

कार्यालय संयुक्त संचालक नगर तथा ग्राम निवेश जिला भोपाल, मध्यप्रदेश

ई-5 पर्यावरण परिसर अरेरा कालोनी, भोपाल

क्रमांक
प्रति,

/एल.पी.0009/29(3)/नग्रानि/जिका/2011-13

भोपाल, दिनांक /2013

आयुक्त एवं सक्षम प्राधिकारी,
कालोनी सेल, एकल खिड़की प्रणाली,
नगर पालिक निगम, भोपाल ।

- विषय :- ग्राम जाटखेड़ी स्थित जमीन के खसरा क्रमांक-46/1क कुल रकबा-1.634 हेक्टेयर (16340.0 वर्गमीटर) पर बहु इकाई आवासीय विकास हेतु अनुज्ञा बाबत
- सन्दर्भ :- 1. आवेदक का आवेदन दिनांक 6.10.2012
2. इस कार्यालय का पूर्व अनुमोदन क्रमांक 259 से 264 दिनांक-17.2.2011 एवं अनुमोदित अभिन्यास का चिन्हांकन पत्र क्रमांक-1151 से 1153 दिनांक 6.5.2011

उपरोक्त विषयान्तर्गत संदर्भ में ग्राम जाटखेड़ी स्थित जमीन के खसरा क्रमांक-46/1क कुल रकबा-1.634 हेक्टेयर (16340.0 वर्गमीटर) जिसका भूमि उपयोग भोपाल विकास योजना 2005 में आवासीय एवं वृक्षारोपण निर्दिष्ट है, पर इस कार्यालय द्वारा पत्र क्र-259 दिनांक-17.2.2011 द्वारा म.प्र. नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम 1973 की धारा 30 (1) सहपठित मध्य प्रदेश भूमि विकास नियम, 2012 के नियम 27 (1) के अंतर्गत विकास अनुज्ञा प्रदान की गई थी पर संदर्भित पत्र द्वारा श्री. ओ. पी. कृपलानी, डायरेक्टर, संतकृपया इंडा एण्ड सर्विसेज प्रायवेट लिमिटेड, एफ. एम. ब्लॉक-ए, मानसरोवर काम्पलेक्स, होशंगाबाद रोड, भोपाल द्वारा अधिनियम की धारा 29 (3) में उक्त प्रदत्त अनुज्ञा में उपांतरण हेतु आवेदन प्रस्तुत किया है। उक्त आवेदन के परिप्रेक्ष्य में मध्य प्रदेश भूमि विकास नियम 2012 के नियम 14 (3) (तीन) के अंतर्गत दिनांक-24.3.2013 एवं 5.4.2013 को दो समाचार पत्रों में निर्धारित प्ररूप में सूचना का प्रकाशन किया गया। सूचना में उल्लेखित कालावधि में कोई आक्षेप, सुझाव या दावा प्राप्त नहीं हुआ है तथा परीक्षणों परांत आवासीय बहुइकाई विकास हेतु भोपाल विकास योजना, 2005 एवं मध्य प्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 की धारा 30 (1) (ख) एवं मध्य प्रदेश भूमि विकास नियम 2012 के नियम एवं 27(1) के प्रावधानों अनुसार प्रस्तावित उपांतरण हेतु निम्न अतिरिक्त शर्तों के आधार पर प्रदान की जा रही है :-

- (1) प्रस्तावित अभिन्यास में सामान्य श्रेणी की कुल 231 आवासीय इकाईयाँ प्रस्तावित की गई हैं एवं प्रस्तावित अभिन्यास में कमजोर आय वर्ग के लिए मध्य प्रदेश नगर पालिका (कालोनाइजर का रजिस्ट्रीकरण निर्बन्धन तथा शर्तें) नियम, 1998 के नियम 10(5) (6) के अनुसार मध्य प्रदेश राजपत्र दिनांक 19.4.2012 में उल्लेखित प्रावधानानुसार ई. डब्ल्यू. एस. हेतु 25 वर्गमीटर की 21 आवासीय इकाईयाँ एवं एल. आई. जी हेतु 40 वर्गमीटर की 14 आवासीय इकाई का प्रावधान किया गया है। कृपया कालोनाइजर नियम 1998 के परिप्रेक्ष्य में इस बाबत परीक्षण कर नियमानुसार आगामी कार्रवाई करने का कष्ट करें। इसका अनुपालन सुनिश्चित कराये जाने के उपरांत ही नियमानुसार विकास अनुमति प्रदान की जाये।
- (2) मध्य प्रदेश भूमि विकास नियम, 2012 के नियम 21 के परिप्रेक्ष्य में आवेदन हेतु प्रोसेसिंग शुल्क रुपये 10000+ मध्य प्रदेश भूमि विकास नियम 2012 के नियम 14 (दस) सहपठित 21 (3) (क) के अनुसार विकास अनुज्ञा शुल्क-61500 कुल रुपये 71500 रुपये कमशः चालान क्रमांक 7100010 दिनांक 26.9.2012 व 10.10.2012 एवं चालान क्रमांक-1 दिनांक 15.06.2013 द्वारा जमा किये गये वे अंतिम सत्यापन के अध्यक्षीन है। यदि आपके द्वारा किये गये प्रोसेसिंग शुल्क की गणना में कोई त्रुटि परिलक्षित होती है तो शेष अंतर की राशि राजस्व बकाया के रूप में वसूलनीय होगी।
- (3) पूर्व स्वीकृत अनुमोदन क्रमांक-259/एल.पी.0009/29/नग्रानि/जिका/2011-13 भोपाल, दिनांक-17.02.2011 द्वारा स्वीकृत अनुज्ञा का मानचित्र स्वमेव निरस्त मान्य होगा।
- (4) इस कार्यालय एवं राजस्व विभाग द्वारा किये गये स्थल पर सीमांकन (बाहरी सीमाओं) दिनांक 23.03.2011 में दर्शित माप एवं स्थिति के आधार पर ही मान्य होगा।
- (5) मध्य प्रदेश भूमि विकास नियम 2012 के नियम 42 की सारणी 4 एवं भोपाल विकास योजना 2005 के मापदण्डों का परीक्षण/पालन।

भोपाल विकास योजना 2005 के प्रावधान	आवासीय योजना के प्रस्तावित प्रावधान
भूमि का क्षेत्रफल	1500 वर्गमीटर
भवन की ऊँचाई	24.0 मीटर +स्टिल्ट+बेसमेंट
एफ.ए.आर.	1:1.25
	16340.00 वर्गमीटर
	24.0 मीटर (अधिकतम)
	1:1.25(अधिकतम)

एम. ओ.एस. मानचित्र में दर्शाये अनुसार	सामने से 9.0 मीटर पीछे से 6.0 मीटर दोनों बाजू 6.0 मीटर	सामने से 9.0 मीटर अन्य ओर से 6.00 मीटर (न्यूनतम) (भवन संरचना अनुसार)
भूतल कवरेज	30 प्रतिशत	30 प्रतिशत अधिकतम
पार्किंग	भोपाल विकास योजना 2005 की सारणी 4-सा-16 एवं मध्य प्रदेश भूमि विकास नियम, 2012 के नियम 84 परिशिष्ट-झ-1 व झ-2 @1 ईसीएस/ 100 वर्गमीटर निर्मित क्षेत्र पर 251 कार @25.0 वर्गमीटर/ कार खुले क्षेत्र में @30.00वर्गमीटर/ कार स्टिल्ट में @35.00वर्गमीटर/ कार बेसमेंट में	भोपाल विकास योजना 2005 की सारणी 4-सा-16 एवं मध्य प्रदेश भूमि विकास नियम, 2012 के नियम 84 परिशिष्ट-झ-1 व झ-2 @1 ईसीएस/ 100 वर्गमीटर निर्मित क्षेत्र पर 251 कार @ 25.0 वर्गमीटर/ ईसीएस खुले में @30.00वर्गमीटर/ कार स्टिल्ट में, (126 ईसीएस) @35.00वर्गमीटर/ कार बेसमेंट में, (125 ईसीएस)
भूखण्ड के सम्मुख मार्ग चौड़ाई	18.00 मीटर तथा अधिक	24.0 मीटर
भूखण्ड का अग्रभाग	21.0 मीटर	165.28 मीटर एवं 145.87 वर्गमीटर

पूर्व में जारी पत्र क्रमांक-259/एल.पी.0009/29/नगानि/जिका/2011 भोपाल, दिनांक-17.02.2011 द्वारा जारी अभिन्यास अनुमोदन पत्र में उल्लेखित निम्न शर्तें यथावत रहेंगी :-

- (1) निम्न लिखित अधिनियम/नियम/सक्षम अधिकारियों तथा संस्था से अनापत्ति/अनुज्ञा लेना अनिवार्य होगा :-
 1. मध्य प्रदेश भू-राजस्व संहिता, 1959
 2. लोक निर्माण विभाग के राष्ट्रीय राजमार्ग संभाग ।
 3. भोपाल विकास प्राधिकरण, भोपाल
 4. भू अर्जन अधिकारी, कार्यालय कलेक्टर, जिला भोपाल
 5. नजूल अधिकारी, राजधानी परियोजना, भोपाल
 6. मध्य प्रदेश राज्य विद्युत मण्डल.
 7. राष्ट्रीय राजमार्ग/राजकीय राजमार्ग प्राधिकारी (राष्ट्रीय राजमार्ग/राजकीय राजमार्ग से लगी भूमि के विकास की स्थिति में).
 8. उपरोक्त के अतिरिक्त अन्य किसी अधिनियम के अन्तर्गत या कोई अनुमति व अनापत्ति की आवश्यकता हो तो वह अनिवार्य रूप से प्राप्त करें ।
- (2) इस विकास अनुज्ञा के अतिरिक्त अन्य प्रयोजन हेतु भूमि परिवर्तन अथवा किसी भी प्रकार से भूमि का उप विभाजन मान्य नहीं होगा।
- (3) मध्य प्रदेश भूमि विकास नियम 2012 के नियम 81(4) के प्रावधानों के अनुसार रेनवाटर हार्वेस्टिंग/रूफ वाटर हार्वेस्टिंग की प्रक्रिया अपनायी होगी । उसके पश्चात ही भूखण्ड पर विद्युत कनेक्शन संबंधित संस्थाओं के द्वारा दिया जा सकेगा ।
- (4) परिसर से जनित होने वाले पार्किंग की व्यवस्था परिसर के भीतर ही की जाना एवं करना अनिवार्य होगा ।
- (5) संस्था/आपके द्वारा प्रस्तुत अक्स/बटान में किसी भी प्रकार की विसंगति होने पर उसकी सम्पूर्ण जिम्मेदारी आपकी ही होगी
- (6) प्रस्तावित अभिन्यास के आसपास लगी हुई भूमि की सीमाओं पर निर्मित एवं प्रस्तावित अनुमोदित मार्गों की निरंतरता सुनिश्चित रखी जाये एवं भूखण्डों का समायोजन किया जावे।
- (7) भोपाल विकास योजना, 2005 एवं मध्य प्रदेश भूमि विकास नियम, 2012 में उल्लेखित बहु इकाई आवासीय विकास हेतु निर्धारित समस्त मापदण्डों का पालन सुनिश्चित करना होगा ।
- (8) विभिन्न नागरिक सुविधाओं (सर्विसेस) हेतु इस अभिन्यास में जो जगह प्रस्तावित की गई है उनमें सीवेज टैंक, ओव्हर हेड टैंक, गारबेज डिस्पोजल एवं कालोनी का कचरा इकट्ठा कर उसका निष्पादन किया जावे ।
- (9) मध्य प्रदेश भूमि विकास नियम 2012 के नियम 67 के प्रावधानों के अनुसार स्थल पर वृक्षारोपण सुनिश्चित किया जाये । इसके साथ ही मध्य प्रदेश शासन के आदेशानुसार 15 वृक्ष प्रति हेक्टर क्षेत्रफल के मान से अतिरिक्त वृक्षारोपण किया जाना अनिवार्य होगा । स्थल पर विद्यमान वृक्षों को यथावत रखना होगा ।
- (10) मध्य प्रदेश नगर पालिका अधिनियम, 1956 के अंतर्गत बनाये गये मध्य प्रदेश नगर पालिका पालिका (कालोनाईजरर्स का रजिस्ट्रीकरण निर्बन्धन तथा शर्तें) नियम, 1998 के नियम 10, 12 व अन्य समस्त नियमों का पालन नगर निगम भोपाल द्वारा सुनिश्चित करने के उपरांत ही विकास कार्य की अनुमति प्रदान की जावे ।
- (11) अनुमोदित मानचित्र की सत्यापित प्रति मय आदेश के स्थल पर विकास कार्य के दौरान रखना आवश्यक होगा ।

- (12) यह अनुज्ञा अहस्तांतरणीय होगी तथा अनुज्ञप्त उपयोग के अतिरिक्त अन्य उपयोग मान्य नहीं होंगे ।
- (13) संलग्न मानचित्र में प्रश्नाधीन स्थल की सीमा तक दर्शाये गये मार्गों की निरंतरता सुनिश्चित किया जाना अनिवार्य होगा । अतः स्थल पर स्थित मार्गों को गेट अथवा बाउण्ड्रीवाल से अवरुद्ध न किया जावे इसे मान्य नहीं किया जावेगा ।
- (14) स्थल पर अनुमोदन संबंधी जानकारी एक 1.50 x 1.25 मीटर साईज के बोर्ड पर भी अंकित करना अनिवार्य होगा ।
- (15) किसी भी प्रकार का ठोस अपशिष्ट, परिसर के आसपास भूमि पर फेंकना/फैलाना प्रतिबंधित रहेगा ।
- (16) संस्था एवं नगर पालिका निगम भोपाल को मध्य प्रदेश भूमि विकास नियम 2012 के नियम 31 तथा अन्य समस्त प्रावधानों का पालन सुनिश्चित करना अनिवार्य होगा ।
- (17) यह अनुमति आवेदक द्वारा इस कार्यालय में प्रस्तुत शपथ पत्र में उल्लेखित वर्जन के आधार पर दी जा रही है कि शपथकर्ता इस भूमि का भू-स्वामी अथवा मुख्तार आम जो उसका वैधानिक कर्ताधर्ता है । साथ ही इस अनुमति का उपयोग वैसा ही किया जावेगा जैसा कि अनुमति है व जैसा कि अनुमति की उल्लेखित शर्तों में उल्लेख है ।
- (18) प्रश्नाधीन भूमि/भूखण्डों पर जारी की जाने वाली भवन अनुज्ञा की प्रति 15 दिवस के भीतर इस कार्यालय को भी अनिवार्य रूप से प्रेषित करें ।
- (19) जल-मल निकासी की व्यवस्था निर्धारित मापदण्डों के अनुसार की जावे ।
- (20) निर्माणकर्ता को यह बाध्यता होगी कि वह समुचित पेयजल व्यवस्था, जल मल निकासी, पार्किंग स्थलों का विकास, हरित क्षेत्रों का विकास एवं वृक्षारोपण इत्यादि विकास कार्यों को सम्पूर्ण करने के पश्चात ही भवन का उपयोग प्रारंभ करें ।
- (21) इस अनुज्ञा को भूमि स्वामित्व का दस्तावेज न समझा जावे तथा किसी भी प्रकार की भूमि विवाद होने पर यह अनुमति स्वतः ही निरस्त मानी जावेगी ।
- (22) नाले के किनारे से 3.0 मीटर क्षेत्र हरित (खुला) रखना आवश्यक होगा ।
- (23) भूमि पर विकास एवं निर्माण कार्य इस प्रकार किया जावे कि भवन का आसपास के वातावरण से सामंजस्य स्थापित हो इस हेतु भवन में बाहरी आवरण पर समुचित कलर स्कीम प्रयुक्त की जानी होगी ।
- (24) मध्य प्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 की धारा 33 के प्रावधानों के अनुरूप यह अनुज्ञा जारी होने के दिनांक से तीन वर्ष तक की कालावधि तक प्रवृत्त रहेगी ।
- (25) उपरोक्त किसी भी शर्त का उल्लंघन करने पर यह अनुज्ञा मध्य प्रदेश भूमि विकास नियम, 2012 के नियम 25 के तहत रिवोक की जा सकेगी ।

संयुक्त संचालक

नगर तथा ग्राम निवेश जिला भोपाल

भोपाल, दिनांक 20/6/2013

पृ.कमांक 1104/एल.पी.0009/29(3)/नग्रानि/जिका/2011-13

प्रतिलिपि :-

1. उपमहाप्रबंधक/कार्यपालन यंत्री, मध्य प्रदेश मध्य क्षेत्र विद्युत वितरण कंपनी लिमिटेड, भोपाल.
2. वरिष्ठ जिला पंजीयक, जिला भोपाल को सूचनार्थ एवं संबंधित क्षेत्र के उप पंजीयक, भोपाल की ओर कलेक्टर, जिला भोपाल के पत्र के तारतम्य में आवश्यक कार्यवाही सुनिश्चित करने हेतु ।
3. अनुविभागीय अधिकारी, तहसील हजूर, जिला भोपाल को सूचनार्थ ।
4. खनिज अधिकारी, जिला भोपाल को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु ।
5. सर्वेक्षक, नगर तथा ग्राम निवेश, जिला भोपाल ।
6. आवेदक श्री. ओ. पी. कृपलानी, डायरेक्टर, संतकृपया इन्फ्रा एण्ड सर्विसेज प्रायवेट लिमिटेड, एफ. एम. ब्लाक-ए, मानसरोवर काम्पलेक्स, होशंगाबाद रोड़, भोपाल से प्रश्नाधीन भूमि पर समस्त अनुज्ञाओं की प्रति इस कार्यालय को जारी होने के 15 दिन के भीतर आवश्यक रूप से उपलब्ध करावे तथा समस्त शर्तों का पालन किया जाना सुनिश्चित करें ।

संयुक्त संचालक

नगर तथा ग्राम निवेश जिला भोपाल

