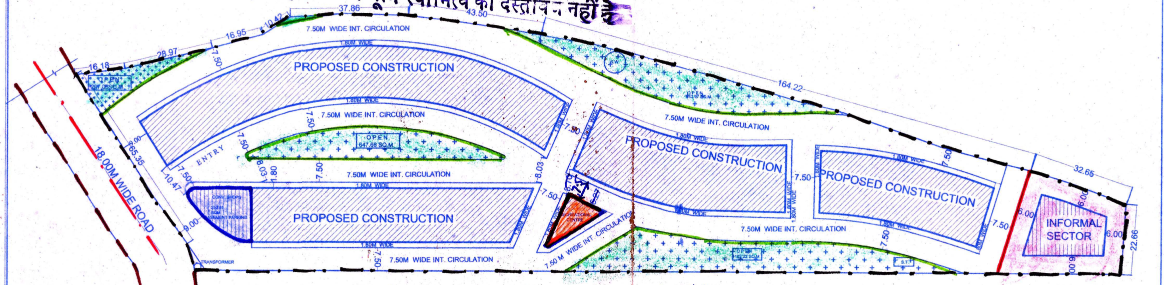
विकास अनुज्ञा

यह मानचित्र भूमि-स्वामित्व का दस्तावेज नहीं है



यह मानचित्र इस कार्यालय के पत्र क्रमांक 1018/LP-0058/29(3)11-13
दिनांक- 21/5/2013 का सहपत्र है।

उप संचालक
नगर तथा ग्राम निवेश
जिला भोपाल/सीहोर

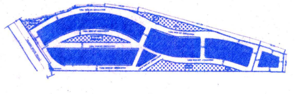
संयुक्त संचालक
नगर तथा ग्राम निवेश
जिला-भोपाल-सीहोर

PARKING CALCULATIONS:
Total net area under planning = 17440.00 sq.m.
Total Built-up area = 17440.00 x 1.25
= 21800.00 sqm.
Parking reqd. =1 ECS/ 100 sq.m BUA.
= 218 cars
proposed parking under stilt = 5232.00 /30 =174.4=174 nos(A)
Basement = 1540 SQ.M.
@35 SQM/CAR = 44 Cars(B)
A +B = 174 + 44 Cars
= 218 Cars

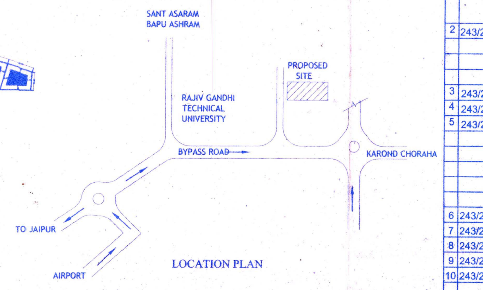
AREA UNDER CON. SHOP 353.81 SQM.

OWNERSHIP DETAIL

	KH.NO	OWNER	AREA (HACT)
1	243/244/1/1/KH/3	NIC CONSTRUCTION PVT. LTD. BHOPAL THROUGH BILAL VALI MOHAMMAD.	0.242
2	243/244/1/1/KA/2	RAMKUMAR TIWARI S/O BADRIPRASAD TIWARI	0.020
3	243/244/1/1/KH/2	------DO-------	0.020
4	243/244/1/1/GHA/2	------DO-------	0.271
5	243/244/1/1/GA/2	SAM ASSOCIATE THROUGH PARTNER ABDUL AZEEM KHAN S/O LATE SH. ABDUL AZIZ KHAN AND AMBARISH TIWARI S/O H.N. TIWARI.	0.263
6	243/244/1/1/DA/2	------DO-------	0.263
7	243/244/1/1/CHA/2	------DO-------	0.263
8	243/244/1/2/2	------DO-------	0.095
9	243/244/1/CHHA/2	------DO-------	0.065
10	243/244/1/1/KA/3	A.G. CONSTRUCTION THROUGH S.K. AHUJA S/O R.C. AHUJA AND P.S. GULIANI S/O LATE N.S. GULIANI.	0.242
		TOTAL	1.744 H.



KHASARA PLAN
1:3960



LOCATION PLAN

PROPOSED LAYOUT OF MULTIUNIT RESIDENTIAL DEVELOPMENT ON KH. NO.243/244/1/1/KH/3,243/244/1/1/KA/2, 243/244/1/1/KH/2,243/244/1/1/GHA/2, 243/244/1/1/GA/2,243/244/1/1/DA/2, 243/244/1/1/CHA/2,243/244/1/2/2, 243/244/1/CHHA/2,243/244/1/1/KA/3, AT VILLAGE BADWAI ,BHOPAL BELONGING TO (1)NIC CONSTRUCTION PVT.LTD. BHOPAL THROUGH BILAL VALI MOHAMMAD.(2)RAMKUMAR TIWARI S/O BADRIPRASAD TIWARI (3)SAM ASSOCIATE THROUGH PARTNER ABDUL AZEEM KHAN S/O LATE SH. ABDUL AZIZ KHAN AND AMBARISH TIWARI S/O H.N. TIWARI. (4)A.G. CONSTRUCTION THROUGH S.K. AHUJA S/O R.C. AHUJA AND P.S. GULIANI S/O LATE N.S. GULIANI. THROUGH M/S SATYAPRAKASH COLONISERS PVT. LTD.

COLONISER:

SATYAPRAKASH COLONISERS PVT. LTD.
LIC. NO 310 DATED 22.02.2011

STATEMENT OF LANDUSE

SNO. DESCRIPTION	SQ.M
AREA OF LAND	17440.
1.FAR	1:1.25
2.GROUND COVERAGE	30%
3.OPEN AREA INC.SERVICES (2860.87SQM)	16.40%
5.INFORMAL SECTOR(1092SQM)	6.26%

STATEMENT OF AREA OF PARKING

AS PER TABLE 4-T-16 OF BHOPAL DEVELOPMENT PLAN 2005 AND RULE 81 OF M.P. BHUMI VIKAS RULE 2012 APPENDIX L & LA
@ 30 SQ.M. PER CAR UNDER STILT &
@ 25 SQ.M./CAR IN OPEN

MOS.	MAX.HEIGHT
FRONT - 9.00 M. ALL SIDES -7.50M	24 M. + STILT

	INFORMAL SECTOR	Sq.M.
	TOTAL NO. OF.DUS.	432 .NOS --(A)
	EWX & LIG (15% OF 432 .)	64.8--(B)
1.	EWS (60%OF B)	38.88 SAY 39.NOS-(C)
2.	LIG (40%OF B)	25.92 SAY 26. NOS-(D)
	BUILTUP AREA .	
	C X 25.00 SQM	975.00SQM .
	D X 36.00 SQM	936.00SQM
	TOTAL	1911.00SQM
	PLOT SIZE REQD.	1911.00 ÷ 1.75 1092.00SQM

Mohile

OWNERS

ARCHITECTS

ARADHANA MOHILE
ARCHITECT
MPL. LIC No. A-32,
COUNCIL OF ARCHITECTURE
LIC. No.-A2001/27868
T&CP LIC. No.A-113/वास्तुविद / नग्रानि / 2009
INTERARCH, E-18, SHANKAR NAGAR, BHOPAL
.VIKRAM & ARADHANA MOHILE

LAYOUT PLAN
SCALE :-1:1000
DATE :-APR. 2013
DEALT :-

NORTH

Interarch
ARCHITECTS, LANDSCAPES & INTERIOR DESIGNERS
E-18, SHANKAR NAGAR, BPL.
PH.(0755)5542774
MO.09229169130

उपरोक्त विषयान्तर्गत संदर्भ मे ग्राम बड़वई तहसील हूजूर, जिला भोपाल खसरा कमांक 243/244/1/1/ख/3,243/244/1/1/क/2, 243/244/1/1/ख/2, 243/244/1/1/घ/2, 243/244/1/1/ग/2, 243/244/1/1/ड/2,243/244/1/1/च/2,243/244/1/2/2,243/244/1/छ/2, 243/244/1/1/क/3 पर रकबा 1.744 हेक्टेयर जिसका भूमि उपयोग भोपाल विकास योजना 2005 में आवासीय निर्दिष्ट है, पर इस कार्यालय द्वारा पत्र क्र.–556 से 562 दिनांक–30.3.2011 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 आवेदक–मेसर्स ए. जी. कंस्ट्रक्शन द्वारा श्री. एस. के. आहूजा, श्री. एम. पी. एस. गुलियानी दि एन. आई. सी. कंस्ट्रक्शन इण्डिया प्रायवेट लिमिटेड, श्री मोहम्मद बिलाल एवं अन्य, द्वारा सत्यप्रकाश कालोनाईजर प्रायवेट लिमिटेड, 127 आदर्श नगर, नर्मदा रोड़, जबलपुर मध्य प्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 की धारा 29 (3) में संशोधन हेतु आवेदन प्रस्तुत किया है । उक्तावेदन के परिप्रेक्ष्य में में मध्य प्रदेश भूमि विकास नियम 2012 के नियम 14 (3) (तीन) के अंतर्गत दिनांक–18.4.2013 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 परीक्षणोंपरांत 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 432 आवासीय इकाईयॉं प्रस्तावित की गई हैं एवं प्रस्तावित अभिन्यास में कमजोर आय वर्ग के लिए मध्य प्रदेश नगर पालिका (कालोनाईजर का रजिस्ट्रीकरण निर्बन्धन तथा शर्तें) नियम,1998 के नियम 10(2) के अनुसार मध्य प्रदेश राजपत्र दिनांक 19.4.2012 में उल्लेखित प्रावधानानुसार ई. डब्ल्यू. एस. हेतु 25 वर्गमीटर के 39 आवासीय इकाईयॉं एवंएल. आई. जी हेतु 36 वर्गमीटर के 26 आवासीय इकाईयों 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 नियमानुसर विकास अनुमति प्रदान की जाये ।

(2) मध्य प्रदेश भूमि विकास नियम, 2012 के नियम 21 के परिप्रेक्ष्य में आवेदन हेतु प्रोसेसिंग शुल्क रूपये 10000+ मध्य प्रदेश भूमि विकास नियम 2012 के नियम 14 (दस) सहपठित 21 (3) (क) के अनुसार विकास अनुज्ञा शुल्क–65400 कुल रूपये 75,400 रूपये कमशः चालान कमांक 56 दिनांक 20.3.2013 एवं चालान कमांक 89 दिनांक 11.3.2013 एवं चालान कमांक–36 दिनांक 21.5.2013 द्वारा जमा किये गये वे अंतिम सत्यापन के अध्यधीन है । यदि आपके द्वारा किये गये प्रोसेसिंग शुल्क की गणना में कोई त्रुटि परीलक्षित होती है तो शेष अंतर की राशि राजस्व बकाया के रूप में वसूलनीय होगी ।

(3) आवेदित स्थल पर स्थित एक्स्ट्रा हाईटेंशन/इलेक्ट्रिक लाईन/(टॉवर लाईन) से मध्य प्रदेश भूमि विकास नियम 2012 के नियमानुसार निर्धारित दूरी तक खुला क्षेत्र रखना अनिवार्य होगा । उसके नीचे किसी भी प्रकार का विकास/निर्माण कार्य मान्य नहीं होगा ।

(4) नाले के किनारे से (राजस्व अभिलेख में दर्ज) 9.0 मीटर हरित क्षेत्र (खुला) रखना अनिवार्य होगा ।

(5) भवन अनुज्ञा जारी करने के पूर्व एयरपोर्ट अथारिटी से इस बाबत अनापत्ति नगर निगम में प्रस्तुत की जाये । भवन की अधिकतम ऊॅंचाई ऐसी होगी जैसी कि विमान प्राधिकरण द्वारा अवधारित की जाए ।

(6) पूर्व स्वीकृत अनुमोदन कमांक–556 से 562/एल.पी.–058/29/नग्रानि/2010–11 भोपाल, दिनांक– 30.3.2011 द्वारा स्वीकृत अनुज्ञा का मानचित्र स्वमेव निरस्त मान्य होगा ।

(7) इस कार्यालय एवं राजस्व विभाग द्वारा किये गये स्थल पर सीमांकन (बाहरी सीमाओं) दिनांक–15.7.2011 में दर्शित माप एवं स्थिति के आधार पर ही मान्य होगा ।

(8) बहुमंजिला भवन हेतु मध्य प्रदेश भूमि विकास नियम 2012 के नियम 42(क)(2) एवं भोपाल विकास योजना 2005 के मापदण्डों का परीक्षण/पालन ।

भोपाल विकास योजना 2005 के प्रावधान		आवासीय योजना के प्रस्तावित प्रावधान
भूमि का क्षेत्रफल	2000 वर्गमीटर	17440 वर्गमीटर
भवन की ऊॅंचाई	24.0 मीटर	24.0 मीटर (अधिकतम) +स्टिल्ट
एफ.ए.आर.	1:1.25	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 कव्हरेज	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 कार प्रति 100 वर्गमीटर निर्मित क्षेत्र पर 79 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** कार प्रति 100 वर्गमीटर निर्मित क्षेत्र पर 218 कार स्टिल्ट @ 30.0 वर्गमीटर की दर से 174 कार बेसमेंट 35 वर्गमीटर की दर से में 44 कार कुल 218 कारें
भूखण्ड के सम्मुख मार्ग चौड़ाई	18.00 मीटर	18.0 मीटर
भूखण्ड का अग्रभाग	21.0 मीटर	65.35 मीटर
मुख्य द्वार (नियम 42–स)	–	–

(9) *मध्य प्रदेश भूमि विकास नियम 2012 के नियम 42(3) के अनुरूप नेशनल बिल्डिंग कोड भाग–4 में दी गई अनुशंसा के अनुरूप अग्निशमन व्यवस्था कर अग्नि प्राधिकारी से अनापत्ति प्राप्त किया जाना अनिवार्य होगा । अग्निशमन संबंधी उपायों की नियमानुसार व्यवस्था सुनिश्चित करने के उपरांत ही दखलकारी अनुज्ञा पत्र जारी किया जाये ।*

(10) भवन और उसके चारों ओर के खुले स्थानों को जाने वाला पहुॅंच मार्ग 6 मीटर चौड़ा होगा और उसका अभिन्यास सरकार द्वारा अनुमोदित किए गए अनुसार शहर के अग्निशमन प्राधिकारी के परामर्श से प्रस्तावित किया जाएगा और उसकी सतह आवश्यकतानुरूप सख्त होगी जो 18 टन के दमकल (फायर इंजिन) का भार सहन करने योग्य हो उक्त खुली जगह बाधाओं से मुक्त रखी जाएगी और व मोटर के आने–जाने योग्य होना आवश्यक होगी

(11) दमकल (फायर इंजिन) तक सुगम पहुॅंच अनुज्ञात करने के लिए भू खण्ड के मुख्य प्रवेश की चौड़ाई पर्याप्त होगी और जो किसी भी स्थिति में 6.0 मीटर से कम न हो । प्रवेश द्वार फाटक भीतर की ओर की अहाता दीवार के सामने इस प्रकार खुलने चाहिए जिसमें अग्निशम सेवा यानों के संचालन के लिए भूखण्ड में बाहरी पहुॅंच मार्ग निर्बाध हो यदि मुख्य प्रवेश द्वारा अहाता दीवार पर बनाया जाता है तो उसकी न्यूनतम खुलने वाली जगह 6.0 मीटर रखना होगी ।

पूर्व में जारी पत्र कमांक–556 से 562/एल.पी.–58/29/नग्रानि/2010–13 भोपाल,दिनांक–30.3.2011 **द्वारा जारी अभिन्यास अनुमोदन पत्र में उल्लेखित निम्न शर्ते 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 होगां।

(3) मध्य प्रदेश भूमि विकास नियम 2012 के नियम 81(4) के प्रावधानों के अनुसार रेनवाटर हार्वेस्टिंग/रूफ वाटर हार्वेस्टिंग की प्रकिया अपनानी होगी । उसके पश्चात ही भूखण्ड पर विद्युत कनेक्शन संबधित 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 की 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 इकटठा 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 शर्ते)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 अवरूद्ध 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 क्षेत्रो का विकास एवं वृक्षारोपण इत्यादि विकास कार्यो 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) 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.

(23) स्थल पर विद्यमान एच. टी. लाईन के नीचे विकास/निर्माण कार्य स्वीकार्य नहीं होगा । विद्यमान एच. टी. लाईन से निर्धारित दूरी तक खुला क्षेत्र रखा जाना आवश्यक होगा ।

(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 ।