

कार्यालय संयुक्त संचालक, नगर तथा ग्राम निवेश, उज्जैन (म.प्र.)

दूरभाष क. 0734-2510597 ईमेल पता: Ujjain@mptownplan.gov.in

क्रमांक / नगानि/अभिमत/2021
प्रति,

उज्जैन, दिनांक / /

प्रभारी अधिकारी,
कॉलोनी सेल,
उज्जैन, (म.प्र.)

विषय:- कस्बा खाचरोद तहसील खाचरोद जिला उज्जैन स्थित भूमि सर्वे क्रमांक 213/1/2/3/1/2 कुल रकबा 0.455 हे. भूमि पर आवासीय अभिन्यास हेतु अभिमत बाबत।

संदर्भ:- प्रभारी अधिकारी कालोनी सेल जिला उज्जैन का पत्र क्रमांक का. सेल/2021/372, उज्जैन दिनांक 10/09/2021.

-00-

उपरोक्त विषयांतर्गत संदर्भित पत्र द्वारा मेसर्स नवकार डेवलपर्स रतलाम को कस्बा खाचरोद तहसील खाचरोद जिला उज्जैन स्थित भूमि सर्वे क्रमांक 213 /1/2/3/1/2 कुल रकबा 0.455 हे. भूमि पर आवासीय अभिन्यास हेतु अभिमत चाहा गया है।

विषयांकित भूमि पर म. प्र. नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम 1973 की धारा 16 एवं 29 प्रभावशील नहीं है। प्रकरण में विषयांकित भूमि श्री सुमित गेलड़ा पिता श्री रखबचंद्र गेलड़ा एवं सब्बीर हुसैन पिता श्री हातिम निवासी खाचरोद के स्वामित्व के रूप में दर्ज होकर भूमि के विकासकर्ता मेसर्स नवकार डेवलपर्स रतलाम भागीदार श्री राजेश जैन पिता श्री वीरेन्द्रमल जैन एवं अन्य-2 निवासी डालूमोदी बाजार रतलाम द्वारा विकास किया जाना है। प्रभारी अधिकारी कालोनी सेल उज्जैन द्वारा विकासकर्ता को कालोनाईजर लायसेंस क्रमांक 12/2017 दिनांक 17.04.2017 प्राप्त है। भूस्वामी एवं विकासकर्ता के मध्य रजिस्टर्ड ज्वाईंट वेंचर दिनांक 19.02.2021 संपादित किया गया है। प्रश्नाधीन भूमि खाचरोद तहसील के अंतर्गत कस्बा खाचरोद में दादावड़ी के पीछे स्थित है। विषयांकित भूमि को पूर्व दिशा से 7.50 मीटर चौड़ा पहुंच मार्ग उपलब्ध है। प्रश्नाधीन भूमि को आवश्यक पहुंच मार्ग उपलब्ध होने एवं भूमि स्थल पर रिक्त होने के फलस्वरूप आवेदित भूमि पर संलग्न अभिन्यास अनुसार आवासीय विकास को क्रियान्वित किए जाने हेतु म.प्र. नगर पालिका अधिनियम 1961 एवं उसके अंतर्गत निर्मित म. प्र. नगर पालिका (कोलोनाईजर का रजिस्ट्रीकरण निर्बंधन तथा शर्तों) नियम 1998, संशोधित 2012 के प्रावधानों अनुसार निम्नलिखित शर्तों के तहत कॉलोनी विकास की अनुमति जारी की जाती है, तो इस कार्यालय को आपत्ति नहीं है।

01. निम्नलिखित अधिनियम/नियम/सक्षम अधिकारियों तथा संस्थाओं से अनापत्ति/अनुज्ञा प्राप्त करना अनिवार्य होगा।

- म.प्र. भू-राजस्व संहिता 1959,
- म.प्र. नगर पालिका अधिनियम 1961 एवं उसके अंतर्गत निर्मित म. प्र. नगर पालिका (कोलोनाईजर का रजिस्ट्रीकरण निर्बंधन तथा शर्तों) नियम 1998, संशोधित 2012,
- म.प्र. प्रदूषण निवारण मंडल,
- अन्य किसी अधिनियम/नियम के अन्तर्गत यदि कोई अनुमति/अनापत्ति प्राप्त करना आवश्यक हो तो उसे स्थल पर विकास कार्य प्रारंभ करने के पूर्व अनिवार्य रूप से प्राप्त किया जावे।

02. संलग्न मानचित्र में दर्शाये अनुसार पूर्व दिशा में स्थित पहुंच मार्ग की चौड़ाई 7.50 मीटर यथावत रखनी होगी। मानचित्र में दर्शाये गये खुले क्षेत्र एवं मार्गाधिकार की भूमि पर किसी भी प्रकार का विकास/निर्माण मान्य नहीं होगा।

03. प्रस्तावित अभिन्यास के आसपास लगी भूमि की कालोनियों पर निर्मित/अनुमोदित मार्गों एवं खुले तथा अन्य क्षेत्रों का समायोजन किया जावे तथा उक्त अनुमोदित मार्गों को किसी भी प्रकार से अवरुद्ध किया जाना मान्य नहीं होगा।

04. विषयांकित भूमि का सीमांकन राजस्व निरीक्षक वृत्त-2 खाचरोद जिला उज्जैन द्वारा दिनांक 12.02.2021 को किया गया है। अतः संलग्न अभिन्यास एवं सीमांकन में भिन्नता होने की स्थिति में सीमांकन अनुसार अभिन्यास संशोधन कराना होगा।

निरंतर.....2

05. प्रस्तावित स्थल पर विकास कार्य प्रारम्भ करने के पूर्व म.प्र. भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा) भोपाल के पत्र क्र. एफ-3-100-32-2010 दिनांक 23.10.2016 के द्वारा म.प्र. (असाधारण) राजपत्र में प्रकाशित म.प्र. रियल एस्टेट (विनियामक ऑफ विकास नियम-2016) के प्रावधानों अनुसार अनापत्ति प्राप्त करना आवश्यक होगा।
06. आवेदक को प्रभारी अधिकारी कॉलोनी सेल उज्जैन से कॉलोनाईजर लायसेन्स क्रमांक 12/2017 उज्जैन दिनांक 13.04.2017 प्राप्त है। अतः कॉलोनाईजर लायसेन्स में उल्लेखित शर्तों का पालन करना अनिवार्य होगा।
07. म.प्र. नगर पालिका अधिनियम 1961 एवं उसके अंतर्गत निर्मित म. प्र. नगर पालिका (कॉलोनाईजर का रजिस्ट्रीकरण निर्बंधन तथा शर्तों) नियम 1998, संशोधित 2012 के नियम 10 (9) अनुसार कॉलोनाईजर द्वारा समाज के कमजोर एवं निम्न आय वर्ग हेतु भूखण्ड/भवन आरक्षित रखने के स्थान पर आश्रय शुल्क जमा करने के विकल्प का चयन किया गया है। अतः नियमानुसार आश्रय शुल्क का भुगतान करना होगा। विकास अनुमति के पूर्व इसकी गणना का अधिकार सक्षम प्राधिकारी का है।
08. प्रस्तावित भूखण्डों पर अधिकतम एफ.ए.आर. 1:1.25 होगा। सीमान्त खुले क्षेत्र एवं भू-आच्छादित क्षेत्र नियमानुसार रखना होगा।
09. स्थल पर विद्यमान वृक्षों को यथावत रखा जावे एवं यदि कोई वृक्ष मार्गों की संरचना में व्यवधान उत्पन्न करता है, तो उसे हटाने के पूर्व सक्षम प्राधिकारी से विधिवत अनुमति प्राप्त करना आवश्यक होगा। तत्पश्चात् ही विकास अनुमति प्रदाय की जा सकेगी।
10. कॉलोनी के आन्तरिक विकास कार्य के अन्तर्गत यथा अंतरिक मार्ग, जल-मल निकासी तथा जल-मल संवहन की व्यवस्था एवं पीने के पानी की पाईप लाईन, टंकी आदि का निर्माण लोक स्वास्थ्य यांत्रिकी विभाग/स्थानीय संस्था के निर्देशन में निर्धारित मानको व मानदण्डों के अनुसार उनकी देख-रेख में करना होगा।
11. भवन निर्माण से पूर्व म.प्र. शासन के आदेशानुसार कॉलोनी में पर्याप्त वृक्षारोपण अर्थात् प्रत्येक भवनों के लिये छायादार/फलदार वृक्ष लगाना अनिवार्य होगा।
12. प्रश्नाधीन स्थल पर निर्मित होने वाली कॉलोनी से उत्पन्न होने वाले ठोस अपशिष्ट का प्रबंधन पर्यावरण की दृष्टि से स्थानीय संस्था के मार्गदर्शन पर स्थान सुरक्षित करना होगा, जिसका प्रबंधन कॉलोनाईजर द्वारा स्वयं को करना होगा।
13. प्रश्नाधीन भूमि से लगकर नाले इत्यादि होने पर नियमानुसार 9.00 मीटर खुला क्षेत्र छोड़ना आवश्यक होगा।
14. इलेक्ट्रिक लाईन के नीचे किसी भी प्रकार का निर्माण मान्य नहीं होगा।
15. प्रत्येक आवासीय भूखण्ड पर भवन निर्माण के समय जल संवर्धन प्रणाली हेतु रेन वाटर हार्वेस्टिंग की प्रक्रिया प्रत्येक भवन पर अपनाई जावे। इस प्रक्रिया का पालन सक्षम प्राधिकारी द्वारा सुनिश्चित कराया जावेगा।
16. मानचित्र की एक सत्यापित प्रति मय आदेश के स्थल पर विकास कार्य के दौरान रखना आवश्यक होगा।
17. स्थल पर कॉलोनी से संबंधित समस्त अनुमतियां, जैसे कॉलोनाईजर रजिस्ट्रीकरण प्रमाण-पत्र संबंधित जानकारी, नजूल अनापत्ति एवं विकास अनुमति संबंधित जानकारी 5X4 फुट साईज बोर्ड पर अंकित करना अनिवार्य होगा।
18. इस अभिन्यास को भू-स्वामित्व का दस्तावेज न समझा जावे, एवं यह अभिमत अहस्तांतरणीय होगा तथा इस दस्तावेज को किसी न्यायालय में प्रस्तुत कर किया गया दावा मान्य नहीं होगा।
19. प्रत्येक भवन का निर्माण भूकम्प अवरोधी तकनीकी के अनुसार किया जावे। इस प्रक्रिया का पालन आवेदक से कराना सक्षम प्राधिकारी/स्थानीय संस्था का दायित्व होगा।



20. आवेदक द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजो एवं मानचित्र मे किसी भी प्रकार की विसंगति पाये जाने या किसी भी प्रकार के तथ्य छुपाये जाने या असत्य पाये जाने पर समस्त जिम्मेदारी आवेदक एवं आवेदक के वास्तुविद्/इंजीनियर/पर्यवेक्षक की होगी, तथा प्रदान किया गया अभिमत स्वतः निरस्त माना जावेगा।
21. अभिन्यास/मानचित्र के विपरीत किए गए विकास कार्य, या भू-सीमा या स्वामित्व संबंधी विवाद उत्पन्न होने की दशा में या पत्र मे उल्लेखित शर्तों का उल्लंघन करने पर यह अभिमत स्वमेव निरस्त माना जावेगा।

संलग्न:- अभिन्यास मानचित्र।



(सी. के साधव)

संयुक्त संचालक

नगर तथा ग्राम निवेश

उज्जैन (म.प्र.)

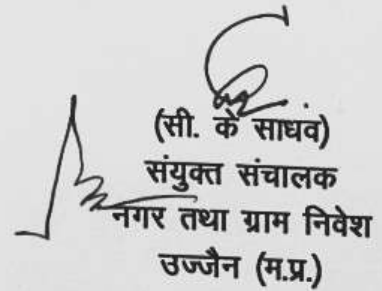
पृ.क्र. 2312/

3 जून 2021

प्रतिलिपि :-

1. अनुविभागीय अधिकारी (राजस्व) खाचरौद जिला उज्जैन की ओर सूचनार्थ प्रेषित।
2. मुख्य नगर पालिका अधिकारी, नगर पालिका परिषद खाचरौद, जिला उज्जैन की ओर सूचनार्थ प्रेषित।
3. कार्यपालन यंत्री, म.प्र. विद्युत वितरण कं. पश्चिम क्षेत्र खाचरौद जिला उज्जैन की ओर सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित।
4. उप पंजीयक, पंजीयन कार्यालय, खाचरौद जिला उज्जैन की ओर सूचनार्थ एवं स्वीकृति के अनुरूप विक्रय के संबंध में आवश्यक कार्यवाही की जावे।
5. क्षेत्रीय अधिकारी म.प्र. प्रदूषण नियंत्रण बोर्ड उज्जैन की ओर सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित।
6. उपायुक्त केन्द्रीय उत्पाद सीमा शुल्क एवं सेवा कर भरतपुरी उज्जैन की ओर सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित।
7. सहायक श्रमायुक्त श्रम कार्यालय नानाखेड़ा उज्जैन की ओर सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित।
8. आवेदक मेसर्स नवकार डेवलपर्स रतलाम भागीदार श्री राजेश जैन पिता श्री वीरेन्द्रमल जैन एवं अन्य-2 निवासी डालूमोदी बाजार रतलाम की ओर उपरोक्तानुसार सूचनार्थ एवं पालनार्थ।

संलग्न:- अभिन्यास (मानचित्र)।



(सी. के साधव)
संयुक्त संचालक
नगर तथा ग्राम निवेश
उज्जैन (म.प्र.)

PROPOSED LAYOUT PLAN OF RESIDENTIAL COLONY
ON LAND OF S. NO. 213/1/2/3/1/2 TOTAL AREA 0.4550 HECT
KASBA KHACHROD, TEH. KHACHROD, DIST. UJJAIN

OWNERS :

1. SUMIT GELDA S/O SHRI RAKHABCHANDJI GELDA
2. SHABIR BOHARA S/O SHRI HATIM BHAI
- R/O SHANKARACHARYA MARG, KHACHROD, UJJAIN
- R/O SAGARMAL MARG, KHACHROD, UJJAIN

DEVELOPERS :

1. SHRI RAJESH S/O SHRI VIRENDRAJI JAIN
2. SHRI VIPULKUMAR S/O SHRI VIMALCHANDJI MENTA
3. SHRI MUKESH S/O SHRI DHARMALJI MENTA
- 205, PUSHPAK MARKET, NAHAR-PURA, RATLAM

IN THE FAVOUR OF E.W.S. & L.G., SHELTER AMOUNT TO BE
PAID AS PER RULES.



KH PLAN

AREA STATEMENT

TOTAL LAND AREA :	4550.00 SQM / 0.4550 HECT. (100 %)
GARDEN AREA :	455.30 SQM (10.00 %)
SERVICE AREA :	45.70 SQM (1.00 %)
ROAD AREA :	1416.96 SQM (31.16 %)
PLOTTED AREA :	2632.04 SQM (57.84 %)

NOTE

1. ALL DIMENSIONS ARE IN METTER
2. MAP IS PREPARED ON THE BASIS OF ALL SITE & LEGAL INFORMATION GIVEN BY COLONIZER.

OWNER



OTHER'S LAND

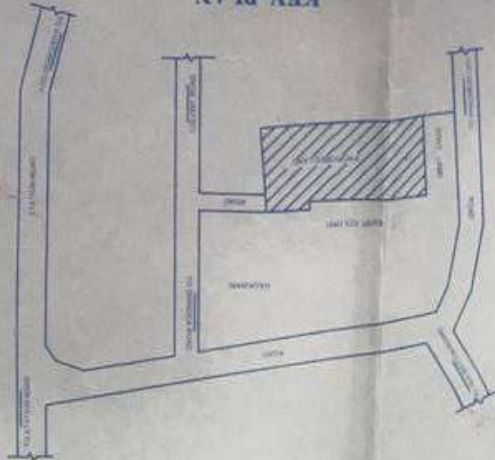


LAYOUT PLAN

SCALE 1:500



KEY PLAN



As per conditions given in mem.
No. 2312 Dated 3/11/2014

Joint Director
Town and Country Planning
UJJAIN (M.P.)
Assistant Director
Town and Country Planning
UJJAIN (M.P.)
Sub Engineer
Town & Country Planning
Ujjain (M.P.)