

कार्यालय सहायक संचालक नगर तथा ग्राम निवेश
जिला छिन्दवाड़ा, सिवनी, बालाघाट

क्रमांक 12/10.....नि0आ0 / नग्रानि /

छिन्दवाड़ा दिनांक 7/6/11

प्रति,

अनुविभागीय अधिकारी (राजस्व)
जिला-सिवनी (म0प्र0)

विषय: आवासीय अपॉटमेंट (फ्लैट्स) हेतु विकास/ निवेश अनुज्ञा देने बाबत।

संदर्भ: आपका ज्ञापन क्रमांक 908/प्रस्तुतकार/अविअ/2011 सिवनी दिनांक 26.04.2011

उपरोक्त विषयान्तर्गत आपके संदर्भित पत्रानुसार आवेदक कालोनाइजर्स लायसेन्सी श्रीमती प्रतिभा उर्फ कुमारी बाई बघेल पत्नि श्री कामता सिंह बघेल एवं श्रीमती दुर्गा बाई पत्नि स्व0 श्री केशरी सिंह बघेल निवासी ग्राम लूधरवाड़ा, पोस्ट बीजावाड़ा जिला सिवनी द्वारा ग्राम मंगलीपेठ के प0ह0नं0 56 में स्थित भूमि खसरा क्रमांक 37/5, 37/20 का रकबा क्रमशः 1.416 हे0 एवं 0.846 हे0 कुल 2.262 हे0 में से 19348 वर्गमीटर भूमि पर आवासीय अपॉटमेंट के विकास को क्रियान्वित करने हेतु म0प्र0 नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम 1973 की धारा 30 (1) एवं म0 प्र0 भूमि विकास नियम 1984 के नियम 2 (5) क एवं नियम 27 (1) सिवनी विकास योजना 2021 में आवासीय उपयोग होने की दशा में निम्नलिखित शर्तों के अधीन संलग्न मानचित्र में लालरंग से दर्शाये अनुसार क्षेत्र पर विकास/नियोजन अनुज्ञा प्रदान की जाती है।

- निम्नलिखित अधिनियम/नियम सक्षम प्राधिकारी तथा स्थानिय संस्था से अनुमति/अनापत्ति/सुझाव प्राप्त करना आवश्यक होगा।
 - भू-राजस्व संहिता 1959 की धारा 172
 - म0प्र0 नगर पालिका अधिनियम 1961
 - म0प्र0 कालोनाइजर्स का (रजिस्ट्रीकरण निर्बंधन तथा शर्तों) नियम 1998-1999
 - भू-अर्जन अधिकारी, कलेक्टर कार्यालय छिन्दवाड़ा
 - मध्य प्रदेश विद्युत मंडल सिवनीअन्य किसी अधिनियम/नियम के अंतर्गत या कोई अनुमति लेना अनिवार्य हो तो आवश्यक रूप से प्राप्त करना होगा।
- सम्पूर्ण भूखण्ड के भूतल पर प्रस्तावित निर्मित क्षेत्र, 24 प्रतिशत, अधिकतम फर्शीतल अनुपात 1.25 तथा सीमान्त खुला क्षेत्र संलग्न मानचित्रानुसार रखने होंगे तथा भवन की अधिकतम उचाई 12.0 मीटर मान्य होगी।
- मध्य प्रदेश नगरपालिका अधिनियम 1961/म0प्र0 ग्राम पंचायत अधिनियम 1993 के अंतर्गत शासन द्वारा बनाये गये म0प्र0 नगर पालिका अधिनियम/म0प्र0 ग्राम पंचायत अधिनियम (कालोनाइजर्स का रजिस्ट्रीकरण निर्बंधन तथा शर्तों) नियम 1998-1999 के नियम 3 के अनुसार संस्था का कालोनाइजर का रजिस्ट्रीकरण सहित अन्य सभी नियमों का पालन सक्षम अधिकारी द्वारा सुनिश्चित करने के उपरान्त ही कालोनी विकास कार्य को क्रियान्वित करने संबंधी विकास अनुमति प्रदान की जाये।
- आपके संदर्भित ज्ञापन अनुसार मध्यप्रदेश नगरपालिका अधिनियम 1961/म0प्र0 ग्राम पंचायत अधिनियम 1993 के अन्तर्गत बनाये गये मध्यप्रदेश नगरपालिका नियम/ग्राम पंचायत नियम (कालोनाइजर का रजिस्ट्रीकरण निर्बंधन तथा शर्तों) नियम 1998-1999 के नियम 10 (2) के अन्तर्गत आवेदक द्वारा प्रस्तुत (शपथपत्र दिनांक 25.05.2011) के चयनित विकल्प के अनुसार समाज के कमजोर आय वर्ग के व्यक्तियों के लिए प्रस्तावित अपॉटमेंट क्षेत्र के कुल क्षेत्र का 15% (प्रतिशत) का 25% (प्रतिशत) के बराबर कार्पोरेट एरिया में (ईडब्ल्यूएस) निर्मित कर विधिवत रूप से सक्षम प्राधिकारी को उपलब्ध करायेगा एवं 10% (प्रतिशत) निम्न आर्थिक वर्ग हेतु (एलआईजी) हेतु फ्लैट आरक्षित रखना होगा।
- पार्किंग की गणना मध्य प्रदेश भूमि विकास नियम 1984 के नियम 81 के परिशिष्ट 'ठ' एवं परिशिष्ट 'ठ'(क) के अनुसार की जावेगी।
- प्रश्नाधीन क्षेत्र में भूकम्प रोधि तकनीकी का संपूर्ण रूप से पालन करते हुए विस्तृत भवन मानचित्र की स्वीकृति नगर पालिका सिवनी से प्राप्त करने के उपरान्त ही विकास कार्य प्रारंभ किया जावेगा।
- प्राकृतिक, परिसंकट उन्मुख, क्षेत्र के विकास संबंधी अधिनियमों, नियमों तथा उपविधियों के उपबंधों का अनुपालन सुनिश्चित करना होगा।
- प्रस्तावित भवन वर्षा/छत के पानी हार्वेस्टिंग प्रणाली की व्यवस्था का विकास नियम 78 (4) के अनुसार करना होगा।
- आवेदक द्वारा खसरा अक्स/बटाकन में किसी भी प्रकार की विसंगति होने पर उसकी जिम्मेदारी आवेदक एवं संबंधित पट्टादारी की होगी।
- म0प्र0 शासन के आदेशानुसार 15 वृक्ष प्रति हेक्टेयर क्षेत्रफल के अनुसार भूखंडों के लिए वृक्षारोपण के अतिरिक्त वृक्षारोपण किया जाना अनिवार्य होगा। स्थल पर उपरोक्त मान के अनुसार कालोनाइजर द्वारा वृक्षारोपण संबंधी प्रक्रिया निश्चित करने के उपरान्त संबंधित स्थानिय संस्था द्वारा भवन अनुज्ञा दी जावेगी।
- प्रश्नाधीन स्थल पर लाईनों हेतु म0प्र0 भूमि विकास नियम 1984 के नियम 52 तथा म0प्र0 विद्युत नियामक आयोग के वर्तमान नियमों के अनुसार पालन करना अनिवार्य होगा तथा संबंधित विभाग से अनापत्ति लेना अनिवार्य होगा।

12. संलग्न मानचित्र में दर्शाये अनुसार मास्टर प्लान का प्रस्तावित एम.आर 1 (30 मीटर) पर किसी भी प्रकार का निर्माण अनुज्ञेय नहीं होगा। स्थल को मार्ग हेतु सुरक्षित रखना होगा।

13. सुरक्षा की दृष्टि से अग्नि शमन की व्यवस्था करना आवश्यक होगा।

14. जल प्रदाय सेप्टिक टैंक, आरक्षित खुला क्षेत्र, आंतरिक मार्गों पर वृक्षारोपण, ठोस अपशिष्ट प्रबंधन एवं आवश्यक सेवा सुविधाएँ, अधोसंरचना का विकास, लोक स्वास्थ्य यांत्रिकी विभाग के मानक एवं स्वीकृत मानचित्र में दर्शाये अनुसार किया जाना अनिवार्य होगा। जल-मल निकासी की व्यवस्था स्थानिय संस्था से मुख्य प्रवाह (मेजर ड्रेन) के स्तर तक निर्धारित मानक अनुसार करना होगी।

15. अपॉटमेंट क्षेत्र में नालियों का बेंड लेवल प्राकृतिक जल प्रवाह की दिशा में रखा जावे एवं उसकी चौड़ाई कम से कम 0.5 मीटर रखी जावे।

16. विकास अनुज्ञा जारी होने के 60 दिवस के अंदर स्वीकृत अपॉटमेंट के अनुसार सीमांकन कराना होगा। सीमांकन के उपरान्त स्थल के अनुरूप संशोधन की दशा में सीमांकन अभिन्यास इस कार्यालय से पुनः स्वीकृत कराना होगा। समयावधि व्यतीत होने के पश्चात् अपॉटमेंट संबंधित विसंगति स्थल पर उत्पन्न होने पर उसकी जिम्मेदारी संबंधित पटवारी एवं आवेदक कालोनाईजर की होगी।

17. अनुमोदित अपॉटमेंट की एक सत्यप्रति मय आदेश पत्र के स्थल पर विकास कार्य के दौरान रखना अनिवार्य होगा तथा स्थल पर अनुमोदन संबंधी जानकारी 5'4' फुल साईज के बोर्ड पर अंकित करना अनिवार्य होगा।

18. म0प्र0 नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम 1973 की धारा 33 के प्रावधानों के अनुरूप यह अनुज्ञा केवल स्वीकृति की दिनांक से 3 वर्ष के लिए प्रभावशील रहेगी। अनुज्ञा की इस अवधि के समाप्ति के पूर्व पुनः विधिमान्य करना होगा यैसा पुनः विधिमान्य करण लगातार दो अवधियों के लिये जिससे प्रत्येक अवधि एक वर्ष की होगी अनुज्ञात किया जा सकेगा।

19. किसी भी प्रकार से भूमि स्वामित्व संबंधी एवं कालोनाईजर रजिस्ट्रिकरण संबंधी विवाद, सीमा सीमांकन विकास पहुँच मार्ग के आधिपत्य संबंधी या सारभूत तथ्यों के संबंधी में कोई कथन असत्य पाये जाने पर यह अनुज्ञा स्वमेव ही निरस्त मानी जावेगी। यह अनुज्ञा अहस्तांतरणीय होगी।

20. शासन द्वारा समय-समय पर लागू होने वाले नियमों का पालन करना अनिवार्य होगा।

उपरोक्त किसी भी शर्तों का उल्लंघन करने पर यह अनुज्ञा म0प्र0 भूमि विकास नियम 1984 के नियम 25 के प्रावधानों के तहत प्रतिसंहरित कर दी जावेगी।

संलग्न: मानचित्र 1 प्रति

क्रमांक 1211/14/नोआ0/नग्रानि/
प्रतिलिपि:

1. परियोजना अधिकारी, जिला शहरी विकास अभिकरण जिला सिवनी को मानचित्र की एक प्रति के साथ आवश्यक कार्यवाही हेतु सूचनार्थ।
2. मुख्य नगर पालिका अधिकारी, नगर पालिका परिषद् जिला सिवनी को मानचित्र की एक प्रति के साथ आवश्यक कार्यवाही हेतु सूचनार्थ।
3. उप पंजीयक, पंजीयक कार्यालय जिला सिवनी को मानचित्र की एक प्रति के साथ आवश्यक कार्यवाही हेतु सूचनार्थ।
4. आवेदिका कालोनाईजर लायसेन्सी श्रीमती प्रतिभा उर्फ कुमारी बाई बघेल पत्नि श्री कामता सिंह बघेल एवं श्रीमती दुर्गा बाई पत्नि स्व0 श्री केशरी सिंह बघेल निवासी ग्राम लूधरवाड़ा, पोस्ट बीझावांडा जिला सिवनी को मानचित्र की एक प्रति के साथ सूचनार्थ।

संयुक्त संचालक
नगर तथा ग्राम निवेश
जिला कार्यालय- छिन्दवाड़ा

छिन्दवाड़ा दिनांक 24/6/11

संयुक्त संचालक 24/6/2011
नगर तथा ग्राम निवेश
जिला कार्यालय- छिन्दवाड़ा

