

कार्यालय संयुक्त संचालक नगर तथा ग्राम निवेश
जिला भोपाल मध्य प्रदेश
क्रमांक BPLLP190923052/ दिनांक / 22/SEP/2023

प्रति,

आर के एन बिल्डकान इंडिया प्रायवेट लिमिटेड द्वारा श्री रामकुमार नरवानी आ. श्री कन्हैयालाल नरवानी, ग्राम खजूरीकला, भोपाल म.प्र.

विषय:- ग्राम खजूरीकला तहसील हुजूर जिला भापोल के खसरा क्रमांक 205/9, 205/4, 205/26/2, 205/24/2, 205/2, 205/1, 204/1/2, 200/2/3, 200/2/2, 200/2/1, 200/1/2, 200/1/1/2 कुल रकबा 2.264 हेक्टेयर पर भूखण्डीय एवं बहुइकाई आवासीय विकास हेतु अनुज्ञा बाबत।

संदर्भ:- आपका आवेदन दिनांक 20-09-2023.

उपरोक्त विषयानुसृत ग्राम खजूरीकला तहसील हुजूर जिला भापोल के खसरा क्रमांक 205/9, 205/4, 205/26/2, 205/24/2, 205/2, 205/1, 204/1/2, 200/2/3, 200/2/2, 200/2/1, 200/1/2, 200/1/1/2 कुल रकबा 2.264 हेक्टेयर पर भूखण्डीय एवं बहुइकाई आवासीय विकास हेतु अनुज्ञा चाही गई है। उक्त तारतम्य में आवेदक आर के एन बिल्डकान इंडिया प्रायवेट लिमिटेड द्वारा श्री रामकुमार नरवानी आ. श्री कन्हैयालाल नरवानी, ग्राम खजूरीकला, भोपाल द्वारा विकास हेतु अनुज्ञा बाबत ऑनलाईन आवेदन प्राप्त हुआ है। भोपाल विकास योजना, 2005 में प्रश्वनाधीन स्थल का भूमि उपयोग आवासीय निर्दिष्ट है। आवासीय उपयोग में भूखण्डीय / बहुइकाई विकास स्वीकार्य गतिविधि है। प्रश्वनाधीन स्थल का निरीक्षण दिनांक 21/09/2023 कि आवेदक / प्रतिनिधि आर के एन बिल्डकान इंडिया प्रायवेट लिमिटेड द्वारा श्री रामकुमार नरवानी आ. श्री कन्हैयालाल नरवानी, ग्राम खजूरीकला, भोपाल की उपस्थिति में उनके द्वारा बताई गई सीमा के अनुसार किया गया। परीक्षणोपरांत भूखण्डीय विकास एवं बहुइकाई हेतु मध्य प्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम 1973 की धारा 30 (1)(ख) एवं मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम 2012 के नियम 27 (1) के प्रावधानानुसार अनुज्ञा निम्न शर्तों के अधीन प्रदान की जा रही है

1- निम्नलिखित अधिनियम/नियम/सक्षम अधिकारियों तथा संस्था से अनापत्ति/अनुज्ञा लेना अनिवार्य होगा:

(1) मध्य प्रदेश भूराजस्व संहिता 1959

(2) मध्य प्रदेश नगर पालिक निगम अधिनियम 1956

(3) म.प्र. नगर पालिका (कॉलोनी विकास) नियम 2021

(4) मध्य प्रदेश राज्य विद्युत मंडल।

(5) अन्य किसी निकायों/अधिनियमों के अंतर्गत कोई अनुमति/अनुज्ञा लेना अनिवार्य हो तो उसे आवश्यक रूप से प्राप्त किया जावे।

2. प्रश्वनाधीन भूमि पर संलग्न मानचित्रानुसार नियोजन मापदण्ड निम्नानुसार मान्य होंगे।

(1) आवेदक / कन्सल्टेंट द्वारा प्रस्तुत एनेक्सर मूलतः अनुमति के साथ संलग्न किया गया है। एनेक्सर में दर्शित के अनुसार नियोजन मापदंड उल्लेखित किये गये हैं। नगर पालिक निगम के अधिकृत अधिकारी द्वारा कालोनाईजर का रजिस्ट्रिकरण, निर्बंधन तथा शर्तें नियम के अन्तर्गत मानचित्र का स्थल पर सीमांकन करने के पश्चात् यदि कोई कालोनी की बाह्य सीमा के भूखण्डों की मैप में कोई अंतर आता है तो उनके माप वहीं मान्य होगा जो स्थल अनुसार उपलब्ध है। भूखण्डों के माप के अंदर आने पर कार्यालय को सूचना देना होगा। सीमा पर के भूखण्डों के माप के अतिरिक्त किसी भी प्रकार के संशोधन के लिए मध्य प्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम 1973 की धारा 29 (3) में ही संशोधन हो सकेगा।

(2) मध्य प्रदेश भूमि विकास नियम, 2012 के नियम 21 के परिप्रेक्ष्य में विकास अनुज्ञा हेतु आवेदन शुल्क रुपये 15000/- चालान क्रमांक 23092058140201031599 दिनांक 15.03.2023 एवं विकास अनुज्ञा शुल्क रुपये 169800/- ऑनलाईन चालान क्रमांक 23092247810179137079 दिनांक 22.09.2023 सायबर ट्रेजरी भोपाल में जमा किया गया है जो कि अंतिम सत्यपन के अधीन है। यदि आपके द्वारा भुगतान किये गये शुल्क की गणना में कोई त्रुटि परिलक्षित होती है तो शेष अंतर की राशि राजस्व बकाया के रूप में

वसूलनीय होगी।

(3) प्रस्तावित अभिसन् यास में बहुईकाई /भूखण् डीय आवासीय योजना में सामान्य श्रेणी के कुल 572 आवासीय भूखण् ड/ इकाई का प्रावधान किया गया है (जिसमें से 35 भूखण् ड एवं 537 इकाई कुल 572 का प्रावधान) किया है। निम्न आय वर्ग एवं कमजोर आय वर्ग के लिए म.प्र. नगर पालिका (कालोनाईजर का रजिस्ट्रीकरण, निर्बंधन तथा शर्तें) नियम 2021 के नियम 10 के अनुसार उल्लेखित प्रावधानानुसार एल.आई.जी. हेतु 36 से 46 वर्गमीटर की 34 आवासीय इकाई एवं ई.डब्ल्यू.एस. हेतु 25 से 35 वर्गमीटर की 52 आवासीय इकाई का प्रावधान किया जाना आवश्यक है। कालोनाईजर नियम 2021 के परिपेक्ष्य में उपरोक्तानुसार किए गए प्रावधान को स्वीकृत करने का अधिकार कालोनाईजर का रजिस्ट्रीकरण, निर्बंधन तथा शर्तें नियम 2021 के अंतर्गत सक्षम प्राधिकारी का है। सक्षम अधिकारी द्वारा विकास अनुमति प्रदान करने से पूर्व यदि कोई संशोधन किया जाता है तो वही मान्य होगा।

(4) भवन का अधिकतम भूतल निर्मित क्षेत्र 30 प्रतिशत मान् य होगा। फर्शी क्षेत्र अनुपात 1:2.0 भवन में निम् नानुसार सीमांत खुला क्षेत्र (एम.ओ.एस.) रखे जावे। सामने से 12.00 मीटर (नू यूनतम), पीछे से 7.50 मीटर (नू यूनतम), दाये ओर से 7.50 मीटर (नू यूनतम), बायें ओर से 7.50 मीटर (नू यूनतम) भवन की अधिकतम उंचाई 30.00 मीटर मान् य होगी।

(5) आवेदित भूमि पर कुल एफ.ए.आर. का 2.5 प्रतिशत के अनुसार केवल भूतल (ग्राउण् ड फ्लोर) पर सुविधाजनक दुकान मान् य होंगे इसका परीक्षण करने के पश् चात ही विकासा / निर्माण की अनुमति जारी किया जाना आवश् यक होगा।

(6) आवेदक द्वारा प्रदत्त जानकारी के अनुसार प्रश्नाधीन अभिन्यास के आधार पर परियोजना का नाम “NAKSHATRA TOWNSHIP” रहेगा एवं बगैर लिखित स्वीकृति के इनमें कोई परिवर्तन मान्य नहीं होगा।

(7) इस विकास अनुज्ञा के अतिरिक्त अन्य प्रयोजन हेतु भूमि उपयोग परिवर्तन अथवा किसी भी प्रकार से भूमि का उप विभाजन मान्य नहीं होगा।

(8) अभिन्यास में जनित होने वाले पार्किंग की व्यवस्था परिसर के भीतर ही की जाना एवं करना अनिवार्य होगा।

(9) संस्था/आवेदक द्वारा प्रस्तुत खसरा अक्स/बटान में किसी भी प्रकार की विसंगति होने पर उसकी संपूर्ण जिम्मेदारी आवेदक/संस्था की होगी।

(10) यह अनुमति आवेदक द्वारा प्रस्तुत ऑनलाईन शपथ पत्र में उल्लेखित वर्जन के आधार पर दी जा रही है कि शपथकर्ता इस भूमि का भूस्वामी वैधानिक कर्ताधर्ता है। साथ ही इस अनुमति का उपयोग वैसा ही किया जावेगा जैसा कि अनुमति की शर्तों में उल्लेख है।

(11) अनुज्ञा में दर्शित आसपास लगी हुई भूमि की सीमाओं पर निर्मित, प्रस्तावित एवं अनुमोदित मार्गों की निरंतरता सुनिश्चित रखी जावे। अपूर्ण भूखण्डों का संलग्न अभिन्यास के भूखण्डों के साथ समायोजन किया जावे। अभिन्यास में दर्शित मार्गों को गेट अथवा बाउण्ड्रीवाल से अवरूद्ध किया जाना मान्य नहीं होगा।

(12) यह अभिन्यास म.प्र. भूराजस्व संहिता 1959 के प्रावधानान्तर्गत आवेदक द्वारा प्रस्तुत राजस्व विभाग द्वारा किये गये स्थल पर सीमांकन (बाहरी सीमाओं) में दर्शित माप स्थिति एवं सीमांकन प्रतिवेदन दिनांक 18/04/2022 के आधार पर अनुमोदित किया गया है। यदि मौके पर विकास कार्य के दौरान भूमि की चर्तुसीमा में परिवर्तन होता है तो संशोधित अभिन्यास पुनः इस कार्यालय से विधिवत अधिनियम की धारा 29 (3) के अंतर्गत अनुमोदित कराना होगा।

(13) मध्य प्रदेश भूमि विकास नियम 2012 के नियम 67 के प्रावधानों के अनुसार एक वृक्ष प्रति 100 वर्गमीटर के मान से स्थल पर विद्यमान वृक्षों की यथा सम्भव यथावत रखना होगा।

(14) संस्था एवं नगर पालिक निगम भोपाल को मध्य प्रदेश भूमि विकास नियम 2012 के समस्त प्रावधानों का पालन सुनिश्चित करना अनिवार्य होगा।

(15) भूस्वामित्व के संबंध में वादविवाद, न्यायालय संबंधी वाद की स्थिति में अथवा आवेदन के साथ दी गई जानकारी असत्य पाये जाने पर अथवा उपरोक्त उल्लेखित किसी भी शर्त का उल्लंघन करने पर यह अनुज्ञा का प्रतिसंहरण किया जा सकेगा जिसकी जवाबदारी आवेदक की स्वयं की होगी।

(16) इस अनुज्ञा को भूमि स्वामित्व का दस्तावेज न समझा जावे।

(17) आवेदक संस्था को नियमानुसार ई.पी.एक्ट के तहत संबंधित विभाग से अनापत्ति प्राप्त करना होगा।

(18) 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। उक्त समयावधि में, संबंधित विभागों से अनुमति प्राप्त कर विकास कार्य, प्रारंभ करना अनिवार्य होगा। समयावधि समाप्त होने के पूर्व यदि विकास कार्य प्रारंभ नहीं किया जाता है आवेदक संस्था द्वारा आवेदन करने पर इस अनुमति को वर्षानुवर्ष दो वर्ष तक (एकएक वर्ष) के लिये बढ़ाई जा सकेगी। किसी भी दशा में उक्त अनुमति की अवधि पांच वर्ष से अधिक नहीं होगी।

(19) सीवेज/ठोस अपशिष्ट को ट्रीटमेंट हेतु निर्धारित क्षमता के सीवेज ट्रीटमेंट प्लांट का निर्माण किया जाना आवश्यक होगा। तत्पश्चात उसको उपचारात्मक तरीके से कालोनी के बगीचे इत्यादि में उपयोग किया जावे। बगैर शोधित किये सीवेज का निकास पूर्णतः प्रतिबंधित होगा।

(20) आपको मध्य प्रदेश भूमि विकास नियम 2012 के नियम 31 उल्लेखित आवेदक/स्वामी के उत्तर दायित्व तथा कर्तव्य तथा अन्य समस्त प्रावधानों का पालन करना होगा।

(21) म0प्र0 भूमि विकास नियम 2012 के नियम 81(4) के प्रावधानों के अनुसार शहरी जल संवर्धन प्रणाली हेतु रेन वॉटर हार्वेस्टिंग की प्रक्रिया अनुमोदित मानचित्र अनुसार स्थानीय संस्था द्वारा सुनिश्चित किया जावेगा। उसके पश्चात् ही भूखण्ड पर जल एवं विद्युत कनेक्शन संबंधित संस्था के द्वारा दिया जा सकेगा।

(22) आवासीय भूखण्ड डीय विकास पर भोपाल विकास योजना, 2005 की सारणी 4-सा-2 के प्रावधान मान्य होंगे।

(23) प्रश्न नाथीन स्थल से लगकर कोई नाला/नहर विद्यमान हो तो उक्त नाले से नियमानुसार खुला क्षेत्र रखना अनिवार्य होगा। नाले में कलवर्ट का निर्माण करने हेतु संबंधित विभाग से अनापत्ति प्राप्त अनिवार्य होगा।

(24) स्थल पर वर्तमान में विद्यमान एच.टी. इलेक्ट्रिक लाईन / विद्युत लाईन के नीचे विकास/निर्माण कार्य विद्युत लाईन को स्थानांतरित किये जाने के पश्चात ही मान्य होगा।

(25) किसी भी प्रकार के भूस्वामित्व, सीमा अथवा मार्ग संबंधी विवाद होने पर या दी गई जानकारी असत्य पाए जाने पर या उक्त ज्ञापन में उल्लेखित शर्तों का उलघन करने पर यह अनुज्ञा म.प्र. भूमि विकास नियम 2012 के नियम 25 के तहत प्रतिसंहित (रिवॉक) कर दी जावेगी।

संयुक्त संचालक

नगर तथा ग्राम निवेश,

जिला भोपाल म.प्र.

क्रमांक BPLLP190923052/ दिनांक / 22/SEP/2023

प्रतिलिपि:-

1. उपमहाप्रबंधक/कार्यपालन यंत्री, मध्य प्रदेश मध्य क्षेत्र विद्युत वितरण कंपनी लिमिटेड, Bhopal को सूचनार्थ। इस पत्र के साथ संलग्न मानचित्र कार्यालय की वेबसाइट www.mpownplan.gov.in से डाउनलोड किया जा सकता है।
2. वरिष्ठ जिला पंजीयक, जिला Bhopal 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/तहसीलदार, तहसील Huzur (संबंधित वृत्त), जिला Bhopal की ओर इस लेख के साथ प्रेषित है कि इस अनुज्ञा को संबंधित राजस्व निरीक्षक/पटवारी के खसरा रिकार्ड के कॉलम 12 में “नगर तथा ग्राम निवेश द्वारा इस खसरे का लेआउट स्वीकृत हो गया है” की टीप अंकित किये जाने बावत् नियमानुसार आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित है।
4. सर्वेक्षक, नगर तथा ग्राम निवेश, जिला Bhopal इस पत्र के साथ संलग्न मानचित्र कार्यालय की वेबसाइट www.mptownplan.gov.in से डाउनलोड किया जा सकता है।
5. आयुक्त एवं सक्षम प्राधिकारी कालोनी सेल एकल खिडकी प्रणाली नगर पालिक निगम Bhopal इस पत्र के साथ संलग्न मानचित्र कार्यालय की वेबसाइट www.mptownplan.gov.in से डाउनलोड किया जा सकता है।

संयुक्त संचालक

नगर तथा ग्राम निवेश,

जिला भोपाल म.प्र.



Annexure - 1

Application No.

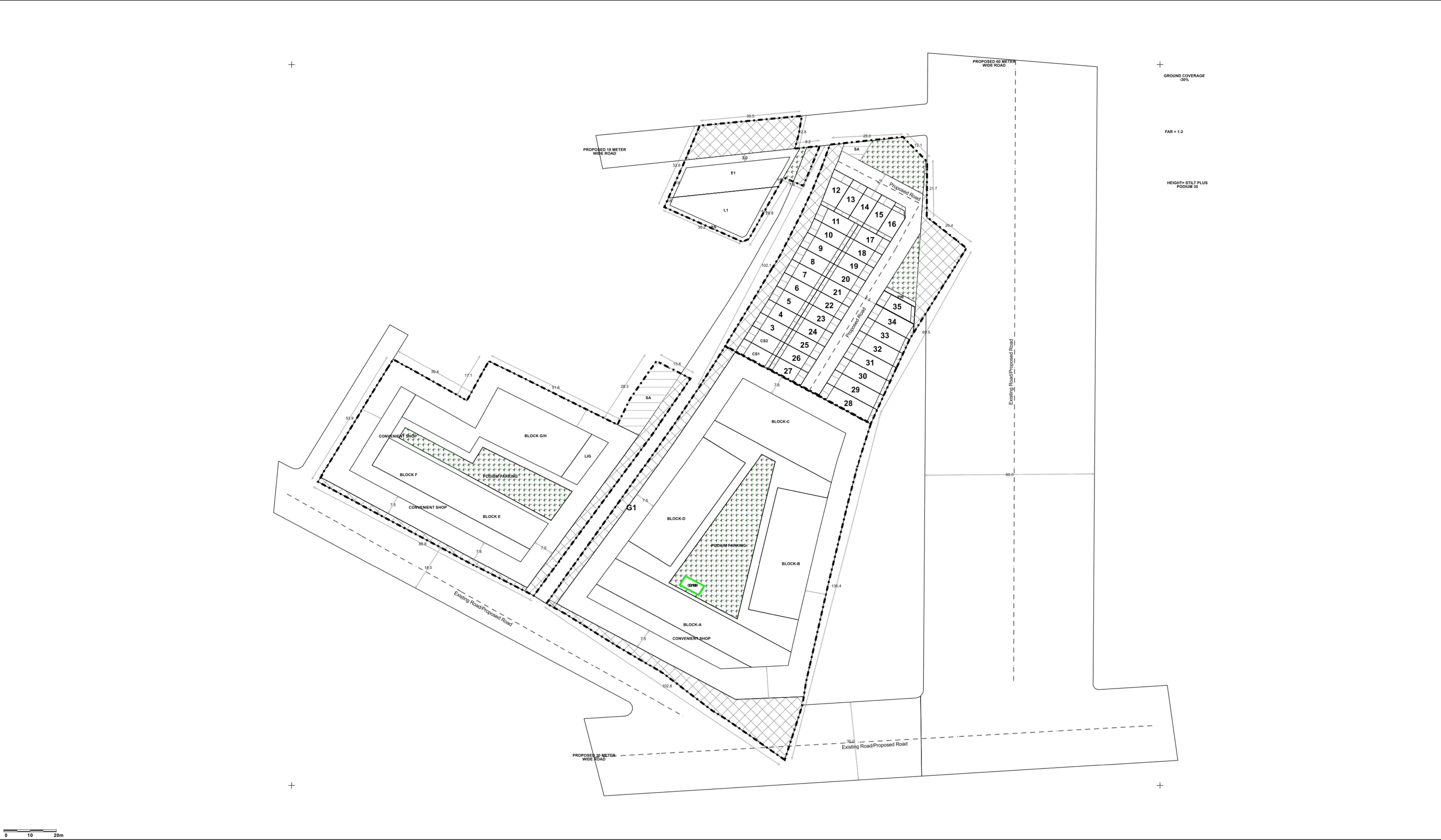
BPLLP190923052

SCHEDULE OF PLOTS

Plot No.	Plot Area (Squire Meter)	Average Plot Dimension(Meter)	MOS (Meter)			
			Front	Rear	Side 1	Side 2
3	75.92	5.8 x 13.1	3.0	1.5	0.0	0.0
4	75.95	5.8 x 13.8	3.0	1.5	0.0	0.0
5	76.33	5.8 x 13.8	3.0	1.5	0.0	0.0
6	77.39	5.8 x 13.8	3.0	1.5	0.0	0.0
7	78.65	5.8 x 13.8	3.0	1.5	0.0	0.0
8	79.93	5.8 x 13.9	3.0	1.5	0.0	0.0
9	81.21	5.8 x 14.1	3.0	1.5	0.0	0.0
10	83.15	5.8 x 14.7	3.0	1.5	0.0	0.0
11	87.33	5.8 x 15.4	3.0	1.5	0.0	0.0
12	92.49	7.8 x 14.0	3.0	1.5	0.0	0.0
13	81.20	5.8 x 14.0	3.0	1.5	0.0	0.0
14	81.20	5.8 x 14.0	3.0	1.5	0.0	0.0
15	81.20	5.8 x 14.0	3.0	1.5	0.0	0.0
16	71.27	3.9 x 14.0	3.0	1.5	0.0	0.0
17	75.98	5.8 x 13.1	3.0	1.5	0.0	0.0
18	75.98	5.8 x 13.1	3.0	1.5	0.0	0.0
19	75.98	5.8 x 13.1	3.0	1.5	0.0	0.0
20	75.98	5.8 x 13.1	3.0	1.5	0.0	0.0
21	75.98	5.8 x 13.1	3.0	1.5	0.0	0.0
22	75.98	5.8 x 13.1	3.0	1.5	0.0	0.0
23	75.98	5.8 x 13.1	3.0	1.5	0.0	0.0
24	75.98	5.8 x 13.1	3.0	1.5	0.0	0.0
25	75.98	5.8 x 13.1	3.0	1.5	0.0	0.0
26	75.98	5.8 x 13.1	3.0	1.5	0.0	0.0
27	76.00	5.8 x 13.1	3.0	1.5	0.0	0.0
28	121.72	5.8 x 20.6	3.0	1.5	0.0	0.0
29	117.55	5.8 x 19.8	3.0	1.5	0.0	0.0
30	113.47	5.8 x 19.2	3.0	1.5	0.0	0.0
31	109.38	5.8 x 18.5	3.0	1.5	0.0	0.0
32	105.28	5.8 x 17.8	3.0	1.5	0.0	0.0
33	101.20	5.8 x 17.1	3.0	1.5	0.0	0.0
34	96.38	5.8 x 17.1	3.0	1.5	0.0	0.0
35	81.25	5.8 x 15.5	3.0	1.5	0.0	0.0
E1	553.79	0.0 x 0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
G1	12439.90	0.0 x 0.0	12.0	7.5	7.5	7.5
L1	458.25	0.0 x 0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
CS1	76.86	5.8 x 13.2	3.0	1.5	0.0	0.0
CS2	76.33	5.8 x 13.1	3.0	1.5	0.0	0.0

* Average length and width mentioned above are shown as entered by Applicant/Consultant

Layout Plan (1 of 1)	
23.21998,77.50073	23.21998,77.50373



Area Statement of Plotted Development for GROUP HOUSING & PLOTTED HOUSING

Area Statement of Residential - PLOTTED HOUSING

Area Statement of Residential - GROUP HOUSING

Area Statement for Informal Sector

Details of Ownership



Please refer Annexure-1 for details of individual plots

The diagram is a Khasra/Nazul Plot Plan, a type of land ownership map used in India. It shows a collection of land parcels, some of which are subdivided. The parcels are identified by numbers: 205/242, 205/241, 205/12, 205/4, 205/1, 205/2, 200/2/3, 200/2/2, 200/2/1, and 200/12. The parcels are outlined with dashed lines, and some internal boundaries are also indicated. The plan is oriented with a north arrow pointing towards the top right.

Location Plan

A location plan map showing a proposed site. The site is outlined with a dashed line and labeled "PROPOSED SITE". It is situated between several roads, which are labeled "ROAD". The roads are shown as solid lines. The site is located in a triangular area formed by three roads. One road runs horizontally across the top, another runs vertically on the right, and a third runs diagonally from the bottom left to the top right. The proposed site is located in the center of this triangular area. There are also some smaller roads or paths shown, labeled "ROAD" and "ROAD".

- Area Applied
- Road Widening
- Plot Area
- Community Open Space
- Service Area

