



संयुक्त संचालक, नगर तथा ग्राम निवेश
क्षेत्रीय कार्यालय रायपुर-छ0ग0

Joint Director of Town & Country Planning, Reg. office Raipur-C.G.

आर.डी.ए.बिल्डिंग, शारदा चौक,
रायपुर - 492 001
दूरभाष - 0771-2223728,
फैक्स - 0771-2223728,
Email : cg_townplan@hotmail.com
Email : cgtownplan@gmail.com

R.D.A. Building, Sharda Chowk,
Raipur - 492 001
Tel. : 0771 - 2223728
Fax: 0771 - 2223728
Email : cg_townplan@hotmail.com
Email : cgtownplan@gmail.com

क्रमांक/ 3432
प्रति,

/नगानि/पीएल- 62/12/2014

रायपुर, दिनांक 18/3/15

मेसर्स सिंघानिया गोयल बिल्डकॉन प्रा0लिमि0.
द्वारा डायरेक्टर श्री सुबोध सिंघानिया,
श्याम चेम्बर हीरापुर,
जिला रायपुर छ0ग0

विषय:- विकास अनुज्ञा बाबत।

संदर्भ :- आपका आवेदन पत्र दिनांक 21/01/13



उपरोक्त विषयांतर्गत संदर्भित आवेदन पत्र में यथावर्णित भूमि ग्राम दोदेंखुर्द प.ह.नं. 13 रा.नि.मं. धरसीवा, तहसील व जिला रायपुर स्थित भूमि खसरा क्रमांक 105 रकबा 0.255हे, ख क 118/4 रकबा 0.413हे, ख क 85/1 रकबा 0.255हे, ख क 84 रकबा 0.146हे, ख क 85/5 रकबा 0.207हे, ख क 85/6 रकबा 0.086हे, ख क 85/8 रकबा 0.114हे, ख क 85/9 रकबा 0.368हे, ख क 85/12 रकबा 0.251हे, ख क 85/13 रकबा 0.243हे, ख क 85/14 रकबा 0.274हे, ख क 85/17 रकबा 1.097हे, ख क 88/1,2 रकबा 0.409हे, ख क 88/3 रकबा 0.368हे, ख क 104 रकबा 0.186हे, ख क 107/1 रकबा 0.809हे, ख क 107/2 रकबा 0.203हे, ख क 107/3 रकबा 0.195हे, ख क 107/5 रकबा 0.049हे, ख क 107/6 रकबा 0.202हे, ख क 107/8 रकबा 0.194हे, ख क 107/9 रकबा 0.267हे, ख क 109 रकबा 0.619हे, ख क 110/2,(111/6) रकबा 0.202हे, ख क 110/3,(111/7) रकबा 0.154हे, ख क 110/4,(111/10) रकबा 0.162हे, ख क 116/2, रकबा 0.397हे, ख क 117/2,(117/6) रकबा 0.109हे, ख क 117/3 रकबा 0.113हे, ख क 117/4 रकबा 0.040हे, ख क 117/5 रकबा 0.061हे, ख क 117/7 रकबा 0.093हे, ख क 117/8 रकबा 0.089हे, ख क 118/5 रकबा 0.417हे, ख क 120/1 रकबा 0.684हे, ख क 120/2 रकबा 0.175हे, ख क 120/3 रकबा 0.230हे, ख क 121/1 रकबा 0.283हे, ख क 121/2 रकबा 0.478हे, ख क 122 रकबा 0.603हे, ख क 123/2 रकबा 0.194हे, ख क 26/3 रकबा 0.510हे, ख क 85/15 रकबा 0.137हे, ख क 106/1 रकबा 0.138हे, ख क 106/2 रकबा 0.081हे, ख क 106/5 रकबा 0.178हे, ख क 106/11 रकबा 0.121हे, ख क 107/4 रकबा 0.138हे, ख क 107/11 रकबा 0.542हे, ख क 108/1 रकबा 0.061हे, ख क 108/2 रकबा 0.028हे, ख क 118/7 रकबा 0.445हे, ख क 111/8 रकबा 0.105हे, ख क 85/10 रकबा 0.243हे, ख क 111/9 रकबा 0.166हे, ख क 26/13 रकबा 0.619हे, ख क 26/6 रकबा 0.012हे, ख क 26/11 रकबा 0.226हे, ख क 26/14 रकबा 0.324हे, ख क 26/15 रकबा 0.125हे, ख क 26/16 रकबा 0.405हे, ख क 119/3 रकबा 0.077हे, ख क 107/10 रकबा 0.270हे, ख क 85/4 रकबा 0.364हे, ख क 85/11 रकबा 0.255हे, ख क 107/7 रकबा 0.202हे, ख क 110/1 रकबा 0.235हे, ख क 110/2 रकबा 0.170हे, ख क 114 रकबा 0.526हे, ख क 119/2 रकबा 0.230हे, ख क 115/1,2,,3,4,5 रकबा 0.348हे, ख क 115/6, रकबा 0.194हे, ख क 115/7 रकबा 0.176हे, ख क 115/8 रकबा 0.347हे, ख क 116/1 रकबा 0.405हे कुल रकबा 20.097 हेक्टर भूमि पर संलग्न अभिन्यास में दर्शाये अनुसार आवासीय प्रयोजन (भू-खण्डीय निगमित) हेतु विकास को कार्यान्वित करने हेतु विकास अनुज्ञा छ0ग0 नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम-1973 की धारा 16 एवं छ0ग0 भूमि विकास नियम-1984 के नियम 27 के तहत निम्न शर्तों के अधधीन विकास अनुज्ञा दी जाती है:-

01. अनुज्ञा इस आधार पर दी जाती है कि आवेदित भूमि आवेदक के पूर्ण स्वामित्व एवं आधिपत्य में है। स्वामित्व संबंधी विवाद के लिए आवेदक स्वयं जिम्मेदार होगा। सारभूत तथ्य के संबंध में कोई असत्यता पाये जाने पर यह अनुज्ञा प्रतिसंहत की जा सकेगी।

02. भूमि का व्यपवर्तन राजस्व विभाग से कराना आवश्यक है।
03. किसी भी स्थिति में विकास अनुज्ञा के विरुद्ध कोई विकास, निर्माण न किया जावे।
04. अभिन्यास में दर्शाए अनुसार समस्त विकास कार्य जैसे मार्गों का विकास, खुले स्थानों का विकास जल प्रदाय, जल मल निकास, विद्युतीकरण, नाली का निर्माण इत्यादि आवेदक को करना आवश्यक होगा।
05. सर्वप्रथम भूमि का सीमांकन राजस्व विभाग से कराना होगा तत्पश्चात् स्थल पर अभिन्यास अनुसार सीमांकन कराया जाकर सीमांकित अभिन्यास का सत्यापन इस कार्यालय से कराया जाना आवश्यक है।
06. छ0ग0भूमि विकास नियम-1984 के नियम 64 के अनुसार प्रति 100 वर्गमीटर में एक वृक्ष की दर से वृक्षारोपण कराना होगा।
07. छ0ग0भूमि विकास नियम-1984 के नियम 78 (4) के प्रावधानों के अनुसार रेन वाटर हार्वेस्टिंग की व्यवस्था करना होगा।
08. छ0ग0भूमि विकास नियम-1984 के नियम 23 में विहित प्रावधानों के अनुसार यह अनुज्ञा स्वीकृति दिनांक से एक वर्ष तक प्रभावशील रहेगी। निर्धारित कालावधि में विकास निर्माण कार्य पूर्ण न होने पर इस अनुज्ञा को वर्षानुवर्ष विधिमाम्य कराना होगा, जिसकी कुल अवधि अनुज्ञा दिनांक से अधिकतम दो वर्षों तक हो सकेगी।
09. भवन निर्माण की अनुमति इस कार्यालय से प्राप्त करना आवश्यक है।
10. अपार्टमेंट में दो ब्लॉक ए व बी में ग्राउण्ड फ्लोर स्टील्ट पार्किंग+ 6 तल तक आवासीय उपयोग होगा। ग्राउण्ड कवरेज अधिकतम 30 प्रतिशत व एफ0ए0आर अधिकतम 1.25 होगा।
11. इस अनुज्ञा का यह आशय नहीं है कि प्रश्नाधीन भूमि शासकीय या अर्ध-शासकीय विभागों से प्राप्त की जाने वाली अनुमतियों से मुक्त है। अर्थात् यदि किसी प्रकार की अनुमति आदि प्राप्त करना हो तो ऐसी अनिवार्यता, इस अनुज्ञा से प्रभावित नहीं होगी।
12. छ.ग. भूमि विकास नियम 1984 के नियम 79-क के प्रावधानों के तहत सड़क एवं खुले क्षेत्र हेतु की जाने वाली कुल प्रकाश व्यवस्था का 25 प्रतिशत सौर पथ प्रकाश संयंत्र (solar light plant) के द्वारा करना आवश्यक होगा।
13. छ.ग.ग्राम पंचायत (कालोनाइजर का रजिस्ट्रीकरण निर्बंधन एवं शर्तें) नियम 1999 के नियम 02 (Vi) एवं (C) अनुसार कालोनी का आंतरिक एवं बाह्य विकास करना आवश्यक होगा।
14. मार्ग मध्य से 33.5 मी0 छोड़कर भू-खण्ड रेखा होगी।
15. विषयांकित भूमि के अंतर्गत स्थित अन्य के स्वामित्व की भूमि हेतु पहुंच मार्ग दिया जाना आवश्यक होगा।
16. छ0ग0 ग्राम पंचायत (कालोनाइजर का रजिस्ट्रीकरण निर्बंधन तथा शर्तें) नियम 1999 के उप नियम-2 में उल्लेखित विकास कार्य सक्षम प्राधिकारी के सत्यापन करने के पश्चात ही बंधक भवनों/भू-खण्डों को मुक्त किया जावे।
17. छ0ग0 ग्राम पंचायत (कालोनाइजर का रजिस्ट्रीकरण निर्बंधन तथा शर्तें) नियम 1999 के नियम 12 के प्रावधानों के तहत कालोनी विकास की अनुमति प्राप्त करना आवश्यक होगा।
18. कुल भू-खण्डीय क्षेत्र के 15 प्रतिशत के 1/4 भाग के बराबर ई0डब्ल्यू0एस0 का निर्मित क्षेत्र देना आवश्यक होगा।
19. मार्ग व ई0डब्ल्यू0एस0 के एफ0ए0आर0 का लाभ संबंधित विभाग को भूमि निशुल्क वेष्टित करने पर देय होगा।
18. भावी यातायात की आवश्यकता की दृष्टि से तैयार किये गये स्ट्रक्चर प्लान की सहमति प्रदान की गई है। तदनुसार आवेदित क्षेत्र में स्ट्रक्चर प्लान के मार्ग संरचना संबंधी प्रस्ताव का पालन करना सुनिश्चित करना होगा।
19. स्थल नहर/नाली/जल स्रोत से लगा होने पर छ0ग0 भूमि विकास नियम 1984 के नियम 50 में उल्लेखित प्रावधानों के अनुसार HFL से यथा उचित 15 मी./09 मी. की सीमा छोड़कर भूखण्ड रेखा मानी जावे तथा उक्त हिस्सों का उपयोग भवन निर्माण के लिए स्थल के रूप में न किया जावे। नाले की भूमि अथवा शासकीय भूमि पर किसी प्रकार का अतिक्रमण न किया जावे।
20. शासन द्वारा दिनांक 02.01.13 को जारी दिशा निर्देश के तहत नियोजन मापदण्डों का पालन किया जाना आवश्यक होगा।
21. स्वीकृत विकास अनुज्ञा अंतर्गत अनुमोदित लेआउट में प्रचलित कालोनी नियमों के अनुसार ई.डब्ल्यू.एस. आदि का प्रावधान किया गया है, छ0ग0ग्राम पंचायत (कालोनाइजर का निर्बंधन तथा शर्तें) नियम 1999 में विहित सक्षम प्राधिकारी नियम 12 में कालोनी विकास की अनुमति जारी करने के पूर्व सुनिश्चित करना होगा, कि अनुमोदित लेआउट में सुसंगत अधिनियम/नियम एवं शासन आदेश अनुसार ई.डब्ल्यू.एस./ जलपुनर्चक्रण आदि के लिए नियमानुसार प्रावधान किया गया है अथवा नहीं।
22. यदि भविष्य में आवेदित संस्था या उसके किसी डायरेक्टर द्वारा स्वयं या किसी अन्य आवेदक के साथ किसी प्रकार का हित रखते हुये भूमि विकास किया जाता है तो आवेदित भूमि में भूमि विकास नियम/शासन निर्देशों/अन्य संबंधित अधिनियम के तहत कम क्षेत्र के कारण किसी भी प्रावधान में कोई छूट/लाभ प्राप्त हो रहा है वह भविष्य की अनुज्ञा में शामिल/समायोजन किया जावेगा।
23. पूर्व में आवेदित भूमि पर किसी आदिवासी का स्वामित्व पाये जाने एवं भू-राजस्व संहिता 1959 की धारा 165(6) का उल्लंघन पाये जाने पर यह अनुज्ञा स्वमेव निरस्त मानी जावेगी।

24. पहुंच मार्ग की चौड़ाई छ.ग.भूमि विकास नियम 1984 एवं नियोजन मापदण्ड अनुसार होनी चाहिए, जिसकी उपलब्धता का दायित्व आवेदक का होगा। पहुंच मार्ग हेतु आवश्यक चौड़ाई हेतु आवेदक को भूमि छोड़ना जरूरी है। सार्वजनिक सड़क से आवेदित भूमि तक पहुंचे मार्ग आवेदक के स्वामित्व/पट्टा या विधिक अधिकार की भूमि पर ही होना चाहिए एवं इसका विकास सक्षम स्वीकृति उपरान्त आवेदक को करना होगा एवं पहुंच मार्ग का अन्य विकास अनुज्ञाओं के लिए समन्वय किया जा सकेगा।
25. अभिन्यास में दर्शाये अनुसार खुला/गार्डन हेतु आरक्षित भूमि पर विकास/निर्माण न किया जावे एवं समस्त विकास कार्य जैसे मार्गों का विकास खुले स्थानों का विकास,गंदेजल की निकासी हेतु एस.टी.पी. का प्रावधान,जल प्रदाय, जल मल निकास,विद्युतिकरण,नाली का निर्माण इत्यादि का प्रावधान करना होगा।
26. सुसंगत अधिनियम/नियम तथा शासन निर्देशों के तहत समय-समय पर अधिरोपित शर्तों/निर्देशों का पालन करना होगा।
27. निजी भूमि स्वामित्व के बाहर किसी भी प्रकार का अतिक्रमण न किया जावे।
28. अनुज्ञा की शर्तों का उल्लंघन होने अथवा किसी असत्य जानकारी अथवा विवाद की स्थिति में यह अनुज्ञा छ0ग0भूमि विकास नियम-1984 के नियम 25 के तहत प्रतिसंहत की जा सकेगी।

संलग्न :-अभिन्यास की एक प्रति।

संयुक्त संचालक
नगर तथा ग्राम निवेश, क्षेत्रीय कार्या.रायपुर-छ0ग0
रायपुर, दिनांक,

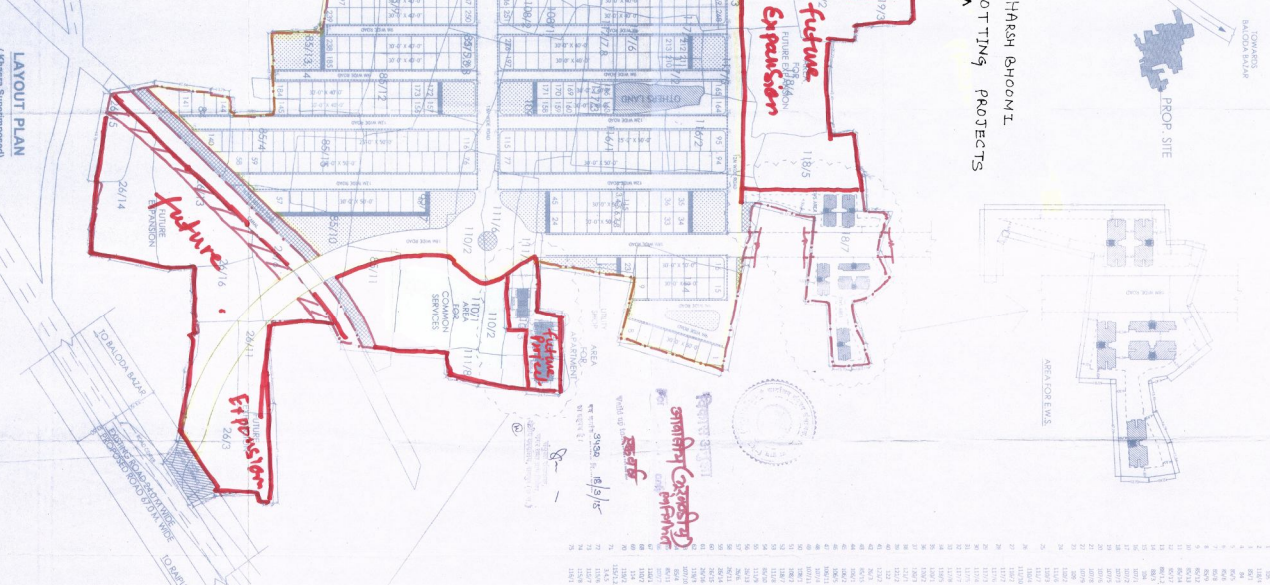
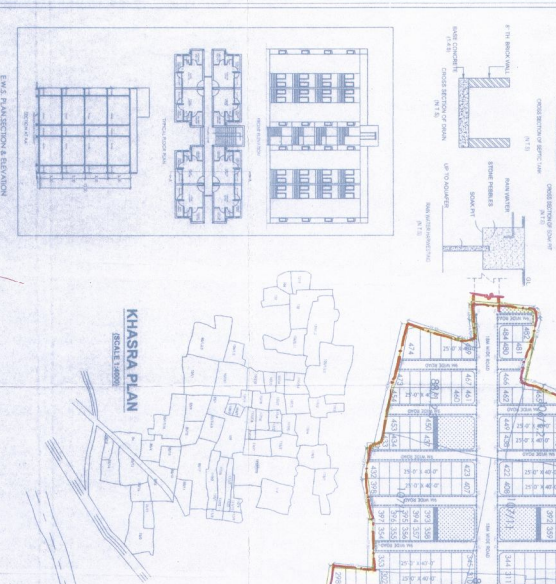
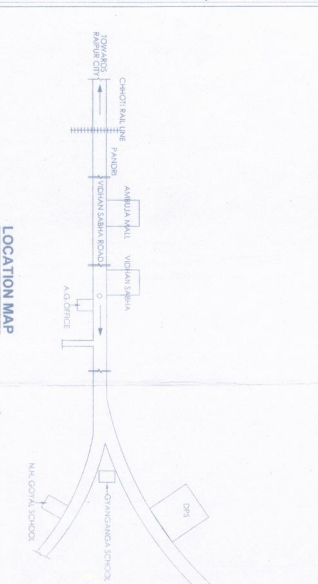
पृ0क्रमांक/
प्रतिलिपि :-

/नग्रानि/पीएल- 62/12/2014

- 1- आयुक्त -सह-संचालक नगर तथा ग्राम निवेश रायपुर की ओर सूचनार्थ।
- 2- अनुविभागीय अधिकारी, (राजस्व) रायपुर की ओर सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु।
- 3- आयुक्त आयकर विभाग, रायपुर को सूचनार्थ।
- 4- सरपंच ग्राम पंचायत दोंदेखुर्द प.ह.नं. 13 रा.नि.मं. धरसीवा, तहसील व जिला रायपुर की ओर सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु।

संलग्न :-अभिन्यास की एक प्रति।

संयुक्त संचालक
नगर तथा ग्राम निवेश, क्षेत्रीय कार्या.रायपुर-छ0ग0



AREA STATEMENT

APARTMENT AREA - STATEMENT	
TOTAL PLOT AREA	= 2,30,97.00 SQ.M
PERMISSIBLE GROUND COVERAGE	= 705.17 SQ.M
(30.0% OF PLOT AREA)	
PERMISSIBLE BUILT UP AREA	
FAR FOR AREA UNDER PROPOSED PLOTTING	= 1.25 = 2,88.2 SQ.M
FAR FOR AREA UNDER PROPOSED WINDING	= 1.25 = 2,88.2 SQ.M
TOTAL PERMISSIBLE BUILT UP AREA	= 5,76.4 SQ.M
PROPOSED GROUND COVERAGE	
BLOCK - A = 1,80,00 SQ.M	
BLOCK - B = 50,00 SQ.M	
TOTAL PROPOSED GROUND COVERAGE	= 2,30,00 SQ.M
PROPOSED BUILT UP AREA	
GROUND FLOOR - PARKING	
FIRST FLOOR = 42.8 x 4 = 171.2 SQ.M	
SECOND FLOOR = 42.8 x 4 = 171.2 SQ.M	
THIRD FLOOR = 42.8 x 4 = 171.2 SQ.M	
FORTH FLOOR = 42.8 x 4 = 171.2 SQ.M	
FIFTH FLOOR = 42.8 x 4 = 171.2 SQ.M	
SIXTH FLOOR = 42.8 x 4 = 171.2 SQ.M	
ROOF AREA = 140.2 SQ.M	
TOTAL BUILT UP AREA PROPOSED	= 1,026.0 SQ.M
TOTAL BUILT UP AREA ON PROPOSED	= 2,48.2 SQ.M
TOTAL BUILT UP AREA ON ALL FLOOR	= 3,000.0 SQ.M

AREA STATEMENT

PLOT AREA	2,30,97.00 SQ.M
PERMISSIBLE GROUND COVERAGE	705.17 SQ.M
PERMISSIBLE BUILT UP AREA	5,76.4 SQ.M
FAR FOR AREA UNDER PROPOSED PLOTTING	2,88.2 SQ.M
FAR FOR AREA UNDER PROPOSED WINDING	2,88.2 SQ.M
TOTAL PERMISSIBLE BUILT UP AREA	5,76.4 SQ.M

PROPOSED CAR PARKING CALCULATION

AREA FOR OPEN PARKING = 12.04 SQ.M
 OPEN PARKING = 12 CAR
 TOTAL - PROPOSED CAR PARKING = 23 + 12 = 35 CAR

OFF STREET PARKING
 1.25 x 40 = 50 CAR
 TOTAL CONSUMER BUILT UP AREA = 549.12 SQ.M
 @ 100 sqm = 5.49 CAR

PROPOSED CAR PARKING CALCULATION
 PROPOSED GROUND COVERAGE = 678.29 SQ.M
 @ 50 sqm / CAR = 13.56 CAR

PROPOSED LAYOUT PLAN FOR SINGHANIA GOVAL BUILDING ON P.H.NO-13, KHOSRO NO.-84/S/4-5 AT DONDEHUJURH (C.G.)

PROPOSED LAYOUT PLAN

Types	Size	Plot Nos.	Pots
1	9.15X5.29	1 TO 94	94
2	7.24X5.29	95 TO 140	46
3	9.15X12.20	141 TO 297	157
4	7.24X12.20	298 TO 554	257
5	6.00X12.20	555 TO 725	171
TOTAL PLOTS			725

ORIENTATION

For Singhania Govt Building

