

कार्यालय संयुक्त संचालक, नगर तथा ग्राम निवेश क्षेत्रीय कार्यालय बिलासपुर, छत्तीसगढ़

पता- नई कंपोजिट बिल्डिंग
कलेक्टर परिसर बिलासपुर (छ.ग.)
दूरभाष -07752-443689
फैक्स - 07752-443689
ई-मेल - cgtownplan.bilaspur@gmail.com



Add.-New Composit Building
Collector Parisar Bilaspur (C.G.)
Tel-- 07752-443689
Fax - 07752-443689
E-Mail- cgtownplan.bilaspur@gmail.com

कमांक / 8367 / न.ग्रा.नि. / प्र.क. 67 / सी.जी. आ. 00118 / 23 / धारा 29 / 23 बिलासपुर दिनांक 20/12/2023
प्रति,

मेसर्स एस.के. बिल्डर्स एण्ड कालोनाईजर्स
बिलासपुर द्वारा भागीदार श्यामलाल कंजानी
पिता श्री तेजुमल कंजानी
निवासी अशोक नगर, बिलासपुर (छ0ग0)

विषय:- बिलासपुर विकास योजना (पुनर्विलोकन) 2031 के अंतर्गत आवासीय (निगमित) विकास हेतु अनंतिम विकास अनुज्ञा।

संदर्भ:- 1-एकल खिड़की के अंतर्गत प्राप्त आवेदन पत्र दिनांक 17.10.2023 (प्र.क. CGAWAAS/2023/00118)
2-इस कार्यालय का पत्र क्र. 8305, दिनांक 19.12.223
3-कार्यालय नगर पालिक निगम, बिलासपुर के पत्र क्रमांक 1891 दिनांक 20.12.2023
.....000....

उपरोक्त विषयांतर्गत एकल खिड़की के तहत प्राप्त आवेदन पत्र में यथावर्णित ग्राम मोपका, प.ह.नं. 29, तहसील व जिला बिलासपुर के खसरा क्रमांक 15005 (1935/1, 1935/2, 1937), कुल रकबा 0.5580 हे0, जो कि बिलासपुर विकास योजना (पुनर्विलोकन) 2031 में भू-उपयोग प्रस्तावित आवासीय निर्दिष्ट है, में आवासीय प्रयोजन हेतु निगमित विकास को क्रियान्वित किये जाने हेतु अनंतिम विकास अनुज्ञा छ0ग0 नगर तथा ग्राम निवेश (संशोधन एवं विधिमान्यकरण) अधिनियम, 2017 की धारा 30 की उपधारा (3) एवं छ0ग0 भूमि विकास नियम 1984 के नियम 27(1) के अध्याधीन रहते हुए निम्न शर्तों के तहत प्रदान की जाती है :-

- 1) यह अनुज्ञा अनुविभागीय अधिकारी (राजस्व) के द्वारा अनुज्ञेय भूमि के भूस्वामित्व के सत्यापन एवं पुष्टि के आधार पर दी जा रही है।
- 2) स्थल पर अभिन्यास अनुसार सीमांकन कराया जाकर सीमांकित अभिन्यास का सत्यापन इस कार्यालय से कराया जाना आवश्यक है।
- 3) प्रश्नाधीन भूखण्ड मोपका बायपास मुख्य मार्ग (आर.आर.-04) से नहर मार्ग पर स्थित है, जो कि आगे जाकर एम.आर.-94 से मिलता है। इस संबंध में जल संसाधन विभाग एवं आवेदक संस्था के मध्य अनुबंध की प्रति प्राप्त हुई है। अनुबंध की शर्तों का अक्षरशः पालन करना अनिवार्य होगा। मार्ग मध्य से 12 मी. पश्चात भूमि सीमा रेखा मानी जावेगी। मार्ग संबंधी विवाद की स्थिति में आवेदक स्वयं जिम्मेदार होगा।
- 4) शासकीय भूमि एवं अभिन्यास के बाहर किसी अन्य की निजी भूमि पर किसी भी प्रकार का अतिक्रमण न किया जावे। किसी भी स्थिति में विकास अनुज्ञा के विरुद्ध कोई विकास/निर्माण न किया जावे।
- 5) समस्त आंतरिक विकास कार्य जैसे-जल आपूर्ति, मल निकास, सोकपिट, सेप्टिक टैंक, मार्गों का विकास, खुले स्थानों का विकास एवं विद्युतीकरण, नाली का निर्माण इत्यादि का अभिन्यास में दर्शाये अनुसार आवेदक को करना होगा। गंदे जल के उपचार एवं पुनर्चक्रण के बाद ही परिसर के बाहर छोड़ा जावे।
- 6) छ0ग0 नगर तथा ग्राम निवेश (संशोधन एवं विधिमान्यकरण) अधिनियम, 2017 की धारा 33 के प्रावधानों के तहत जावक दिनांक से यह अनुज्ञा 03 वर्ष की कालावधि तक प्रवृत्त रहेगी। अनुज्ञा को इस अवधि के समाप्ति के पूर्व आवेदन किये जाने पर वर्षानुवर्ष बढ़ाया जा सकेगा किंतु कुल कालावधि जावक दिनांक से किसी भी दशा में 05 वर्ष से अधिक नहीं होगी।
- 7) छ0ग0 नगर पालिक निगम तथा नगर पालिका (कालोनाईजर का रजिस्ट्रीकरण निर्बंधन तथा शर्त) नियम 2013 के नियम 10 के तहत कालोनी विकास की अनुमति जारी करने के पूर्व अधिनियम/नियम एवं शासन आदेशानुसार कमजोर आयवर्ग (E.W.S.) हेतु नगर पालिक निगम, बिलासपुर के पत्र क्र. 1891 दिनांक 20.12.2023 के अनुसार नियमानुसार कार्यवाही सुनिश्चित करें।
- 8) भवन निर्माण अनुज्ञा नगर पालिक निगम बिलासपुर से प्राप्त किया जाना आवश्यक होगा।

क्रमशः // 2 //

- 9) छ0ग0 भूमि विकास नियम 1984 के नियम 83 के अनुसार अग्निशमन के प्रावधानों का पालन करना अनिवार्य होगा।
- 10) छ0ग0 भूमि विकास नियम 1984 के नियम 84 एवं 84(क) के अनुसार स्ट्रक्चरल स्टेब्लिटी के प्रावधानों का पालन करना अनिवार्य होगा।
- 11) छ0ग0 नगर पालिक निगम तथा नगर पालिका (कालोनाईजर का रजिस्ट्रीकरण निर्बंधन तथा शर्तों) नियम 2013 के नियम 12 के प्रावधानों के तहत कालोनी विकास की अनुमति नगर पालिक निगम, बिलासपुर से प्राप्त करना आवश्यक होगा।
- 12) छ0ग0 नगर पालिक निगम तथा नगर पालिका (कालोनाईजर का रजिस्ट्रीकरण निर्बंधन तथा शर्तों) नियम 2013 के अनुसार कॉलोनी का आंतरिक एवं बाह्य विकास करना आवश्यक होगा।
- 13) छ0ग0 नगर पालिक निगम तथा नगर पालिका (कालोनाईजर का रजिस्ट्रीकरण निर्बंधन तथा शर्तों) नियम 2013 के उप नियम-2 में उल्लेखित विकास कार्य का सक्षम प्राधिकारी के सत्यापन करने के पश्चात ही बंधक भवनों/भू-खण्डों को मुक्त किया जावे।
- 14) छ0ग0 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 कराना आवश्यक होगा।
- 15) छ0ग0 भूमि विकास नियम 1984 के नियम 64 के अनुसार प्रति 100 वर्गमीटर में एक वृक्ष की दर से वृक्षारोपण कराना होगा।
- 16) छ0ग0 भूमि विकास नियम 1984 के नियम 78 (4) के अनुसार रेनवाटर हार्वेस्टिंग के प्रावधान किया जाना आवश्यक होगा।
- 17) छ0ग0 भूमि विकास नियम 1984 के नियम 79-ग के अनुसार हरित मापदण्डों का अनुपालन किया जाना आवश्यक होगा।
- 18) छ0ग0 भूमि विकास नियम 1984 के नियम 79-घ के अनुसार हरित रेटिंग प्रणाली और ऊर्जा दक्षता भवनों के लिए राज्य सरकार के निर्देश का अनुपालन किया जाना आवश्यक होगा।
- 19) शासन के निर्देशानुसार निर्माण कार्य हेतु 25% प्लाई ऐश ब्रिक्स का प्रयोग किया जावे।
- 20) छ0ग0 शासन आवास एवं पर्यावरण विभाग मंत्रालय नवा रायपुर अटल नगर के पत्र क्र. एफ 7-41/2021/32, दिनांक 23.12.2021 के तहत कम्यूनिटी ओपन स्पेस को विद्युत लाईनों के नीचे छोड़े जाने वाले बफर जोन भूमि में सम्मिलित किया जावे साथ ही भारतीय विद्युत नियमों एवं उनमें समय-समय पर हुए संशोधन का पालन किया जाना अनिवार्य है।
- 21) छ0ग0 शासन, आवास एवं पर्यावरण विभाग का आदेश क्रं. एफ 7-28/2016/32, नया रायपुर, दिनांक 27.05.2016 के तहत विद्युत लाईन, विद्युत कनेक्शन करने हेतु भूमिगत विद्युत केबल की स्थापना भारतीय मानक ब्यूरो के प्रावधानों के अनुसार करना होगा।
- 22) छ0ग0 शासन, आवास एवं पर्यावरण विभाग का आदेश क्रं. एफ 7-28/2016/32, नया रायपुर, दिनांक 27.05.2016 के तहत भूखण्ड में किसी भी प्रकार के भवन निर्माण/पुर्ननिर्माण/भवन को गिराने के दौरान पर्यावरण संरक्षण एवं जनसुरक्षा तथा स्वास्थ्य के दृष्टिकोण से प्रदूषण की रोकथाम हेतु निर्माणाधीन भवन के चारों ओर धूल अवरोधक लगाया जाना आवश्यक होगा, जिसमें निम्नलिखित विधियाँ सम्मिलित होंगी- स्थल की आवश्यकतानुसार क्लोज कर्टेन/बिन्डब्रेकिंग स्ट्रक्चर/बैरियर का प्रयोग, मिट्टी में नमी, वृक्षारोपण आदि।
- 23) छ0ग0 शासन, आवास एवं पर्यावरण विभाग, के पत्र क्रं./197/173/2012/32 रायपुर, दिनांक 25.01.12 के क्रम में राजस्व एवं आपदा प्रबंधन विभाग का ज्ञापन क्रं. एफ 4-104/सात-1/2011 रायपुर, दिनांक 16.01.2012 के तहत संबंधित तहसीलदार द्वारा कार्यवाही किया जाना आवश्यक होगा।
- 24) उक्त अनुज्ञा तहसीलदार बिलासपुर के सीमांकन प्रतिवेदन क्रमांक 2022090725021/ब-121/22-23 दिनांक 14.10.2022 तथा आवेदक के द्वारा प्रस्तुत प्रश्नाधीन भूमि की स्थिति को बतलाए अनुसार स्थल निरीक्षण के आधार पर दी जा रही है। किसी भी प्रकार की भिन्नता पाए जाने पर आवेदक स्वयं जिम्मेदार होगा। इसके लिए इस विभाग की कोई जवाबदारी नहीं होगी तथा विवाद की स्थिति में प्रदाय की गई विकास अनुज्ञा स्वमेव निरस्त मानी जावेगी।
- 25) छ0ग0 शासन, आवास एवं पर्यावरण विभाग के आदेश क्रं. 2038/1521/2016/32 नया रायपुर, दिनांक 28.05.2019 के तहत संबंधित वास्तुविद्/इंजीनियर/संरचना इंजीनियर/नगर योजनाकार/पर्यवेक्षक के द्वारा गलत संरचना रूपांकन प्रस्तुत होने पर नियमानुसार कार्यवाही की जावेगी।
- 26) स्थल पर स्वीकृत मानचित्र की प्रति जन सामान्य के अवलोकनार्थ लगायी जावे। स्थल पर अभिन्यास अनुमोदन संबंधी जानकारी बोर्ड पर भी अंकित करना अनिवार्य होगा।
- 27) इसे किसी भी प्रकार का भू-अभिलेख संबंधी प्रमाण पत्र न समझा जावे।
- 28) अनुमति की शर्तों का उल्लंघन होने अथवा किसी असत्य जानकारी अथवा विवाद की स्थिति में यह अनुमति नियमानुसार प्रतिसंहत की जा सकेगी।
- 29) समस्त अनापत्तियाँ एवं निर्धारित शुल्क जमा करने के पश्चात् सक्षम प्राधिकारी/ए.डी.एम. द्वारा अंतिम आदेश जारी किया जावेगा।

//3//

30) छ0ग0 नगर तथा ग्राम निवेश (संशोधन एवं विधिमान्यकरण) अधिनियम, 2017 की धारा 33(क) के तहत विकास अनुज्ञा के प्रतिसंहरण एवं उपांतरण की शक्तियों संचालक में निहित है। अतः राज्य शासन आवश्यक समझे तो इस अधिनियम के तहत कार्यवाही कर सकती है तथा उपरोक्त अनुज्ञा की शर्तों का उल्लंघन होने अथवा किसी असत्य जानकारी अथवा भूमि स्वामित्व विवाद की स्थिति में इस भूमि पर प्रदत्त विकास अनुज्ञा छ0ग0 भूमि विकास नियम 1984 के नियम 25 के तहत प्रतिसंहृत (रिवोक) की जा सकेगी।

संलग्न :-अभिन्यास की प्रति।

संयुक्त संचालक
नगर तथा ग्राम निवेश
क्षेत्रीय कार्यालय बिलासपुर (छ.ग.)

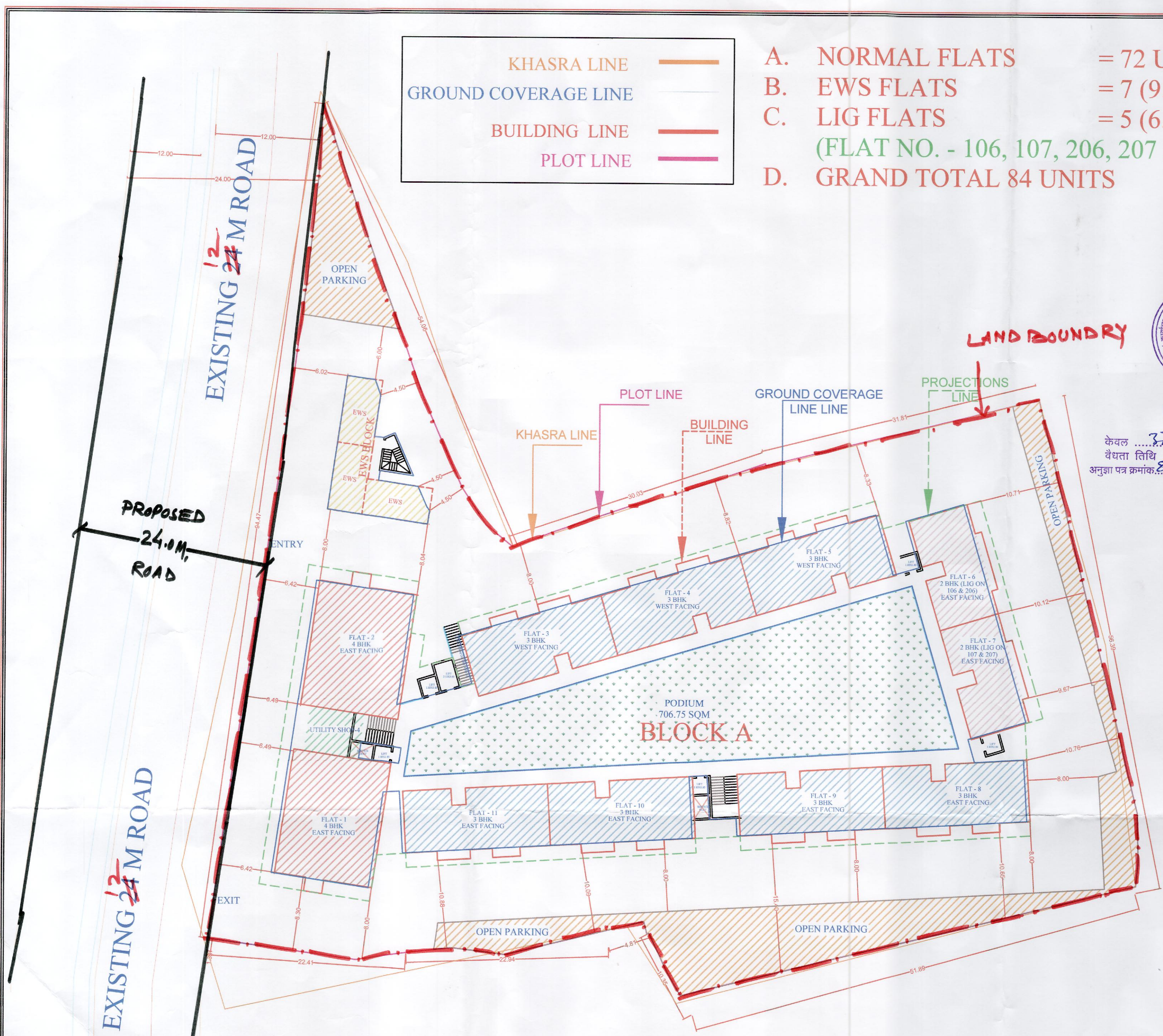
पृ. क्रमांक/
प्रतिलिपि :-

/न.ग्रा.नि./प्र.क. 67/सी.जी. आ. 00118/23/धारा 29/23 बिलासपुर दिनांक

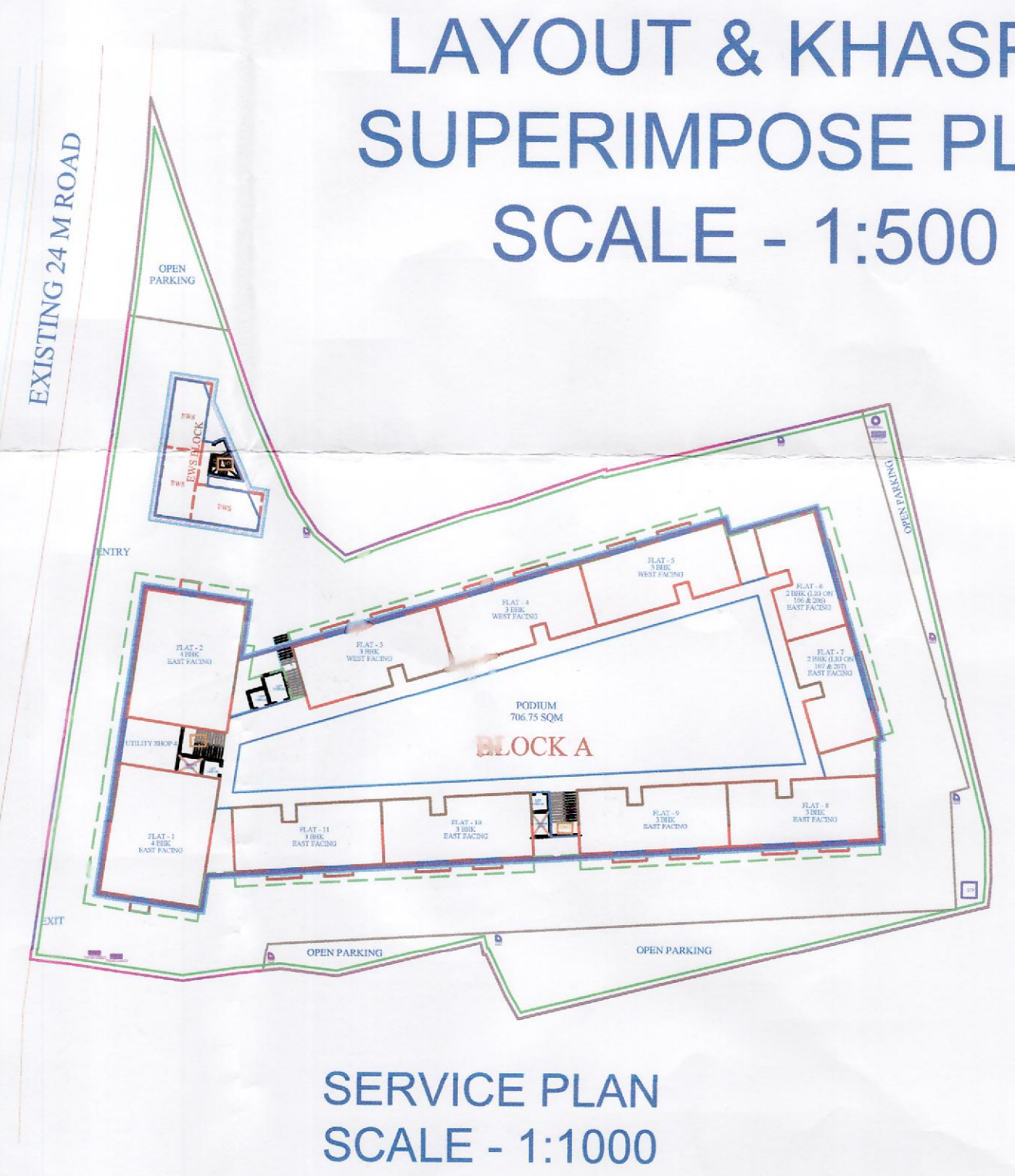
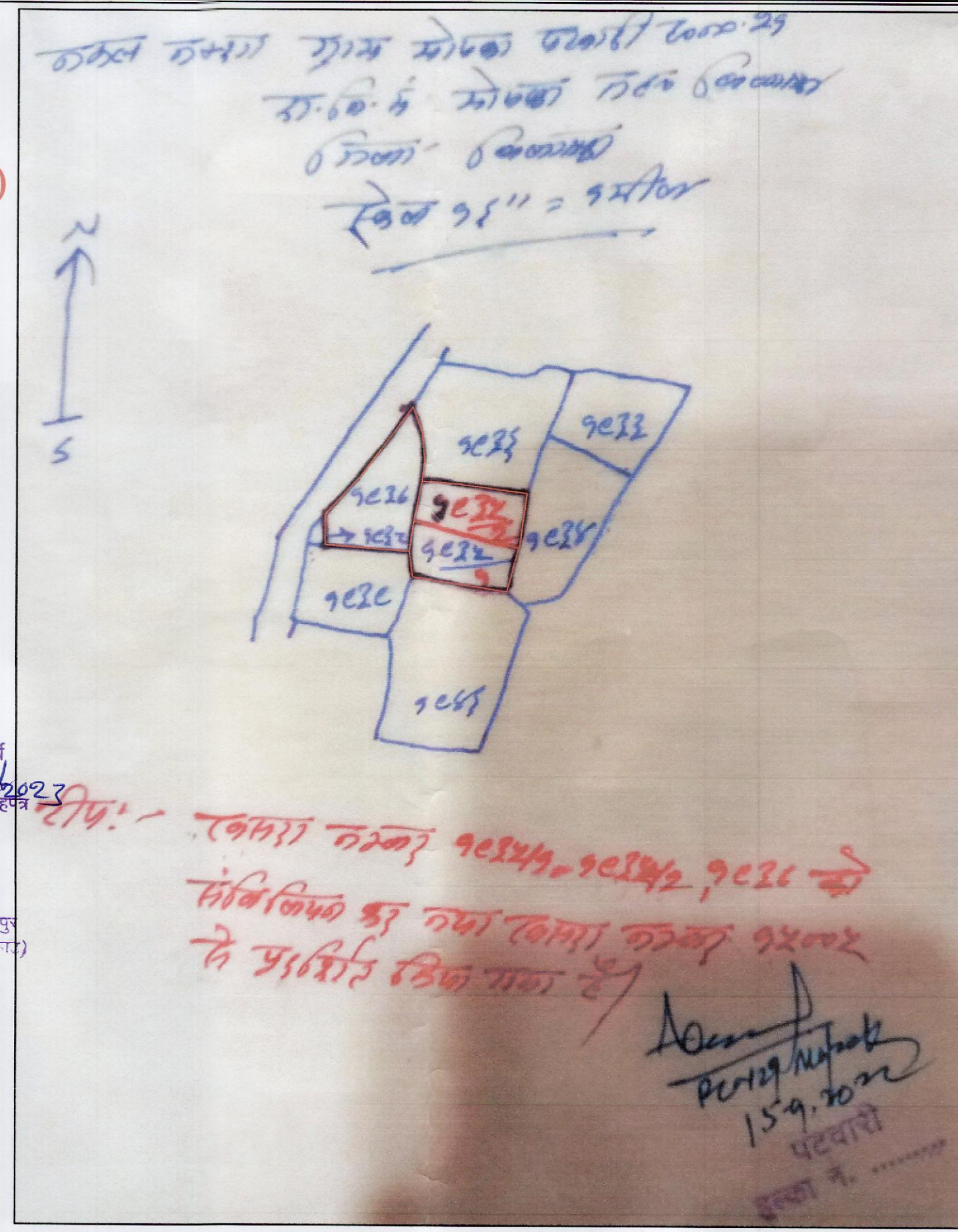
1. आयुक्त सह-संचालक, संचालनालय, नगर तथा ग्राम निवेश, इन्द्रावती भवन, नवा रायपुर अटल नगर, रायपुर (छ0ग0) की ओर सूचनार्थ।
2. कार्यालय कलेक्टर, जिला बिलासपुर (छ0ग0) की ओर सूचनार्थ।
3. आयुक्त नगर पालिक निगम, बिलासपुर, जिला बिलासपुर (छ0ग0) की ओर सूचनार्थ।
4. अनुविभागीय अधिकारी (रा.) बिलासपुर, जिला बिलासपुर (छ0ग0) की ओर सूचनार्थ।

संलग्न :-अभिन्यास की प्रति।

संयुक्त संचालक
नगर तथा ग्राम निवेश
क्षेत्रीय कार्यालय बिलासपुर (छ.ग.)

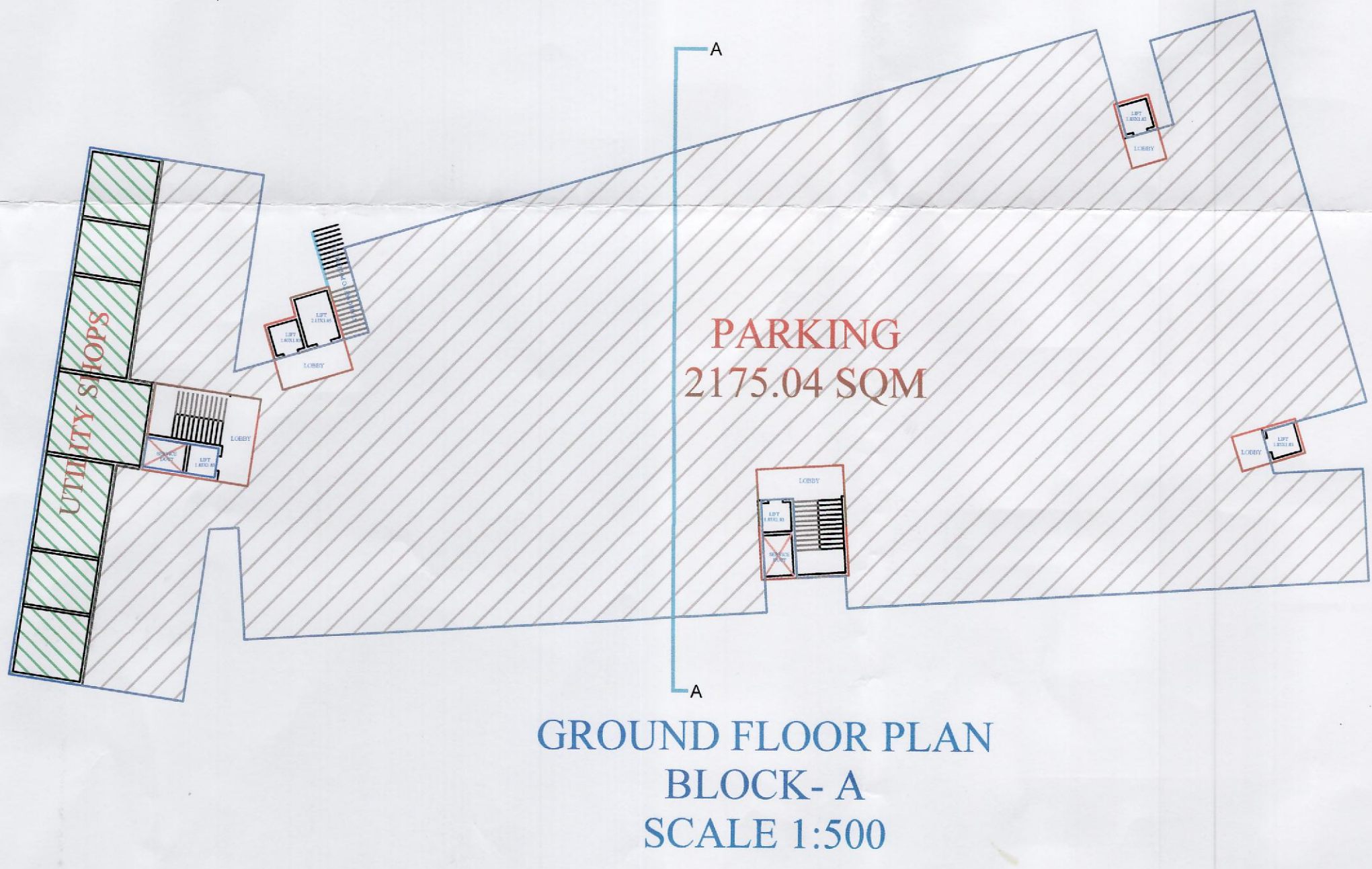
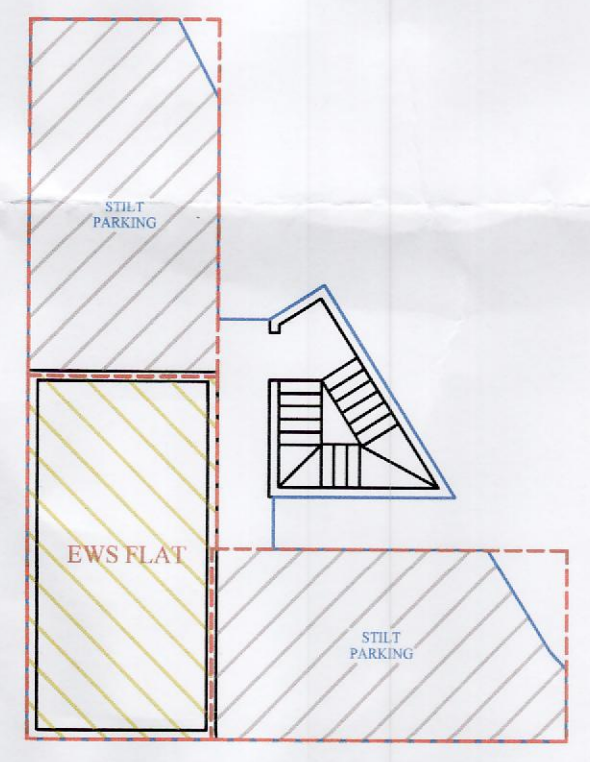
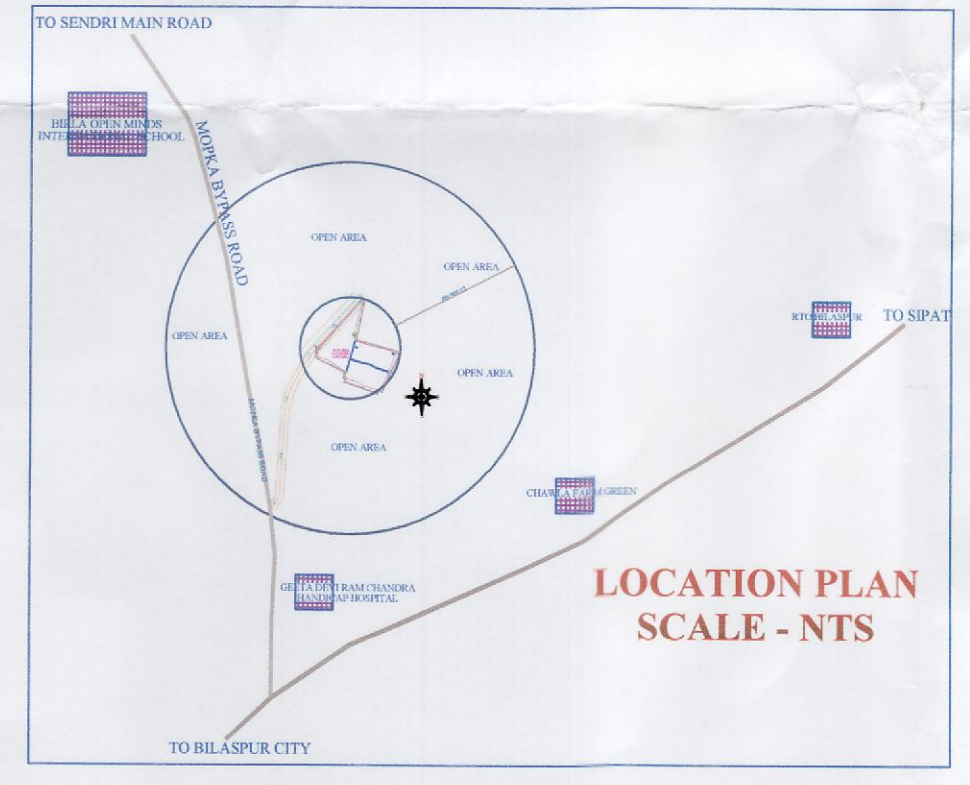


- A. NORMAL FLATS = 72 UNITS
- B. EWS FLATS = 7 (9.72% OF A)
- C. LIG FLATS = 5 (6.94 % OF A)
- (FLAT NO. - 106, 107, 206, 207 AND 306)
- D. GRAND TOTAL 84 UNITS



SYMBOL

[Symbol]	WATER SUPPLY LINE
[Symbol]	ELECTRIC LINE (DRY)
[Symbol]	SEWER LINE (10" WIDE)
[Symbol]	TRANSFORMER
[Symbol]	WATER HARVESTING
[Symbol]	SEWERELL
[Symbol]	SEWER FLANGE
[Symbol]	WELL
[Symbol]	ELECTRIC POLE



PROPOSED RESIDENTIAL LAYOUT SERVICE & KHASRA SUPERIMPOSE PLAN FOR "M/S S.K. BUILDERS & COLONIZERS" MOPKA PARTNER - MR. SHYAM LAL KANJANI, S/O LATE MR. TEJUMAL KANJANI, P.H.NO.- 29, KHASRA NO. 15005, AT ,VILLAGE MOPKA ,BILASPUR (C.G.)

F A R CALCULATIONS

TOTAL LAND AREA	= 5580.00 sqm
PERMISSIBLE GROUND COVERAGE(30%)	= 1674 sqm
PERM. FAR -1.75	
FAR =(1.75*5580.00)	= 9765 SQM
OPEN AREA REQUIRED	=558.00 sqm
OPEN AREA PROVIDED	=706.75 sqm
COMMERCIAL AREA %	-
(164.57(Comm. area) /5580.00(Plot area))	= 2.94%
USED G. COVERAGE (30.00%)	= 1674 sqm
USED FAR	= 9652.16 sqm
BALANCE FAR	= 112.84 sqm

AREA STATEMENT

GROUND FLOOR AREA	= 164.57 SQM (Comm.) + 30.0 SQM (RESI.)
BLOCK - EWS	= 30.0 SQM (RESI.) + 56.27 SQM (PARKING)
BLOCK - A	= 164.57 (COMM.) + 2175.04 SQM (PARKING)
FIRST FLOOR AREA	= 1415.37 SQM (Resi.)
BLOCK - EWS	= 90.00 SQM (EWS)
BLOCK - A	= 1325.37 SQM
SECOND FLOOR AREA	= 1415.37 SQM (Resi.)
BLOCK - EWS	= 90.00 SQM (EWS)
BLOCK - A	= 1325.37 SQM
THIRD FLOOR AREA	= 1325.37 SQM (Resi.)
BLOCK - EWS	= 0.00 SQM
BLOCK - A	= 1325.37 SQM
FOURTH FLOOR AREA	= 1325.37 SQM (Resi.)
BLOCK - EWS	= 0.00 SQM
BLOCK - A	= 1325.37 SQM
FIFTH FLOOR AREA	= 1325.37 SQM (Resi.)
BLOCK - EWS	= 0.00 SQM
BLOCK - A	= 1325.37 SQM
SIXTH FLOOR AREA	= 1325.37 SQM (Resi.)
BLOCK - EWS	= 0.00 SQM
BLOCK - A	= 1325.37 SQM
SEVENTH FLOOR AREA	= 1325.37 SQM (Resi.)
BLOCK - EWS	= 0.00 SQM
BLOCK - A	= 1325.37 SQM
TOTAL AREA	= 9652.16 SQM (164.57 Comm. + 9487.59 Resi.)

CAR PARKING CALCULATIONS

PARKING REQUIRED -

- NORMAL FLATS - 8837.84 sqm @100=88.37 Cars
- LIG FLATS - 439.75 sqm @200 = 2.19 Cars
- EWS FLATS - 210.00 sqm @200 = 1.05 Cars
- UTILITY SHOPS - 164.57 sqm @50 = 3.29 Cars
- TOTAL REQUIRED - 95 CARS**

STILT PARKING-PROVIDED - 2175.04 sqm + 56.27 sqm @30= 74.37 Cars

OPEN PARKING PROVIDED - 598.48 sqm @25 = 23.93 Cars

TOTAL PARKING PROVIDED = 98 CARS

SCALE :-
A2 - 1:500

ORIENTATION

ENGINEER'S SIGN:-

OWNER'S SIGN:-

For, S.K. Builders & Colonizers
Partner
(SHYAM LAL KANJANI)

Rohan Kumar Gupta
B.E. (Civil), M.Sc. (Structures)
C.Eng. (Instn.) A.M.I.E. (A.I.T.E.)
Licence No. - C/08/07/19/2022/0008
Town & Country Planning, C.G.
Ph. No. - +91-98448-6878