

कार्यालय उप संचालक, नगर तथा ग्राम निवेश, उज्जैन

क्रमांक  
प्रति

/पीपीयू/08/11/नग्रानि

उज्जैन, दिनांक

आयुक्त एवं सक्षम प्राधिकारी (कालोनी सेल)  
नगर पालिक निगम,  
उज्जैन

विषय :- कस्बा उज्जैन सर्वे क्रमांक 3814/2 मी, 3818/5, 3822/2, 3823/1 मी, 3823/2, 3825, 3826, 3827, 3828, एवं 3829 कुल रकबा 1.515 हेक्टर भूमि पर बहु इकाई आवासीय भवन हेतु स्थल अनुमोदन बाबद।

संदर्भ :- प्रभारी अधिकारी (कालोनी सेल)नगर पालिक निगम, उज्जैन का पत्र क्रं. 11/ 50 दिनांक 21.01.11 एवं आपका आवेदन दिनांक 02.04.2011

-0-

उपरोक्त विषयांकित भूमि पर संदर्भित ज्ञाप के साथ संलग्न ओम् श्रीम डेवलपर्स, 111, सनशाईन टावर फीग्रज उज्जैन के स्वामित्व की भूमि, कस्बा उज्जैन, सर्वे क्रमांक 3814/2 मी, 3818/5, 3822/2, 3823/1 मी, 3823/2, 3825, 3826, 3827, 3828, एवं 3829 कुल रकबा 1.515 हेक्टर भूमि पर बहु इकाई आवासीय भवन निर्माण हेतु, कालोनी सेल नगर पालिक निगम, उज्जैन में प्रस्तुत आवेदन एवं मानचित्र इस कार्यालय के अभिमत अनुमोदन हेतु अग्रेषित किये गये है।

भूमि स्वामी ओम् श्रीम डेवलपर्स द्वारा भी विषयांकित भूमि पर बहु इकाई भवन हेतु स्थल अनुमोद बाबद आवासीय हेतु निम्न दस्तावेजों के साथ आवेदन प्रस्तुत किया है:-

- 1 निर्धारित प्रारूप में आवेदन।
- 2 चालान क्रमांक 803 दिनांक 11.01.2011 राशि रू0 52000 एवं चालान क्रमांक 40 दिनांक 06.04.2011 राशि रू0 8000 जमा
- 3 खसरा बी-1, पी-2 वर्ष 2010, पटवारी ट्रेस नक्शा
- 4 शपथ पत्र क्रमांक 17एए. 789138 दिनांक 11.01.2011 एवं क्षतिपूर्ति पत्र क्रमांक आर-543383 दिनांक 11.01.2011
- 5 विक्रय पत्र
- 6 मानचित्र (साईड प्लान)

उपरोक्त तथ्यों को दृष्टिगत रखते हुए आपके संदर्भित पत्र के साथ संलग्न अभिन्यास एवं आवेदक द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों एवं शपथ पत्र के आधार पर कस्बा उज्जैन सर्वे क्रमांक 3814/2 मी, 3818/5, 3822/2, 3823/1 मी, 3823/2, 3825, 3826, 3827, 3828, एवं 3829 कुल रकबा 1.515 हेक्टर भूमि पर संलग्न मानचित्र में दर्शाये अनुसार म.प्र.नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 की धारा 30 (1) (ख) सहपठित म.प्र.भूमि विकास नियम, 1984 की धारा 27 (1) एवं 2 (5) के तहत बहु इकाई आवासीय भवन निर्माण हेतु स्थल अनुमोदन निवेश अनुज्ञा निम्नलिखित शर्तों के अधीन प्रदान की जाती है :-

1. प्रश्नाधीन भूमि पर नियोजन मापदण्ड इस प्रकार रहेंगे :-
  - (अ) ग्राउण्ड कवरेज 30 प्रतिशत अधिकतम
  - (ब) एफ.ए.आर. 1:1.50 अधिकतम
  - (स) एम.ओ.एस. (मानचित्र मे दर्शाये अनुसार)
  - (द) भवन की अधिकतम उंचाई 18.0 मीटर (पार्किंग+6)स्टिल्ट पार्किंग भवन उंचाई में सम्मिलित नहीं होगा।
  - (इ) पार्किंग :-म.प्र.भूमि विकास नियम, 1984 के नियमानुसार ।
2. निम्नलिखित अधिनियम/नियम/सक्षम अधिकारियों से आवश्यक अनापत्ति/अनुज्ञा प्राप्त की जावे :-
  - अ. म.प्र.भू-राजस्व संहिता 1959 की धारा 172
  - ब. म.प्र.नगरपालिका (कालोनाईजर का रजिस्ट्रीकरण निर्बन्धन तथा शर्त) नियम 1998
  - स. म.प्र.नगर पालिका अधिनियम 1956 एवं उसमें दिनांक 19.4.2010 को हुए संशोधन।
  - द नजूल अधिकारी, उज्जैन
  - इ अन्य किसी निकायों/अधिनियमों के अन्तर्गत कोई अनुमति /अनुज्ञा लेना अनिवार्य हो तो उसे आवश्यक रूप से प्राप्त किया जावें ।
3. समस्त आधारभूत सुविधाओं जैसे जल प्रदाय व्यवस्था, जल मल निकासी की व्य पूर्ण करना होगी।
4. संलग्न मानचित्र को भू-स्वामित्व का दस्तावेज न समझा जावें ।
5. म.प्र.भूमि विकास नियम, 1984 के नियम 89 के नियम का पालन किया जाना आवश्यक होगा ।
6. बहुमंजिला समिति की बैठक दिनांक 28.04.2010 मे लिये गये निर्णय अनुसार बहुमंजिला भवनो के प्रस्तावित निर्माण हेतु निर्धारित राशि अग्निशमन संबंधी सुविधाएं जुटाये जाने हेतु नगर पालिक निगम, के खाते मे जमा कराना आवश्यक होगा । यह राशि स्वीकृत एफ.ए.आर के मान से देय होगी ।
- 7.(अ) प्रश्नाधीन भूमि के दक्षिण दिशा में 18.0 मीटर चौड़ा सावेर मार्ग नीलगंगा की ओर जाने वाला मार्ग प्रस्तावित है, मार्ग के विस्तार हेतु वर्तमान मार्ग मध्य से न्यूनतम 09.0 मीटर दूरी तक भूमि मार्ग विस्तार हेतु छोड़ी जाना आवश्यक होगी ।

Handwritten signature and initials.

- (ब) मार्ग विस्तार अन्तर्गत आनेवाली भूमि का कब्जा बिना मुआवजे के उज्जैन विकास प्राधिकरण/स्थानीय निकाय/कलेक्टर कार्यालय अथवा मार्ग विकास की क्रियान्वयन संस्था को सौंपना होगा, जिसके विरुद्ध आवेदक को म.प्र. भूमि विकास नियम 1984 के नियम-61 फुट नोट-1 अनुसार अतिरिक्त एफ.ए.आर.की पात्रता होगी ।
- 8 आवासीय (मल्टीफ्लेटेड यूनिट्स) में अनुज्ञेय आच्छादित क्षेत्र के भीतर 2.4 मीटर उँचाई का आच्छादित पार्किंग क्षेत्र उपलब्ध कराये जाने पर इस आच्छादित पार्किंग क्षेत्र की गणना म.प्र. भूमि विकास नियम 1984 के नियम 61 फुट नोट-4 अनुसार एफ.ए.आर. तथा अनुज्ञेय उँचाई गणना में नहीं की जावेगी।
- 9 जल-मल एवं वर्षा के पानी की निकासी का अंकन मानचित्र में करते हुए उसका अनुमोदन नगर पालिक निगम, उज्जैन से प्राप्त किया जावे।
- 10 उपरोक्त प्रावधानों का पालन करते हुए उज्जैन विकास योजना एवं भूमि विकास नियम 1984 के प्रावधानों के अंतर्गत नगर पालिका निगम, उज्जैन से विस्तृत भवन मानचित्र स्वीकृत कराये जाने के उपरांत ही स्थल पर भवन निर्माण प्रारंभ किया जावे ।
- 11 यह अनुमति जारी होने के दिनांक से 3 वर्ष तक वैध रहेगी । तत्पश्चात दी गई अनुज्ञा स्वतः व्यपगत मानी जावेगी ।
- 12 भवन का निर्माण भूकम्प अवरोधी के अनुसार एवं निर्धारित मानकों के अनुसार करना होगा । किसी भी प्रकार का डिजाइन फाल्ट अथवा स्वीकृति के विपरीत निर्माण की अवस्था में आवेदक की जवाबदारी होगी ।
- 13 भवन में उत्पन्न होने वाले अपशिष्ट (सालिड वेस्ट) को तीन अलग-अलग श्रेणी में विभक्त कर भवन के लिए डाक यार्ड में तीन अलग-अलग कचरा पेटियों में इकट्ठा करने तथा डिस्पोजल की जवाबदारी आवेदक की होगी।
- 14 म.प्र. नगर पालिका निगम 1956 (संशोधन अधिनियम 2010) एवं म.प्र. नगर पालिका (कालोनाईजर का रजिस्ट्रीकरण निर्बन्धन तथा शर्तें) नियम 1998 के प्रावधानों अनुसार कालोनाईजर द्वारा प्रस्तुत विकल्प एवं शपथ-पत्र अनुसार संलग्न मानचित्रों में दर्शाये अनुसार कालोनाईजर द्वारा विकसित किये गए भूखण्डीय क्षेत्र के 15% के एक चौथाई के बराबर के क्षेत्र पर संलग्न मानचित्र में दर्शाये अनुसार आर्थिक रूप से कमजोर आय वर्गों के लिए आवासीय इकाईया निर्मित कर प्राथमिकता के आधार पर आवंटित करने के उपरांत ही सामान्य वर्ग के भूखण्डों का विक्रय किया जावेगा।

- 15 म.प्र. नगर पालिका निगम अधिनियम 1956 एवं उसमें दिनांक 19.4.10 को हुए संशोधन के अधीन कलोनाईजर द्वारा प्रस्तुत शपथ-पत्र अनुसार संलग्न मानचित्र में दर्शाये कुल निर्मित क्षेत्र के 10% क्षेत्र पर निम्न आय वर्ग हेतु आवासीय इकाइयों निर्मित कर, निम्न आय वर्ग के व्यक्तियों के लिये सक्षम प्राधिकारी के निर्देशानुसार प्राथमिकता के आधार पर आवंटित करना होगा, उसके पश्चात ही सामान्य वर्ग के भवनो का विक्रय किया जावे। यदि अधिनियम के प्रावधान अनुसार शासन अथवा सक्षम प्राधिकारी द्वारा निम्न आय वर्ग के भवनो के आकार में कोई परिवर्तन किया जाता है, तो वह कालोनाईजर पर बंधनकारी होगा। जिसका अनुमोदन इस कार्यालय से पृथक से प्राप्त करना आवश्यक होगा।
- 16 भवन में जल प्रदाय नगर निगम की पाईप लाईन की क्षमता अनुसार नगर निगम द्वारा प्रदान किया जावेगा एवं शेष आपूर्ति आवेदक को ट्यूबवेल व अन्य स्रोत से करना होगी
- 17 स्वस्थ पर्यावरण की दृष्टि से खुले क्षेत्र में वृक्षारोपण करते हुए सार्वजनिक सुविधा जैसे जल-मल, विद्युत, ड्रेनेज आदि का विकास स्थानीय संस्था की देखरेख में स्वयं आवेदक को करना होगा।
- 18 परिसर में रेन वाटर हार्वेस्टिंग की प्रक्रिया आवेदक द्वारा अपने स्वयं के खर्चे से की जाना अनिवार्य होगा।
- 19 निर्मित किये जाने वाले भवनों में शहरी जल प्रदाय प्रणाली हेतु रेन वाटर हार्वेस्टिंग की प्रक्रिया अपनानी होगी। इसके पश्चात ही भूखंड पर जल विद्युत कनेक्शन संबंधित संस्थाओं के द्वारा किया जा सकेगा।
- 20 अनुमोदित मानचित्र की एक सत्यापित प्रति मय आदेश के स्थल पर विकास कार्य के दौरान रखना आवश्यक होगा।
- 21 स्थल पर मानचित्र एवं अनुमोदित संबंधी जानकारी 1.5 मीटर बाय 1.2 मीटर के साईन बोर्ड पर अंकित कर स्थापित करना अनिवार्य होगा।
- 22 उज्जैन विकास योजना एवं म.प्र. भूमि विकास नियम 1984 के प्रावधानों का पालन सुनिश्चित किया जावे।
- 23 म.प्र.भूमि विकास नियम, 1984 के नियम 83 के प्रावधानों के अनुसार मानसिक एवं शारीरिक रूप से निःशक्त व्यक्तियों को (विकलांग व्यक्तियों के लिये) समस्त आवश्यक सुविधायें सुनिश्चित करने के लिए प्रावधान कराया जावे।
- 24 म.प्र.भूमि विकास नियम, 1984 के नियम -31 के प्रावधानों का पालन करना अनिवार्य होगा।

- 25 यदि भूमि के सीमांकन पश्चात स्थल की सीमाओं में यदि कोई भिन्नता आती है तो सीमांकित अभिन्यास का अनुमोदन इस कार्यालय से कराया जावे एवं स्थल पर विकास कार्य आसपास के मार्गों को समायोजित करते हुए किया जावे ।
- 26 म.प्र. पश्चिम क्षेत्र विद्युत वितरण कंपनी लिमिटेड के पत्र क्रमांक अति. अधीक्षण यंत्री /शहर/पूर्व/कार्यरू 517 दिनांक 27.10.2011 के अनुसार 6X200 KVA के वितरण ट्रांसफारमर के लिये स्थान सुरक्षित रखना अनिवार्य होगा ।
- 27 स्थल पर विद्यमान वृक्षों को सुरक्षित रखा जाना आवश्यक है ।
- 28 परिसर में जनसामान्य की सुरक्षा की समस्त व्यवस्थाएं स्वयं के व्यय से करना होगी ।
- 29 किसी भी प्रकार के भूमि स्वामित्व अथवा सीमा संबंधी विवाद होने पर या दी गई जानकारी असत्य पाई जाने पर या उक्त अनुज्ञा की शर्तों का उल्लंघन होने पर यह अनुज्ञा म.प्र.भूमि विकास नियम, 1984 के नियम 25 के तहत प्रति संहित (रिद्धोक) कर दी जावेगी ।

संलग्न :- एक अनुमोदित मानचित्र

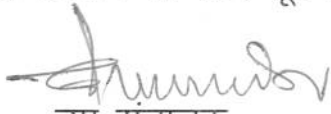
sd.  
उप संचालक  
नगर तथा ग्राम निवेश  
उज्जैन

पृष्ठा. क्र. 892 /पीपीयू/02/11/नग्रानि  
प्रतिलिपि :-

उज्जैन दिनांक 13/4/2011

- 1 अनुविभागीय अधिकारी (राजस्व ), अनुभाग, उज्जैन की ओर उनके पत्र क्रमांक 336 दिनांक 21.01.2011 के सन्दर्भ में सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु यदि प्रश्नाधीन भूमि के स्वामित्व के संबंध में किसी प्रकार का विवाद कार्यालय में प्रचलन में हो तो इस कार्यालय को अवगत करावे तथा इस अनुमति के आधार पर कोई कार्यवाही न करें ।
- 2 अधीक्षण यंत्री, पूर्व शहर संभाग, म.प्र.प.क्षे.वि.वि.कं.लि., उज्जैन की ओर सूचनार्थ प्रेषित ।
- 3 जिला पंजीयक, जिला उज्जैन की ओर अग्रेषित कर लेख है कि वर्ष 2011-12 के बाजार मूल्य मार्गदर्शक सिद्धांत अनुसार विषयांकित भूमि का मूल्य रूपये 60,00,000/- प्रति हेक्टर की दर के मान से विकास अनुज्ञा शुल्क जमा कराया गया है । यदि दर इससे भिन्न हो तो कृपया अवगत कराने का कष्ट करें ।
- 4 ओम् श्रीम डेवलपर्स, 111, सनशाईन टावर फीग्रज उज्जैन की ओर सूचनार्थ ।
- 5 वेबसाईट प्रति

संलग्न :- एक अनुमोदित मानचित्र

  
उप संचालक  
नगर तथा ग्राम निवेश  
उज्जैन