

कार्यालय संयुक्त संचालक, नगर तथा ग्राम निवेश कलेक्ट्रेट परिसर

जिला कार्यालय रीवा (म0प्र0)

Rewa@mptownplan.gov.in ph07662-256882

कमांक 1057/न.ग्र.नि/तक0/2020
प्रति,

रीवा, दिनांक 29/10/2020.

श्री भगवन्तहरि इन्फाटेक प्रा0 लि0-द्वारा श्री पवन कुमार पाण्डेय
निवासी- 5/1348 "गुरु कृपा" छोटी पुल के पास,
ढेकहा, तह0 हुजूर जिला रीवा (म0प्र0)

विषय:-ग्राम चोरहटा (186) तह0 हुजूर जिला रीवा में स्थित भूमि खसरा कमांक 927/1, 927/2, 927/3/1, 927/3/2, 928/1, 928/2, 928/3/1, 928/3/2, 929, 930/1, 930/2, 931/1, 931/2, 932, 934/1, 934/2, 935/1, 935/2/ख, 881/1, 881/2/2, 881/3/2, 882/1/क, 882/1/ख/2, 882/2, 882/3, 882/4, 882/5/क, 883/1, 883/2, 883/3, 884/1, 884/2, 885/1, 885/2, 886/1, 886/2, 887, 888/1, 888/2, 890, 891, 280/1, 280/2, 332/1, 332/2, 332/3 कुल रकबा 10.74 हेक्टेयर में का रकबा 90007.00 वर्गमीटर भूमि पर म0प्र0 नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम 1973 की धारा 29(1) के अधीन आवासीय भूखण्डीय विकास (विंध्या प्राइड) के अभिन्यास की स्वीकृति हेतु।

संदर्भ:-आपका आवेदन पत्र दिनांक 02.07.2020 एवं इस कार्यालय को प्राप्त जानकारी दिनांक 22.09.2020.

—000—

उपरोक्त विषय के संदर्भ में ग्राम चोरहटा (186) तह0 हुजूर जिला रीवा में स्थित भूमि खसरा कमांक 927/1, 927/2, 927/3/1, 927/3/2, 928/1, 928/2, 928/3/1, 928/3/2, 929, 930/1, 930/2, 931/1, 931/2, 932, 934/1, 934/2, 935/1, 935/2/ख, 881/1, 881/2/2, 881/3/2, 882/1/क, 882/1/ख/2, 882/2, 882/3, 882/4, 882/5/क, 883/1, 883/2, 883/3, 884/1, 884/2, 885/1, 885/2, 886/1, 886/2, 887, 888/1, 888/2, 890, 891, 280/1, 280/2, 332/1, 332/2, 332/3 कुल रकबा 10.74 हेक्टेयर में का रकबा 90007.00 वर्गमीटर भूमि पर म0प्र0 नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम 1973 की धारा 29(1) के अधीन आवासीय भूखण्डीय विकास (विंध्या प्राइड) के अभिन्यास की स्वीकृति हेतु अनुमोदन चाहा गया है।

रीवा विकास योजना 2021 में प्रश्नाधीन भूमि का भू-उपयोग वर्तमान आवासीय, प्रस्तावित आवासीय, एवं वाणिज्यिक निर्दिष्ट होने से विकास कार्य को क्रियावित करने हेतु म0प्र0 नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम 1973 की धारा 30 (1) (ख) तथा म0प्र0 भूमि विकास नियम 2012 के नियम 27 एवं नियम 2(5) (क) के तहत कालोनी की विकास अनुज्ञा निम्नलिखित निर्बंधनों एवं शर्तों के अधीन रहते हुए प्रदान की जाती है:-

1- निम्नलिखित अधिनियम/नियमों/सक्षम प्राधिकारी तथा संस्था से अनापत्ति/ अनुज्ञा लेना अनिवार्य होगा:-

- (1) म.प्र. भू-राजस्व संहिता 1959।
- (2) म0प्र0 नगर पालिका (कालोनाइजर का रजिस्ट्रीकरण निर्बंधन तथा शर्त) नियम 1998।
- (3) म0प्र0 नगर पालिका अधिनियम 1961 में संशोधन जो कि म0प्र0 राजपत्र असाधारण में दिनांक 19 अप्रैल 2012 को प्रकाशित।
- (4) म0प्र0 पूर्व क्षेत्र विद्युत वितरण कम्पनी लिमिटेड जिला रीवा से अनापत्ति प्राप्त करना आवश्यक होगा।
- (5) म0प्र0 गृह निर्माण मंडल (मंडल से लगी भूमि के विकास की स्थिति में) भू-अर्जन अधिकारी रीवा।
- (6) नजूल विभाग, रीवा से अनापत्ति लेना आवश्यक होगा।
- (7) म0प्र0 प्रदूषण निवारण मण्डल रीवा।
- (8) संबंधित शासकीय विभाग (शासकीय विभाग से लगी भूमि के विकास की स्थिति में से) उपरोक्त के अतिरिक्त अन्य किसी अधिनियमों/नियमों के अंतर्गत कोई अनापत्ति/अनुज्ञा प्राप्त करना आवश्यक हो तो उसे प्राप्त करना आवश्यक होगा।
- (9) अन्य किसी अधिनियमों/नियमों के अंतर्गत कोई अनापत्ति/अनुज्ञा प्राप्त करना आवश्यक हो तो उसे प्राप्त करना आवश्यक होगा।

2- प्रश्नाधीन स्थल रीवा से गुजरने वाले राष्ट्रीय राजमार्ग-07 से लगकर स्थित है, जिसकी प्रस्तावित चौड़ाई रीवा विकास योजना 2021 के अनुसार छोटे पुल से चोरहटा बायपास तक 40.00 मीटर है, के मध्य से 20.00 मीटर भूमि मार्ग विस्तार हेतु छोड़ना आवश्यक होगा तथा उक्त मार्ग क्षेत्राधिकार अंतर्गत किसी भी प्रकार का निर्माण कार्य अनुज्ञेय नहीं होगा।

(Handwritten Signature)

- 3- प्रश्नाधीन स्थल पर विकास कार्य के पूर्व मध्यप्रदेश भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा) भोपाल के पत्र क्र० एफ-3-100-बत्तीस-2010 दिनांक 22.10.2016 के द्वारा म०प्र० (असाधारण) राजपत्र में प्रकाशित, म०प्र० रियल एस्टेट (विनियामक और विकास नियम 2016) के प्रावधानों अनुसार परियोजना का विनियामक प्राधिकरण से पंजियन कराना आवश्यक होगा।
- 4- म०प्र० नगर पालिका (कालोनाइजर का रजिस्ट्रीकरण निर्बंधन तथा शर्त) नियम 1998 एवं उसके संशोधित पालिक निगम रीवा द्वारा कालोनी के विकास कार्य की अनुमति दी जा सकेगी।
- 5- म०प्र० नगर पालिका (कालोनाइजर का रजिस्ट्रीकरण निर्बंधन तथा शर्त) नियम 1998 के प्रावधानों के तहत नियमानुसार पर्यवेक्षण शुल्क, एवं अन्य शुल्क जमा कराने के पश्चात् ही कालोनी विकास की अनुमति प्रदान की जा सकेगी।
- 6- नजूल अधिकारी रीवा के पत्र क्रमांक/76/बी-121/20 रीवा दिनांक 12.03.2020 द्वारा प्रस्तुत नजूल अनापत्ति में उल्लेखित शर्तों का पालन करना आवश्यक होगा।
- 7- म०प्र० नगर पालिका (कालोनाइजर का रजिस्ट्रीकरण निर्बंधन तथा शर्त) नियम 1998 के प्रावधान अनुसार आवेदक द्वारा नियम 10 के अनुसार आवेदक द्वारा कुल विक्रय योग्य क्षेत्रफल का 15 प्रतिशत भूमि आरक्षित रखने का विकल्प चुना गया है।
- 8- संलग्न मानचित्र में कल्थई रंग से दर्शाये गये भूखण्ड आर्थिक रूप से कमजोर आय वर्ग के लिए ई०डब्ल्यू०एस० प्लॉट- 1 से ई०डब्ल्यू०एस० प्लॉट- 17 तक तथा निम्न आय वर्ग हेतु एल०आई०जी० प्लॉट -1 से एल०आई०जी० प्लॉट-11 तक आरक्षित किया गया है, जो कि कुल विक्रय योग्य क्षेत्र के 15 प्रतिशत के बराबर है। इस प्रकार आर्थिक रूप से कमजोर आय वर्ग तथा निम्न आय वर्ग हेतु क्षेत्रफल कुल विक्रय योग्य क्षेत्रफल का 15 प्रतिशत रखना अनिवार्य होगा।
- 9- शर्त क्र. 8 में किये गये उल्लेख अनुसार आर्थिक रूप से कमजोर आय वर्ग तथा निम्न आय वर्ग हेतु आवासीय भूखंडों का आवंटन म०प्र० नगर पालिका (कालोनाइजर का रजिस्ट्रीकरण निर्बंधन तथा शर्त) नियम 1998 के प्रावधान अनुसार इसका अनुपालन सक्षम प्राधिकारी द्वारा सुनिश्चित किया जावेगा। यदि प्रावधानों में कोई कमी हो तो उसको समायोजित करने के पश्चात ही अनुज्ञा जारी की जावे। तथा इस हेतु सक्षम प्राधिकारी द्वारा कोई समायोजन हो तो अनुज्ञा के पूर्व कार्यालय को अवगत कराया जाये।
- 10- साथ ही शर्त क्र. 8 के अतिरिक्त म०प्र० नगर पालिका (कालोनाइजर का रजिस्ट्रीकरण निर्बंधन तथा शर्त) नियम 1998 के प्रावधान अनुसार आवेदक द्वारा नियमानुसार अतिरिक्त आश्रय शुल्क की भी गणना की जाकर नगर पालिक निगम रीवा की आश्रय निधि में जमा कराया जाना आवश्यक होगा।
- 11- म०प्र० नगर पालिका (कालोनाइजर का रजिस्ट्रीकरण निर्बंधन तथा शर्त) नियम 1998 के प्रावधानों के अनुसार समस्त आधारभूत सुविधाओं जैसे जल प्रदाय व्यवस्था, जल-मल निकासी की व्यवस्था, विद्युत व्यवस्था आदि का विकास/सुविधाओं का विकास पूर्णकर विकास पूर्णता का प्रमाण पत्र आवेदकगण सक्षम प्राधिकारी से प्राप्त कर इस कार्यालय में प्रस्तुत करेंगे।
- 12- आवेदक द्वारा प्रस्तुत अभिन्यास मानचित्र में दर्शित आरक्षित फ्यूचर प्लानिंग क्षेत्र में इस कार्यालय द्वारा किसी भी प्रकार का कोई नियोजन अनुमति नहीं दी गई है। अतः उक्त फ्यूचर प्लानिंग क्षेत्र में किसी भी प्रकार का निर्माण बिना इस कार्यालय की अनुमति के प्रतिबंधित होगी। यदि फ्यूचर प्लानिंग क्षेत्र में किसी भी प्रकार का निर्माण बिना इस कार्यालय की अनुमति के किया जाता है तो उसे अवैध निर्माण की श्रेणी में मानते हुए इस अनुज्ञा का उलंघन माना जाकर म०प्र० भूमि विकास नियम 2012 के नियम 25 के तहत प्रतिसंहत (रिहोक) कर दिया जायेगा।
- 13- अभिन्यास मानचित्र में दर्शित भूखण्डों के प्रायोजन आवेदक स्वयं की प्रेरणा से परिवर्तित नहीं कर सकता एवं भूखण्डों का विलयन अथवा विभाजन बिना सक्षम प्राधिकारी की अनुमति से स्वयं की प्रेरणा से नहीं कर सकता ऐसा किया गया कृत्य नियम विरुद्ध माना जायेगा।
- 14- विषयांकित भूमि के प्रस्तावित अभिन्यास के आस-पास लगी हुई भूमियों पर निर्मित/अनुमोदित मार्गों, प्रस्तावित मार्गों, भूखण्डों, खुले क्षेत्र तथा अन्य क्षेत्रों की निरंतरता का समायोजन किया जावे। यदि प्रस्तावित कालोनी में मार्गों का आसपास के मार्गों से समायोजन में किसी भी प्रकार की भिन्नता पाई जाती है तो मार्गों का समायोजन कर अभिन्यास पुनः इस कार्यालय से स्वीकृत कराना आवश्यक होगा।
- 15- संलग्न मानचित्र को भू-स्वामित्व का दस्तावेज न समझा जावे एवं यह अनुमति अहस्तांतरणीय होगी।
- 16- म०प्र० भूमि विकास नियम 2012 के नियम 67 के अनुसार परिसर में प्रस्तावित खुले क्षेत्र व उपयुक्त स्थानों पर पर्याप्त वृक्षारोपण करना अनिवार्य होगा तथा स्थल पर लगे हुए बड़े वृक्षों को खुले स्थानों में समायोजित करना एवं वृक्षों को यदि हटाना आवश्यक हो तो विधिवत सक्षम प्राधिकारी से अनापत्ति लिया जाना आवश्यक होगा।
- 17- संलग्न मानचित्र के आधार पर कालोनी के आंतरिक विकास का प्राक्कलन सक्षम प्राधिकारी, नगर पालिक निगम रीवा से स्वीकृत करवाकर विकास कार्य उनकी देखरेख में करना होगा। इन विकास कार्यों में म०प्र०

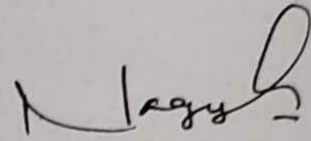
(Handwritten Signature)

- नगर पालिका (कालोनाइजर का रजिस्ट्रीकरण निर्वहन तथा शर्त) नियम 1998 एवं उसके संशोधित नियमों के प्रावधानों के अनुसार मूलभूत सुविधाएँ जैसे जलप्रदाय व्यवस्था, जल-मल निकासी की व्यवस्था, वर्षा के जल की निकासी की व्यवस्था, विद्युत व्यवस्था एवं ठोस अपशिष्ट व्यवस्था आदि सम्मिलित होगी।
- 18- संलग्न मानचित्र में दर्शाये अनुसार पार्क की भूमि को फेन्सिंग कर उसका विकास पथ, वृक्षारोपण एवं पौधे लगाकर प्राथमिकता के आधार पर करना होगा।
 - 19- म0प्र0 भूमि विकास नियम 2012 के नियम- 85, 86 (1) (2) के प्रावधानों के अनुसार मानसिक एवं शारीरिक रूप से निःशक्त व्यक्तियों को (विकलांग व्यक्तियों के लिए) समस्त आवश्यक सुविधायें सुनिश्चित करने के लिए प्रावधान कराया जावे।
 - 20- म0प्र0 नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम 1973 की धारा 33 के प्रावधानों के अनुसार यह अनुज्ञा 3 (तीन) वर्ष की कालावधि के लिए प्रभावशील रहेगी। निर्धारित समयावधि में विकास कार्य पूर्ण न करने पर पुनः समयावधि बढ़वाना अनिवार्य होगा।
 - 21- नियमानुसार कालोनी का विकास कार्य सम्पन्न होने के पश्चात् भूखण्डों पर भवन के आंतरिक प्रस्ताव म0प्र0 भूमि विकास नियम 2012 के प्रावधानों के तहत नगर पालिक निगम रीवा तहसील हुजूर से स्वीकृत कराने के उपरांत ही भूखण्डों पर निर्माण किया जा सकेगा। भवन का निर्माण भूकम्परोधी तकनीक के अनुसार किया जाना होगा।
 - 22- म0प्र0 भूमि विकास नियम 2012 के नियम 81 (4) के प्रावधान के अनुसार 140 वर्गमीटर से बड़े भूखण्डों में निर्मित होने वाले भवनों को शहरी जल प्रदाय प्रणाली हेतु रेन वाटर हार्वेस्टिंग की प्रक्रिया अपनानी होगी, इसके पश्चात् ही भूखण्ड पर जल एवं विद्युत संयोजन संबंधित संस्थाओं द्वारा किया जा सकेगा।
 - 23- संलग्न अभिन्यास में आवेदित स्थल की सीमा तक दर्शाये गये मार्गों की निरंतरता सुनिश्चित किया जाना अनिवार्य होगा। अतः मार्गों को गेट अथवा बाऊंड्रीवाल से अवरुद्ध नहीं किया जावे। यदि आवेदक द्वारा ऐसा कृत्य किया जाता है, तो स्थानीय संस्था एवं सक्षम प्राधिकारी द्वारा, बधित किये गये मार्ग पर मुक्त किये जाने संबंधित वैधानिक कार्यवाही कर सकेंगे।
 - 24- अनुमोदित अभिन्यास की एक सत्यप्रति मय आदेश के स्थल पर विकास कार्य के दौरान रखना आवश्यक होगा।
 - 25- स्थल पर अभिन्यास अनुमोदन संबंधी जानकारी एक 5'x4' के साइज के बोर्ड पर अंकित कर स्थापित करना अनिवार्य होगा।
 - 26- आवेदक द्वारा प्रस्तुत खसरा अक्स/बटांकन में किसी भी प्रकार की विसंगति होने पर उसकी जवाबदारी आवेदक की होगी।
 - 27- अनुमोदित अभिन्यास अनुसार भूखण्डों का विक्रय के दौरान विक्रय पत्र में प्रदत्त विकास अनुज्ञा का क्रमांक व दिनांक उल्लेखित करना अनिवार्य होगा।
 - 28- प्राकृतिक परिसंकट उन्मुख क्षेत्र के विकास संबंधी अधिनियमों, नियमों तथा उपविधियों का अनुपालन सुनिश्चित करना होगा।
 - 29- मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम 2012 के नियम 21 के परिपेक्ष्य में आवेदन हेतु शुल्क रुपये 55000/- चालान क्रमांक 0217477 दिनांक 12.06.2020 तथा विकास अनुज्ञा शुल्क 225100/- सायबर ट्रेजरी चालान क्रमांक 02171429 दिनांक 28.10.2020 द्वारा जमा किये गये हैं। यदि आपके द्वारा भुगतान किये गये शुल्क की गणना में कोई त्रुटी परिलक्षित होती है तो शेष अन्तर की राशि राजस्व बकाया के रूप वसूलनीय होगी।
 - 30- आवेदक/संस्था द्वारा प्रदत्त जानकारी के अनुसार प्रश्नाधीन अभिन्यास के आधार पर परियोजना का नाम लिखा जावेगा एवं वगैर लिखित स्वीकृति के इनमें कोई परिवर्तन मान्य नहीं होगा।
 - 31- विषयांकित भूमि का आवेदक/फर्म द्वारा प्रस्तुत सीमांकन प्रतिवेदन अनुसार तैयार किये गये अभिन्यास में यदि कोई भिन्नता आती है तो विषयांकित भूमि का सीमांकित अभिन्यास इस कार्यालय से अनुमोदित कराने के पश्चात् ही नियमानुसार विकास की अनुमति एवं भूमि का व्यपवर्तन सक्षम प्राधिकारी रीवा द्वारा किया जा सकेगा।
 - 32- आवासीय कालोनी में किचिन/टायलेट से उत्पन्न होने वाले धूसर जल के पुर्नचक्रीयकरण की व्यवस्था करना अनिवार्य होगा किसी भी स्थिति में दूषित जल का प्रवाह सार्वजनिक नदी, नालों में नहीं किया जावे।
 - 33- अनुमोदित अभिन्यास अनुसार स्थल पर किसी भी प्रकार का विकास कार्य प्रारम्भ करने के पूर्व जल प्रदूषण नियंत्रण एवं संरक्षण अधिनियम 1974, प्रदूषण नियंत्रण एवं संरक्षण अधिनियम 1981 के अन्तर्गत यदि आवश्यक हो तो म0प्र0 प्रदूषण नियंत्रण बोर्ड से पर्यावरण स्वीकृति लेना अनिवार्य होगा।
 - 34- प्रस्तावित स्थल पर स्थित विद्युत लाईन के नीचे किसी भी प्रकार के भवनो का विकास/निर्माण कार्य मान्य नहीं होगा कालोनाइजर द्वारा विद्युत लाईन को स्थानान्तरण करवाने के पश्चात् ही भूखंड विक्रय किया जाना मान्य होगा।

M. Nagark

- 35- कालोनाईजर द्वारा विज्ञापन हेतु लगाये जाने वाले होर्डिंग बोर्ड पर इस कार्यालय द्वारा दी गई अनुज्ञा का क्रमांक एवं दिनांक को इस तरह लिखा जावे कि आम आदमी उसे आसानी से पढ़ सकें।
- 36- भूमि की सीमाएँ राजस्व विभाग के द्वारा सत्यापन की गई ही मान्य होगी, तथा भूमि की वैधानिकता के संबंध दस्तावेज, पहुंच मार्ग से संबंधित विवाद उत्पन्न होने पर या गलत या असत्य जानकारी अथवा शपथ पत्र अनुसार असत्य पाये जाने पर अथवा अनुज्ञा की शर्तों का उल्लंघन होने पर यह अनुज्ञा म0प्र0 भूमि विकास नियम 2012 के नियम 25 के तहत प्रतिसंहत (रिक्वोक) की जा सकेगी।

संलग्न-एक मानचित्र।



सहायक संचालक
वास्ते संयुक्त संचालक
नगर तथा ग्राम निवेश

जिला कार्यालय रीवा (म0प्र0)
रीवा, दिनांक / /2020.

पृ0 क0 /न.ग्रा.नि/तक0 /2020

प्रतिलिपि:-

- 1- सदस्य सचिव म0प्र0 प्रदुषण नियंत्रण बोर्ड ई-5 अरेरा कालोनी पर्यावरण परिसर भोपाल की ओर सूचनार्थ।
- 2- सचिव मध्यप्रदेश भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण (रिवा) भोपाल की ओर सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित।
- 3- श्रम आयुक्त, श्रम आयुक्त कार्यालय 518, न्यू मोती बंगला एम0जी0 रोड इन्दौर म0प्र0 पिन 452 007, की ओर सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित।
- 4- आयुक्त, नगर पालिक निगम रीवा की ओर सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित।
- 5- उप पंजीयक रीवा की ओर सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित।
- 6- अनुविभागीय अधिकारी (राजस्व) रीवा की ओर सूचनार्थ एवं भू-व्यपवर्तन बावत् आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित।
- 7- म0प्र0 विद्युत वितरण कम्पनी लिमिटेड जिला रीवा की ओर सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित।
- 8- खनिज अधिकारी, जिला रीवा को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित।
- 9- क्षेत्रिय अधिकारी म0प्र0 प्रदुषण नियंत्रण बोर्ड नेहरु नगर रीवा।
- 10- वेबसाइट कॉपी।

संलग्न:-समस्त के साथ एक मानचित्र।

— सहायक —

सहायक संचालक
वास्ते संयुक्त संचालक
नगर तथा ग्राम निवेश
जिला कार्यालय रीवा (म0प्र0)