कार्यालय नगर पालिक निगम, बिलासपुर (छ.ग.)
विकास भवन नेहरू चौक, बिलासपुर
फोन नं. 07752-222642 फैक्स नं. 07752-413888
Email- buildingsectionbmc@gmail.com, website-www.bilaspurnagarnigam.com

/ /ज्ञापन/ /

क्र.206/न.प.नि. /भ.वि. /2024-25 बिलासपुर दिनांक 05/03/2025

प्रति,

'वृन्दावन रियल्टी भागीदार वृन्दावन इन्फ्रा स्टेट्स प्रा.लि. द्वारा,
संचालक श्री सुशील पटेरिया पिता स्व. विश्वनाथ प्रसाद पटेरिया,
एवं श्री रविन्द्र गोयल पिता श्री रामेश्वर अग्रवाल,
निवासी-नर्मदा नगर, बिलासपुर (छ.ग.)

विषयः- कालोनी विकास की अनुमति **"ग्राम-परसदा",** प.ह.नं. 49, तहसील व जिला बिलासपुर (छ.ग.) स्थित भूमि संविलियन खसरा क्र. 15004 (207/2, 208/2, 209, 210/2, 215/4, 216/6) कुल रकबा 2.329 हेक्टेयर (5.75 एकड़)।

संदर्भः- 1. संयुक्त संचालक नगर तथा ग्राम निवेश क्षेत्रीय कार्यालय बिलासपुर (छ.ग.) द्वारा जारी विकास अनुज्ञा पत्र क्रमांक 5516/न.ग्रा.नि./प्र.क्र.89/सी.जी.आ.00085/24/धारा 29/24 बिलासपुर दिनांक 20.11.2024

2. कार्यालय कलेक्टर जिला- बिलासुपर CG AWAAS (एकल खिड़की प्रणाली) आवेदन पंजीयन क्र. CGAWAS/2024/00085 दिनांक 13/08/2024

उपरोक्त विषयान्तर्गत संदर्भित पत्र क्र.01 में यथावर्णित **"ग्राम-परसदा",** प.ह.नं. 49, तहसील व जिला बिलासपुर (छ.ग.) स्थित भूमि संविलियन खसरा क्र. 15004 (207/2, 208/2, 209, 210/2, 215/4, 216/6) कुल रकबा 2.329 हेक्टेयर (5.75 एकड़) भूमि जो कि बिलासपुर विकास योजना (पुनर्विलोकन) 2031 में, भू-उपयोग प्रस्तावित आवासीय निर्दिष्ट है मे आवासीय प्रयोजन हेतु भूखण्ड़ीय विकास को क्रियान्वित करने की अनुज्ञा संयुक्त संचालक नगर तथा ग्राम निवेश क्षेत्रीय कार्यालय बिलासपुर के संदर्भित पत्र द्वारा जारी विकास अनुज्ञा की शर्तो के अनुसार इस कार्यालय द्वारा आवासीय कालोनी विकास की अनुमति निम्न शर्तो के अधीन दी जाती है :-

1. छ.ग. (कालोनाइजर के रजिस्ट्रीकरण निर्बंधन तथा शर्ते) नियम 2013 के अनुसार नगर पालिक निगम द्वारा निर्धारित मापदण्ड का पालन करते हुए विकास कार्य पूर्ण कराना अनिवार्य होगा।
2. आंतरिक विकास कार्य नगर निगम बिलासपुर की देखरेख मे करना होगा। इस कार्य हेतु कालोनी विकास अनुज्ञा की राशि रू. 2,32,779.00/-रू. (इस कार्या. का रसीद क्र.090/15643 दिनांक 03.03.2025) एवं सुपरविजन चार्ज के रूप में प्राक्कलित राशि का 2 प्रतिशत राशि रू. **4,46,083.00**/- रू. (इस कार्या. का रसीद क्र. 091/15643 दिनांक 03.03.2025) कुल राशि 6,78,862/- रू. (आयुक्त नगर पालिक निगम बिलासपुर के नाम से) डी.डी./बैंकर्स चेंक क्र. 502746, ICICI BANK BILASPUR, दिनांक 27.02.2025 के माध्यम से निगम कोष में जमा किया गया है।
3. बाह्य विकास कार्य स्वयं के खर्च से करने हेतु को शपथ पत्र प्रस्तुत किया गया। जिसके अन्तर्गत पहुंच मार्ग का निर्माण, विद्युत लाईन, भूमिगत मल वहन प्रणाली, जल निकासी एवं पुलिया का निर्माण, समीप की नाली तक निर्माण करना होगा।
4. आंतरिक एवं बाह्य विकास के अन्तर्गत नाली का निर्माण आस-पास के क्षेत्र के Catchment क्षेत्र की गणना कर निर्धारित आकार का निर्माण किया जाना आवश्यक होगा। जिससे भविष्य में किसी भी प्रकार के जल भराव की समस्य उत्पन्न न हो।
5. जल मल निकास नाली का विकास सेप्टीक टेंक इत्यादि का निर्माण स्वयं आवेदक के द्वारा किया जावे जिसका प्रदूषित जल सीधे नदी/नाले मे प्रवाहित न करे।
6. प्रश्नाधीन क्षेत्र का सीवरेज एवं ड्रेनेज को नगर निगम के सीवरेज योजना के तहत् सीवरेज लाईन से जोड़ना आवश्यक होगा।
7. आंतरिक विकास कार्य हेतु विक्रय योग्य भूखण्ड़ का 12 प्रतिशत भूखण्ड़ क्र. ए-09, ए-10, ए-11, ए-12, ए-21, ए-22, ए-23, ए-24, ए-25, ए-26, ए-27, ए-28, ***कुल 12 भूखण्ड़,*** बंधक रखा गया है। जो कि विकास पूर्ण होने पर ही मुक्त किया जावेगा। इसका विक्रय करना असंवैधानिक होगा।
8. "छत्तीसगढ़ नगरपालिक निगम अधिनियम 1956, तथा छत्तीसगढ़ नगरपालिक निगम तथा नगरपालिका (कालोनाइजर का रजिस्ट्रीकरण निर्बंधन तथा शर्ते) अधिनियम 2013, के नियम 10 के स्थान पर **संशोधन दिनांक 13.09.2023 के** अनुसार आर्थिक रूप कमजोर आय वर्ग हेतु आरक्षित भूमि ग्राम-परसदा" स्थित भूमि खसरा क्र.15/3, 15/21 कुल रकबा 0.55 एकड़ मे से ई.डब्ल्यू.एस. भूमि '09 प्लाट कुल क्षेत्रफल 3791 वर्गफीट' दिया जा रहा है जिसके सामने 25 फीट (7.62 मीटर) सड़क है। उक्त भूखण्ड़ को पूर्ण विकसित करने हेतु कॉलोनाईजर द्वारा शपथ पत्र दिया गया है।

E:/nagar nigam 2023-24 (bhawan)/caloni vikash anumati later

CamScanner

9. "छत्तीसगढ़ नगरपालिक निगम अधिनियम 1956, तथा छत्तीसगढ़ नगरपालिक निगम तथा नगरपालिका (कालोनाइजर का रजिस्ट्रीकरण निर्बंधन तथा शर्तों) अधिनियम 2013 एवं **संशोधन दिनांक 13.09.2023** के अनुसार निम्न आय वर्ग हेतु LIG प्लाट 6 भूखण्ड क्षेत्रफल 5925 वर्गफीट आरक्षित रखा गया है।

10. कालोनी का विकास कार्य कालोनाइजर "वृन्दावन रियल्टी भागीदार वृन्दावन इन्फ्रा स्टेट्स प्रा.लि. द्वारा, संचालक श्री सुशील पटेरिया पिता स्व. विश्वनाथ प्रसाद पटेरिया, एवं श्री रविन्द्र गोयल पिता श्री रामेश्वर अग्रवाल, निवासी–बिलासपुर (छ.ग.) (छ.ग.), लायसेंस क्र. 253 दिनांक 25.04.2024, नगर निगम की देखरेख मे करना होगा, शर्तो का उल्लघन होने पर कालोनाइजर लायसेंस निरस्त करते हुए वैधानिक कार्यवाही की जावेगी।

11. यह अनुज्ञा इस आधार पर दी जाती है कि आवेदित भूमि आवेदक के पूर्ण स्वामित्व एवं आधिपतय में है। स्वामित्व संबंधी विवाद के लिए आवेदक स्वयं जिम्मेदार होगा। सारभूत तथ्य के संबंध में कोई असत्य पाए जाने पर यह अनुज्ञा स्वमेय निरस्त मानी जावेगी।

12. यह अनुज्ञा अनुविभागीय अधिकारी (रा.) के द्वारा अनुज्ञेय भूमि के भूस्वामित्व के सत्यापन एवं पुष्टि के आधार पर दी जाती है।

13. प्रश्नाधीन भूखण्ड में वर्तमान में 50 फीट चौड़ाई का पहुंच मार्ग उपलब्ध है, उक्त मार्ग के संबंध में कार्यालय नगर पालिक निगम बिलासपुर के पत्र क्र./न.पा.नि./भ.वि./2024–25/1148, दिनांक 14.11.2024 के अनुसार मार्ग की चौड़ाई 50 फीट दर्शाया गया है। मार्ग संबंधी विवाद की स्थिति में आवेदक स्वयं जिम्मेदार होगा तथा उक्त अनुज्ञा नियमानुसार प्रतिसंहृत (रिवोक) की जा सकेगी।

14. 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 विरूध्द कोई विकास/निर्माण न किया जावे।

15. समस्त आंतरिक विकास कार्य जैसे–जल आपूर्ति, मल निकास, सोकपिट, सेप्टिक टैंक, एस.टी.पी. मार्गो का विकास, खुले स्थानों का विकास एवं विद्युतीकरण, नाली का निर्माण इत्यादि का अभिन्यास में दर्शाये अनुसार करना आवेदक को आवश्यक होगा। गंदे जल के उपचार एवं पुनर्चक्रण के बाद ही परिसर के बाहर छोड़ा जावे।

16. कालोनी विकास की अनुमति अवधि नगर तथा ग्राम निवेश द्वारा दी गई शर्तो के अनुसार (तीन वर्ष) के लिए मान्य होगी, निर्धारित कालावधी में विकास/निर्माण कार्य पूर्ण न होने पर इस अनुज्ञा को वर्षानुवर्ष विधि मान्य करना होगा। जिसकी कुल अवधि प्रथम स्वीकृति के दिनांक से अधिकतम पांच वर्ष तक के लिए हो सकेगी।

17. भवन निर्माण की अनुमति पृथक से इस कार्यालय से प्राप्त करनी होगी। उसके पश्चात ही निर्माण कार्य प्रारंभ किया जावे।

18. छ.ग. नगर पालिक निगम तथा नगर पालिका (कालोनाईजर का रजिस्ट्रीकरण निर्बंधन तथा शर्ते) नियम 2013 के अनुसार कॉलोनी का आंतरिक एवं बाह्य विकास करना आवश्यक होगा।

19. भूमि स्वामी द्वारा शासकीय भूमि जैसे धरसा, सड़क, सार्वजनिक स्थल, खुला क्षेत्र, पार्क एवं अन्य निजी भूमि पर अतिक्रमण न किया जावें एवं अन्य उपयोग में नही लिया जावें। ऐसी स्थिति में विकास अनुज्ञा स्वमेव निरस्त मानी जावेगी।

20. छ.ग. भूमि विकास नियम 1984 के नियम 64 अनुसार प्रति 100 वर्गमीटर में 1 वृक्ष की दर से वृक्षारोपण करना आवश्यक होगा।

21. छ.ग. भूमि विकास नियम 1984 के (संशोधन 2000) के नियम 78(4) के अनुसार रेन वाटर हार्वेस्टिंग प्रावधान किया जाना आवश्यक होगा।

22. छ.ग. भूमि विकास नियम 1984 के नियम 79–क के प्रावधानों के तहत् 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।

23. छ.ग. भूमि विकास नियम 1984 के नियम 79–ग के अनुसार हरित मापदण्डो का अनुपालन किया जाना आवश्यक होगा।

24. छ.ग. 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।

25. शासन के निर्देशासनुसार निर्माण कार्य हेतु 25 प्रतिशत फ्लाई ऐश ब्रिक्स का प्रयोग किया जावे।

26. छ.ग. शासन आवास एवं पर्यावरण विभाग मंत्रालय नवा रायपुर नगर के पत्र क्र.7–41/2021/32, दिनांक 23.12.2021 के तहत् कम्यूनिटी ओपन स्पेस को विद्युत लाईनों के नीचे छोड़े जाने वाले बफर जोन भूमि में सम्मिलित किया जावें साथ ही भारतीय विद्युत नियमों एवं उनमें समय–समय पर हुए संशोधन का पालन किया जाना अनिवार्य है।

27. विद्युत संयोजन संबंधी आवश्यकताओं का आंकलन कर आवेदक को स्वयं के व्यय पर विद्युत व्यवस्था छ.ग. राज्य विद्युत मापदण्ड के मार्गदर्शन में कराया जाना आवश्यक होगा।

28. अभिन्यासित क्षेत्र में शासन के आदेश क्रमांक एफ 7–28/2016/32, दिनांक 27.05.2016 के तहत् विद्युत लाईन, विद्युत कनेक्शन करने हेतु भूमिगत विद्युत केबल की स्थापना भारतीय मानक ब्यूरों अनुसार सुनिश्चित किया जाकर तथा विद्युत विभाग द्वारा जारी शर्तो का पालन सुनिश्चित किया जावे।

29. अभिन्यासित क्षेत्र में शासन के आदेश क्र.एफ 7–28/2016/32, दिनांक 27.05.2016 के तहत् 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

CamScanner

लगाया जाना आवश्यक होगा, जिसमें निम्नलिखित विधियां सम्मिलित होगीं–स्थल की आवश्यकतानुसार क्लोज कर्टेन/बिन्डब्रेकिंग स्ट्रक्चर/बैरियर का प्रयोग, मिट्टी में नमी, वृक्षारोपण आदि।

30. छ.ग. शासन, आवास एवं पर्यावरण विभाग, के पत्र क्र./197/1732012/32 रायपुर, दिनांक 25.01.2012 के क्रम में राजस्व एवं आपदा प्रबंधन विभाग का ज्ञापन क्र. एफ 4–104/सात–1/2011 रायपुर दिनांक 16.01.2012 के तहत् संबंधित तहसीलदार द्वारा कार्यवाही किया जाना आवश्यक होगा।
31. उक्त अनुज्ञा तहसीलदार बिलासपुर के सीमांकन प्रतिवेदन रा.प्र.क्र. 202403076500011/अ–12/23–24 दिनांक 05.03.2024 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 नही होगी तथा विवाद की स्थिति में प्रदान की गई विकास अनुमति स्वमेव निरस्त मानी जावेगी एवं इस भूमि पर प्रदत्त कॉलोनी विकास अनुमति को छ.ग. भूमि विकास नियम 1984 के नियम 25 के तहत् प्रतिसंहृत मानी जावे।
32. छ.ग. शासन, आवास एवं पर्यावरण विभाग के आदेश क्र.2038/1521/2016/32 नया रायपुर, दिनांक 28.05.2019 के तहत् संबंधित वास्तुविद/इंजीनियर/संरचना इंजीनियर/नगर योजनाकार /पर्यवेक्षक के द्वारा गलत संरचना रूपाकंन प्रस्तुत होने पर नियमानुसार कार्यवाही की जावेगी
33. 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।
34. इसे किसी भी दशा में भू–स्वामित्व अभिलेख न माना जावे।
35. सड़क एवं उद्यान की भूमि को राजस्व विभाग के खसरा पांचसाला के कैफियत कॉलम 12 में नगर पालिक निगम बिलासपुर के नाम से दर्ज कराना आवश्यक होगा।
36. अनुमोदित अभिन्यास के निर्दिष्ट उपयोग में किसी प्रकार का परिवर्तन मान्य नही होगा एवं इसे स्वीकृत शर्तो का उल्लंघन मानकर कार्यवाही की जावेगी।
37. इस अनुमति का यह आशय नही की प्रश्नाधीन भूमि शासकीय या अर्धशासकीय विभागो 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 नही होगा ।
38. संयुक्त संचालक नगर तथा ग्राम निवेश क्षेत्रीय कार्यालय बिलासपुर (छ.ग.) द्वारा जारी विकास अनुज्ञा पत्र क्र. 5516/न.ग्रा.नि./प्र.क्र. 89/सी.जी.आ.00085/24/धारा 29/24 बिलासपुर दिनांक 20.11.2024 के समस्त शर्तो का पालन करना होगा।
39. भविष्य में शासन/नगर निगम द्वारा जो भी नियम एवं शर्ते निर्धारित की जावेगी उनका पालन अनिवार्य रूप से करना होगा।
40. कालोनी विकास के दौरान सुरक्षा की व्यवस्था स्वयं करनी होगी।
41. जनापत्ति न्यायालयीन विवाद की स्थिति में यह अनुमति स्वमेव निरस्त मानी जावेगी।
42. अनुज्ञा की शर्तो का उल्लंघन होने अथवा किसी असत्य जानकारी अथवा भूमि स्वामित्व विवाद की स्थिति में इस भूमि पर प्रदत्त विकास अनुज्ञा छ.ग. भूमि विकास नियम 1984 के नियम 25 के तहत् प्रतिसंहृत मानी जावे।
43. यह कॉलोनी विकास अनुमति शासन द्वारा वर्तमान में प्रचलित नियमों की दृष्टि से प्रदाय की जा रही है।
44. समस्त अनापत्तियां एवं निर्धारित शुल्क जमा करने के पश्चात् सक्षम प्राधिकारी/ए.डी.एम. द्वारा अंतिम आदेश जारी किया जावेगा।

(आयुक्त महोदय के आदेशानुसार)

05/03/2025

भवन अधिकारी
न.पा.नि., बिलासपुर (छ.ग.)

पृ.क....../न.प.नि./भ.वि./2024–25

बिलासपुर दिनांक ..../03/2025

प्रतिलिपि:–

1. कलेक्टर जिला बिलासपुर की ओर सादर सूचनार्थ संप्रेषित।
2. आयुक्त महोदय, नगर पालिक निगम बिलासपुर की ओर सादर सूचनार्थ संप्रेषित।
3. संयुक्त संचालक, नगर तथा ग्राम निवेश बिलासपुर को सूचनार्थ।
4. अनुविभागीय अधिकारी,(राजस्व) बिलासपुर को सूचनार्थ।
5. CSPDCL छ.ग. राज्य विद्युत वितरण कंपनी, बिलासपुर छ.ग. की ओर सूचनार्थ प्रेषित।
6. जिला पंजीयक स्टाम्प बिलासपुर की ओर कालोनी विकास अनुमति पत्र/मानचित्र संलग्न कर प्रेषित की जा रही है कृपया बंधक भूखण्ड़ो का विक्रय नगर पालिक निगम बिलासपुर के द्वारा बंधक मुक्त करने के उपरांत ही पंजीयन किया जावे सूचनार्थ।
7. तहसीलदार बिलासपुर, की ओर सादर सूचनार्थ। कृपया कॉलोनी के सड़क एवं उद्यान की भूमि को कैफियत कॉलम में दर्ज कराने हेतु संबंधित को आवश्यक निर्देश देने हेतु।
8. जोन कमिश्नर, जोन क्र.02, तिफरा, नगर पालिक निगम बिलासपुर को सूचनार्थ।

भवन अधिकारी
न.पा.नि., बिलासपुर (छ.ग.)

CamScanner