

कार्यालय सहायक संचालक, नगर तथा ग्राम निवेश क्षेत्रीय कार्यालय, जांजगीर-चांपा, छत्तीसगढ़

पता- डाईट परिसर जांजगीर-चांपा (छ.ग.)
दूरभाष-07817-222295
Email - cgtownjanjgirchampa@gmail.com

Add - Dait Parisar Janjgir-Champa (C.G.)
Tel. - 7817296144
Email- cgtownjanjgirchampa@gmail.com

क्रमांक / 405 / वि.अनु. / न.ग्रा.नि. / 2024

जांजगीर दिनांक 28/03/2024

प्रति,

✓ श्री राकेश गुप्ता,
पति-स्व श्री रामपाल गुप्ता,
निवासी-जांजगीर,
जिला-जांजगीर-चांपा (छ.ग.)

विषय :- कालोनी विकास अनुज्ञा बाबत।

संदर्भ :- आपका ऑनलाईन आवेदन क्रमांक CGAWAAS/2023/00127 दिनांक 30.10.2023।

—000—

उपरोक्त विषयांतर्गत संदर्भित आवेदन पत्र में यथावर्णित भूमि ग्राम-जांजगीर, तहसील-जांजगीर, जिला-जांजगीर -चांपा (छ.ग.) प.ह.नं.-07 स्थित भूमि खसरा क्र. 15000 (पूर्व खसरा क्र. 850, 851, 854) कुल रकबा 0.3480 हेक्टेयर/0.86 एकड़ पर संलग्न अभिन्यास में दर्शाए अनुसार विकास को क्रियान्वित करने के लिए जांजगीर विकास योजना (2021) में आवासीय प्रयोजन हेतु निर्दिष्ट भूमि पर आवासीय कॉलोनी (आवासीय प्रयोजनार्थ) स्थापना हेतु विकास अनुज्ञा छ.ग. नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम 1973 की धारा 30(3) एवं छ. ग. भूमि विकास नियम 1984 के नियम 27 के तहत निम्न शर्तों के अध्वधीन रहते हुए दी जाती है-

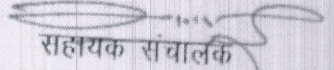
- (A) छ.ग.भू-राजस्व संहिता 1959 की धारा 172 के तहत आवासीय कॉलोनी उपयोग हेतु भू-व्यवर्तन कराना आवश्यक होगा।
- (B) छ.ग.नगर पालिका अधिनियम 1961 के तहत कोई अनुमति/अनुज्ञापति प्राप्त करना हो तो ऐसी अनुमति प्राप्त करना पूर्णतः अनिवार्य होगा।
- यह अभीमत इस आधार पर दी जाती है कि आवेदित भूमि आवेदक के स्वामित्व एवं आधिपत्य में हैं स्वामित्व संबंधी विवाद के लिए आवेदक स्वयं जिम्मेदार होंगे। सारभूत तथ्य के संबंध में कोई असत्य पाये जाने पर यह अभिमत प्रतिसंहत की जा सकेगी।
- किसी भी स्थिति में कार्यालयीन अभिमत के विरुद्ध कोई विकास/निर्माण न किया जावे।
- शासन के निर्देशानुसार निर्माण कार्य हेतु 25 प्रतिशत फ्लॉय-ऐंश ब्रिक्स का प्रयोग किया जावे।
- मानचित्र में किसी भी प्रकार का परिवर्तन/संशोधन मान्य नहीं होगा।
- स्थल पर अभिन्यास अनुसार सीमांकन कराया जाकर अभिन्यास का सत्यापन इस कार्यालय से कराया जाना आवश्यक है।
- मार्गों का स्तर (लेबल) भू-क्षेत्र के स्तर (लेबल) 20-30 सेमी. ऊंचा होगा, साथ ही प्रश्नाधिन स्थल तक की पहुँच मार्ग की चौड़ाई मानचित्र अनुसार रखते मार्ग का विकास आवेदक/संस्था को स्वयं करना होगा, पहुँच मार्ग संबंधित विवाद होने की दशा में दी गई अभिमत को स्वयं निरस्त मानी जायगी।
- छ.ग. नगर पालिका (कालोनाईजर का रजिस्ट्रीकरण निबंधन तथा शर्त) नियम 1998 के नियम 12 के प्रावधानों के तहत कालोनी विकास की अनुमति नगर पालिका जांजगीर से प्राप्त करना आवश्यक होगा।
- अभिन्यास क्षेत्र अंतर्गत समस्त आंतरिक विकास कार्य जैसे मार्गों का विकास खुले उद्यान/पार्क का विकास, जल प्रदाय, इपित जल, मल निकासी, विद्युतिकरण, एवं अन्य बुनियादी सुविधाओं का विकास/निर्माण, आवेदक/संस्था को करना होगा। मानचित्र में किसी प्रकार का परिवर्तन/संशोधन मान्य नहीं होगा।
- यह विकास अनुज्ञा शासन द्वारा प्रचलित नियमों की दृष्टि से प्रदाय की जा रही हैं, भविष्य में शासन द्वारा नियमों में यदि किसी प्रकार का परिवर्तन किया जाता है तो तत्सम में परिवर्तनीय नियमों का पालन करने हेतु भूमि स्वामी/कालोनाईजर बाध्य होगा, एवं इन परिवर्तनीय नियमों का पालन करने हेतु इस कार्यालय से पृथक से अभिमत प्राप्त किया जाना आवश्यक हो तो लिया जा सकता है।

28/03/2024

- छ0ग0 नगर तथा ग्राम निवेश (संशोधन एवं विधिमन्यकरण) अधिनियम 2010 की धारा-33 के प्रावधानों के अनुसार यह अनुज्ञा स्वीकृति दिनांक से तीन वर्ष तक प्रभावशील रहेगी। निर्धारित कालावधि में विकास/निर्माण पूर्ण न होने पर इस अनुज्ञा को वर्षानुवर्ष विधिमन्य कराना होगा, जिसकी कुल अवधि प्रथम स्वीकृति के दिनांक से अधिकतम पांच वर्षों तक हो सकेगी।
12. छ.ग. पर्यावरण संरक्षण मंडल बिलासपुर से कार्यालयीन अभिमत/अनापत्ति प्राप्त किया जाना अनिवार्य होगा।
 13. छ.ग. नगर पालिका (कालोनाईजर रजिस्ट्रीकरण निर्वहन तथा शर्त) नियम 1998 के नियम 10 के संशोधन असाधारण राजपत्र दिनांक 13/02/2013 के प्रावधानों के अनुसार कमजोर आय. वर्ग हेतु 15% भूमि के एवज में आवेदक द्वारा विकल्प अनुसार आश्रय निधी शुल्क नगर पालिका जांजगीर के पत्र क्र. 4517 दिनांक 01/03/2024 को राशि 548100/- जमा किया जाने के पश्चात अनुज्ञा प्रदाय की जा रही हैं।
 14. यह अभिमत राजस्व विभाग के तहसीलदार के सीमांकन प्रतिवेदन एवं आवेदक के द्वारा प्रश्नाधीन भूमि की स्थिति का स्थल निरीक्षण के आधार पर दी गई है। किसी भी प्रकार की भिन्नता पर आवेदक स्वयं जिम्मेदार होगा तथा प्रदाय की गई कार्यालयीन अभिमत स्वमेव निरस्त मानी जावेगी।
 15. भूमि स्वामी द्वारा शासकीय भूमि जैसे- सड़क, सार्वजनिक स्थल खुला क्षेत्र पार्क अन्य निजी भूमि पर अतिक्रमण न किया जावे एवं अन्य उपयोग में नहीं लिया जावे। ऐसी स्थिति में कार्यालयीन अभिमत स्वमेव निरस्त मानी जावेगी।
 16. प्रस्तावित क्षेत्र में जल, मल निकास विद्युत व्यवस्था तथा आंतरिक मार्गों का विकास के साथ आवश्यक दुनियादी सुविधाओं का प्रबंध किये जाने की जिम्मेदारी आवेदक/संस्था की होगी।
 17. छ.ग. भूमि विकास नियम 1984 के नियम 64 के अनुसार प्रति 100 वर्गमीटर में एक वृक्ष की दर से वृक्षारोपण कराना होगा।
 18. छ.ग. भूमि विकास नियम 1984 के नियम 78 (4), 79(ग), 79(क) के प्रावधानों के अनुसार रेनवाटर-हार्वेस्टिंग की व्यवस्था करना होगा।
 19. छ.ग. भूमि विकास नियम 1984 के नियम 79-क प्रावधानों के तहत सड़क एवं खुले क्षेत्र हेतु की जाने वाली कुल प्रकाश व्यवस्था का 25 प्रतिशत सौर पथ प्रकाश संयंत्र के द्वारा कराना आवश्यक होगा।
 20. छ.ग. भूमि विकास नियम 1984 के नियम 79-ग के अनुसार हरित मापदण्डों का अनुपालन किया जाना आवश्यक होगा।
 21. 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।
 22. छ.ग. शासन, आवास एवं पर्यावरण विभाग का आदेश क्र. एफ 7-28/2016/32, नया रायपुर, दिनांक 27.05.2016 के तहत विद्युत लाईन, विद्युत कनेक्शन करने हेतु शासन के नियमानुसार विद्युत केबल की स्थापना भारतीय मानक ब्यूरो के प्रावधानों के अनुसार करना होगा।
 23. छ.ग. शासन, आवास एवं पर्यावरण विभाग का आदेश क्र. 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 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 कर्टन/विन्डब्रेकिंग स्ट्रक्चर/बैरियर का प्रयोग, मिट्टी में नमी, वृक्षारोपण आदि।
 24. छ.ग. शासन आवासी एवं पर्यावरण विभाग, के पत्र क्र. 197/173/2012/32 रायपुर, दिनांक 25.01.2012 के क्रम में राजस्व एवं आपदा प्रबंधन विभाग का ज्ञापन क्रमांक एफ 4-104/सात-1/2011 रायपुर, दिनांक 16.01.2012 के तहत संबंधित तहसीलदार द्वारा कार्यवाही किया जाना आवश्यक होगा।
 25. छ.ग. शासन आवास एवं पर्यावरण विभाग के आदेश क्रमांक 2038/1521/2016/32 नया रायपुर, दिनांक 28.05.2019 के तहत संबंधित वास्तुविद/इंजीनियर/संरचना इंजीनियर/नगर योजनाकार/पर्यवेक्षक के द्वारा गलत संरचना रूपांकन प्रस्तुत होने पर नियमानुसार कार्यवाही की जावेगी।
 26. अनुमति की शर्तों की उल्लंघन होने अथवा किसी असत्य जानकारी अथवा विवाद की स्थिति में यह अनुमति नियमानुसार प्रतिसंहत की जा सकेगी।
 27. किसी भी प्रकार का निर्माण कार्य प्रारंभ करने के पूर्व संबंधित कार्यालय से भवन निर्माण अनुज्ञा प्राप्त कर विकास कार्य किया जाना आवश्यक होगा।
 28. शासकीय भूमि, वन भूमि अथवा आदिवासी की भूमि पर अतिक्रमण पाये जाने पर अथवा विवाद होने की स्थिति में यह अभिमत निरस्त मानी जायेगी।
 29. निजी भूमि स्वामित्व के बाहर किसी भी प्रकार का अतिक्रमण न किया जावे।
 30. परिसर में अग्निशमन व्यवस्था करना आवश्यक होगा।
 31. छ.ग. रियल स्टेट सेक्टर के रेगुलेशन (विनियम और विकास) अधिनियम 2016 के तहत रेरा में रजिस्ट्रेशन/पंजीयन कराया जाना अनिवार्य है।

स्थल पर प्रस्तावित निर्माण को दर्शाते हुए मानचित्र का बोर्ड लगाया जाना आवश्यक होगा।

संलग्न :- उपरोक्तानुसार।


सहायक संचालक
नगर तथा ग्राम निवेश
जांजगीर-चांपा (छ.ग.)

पृ.क./
प्रतिलिपि :- /वि.अ./प्र.क्र. /न.ग्रा.नि./2024

जांजगीर दिनांक / /2024

1. अनुविभागीय अधिकारी, राजस्व जांजगीर, जिला-जांजगीर-चाम्पा (छ.ग.) को सूचनार्थ।
2. अपर कलेक्टर (नोडल अधिकारी सी.जी.आवास), जिला-जांजगीर-चाम्पा (छ.ग.) की ओर सूचनार्थ।
3. मुख्य नगर पालिका अधिकारी, नगर पालिका परिषद जांजगीर, जिला-जांजगीर-चांपा (छ.ग.) की ओर सूचनार्थ।
4. जिला पंजीयन कार्यालय जांजगीर-चांपा की ओर सूचनार्थ।

संलग्न :- उपरोक्तानुसार।

/

सहायक संचालक
नगर तथा ग्राम निवेश
जांजगीर-चांपा (छ.ग.)

रिसेप्शन