



कार्यालय संयुक्त संचालक, नगर तथा ग्राम निवेश जिला कार्यालय, जबलपुर म.प्र.

ब्लॉक- 15, सिविक सेंटर, मद्राताल, जबलपुर (म.प्र.)

Email-id: jabalpur@mptownplan.gov.in

Phone No. 0761-2401981

क्रमांक 1477/नग्रानि/17/JBLP3578/DP/03/25-05-17

दिनांक 26/05/2017

प्रति,

मुख्य कार्यपालन अधिकारी
जबलपुर विकास प्राधिकरण
जबलपुर म0प्र0

विषय :- प्राधिकरण की योजना क्रमांक 5/14 (आई.एस.बी.टी. से लग कर) के अन्तर्गत स्वीकृत अभिन्यास के भाग में स्थल स्वीकृति प्रदाय करने बाबत।

संदर्भ :- आपका आवेदन पत्र क्रमांक TEMPJBLP3578 दिनांक 18.04.2017 एवं कार्यालय का आवक क्रमांक 861 दिनांक 24.05.2017।

-00-

उपरोक्त विषयांतर्गत संदर्भित आवेदन पत्र के परिपेक्ष्य में लेख है कि जबलपुर विकास प्राधिकरण की योजना क्रमांक 5/14 (विजय नगर एवं आई.एस.बी.टी. से लग कर) के अन्तर्गत स्वीकृत अभिन्यास क्रमांक 1129 दिनांक 06.03.2017 के अंतर्गत आई.एस.बी.टी. से लग कर शॉपिंग काम्पलेक्स, की स्थल अनुमोदन प्रस्तुत किया गया है।

उपरोक्त आवेदन में उपदर्शित व संलग्न अभिलेखों के अनुसार आपके द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव अनुसार योजना क्रमांक-14 के अन्तर्गत आई.एस.बी.टी. से लग कर वाणिज्यिक शॉपिंग काम्पलेक्स जो की स्वीकृत अभिन्यास क्रमांक 1129 दिनांक 06.03.2017 अनुसार प्रस्तावित आई.एस.बी.टी. से लग कर शॉपिंग काम्पलेक्स वाणिज्यिक परिक्षेत्र के अन्तर्गत प्राधिकरण द्वारा उक्त वृहद रूप से छोड़ा गया वाणिज्यिक भूमि का भाग है जिसका क्षेत्रफल 2780.00 वर्गमीटर पर वाणिज्यिक शॉपिंग काम्पलेक्स हेतु स्थल अनुमोदन चाहा गया।

उपरोक्त विवरण अनुसार मुख्य कार्यपालन अधिकारी जबलपुर विकास प्राधिकरण द्वारा संदर्भित प्रेषित आवेदन का परीक्षण उपरांत योजना क्रमांक 14 के अंतर्गत मानचित्र में उपदर्शित भूमि पूर्व स्वीकृत योजना का भाग एवं आधिपत्य होने पर प्रेषित स्थल मानचित्र में उपदर्शित प्रस्ताव को क्रियान्वयन किये जाने हेतु म0प्र0 नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम 1973 की धारा 28, मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश नियम-2012 के नियम 19 के उपनियम 6 व म0प्र0 भूमि विकास नियम-2012 के निर्दिष्ट प्रावधानों के अंतर्गत उपरोक्त प्रस्तावों पर अनापत्ति निम्नलिखित शर्तों के अधीन प्रदान की जाती है।

1. आपके द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव मानचित्र अनुसार योजना क्रमांक 14 के अंतर्गत आई.एस.बी.टी. से लगकर पश्चिम दिशा की ओर वाणिज्यिक भूखण्ड में से वर्तमान में उपलब्ध भूमि क्षेत्रफल 2780.00 वर्गमीटर पर शॉपिंग काम्पलेक्स (प्रस्ताव क्रमांक-ए) के सम्मुख मार्ग की चौड़ाई 66.0 मीटर रखते हुये मार्ग मध्य से 33.0 मीटर भूमि मार्गाधिकार हेतु सुरक्षित रखना होगा तत्पश्चात वाणिज्यिक भूखण्ड का क्षेत्र मानचित्रानुसार 2719.00 वर्गमीटर पर तथा स्वीकृत अभिन्यास अनुसार पूर्व दिशा की ओर 18.0 मीटर भूमि मार्गाधिकार हेतु सुरक्षित रखनी होगी। मार्गाधिकार भूमि पर किसी प्रकार का निर्माण अनुज्ञेय नहीं होगा। मार्ग वर्तमान स्थित या राजस्व अभिलेखों के अनुसार जो अधिक उपलब्धता होगी वह भूमि मार्गाधिकार हेतु छोड़नी अनिवार्य होगा। इसके अतिरिक्त प्रेषित मानचित्र में उपदर्शित ए. बी. सी. एवं डी में उल्लेखित मार्ग चौड़ाई को यथावत रखते हुये मार्गाधिकार अंतर्गत भूमि पर किसी भी प्रकार का विकास/निर्माण मान्य नहीं होगा।

2. म.प्र. शासन आवास एवं पर्यावरण विभाग भोपाल के आदेश क्रमांक एफ-3/155/2013/32 भोपाल दिनांक 29 जून 2013 अनुसार नगर नियोजन के मूल सिद्धांतों के अंतर्गत मार्गों का आपसी समन्वय स्थापित किये जाने की परिलक्षिता के मद्देनजर मानचित्र अंतर्गत मार्गों का

Signature valid
Digitally signed by **Pravej anand likhar**
Date: 2017.05.26 13:29:48 IST

Pravej

LB

- दिशा निर्देश भी दिये गये हैं। विषयांकित भूमि के आस-पास लगी भूमि की सीमाओं पर निर्मित एवं प्रस्तावित स्वीकृत मार्गों की निरंतरता पर भूखण्डों का समयोजन किया जाना अनिवार्य होगा।
3. संलग्न मानचित्र में प्रस्तावित स्थल की सीमा तक दर्शाए गए मार्गों की निरंतरता सुनिश्चित करना अनिवार्य होगा। अतः मार्गों को गेट अथवा बाउण्ड्री वाल से अवरुद्ध किया जाना मान्य नहीं होगा।
 4. आपके द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव अनुसार भवन की उंचाई अधिकतम 10 मीटर प्रस्तावित की गई है तदनुसार म0प्र0 भूमि विकास नियम-2012 के नियम 86-अग्नि तथा संरचनात्मक सुरक्षा एवं नियम-87-अग्नि सुरक्षा संबंधि आवश्यकता होने पर अपेक्षाएं प्रावधान अनुसार निर्धारित आवेदक द्वारा की जावेगी तथा नियम-88-के प्रावधान अनुसार भवन का निर्माण भूकम्परोधी तकनीकी के अनुसार किया जावेगा। इन प्रक्रियाओं का पालन आवेदक का दायित्व होगा। जो कि सक्षम प्राधिकारी की निगरानी में सुनिश्चित किया जायेगा साथ ही नियम-56 के तहत भवन तथा उसके चारों ओर खुले स्थानों को जाने वाला पहुंच मार्ग दमकल के भार को सहन करने योग्य ठोस सतह होगी।
 5. म0प्र0 भूमि विकास नियम-2012 के नियम-52 के अनुसार विद्युत लाईन संबंधी नियम का पालन आवेदक को सुनिश्चित करना होगा।
 6. म0प्र0 भूमि विकास नियम-2012 के नियम-81(4) के प्रावधानों के अनुसार शहरी जल संवर्धन प्रणाली हेतु रेन वाटर हार्वेस्टिंग की प्रक्रिया अनुमोदित मानचित्र अनुसार स्थानीय संस्था द्वारा सुनिश्चित किया जावेगा। उसके पश्चात् ही भूखण्ड पर जल एवं विद्युत कनेक्शन संबंधित संस्था के द्वारा दिया जा सकेगा।
 7. यह अनुज्ञा वाणिज्यिक भू उपयोग परिक्षेत्र विकास योजना में विनिर्दिष्ट वाणिज्यिक गतिविधी में संलग्न मानचित्र में दर्शित प्रयोजन हेतु दी गई है, आवेदक स्वयं के विवेक से दिये गये प्रयोजन में किसी भी प्रकार का परिवर्तन आदि नहीं कर सकता, जिसका उपविभाजन मान्य नहीं होगा। यदि भूमि अथवा निर्मित क्षेत्र का उप-विभाजन किया जाकर विक्रय किया जाता है, तो अनुमति के उल्लंघन की श्रेणी में माना जाकर नियमानुसार कार्यवाही सक्षम प्राधिकारी द्वारा की जावेगी अथवा दी गई अनुमति के उल्लंघन की श्रेणी में माना जाकर नियमानुसार कार्यवाही सक्षम प्राधिकारी द्वारा की जावेगी अथवा दी गई अनुमति निरस्त कर दी जावेगी।
 8. म0प्र0 शासन नगरीय विकास एवं आवास विभाग द्वारा प्रभावशील म0प्र0 रियल एस्टेट विनियमन और विकास नियम-2016 के तहत निर्दिष्ट सक्षम प्राधिकारी से योजना कियान्वयन किये जाने से पूर्व प्रावधानों के अंतर्गत पंजीयन कराना आवश्यक होगा।
 9. आपके द्वारा प्रस्तावित भूमि पर तलघर का विकास मान्य नहीं होगा।
 10. इस मानचित्र को भू-स्वामित्व का दस्तावेज नहीं समझा जावे एवं यह अनुमति अहस्तांतरणीय होगी तथा उक्त अनुज्ञा को भू-स्वामित्व के साक्ष्य के रूप में किसी भी न्यायालय में दावे के रूप में प्रस्तुत किया जाना मान्य नहीं होगा तथा इस अनुमति का उपयोग किसी प्रकार के ऋण प्राप्त करने हेतु तब तक नहीं किया जा सकता है जब तक कि आवेदित भूमि का व्यपवर्तन व कालोनाईजर नियम-1998 के अंतर्गत अनुमतियां प्राप्त नहीं कर लेता।
 11. जल-मल निकासी, वर्षा के जल की निकासी तथा जल-मल संवहन की व्यवस्था एवं पानी की पाईप लाईन, टंकी आदि का निर्माण लोक स्वास्थ्य यांत्रिकी विभाग/नगर पालिका निगम, जबलपुर के निर्देशन में निर्धारित मानकों व मानदण्डों के अनुसार उनकी देख-रेख में की जावेगी। एस.टी.पी. का निर्माण निर्धारित मानकों के अनुरूप आपके एवं आवेदक संस्था द्वारा स्वयं के व्यय पर स्वयं की भूमि पर स्थापित करना अनिवार्य होगा।
 12. म0प्र0 भूमि विकास नियम-2012 के नियम-100 एवं 101 का पालन सक्षम प्राधिकारी द्वारा आवेदक से पूर्ण कराना सुनिश्चित किया जाना आवश्यक होगा। म0प्र0 शासन द्वारा म0प्र0 भूमि विकास नियम-2012 के नियम-67 के अनुसार परिसर में प्रस्तावित भवन के आस-पास स्थानों पर पर्याप्त वृक्षारोपण करना अनिवार्य होगा।

Signature valid
Digitally signed by Gauraj anand
likhar
Date: 2017.05.26 13:29:48 IST

Final

13. आवेदक को संलग्न स्थल मानचित्र में दर्शाये अनुसार म0प्र0 भूमि विकास नियम-2012 के नियम-84 के परिशिष्ट-अ-1 एवं अ-2 के प्रावधानों अनुसार अतिशेष पार्किंग हेतु प्रावधान रखना होगा। पार्किंग की व्यवस्था स्वयं के परिसर में ही करना होगी। किसी भी दशा में वाहन पार्किंग, मार्ग एवं आरक्षित सीमात खुले क्षेत्र पर स्वीकार नहीं होगी। पार्किंग की आवश्यकता की पूर्ति आवेदक को स्वयं के परिसर में ही करना अनिवार्य होगा एवं इस प्रावधान को योजना में नियमानुसार क्रियान्वित कराये जाने का दायित्व स्थानीय संस्था का होगा। वाहन पार्किंग की समुचित व्यवस्थाएं नियमानुसार सुनिश्चित किये जाने के उपरान्त ही सक्षम प्राधिकारी द्वारा भवन के आंतरिक प्रस्ताव अनुमोदित किये जा सकेंगे।
14. आपके द्वारा प्रस्तुत प्रकरण में संलग्न दस्तावेजों एवं प्रस्तुत दस्तावेज व खसरा अक्स/बटान में किसी भी प्रकार की विसंगति होने पर उसकी जिम्मेदारी आपकी एवं संबंधित ग्राम पटवारी की होगी। विसंगति या असत्यता पाये जाने पर इस कार्यालय की कोई जिम्मेदारी नहीं होगी।
15. अनापत्ति अनुसार निर्दिष्ट भूखण्डों का विक्रय के दौरान विक्रय पत्र में सक्षम प्राधिकारी द्वारा प्रदत्त विकास अनुमति एवं अन्य विभागों से प्राप्त अनापत्ति/अभिमत का क्रमांक व दिनांक तथा परियोजना का नाम उल्लेखित करना अनिवार्य होगा।
16. परिसर में किचन/बाथरूम से निकलने वाले धूसर जल को रिसाइकिल कर हरित क्षेत्रों के रख रखाव हेतु उपयोग में लाने की व्यवस्था की जाना होगा। दुषित जल का निस्तार सार्वजनिक नाले इत्यादि में प्रतिबंधित रहेगा। जिसके लिये संबंधित विभाग के निर्देशन पर निर्धारित मापदण्डों के अनुरूप एसटीपी का निर्माण आवेदक को स्वयं के व्यय से करना होगा।
17. म0प्र0 भूमि विकास नियम-2012 के मार्गदर्शी सिद्धांतों के अनुसार एच0 टी0 लाईन के नीचे आने वाले भूखण्डों में नियमानुसार भवन अनुज्ञा न दी जावे।
18. प्रश्नाधीन स्थल पर विकास प्रयोजन हेतु मानचित्रानुसार दिये गये अनापत्ति अनुसार विकास कार्य प्रारंभ करने के पूर्व क्षेत्रीय कार्यालय म0 प्र0 प्रदूषण नियंत्रण बोर्ड, स्कीम नं. 5 विजय नगर जिला-जबलपुर से आवश्यक होने पर पर्यावरण अनापत्ति प्राप्त करना होगा।
19. प्रस्तावित भवनों में वर्षा/छत के पानी की हार्वेस्टिंग प्रणाली की व्यवस्था कर इसका विकास, भू-खण्ड स्वामियों द्वारा करना आवश्यक होगा।
20. यह अनापत्ति 3 वर्ष तक विधि मान्य होगी इस अवधि की समाप्ति के पूर्व पुनः विधि मान्य कराना होगा एवं पुनः विधिमान्यकरण लगातार दो अवधियों के लिए जिसमें प्रत्येक अवधि एक वर्ष की किया जा सकेगी।
21. इस मानचित्र एवं अनापत्ति प्रमाण पत्र को भू-स्वामित्व का दस्तावेज नहीं समझा जावे एवं यह अनापत्ति अहस्तांतरणीय होगी तथा उक्त अनापत्ति को भू-स्वामित्व के साक्ष्य के रूप में किसी भी न्यायालय में दावे के रूप में प्रस्तुत किया जाना मान्य नहीं होगा तथा इस अनापत्ति का उपयोग किसी प्रकार के ऋण प्राप्त करने हेतु तब तक नहीं किया जा सकता है जब तक कि आवेदित भूमि का व्यवर्तन व विकास अनुमतियां प्राप्त नहीं कर लेता।
22. प्रस्तावित विकास क्रियान्वित किये जाने हेतु मानचित्र अनुसार नियमों के अंतर्गत विकास अनुमति सक्षम प्राधिकारी से प्राप्त करने के पश्चात् विषयांकित भूमि पर विकास कार्य प्रारंभ करने के पूर्व आपके द्वारा प्रेषित प्रस्तावों की भूमि का सीमांकन के अनुरूप स्थल की सीमा में विकास अनुमति से पूर्व कोई भिन्नता उत्पन्न होती है, तो इस कार्यालय को अवगत कराया जाना सक्षम प्राधिकारी एवं आपका दोनों का दायित्व होगा तथा विकास के पूर्व पुनः सीमांकित स्थल मानचित्र पर इस कार्यालय से अनापत्ति प्राप्त करना होगा।
23. यह अनापत्ति जबलपुर विकास योजना-2021, म0प्र0 भूमि विकास नियम-2012 एवं अनापत्ति प्राप्त अभिन्यास के निर्दिष्ट प्रावधानों एवं नियोजन की दृष्टि से दी गई है। भू-स्वामित्व व भूमि सीमा की वैधानिकता के संबंध में कोई विवाद उत्पन्न होने पर अथवा वैधानिक पहचान मार्ग अनापत्ति दी गई, जानकारी असत्य पाई जाने पर या आपके द्वारा प्रस्तुत कोई भी दस्तावेज असत्य पाया जाने या भू-सीमा विवाद उत्पन्न होने की दशा में तथा पत्र में उल्लेखित विकास कार्य स्थगित कर दिया जायेगा।

Signature Valid
Digitally signed by [Signature] anand
Date: 2017.05.26 13:29:48 IST

2017

2017

होना सिद्ध पाये जाने पर यह अनापत्ति म0प्र0 भूमि विकास नियम-2012 के नियम-25 के तहत प्रतिसंहरित कर दिया जावेगा, जिसकी समस्त जवाबदारी आपकी होगी।

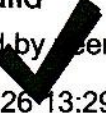
पृ0कमांक 1478/नगानि/17/JBLLP3578/DP/03/25-05-17
प्रतिलिपि:-

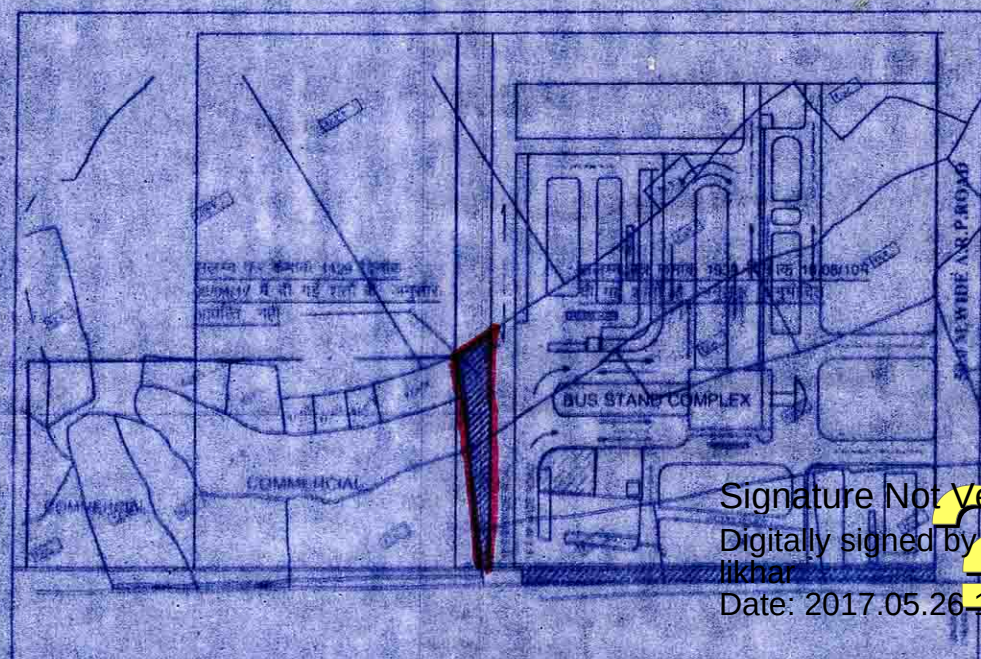
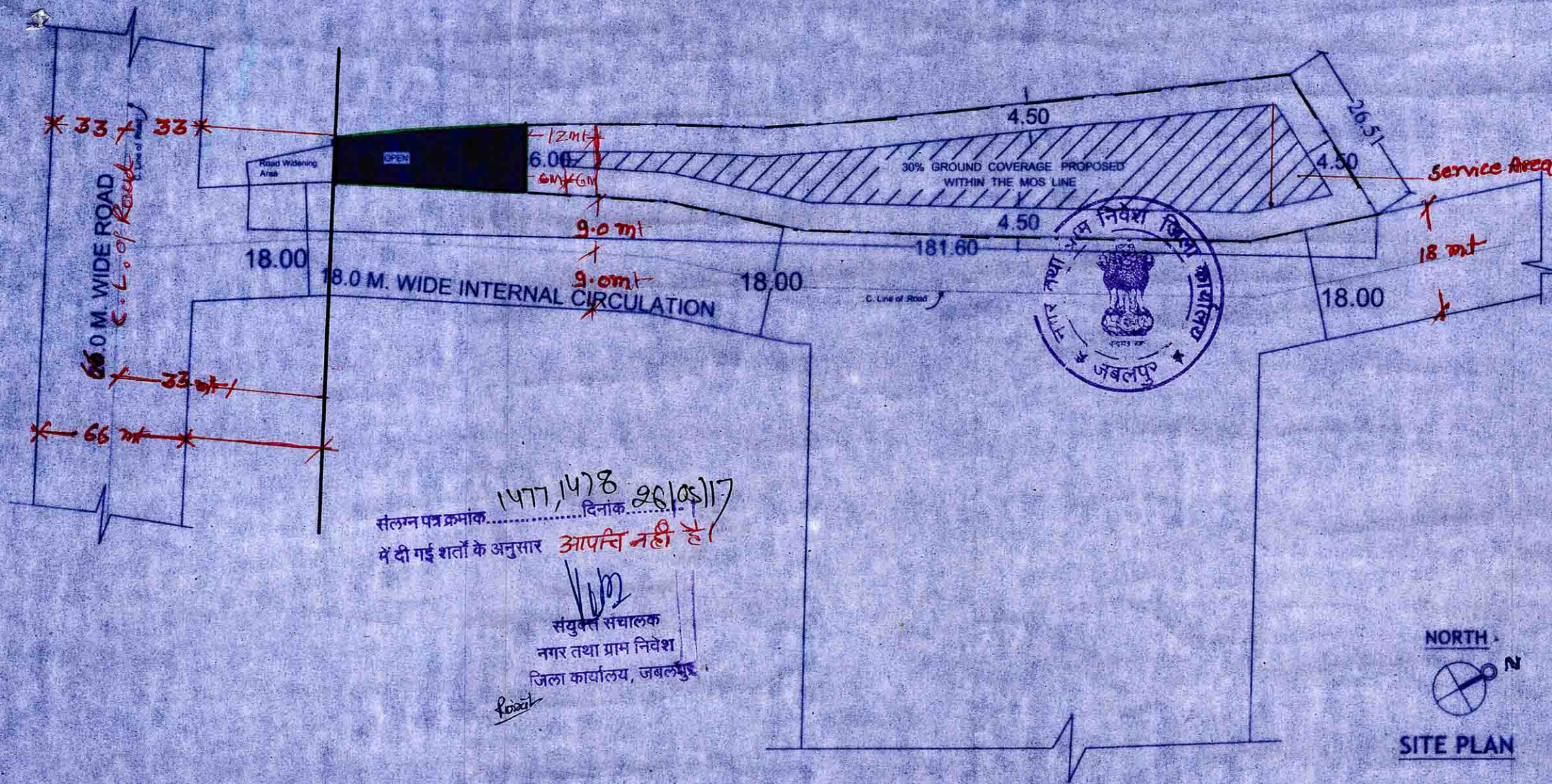
1. आयुक्त नगर पालिक निगम जबलपुर की ओर सूचनार्थ एवं लेख है कि प्रकरण पर म0प्र0 नगर पालिका अधिनियम-1956 के निर्दिष्ट प्रावधानों के अंतर्गत आवश्यक कार्यवाही एवं उपरोक्त वर्णित शर्तों का संस्था से पालन सुनिश्चित कराये जाने हेतु सूचनार्थ प्रेषित।


संयुक्त संचालक
नगर तथा ग्राम निवेश
जबलपुर म0प्र0
दिनांक 26/05/2017


संयुक्त संचालक
नगर तथा ग्राम निवेश
जबलपुर म0प्र0

Signature valid

Digitally signed by  eraj anand
likhar
Date: 2017.05.26 13:29:48 IST



Signature Not Verified
Digitally signed by neeraj anand
likhar
Date: 2017.05.26 13:41:47 IST

STATEMENT OF AREA

- * Total Land Area (0.68 Acre) = 2780 SQ. M.
- * Area Under Road Widening = 61.00 Sqm
- * Net Planning Area = 2719.00 Sqm (As per site plan)
- * Permissible Ground Coverage = 815.7 SQ. M. (30% (As per site plan))
- * Proposed Open Land = 271.90 SQ. M. (10%)
- * M.O.S. & Open Area = 1631.40 SQ. M. (60%)
- * FAR 1.5 = 4078.5 SQ. M.
- * Building Height = 10.0 m
- * Parking As per Bhoomi Vikas Niyam Rule 84
- * Service Area - As per site plan

PROJECT

PROPOSED SITE PLAN FOR COMMERCIAL
BUILDING PROJECT ON
SCHEME NO. - 14, I.S.B.T. AT JABALPUR.

NAME OF OWNER :-

* JABALPUR DEVELOPMENT AUTHORITY

STATEMENT OF AREA

NAME OF OWNER	JABALPUR DEVELOPMENT AUTHORITY
ADDRESS OF OWNER	J.D.A. Office JABALPUR
NAME OF DEVELOPER	JABALPUR DEVELOPMENT AUTHORITY
ADDRESS OF DEVELOPER	J.D.A. Office JABALPUR
KHASRA NO	Sch No 14
TOTAL LAND AREA	2780.00 Sq. M
OPEN / PARK / SPACE AREA	0
NET PLANNING AREA	2719.54 Sq. M
AREA UNDER ROAD WIDENING	0
TOTAL PLOT AREA	2719.54 Sq. M
TOTAL FACILITY AREA	0
PARKING AREA	As per Rule-84
TOTAL DWELLING UNIT	0
SERVICE AREA	0
BDA NOC NO	0
BDA NOC DATE	0
MUZUL NOC NO	0
MUZUL NOC DATE	0
0	0

SCALE	DEALT BY	DATE	NORTH
1:1000 1:1000			

OWNER'S SIGNATURE

C.E.O.

ARCHITECT / PLANNER

SEAL/SIGNATURE
(LAVIKESH TIWARI)