# कार्यालय सहायक संचालक नगर तथा ग्राम निवेश
## जिला कार्यालय–कटनी म.प्र.

रूम नंबर– 25,26 न्यू कलेक्ट्रेट परिसर झिंझरी कटनी (म.प्र.)

Email-Id raikwar.manoj@mptownplan.gov.in

क्रमांक 721/नग्राग्नि/16/बी–01052016 कटनी दिनांक 27/10/2016

प्रति,

श्री सुरेश मित्तल पिता श्री सी0 आर0 मित्तल
श्री ललित मित्तल पिता श्री सी0 आर0 मित्तल
निवासी– हाउसिंग बोर्ड कटनी
जिला–कटनी (म0प्र0)

विषयः– मौजा/ग्राम झिंझरी तहसील कटनी के नं.ब. 223 प.ह.न. 29 खसरा क्रमांक 350 रकवा 0.43 हे0 में से रकवा 0.42 हे0, खसरा क्रमांक 351/1 रकवा 0.03 हे0 में से रकवा 0.01 हे0 एवं खसरा क्रमांक 352 रकवा 0.45 हे0 में से रकवा 0.10 हे0 अतः कुल रकवा 0.53 हेक्टेयर भूमि पर विकास अनुज्ञा बावत्।

संदर्भः– आपका इस कार्यालय में धारा 29(1) में प्राप्त आवेदन आवक क्रमांक 284 दिनांक 02.05.2016 तथा प्राप्त जानकारी दिनांक 26.09.2016

उपरोक्त संदर्भित विषयांतर्गत प्रस्तुत आवेदन में संलग्न दस्तावेजों के अनुसार लेख है, कि आवेदक श्री सुरेश मित्तल पिता श्री सी0 आर0 मित्तल श्री ललित मित्तल पिता श्री सी0 आर0 मित्तल निवासी– हाउसिंग बोर्ड कटनी जिला–कटनी (म0प्र0), द्वारा प्रस्तुत सत्यापित भूमि स्वामित्व दस्तावेजों के अनुसार मौजा/ग्राम झिंझरी तहसील कटनी के नं.ब. 223 प.ह.नं. 29 खसरा क्रमांक खसरा क्रमांक 350 रकवा 0.43 हे0 में से रकवा 0.42 हे0, खसरा क्रमांक 351/1 रकवा 0.03 हे0 में से रकवा 0.01 हे0 एवं खसरा क्रमांक 352 रकवा 0.45 हे0 में से रकवा 0.10 हे0 अतः कुल रकवा 0.53 हेक्टेयर भूमि पर मल्टीप्लेक्स–सह–शापिंग सेंटर के विकास हेतु विकास अनुज्ञा चाही गई है।

कटनी विकास योजना 2021 के प्रस्ताव अनुसार भूमि के सम्मुख प्रस्तावित मार्ग चौड़ाई 45 मीटर के पश्चात् भूमि का भू–उपयोग आवासीय निर्दिष्ट है। म0प्र0 भूमि विकास नियम–2012 के नियम 95 गतिविधि में मल्टीप्लेक्स–सह–शापिंग सेंटर प्रावधानित है व विकास योजना के बिन्दु क्रमांक 7.10 की कंडिका 3 मे स्पष्ट उल्लेखित किया गया है कि ऐसे भूमि उपयोग/गतिविधियां जो प्रमुख भू–उपयोग वर्ग में परिभाषित नहीं है तथा स्वीकार्य भूमि उपयोग/स्वीकृत भूमि उपयोग सूची में तथा तालिका 6–सा–11 में नहीं है, उन गतिविधियों का भूमि उपयोग परिवर्तन के रूप में नहीं माना जावेगा। अर्थात अनुमोदन का आशय यह नहीं माना जावेगा कि भूमि का उपयोग उपातंरित किया गया है। प्रश्नाधीन भूमि का स्थल निरीक्षण आपके प्रतिनिधि आर्कीटेक्ट रवी बजाज की उपस्थिती में किया गया। भूमि वर्तमान में रिक्त भूमि है तथा स्थल पर वर्तमान मुख्य मार्ग 45 मीटर प्रस्तावित एवं साइड कालोनी मार्ग 12 मीटर उपलब्ध है।

उपरोक्त प्रतिवेदन के परिपेक्ष्य में एवं आपके संदर्भित आवेदन पत्र में संलग्न दस्तावेजों के आधार पर विषयांकित भूमि का प्रस्तुत स्थल मानचित्र जो कि म0प्र0 नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम–1973 की धारा–29(1) के तहत आवेदन में संलग्न सत्यापित स्वामित्व दस्तावेजों (विक्रय पत्र) शपथ पत्र एवं क्षतिपूर्ति पत्र दिनांक 27.04.2016 को प्रस्तुत किया गया है आवेदक द्वारा उक्त प्रस्तुत प्रस्ताव को म0प्र0 नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम–1973 की धारा 30(1)(ख) के निर्दिष्ट प्रावधानों एवं म0प्र0 भूमि विकास नियम 2012 के नियम 2(5)(क) एवं नियम 27 के अधीन प्रस्तुत स्थल मानचित्र अनुमोदित कर वर्णित शर्तों के साथ म0प्र0 नगर पालिका अधिनियम–1961 (क्रमांक 37 सन् 1961) समस्त प्रावधानों एवं शर्तों का पालन सुनिश्चित किये जाने हेतु अग्रिम आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित है।

1 निम्नलिखित अधिनियम/नियम/सक्षम प्राधिकारी तथा संस्था से विकास निर्माण अनुज्ञा से पूर्व अनापत्ति/अनुज्ञा लेना अनिवार्य होगा–

अ. म0प्र0 भू राजस्व संहिता 1959 की धारा –72

ब. म0प्र0 नगर पालिका अधिनियम 1956 (क्र. 23 सन् 1956)

स. अन्य किसी अधिनियमों/नियमों के अंतर्गत कोई अनापत्ति/अनुज्ञा प्राप्त करना आवश्यक हो, तो उसे आवश्यक रूप से प्राप्त किया जावे। यदि किसी अधिनियम/नियमों के अंतर्गत कोई अन्य विभाग से अनुमति प्राप्त किया जाना आवश्यक हो, तो उसे प्राप्त करने का दायित्व आवेदक का होगा। संबंधित किसी विभाग को आपत्ति होने पर इस कार्यालय को वैधानिक साक्ष्य सहित 15 दिवस में अवगत कराया जाना आवश्यक होगा। निर्धारित समयावधि पूर्ण होने पर यह माना जावेगा कि किसी विभाग को उक्त अनुमोदन से कोई आपत्ति नहीं है।

2. प्रश्नाधीन भूमि पर सलग्न मानचित्रानुसार नियोजन मापदण्ड इस प्रकार रहेगा :–

अ.विषयांकित भूमि पर अधिकतम स्वीकार्य ग्राउण्ड कवरेज 30 प्रतिशत तथा फर्शी तल अनुपात 1.0

या संलग्न स्थल मानचित्र अनुसार जो कम हो।

ब. भवन की उंचाई अधिकतम 12 मीटर ।

स. पार्किंग की गणना म0प्र0 भूमि विकास नियम–2012 के अनुसार कुल निर्मित क्षेत्र की दर से स्वय के परिसर में ही प्रस्तावित किया जाना होगा, जिसकी गणना सक्षम प्राधिकारी द्वारा भवन स्वीकृति के समय सुनिश्चित की जावेगी। साथ ही म0प्र0 भूमि विकास नियम–2012 के नियम–95 का पालन सुनिश्चित किया जावेगा।

3. विषयांकित भूमि के सामने मुख्य मार्ग 45 मीटर है उक्त मार्ग के मध्य से 22.5 मीटर भूमि को मार्ग हेतु सुरक्षित रखी जाना आवश्यक होगा, तथा मार्ग विस्तार हेतु छोड़ी गई भूमि पर किसी भी प्रकार का निर्माण मान्य नहीं होगा।

4. अनुज्ञा की शर्त कमांक–02 अनुसार मार्ग मध्य से 22.5 मीटर भूमि को मार्ग हेतु सुरक्षित रखने के पश्चात् संलग्न स्थल मानचित्र में दर्शाये अनुसार भूमि के अंतर्गत न्यूनतम सामने 15 मीटर एवं शेष तीनों ओर 6 मीटर सीमांत खुला क्षेत्र छोड़ना आवश्यक होगा। उक्त सीमांत खुले क्षेत्र में किसी भी प्रकार का निर्माण अनुज्ञेय नहीं है। इसका पालन आवेदक द्वारा आवश्यक रूप से किया जाये यह सुनिश्चित भवन अधिकारी द्वारा किया जाना होगा।

5. भवन के प्रथम अथवा उससे ऊपर के तलो पर बाहर निकले बालकनी म0प्र0 भूमि विकास नियम 2012 के नियम 58(ग) के अनुसार मान्य होगी,तथा नियम 67 के अनुसार वृक्षारोपण करना अनिवार्य होगा।

6. तलघर का उपयोग केवल पार्किंग हेतु किया जावेगा एवं इसका निमार्ण चारो ओर न्यूनतम 1.5 मी. खुला स्थान छोड़कर किया जावेगा तथा तलघर विहित न्यूनतम खुला स्थान (एम.ओ.एस.) में विस्तृत नही किया जायेगा । तलघर विहित न्यूनतम खुला स्थान (एमओएस) में विस्तृत नही किया जाएगा।

7. स्वास्थ्य एवं पर्यावरण की दृष्टि से समस्त आधार–भूत सुविधाओं का विकास स्वयं आवेदक को करना होगा, जिसका पालन सक्षम प्राधिकारी द्वारा सुनिश्चित किया जावेगा।

8. आवेदक द्वारा प्रस्तुत दस्तावेज दिनांक 09.11.2011 के अनुसार कार्यालय नायब तहसीलदार मुडवारा–2 के न्यायालय में प्रकरण कमांक 47/अ–12/2010–11 द्वारा विषयांकित भूमि का सीमांकन कर सीमांकन प्रतिवेदन पचनामा सहित आवेदक ने प्रस्तुत किया है। तदानुसार सीमांकन रिपोर्ट के आधार पर स्थल में विसंगति आदि उत्पन्न होने पर इस कार्यालय की कोई जिम्मेदारी नहीं मानी जावेगी।

9. म0प्र0 भूमि विकास नियम–2012 के नियम–86 अग्नि तथा संरचनात्मक सुरक्षा एवं नियम–87 अग्नि सुरक्षा संबंधी आवश्यकताएं प्रावधान अनुसार सक्षम प्राधिकारी द्वारा सुनिश्चित की जावेगी, जिसका पालन आवेदकों को आवश्यक रूप से करते हुए नियम–88 अनुसार भूकम्परोधी तकनीकी से निर्माण किया जाना आवश्यक होगा।

10. म0प्र0 भूमि विकास नियम–2012 के नियम–52 के अनुसार विद्युत लाइन संबंधी नियम का पालन आवेदक को सुनिश्चित करना होगा।

11. म0प्र0 भूमि विकास निमय–2012 के नियम–81(4) के प्रावधानों के अनुसार शहरी जल संवर्धन प्रणाली हेतु रेन वाटर हार्वेस्टिंग की प्रकिया का पालन आवेदक से स्थानीय संस्था द्वारा सुनिश्चित कराया जावेगा। उसके पश्चात् ही भूखण्ड पर जल एवं विद्युत कनेक्शन संबंधित व्यवस्था संबंधित संस्था के द्वारा प्रदान किया जा सकेगा।

12. यह अनुज्ञा मल्टीप्लेक्स सह शापिंग सेंटर प्रयोजन हेतु दी गई है, जिसका उपविभाजन मान्य नहीं होगा। यदि भूमि का उप–विभाजन किया जाकर विक्रय किया जाता है, तो अनुमति के उल्लंघन की श्रेणी मे माना जाकर नियमानुसार कार्यवाही सक्षम प्राधिकारी द्वारा की जावेगी अथवा दी गई अनुमति निरस्त कर दी जावेगी।

13. जल प्रदूषण नियंत्रण एवं संरक्षण अधिनियम 1974 तथा वायु प्रदूषण नियंत्रण एवं संरक्षण अधिनियम 1981 के अंतर्गत म0प्र0 प्रदूषण नियंत्रण बोर्ड से आवश्यक अनुमतियां यदि आवश्यक होगी तो प्राप्त करना अनिवार्य होगा।

14. आपके द्वारा प्रस्तुत पटवारी खसरा ट्रेस मानचित्र में किसी प्रकार की भिन्नता होने पर या प्रस्तुत स्थल मानचित्र में विरोधाभास या विसंगती पाये जाने पर या आराजास की स्थिति संबंधी तथ्य या साक्ष्य छुपाये जाने पर आवेदक स्वयं की व संबंधित पटवारी की एवं आवेदक के द्वारा नियुक्त संबंधित वास्तुविद/इंजीनियर समस्तों की जिम्मेदारी बराबर की होगी, तथा तथ्य सिद्ध पाये जाने पर नियमानुसार कार्यवाही की जावेगी।

15. मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम 2012 के नियम 31का आवश्यक रूप से पालन करना होगा।

16. प्राकृतिक परिसंकट उन्मुख क्षेत्र के विकास संबंधी अधिनियमो ,नियमों तथा उपविधियों के उपबंधो का अनुपालन सुनिश्चित करना होगा।

17. इस स्थल मानचित्र को भू–स्वामित्व का दस्तावेज नहीं समझा जावे एवं यह अनुमति अहस्तांतरणीय होगी तथा उक्त स्थल मानचित्र को भू–स्वामित्व के रूप में किसी भी न्यायालय में प्रस्तुत किया जाना मान्य नही माना जावेगा 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।

18. आवेदक को सलग्न स्थल मानचित्र में दर्शाये अनुसार म0प्र0 भूमि विकास नियम–2012 के प्रावधानों अनुसार अतिशेष पार्किंग हेतु प्रावधान रखना होगा। पार्किंग की व्यवस्था स्वयं के परिसर में ही करना होगी। पार्किंग की आवश्यकता की पूर्ति आवेदक को स्वयं के परिसर में ही करना अनिवार्य होगा एवं इस प्रावधान को योजना में नियमानुसार कियान्वित 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।

19. अनुमोदित स्थल मानचित्र की एक सत्यापित प्रति मय आदेश के स्थल पर विकास कार्य के दौरान रखना आवश्यक होगा।

20. भारत सरकार के वन एवं पर्यावरण मंत्रालय का राजपत्र दिनांक 14/09/1999 के अनुसार निमार्ण कार्य में फलाईएश से बने हुये उत्पाद का यथासंभव उपयोग करना अनिवार्य होगा।

21. म0प्र0 नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम–1973 की धारा–33 के प्रावधानों के अनुरूप यह अनुज्ञा तीन वर्ष तक विधि मान्य होगी अनुज्ञा को इस अवधि की समाप्ति के पूर्व पुनः विधि मान्य कराना होगा एवं पुनः विधिमान्यकरण लगातार दो अवधियो के लिए जिसमें प्रत्येक अवधि एक वर्ष की होगी अनुज्ञात किया जा सकेगा।

22. स्थल पर अनुमोदित स्थल मानचित्र संबंधी जानकारी 5 X 4 फुट साईज के बोर्ड पर अंकित करना अनिवार्य होगा।

23. प्रस्तावित मल्टीप्लेक्स–सह–शापिंग सेंटर प्रयोजन विकास हेतु अनुमोदित स्थल मानचित्र अनुसार नियमों के अंतर्गत विकास अनुमति सक्षम प्राधिकारी से प्राप्त करने के पश्चात विषयांकित भूमि पर विकास कार्य प्रारंभ करने के पूर्व आवेदक द्वारा प्रस्तुत भूमि का सीमांकन जो कि विधिवत रूप से राजस्व विभाग द्वारा किया गया है ,तदानुसार सीमांकन के अनुरूप स्थल की सीमा मे विकास अनुमति से पूर्व कोई भिन्नता उत्पन्न होती है तो इस कार्यालय को अवगत कराया जाना सक्षम प्राधिकारी एवं आवेदक दोनों का दायित्व होगा तथा अधिनियम के प्रावधानों के अंतर्गत पुनः सीमांकित स्थल मानचित्र इस कार्यालय से स्वीकृत करना होगा।

24. म0प्र0 भूमि विकास नियम–2012 के नियम–100 एवं 101 का पालन सक्षम प्राधिकारी द्वारा आवेदक से पूर्ण कराना आवश्यक होगा।

25. यह अनुज्ञा कटनी विकास योजना 2021 एवं म0प्र0 भूमि विकास नियम 2012 के निर्दिष्ट प्रावधानो एवं नियोजन की दृष्टि से दी गई है। भू–स्वामित्व की वैधानिकता के सबंध में कोई विवाद उत्पन्न होने पर अथवा दी गई, जानकारी असत्य पाई जाने पर या उक्त अनुज्ञा की शर्तो का उल्लंघन होने पर या किये जाने पर यह स्थल अनुमोदन म0प्र0 भूमि विकास नियम–2012 के नियम–25 के तहत प्रतिसंहरित कर दिया जावेगा, जिसकी समस्त जवाबदारी आपकी होगी।

संलग्नः– एक मानचित्र।

(मनोज रायकवार)
सहायक संचालक
नगर तथा ग्राम निवेश
जिला कार्यालय कटनी

पृ0कमांक ...... /नग्रानि/16/बी–01052016 | कटनी दिनांक ...../10/2016

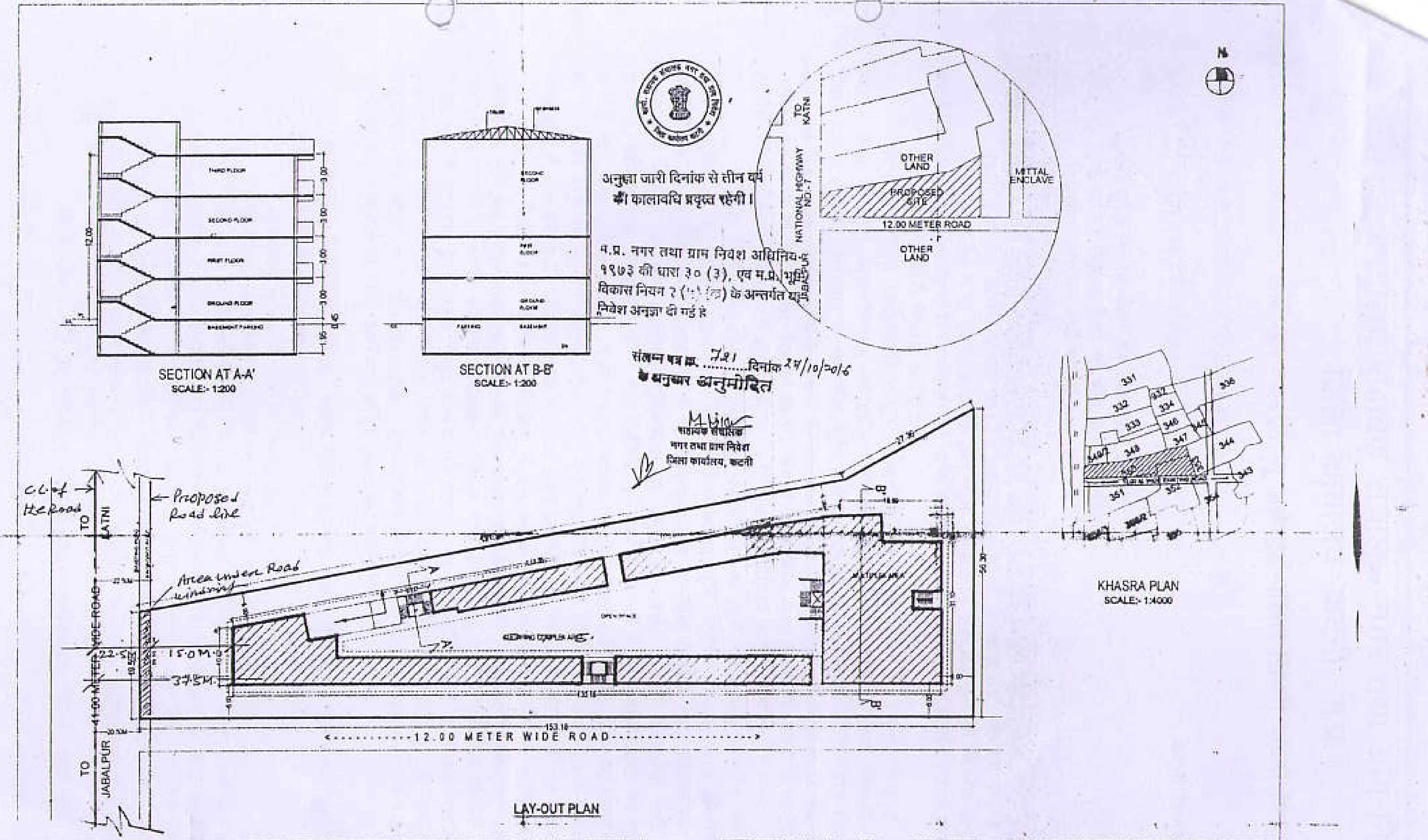
प्रतिलिपिः–1. आयुक्त नगर पालिक निगम कटनी की ओर सूचनार्थ एवं लेख है कि म0प्र0 नगर पालिका अधिनियम–1956 के निर्दिष्ट प्रावधानो के अंतर्गत आवश्यक कार्यवाही एव उपरोक्त वर्णित शर्तो का आवेदक से पालन सुनिश्चित कराये जाने हेतु प्रेषित।

2. अनुविभागीय अधिकारी, राजस्व कटनी की ओर सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु।

3. क्षेत्रीय अधिकारी, म0प्र0 प्रदूषण नियंत्रण बोर्ड माघवनगर कटनी।

संलग्नः– एक मानचित्र

(मनोज रायकवार)
सहायक संचालक
नगर तथा ग्राम निवेश
जिला कार्यालय कटनी




LAY-OUT PLAN

| PLAN SHOWING THE PROPOSED BASEMENT FLOOR, GROUND FLOOR & FIRST FLOOR MULTI PLEX/SHOPPING COMPLEX BUILDING ON KHASRA.No:- 350 & PART OF 351 & 352, PAT.HAL. No:-29/46, NO.B.- 223, AT MAHARANA PRATAP WARD, VILLAGE:- JHINJHARI, KATNI.(M.P.). | SCHEDULE OF AREA | | | | SIGN OF ARCHITECT | DRG. No.- 20101803 / SCALE 1 = 500 | DESIGNED BY |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| BELONGING TO | TOTAL PLOT AREA = 0.53 HECTARE = 5,300.00 SQ.M. | | | | | OWNER | THE ARCHITECT<br>RAVI KANT BAJAJ<br>ARCHITECT & VALUER<br>HEERA GANJ CHOWK<br>KATNI<br>PH - 221921 |
| 1. SHRI SURESH KUMAR MITTAL S/O SHRI C.R. MITTAL, | AREA FOR ROAD WIDENING = 36.00 SQ.M. | | | | | | |
| 2. M/S TRACKWAY SECURITIES PVT. LIMITED | NET AREA FOR PLANNING = 5,264.00 SQ.M. | | | | | | |
| BY DIRECTOR :- SHRI LALIT KUMAR MITTAL S/O SHRI C.R. MITTAL. | BUILT UP AREA | SHOPPING AREA | MULTIPLEX AREA | TOTAL AREA | | | |
| | BASEMENT FLOOR(PARKING) = | 2130.36 SQ.M(parking) | 600.75 SQ.M(parking) | 2731.11 SQ.M. | | | |
| | GROUND FLOOR = | 968.19 SQ.M(shops) | 600.75 SQ.M(food court) | 1568.94 SQ.M. | | | |
| | FIRST FLOOR = | 1078.62 SQ.M(shops) | 656.48 SQ.M(hall/banquet) | 1734.10 SQ.M. | | | |
| | SECOND FLOOR = | 1078.62 SQ.M(food/entertainment) | 656.48 SQ.M(auditorium) | 1734.10 SQ.M. | | | |
| | THIRD FLOOR = | 218.00 SQ.M(Gaming) | ........ | 218 SQ.M. | | | |
| | TOTAL B/U AREA FOR F.A.R(EXC. PARKING) = 5263.14 SQ.M. | | ........ | | | | |
| | % OF GROUND COVERAGE = 29.80% | | ........ | | | | |
| | F.A.R. = 1.00 | | | | Ravi Bajaj<br>B.Arch., M.C.A., A.I.I.A., F.I.V<br>Hira Ganj, KATNI<br>Ph. 221921 M.94251-57352 | | |