



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



ब्लॉक- 16, सिविक सेंटर, मढाताल, जबलपुर (म.प्र.)

Email-Id Jabalpur@mptownplan.gov.in

Phone No. 0761-2401981

कमांक. 283.SJBLLP2174 / नगानि / 16 / B/08/19-02-16

दिनांक 10/05/2016

प्रति,

दत्त रीयल ईन्फा प्राय0 लि0
द्वारा डायरेक्टर श्री विशाल दत्त
1148/ए नेपियर टाउन जबलपुर

विषय:- ग्राम तिलहरी तहसील जबलपुर जिला जबलपुर के पटवारी हल्का नं. 16 खसरा कमांक 253 कुल रकवा 10680 वर्गमीटर (1.068 हैक्टेयर) भूमि पर आवासीय भवन प्रकोष्ठ विकास अनुज्ञा बावत्।

संदर्भ:- आपका ऑनलाईन प्राप्त आवेदन पत्र धारा 29/1 के अंतर्गत दिनांक 13.02.2016 तथा इस कार्यालय में आवक कमांक 501 दिनांक 19.02.2016।

-00-

उपरोक्त विषयांतर्गत संदर्भित आवेदन पत्र में संलग्न दस्तावेजों के आधार पर लेख है, कि आपके द्वारा प्रेषित प्रकरण में प्रस्तुत अभिलेखों के अनुसार दत्त रीयल ईन्फा प्राय0 लि0 द्वारा डायरेक्टर श्री विशाल दत्त 1148/ए नेपियर टाउन जबलपुर के द्वारा इस कार्यालय के आवक कमांक 501 दिनांक 19.02.2016 के द्वारा ग्राम तिलहरी तहसील जबलपुर जिला जबलपुर के पटवारी हल्का नं. 16 खसरा कमांक 253 कुल रकवा 10680.00 वर्गमीटर (1.068 हैक्टेयर) भूमि पर आवासीय भवन प्रकोष्ठ के विकास हेतु म0प्र0 नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम 1973 की धारा 29(1) के तहत आवेदन पत्र प्रस्तुत कर स्थल मानचित्र की स्वीकृति ग्राही गई है।

जबलपुर विकास योजना 2021 के प्रस्ताव अनुसार विषयांकित भूमि आवासीय भू-उपयोग हेतु निर्दिष्ट है। भूमि का निरीक्षण श्री विशाल दत्त डायरेक्टर दत्त रीयल ईन्फा प्राय0 लि0 की उपस्थिति में इस कार्यालय के श्री राजेश दीवान सहायक मानचित्रकार के द्वारा संयुक्त रूप से दिनांक 28.04.2016 किया जाकर की गई अनुसूच के आधार पर प्रतिवेदन अनुसार विषयांकित स्थल पर आवेदक द्वारा प्रस्तुत स्थल मानचित्र अनुसार प्रस्तावित भूमि को पूर्व अनुमोदित अभिनयास कमांक 961 दिनांक 10.04.2008 की अनुमोदित मार्ग 9.00 मीटर चौड़ाई का उपलब्ध होती है, जिसे आवेदक द्वारा समन्वित किया गया है व वर्तमान में विषयांकित भूमि रिक्त है तथा भूमि के मध्य से विद्युत लाईन गुजरती है जैसा कि संलग्न मानचित्र में दर्शित है।

उपरोक्त विवरण, प्रस्तुत दस्तावेजों एवं तथ्यों के आधार पर आवेदक द्वारा प्रस्तुत स्वामित्व दस्तावेजों एवं शपथ पत्र व क्षति पूर्ति पत्र दिनांक 22.12.2015, नगर पालिक निगम जबलपुर द्वारा प्रदत्त कालोनी रजिस्ट्रीकरण प्रमाण पत्र कमांक 201 दिनांक 20.03.2015, तथा भू-अर्जन अधिकारी जबलपुर विकास प्राधिकरण के पत्र कमांक 6349 जबलपुर दिनांक 19.01.2015 ग्राम तिलहरी तहसील जबलपुर जिला जबलपुर के पटवारी हल्का नं. 16 खसरा कमांक 253 कुल रकवा 10680 वर्गमीटर (1.068 हैक्टेयर) भूमि पर आवासीय भवन प्रकोष्ठ के कियान्वयन हेतु संलग्न स्थल मानचित्र 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

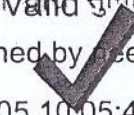
Signature valid

Digitally signed by njeraj anand
likhar

Date: 2016.05.10 05:49:43 IST

पालिका अधिनियम-1961 (कमांक 37 सन् 1961) और उसके अधीन बनाये गये म0प्र0 नगर पालिका (कालोनाईजर का रजिस्ट्रीकरण निर्बन्धन तथा शर्तें) नियम 1998 संशोधित नियम 19 अप्रैल 2012 के 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 नगर पालिका अधिनियम-1961 (कमांक-37 सन्-1961)
ब. म0प्र0 प्रदूषण नियंत्रण मण्डल,
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 साक्ष्यों 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. म0प्र0 नगर पालिका (कालोनाईजर का रजिस्ट्रीकरण निर्बन्धन तथा शर्तें) नियम-1998 के नियम-3 के तहत नगर पालिका निगम, जबलपुर द्वारा प्रदत्त कालोनाईजर द्वारा प्रदत्त कालोनाईजर का रजिस्ट्रीकरण प्रमाण-पत्र कमांक 212 दिनांक 23.02.2015 सहित अन्य संबंधित सभी नियमों का पालन सुनिश्चित करने के पश्चात् ही सक्षम प्राधिकारी, आयुक्त, नगर पालिक निगम, जबलपुर द्वारा विकास कार्य की अनुमति प्रदत्त की जावेगी।
3. प्रश्नाधीन प्रकरण नगर निगम सीमा क्षेत्र के अंतर्गत है तथा नगर निगम क्षेत्रांतर्गत कालोनी विकास हेतु म0प्र0 नगर पालिका (कालोनाईजर का रजिस्ट्रीकरण निर्बन्धन तथा शर्तें नियम-1998) प्रभावशील है। उक्त नियमों के अंतर्गत सक्षम प्राधिकारी आयुक्त नगर पालिक निगम है। प्रकरण में म0प्र नगर पालिका (कालोनाईजर का रजिस्ट्रीकरण निर्बन्धन तथा शर्तें नियम-1998) के अंतर्गत विकास अनुमति देने के पूर्व समस्त नियमों का पालन कराते हुये विकास अनुमति सक्षम प्राधिकारी से प्राप्त किया जाना अनिवार्य होगा। आवेदक द्वारा उक्त नियमों में दिनांक 19.04.2012 के नियम-10 के प्रावधान अनुसार आर्थिक रूप से कमजोर आय वर्गों एवं निम्न आय वर्गों के संबंध में आवेदक द्वारा प्रस्तुत अभिन्यास मानचित्र में चयनित विकल्प के प्रस्ताव अंकित किये गये हैं इसकी गणना का परीक्षण स्वयं के स्तर से मान्य करने का दायित्व सक्षम प्राधिकारी का है। यदि प्रावधान में कोई कमी हो तो उसको समायोजित करने के पश्चात् ही विकास अनुज्ञा जारी की जावे। तथा इस हेतु सक्षम प्राधिकारी द्वारा-कोई समायोजन हो तो विकास अनुज्ञा के पूर्व कार्यालय को अवगत कराया जावे।
4. विषयांकित भूमि पर स्वीकार्य फर्शी क्षेत्रानुपात अधिकतम 1:1.25 अनुसार आवासीय भवन प्रकोष्ठ की उंचाई अधिकतम 12.50 मीटर, (पार्किंग प्रयोजन हेतु स्टिपल तल को छोड़कर) अधिकतम स्वीकार्य आवृत्त क्षेत्र 30.0 प्रतिशत सक्षम प्राधिकारी द्वारा म0प्र0 भूमि विकास नियम-2012 एवं जबलपुर विकास योजना 2021 के अध्याय-4 निर्दिष्ट प्रावधानों के अंतर्गत मान्य किया जा सकेगा।
5. विकास योजना में निर्दिष्ट प्रावधानानुसार भवन अधिकारी द्वारा समूह आवासीय प्रकोष्ठ में स्वीकार्य सकल आवासीय घनत्व को आधार मानते हुये नियमानुसार इकाईयों का निर्धारण सुनिश्चित करते हुये भवन अनुज्ञा संबंधी कार्यवाही की जा सकेगी।
6. म0प्र0 भूमि विकास नियम-2012 के नियम-61(4) के प्रावधानों के अनुसार शहरी जल संवर्धन प्रणाली हेतु रेन वाटर हार्वेस्टिंग की प्रक्रिया का पालन आवेदक से सुनिश्चित

Digitally signed by  Reraj anand
likhar
Date: 2016.05.10 05:49:43 IST

कराया जावेगा। उसके पश्चात् ही भूखण्ड पर जल एवं विद्युत कनेक्शन संबंधित व्यवस्था संबंधित संस्था के द्वारा प्रदान किया जा सकेगा।

7. स्थल मानचित्र में निर्धारित प्रयोजन आवेदक स्वयं के प्रेरणा से परिवर्तित नहीं कर सकता तथा भूखण्डों का संविलियन अथवा विभाजन बिना सक्षम प्राधिकारी की अनुमति से स्वयं के प्रेरणा से नहीं कर सकता ऐसा किया गया कृत्य नियम विरुद्ध माना जाकर स्थल मानचित्र को प्रभावशून्य कर दिया जायेगा।
8. भारत सरकार के वन एवं पर्यावरण मंत्रालय द्वारा जारी अधिसूचना 14.09.2006 तक यथा संशोधित अधिसूचना 01.09.2009 की अनुसूची की कंडिका 08(क) के अनुसार 20000 वर्गमीटर या अधिक किन्तु 1500000 वर्गमीटर या उससे अधिक निर्मित क्षेत्र के नगरीय और क्षेत्र विकास में पूर्व पर्यावरणीय स्वीकृति लिया जाना अनिवार्य है। म0प्र0 शासन आवास एवं पर्यावरण विभाग के ज्ञाप कमांक एफ-5-23/2003/32 भोपाल दिनांक 14 अक्टूबर 2005 में उल्लेख अनुसार भारत सरकार पर्यावरण एवं मंत्रालय नई दिल्ली की अधिसूचना कमांक एसओ 801(ई) दिनांक 7 जुलाई 2004 के परिपेक्ष्य में पर्यावरण (संरक्षण) अधिनियम 1986 के प्रावधानों के दायरे में आती है। तो ईकाई प्रबंधन को/संबंधित आवेदक संस्था को नियमानुसार ई.पी.ए. एक्ट/ई.आई.ए. के तहत सक्षम प्राधिकारी यथा पर्यावरण एवं वन मंत्रालय भारत सरकार अथवा स्टेट ऑफ यूनियन टेरेटरी लेवल इनवायरमेन्ट इम्पेक्ट असेसमेन्ट अथॉरटी (एसईआईए) से पर्यावरणीय स्वीकृति प्राप्त करने के उपरान्त ही परियोजना से जुड़े निर्माण कार्य को प्रारंभ करना आवश्यक व अनिवार्य होगा। योजना पर्यावरण संरक्षण अधिनियम के अंतर्गत आवश्यक इनवायरमेन्ट इम्पेक्ट असेसमेन्ट की कार्यवाही सुनिश्चित की जाये तथा भवन अनुज्ञा के पूर्व म0प्र0 प्रदूषण नियंत्रण मण्डल से जल एवं वायु सम्मति आवश्यक रूप से प्राप्त किया जावे तथा निर्माण के पूर्व ई.आई.ए. क्लीयरेंस लेना भी अनिवार्य होगा। पर्यावरण संरक्षण अधिनियम संबंधी समस्त प्रावधानों का पूर्ण पालन करना आवश्यक होगा। म0प्र0 शासन के आदेशानुसार कालोनी में पर्याप्त वृक्षारोपण करना अनिवार्य होगा।
9. आवेदक द्वारा प्रस्तुत स्थल मानचित्रानुसार अनुमोदित पहुंच मार्ग की चौड़ाई 9.0 मीटर रखते हुये मार्ग मध्य से 4.5 मीटर भूमि मार्गाधिकार हेतु सुरक्षित रखनी होगी या वर्तमान स्थिति या राजस्व अभिलेखों के अनुसार जो अधिक उपलब्ध होगी वह भूमि मार्गाधिकार हेतु छोड़नी अनिवार्य होगी। उक्त मार्गाधिकार अंतर्गत भूमि पर किसी भी प्रकार का निर्माण अनुज्ञेय नहीं होगा। तथा आवेदक को उक्त मार्ग का विकास निर्धारित मापदण्डों के अनुरूप स्वयं के व्यय से करना होगा।
10. प्रस्तावित समूह आवास प्रकोष्ठ/अपार्टमेन्ट विकास के आसपास लगी भूमि की कालोनियों पर निर्मित अनुमोदित मार्गों के भूखण्डों एवं खुले तथा अन्य क्षेत्रों का समायोजन यथासंभव किया जावेगा तथा उक्त अनुमोदित मार्गों को किसी भी प्रकार से अवरुद्ध किया जाना मान्य नहीं होगा। अतः अनुमोदित मार्गों को गेट अथवा बाउन्ड्रीवाल से अवरुद्ध किया जाना मान्य नहीं होगा। यदि आवेदक द्वारा ऐसा कृत्य किया जाता है, तो स्थानीय संस्था एवं सक्षम प्राधिकारी आवेदक के विरुद्ध वैधानिक कार्यवाही कर सकेंगे।
11. म0प्र0 भूमि विकास नियम-2012 के नियम-93 के प्रावधान अनुसार प्रस्ताधीन समूह आवास प्रकोष्ठ/अपार्टमेन्ट से उत्पन्न होने वाले ठोस अपशिष्ट प्रबंधन पर्यावरण की दृष्टि से स्थानीय संस्था के मार्गदर्शन में स्थान सुरक्षित करना होगा, जिसका प्रबंधन आवेदक/कालोनाईजर द्वारा स्वयं के व्यय से करना होगा।
12. म0प्र0 भूमि विकास नियम-2012 के नियम 86-अग्नि तथा संरचनात्मक सुरक्षा एवं नियम-67-अग्नि सुरक्षा संबंधी आवश्यकता होने पर अपेक्षाएं प्रावधान अनुसार निर्धारित आवेदक द्वारा की जायेगी तथा नियम-88-के प्रावधान अनुसार भवन का निर्माण भूकम्परोधी ढंग में किया जावेगा।

जावेगा। इन प्रक्रियाओं का पालन आवेदक का दायित्व होगा। जो कि सक्षम प्राधिकारी की निगरानी में सुनिश्चित किया जायेगा साथ ही नियम-41 के तहत भवन तथा उसके चारों ओर खुले स्थानों को जाने वाला पहुंच मार्ग दमकल के भार को सहन करने योग्य ठोस सतह होगी।

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 पार्किंग हेतु प्रावधान रखना होगा। पार्किंग की व्यवस्था स्वयं के परिसर में ही करना होगी। किसी भी दशा में वाहन पार्किंग मार्ग एवं आरक्षित सीमांत 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 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।
14. म0प्र0 शासन के आदेशानुसार परिसर में प्रस्तावित खुले क्षेत्र व उपयुक्त स्थानों पर पर्याप्त वृक्षारोपण करना अनिवार्य होगा।
15. जल-मल 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 आवेदक द्वारा स्वयं के व्यय पर स्वयं की भूमि पर स्थापित करना अनिवार्य होगा।
16. 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 आसपास 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।
17. म0प्र0 भूमि विकास नियम-2012 के नियम 52 के तहत स्थल पर स्थित विद्युत लाईन की श्रेणी अनुसार विषयांकित भूमि के अन्तर्गत प्रभावित क्षेत्र पर भवन निर्माण अनुज्ञा प्रदाय न की जाये।
18. अनुमोदित स्थल मानचित्र की एक सत्यापित प्रति मय आदेश के स्थल पर विकास कार्य के दौरान रखना आवश्यक होगा।
19. म0प्र0 नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम-1973 की धारा-33 के प्रावधानों के अनुरूप यह अनुज्ञा 03 (तीन वर्ष) की कालावधि के लिए प्रवृत्त रहेगी।
20. स्थल पर अनुमोदित स्थल मानचित्र संबंधी जानकारी 5 X 4 फुट साईज के बोर्ड पर अंकित करना अनिवार्य होगा।
21. इस स्थल मानचित्र को भू-स्वामित्व का दस्तावेज नहीं समझा जाये एवं यह अनुमति अहस्तांतरणीय होगी तथा उक्त स्थल मानचित्र को भू-स्वामित्व के रूप में किसी भी न्यायालय में प्रस्तुत किया जाना मान्य नहीं माना जावेगा।
22. आवेदक को नगर पालिका निगम जिला जबलपुर एवं अन्य विभागों से प्राप्त समस्त अनुज्ञायों (विकास एवं भवन) की एक प्रति इस कार्यालय में प्रस्तुत करना आवश्यक होगा तथा अनुज्ञा प्रपत्रों में उल्लेखित समस्त शर्तों का पालन करना सुनिश्चित करेंगे।
23. संचालनालय नगर तथा ग्राम निवेश म0प्र0 भोपाल के आदेश क्रमांक 1754 दिनांक 03.04.2012 के अनुसार म0प्र0 विद्युत प्रदाय संहिता-2004 (म0प्र0 इलेक्ट्रीसिटी सप्लाय कोड-2004) अनुसार विद्युत प्रसार की गणना कर

Digitally signed by  G. Raj Anand
likhar
Date: 2016.05.10 05:49:43 IST

आवश्यक क्षेत्र आवेदकों को बिना शर्त के संबंधित विभाग को सौंपेंगे तथा विभाग द्वारा विद्युत प्रदाय प्रणाली जहां तक संभव हो, पर्याप्त स्थान पर उचित क्षमता का सब अनिवार्य रूप से इस कार्यालय को दी जावेगी।

24. प्रस्तावित समूह आवास प्रकोष्ठ/अपार्टमेंट विकास हेतु अनुमोदित स्थल मानचित्र अनुसार नियमों के अंतर्गत विकास अनुमति सक्षम प्राधिकारी से प्राप्त करने के पश्चात् 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, तदनुसार 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 आवेदक दोनों का दायित्व होगा तथा अधिनियम के प्रावधानों के अंतर्गत पुनः सीमांकित स्थल मानचित्र इस कार्यालय से स्वीकृत करना होगा।
25. अनुमोदित स्थल मानचित्र में विपरीत किये गये विकास कार्य, गलत या असत्य जानकारी, आवेदक द्वारा प्रस्तुत कोई भी कथन जो शपथ पत्र अनुसार असत्य पाये जाने या पहुंच मार्ग के संबंध में कोई विवाद या भू-सीमा विवाद उत्पन्न होने की दशा में तथा पत्र में उल्लेखित किसी भी शर्त का उल्लंघन होना सिद्ध पाये जाने पर अनुज्ञा म0प्र0 भूमि विकास नियम-2012 के नियम-25 के प्रावधानों के तहत प्रतिसंहरित (रिहोक) कर दी जावेगी, जिसकी संपूर्ण जिम्मेदारी आवेदकों की मानी जावेगी।

संलग्न:- एक मानचित्र।

(नीरज आनंद लिखार)
संयुक्त संचालक
नगर तथा ग्राम निवेश
जबलपुर म0प्र0

दिनांक.....10/05/2016

पृ० क्रमांक 886 से 840 JBLLP2174/नगानि/16/ B/08/19-02-16

प्रतिलिपि:-

1. आयुक्त नगर पालिक निगम की ओर उपरोक्त समस्त शर्तों का पालन सुनिश्चित कराये जाने हेतु अधिनियम के प्रावधानों के अंतर्गत आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित।
 2. अनुविभागीय अधिकारी, राजस्व जबलपुर की ओर सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु।
 3. सदस्य सचिव, म0प्र0 प्रदूषण नियंत्रण बोर्ड ई-5 अरेश कालोनी पर्यावरण परिसर भोपाल को आवश्यक कार्यवाही हेतु सूचनार्थ।
 4. कार्यपालन यंत्री (शहर) म0प्र0 विद्युत वितरण कंपनी, जबलपुर की ओर सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु।
 5. उप-पंजीयक (स्टाम्प) पंजीयन कार्यालय जबलपुर की ओर सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु।
- संलग्न:- एक मानचित्र।

(नीरज आनंद लिखार)
संयुक्त संचालक
नगर तथा ग्राम निवेश

Signature valid
Digitally signed by नीरज आनंद लिखार
Date: 2016.05.10 05:49:43 IST