

कार्पोरल संयुक्त संचालक, नगर तथा ग्राम निवेश जिला कार्यालय, जबलपुर म.प.  
ब्लॉक 15, सिविक सेक्टर, मढ़ाताल, जबलपुर (म.प्र.)



Email-Id [Jabalpur@mptownplan.gov.in](mailto:Jabalpur@mptownplan.gov.in)

Phone No. 0761-2401981

कमांक 3338 / JBLLP3980 / नयानि / 17 / बी / 30 / 12.08.2015

दिनांक 24 / 11 / 2017

प्रति

मेसर्स श्री आर.पी.जैन एण्ड कम्पनी  
पार्टनर श्री प्रदीप जैन, श्री राकेश जैन श्रीमति सुहागरानी जैन  
कालोनाईजर मेसर्स अमर ज्योती ट्रेडर्स  
श्री आशीष कुमार जैन श्री अतुल जैन  
125 संगम कालोनी  
जबलपुर

विषय:- भंवरताल एक्सटेंशन स्थित कार्पोरेशन प्लॉट नं. 26/1 डायवर्शन प्लॉट नं. 835/1 835/1-ए डाय. शीट नं.-252 नं.ब. 773, प.ह.नं. 29 सुभाष नगर दयानंद सरस्वती वार्ड रकबा 1759.97 वर्ग मीटर भूमि में पूर्व अनुमोदित अभिन्यास मानचित्र में अधिनियम-1973 की धारा 29(3) के तहत उपांतरण बावत।  
संदर्भ:- आपका ऑनलाईन आवेदन पत्र दिनांक 04/10/2017.

-00-

उपरोक्त विषयांतर्गत एवं आपके द्वारा प्रस्तुत संदर्भित आवेदन पत्र द्वारा अपने स्वामित्व की भंवरताल एक्सटेंशन स्थित कार्पोरेशन प्लॉट नं. 26/1 डायवर्शन प्लॉट नं. 835/1 835/1-ए डाय. शीट नं.-252 नं.ब. 773, प.ह.नं. 29 सुभाष नगर दयानंद सरस्वती वार्ड रकबा 1759.97 वर्ग मीटर भूमि पर आवासीय प्रकोष्ठ भवन विकास हेतु पूर्व अनुमोदित स्थल मानचित्र पत्र कमांक 2725 से 2729 दिनांक 02.11.2015 में वाणिज्यिक भू-उपयोग के अंतर्गत दुकाने एवं कार्यालय व आवासीय भू-उपयोग के अंतर्गत स्वयं का आवास हेतु उपांतरण के लिये म0प्र0 नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम-1973 की धारा 29(3) के तहत आवेदन दिनांक 04/10/2017 द्वारा प्रस्तुत किया गया है। जिसका भूमि उपयोग जबलपुर विकास योजना 2021 के अनुसार सम्मुख मार्ग के समानांतर 24.0 मीटर गहराई तक वाणिज्यिक तत्पश्चात आवासीय उपयोग निर्दिष्ट है।

आपके द्वारा प्रस्तुत आवेदन धारा-29(3) में यथावर्णित संलग्न स्वामित्व दस्तावेजों शपथ पत्र दिनांक 08 नवम्बर 2017 में किये गये कथन के संबंध में म0प्र0 भूमि विकास नियम-2012 के नियम-14(3) (तीन) के तहत उपांतरण हेतु प्रस्तुत उपांतरित स्थल मानचित्र के संबंध में कार्यालय द्वारा पत्र कमांक 2778 दिनांक 17.10.2017 को दो हिन्दी समाचार पत्रों में प्रकाशित सार्वजनिक सूचना की कतरन तथा उपांतरण हेतु प्रस्तुत अभिन्यास मानचित्र उपांतरण स्थल मानचित्र के संबंध में संबंधित हितबद्ध व्यक्तियों को स्वयं की आपत्ति या सुझाव चाहे गये थे। प्रकाशित सूचना दिनांक 18.10.2017 से 01.11.2017 तक की अवधि (15-दिवस) में उपांतरण अभिन्यास मानचित्र की योजना से संबंधित किसी हितबद्ध व्यक्ति से कोई भी आपत्ति या सुझाव कार्यालय में लिखित रूप में प्राप्त नहीं हुए हैं। आपके द्वारा प्रदत्त शपथ पत्र दिनांक 08.11.2017 के द्वारा अनुमोदित स्थल मानचित्र अनुसार न तो स्थल पर विकास किया गया और न ही प्रत्यक्ष व अप्रत्यक्ष रूप में प्रकोष्ठों का विकस किया गया के संबंध में प्रस्तुत किया गया है। कथनानुसार स्थल का निरीक्षण दिनांक 17.11.2017 को कार्यालय के श्री राजेश दीवान व आवेदक के वास्तुविद श्री नीरज अग्रवाल द्वारा संयुक्त रूप से किया गया।

उपरोक्त परिपेक्ष्य में सूचना प्रकाशन अवधि में योजना से संबंधित कोई भी आपत्ति प्राप्त न होने के कारण म0प्र0 भूमि विकास नियम-2012 के नियम-14(3) के निर्दिष्ट प्रावधानों के अंतर्गत आपके द्वारा प्रस्तावित उपांतरण से कोई भी हितबद्ध व्यक्ति प्रभावित नहीं होता है, माना जाकर व जबलपुर विकास योजना-2021 में म0प्र0 शासन नगरीय

Signature Valid

Digitally signed by Neeraj Anand  
likhar  
Date: 2017.11.25 17:08:08 IST

1. निम्नलिखित अधिनियम/नियम/सक्षम प्राधिकारी तथा संस्था से विकास/निर्माण अनुज्ञा से पूर्व अनापत्ति/अनुज्ञा लेना अनिवार्य होगा—  
 अ. म०प्र० नगर पालिका अधिनियम-1961 (कमांक-37 सन-1961)  
 ब. म०प्र० 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. आवेदित भूमि की भंवरताल एक्सटेंशन स्थित कार्पोरेशन प्लॉट नं. 26/1 डायर्वेशन प्लॉट नं. 835/1 835/1-ए डार्य शीट नं.-252 नं.ब. 773, प.ह.नं. 29 सुभाष नगर दयानंद सरस्वती वार्ड रकबा 1759.97 वर्ग मीटर पर पूर्व अनुमोदित स्थल मानचित्र पूर्ण रूप से आवासीय प्रकोष्ठ भवन के प्रयोजनार्थ प्रस्तावित होने से आवास नीति के अनुसार 10.0 प्रतिशत भूमि सामुदायिक खुला स्थान व सुविधा हेतु रखा गया था जिसे आवेदक द्वारा उपांतरित प्रस्ताव के अंतर्गत वाणिज्यिक दुकानें व स्वयं का आवास होने से नियम-47-1(क) के प्राविधित भूमि क्षेत्रफल की पूर्ति न होने से लागू नहीं किये गये।
3. आवेदित भूमि की भंवरताल एक्सटेंशन स्थित कार्पोरेशन प्लॉट नं. 26/1 डायर्वेशन प्लॉट नं. 835/1 835/1-ए डार्य शीट नं.-252 नं.ब. 773, प.ह.नं. 29 सुभाष नगर दयानंद सरस्वती वार्ड रकबा 1759.97 वर्ग मीटर भूमि विकास योजना के प्रावधानानुसार मार्ग के समानांतर वाणिज्यिक भू-उपयोग के अंतर्गत लगभग 1187.30 वर्गमीटर एवं आवासीय भू-उपयोग के अंतर्गत लगभग 390.00 वर्गमीटर है। जिस पर विकास योजना के प्रावधानों के अंतर्गत अधिकतम आवृत्त क्षेत्र वाणिज्यिक भू-उपयोग के अंतर्गत 40.0 प्रतिशत व आवासीय भू-उपयोग के अंतर्गत अधिकतम 30.0 प्रतिशत या आवेदक द्वारा प्रस्तुत स्थल मानचित्र अनुसार जो कम हो मान्य किया जा सकेगा।
4. विषयांकित भूमि के सामने मुख्य मार्ग चौड़ाई 36.0 मीटर निर्दिष्ट है उक्त मार्ग के मध्य से 18.0 एवं द्वितीय मार्ग 18.0 के मध्य से 9.0 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। आवेदक द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव अनुसार स्वीकार्य फर्शी क्षेत्र अनुपात 1:5.0 है मार्ग चौड़ाई के अन्तर्गत आने वाली भूमि को मार्ग हेतु सम्बंधित विभाग को विधि अनुरूप/विधिवत रूप से सौंपे जाने के पश्चात ही विकास योजना के कंडिकशिंस (conditions) के अनुसार अतिरिक्त फर्शी क्षेत्र अनुपात अनुज्ञात किया जा सकेगा उस के पूर्व आवेदक द्वारा लॉन्ग फॉर्मल सर्वे करवाया जा

Date: 2017.11.25 17:08:08 IST

या स्थल पर निर्माण/विकास किये जाने के पूर्व आवेदक को इस कार्यालय के मार्गदर्शन में समुचित मार्ग का सामाकन कराना होगा।

5. MOPRO भूमि विकास नियम-2012 के नियम-76 के प्रावधान अनुसार तलधर का विकास के निर्दिष्ट मापदण्डों के अनुरूप केवल वाहन पार्किंग हेतु ही किया जा सकेगा जिसका पालन, गणना व प्रस्तावित वाहन पार्किंग क्षेत्र का परीक्षण सक्षम प्राधिकारी द्वारा आवेदक से नियमानुसार पूर्ण कराने के पश्चात् अग्रिम कार्यवाही की जा सकेगी तलधर में वाहन पार्किंग क्षेत्र पर अंतिम निर्णय सक्षम प्राधिकारी का होगा।
6. MOPRO नगर पालिका (कालोनाईजर का रजिस्ट्रीकरण निर्बन्धन तथा शर्तें) नियम-1998 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।
7. MOPRO भूमि विकास नियम-2012 के नियम-81(4) के प्रावधानों के अनुसार शहरी जल संवर्धन प्रणाली हेतु रेन वाटर हार्वेस्टिंग की प्रक्रिया 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।
8. आवेदक को संलग्न स्थल मानचित्र में दर्शाये अनुसार MOPRO 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 सम्मुख मार्ग व मार्गाधिकार 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। पार्किंग की आवश्यकता की पूर्ति हेतु अंतिम निर्णय सक्षम प्राधिकारी द्वारा लिया जा सकेगा।
9. MOPRO भूमि विकास नियम-2012 के नियम-93 के प्रावधान अनुसार प्रश्नाधीन योजना 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 स्थानीय संस्था के परामर्श से करना होगा।
10. MOPRO भूमि विकास नियम-2012 के 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।
11. MOPRO शासन के आदेशानुसार परिसर में प्रस्तावित खुले क्षेत्र व उपयुक्त स्थानों पर पर्याप्त वृक्षारोपण करना अनिवार्य होगा।
12. 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।
13. आपके द्वारा प्रस्तुत पटवारी खसरा ट्रेस मानचित्र में किसी प्रकार की भिन्नता होने पर प्रस्तुत स्थल मानचित्र में विरोधाभास या विसंगती पाये जाने पर या आसपास की स्थिति संबंधी तथ्य या साक्ष्य छुपाये जाने पर समस्त की जिम्मेदारी आपके स्वयं की एवं संबंधित वास्तुविद/इंजीनियर दोनों की बराबर की होगी, तथा तथ्य सिद्ध पाये जाने पर नियमानुसार कार्यवाही की जावेगी।
14. MOPRO 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 साथ ही यदि स्थल के आसपास कोई राजस्व नाला स्थित हो तो MOPRO भूमि विकास नियम-2012 के नियम 50 के तहत प्रभावित भूमि खुले रूप में रखनी होगी।

Signature valid

W

Digitally signed by Teraj anand  
likhar

Date: 2017.11.25 17:08:08 IST

d

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 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-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।

16. अनुमोदित स्थल मानचित्र की एक सत्यापित प्रति मय आदेश के स्थल पर विकास कार्य के दौरान रखना आवश्यक होगा।
17. 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।
18. स्थल पर अनुमोदित स्थल मानचित्र संबंधी जानकारी 5 x 4 फुट साईज के बोर्ड पर अंकित करना अनिवार्य होगा।
19. 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 नहीं माना जावेगा।
20. आवेदक को नगर पालिक 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।
21. संचालनालय नगर तथा ग्राम निवेश म0प्र0 भोपाल के आदेश क्रमांक 1754 दिनांक 03.04.2012 के अनुसार म0प्र0 विद्युत प्रदाय संहिता-2004 (म0प्र0 इलेक्ट्रीसिटी सप्लाई कोड-2004) अनुसार आवासीय कालोनियों/बहुउपभोक्ता परिसरों के लिए अनुमानित विद्युत प्रभार की गणना कर 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।
22. भारत सरकार के वन एवं पर्यावरण मंत्रालय द्वारा जारी अधिसूचना 14.09.2008 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 क्रमांक एफ-5-23/2003/32 भोपाल दिनांक 14 अक्टूबर 2005 में उल्लेख अनुसार भारत सरकार पर्यावरण एवं मंत्रालय नई दिल्ली की अधिसूचना क्रमांक 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।
23. प्रस्तावित वाणिज्यिक दुकाने एवं स्वयं का आवासीय भवन विकास हेतु उपांतरित अनुमोदित स्थल मानचित्र अनुसार नियमों के अंतर्गत विकास अनुमति सक्षम प्राधिकारी से विधिवत प्राप्त करने के पश्चात् विषयांकित भूमि पर विकास कार्य प्रारंभ करने के पूर्व आपके द्वारा प्रस्तुत भूमि का सीमांकन जो कि विधिवत रूप से राजस्व

Signature valid  
Digitally signed by Vikas Anand  
Date: 2017.11.25 17:08:08 IST

मार्ग 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 आप दोनों का दायित्व होगा तथा अधिनियम के प्रावधानों के अंतर्गत पुनः सीमांकित अभिन्यास मानचित्र इस कार्यालय से स्वीकृत करना होगा।

24. 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 सम्मुख मार्ग की चौड़ाई 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

पृ0 कमांक 2339123343 / JBLLP3980 / नग्रानि / 17 / बी-30 / 12.08.2015

दिनांक 24/11/2017

प्रतिलिपि:-

1. आयुक्त नगर पालिक निगम को उपरोक्त शर्तों का पालन आवेदक से सुनिश्चित कराने के उपरांत अनुमोदन अनुसार अधिनियम के प्रावधानों के अनुसार अग्रिम कार्यवाही किये जाने हेतु प्रेषित।
2. अनुविभागीय अधिकारी, राजस्व जबलपुर की ओर सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु।
3. सदस्य सचिव, म0प्र0 प्रदूषण नियंत्रण बोर्ड ई-5 अरेरा 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  
जबलपुर म0प्र0

Signature valid

Digitally signed by Neeraj anand  
likhar

Date: 2017.11.25 17:08:08 IST

