



कार्यालय संयुक्त संचालक, नगर तथा ग्राम निवेश जिला कार्यालय, जबलपुर म.प्र.
ब्लॉक- 15, सिविक सेंटर, मढ़ाताल, जबलपुर (म.प्र.)



Email-Id Jabalpur@mptownplan.gov.in

Phone No. 0761-2401981

क्रमांक 953/नगानि/19/JBLLP5069

दिनांक 22/05/2019

प्रति,

श्री अंबिका चरण दीक्षित एवं श्रीमति सुधा दीक्षित
82 नर्मदा रोड
जबलपुर म0प्र0

विषय:- मौजा/ग्राम गोरखपुर तहसील-जबलपुर, जिला-जबलपुर के प.ह.नं. 29 न.ब. 605 खसरा क्रमांक 264 कुल रकबा- 2293.70 वर्गमीटर भूमि पर वाणिज्यिक एवं बहुइकाई आवासीय प्रकोष्ठ भवन (दीक्षित पैराडाईज) हेतु अनुज्ञा बावत्।
संदर्भ:- आपका आवेदन पत्र दिनांक 26.04.2019

-00-

उपरोक्त विषयांतर्गत लेख है कि, आपके द्वारा प्रस्तुत संदर्भित आवेदन पत्र के साथ संलग्न भूमि स्वामित्व दस्तावेजों के आधार पर मौजा/ग्राम गोरखपुर तहसील-जबलपुर, जिला-जबलपुर के प.ह.नं. 29 न.ब. 605 खसरा क्रमांक 264 कुल रकबा- 2293.70 वर्गमीटर भूमि पर वाणिज्यिक एवं बहुइकाई आवासीय प्रकोष्ठ भवन (दीक्षित पैराडाईज) हेतु म0प्र0 नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम-1973 की धारा 29(1) के तहत आवेदन पत्र प्रस्तुत कर वाणिज्यिक एवं बहुइकाई आवासीय प्रकोष्ठ भवन (दीक्षित पैराडाईज) हेतु अभिन्यास मानचित्र पर विकास अनुज्ञा चाही गई है। जो कि इस कार्यालय के पत्र क्रमांक 601/2982 दिनांक 27/10/2018 के द्वारा मार्ग के समानांतर वाणिज्यिक शेष पार्श्व भाग आवासीय भूमि उपयोग प्रमाण पत्र प्रदान कर प्रकरण में संलग्न किया गया है।

विषयांकित भूमि का स्थल निरीक्षण आवेदक के वास्तुविद श्री अप्रैल पाण्डेय की उपस्थिति में वास्तुविद द्वारा बताया गये स्थल का श्री राजेश दीवान, स.मा.वि. के द्वारा संयुक्त रूप से दिनांक 17.01.2019 को किया जाकर प्रतिवेदित किया गया। प्रश्नाधीन भूमि रिक्त भूखण्ड है जिसमें किसी भी प्रकार का निर्माण कार्य नहीं किया गया है तथा प्रश्नाधीन स्थल के पूर्व दिशा की ओर (ज.वि.यो. 2021 के पृष्ठ क्रमांक 54 में वर्णित गोरखपुर रेलवे काटक से गोरखपुर थाने तक) 24.00 मीटर चौड़ा मार्ग स्थित है एवं दक्षिण एवं पश्चिम दिशा की ओर रिक्त भूखण्ड है। उत्तर दिशा में मकान निर्मित है। तथा म.प्र. राजपत्र दिनांक 16 अक्टूबर 2015 में जबलपुर विकास योजना में उपांतरण संबंधी अधिसूचना प्रकाशित कि गई प्रकाशित अधिसूचना के तहत विषयांकित भूखण्ड का अग्र भाग मार्गोधिकारी के पश्चात 24.30 मीटर उपलब्ध होने के कारण से विषयांकित प्रकरण म.प्र. भूमि विकास नियम 2012 के नियम 42(1) की सारणी के अनुक्रमांक-2 में वर्णित मापदंड लागू होंगे।

उपरोक्त तथ्यों एवं प्रतिवेदन के आधार पर आपके द्वारा प्रस्तुत स्वामित्व दस्तावेजों एवं शपथ पत्र दिनांक 15.10.2018 नगर पालिका निगम जबलपुर द्वारा प्रदत्त कालोनी रजिस्ट्रीकरण प्रमाण पत्र क्रमांक 15 दिनांक 17.09.2018 तथा प्रकरण में संलग्न न्यायालय तहसीलदार गोरखपुर का स्थल पंचनामा सीमांकन प्रतिवेदन आदेश प्रकरण क्रमांक 30/अ-12/14-15 जिसमें मेच फील्ड रिपोर्ट संलग्न कर प्रदाय किया गया है तथा अनुविभागीय अधिकारी गोरखपुर, जिला-जबलपुर के प्रकरण क्रमांक 153/अ27(4)17-18 दिनांक 21.05.2018 के द्वारा अनापत्ति प्रमाण पत्र एवं जबलपुर विकास प्राधिकरण जबलपुर के पत्र क्रमांक 317 दिनांक 09.07.2018 एवं कार्यपालन अभिवृत्ता म.प्र.पू.क्षे.वि.वि.क.लि. जबलपुर संभाग के पत्र क्रमांक 15 दिनांक 12.07.2018 के द्वारा अनापत्ति प्रमाण पत्र प्रदाय किया गया है।

आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवासीय एवं वाणिज्यिक भू-उपयोग परिक्षेत्र में मार्ग के समानांतर वाणिज्यिक शेष पार्श्व भाग में बहुइकाई आवासीय प्रकोष्ठ भवन (दीक्षित पैराडाईज) हेतु विकास अनुज्ञा हेतु संलग्न अभिन्यास मानचित्र को म0प्र0 नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम-1973 की धारा 30(1)(ख) के निदिष्ट प्रावधानों एवं म0प्र0 भूमि विकास नियम-2012 के नियम-2(5)(क) एवं नियम-27 के अधीन अनुमोदित कर वर्णित शर्तों के साथ दी जाकर म0प्र0 नगर पालिका अधिनियम-1961 (क्रमांक 37 सन् 1961) और उसके अधीन बनाये गये म0प्र0 नगर पालिका (कालोनाईज्ड का रजिस्ट्रीकरण निर्बंधन तथा शर्त) नियम-1998 संशोधित नियम-19 अप्रैल 2012 के

Signature Not Verified

Digitally signed by NEERAJ ANAND LIKHAR

Date: 2019.05.04 15:41:19 IST

समस्त प्रावधानों एवं शर्तों का पालन सुनिश्चित किये जाने हेतु सक्षम अनुमति प्राप्त किये जाने हेतु अग्रिम आवश्यक कार्यवाही हेतु पालनार्थ 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 के अंतर्गत

ब. म0प्र0 नगर पालिक अधिनियम-1956 (क्रं.-23 सन्-1956)

स. नज़ूल विभाग जबलपुर

द. अन्य किसी अधिनियम/नियमों के अंतर्गत कोई अनापत्ति/अनुज्ञा प्राप्त करना आवश्यक हो, तो उसे आवश्यक रूप से प्राप्त किया जाये। 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. विषयांकित भूमि के सामने ज.वि.प. 2021 के अंतर्गत प्रस्तावित मार्ग 24.00 मीटर है उक्त मार्ग के मध्य से 12.00 मीटर भूमि मार्ग हेतु सुरक्षित रखी जाना आवश्यक होगा, तथा मार्ग विस्तार हेतु छोड़ी गई भूमि पर किसी भी प्रकार का निर्माण मान्य नहीं होगा, संलग्न मानचित्र में दर्शाया गये मार्गाधिकार अंतर्गत भूमि का निर्धारण अधिग्रहीत किये जाने वाली संस्था द्वारा ही अतिरिक्त फर्शी क्षेत्र अनुपात का नियम अनुसार निर्धारण कर प्रदाय किया जा सकेगा।

3. अनुज्ञा की शर्त क्रमांक-02 अनुसार मार्ग मध्य से 12.00 मीटर भूमि को मार्ग हेतु सुरक्षित रखने के पश्चात् संलग्न स्थल मानचित्र में दर्शाये अनुसार भूमि के अंतर्गत चारों ओर सीमांत खुले 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।

4. म0प्र0 नगर पालिका (कालोनाईजर का रजिस्ट्रीकरण निबंधन तथा शर्त) नियम-1998 के नियम-3 के तहत नगर पालिका निगम, जबलपुर द्वारा प्रदत्त कालोनाईजर का रजिस्ट्रीकरण प्रमाण-पत्र क्रमांक क्रमांक 15 दिनांक 17.09.2018 सहित अन्य संबंधित सभी नियमों का पालन सुनिश्चित करने के पश्चात् ही सक्षम प्राधिकारी, आयुक्त, नगर पालिक निगम, जबलपुर द्वारा अनुमोदित अभिन्यास मानचित्र अनुसार विकास कार्य की अनुमति प्रदत्त की जावेगी।

5. प्रश्नाधीन भूमि नगर निगम जबलपुर सीमा क्षेत्र के अंतर्गत है तथा नगर निगम क्षेत्रांतर्गत कालोनी विकास हेतु म0प्र0 नगर पालिका -कालोनाईजर का रजिस्ट्रीकरण निबंधन तथा शर्त (नियम)1998) प्रभावशील है। उक्त नियमों के अंतर्गत सक्षम प्राधिकारी आयुक्त नगर पालिक निगम है। प्रकरण में म0प्र नगर पालिका -कालोनाईजर का रजिस्ट्रीकरण निबंधन तथा शर्त (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 वर्ग एवं निम्न आय वर्गों के संबंध में संलग्न मानचित्र में आवेदक एवं उसके वास्तुविद द्वारा उपदर्शित किया गया है, इसकी गणना का परीक्षण स्वयं के स्तर से मान्य करने का दायित्व सक्षम प्राधिकारी का है। यदि मान्य किये जाने वाले प्रस्ताव अनुमोदन से भिन्न होने पर विवरण सहित अधिनियम 1973 के प्रावधानों के अंतर्गत उसको समायोजित करने हेतु आवेदक को निर्दिष्ट किया जाना सक्षम प्राधिकारी का दायित्व होगा कि वह तदनुसार उपांतरित विकास अनुज्ञा प्राप्त करें।

6. आवेदकों समस्त विभागों से अनुमतियां प्राप्त करने के पश्चात् मध्य प्रदेश शसज नगरीय विकास एवं आवास विभाग द्वारा मध्य प्रदेश राजपत्र दिनांक 22.10.2016 में प्रकाशित अनुसार रियल एस्टेट (रेग्यूलेशन एण्ड डेवलपमेंट) एक्ट, 2016 के अन्तर्गत मध्यप्रदेश रियल एस्टेट (विनियमन और विकास) नियम 2016 के प्रावधानों के अन्तर्गत स्थल पर विकास/निर्माण करने के पूर्व परियोजना का विनियामक प्राधिकरण से पंजीयन कराना आवश्यक होगा।

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 भूमि का सीमांकन कर सीमांकन प्रतिवेदन प्रस्तुत किया है। तदनुसार विसंगति आदि उत्पन्न होने पर इस कार्यालय की कोई जिम्मेदारी नहीं मानी जावेगी।

Signature Not Verified

Digitally signed by NEERAJ ANAND LIKHAR

Date: 2019.05.04 15:41:19 IST

9. आपके द्वारा प्रस्तुत पटवारी खसरा ट्रेस मानचित्र में किसी प्रकार की भिन्नता होने पर या प्रस्तुत अभिन्यास मानचित्र में विरोधाभास या विसंगति पाये जाने पर उसकी जिम्मेदारी स्वयं की एवं अपने वास्तुविदा/इंजीनियर दोनों की बराबर की होगी, तथा सिद्ध पाये जाने पर नियमानुसार कार्यवाही की जावेगी।

10. आवेदक द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव अनुसार भवन में सेवातल प्रस्तावित किया गया है जिस हेतु म0प्र0 भूमि विकास नियम 2012 के नियम 64 के प्रावधानों के अंतर्गत तल की स्पष्ट ऊंचाई 2.00 मीटर से अधिक नहीं होगी तथा जिसकी गणना का क्षेत्रानुपात व भवन की ऊंचाई की गणना प्रयोजन के संगणित नहीं कि जाएगी व नियम 2 (63) के अनुसार प्रस्तावित सेवातल में विशेष रूप से भवन सेवाओं के रखरखाव जैसे विद्युत/जल मल/जलापूर्ति/मल वहन/वतानुकूलन लाईन के लिए ही प्रावधानित होगी। किसी भी प्रकार से सेवातल पर वाणिज्यिक अथवा आवासीय प्रयोजन मान्य नहीं होगा नियमानुसार सेवातल में दिए गए प्रावधानों के अनुसार ही उपयोग किया जा सकेगा।

11. 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।

12. म0प्र0 भूमि विकास नियम-2012 के नियम-52 के अनुसार विद्युत लाईन संबंधी नियम का पालन आवेदक को सुनिश्चित करना होगा।

13. संचालनालय नगर तथा ग्राम निवेश म0प्र0 भूपाल के आदेश क्रमांक 1754 दिनांक 03.04.2012 के अनुसार म0प्र0 विद्युत प्रदाय संहिता-2004 (म0प्र0 इलेक्ट्रीसिटी सप्लाई कोड-2004) अनुसार आवासीय कालोनीय/बहुउपभोक्ता परिसरों के लिए अनुमानित विद्युत प्रसार की गणना कर आवश्यक क्षेत्र आवेदकों को बिना शर्त के संबंधित विभाग को सौंपने तथा विभाग द्वारा विद्युत प्रदाय प्रणाली जहां तक संभव हो, पर्याप्त स्थान पर उचित क्षमता का सब स्टेशन/ट्रांसफार्मर स्थापित कर सूचना अनिवार्य रूप से इस कार्यालय को दी जावेगी।

14. 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।

15. यह अनुशा केवल मार्गाधिकार के पश्चात् मार्ग के समानांतर वाणिज्यिक शेष पार्श्व भाग में बहुईकाई आवासीय प्रकोष्ठ भवन के प्रयोजन हेतु दी गई है, 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 निरस्त कर दी जावेगी।

16. 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।

17. प्रस्तुत कोई दस्तावेजों एवं स्थल मानचित्र में किसी भी प्रकार के तथ्यों एवं साक्ष्य में विसंगति होने या पाये जाने पर उसकी जिम्मेदारी स्वयं आवेदक एवं उनके वास्तुविद की होगी।

18. 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 व्यवर्तन व कालोनाईजर नियम-1998 के अंतर्गत अनुमतियां प्राप्त नहीं कर लेता।

19. 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।

20. म0प्र0 भूमि विकास नियम-2012 के नियम-93 के प्रावधान अनुसार प्रस्तावित प्रयोजन से उत्पन्न होने वाले ठोस अपशिष्ट प्रबंधन पर्यावरण की दृष्टि से स्थानीय संस्था के मार्गदर्शन में स्थान सुरक्षित करना होगा, जिसका प्रबंधन कालोनाईजर संस्था द्वारा स्वयं को करना होगा।

21. 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 दश में वाहन पार्किंग मार्ग एवं अवरक्षित सीमांत झुले क्षेत्र पर स्वीकार नहीं होगी। पार्किंग की आवश्यकता की पूर्ति आवेदक को स्वयं के

Signature Not Verified
Digitally signed by NEERAJ ANAND
LIKHAR
Date: 2019.05.04 15:41:19 IST

परिसर में ही करना अनिवार्य होगा एवं इस प्रावधान को योजना में नियमानुसार विद्यमानित 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।

22. यह अनुज्ञा म0प्र0 नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम-1973 की धारा 33 के प्रावधानों के अनुसार 03 वर्ष हेतु विधिमान्य रहेगी।

23. प्रस्तावित मार्ग के समानांतर वाणिज्यिक शेष पार्श्व भाग में बहुवृकाई आवासीय प्रकोष्ठ भवन के 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।

24. अनुमोदित मानचित्र में विपरीत किये गये विकास कार्य, गलत या असत्य जानकारी, पहुंच मार्ग विवाद उत्पन्न होने की दशा में, आवेदक द्वारा प्रस्तुत कोई भी कथन जो शपथ पत्र अनुसार असत्य पाये जाने या भू-सीमा विवाद उत्पन्न होने की दशा में, किसी भी सक्षम न्यायालय में विषयांकित भूमि से स्वामित्व से संबंधित कोई प्रकरण प्रचलन में होने व उसकी या किसी भी प्रकार की जानकारी इस कार्यालय से छिपाये जाने पर 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 (रिव्होक) कर दी जावेगी, जिसकी संपूर्ण जिम्मेदारी आवेदक की मानी जावेगी।
संलग्न:- एक मानचित्र।

(नीरज आनंद लिखार)

संयुक्त संचालक

नगर तथा ग्राम निवेश

जबलपुर, म0प्र0

4547958

पू0 क्रमांक...../नयानि/18/JBLLP5069

दिनांक 22/05/2019

1. आयुक्त नगर पालिक निगम जबलपुर की ओर सूचनाएं एवं लेख है कि म0प्र0 नगर पालिका अधिनियम-1956 के निर्दिष्ट प्रावधानों के अंतर्गत आवश्यक कार्यवाही एवं उपरोक्त वर्णित शर्तों का आवेदक से पालन सुनिश्चित कराये जाने हेतु प्रेषित।
2. अनुविभागीय अधिकारी, राजस्व जबलपुर की ओर सूचनाएं एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु।
3. क्षेत्रीय अधिकारी, प्रदूषण नियंत्रण बोर्ड विजयनगर जबलपुर।
4. नजूल अधिकारी जबलपुर।
5. तहसीलदार जिला जबलपुर की ओर उपरोक्तानुसार आवश्यक कार्यवाही हेतु सूचनाएं।

संलग्न:- एक मानचित्र।

(नीरज आनंद लिखार)

संयुक्त संचालक

नगर तथा ग्राम निवेश

जबलपुर, म0प्र0

Signature Not Verified

Digitally signed by NEERAJ ANAND LIKHAR

Date: 2019.05.04 15:41:19 IST