



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 1501/नगानि/19/JBLLP5617/31.05.2019

दिनांक 10/07/2019

प्रति,

✓ भूमि स्वामी श्री अनिल गुलाटी पिता- श्री कुलदीप राय गुलाटी एवं अन्य
पता- 429, दशमेश द्वार, मदन महल, जबलपुर द्वारा
मेसर्स के.ए. रियल बिल्ड प्राईवेट लिमिटेड (भारतीय स्टाम्प अधिनियम के अंतर्गत 6-डी अनुबंध ग्राहिता)
डायरेक्टर- श्री गौरव भनोट पिता- स्व. कृष्ण अवतार भनोट
पता- 1101, भनोट हाउस, गोरखपुर, जबलपुर।

विषय:- सिविल स्टेशन, नजूल ब्लॉक नं. 7, प्लाट नं. 3/1, तहसील व जिला जबलपुर स्थित भूमि का कुल रकवा- 0.493 हेक्टेयर यानि 4933.14 वर्गमीटर भूमि पर पुराने सिनेमा हॉल को बदलकर मल्टीप्लेक्स सह स्वीकार्य गतिविधियों के विकास अनुज्ञा बावत्।

संदर्भ:- आपका पत्र दिनांक 31.05.2019, प्राप्त जानकारी दिनांक 06/07/2019.

-00-

उपरोक्त विषयांतर्गत संदर्भित प्रस्तुत आवेदन में संलग्न दस्तावेजों के अनुसार लेख है, कि भूमि स्वामी श्री अनिल गुलाटी पिता- श्री कुलदीप राय गुलाटी एवं अन्य पता- 429, दशमेश द्वार, मदन महल, जबलपुर द्वारा मेसर्स के.ए. रियल बिल्ड प्राईवेट लिमिटेड (भारतीय स्टाम्प अधिनियम के अंतर्गत 6-डी अनुबंध ग्राहिता) डायरेक्टर- श्री गौरव भनोट पिता- स्व. कृष्ण अवतार भनोट पता- 1101, भनोट हाउस, गोरखपुर, जबलपुर द्वारा भारतीय स्टाम्प अधिनियम के अंतर्गत 6-डी अनुबंध दिनांक- 28/03/2018 को किए गए अनुसार पक्षकार क्र. 1 द्वारा सारी अनुमतियां आदि प्राप्त करने के दायित्व पक्षकार क्र. 2 (अनुबंध ग्राहिता) को दिए गए हैं, जिसके अनुसार प्रस्तुत सत्यापित भूमि स्वामित्व दस्तावेजों के अनुसार सिविल स्टेशन, नजूल ब्लॉक नं. 7, प्लाट नं. 3/1, तहसील व जिला जबलपुर स्थित भूमि का कुल रकवा- 0.493 हेक्टेयर यानि 4933.14 वर्गमीटर पर पुराने सिनेमा हॉल को बदलकर मल्टीप्लेक्स के निर्माण हेतु अनुज्ञा चाही गयी है।

म.प्र. शासन नगरीय विकास एवं आवास विभाग मंत्रालय, भोपाल द्वारा मध्यप्रदेश राजपत्र दिनांक 12 अक्टूबर 2018 को मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, (संशोधित) 1973 (क्रमांक 1 सन् 2012) की धारा- 23-"क" की उपधारा- (2) द्वारा प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग में लाते हुए प्रवर्तित जबलपुर विकास योजना, 2021 में ए.बी.डी. क्षेत्र में किए गए उपांतरण अनुसार विषयांकित भूमि ए.बी.डी. क्षेत्र अंतर्गत होकर सम्मुख मार्ग राजीव गांधी चौक से रसल चौक (नेहरू मार्ग) जिसकी चौड़ाई 24 मीटर निर्दिष्ट है।

प्रश्नाधीन भूमि का स्थल निरीक्षण दिनांक- 03/07/2019 को आवेदक के वास्तुविद श्री अतुल अग्रवाल की उपस्थिति में उनके द्वारा बतलाये गये स्थान का कार्यालय के श्री आर. एस. पटेल, उपयंत्री द्वारा स्थल निरीक्षण किया गया। प्रश्नाधीन भूमि पर वर्तमान में पुराना सिनेमा हॉल निर्मित है, भूमि के पूर्व में मुख्यमार्ग, उत्तर में ओमती नाला जो कि नगर पालिक निगम द्वारा जे.एन.यू.आर.आर.एम. योजनांतर्गत चैनलाईज कर कवर्ड किया गया है, तथा दक्षिण पश्चिम में मकान निर्मित है। प्रश्नाधीन स्थल राजीव गांधी चौक से रसल चौक की ओर जाने वाले मार्ग (नेहरू मार्ग) पर स्थित है, जिसकी विकास योजना (पृष्ठ क्र. 48-49, सारिणी क्र. 2-सा-12, के क्रम संख्या 12) अनुसार प्रस्तावित चौड़ाई 24.00 मीटर है इस कार्यालय के पत्र क्रमांक 995 दिनांक 14.05.2019 के द्वारा वाणिज्यिक+मार्ग, नाले से 6 मीटर लगकर वृक्षारोपण भूमि उपयोग प्रमाण पत्र प्रदान किया गया है। मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम, 2012 के नियम 95(4) के अनुसार पुराने सिनेमा हॉल को मल्टीप्लेक्स में परिवर्तन करने के प्रावधान हैं साथ ही मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम, 2012 के नियम 2(44) में मल्टीप्लेक्स परिभाषित की गई है जिसमें उल्लेखित है कि मल्टीप्लेक्स शॉपिंग क्षेत्र के साथ या उसके बिना मिलकर बनाया जा सकता है।

उपरोक्त तथ्यों एवं प्रतिवेदन के आधार पर आपके द्वारा प्रस्तुत स्वामित्व दस्तावेजों के अनुसार पत्र दिनांक 07/05/2019 तथा नजूल अनापत्ति पत्र क्रमांक- 157, दिनांक- 14/05/2019 द्वारा नकशा

Signature Valid
Digitally signed by PRAJANAND LIKHAR
Date: 2019.07.10 16:25:21 IST

15

है, तथा जबलपुर विकास प्राधिकरण जबलपुर के पत्र क्रमांक 1235 दिनांक 13/11/2018 के द्वारा अनापत्ति प्रमाण पत्र प्रदाय किया गया तथा न.प्र.पू.क्षे.वि.विक.लि. के पत्र क्र. 04, दिनांक- 21/06/2018 को अनापत्ति प्रदान की गई है।

उपरोक्त प्रतिवेदन एवं विभागों से प्राप्त अनापत्तियों के आधार पर व किए गए पंजीबद्ध अनुबंध के परिपेक्ष्य में एवं सदभित आवेदन पत्र में संलग्न भूमि उपयोग प्रमाण पत्र तथा न.प्र. शासन नगरीय विकास एवं आवास विभाग मंत्रालय, भोपाल द्वारा मध्यप्रदेश राजपत्र दिनांक 08 मार्च 2019 को मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 (क्रमांक 23 सन 1973) की धारा- 23 सहपठित धारा-19 की उपधारा-4 के अधीन जबलपुर विकास योजना, 2021 में उपांतरण किया गया है जिसकी सरल क्र. 03 की सारिणी क्र. 4-सा-17 के क्रमांक 032 "उपयोग परिक्षेत्रों में उपयोग परिसरों की अनुमति" के अंतर्गत आवासीय एवं वाणिज्यिक उपयोग के अंतर्गत मल्टीप्लेक्स स्वीकार्य है जो कि अंगीकृत जबलपुर विकास योजना का एकीकृत भाग माना गया है।

उपरोक्त शासन द्वारा किये गए उपांतरण के परिपेक्ष्य में विषयांकित भूमि का प्रस्तुत स्थल मानचित्र जो कि न0प्र0 नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम-1973 की धारा-29(1) के तहत आवेदन में संलग्न सत्यापित स्वामित्व दस्तावेजों (विक्रय पत्र) शपथ पत्र दिनांक 07.05.2019 को प्रस्तुत किया गया है आवेदक द्वारा उक्त प्रस्तुत प्रस्ताव को पुराने सिनेमा हॉल को बदलकर मल्टीप्लेक्स के निर्माण हेतु न0प्र0 नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम-1973 की धारा 30(1)(ख) के निर्दिष्ट प्रावधानों एवं न0प्र0 भूमि विकास नियम-2012 के नियम 2(5)(क) एवं नियम 27 एवं उपरोक्त अन्य नियमों के अधीन प्रस्तुत स्थल मानचित्र अनुमोदित कर वर्णित शर्तों के साथ न0प्र0 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. न0प्र0 भू-राजस्व संहिता-1959 की धारा-172

ब. न0प्र0 नगर पालिका अधिनियम-1956 (क्र.-23 सन्-1956)

स. नजूल विभाग जबलपुर

द. 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 समयवाधि पूर्ण होने पर यह माना जावेगा कि किसी विभाग को उक्त अनुमोदन से कोई आपत्ति नहीं है।

2. विषयांकित भूमि के सामने मुख्य मार्ग 24.00 मीटर है उक्त मार्ग के मध्य से 12.00 मीटर भूमि को मार्ग हेतु सुरक्षित रखा जाना आवश्यक होगा, तथा मार्ग विस्तार हेतु छोड़ी गई भूमि पर किसी भी प्रकार का निर्माण मान्य नहीं होगा। वर्तमान स्थित या राजस्व अभिलेखों के अनुसार जो अधिक मार्गाधिकार की उपलब्धता होगी वह भूमि मार्गाधिकार हेतु छोड़ना अनिवार्य होगा।

3. आवेदक को विषयांकित स्थल पर प्रस्तावित पुराने सिनेमा हॉल को बदलकर मल्टीप्लेक्स के निर्माण हेतु अधिकतम भूतल निर्मित क्षेत्र, सीमांत खुले क्षेत्र, फर्शीतल अनुपात, मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम 2012 के नियम 95 के प्रावधानों के अंतर्गत मापदण्ड रखने होंगे। जिसका पालन सक्षम प्राधिकारी द्वारा भवन अनुज्ञा जारी किए जाने पर सुनिश्चित कराना होगा।

4. जबलपुर विकास योजना 2021 की कडिका 4.6 " सवेदनशील क्षेत्रों हेतु नियमन " के बिन्दु स, के अनुसार ओमती नाले के किनारे से सफाई हेतु 3 मीटर चौड़ा मार्ग एवं उपरांत 3 मीटर तक क्षेत्र में वृक्षारोपण प्रावधानित किया गया है, जिसका पालन किया जाना अनिवार्य होगा।

5. तलधर का विकास/निर्माण एवं उपयोग मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम, 2012 के नियम 76 एवं ए.बी.डी. क्षेत्र के प्रावधानों के अनुसार करना होगा तलधर का उपयोग केवल वाहन पार्किंग हेतु ही किया जा सकेगा।

6. मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम 2012 के नियम 56(6) के प्रावधानों के अंतर्गत संलग्न मानचित्र अनुसार भीतरी खुला स्थान रखा जाना अनिवार्य होगा।

7. न0प्र0 भूमि विकास नियम 2012 के नियम 84 (1) परिशिष्ट झ-1 की कडिका झ-8 के अनुसार तलधर पर्याप्त चौड़ाई तथा ढाल के कम से कम दो राफ्टो (ढाल मार्गों) की व्यवस्था की जाएगी जो प्राथमिक रूप से आवासीय उपयोग के लिए होंगी।

Signature valid
Digitally signed by DEEPAJANANC
LIRPAR
Date: 2019.07.10 16:25:21 IST

छोरो पर हो तो 1:10 मीटर से अधिक ढाल की जाएगी। तथा परिशिष्ट झ-2 के अनुसार पार्किंग की योजना बनाते समय यह ध्यान रखा जाए कि खुले स्थान का न्यूनतम 25 प्रतिशत स्थान लैण्डस्केपिंग (नर्म सतह) के लिए छोड़ा जा सकेगा और उसे पार्किंग की गणना में न लिया जाए।

8. मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम 2012 के नियम 47 के अनुसार सामुदायिक खुला स्थान निर्धारित किया गया है। जिसका विकास आवेदक द्वारा किया जायेगा।

9. 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।

10. इस विकास अनुज्ञा के अतिरिक्त अन्य प्रयोजन हेतु भूमि परिवर्तन अथवा किसी भी प्रकार से भूमि अथवा निर्मित क्षेत्र का विभाजन अथवा विलियन बगैर अनुमति के मान्य नहीं होगा।

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। उक्त नियम का पालन निर्माण अनुमति के समय सक्षम प्राधिकारी द्वारा निर्धारित की जा सकेगी।

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

13. 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।

14. 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 होंगी तो प्राप्त करना अनिवार्य होगा।

15. 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।

16. सनक्ष प्राधिकारी द्वारा मल्टीप्लेक्स के निर्माण के लिए अनुज्ञा से पूर्व मध्यप्रदेश सिनेमा (विनियम) अधिनियम, 1952 (क्रमांक 17 सन् 1952) तथा उसके अधीन बनाये गए नियमों एवं उपबंधों के अंतर्गत आवश्यक अनापत्ति/अनुमति प्राप्त न की गई हो।

17. 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 म0प्र0 नगर पालिक अधिनियम-1956 (क्रं.-23 सन्-1956) के अंतर्गत अनुमतियां प्राप्त नहीं कर लेता।

18. जल-मल निकासी, वर्षा के जल की निकासी तथा जल-मल संवहन की व्यवस्था नगर पालिका निगम, जबलपुर के निर्देशन में निर्धारित मानकों व मानदण्डों के अनुसार उनकी देख-रेख में की जावेगी।

19. 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 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 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। साथ ही नियम 84 के अंतर्गत विनिर्दिष्ट पार्किंग हेतु अन्य प्रावधान सक्षम प्राधिकारी (भवन अधिकारी) द्वारा स्वयं के स्थल पर सुनिश्चित किया जायेगा।

20. यह अनुज्ञा म0प्र0 नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम-1973 की धारा 33 के प्रावधानों के अनुसार 03 वर्ष हेतु विधिमान्य रहेगी इस अवधि की समाप्ति के पूर्व पुनः विधि मान्य कराना होगा एवं पुनः विधिमान्यकरण/बनाना दो अवधियों के लिए जिसमें प्रत्येक अवधि 1 वर्ष की किया जा सकेगी।

Signature valid

Digitally signed by EERAJ ANAND LIKHAR

Date: 2019.07.10 16:25:21 IST

102-CP

21. विकास हेतु अनुमोदित स्थल मानचित्र अनुसार नियमों के अंतर्गत भवन 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 भवन 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।

22. 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 शपथपत्र अनुसार असत्य पाये जाने या भू-सीमा विवाद उत्पन्न होने की दशा में या किसी भी सक्षम न्यायालय में विषयांकित भूमि के स्वामित्व से संबंधित कोई प्रकरण प्रचलन में होने व उसकी या किसी भी प्रकार की जानकारी इस कार्यालय से छिपाये जाने पर या भूखण्ड किसी भवन के खुले क्षेत्रों में पाये 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 उपरोक्त शर्तों व उपबंधों के अधीन प्रदान की गई अनुज्ञा को निलंबित या प्रतिसंहरित (रिक्होक) कर दी जावेगी, जिसकी संपूर्ण जिम्मेदारी आवेदक की मानी जावेगी।

संलग्न:- एक मानचित्र।

(नीरज आनंद लिखार)

संयुक्त संचालक

नगर तथा ग्राम निवेश

जबलपुर

दिनांक/07/2019

1502-1505
पृ0क्रमांक/नगानि/19/JBLLP5617/31.05.2019

प्रतिलिपि :-

1. आयुक्त, नगर पालिक निगम जबलपुर की ओर सूचनार्थ 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। इस पत्र के साथ संलग्न मानचित्र कार्यालय की वेबसाइट www.emptownplan.gov.in से डाउनलोड किया जा सकता है।
2. अनुविभागीय अधिकारी, राजस्व जबलपुर की ओर सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु। इस पत्र के साथ संलग्न मानचित्र कार्यालय की वेबसाइट www.emptownplan.gov.in से डाउनलोड किया जा सकता है।
3. नजूल अधिकारी, जबलपुर।
4. तहसीलदार, जिला जबलपुर की ओर उपरोक्तानुसार आवश्यक कार्यवाही हेतु सूचनार्थ।

संलग्न:- एक मानचित्र।

(नीरज आनंद लिखार)

संयुक्त संचालक

नगर तथा ग्राम निवेश

जबलपुर

132—

Signature valid

Digitally signed by NEERAJ ANAN LIKHAR

Date: 2019.07.10 16:25:21 IST