



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

ब्लॉक -15, सिविक सेंटर, मढ़ाताल, जबलपुर



Email-Id Jabalpur@mptownplan.gov.in

Phone No. 0761-2401981

क्रमांक 2645/नगानि/21/बी/01/21.10.2021

जबलपुर, दिनांक 28/10/2021

प्रति,

✓ कार्यपालन यंत्री,
म.प्र. गृह निर्माण एवं अधोसंरचना,
विकास मंडल संभाग-2, धनवंतरी नगर,
जबलपुर (म.प्र.)

विषय:- छोटी ओमती स्थित ब्लॉक नं. 8, प्लॉट नं. 10/2, 11 एवं 12 कुल क्षेत्रफल 4699 वर्गमीटर में से 4468 वर्गमीटर भूमि पर धारा 29(1) के अंतर्गत व्यवसायिक सह आवासीय के निर्माण हेतु विकास अनुज्ञा बावत।

संदर्भ:- आपका पत्र दिनांक 21.10.2021 एवं प्राप्त जानकारी कार्यालय में आवक दिनांक 25.10.2021 एवं चालान दिनांक 26.10.2021

-00-

उपरोक्त विषयांतर्गत संदर्भित प्रस्तुत आवेदन में संलग्न दस्तावेजों के अनुसार लेख है, कि आवेदक कार्यपालन यंत्री, म.प्र. गृह निर्माण एवं अधोसंरचना, विकास मंडल संभाग-2, धनवंतरी नगर, जबलपुर म.प्र. द्वारा छोटी ओमती स्थित ब्लॉक नं. 8, प्लॉट नं. 10/2, 11 एवं 12 कुल क्षेत्रफल 4699 वर्गमीटर भूमि पर धारा 29(1) के अंतर्गत व्यवसायिक सह आवासीय के निर्माण हेतु विकास अनुज्ञा चाही गयी है।

प्रश्नाधीन भूमि का स्थल निरीक्षण किया गया। प्रश्नाधीन भूमि वर्तमान में रिक्त है। स्थल के पूर्व में 24.0 मीटर का एवं उत्तर में 18.0 मीटर चौड़ाई का वर्तमान मार्ग निर्मित है। दक्षिण में मज्जिद एवं खुली भूमि तथा पश्चिम में रिक्त भूमि है। भूमि के कुल क्षेत्रफल 4699 वर्गमीटर में से 4468 वर्गमीटर पर प्रस्ताव प्रस्तुत किया है। शेष क्षेत्रफल 24.0 मीटर चौड़ाई के विस्तार में चला गया है। प्रश्नाधीन भूमि का जबलपुर विकास योजना 2021 के अनुसार भूमि उपयोग वाणिज्यिक निर्दिष्ट है जो कि म.प्र. राजपत्र दिनांक 16 जुलाई 2021 में शासन द्वारा उपांतरण किया गया है। आवेदक द्वारा वाणिज्यिक भूमि उपयोग के अंतर्गत व्यवसायिक सह आवासीय का प्रस्ताव प्रस्तुत किया है जो कि विकास योजना की सारणी 4-सा-18, बिन्दु क्रमांक 001 एवं सारणी 4-सा-17, बिन्दु क्रमांक 047 के अनुसार स्वीकार्य है। म.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 सन् 1973) की धारा- 23 सहपठित धारा-19 की उपधारा-4 के अधीन जबलपुर विकास योजना, 2021 में किये गये उपांतरण के सरल क्र. 11 में बिन्दु क्र. 5.7 में उल्लेखित है कि "ऐसे भूमि उपयोग/गतिविधियां जो प्रमुख भूउपयोग वर्ग (मेजर लैंड यूज ज़ोन) में परिभाषित नहीं है वह भूमि उपयोग परिवर्तन की श्रेणी में माने जावेंगे, किन्तु स्वीकार्य भूमि उपयोग/स्वीकृत भूमि उपयोग की सूची में शामिल हैं वे भूमि उपयोग परिवर्तन की श्रेणी में नहीं आवेंगे।"

उपरोक्त तथ्यों एवं प्रतिवेदन के आधार पर आपके द्वारा प्रस्तुत स्वामित्व दस्तावेजों एवं शपथ पत्र दिनांक 14.10.2021 के आधार पर 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(1) एवं उपरोक्त अन्य नियमों 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।

28/10/2021

1. निम्नलिखित अधिनियम/नियम/सक्षम प्राधिकारी तथा संस्था से विकास निर्माण अनुज्ञा से पूर्व अनापत्ति/अनुज्ञा लेना अनिवार्य होगा-
 - अ. म०प्र० भू-राजस्व संहिता-1959 की धारा-172
 - ब. म०प्र० नगर पालिक 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 समयावधि 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 रखी 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 के स्वयं के द्वारा विषयांकित स्थल पर निम्नानुसार मापदंड प्रस्तावित किए गए हैं, जिसमें अधिकतम भूतल निर्मित क्षेत्र 40 प्रतिशत, सीमांत खुले क्षेत्र सामने 12 मीटर एवं अन्य तीनों ओर 7.50-7.50 मीटर है। फर्शीतल अनुपात 2.00 तथा भवन की अधिकतम अनुज्ञेय ऊंचाई 30.00 मीटर है। जिसका पालन सक्षम प्राधिकारी द्वारा भवन अनुज्ञा जारी किए जाने पर सुनिश्चित कराना होगा।
4. दो तलघर एवं पोटियम का निर्माण एवं उपयोग मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम, 2012 के नियम क्रमशः 76 एवं नियम 62 के अनुसार करना होगा। तलघरों एवं पोटियम का उपयोग केवल वाहन पार्किंग हेतु ही किया जा सकेगा। जिसका अंतिम निर्धारण सक्षम प्राधिकारी, भवन निर्माण अनुज्ञा से पूर्व करेगा जो अंतिम होगा।
5. कार्यालय द्वारा व्यवसायिक सह आवासीय हेतु प्रदाय की गई विकास अनुज्ञा के अतिरिक्त अन्य कोई गतिविधियाँ एवं उसका उपविभाजन मान्य नहीं होगा। इस विकास अनुज्ञा के अतिरिक्त अन्य प्रयोजन हेतु भूमि परिवर्तन अथवा किसी भी प्रकार से भूमि का 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 के उल्लंघन की श्रेणी में माना जाकर नियमानुसार कार्यवाही सक्षम प्राधिकारी द्वारा की जावेगी अथवा दी गई अनुमति निरस्त कर दी जावेगी।
6. कंडिका -5 में उल्लेखित शर्त के क्रम में मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम 2012 के नियम 11 के अनुसार आवेदक द्वारा ऐसा अधिभोग किया जाता है जो कि निर्धारित मापदण्डों की पूर्ति नहीं होती है ऐसी स्थिति में भवन निर्माण अधिकारी संबंधित को ऐसी सूचना देगा व ऐसे उपयोग को बंद करने की अपेक्षा कर सकेगा। यदि सूचना प्राप्ति के पश्चात भी आवेदक द्वारा अधिभोग बंद नहीं किया जाता तो यह अनुज्ञा स्वमेय ही प्रभावशून्य मानते हुये भवन अधिकारी वैधानिक कार्यवाही कर सकेंगे।
7. आवेदक को संलग्न स्थल मानचित्र में दर्शाये अनुसार म०प्र० भूमि विकास नियम-2012 के नियम-84 के परिशिष्ट- झ-1 एवं झ-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 स्वीकार्य नहीं होगी। पार्किंग की आवश्यकता की पूर्ति आवेदक को स्वयं के परिसर में ही करना

4341084

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। 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. म0प्र0 भूमि विकास नियम 2012 के नियम 31 के प्रावधानों के अंतर्गत आवेदक/भूमि स्वामी नियमों में उल्लेखित निर्दिष्ट कर्तव्य एवं उत्तरदायित्व का निर्वाहन किया जाना अनिवार्य हैं, प्रावधानों के अंतर्गत आवेदक को स्थल पर विकास अनुमति के पश्चात् किये जा रहे विकास कार्य की प्रत्येक स्तर की सूचना सक्षम प्राधिकारी (भवन अधिकारी) को प्रदाय किया जाना अनिवार्य होगा तथा भवन अधिकारी के द्वारा दी गई सूचना का स्थल पर सत्यापन प्रावधानों के अंतर्गत किया जाना सुनिश्चित किया जावेगा। सत्यापन के दौरान यदि आवेदक द्वारा दी गई अनुज्ञा का विचलन पाये जाने पर तत्काल विकास/निर्माण पर रोक लगाते हुये आवश्यक वैधानिक कार्यवाही कर सकेगा जिसकी सूचना इस कार्यालय को भी अनिवार्य रूप से दी जाएगी साथ ही आवेदक द्वारा समस्त विभागों से प्राप्त की गई अनुमति/अनापत्ति इस कार्यालय में प्रस्तुत करना अनिवार्य होगा।

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 वॉटर 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 होगी तो प्राप्त करना अनिवार्य होगा।

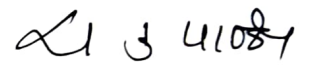
15. प्रस्तुत कोई दस्तावेजों एवं स्थल मानचित्र में किसी भी प्रकार के तथ्यों एवं साक्ष्य में विसंगति होने या पाये जाने पर उसकी जिम्मेदारी स्वयं आवेदक एवं उनके इंजीनियर की होगी।

16. 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 (क्र.-23 सन्-1956) के अंतर्गत अनुमतियां प्राप्त नहीं कर लेता।

५ ३ ५५०४५

17. 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 जाएगी।
18. 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 लगातार दो अवधियों के लिए जिसमें प्रत्येक अवधि 1 वर्ष की किया जा सकेगी।
19. 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, तदानुसार 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।
20. 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 (रिव्होक) कर दी जावेगी, जिसकी संपूर्ण जिम्मेदारी आवेदक की मानी जावेगी।

संलग्न:- एक मानचित्र।



(आर. के. पाण्डेय)

संयुक्त संचालक

नगर तथा ग्राम निवेश

जबलपुर

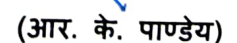
जबलपुर, दिनांक/10/2021

पृ0क्रमांक/नगानि/21/बी/01/21.10.2021

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।
2. अनुविभागीय अधिकारी, अनुभाग - रांझी, जबलपुर की ओर सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु।

संलग्न:- एक मानचित्र।


(आर. के. पाण्डेय)

संयुक्त संचालक

नगर तथा ग्राम निवेश

जबलपुर