



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

ब्लॉक -15, सिविक सेंटर, मढ़ाताल, जबलपुर (म.प्र.)

Email-IdJabalpur@mptownplan.gov.in

Phone No. 0761-2401981

क्रमांक 2383/नगानि/20/JBLLP6712/09.06.2020

दिनांक 03/12/2020

प्रति,

1. श्री शंकर मंछानी पिता स्व. श्री मोहन लाल मंछानी
 2. श्रीमती रीता मंछानी पति श्री शंकर मंछानी
- दोनों निवासी - 88 नेपियर टाउन जबलपुर म.प्र।

विषय:- स्वामी दयानंद सरस्वती वार्ड जबलपुर स्थित म्युनिसिपल भवन क्रमांक 2682 से 2685 नजूल लीज प्लॉट नं. 7/2 एवं 7/2क ब्लॉक नं. 03 सिविल स्टेशन जबलपुर रकवा 7544.14 वर्गमीटर (81175 वर्गफुट) भूमि पर आवासीय प्रकोष्ठ भवन, व्यवसायिक कॉर्पोरेट कार्यालय एवं सामान्य होटल के विकास हेतु उपांतरण विकास अनुज्ञा बावत।

संदर्भ:- आपका ऑनलाईन आवेदन पत्र धारा 29(3) दिनांक 09.06.2020 एवं इस कार्यालय में प्राप्त जानकारी दिनांक- 06.07.2020 तथा 16.09.2020.

-00-

उपरोक्त विषयांतर्गत एवं आपके द्वारा प्रस्तुत संदर्भित आवेदन पत्र द्वारा अपने स्वामित्व की स्वामी दयानंद सरस्वती वार्ड जबलपुर स्थित म्युनिसिपल भवन क्रमांक 2682 से 2685 नजूल लीज प्लॉट नं. 7/2 एवं 7/2क ब्लॉक नं. 03 सिविल स्टेशन जबलपुर रकवा 7544.14 वर्गमीटर (81175 वर्गफुट) भूमि पर आवासीय प्रकोष्ठ भवन, व्यवसायिक कॉर्पोरेट कार्यालय एवं सामान्य होटल के विकास हेतु उपांतरण विकास अनुज्ञा हेतु पूर्व अनुमोदित स्थल मानचित्र पत्र क्रमांक 762/नगानि/16/जेबीएलएलपी2185/बी/05/21.01.2016, दिनांक 28.04.2016 में उपांतरण के लिये म0प्र0 नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम-1973 की धारा 29(3) के तहत आवेदन दिनांक 09.06.2020 द्वारा प्रस्तुत किया गया है।

आपके द्वारा प्रस्तुत आवेदन धारा-29(3) में यथावर्णित संलग्न स्वामित्व दस्तावेजों एवं शपथ पत्र दिनांक 10.10.2019 में किये गये कथन के संबंध में म0प्र0 भूमि विकास नियम-2012 के नियम-14(3)(तीन) के तहत उपांतरण हेतु प्रस्तुत उपांतरित अभिन्यास मानचित्र के संबंध में कार्यालय द्वारा पत्र क्रमांक 863, दिनांक 16.06.2020 को दो हिन्दी समाचार पत्रों में सार्वजनिक सूचना प्रकाशन कर मानचित्र के संबंध में संबंधित हितबद्ध व्यक्तियों को स्वयं की आपत्ति या सुझाव चाहे गये थे, जिसे आवेदक द्वारा दो दैनिक समाचार पत्रों (देश बन्धु में दिनांक- 20.06.2020 एवं हितवाद में दिनांक 20.06.2020) को प्रकाशन किया गया। प्रकाशन की दिनांक से 15 दिवस तक उपांतरण अभिन्यास मानचित्र की योजना से संबंधित किसी हितबद्ध व्यक्ति से कोई भी आपत्ति या सुझाव कार्यालय में लिखित रूप में प्राप्त नहीं हुए है।

Signature valid

Digitally signed by RAJIVA KUMAR PANDEY

Date: 2020.12.03 16:50:53 IST

उपरोक्त परिपेक्ष्य में सूचना प्रकाशन अवधि में योजना से संबंधित कोई भी एवं किसी भी संस्था द्वारा आपत्ति प्रस्तुत न करने व कार्यालय में अप्राप्त होने के कारण म०प्र० भूमि विकास नियम-2012 के नियम-14(3) के निर्दिष्ट प्रावधानों के अंतर्गत आपके द्वारा प्रस्तावित उपांतरण से कोई भी हितवद् व्यक्ति प्रभावित नहीं होता है। अतः म.प्र. नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम 1973 की धारा 30(1)(ख) के निर्दिष्ट प्रावधानों एवं म.प्र. भूमि विकास नियम 2012 के नियम 2(3), 2(5)(क) एवं नियम 27(1) के तहत आवेदित भूमि स्वामी दयानंद सरस्वती वार्ड जबलपुर स्थित म्युनिसिपल भवन क्रमांक 2682 से 2685 नजूल लीज प्लॉट नं. 7/2 एवं 7/2क ब्लॉक नं. 03 सिविल स्टेशन जबलपुर रकबा 7544.14 वर्गमीटर (81175 वर्गफुट) भूमि पर अनुज्ञा हेतु पूर्व अनुमोदित अभिन्यास मानचित्र पत्र क्रमांक 762/नगानि/16/जेबीएलएलपी2185/बी/05/21.01.2016, दिनांक 28.04.2016 द्वारा स्वीकृत अनुमोदित अभिन्यास की शर्तें यथावत रखते हुये इस अनुज्ञा पत्र के साथ संलग्न मानचित्र अनुसार आवासीय प्रकोष्ठ भवन, व्यवसायिक कॉर्पोरेट कार्यालय एवं सामान्य होटल के प्रयोजन हेतु उपांतरण विकास अनुज्ञा जारी की जाती हैं।

संलग्न:- एक मानचित्र।

(आर. के. पाण्डेय)

संयुक्त संचालक

नगर तथा ग्राम निवेश

जबलपुर

दिनांक 03/12/2020

2384-2388

पृ० क्रमांक/नगानि/20/JBLLP6712/09.06.2020

प्रतिलिपि:-

1. आयुक्त, नगर पालिक निगम, जबलपुर की ओर सूचनार्थ लेख है कि उपरोक्तानुसार आवेदन से शर्तों का पालन सुनिश्चित कराये जाने व आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित। इस पत्र के साथ संलग्न मानचित्र कार्यालय की वेबसाइट www.emptownplan.gov.in से डाउनलोड किया जा सकता है।
2. अनुविभागीय अधिकारी, अनुभाग-रांझी, 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. क्षेत्रीय अधिकारी, म०प्र० प्रदूषण नियंत्रण बोर्ड विजय नगर जबलपुर।
4. उप-पंजीयक, (स्टाम्प) पंजीयन कार्यालय जबलपुर की ओर सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु।
5. कार्यपालन यंत्री, (शहर) म०प्र० विद्युत वितरण कंपनी, जबलपुर की ओर सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु।

संलग्न:- एक मानचित्र।

(आर. के. पाण्डेय)

संयुक्त संचालक

नगर तथा ग्राम निवेश

Signature valid

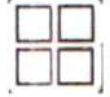
Digitally signed by RAJIVA KUMAR PANDEY

Date: 2020.12.03 16:50:53 IST

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

कमांक...762TEMPJBLLP2185/नगानि/16/B/05/21.01.2016

दिनांक...28/04/2016

प्रति,

1. श्री शंकर मच्छानी
पिता स्व. श्री मोहनलाल मच्छानी
2. श्रीमति रीता मच्छानी
पति श्री शंकर मच्छानी
88 नेपियर टाउन जबलपुर

विषय:- स्वामी दयानंद सरस्वती वार्ड जबलपुर स्थित म्युनिसिपल भवन कमांक 2682 से 2685 नजूल लीज प्लॉट नं. 7/2 एवं 7/2क ब्लॉक नं. 03 सिविल स्टेशन जबलपुर रकवा 7543.21 वर्गमीटर भूमि पर आवासीय भवन प्रकोष्ठ एवं सामान्य होटल के विकास हेतु स्थल मानचित्र अनुमोदन बाबत।

संदर्भ:- आपका पत्र (धारा 29) ऑनलाईन आवेदन दिनांक 19.01.2016 एवं शपथ पत्र व अन्य दस्तावेज प्रस्तुत दिनांक 04.03.2016।

-00-

उपरोक्त विषयांतर्गत प्रस्तुत संदर्भित आवेदन में संलग्न सत्यापित दस्तावेजों के आधार पर लेख है, कि आपके द्वारा स्वामी दयानंद सरस्वती वार्ड जबलपुर में स्थित म्युनिसिपल भवन कमांक 2682 से 2685 नजूल लीज प्लॉट नं. 7/2 एवं 7/2क ब्लॉक नं. 3 सिविल स्टेशन जबलपुर का क्रमशः -4901.50 वर्गमीटर एवं 2641.71 वर्गमीटर रकवा कुल रकवा 7543.21 वर्गमीटर पर आवासीय भवन प्रकोष्ठ एवं सामान्य होटल के विकास को कियन्वित किये जाने हेतु म0प्र0 नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम-1973 की धारा 29(1) के तहत ऑनलाईन आवेदन पत्र प्रस्तुत किया गया।

प्रस्तुत आवेदन में संलग्न दस्तावेजों के अनुसार विषयांकित भूमि स्वामी दयानंद सरस्वती वार्ड जबलपुर में स्थित म्युनिसिपल भवन कमांक 2682 से 2685 नजूल लीज प्लॉट नं. 7/2 एवं 7/2क ब्लॉक नं. 3 सिविल स्टेशन जबलपुर का रकवा 81175.00 वर्गफीट अर्थात् 7543.21 वर्गमीटर भूमि श्री सुरेन्द्र सिंह निवासी-स्वामी दयानंद सरस्वती वार्ड जबलपुर के नाम प्रकरण कमांक 87/अ-4/2004-05 दिनांक 18.08.2005 को रकवा 81175.00 वर्गफीट अर्थात् 7543.21 वर्गमीटर भूमि वर्ष 2029 तक लीज डीड म0प्र0 शासन राजस्व विभाग मंत्रालय भोपाल के प.क. एफ-6/75/सात/नजूल/भोपाल दिनांक 04.05.2002 के अनुसार समस्त शर्तों का पालन पट्टेदार द्वारा सुनिश्चित किये जाने के शर्त पर निष्पादित की गई। उक्त भूमि को श्री सुरेन्द्र सिंह निष्पादित पट्टेदार द्वारा दिनांक 14.08.2014 को श्रीमति रीता मच्छानी व श्री शंकर लाल मच्छानी निवासी 88 नेपियर टाउन जबलपुर को पंजीकृत दस्तावेज कमांक 227/बी-105/2013-14 आर.आर.सी.नं. 92/ए76/14-15 दिनांक 10.09.2014 एवं कमांक 288/बी-105/2013-14 आर.आर.सी.नं. 92/ए76/14-15 दिनांक 31.03.2015 द्वारा पंजीकृत विक्रय निष्पादन किया गया। तदनुसार न्यायालय तहसीलदार ओमती के द्वारा रा.कं. 477/अ-6/2014-2015 आदेश दिनांक 29.09.2015 को प्लॉट नं. 7/2क रकवा 2641.71 वर्गमीटर तथा न्यायालय तहसीलदार ओमती के रा.कं. 359/अ-6/2014-2015 आदेश दिनांक 11.05.2015 को प्लॉट नं. 7/2 रकवा 4901.50 वर्गमीटर का भूमि स्वामित्व संबंधी दस्तावेजों में सिविल सेक्शन 3 के अनुसार नजूल मेन्टेनेन्स दस्तावेजों में दर्ज किया गया।

Signature valid

Digitally signed by neeraj anand likhar

Date: 2016.04.28 17:54:28 IST

विषयांकित भूमि पर जबलपुर विकास प्राधिकरण के पत्र क्रमांक 4120 जबलपुर दिनांक 04.11.2015 प्रकरण क्रमांक 501 के अनुसार अनापत्ति प्रमाण पत्र भू-अर्जन अधिकारी द्वारा जारी किया गया, कार्यालय नजूल अधिकारी जिला जबलपुर द्वारा क्रमांक आर.एस./451/0705/81/2015 दिनांक 12.01.2016 को भवन निर्माण हेतु नजूल अनापत्ति प्रमाण पत्र प्रदाय किया गया, आवेदक को नगर पालिक निगम जबलपुर द्वारा कालोनाईजर का रजिस्ट्रीकरण निर्बन्धन तथा शर्त नियम 1998 के नियम 3 अंतर्गत रजिस्ट्रीकरण प्रमाण पत्र क्रमांक 123 दिनांक 26.03.2015 को प्रदाय किया गया है एवं म0प्र0 पूर्व क्षेत्र विद्युत वितरण कंपनी लिमिटेड जबलपुर के पत्र क्रमांक 242 दिनांक 30.11.2015 अनुसार अनापत्ति प्रमाण पत्र जारी किया गया।

उपरोक्त समस्त प्रस्तुत दस्तावेजों के आधार पर विषयांकित भूमि जबलपुर विकास योजना 2021 के प्रस्ताव अनुसार आवारीय भू-उपयोग हेतु निर्दिष्ट है, तथा विषयांकित भूमि के सम्मुख नजूल अभिलेखों के अनुसार मॉरिस रोड स्थित है, उक्त मार्ग की वर्तमान एवं प्रस्तावित चौड़ाई के संबंध में विकास योजना में उल्लेख नहीं है परंतु कार्यालयीन अनुज्ञा पत्र क्रमांक 2189 दिनांक 01.06.1990 अनुसार उक्त मार्ग की चौड़ाई 80 फीट (24मीटर) प्रावधानित कर निर्धारित की गई है।

उक्त मार्ग के चौड़ाई के संबंध में सर्वेक्षण संयुक्त दल जिसमें इस कार्यालय के सहायक सचालक श्री विनोद परस्ते, उपयंत्री श्री आर.एस. पटेल एवं नजूल विभाग के आर.आई. श्री चंद्रमान सिंह दीवान द्वारा कराया गया, जिनके पंचनामा रिपोर्ट के अनुसार उक्त मॉरिस मार्ग की वर्तमान चौड़ाई के संबंध में रिपोर्ट प्रस्तुत की गई, जिसके अनुसार विषयांकित भूमि के सम्मुख 82.4 फीट से 74.6 फीट वर्तमान स्थिति अनुसार मार्ग की चौड़ाई की उपलब्धता बताई गई है। दल के प्रतिवेदन पर आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन दिनांक 29.01.2016 अनुसार नजूल राजस्व अभिलेख शीट क्रमांक 03 ब्लॉक नं. 03 के परिपेक्ष्य में तहसीलदार नजूल जबलपुर से आवेदित भूमि एवं मौके पर स्थित उक्त मार्ग की विधिमान्य चौड़ाई के संबंध में प्रस्तुत किया।

जिसके फलस्वरूप तहसीलदार नजूल जबलपुर द्वारा पत्र क्रमांक 23 दिनांक 29.01.2016 को संबंधित इंजीनियर को सीमांकन किये जाने हेतु निर्देशित किया गया, तदनुसार राजस्व निरीक्षक मण्डल नजूल द्वारा तहसीलदार अनुभाग ओमती को आदेश के परिपालन पर राजस्व अभिलेखों के परिपालन में सीमांकन प्रतिवेदन अनुसार मौके पर आवेदक की भूमि व खसरा क्रमांक 14.15 एवं मौके पर रोड आदि का सर्वे किया गया। सर्वेक्षण अनुसार मार्ग के संबंध में किये गये टी.एस.एम. से किये गये सीमांकन अनुसार मानचित्र तैयार किया गया, जिसके अनुसार राजस्व अभिलेखों में दर्ज विधिमान्य मार्ग की चौड़ाई तथा विद्यमान मार्ग अनुसार आंशिक भाग भी दर्शित है। राजस्व अभिलेखों व सर्वेक्षण रिपोर्ट के अनुसार भूमि के सम्मुख मार्ग की चौड़ाई 27.40 मीटर से 30.87 मीटर लगभग दर्शायी गई है। उक्त दस्तावेज आवेदक द्वारा कार्यालय में प्रस्तुत किये जाने के उपरान्त कार्यालयीन पत्र क्रमांक 331 दिनांक 24.02.2016 को तहसीलदार नजूल ओमती से प्रस्तुत दस्तावेजों की पुष्टि किये जाने हेतु प्रेषित किया गया था। तहसीलदार अनुभाग ओमती जबलपुर के पत्र क्रमांक 60 दिनांक 25.02.2016 को किये गये सीमांकन रिपोर्ट, पंचनामा एवं मानचित्र सत्यापित कर प्रेषित किया गया।

तहसीलदार अनुभाग ओमती जबलपुर द्वारा विषयांकित भूमि एवं सम्मुख मार्ग की राजस्व अभिलेखों में दर्ज एवं वर्तमान स्थिति अनुसार प्रेषित सर्वेक्षण रिपोर्ट एवं मानचित्र के आधार पर विषयांकित भूमि के सम्मुख मार्ग की विधिमान्य चौड़ाई 24.0 मीटर से अधिक दर्ज अंकित की गई है। चूंकि उक्त मार्ग की वर्तमान एवं प्रस्तावित चौड़ाई विकास योजना में निर्दिष्ट नहीं होने के कारण कार्यालय द्वारा श्री अमीमउद्दीन एवं श्री अमरजीत सिंह द्वारा निर्मित ऋषि रिजेन्सी की अनुज्ञा पत्र क्रमांक 2189 दिनांक 01.06.1990 द्वारा मॉरिस मार्ग के मध्य से 40.0 फीट (12.0मीटर) एवं पूर्ण चौड़ाई 80 फीट (24.0मीटर) प्रावधानित करते हुये अनुज्ञा जारी की गई है, तथा नेशनल काउंसिल ऑफ बाय.एम.सी.ए. को जारी अनुज्ञा क्रमांक 40 दिनांक 07 जनवरी 2005 के अनुसार भूमि के साईड रोड के रूप में वर्तमान मार्ग 18.0 मीटर अंकित है। जबकि

Signature valid

Digitally signed by neeraj anand
likhar

Date: 2016.04.28 17:54:28 IST

मार्ग वर्तमान स्थिति अनुसार मार्ग हेतु उपलब्ध भूमि 18.0 मीटर से अधिक है। उक्त मार्ग को सम्मुख मुख्य मार्ग मानते हुये वर्ष 1990 में दी गई अनुज्ञा में मॉरिस मार्ग को 24.0 मीटर मार्ग चौड़ाई निर्धारित किये जाने से व म0प्र0 भूमि विकास नियम-2012 के नियम-2 (38 व 72,73,74) के अनुसार किसी भी विद्यमान मार्ग की विधिमन्य चौड़ाई उसकी पार्श्व सीमाओं व शासकीय रूप से स्थापित सीमाओं को मार्ग के रूप में परिभाषित माना गया है तथा म0प्र0 शासन आवास एवं पर्यावरण विभाग भोपाल के आदेश क्रमांक एफ-3/155/2013/32 भोपाल दिनांक 29 जून 2013 अनुसार नगर नियोजन के मूल सिद्धांतों के अंतर्गत मार्गों का आपसी समनवय स्थापित किये जाने की परिलक्षिता के मद्देनजर मार्गों को प्रस्तावित करने संबंधी दिशा निर्देश दिये गये हैं।

तहसीलदार अनुभाग ओमती जबलपुर के पत्र क्रमांक 60 दिनांक 25.02.2016 को किये गये सीमांकन रिपोर्ट, पंचनामा एवं मानचित्र, श्री अमीमउद्दीन एवं श्री अमरजीत सिंह द्वारा निर्मित ऋषि रिजेन्सी की अनुज्ञा पत्र क्रमांक 2189 दिनांक 01.06.1990 व म0प्र0 शासन आवास एवं पर्यावरण विभाग भोपाल के आदेश क्रमांक एफ-3/155/2013/32 भोपाल दिनांक 29 जून 2013 अनुसार, म0प्र0 भूमि विकास नियम-2012 के नियम-38, 39 के प्रावधानों के अनुसार एवं आवेदक द्वारा प्रस्तुत मानचित्रानुसार वर्तमान एवं राजस्व अभिलेखों अनुसार मार्ग की उपलब्ध अधीकृत चौड़ाई का निर्धारण कर प्रावधानों के अंतर्गत निराकृत किया गया।

अतः आवेदक द्वारा प्रस्तुत समस्त दस्तावेजों के आधार पर विधायकित भूमि स्वामी दयानंद सरस्वती वार्ड जबलपुर में स्थित म्युनिसिपल भवन क्रमांक 2682 से 2685 नजूल लीज प्लॉट नं 7/2 एवं 7/2क ब्लॉक नं. 3 सिविल स्टेशन जबलपुर का रकबा 81175.00 वर्गफीट अर्थात् 7543.21 वर्गमीटर भूमि श्री सुरेन्द्र सिंह निवासी-स्वामी दयानंद सरस्वती वार्ड जबलपुर के नाम प्रकरण क्रमांक 67/अ-4/2004-05 दिनांक 18.08.2005 को रकबा 81175.00 वर्गफीट अर्थात् 7543.21 वर्गमीटर भूमि जबलपुर विकास योजना में आवासीय भू-उपयोग में निर्दिष्ट होने के फलस्वरूप आवासीय भू-उपयोग परिक्षेत्र में आवासीय भवन प्रकोष्ठ व सामान्य होटल स्वीकृत एवं स्वीकार्य गतिविधियों में निर्दिष्ट है। जबलपुर विकास योजना-2021 की पुस्तिका सारणी 4-सा-18 के स्वीकृत एवं स्वीकार्य उपयोग के अंतर्गत आवासीय भू-उपयोग परिक्षेत्र में आवासीय भवन प्रकोष्ठ व सामान्य होटल स्वीकार्य गतिविधि में प्रावधानित है व विकास योजना के बिन्दु क्रमांक 5.7 की कड़िका 3 में स्पष्ट उल्लेखित किया गया है कि ऐसे भूमि उपयोग/गतिविधियां जो प्रमुख भू-उपयोग वर्ग में परिभाषित नहीं हैं तथा स्वीकार्य भूमि उपयोग/स्वीकृत भूमि उपयोग सूची में तथा तालिका 4-सा-18 एवं 4-सा-19 में नहीं हैं, उन गतिविधियों का भूमि उपयोग परिवर्तन के रूप में नहीं माना जावेगा। अर्थात् अनुमोदन का आशय यह नहीं माना जावेगा कि भूमि का उपयोग उपांतरित किया गया है।

उपरोक्त विवरण, प्रस्तुत दस्तावेजों एवं तथ्यों के आधार पर आवेदक द्वारा प्रस्तुत स्वामित्व दस्तावेजों एवं शपथ पत्र व क्षति पूर्ति पत्र दिनांक 04.03.2016, भूमि श्री सुरेन्द्र सिंह निवासी-स्वामी दयानंद सरस्वती वार्ड जबलपुर के नाम प्रकरण क्रमांक 67/अ-4/2004-05 दिनांक 18.08.2005 को रकबा 81175.00 वर्गफीट अर्थात् 7543.21 वर्गमीटर भूमि पर आवासीय भवन प्रकोष्ठ व सामान्य होटल के विधानव्यव हेतु स्वलग्न 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 नगर पालिका अधिनियम-1961 (क्रमांक 37 सन् 1961) और उसके अधीन बनाये गये म0प्र0 नगर पालिका (कालोनाईजर का रजिस्ट्रीकरण निर्बन्धन तथा शर्तों) 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 निमाण अनुज्ञा से पूर्व अनापत्ति/अनुज्ञा लेना अनिवार्य होगा-

Signature valid

Digitally signed by neerajanand
likhar

Date: 2016.04.28 17:54:28 IST

- अ. म0प्र0 नगर पालिका अधिनियम-1961 (कमांक-37 सन-1961)
- ब. म0प्र0 प्रदूषण नियंत्रण मण्डल (संबंधित विभाग के परिपत्र अनुसार यदि आवश्यक हो तो)
- 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 निर्वन्धन तथा शर्तें) नियम-1998 के नियम-3 के तहत नगर पालिका निगम, जबलपुर द्वारा प्रदत्त कालोनाईजर द्वारा प्रदत्त कालोनाईजर का रजिस्ट्रीकरण प्रमाण-पत्र कमांक 123 दिनांक 26.03.15 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 निर्वन्धन 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 निर्वन्धन 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 अभिव्यास 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. 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।
 5. विषयांकित भूमि पर विकास योजना के निर्दिष्ट प्रावधान कंडिका 4.4.4 के अनुसार स्वीकार्य फर्श क्षेत्रानुपात अधिकतम नियम-42(1) के अनुसार 1:2.0 एवं सामान्य होटल व आवासीय भवन प्रकोष्ठ की ऊंचाई अधिकतम नियम-42(1) के अनुसार 30 मीटर, (बेसमेंट, स्टिल्ट एवं पोडियम तल को छोड़कर) अधिकतम स्वीकार्य आवृत्त क्षेत्र 30.0 प्रतिशत सक्षम प्राधिकारी द्वारा मार्ग की निर्धारित चौड़ाई की उपलब्धता होने पर मान्य किया जा सकेगा।
 6. 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।
- म0प्र0 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।

Signature valid

Digitally signed by neeraj anand
likhar

Date: 2016.04.28 17:54:28 IST

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 टैरेटरी लेवल इनवायरमेन्ट इम्पेक्ट असेसमेन्ट अथॉरिटी (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 सम्पत्ति 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 सम्मुख मार्ग हाईकोर्ट से सदर कंट तक जाने वाली मार्ग की चौड़ाई श्री अमीमउद्दीन एवं श्री अमरजीत सिंह द्वारा निर्मित ऋषि रिजेन्सी की अनुज्ञा पत्र कमांक 2189 दिनांक 01.06.1990 अनुसार 24.0 मीटर प्रावधानित होने के कारण विकास योजना के बिन्दु कमांक 4.4.4 के सारणी कमांक 4 नियम-42(1) के अनुकमांक-2 के मापदण्ड लागू होंगे तथा म0प्र0 भूमि विकास नियम-2012 के नियम-39 के प्रावधानों के अंतर्गत सक्षम प्राधिकारी द्वारा नजूल अधिकारी ओमती के प्रेषित रिपोर्ट के आधार पर मार्ग की उपलब्धता सुनिश्चित होने के उपरान्त आवेदक द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव स्वीकार्य किये जा सकेंगे। तदनुसार उपलब्ध मार्ग की भूमि मार्गाधिकार हेतु सुरक्षित रखनी होगी। उक्त मार्गाधिकार अंतर्गत भूमि पर किसी भी प्रकार का निर्माण अनुज्ञेय नहीं होगा।
10. प्रस्तावित सामान्य होटल, 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 प्रश्नाधीन 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 सरचनात्मक सुरक्षा एवं नियम-67-अग्नि सुरक्षा संबंधि 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 पटुच 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

Signature valid

Digitally signed by n.eraj anand
likhar

Date: 2016.04.28 17:54:28 IST

- 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 सस्था 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 भूमि विकास नियम-2012 के नियम-62 के अनुसार आवेदक द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव अनुसार पोडियम पार्किंग हेतु मापदण्ड लागू होंगे जिसका पालन सक्षम प्राधिकारी द्वारा सुनिश्चित कराया जायेगा।
 15. आवेदक द्वारा प्रस्तुत स्थल मानचित्रानुसार अनुमोदित प्रयोजन से भिन्न प्रयोजन मान्य नहीं किया जायेगा। तथा सामुदायिक खुले स्थानों को स्वामी द्वारा ऐसा विकास किया जाना आवश्यक होगा कि परिसर में रहने वाले रहवासियों द्वारा उसका अधिमोग सुव्यवस्थित रूप से कर सकेंगे।
 16. म0प्र0 शासन के आदेशानुसार परिसर में प्रस्तावित खुले क्षेत्र व उपयुक्त स्थानों पर पर्याप्त वृक्षारोपण करना अनिवार्य होगा।
 17. जल-मल निकासी तथा जल-मल संवहन की व्यवस्था एवं पानी की पाईप लाईन, टकी आदि का निर्माण लोक स्वास्थ्य यात्रिकी 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।
 18. 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 आवेदक स्वयं की एवं संबंधित वास्तुविद/इंजीनियर दोनों की बराबर की होगी, तथा तथ्य सिद्ध पाये जाने पर नियमानुसार कार्यवाही की जावेगी।
 19. 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।
 20. अनुमोदित स्थल मानचित्र की एक सत्यापित प्रति मय आदेश के स्थल पर विकास कार्य के दौरान रखना आवश्यक होगा।
 21. 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।
 22. स्थल पर अनुमोदित स्थल मानचित्र संबंधी जानकारी 5 X 4 फुट साईज के बोर्ड पर अंकित करना अनिवार्य होगा।
 23. इस स्थल मानचित्र को भू-स्वामित्व का दस्तावेज नहीं समझा जावे एवं यह अनुमति अहस्तातरणीय होगी तथा उक्त स्थल मानचित्र को भू-स्वामित्व के रूप में किसी भी न्यायालय में प्रस्तुत किया जाना मान्य नहीं माना जावेगा।
 24. 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।
 25. 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।

Signature valid

Digitally signed by neeraj anand
likhar

Date: 2016.04.28 17:54:28 IST

26. प्रस्तावित सामान्य होटल, 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।
27. 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 (रिक्वोक) कर दी जावेगी, जिसकी संपूर्ण जिम्मेदारी आवेदकों की मानी जावेगी।

संलग्न:- एक मानचित्र।

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

पृ0कमांक-763...TEMPJBLLP2185/नयानि/16/B/05/21.01.2016
प्रतिलिपि:-

दिनांक 28/04/2016

1. अनुविभागीय अधिकारी, राजस्व जबलपुर की ओर सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु।
2. सदस्य सचिव, म0प्र0 प्रदूषण नियंत्रण बोर्ड ई-5 अरेरा कालोनी पर्यावरण परिसर भोपाल को आवश्यक कार्यवाही हेतु सूचनार्थ।
3. क्षेत्रीय अधिकारी म0प्र0 प्रदूषण नियंत्रण बोर्ड विजयनगर जबलपुर।
4. आयुक्त नगर पालिक निगम जबलपुर की ओर सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु।
5. तहसीलदार नजूल ओमती को उनके पत्र क्रमांक 60 दिनांक 25.02.2016 के तारतम्य में सूचनार्थ।
6. कार्यपालन यंत्री (शहर) म0प्र0 विद्युत वितरण कंपनी, जबलपुर की ओर सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु।
7. 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: 2016.04.28 17:54:28 IST