



कार्यालय सहायक मजिस्ट्रेट नगर तथा ग्राम निवेश
जिला कार्यालय खरगोन एवं बड़वानी (म.प्र.)

Email - kharagone-nagar@mp.gov.in

दूरभाष : 07282-232153

खरगोन



कमांक 13057 पी.पी.एस-01/नगानि/2020

खरगोन, दिनांक 28/02/2020

प्रति,

1. आवेदक लक्ष्मीनारायण डेवलपर्स तर्फे,
श्री अभित पिता श्री अशोक हिरवानी,
(कालोनाइजर) धार जिला धार म.प्र.।
2. भू-स्वामी अनु बाई बेवा नत्थु निवासी सेंधवा जिला बड़वानी म.प्र.।

विषय:- कस्बा सेंधवा तहसील सेंधवा जिला बड़वानी, स्थित भूमि प.ह.न. 11, खसरा नंबर 91/2 रकबा 4.230 हेक्टेयर मे से पैकि रकबा 3.760 हेक्टेयर भूमि पर आवासीय भूखण्डीय कॉलोनी प्रयोजन हेतु म.प्र. नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम 1973 की धारा 29(1) के तहत विकास अनुज्ञा बाबद।

- संदर्भ:-
1. म.प्र. नगर तथा ग्राम निवेश, अधिनियम 1973 की धारा 29(1) के तहत प्राप्त आवेदन आवक क्रमांक 10 दिनांक 04/01/2020।
 2. कार्यालयीन पत्र कमांक 174/पी.पी.एस-01/नगानि/20 खरगोन, दिनांक 05/02/2020।
 3. अनुविभागीय अधिकारी (राजस्व), सेंधवा का पत्र कमांक 1089/रीडर/2020 सेंधवा दिनांक 24/02/2020।
 4. न्यायालय तहसीलदार, तहसील बड़वानी द्वारा जारी सीमांकन रिपोर्ट दिनांक 12/08/2019, पंचनामा दिनांक 09/08/2019 एवं फील्डबुक दिनांक 13/12/2019
 5. अनुविभागीय अधिकारी (राजस्व), एवं नजूल अधिकारी सेंधवा जिला बड़वानी को नजूल अनापत्ति प्रमाण पत्र हेतु जारी कार्यालयीन पत्र कमांक 49/पी.पी.एस.01/नगानि/2020 खरगोन, दिनांक 07/01/2020।
 6. आवेदक द्वारा प्रस्तुत शपथ-पत्र का स्टाम्प कोड क्रमांक AW 767302 दिनांक 27/01/2020 एवं AX 106904 दिनांक 12/12/2019 तथा क्षतिपूर्ति पत्र BE 539523- BE 539524 एवं AX 106903 दिनांक 12/12/2019।
 7. कार्यालय कलेक्टर जिला बड़वानी द्वारा जारी कालोनाइजर का रजिस्ट्रीकरण प्रमाण पत्र का रा. प्र. क. 0039/कालो.लायसेंस/बी-121/2019-20, रजिस्ट्रीकरण कमांक 47 दिनांक 31/12/2019।
 8. भूस्वामी एवं कालोनाइजर का अनुबंध ई स्टाम्प कोड क्रमांक MP028882019A1785261 दिनांक 22/11/2019।
 9. आवेदन शुल्क रुपये 20,000/- चालान क्रमांक 02171451 दिनांक 28.12.2019 विकास अनुज्ञा शुल्क 94,000/- चालान क्रमांक 02171569 दिनांक 28/02/2020।

—00—

उपरोक्त विषयांतर्गत संदर्भित पत्र के तारतम्य मे कस्बा सेंधवा तहसील सेंधवा जिला बड़वानी, स्थित भूमि प.ह.न. 11, खसरा नंबर 91/2 रकबा 4.230 हेक्टेयर मे से पैकि रकबा 3.760 हेक्टेयर भूमि पर आवासीय भू-खण्डीय कॉलोनी हेतु मध्य प्रदेश, नगर तथा ग्राम निवेश, अधिनियम 1973 की धारा-29(1) के तहत प्राप्त आवेदन पर संलग्न मानचित्र मे दर्शाए अनुसार एतद द्वारा म.प्र. नगर तथा ग्राम निवेश, अधिनियम, 1973 की धारा-30(1)ख सहपठित म.प्र. भूमि विकास नियम, 2012 के नियम 27(1) के तहत विकास अनुज्ञा निम्नलिखित शर्तों के अधीन प्रदाय की जाती है :-

बशर्त :-



[Signature]
28/02/2020



01. निम्नलिखित अधिनियम/नियम/सक्षम अधिकारियों तथा विस्थापित अवश्यकता अनुसार अभिमत/अनापत्ति लेना अनिवार्य होगा :-

1. म.प्र. भू-राजस्व संहिता-1959।
2. मुख्य नगरपालिका अधिकारी, सेंधवा जिला बड़वानी।
3. भू-अर्जन अधिकारी, कार्यालय जिला बड़वानी।
4. नजूल अधिकारी, सेंधवा जिला बड़वानी।
5. भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण मध्य प्रदेश।
6. म.प्र. नगरपालिका (कालोनाइजर का रजिस्ट्रेशन, निर्वन्धन शर्तों) नियम, 1998।
7. म.प्र. रियल एस्टेट (विनियम एवं विकास) नियम, 2017।
8. कायम म.प्र. विद्युत वितरण कंपनी लिमि. सेंधवा जिला बड़वानी।
9. म.प्र. प्रदूषण नियंत्रण बोर्ड, इन्दौर।
10. समांगीय प्रवक्ता म.प्र. सड़क विकास प्राधिकरण निगम लि. इंदौर/लोक निर्माण विभाग/महाप्रवक्ता म.प्र. ग्रामीण सड़क विकास प्राधिकरण (मार्ग के कार्यक्षेत्र से संबंधित विभाग)।
11. पर्यावरण संरक्षण अधिनियम-1986 एवं केन्द्र सरकार द्वारा जारी इन्वायरन्मेंटल इम्पैक्ट असेसमेंट (EIA) नोटिफिकेशन, 2006 (यदि प्रोजेक्ट अनुसार आवश्यक हो)।

टीप-अन्य किसी अधिनियम के अन्तर्गत यदि कोई अनापत्ति प्राप्त करना आवश्यक हो तो उसे स्थल पर विकास कार्य प्रारंभ करने के पूर्व अनिवार्य रूप से प्राप्त किया जावे।

2. मानचित्र में दर्शाये अनुसार कुल क्षेत्रफल 42300.00 वर्गमीटर (राजस्व रिकार्ड अनुसार) में से पैकि रकवा 37600.00 वर्गमीटर, मार्ग से प्रभावित क्षेत्रफल 243.00 वर्गमीटर, नेट प्लानिंग एरिया 37357.00 वर्गमीटर (100.00 प्रतिशत) आवासीय भूखण्डीय कॉलोनी प्रयोजन हेतु निर्दिष्ट है। जिसमें कुल सामान्य प्लॉट एरिया 22429.21 वर्गमीटर (60.04 प्रतिशत) आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग हेतु आरक्षित प्लॉट एरिया 1148.80 (3.07 प्रतिशत), निम्न आय वर्ग हेतु आरक्षित प्लॉट एरिया 993.52 (2.65 प्रतिशत) वर्गमीटर, खुला क्षेत्र 3751.00 वर्गमीटर (10.04 प्रतिशत), मार्ग का क्षेत्रफल 8654.47 वर्गमीटर (23.19 प्रतिशत) एवं सर्विस एरिया 380.00 वर्गमीटर (1.01 प्रतिशत) ही मान्य होगा।
3. प्रस्तावित अभिन्यास में कुल 373 आवासीय भू-खण्ड ही मान्य होंगे (सामान्य प्लॉट-324, आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग हेतु-29 प्लॉट, निम्न आय वर्ग हेतु-20 प्लॉट)। इसके अतिरिक्त किसी भी प्रकार का भूखण्डों का उपविभाजन मान्य नहीं होगा।
4. आवेदक द्वारा म.प्र. नगरपालिका (कालोनाइजर का रजिस्ट्रीकरण, निर्वन्धन तथा शर्तों) नियम, 1998 के नियम 10 में हुए संशोधन राजपत्र में प्रकाशित दिनांक 19.04.2012 अनुसार नियम 10(1) में उल्लेखित प्रावधानानुसार 'आर्थिक रूप से कमजोर वर्गों तथा निम्न आय वर्गों के व्यक्तियों के लिए उतनी संख्या में भूखण्ड विकसित करेगा जो अन्य आय वर्गों के लिए विकसित किए गए भूखण्डों के 15 प्रतिशत के बराबर हो' के विकल्प चयन किया गया है। नियम 10(6) अनुसार आर्थिक रूप से कमजोर वर्गों तथा निम्न आय वर्गों के लिए आरक्षित किए गए भूखण्डों का अनुपात 3:2 रहेगा।
5. यह विकास अनुज्ञा अनुविभागीय अधिकारी (राजस्व), सेंधवा जिला बड़वानी द्वारा पटवारी ट्रेस अक्स में परिलक्ष्यीत त्रुटि के संबंध में प्रेषित पत्र क्रमांक 1089/रीडर/2020 सेंधवा दिनांक 24/02/2020 के आधार प्रदाय की जा रही है।
6. आवेदक को विकास अनुमति जारी करने से पूर्व रजिस्टर्ड विकास अनुबंध सक्षम प्राधिकारी को प्रस्तुत करना अनिवार्य होगा एवं उसकी एक प्रति इस कार्यालय को उपलब्ध कराना आवश्यक होगा।
7. आवेदक द्वारा प्रस्तुत राजस्व विभाग की सीमांकन रिपोर्ट एवं फील्ड बुक अनुसार ही विकास कार्य करना अनिवार्य होगा। किसी भी प्रकार की विसंगति होने पर इसकी सम्पूर्ण जिम्मेदारी आवेदक एवं संबंधित तहसीलदार/राजस्व निरीक्षक/ग्राम पटवारी की होगी। यदि प्रस्तुत सीमांकन रिपोर्ट अनुसार प्रस्तावित मानचित्र में कोई त्रुटि परिलक्षित होती है, तो उसमें सुधार कराया जाना आवश्यक होगा।



28/02/2020



8. म.प्र. भूमि विकास नियम 2012 के नियम 21 के प्रावधानों में आवेदन शुल्क रुपये 20,000/- चालान क्रमांक 02171451 दिनांक 28/12/2019 एवं नियम 21(3)(क) के अनुसार विकास अनुज्ञा शुल्क 94,000/- चालान क्रमांक 02171569 दिनांक 28/02/2020 द्वारा जमा किये गये वे अंतिम सत्यापन के अध्वधीन है। यदि आपके द्वारा जमा किये गये शुल्क की गणना में कोई त्रुटि परिलक्षित होती है, तो शेष अंतर की राशि राजस्व बकाया के रूप में वसूली योग्य होगी।
9. आवेदक/भूमि स्वामि द्वारा प्रस्तुत शपथ पत्र का स्टाम्प कोड क्रमांक AW 767302 दिनांक 27/01/2020 एवं AX 106904 दिनांक 12/12/2019 में उल्लेखित समस्त शर्तों का पालन करना अनिवार्य होगा। अतः किसी भी प्रकार का उल्लंघन होने पर सम्पूर्ण जिम्मेदारी स्वयं आवेदक/भूमि स्वामि की मानी जावेगी।
10. यदि आवेदक द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों में कोई दस्तावेज अप्राप्त हो, तो उसे विकास अनुज्ञा जारी करने की दिनांक से 30 दिवस के अन्दर या सहायक संचालक द्वारा चाहे जाने पर उक्त दस्तावेज उपलब्ध कराना आवश्यक होगा।
11. म.प्र. भूमि विकास नियम 2012 के नियम 31 तथा अन्य समस्त प्रावधानों का पालन सुनिश्चित करना अनिवार्य होगा।
12. म.प्र. नगर तथा ग्राम निवेश, अधिनियम की धारा 33 के प्रावधानों के अनुरूप यह अनुज्ञा जारी होने की दिनांक से 03 वर्ष तक की कालावधि तक प्रवृत्त रहेगी।
13. यदि प्रस्ताधीन भूमि राजकीय राजमार्ग/राष्ट्रीय राजमार्ग पर स्थित हो तो म.प्र. राजमार्ग अधिनियम 2004 के अनुसार राजमार्गों की चौड़ाई के संबंध में विकास कार्य करने से पूर्व समागीय प्रबंधक म.प्र. सड़क विकास निगम, लिमि. इन्दौर से अनापत्ति प्राप्त करना अनिवार्य होगा।
14. इस विकास अनुज्ञा को भू-स्वामित्व का दस्तावेज ना समझा जावे। निर्माण/विकास अनुमति जारी करने के पूर्व सक्षम प्राधिकारी द्वारा भूमि स्वामित्व संबंधी परीक्षण कर लिया जावे। इस संबंध में प्रस्तुत अनुबंध/पावर ऑफ अटार्नी/अधिकार पत्र/शपथ पत्र इत्यादि की वैधानिकता का परीक्षण करने/कराने के उपरांत ही निर्माण/विकास अनुमति संबंधी स्थानीय संस्था द्वारा जारी किया जावे।
15. अभिन्यास की एक सत्यापित प्रति मय आदेशों के स्थल पर विकास कार्य के दौरान रखना आवश्यक होगा तथा अभिन्यास से संबंधित जानकारी एक 5X4 फीट साईज के बोर्ड पर भी अंकित करना अनिवार्य होगा।
16. यह विकास अनुज्ञा अहस्तांतरणीय होगी तथा अनुज्ञापत उपयोग के अतिरिक्त अन्य उपयोग मान्य नहीं होंगे।
17. सलमन् मानचित्र में दर्शाए अनुसार खुला क्षेत्र/बगीचा का विकास/वृक्षारोपण कर वायर फेंसिंग से सुरक्षित रखना होगा। इसका अन्य प्रयोजन हेतु उपयोग वर्जित होगा।
18. सामुदायिक सेवा/सुविधाओं तथा सैप्टिक टैंक, ग्रीड स्टेशन ओवर हेड टैंक इत्यादि के लिए पृथक से प्रावधान करना होगा। ये सुविधाएं 10 प्रतिशत खुले क्षेत्र में मान्य नहीं होंगी।
19. निर्माण कार्य भूकम्प अवरोधी तकनीकी के निर्धारित मापदण्डों अनुरूप करना अनिवार्य होगा।
20. म.प्र. भूमि विकास नियम 2012 के नियम 81(4) के प्रावधानों के अनुसार रेनवाटर हार्वेस्टिंग/रूफ वाटर हार्वेस्टिंग की प्रक्रिया अपनानी होगी।
21. यदि प्रस्ताधीन भूमि पर पूर्व में किसी भी प्रकार का कच्चा निर्माण/अनाधिकृत विकास किया हो तो कॉलोनी का विकास करने से पूर्व उसे हटाने/समतल किये जाने के पश्चात ही विकास कार्य करना अनिवार्य होगा।
22. पहुच मार्गों के संबंध में म.प्र. भूमि विकास नियम 2012 के नियम 38 का पालन करना अनिवार्य होगा।
23. मयन की विद्युत लाईनों से दूरी के संबंध में म.प्र. भूमि विकास नियम 2012 के नियम 52 का पालन सुनिश्चित करना अनिवार्य होगा। विद्युत लाईन के नीचे अथवा विद्युत लाईन से प्रभावित क्षेत्र में किसी भी प्रकार का निर्माण कार्य स्वीकार्य नहीं होगा।
24. आवेदक द्वारा अनुमोदित अभिन्यास (मानचित्र) अनुसार ही विकास कार्य करना होगा तथा स्वयं किसी भी प्रकार के भूखण्डों का उप विभाजन मार्ग एवं खुला क्षेत्र परिवर्तित नहीं करेगा। किसी भी प्रकार का संशोधन/परिवर्तन/परिवर्धन इस कार्यालय की स्वीकृति के बिना अवैध माना जावेगा।



[Handwritten signature]



25. भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण म.प्र. एवं म.प्र. गिर्ला एस्टेट विनियम एवं विकास नियम, 2017 के अनुसार आवासीय प्रोजेक्ट का रजिस्ट्रीकरण कराया जाना अनिवार्य होगा।
26. समय-समय पर प्रचलित नियमों तथा शासनादेशों का पालन करना आवश्यक होगा।
27. म.प्र. नगरपालिका (कालोनाइजर का रजिस्ट्रीकरण, निर्वन्धन तथा शर्तों) नियम, 1998 में निहित प्रावधानों के अन्तर्गत स्वीकृत अभिन्यास अनुसार विकास कार्य प्रारंभ करने के पूर्व सक्षम प्राधिकारी से विकास अनुमति प्राप्त करना आवश्यक होगा।
28. संचालनालय, नगर तथा ग्राम निवेश, भोपाल के पत्र क्रमांक 4079/विधि/नग्रानि/एम-87 भोपाल दिनांक 19/07/2018 के पालन में संभागीय संयुक्त संचालक महोदय (संभाग इन्दौर) से प्रकरण पर अनुमोदन कराये जाने के फलस्वरूप यह विकास अनुज्ञा प्रदाय की जा रही है।
29. आवेदक को म.प्र. नगरपालिका (कालोनाइजर का रजिस्ट्रीकरण, निर्वन्धन तथा शर्तों) नियम, 1998 में उल्लेखित समस्त नियमों एवं शर्तों का पालन करना अनिवार्य होगा।
30. किसी भी प्रकार के भू-स्वामित्व अथवा सीमा विवाद होने पर या गलत जानकारी देने या अनुज्ञा में उल्लेखित शर्तों का उल्लंघन करने पर अथवा विकास अनुज्ञा से संबंधित आवश्यक जानकारी छुपाये जाने पर यह अनुमति म.प्र. भूमि विकास नियम 2012 के नियम 25 के अन्तर्गत रिवोक की जा सकेंगी।

संलग्न:-मानचित्र की प्रति।

(Handwritten Signature)
28/07/2020

(सुनील जॉन मिंज)

सहायक संचालक

नगर तथा ग्राम निवेश

जिला कार्यालय खरगोन एवं बड़वानी

खरगोन, दिनांक /02/2020



पृ. क्रमांक / /पी.पी.एस-01/नग्रानि/2020
प्रतिलिपि :-

1. कलेक्टर महोदय (सक्षम प्राधिकारी), जिला कलेक्टर बड़वानी की ओर आवश्यक कार्यवाही हेतु सादर प्रेषित है।
2. अनुविभागीय अधिकारी (राजस्व), सेंधवा जिला बड़वानी की ओर आवश्यक कार्यवाही हेतु सादर प्रेषित है।
3. कार्यपालन यंत्री म.प्र. विद्युत वितरण कम्पनी लिमिटेड सेंधवा जिला बड़वानी की ओर आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित है।
4. जिला पंजीयक/उप पंजीयक स्टाम्प सेंधवा जिला बड़वानी की ओर प्रेषित कर लेख है, कि स्वीकृत मानचित्र अनुसार ही अग्रिम कार्यवाही करने का कष्ट करें।
5. मुख्य नगरपालिका अधिकारी, सेंधवा जिला बड़वानी की ओर प्रेषित कर लेख है, कि स्वीकृत मानचित्र अनुसार ही अग्रिम कार्यवाही करने का कष्ट करें।
6. वेबसाइट कॉपी।

(सुनील जॉन मिंज)

सहायक संचालक

नगर तथा ग्राम निवेश

जिला कार्यालय खरगोन एवं बड़वानी