

कार्यालय उपसंचालक, नगर तथा ग्राम निवेश, देवास

/16/02 /नगानि/2013

देवास, दिनांक

कमांक
प्रति,

अनुविभागीय अधिकारी, राजस्व
अनुभाग-सोनकच्छ

विषय: ग्राम सोनकच्छ तहसील सोनकच्छ में स्थित भूमि सर्वे क.-412,414,415,417, एवं 452/366 कुल रकवा 1.150 हेक्टर पर आवासीय विकास के संबंध में कार्यालय का अभिमत बावत्.

संदर्भ: 1. आपका पत्र कमांक-2730/री-1/13/दिनांक 26.07.2013
2. आवेदक भू-स्वामियों का संयुक्त आवेदन (धारा-16) दिनांक 20.09.2013



उपरोक्त विषयांतर्गत लेख है, कि आपके संदर्भित पत्र द्वारा आवेदक भू-स्वामीगण सुरेश जैन पिता श्री शंकरलाल जैन, 50, सी. वैशालीनगर, इन्दौर एवं सुरेन्द्रसिंह पिता श्री त्रिलोचनसिंह छावडा-100, ब्रह्मपुरी, कालोनी, इन्दौर के संयुक्त स्वामित्व की भूमि ग्राम सोनकच्छ तहसील सोनकच्छ में स्थित भूमि सर्वे -412,414,415,417, एवं 452/366 कुल रकवा 1.150 हेक्टर पर आवासीय कालोनी विकास के संबंध में कार्यालय का अभिमत बावत् गया है।

विषयांकित भूमि का स्थल निरीक्षण श्री सुरेश जैन पिता श्री शंकरलाल जैन की उपस्थिति में श्री आर.एस. रैनी, अन्वेषक द्वारा संयुक्त रूप किया जाकर स्थल पर आवेदक भू-स्वामियों द्वारा प्रस्तुत अभिन्यास उपदर्शित सोनकच्छ-भोपाल (पुराना) मार्ग से पहुंच उपलब्ध होना पाया गया है, जैसा कि प्रस्तुत अभिन्यास दर्शाया गया है। विषयांकित भूमि के आस पास की भूमि खुली स्थित है।

मध्य प्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम-1973 की धारा-13 के तहत गठित सोनकच्छ निवेश-क्षेत्र का वर्तमान भूमि उपयोग प्रकाशित है। आवासीय विकास-समूह आवास के संबंध में आवेदकों द्वारा म.प्र.नगर निवेश अधिनियम 1973 की धारा-16 के तहत आवेदन के साथ संलग्न सत्यापित स्वामित्व दस्तावेज शपथ-पत्र दिनांक 21.10.2013 क्षतिपूर्ति पत्र दिनांक 20.09.2013 एवं कालोनी विकास हेतु जारी कालोनी रजिस्ट्रीकरण प्रमाण पत्र क.-1812 दिनांक 27.05.2013 के आधार पर विषयांकित भूमि कुल रकवा 1.150 हेक्टर, जिसको सोनकच्छ-भोपाल (पुराना मार्ग) मार्ग से पहुंच उपलब्धता के परिपेक्ष्य में म.प्र.शासन, आवास पर्यावरण विभाग, मंत्रालय के आदेश क.-एफ-23-35/2007/32-1 दिनांक 15.11.2012 के अनुसार उक्त भूमि पर आवास नीति-2007 के बिन्दु क.-5.4 लागू होने के फलस्वरूप संलग्न अभिन्यास मानचित्र, म.प्र. नगर तथा ग्राम निवेश, अधिनियम-1973 की धारा-16(1)-(ख) के निर्दिष्ट प्रावधानों एवं म0प्र0भूमि विकास नियम-2012 नियम 2(5)(क) एवं नियम-27 के अधिन अनुमोदित कर आवेदकों को आवासीय विकास-समूह आवास के लिए अनुज्ञा, वर्णित शर्तों के साथ दी जाकर, म.प्र.नगर पालिका अधिनियम-1961 (कमांक-37 सन-1961) और उपरि उल्लिखित अधिन बनाये गये म.प्र.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 आपको आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित है:-

- निम्नलिखित अधिनियम नियम/सक्षम प्राधिकारी तथा संस्था से अनापत्ति/अनुज्ञा लेना अनिवार्य होगा:-
अ. म0प्र0भू-राजस्व संहिता-1959 की धारा-172
ब. म.प्र.नगर पालिका अधिनियम-1961 (कमांक-37 सन-1961)
स. नजुल विभाग, सोनकच्छ
द. लोक निर्माण विभाग
ई. म.प्र.प्रदुषण नियंत्रण मण्डल,
फ. अन्य किसी अधिनियमों/नियमों के अंतर्गत कोई अनापत्ति/अनुज्ञा प्राप्त करना आवश्यक होगा उसे आवश्यक रूप से प्राप्त किया जावे। यदि किसी अधिनियम/नियमों के अंतर्गत कोई विभाग से अनुमति प्राप्त किया जाना आवश्यक हो, तो उसे प्राप्त करने का दायित्व आवेदक कंपनी का होगा। संबंधित किसी विभाग को आपत्ति होने पर इस कार्यालय को वैधानिक सहित 15 दिवस में अवगत कराया जाना आवश्यक होगा। निर्धारित समयावधि पूर्ण होने पर माना जावेगा कि किसी विभाग को उक्त अनुमोदन से कोई आपत्ति नहीं है।

निरंतर.....

[Handwritten signature]

2. म.प्र.नगर पालिका अधिनियम-1961 (कमांक-37 सन-1961) और उसके अधिन बनाये गये म.प्र.नगर पालिका (कालोनाईजर का रजिस्ट्रीकरण निर्बन्धन तथा शर्तें) नियम-1998 के नियम -3 कालोनाईजर का रजिस्ट्रीकरण प्रमाण-पत्र कमांक-1812 दिनांक 27.05.2013 द्वारा प्रदत्त है, एवं अन्य संबंधित सभी नियमों का पालन सुनिश्चित करने के पश्चात् ही सक्षम प्राधिकारी, अनुविभागीय अधिकारी, राजस्व, सोनकच्छ द्वारा विकास कार्य की अनुमति प्रदत्त की जावेगी ।
3. म.प्र.नगर पालिका (कालोनाईजर का रजिस्ट्रीकरण निर्बन्धन तथा शर्तें) नियम-1998 संशोधित नियम 19 अप्रैल-2012 के नियम-10 के प्रावधानों के अनुसार आर्थिक रूप से कमजोर आयवर्गों एवं निम्न आयवर्गों के संबंध में आवेदक भू-स्वामीयों द्वारा प्रस्तुत शपथ-पत्र दिनांक 21.03.2013 में चयनित विकल्प अनुसार कुल भूखण्डों/समूह आवास- 86 का 15 प्रतिशत का 3:2 अनुपात में, आर्थिक रूप से कमजोर आयवर्ग हेतु 08 एवं निम्न आयवर्ग हेतु 05 कुल 13 आवासीय ईकाईयां जैसा कि संलग्न मानचित्र में कथई रंग से दर्शाये गये हैं, प्राथमिकता के आधार पर निर्मित करना होगा । उक्त आवासीय ईकाईयों के मूल्य की गणना एवं अन्य प्रावधानित नियमों का पालन आवेदक भू-स्वामीयों को स्वयं के स्तर पर सुनिश्चित कर मान्य करने का अधिकार सक्षम प्राधिकारी अनुविभागीय अधिकारी, राजस्व, सोनकच्छ का है। यदि प्रावधान में कोई कमी हो, तो उसको समायोजित करने के पश्चात् ही विकास की अनुमति सक्षम प्राधिकारी द्वारा जारी की जावेगी ।
4. म.प्र.नगर पालिका (कालोनाईजर का रजिस्ट्रीकरण निर्बन्धन तथा शर्तें) नियम-1998 के संशोधित नियम-2012 म.प्र.राजपत्र असाधारण में प्रकाशन दिनांक 19 अप्रैल-2012 के नियम-10 के उप नियम-(1),(2) तथा (5) के अधीन आर्थिक रूप से कमजोर वर्गों तथा निम्न आयवर्गों के लिये आरक्षित किये गये विकसित भूखण्डों का क्षेत्रफल तथा सन्निर्मित आवासीय ईकाईयों का क्षेत्र निम्नानुसार होगा:-
- (1) आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग:-
विकसित भूखण्ड- 30 से 40 वर्ग मीटर
आवासीय ईकाईयां-25 से 35 वर्ग मीटर
- (2) निम्न आयवर्ग:-
विकसित भूखण्ड- 41 से 96 वर्ग मीटर
आवासीय ईकाईयां-36 से 48 वर्ग मीटर
5. विषयांकित भूमि सम्पूर्ण अभिन्यासित क्षेत्र में स्वीकार्य फर्शी क्षेत्रानुपात सक्षम प्राधिकारी द्वारा म.प्र.भूमि विकास नियम-2012 के निर्दिष्ट प्रावधानों के अंतर्गत मान्य किया जा सकेगा ।
6. म.प्र.भूमि विकास नियम-2012 के नियम-81 (4) के प्रावधानों के अनुसार शहरी जल संवर्धन प्रणाली हेतु रेन वाटर हार्वेस्टिंग की प्रक्रिया अनुमोदित अभिन्यास अनुसार प्रत्येक भूखण्डों/भवनों पर अपनायी जावेगी । इस हेतु सक्षम प्राधिकारी द्वारा सुनिश्चित किया जावेगा तथा अनुमोदित अभिन्यास- समूह आवास में भूखण्डों पर सीमांत खुला क्षेत्र एवं ग्राउण्ड कवरेज का पालन भी स्थानीय संस्था द्वारा सुनिश्चित किया जावेगा । उसके पश्चात् ही भूखण्ड पर जल एवं विधुत कनेक्शन संबंधित संस्थाओं के द्वारा दिया जा सकेगा ।
7. म.प्र.भूमि विकास नियम-2012 के नियम-88 के प्रावधानों के अनुसार भवन का निर्माण भुकम्परोधी तकनीकी के अनुसार किया जावे । इस प्रक्रिया का पालन आवेदकों अथवा भूखण्डधारियों से कराना स्थानीय संस्था का दायित्व होगा ।



8.

सक्षम प्राधिकारी से म.प्र.नगर पालिका अधिनियम-1956-61 के प्रावधानों के अनुसार विकास अनुमति प्राप्त कर आवेदकों को कालोनी का संपूर्ण विकास कार्य नगर पालिका परिषद, सोनकच्छ के मार्ग दर्शन में नियमानुसार निर्धारित मानकों व मापदण्डों के अनुसार करते हुये भवन निर्माण की अनुमति नगर पालिका परिषद, सोनकच्छ द्वारा म.प्र.भूमि विकास नियम-2012 के प्रावधानों के अनुसार निर्धारित भू-अच्छादन क्षेत्र, सीमांत खुला क्षेत्र एवं एफ.ए.आर.के अनुसार प्रत्येक भूखण्ड के क्षेत्रों के अनुरूप प्रदान, तभी की जा सकेगी, जब स्थानीय संस्था यह सुनिश्चित कर ले कि प्रत्येक भूखण्ड पर म.प्र.भूमि विकास नियम-2012 के नियम-78 के अंतर्गत रेनवाटर हार्वेस्टिंग एवं परकोलेशन पिट प्रावधानित है।

9.

विषयांकित भूमि के सामने अर्थात् उत्तर दिशा में देवास-भोपाल (पुराना) मार्ग स्थित है। उक्त मार्ग की वर्तमान चौड़ाई 31.70 मीटर को यथावत रखते हुए, संलग्न मानचित्र में दर्शाये अनुसार मार्ग मध्य से 15.85 मीटर भूमि मार्ग हेतु खुली रखना आवश्यक होगा। मार्ग से पहुंच उपलब्धता के संबंध में लोक निर्माण विभाग से अनुमति/अनुज्ञा प्राप्त करना आवश्यक होगा। तत्पश्चात् ही सक्षम प्राधिकारी द्वारा विकास अनुमति प्रदाय की जा सकेगी।

10.

प्रस्तावित आवासीय विकास-समूह आवास के आसपास लगी भूमि की कालोनियों पर निर्मित अनुमोदित मार्गों के भूखण्डों एवं खुले तथा अन्य क्षेत्रों का समायोजना किया जावेगा तथा उक्त अनुमोदित मार्गों को किसी भी प्रकार से अवरुद्ध किया जाना मान्य नहीं होगा। अतः अनुमोदित मार्गों को गेट अथवा ब्राउन्डीवाल से अवरुद्ध किया जाना मान्य नहीं होगा। यदि आवेदकों द्वारा ऐसा कृत्य किया जाता है, तो स्थानीय संस्था एवं सक्षम प्राधिकारी वैधानिक कार्यवाही कर सकेंगे।

11.

प्रश्नाधीन स्थल पर निर्मित होने वाली कालोनी से उत्पन्न होने वाले ठोस अपशिष्ट का प्रबंधन पर्यावरण की दृष्टि से स्थानीय संस्था के मार्गदर्शन पर स्थान सुरक्षित करना होगा, जिसका प्रबंधन कालोनाईजर द्वारा स्वयं को करना होगा।

12.

म.प्र.शासन के आदेशानुसार कालोनी में पर्याप्त वृक्षारोपण अर्थात् प्रत्येक भवनों के लिये छायादार वृक्ष लगाना अनिवार्य होगा।

13.

जल-मल निकासी तथा जल-मल संवहन की व्यवस्था एवं पीने के पानी की पाईप लाईन, टंकी आदि का निर्माण लोक स्वास्थ्य यांत्रिकी विभाग/नगर पंचायत कार्यालय, सोनकच्छ के निर्देशन में निर्धारित मानकों व मानदण्डों के अनुसार उनकी देख-रेख में की जावे। S.T.P. का निर्माण आवेदकों द्वारा स्वयं के व्यय पर स्वयं की भूमि पर स्थापित करना अनिवार्य होगा।

14.

आवेदकों द्वारा प्रस्तुत पटवारी खसरा टेस मानचित्र में किसी प्रकार की भिन्नता होने पर प्रस्तुत अभिन्यास मानचित्र में विरोधाभास या विसंगती पाये जाने पर उसकी जिम्मेदारी स्वयं आवेदकों एवं अपने वास्तुविद्/इंजिनियर दोनों की बराबर की होगी, तथा सिद्ध पाये जाने पर नियमानुसार कार्यवाही की जावेगी।

15.

अनुमोदित अभिन्यास मानचित्र की एक सत्यापित प्रति मय आदेश के स्थल पर विकास कार्य के दौरान रखना आवश्यक होगा।

16.

म.प्र.नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम-1973 की धारा-33 के प्रावधानों के अनुरूप यह अनुज्ञा 03(तीन वर्ष) की कालावधि के लिए प्रवृत्त रहेगी।

17.

स्थल पर अनुमोदित अभिन्यास मानचित्र संबंधी जानकारी 5 x 4 फुट साईज के बोर्ड पर अंकित करना अनिवार्य होगा।

निरंतर.....4

18

//4//

इस अभिन्यास मानचित्र को भू-स्वामित्व का दस्तावेज नहीं समझा जावे एवं यह अनुमति अहस्तांतरणीय होगी तथा उक्त अभिन्यास मानचित्र को भू-स्वामित्व के रूप में किसी भी न्यायालय में प्रस्तुत किया जाना मान्य नहीं माना जावेगा।

19

संचालनालय, नगर तथा ग्राम निवेश, म.प्र. भोपाल के आदेश क.1754 दिनांक 03.04.2012 के अनुसार म.प्र.विद्युत प्रदाय संहिता-2004 (म.प्र.इलेक्ट्रीसिटी सप्लाय 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 सौंपें तथा विभाग द्वारा विद्युत प्रदाय प्रणाली जहाँ तक संभव हो, पर्याप्त स्थान पर उचित क्षमता का सब स्टेशन स्थापित किया जाना आवश्यक होगा, जिसकी सूचना संबंधित विभाग द्वारा अनिवार्य रूप से इस कार्यालय को दी जावेगी।

20.

प्रस्तावित आवासीय विकास-समूह आवास हेतु अनुमोदित अभिन्यास मानचित्र अनुसार नियमों के अंतर्गत विकास अनुमति सक्षम प्राधिकारी से प्राप्त करने के पश्चात् विषयांकित भूमि पर विकास कार्य प्रारंभ करने के पूर्व भूमि का सीमांकन आवेदकों द्वारा विधिवत रूप से राजस्व विभाग से करना होगा। सीमांकन के पश्चात् स्थल की सीमा अथवा संलग्न अभिन्यास मानचित्र अनुसार यदि कोई सीमा, मुखण्डों मार्गों अथवा खुले क्षेत्रों में भिन्नता आती है, तो सीमांकित अभिन्यास इस कार्यालय से स्वीकृत कराना आवश्यक होगा।

21.

अनुमोदित अभिन्यास मानचित्र के विपरित किये गये विकास कार्य, गलत जानकारी, कोई भी कथन प्रस्तुत शपथ-पत्र अनुसार असत्य पाये जाने या भू-सीमा विवाद उत्पन्न होने की दशा में तथा पत्र में उल्लेखित किसी भी शर्त का उल्लंघन होना सिद्ध पाये जाने पर यह अनुज्ञा म.प्र.भूमि विकास नियम-2012 के नियम-25 के प्रावधानों के तहत प्रतिसंहत (रिक्वोक) कर दी जावेगी, जिसकी संपूर्ण जिम्मेदारी आवेदकों की मानी जावेगी।

संलग्न:

एक मानचित्र।

उपसंचालक

नगर तथा ग्राम निवेश

जिला कार्यालय, देवास

पृ.क.

2242 / 16/03/नगानि/2013

देवास, दिनांक 22.10.2013

प्रतिलिपि:-

1. मुख्य नगर पालिका अधिकारी, नगर पालिका परिषद् सोनकच्छ जिला देवास की ओर सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु.
2. तहसीलदार तहसील कार्यालय, सोनकच्छ की ओर सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु.
3. कार्यपालन यंत्री (शहर) म.प्र.विद्युत वितरण कंपनी, सोनकच्छ की ओर सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु.
4. उप पंजीयक (स्टाम्प) पंजीयन कार्यालय, सोनकच्छ की ओर सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु.
5. आवेदक सुरेश जैन पिता शंकरलाल जैन, एवं सुरेन्द्रसिंह पिता श्री त्रिलोचनसिंह छावडा, 100, ब्रह्मपुरी कालोनी, इन्दौर की ओर सूचनार्थ एवं पालनार्थ.

संलग्न:

एक मानचित्र।

उपसंचालक

नगर तथा ग्राम निवेश

जिला कार्यालय, देवास