

**कार्यालय उप संचालक, नगर तथा ग्राम निवेश,
देवास-शाजापुर**

क्रमांक
प्रति,

/ व्यप.-424 / 17 / नग्रानि / 18

देवास, दिनांक

कलेक्टर एवं सक्षम प्राधिकारी,
कालोनी सेल,
देवास

विषय :- ग्राम करनाखेडी तहसील, देवास स्थित भूमि कुल रकवा 2.440 हेक्टर पर
आवासीय भूखण्डीय विकास हेतु अभिमत बावत ।

संदर्भ :- 1. अनुवि.अधि.राजस्व,देवास का पत्र क्रमांक-317-320 दिनांक 15.01.2018 ।
2. आवेदक भू-स्वामियों का संयुक्त आवेदन दिनांक-02.02.2018 ।

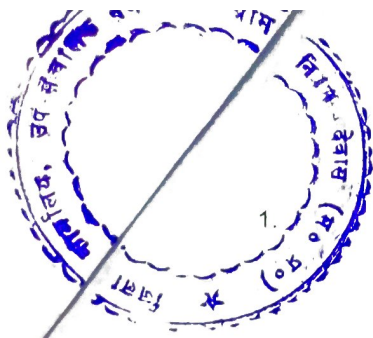
---00---

उपरोक्त विषयांतर्गत अनुविभागीय अधिकारी, राजस्व, देवास के संदर्भित पत्रों द्वारा आवेदक भू-स्वामी शादाब हुसैन गोरी पिता मकसूद हुसैन गोरी, निवासी 91, नंदनवन, कालोनी, इन्दौर, स्वामित्व की भूमि ग्राम करनाखेडी तहसील देवास सर्वे क्रमांक 207/1/1/2, 207/1/2, रकवा 0.590 हेक्टर, फिरोज शेख पिता मुश्ताक शेख-67, ए.बी.रोड, देवास के स्वामित्व की भूमि सर्वे क्रमांक 207/1/1/1, 239, रकवा 1.520 हेक्टर एवं श्रीमती तरन्नुम शेख पति फिरोज शेख 67, ए.बी.रोड, देवास के स्वामित्व की भूमि सर्वे क्रमांक-240 पैकी रकवा 0.330 हेक्टर कुल रकवा 2.440 हेक्टर पर आवासीय भूखण्डीय विकास हेतु कार्यालय अभिमत के संबंध में प्राप्त पत्रों के परिपेक्ष्य में आवेदकों द्वारा संयुक्त रूप से कार्यालय में आवेदन प्रस्तुत कर कुल रकवा 2.440 हेक्टर (24400.0 वर्ग मीटर) पर संयुक्त रूप से आवासीय भूखण्डीय विकास हेतु अभिन्यास नियोजित कर कार्यालय अभिमत हेतु प्रस्तुत किया गया है।

ग्राम करनाखेडी तहसील देवास में म.प्र.नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम-1973 की धारा-13 प्रभावशील नहीं है। आवेदक श्री फिरोज शेख एवं उनके इंजिनियर की उपस्थिति में कार्यालय के श्री आर.एस.सैनी, रिसर्च सहायक द्वारा स्थल निरीक्षण किया गया। विषयांकित भूमि स्थल पर खुली है, उस पर किसी भी प्रकार का निर्माण विद्यमान नहीं है। भूमि से लगकर पूर्व दिशा में प्रस्तावित कालोनी के आंतरिक मार्गों से पहुंच उपलब्ध होती है, जैसा कि प्रस्तुत अभिन्यास में दर्शाया गया है।

अनुविभागीय अधिकारी, राजस्व, देवास के संदर्भित पत्रों के परिपेक्ष्य में आवेदक भू-स्वामियों द्वारा आवासीय भूखण्डीय विकास हेतु नियोजित अभिन्यास मानचित्र एवं भू-स्वामित्व दस्तावेजों के साथ प्रस्तुत संयुक्त आवेदन, संयुक्त शपथ-पत्र दिनांक 02.02.2018 में किए गए कथन एवं कार्यालय अभिलेख अनुसार आवेदक भू-स्वामी शादाब हुसैन गोरी पिता मकसूद हुसैन गोरी, निवासी 91, नंदनवन, कालोनी, इन्दौर के स्वामित्व की भूमि ग्राम करनाखेडी तहसील देवास सर्वे क्रमांक-207/1/1/2, 207/1/2, 243/2/1, 243/2/2 रकवा 1.490 हेक्टर, फिरोज भोख पिता मु ताक शेख-67, ए.बी.रोड, देवास के स्वामित्व की भूमि सर्वे क्रमांक-207/1/1/1, 239, 243/3/1, 243/4, 250, 251/2, 256/1/2/2 रकवा 3.845 हेक्टर एवं श्रीमती तरन्नुम शेख पति फिरोज शेख 67, ए.बी.रोड, देवास के स्वामित्व की भूमि सर्वे क्रमांक-240, 242, 248, 249, 251/1, 252/1, 252/2, 253, 254, 256/2 रकवा 3.525 हेक्टर कुल रकवा 8.860 हे. में से केवल 6.420 हेक्टर (64200.00 वर्ग मीटर) पर कार्यालय पत्र क्रमांक 4643-4649 दि. 22.12. 2017, द्वारा नियोजन अभिमत जारी दिया गया था, शेष भूमि रकवा 2.440 हेक्टर पर उपरोक्तानुसार प्राप्त पत्रों एवं आवेदक भू-स्वामियों द्वारा प्रस्तुत संयुक्त आवेदन अनुसार आवेदित भूमि रकवा 2.440 हेक्टर पर आवासीय भूखण्डीय विकास हेतु संलग्न अभिन्यास अनुसार आवेदक भू-स्वामियों को आवासीय भूखण्डीय विकास कार्य को क्रियान्वित किये जाने हेतु मार्गदर्शी सिद्धांतों के अन्तर्गत म.प्र. भूमि विकास नियम-2012 के निर्दिष्ट प्रावधानों के तहत अभिमत नियोजन की दृष्टि से वर्णित शर्तों के साथ दिया जाकर म.प्र. ग्राम पंचायत राज एवं ग्राम स्वराज अधिनियम-1993 (क्रमांक-1 सन्-1994) के निर्मित नियम म.प्र. ग्राम पंचायत (कालोनियों का विकास) नियम-2014 के प्रावधान के तहत सक्षम प्राधिकारी द्वारा आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित है :-

निरंतर.....02



// 02 //

निम्नलिखित अधिनियम नियम/सक्षम प्राधिकारी तथा संस्था से अनापत्ति/अनुज्ञा लेना अनिवार्य होगा :-

अ. म.प्र. भू-राजस्व संहिता-1959 की धारा-172

ब. म.प्र. ग्राम पंचायत राज एवं ग्राम स्वराज अधिनियम-1993 (क्रमांक-1 सन्-1994)

के अंतर्गत प्रभावशील म.प्र. ग्राम पंचायत (कालोनियों का विकास) नियम-2014।

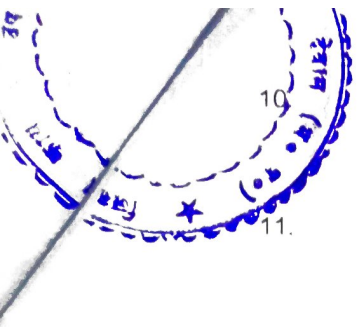
स. नजूल विभाग-देवास

द. म.प्र. प्रदुषण नियंत्रण मंडल

ई. अन्य किसी अधिनियमों/नियमों के अंतर्गत कोई अनापत्ति/अनुज्ञा प्राप्त करना आवश्यक हो, तो उसे आवश्यक रूप से प्राप्त किया जावेगा।

2. आवेदक भू-स्वामियों को म.प्र. ग्राम पंचायत (कालोनियों का विकास) नियम-2014 के नियम-03 के तहत सक्षम प्राधिकारी, देवास से कालोनी रजिस्ट्रीकरण प्रमाण पत्र प्राप्त कर जारी अभिमत अनुरूप विकास कार्य की अनुमति, शासन द्वारा समय-समय पर जारी आदेशों/निर्देशों के अनुसार प्रदान की जावेगी, जिसका पालन आवेदक भू-स्वामियों को करना अनिवार्य होगा। यह अभिमत समस्त कार्यवाही आवेदक भू-स्वामियों द्वारा पूर्ण किये जाने के उपरांत ही मान्य माना जावेगा।
3. म.प्र. ग्राम पंचायत (कालोनियों का विकास) नियम-2014 के नियम-11 के प्रावधानों अनुसार आवेदक भू-स्वामियों द्वारा प्रस्तुत संयुक्त शपथ-पत्र दिनांक 02.02.2018 में किये गये कथन के अनुसार आर्थिक रूप से कमजोर आयवर्गों एवं निम्न आय समुहों के लिये विकसित भूखण्डों के विक्रय योग्य क्षेत्र का 6 प्रतिशत (प्रत्येक के लिये 3 प्रतिशत) क्षेत्र में भूखण्ड आरक्षित किये गये जाने का विकल्प चयन किया जाकर तदनुसार भूखण्ड आरक्षित कर कथ्यई रंग से दर्शित है। प्रस्ताव को स्वीकृत करने का अधिकार सक्षम प्राधिकारी कालोनी सेल को है।
4. म.प्र. भूमि विकास नियम-2012 के नियम-81(4) के प्रावधानों के अनुसार शहरी जल संवर्धन प्रणाली हेतु रेन वाटर हार्वेस्टिंग की प्रक्रिया, अभिन्यास अनुसार प्रत्येक आवासीय भूखण्डों पर अपनाई जावेगी, तथा अभिन्यास में आवासीय भूखण्डों पर सीमांत खुला क्षेत्र एवं ग्राउण्ड कवरेज का पालन सक्षम प्राधिकारी द्वारा सुनिश्चित किया जावेगा।
5. म.प्र. भूमि विकास नियम-2012 के नियम-88 के प्रावधानों के अनुसार भवन का निर्माण भुकम्परोधी तकनीकी के अनुसार किया जावेगा।
6. म.प्र. ग्राम पंचायत (कालोनियों का विकास) नियम-2014 के प्रावधानों के अनुसार आवेदक भू-स्वामियों को कालोनी का संपूर्ण आंतरिक एवं बाह्य विकास कार्य की अनुमति सक्षम प्राधिकारी से प्राप्त कर विकास कार्य किया जाना होगा।
7. विषयांकित भूमि के प्रस्तावित अभिन्यास मानचित्र के आसपास/अनुमोदित मार्गों/प्रस्तावित मार्गों भूखण्डों एवं खुले तथा अन्य क्षेत्रों का समायोजन किया जाना अनिवार्य होगा। अतः मार्गों को गेट अथवा ब्राउन्डीवाल से अवरुद्ध नहीं किया जावेगा।
8. आवेदक भू-स्वामियों को संलग्न अभिन्यास मानचित्र में दर्शाये गये खुले स्थानों की भूमि को फेंसिंग कर उसका विकास पथ वृक्षारोपण एवं पौधे लगाकर प्राथमिकता के आधार पर किया जाना होगा।
9. आवेदक भू-स्वामियों द्वारा प्रस्तुत पटवारी खसरा ट्रेस मानचित्र में किसी प्रकार की भिन्नता होने पर उसकी जिम्मेदारी स्वयं की एवं उनके वास्तुविद्/इंजीनियर की होगी। किसी भी प्रकार का विवाद उत्पन्न होने की दशा में यह अभिमत स्वतः प्रभाव शून्य माना जावेगा।

निरत.....03



// 03 //

आवेदक भू-स्वामियों को अभिन्यास की एक सत्यापित प्रति मय आदेश के रथल पर विकास कार्य के दौरान रखना आवश्यक होगा तथा अभिन्यास मानचित्र संबंधी जानकारी बोर्ड पर अंकित करना अनिवार्य होगा।

इस अभिन्यास को भू-स्वामित्व का दर्तावेज नहीं समझा जावे। यह अभिमत अहस्तांतरणीय होगा और इस अभिमत को किसी भी न्यायालय में भू-स्वामित्व के रूप में प्रस्तुत करना या दावा करना मान्य नहीं होगा।

12. संचालनालय, नगर तथा ग्राम निवेश, म.प्र. भोपाल के आदेश क्र.-1754 दिनांक 03.04.2012 के अनुसार म.प्र. विद्युत प्रदाय संहिता-2004 (म.प्र. इलेक्ट्रीसिटी सप्लाई कोड-2004) अनुसार आवासीय कालोनियों/बहुउपभोक्ता परिसरों के लिए अनुमानित विद्युत प्रभार की गणना कर आवश्यक क्षेत्र आवेदक भू-स्वामियों द्वारा बिना शर्तों के संबंधित विभाग को सौंपें तथा विभाग द्वारा विद्युत प्रदाय प्रणाली जहां 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।
13. आवेदक भू-स्वामियों को प्रस्तावित आवासीय भूखण्डीय विकास हेतु संलग्न अभिन्यास अनुसार नियमों के अंतर्गत विकास अनुमति सक्षम प्राधिकारी से प्राप्त करने के पश्चात विषयांकित भूमि पर विकास कार्य प्रारंभ करने के पूर्व, राजस्व विभाग से सीमांकन कराना होगा। पदत्त सीमांकन अनुसार संलग्न अभिन्यास में यदि भूमि की सीमा, भूखण्डों, मार्गों अथवा क्षेत्रफल में भिन्नता आती है, तो पुनः सीमांकित अभिन्यास पर इस कार्यालय से अभिमत प्राप्त करना आवश्यक होगा तथा अंतिम अभिमत तत्पश्चात् ही मान्य होगा।
14. विषयांकित भूमि पर प्रस्तावित आवासीय भूखण्डीय विकास (कालोनी निर्माण) हेतु, यह अभिमत मार्गदर्शी सिद्धांतों के अंतर्गत म.प्र. भूमि विकास नियम-2012 के निर्दिष्ट प्रावधानों एवं नियोजन की दृष्टि से दिया गया है। अभिन्यास के विपरित किए गए विकास कार्य, गलत जानकारी, कोई भी कथन असत्य पाये जाने या भूमि सीमा विवाद उत्पन्न होने की दशा में, आवेदक भू-स्वामियों द्वारा प्रस्तुत शपथ-पत्र दिनांक 02.02.2018 में किये गये कथन असत्य पाये जाने तथा अभिमत पत्र में उल्लेखित शर्तों का उल्लंघन करने पर यह अभिमत स्वतः प्रभाव शून्य माना जावेगा तथा ऐसे उल्लंघन पर कार्यवाही म.प्र. राजस्व संहिता तथा म.प्र. ग्राम पंचायत (कालोनाईजर का रजिस्ट्रीकरण निर्वन्धन तथा शर्तों) नियम-1999 के अंतर्गत सक्षम प्राधिकारी द्वारा की जावेगी।

संलग्न :- एक अभिन्यास

प्र.उपसंचालक,
नगर तथा ग्राम निवेश, देवास
देवास, दिनांक 05.5.2018

क्रमांक 107) व्यप.-424/17/नग्रानि/18

प्रतिलिपि :-

1. अनुविभागीय अधिकारी, राजस्व, देवास की ओर संदर्भित पत्रों के संबंध में सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु।
2. उप पंजीयक, (स्टाम्प) पंजीयन कार्यालय, देवास की और सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु।
3. कार्यपालन यंत्री, (ग्रामीण) म.प्र. विद्युत वितरण कंपनी देवास की और सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु।
4. तहसीलदार तहसील कार्यालय देवास की और सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु।
5. संरपच/सचिव ग्राम पंचायत कार्यालय करनाखेड़ी तहसील देवास की और सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु।
6. शादाब हुसैन गोरी पिता मकसूद हुसैन गोरी, फिरोज शेख पिता मुश्ताक शेख एवं श्रीमती तरन्नुम शेख पति फिरोज शेख 67,ए.बी.रोड, देवास [REDACTED] की और सूचनार्थ एवं पालनार्थ।

संलग्न :- एक अभिन्यास

प्र.उपसंचालक,
नगर तथा ग्राम निवेश, देवास