

गोविंद विहार
T 8C नवश्री

**कार्यालय संयुक्त संचालक, नगर तथा ग्राम निवेश,
जिला कार्यालय इन्दौर (म.प्र.)**

क्र./
प्रति,

/एस.पी./आउट-16/20/नग्रानि/2020,

इन्दौर, दिनांक

**अनुविभागीय अधिकारी (राजस्व)
मनावर-धरमपुरी क्षेत्र, जिला-धार (म.प्र.)**

विषय : ग्राम जगन्नाथपुरा, तहसील मनावर, जिला धार की भूमि सर्वे क्रमांक 5/2/1, 5/2/2, 6/2, 7 एवं 8/1 कुल रकबा 3.083 हेक्टेयर में से 2.588 हेक्टेयर भूमि पर आवासीय भूखण्डीय विकास प्रयोजन हेतु अभिमत बाबद्।

संदर्भ : आपका पत्र क्रमांक 3740 दिनांक 03/12/2019.

उपरोक्त विषयान्तर्गत संदर्भित पत्र के संबंध में आवेदक श्री गोविन्द पिता अम्बाराम, निवासी-ग्राम मनावर, जिला धार (म.प्र.) द्वारा ग्राम जगन्नाथपुरा, तहसील मनावर, जिला धार की भूमि सर्वे क्रमांक 5/2/1, 5/2/2, 6/2, 7 एवं 8/1 कुल रकबा 3.083 हेक्टेयर में से 2.588 हेक्टेयर भूमि पर आवासीय भूखण्डीय विकास प्रयोजन हेतु अभिमत बाबद् आपके संदर्भित पत्र द्वारा प्रकरण प्राप्त हुआ है। प्रकरण में निम्न दस्तावेज प्रस्तुत किये हैं :-

1. खसरा बटांकन मानचित्र, पटवारी नक्शा प्रमाणित प्रतिलिपि।
2. खसरा बी-1, पी-2 वर्ष 2019-2020
3. क्षतिपूर्ति पत्र।
4. शपथ पत्र।
5. मानचित्र।

उपरोक्त दस्तावेजों के आधार पर मानचित्रकार द्वारा भू-स्वामी के प्रतिनिधि श्री मनोज धवन की उपस्थिति में स्थल का निरीक्षण किया गया है, जिसमें स्थल रिक्त होना पाया गया। प्रश्नाधीन स्थल को पूर्व दिशा में ग्राम मनावर से गोपालपुरा को जाने वाले वर्तमान 9.0 मीटर चौड़ेमार्ग से पहुंच उपलब्ध हैं, जिसे नियोजन की दृष्टि से 18.0 मीटर प्रस्तावित किया गया है।

आवेदित स्थल जिले में गठित किसी भी विकास योजना/गठित मनावर निवेश क्षेत्र के अन्तर्गत आता है। वर्तमान में भू-उपयोग का निर्धारण नहीं हुआ है। ग्राम जगन्नाथपुरा, तहसील मनावर, जिला धार की भूमि सर्वे क्रमांक 5/2/1, 5/2/2, 6/2, 7 एवं 8/1 कुल रकबा 3.083 हेक्टेयर में से 2.588 हेक्टेयर भूमि पर आवासीय भूखण्डीय विकास प्रयोजन हेतु निम्न शर्तों के साथ अभिमत दिया जाता है :-

1. निम्नलिखित अधिनियम/नियम/सक्षम अधिकारियों तथा संस्था से अनापत्ति/अनुज्ञा लेना अनिवार्य होगा :-

अ. म.प्र. भू-राजस्व संहिता 1959

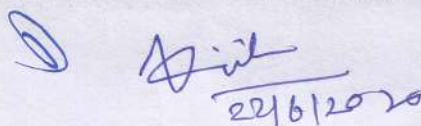
ब. म.प्र. नगर पालिका (कॉलोनाइजर का रजिस्ट्रीकरण, निर्बंधन तथा शर्तों) नियम 1998

स. अन्य किसी नियमों/अधिनियमों के अन्तर्गत कोई अनुमति/अनुज्ञा अनिवार्य हो तो उसे आवश्यक रूप से प्राप्त किया जावे।

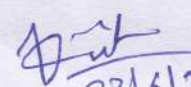
2. प्रश्नाधीन भूमि के पूर्व दिशा में मार्ग की प्रस्तावित चौड़ाई 18.0 मीटर रखते हुए मार्ग मध्य से 9.0 मीटर भूमि मार्ग विस्तार हेतु खुली छोड़ी जाना आवश्यक होगा। जिस पर किसी भी प्रकार का विकास/निर्माण कार्य मान्य नहीं होगा।

22/6/2026

3. प्रश्नाधीन प्रकरण नगर निगम सीमा क्षेत्र अन्तर्गत है तथा नगर निगम क्षेत्र अन्तर्गत कॉलोनी विकास हेतु म.प्र. नगर पालिका (कॉलोनाईजर का रजिस्ट्रीकरण निर्बंधन तथा शर्तें) नियम 1998 प्रभावशील है। उक्त नियमों के अन्तर्गत सक्षम प्राधिकारी, आयुक्त, नगर पालिक निगम है। प्रकरण में म.प्र. नगर पालिका (कॉलोनाईजर का रजिस्ट्रीकरण निर्बंधन तथा शर्तें) नियम 1998 के अन्तर्गत विकास अनुमति देने के पूर्व समस्त नियमों का पालन कराते हुए विकास अनुमति सक्षम प्राधिकारी से प्राप्त किया जाना अनिवार्य होगा। आवेदक द्वारा उक्त नियमों में दिनांक 06/11/2019 को हुए संशोधन अनुसार कमजोर आयवर्ग हेतु 11 भूखण्ड एवं निम्न आयवर्ग हेतु 08 भूखण्ड आरक्षित किये गये हैं, जिसका विस्तृत विवरण मानचित्र पर किया गया है। आर्थिक रूप से कमजोर आय वर्गों के लिये भूखण्ड तथा निम्न आय वर्ग के लिए भूखण्डों का प्रावधान अभिन्यास में दिया गया है। इस हेतु आवेदक से नियमों में प्रावधानित आवश्यक औपचारितकता पूर्ण करवाकर आवेदक का विकल्प मान्य करने का अधिकार सक्षम प्राधिकारी का है। सक्षम प्राधिकारी द्वारा विकल्प मान्य किये जाने पर ही विकास अनुमति प्रदान की जावे। यदि सक्षम प्राधिकारी विकल्प से सहमत न हो तो तदनुसार सूचित करने पर कार्यालय द्वारा सक्षम प्राधिकारी के बताये अनुसार अभिन्यास में आवश्यक संशोधन मान्य किये जा कर सूचित किया जावेगा।
4. सक्षम प्राधिकारी द्वारा विकास अनुमति जारी करने के पूर्व भूमि स्वामी से म.प्र. नगर पालिका (कॉलोनाईजर का रजिस्ट्रीकरण निर्बंधन तथा शर्तें) नियम 1998 के अन्तर्गत कॉलोनाईजर के रूप में रजिस्ट्रीकरण प्रमाण पत्र अथवा कॉलोनाईजर के रूप में रजिस्ट्रीकृत विकासकर्ता से पंजीकृत विकास अनुबंध प्राप्त करने के पश्चात् ही विकास अनुमति जारी की जावे।
5. संलग्न मानचित्र को भू-स्वामित्व का दस्तावेज नहीं समझा जावे।
6. विषयांकित भूमि के प्रस्तावित अभिन्यास के आस-पास लगी हुई भूमियों पर निर्मित/अनुमोदित मार्गों, प्रस्तावित मार्गों, भूखण्डों, खुले क्षेत्र तथा अन्य क्षेत्रों की निरंतरता का समायोजन किया जावे।
7. स्थल पर विद्यमान वृक्षों को सुरक्षित रखा जाना आवश्यक है, यदि इन्हें काटना आवश्यक हो तो इसकी अनुमति विधिवत सक्षम प्राधिकारी से प्राप्त की जाना आवश्यक होगी।
8. संलग्न अभिन्यास के आधार पर कॉलोनी के आंतरिक विकास कार्य का प्राक्कलन आवेदक/विकासकर्ता/भू-स्वामी को सक्षम प्राधिकारी से स्वीकृत करवाकर विकास कार्य उनकी देख-रेख में करना होगा।
9. मार्ग विस्तार के अन्तर्गत आने वाली भूमि का कब्जा बिना मुआवजा के स्थानीय निकाय/कलेक्टर कार्यालय अथवा मार्ग विकास की क्रियान्वयन संस्था को सौपना होगा।
10. 140 वर्गमीटर से बड़े भूखण्डों में निर्मित होने वाले भवनों को शहरी जल प्रदाय प्रणाली हेतु रेन वाटर हार्वेस्टिंग की प्रक्रिया अपनानी होगी। इसके पश्चात् ही भूखण्ड पर जल विद्युत कनेक्शन संबंधित संस्थाओं द्वारा किया जावेगा।
11. प्रश्नाधीन भूमि के ऊपर से (एच.टी. लाईन) विद्युत लाईन गुजर रही है। अतः म.प्र. भूमि विकास नियम 2012 के नियम 53 अनुसार विद्युत लाईन के मध्य से दोनों ओर 7.50/7.50 मीटर भूमि खुली छोड़ना आवश्यक होगा तथा विद्युत विभाग के मापदण्डों का पालन करना आवश्यक होगा।


22/6/2020

12. भारत सरकार के वन एवं पर्यावरण मंत्रालय द्वारा जारी अधिसूचना दिनांक 14.09.2006 यथा संशोधित अधिसूचना दिनांक 01.09.2009 की अनुसूची की कंडिका 8 (क) के अनुसार 20,000 वर्गमीटर या अधिक किन्तु 15,00,000 वर्गमीटर से कम भवन एवं संनिर्माण परियोजनाओं में तथा 8 (ख) के अनुसार 50 हेक्टेयर क्षेत्र या उससे अधिक और/या 1,50,000 वर्गमीटर या उससे अधिक निर्मित क्षेत्र के नगरी और क्षेत्र विकास में पूर्व पर्यावरणीय स्वीकृति ली जाना अनिवार्य है। म.प्र. शासन आवास एवं पर्यावरणीय विभाग के ज्ञापन क्रमांक एफ-5-23/03/ 32 भोपाल, दिनांक 14 अक्टूबर, 2005 में उल्लेखित अनुसार भारत सरकार पर्यावरण एवं वन मंत्रालय, नई दिल्ली की अधिसूचना क्रमांक एसओ 801 (ई) दिनांक 7 जुलाई, 2004 के परिप्रेक्ष्य में पर्यावरण (संरक्षण) अधिनियम, 1986 के प्रावधानों के दायरे में आती है तो इकाई 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 State or Union territory Level Environment Impact Assessment Authority (SEIAA) से पर्यावरणीय स्वीकृति प्राप्त करने के उपरांत ही परियोजना से जुड़े किसी भी निर्माण कार्य को प्रारंभ करना आवश्यक व अनिवार्य होगा। योजना पर्यावरण संरक्षण अधिनियम के अंतर्गत आवश्यक इन्वायरमेंट इम्पेक्टस असेसमेंट की कार्यवाही सुनिश्चित की जाय तथा भवन अनुज्ञा के पूर्व मध्य प्रदेश प्रदूषण नियंत्रण मण्डल से जल एवं वायु सम्मति आवश्यक रूप से प्राप्त किया जावे तथा निर्माण के पूर्व ई.आय.ए. क्लीयरेंस लेना भी अनिवार्य होगा। पर्यावरण संरक्षण अधिनियम संबंधी समस्त प्रावधानों का पूर्ण पालन करना आवश्यक होगा।
13. इस अभिमत के अतिरिक्त अन्य प्रयोजन हेतु भूमि परिवर्तन अथवा किसी भी प्रकार से भूमि का उप विभाजन मान्य नहीं होगा।
14. नियमानुसार कॉलोनी का विकास कार्य सम्पन्न होने के पश्चात् भूखण्डों पर भवन के आंतरिक प्रस्ताव स्थानीय संस्था से स्वीकृत कराने के उपरांत ही भूखण्ड पर विकास/निर्माण किया जा सकेगा। भवन का निर्माण भूकम्परोधी तकनीकी के अनुसार किया जाना होगा।
15. प्रश्नाधीन भूमि पर विकसित होने वाले भूखण्डों/भवन के विक्रय के संबंधी इशतहार प्रकाशन में नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, स्थानीय निकायों, डायवर्सन, नजूल अनापत्ति, अरबन लेण्ड सिलिंग से छुट, म.प्र. प्रदूषण निवारण मण्डलों से अनापत्ति संबंधी आदेशों के क्रमांक एवं दिनांकों का उल्लेख करना अनिवार्य होगा।
16. किसी भी प्रकार का ठोस अपशिष्ट, परिसर के आसपास भूमि पर फेंकना/फैलाना प्रतिबंधित रहेगा।
17. म.प्र. भूमि विकास नियम 2012 के नियम 81(4) के प्रावधानों के अनुसार निर्मित होने वाले भवनों में शहरी जल प्रदाय प्रणाली रेन वाटर हार्वेस्टिंग की प्रक्रिया अपनायी होगी। इसके पश्चात् ही भूखण्ड पर जल विद्युत कनेक्शन संबंधी संस्थाओं के द्वारा किया जा सकेगा।
18. इस अभिमत का उपयोग किसी प्रकार के ऋण प्राप्त करने हेतु तब तक नहीं किया जा सकता है जब तक की आवेदक भूमि व्यवर्तन तथा म.प्र. नगर पालिका (कॉलोनाईजर का रजिस्ट्रीकरण निर्बंधन तथा शर्त) नियम 1998 के अन्तर्गत अनुमतियाँ प्राप्त नहीं कर लेता।
19. फायनेंस एक्ट 1994 के प्रावधानों का पालन किया जाना सुनिश्चित करें।
20. म.प्र. भूमि विकास नियम, 2012 के नियम 50(ख) के प्रावधानों अनुसार यदि प्रश्नाधीन भूमि जल विकास/जल स्रोत के उच्चतम जल स्तर से 9.0 मीटर और नदी के मामले में 30.0 मीटर दूरी तक निर्माण कार्य करना प्रतिबंधित होगा।

 
22/6/2016

21. यह अभिमत अहस्तांतरणीय होगी तथा अधिमान्य उपयोग के अतिरिक्त अन्य उपयोग मान्य नहीं होंगे।
22. संलग्न मानचित्र में दर्शित चतुःसीमाओं का सीमांकन फील्ड बुक से परिवर्तन होता है, तो पुनः संशोधित अभिमत इस कार्यालय से प्राप्त करना आवश्यक होगा।
23. किसी भी प्रकार के भू-स्वामित्व अथवा सीमा संबंधी विवाद उत्पन्न होने या उपलब्ध कराई गई जानकारी असत्य पाए जाने पर या इस अनुज्ञा शर्तों के उलंघन की दशा में यह अभिमत स्वतः प्रभावशून्य होकर म.प्र. भूमि विकास नियम 2012 के नियम 25 के तहत प्रतिसंहत (रिहोक) कर दी जावेगी।

संलग्न- मानचित्र।

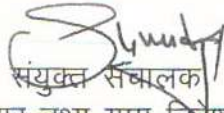
संयुक्त संचालक
नगर तथा ग्राम निवेश,
जिला इन्दौर (म.प्र.)

पृ. क्र./ 1915 / एस.पी./ आउट-16 / 20 / नग्रानि / 2020,
प्रतिलिपि :-

इन्दौर, दिनांक 23/06/20

1. सक्षम प्राधिकारी एवं कलेक्टर जिला धार की ओर सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित।
2. आयुक्त, केन्द्रीय उत्पाद सीमा शुल्क एवं सेवाकर, माणिकबाग पैलेस, इन्दौर की ओर सूचनार्थ प्रेषित।
3. क्षेत्रीय अधिकारी, म.प्र. प्रदूषण निवारण मण्डल, जिला धार की ओर सूचनार्थ प्रेषित।
4. उप-पंजीयक, पंजीयन कार्यालय, तहसील मनावर, जिला धार की ओर सूचनार्थ।
5. मुख्य कार्यपालिक अधिकारी, नगर परिषद् मनावर, जिला जिला धार की ओर सूचनार्थ।
6. आवेदक- श्री गोविन्द पिता अम्बाराम, निवासी-ग्राम मनावर, जिला धार (म.प्र.) की ओर सूचनार्थ प्रेषित।

संलग्न- मानचित्र।


संयुक्त संचालक
नगर तथा ग्राम निवेश,
जिला इन्दौर (म.प्र.)