



कार्यालय संयुक्त संचालक
नगर तथा ग्राम निवेश जिला कार्यालय, इन्दौर, म.प्र.
/एस.पी. / एम.-02 / 13 / नग्रानि / 2013

इन्दौर, दिनांक

अनुविभागीय अधिकारी (महू)
डॉ. अम्बेडकर नगर,
जिला इन्दौर (म.प्र.)

विषय : ग्राम गोकन्या, तहसील महू जिला इन्दौर की भूमि सर्वे क्रमांक 121/2, 181/2, 182, 183/2, 121/4, 124/2, 121/3, 123, 124/1, 121/5, 124/3, 116, 117, 119, 120, 122 एवं 125 कुल रकबा 10.017 हेक्टेयर भूमि पर आवासीय कॉलोनी प्रयोजन हेतु अनुमोदन बाबद।

संदर्भ : आपका पत्र दिनांक 27/12/2012.

उपरोक्त विषयान्तर्गत आवेदक 1. श्री राधेश्याम पिता श्री जयराम राजपूत, 2. श्री घनश्याम पिता श्री जयराम राजपूत, 3. श्री ओमप्रकाश पिता श्री जयराम राजपूत, 4. श्री जितेन्द्र पिता श्री जयराम राजपूत, 5. श्रीमती मुन्नीबाई पति श्री रामचन्द्र यादव, निवासी- 55, गोकन्या पिपल्या लोहार, तहसील महू जिला, इन्दौर द्वारा ग्राम गोकन्या, तहसील महू जिला इन्दौर की भूमि सर्वे क्रमांक 121/2, 181/2, 182, 183/2, 121/4, 124/2, 121/3, 123, 124/1, 121/5, 124/3, 116, 117, 119, 120, 122 एवं 125 कुल रकबा 10.017 हेक्टेयर भूमि पर आवासीय कॉलोनी के अभिन्यास अनुमोदन हेतु आपके संदर्भित पत्र द्वारा प्रकरण प्राप्त हुआ है।

1. निर्धारित प्रारूप में आवेदन पत्र।
2. खसरा बटांकन मानचित्र, पटवारी नक्शा प्रमाणित प्रतिलिपि।
3. खसरा बी-1, पी-2 वर्ष 2011-2012।
4. क्षतिपूर्ति पत्र क्र. यू 987339 दिनांक 11/12/2012.
5. शपथ पत्र क्र. 38एए 424694 दिनांक 11/12/2012.
6. मानचित्र (अभिन्यास)।

उपरोक्त दस्तावेजों के आधार पर वरिष्ठ भू-मापक द्वारा भू-स्वामी की उपस्थिति में स्थल का निरीक्षण किया गया है, जिसमें स्थल रिक्त होना पाया गया है। प्रश्नाधीन स्थल को पश्चिम दिशा में इस कार्यालय द्वारा अनुमोदित अभिन्यास के 18.0 मीटर चौड़े मार्ग से पहुँच उपलब्ध है।

आवेदित स्थल म.प्र. नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम 1973 के अन्तर्गत गठित निवेश क्षेत्र अन्तर्गत नहीं है। ग्राम गोकन्या, तहसील महू जिला इन्दौर की भूमि सर्वे क्रमांक 121/2, 181/2, 182, 183/2, 121/4, 124/2, 121/3, 123, 124/1, 121/5, 124/3, 116, 117, 119, 120, 122 एवं 125 कुल रकबा 10.017 हेक्टेयर भूमि पर आवासीय भूखण्डीय विकास हेतु म.प्र. भू-राजस्व संहिता की धारा 172 के अन्तर्गत भू-व्यपवर्तन किये जाने हेतु निम्न शर्तों के साथ अनुमोदित किया जाता है।

1. निम्नलिखित अधिनियम/नियम/सक्षम अधिकारियों तथा संस्था से अनापत्ति/अनुज्ञा लेना अनिवार्य होगा :-
 अ. म.प्र. भू-राजस्व संहिता 1959 की धारा 172
 ब. म.प्र. ग्राम पंचायत (कॉलोनाईजर का रजिस्ट्रीकरण निर्बंधन तथा शर्तें) 1999
 स. अन्य किसी नियमों/अधिनियमों के अन्तर्गत कोई अनुमति/अनुज्ञा अनिवार्य हो तो उसे आवश्यक रूप से प्राप्त किया जावे।
2. प्रश्नाधीन भूमि की पश्चिम दिशा में इस कार्यालय द्वारा अनुमोदित अभिन्यास क्र. 4182, दिनांक 09/07/2010 में दर्शित मार्ग की चौड़ाई 18.0 मीटर रखते हुए, उक्त मार्ग से समन्वय प्रश्नाधीन स्थल के मार्ग से किया जाना आवश्यक होगा।
3. म.प्र. ग्राम पंचायत (कॉलोनाईजर का रजिस्ट्रीकरण निर्बंधन तथा शर्तें) नियम 1999 के प्रावधानों के नियमानुसार बाह्य विकास शुल्क, पर्यवेक्षक शुल्क एवं अन्य शुल्क जमा कराने के पश्चात् तथा इन नियमों के तहत आवश्यक कार्यवाही संपन्न कराने के पश्चात् ही विकास की अनुमति प्रदान की जावे।
4. म.प्र. ग्राम पंचायत (कॉलोनाईजर का रजिस्ट्रीकरण निर्बंधन तथा शर्तें) नियम 1999 के प्रावधानों के अनुसार समस्त आधारभूत सुविधाओं जैसे जल प्रदाय व्यवस्था, जल मल निकासी की व्यवस्था का विकास पूर्ण कर विकास पूर्णतः का प्रमाण-पत्र आवेदक भूमि स्वामी (कॉलोनाईजर) सक्षम प्राधिकारी से प्राप्त कर इस कार्यालय में प्रस्तुत करेंगे।
5. म.प्र. ग्राम पंचायत (कॉलोनाईजर का रजिस्ट्रीकरण निर्बंधन तथा शर्तें) नियम 1999 के प्रावधानों के अनुसार कमजोर आय वर्ग हेतु नियमानुसार संलग्न मानचित्र में दर्शाये गये भूखण्ड पर कमजोर आय वर्ग हेतु विहित आकार की प्रस्ताव अनुसार जी+2 आवासीय इकाईयाँ निर्मित किये जाने का विकल्प अनुसार मान्य किया है। यह प्रावधान कॉलोनाईजर निर्बंधन तथा शर्तें नियम के अन्तर्गत सक्षम प्राधिकारी का है। अतः प्रावधान अनुसार क्षेत्र सुरक्षित रखा गया है। इसकी गणना स्वयं के स्तर से कर 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।
6. संलग्न मानचित्र को भू-स्वामित्व का दस्तावेज नहीं समझा जावे।
7. म.प्र. ग्राम पंचायत (कॉलोनाईजर का रजिस्ट्रीकरण निर्बंधन तथा शर्तें) नियम, 1999 के तहत कॉलोनी के विकास एवं निर्माण हेतु सक्षम प्राधिकारी/अनुविभागीय अधिकारी, है। अतः अधिनियमों के तहत कॉलोनाईजर लाईसेंस मान्य करने का दायित्व सक्षम प्राधिकारी का है। सक्षम प्राधिकारी द्वारा कॉलोनाईजर लाईसेंस मान्य करने के उपरांत ही इस स्वीकृति के अनुसार विकास/निर्माण मान्य होंगे।

8. म.प्र. भू-राजस्व संहिता की धारा 172 के अन्तर्गत जारी यह अनुमति भूमि व्यवर्तन तथा म.प्र. ग्राम पंचायत (कॉलोनाईजर का रजिस्ट्रीकरण निर्बंधन तथा शर्तों) नियम, 1999 के अन्तर्गत अनुमति प्राप्त करने हेतु दी गई है। यदि आवेदक द्वारा उक्त नियमों अन्तर्गत 3 वर्ष के अन्तर्गत कार्यवाही नहीं की जाती है तो कार्यालय से उक्त प्रयोजन हेतु पुनः अनुमोदन कराना होगा।
9. 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।
10. 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।
11. संलग्न अभिन्यास के आधार पर कॉलोनी के आंतरिक विकास कार्य का प्राक्कलन आवेदक/भू-स्वामी को सक्षम प्राधिकारी, अनुविभागीय अधिकारी (राजस्व) से स्वीकृत करवाकर विकास कार्य उनकी देख-रेख में करना होगा।
12. 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।
13. 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। मध्य प्रदेश शासन आवास एवं पर्यावरणीय विभाग के ज्ञापन क्रमांक एफ-5-23/2003/32 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 इम्पेक्ट्स 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. क्लियरेंस लेना भी अनिवार्य होगा। पर्यावरण संरक्षण अधिनियम संबंधी समस्त प्रावधानों का पूर्ण पालन करना आवश्यक होगा।

14. नियम अनुसार कॉलोनी का विकास कार्य सम्पन्न होने के पश्चात् भूखण्डों पर भवन के आंतरिक प्रस्ताव नियमानुसार संबंधित ग्राम पंचायत से स्वीकृत कराने के उपरांत ही भूखण्ड पर विकास/निर्माण किया जा सकेगा। भवन का निर्माण भूकम्परोधी तकनीकी के अनुसार किया जाना होगा।
15. मार्ग विस्तार के अन्तर्गत आने वाली भूमि का कब्जा बिना मुआवजा के स्थानीय निकाय/कलेक्टर कार्यालय अथवा मार्ग विकास की क्रियान्वयन संस्था को सौंपना होगा।
16. प.श्नाधीन भूमि पर विकसित होने वाले भूखण्डों/भवन के विक्रय के संबंधी इशतहार प्रकाशन में नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, स्थानीय निकायों, डायवर्शन, नजूल अनापत्ति, अरबन लेण्ड सिलिंग से छुट, म.प्र. प्रदुषण निवारण मण्डलों से अनापत्ति संबंधी आदेशों के क्रमांक एवं दिनांको का उल्लेख करना अनिवार्य होगा।
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. इ स अनुमति के अतिरिक्त अन्य प्रयोजन हेतु भूमि परिवर्तन अथवा किसी भी प्रकार से भूमि का उप विभाजन मान्य नहीं होगा।
19. आपके द्वारा प्रस्तुत अक्स/बटांकन में किसी भी प्रकार की विसंगति होने पर उसकी सम्पूर्ण जिम्मेदारी आपकी की होगी।
20. किसी भी प्रकार का ठोस अपशिष्ट, परिसर के आसपास भूमि पर फेंकना/फैलाना प्रतिबंधित रहेगा।
21. इ स अनुमति का उपयोग किसी प्रकार के ऋण प्राप्त करने हेतु तब तक नहीं किया जा सकता है जब तक की आवेदक भूमि व्यपवर्तन तथा म.प्र. ग्राम पंचायत (कॉलोनाईजर का रजिस्ट्रीकरण निर्बंधन तथा शर्तें) नियम, 1999 के अन्तर्गत अनुमतियाँ प्राप्त नहीं कर लेता।
22. मार्ग एवं खुले स्थानों हेतु छोड़ी गई भूमि भू-राजस्व संहिता की धारा 173 के अन्तर्गत अधिकारों का त्याग कर राज्य सरकार के पक्ष में त्याग करने के पश्चात् ही तथा म.प्र. ग्राम पंचायत (कॉलोनाईजर का रजिस्ट्रीकरण निर्बंधन तथा शर्तें) नियम 1999 के अन्तर्गत कार्यवाही पूर्ण होने पर ही भूखण्ड विक्रय करने की अनुमति प्रदान की जावे।
23. अनुमोदित अभिन्यास में दर्शित चतुःसीमाओं का सीमांकन भूमि व्यपवर्तन के पूर्व म.प्र. भू-राजस्व संहिता के अन्तर्गत कराना आवश्यक होगा तथा आंतरिक अभिन्यास का सीमांकन लायसेंसधारी वास्तुविद/इंजीनियर से कराना होगा। यदि सीमांकन पश्चात स्वीकृत अभिन्यास में कोई परिवर्तन होता है तो सीमांकित अभिन्यास इस कार्यालय से अनुमोदित कराना होगा।

24. किसी भी प्रकार के भू-स्वामित्व अथवा सीमा संबंधी विवाद होने पर या दी गई जानकारी असत्य पाए जाने पर या उक्त अनुज्ञा की शर्तों का उल्लंघन होने पर अथवा भू-राजस्व संहिता 1959 की धारा 172 के अन्तर्गत प्रकरण की पुनरीक्षण में लिये जाने पर नियोजन अनुज्ञा स्वमेव प्रभावशून्य मानी जावेगी।

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

पु. क्र. / 800 / एस.पी./एम.-02/13/नग्रानि/2013

इन्दौर, दिनांक 30/1/13

प्रतिलिपि :-

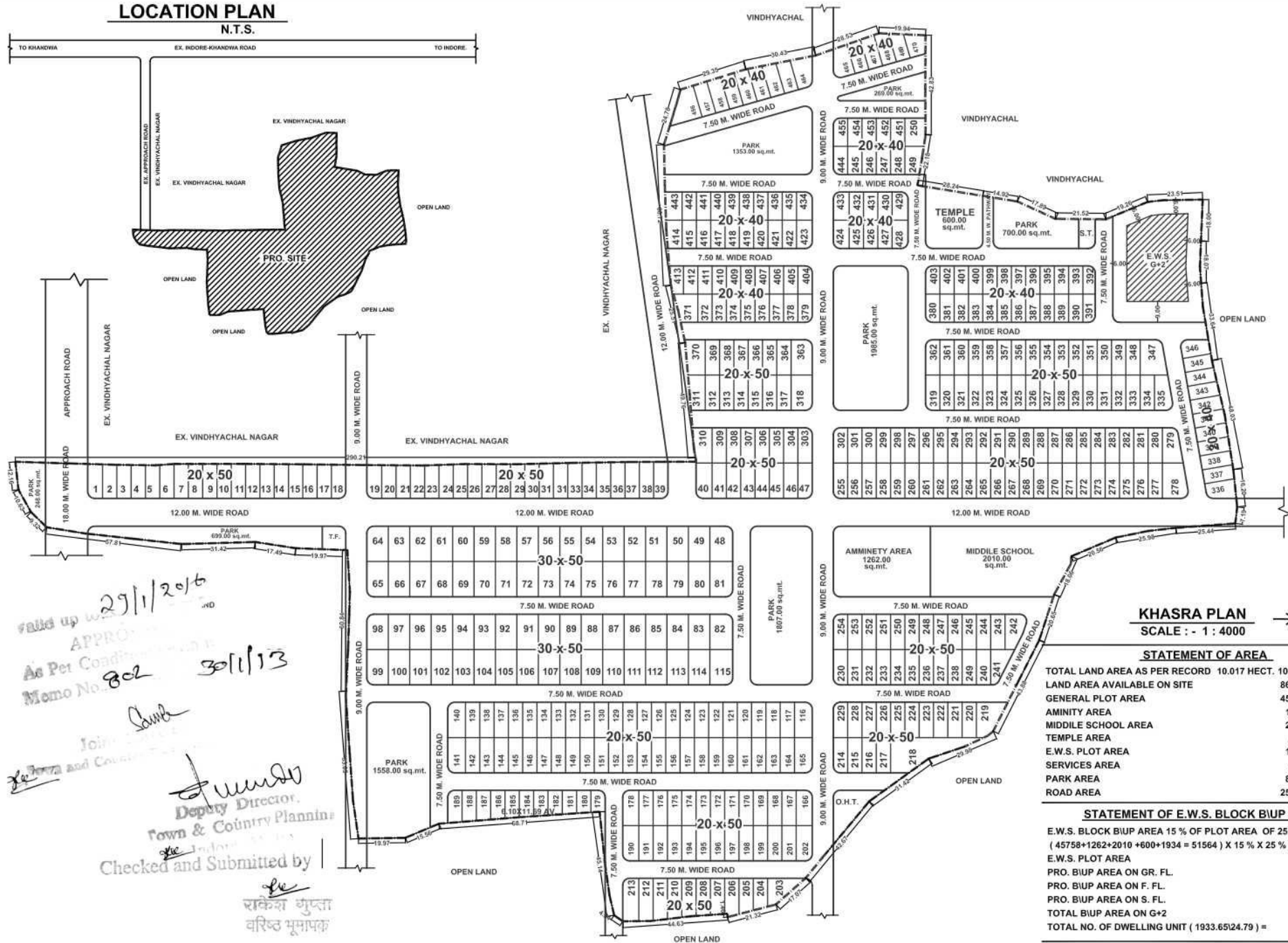
- ✓ 1. आवेदक- 1. श्री राधेश्याम पिता श्री जयराम राजपूत, 2. श्री घनश्याम पिता श्री जयराम राजपूत, 3. श्री ओमप्रकाश पिता श्री जयराम राजपूत, 4. श्री जितेन्द्र पिता श्री जयराम राजपूत, 5. श्रीमती मुन्नीबाई पति श्री रामचन्द्र यादव, निवासी- 55, गोकन्या पिपल्या लोहार, तहसील महू जिला, इन्दौर की ओर सूचनार्थ।
2. सरपंच ग्राम पंचायत गोकन्या, तहसील महू जिला इन्दौर की ओर सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित।
3. क्षेत्रीय अधिकारी, म.प्र. प्रदूषण निवारण मण्डल, जिला इन्दौर की ओर सूचनार्थ प्रेषित।
4. उप-पंजीयक, पंजीयन कार्यालय महू जिला इन्दौर की ओर सूचनार्थ।

संलग्न- अनुमोदित मानचित्र।

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

PHOTO-COPY

N.T.S.



SCALE : - 1 : 4000

STATEMENT OF AREA

TOTAL LAND AREA AS PER RECORD	10.017 HECT.	100170.00 SQ.MT.	
LAND AREA AVAILABLE ON SITE		86189.00 SQ.MT.	100.00 %
GENERAL PLOT AREA		45758.00 SQ.MT.	53.09 %
AMINITY AREA		1262.00 SQ.MT.	1.46 %
MIDDLE SCHOOL AREA		2010.00 SQ.MT.	2.33 %
TEMPLE AREA		600.00 SQ.MT.	0.70 %
E.W.S. PLOT AREA		1934.00 SQ.MT.	2.24 %
SERVICES AREA		400.00 SQ.MT.	0.46 %
PARK AREA		8619.00 SQ.MT.	10.00 %
ROAD AREA		25606.00 SQ.MT.	29.72 %

STATEMENT OF E.W.S. BLOCK B\UP AREA

E.W.S. BLOCK BIUP AREA 15 % OF PLOT AREA OF 25 % (45758+1262+2010 +600+1934 = 51564) X 15 % X 25 %) =	1933.65 SQ.MT.
E.W.S. PLOT AREA	1934.00 SQ.MT.
PRO. BIUP AREA ON GR. FL.	644.55 SQ.MT.
PRO. BIUP AREA ON F. FL.	644.55 SQ.MT.
PRO. BIUP AREA ON S. FL.	644.55 SQ.MT.
TOTAL BIUP AREA ON G+2	1933.65 SQ.MT.
TOTAL NO. OF DWELLING UNIT (1933.65/24.79) =	78 NOS.