

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

क्र./
प्रति,

/एस.पी./आउट-73/15/नग्रानि/2015,

इन्दौर, दिनांक

कलेक्टर,
कलेक्टर कार्यालय,
जिला इन्दौर (म.प्र.)

विषय : ग्राम ढाबली, तहसील सांवेर व जिला इन्दौर के सर्वे क्रमांक 25/1/1, 27, 30/1, 31/1, 34/1, 28/4, 28/5, 32, 33, 30/2, 31/2, 34/2, 36/2, 28/2, 28/3, 28/1, 106/2 एवं 106/1 कुल रकबा 8.102 हेक्टेयर भूमि पर आवासीय भूखण्डीय विकास हेतु अनुमोदित अभिन्यास में संशोधन बाबद।

संदर्भ

आपका पृष्ठा. क्रमांक 502/अकरी/2015 इन्दौर, दिनांक 03/08/2015.

उपरोक्त विषयान्तर्गत लेख है कि, ग्राम ढाबली, तहसील सांवेर व जिला इन्दौर के सर्वे क्रमांक 25/1/1, 27, 30/1, 31/1, 34/1, 28/4, 28/5, 32, 33, 30/2, 31/2, 34/2, 36/2, 28/2, 28/3, 28/1, 106/2 एवं 106/1 कुल रकबा 8.102 हेक्टेयर भूमि पर कार्यालयीन पत्र क्रमांक 2789-2793, दिनांक 29/04/2014 द्वारा पर आवासीय भूखण्डीय विकास हेतु व्यवर्तन बाबद आवेदक- सार्थक बिल्डर्स एण्ड डेवलपर्स पार्टनर श्री अश्विन पिता श्री चन्द्रसिंह मेहता, नगजीराम पिता श्री भग्गाजी एवं अन्य, पता- एम.झोड-06, रेफल टॉवर, आनंद बाजार, इन्दौर (म.प्र.) के नाम से अभिमत आपकी ओर आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित किया गया था। कार्यालय द्वारा प्रेषित अभिन्यास में संपूर्ण नियोजन परिवर्तन कर आवेदक संशोधित अभिन्यास की अनापत्ति चाही गयी है, जिसे आपके संदर्भित पत्र द्वारा प्रेषित प्रकरण में संशोधित किये जाने हेतु अग्रेषित किया गया है। प्रकरण के साथ निम्न दस्तावेज प्रस्तुत किये गए हैं :-

1. खसरा बटांकन मानचित्र, पटवारी नक्शा प्रमाणित प्रतिलिपि।
2. खसरा बी-1, पी-2 वर्ष 2014-2015।
3. क्षतिपूर्ति पत्र।
4. शपथ पत्र।
5. मानचित्र (अभिन्यास)।

आपके संदर्भित पत्र एवं उपरोक्त दस्तावेजों के आधार पर प्रकरण का परीक्षण किया गया एवं सहायक मानचित्रकार द्वारा भू-स्वामी के प्रतिनिधि श्री सुखदेव पिता श्री रघुनाथ मराठे, की उपस्थिति में स्थल का निरीक्षण किया गया है, जिसमें स्थल रिक्त होना पाया गया है। प्रस्तावित स्थल को दक्षिण दिशा में स्थित 12.0 मीटर चौड़े मार्ग से पहुँच उपलब्ध है। जिसे नियोजन की दृष्टि से 18.0 मीटर प्रस्तावित किया गया है।

अतः आपके द्वारा प्रेषित पत्र के संदर्भ में प्रकरण का परीक्षण किया गया। प्रेषित पत्र के साथ चाहे गये संशोधन में ग्राम ढाबली, तहसील सांवेर व जिला इन्दौर के सर्वे क्रमांक 25/1/1, 27, 30/1, 31/1, 34/1, 28/4, 28/5, 32, 33, 30/2, 31/2, 34/2, 36/2, 28/2, 28/3, 28/1, 106/2 एवं 106/1 कुल रकबा 8.102 हेक्टेयर भूमि का संशोधित अभिन्यास पर अभिमत चाहा गया है। प्रकरण का परीक्षण म.प्र. भू-राजस्व संहिता, 1959 अन्तर्गत भूमि व्यवर्तन नियम, 1962 के नियम 6 अन्तर्गत संशोधित अभिन्यास स्वीकृत किया जाता है। अतः प्रकरण में भू-राजस्व संहिता के अन्तर्गत जहाँ-जहाँ भी संशोधन आवश्यक होगा। वह कार्यवाही आपके कार्यालय द्वारा सुनिश्चित करना होगी।

प्रेषित प्रस्ताव के अनुसार आवेदक- 1. सार्थक बिल्डर्स एण्ड डेवलपर्स पार्टनर श्री अश्विन पिता श्री चन्द्रसिंह मेहता, 2. नगजीराम पिता श्री भग्गाजी एवं अन्य, पता- एम.झोड-06, रेफल टॉवर, आनंद बाजार, इन्दौर (म.प्र.) के स्वामित्व की भूमि ग्राम ढाबली, तहसील सांवेर व जिला इन्दौर के सर्वे क्रमांक 25/1/1, 27, 30/1, 31/1, 34/1, 28/4, 28/5, 32, 33, 30/2, 31/2, 34/2, 36/2, 28/2, 28/3, 28/1, 106/2 एवं 106/1 कुल रकबा 8.102 हेक्टेयर भूमि पर आवासीय भूखण्डीय विकास हेतु संशोधित अभिमत/अभिन्यास निम्न शर्तों के साथ आपकी ओर अग्रिम कार्यवाही हेतु प्रेषित है :-

अविस्त.....2

L क्रमांक-IN



009045

मध्यप्रदेश शासन

भू-अधिकार

एवं

ऋण पुस्तिका

(एकीकृत)

भाग-1 एवं भाग-2

खातेदार/सह-खातेदार का नाम साधु कि रमल बिलरुई
डा. अखिल प्रताप चन्द्र सिंह मेहरा निवासी
एम. जे. 6 रेफील टावर ओल्ड पलासिया इन्डिया

ग्राम टाबली

प.ह.नं. ५७

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

म.प्र. भू-राजस्व संहिता 1959

म.प्र. ग्राम पंचायत (कॉलोनीयों का विकास) नियम 2014.

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

इस अनुमति के फलस्वरूप पूर्व में कार्यालयीन पत्र क्रमांक 2789-2793, दिनांक 29/04/2014 द्वारा जारी अभिमत को प्रभावशून्य किया जाता है।

- प्रश्नाधीन प्रकरण ग्राम पंचायत सीमा क्षेत्र के अंतर्गत है तथा ग्राम पंचायत क्षेत्र के लिए कॉलोनी विकास हेतु म.प्र. ग्राम पंचायत (कॉलोनीयों का विकास) नियम 2014 प्रभावशील है। उक्त नियमों में दिनांक 24/12/2014 को हुए संशोधन अनुसार ई.डब्ल्यू.एस. तथा एल.आई.जी. (निम्न आय समूहों) के लिए भूखण्डों का प्रावधान उक्त नियमों के नियम 11 के अनुसार विकय योग्य क्षेत्र का 6 प्रतिशत (आर्थिक रूप से कमजोर वर्गों तथा निम्न आय समूहों के लिए (प्रत्येक के लिए 3 प्रतिशत)) आरक्षित किया जाना आवश्यक होगा। उक्त प्रावधानों अनुसार ई.डब्ल्यू.एस. तथा एल.आई.जी. के लिए विहित आकार के भूखण्डों का प्रावधान आवेदन द्वारा किया गया है, जिसका विवरण संलग्न मानचित्र पर उल्लेखित है। उक्त नियमों के अंतर्गत प्रश्नाधीन क्षेत्र हेतु सक्षम प्राधिकारी कलेक्टर, इंदौर है। ई.डब्ल्यू.एस. तथा एल.आई.जी. के लिए किये गये प्रावधान सक्षम प्राधिकारी द्वारा मान्य किये जाने पर ही लागू होंगे। यदि सक्षम प्राधिकारी आवेदक द्वारा प्रस्तावित प्रावधानों से सहमत न हो, तो उनके बताये अनुसार अभिन्यास में आवश्यक संशोधन किया जाना आवश्यक होगा।
- म.प्र. भू-राजस्व संहिता की धारा 172 के अन्तर्गत जारी यह अनुमति भूमि व्यवर्तन तथा म.प्र. ग्राम पंचायत (कॉलोनीयों का विकास) नियम 2014 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।
- 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।
- सक्षम प्राधिकारी द्वारा विकास अनुमति जारी करने के पूर्व भूमि स्वामी से म.प्र. ग्राम पंचायत (कॉलोनीयों का विकास) नियम 2014 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।
- प्रश्नाधीन भूमि के दक्षिण दिशा में प्रस्तावित मार्ग की चौड़ाई 18.0 मीटर रखते हुए मार्ग के मध्य से 9.00 मीटर भूमि मार्ग विस्तार हेतु खुली रखी जाना आवश्यक होगा। जिस पर किसी भी प्रकार का विकास/निर्माण कार्य मान्य नहीं होगा।
- 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।
- संलग्न अभिन्यास के आधार पर कॉलोनी के आंतरिक विकास कार्य का प्राक्कलन आवेदक/भू-स्वामी को स्थानीय संस्था से स्वीकृत करवाकर विकास कार्य उनकी देख-रेख में करना होगा।

अविरत.....3

10. संलग्न मानचित्र को भू-स्वामित्व का दस्तावेज नहीं समझा जावे।

11. नियमानुसार कॉलोनी का विकास कार्य सम्पन्न होने के पश्चात् भूखण्डों पर भवन के आंतरिक प्रस्ताव नियमानुसार संबंधित 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।

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। 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 इम्पैक्ट्स 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. 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।

14. 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।

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. 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 अपनानी होगी। इसके पश्चात् ही भूखण्ड पर जल विद्युत कनेक्शन संबंधी संस्थाओं के द्वारा किया जा सकेगा।

17. इस अनुमति के अतिरिक्त अन्य प्रयोजन हेतु भूमि परिवर्तन अथवा किसी भी प्रकार से भूमि का उप विभाजन मान्य नहीं होगा।

18. किसी भी प्रकार का ठोस अपशिष्ट, परिसर के आसपास भूमि पर फेंकना/फैलाना प्रतिबंधित रहेगा।

19. इस अनुमति 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. ग्राम पंचायत (कॉलोनीयों का विकास) नियम 2014 के अन्तर्गत अनुमतियाँ प्राप्त नहीं कर लेता।

20. फाइनैस एक्ट 1994 के प्रावधानों का पालन किया जाना सुनिश्चित करें।

21. मार्ग एवं खुले स्थानों हेतु छोड़ी गई भूमि भू-राजस्व संहिता की धारा 173 के अन्तर्गत अधिकारों का नियोजन राज्य सरकार के पक्ष में करने के पश्चात् ही तथा म.प्र. ग्राम पंचायत (कॉलोनीयों का विकास) अधिनियम 2014 के अन्तर्गत कार्यवाही पूर्ण होने पर ही भूखण्ड विक्रय करने की अनुमति प्रदान की जावे।

22. अनुमोदित अभिन्यास में दर्शित चतुःसीमाओं का सीमांकन भूमि व्यवर्तन 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 पश्चात् स्वीकृत अभिन्यास में कोई परिवर्तन होता है तो सीमांकित अभिन्यास इस कार्यालय से अनुमोदित कराना होगा।

23. 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।

संलग्न- अनुमोदित मानचित्र।

8215

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

पृ. क्र./

/एस.पी./आउट-73/15/नयानि/2015,

इन्दौर, दिनांक

प्रतिलिपि :-

26/10/15

1. सक्षम प्राधिकारी/अनुविभागीय अधिकारी, राजस्व, तहसील सांवेर व जिला इन्दौर की ओर सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित।

2. आवेदक- 1. सार्थक बिल्डर्स एण्ड डेवलपर्स पार्टनर श्री अश्विन पिता श्री चन्द्रसिंह मेहता, 2. नगजीराम पिता श्री भगगाजी एवं अन्य, पता- एम.झेड-06, रेफल टॉवर, आनंद बाजार, इन्दौर (म.प्र.) की ओर सूचनार्थ।

3. आयुक्त, केन्द्रीय उत्पाद सीमा शुल्क एवं सेवाकर, माणिकबाग पैलेस, इन्दौर की ओर सूचनार्थ प्रेषित।

4. क्षेत्रीय अधिकारी, म.प्र. प्रदूषण निवारण मण्डल, जिला इन्दौर की ओर सूचनार्थ प्रेषित।

5. उप-पंजीयक, पंजीयन कार्यालय, तहसील सांवेर व जिला इन्दौर की ओर सूचनार्थ प्रेषित।

6. सहायक आयुक्त सेवाकर प्रभाग कार्यालय इन्दौर की ओर सूचनार्थ प्रेषित।

7. सरपंच ग्राम पंचायत ढाबली, तहसील सांवेर व जिला इन्दौर की ओर सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित।

संलग्न- अनुमोदित मानचित्र।

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

[Handwritten signature]