

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

क्र./ 4933 / एस.पी./ एम-37/16/नग्रानि/2016
प्रति,

इन्दौर, दिनांक 22-06-16

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

विषय : ग्राम दतोदा, तहसील महू व जिला इन्दौर के सर्वे क्रमांक 609/2, 610/4, 610/5, 613/4, 613/5, 613/8, 614/1, 614/2, 615/1, 615/2, 615/3, 616/1/1, 616/1/2, 616/2, 616/3, 616/4, 616/5/1, 616/5/2, 616/6, 616/7, 616/8, 616/9, 616/10, 616/11, 616/12, 616/13, 616/14, 616/15, 616/16, 616/17, 616/18, 617/1, 622/2/2, 630/1, 630/2, 630/3, 630/4, 2698/मीन-1, 2700/1, 2699/1, 2699/2, 2699/3, 2699/4, 2699/5, 2699/6, 2698/मीन-2, 2700/1 पैकि कुल रकबा 10.231 हेक्टेयर भूमि पर आवासीय भूखण्डीय विकास हेतु अनुमोदित अभिन्यास में संशोधन बाबद।

संदर्भ : आपका पत्र क्र. 1144 दिनांक 02/06/2016.

उपरोक्त विषयान्तर्गत लेख है कि, ग्राम दतोदा, तहसील महू व जिला इन्दौर के सर्वे क्रमांक 609/2, 610/4, 610/5, 613/4, 613/5, 613/8, 614/1, 614/2, 615/1, 615/2, 615/3, 616/1/1, 616/1/2, 616/2, 616/3, 616/4, 616/5/1, 616/5/2, 616/6, 616/7, 616/8, 616/9, 616/10, 616/11, 616/12, 616/13, 616/14, 616/15, 616/16, 616/17, 616/18, 617/1, 622/2/2, 630/1, 630/2, 630/3, 630/4, 2698/मीन-1, 2700/1, 2699/1, 2699/2, 2699/3, 2699/4, 2699/5, 2699/6, 2698/मीन-2, 2700/1 पैकि कुल रकबा 10.231 हेक्टेयर भूमि पर कार्यालयीन पत्र क्र. 2826, दिनांक 30/04/2014 द्वारा पर आवासीय भूखण्डीय विकास हेतु व्यपवर्तन बाबद 1. वात्सल्य बिल्डर्स एण्ड डेवलपर्स प्रा. लि. तर्फे डायरेक्टर श्री प्रफुल पिता श्री पुरुषोत्तमराव गाडगे, 2. सचिन लिजिंग एण्ड डेवलपर्स प्रा. लि. तर्फे डायरेक्टर श्री सचिन पिता श्री रमेश शर्मा, 3. चाहुत प्रोजेक्ट प्रा. लि. तर्फे डायरेक्टर श्री गौरव मेहता एवं 4. के. एस. सिटी प्रा. लि. तर्फे डायरेक्टर श्री गौरव मेहता पता- 306-309, बंशीवाला टॉवर, अग्रसेन चौराहा, सपना-संगता रोड, इन्दौर 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 गई है, जिसे आपके संदर्भित पत्र द्वारा प्रेषित प्रकरण में संशोधित किये जाने हेतु अग्रेषित किया गया है। प्रकरण के साथ निम्नलिखित 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 वरिष्ठ भू-मापक द्वारा भू-स्वामी के प्रतिनिधि की उपस्थिति में स्थल का निरीक्षण किया गया है, जिसमें स्थल रिक्त होना पाया गया है। प्रश्नाधीन स्थल को पूर्व दिशा में स्थित 75.0 मीटर चौड़े खण्डवा मार्ग से पहुँच उपलब्ध है।

अतः आपके द्वारा प्रेषित पत्र के संदर्भ में प्रकरण का परीक्षण किया गया। प्रेषित पत्र के साथ चाहे गये संशोधन में ग्राम दतोदा, तहसील महू व जिला इन्दौर के सर्वे क्रमांक 609/2, 610/4, 610/5, 613/4, 613/5, 613/8, 614/1, 614/2, 615/1, 615/2, 615/3, 616/1/1, 616/1/2, 616/2, 616/3, 616/4, 616/5/1, 616/5/2, 616/6, 616/7, 616/8, 616/9, 616/10, 616/11, 616/12, 616/13, 616/14, 616/15, 616/16, 616/17, 616/18, 617/1, 622/2/2, 630/1, 630/2, 630/3, 630/4, 2698/मीन-1, 2700/1, 2699/1, 2699/2, 2699/3, 2699/4, 2699/5, 2699/6, 2698/मीन-2, 2700/1 पैकि कुल रकबा 10.231 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 जहां-जहां भी संशोधन आवश्यक होगा। वह कार्यवाही आपके कार्यालय द्वारा सुनिश्चित करना होगी। प्रेषित प्रस्ताव के अनुसार आवासीय भूखण्डीय विकास हेतु संशोधित अभिमत/अभिन्यास निम्न शर्तों के साथ आपकी ओर अग्रिम कार्यवाही हेतु प्रेषित है :-

1. निम्नलिखित अधिनियम/नियम/सक्षम अधिकारियों, संस्था से अनापत्ति/अनुज्ञा लेना अनिवार्य होगा:-
 अ. म.प्र. भू-राजस्व संहिता 1959
 ब. म.प्र. ग्राम पंचायत (कॉलोनीयों का विकास) 2014.
 स. अन्य किसी नियमों/अधिनियमों के अन्तर्गत कोई अनुमति/अनुज्ञा अनिवार्य हो तो उसे आवश्यक रूप से प्राप्त किया जावे।
2. इस अनुमति के फलस्वरूप पूर्व में कार्यालयीन पत्र क्र. 2826, दिनांक 30/04/2014 द्वारा जारी अभिमत को प्रभावशून्य किया जाता है।
3. यह अनुज्ञा पत्र जारी होने के दिनांक से तीन (3) वर्ष की कालावधि के लिए प्रभावशील रहेगी और उसके पश्चात् यह अनुज्ञा व्यपगत हो जायेगी। परन्तु आवेदक द्वारा समयावधि समाप्त होने के पूर्व आवेदन करने पर इस अनुमति को वर्षानुवर्ष दो वर्ष तक (एक-एक वर्ष) के लिये बढ़ाई जा सकेगी। किसी भी दशा में उक्त अनुमति की अवधि पाँच वर्ष से अधिक नहीं होगी।
4. संलग्न मानचित्र को भू-स्वामित्व का दस्तावेज नहीं समझा जावे।
5. प्रश्नाधीन प्रकरण ग्राम पंचायत क्षेत्र अन्तर्गत है तथा ग्राम पंचायत क्षेत्र अन्तर्गत कॉलोनी विकास हेतु म.प्र. ग्राम पंचायत (कॉलोनीयो के विकास) नियम 2014 प्रभावशील है। उक्त नियमों में दिनांक 24/12/2014 को हुए संशोधन अनुसार आर्थिक रूप से कमजोर आय वर्ग एवं निम्न आय वर्ग समूहों के लिये भूखण्डों का प्रावधान उक्त नियमों के नियम 11 के अनुसार विक्रय योग्य क्षेत्र का 6 प्रतिशत (आर्थिक रूप से कमजोर वर्गों तथा निम्न आय समूहों के लिए (प्रत्येक के लिये 3 प्रतिशत)) आरक्षित किया जाना आवश्यक होगा। उक्त प्रावधानों अनुसार कमजोर आय वर्ग एवं निम्न आय वर्ग के लिए विहित आकार के भूखण्डों का प्रावधान आवेदक द्वारा किया गया है, जिसका विवरण संलग्न मानचित्र पर उल्लेखित है। उपरोक्त प्रावधान सुनिश्चित कराते हुए विकास अनुमति/भवन निर्माण की अनुमति प्रदाय की जावे। उक्त नियमों के अन्तर्गत प्रश्नाधीन क्षेत्र हेतु सक्षम प्राधिकारी कलेक्टर, इन्दौर है। आर्थिक रूप से कमजोर वर्गों तथा निम्न आय समूहों के लिये 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।
6. सक्षम प्राधिकारी द्वारा विकास अनुमति जारी करने के पूर्व भूमि स्वामी से म.प्र. ग्राम पंचायत (कॉलोनीयो के 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।

7. भवन का निर्माण भूकंप अवरोधी तकनीकी के अनुसार एवं निर्धारित मानकों के अनुसार करना होगा। किसी भी प्रकार का डिजाईन फाल्ट अथवा स्वीकृति के विपरित निर्माण की अव्यवस्था में आवेदक की जवाबदारी होगी।
8. 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।
9. प्रश्नाधीन भूमि पर विकसित होने वाले भूखण्डों/भवन के विक्रय के सम्बंधी इशतहार प्रकाशन में नगर तथा ग्राम निवेश, स्थानीय निकायो, डायवर्शन, नजूल अनापत्ति, अरबन लेण्ड सिलिंग से छूट, म.प्र. प्रदूषण निवारण मण्डल से अनापत्ति सम्बन्धी आदेशों के क्रमांक एवं दिनांक का उल्लेख करना अनिवार्य होगा।
10. इस अनुमति के अतिरिक्त अन्य प्रयोजन हेतु भूमि परिवर्तन अथवा किसी भी प्रकार से भूमि का उप विभाजन मान्य नहीं होगा।
11. 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 क्र. एफ-5-23/2003/32 भोपाल, दिनांक 14/10/05 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.आई.ए. क्लीयरेंस लेना भी अनिवार्य होगा। पर्यावरण संरक्षण अधिनियम संबंधी समस्त प्रावधानों का पूर्ण पालन करना आवश्यक होगा।
12. म.प्र. भूमि विकास नियम 2012 के नियम 67 के प्रावधानों के अनुसार स्थल पर वृक्षारोपण सुनिश्चित किया जाये। इसके साथ ही म.प्र. शासन के आदेशानुसार 15 वृक्ष प्रति हेक्टर क्षेत्रफल के मान से अतिरिक्त वृक्षारोपण किया जाना अनिवार्य होगा। स्थल पर विद्यमान वृक्षों को यथावत रखना होगा।
13. संलग्न मानचित्र में प्रश्नाधीन स्थल की सीमा तक दर्शाये गये मार्गों की निरंतरता सुनिश्चित किया जाना अनिवार्य होगा। अतः स्थल पर स्थित मार्गों को गेट अथवा बाउण्ड्रीवाल से अवरुद्ध न किया जावे। इसे मान्य नहीं किया जावेगा।
14. यह अनुमति अहस्तांतरणीय होगी तथा अधिमान्य उपयोग के अतिरिक्त अन्य उपयोग मान्य नहीं होंगे।
15. किसी भी प्रकार का ठोस अपशिष्ट, परिसर के आसपास भूमि पर फेंकना/फैलाना प्रतिबंधित रहेगा।

16. आपके द्वारा प्रस्तुत अक्स/बटांकन में किसी भी प्रकार की विसंगति होने पर उसकी सम्पूर्ण जिम्मेदारी आपकी होगी।
17. मार्ग एवं खुले स्थानों हेतु छोड़ी गई भूमि भू-राजस्व संहिता की धारा 173 के अन्तर्गत अधिकारों का त्यजन करने के पश्चात् ही तथा म.प्र. ग्राम पंचायत (कॉलोनीयो के विकास) नियम 2014 के अन्तर्गत कार्यवाही पूर्ण होने पर ही भूखण्ड विक्रय करने की अनुमति होगी।
18. इन 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 (कॉलोनीयो के विकास) नियम 2014 के अन्तर्गत अनुमतियाँ प्राप्त नहीं कर लेता।
19. 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 पश्चात् स्वीकृत अभिन्यास में कोई परिवर्तन होता है तो सीमांकित अभिन्यास इस कार्यालय से अनुमोदित कराना होगा।
20. फायनेंस एक्ट्स 1994 के प्रावधानों का पालन सुनिश्चित किया जाना आवश्यक होगा।
21. किसी भी प्रकार के स्वामित्व, सीमा व मार्ग विवाद उत्पन्न होने या उपलब्ध कराई गई जानकारी असत्य पाए जाने पर या इस अनुज्ञा शर्तों के उलंघन की दशा में यह अनुज्ञा स्वतः प्रभावशून्य होकर म.प्र. भूमि विकास नियम 2012 के नियम 25 के तहत प्रतिसंहत (रिव्होक) कर दी जावेगी।

संलग्न- अनुमोदित मानचित्र।

संयुक्त संचालक
नगर तथा ग्राम निवेश
इन्दौर म.प्र.

पृ. क्र./ /एस.पी./एम-37/16/नग्रानि/2016

इन्दौर, दिनांक

प्रतिलिपि :-

1. सक्षम प्राधिकारी एवं कलेक्टर, जिला इन्दौर की ओर आवश्यक कार्यवाही हेतु यदि प्रश्नाधीन भूमि के स्वामित्व के सम्बंध में किसी प्रकार का वाद विवाद कलेक्टर कार्यालय में प्रचलन में हो तो इस कार्यालय को अवगत करावे तथा इस अनुमति आदेश के आधार पर कोई कार्यवाही न करें।
2. आवेदक 1. वात्सल्य बिल्डर्स एण्ड डेवलपर्स प्रा. लि. तर्फे डायरेक्टर श्री प्रफुल पिता श्री पुरुषोत्तमराव गाडगे, 2. सचिन लिजिंग एण्ड डेवलपर्स प्रा. लि. तर्फे डायरेक्टर श्री सचिन पिता श्री रमेश शर्मा, 3. चाहत प्रोजेक्ट प्रा. लि. तर्फे डायरेक्टर श्री गौरव मेहता एवं 4. के. एस. सिटी प्रा. लि. तर्फे डायरेक्टर श्री गौरव मेहता, पता- 306-309, बंशीवाला टॉवर, अग्रसेन चौराहा, सपना-संगता रोड, इन्दौर की ओर सूचनार्थ प्रेषित।
3. आयुक्त, केन्द्रीय उत्पाद सीमा शुल्क एवं सेवा कर, माणिकबाग पैलेस, इन्दौर की ओर सूचनार्थ प्रेषित।
4. सहायक आयुक्त, सेवाकर विभाग, जिला इन्दौर की ओर सूचनार्थ प्रेषित।
5. तहसीलदार, तहसील महू, जिला इन्दौर की ओर सूचनार्थ प्रेषित।
6. क्षेत्रीय अधिकारी, प्रदूषण निवारण मण्डल, इन्दौर की ओर सूचनार्थ प्रेषित।
7. उप-पंजीयक, पंजीयन कार्यालय, महू जिला इन्दौर की ओर सूचनार्थ प्रेषित।
8. सरपंच, ग्राम पंचायत दतोदा, तहसील महू जिला इन्दौर की ओर सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित।

संलग्न- अनुमोदित मानचित्र।

संयुक्त संचालक
नगर तथा ग्राम निवेश
इन्दौर म.प्र.