Non-Applicability of TNC Approval for RERA Registration

As per Real Estate (Regulation and Development) Act and Rules, Town & Country Planning approval copy from the Town & Country Planning of the municipality in which the land is located is required to be attached along with the application for registration of project,. Since the plotted development project under the name of " The Noorani Kuti Greens " is located at Khasra No. 70 gram kali billod teh. depalpur dist. District Indore which is under the jurisdiction of MP Industrial Development Corporation Limited (Regional Office Indore), the provisions of Madhya Pradesh Nagar Tatha Gram Nivesh Adhiniyam 1973, (No. 23 of 1973), the Madhya Pradesh Panchayat Raj Avam Gram Swaraj Adhiniyam, 1993 (No. 1 of 1994), the Madhya Pradesh Municipal Corporation Act, 1956 (No. 23 of 1956), the Madhya Pradesh Municipalities Act, 1961 (No. 37 of 1961) are not applicable as per Section 11 read with Section 13 of The Madhya Pradesh Investment Region Development and Management Act, 2013 (The copy of the said provisions of the Act is attached herewith). Accordingly, the Town & Country Planning approval is not required for the said project.

Acquisition of land.

9. (1) The Agency shall, after the scheme is finally published under sub-section (2) of section 8, proceed to acquire the land by executing an agreement with owner in such form and on such terms and conditions as may be prescribed by the State Government.

(2) The Agency shall submit the proposal of acquiring land under the Land Acquisition Act, 1894 (No. 1 of 1894) to the District Collector of such land whose owner does not enter into the agreement mentioned in sub-section (1) hereinabove within a period of six months from the date of publication of the scheme in the Gazette.

(3) The Collector of the district may, on an application made in this behalf by the Agency, allot the Government land after following the due procedure to the Agency and such land shall hereafter rest in the Agency free of all encumbrances.

(4) The Agency shall undertake execution of the investment region development and management scheme on the land or part thereof which may have been acquired by it through agreement, under sub-section (1) or acquisition under sub-section (2) hereinabove in such manner as may be prescribed.

CHAPTER III
CONTROL OF DEVELOPMENT

Control of development and land use.

10. (1) The overall control of development and use of land in the scheme area shall vest in the State Government.

(2) Subject to the provisions of sub-section (1) hereinabove and the rules made under this Act, the overall control of development and use of land in the scheme area shall vest in the Agency or an officer appointed by it, with effect from such date as the State Government may, by notification, appoint in this behalf.

(3) The State Government may make rules to regulate and control development and use of land in scheme area and may, by notification, apply the said rules to any scheme area from such date as may be specified therein.

(4) On application of rules to a scheme area, the provision of this section and its application to that scheme area shall be subject to the provisions of those rules.

Development in accordance with the permission granted by the Agency.

11. Notwithstanding anything contained in the Madhya Pradesh Nagar Tatha Gram Nivesh Adhiniyam 1973, (No. 23 of 1973), the Madhya Pradesh Panchayat Raj Avam Gram Swaraj Adhiniyam, 1993 (No. 1 of 1994), the Madhya Pradesh Municipal Corporation Act,1956 (No. 23 of 1956), the Madhya Pradesh Municipalities Act, 1961 (No. 37 of 1961), or rules made thereunder, after the approval of the draft scheme area under sub-section (7) of section 4 hereinabove, no person shall, within the published scheme area, change the use of any land or building or carry out any development save in accordance with the development authorized by the Agency.

Final scheme to be the development plan of scheme area.

12. (1) The Scheme shall come into force from the date of its publication in the official Gazette under sub-section (2) of section 8.

(2) After the coming into force of the scheme, the use and development of land shall conform to the provisions of the scheme:

Provided that the State Government may, at its discretion, permit the continued use of constructed area for the purpose for which it was being used at the time of coming into operation of the scheme.

(3) Notwithstanding anything contained in section 172 of the Madhya Pradesh Land Revenue Code, 1959 (No. 20 of 1959) every permission to divert land granted under that section shall be subject to development scheme published finally under provisions of this Act and the rules made there under.

13. Notwithstanding anything contained in the Madhya Pradesh Nagar Tatha Gram Nivesh Adhiniyam, 1973 (No. 23 of 1973), the Madhya Pradesh Panchayat Raj Avam Gram Swaraj Adhiniyam, 1993 (No. 1 of 1994),the Madhya Pradesh Municipal Corporation Act, 1956 (No. 23 of 1956), the Madhya Pradesh Municipalities Act, 1961 (No. 37 of 1961), or rules made thereunder, the Municipal Corporation, Municipal Council, Nagar Parishad, or the Gram Panchayat, as the case may be, shall, in relation to the approved scheme areas, cease to exercise such power, or perform such functions or discharge such duties, from such date as the State Government may, by notification, prescribe.

Provisions of certain Ac... shall cease to be in force with the State Government notification.

14. (1) The Agency or an officer so authorized by it may, subject to the provisions of this Act and such conditions as may be prescribed, on an application of the owner, allow merger or division of the plot.

Merger or division of a plot.

(2) An application under sub-section (1) hereinabove shall contain such details, documents and accompanied by such fee as may be prescribed.

15. Any person who, whether at his own instance or at the instance of any other person, commences, undertakes or carries out any development, building construction or changes use of any land.—

Penalty for unauthorized development, building construction or for use other than in conformity with the development plan and scheme.

(a) without obtaining the permission required under this Act;

(b) in contravention of the permission granted or any condition subject to which such permission has been granted;

(c) after the permission for development or building construction has been duly revoked;

(d) in contravention of any permission which has been duly modified,

shall be punished with simple imprisonment for a term which may extend to six months, or with fine which may extend to fifty thousand rupees or both.

16. For any development contrary to the provisions of the Act, the Agency shall have the power to pull down, demolish or remove any building constructed or erection made and recover the cost of pulling down, demolition or removal from the person concerned, in a manner as may be prescribed.

Power to require removal of unauthorized development.

17. (1) Any person aggrieved by the decision of the Agency, within 30 days (including public holidays) from the date of decision, appeal before the appellate authority.

Appeal against order of the Agency.

(2) The appellate authority, after hearing the Agency and the aggrieved person and considering all relevant facts, may accept or reject the appeal or modify the decision taken by the Agency. The decision of the appellate authority shall be final.

18. (1) Premises, land or the amenities developed or to be developed in the scheme area by the Agency shall be allotted in accordance with transparent procedure laid down by the Agency.

Allotment, recovery of arrears, penalty and forfeiture for breach of conditions.

(2) Where any transferee makes any default in the payment of any consideration money or installment thereof or any other amount due on account of the allotment or transfer of any premises, land or the amenities by the Agency or any rent or charges due to the Agency in respect of any lease, or where any transferee or occupier makes any default in the payment of any charges or fee under this Act, the Chief Executive Officer of the agency may direct that, in addition to the amount of arrears, a further sum in the form of interest and/or penalty shall be recovered from the transferee or occupier, as the case may be, as prescribed.

(5)

M P Industrial Development
Corporation Limited

**MP INDUSTRIAL DEVELOPMENT
CORPORATION LIMITED
REGIONAL OFFICE, INDORE**
(Government of Madhya Pradesh Undertaking)

क्रमांक....... / एमपीआईडीसी / क्षे.का.इं / प्लानिंग / 2020 / 10181   दिनांक – 29.7.20

प्रति,

1. श्रीमती नजमा नूरानी पति डॉ जाहिद नूरानी,
   निवासी 41, कादर कालोनी, खजराना, इन्दौर
2. श्रीमती मोमिन पति स्व. अब्दुल माजिद नूरानी,
   निवासी 41, कादर कालोनी, खजराना, इन्दौर
3. आरिफ धनानी पिता मोहम्मद धनानी,
   निवासी मुम्बई एवं
4. अब्दुल कादिर खण्डवानी पिता सुलेमान खण्डवानी,
   निवासी मुम्बई द्वारा ग्राम कालीबिल्लोद,

विषय :– ग्राम कालीबिल्लोद, तहसील देपालपुर, जिला इन्दौर स्थित खसरा नं. 70 कुल रकबा 1.878 हेक्टेयर भूमि पर आवासीय भूखण्डीय विकास हेतु पूर्व स्वीकृत अभिन्यास का नवीनीकरण करना चाहा गया है।

संदर्भ :– आपका आवेदन आवक क्र. 9121 दिनांक 02.11.2019

उपरोक्त विषय एवं सदर्भ में लेख है कि, आवेदक 1. श्रीमती नजमा नूरानी पति डॉ जाहिद नूरानी निवासी 41, कादर कालोनी, खजराना, इन्दौर 2. श्रीमती मोमिन पति स्व. अब्दुल माजिद नूरानी, निवासी 41, कादर कालोनी, खजराना, इन्दौर 3. आरिफ धनानी पिता मोहम्मद धनानी निवासी मुम्बई एवं 4. अब्दुल कादिर खण्डवानी पिता सुलेमान खण्डवानी निवासी मुम्बई द्वारा ग्राम कालीबिल्लोद, तहसील देपालपुर, जिला इन्दौर स्थित खसरा नं. 70 कुल रकबा 1.878 हेक्टेयर भूमि पर आवासीय भूखण्डीय विकास उपयोग हेतु नगर तथा ग्राम निवेश जिला कार्यालय इन्दौर द्वारा स्वीकृत अभिन्यास का नवीनीकरण करना चाहा गया है।

अभिन्यास अनुमोदन प्राप्त करने हेतु निम्न दस्तावेज आपके द्वारा प्रस्तुत किये गये हैं :–

1. आवेदन पत्र
2. भू–स्वामी संबंधी दस्तावेज की अभिप्रमाणित छायाप्रति।
3. शपथ पत्र
4. वास्तुविद / प्लानर / इंजीनियर का शपथ पत्र।
5. खसरा बी–1, पी–2
6. रूपांकन मानचित्र
7. भूमि की सीमांकन रिपोर्ट (चतु:सीमाओं सहित) तहसीलदार द्वारा सत्यापित सीमांकन मानचित्र मय फील्डबुक, पंचनामा सहित।
8. गूगल इमेज भूमि को सीमाओं को लाल रंग से दशार्ते हुये।
9. आवेदकों का परिचय पत्र

29/07/2020

CIN : U51102MP1977SGC001392
101, First Floor, Atulya IT Park, Near Crystal IT Park, Khandwa Road, INDORE - 452 001 (M.P.)
Phone : (O) 0731-2970611, 2974363, 2971311
Fax No. : 0731-2972629
Website : invest.mp.gov.in | E-mail : ed.roind@mpidc.co.in

(Formerly M.P. Audyogik Kendra Vikas Nigam (I) Ltd.)

M P Industrial Development
Corporation Limited

MP INDUSTRIAL DEVELOPMENT CORPORATION LIMITED REGIONAL OFFICE, INDORE
(Government of Madhya Pradesh Undertaking)

10. आवेदन शुल्क 5000/– प्रति हेक्टेयर के मान से रू. 10,000/– एवं जीएसटी रू. 1,800/– इस प्रकार कुल रू. 11,800/– एवं विकास अनुज्ञा शुल्क रू. 25,000/– प्रति हेक्टेयर के मान से रू. 46,950/– एवं जीएसटी रू. 8,451/– इस प्रकार कुल रू. 55,401/– (11,800 + 55,401 = 67,201) जमा किया गया।

मध्य प्रदेश निवेश क्षेत्र विकास और प्रबंधन अधिनियम 2013 की धारा 10 सहपठित मध्य प्रदेश निवेश क्षेत्र विकास और प्रबंधन नियम 2016 के प्रावधानों के आधार पर आवासीय भूखण्डीय विकास हेतु नवीनीकृत अनुमति निम्न शर्तों के साथ प्रदान की जाती है:–

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

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

ब. राष्ट्रीय/राजकीय राजमार्ग से अनापत्ति/अनुमति यदि आवश्यक हो तो।

2. यह अनुज्ञा पत्र जारी होने के दिनांक से 5 (पाँच) वर्ष की कालावधि के लिये प्रभावशील रहेगी और उसके पश्चात यह अनुज्ञा व्यपगत हो जायेगी, परन्तु आवेदक द्वारा समयावधि समाप्त होने के पूर्व आवेदन करने पर इस अनुमति को वर्षानुवर्ष 2 वर्ष तक (एक–एक वर्ष के लिये) बढ़ाई जा सकेगी। किसी भी दशा में उक्त अनुमति की अवधि सात (7) वर्ष से अधिक नहीं होगी।
3. संलग्न मानचित्र को भू–स्वामित्व का दस्तावेज नहीं समझा जावे।
4. आवेदक द्वारा उक्त नियमो के अन्तर्गत कमजोर आय वर्ग हेतु नियमानुसार विक्रय योग्य क्षेत्र का 6 प्रतिशत (आर्थिक रूप से कमजोर वर्गों तथा निम्न आय समूहों के लिये प्रत्येक के लिये 3–3 प्रतिशत) आरक्षित रखा जायेगा।
   उक्त नियमों के अन्तर्गत प्रश्नाधीन क्षेत्र हेतु सक्षम प्राधिकारी कलेक्टर इन्दौर हैं। EWS तथा LIG 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।
5. भवन निर्माण भूकम्प अवरोधि तकनीक के अनुसार एवं निर्धारित मानकों के अनुसार करना होगा। किसी भी प्रकार का डिजाईन फॉल्ट अथवा स्वीकृति के विपरित निर्माण की अवस्था में आवेदक की जवाबदारी होगी।
6. मध्यप्रदेश निवेश क्षेत्र विकास एवं प्रबंधन नियम 2016 के नियम 97 (4) के प्रावधानों के अनुसार निर्मित होने वाले भवनों में शहरी जल प्रदाय प्रणाली रेनवाटर हार्वेस्टिंग की प्रक्रिया अपनानी होगी। इसके पश्चात ही भूखण्ड पर जल विद्युत कनेक्शन संबंधी संस्थाओं के द्वारा किया जा सकेगा।
7. प्रश्नाधीन भूमि पर विकसित होने वाले भूखण्डों/भवन के विक्रय के संबंधी इश्तहार प्रकाशन में नगर तथा ग्राम निवेश, स्थानीय निकायों, डायवर्जन, नजूल अनापत्ति,

29/07/2020

M P Industrial Development Corporation Limited

MP INDUSTRIAL DEVELOPMENT CORPORATION LIMITED
REGIONAL OFFICE, INDORE
(Government of Madhya Pradesh Undertaking)

अरबन लैण्ड सिलिंग से छूट, मध्य प्रदेश प्रदूषण निवारण मण्डल से अनापत्ति संबंधी आदेशों के क्रमांक एवं दिनांक का उल्लेख करना अनिवार्य होगा।

8. इस अनुमति के अतिरिक्त अन्य प्रयोजन हेतु भूमि परिवर्तन अथवा किसी भी प्रकार से भूमि का उपविभाजन मान्य नहीं होगा।
9. आवेदक द्वारा प्रकरण के साथ शपथ पत्र क्रमांक 68375/19 दिनांक 10 दिसंबर 2019 प्रस्तुत किया गया है कि प्रश्नाधीन भूमि में से कोई भी गैस लाईन या पाईप लाईन नहीं जा रही है। यह अनुमति उपरोक्त शपथ पत्र के आधार पर प्रदान की जा रही है। यदि भविष्य में गैस लाईन या पाईप लाईन प्रश्नाधीन भूमि में से जाती है तो कार्यालय द्वारा अनुमोदित अभिन्यास में पुनः संशोधन कराना आवश्यक होगा।
10. मध्यप्रदेश निवेश क्षेत्र विकास एवं प्रबंधन नियम 2016 के नियम 83 के प्रावधानों के अनुसार स्थल पर वृक्षारोपण सुनिश्चित किया जाये। स्थल पर विद्यमान वृक्षों को यथावत रखना होगा।
11. 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 अवरूद्ध न किया जावे। इसे मान्य नही किया जावेगा।
12. यह अनुमति अहस्तांतरणीय होगी तथा अधिमान्य उपयोग के अतिरिक्त अन्य उपयोग मान्य नहीं होंगे।
13. किसी भी प्रकार का ठोस अपशिष्ट, परिसर के आस–पास भूमि पर फेंकना / फैलाना प्रतिबंधित रहेगा।
14. आपके द्वारा प्रस्तुत अक्स / बटाकन में किसी भी प्रकार की विसंगति होने पर उसकी संपूर्ण जिम्मेदारी आपकी होगी।
15. मार्ग एवं खुले स्थानों हेतु छोड़ी गई भूमि भू–राजस्व संहिता की धारा 173 के अन्तर्गत अधिकारों का त्यजन करने के पश्चात ही तथा मध्य प्रदेश ग्राम पंचायत (कालोनाईजर का रजिस्ट्रीकरण निर्बंधन तथा शर्तें) नियम 1999 के अन्तर्गत कार्यवाही पूर्ण होने पर ही भूखण्ड विक्रय करने की अनुमति होगी।
16. भारत सरकार के वन एवं पर्यावरण मंत्रालय द्वारा जारी अधिसूचना दिनांक 14.09.2006 यथासंशोधित अधिसूचना दिनांक 01.09.2009 की अनुसूचि 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 14.10.2005 में उल्लेखित अनुसार भारत सरकार पर्यावरण एवं वन मंत्रालय, नई दिल्ली की अधिसूचना क्रमांक एसओ 801 (ई) दिनांक 7 जुलाई 2004 के परिपेक्ष्य 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

CIN : U51102MP1977SGC001392
101, First Floor, Atulya IT Park, Near Crystal IT Park, Khandwa Road, INDORE - 452 001 (M.P.)
Phone : (O) 0731-2970611, 2974363, 2971311
Fax No. : 0731-2972629
Website : invest.mp.gov.in | E-mail : ed.roind@mpidc.co.in

M P Industrial Development
Corporation Limited

MP INDUSTRIAL DEVELOPMENT CORPORATION LIMITED
REGIONAL OFFICE, INDORE
(Government of Madhya Pradesh Undertaking)

प्राधिकारी तथा 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 अन्तर्गत आवश्यक Environment Impact Assessment की कार्यवाही सुनिश्चित किया जाये 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. क्लियरेंस लेना भी अनिवार्य होगा। पर्यावरण संरक्षण अधिनियम संबंधी समस्त प्रावधानों का पूर्ण पालन करना आवश्यक होगा।

17. अनुमोदित अभिन्यास में दर्शित चतु:सीमाओं का सीमांकन मध्य प्रदेश भू–राजस्व संहिता के अन्तर्गत करना आवश्यक होगा तथा आंतरिक अभिन्यास का सीमांकन लाइसेंसधारी वास्तुविद/इंजीनियर से कराना होगा। यदि सीमांकन पश्चात स्वीकृत अभिन्यास में कोई परिवर्तन होता है तो सीमांकित अभिन्यास इस कार्यालय से अनुमोदित कराना होगा।
18. किसी भी प्रकार के स्वामित्व सीमा व मार्ग विवाद उत्पन्न होने या उपलब्ध कराई गई जानकारी असत्य पाये जाने पर या इस अनुज्ञा शर्तों की उल्लंघन की दशा में यह अनुज्ञा स्वतः प्रभावशून्य होकर मध्यप्रदेश निवेश क्षेत्र विकास एवं प्रबंधन नियम 2016 के नियम 29 के तहत प्रतिसंहत (Revoke) कर दी जावेगी।
19. यह विकास कार्य एमपीआईडीसी आरओ इन्दौर की निवेश क्षेत्र विकास एवं प्रबंधन स्कीम पीथमपुर के समन्वयन के साथ करना होगा।

(कार्यकारी संचालक द्वारा अनुमोदित)

29/07/2020

अधीक्षण यंत्री

CIN : U51102MP1977SGC001392
101, First Floor, Atulya IT Park, Near Crystal IT Park, Khandwa Road, INDORE - 452 001 (M.P.)
Phone : (O) 0731-2970611, 2974363, 2971311
Fax No. : 0731-2972629
Website : invest.mp.gov.in | E-mail : ed.roind@mpidc.co.in

(Formerly M.P. Audyogik Kendra Vikas Nigam (I) Ltd.)