

कार्यालय उप संचालक नगर तथा ग्राम निवेश, नीमच (म.प्र.)

प्रथम तल कलेक्टोरेट कार्यालय भवन नीमच (म.प्र.)

email id: neemuch@mptownplan.gov.in दूरभाष: 07423-224072

क्रमांक /

/ एलपी. / न.ग्रा.नि. / 2021 /

नीमच दिनांक



अनुविभागीय अधिकारी (राजस्व)

उपखण्ड-मन्दसौर,

जिला मन्दसौर (म.प्र.)

तहसील दलौदा के ग्राम लखमाखेडी स्थित भूमि सर्वे क्रमांक 211/2/1/1/1/1/1 रकबा 0.440 हेक्टर, सर्वे क्रमांक 213/1 रकबा 0.170 हेक्टर, सर्वे क्रमांक 212/5/1 रकबा 0.170 हेक्टर, सर्वे क्रमांक 212/6/1 रकबा 0.170 हेक्टर, सर्वे क्रमांक 212/7/1 रकबा 0.210 हेक्टर, कुल रकबा 1.160 हेक्टर भूमि आवासीय श्री पशु पतिनाथ विहार प्रयोजन हेतु व्यवर्तन अभिमत बाबत। आवेदक श्री श्यामसुन्दर पिता देवकीनंदन अग्रवाल एवं श्री गौतम पिता देवकीनंदन अग्रवाल निवासी सीतामऊ फाटक मन्दसौर।

सन्दर्भ:-

आपका पत्र क्रमांक 1767/उपखण्ड/2021 मन्दसौर दिनांक 06.10.2021

नमो

उपरोक्त विषयान्तर्गत आपके सन्दर्भित पत्र के तारतम्य एवं आवेदक/कॉलोनाइजर द्वारा प्रेषित जानकारी के परिपेक्ष्य में तहसील दलौदा के ग्राम लखमाखेडी स्थित भूमि सर्वे क्रमांक 211/2/1/1/1/1/1 रकबा 0.440 हेक्टर, सर्वे क्रमांक 213/1 रकबा 0.170 हेक्टर, सर्वे क्रमांक 212/5/1 रकबा 0.170 हेक्टर, सर्वे क्रमांक 212/6/1 रकबा 0.170 हेक्टर, सर्वे क्रमांक 212/7/1 रकबा 0.210 हेक्टर, कुल रकबा 1.160 हेक्टर भूमि आवासीय श्री पशु पतिनाथ विहार का व्यवर्तन अभिमत चाहा गया है।

प्रश्नाधीन भूमि मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम 1973 की धारा 13 (1) के अन्तर्गत निवेश क्षेत्र में सम्मिलित नहीं होने के फलस्वरूप आवासीय विकास को किष्पान्वित करने हेतु मध्यप्रदेश ग्राम स्वराज कालोनाइजर का रजिस्ट्रीकरण, निर्बन्धन तथा शर्तों नियम-1999 संशोधित नियम 2014 एवं मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम 2012 के निर्दिष्ट प्रावधानों के तहत निम्नलिखित निर्बन्धनों एवं शर्तों के अध्याधीन रहते हुये संक्षम प्राधिकारी द्वारा आवश्यक कार्यवाही किये जाने हेतु श्री पशु पतिनाथ विहार आवासीय व्यवर्तन अभिमत निम्नलिखित शर्तों के साथ प्रदान किया जाता है:-

- 1 निम्नलिखित अधिनियम/नियम/सक्षम अधिकारियों तथा संस्थाओं से अनापत्ति/अनुज्ञालेना अनिवार्य होगा:-
 - 1 मध्यप्रदेश भू-राजस्व संहिता 1959
 - 2 मध्यप्रदेश ग्राम स्वराज कालोनाइजर का रजिस्ट्रीकरण, निर्बन्धन तथा शर्तों नियम 1999 संशोधित नियम 2014
 - 3 नजूल अधिकारी मन्दसौर
 - 2 अन्य किसी अधिनियम/नियमों के अन्तर्गत यदि कोई अनुमति प्राप्त किया जाना आवश्यक हो तो उसे स्थल पर विकास कार्य प्रारंभ करने के पूर्व अनिवार्य रूप से प्राप्त किया जावे।
 - 3 विषयांकित भूमि को महु-नसीराबाद मार्ग से 9.00 मीटर चौड़े मार्ग से पहुंच मार्ग प्राप्त है। जैसा कि संलग्न मानचित्र में दर्शित है।
- आवेदक/भू-स्वामी द्वारा प्रस्तुत खसरा-अक्स/बतावन में किसी भी प्रकार की भिन्नता होने पर उसी सम्पूर्ण जबाबदारी स्वयं आवेदक एवं संबंधित ग्राम पटवार को होगी।

निसंतर 02

मध्यप्रदेश ग्राम स्वराज कालोनाइजर का रजिस्ट्रीकरण, निर्बन्धन तथा शर्तें) नियम 1999 संशोधित नियम 2014 के अन्तर्गत सक्षम प्राधिकारी द्वारा रजिस्ट्रीकरण क्रमांक 04/2020 दिनांक 04.11.2020 बैधता दिनांक 03.11.2025 के अनुसार अन्य सभी नियमों का पालन सक्षम प्राधिकारी द्वारा सुनिश्चित करने के पश्चात ही विकास कार्य की अनुमति प्रदान की जावे।

संलग्न मानचित्र में दर्शाये अनुसार आवासीय अभिन्यास के अन्तर्गत निर्मित होने वाले भवन के चारों ओर सीमान्त खुले क्षेत्र एवं आवृत क्षेत्र अधिकतम अभिन्यास मानचित्र में दर्शाये अनुसार मान्य होंगे। तथा भवन की ऊंचाई तथा फर्शीक्षेत्रानुपात मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम-2012 के अनुसारमान्य होगा। मार्गाधिकार एवं सीमान्त खुले क्षेत्र में किसी भी प्रकार का विकास/निर्माण मान्य नहीं होगा।

7. संचालनालय, नगर तथा ग्राम निवेश, मध्यप्रदेश भोपाल के आदेश क्रमांक 1754 दिनांक 03.04.2012 अनुसार मध्यप्रदेश विधुत प्रदाय संहिता-2004 (मध्यप्रदेश इलेक्ट्रीसिटी सप्लाई कोड-2004) अनुसार आवासीय कॉलोनियों/बहु उपभोक्ता परिसरों के लिये अनुमानित विधुत प्रभार की गणना कर आवश्यक क्षेत्र आवेदक बिना शर्त के संबंधित विभाग को सौपेगा। तथा विभाग द्वारा विधुत प्रदाय प्रणाली जहाँ तक संभव हो पर्याप्त स्थान पर उचित क्षमता का सब स्टेशन स्थापित किया जाना आवश्यक होगा। जिसकी सूचना संबंधित विभाग द्वारा अनिवार्य रूप से इस कार्यालय को दी जावेगी।
8. (कॉलोनाइजर रजिस्ट्रीकरण निर्बन्धन तथा शर्तें) नियम-1999 संशोधित नियम-2014 में निर्दिष्ट प्रावधानोंनुसार विकास की अनुमति सक्षम प्राधिकारी से प्राप्त करने के पश्चात स्थल पर विकास कार्य प्रारम्भ करने के पूर्व भू-स्वामी/विक्रेता द्वारा राजस्व विभाग द्वारा भूमि का सीमांकन कराया जाना आवश्यक होगा। सीमांकन अनुसार यदि भूमि के क्षेत्रफल/सीमा में यदि कोई भिन्नता आती है, तो आवेदक/भू-स्वामी को पुनः सीमांकित अभिन्यास अधिनियम के प्रावधानों के अन्तर्गत स्वीकृत कराना होगा।
9. आवेदक द्वारा चयनित विकल्प अनुसार मध्यप्रदेश ग्राम स्वराज कालोनाइजर का रजिस्ट्रीकरण, निर्बन्धन तथा शर्तें) नियम 1999 संशोधित नियम 2014 के तहत कमजोर आय वर्ग के हितग्राहियों हेतु चयनित विकल्प अनुसार नियम 12 एवं 13 में प्रावधान अनुसार आश्रय निधि सक्षम प्राधिकारी के निर्देशानुसार ग्राम पंचायत लखमाखेडी तहसील दलौद जिला मन्दसौर में जमा कराने के उपरान्त ही विकास कार्य को क्रियान्वित किये जाने हेतु विकास अनुज्ञा प्रदान की जावेगी। तथा चयनित विकल्प पर अन्तिम निर्णय सक्षम प्राधिकारी का होगा।
10. स्थल पर किसी भी प्रकार विकास/निर्माण के पूर्व सक्षम प्राधिकारी से निर्धारित मानों तथा मापदण्डों के अनुसार विकास/भवन निर्माण की अनुमति प्राप्त करना अनिवार्य होगा। तत्पश्चात ही स्थल पर विकास/निर्माण कार्य किया जावेगा।
11. मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम-2012 के नियम-67 के प्रावधानों अनुसार स्थल पर वृक्षारोपण किया जाना सुनिश्चित करना होगा, तथा स्थल पर विद्यमान वृक्षों को यथावत रखा जावे एवं यदि कोई वृक्ष मार्गों की संरचना में व्यवधान उत्पन्न करता है, तो उसे हटाने के पूर्व कलेक्टर मन्दसौर से विधिवत अनुमति प्राप्त करना आवश्यक होगा, साथ ही मध्यप्रदेश शासन के आदेशानुसार 15 वृक्ष प्रति हेक्टेयर क्षेत्रफल के मान से अतिरिक्त वृक्षारोपण करना होगा।
12. संलग्न आवासीय अभिन्यास मानचित्र में प्रश्नाधीन स्थल की सीमा तक दर्शाये गये मार्ग की निरन्तरता सुनिश्चित किया जाना अनिवार्य होगा। अतः मार्गों को गेट अथवा बाउण्ड्रीवाल से अवरुद्ध नहीं किया जावे। पहुँच मार्ग की समुचित व्यवस्था नियमानुसार की जाना आवश्यक होगी।

आवासीय अभिन्यास प्रयोजन परिसर के गंदे पानी की निकास, जल, मल सवहन की व्यवस्था, पीने के पानी की पाईप लाईन एवं टंकी आदि का निर्माण लोक स्वास्थ्य यात्रिकी विभाग/ग्राम पंचायत लखमाखेडी के निर्देशन में निर्धारित मानकों व मापदण्डों के अनुसार उनकी देख-रेख में करना होगा।

आवासीय अभिन्यास प्रयोजन परिसर के कचरे के संग्रहण/निपटान की समुचित व्यवस्था आवेदक द्वारा स्वयं के व्यय से निर्धारित स्थानों पर की जाना सुनिश्चित करना होगा।

15. सामूदायिक सेवा/सुविधाओं तथा सेप्टिक टैंक इत्यादि का पृथक् से प्रावधान करना आवश्यक होगा। तथा संबंधित विभागों से आवश्यक अनुमतियां प्राप्त करनी होगी।
16. मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम-2012 के नियम 23 के प्रावधानों के अनुरूप यह अभिमत तीन वर्ष की समयावधि के लिये प्रवृत्त रहेगा।
17. मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम-2012 के नियम 50 (ख) एवं 52 के निहित प्रावधान सुनिश्चित किया जावे। तत्पश्चात ही आवेदक स्थल पर विकास कार्य प्रारम्भ कर सकेगा।
18. मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम 2012 के नियम 84 (1) परिशिष्ट झ-2 के अनुसार पार्किंग की व्यवस्था आवेदक को स्वयं के परिसर में करना होगा।
19. मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम 2012 के नियम 81 (4) के प्रावधानों के अनुसार वर्षा/छत के पानी की हार्वेस्टिंग प्रणाली की व्यवस्था अपनाई जाना आवश्यक होगा।
20. भवनों का निर्माण मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम-2012 के नियम 88 में निर्दिष्ट प्रावधानों के अन्तर्गत भूकम्प अवरोधी तकनीकी से करना होगा।
21. अनुमोदित अभिन्यास की एक सत्यापित प्रति मय आदेश के स्थल पर विकास कार्य के दौरान रखना आवश्यक होगा।
22. भू-स्वामी द्वारा आवासीय अभिन्यास प्रयोजन परिसर का संपूर्ण विकास/निर्माण निर्धारित मानकों व मापदण्डों के अनुसार सक्षम प्राधिकारी की देखरेख में पूर्ण करना होगा।
23. यह अभिमत केवल आवासीय प्रयोजन हेतु दिया जा रहा है। जिसका अन्य उपयोग हेतु भूमि का उपविभाजन एवं भूमि उपयोग परिवर्तन मान्य नहीं होगा। तथा किसी भी प्रकार से निर्मित भवन को प्रकोष्ठों में विभक्त कर विक्रय नहीं किया जावेगा, यदि भू-स्वामियों द्वारा भवन को प्रकोष्ठों में विभक्त कर विक्रय किया जाना पाया जावेगा तो भू-स्वामियों के विरुद्ध मध्यप्रदेश ग्राम स्वराज (कॉलानाईजर का रजिस्ट्रीकरण एवं निर्बंधन तथा शर्त) नियम-1999 संशोधित-2014 के प्रावधानों के तहत सक्षम प्राधिकारी द्वारा संबंधित के विरुद्ध वैधानिक कार्यवाही सुनिश्चित की जा सकती है। तथा अवैध रूप से निर्मित प्रकोष्ठ/उपविभाजन किये जाने संबंधी प्रकरण तैयार कर भारतीय दण्ड संहिता के तहत भू-स्वामियों के विरुद्ध प्रथम सूचना दर्ज की जावेगी जिसकी सम्पूर्ण जिम्मेदारी आवेदक भू-स्वामियों की माना जावेगी।
24. स्थल पर अभिन्यास अनुमोदन संबंधी जानकारी एक 5X4 फुट साईज के बोर्ड पर अंकित करना अनिवार्य होगा।
25. इस अभिन्यास को भूमि स्वामित्व का दस्तावेज न समझा जावे, भू-स्वामित्व संबंधी कोई भी बाद-विवाद उत्पन्न होने पर स्वयं भूमि स्वामी जिम्मेदार होंगे एवं यह अभिमत स्वमेव ही प्रभाव शुन्य माना जावेगा। तथा यह अभिमत अहस्तांतरणीय होगा। व इस अनुमोदित मानचित्र को किसी भी न्यायालय में स्वामित्व दस्तावेज स्वरूप साक्ष्य के रूप में प्रस्तुत किया जाना मान्य नहीं माना जावेगा। यह केवल नियोजन अभिमत है।
26. संलग्न अभिन्यास में दर्शाये अनुसार खुला क्षेत्र/बगीचे का विकास करना होगा व वायर फेन्सिंग से सुरक्षित रखना होगा। सका अन्य उपयोग वर्जित होगा। एवं पर्यावरण संरक्षण अधिनियम के अन्तर्गत संबंधित विभाग से पर्यावरण से स्थल एवं सुरक्षा के संबंधित अनापत्ति प्राप्त किया जाना अनिवार्य होगा।

समय-समय पर प्रचलित नियमों तथा शासन आदेशों का पालन करना अनिवार्य होगा।

अनुमोदित आवासीय अभिन्यास के विपरित किए गए विकास कार्य एवं गलत जानकारी दिए जाने पर तथा वैधानिक विवाद उत्पन्न होने पर या पत्र में उल्लेखित किसी भी शर्त का उल्लंघन करने पर यह अभिमत मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम-2012 के नियम-25 के प्रावधानों के तहत प्रतिसंहित (रिद्धोक) कर दी जावेगी। जिसकी सम्पूर्ण जबाबदारी आवेदक/कॉलोनाईजर की रहेगी।

संलग्न:- एक अभिन्यास।

(जी.एल.वर्मा)
प्र.उप संचालक
नगर तथा ग्राम निवेश
नीमच(म.प्र.)

पृ.क./2127/एल.पी-/न.ग्रा.नि./2021/
प्रतिलिपि:-

नीमच दिनांक 21/10/2021

1. सरपंच/सचिव ग्राम पंचायत लखमाखेडी तहसील दलौदा जिला मन्दसौर की ओर सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु।
2. उप पंजीयक पंजीयन कार्यालय दलौदा जिला मन्दसौर की ओर स्वीकृति के अनुरूप भूखण्डों/ भवनों के विक्रय के संबंध में आवश्यक कार्यवाही हेतु।
3. सहायक यंत्री मध्यप्रदेश पश्चिमी क्षेत्र विधुत वितरण कम्पनी लिमिटेड दलौदा जिला मन्दसौर की ओर सूचनार्थ।
4. आवेदक श्री श्यामसुन्दर पिता देवकीनंदन अग्रवाल एवं श्री गौतम पिता देवकीनंदन अग्रवाल निवासी सीतामऊ फाटक मन्दसौर की ओर सूचनार्थ एवं पालनार्थ।

संलग्न:- एक अभिन्यास

(जी.एल.वर्मा)
प्र.उप संचालक
नगर तथा ग्राम निवेश
नीमच(म.प्र.)

2/2/21-22

1. भू-राजस्व संहिता की धारा 59 के तहत नाम : Goutam Agrawal पता : Sitamau Fatak Mandsaur 458001 द्वारा भूमि उपयोग परिवर्तन की सूचना आवेदन क्रमांक 2201 2126 671 दिनांक 31/08/2021 द्वारा निम्न तालिका अनुसार दी गई है :-

जिला : मन्दसौर तहसील : दलौदा रा.नि. मं.: निम्बोद पटवारी हल्का : दलौदा सगरा ग्राम : लखमाखेड़ी										
सर्वे नंबर	चालू भूमि उपयोग	व्यपवर्तित भूमि उपयोग	कुल क्षेत्र	प्रव्याजी			भू-राजस्व			पंचायत कर
				व्यपवर्तित भूमि (व.मी.)	प्रव्याजी (प्रति व.मी.)	कुल राशि	व्यपवर्तित भूमि (व.मी.)	भू-राजस्व (प्रति व.मी.)	कुल राशि	कुल राशि
211/2/1/1/1/1/1/1	कृषि	आवासीय	4400	4400	1.50	6600.00	4400	0.50	2200.00	1100.00
212/5/1	कृषि	आवासीय	1700	1700	1.50	2550.00	1700	0.50	850.00	425.00
212/6/1	कृषि	आवासीय	1700	1700	1.50	2550.00	1700	0.50	850.00	425.00
212/7/1	कृषि	आवासीय	2100	2100	1.50	3150.00	2100	0.50	1050.00	525.00
213/1	कृषि	आवासीय	1700	1700	1.50	2550.00	1700	0.50	850.00	425.00
भूमिस्वामी द्वारा भुगतान की गई कुल राशि				26100.00						

2. उक्त भूमि के व्यपवर्तन उपरांत निम्न तालिका अनुसार प्रव्याजी एवं भू-राजस्व का निर्धारण किया जाता है जो निम्नानुसार हैं :-

जिला : मन्दसौर तहसील : दलौदा रा.नि. मं.: निम्बोद पटवारी हल्का : दलौदा सगरा ग्राम : लखमाखेड़ी										
सर्वे नंबर	चालू भूमि उपयोग	व्यपवर्तित भूमि उपयोग	कुल क्षेत्र	प्रव्याजी			भू-राजस्व			पंचायत कर
				व्यपवर्तित भूमि (व.मी.)	प्रव्याजी (प्रति व.मी.)	कुल राशि	व्यपवर्तित भूमि (व.मी.)	भू-राजस्व (प्रति व.मी.)	कुल राशि	कुल राशि
211/2/1/1/1/1/1/1	कृषि	आवासीय	4400	4400	1.50	6600.00	4400	0.50	2200.00	1100.00
212/5/1	कृषि	आवासीय	1700	1700	1.50	2550.00	1700	0.50	850.00	425.00
212/6/1	कृषि	आवासीय	1700	1700	1.50	2550.00	1700	0.50	850.00	425.00
212/7/1	कृषि	आवासीय	2100	2100	1.50	3150.00	2100	0.50	1050.00	525.00
213/1	कृषि	आवासीय	1700	1700	1.50	2550.00	1700	0.50	850.00	425.00
पुनर्निर्धारण उपरांत कुल देय राशि				26100.00						

4. (सी) आदेशित किया जाता है, भूमिस्वामी द्वारा पैरा-1 में अंकित आवेदन क्रमांक 2201 2126 671 दिनांक 31/08/2021 द्वारा व्यपवर्तित भूमि उपयोग अनुसार भू-अभिलेख दुरुस्त किया जाये | (जहाँ अधोहस्ताक्षरी द्वारा निर्धारित राशि एवं भूमिस्वामी द्वारा भुगतान की गई राशि सामान है।)

5. भूमिस्वामी द्वारा पैरा-1 में अंकित आवेदन क्रमांक 2201 2126 671 दिनांक 31/08/2021 द्वारा व्यपवर्तित भूमि उपयोग/निर्धारण हेतु गलत जानकारी देने सम्बन्धी तथ्य संज्ञान में आने से उद्भूत हुए अतिरिक्त प्रव्याजी, भू-राजस्व एवं अर्थदंड का भुगतान करने हेतु भूमिस्वामी बाध्य होगा।

दिनांक : 31/08/2021

अनुविभागीय अधिकारी (रा.)

अनुविभागीय अधिकारी

जिला मन्दसौर

प्रतिनिधि-

1. Goutam Agrawal (भूमिस्वामी/आवेदक) पैरा 04 में अंकित अतिरिक्त राशि के भुगतान (पैरा-1 में अंकित आवेदन क्रमांक 2201 2126 671 दिनांक