P/24

न्यायालय अनुविभागीय अधिकारी, राजस्व, इन्दौर

प्रकरण क्रमांक/ /अ-2/01-02

आनन्द रियलिटि प्रा० लि० प्रकाश पार्क,
प्रा० लि० तर्फे डायरेक्टर,
आनन्दराम चोपवानी,
पता- 99, विद्यानगर इन्दौर . . . आवेदक

// आदेश //

(पारित दिनांक 17.4.02)

(मध्य प्रदेश भू राजस्व संहिता 1959 की धारा 172(1) के अन्तर्गत)

प्रकरण मे आवेदक आनन्द रियलिटि प्रा. लि. तर्फे आनन्दराम चोपवानी निवासी इन्दौर द्वारा ग्राम बजराना तहसील इन्दौर की सर्वे नंबर 47/2/1, 47/2/2, 48/2/1, 48/2/2, 48/2/3, 48/2/4, 48/2/4, 48/2/5, 48/2/6, 48/2/7, 48/1/1 कुल रकबा 1.303 हेक्टेयर भूमि पर मध्य प्रदेश भूराजस्व संहिता 1959 की धारा 172(1) के अन्तर्गत सार्वजनिक मनोरन्जन, क्लब, थियेटर एवं उद्यान मे व्यपवर्तित कराने के आशय से आवेदन पत्र प्रस्तुत किया गया। आवेदन पत्र के साथ निम्नांकित अभिलेख प्रस्तुत किये गये:-

1- खसरा पांचसाला वर्ष 84-85 से वर्ष 01-02 तक की प्रति।
2- पटवारी हैस नक्शे की नकल।
3- संयुक्त संचालक नगर ग्राम निवेश द्वारा स्वीकृत अभिन्यास की छायाप्रति प्रस्तुत की गई।
4- विधि अधिकारी इन्दौर विकास प्राधिकारी इन्दौर के पत्र की छायाप्रति प्रस्तुत की गई।

प्रकरण मे आवेदक का नाम प्रश्नाधीन भूमि पर भूमिस्वामी स्वत्व के रूप मे अंकित होने पर संयुक्त संचालक नगर ग्राम निवेश इन्दौर, विधि अधिकारी इन्दौर विकास प्राधिकारी इन्दौर को अभिमत हेतु पत्राचार किया गया। प्रकरण मे व्यपवर्तन की अनुज्ञा जारी किये जाने के संबंध मे उनकी ओर से निम्नानुसार जवाब प्राप्त हुए:-

(1) संयुक्त संचालक नगर तथा ग्राम निवेश इन्दौर द्वारा अपने पत्र क्रमांक 1468/नग्रानि दिनांक 6.4.02 मे बताया कि विवादांकित भूमि का उनके न्यायालय के ज्ञाप क्रमांक 3025 दिनांक 6.8.01 द्वारा स्थलअनुमोदन किया गया है स्वीकृति पत्र एवं मानचित्र की प्रति संलग्न की जाकर प्रकरण

—2

TRUE-COPY
ATTESTED
S. Soni
Advocate & Notary
Indore (M.P.)

मे संलग्न किया जाकर सशर्त अनापत्ति प्रदान की गई है:-

00 मध्य प्रदेश शासन एवं आवास पर्यावरण विभाग के ज्ञाप क्रमांक एफ-3/151/92/01 दिनांक 16.3.01 एवं संचालनालय के ज्ञाप क्रमांक 3038 दिनांक 23.4.01 के निर्देशानुसार ग्राम बजराना के सर्वेनंबर 47/2, 48/2 कुल रकबा 1.305 हेक्टेयर भूमि पर म.प्र. नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम 1973 की धारा 30{1}{ख} तथा भूमि विकास नियम 1984 के नियम 2{5} के व एवं नियम 27 के अधीन प्रश्नाधीन भूमि पर आमोद-प्रमोद गतिविधियो के अन्तर्गत सार्वजनिक मनोरंजन हेतु क्लब, थियेटर एवं उद्यान के विकास हेतु निम्नांकित शर्तों के अध्यधीन रहते हुए स्थल अनुमोदन किया गया है:-

1. प्रश्नाधीन भूमि के उत्तरदिशा की ओर 30 मीटर मार्ग प्रस्ता० है उक्त मार्ग मध्य से 15 मीटर छोडने के उपरान्त ही प्रश्ना० स्थल आमोद-प्रमोद उपयोग हेतु मान्य होगा ।
2. प्रश्नाधीन भूमि को प्रवेश उत्तरदिशा की ओर 30 मीटर मार्ग से ही मान्य होगा ।
3. प्रश्नाधीन भूमि आमोद-प्रमोद के अन्तर्गत सार्वजनिक मनोरंजन हेतु क्लब एवं थियेटर के विकास के साथ-साथ शेष भू-भाग को उद्यान के रूप मे विकसित किया जावे ।
4. मानचित्र मे दर्शाये अनुसार सीमान्त खुले क्षेत्र छोडना आवश्यक है ।
5. भूमि विकास नियम 1984 के नियम 81 के अनुसार स्वयं को सीमान्त खुले क्षेत्र को छोडकर पृथक से स्वयं की भूमि पर पार्किंग हेतु प्रावधान रखा जाना आवश्यक है ।
6. भूमि विकास नियम 1984 के नियम 83 के अनुसार अग्निशमन की व्यवस्था करना आवश्यक होगा ।
7. भूमिविकास नियम1984 के नियम 89 की सारणी 21 मे दी गई सुविधा उपलब्ध कराया जाना आवश्यक होगा ।
8. भूमि विकास नियम 1984 के नियम 90 का पालन अनिवार्य है।
9. नगर पालिक निगम से सार्वजनिक सुविधा जैसे जल प्रदाय, ड्रेनेज, वर्षा के पानी की निकासी, विद्युत व्यवस्था मानचित्र पर अंकित कर उसका अनुमोदन कराना आवश्यक होगा ।
10. विकास कार्य/निर्माण कार्य करने के पूर्व भवन निर्माण की अनुमति नगर पालिक निगम इंदौर से प्राप्त करनी होगी ।

---3

TRUE-COPY
ATTESTED

Kishor S. Soni
Advocate & Notary
Distt. Indore (M.P.)

11. भूमि का उपविभाजन मान्य नही होगा ।

12. यह अनुमति जारी होने के दिनांक से तीन वर्ष तक वैधरहेगी तत्पश्चात दी गई अनुज्ञा स्वतः व्यपगत मानी जावेगी अतः वैधानिक समयावृद्धि हेतु अवधि समाप्ति के पूर्व आवेदन करना होगा ।

13. किसी भी प्रकार के भूस्वामित्व एवं सीमा विवाद होने पर या गलत जानकारी देने या आप मे उल्लेखित शर्तों के उल्लंघन की दशा मे दी गई अनुज्ञा भूमि विकास नियम 1984 के नियम 25 के तहत प्रतिसंहृत की जा सकेगी ।

14. म.प्र.शासन आवास एवं पर्यावरण विभाग के आदेश क्र.3358 32/99 भोपाल दिनांक 7.4.99 अनुसार ग्रहरीजल प्रबंध प्रणाली के प्रावधानों हेतु रेन वाटर हार्वेस्टिंग की प्रक्रिया आवश्यक है।

15. उपरोक्त शर्तों के अतिरिक्त यह भी स्पष्ट किया जाता है कि इस अनुज्ञा के अलावा यदि कोई अन्य विभागीय अनुज्ञा/अनुज्ञप्ति लेना आवश्यक हो तोविकास/निर्माण कार्य स्थल पर प्रारम्भ करने के पूर्व लेना आवश्यक होगा ।

(2) विधि अधिकारी इन्दौर विकास प्राधिकारी इन्दौर द्वारा अपने पत्र क्रमांक 100 दिनांक 7.2.02 द्वारा अपने पत्र मे स्पष्ट किया गया कि ग्राम बडराना की भूमि सर्वेनंबर 47/2, 48/2हेक्टेयर भूमि के संबंध मे इस कार्यालय द्वारा पत्र क्रमांक 1723 दिनांक 23.12.99 द्वारा अनापत्ति जारी की गई है ।

अधीक्षक, भूमि परिवर्तन से प्रकरण मे प्रश्नाधीन भूमि की जांच कर प्रतिवेदन अपेक्षित किया जाने पर एस.एल.आर.डी. द्वारा अपने प्रतिवेदन मे स्पष्ट किया गया कि :-

1. आवेदित भूमि मे कोई शासकीय या अन्य भूमि समाविष्ट नही है ।
2. पटवारी नक्शे से मौके का मिलान होता है ।
3. स्थल पर विकास/निर्माण कार्य नही किया गया है ।
4. भूमि स्थल पर पडत अवस्था मे है ।
5. भूमि मे कोई वृक्षादि नही है ।

ग्राम बडराना की शासन द्वारा स्वीकृत मानकदर रूपये 39.75 प्रति 100 वर्गफीट के मान से प्रश्नाधीन भूमि का कुल रकबा 1.303 हेक्टेयर अर्थात 140193 वर्गफीट भूमि पर भू-राजस्व का पुर्ननिर्धारण रूपये -

TRUE-COPY ATTESTED
Kishor S. Soni
Advocate & Notary
Distt. Indore

55,727=00 प्रतिवर्ष तथा प्रिमियम रूपये 20=00 प्रति वर्गमीटर के मान से रूपये 2,60,600=00 कायम किया जाना अधीक्षक, भूमि परिवर्तन द्वारा अपने प्रतिवेदन मे प्रस्तावित किया गया है ।

अतस्व अधीक्षक, भूमि परिवर्तन के प्रतिवेदन से सहमत होते हुए ग्राम खजराना तहसील इन्दौर की सर्वेनंबर 47/2/1, 48/2/2, 48/2/1, 48/2/2, 48/2/3, 48/2/4, 48/2/5, 48/2/6, 48/2/7, 48/1/1 कुलरकबा 1.303 हेक्टेयर भूमि पर भूराजस्व का ~~पुर्वनिर्धारित~~ पुर्ननिर्धारित रूपये — 55,727=00 प्रतिवर्ष वर्ष 01-02 तथा प्रिमियम रूपये 2,60,600=00 कायम कर प्रश्नाधीन भूमि पर म.प्र. प्रदेश भूराजस्व संहिता 1959 की धारा 172 (1) के अन्तर्गत कृषि से आमोद- प्रमोद गतिविधियो के अन्तर्गत सार्वजनिक मनोरंजन हेतु "क्लब, थियेटर एवं उद्यान" के उपयोग हेतु व्यपवर्तीत किये जाने की अनुमति स्थाई प्रदान की जाती है:-

1. प्रार्थी द्वारा प्रश्नाधीन भूमि पर क्लब , थियेटर एवं उद्यान हेतु ही उपयोग किया जा सकेगा ।
2. प्रार्थी द्वारा प्रकरण मे कायम पुर्ननिर्धारण तथा प्रिमियम की राशि आदेश दिनांक से एक माह की समयावधि मे शासकीय कोष मे जमा कराना अनिवार्य होगा । नियत समयावधि मे जमा न करने की स्थिति मे इस अनुज्ञा को निरस्त किया जावेगा ।
3. प्रार्थी द्वारा प्रश्नाधीन भूमि पर भवन निर्माण की अनुमति विधिवत इन्दौर नगर पालिक निगम इन्दौर से प्राप्त करना होगी उसके पश्चात ही निर्माण/विकास कार्य किया जा सकेगा।
4. प्रार्थी को इस अनुज्ञा के अतिरिक्त किसी भी शासकीय/अर्द्धशास० विभागो/संस्थानो से प्राप्त करना आवश्यक हो तो वह भी प्राप्त की जाना अनिवार्य होगी ।
5. प्रस्तावित निर्माण से आस्पास खुली भूमि पर सुधारोपण लगाना होगा ।
6. प्रार्थी द्वारा प्रस्तावित क्लब, थियेटर, उद्यान प्रयोजन से जनहित मे किसी भी प्रकार का प्रतिकूल प्रभाव उत्पन्न नही हो ऐसी व्यवस्था स्वयं प्रार्थी को करना होगी ।
7. भूमिस्वामी स्वत्व संबंधी कोई विवाद होने पर या गलत जानकारी दी जाने पर व्यपवर्तन की यह स्वीकृति निरस्त की जा सकेगी ।

TRUE-COPY
ATTESTED
Kishor S. Soni
Advocate & Notary
Govt. Indore (M.P.)

उपरोक्त व्यपवर्तन की अनुज्ञा के साथ निर्धारित शर्तों में से किसी भी शर्त का उल्लंघन होने पर प्रार्थी पर मध्य प्रदेश भू-राजस्व संहिता 1959 की धारा 172(5)(6) के अन्तर्गत कार्यवाही का उत्तरदायी होगा

अनुविभागीय अधिकारी,
राजस्व, इंदौर
इंदौर (म.प्र.)

पृ.क्र./ /सी.3./02 इंदौर, दि.
प्रतिलिपि:-

तहसीलदार, इन्दौर की ओर अभिलेख मे अमल हेतु ।

2- रा. नि. व्यपवर्तन ग्राम बदराना की ओर मांग कायम कर वसूली हेतु ।

अनुविभागीय अधिकारी,
राजस्व, इंदौर
इंदौर (म.प्र.)

TRUE-COPY
ATTESTED
Kishor S. Soni
Advocate & Notary
Distt. Indore (M. P.)