

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

क्र./ 7112 /INDLP-2840/10/नगानि/2016.  
प्रति,

इन्दौर, दिनांक 29-8-16

श्री दिनेश पिता श्री गिरधारीलाल जी खण्डेलवाल,  
पता- 48, साजन नगर, जिला, इन्दौर (म.प्र.)

विषय : ग्राम चितावद, जिला इन्दौर में स्थित भूमि खसरा क्रमांक 205/1 पार्ट, 205/2 पार्ट (प्लॉट नंबर 159) कुल रकबा 840.42 वर्गमीटर भूमि पर वाणिज्यिक उपयोग हेतु स्थल अनुमोदन आवेद।

संदर्भ : आपका आवेदन पत्र दिनांक 09/08/2016.

उपरोक्त विषयान्तर्गत संदर्भित पत्र के संबंध में आवेदक श्री दिनेश पिता श्री गिरधारीलाल जी खण्डेलवाल, पता- 48, साजन नगर, जिला, इन्दौर (म.प्र.) द्वारा ग्राम चितावद, जिला इन्दौर में स्थित भूमि खसरा क्रमांक 205/1 पार्ट, 205/2 पार्ट (प्लॉट नंबर 159) कुल रकबा 840.42 वर्गमीटर भूमि पर वाणिज्यिक उपयोग हेतु स्थल अनुमोदन प्राप्त करने हेतु निम्न दस्तावेज प्रस्तुत किये हैं:-

1. निर्धारित प्रारूप में आवेदन पत्र।
2. आवेदन शुल्क राशि रूपये 5,000.0 चालान क्र. 30 दिनांक 04/08/2015 एवं अनुज्ञा शुल्क राशि रूपये 12,750.0 चालान क्र. 14 दिनांक 24/08/2016 द्वारा जमा। इस प्रकार कुल राशि 17,750.0 जमा।
3. शपथ पत्र।
4. विक्रय पत्र।
5. क्षतिपूर्ति पत्र।
6. सीमांकन रिपोर्ट।
7. रूपांकन मानचित्र।

भू-स्वामी के प्रतिनिधि श्री संदीप यादव की उपस्थिति में मानचित्रकार द्वारा स्थल का निरीक्षण किया गया, जिसमें स्थल रिक्त होना पाया गया है। प्रश्नाधीन स्थल चितावद रोड़ मार्ग की उत्तर दिशा में स्थित है। प्रश्नाधीन स्थल को उत्तर दिशा में स्थित 30.0 मीटर चौड़े चितावद रोड़ से पहुँच उपलब्ध है। इन्दौर विकास योजना की सारणी क्र. 3.6(24) के अनुसार चितावद रोड़ वाणिज्यिक मार्ग के रूप में प्रस्तावित है।

उपरोक्त तथ्यों को दृष्टिगत रखते हुये आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन में यथा वर्णित एवं दस्तावेजों एवं शपथ पत्र के आधार पर परिक्षण किया गया। उक्त प्रस्तुत दस्तावेजों के आधार पर ग्राम चितावद, जिला इन्दौर में स्थित भूमि खसरा क्रमांक 205/1 पार्ट, 205/2 पार्ट (प्लॉट नंबर 159) कुल रकबा 840.42 वर्गमीटर भूमि सलग्न मानचित्र में दर्शाये अनुसार चितावद रोड़ से 30.0 मीटर गहराई तक वाणिज्यिक उपयोग हेतु म.प्र. नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम 1973 की धारा 30(1)(ख) एवं म.प्र. भूमि विकास नियम 2012 के नियम 27(1) एवं 2(5)(क) के प्रावधानों के अन्तर्गत निम्नलिखित शर्तों के अध्याधीन रहते हुए स्थल अनुमोदन किया जाता है -

अविरत...2

1. प्रश्नाधीन भूमि पर नियोजन मापदण्ड इस प्रकार मान्य होंगे :-

अ- ग्राउण्ड कवरेज 40.0 प्रतिशत अधिकतम।

ब- एफ.ए.आर. 1:1.5 अधिकतम

स- एम.ओ.एस संलग्न मानचित्र अनुसार।

द- भवन की ऊँचाई 12.0 मीटर अधिकतम।

ड- पार्किंग : म.प्र. भूमि विकास नियम 2012 अनुसार।

2. इन्दौर विकास योजना 2021 की कडिका 6.8.5 के तारताम्य में अतिरिक्त बहुमंजिला पार्किंग के संबंध में गठित समिति के निर्णय अनुसार सक्षम प्राधिकारी द्वारा भवन निर्माण अनुज्ञा के पूर्व कार्यवाही सुनिश्चित की जावे।
3. निम्नलिखित अधिनियम/नियम/सक्षम अधिकारियों तथा संस्था से अनापत्ति अनुज्ञा लेना अनिवार्य होगा:-
  - अ. म.प्र. भू-राजस्व संहिता 1959
  - ब. म.प्र. नगर पालिका (कालोनाईजर का रजिस्ट्रीकरण निर्वहन तथा शर्तों) नियम 1998.
  - स. नजूल अधिकारी.
  - द. अन्य किसी निकायों/अधिनियमों के अंतर्गत कोई अनुमति/अनुज्ञा लेना अनिवार्य हो तो उसे आवश्यक रूप से प्राप्त किया जावे।
4. संलग्न मानचित्र को भू-स्वामित्व का दस्तावेज नहीं समझा जावे।
5. प्रश्नाधीन भूमि के उत्तर दिशा में स्थित चित्तावद मार्ग की चौड़ाई 30.0 मीटर संलग्न मानचित्र में दर्शाये अनुसार रखी जाना होगा, जिस पर किसी भी प्रकार का निर्माण/विकास मान्य नहीं होगा।
6. स्वास्थ्य पर्यावरण की दृष्टि से खुले क्षेत्र में वृक्षारोपण करते हुए सार्वजनिक सुविधा जैसे जल-मल, विद्युत, ड्रेनेज आदि का विकास स्थानीय संस्था की देख-रेख में स्वयं आवेदक को करना होगा।
7. उपरोक्त प्रावधानों के तहत भवन के आंतरिकत प्रस्ताव संबंधित संस्था नगर पालिका इन्दौर से स्वीकृत कराने के उपरांत ही स्थल पर विकास/निर्माण कार्य प्रारंभ करना होगा।
8. यह अनुमति अहस्तांतरणीय होगी तथा अधिमान्य उपयोग के अतिरिक्त अन्य उपयोग मान्य नहीं होंगे।
9. आवेदक भवन का निर्माण अनुमोदित अभिन्याय में दर्शाये अनुसार वाणिज्यिक हेतु करेगा।
10. 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।
11. 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 समयतः सम्पूर्ण 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।
12. 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।



13. भवन में रेन वाटर हार्वेस्टिंग की प्रक्रिया आवेदक द्वारा अपने स्वयं के खर्च से की जाना अनिवार्य होगा। इस व्यवस्था की नियतिम अंतराल पर निरीक्षण किया जा सकेगा।
14. भवन में उत्पन्न होने वाले अपशिष्ट (सॉलिड वेस्ट) के प्रबंध में मामूलीय सर्वोच्च न्यायालय द्वारा दिये गये दिशा-निर्देश का पालन करना होगा तथा ठोस अपशिष्ट को तीन अलग-अलग श्रेणी में विभक्त कर भवन के लिये डाक यार्ड में तीन अलग-अलग कचरा पेटियों में इकट्ठा करने तथा डिस्पोजल की जवाबदारी आवेदक की होगी।
15. नगरीय विस्तार अन्तर्गत आने वाली भूमि का कब्जा बिना मुआवजा क इन्दौर विकास प्राधिकरण/स्थानीय निकाय/कलेक्टर कार्यालय अथवा मार्ग विकास की क्रियान्वयन संस्था को सौंपना होगा, जिसके विरुद्ध आवेदक को म.प्र. भूमि विकास नियम, 2012 के नियम 61 फुट नोट (1) अनुसार अतिरिक्त एफ. ए. आर. की पात्रता होगी।
16. 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 20000 वर्गमीटर या अधिक किन्तु 1500000 वर्गमीटर से कम भवन एवं संनिर्माण परियोजनाओं में तथा 8(ख) के अनुसार 50 हेक्टेयर या उससे अधिक और/या 150000 वर्गमीटर या उससे अधिक निर्मित क्षेत्र के नगरीय और क्षेत्र विकास में पूर्व पर्यावरणीय स्वीकृति ली जाना अनिवार्य है। म.प्र. शासन आवास एवं पर्यावरण विभाग के ज्ञापन क्र. एफ5-23/2003/32, दिनांक 14.10.2005 में उल्लेख अनुसार भारत सरकार पर्यावरण एवं मंत्रालय, नई दिल्ली की अधिसूचना क्र. एसओ 801(ई) दिनांक 07.07.2004 के परिशिष्ट 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 of 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 इन्वायरमेंट इम्पैक्ट असेसमेंट की कार्यवाही सुनिश्चित की जाय तथा भवन अनुज्ञ के पूर्व म.प्र. 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।
17. अंगीकृत इन्दौर विकास योजना 2021 के पैरा क्रमांक 6.8.4 अनुसार वाणिज्यिक भूमि उपयोग पर 1:0.5 फर्शी क्षेत्र अनुपात से अधिक वृद्धि की दशा में (पी.ओ.एफ.) प्रिमियम ऑन एफ.ए.आर. देय होगा। यह राशि जिलाध्यक्ष प्रतिवर्ष जारी होने वाली मार्गदर्शिका में वाणिज्यिक उपयोग हेतु निर्धारित दर का 5 प्रतिशत होगी। यह प्रिमियम विकास प्राधिकरण में जमा कराया जावेगा जो इस प्रिमियम का उपयोग संबंधित क्षेत्र की बाह्य अधोसंरचना एवं पूर्णिक विकास हेतु करेगी। यह दर राज्य शासन द्वारा समय-समय पर पुनरीक्षित की जा सकेगी।
18. इस अनुमति का उपयोग किसी प्रकार के ऋण प्राप्त करने हेतु तब तक नहीं किया जा सकता है जब तक कि आवेदक भूमि व्यववर्तन तथा म.प्र. नगर पालिका (कॉलोनाईजर का रजिस्ट्रीकरण निर्बंधन तथा नियम 1998 के अन्तर्गत अनुमतियाँ प्राप्त नहीं कर लेता।

1. यह मानचित्र म.प्र. भू-राजस्व संहिता, 1959 की धारा 129 के अन्तर्गत आवेदक द्वारा प्रस्तुत सीमांकन के आधार पर अनुमोदित किया गया है। यदि मौके पर विकास कार्य के दौरान भूमि की चतुर्सीमा में परिवर्तन होता है तो सीमांकित अभिन्यास पुनः इस कार्यालय से अनुमोदित कराना होगा।
20. फायनेंस एक्ट 1994 के प्रावधानों का पालन सुनिश्चित किया जाना आवश्यक होगा।
21. किसी भी प्रकार के भू-स्वामित्व अथवा सीमा संबंधी विवाद उत्पन्न होने या उपलब्ध कराई गई जानकारी असत्य पाए जाने पर या इस अनुज्ञा शर्तों के उल्लंघन की दशा में यह अनुज्ञा स्वतः प्रभावशून्य होकर म.प्र. भूमि विचार निगम 2012 के नियम 23 के तहत प्रतिरहित (रिजोक्) कर दी जावेगी।

संलग्न- स्थल मानचित्र।

संयुक्त संचालक  
नगर तथा ग्राम निवेश  
इन्दौर म.प्र.



पृ. क्र. / /INDLP-2840/16/नग्रानि/2016.  
प्रतिलिपि :-

इन्दौर, दिनांक

1. सक्षम प्राधिकारी एवं आयुक्त, नगर पालिक निगम, इन्दौर की ओर सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित।
2. अनुविभागीय अधिकारी (राजस्व), जिला इन्दौर की ओर आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित, यदि प्रश्नाधीन भूमि के स्वामित्व के संबंध में किसीस प्रकार के विवाद कार्यालय में प्रचलन में हो तो इस कार्यालय को अवगत करावे तथा इस अनुमति आदेश के आधार पर कोई कार्यवाही न करें।
3. आयुक्त, केन्द्रीय उत्पाद सीमा शुल्क एवं सेवा कर, माणिकबाग पैलेस, इन्दौर की ओर सूचनार्थ प्रेषित।
4. सहायक आयुक्त, सेवाकर प्रभाग, जिला इन्दौर की ओर सूचनार्थ प्रेषित।
5. मुख्य कार्यपालिक अधिकारी, इन्दौर विकास प्राधिकरण, इन्दौर की ओर सूचनार्थ प्रेषित।
6. तहसीलदार, तहसील व जिला इन्दौर की ओर सूचनार्थ प्रेषित।
7. वरिष्ठ-पंजीयक, पंजीयन कार्यालय, जिला इन्दौर की ओर सूचनार्थ।
8. क्षेत्रीय अधिकारी, म.प्र. प्रदूषण निवारण मण्डल बोर्ड, इन्दौर की ओर सूचनार्थ प्रेषित।
9. वेबसाइट कॉपी।

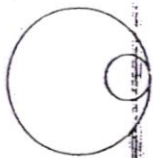
संलग्न- स्थल मानचित्र।

संयुक्त संचालक  
नगर तथा ग्राम निवेश  
इन्दौर म.प्र.



N



SCALE=1:500

PROPOSED PLAN FOR COMMERCIAL USE ON LAND BEARING  
 KHASRA NO. 205/1-PART, 205/2-PART (PLOT NO. 159 ) AT  
 VILLAGE CHHITAWAD TEHSIL AND DISTRICT INDORI

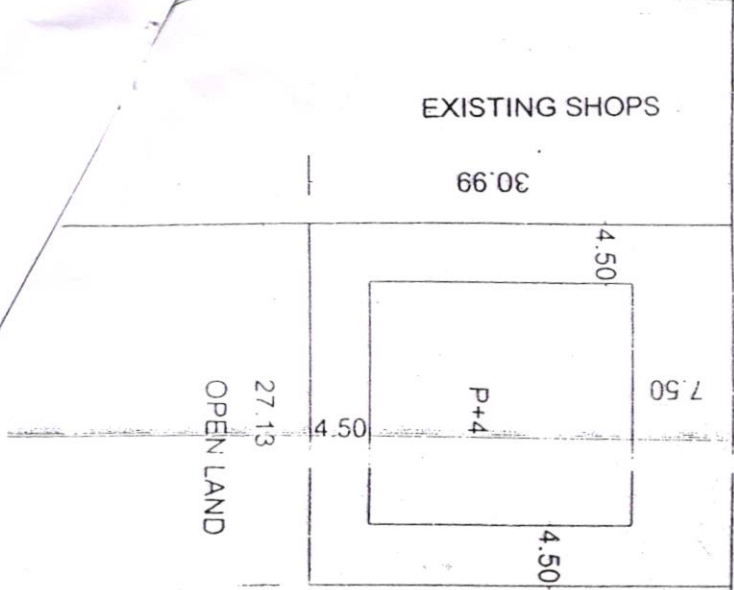
B. TO. SHRI DINESH KUMAR s/o SHRI GIRDHARILALJI  
 KHANDALWAL

15.48 TO NAVLAKHA SQ.

TO RING ROAD

EXISTING 30.00 M WIDE ROAD

15.00



28-8-2019  
 7.11.2 / 29-8-16

EXISTING SHOPS  
 [Signatures]

**AKCA 31A1E1M1**

TOTAL LAND AREA	=840.42 SQ.M.	100.00%
PER. G. COVERAGE	40.0%	=336.16 SQ.M.
PER. FAR	=1:1.50	040.00%
PERMISSIBLE HEIGHT P+4	=12.0M.	
M.O.S. - FRONT 7.5 OTHER SITE-4.5,4.5,4.5		

LOCATION PLAN

KH. PLAN SCALE-1:4000

30.00 M. WIDE ROAD		
EX. SHOPS	PROP. SITE	EX. SHOPS
	OPEN LAND	

205/1-P  
 205/2-P

V. K. SHIVASHARMA  
 Consulting Engineer  
 1664B, Scheme No. 71, Indore  
 (188N S CP)