

कार्यालय संयुक्त संचालक,

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

क्र./INDLP-693/14/नगानि/2014

10211

इन्दौर, दिनांक 25/11/14

प्रति,

- 1. श्रीमती नीना पति श्री संजय अग्रवाल,
 - 2. श्रीमती रीतू पति श्री मनोज अग्रवाल
- विकासकर्ता- श्री आशीष पिता श्री जी. बी. दास,
निवासी- 306, आर्विट मॉल, स्कीम नं. 54, ए.बी.रोड, इन्दौर

विषय :- ग्राम निपानिया के खसरा क्रमांक 260/1, 261/1 261/2 एवं 264/1 कुल रकबा 8.991 हेक्टेयर में से इन्दौर विकास प्राधिकरण की योजना में सम्मिलित 0.680 हेक्टेयर भूमि को छोड़कर शेष 8.311 हेक्टेयर भूमि पर आवासीय मूखण्डीय विकास हेतु अभिन्यास अनुमोदन बाबद।

संदर्भ :- आपका आवेदन दिनांक 07/10/2013.

उपरोक्त विषयान्तर्गत संदर्भित पत्र के संबंध में आवेदक श्रीमती नीना पति श्री संजय अग्रवाल एवं श्रीमती रीतू पति श्री मनोज अग्रवाल, विकासकर्ता- श्री आशीष पिता श्री जी.बी. दास, निवासी- 306, आर्विट मॉल, स्कीम नं. 54, ए.बी.रोड, इन्दौर ने ग्राम निपानिया के खसरा क्रमांक 260/1, 261/1 261/2 एवं 264/1 कुल रकबा 8.991 हेक्टेयर भूमि में से इन्दौर विकास प्राधिकरण की योजना में सम्मिलित भूमि रकबा 0.680 हेक्टेयर भूमि को छोड़कर 8.311 हेक्टेयर भूमि पर आवासीय मूखण्डीय विकास हेतु अभिन्यास अनुमोदन बाबद निम्न दस्तावेज प्रस्तुत किए हैं :-

- 1. निर्धारित प्रारूप में आवेदन।
- 2. आवेदन शुल्क रुपये 45,000/- चालान क्र. 02 दिनांक 01/09/2014 एवं अनुज्ञा शुल्क रुपये 7,00,000/- चालान क्र. 74 दिनांक 13/11/2014 द्वारा जमा। इस प्रकार कुल रुपये 7,45,000/- जमा।
- 3. खसरा बी-1, पी-2 वर्ष 2014-2015, विक्रय पत्र एवं ऋण पुस्तिका।
- 4. सीमांकन रिपोर्ट।
- 5. शपथ पत्र।
- 6. क्षतिपूर्ति पत्र।
- 7. रूपांकन मानचित्र।

उपरोक्त दस्तावेजों के आधार पर भू-स्वामी के प्रतिनिधि की उपस्थिति में मानचित्रकार द्वारा स्थल का निरीक्षण किया गया, जिसमें स्थल रिक्त होना पाया गया है। प्रश्नाधीन भूमि को पूर्व दिशा में स्थित 45.0 मीटर एवं दक्षिण दिशा में स्थित 30.0 मीटर चौड़े मार्ग से पहुँच उपलब्ध है। प्रश्नाधीन भूमि को विकास योजना 2021 में भूमि उपयोग आवास एवं मार्ग निर्दिष्ट है।

अनुविभागीय अधिकारी, राजस्व इन्दौर ने उनके पत्र क्र. 1384 दिनांक 26/09/2014 द्वारा अभिमत दिया है कि, प्रश्नाधीन भूमि के संबंध में नायब तहसीलदार, इन्दौर से जाँच प्रतिवेदन प्राप्त कर प्रतिवेदन से सहमत होकर लेख किया है कि, विषयांकित भूमि नजूल भूमि नहीं है।

भू अर्जन अधिकारी, इन्दौर विकास प्राधिकरण, इन्दौर द्वारा उनके पत्र क्रमांक 6733/भू-अर्जन /2014 दिनांक 17/09/2014 द्वारा आवेदक को जानकारी दी है कि, ग्राम निपानिया, जिला इन्दौर में स्थित भूमि सर्वे क्रमांक 261/1, 261/2 एवं 264/1 कुल रकबा 2.148, 2.148 एवं 0.425 हेक्टेयर भूमि प्राधिकरण की किसी योजना में समाविष्ट नहीं है तथा सर्वे क्रमांक 260/1 रकबा 4.270 हेक्टेयर भूमि में से 0.680 हेक्टेयर भूमि प्राधिकरण की योजना क्रमांक 175 में समाविष्ट है एवं इस सर्वे नम्बरों की शेष 3.590 हेक्टेयर भूमि वर्तमान में प्राधिकरण की किसी योजना में समाविष्ट नहीं है।

अविरत...2

Shri Mittal Corporation

Sitaram Mittal HUF
Proprietor

// 2 //

उपरोक्त दस्तावेजों एवं प्रस्तुत शपथ पत्रों, क्षतिपूर्ति पत्र एवं स्वामित्व दस्तावेजों के आधार पर म.प्र. नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम 1973 की धारा 30(3)(1)(ख) एवं म.प्र. भूमि विकास नियम 2012 के नियम 27(1) एवं 2(5) के प्रावधानों के आधार पर निम्न शर्तों के अधीन रहते हुए ग्राम निपानिया, जिला इन्दौर के खसरा क्रमांक 260/1, 261/1, 261/2 एवं 264/1 कुल रकबा 8.991 हेक्टेयर भूमि में से 0.680 हेक्टेयर भूमि छोड़कर शेष 8.311 हेक्टेयर भूमि पर आवासीय मूखण्डीय विकास हेतु अभिन्यास अनुमोदन निम्न शर्तों के अधीन किया जाता है :-

1. 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 (कॉलोनाईजर का रजिस्ट्रीकरण निर्वहन तथा शर्तों) नियम 1998

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

2. संलग्न मानचित्र को भू-स्वामित्व का दस्तावेज नहीं समझा जावे।

3. प्रश्नाधीन प्रकरण नगर निगम क्षेत्र अन्तर्गत है तथा नगर निगम क्षेत्र अन्तर्गत कॉलोनी विकास हेतु म.प्र. नगर पालिका (कॉलोनाईजर का रजिस्ट्रीकरण निर्वहन तथा शर्तों) नियम 1998 प्रभावशील है। उक्त नियमों के अन्तर्गत सक्षम प्राधिकारी आयुक्त, नगर पालिका निगम है। प्रकरण में म.प्र. नगर पालिका (कॉलोनाईजर का रजिस्ट्रीकरण निर्वहन तथा शर्तों) नियम 1998 के अन्तर्गत विकास अनुमति देने के पूर्व समस्त नियमों का पालन करते हुए संशोधित विकास अनुमति सक्षम प्राधिकारी से प्राप्त किया जाना अनिवार्य होगा। आवेदक द्वारा प्रस्तुत अभिन्यास में कुल 105 सामान्य आवासीय मूखण्डों का विकास किया जाना प्रस्तावित है। जिसका विवरण मानचित्र पर दर्शाया गया है। आवेदक ने उक्त नियम में दिनांक 19/04/2012 को हुए संशोधन अनुसार कमजोर आय वर्ग हेतु 10 आवासीय इकाईयाँ तथा निम्न आय वर्ग हेतु 7 आवासीय इकाईयाँ निर्मित करने का विकल्प चयन किया है। कॉलोनाईजर के विकल्प को मान्य करने का अधिकार म.प्र. नगर पालिका (कॉलोनाईजर का रजिस्ट्रीकरण निर्वहन तथा शर्तों) नियम 1998 के अन्तर्गत सक्षम प्राधिकारी को है। इसकी गणना का परीक्षण स्वयं के स्तर से कर मान्य करने का दायित्व सक्षम प्राधिकारी का है। इस हेतु आवेदक से नियमों में प्रावधानित आवश्यक औपचारिकता पूर्ण करवाकर आवेदक का प्रस्ताव मान्य करने का अधिकार सक्षम प्राधिकारी का है। सक्षम प्राधिकारी द्वारा विकल्प मान्य किये जाने पर ही विकास अनुमति प्रदान की जावे। यदि सक्षम प्राधिकारी विकल्प से सहमत न हो तो तदनुसार सूचित करने पर कार्यालय द्वारा सक्षम प्राधिकारी के बताये अनुसार अभिन्यास में आवश्यक संशोधन मान्य किये जा कर सूचित किया जावेगा।

4. सक्षम प्राधिकारी द्वारा विकास अनुमति जारी करने के पूर्व भूमि स्वामी से म.प्र. नगर पालिका निगम (कॉलोनाईजर का रजिस्ट्रीकरण निर्वहन तथा शर्तों) नियम, 1998 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।

5. प्रश्नाधीन भूमि की पूर्व दिशा में प्रस्तावित मार्ग की चौड़ाई 45.0 मीटर संलग्न मानचित्र में दर्शाये अनुसार खुली रखी जाना आवश्यक होगा तथा स्थल की दक्षिण दिशा में संलग्न मानचित्र में दर्शाये अनुसार प्रस्तावित योजना में समाविष्ट भूमि नियोजन से पृथक रखी जावे एवं इस भूमि पर कोई विकास/निर्माण मान्य नहीं होगा।

6. 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।

अविरत...3

Shri Mittal Corporation
Sitaran Mittal HUF
Proprietor

7. 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।
8. यह अनुमति अहस्तांतरणीय होगी तथा अधिमान्य उपयोग के अतिरिक्त अन्य उपयोग मान्य नहीं होंगे।
9. 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।
10. किसी भी प्रकार का ठोस अपशिष्ट, परिसर के आसपास भूमि पर फेंकना/फैलाना प्रतिबंधित रहेगा।
11. इस अनुमति के अतिरिक्त अन्य प्रयोजन हेतु भूमि परिवर्तन अथवा किसी भी प्रकार से भूमि का उप विभाजन मान्य नहीं होगा।
12. 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 नगरी और क्षेत्र विकास में पूर्व पर्यावरणीय स्वीकृति ली जाना अनिवार्य है। मध्यप्रदेश शासन आवास एवं पर्यावरण विभाग के ज्ञापन क्रमांक एफ-5-23/2003/32 मिला, दिनांक 14, अक्टूबर 2005 में उल्लेख अनुसार भारत सरकार पर्यावरण एवं 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 of Union Territory Level Environment Impact Assessment Authority (SEIAA) से पर्यावरणीय स्वीकृति प्राप्त करने के उपरांत ही परियोजना को 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 अनुज्ञा के पूर्व मध्यप्रदेश 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।
13. प्रश्नाधीन भूमि पर विकसित होने वाले भूखण्डों/भवन के विक्रय के सम्बंधी इशतहार प्रकाशन में नगर तथा ग्राम निवेश, स्थानीय निकायो, डायवर्सन, 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।
14. आपके द्वारा प्रस्तुत अक्स/बटाकन में किसी भी प्रकार की विसंगति होने पर उसकी सम्पूर्ण जिम्मेदारी आपकी की होगी।
15. प्रस्तावित अभिन्यास के आसपास लगी हुई भूमि की सीमाओं पर निर्मित एवं प्रस्तावित अनुमोदित मार्गों की निरंतरता सुनिश्चित रखी जाये एवं भूखण्डों का समायोजन किया जावे।
16. मध्य प्रदेश भूमि विकास नियम 2012 के नियम 67 के प्रावधानों के अनुसार स्थल पर वृक्षारोपण सुनिश्चित किया जाये। इसके साथ ही मध्य प्रदेश 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।

८

५

Shri Mittal Corporation

अविरत.....4

Sitaram Mittal HUF
Proprietor

// 4 //

17. प्रश्नाधीन भूमि इन्दौर विकास प्राधिकरण की प्रस्तावित योजना क्रमांक 175 से लगकर स्थित होने से योजना के मार्गों से समन्वय किया जाना आवश्यक होगा। साथ ही यदि प्राधिकारी द्वारा कोई शुल्क निर्धारित किया जाता है तो आवेदक को नियमानुसार जमा कराना आवश्यक होगा।
18. 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।
19. इन अनुमति का उपयोग किसी प्रकार के ऋण प्राप्त करने हेतु तब तक नहीं किया जा सकता है जब तक की आवेदक भूमि व्यवर्तन तथा म.प्र. नगर पालिक निगम (कॉलोनाईजर का रजिस्ट्रीकरण निर्बंधन तथा शर्तों) नियम, 1998 के अन्तर्गत अनुमतियों प्राप्त नहीं कर लेता।
20. मार्ग एवं खुले स्थानों हेतु छोड़ी गई भूमि भू-राजस्व संहिता की धारा 173 के अन्तर्गत अधिकारों का त्यजन राज्य सरकार के पक्ष में करने के पश्चात् ही तथा म.प्र. नगर पालिक निगम (कॉलोनाईजर का रजिस्ट्रीकरण निर्बंधन तथा शर्तों) नियम 1998 के अन्तर्गत कार्यवाही पूर्ण होने पर ही मूखण्ड विक्रय करने की अनुमति होगी।
21. यह अभिन्यास म.प्र. भू-राजस्व संहिता, 1959 की धारा 129 के अन्तर्गत आवेदक द्वारा प्रस्तुत सीमांकन रिपोर्ट 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।
22. किसी भी प्रकार के भू-स्वामित्व अथवा सीमा संबंधी विवाद उत्पन्न होने या उपलब्ध कराई गई जागेकारी 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 (रिक्वोक) कर दी जावेगी।

संलग्न- अनुमोदित मानचित्र।

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

पृ. क्र. /INDLP-693/14/नग्रानि/2014

प्रतिलिपि:-

1. सक्षम प्राधिकरण एवं आयुक्त, नगर पालिका निगम, इन्दौर की ओर सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित।
2. अनुविभागीय अधिकारी (राजस्व), इन्दौर की ओर आवश्यक कार्यवाही हेतु यदि प्रश्नाधीन भूमि के स्वामित्व के संबंध में किसी भी 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।
3. आयुक्त, केन्द्रीय उत्पाद सीमा शुल्क एवं सेवा कर, माणिकबाग पैलेस, इन्दौर की ओर सूचनार्थ प्रेषित।
4. मुख्य कार्यपालन अधिकारी, इन्दौर विकास प्राधिकरण, इन्दौर की ओर सूचनार्थ प्रेषित।
5. तहसीलदार, तहसील, इन्दौर की ओर सूचनार्थ प्रेषित।
6. क्षेत्रीय अधिकारी म.प्र. प्रदूषण निवारण मंडल बोर्ड इन्दौर को कृपया सूचनार्थ प्रेषित।
7. वरिष्ठ जिला पंजीयक, जिला पंजीयन कार्यालय, इन्दौर की ओर सूचनार्थ प्रेषित।
8. वेबसाईट कॉपी।

संलग्न- अनुमोदित मानचित्र।

—scl—
संयुक्त संचालक
नगर तथा ग्राम निवेश
इन्दौर (म.प्र.)

Shri Mittal Corporation
Sitaram Mittal HUF
Proprietor