

न्यायालय अ. विभागीय अधिकारी सावेर जिला इन्दौर ग.प्र.

प्रकरण क्रमांक 32/3-2, 2011-11

- 1. श्री मोहनलाल, 2. श्री श्यामलाल,
- 3. श्री गणेश 4. श्री ... वरुण पिता श्री गोपीबालजी खात्री
- सभी निवासी ग्राम कुर्मेडी तहसील सावेर,
- 5. श्री गोपाल पिता ... पदाराध खात्रीपुत्र इंदौर
- इलाहाबाद मुलशोयाना ... खात्रीजी इलाहाबाद लक्ष्मी पार्टनर,
- सुनिल पिता श्री राज ... भाटिया
- पता 209 के.के.वाफ ... इंदौर(ग.प्र.)
- विरुद्ध

आवेदक

मध्य प्रदेश शासन

आवेदक

आवेदक

पारित दिनांक 21/02/2011

ग.प्र.भू. ... संहिता 1959 की धारा 172 के अन्तर्गत

आवेदक द्वारा प्राप्त कुर्मेडी पटवारी हल्का नं. 38 तहसील सावेर स्थित कृषि भूमि सर्वे नं. 14/3, 96/2, 98, 99/1, 99/2, 99/3 रकबा क्रमांक 1585, 0708, 1594, 0713, 0881, 1595 कुल रकबा 7933 हेक्टर भूमि का कृषि विनियमन आशय अर्थात् औद्योगिक प्रयोजन हेतु ग.प्र.भू.-राजस्व संहिता 1959 की धारा 172 के अन्तर्गत आवेदन पत्र इस न्यायालय के सहाय विभाक 11/2011 को प्रस्तुत कर व्यपकरण कराया गया। तदनुसार प्रमाणित पंजीयन विद्यमान जाकर प्रकरण में जांच की गई। प्रकरण का संक्षिप्त विवरण निम्न प्रकार है -

1/ प्राप्त कुर्मेडी पटवारी हल्का नं. 38 तहसील सावेर स्थित कृषि भूमि सर्वे नं. 14/3, 96/1, 96/2, 98, 99/1, 99/2, 99/3 रकबा क्रमांक 1585, 0708, 1594, 0713, 0886, 0881, 1595 कुल रकबा 7933 हेक्टर आवेदक को भूमि स्वामित्व पर अंकित है। एच वर्तमान में रकबा भूमि पर आवेदक का ही स्वामित्व है। ग.प्र.भू.-राजस्व संहिता 1959 की धारा 172 के अन्तर्गत प्रस्तुत आवेदन पत्र का निम्न प्रकार का निम्न प्रकार है -

2/ इस न्यायालय के सहाय विभाक 11/2011 को प्रस्तुत आवेदन पत्र में आवेदक द्वारा अर्थात् अधीशक भूमि परिवर्तित ... एच पत्र ... दिनांक 11/11/11

के द्वारा प्रभारी आ. उ. में इंदौर विकास प्राधिकरण इंदौर से, एच एच क्रमांक/11/11 सांवेर दिनांक 13.12.2011 के द्वारा सारपंच ग्राम पंचायत कुमेडी से प्रश्नाधीन भूमि के संवध में निर्धारित प्रकृत्या अनुसार जांच कर प्रतिवेदन चाहा गया।

3/ न्यायालय विभागाध्यक्ष अधिकारी भू-परिवर्तित सारपंच जिला इंदौर के द्वारा दिनांक 2.2.2012 के द्वारा प्रश्नाधीन भूमि का स्थल निरीक्षण कर अपि प्रतिवेदन प्रस्तुत किया जिसमें बताया गया कि आवेदित भूमि में कोई शासकीय या अन्य भूमि समाविष्ट नहीं है। भूमि पर विकास/निर्माण कार्य नहीं किया गया है। भूमि पर पक्का भवको से भित्तिन होकर आवेदित भूमि में वृक्ष नहीं है। एवं उक्त भूमि स्थल पर फल एवं गड्डे अन्तर्गत प्रकृत्या परतावित कर पुनः निर्धारण भू-राजस्व एवं प्रवेदन आरोपित किया जाना प्रस्तावित किया है जो प्रकरण में संलग्न रखा गया।

4/ कार्यालय सारपंच सच्यहाक नगर सेवा प्रकृत्या जिला इंदौर के क्रमांक/135/जिला इंदौर/एस.पी. इंदौर दिनांक 6.1.2011 के द्वारा उक्त भूमि स्थल निरीक्षण कर प्रश्नाधीन भूमि पर औद्योगिक उपयोग हेतु जांच प्रतिवेदन प्रस्तुत किया जिसमें बताया गया कि

- 1- प्रश्नाधीन भूमि का नियोजन मापदण्ड इस प्रकार रहेंगे -
  - अ- औद्योगिक प्रयोजन हेतु  
अभिन्यास में दिये गये सभी भूखण्डों पर विकास योजना की सारणी क्रमांक 6.09 एवं 6.10 के प्रावधानों का पालन होना।
  - ब- वेयर हाउस प्रयोजन हेतु :-
    - अ- ग्राउण्ड फ्लोर का 40 प्रतिशत अधिकतम
    - ब- एफ.ए.ओ. का 40 अधिकतम
    - स- एम.ओ.ए. की लंबाई 12.0 मीटर तथा अन्य तीनों ओर 9.0 मीटर/9.0 मीटर
  - स- आवासीय प्रयोजन हेतु :-
    - अ- ग्राउण्ड फ्लोर का 30 प्रतिशत अधिकतम
    - ब- एफ.ए.ओ. का 75 अधिकतम
    - स- एम.ओ.ए. की लंबाई 9.0 मीटर तथा अन्य तीनों ओर 6.0 मीटर/6.0 मीटर
    - द- भवन की अधिकतम उचाई 12.00 मीटर
  - ड- पार्किंग : एक कार के लिए 100 वर्ग मीटर प्रति 100 वर्ग मीटर कुल निर्मित क्षेत्र की दूरी से।

- 2/ निम्नलिखित प्राधिनियम/नियम/सक्षम अधिकारीयों तथा सरथा से अनापत्ति अनुज्ञा यदि आवश्यक हो तो लेना अनिवार्य होगा --
- म.प्र.भू-संशोधन अधिनियम 1959 की धारा 172
  - म.प्र. पंचायतों अधिनियम 1993
  - राष्ट्रीय राजमार्ग/राजमार्ग प्राधिकारी से अनापत्ति यदि आवश्यक हो तो
  - म.प्र. पर्यावरण संरक्षण अधिनियम 1956 के प्रावधानों के अन्तर्गत प्राधिकार प्राप्त यदि आवश्यक हो तो।
  - अन्य विभिन्न विधायी/अधिनियमों के अंतर्गत कोई अनुमति/अनुज्ञा लेना अनिवार्य हो तो संबंधित प्राधिकार रूप से प्राप्त किया जावे।
- 3/ जल-मल प्रदूषण नियंत्रण अधिनियम 1986 के प्रावधानों के अन्तर्गत हर भवन का ग्राम पंचायत/नगरपालिका से प्राप्ति किया जावे।
- 4/ प्रश्नाधीन भवन के पूर्व दिशा में प्रस्तावित 30.00 मीटर मार्ग है, जिस हेतु मार्ग से 15.0 मीटर पूर्व दिशा में 30.00 मीटर विस्तार हेतु छोड़ी जाना आवश्यक होगा।
- 5/ यह अनुज्ञा वर्ष की कालावधि के लिये प्रवृत्त रहेगी।
- 6/ भवन का निर्माण सूक्ष्म अवरोधी तकनीकों के अनुसार एवं निर्वाचित समिति के अनुसार किया जाएगा। किसी भी प्रकार का डिजाइन फाट्ट अथवा स्कीट्स में विपरित निर्माण की अव्यवस्था में संभावित हानि संबंधी समस्त जवाबदारी भवन की होगी।
- 7/ अभिन्यास अंतर्गत आवस्यारीय उपयोग के भूखण्ड पर औद्योगिक कार्यवाही आवासीय रूप में प्रयुक्त होगी।
- 8/ भवन में उत्पन्न होने वाले अपशिष्ट(सॉलिड वेस्ट) के प्रबंध में मामूली स्तर पर न्यायालय द्वारा दिये गये दिशा निर्देश का पालन करना होगा तथा जैसा अधिन्यास को तीन अलग अलग कचरा पेटियों में इकट्ठा करवाकर डिस्ट्रिक्ट जवाबदारी अधिकारी को होगी।
- भवन में रेन वाटर प्रोविडिंग की प्रकिया आवेदक द्वारा अपने स्वयं के खर्च से जाना आवश्यक है। इस व्यवस्था को नियमित अंतराल पर जांच किया जा सकेगा।



- 10/ भवन में जल प्रदाय ग्राम पंचायत की पड़ोस लाईन की क्षमता के अनुसार किया जाएगा।  
'किया जाएगा एवं शेष आपूर्ति आवेदक को टयुयवेल व अन्य स्थल पर किया जाएगा।
- 11/ म.प्र. ग्राम पंचायत (कालोनाईजेशन रजिस्ट्रेशन निर्देशन तथा शर्तों) विनियम 1980 प्रचलित नियमों/अधिनियमों के अन्तर्गत कोई अनुज्ञा/अनुज्ञापत्र प्राप्त होने पर आवश्यक स्थलों पर विकास/निर्माण के पूर्व आवेदक को प्राथमिकता दी जाएगी।
- 12/ स्वास्थ्य पर्यावरण की दृष्टि से खुले क्षेत्र में सुधारण करते हुए पतले क्षेत्रों जैसे जल-विद्युत, ड्रेनेज आदि का विकास स्थानीय संस्थाओं के माध्यम से किया जाएगा।
- 13/ निर्मित किये जाने वाले भवनों को शहरी जल प्रदाय प्रणाली से जोड़ने का प्रावधान की प्रक्रिया अपनायी होगी। इसके पश्चात् ही भूखण्ड पर जल विद्युत आदि संबंधित संस्थाओं द्वारा किया जा सकेगा।
- 14/ स्थल पर अनुज्ञा/अनुमोदन संबंधी जनकारी 1.50 मीटर वाय 1.20 मीटर की बोर्ड पर अंकित कर स्थापित करना अनिवार्य होगा।
- 15/ अनुमोदित भूखण्ड की एक सत्यापित प्रति भवन आवेदक के स्थल पर भवन निर्माण के दौरान रखी जायेगी।
- 16/ विकास योजना 2021 के निर्दिष्ट प्रावधान एवं म.प्र. भूमि विकास विनियम 1980-81 के नियम 50 के अन्तर्गत प्रबंधकों का पालन सुनिश्चित किया जावे।
- 17/ यह अनुज्ञा/अनुमोदन के स्वरूप की अनुज्ञा है जिसे स्थल पर ग्राम पंचायत कार्यालयीन नगरपालिका की उपस्थिति में सत्यापन के पश्चात् ही इसका भू-व्यवर्तन/भवन निर्माण अनुज्ञा दी जा सकेगी। अतिरिक्त इस अनुज्ञा के अन्तर्गत ही पश्चात्तित विकास/निर्माण कार्य प्रचार प्रसार के माध्यम से जनता की दृष्टि में किया जा सकेगा।
- 18/ इसे भूस्वामित्व के अन्तर्गत ही स्वीकार किया जाये।
- 19/ मार्ग विस्तार/नया मार्ग निर्माण/भूमि की कच्चा बिना अनुज्ञा दिए अतिरिक्त निर्माण/निर्माण के अन्तर्गत ही पश्चात्तित विकास/निर्माण कार्य किया/निर्माण किया जाएगा।



नियम 61 फुट नोट (1) अनुसार अतिरिक्त एफ.ए.आर. की मात्रा होगी।

20/ प्रश्नाधीन भूमि पर विकसित होने वाले भूखण्डों/भवन के भिन्न-भिन्न इशतहक प्रकाशन में नगर तथा ग्राम निवेश स्थानीय निकायों, डायवर्सन अनापत्ति प्रमाण लेण्ड सिलिंग से छूट, माप प्रदूषण निवारण गण्डतो से आसन्न सार्वजनिक स्थलों के कर्मांक एवं दिशांकों का पर्याप्त ध्यान देना आवश्यक है।

21/ इस प्रा. 61 के अन्तर्गत अग्निचरम का स्थल पर स्थापना करने के लिए तथा इस कार्य के उपस्थिति में अग्निचरम अनुमोदन की दिशांक से एक मा. में करवा अनिवार्य होगा जो कि अंतिम अनुज्ञा होगी। उसके परचम ही प्रकार में निर्माण एवं निर्माण की कार्यवाही का जा सकतेगी। अनुमोदन अग्निचरम के स्थल पर स्थापन हेतु आवेदक का अपने स्वामित्व की भूमि की प्रस्तावित कार्य के भूखण्ड पर पत्थर एवं धूने के माध्यम से स्पष्ट अंकित करते हुए अनुसूचित स्थल पर प्रत्येक भूखण्ड, माप, खुले, क्षेत्रों, सुनिश्चित हेतु आसन्न भूखण्डों की माप अनुसार अग्निचरम तैयार करवा कर प्रस्तुत किया जाएगा। इस प्रकार तैयार किया जाने वाला अग्निचरम उपस्थिति में इस कार्यालय के द्वारा स्थल पर स्थापन किया जाएगा। अग्निचरम स्थापन किया जायेगा। ताकि यह सुनिश्चित किया जा सके कि प्रस्तावित द्वारा अपने स्वामित्व की भूमि पर ही विकास कार्य प्रस्तावित किया गया है। अग्निचरम प्रयोजन के भूखण्डों की माप, क्षेत्रफल आदि स्पष्ट हो।

22/ किसी भी प्रकार के भूस्वामित्व अथवा सीमा संबंधी विवाद होने पर या जानकारी प्राप्त हो जाने पर या उक्त अनुज्ञा की शर्तों का उल्लंघन होने पर यह अनुज्ञा अतिसंतत विहित हो जावेगी या अनापत्ति (रिहायश) दे जावेगी।

5 / आवेदक द्वारा एक शपथ पत्र क्रमांक 383 इतार दिनांक 11.1.2011 प्रस्तुत सत्यापित किया गया है। प्रश्नाधीन भूमि आवेदक के भूमिस्वामी स्वत्व की है एवं स्वत्व प्रस्तुत दस्तावेजों में सुनिश्चित सही है। प्रश्नाधीन भूमि पर आवेदक का ही बच्चा प्रश्नाधीन भूमि के विकास के लिए प्रस्तावित किया जा रहा है। प्रश्नाधीन भूमि के विकास के लिए प्रस्तावित किया जा रहा है।

प्रकरण लाया नहीं है व प्रश्नाधीन भूमि के संबंध में डायवर्सन सन्धी जौ

होगा आवेदन द्वारा स्वीकार किया है।

6/ इंदौर विधान प्राधिकरण इंदौर के द्वारा पत्र क्रमांक 7275, 7276, 7577, 7578 दिनांक 02/11/1959 के द्वारा प्रश्नाधीन भूमि के डायवर्सन किये जाने के सम्बन्ध में प्रमाण पत्र प्रेषित किया।

7/ ग्राम पंचायत द्वारा पत्र क्रमांक 200/200 दिनांक 02/11/59 के द्वारा प्रश्नाधीन भूमि के डायवर्सन किये जाने के सम्बन्ध में अनापत्ति प्रमाण पत्र पेश किया।

8/ शासन की कार्य बढाने की दृष्टि से उक्त भूमि पर पुनः निर्धारण भू-राजस्व वृद्धि हो रही है। शासनहित में भी उक्त भूमि पर पुनः निर्धारण एवं प्रीमियम का निर्धारण किया जाना आवश्यक होता है।

उक्त विवरण को दृष्टिगत रखते हुए मैं इस निष्कर्ष पर पहुँचा हूँ कि प्रश्नाधीन भूमि के डायवर्सन को गूमिस्वामी स्वत्त्व की है। अतः म.प्र.भू-राजस्व संहिता की धारा 172(1) के अन्तर्गत ग्राम कुमेडी रिश्त कृषि भूमि सन् नं. 14/3, 98/1, 98/2, 98/3, 99/1, 99/2, 99/3, कुल रकबा 1.566 हेक्टर अर्थात् 853908 वर्गमीटर का औद्योगिक प्रयोजन हेतु डायवर्सन निम्न आधार पर स्वीकृत किया जाता है :

1- म.प्र.भू-राजस्व संहिता 1959 की धारा 172 के अन्तर्गत प्रश्नाधीन भूमि सन् नं. 14/3, 98/1, 98/2, 98/3, 99/1, 99/2, 99/3, कुल रकबा 7933 अर्थात् 853908 वर्गमीटर औद्योगिक प्रयोजन की ही रहेगी।

2- म.प्र.भू-राजस्व संहिता की धारा 59 के अन्तर्गत प्रश्नाधीन सर्वे नं. 14/3, 96/2, 96/3, 99/2, 99/3, कुल रकबा 7933 अर्थात् 853908 वर्गमीटर का औद्योगिक प्रयोजन हेतु पुनः निर्धारण भू-राजस्व 30/- प्रति 50 वर्गमीटर मान से रूपरेखा नं. 27/- अक्षरी रूपमें तीन लाख सात हजार सात सौ रुपये प्रतिवर्ष वर्ष 1959-60 से निर्धारित किया जाता है।

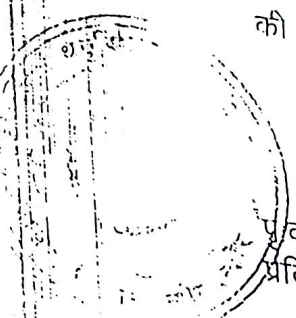
3- म.प्र.भू-राजस्व संहिता की धारा 59(5) के अन्तर्गत 79359 वर्गमीटर पर 15/- रुपये प्रति वर्गमीटर के मान से रूपये 1190392/- अक्षरी रूपये प्यारह लाख चार हजार तीन सौ रुपये के अन्तर्गत प्रीमियम आरोपित किया जाता है।

4- ग्राम पंचायत द्वारा पत्र क्रमांक 200/200 दिनांक 02/11/59 के द्वारा प्रश्नाधीन भूमि के डायवर्सन किये जाने के सम्बन्ध में अनापत्ति प्रमाण पत्र पेश किया गया है। अतः म.प्र.भू-राजस्व संहिता की धारा 59(5) के अन्तर्गत 79359 वर्गमीटर पर 15/- रुपये प्रति वर्गमीटर के मान से रूपये 1190392/- अक्षरी रूपये प्यारह लाख चार हजार तीन सौ रुपये के अन्तर्गत प्रीमियम आरोपित किया जाता है।



- 5- ...
- 6- ...
- 7- ...
- 8- ...
- 9- ...
- 10- ...
- 11- ...

अनुसूचानुसार निर्धारित राशि आदेश दिनांक के एक सप्ताह  
 जमा करना होगा एवं शर्तों का पालन आवेदक को करना अनिवार्य होगा  
 की मुद्रा से ... आदेश आज दिनांक 21/02/2011 को भेरे हस्ताक्षर  
 किया गया ।



पु.क. / 83  
 प्रतिलिपि: -

आदेश दिनांक 21/02/11

- (1) संयुक्त ... नगर तथा ग्राम निवेश इन्डोर की ओर सूचनाएं
- (2) अधीक्षक ... इन्डोर की ओर वी-1 में इन्द्राज हट्टु
- (3) तहसील ... इन्डोर की ओर आवेक कार्यवाही हेतु ।
- (4) पटवारी ... 38 ग्राम कुमेडी तहसील सावेर की ओर सूचनाएं
- (5) तुलसीर ... सावेर की ओर सूचनाएं एवं

...