Diversion order

न्यायालय अनुविभागीय अधिकारी, अनुभाग–खंडवा

प्रकरण कमांक 128/अ–2/2011–2012

मौजा – ग्राम रेहमापुर तहसील–खंडवा।

1– श्री कमलेश पिता माणकचंद सेठी जाति जैन

2– श्रीमती आशा पति कमलेश सेठी जाति जैन

दोनों निवासी संतोषनगर, इन्दौर रोड, खंडवा तहसील एवं जिला–खंडवा।

.... आवेदकगण।

।। आदेश ।।

(पारित दिनॉक 14–05–2012)

प्रकरण का संक्षिप्त विवरण इस प्रकार है कि आवेदक श्री कमलेश पिता माणकचंद सेठी अन्य–1 निवासी खंडवा द्वारा हस्ताक्षरितएक आवेदन पत्र अधिवक्ता श्री अरूण गुप्ता के माध्यम से, मध्यप्रदेश भू–राजस्व संहिता–1959 की धारा 172 (1) के तहत नियत प्ररूप में पेश कर ग्राम रेहमापुर तहसील–खंडवा स्थित संयुक्त मालकी एवं कब्जे की भूमि खसरा नं0 85/2 रकबा 0.810 हैक्टर का व्यपवर्तन वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ हेतु चाहा गया । आवेदन पत्र के साथ भूमि की रजिस्ट्री छाया प्रति, भूमि का नक्शा, खसरा, बी–1, मानचित्र आदि दस्तावेज संलग्न पेश किये गये है।

2– उक्त आवेदित कृषि भूमि को कृषि- भिन्न वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ हेतु व्यपवर्तित किये जाने की अनुमति दिये जाने के संबंध में इश्तहार जारी किया। नियत अवधि में कोई आपत्ति न्यायालय में प्राप्त नही हुई। साथ ही संबधित विभाग, उपसंचालक, नगर तथा ग्राम निवेश,खंडवा तथा सरपंच, ग्राम पंचायत, छैगांवदेवी जनपद पंचायत, छैगांवमाखन तह0 खंडवा कनिष्ठ यंत्री, मध्यप्रदेश विघुत मंडल, एवं राजस्व निरीक्षक डाय. खंडवा से स्थल जॉच प्रातिवेदन एवं रेन्ट गणना बाबत जानकारी प्राप्त की गई।

3– उपसंचालक, नगर तथा ग्राम निवेश,खंडवा का पत्र कमांक 924/1169–डाय/नग्रानि./12/966/ खंडवा, दिनॉक 25–4–2012 प्राप्त। जिसमें दर्शित किया ग्राम रेहमापुर की भूमि खसरा नं0 85/2 रकबा 0.810 हैक्टर का ''वाणिज्यिक गोदाम प्रयोजनार्थ'' हेतु व्यपवर्तन धारित शर्तो के अधीन किया जाता है तो इस कार्यालय को कोई आपत्ति नही है।

सरपंच, ग्राम पंचायत, छैगांवदेवी जनपद पंचायत, छैगांवमाखन तहसील–खंडवा का अनापत्ति पत्र दिनॉक 14–4–2012 मय ग्राम पंचायत प्रस्ताव ठहराव प्रति सहित प्राप्त। जिसके अनुसार दर्शित है कि आवेदित भूमि ग्राम रेहमापुर खसरा नं0 85/2 रकबा 0.810 हैक्टर आवेदक कमलेश पिता माणकचंद सेठी अन्य एक निवासी, खंडवा के नाम है, इस भूमि का व्यपवर्तन वाणिज्यिक प्रयोजन ''गोदाम निर्माण'' हेतु किया जाता है तो इसमें ग्राम पंचायत को कोई आपत्ति नही है।

कनिष्ठ यंत्री, म.प्र.प.क्षे.वि.वि.कं.लि.खंडवा का पत्र कं0 11–12 दिनॉक 3–5–2012 प्राप्त। दर्शित किया गया कि ग्राम रेहमापुर की भूमि खसरा नं0 85/2 रकबा 0.810 हैक्टर पर किसी भी प्रकार की कोई विघुत लाईन विघमान नही है। भूमि का औघोगिक/वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ व्यपवतर्तन किये जाने में कोई आपत्ति नही है।

4– राजस्व निरीक्षक डाय. खंडवा द्वारा आवेदित भूमि ग्राम रेहमापुर भूमि खसरा नं0 85/2 रकबा 0.810 हैक्टर स्थल की जॉच की जाकर प्रतिवेदन, रेन्ट गणना प्राप्त । जिसके अनुसार आवेदित भूमि ग्राम रेहमापुर प0ह0नं0 40 रा0नि0मंडल छैगांवमाखन तहसील–खंडवा खसरा नं0 85/2 रकबा 0.810 हैक्टर भू0रा0रूपये 1=31 कमलेश पिता माणकचंद एवं आशा पति कमलेश निवासी, खंडवा के नाम शासकीय अभिलेखों में भूमिस्वामी स्वत्व में दर्ज है। आवेदकगण ने इस भूमि का व्यपवर्तन वाणिज्यिक प्रयोजन ''गोडाउन'' हेतु चाहा है। आवेदित भूमि स्थल पर पड़त है। स्थल पर कोई निर्माण कार्य नही किया है, आवेदित भूमि खंडवा नगर निगम सीमा से करीब 9 कि0मी0 की दूरी पर स्थित है। तथा ग्राम पंचायत, छैगांवदेवी से 3 कि0मी0 की दूरी पर है। आवेदित भूमि ग्राम पंचायत, छैगांवदेवी की परिसीमा में स्थित होकर विकास खंड छैगांवमाखन अन्तर्गत आती है।

14/05/2012

भूमि का व्यपवर्तन वाणिज्यिक प्रयोजन "गोदाम" हेतु किया जाता है तो किसी प्रकार का प्रदूषण नह होगा। आवेदित भूमि में से हाईटेन्शन विघुत लाईन नही जा रही है। भूमि शासकीय अथवा पट्टे की भू नही है। आवेदित भूमि के आस पास सामाजिक भवन नही है। ग्राम रेहमापुर नगरेत्तर (ग्रामीण) क्षेत्र है ग्राम रेहमापुर की मानक दरें स्वीकृत नही है। आवेदित भूमि रकबा 0.810 हैक्टर का क्षेत्रफल वर्गफीट 87150 वर्गफीट (8099 व0मी0) होता है।

आवेदित भूमि की चतुरसीमा निम्नानुसार है :—

पूर्व दिशा में	—	रामेश्वर बाई पोयल की पड़त भूमि।
पश्चिम दिशा में	—	आवेदक की खसरा नं0 85/1, 85/3 की पड़त भूमि।
उत्तर दिशा में	—	नाला बाद रास्ता
दक्षिण दिशा में	—	नाला है।

मान.न्यायालय अपर कलेक्टर, (अपीलीय न्यायालय) खंडवा द्वारा पारित आदेश अनुसार निर्देशित है कि,ग्रामीण क्षैत्र में म0प्र0भू0रा0संहिता—1959 की धारा 59 में बने नियमों (दो) क (पाच) ख अनुसार भूमि लगानी मूल्य का 33 प्रतिशत राशि जो कि लगभग रूपये 11=70 प्रति 100 वर्गफ व्यावसायिक प्रयोजन हेतु होती है। ग्राम छैगांवमाखन ब्लाक की मानक दरें व्यावसायिक भू0रा0 11=70 प्र 100 वर्गफीट निर्धारित की गई है। इस मान से आवेदित भूमि ग्राम रेहमापुर ख0नं0 85/2 रकबा 0.8 हैक्टर अर्थात 87150 वर्गफीट (8099 व0मी0) पर व्यावसायिक परिवर्तित भूराजस्व रूपये 10,197=00 वार्षि पंचायत उपकर रूपये 5,099=00 वार्षिक, तथा प्रीमियम रूपये 1=50 प्रतिवर्गमीटर के मान से कुल रू 12,149=00 का निर्धारण राजस्व वर्ष 2011—2012 से किया जाना तथा कृषि भू0रा0 रूपये 1=31 कम वि जाना प्रस्तावित है।

5— ग्राम रेहमापुर (ग्रामीण—ग्राम पंचायत, छैगांवदेवी) में मान. न्यायालय अपर कलेक्टर (अपील न्यायालय) खंडवा ने न्यायालयीन राजस्व अपील प्रकरण क्र0 05/अ—2/04—05 में पारित आदेश दि 25 जनवरी, 2006 अनुसार, आदेश में अभिलिखित किया है कि सुजापुरकलां खंडवा शहर का भाग है, इ लिये दरें निर्धारित है, किन्तु ये दरें रेहमापुर के लिये मान्य नही की जा सकती। क्योंकि रेहमापुर ख शहर का भाग नही है। ग्राम रेहमापुर नगरेत्तर अर्थात अनगरीय (ग्रामीण)क्षैत्र है। मध्यप्रदेश भू—रा संहिता—1959 की धारा 59 के अन्तर्गत बनाये गये नियमों में अनगरीय क्षैत्र में जिनमें की मानक निर्धारित नही हुई है, में कृषि प्रयोजन से भिन्न प्रयोजन के लिये किसी भूमि का परिवर्तन किया जाना संहिता के नियम 5 (बी) के अन्तर्गत पुर्ननिर्धारण किया जाना है। 5 (बी) जो (अनगरीय क्षैत्र से संबंधि में उल्लेखित किया गया है कि उपरोक्त रूप से कोई निर्धारण दर प्रभावी न हो तो (उपखंडीय पदाधि निर्धारण होने वाली भूमि के अनुमानित लगानी मूल्य की गणना संहिता की धारा 258 की उपधारा 2 के (8) (9) (10) तथा (12) के अधीन बनाये गये नियम 33, 34, 35 तथा 36 के अनुसार उस सीमा तक व जहा वह लागू हो सकें और भूमि का निर्धारण अनुमानित लगावें। भूमि का निर्धारण अनुमानित लगानी से अधिक से अधिक 33 प्रतिशत तक उन सुविधाओं और असुविधाओं तथा अन्य परिस्थितियों को निर्धारित किये जाने वाले परिमाप अंक के लिये विशिष्ट हों, को ध्यान में रखते हुए निश्चित क अनगरीय क्षैत्र में भूमि का कृषि प्रयोजन से भिन्न प्रयोजन के लिये परिवर्तन करने पर यदि कोई मानक प्रचलित न हो तो उक्त नियम 5 (बी) के अनुसार करने का प्रावधान है।

उक्त विवेचना को दृष्टिगत रखते हुए मैं इस निष्कर्ष पर पहुंचा हूँ कि ग्राम रेहमापुर तहसील— खंडवा की आवेदित भूमि खसरा नं0 85/2 रकबा 0.810 हैक्टर आवेदकगण श्री कमलेश पिता माण एवं आशा पति कमलेश सेठी निवासी, खंडवा के नाम शासकीय/पटवारी अभिलेखों में भूमिस्वामी स्व दर्ज है। आवेदित भूमि ग्राम रेहमापुर नगरेत्तर अर्थात अनगरीय क्षैत्र/ग्रामीण क्षैत्र में स्थित है। विवेचन परिप्रेक्ष्य एवं मान. अपीलीय न्यायालय अपर कलेक्टर,खंडवा के पारित अपीलीय आदेश में दि आदेश एवं निर्देशों को दृष्टिगत रखते हुए ग्राम रेहमापुर (ग्राम पंचायत—छैगांवदेवी) की अ भूमि खसरा नं0 85/2 रकबा 0.810 हैक्टर का, व्यावसायिक/वाणिज्यिक "गोडाउन" प्र हेतु व्यपवर्तित किये जाने की अनुमति, निम्नलिखित शर्तो एवं निर्धारण के तहत प्रदा जाती है।

14.05.2012

1— व्यपवर्तित भूमि रकबा कुल 0.810 हैक्टर अर्थात 87150 वर्गफीट (8099 व0मी0) पर व्यावसायिक परिवर्तित रेन्ट रूपया 10,197=00 वार्षिक, पंचायत उपकर रूपये 5,099=00 वार्षिक, तथा प्रीमियम रूपया 12,149=00 कायम किया जाता है। परिवर्तित रेन्ट राजस्व वर्ष 2011—2012 से देय होगा। तथा कृषि भू0रा0 रूपये 1=31 कम किया जाता है।
2— व्यपवर्तित भूमि पर किसी भी प्रकार के निर्माण के पूर्व स्थानीय संस्था से भवन निर्माण की अनुमति प्राप्त करना होगी।
3— प्रश्नाधीन भूमि तक पहुंच मार्ग 12.00 मीटर का रखना आवश्यक होगा एवं नाले से लगी भूमि की और 9.00 मीटर खुला क्षेत्र रखना आवयक होगा।
4— विघुत लाईन के नीचे अथवा विघुत लाईन से प्रभावित क्षैत्र में निर्माण/विकास कार्य प्रतिबंधित रहेगा।
5— प्रश्नाधीन भूमि में ट्रक पार्किंग की व्यवस्था स्वयं की भूमि में करना आवश्यक होगा, अन्य शासकीय भूमि पर अतिकमण नही किया जावेगा।
6— प्रश्नाधीन क्षेत्र भूकंप प्रभावित क्षेत्र में होने से निर्माण भूंकप अवरोधी तकनीकी से कराना होगा।
7— वर्षा/छत के पानी की हार्वेस्टिंग प्रणाली (जल पुर्नभरण की) की व्यवस्था म0प्र0भूमि विकास नियम 1984 के नियम 78 (4) में दिये गये विकल्प अनुसार करना होगी।
8— किसी भी प्रकार के भूमिस्वामित्व संबंधी वाद/विवाद होने की दशा में अथवा गलत जानकारी देने अथवा आदेश में उल्लेखित शर्तो के उल्लंधन की दशा में दी गई अनुज्ञा निरस्त मानी जावेगी।

यह आदेश आज दिनॉक 14—05—2012 को मेरे हस्ताक्षर एवं सील मुद्रा से जारी किया गया।

(रजनीश कसेरा)
अनुविभागीय अधिकारी,
अनुभाग—खंडवा

पृष्ठां0कं0क/री—अ0वि0अ0/2012 खंडवा,दिनॉक 14—05—2012

प्रतिलिपी—

1— उपंसचालक, नगर तथा ग्राम निवेश,खंडवा
2— तहसीलदार,तहसील—खंडवा/सहा0अधी0 परिवर्तित शाखा,खंडवा
3— सरपंच, ग्राम पंचायत, छैगांवदेवी। जनपद पंचायत, छैगांवमाखन तह0खंडवा
4— पटवारी, ग्राम रेहमापुर तह0खंडवा द्वारा— राजस्व निरीक्षक, छैगांवमाखन
5— आवेदक श्री कमलेश पिता माणकचंद सेठी जाति जैन एवं अन्य एक निवासी संतोषनगर, इन्दौर रोड़, खंडवा। तहसील एवं जिला—खडवा की और सूचनार्थ एवं पालनार्थ हेतु परिवर्तित रेन्ट/प्रीमियम राशि अविलंब जमा कर चालान प्रति पेश करें।

14/05/2012

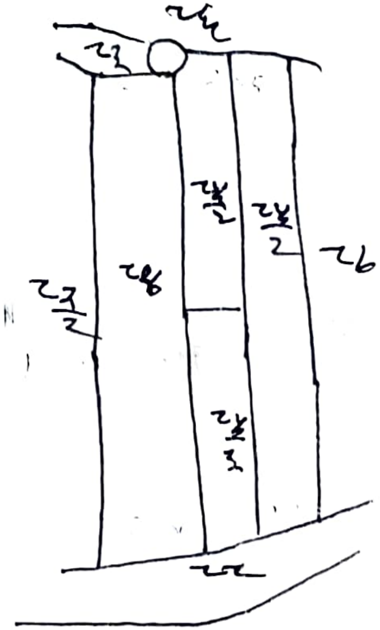
अनुविभागीय अधिकारी,
अनुभाग—खंडवा

Map & Copy of Khasra
Sale deed No.- 6526

N

S

ग्राम - रहेमापुर
प.ह.नं. - 60
रा.नि.मं. - छैगांवमाखन
तहसील - खण्डवा
जिला - खण्डवा
मापमान - 1/4000



N

S

ग्राम - रहेमापुर

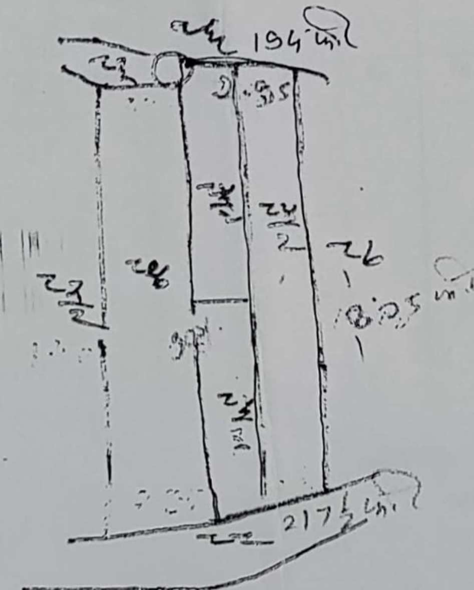
प.ह.नं. - 60

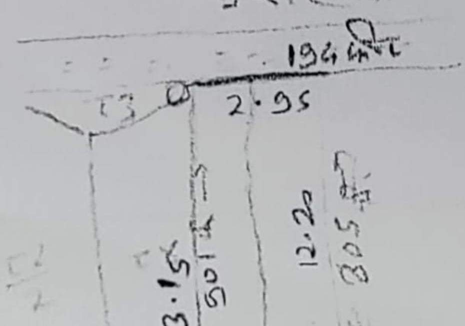
ख.नं. - [illegible]

तहसील - [illegible]

जिला - [illegible]

मापमान - 1/4000





पटवारी
हल्का 60
[illegible]