

न्यायालय अनुविभागीय अधिकारी, अनुभाग-खंडवा। जिला-खंडवा  
प्रकरण क्रमांक 33/अ-2/2014-2015

नौजा - ग्राम दोंदवाड़ा। तहसील-खंडवा।

- 1- श्री कमलेश सेठी पिता माणकचंद सेठी,
- 2- श्रीमती आशा सेठी पति श्री कमलेश सेठी  
निवासी संतोषनगर कालोनी, खंडवा तहसील एवं जिला-खंडवा।

..... आवेदक।

॥ आदेश ॥

( पारित दिनांक 31-03-2015 )

(म०प्र०भू०रा०संहिता-1959 की धारा 172 सहपठित धारा-59 के अन्तर्गत पारित)  
प्रकरण का संक्षिप्त विवरण इस प्रकार है कि आवेदक श्री कमलेश पिता माणकचंद सेठी अन्य-एक निवासी, खंडवा द्वारा हस्ताक्षरित एक आवेदन पत्र अधिवक्ता श्री अरुण गुप्ता के माध्यम से, मध्यप्रदेश भू-राजस्व संहिता-1959 की धारा 172 (1) के तहत नियत प्ररूप में पेश कर ग्राम दोंदवाड़ा तहसील-खंडवा स्थित मालकी एवं कब्जे की भूमि खसरा नं० 878 रकबा 1.290 हैक्टर का व्यपवर्तन "औद्योगिक प्रयोजनार्थ (फुड-सीड्स प्रोसेसिंग) हेतु चाहा गया है। आवेदन पत्र के साथ भूमि की रजिस्ट्री छाया प्रति, भूमि का नक्शा, खसरा, बी-1, आदि दस्तावेज संलग्न पेश किये गये हैं। साथ ही लेख किया कि म०प्र०राजस्व संहिता (संशोधन) अधिनियम-2003. संशोधन दिनांक 3 मई-2003 अनुसार म०प्र०भू०रा०संहिता की धारा 172 का संशोधन किया है, जिसके अनुसार "यदि किसी ऐसी भूमि का, जो कृषि प्रयोजन के लिये निर्धारित की गई है, भूमिस्वामी अपनी भूमि या उसके किसी भाग को उद्योग के प्रयोजन के लिये व्यपवर्तित करना चाहता है और ऐसी भूमि विकास योजना के अन्तर्गत आने वाले क्षेत्र से भिन्न किसी क्षेत्र में स्थित हो तो भूमिस्वामी द्वारा अपने आशय की उपखंड अधिकारी को दी गई लिखित जानकारी पर्याप्त होगी" और ऐसे व्यपवर्तन के लिये कोई अनुज्ञा अपेक्षित नहीं है।

2- उक्त आवेदित कृषि पड़ती भूमि को भिन्न "औद्योगिक (फुड-सीड्स प्रोसेसिंग) प्रयोजनार्थ" हेतु व्यपवर्तन किये जाने की अनुमति दिये जाने के संबंध में इशतहार जारी किया। नियत अवधि में कोई आपत्ति न्यायालय में प्राप्त नहीं हुई। अधीक्षक, भू-अभिलेख परि. एवं राजस्व निरीक्षक डाय. खंडवा से स्थल जाँच प्रातिवेदन एवं रेन्ट गणना बाबत जानकारी प्राप्त की गई।

3- मेरे द्वारा मध्यप्रदेश भू-राजस्व संहिता (संशोधन) अधिनियम-2003 संशोधन दिनांक 3 मई-2003 धारा 172 में हुए संशोधन तथा प्रमुख सचिव, म०प्र०शासन, राजस्व विभाग, भोपाल के परिपत्र क्रमांक एफ 2-1/2013/सात/शा.6 दिनांक 25 जून-2014 में वर्णित नियम /प्रावधानों का अवलोकन किया, चूंकि आवेदक द्वारा न्यायालय में भूमि औद्योगिक प्रयोजन व्यपवर्तन हेतु आवेदन पत्र प्रस्तुत किया है, ग्राम दोंदवाड़ा की आवेदित भूमि ग्रामीण क्षेत्र में स्थित होकर खंडवा विकास योजना से भिन्न क्षेत्र में स्थित है तथा ग्राम दोंदवाड़ा की जनपंचायत, छैगांवमाखन तहसील-खंडवा, जनसंख्या 1500 है।

4- अधीक्षक, भू-अभिलेख परि./राजस्व निरीक्षक डाय. खंडवा द्वारा आवेदित भूमि ग्राम दोंदवाड़ा खसरा नं० 878 स्थल की जांच की जाकर प्रतिवेदन, रेन्ट गणना प्रस्तुत किया, जिसके अनुसार प०ह०नं०-38 ग्राम दोंदवाड़ा तहसील-खंडवा, की भूमि खसरा नं० 878 रकबा 1.290 हैक्टर भू०रा० रुपये 1=35 आवेदक श्री कमलेश पिता माणकचंद एवं श्रीमती आशा पति कमलेश सेठी निवासी खंडवा के नाम शासकीय अभिलेखों में संयुक्त रूप से भूमिस्वामी स्वत्व में दर्ज है। आवेदक ने उक्त वर्णित संपूर्ण भूमि को कृषि पड़ती भिन्न प्रयोजन औद्योगिक फुड सीड्स प्रोसेसिंग प्रयोजन हेतु व्यपवर्तन चाहा है। आवेदित भूमि स्थल पर रिक्त है, भूमि पर कोई निर्माण कार्य नहीं किया गया है। आवेदित भूमि ग्राम दोंदवाड़ा ग्राम पंचायत, दोंदवाड़ा विकास खंड, छैगांवमाखन की सीमा अन्तर्गत आती है। भूमि विशिष्ट ग्राम में स्थित नहीं है और ना ही खंडवा विकास योजना में शामिल है, भूमि खंडवा विकास योजना से भिन्न ग्रामीण क्षेत्र में स्थित है। आवेदित भूमि शासकीय अथवा पट्टे की भूमि नहीं है। भूमि में से विद्युत लाईन जा रही है। भूमि का व्यपवर्तन औद्योगिक फुड-सीड्स प्रोसेसिंग प्रयोजन हेतु किया जाता है तो किसी प्रकार का प्रदूषण अथवा न्यूसेंस नहीं होगा। प्रश्नाधीन आवेदित भूमि कुल रकबा 1.290 हैक्टर का वर्गफीट में क्षेत्रफल 138854 वर्गफीट (12900 व०मी०) होता है।

आवेदित भूमि की चतुरसीमा निम्नानुसार है :-

- |                 |                               |
|-----------------|-------------------------------|
| पूर्व दिशा में  | - शासकीय भूमि खसरा नं० 887    |
| पश्चिम दिशा में | - खसरा नं० 876 की भूमि        |
| उत्तर दिशा में  | - खसरा नं० 877./1-2-3 की भूमि |
| दक्षिण दिशा में | - खसरा नं० 879 की भूमि        |

प्रमुख सचिव, म०प्र०शासन, राजस्व विभाग मंत्रालय, भोपाल अधिसूचना दिनांक 10 जुलाई-2014 वर्णित अनुसूची अनुसार भूमि के उपयोग हेतु भूराजस्व के पुर्ननिर्धारण हेतु दर/प्रीनियम का निर्धारण किया गया है, जिसके अनुसार ग्राम दोंदवाड़ा (ग्राम पंचायत परिसीमा) तहसील-खंडवा हेतु कलेक्टर, खंडवा गाईड लाईन वर्ष 2014-15 अनुसार बाजार मूल्य रूपया 23,40,900=00 (तेईस लाख चालीस हजार नौ सौ रूपया) प्रति हैक्टर के मान से निर्धारित है, इस मान से आवेदित भूमि कुल रकबा 1.290 हैक्टर (12900 व०मी०/138854 व०फी०) का गाईड लाईन अनुसार बाजार मूल्य रूपया 30,19,761=00 (तीस लाख उन्नीस हजार सात सौ इकसठ रूपया) निर्धारित होती है, इस राशि का 0.2 प्रतिशत औद्योगिक भू-परिवर्तित रेन्ट रूपया 6,040=00 वार्षिक, तथा इस राशि का 50 प्रतिशत पंचायत उपकर रूपया 3,020=00 होता है, तथा 1 प्रतिशत प्रीमियम राशि रूपया 30,197=00 राजस्व वर्ष 2014-2015 से निर्धारित कर कायम किया जाना तथा कृषि भू-राजस्व रूपया 1=35 कम किया जाना प्रस्तावित किया है, जो एतद्वारा स्वीकृत किये जाते हैं।

5- प्रकरण में संलग्न दस्तावेजों के अवलोकन से स्पष्ट है कि आवेदित भूमि ग्राम दोंदवाड़ा तहसील-खंडवा, खसरा नं० 878 रकबा 1.290 हैक्टर भू०रा० रुपये 1=35 श्री कमलेश पिता माणकचंद एवं श्रीमती आशा पति कमलेश सेठी निवासी खंडवा के नाम शासकीय अभिलेखों में संयुक्त रूप से भूमिस्वामी स्वत्व में दर्ज है। भूमि को कृषि भिन्न प्रयोजन औद्योगिक फुड, सीड्स प्रोसेसिंग प्रयोजन हेतु व्यपवर्तन किये जाने बाबत इशतहार जारी होने पर, कोई आपत्ति प्राप्त नहीं है।



अतएव उक्त विवेचना परिप्रेक्ष्य में ग्राम दौंदवाडा तहसील-खंडवा की भूमि खसरा नं० 878 रकबा 1.290 हैक्टर भूमि का "औद्योगिक फुड/सीड्स प्रोसेसिंग प्रयोजनार्थ" हेतु व्यपवर्तन किये जाने की अनुमति निम्नलिखित शर्तों एवं निर्धारण के तहत प्रदान की जाती है।

- 1- व्यपवर्तित भूमि (कुल रकबा 1.290 हैक्टर) क्षेत्रफल 12900 वर्गमी०/138854 वर्गफी० भूमि पर औद्योगिक परिवर्तित रेन्ट रूपया 6,040=00 प्रतिवर्ष, पंचायत उपकर रूपया 3,020=00 प्रतिवर्ष तथा प्रीमियम रूपया 30,197=00 कायम किया जाता है। औद्योगिक परिवर्तित रेन्ट राजस्व वर्ष 2014-2015 से देय होगा। कृषि भूराशि 1=35 कम किया जाता है।
- 2- व्यपवर्तित भूमि पर किसी भी प्रकार का कोई निर्माण कार्य प्रारंभ किये जाने के पूर्व स्थानीय संस्था, ग्राम पंचायत, दौंदवाडा से भवन निर्माण अनुमति, मानचित्र अनुमोदन, प्राप्त करना आवश्यक होगा। व्यपवर्तित भूमि का अन्य मद प्रयोजनार्थ उपयोग नहीं किया जावेगा तथा उद्योग स्थापना का पंजीयन जिला उद्योग केन्द्र, खंडवा में कराया जाना होगा।
- 3- पर्यावरण की दृष्टि से किसी भी प्रकार के प्रदूषण हेतु (यदि आवश्यक हो तो) मध्यप्रदेश प्रदूषण निवारण मंडल से अनापत्ति पत्र प्राप्त करना आवश्यक होगा।
- 4- विद्युत लाईन के नीचे अथवा विद्युत लाईन से प्रभावित क्षेत्र में विकास/निर्माण कार्य प्रतिबंधित होगा।
- 5- भवन का निर्माण भूकंप अवरोधी तकनीकी से करना आवश्यक होगा। वर्षा/छत के पानी की हार्वेस्टिंग प्रणाली की वैकल्पिक व्यवस्था म.प.भूमि विकास नियम 1984 के नियम 78 (4) दिये गये विकल्पों के अनुसार करना अनिवार्य होगा। भवन में निःशक्त व्यक्तियों के लिये वरिष्ठ आवागमन हेतु उचित प्रावधान (रेम्प इत्यादि) करना अनिवार्य होगा।
- 6- स्थल पर विद्यमान वृक्षों को यथावत रखा जावे, जिन वृक्षों को काटना हो उसके लिये नियमानुसार अनुमति सक्षम प्राधिकारी से प्राप्त करना होगा। भूमि-भूखंड का उपविभाजन नहीं होगा।
- 7- प्रस्तावित उपयोग से संबंधित समस्त सुरक्षा साधनों की स्वयं को व्यवस्था करना अति आवश्यक होगा। पार्किंग की व्यवस्था स्वयं की भूमि पर करना होगा। स्वयं की भूमि के अति आसपास के क्षेत्र या शासकीय भूमि पर अतिक्रमण नहीं किया जावेगा।
- 8- भूमिस्वामित्व संबंधी वाद/विवाद होने की दशा में अथवा गलत जानकारी देने आदेश में उल्लेखित शर्तों के उल्लंघन की दशा में दी गई अनुज्ञा निरस्त मानी जावेगी।

यह आदेश आज दिनांक 31-03-2015 को मेरे हस्ताक्षर एवं सील मुद्रा से जारी किया गया है।



(शाश्वत) श्री  
अनुविभागीय अधिकारी,  
अनुभाग, खंडवा