

कार्यालय संयुक्त संचालक,
नगर तथा ग्राम निवेश जिला कार्यालय, इन्दौर, (म.प्र.)
/INDLP-728/14/नग्रानि/2016, इन्दौर, दिनांक

क्र./
प्रति,

मेसर्स ईशकृपा रियल स्टेट प्रा.लि. तर्फे डायरेक्टर श्री विजय कुमार पिता श्री मन्नालाल गोयल एवं श्री आनंद पिता श्री प्रेमचंद गोयल,
पता- 4, कैलाश पार्क कॉलोनी, इन्दौर (म.प्र.)

विषय : ग्राम खजराना, तहसील व जिला इन्दौर की भूमि सर्वे क्रमांक 355/1/1 से 355/1/9 तक, 355/2/1 से 355/2/8 तक, 351/1, 351/2, 351/3, 352/2, 353/1 एवं 353/2 कुल रकबा 8.035 हेक्टेयर भूमि पर आवासीय भूखण्डीय विकास हेतु अभिन्यास अनुमोदन बाबद।

संदर्भ : आपका आवेदन दिनांक 16/10/2014.

उपरोक्त विषयान्तर्गत संदर्भित पत्र के संबंध में आवेदक- मेसर्स ईशकृपा रियल स्टेट प्रा.लि. तर्फे डायरेक्टर श्री विजय कुमार पिता श्री मन्नालाल गोयल एवं श्री आनंद पिता श्री प्रेमचंद गोयल, पता- 4, कैलाश पार्क कॉलोनी, इन्दौर (म.प्र.) द्वारा ग्राम खजराना, तहसील व जिला इन्दौर की भूमि सर्वे क्रमांक 355/1/1 से 355/1/9 तक, 355/2/1 से 355/2/8 तक, 351/1, 351/2, 351/3, 352/2, 353/1 एवं 353/2 कुल रकबा 8.035 हेक्टेयर भूमि पर आवासीय भूखण्डीय विकास हेतु अभिन्यास अनुमोदन बाबद निम्न दस्तावेज प्रस्तुत किए हैं:-

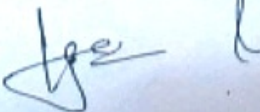
1. निर्धारित प्रारूप में आवेदन।
2. आवेदन शुल्क रुपये 40,000/- चालान क्र. 38, दिनांक 11/10/2014, रुपये 5,000/- ऑनलाईन चालान क्र. 0217479, दिनांक 22/11/2016 एवं अनुज्ञा शुल्क रुपये 6,02,625/- ऑनलाईन चालान क्र. 0217480, दिनांक 22/11/2016 द्वारा जमा। इस प्रकार कुल रुपये 6,47,625/- जमा।
3. खसरा बी-1, पी-2 वर्ष 2014-2015, विक्रय पत्र एवं ऋण पुस्तिका।
4. सीमांकन रिपोर्ट, शपथ पत्र, क्षतिपूर्ति पत्र।
5. रूपांकन मानचित्र।

विषयांकित भूमि का स्थल निरीक्षण भू-स्वामी की उपस्थित में मानचित्रकार द्वारा स्थल का निरीक्षण किया गया है, जिसमें स्थल रिक्त होना पाया गया है। प्रश्नाधीन स्थल के दक्षिण दिशा में प्रस्तावित 18.0 मीटर चौड़े मार्ग से पहुँच उपलब्ध है। प्रश्नाधीन भूमि का विकास योजना-2021 में भूमि आवासीय उपयोग एवं मार्ग हेतु विनिर्दिष्ट है।

मुख्य नगर नियोजक, इन्दौर विकास प्राधिकारी, इन्दौर का पत्र क्रमांक 8397 दिनांक 18/11/2016 द्वारा विषयांकित भूमि ग्राम खजराना, तहसील व जिला इन्दौर की भूमि सर्वे क्रमांक 355/1/1 से 355/1/9 तक, 355/2/1 से 355/2/8 तक, 351/1, 351/2, 351/3, 352/2, 353/1 एवं 353/2 कुल रकबा 8.035 हेक्टेयर भूमि में प्राधिकारी द्वारा वर्तमान में घोषित किसी भी योजना में समाविष्ट नहीं है।

अनुविभागीय अधिकारी एवं नजूल अधिकारी, कस्बा इन्दौर का पत्र क्रमांक 77/री.ई./14 इन्दौर, दिनांक 19/01/2015 द्वारा विषयांकित भूमि ग्राम खजराना, तहसील व जिला इन्दौर की भूमि सर्वे क्रमांक 355/1/1 से 355/1/9 तक, 355/2/1 से 355/2/8 तक कुल रकबा 2.371 हेक्टेयर एवं सर्वे क्रमांक 352/2, 351/1, 351/2, 351/3, 354/1, 353/2/मिन-1, 353/2/मिन-2, 353/2/मिन-3 कुल रकबा 5.664 हेक्टेयर कुल रकबा 8.035 हेक्टेयर भूमि के संबंध में तहसीलदार नजूल इन्दौर के जांच प्रतिवेदन अनुसार अनापत्ति दी है कि, प्रश्नाधीन भूमि में शासकीय नजूल भूमि समाविष्ट नहीं है।

अविरत.....2

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(1)(ख) एवं म.प्र. भूमि विकास नियम 2012 के नियम 27(1) एवं 2(5) के प्रावधानों के आधार पर निम्न शर्तों के अध्यक्षीन रहते हुए ग्राम खजराना, तहसील व जिला इन्दौर की भूमि सर्वे क्रमांक 355/1/1 से 355/1/9 तक, 355/2/1 से 355/2/8 तक, 351/1, 351/2, 351/3, 352/2, 353/1 एवं 353/2 कुल रकबा 8.035 हेक्टेयर भूमि पर आवासीय भूखण्डीय विकास हेतु स्वीकृति निम्न शर्तों के साथ दी जाती 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 निर्बंधन तथा शर्तों) नियम 1998

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

द. केन्द्रीय उत्पाद सीमा शुल्क एवं सेवा कर विभाग में आवश्यक हो तो पंजीयन कराना होगा।

2. संलग्न मानचित्र को भू-स्वामित्व का दस्तावेज नहीं समझा जावे।
3. प्रश्नाधीन भूमि के मध्य में प्रस्तावित 18.0 मीटर चौड़े मार्ग हेतु मानचित्र में दर्शाये अनुसार भूमि खुली छोड़ी जाना आवश्यक होगी। तथा भूमि के दक्षिण दिशा में विकास योजना 2021 अनुसार प्रस्तावित 18.0 मीटर चौड़े मार्ग के मध्य से 9.0 मीटर भूमि मार्ग विस्तार हेतु भूमि खुली छोड़ी आवश्यक होगी। मार्ग विस्तार हेतु खुली छोड़ी गयी भूमि पर किसी प्रकार का अतिक्रमण मान्य नहीं होगा।
4. प्रश्नाधीन प्रकरण नगर निगम क्षेत्र अन्तर्गत है तथा नगर निगम क्षेत्र अन्तर्गत कॉलोनी विकास हेतु म.प्र. नगर पालिका (कॉलोनाईजर का रजिस्ट्रीकरण निर्बंधन तथा शर्तों) नियम 1998 प्रभावशील है। उक्त नियमों के अन्तर्गत सक्षम प्राधिकारी आयुक्त, नगर पालिक निगम है। प्रकरण में म.प्र. नगर पालिका (कॉलोनाईजर का रजिस्ट्रीकरण निर्बंधन तथा शर्तों) नियम 1998 के अन्तर्गत विकास अनुमति देने के पूर्व समस्त नियमों का पालन कराते हुए संशोधित विकास अनुमति सक्षम प्राधिकारी से प्राप्त किया जाना अनिवार्य होगा। आवेदक द्वारा प्रस्तुत अभिन्यास में कुल 391 सामान्य आवासीय भूखण्डों 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 35 आवासीय ईकाईयां तथा निम्न आय वर्ग हेतु 24 आवासीय ईकाईयां आरक्षित करने का विकल्प किया गया है। कॉलोनाईजर के विकल्प को मान्य करने का अधिकार म.प्र. नगर पालिक (कॉलोनाईजर का रजिस्ट्रीकरण निर्बंधन 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 तदानुसार सूचित करने पर कार्यालय द्वारा सक्षम प्राधिकारी के बताये अनुसार अभिन्यास में आवश्यक संशोधन मान्य किये जा कर सूचित किया जावेगा।
5. सक्षम प्राधिकारी द्वारा विकास अनुमति जारी करने के पूर्व भूमि स्वामी से म.प्र. नगर पालिका (कॉलोनाईजर का रजिस्ट्रीकरण निर्बंधन 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।
6. यह अनुमति अधिमान्य उपयोग के अतिरिक्त अन्य उपयोग मान्य नहीं होंगे।

अविस्त.....3

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 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।
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. प्रश्नाधीन भूमि पर विकसित होने वाले भूखण्डों/भवन के विक्रय के सम्बंधी इस्तहार 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।
12. आपके द्वारा प्रस्तुत अक्स/बटांकन में किसी भी प्रकार की विसंगति होने पर उसकी सम्पूर्ण जिम्मेदारी आपकी की होगी।
13. 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 भोपाल, 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 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 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।
14. 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 अवरूद्ध न किया जावे। इसे मान्य नहीं किया जावेगा।

अविरत....4

2

15. 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 आदेशानुसारे 15 वृक्ष प्रति हेक्टर क्षेत्रफल के मान से अतिरिक्त वृक्षारोपण किया जाना अनिवार्य होगा। स्थल पर विद्यमान वृक्षों को यथावत रखना होगा।
16. 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।
17. मार्ग विस्तार के अन्तर्गत आने वाली भूमि का कब्जा बिना मुआवजा के इन्दौर विकास प्राधिकरण/स्थानीय निकाय/कलेक्टर कार्यालय अथवा मार्ग विकास की क्रियान्वयन संस्था को सौंपना होगा। इसके विरुद्ध आवेदक को म.प्र. भूमि विकास नियम 2012 के नियम 61 फुटनोट (1) अनुसार अतिरिक्त एफ.ए.आर. की पात्रता होगी।
18. इस अनुमति के अतिरिक्त अन्य प्रयोजन हेतु भूमि परिवर्तन अथवा किसी भी प्रकार से भूमि का उप विभाजन मान्य नहीं होगा।
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 पालिका (कॉलोनाईजर का रजिस्ट्रीकरण निर्बन्धन तथा शर्तों) नियम, 1998 के अन्तर्गत अनुमतियाँ प्राप्त नहीं कर लेता।
20. फायनेंस एक्ट 1994 के प्रावधानों का पालन सुनिश्चित किया जाना आवश्यक होगा।
21. 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 पालिका (कॉलोनाईजर का रजिस्ट्रीकरण निर्बन्धन तथा शर्तों) नियम 1998 के अन्तर्गत कार्यवाही पूर्ण होने पर ही भूखण्ड विक्रय करने की अनुमति होगी।
22. 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 चतुःसीमा में परिवर्तन होता है तो सीमांकित अभिन्यास पुनः इस कार्यालय से अनुमोदित कराना होगा।

रजिस्ट्रार (कॉलोनाईजर) के कार्यालय में प्रस्तुत किया जायेगा।

यमानुसार ही निर्गमन/विभाजन/सूची प्रकार के भू-स्वामित्व अथवा सीमा संबंधी विवाद उत्पन्न होने या उपलब्ध कराई गई जानकारी 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 (रिडोक) कर दी जावेगी।

आयुक्त संलग्न- अनुमोदित मानचित्र
इन्दौर नगर पालिका निगम

एक किलो म. इन्दौर	
सू. क्र. /	29076
प्रतिलिपि-	29.11.16

संयुक्त संचालक
नगर तथा ग्राम निवेश

10258

ए. ए. ए. इन्दौर (म.प्र.)

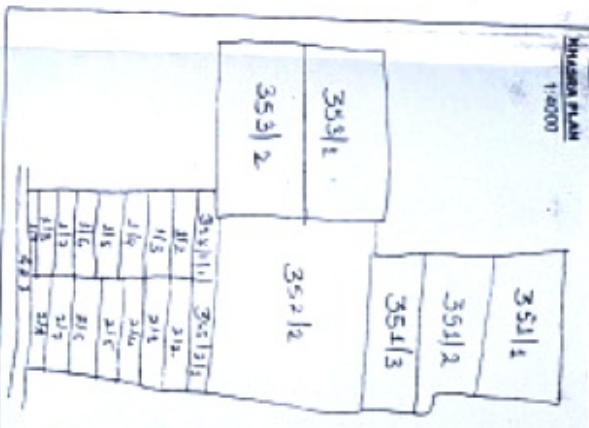
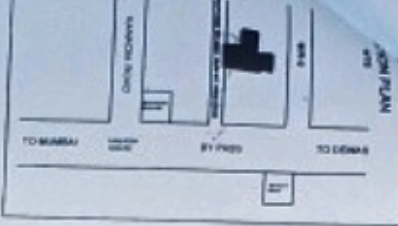
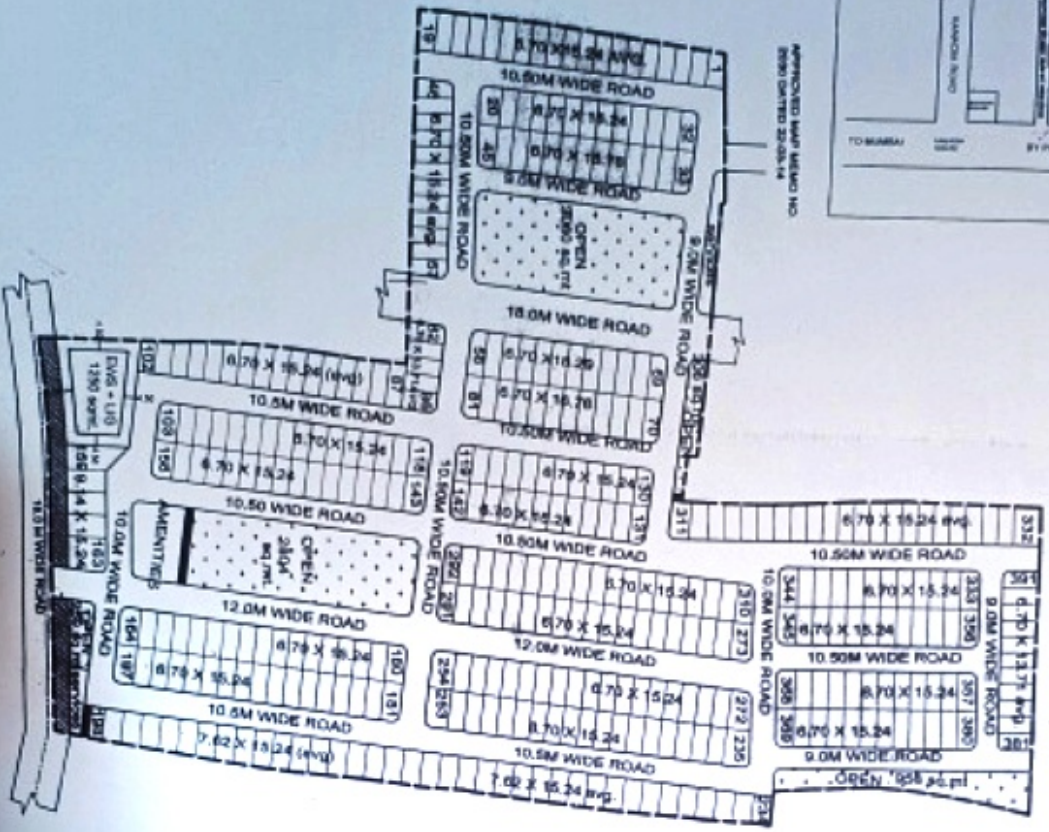
इन्दौर, दिनांक 24/11/16

पृ. क्र. /
प्रतिलिपि- /INDLP-728/14/नगानि/2016,

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।

अविस्त.....5

2
Jee



PROPOSED RESIDENTIAL LAYOUT PLAN OF PLOTTED DEVELOPMENT AT VILLAGE KHAJURANA, INDORE, ON KHASRA NO. 355/1/1, 355/1/2, 355/1/3, 355/1/4, 355/1/5, 355/1/6, 355/1/7, 355/1/8, 355/1/9, 355/2/1, 355/2/2, 355/2/3, 355/2/4, 355/2/5, 355/2/6, 355/2/7, 355/2/8, 355/1/1, 355/1/2, 355/1/3, 355/2/1, 355/2/2, 355/2/3, 355/2/4, 355/2/5, 355/2/6, 355/2/7, 355/2/8.

B.T.O. - SHRI KHAND SUDHAKAR CHAND GOYAL
ISH KHASRA REKL. ESTATE PVT LTD

AREA STATEMENT

PARTICULARS	AREA	
TOTAL LAND AREA	8020.00 SQM	
LAND AVAILABLE AT SITE	7737.00 SQM	
LAND UNDER CONSTRUCTION	1200.00 SQM	
TOTAL AVAILABLE LAND FOR PLOTTED	7180.90 SQM	
LAND FOR PLOTTED DEVELOPMENT		
PARTICULARS	AREA	PERCENT
NET PLANNING AREA	7180.90 SQM	100.00 %
PLOTTED AREA	4160.00 SQM	57.93 %
LAND UNDER CONSTRUCTION	1200.00 SQM	16.72 %
TOTAL AVAILABLE LAND FOR PLOTTED	7180.90 SQM	100.00 %
NET PLANNING AREA	7180.90 SQM	100.00 %
PLOTTED AREA	4160.00 SQM	57.93 %
LAND UNDER CONSTRUCTION	1200.00 SQM	16.72 %
TOTAL AVAILABLE LAND FOR PLOTTED	7180.90 SQM	100.00 %
NET PLANNING AREA	7180.90 SQM	100.00 %
PLOTTED AREA	4160.00 SQM	57.93 %
LAND UNDER CONSTRUCTION	1200.00 SQM	16.72 %
TOTAL AVAILABLE LAND FOR PLOTTED	7180.90 SQM	100.00 %

Valid up to:
APPROVED
 As Per Condition Chain is
 No. 10255
 Sunita

Joint Director
 Town & Country Planning
 Indore (M.P.)

SHRI KHAND SUDHAKAR CHAND GOYAL
 ISH KHASRA REKL. ESTATE PVT LTD

SHRI KHAND SUDHAKAR CHAND GOYAL
 ISH KHASRA REKL. ESTATE PVT LTD

Map Prepared on basis of all legal information from Client!

OWNER SIGN:
 ENGINEER'S SIGN:
 DATE: 1. 2000



MATILGHAJ KASTURIA
 M.E. ARCHITECT
 U.S. NO. 877210208