

न्यायालय अनुविभागीय अधिकारी, इन्दौर

प्रकरण क्रमांक 1157 अ-2/05.06

रजनीश पिता मोहनलाल गुप्ता,
श्रीमती अंजली पति रजनीश गुप्ता,
पता:- 3, श्रीकृष्ण नगर एरोडम रोड इन्दौर

आवेदक

आदेश:-

(पारित दिनांक 11.7.06)

(मध्य प्रदेश भू-राजस्व संहिता 1959 की धारा 172(1) के अन्तर्गत)

प्रकरण में आवेदक द्वारा ग्राम गाडराखेडी तहसील इन्दौर स्थित खसरा नंबर 237/1/2/2 घ-कुल रकबा 0.040 हेक्टेयर भूमि को मध्य प्रदेश भू-राजस्व संहिता 1959 की धारा 172(1) के अंतर्गत आवासीय प्रयोजन में व्यवर्तित करने के आशय से आवेदन पत्र प्रस्तुत किया गया। आवेदन पत्र के साथ निम्नांकित अभिलेख प्रस्तुत किए गए :-

- 01 खसरा पांचसाला वर्ष 02.03 से 2005.06 तक की नकल।
- 02 खतोनी वर्ष 05.06 की नकल।
- 03 पटवारी नक्शे की नकल।
- 04 भू-अधिकार एवं ऋणपुस्तिका की छायाप्रति।

राजस्व अभिलेखों में आवेदक का नाम भूमिस्वामी स्वत्व के रूप में अंकित होने पर प्रकरण में व्यवर्तन की अनुज्ञा जारी किए जाने के प्रश्न पर संयुक्त संचालक नगर तथा ग्राम निवेश, इन्दौर विकास प्राधिकारी इन्दौर को अनापत्ति पत्र प्रेषित करने हेतु पत्राचार किया गया।

- 01 आवेदक द्वारा प्रभारी अधिकारी(प्लानिंग) इन्दौर विकास प्राधिकारी, इन्दौर के पत्र क्रमांक 7235/छ/07/भूपरि./01 दिनांक 17.11.05 की छायाप्रति प्रस्तुत की गई जिसमें बताया कि आवेदित भूमि उनकी किसी योजना में समाविष्ट नहीं है।
 - 02 संयुक्त संचालक नगर तथा ग्राम निवेश इन्दौर द्वारा अपने पत्र क्रमांक 5349/जिका/नग्रानी/05 इन्दौर, दिनांक 24.8.05 से ग्राम गाडराखेडी की आवेदित सर्वे नंबर की भूमि पर मध्य प्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम 1973 की धारा 30(1)(ख) एवं भूमि विकास नियम 1984 के नियम 27(1) तथा नियम 2(5)(क) के अधीन निम्न शर्तों के तहत आवासीय प्रयोजन हेतु स्थल अनुगादन (विकास अनुज्ञा) किया जाता है।
- (1) निम्नांकित अधिनियम/नियम/सक्षम अधिकारियों तथा संस्था से अनापत्ति/अनुज्ञा लेना अनिवार्य होगा।
 - (अ) म0प्र0 भू राजस्व संहिता 1959 की धारा 172।
 - (ब) म0प्र0 पंचायत राज अधिनियम 1993।
 - (स) नजूल अधिकारी इन्दौर।
 - (द) अन्य किसी अधिनियम के अन्तर्गत यदि कोई अनुमती प्राप्त करना आवश्यक हो तो उसे स्थलपर विकास कार्य प्रारम्भ करने के पूर्व अनिवार्य रूप प्राप्त किया जावे।
 - (2) भूतल पर अधिकतम निर्मित क्षेत्र 33 प्रतिशत फर्शी क्षेत्र अनुपात 1.5 भवन की उचाई भूमि विकास नियम 1984 के अनुसार मान्य होगी।
 - (3) स्वस्थ पर्यावरणकी दृष्टि से खुले क्षेत्र में वृक्षारोपण करते हुए सार्वजनिक सुविधा जैसे जल, मल, विद्युत, ड्रेनेज आदी का विकास इन्दौर नगर पालिक निगम इन्दौर की देखरेख में आवेदक को करना होगा।

अनुविभागीय अधिकारी,
मलेवटोरेट, इन्दौर

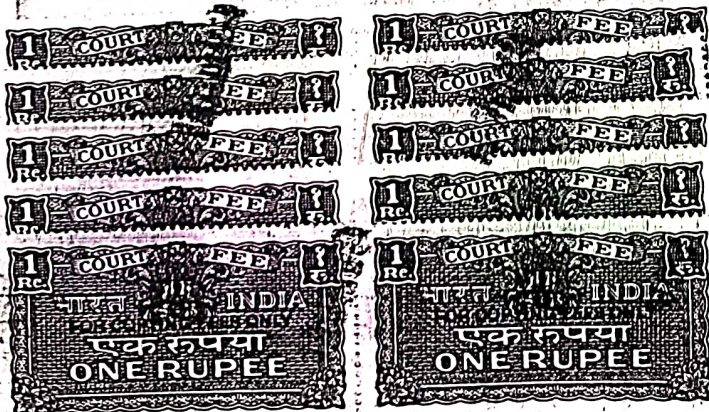


- उपरोक्त प्रावधानों के तहत भवन के आंतरित प्रस्ताव इंदौर नगर पालिक निगम इंदौर से स्वीकृत कराने के उपरान्त ही स्थल पर विकास एवं निर्माण कार्य प्रारंभ करना होगा ।
- (5) आवेदक भवन का निर्माण केवल आवासीय उपयोग हेतु ही करेगा ।
 - (6) म0प्र0 भूमि विकास नियम 1984 के नियम 78(4) के प्रावधानों के अनुसार 250 वर्गमीटर से बड़े भूखण्ड में निर्मित होने वाले भवनों में शहरी जल प्रदाय प्रणाली हेतु रेन वाटर हार्वेस्टिंग की प्रक्रिया अपनायी होगी इसके पश्चात ही भूखण्ड पर जल, विद्युत कनेक्शन संबंधित संस्थानों के द्वारा किया जा सकेगा ।
 - (7) म0प्र0 नगर पालिका/म0प्र0ग्राम पंचायत कालोनाईजर रजिस्ट्रेशन नियम एवं अन्य प्रचलित नियमों अधिनियमों के अन्तर्गत कोई अनुज्ञा/अनुज्ञप्ति प्राप्त करना आवश्यक हो तो वह स्थल पर विकास/निर्माण के पूर्व आवेदक को प्राप्त करना होगा ।
 - (8) म0प्र0 नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम 1973 की धारा 33 के प्रावधानों के अनुरूप यह अनुज्ञा 3 वर्ष की कालावधि के लिए प्रवृत्त रहेगी ।
 - (9) स्थल पर विद्यमान वृक्षों को यथावत रखा जावे ।
 - (10) भवन का निर्माण भूकम्प अवरोधी तकनीक के अनुसार किया जावे ।
 - (11) किसी भी प्रकार के भू-स्वामित्व अथवा सीमा विवाद होने या गलत जानकारी देने या ज्ञापन में उल्लेखित शर्तों के उल्लंघन करने पर यह अनुज्ञा मध्य प्रदेश भूमि विकास नियम 1984 के नियम 25 के प्रावधानों के तहत रिवोक(प्रतिसंहत) कर दी जाएगी ।
 - (12) संलग्न मानचित्र में दर्शाये अनुसार सीमान्त खुले क्षेत्र में कम से कम आवश्यक सीमान्त खुले क्षेत्र है । भवन की प्रस्तावित उचाई के मान से दाए,बाए,एवं पिछे की ओर के सीमान्त खुले क्षेत्रों का निर्धारण भूमि विकास नियम 1984 के नियम 1984 के नियम 56(8) के तहत सुनिश्चित करने के पश्चात ही नगर निगम द्वारा भवन निर्माण अनुज्ञा दी जा सकेगी । प्रस्तावित भवन की उचाई 12.50 मीटर से अधिक होने पर भूमि विकास नियम 184 के नियम 42-ए(एक) के अनुसार निर्मित क्षेत्र 30 प्रतिशत से अधिक मान्य नहीं होगा ।
 - (13) स्थल पर विकास/निर्माण के पूर्व विषयांकित भूमि का सीमांकन राजस्व विभाग से कराना होगा । सीमांकन उपरान्त स्थल की सीमा अथवा स्वीकृत मानचित्र अनुसार यदि कोई भिन्नता आती है, तो सीमांकित स्थल मानचित्र का अनुमोदन अनुविभागीय अधिकारी राजस्व,इंदौर के माध्यम से इस कार्यालय से कराने के पश्चात ही नियमानुसार भवन निर्माण अनुज्ञा इंदौर नगर पालिक निगम इंदौर से प्राप्त करना होगी ।
 - (14) अनुमोदित अभिन्यास की एक प्रति मय आदेश के स्थल पर विकास कार्य के दौरान रखना होगा ।
 - (15) शुद्ध नियोजित क्षेत्र रकबा 938.25वर्गमीटर के अन्तर्गत सामने 6 मीटर खुला क्षेत्र छोड़ने के पश्चात केवल भूतल पर मुख्य मार्ग अर्थात् उत्तर दिशा को फेंस करते हुए 6.0मीटर एकल गहराई में स्थानीय दुकानों की अनुमति मान्य होगी । स्थानीय दुकानों के अंतर्गत भूमि विकास नियम 1984 के नियम 38(1) एपेडिक्स जे के अनुसार घरेलू औद्योगिक इकाई मान्य होगी ।

संलग्न - एक मानचित्र ।

03. अधीक्षक भूमि परिवर्तन से प्रकरण में आवेदित भूमि की जांच कर प्रतिवेदन लिया गया । अधीक्षक भूमि परिवर्तन द्वारा अपने प्रतिवेदन में बताया की :-

अनुविभागीय अधिकारी,
फलेक्टोरेट, इंदौर



- (अ) आवेदित भूमि में शासकीय भूमि शामिल नहीं है ।
 (ब) पटवारी चक्र से मोका मिलान होता है ।
 (स) मौके पर विकास निर्माण कार्य नहीं किया गया है ।
 (द) आवेदित भूमि में एक बबूल का वृक्ष आदि है ।
 (इ) आवेदित भूमि का इस न्यायालय में विवाद लंबित नहीं है ।

ग्राम गाडराखेडी की शासन द्वारा स्वीकृत आवासीय प्रयोजन की दर रुपये 38. /- प्रति 100 वर्गफीट के मान से कुल रकबा 0.040 हेक्टेयर अर्थात् 4300-वर्गफीट भूमि पर भूराजस्व का पुनः निर्धारण रुपये 1,635/- प्रतिवर्ष तथा प्रीमियम रूपए 10.0/- प्रति वर्गमीटर के मान से रूपए 4000/- कायम किया जाना अधीक्षक भूमि परिवर्तन द्वारा अपने प्रतिवेदन में प्रस्तावित किया गया है ।

अतएव अधीक्षक भूमि परिवर्तन के द्वारा प्रस्तुत प्रतिवेदन से सहमत होते हुए ग्राम गाडराखेडी की सर्वे नंबर 237/1/2/2/घ- कुल रकबा 0.040 हेक्टेयर भूमि पर भूराजस्व का पुनः निर्धारण रूपए 1,635/- प्रति वर्ष वर्ष 05.06 से तथा प्रीमियम रूपए 4,000/- कायम कर प्रकरण में म0प्र0 भूराजस्व संहिता 1959 की धारा 172(1) के अंतर्गत आवेदित कृषि भूमि पर केवल आवासीय प्रयोजन में व्यपवर्तित करने की अनुज्ञा निम्नांकित शर्तों के अधीन प्रदान की जाती है :-

- 01 प्रार्थी द्वारा उक्त भूमि का उपयोग केवल आवासीय प्रयोजन हेतु ही किया जा सकेगा। अन्य प्रयोजन में नहीं किया जा सकेगा ।
- 02 प्रार्थी द्वारा प्रकरण में कायम पुनःनिर्धारण/प्रीमियम की राशि आदेश दिनांक से एक माह के अन्दर शासकीय कोष में जमा कराना होगा ।
- 03 भू स्वामि स्वत्व संबंधि कोई विवाद होने पर या गलत जानकारी पाई जाने पर व्यपवर्तन की स्वीकृती निरस्त की जा सकेगी ।
- 04 यदि प्रार्थी को इस अनुज्ञा के अतिरिक्त किसी भी शासकीय/अर्द्धशासकीय विभागों/संस्थानों से प्राप्त करना आवश्यक हो तो वह भी प्राप्त करना होगी ।
- 05 प्रार्थी द्वारा भवन निर्माण की अनुमती इंदौर नगर पालिक निगम इंदौर से प्राप्त करना अनिवार्य होगी ।
- 06 प्रार्थी द्वारा प्रस्तावित उपयोग से जनहित में किसी भी प्रकार का प्रतिकूल प्रभाव उत्पन्न नहीं हो ऐसी व्यवस्था स्वयं को करना होगी ।
- 07 प्रार्थी द्वारा आवेदित भूमि का टूकड़ों टूकड़ों में उप विभाजन नहीं किया जावेगा । यदि किया जाता है तो विधिवत सक्षम अनुज्ञा प्राप्त करना अनिवार्य होगी । उसके बाद ही मौके पर विकास निर्माण किया जा सकेगा ।
- 08 प्रार्थी द्वारा संयुक्त संचालक नगर तथा ग्राम निवेश इन्दौर द्वारा स्वीकृत नक्शे एवं अनापत्ति पत्र में अंकित सभी शर्तों का पालन किया जाना अनिवार्य होगा ।
- 09 प्रार्थी द्वारा निर्मित क्षेत्र के अतिरिक्त खुली भूमि पर सघन वृक्षारोपण लगाना होगा । उपरोक्त व्यपवर्तित की अनुज्ञा के साथ निर्धारित शर्तों में से किसी भी शर्त का उल्लंघन होने पर यह आदेश निरस्त माना जावेगा । बाद प्रकरण में नियमानुसार म0प्र0 भूराजस्व संहिता 1959 की धारा 172(4)(5)(6) के अन्तर्गत कार्यवाही की जावेगी। आदेश खुले न्यायालय में घोषित किया गया ।

अनुविभागीय अधिकारी,
 आनुविभागीय इन्दौर न्यायालय,
 कलेक्टरेट इंदौर

