



न्यायालय, अनुविभागीय अधिकारी, व्यपवर्तन इन्दौर

प्रकरण क्रमांक/442/अ-2/05.06

श्रीमती नीलिमा पति शिरीष बापना, इन्दौर, पता:- प्लेट नंबर 303, अनु अपार्टमेंट-संघी-कालोनी इन्दौर .....आवेदक

::आदेश::

(पारित दिनांक 12.10.06)

(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 पैकी-कुल रकबा 0.083 हेक्टेयर भूमि को मध्य प्रदेश भू-राजस्व संहिता 1959 की धारा 172(1) के अंतर्गत आवासीय प्रयोजन में व्यपवर्तित करने के आशय से आवेदन पत्र प्रस्तुत किया गया। आवेदन पत्र के साथ निम्नांकित अभिलेख प्रस्तुत किए गए :-

01 खसरा पांचसाला वर्ष 1987.88 से 2005.06 तक की नकल।

02 खतानी वर्ष 05.06 की नकल।

राजस्व अभिलेखों में आवेदक का नाम भूमिस्वामी स्वत्व के रूप में अंकित होने पर प्रकरण में व्यपवर्तन 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 प्रभारी अधिकारी(प्लानिंग) इन्दौर विकास प्राधिकारी, इन्दौर के पत्र क्रमांक 7235/छ/07/भूपरि./01 दिनांक 17.11.05 में 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 अनुमोदन (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-तां उसी 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।

(4) उपरोक्त प्रावधानों के तहत भवन के आंतरित प्रस्ताव इन्दौर नगर पालिक निगम इन्दौर

अनुविभागीय अधिकारी,  
कलेक्टरेट, इन्दौर



से स्वीकृत कराने के उपरान्त ही स्थल पर विकास एवं निर्माण कार्य प्रारंभ करना होगा ।

आवेदक भवन का निर्माण केवल आवासीय उपयोग हेतु ही करेगा ।

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 संस्थओं के द्वारा किया जा सकेगा ।

(7) म0प्र0 नगर पालिका/म0प्र0ग्राम पंचायत कालोनाईजर रजिस्ट्रेशन नियम एवं अन्य प्रचलित नियमों अधिनियमों के अन्तर्गत कोई अनुज्ञा/अनुज्ञापित 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 अत्ररोधी तकनीक के अनुसार किया जावे ।

(11) किसी भी प्रकार के भू-स्वामित्व अथवा सीमा विवाद होने या गलत जानकारी देने या ज्ञाप में उल्लेखित शर्तों के उल्लंघन करने पर यह अनुज्ञा मध्य प्रदेश भूमि विकास नियम 1984 के नियम 25 के प्रावधानों के तहत रिव्होक(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 पिदे की ओर के सीमान्त खुले क्षेत्रों का निर्धारण भूमि विकास नियम 1984 के नियम 1984 के नियम 56(6) 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 होगा ।

(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 फेस 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 ।

23. अधीक्षक भूमि परिवर्तन से प्रकरण में आवेदित भूमि की जाँच कर प्रतिवेदन लिया गया ।

अधीक्षक भूमि परिवर्तन द्वारा अपने प्रतिवेदन में बताया की :-

(अ) आवेदित भूमि में शासकीय भूमि शामिल नहीं है ।

(ब) पटवारी नक्शे से मोका मिलान होता है ।

अधीक्षक भूमि परिवर्तन अधिकारी,

कलेक्टरेट, इंदौर



(स)  
(द)  
(इ)

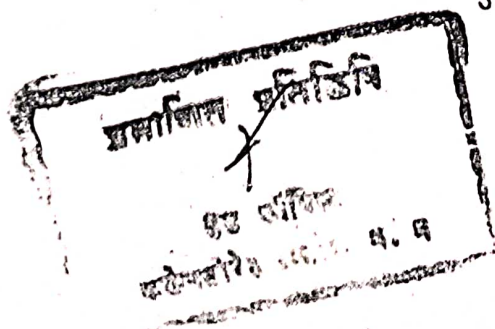
मौके पर विकास निर्माण कार्य नहीं किया गया है ।  
आवेदित भूमि में एक बबूल का वृक्ष आदि है ।  
आवेदित भूमि का इस न्यायालय में विवाद लंबित नहीं है ।

ग्राम गाडराखेडी की शासन द्वारा स्वीकृत आवासीय प्रयोजन की दर रुपये 38/-प्रति 100 वर्गफीट के मान से कुल रकबा 0.083 हेक्टेयर अर्थात् 8930-वर्गफीट भूमि पर भूराजस्व का पुनः निर्धारण रुपये 3,400/-प्रतिवर्ष तथा प्रीमियम रूपए 10.0/-प्रति वर्गमीटर के मान से रूपए 8,300/- 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 पैकी- कुल रकबा 0.083 हेक्टेयर भूमि पर भूराजस्व का पुनः निर्धारण रूपए 3,400/- प्रति वर्ष वर्ष 05.06 से तथा प्रीमियम रूपए 8,300/- 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 होगा ।
- 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 टुकड़ों टुकड़ों 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 भू राजस्व संहिता 1959 की धारा 172(4)(5)(6) के अन्तर्गत कार्यवाही की जावेगी ।  
आदेश खुले न्यायालय में घोषित किया गया ।

अनुविभागीय अधिकारी, नगरी,  
33 नं० राजस्व इन्दौर  
कलेक्ट्रेट, इन्दौर





3004

Handwritten signature

भारतीय डाक

17/8

21/8

पत्राचार

भारतीय डाक

भारतीय डाक

भारतीय डाक

भारतीय डाक

भारतीय डाक

भारतीय डाक

भारतीय डाक

भारतीय डाक

भारतीय डाक

भारतीय डाक

भारतीय डाक

भारतीय डाक

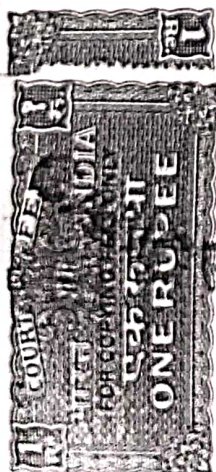
18/8/9

15/8/01

306

भारतीय डाक

भारतीय डाक





श्री संतोष रघुवंशी  
पिता श्री कमलसिंह रघुवंशी  
निवासी :- 198, शुभम पैलेस कालोनी इन्दौर

विरुद्ध



आवेदक

श्रीमती नीलिमा जैन  
पति श्री शिरीष कुमार बापना जैन  
निवासी :- 303, अनु अर्पा. सांधी कालोनी ओल्ड पलासिया इन्दौर

अनावेदक

(आदेश दिनांक :- 5/11/2016 को पारित)  
मध्यप्रदेश भू-राजस्व संहिता 1959 की धारा 109, 110 के अन्तर्गत

आवेदक द्वारा मध्यप्रदेश भू-राजस्व संहिता 1959 की धारा 109, 110 के अन्तर्गत नामान्तरण हेतु आवेदन पत्र मय पंजीकृत विक्रय पत्र की छाया प्रति के प्रस्तुत किया हैं। जिसके द्वारा आवेदक ने ग्राम गाडराखेडी तहसील मल्हारगंज जिला इन्दौर स्थित खसरा क्रमांक 237/1/2/2/घ पैकि रकबा 8930 वर्गफीट/ हैक्टेयर भूमि में से गाडराखेडी के सर्वे क्रमांक 237/1/2/2/घ पैकि क्षेत्रफल 8930 वर्गफीट कीमत रूपये 73,30,000/- रजिस्टर्ड विक्रय पत्र द्वारा कय किया है। अतः राजस्व अभिलेखों में उक्त प्लॉट पर आवेदक का नाम दर्ज किया जावे।

आवेदन पत्र में उल्लेखित भूमि के उक्त प्लॉट के नामान्तरण हेतु सार्वजनिक उद्घोषणा जारी की गई। नियत समयवाधि में किसी भी प्रकार की आपत्ति प्राप्त नहीं हुई हैं। अनावेदक ने लिखित सहमती प्रस्तुत कर विक्री व्यवहार को तस्दीक किया है एवं नामान्तरण हेतु अपनी सहमती दी हैं। क्षेत्रिय राजस्व निरीक्षक से प्रतिवेदन लिया गया। प्रतिवेदन दिनांक 3/11/2016 अनुसार उक्त भूमि का अनुविभागीय अधिकारी महोदय के प्रकरण क्रमांक 442/अ-2/2005-06 आदेश दिनांक 17-8-2006 द्वारा मध्यप्रदेश भू-राजस्व संहिता 1959 की धारा 172 के अन्तर्गत व्यपवर्तन स्वीकृत होना प्रतिवेदित किया गया हैं।

अतः उपर्युक्त आधारों पर आवेदक श्री संतोष रघुवंशी पिता श्री कमलसिंह रघुवंशी निवासी :- 198, शुभम पैलेस कालोनी इन्दौर के द्वारा क्रय ग्राम गाडराखेडी तहसील मल्हारगंज जिला इन्दौर स्थित उक्त खसरा क्रमांक की भूमि में से गाडराखेडी के सर्वे क्रमांक 237/1/2/2/घ पैकि क्षेत्रफल 8930 वर्गफीट भूमि पर नामान्तरण किया जाता हैं। जिस पर परिवर्तित भू-राजस्व रूपये 3400/- व जिस पर नियमानुसार पंचायत उपकर देय हैं। क्रेता वर्ष 2016-2017 से भू-राजस्व, उपकर जमा करें। मौका/स्वत्व विवाद होने की दशा में यह आदेश स्वतः निरस्त माना जावेगा। भू-राजस्व की वसूली हेतु आदेश पारित किया गया। पुर्ननिर्धारण सम्बन्धी जो आदेश प्रकरण में पारित किये जावेगे वो इस प्रकरण में बन्धन कारक होंगे। आदेशानुसार अभिलेखों में प्रविष्टि व आवश्यक संशोधन किया जावे।

csd

तहसीलदार  
मल्हारगंज इन्दौर

तहसीलदार  
मल्हारगंज इन्दौर