कार्यालय नगर पालिक निगम, इन्दौर (म.प्र.)

कालोनी सेल विभाग

E-mail : colonycell@gmail.com

क्रमांक : 974 / का.सेल. / 16 दिनांक : 17 OCT 2016

प्रति,
वक्रतुण्ड रियल इन्फ्रा प्रा.लि.,
तर्फे डायरेक्टर श्री विरेन्द्र पिता श्री छेदीलाल गुप्ता
पता – 6, साधना नगर, एयरपोर्ट रोड़ इंदौर (म.प्र.)

विषय :– ग्राम छोटा बागंडदा, तहसील व जिला इंदौर की भूमि खसरा क्रमांक 77/1/क, 77/1/च, 77/1/ड/2, 77/1/छ, 77/1/ड/मिन–2, 77/1/ज/1, 77/1/ख/1, 78/1/1, 78/1/2/1, 79/1/1, 78/2/क/1, 79/1/2, 79/2/क/1, 82/6, 82/7, 82/8, 82/9, 79/2/ग/मिन–1, 80, 81/3/1, 81/3/3, 81/2/6, 82/3, 82/4, 82/5 कुल रकबा 6.573 हेक्टेयर पर आवासीय भूखण्डीय विकास उपयोग की अनुमति बाबद्।

संदर्भ :– आपका आवेदन पत्र आवक क्रमांक 430 दिनांक 26/08/2016

आवेदक को निम्नलिखित शासकीय विभागों से अनापत्ति/अनुमतियां प्राप्त है।

1. कार्यालय नगर पालिक निगम इन्दौर द्वारा म.प्र. नगर पालिका कालोनाईजर का रजिस्ट्रीकरण, निबंर्धन तथा शर्ते नियम 1998 के प्रावधान अनुसार कालोनाईजर रजिस्ट्रीकरण प्रमाण पत्र क्रमांक 600/का.से./2013/इन्दौर दिनांक 10/09/2013 जारी किया गया है।
2. संयुक्त संचालक, नगर तथा ग्राम निवेश विभाग, इन्दौर द्वारा पत्र क्रमांक आईएनडीएलपी–2785/16/नग्रानि/2016/6537 इन्दौर दिनांक 11/08/2016 से आवासीय भूखण्डीय विकास प्रयोजन हेतु अभिन्यास अनुमोदित किया गया है।
3. प्रश्नाधीन भूमि का व्यवपवर्तन न्यायालय अनुविभागीय अधिकारी, अनुविभाग मल्हारगंज क्षेत्र, जिला इंदौर द्वारा प्रकरण क्रमांक 16/अ–2/2015–16 दिनांक 26/08/2016 से आवासीय प्रयोजन (कालोनी) हेतु किया गया है।
5. अनुविभागीय अधिकारी एवं नजूल अधिकारी, मल्हारगंज क्षेत्र, जिला इन्दौर द्वारा पत्र कमांक 701 दिनांक 03/07/2016 से अनापत्ति पत्र जारी किया गया है।
6. मुख्य नगर नियोजक, इंदौर विकास प्राधिकारी, इंदौर द्वारा पत्र कमांक 5858 दिनांक 30/07/2016 से संयुक्त संचालक, नगर तथा ग्राम निवेश विभाग, इन्दौर को अनापत्ति प्रेषित की है तदानुसार उक्त भूमि वर्तमान में प्राधिकारी द्वारा घोषित किसी योजना में समाविष्ट नहीं है।
7. भू स्वामी के प्रमाण स्वरूप खसरा बी–1 एवं पी–II की प्रति प्रस्तुत की है। तदानुसार भूमि आवेदक के नाम दर्ज है।
8. नगर भूमि सीमा कार्यालय, जिला इन्दौर की अनापत्ति सबंध में आवेदक द्वारा अनुविभागीय अधिकारी, तहसील हातोद जिला इंदौर को राजस्व निरीक्षक तहसील हातोद द्वारा प्रेषित पत्र कमांक 2644 दिनांक 23/08/2016 की प्रति प्रस्तुत की है जिसमें यह लेख है कि भूमि अर्बन सीलिंग अंतर्गत नहीं आती है।

आवेदक द्वारा निम्नलिखित शुल्क जमा किये गये है।

1. आवेदन शुल्क, आवेदन फार्म एवं प्रोसेस शुल्क चालान कमांक 83 दिनांक 06/08/2016 से राशि रूपये 72,730/– (अक्षरी रूपये बहोत्तर हजार सात सौ तीस) कोटक महिन्द्रा बैंक शाखा 580, एम.जी.रोड़, इंदौर में जमा किये गये है।
2. सुपरविजन चार्जेस चालान क्रमांक 105 दिनाक 19/09/2016 के माध्यम से राशि रूपये 9,84,000/– (अक्षरी रूपये नौ लाख चौरयासी हजार) कोटक महिन्द्रा बैंक शाखा 580, एम.जी.रोड़, इन्दौर में जमा।

3. बाह्य विकास शुल्क चालान क्रमांक 105 दिनाक 19/09/2016 के माध्यम से राशि रूपये 6,57,300/– (अक्षरी रूपये छः लाख सत्तावन हजार तीन सौ) कोटक महिन्द्रा बैंक शाखा 580, एम.जी.रोड़, इन्दौर में जमा।

4. कर्मकार कल्याण उपकर की राशि रूपये 4,92,000/– (अक्षरी रूपये चार लाख बयानवे हजार) का डिमाण्ड ड्राफ्ट क्रमांक 533984 दिनांक 27/09/2016, पंजाब नेशनल बैंक शाखा एयरपोर्ट रोड़, इंदौर का सचिव म.प्र. भवन एवं अन्य सन्निर्माण कर्मकार कल्याण मण्डल इन्दौर के नाम से जमा।

5. आवेदक द्वारा प्रस्तुत शपथ पत्र दिनांक 30/09/2010 अनुसार ओव्हरहेड टैंक का निर्माण आवेदक को स्वंय करना होगा एवं ओव्हरहेड टैंक की ड्राईंग–डिजाइन तकनीकी संस्था से अनुमोदन कराना होगी।

6. नर्मदा केपीटल रिनिवल शुल्क चालान क्रमांक 110 दिनाक 19/09/2016 के माध्यम से राशि रूपये 42,27,066/– (अक्षरी रूपये बयालीस लाख सत्ताबीस हजार छाछठ) कोटक महिन्द्रा बैंक शाखा 580, एम.जी.रोड़, इन्दौर में जमा।

7. मध्यप्रदेश नगर पालिक कालोनाईजर रजिस्ट्रीकरण, निर्बन्धन तथा शर्ते नियम 1998 संशोधन विधेयक 19 अप्रैल 2012 के नियम 10 अनुसार आश्रय शुल्क की राशि रूपये रूपये 46,00,000/– (अक्षरी रूपये छयालीस लाख) चालान क्रमांक 108 दिनांक 19/09/2016 के माध्यम से कोटक महिन्द्रा बैंक शाखा एम.जी.रोड़, इन्दौर के निगम खाता क्रमांक 6711196179 में जमा।

8. संपत्ति कर वर्ष 2016–17 जमा संबंधी पुस्तिका नं. 2088 की रसीद कमांक 84 दिनांक 26/09/16 की प्रति एवं कम्प्युटर जनरेटेड अनापत्ति पत्र की प्रस्तुत की है।

उपरोक्त राशि जमा की गई होने से एवं संबंधित शासकीय विभागों से अनापत्ति एवं स्वीकृति प्राप्त होने से एवं नगर तथा ग्राम निवेश विभाग द्वारा अधिनियम 1973 के अन्तर्गत अभिन्यास अनुमोदित होने से ग्राम छोटा बागड़दा, तहसील व जिला इंदौर की भूमि खसरा क्रमांक 77/1/क, 77/1/च, 77/1/ड/2, 77/1/छ, 77/1/ड/मिन–2, 77/1/ज/1, 77/1/ख/1, 78/1/1, 78/1/2/1, 79/1/1, 78/2/क/1, 79/1/2, 79/2/क/1, 82/6, 82/7, 82/8, 82/9, 79/2/ग/मिन–1, 80, 81/3/1, 81/3/3, 81/2/6, 82/3, 82/4, 82/5 कुल रकबा 6.573 हेक्टेयर पर आवासीय भूखण्डीय विकास उपयोग हेतु मध्यप्रदेश नगर पालिका अधिनियम 1956 और उसके अन्तर्गत निर्मित म.प्र. नगर पालिका (कालोनाईजर का रजिस्ट्रीकरण निर्बन्धन तथा शर्ते) नियम 1998 के अधीन तथा सिंगल डोर प्रणाली की बैठक दिनांक 02/09/2016 को बैठक में लिये गये निर्णय अनुसार निम्न शर्तो के अधीन विकास अनुमति प्रदान की जाती है :–

1. निगम के पक्ष में धरोहर के रूप में रखे गये भुखण्ड वाले स्थान पर सूचना बोर्ड लगाना होगा, तथा उस पर भुखण्ड नगर निगम में धरोहर है, तथा उनका क्रय–विक्रय नहीं किया जा सकता है, यह उल्लेख करना आवश्यक है।

2. मध्यप्रदेश भू राजस्व संहिता 1959 के अंतर्गत कलेक्टर कार्यालय से प्राप्त व्यपवर्तन आदेश की समस्त शर्तो का पालन करना होगा ।

3. मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम 1973 के अंतर्गत प्राप्त अनुज्ञा की शर्तो का पालन करना होगा ।

4. भूखण्डों का विक्रय पंजीकृत दस्तावेजों के आधार पर करना होगा।

5. संयुक्त संचालक, नगर तथा ग्राम निवेश विभाग, इन्दौर द्वारा अनुमोदित अभिन्यास पत्र क्र. आईएनडीएलपी–2785/16/नग्रानि/2016/6537 इन्दौर दिनांक 11/08/2016 के अनुसार आवेदक को चयनित विकल्प अनुसार समाज के कमजोर आय वर्ग हेतु 35 भूखण्ड एवं निम्न आय वर्ग हेतु 23 भूखण्ड आरक्षित रखना होगे एवं जिनका आवंटन नियमों के प्रावधान अनुसार करना होगा। तदउपरांत ही धरोहर भूखण्ड एवं भाग मुक्त किये जा सकेगे।

6. आवेदक के भू–स्वामित्व के संबंध में यदि कोई वाद माननीय न्यायालय अथवा अन्य किसी शासकीय विभाग में प्रचलित वाद पर यदि कोई निर्णय आवेदक के विरूद्ध पारित होता है तो ऐसी स्थिति में जारी स्वीकृति स्वतः निरस्त मानी जावेगी एवं पारित निर्णय का पालन आवेदक को करना होगा।

7. भविष्य की योजना हेतु प्रश्नाधिन क्षेत्र पर किसी प्रकार का निर्माण/विकास मान्य नहीं होगा इस हेतु पृथक से अनुमति प्राप्त करना अनिवार्य होगा।

8. आवेदक द्वारा विकास के पूर्व इन्दौर विकास प्राधिकारी की विद्यमान अथवा प्रस्ताविल योजना के प्रस्तावों एवं अभिन्यास में दर्शित आस–पास के विद्यमान विकास से समन्वय आवश्यक होगा।

9. शुल्को की गणना के अंतर की स्थिति में नियमानुसार अंतर की राशि जमा कराने का दायित्व आवेदक का होगा।

10. आवेदक द्वारा कालोनी के विकास के कुल भुखण्डीय क्षेत्रफल के पेटे विकास लागत के 125 प्रतिशत के मान से अभिन्यास में लाल रंग से अंकित सदर स्थल के निर्मित होने वाले भूखण्ड कमांक 17 से 21, 263 से 270, 271 से 280, 323 से 366, 367 से 380 कुल 81 भूखण्ड जिनका कुल क्षेत्रफल 82875 वर्गफीट विकास कार्य पूर्ण होने तक ई–पंजीयन क्रमांक MP179152016A1563323 दिनांक 05/10/2016 से धरोहर के रूप में रखे गये है। कालोनाईजर द्वारा उपरोक्त धरोहर रखे गये भूखण्डों का न तो इनका विकय किया जावेगा और ना ही उनकी रजिस्ट्री की जावेगी। निगम के मतानुसार विकास कार्य अपूर्ण रहने पर उक्त भुखण्ड राजसात किये जाने का अधिकार निगम को होगा। समाज के कमजोर आय वर्ग व निम्न आय वर्ग हेतु आरक्षित युनिटों के निर्माण व आवंटन पश्चात् ही धरोहर रखे गये भूखण्ड मुक्त किये जा सकेंगे।

11. नगर तथा ग्राम निवेश विभाग द्वारा अनुमोदित अभिन्यास पत्र पृष्ठांकन क्रमांक आईएनडीएलपी–2785/16/नग्रानि/2016/6537 इन्दौर दिनांक 11/08/2016 में दर्शित अनुसार सडकों की चौडाई रखना होगी, एवं उद्यान हेतु आरक्षित भूमि 6573 वर्गमीटर भूमि पर उद्यान विकास कार्य पूर्ण करना होगा।

12. रोड सेट बैक हेतु आरक्षित भूमि पर किसी भी प्रकार का अतिक्रमण नहीं होने पाये यह सुनिश्चित करना होगा।

13. उपरोक्त कालोनी में विद्युत पोल पर लाईट फिटिंग लगानी होगी, लाईट फिटिंग नहीं लगाने की दशा में 3,000/– रू. प्रति पोल के मान से पंजाब नेशनल बैंक शाखा एरोड्रम रोड़, इंदौर की राशि रूपये 3,30,000/– की एफडीआरकमांक JTQ005250 दिनांक 27/09/2016 प्रस्तुत की है, जो विद्युत पोलो पर फिटिंग लगाने के उपरांत ही मुक्त होगी।

14. उपरोक्त कालोनी में वॉटर हार्वेस्टिंग की व्यवस्था सुनिश्चित करना होगी। सार्वजनिक उद्यान में जहां वर्षा के समय पानी इकट्ठा होना है, वहां वॉटर रिचार्जिग का पिट बनवाना होगा।

15. कालोनी के पास स्थित नर्मदा की मुख्य लाईन से कनेक्शन लेने हेतु कालोनाइजर को नियमानुसार पृथक से अनुमति प्राप्त करना होगी, एवं स्वंय के व्यय से उक्त लाईन को जोडना होगा।

16. पर्यावरण विभाग/प्रदूषण मण्डल का प्रमाण पत्र आवेदक को पृथक से प्राप्त करना होगा।

17. प्रस्ताव अनुसार सेप्टिक टैंक (एस.टी.पी.)/कचरा घर/ऐमीनिटीस/ट्रांसफार्मर इत्यादि का नियमानुसार निर्माण करना होगा।

18. प्रश्नाधिन भूमि के संबंध में कोई वाद अथवा शिकायत किसी शासकीय विभाग में लंबित होने पर समस्त जवाबदारी आवेदक की होगी।

19. अभिन्यास में सदर स्थल के पहुंच मार्ग एवं अन्य आवश्यक प्रावधानों का विस्तृत प्रारूप प्रस्तुत करना होगा एवं पहुंच मार्गो का निर्माण करना होगा।

20. कॉलोनी के रूढिगत पानी की निकासी की व्यवस्था आवेदक को करना होगी।

21. सदर स्थल पर आने–जाने वाले रास्तों पर अतिक्रमण न हो व उक्त रास्ते बंद न हो, इसकी व्यवस्था सुनिश्चित करना होगी।

22. मध्यप्रदेश भू–राजस्व संहिता 1959 में रिकार्ड अनुसार शासकीय, नजूल, अतिशेष घोषित भूमि व प्रचलित रास्ते व पानी निकासी के स्त्रोत पर अतिक्रमण न हो यह सुनिश्चित करना होगा।

23. नगर तथा ग्राम निवेश विभाग, इन्दौर द्वारा अनुमोदित अभिन्यास में अंकित समस्त शर्तो का पूर्णतः पालन करना होगा।

24. भूमि के संबंध में एवं अद्योसंरचना के संबंध में कोई वाद आदि उत्पन्न होने पर इसकी समस्त जवाबदारी आवेदक की होगी।

25. प्रकरण में प्रावधान अनुसार अन्य शुल्को के अतिरिक्त बाह्य विकास शुल्क के रूप में रूपये 6,57,300/– जमा कराये गये है। लेकिन ड्रेनेज संयोजन के समय झोन की ड्रेनेज व्यवस्था एवं भौगोलिक स्थिति अनुसार मानकों के आधार पर प्रावधान अनुसार ड्रेनेज संयोजन के आवश्यक शुल्क जमा कराते हुये संयोजन की पृथक से स्वीकृति प्राप्त करना होगी।

26. भूमि विकास नियम 1984 एवं संशोधन नियम 2012 के अंतर्गत नियमों का पालन करना होगा।

27. प्रावधानों के तहत सदर स्थल पर वृक्षारोपण एवं उसका रख–रखाव सुनिश्चित हो ।

28. नगर तथा ग्राम निवेश विभाग, नजूल, इन्दौर विकास प्राधिकरण, सक्षम प्राधिकारी नगर भूमि सीमा, तहसीलदार तहसील इन्दौर, एवं अन्य समस्त शासकीय विभागों द्वारा दी गयी समस्त शर्तो का पूर्णतः पालन करना होगा किसी भी विभाग की आपत्ति आने पर जारी स्वीकृति स्वतः निरस्त मानी जावेगी।

29. उक्त स्वीकृति प्रस्तुत स्वामित्व के दस्तावेज के आधार पर जारी की जा रही है जो किसी प्रकार के स्वामित्व सिद्ध करने हेतु सहायक नहीं होगा और न ही किसी कानूनी कार्यवाही हेतु सहायक होगा। नगर निगम इन्दौर अन्य कार्यवाही हेतु स्वतंत्र होगी।

30. स्थल पर किये जाने वाले विकास कार्यो हेतु तकनीकी टीम नगर पालिक निगम इंदौर द्वारा अनुमोदित इस्टीमेट्स की प्रति संलग्न में दी जा रही है उपरोक्त इस्टीमेंट के अनुसार ही स्थल पर विकास कार्य हो यह सुनिश्चित करे। किसी प्रकार के परिवर्तन की स्थिति में पृथक से सूचित कर उसका अनुमोदन लेना अनिवार्य होगा।

31. कालोनी की विकास अनुमति जारी होने की तिथि से अधिकतम तीन वर्ष के भीतर विकास कार्य पूर्ण करना अनिवार्य होगा परन्तु यदि कालोनी के विकास कार्य में कोई कमी या कमियॉ पाई जाती है तो ऐसी कमियों को दूर करने के लिये उक्त समय सीमा में अधिकतम एक वर्ष तक की वृद्धि की जा सकेगी।

32. प्रकरण में किसी अन्य विभाग की स्वीकृति आवश्यक होने पर पृथक से आवेदक को प्राप्त करना होगी।

आपके द्वारा दी गई जानकारी एवं मालकी दस्तावेजों में छुपाये गये तथ्यों के उजागर होने पर एवं भूमि स्वामित्व/सीमा संबंधी किसी प्रकार के विवाद या किसी विभाग की आपत्ति आने पर तथा उपरोक्त उल्लेखित किसी भी शर्त के उल्लंघन की स्थिति में दी गई विकास की अनुमति स्वतः निरस्त मानी जावेगी।

<u>(नस्ती पर सक्षम प्राधिकारी द्वारा स्वीकृत)</u>

उपायुक्त एवं प्रभारी अधिकारी,
कालोनी सेल
नगर पालिक निगम, इन्दौर

क्रमांक : ————/का.सेल./16 दिनांक ————

प्रतिलिपि :–

1. आयुक्त, केन्द्रीय उत्पाद सीमा शुल्क एंव सेवाकर, इन्दौर की और सूचनार्थ।
2. संयुक्त संचालक, नगर तथा ग्राम निवेश विभाग, जिला इन्दौर की और सूचनार्थ।
3. सक्षम प्राधिकारी, नगर तथा भूमि सीमा कार्यालय, इन्दौर की और सूचनार्थ प्रेषित।
4. अनुविभागीय अधिकारी/नजूल अधिकारी, अनुविभाग–मल्हारगंज क्षेत्र, जिला इन्दौर की और सूचनार्थ प्रेषित।
5. मुख्य कार्यपालन अधिकारी, इन्दौर विकास प्राधिकरण, इन्दौर की और सूचनार्थ प्रेषित।
6. अपर आयुक्त, कालोनी सेल, नगर पालिक निगम, इन्दौर की और सूचनार्थ प्रेषित।
7. मुख्य नगर नियोजक, भवन अनुज्ञा शाखा, नगर पालिक निगम, इन्दौर की और सूचनार्थ प्रेषित।
8. उप पंजीयक, कलेक्टर कार्यालय, जिला इन्दौर की और सूचनार्थ प्रेषित।
9. उपायुक्त, राजस्व, नगर पालिक निगम, इन्दौर की और सूचनार्थ प्रेषित।
10. भवन अधिकारी, झोन क्र. 16 नगर पालिक निगम, इन्दौर की और सूचनार्थ एवं ईडब्ल्यूएस/एलआईजी/ऐमिनिटीस की निर्माण अनुमति के संबंध में स्वीकृति संबंधी नियमानुसार आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित।
11. झोनल अधिकारी, झोन क्र. 16, नगर पालिक निगम, इन्दौर की और सूचनार्थ।

उपायुक्त एवं प्रभारी अधिकारी,
कालोनी सेल
नगर पालिक निगम, इन्दौर