

कार्यालय संयुक्त संचालक
नगर तथा ग्राम निवेश, जिला कार्यालय इन्दौर म.प्र.

क्रमांक/
प्रति,

/INDLP-3612/17/नग्रानि/2016,

इन्दौर, दिनांक

श्रीमती नीनादेवी पति श्री विनोद कुमार अग्रवाल,

निवासी- "अग्रवाल हाउस", द्वितीय मंजील, 5, यषवन्त कॉलोनी, इंदौर (म.प्र.)

विषय : ग्राम देवगुराडिया, तहसील व जिला इन्दौर की भूमि सर्वे क्रमांक 118/2 कुल रकबा 0.526 हेक्टेयर भूमि पर आवासीय मल्टीफ्लेटेड ड्वेलिंग युनिट उपयोग हेतु स्थल अनुमोदन बाबद।

संदर्भ : आपका आवेदन दिनांक 16/05/2017.

उपरोक्त विषयान्तर्गत संदर्भित पत्र के संबंध में आवेदक- श्रीमती नीनादेवी पति श्री विनोद कुमार अग्रवाल, निवासी- "अग्रवाल हाउस", द्वितीय मंजील, 5, यषवन्त कॉलोनी, इंदौर (म.प्र.) द्वारा ग्राम देवगुराडिया, तहसील व जिला इन्दौर की भूमि सर्वे क्रमांक 118/2 कुल रकबा 0.526 हेक्टेयर भूमि पर आवासीय मल्टीफ्लेटेड ड्वेलिंग युनिट उपयोग हेतु स्थल अनुमोदन बाबद् निम्नलिखित दस्तावेज प्रस्तुत किए हैं :-

1. निर्धारित प्रारूप में आवेदन।
2. आवेदन शुल्क चालान क्र. 28, दिनांक 28/04/2017 द्वारा राशि 5,000/- एवं अनुज्ञा शुल्क ऑनलाईन चालान क्र. 0217742, दिनांक 22/06/2017 द्वारा राशि 39,450/- जमा। इस प्रकार कुल राशि 44,450/- जमा।
3. खसरा बी-1, पी-2 वर्ष 2014-2015.
4. शपथ पत्र, क्षतिपूर्ति पत्र।
5. मानचित्र।
6. सीमांकन रिपोर्ट।

विषयांकित भूमि का स्थल निरीक्षण भू-स्वामी के इंजिनियर अक्षय बज्र, की उपस्थित में मानचित्रकार द्वारा स्थल का निरीक्षण किया गया है, जिसमें स्थल रिक्त होना पाया गया है। प्रश्नाधीन स्थल को दक्षिण दिशा में स्वीकृत सार्थक सिंगपुर कॉलोनी के निर्मित 18.0 मीटर चौड़े मार्ग से पहुँच उपलब्ध है। प्रश्नाधीन भूमि का इन्दौर विकास योजना-2021 में भूमि उपयोग आवासीय विनिर्दिष्ट है।

नजूल अधिकारी, जिला इन्दौर का पत्र क्रमांक 112 दिनांक 23/05/2017 द्वारा विषयांकित भूमि ग्राम देवगुराडिया, तहसील व जिला इन्दौर की भूमि सर्वे क्रमांक 118/2 कुल रकबा 0.526 हेक्टेयर भूमि के संबंध में तहसीलदार नजूल इन्दौर के प्रतिवेदन अनुसार अनापत्ति दी है कि, पट्टे पर दी गई नजूल भूमि के प्रकरण में पट्टे की शर्तों का पालन करना आवश्यक होगा।

मुख्य नगर नियोजक, इन्दौर विकास प्राधिकरण, इन्दौर के पत्र क्रमांक 3411 दिनांक 19/05/2017 द्वारा अनापत्ति दी है कि, ग्राम देवगुराडिया, तहसील व जिला इन्दौर की भूमि सर्वे क्रमांक 118/2 की भूमि प्राधिकारी की वर्तमान में घोषित किसी योजना में समाविष्ट नहीं है।

उपरोक्त तथ्यों को दृष्टिगत रखते हुए आवेदक द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों एवं शपथ पत्र के आधार पर ग्राम देवगुराडिया, तहसील व जिला इन्दौर की भूमि सर्वे क्रमांक 118/2 कुल रकबा 0.526 हेक्टेयर भूमि पर आवासीय मल्टीड्वेलिंग यूनिट हेतु संलग्न मात्राचित्र में दर्शाये अनुसार 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 तहत नियोजन अनुज्ञा निम्न शर्तों के अध्याधीन रहते हुए प्रदान की जाती है :-

1. प्रश्नाधीन भूमि पर नियोजन मापदण्ड इस प्रकार मान्य होंगे:-
 - अ- ग्राउण्ड कवरेज 30.0 प्रतिशत अधिकतम।
 - ब- एफ.ए.आर. 1:1.30 अधिकतम।
 - स- भवन की ऊँचाई 18.0 मीटर अधिकतम।
 - द- एम.ओ.एस संलग्न मानचित्र अनुसार।
 - इ- पार्किंग : एक कार पार्किंग प्रति 100.0 वर्गमीटर निर्मित क्षेत्र की दर से।
2. निम्नलिखित अधिनियम/नियम/सक्षम अधिकारियों तथा संस्था से अनापत्ति अनुज्ञा लेना अनिवार्य होगा:-
 - अ. म.प्र. भू-राजस्व संहिता 1959
 - ब. म.प्र. ग्राम पंचायत (कालोनीयों का विकास) नियम 2014.
 - स. अन्य किसी निकायों/अधिनियमों के अंतर्गत कोई अनुमति/अनुज्ञा लेना अनिवार्य हो तो उसे आवश्यक रूप से प्राप्त किया जावे।
 - ई. केन्द्रीय उत्पाद सीमा शुल्क एवं सेवा कर विभाग इन्दौर
3. संलग्न मानचित्र को भू-स्वामित्व का दस्तावेज नहीं समझा जावे।
4. प्रश्नाधीन भूमि के दक्षिण दिशा में स्थित मार्ग को 18.0 मीटर रखते हुए मार्ग मध्य से 9.0 मीटर भूमि मार्ग विस्तार हेतु खुली छोड़ना आवश्यक होगी। मार्ग विस्तार हेतु खुली छोड़ी गयी भूमि पर किसी प्रकार का निर्माण/विकास कार्य मान्य नहीं होगा।
5. प्रश्नाधीन प्रकरण ग्राम पंचायत सीमा क्षेत्र के अंतर्गत है तथा ग्राम पंचायत क्षेत्र के लिए कॉलोनी विकास हेतु म.प्र. ग्राम पंचायत (कॉलोनीयों का विकास) नियम 2014 प्रभावशील है। संलग्न अभिन्यास के भूखण्डों पर बहुआवासीय इकाईयां निर्मित किया जाना प्रस्तावित है। ऐसे भूखण्डों (निवास एकको) के मामले में कुल निर्मित क्षेत्र का 6 प्रतिषत (आर्थिक रूप से कमजोर वर्गों तथा निम्न आय समूहों के लिए (प्रत्येक के लिए 3 प्रतिषत)) आरक्षित रखा जाएगा। आवेदक द्वारा उसी ब्लॉक में ई.डब्ल्यू.एस. तथा एल.आई.जी. का प्रावधान सक्षम प्राधिकारी कलेक्टर जिला इन्दौर से भवन अनुज्ञा लेते समय किया जावेगा। इस हेतु आवेदक द्वारा शपथ पत्र प्रस्तुत किया गया है। इस संबंध में उपरोक्त प्रावधान सुनिश्चित करते हुए भवन निर्माण अनुमति प्रदाय की जावें। उक्त नियमों के अंतर्गत प्रश्नाधीन क्षेत्र हेतु सक्षम प्राधिकारी कलेक्टर, इंदौर है। ई.डब्ल्यू.एस. तथा एल.आई.जी. के लिए किये गये प्रावधान सक्षम प्राधिकारी द्वारा मान्य किये जाने पर ही लागू होंगे। यदि सक्षम प्राधिकारी आवेदक द्वारा प्रस्तावित प्रावधानों से सहमत न हो, तो उनके बताये अनुसार अभिन्यास में आवश्यक संशोधन किया जाना आवश्यक होगा।
6. सक्षम प्राधिकारी द्वारा विकास अनुमति जारी करने के पूर्व भूमि स्वामी से म.प्र. ग्राम पंचायत (कॉलोनीयों का विकास) नियम 2014 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 जावें।
7. 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।

8. संलग्न मानचित्र में स्थल की सीमा तक दर्शाये गये मार्गों की निरंतरता सुनिश्चित किया जाना अनिवार्य होगा तथा स्थल पर स्थित मार्गों को गेट अथवा बाउण्ड्रीवाल से अवरूद्ध नहीं किया जावें।
9. उपरोक्त प्रावधानों का पालन करते हुए इन्दौर विकास योजना एवं म.प्र. भूमि विकास नियम, 2012 के प्रावधानों के अंतर्गत ग्राम पंचायत/स्थानीय संस्था से विस्तृत भवन मानचित्र स्वीकृत कराये जाने के उपरांत ही स्थल पर भवन निर्माण किया जावे।
10. यह अनुमति अहस्तांतरणीय होगी तथा अधिमान्य उपयोग के अतिरिक्त अन्य उपयोग मान्य नहीं होंगे।
11. भूमि का उपविभाजन अथवा भूखण्डों का विक्रय मान्य नहीं होगा एवं निर्मित बिल्टअप क्षेत्रफल का ही विक्रय किया जा सकेगा।
12. भारत सरकार के वन एवं पर्यावरण मंत्रालय द्वारा जारी अधिसूचना दिनांक 14/09/2006 यथा संशोधित अधिसूचना दिनांक 01/09/2009 की अनुसूचि 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 इम्पेक्ट 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 जावें तथा निर्माण के पूर्व ई.आय.ए. क्लीयरेंस लेना भी अनिवार्य होगा। पर्यावरण संरक्षण अधिनियम संबंधी समस्त प्रावधानों का पूर्ण पालन करना आवश्यक होगा।
13. प्रश्नाधीन भूमि पर विकसित होने वाले भूखण्डों/भवन के विक्रय के सम्बंधी इशतहार प्रकाशन में नगर तथा ग्राम निवेश, स्थानीय निकायो, डायवर्शन, नजूल अनापत्ति, अरबन लेण्ड सिलिंग से छूट, म.प्र. प्रदूषण निवारण मण्डल से अनापत्ति सम्बन्धी आदेशो के क्रमांक एवं दिनांक का उल्लेख करना अनिवार्य होगा।
14. भवन में उत्पन्न होने वाले ठोस अपशिष्ट (सालिड वेस्ट) के संबंध में माननीय सर्वोच्च न्यायालय द्वारा दिये गये दिशा-निर्देश का पालन करना होगा तथा ठोस अपशिष्ट को तीन अलग-अलग श्रेणी में विभक्त कर भवन के लिये डाक यार्ड में तीन अलग-अलग कचरा पेटियों में इकट्ठा करने तथा डिस्पोजल की जवाबदारी आवेदक की होगी।
15. भवन का निर्माण भूकम्प अवरोधी तकनीकी के अनुसार एवं निर्धारित मानकों के अनुसार करना होगा। किसी भी प्रकार का डिजाइन फाल्ट अथवा स्वीकृति के विपरीत निर्माण की अव्यवस्था में आवेदक की जवाबदारी होगी।
16. भवन में रेन वाटर हार्वेस्टिंग की प्रक्रिया आवेदक द्वारा अपने स्वयं के खर्च से की जाना अनिवार्य होगा। इसके पश्चात ही भूखण्ड पर जल विधुत कनेक्शन संबंधित संस्थाओं के द्वारा किया जा सकेगा।

17. मार्ग विस्तार अन्तर्गत आने वाली भूमि का कब्जा बिना मुआवजों के इन्दौर विकास प्राधिकरण स्थानीय निकाय/कलेक्टर कार्यालय अथवा मार्ग विकास की क्रियान्वयन संस्था को सौपना होगा। उक्त मार्ग विस्तार की भूमि म.प्र. भू-राजस्व संहिता की धारा 173 के अन्तर्गत त्यजन करने के पश्चात् ही आवेदक को म.प्र. भूमि विकास नियम 2012 के नियम 61, फुटनोट(1) अनुसार अतिरिक्त एफ.ए.आर. की पात्रता होगी।
18. फाइनेंस एक्ट 1994 के प्रावधानों का पालन किया जाना सुनिश्चित करें।
19. इस अनुमति का उपयोग किसी प्रकार के ऋण प्राप्त करने हेतु तब तक नहीं किया जा सकता है जब तक की आवेदक भूमि व्यपवर्तन तथा म.प्र. ग्राम पंचायत (कॉलोनियों का विकास) नियम 2014 के अन्तर्गत अनुमतियाँ प्राप्त नहीं कर लेता।
20. 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 चर्तुःसीमा में परिवर्तन होता है तो सीमांकित अभिन्यास पुनः इस कार्यालय से अनुमोदित कराना होगा।
21. किसी भी प्रकार के भू-स्वामित्व, सीमा अथवा मार्ग संबंधी विवाद होने पर या दी गई जानकारी असत्य पाए जाने पर या उक्त ज्ञापन में उल्लेखित शर्तों के उल्लंघन करने पर यह अनुज्ञा म.प्र. भूमि विकास नियम 2012 के नियम 25 के तहत प्रतिसंहित (रिहोक) कर दी जावेगी।

संलग्न – अनुमोदित मानचित्र।

संयुक्त संचालक
नगर तथा ग्राम निवेश
इन्दौर (म.प्र.)
इन्दौर, दिनांक 28.06.17

पृ. क्र. 5116/INDLP-3612/17/नग्रानि/2016,
प्रतिलिपि :-

1. सक्षम प्राधिकारी/कलेक्टर जिला इन्दौर की ओर सूचनार्थ एवं आवष्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित।
2. अनुविभागीय अधिकारी (राजस्व), इन्दौर की ओर आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित, यदि प्रश्नाधीन भूमि के स्वामित्व के संबंध में किसी प्रकार के विवाद कार्यालय में प्रचलन में हो तो इस कार्यालय को अवगत करावे तथा इस अनुमति आदेश के आधार पर कोई कार्यवाही न करें।
3. मुख्य कार्यपालन अधिकारी, इन्दौर विकास प्राधिकरण, इन्दौर की ओर सूचनार्थ प्रेषित।
4. तहसीलदार, तहसील व जिला इन्दौर की ओर सूचनार्थ प्रेषित।
5. सरपंच ग्राम पंचायत, ग्राम बडीयाकिमा, तहसील व जिला इन्दौर की ओर सूचनार्थ प्रेषित।
6. आयुक्त, केन्द्रीय उत्पाद सीमा शुल्क एवं सेवा कर, माणिकबाग पैलेस, इन्दौर की ओर सूचनार्थ प्रेषित।
7. वरिष्ठ पंजीयक, पंजीयन कार्यालय, जिला इन्दौर की ओर सूचनार्थ प्रेषित।
8. क्षेत्रीय अधिकारी, म.प्र. प्रदुषण नियंत्रण मण्डल, इन्दौर को कृपया सूचनार्थ प्रेषित।
9. वेबसाईट कॉपी।

संलग्न- अनुमोदित मानचित्र।

संयुक्त संचालक
नगर तथा ग्राम निवेश
इन्दौर (म.प्र.)