

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

E-mail - indore@mptownplan.gov.in

क्र./

/INDLP-6362/20/नग्रानि/2020,

इन्दौर, दिनांक

प्रति,

अग्रवाल रियल सिटी प्रा.लि.

तर्फे डायरेक्टर श्री प्रमोद के. श्रीवास्तव पिता श्री ओमप्रकाश श्रीवास्तव,  
पता- 5, यशवंत निवास रोड़, इन्दौर (म.प्र.)

**विषय :** ग्राम देवगुराडिया, तहसील व जिला इन्दौर की भूमि सर्वे क्रमांक 66/1 एवं 138/2 कुल रकबा 2.254 हेक्टेयर भूमि पर आवासीय भूखण्डीय विकास हेतु अभिन्यास अनुमोदन बाबद।

**संदर्भ :** आपका आवेदन कार्यालय में प्राप्त दिनांक 07/01/2020.

**कॉलोनी का नाम :-** "एमराल्ड अनन्त (Emerald Anant)"

उपरोक्त विषयान्तर्गत संदर्भित पत्र के संबंध में आवेदक- अग्रवाल रियल सिटी प्रा.लि. तर्फे डायरेक्टर श्री प्रमोद के. श्रीवास्तव पिता श्री ओमप्रकाश श्रीवास्तव, पता- 5, यशवंत निवास रोड़, इन्दौर (म.प्र.) द्वारा ग्राम देवगुराडिया, तहसील व जिला इन्दौर की भूमि सर्वे क्रमांक 66/1 एवं 138/2 कुल रकबा 2.254 हेक्टेयर भूमि पर आवासीय भूखण्डीय विकास उपयोग हेतु अभिन्यास अनुमोदन बाबद निम्न दस्तावेज प्रस्तुत किए हैं :-

1. निर्धारित प्रारूप में आवेदन।
2. आवेदन शुल्क रुपये 15,000/- ऑनलाईन चालान क्रमांक 02171385, दिनांक 27/12/2019 एवं अनुज्ञा शुल्क ऑनलाईन चालान क्र. 0217883, दिनांक 16/01/2020 द्वारा राशि रुपये 1,69,050/- द्वारा जमा। इस प्रकार कुल रुपये 1,84,050/- जमा।
3. खसरा बी-1, पी-2 वर्ष 2019-2020।
4. ऋण पुस्तिका एवं सीमांकन रिपोर्ट।
5. शपथ पत्र, क्षतिपूर्ति पत्र।
6. अभिन्यास।

विषयांकित भूमि का आवेदक की उपस्थिति में स्थल का निरीक्षण किया गया है, जिसमें स्थल मौके पर रिक्त अवस्था में है। प्रश्नाधीन स्थल के पश्चिम दिशा में कार्यालय द्वारा स्वीकृत अभिन्यास की भूमि में से 12.0 मीटर चौड़े समन्वित मार्ग से पहुंच उपलब्ध है। प्रश्नाधीन भूमि का इन्दौर विकास योजना-2021 में भूमि आवासीय उपयोग हेतु विनिर्दिष्ट है।

अनुविभागीय अधिकारी राजस्व, अनुभाग भिचौली हप्सी, जिला इन्दौर का पत्र क्रमांक 09/रीएसडीओ/NOC/2019 इन्दौर, दिनांक 22/05/2019 एवं पत्र क्रमांक 54/रीएसडीओ/NOC/2019 इन्दौर, दिनांक 02/11/2019 द्वारा विषयांकित भूमि ग्राम देवगुराडिया, तहसील व जिला इन्दौर की भूमि सर्वे क्रमांक 66/1 कुल रकबा 1.214 हेक्टेयर एवं सर्वे क्रमांक 67, 138/1 एवं 138/2 कुल रकबा 3.160 हेक्टेयर भूमि के संबंध में तहसीलदार के जांच प्रतिवेदन अनुसार सशर्त नजूल अनापत्ति दी है।

मुख्य कार्यपालिक अधिकारी, इंदौर विकास प्राधिकारी, इंदौर के पत्र क्रमांक 8875 दिनांक 22/12/2014 द्वारा प्रेषित सूची में प्रश्नाधीन भूमि सम्मिलित नहीं है।

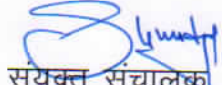
उपरोक्त दस्तावेजों एवं प्रस्तुत शपथ पत्रों, क्षतिपूर्ति पत्र एवं स्वामित्व दस्तावेजों के आधार पर म.प्र. नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम 1973 की धारा 30(1)(ख) एवं म.प्र. भूमि विकास नियम 2012 के नियम 27(1) एवं 2(5) के प्रावधानों के आधार पर निम्न शर्तों के अध्यधीन रहते हुए ग्राम देवगुराडिया, तहसील व जिला इन्दौर की भूमि सर्वे क्रमांक 66/1 एवं 138/2 कुल रकबा 2.254 हेक्टेयर भूमि पर आवासीय भूखण्डीय विकास उपयोग 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. ग्राम पंचायत (कॉलोनीयों का विकास) नियम 2014
  - स. अन्य किसी नियमों/अधिनियमों के अन्तर्गत कोई अनुमति/अनुज्ञा अनिवार्य हो तो उसे आवश्यक रूप से प्राप्त किया जावे।
2. संलग्न मानचित्र को भू-स्वामित्व का दस्तावेज नहीं समझा जावे।
3. प्रश्नाधीन भूमि के पश्चिम दिशा में कार्यालय द्वारा स्वीकृत अभिन्यास के समन्वित प्रस्तावित 12.0 मीटर चौड़े मार्ग हेतु भूमि खुली छोड़ना आवश्यक होगा। साथ ही मार्ग हेतु खुली छोड़ी गयी भूमि पर किसी भी प्रकार का अतिक्रमण वर्जित होगा।
4. 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।
5. प्रश्नाधीन प्रकरण ग्राम पंचायत क्षेत्र अन्तर्गत है तथा ग्राम पंचायत क्षेत्र अन्तर्गत कॉलोनी विकास हेतु म.प्र. ग्राम पंचायत (कॉलोनीयों का विकास) नियम 2014 प्रभावशील है। उक्त नियमों के अन्तर्गत सक्षम प्राधिकारी कलेक्टर, जिला इन्दौर है। प्रकरण में म.प्र. ग्राम पंचायत (कॉलोनीयों का विकास) नियम 2014 के अन्तर्गत विकास अनुमति देने के पूर्व समस्त नियमों का पालन कराते हुए विकास अनुमति सक्षम प्राधिकारी से प्राप्त किया जाना अनिवार्य होगा। आवेदक द्वारा प्रस्तुत मानचित्र अनुसार 158 सामान्य भूखण्ड आरक्षित प्रस्तावित किये गये हैं। आवेदक ने उक्त नियमों अनुसार कमजोर आयवर्ग हेतु 10 भूखण्ड एवं निम्न आयवर्ग हेतु 05 भूखण्ड आरक्षित करने का विकल्प चयन किया गया है। उक्त संबंध में आवेदक द्वारा शपथपत्र पत्र भी प्रस्तुत किया गया है। जिसका विवरण मानचित्र पर भी किया गया है। कॉलोनाईजर के विकल्प को मान्य करने का अधिकार म.प्र. ग्राम पंचायत (कॉलोनीयों का विकास) नियम 2014 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 तदनुसार सूचित करने पर कार्यालय द्वारा सक्षम प्राधिकारी के बताये अनुसार अभिन्यास में आवश्यक संशोधन मान्य किये जा कर सूचित किया जावेगा।
6. किसी भी प्रकार का ठोस अपशिष्ट, परिसर के आसपास भूमि पर फेंकना/फैलाना प्रतिबंधित रहेगा।

7. 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 जावे।
8. प्रश्नाधीन भूमि पर विकसित होने वाले भूखण्डों/भवन के विक्रय के सम्बन्धी इशतहार प्रकाशन में नगर तथा ग्राम निवेश, स्थानीय निकाय, डायवर्शन, नजूल विभाग से अनापत्ति सम्बन्धी आदेशों के क्रमांक एवं दिनांक का उल्लेख करना अनिवार्य होगा।
9. 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।
10. 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।
11. 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।
12. संलग्न मानचित्र में प्रश्नाधीन स्थल की सीमा तक दर्शाये गये मार्गों की निरंतरता सुनिश्चित किया जाना अनिवार्य होगा।
13. 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 आदेशानुसार 15 वृक्ष प्रति हेक्टर क्षेत्रफल के मान से अतिरिक्त वृक्षारोपण किया जाना अनिवार्य होगा।
14. आपके द्वारा प्रस्तुत अक्स/बटांकन में किसी भी प्रकार की विसंगति होने पर उसकी सम्पूर्ण जिम्मेदारी आपकी की होगी।
15. यह अनुमति अहस्तांतरणीय होगी तथा अधिमान्य उपयोग के अतिरिक्त अन्य उपयोग मान्य नहीं होंगे।
16. 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।
17. इन 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 (कॉलोनीयों का विकास) नियम 2014 के अन्तर्गत अनुमतियाँ प्राप्त नहीं कर लेता।
18. फायनेंस एक्ट 1994 के प्रावधानों का पालन सुनिश्चित किया जाना आवश्यक होगा।
19. म.प्र. भूमि विकास नियम 2012 के नियम 52 के प्रावधानों अनुसार विद्युत लाइनों से सुरक्षित दूरी छोड़ने के पश्चात् निर्माण कार्य करना आवश्यक होगा।
20. मार्ग एवं खुले स्थानों हेतु छोड़ी गई भूमि भू-राजस्व संहिता की धारा 173 के अन्तर्गत अधिकारों का तयजन राज्य सरकार के पक्ष में करना होगा।

21. 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 इन्चायरमेंट इम्पेक्ट असेसमेंट की कार्यवाही सुनिश्चित की जाये। तथा मध्यप्रदेश प्रदूषण नियंत्रण मण्डल से जल एवं वायु सम्मति आवश्यक हो तो प्राप्त किया जावे एवं पर्यावरण संरक्षण अधिनियम संबंधी समस्त प्रावधानों का पूर्ण पालन करना आवश्यक होगा।
22. म.प्र. भूमि विकास नियम, 2012 के नियम 50(ख) के प्रावधानों अनुसार यदि प्रश्नाधीन भूमि जल विकास/जल स्रोत के उच्चतम जल स्तर से 9.0 मीटर दूरी तक निर्माण कार्य करना प्रतिबंधित होगा।
23. विषयांकित भूमि पर शासन के आदेश अनुसार आवेदक द्वारा चयनित कॉलोनी का नाम "एमराल्ड अनन्त (Emerald Anant)" के आधार पर जारी की जा रही है।
24. किसी भी 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 (रिहोक) कर दी जावेगी।

संलग्न- मानचित्र।


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

पृ. क्र./ प्रतििलिपि:- /INDLP-6362/20/नग्रानि/2020, इन्दौर, दिनांक

1. समक्ष प्राधिकारी/कलेक्टर जिला इन्दौर की ओर आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रस्तुत। इस पत्र के साथ संलग्न मानचित्र कार्यालय की वेबसाईट [www.emptownplan.gov.in](http://www.emptownplan.gov.in) से डाउनलोड किया जा सकता है।
2. अनुविभागीय अधिकारी (राजस्व), तहसील व जिला 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 है तो इस कार्यालय को अवगत करावे तथा इस अनुमति आदेश के आधार पर कोई कार्यवाही न करें। इस पत्र के साथ संलग्न मानचित्र कार्यालय की वेबसाईट [www.emptownplan.gov.in](http://www.emptownplan.gov.in) से डाउनलोड किया जा सकता है।

3. अपर कलेक्टर (कालोनी सेल), जिला इन्दौर की ओर सूचनार्थ प्रेषित। इस पत्र के साथ संलग्न मानचित्र कार्यालय की वेबसाईट [www.emptownplan.gov.in](http://www.emptownplan.gov.in) से डाउनलोड किया जा सकता है।
4. आयुक्त, केंद्रीय उत्पाद सीमा शुल्क एवं सेवा कर, माणिकबाग पैलेस, इन्दौर की ओर सूचनार्थ प्रेषित। इस पत्र के साथ संलग्न मानचित्र कार्यालय की वेबसाईट [www.emptownplan.gov.in](http://www.emptownplan.gov.in) से डाउनलोड किया जा सकता है।
5. मुख्य कार्यपालन अधिकारी, इन्दौर विकास प्राधिकरण, इन्दौर की ओर सूचनार्थ प्रेषित। इस पत्र के साथ संलग्न मानचित्र कार्यालय की वेबसाईट [www.emptownplan.gov.in](http://www.emptownplan.gov.in) से डाउनलोड किया जा सकता है।
6. मुख्य कार्यपालन अधिकारी, जिला पंचायत, कलेक्टर कार्यालय के पीछे, मोती तबेला, जिला इन्दौर की ओर सूचनार्थ प्रेषित। इस पत्र के साथ संलग्न मानचित्र कार्यालय की वेबसाईट [www.emptownplan.gov.in](http://www.emptownplan.gov.in) से डाउनलोड किया जा सकता है।
7. तहसीलदार, तहसील व जिला इन्दौर की ओर सूचनार्थ प्रेषित। इस पत्र के साथ संलग्न मानचित्र कार्यालय की वेबसाईट [www.emptownplan.gov.in](http://www.emptownplan.gov.in) से डाउनलोड किया जा सकता है।
8. क्षेत्रीय अधिकारी म.प्र. प्रदूषण निवारण मंडल बोर्ड इन्दौर को कृपया सूचनार्थ प्रेषित। इस पत्र के साथ संलग्न मानचित्र कार्यालय की वेबसाईट [www.emptownplan.gov.in](http://www.emptownplan.gov.in) से डाउनलोड किया जा सकता है।
9. उप-पंजीयक, जिला पंजीयन कार्यालय, तहसील व जिला इन्दौर की ओर सूचनार्थ प्रेषित। इस पत्र के साथ संलग्न मानचित्र कार्यालय की वेबसाईट [www.emptownplan.gov.in](http://www.emptownplan.gov.in) से डाउनलोड किया जा सकता है।
10. सरपंच ग्राम पंचायत देवगुराडिया, तहसील व जिला इन्दौर की ओर सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित। इस पत्र के साथ संलग्न मानचित्र कार्यालय की वेबसाईट [www.emptownplan.gov.in](http://www.emptownplan.gov.in) से डाउनलोड किया जा सकता है।

संलग्न- मानचित्र।

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



क्षेत्रीय का