

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

क्र./
प्रति,

/INDLP-8183/21/नग्रानि/2022

इंदौर, दिनांक

मेसर्स अग्रवाल रियल इन्फ्रा एल.एल.पी. तर्फे
श्री तपन पिता श्री विनोद अग्रवाल,
पता- 5, यशवंत कॉलोनी, अग्रवाल हाउस, इन्दौर

विषय :- ग्राम बुढानिया, तहसील हातोद व जिला इन्दौर की भूमि सर्वे क्रमांक 403/2 एवं 404/2/1 कुल रकबा 2.788 हेक्टेयर भूमि पर आवासीय भूखण्डीय विकास उपयोग हेतु अभिन्यास अनुमोदन बाबद्।

संदर्भ :- आवेदक का आवेदन पत्र इस कार्यालय में आवक क्रमांक 8183 दिनांक 26/11/2021

कॉलोनी का नाम -“(EMERALD CORRIDOR)”

उपरोक्त विषयान्तर्गत सदरभित पत्र के संबंध में आवेदक मेसर्स अग्रवाल रियल इन्फ्रा एल.एल.पी. तर्फे श्री तपन पिता श्री विनोद अग्रवाल, पता- 5, यशवंत कॉलोनी, अग्रवाल हाउस, इन्दौर की भूमि ग्राम बुढानिया, तहसील हातोद व जिला इन्दौर की भूमि सर्वे क्रमांक 403/2 एवं 404/2/1 कुल रकबा 2.788 हेक्टेयर भूमि पर आवासीय भूखण्डीय विकास हेतु अभिन्यास अनुमोदन बाबद् निम्न दस्तावेज प्रस्तुत किए हैं:-

1. धारा 29(1) के निर्धारित प्रारूप में आवेदन पत्र।
2. आवेदन शुल्क चालान क्रमांक MPT021723112021000022, दिनांक 23.11.2021 द्वारा राशि 15,000/- तथा अनुज्ञा शुल्क चालान क्रमांक 021704022022000048 दिनांक 04.02.2022 द्वारा राशि 2,09,100/- इस प्रकार कुल राशि 2,24,100/- जमा।
3. प्रस्तावित मानचित्र।
4. भू-स्वामित्व संबंधी दस्तावेज एवं शपथ पत्र।
5. सीमांकन रिपोर्ट फील्ड बुक सहित।

विषयांकित भू-स्वामी का आवेदक के प्रतिनिधी की उपस्थिति में स्थल का निरीक्षण किया गया है। विषयांकित भूमि को उत्तर दिशा में स्थित 45.0 मी. चौड़े प्रस्तावित मार्ग से पहुँच उपलब्ध है। प्रश्नाधीन भूमि का इंदौर विकास योजना-2021 अनुसार भू-उपयोग आवासीय एवं मार्ग हेतु निर्दिष्ट है।

अनुविभागीय अधिकारी, राजस्व एवं नजूल अधिकारी, उपखण्ड हातोद, जिला इन्दौर का पत्र क्रमांक 1025 एवं 1026/री-1/नजूल/2020 हातोद, दिनांक 29/12/2020 द्वारा ग्राम बुढानिया, तहसील हातोद व जिला इन्दौर स्थित भूमि सर्वे क्रमांक 403/2 रकबा 1.291 हेक्टेयर एवं सर्वे क्रमांक 404/2/1 रकबा 1.497 हेक्टेयर की भूमियों के संबंध में राजस्व निरीक्षक के जांच प्रतिवेदन अनुसार सशर्त नजूल अनापत्ति दी है।

मुख्य कार्यपालिक अधिकारी इंदौर विकास प्राधिकारी, इंदौर के पत्र क्र. 8875 दि. 22.12.2014 द्वारा प्रेषित सूची में प्रश्नाधीन भूमि किसी भी प्रस्तावित योजना में सम्मिलित नहीं लें

अतः आवेदक द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों, शपथ पत्र तथा स्थल की स्थिति के आधार पर ग्राम बुढानिया, तहसील हातोद व जिला इन्दौर की भूमि सर्वे क्रमांक 403/2 एवं 404/2/1 कुल रकबा 2.788 हेक्टेयर भूमि का समावेश करते हुए आवासीय भूखण्डीय विकास हेतु अभिन्यास म.प्र. नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम 1973 की धारा 30(1)(ख) सहपठित म.प्र. भूमि विकास नियम 2012 के नियम 27(1) एवं 2(5) के अध्यायीन रहते हुए निम्न शर्तों के साथ अनुमोदित किया जाता है

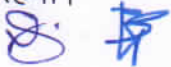


अविरत.....2

1. निम्नलिखित अधिनियम/नियम/सक्षम अधिकारियों तथा संस्था से अनापत्ति/अनुज्ञा लेना अनिवार्य होगा :-
 अ. म.प्र. भू-राजस्व संहिता 1959 की धारा 172
 ब. ग्राम पंचायत (कालोनियों 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. विषयांकित भूमि के उत्तर दिशा में स्थित सुपर कॉरिडोर से हातोद की ओर जाने वाले वर्तमान मार्ग की इंदौर विकास योजना-2021 अनुसार प्रस्तावित चौड़ाई 45.00 मीटर रखते हुए मार्ग मध्य से दोनों ओर 22.50/22.50 मीटर भूमि के मार्ग विस्तार हेतु खुली छोड़ना अनिवार्य होगा। जिस पर किसी भी प्रकार से अन्य विकास/निर्माण कार्य मान्य नहीं होगा।
3. प्रश्नाधीन प्रकरण ग्राम पंचायत क्षेत्र अन्तर्गत है तथा ग्राम पंचायत क्षेत्र अन्तर्गत कॉलोनी विकास हेतु ग्राम पंचायत (कालोनियों का विकास) नियम 2014 प्रभावशील है। उक्त नियमों के अन्तर्गत सक्षम प्राधिकारी कलेक्टर, इंदौर है। प्रकरण में ग्राम पंचायत (कालोनियों 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 शपथ पत्र अनुसार आवासीय भूखण्डीय कॉलोनी में विक्रय योग्य क्षेत्र का कुल 6 प्रतिशत भू-खण्ड में आर्थिक रूप से कमजोर आय वर्गों हेतु 3 प्रतिशत एवं निम्न आय वर्गों हेतु 3 प्रतिशत आवासीय भूखण्ड छोड़ने के विकल्प का चयन किया गया 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 के बताये अनुसार अभिन्यास में आवश्यक संशोधन मान्य किये जा कर सूचित किया जावेगा।
4. सक्षम प्राधिकारी द्वारा विकास अनुमति जारी करने के पूर्व भूमि स्वामी से म.प्र. ग्राम पंचायत (कॉलोनों 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।
5. संलग्न मानचित्र को भू-स्वामित्व का दस्तावेज नहीं समझा जावे।
6. भूखण्डों पर भवन के आन्तरिक प्रस्ताव नियमानुसार कलेक्टर एवं सक्षम प्राधिकारी इन्दौर से स्वीकृत कराने के उपरांत ही भूखण्ड पर विकास/निर्माण किया जा सकेगा।
7. भवन का निर्माण भूकम्प अवरोधी तकनीकी के अनुसार एवं निर्धारित मानकों के अनुसार कराना होगा। किसी भी प्रकार का डिजाईन फॉल्ट अथवा स्वीकृति के विपरित निर्माण की अव्यवस्था में आवेदक की जवाबदारी होगी।
8. भवन में उत्पन्न होने वाले किसी भी प्रकार का ठोस अपशिष्ट (सॉलिड वेस्ट) के प्रबंध में माननीय सर्वोच्च न्यायालय द्वारा दिये गये दिशा-निर्देश का पालन करना होगा, 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।

अविरत.....3

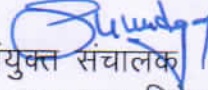
9. विषयांकित भूमि के प्रस्तावित अभिन्यास के आसपास लगी हुई भूमियों पर निर्मित/अनुमोदित मार्गों, प्रस्तावित मार्गों, भूखण्डों, खुले क्षेत्र तथा अन्य क्षेत्रों की निरंतरता का समायोजन किया जावे।
10. स्थल पर विद्यमान वृक्षों को यथावत् रखा जावे, जिन वृक्षों को काटना अत्यंत आवश्यक है, उसके लिए नियमानुसार अनुमति कलेक्टर/सक्षम प्राधिकारी से प्राप्त करना होगी।
11. संलग्न मानचित्र में प्रश्नाधीन स्थल की सीमा तक दर्शाये गये मार्गों की निरंतरता सुनिश्चित किया जाना अनिवार्य होगा। अतः स्थल पर स्थित मार्गों को गेट अथवा बाउण्ड्रीवॉल से अवरुद्ध न किया जावे। इसे मान्य नहीं किया जावेगा।
12. यह अनुज्ञा पत्र जारी होने के दिनांक से तीन (3) वर्ष की कालावधि के लिए प्रभावशील रहेगी और उसके पश्चात् यह अनुज्ञा व्यपगत हो जावेगी परन्तु आवेदक द्वारा समयावधि समाप्त होने के पूर्व आवेदन करने पर इस अनुमति को वर्षानुवर्ष दो वर्ष तक (एक-एक वर्ष) के लिए बढ़ाई जा सकेगी। किसी भी दशा में उक्त अनुमति की अवधि पाँच वर्ष से अधिक नहीं होगी।
13. स्वास्थ्य पर्यावरण की दृष्टि से खुले क्षेत्र में वृक्षारोपण करते हुए सार्वजनिक सुविधा जैसे जल प्रदाय व्यवस्था, जल-मल निकासी की व्यवस्था, विद्युत प्रदाय की व्यवस्था आदि का विकास स्थानीय संस्था की देखरेख में आवेदक को स्वयं करना होगा।
14. विषयांकित भूमि पर शासन के आदेश अनुसार आवेदक द्वारा चयनित कॉलोनी का नाम **“(EMERALD CORRIDOR.)”** के आधार पर जारी की जा रही है। कॉलोनी के नाम में किसी भी प्रकार का संशोधन होने की दशा में धारा 29(3) के तहत संशोधन कराना आवश्यक होगा।
15. भारत सरकार के वन एवं पर्यावरण मंत्रालय द्वारा जारी अधिसूचना दिनांक 14/09/2006 यथा संशोधित अधिसूचना दिनांक 01/09/2009 की अनुसूची की कंडिका 8(क) के अनुसार 20000 वर्ग मीटर या अधिक किन्तु 1500000 वर्ग मीटर से कम भवन एवं संनिर्माण परियोजनाओं में तथा 8(ख) के अनुसार 50 हेक्टेयर या उससे अधिक और/या 150000 वर्ग मीटर 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-एस.ओ. 801(ई) दिनांक 07 जुलाई 2004 के परिपेक्ष्य में पर्यावरण (संरक्षण) अधिनियम, 1986 के प्रावधानों के दायरे में आती हैं, 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 जावे तथा निर्माण के पूर्व ई.आय.ए. क्लीयरेंस करना आवश्यक होगा।
16. प्रश्नाधीन भूमि यदि किसी नदी/नाले से लगे होने की स्थिति में म.प्र. भूमि विकास नियम 2012 के नियम 50(ख) के प्रावधानों अनुसार जल निकाय/जल स्रोत के उच्चतम जल स्तर से 9.0 मी. ओर नदी के मामले में 30.0 मी. की दूरी के भीतर किसी भी प्रकार से भवन निर्माण कार्य प्रतिबंधित रहेगा।



अविरत.....4

17. प्रश्नाधीन भूमि से होकर यदि कोई विद्युत लाईन गुजरने की स्थिति में, म0प्र0 भूमि विकास नियम 2012 के नियम 52 अनुसार विद्युत लाईनों से न्यूनतम दूरी छोड़ना आवश्यक होगा तथा विद्युत लाईन के नीचे तथा प्रभावित क्षेत्र में किसी भी प्रकार से भवन निर्माण/विकास कार्य किया जाना प्रतिबंधित रहेगा।
18. मार्ग एवं खुले स्थानों हेतु छोड़ी गई भूमि भू-राजस्व संहिता की धारा 173 के अन्तर्गत अधिकारों का त्याग कर राज्य सरकार के पक्ष में त्याग करने के पश्चात् तथा म.प्र. ग्राम पंचायत (कालोनियों का विकास) नियम 2014 के प्रावधानों के अधीन आवश्यक किया जाना उचित होगा। अन्तर्गत कार्यवाही पूर्ण होने पर ही भूखण्ड विक्रय करने की अनुमति होगी।
19. विषयांकित भूमि पर यदि पूर्व से कोई निर्मित इकाई हो तो आवेदक द्वारा हटाने/विस्थापित करने के उपरांत ही, आवेदक द्वारा उक्त स्थल को समतल करने पश्चात्, कार्यालय के अनुमोदित मानचित्र अनुसार ही स्थल पर निर्माण/विकास कार्य किया जाना होगा।
20. यह अनुमति अहस्तांतरणीय होगी तथा अधिमान्य उपयोग के अतिरिक्त अन्य उपयोग मान्य नहीं होंगे।
21. अनुमोदित अभिन्यास में दर्शित चतुःसीमाओं का सीमांकन भू-व्यपवर्तन के पूर्व म.प्र. भू-राजस्व संहिता के अन्तर्गत कराना होगा तथा आंतरिक अभिन्यास का सीमांकन लायसेंसधारी वास्तुविद/इंजीनियर से कराना होगा। यदि सीमांकन पश्चात् स्वीकृत अभिन्यास में कोई परिवर्तन होता है तो सीमांकित अभिन्यास इस कार्यालय से अनुमोदित कराना होगा। तो सीमांकित अभिन्यास इस कार्यालय से अनुमोदित कराना होगा।
22. 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 (रिक्वोक) कर दी जावेगी।

संलग्न:- अनुमोदित मानचित्र।


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

पृ.क्र./
प्रतिलिपि:-

/INDLP-8183/21/नग्राणि/2022

इंदौर, दिनांक


1. सक्षम प्राधिकारी एवं कलेक्टर, कलेक्टर कार्यालय, जिला इंदौर की ओर सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित। इस पत्र के साथ संलग्न मानचित्र कार्यालय की वेबसाईट www.emptownplan.gov.in से डाउनलोड किया जा सकता है।
2. अनुविभागीय अधिकारी (राजस्व), तहसील हातोद व जिला इंदौर की ओर सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित, यदि प्रश्नाधीन भूमि के स्वामित्व के संबंध में किसी प्रकार का वाद-विवाद कार्यालय में प्रचलन में हो, तो इस प्रारंभिक अनुमति के आधार पर कोई कार्यवाही न करें। इस पत्र के साथ संलग्न मानचित्र कार्यालय की वेबसाईट www.emptownplan.gov.in से डाउनलोड किया जा सकता है।
3. आयुक्त, केन्द्रीय 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 से डाउनलोड किया जा सकता है।



अविरत.....5

4. तहसीलदार, तहसील हातोद व जिला इंदौर की ओर सूचनार्थ प्रेषित। इस पत्र के साथ संलग्न मानचित्र कार्यालय की वेबसाईट www.emptownplan.gov.in से डाउनलोड किया जा सकता है।
5. मुख्य कार्यपालिक अधिकारी, इंदौर विकास प्राधिकरण, इंदौर की ओर सूचनार्थ प्रेषित। इस पत्र के साथ संलग्न मानचित्र कार्यालय की वेबसाईट www.emptownplan.gov.in से डाउनलोड किया जा सकता है।
6. वरिष्ठ पंजीयन, पंजीयन कार्यालय, जिला इंदौर की ओर सूचनार्थ प्रेषित। इस पत्र के साथ संलग्न मानचित्र कार्यालय की वेबसाईट www.emptownplan.gov.in से डाउनलोड किया जा सकता है।
7. मुख्य कार्यपालन अधिकारी, जिला पंचायत इंदौर, कलेक्टर ऑफिस के पीछे, इंदौर की ओर सूचनार्थ प्रेषित। इस पत्र के साथ संलग्न मानचित्र कार्यालय की वेबसाईट www.emptownplan.gov.in से डाउनलोड किया जा सकता है।
8. क्षेत्रीय अधिकारी, म.प्र. प्रदूषण निवारण मण्डल, इंदौर की ओर सूचनार्थ प्रेषित। इस पत्र के साथ संलग्न मानचित्र कार्यालय की वेबसाईट www.emptownplan.gov.in से डाउनलोड किया जा सकता है।
9. सरपंच, ग्राम पंचायत कार्यालय, ग्राम बुढानिया, तहसील हातोद व जिला इंदौर की ओर सूचनार्थ प्रेषित। इस पत्र के साथ संलग्न मानचित्र कार्यालय की वेबसाईट www.emptownplan.gov.in से डाउनलोड किया जा सकता है।

संलग्न:- अनुमोदित मानचित्र।


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