

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

Telephone no. 0731-2554666, Email - indore@mptownplan.gov.in

क्र. / 5435 / SP-I-32 / 24 / नग्रानि / 2024  
प्रति,

इंदौर, दिनांक 22/11/2024

1. मेसर्स एक्सिलेंट इन्फ्राबिल्ड तर्फे भागीदार श्री विवेक पिता श्री मोहनलाल चुघ, 2. श्रीमती अयोध्याबाई पति श्री रतनसिंह गारी,  
पता- 84/3/5, ग्राम भिचौली मर्दाना, जिला इन्दौर (म.प्र.)

**विषय :-** ग्राम पानोड, तहसील कनाडिया व जिला इंदौर की भूमि के सर्वे क्रमांक 251/2, 252/2, 256/4, 248/2, 248/3, 249/1, 249/2, 250/2, 250/3, 256/3, 257/1/1, 257/2/1, 264/2/1/1, 264/2/1/3, 248/1/3, 259/1/1/3, 259/1/2/3, 258/2 एवं 258/1/1 कुल रकबा 8.934 हेक्टेयर में से 87628.14 वर्गमीटर भूमि पर आवासीय भूखण्डीय विकास हेतु अभिन्यास अनुमोदन बाबत।

**संदर्भ :-** आपका आवेदन कार्यालय में प्राप्त दिनांक 23/04/2024.

**कॉलोनी का नाम- "EXOTICA PREMIUM"**

विषयांकित भूमि वृद्धित निवेश क्षेत्र में सम्मिलित है, जिस पर म.प्र. नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम 1973 की धारा-16 प्रभावशील है। आपके द्वारा म.प्र. नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम 1973 की धारा-16 के तहत प्रस्तुत आवेदन दिनांक 23/04/2024 के तारतम्य में लेख है कि :-

इस संबंध में शासन के आदेश क्रमांक एफ-3-20/2022/18-5 दिनांक 13.06.2022, आदेश क्रमांक यू.डी.एच/3/0036/2020/18-5 भोपाल दिनांक 30/12/2022 एवं क्रमांक यू.डी.एच/3/0073/2020/18-5 भोपाल दिनांक 05/07/2023 तथा संचालनालय के आदेश क्रमांक 1274/एम.-87/111/विधि/नग्रानि/2023 भोपाल दिनांक 10/03/2023 के द्वारा समय-समय पर दिशा-निर्देश जारी किये गये हैं।

उपरोक्त विषयांतर्गत संदर्भित पत्र द्वारा ग्राम पानोड, तहसील कनाडिया व जिला इंदौर की भूमि के सर्वे क्रमांक 251/2, 252/2, 256/4, 248/2, 248/3, 249/1, 249/2, 250/2, 250/3, 256/3, 257/1/1, 257/2/1, 264/2/1/1, 264/2/1/3, 248/1/3, 259/1/1/3, 259/1/2/3, 258/2 एवं 258/1/1 कुल रकबा 8.934 हेक्टेयर में से 87628.14 वर्गमीटर भूमि पर म.प्र. नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम 1973 की धारा-16 के अंतर्गत अनुमोदन बाबद् निम्न दस्तावेज प्रस्तुत किए हैं :-

1. निर्धारित प्रारूप में आवेदन पत्र।
2. आवेदन शुल्क रुपये 45,000/- चालान क्रमांक CRN MPT021719042024000021 दिनांक 19/04/2024 एवं अनुज्ञा शुल्क चालान क्रमांक MPT021720112024000014 दिनांक 20/11/2024 द्वारा राशि 6,70,150/- इस प्रकार कुल राशि 7,15,150/- जमा।
3. प्रस्तावित मानचित्र।
4. खसरा बी-1, पी-2 की प्रति एवं शपथ पत्र।
5. सीमांकन रिपोर्ट।



अविरत.....2


प्रश्नाधीन भूमि के पश्चिम दिशा में 75.0 मीटर चौड़े प्रस्तावित मार्ग से आवेदित भूमि को पहुँच उपलब्ध है।

विषयांकित भूमि ग्राम पानोड, इंदौर वृद्धित निवेश क्षेत्र के 79 ग्रामों में सम्मिलित है। म.प्र. शासन नगरीय विकास एवं आवास विभाग मंत्रालय के आदेश पत्र क्रमांक एफ-3-20/2022/18-5 दिनांक 13.06.2022 अनुसार म.प्र. नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम 1973 की धारा-16 के अंतर्गत प्राप्त प्रकरणों का निराकरण संचालनालय, भोपाल द्वारा किया जाना है। विषयांकित प्रकरण को कार्यालय द्वारा संचालक (समन्वय) राज्य नगर नियोजन संस्थान, भोपाल को प्रेषित किया गया था। जिसके परिप्रेक्ष्य में संचालनालय, नगर तथा ग्राम निवेश मध्य प्रदेश भोपाल की गठित समिति अध्यक्षता बैठक दिनांक 10/10/2024 आदेश पत्र क्रमांक 4737 दिनांक 21/10/2024 अनुसार योजना समिति द्वारा सशर्त अनुज्ञा करने हेतु पत्र जारी किया गया।

अतः भूमि स्वामी/आवेदक द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों, शपथ पत्र के आधार पर ग्राम पानोड, तहसील कनाडिया व जिला इंदौर की भूमि के सर्वे क्रमांक 251/2, 252/2, 256/4, 248/2, 248/3, 249/1, 249/2, 250/2, 250/3, 256/3, 257/1/1, 257/2/1, 264/2/1/1, 264/2/1/3, 248/1/3, 259/1/1/3, 259/1/2/3, 258/2 एवं 258/1/1 कुल रकबा 8.934 हेक्टेयर में से 87628.14 वर्गमीटर भूमि पर आवासीय भूखण्डीय विकास हेतु म.प्र. नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम 1973 की धारा 16(2) उपधारा (1) सहपठित म.प्र. भूमि विकास नियम 2012 के नियम 27(1) एवं 2(5) के अध्यायीन रहते हुए निम्न शर्तों के साथ स्थल अनुमोदित किया जाता 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 (कॉलोनीयो के 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 पश्चिम दिशा में वर्तमान मार्ग स्थित है। जिसे नियोजन की दृष्टि से 75.0 मीटर प्रस्तावित किया गया है। अतः मार्ग मध्य से दोनों ओर क्रमशः 37.50/37.50 मीटर भूमि मार्ग विस्तार हेतु भूमि खुली छोड़ना आवश्यक होगा तथा भूमि के पूर्वी दिशा की ओर 30.0 मीटर चौड़ा मार्ग प्रस्तावित है। जिस हेतु 30.0 मीटर भूमि खुली छोड़ना आवश्यक होगा। साथ ही मार्ग एवं मार्ग विस्तार हेतु खुली छोड़ी गयी भूमि पर किसी भी प्रकार का अतिक्रमण स्वीकार्य नहीं होगा।
4. संलग्न मानचित्र को भू-स्वामित्व का दस्तावेज नहीं समझा जावे।
5. भूखण्डों पर भवन के आन्तरिक प्रस्ताव नियमानुसार स्थानिय संस्था/ग्राम पंचायत/नगर पालिक निगम से स्वीकृत कराने के उपरांत ही भूखण्ड पर विकास/निर्माण किया जा सकेगा।
6. 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।


7. भवन में उत्पन्न होने वाले किसी भी प्रकार का ठोस अवशिष्ट (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।
8. प्रश्नाधीन प्रकरण ग्राम पंचायत सीमा क्षेत्र अन्तर्गत आता है। ग्राम पंचायत क्षेत्र अन्तर्गत कॉलोनी विकास हेतु म.प्र. ग्राम पंचायत (कॉलोनीयो के विकास) नियम 2014 प्रभावशील है। उक्त नियमों के अन्तर्गत प्रश्नाधीन क्षेत्र हेतु सक्षम प्राधिकारी कलेक्टर, इन्दौर है। उक्त नियमों में दिनांक 24/12/2014 को हुए संशोधन अनुसार आर्थिक रूप से कमजोर आय वर्ग एवं निम्न आय वर्ग समूहों के लिये भूखण्डों का प्रावधान उक्त नियमों के नियम 11 के अनुसार विक्रय योग्य क्षेत्र का 6 प्रतिशत (आर्थिक रूप से कमजोर वर्गों तथा निम्न आय समूहों के लिए (प्रत्येक के लिये 3 प्रतिशत) आरक्षित किया जाना आवश्यक होगा। आवेदक ने म.प्र. ग्राम पंचायत (कॉलोनीयो का विकास) नियम 2014 के नियमों अनुसार प्रश्नाधीन भूमि पर आर्थिक रूप से कमजोर आयवर्ग तथा निम्न आयवर्ग समूहों के लिये भूखण्ड छोड़े जाने के विकल्प का चयन किया गया है। इस आशय का आवेदक द्वारा शपथ पत्र प्रस्तुत किया है। उक्त नियमों के अन्तर्गत प्रश्नाधीन क्षेत्र हेतु सक्षम प्राधिकारी कलेक्टर, इन्दौर है। आर्थिक रूप से कमजोर वर्गों तथा निम्न आय समूहों के लिये 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।
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. 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।
12. यह अनुमति अहस्तांतरणीय होगी तथा अधिमान्य उपयोग के अतिरिक्त अन्य उपयोग मान्य नहीं होंगे।
13. 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।
14. 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।
15. आवेदक को विषयांकित भूमि पर विकास/निर्माण कार्य करने के पूर्व विद्यमान वृक्षों को हटाने/परिवर्तित करने हेतु सक्षम प्राधिकारी से विधिवत अनुमति प्राप्त करना आवश्यक होगा।



16. विषयांकित भूमि पर शासन के आदेश अनुसार आवेदक द्वारा चयनित कॉलोनी का नाम "EXOTICA PREMIUM" के आधार पर जारी की जा रही है।
17. 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 आवयक रूप से प्राप्त किया जावे तथा निर्माण के पूर्व ई.आय.ए. क्लीयरेंस करना आवश्यक होगा।
18. विषयांकित भूमि पर यदि पूर्व से कोई निर्मित इकाई को 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।
19. अनुमोदित अभिन्यास में दर्शित चतुःसीमाओं का सीमांकन में कोई परिवर्तन होता है तो संशोधित अभिन्यास इस कार्यालय से अनुमोदित कराना होगा।
20. सक्षम प्राधिकारी विकास अनुमति जारी करने के पूर्व यह सुनिश्चित कर लेवे कि, विषयांकित भूमि नजूल भूमि में समाविष्ट तो नहीं है।
21. 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।
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।

(समिति द्वारा अनुमोदित)

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

पृ. क्र./ / SP-I-32 / 24 / नग्रानि / 2024

प्रतिलिपि:-

1. वि.क.अ. आयुक्त, सह संचालक, नगर तथा ग्राम निवेश, भोपाल की ओर सादर सूचनार्थ प्रेषित।

अविरत.....5



2. सक्षम प्राधिकारी एवं कलेक्टर, कॉलोनी सेल, जिला इंदौर की ओर सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित।
3. संचालक, राज्य नगर नियोजन संस्थान, भोपाल की ओर सादर सूचनार्थ प्रेषित।
4. अनुविभागीय अधिकारी (राजस्व), तहसील कनाडिया 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।
5. तहसीलदार, तहसील कनाडिया व जिला इंदौर की ओर सूचनार्थ प्रेषित।
6. सरपंच, ग्राम पंचायत पानोड, तहसील कनाडिया व जिला इन्दौर की ओर सूचनार्थ प्रेषित।
7. वरिष्ठ पंजीयक, पंजीयन कार्यालय, तहसील कनाडिया व जिला इंदौर की ओर सूचनार्थ प्रेषित।
8. मुख्य कार्यपालन अधिकारी, जिला पंचायत इंदौर, कलेक्टर ऑफिस के पीछे, इंदौर की ओर सूचनार्थ प्रेषित।

संलग्न:- अनुमोदित मानचित्र।

संयुक्त संचालक

नगर तथा ग्राम निवेश

इंदौर (म.प्र.)