

TNC

(53) (55)

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

कमांक/ 3824 एस.पी-163/नगानि/11,
प्रति,

इन्दौर दिनांक 01/6/2011



सार्थक इनोवेशन प्रा.लि.
तर्फे बृजकिशोर पिता श्री बाल कृष्ण गोयल
निवासी 3-ए, अग्रवाल नगर इन्दौर
विकासकर्ता-श्री नरेन्द्र पिता श्री लक्ष्मण बत्रा
निवासी-एफ.एफ. 302 स्कीम नंबर 54
विजयनगर-इन्दौर म0प्र0

ग्राम तलावली चोंदा तहसील जिला इन्दौर की भूमि खसरा कमांक 171/4, 171/5, 171/7, 171/20, 173/3, 173/14, 173/20, 234/5, 234/15, 234/19, 234/20, 234/21, रकबा 6.054 हेक्टर एवं ग्राम अरडिया के खसरा कमांक 2/2/1, रकबा 0.405 हेक्टर कुल रकबा 6.459 हेक्टर भूमि पर आवासीय प्रयोजन हेतु समूह आवास एवं रो हाउसेस हेतु अभिन्यास अनुमोदन बाबत ।
संदर्भ :- अनुविभागीय अधिकारी (राजस्व) इन्दौर का पत्र कमांक 553/री.इ./इन्दौर दिनांक 13.4.11

-0-

उपरोक्त विषयान्तर्गत संदर्भित पत्र के संबंध में आवेदक सार्थक इनोवेशन प्रा.लि. तर्फे बृजकिशोर पिता श्री बाल कृष्ण गोयल निवासी 3-ए, अग्रवाल नगर इन्दौर द्वारा ग्राम तलावली चोंदा तहसील जिला इन्दौर की भूमि खसरा कमांक 171/4, 171/5, 171/7, 171/20, 173/3, 173/14, 173/20, 234/5, 234/15, 234/19, 234/20, 234/21, रकबा 6.054 हेक्टर एवं ग्राम अरडिया के खसरा कमांक 2/2/1, रकबा 0.405 हेक्टर कुल रकबा 6.459 हेक्टर भूमि पर आवासीय प्रयोजन हेतु समूह आवास एवं रो हाउसेस हेतु अभिन्यास अनुमोदन हेतु निम्न लिखित दस्तावेज प्रस्तुत किए हैं :-

1. निर्धारित प्रारूप में आवेदन ।
2. आवेदन शुल्क चालान कमांक 13 दिनांक 11/5/2011 द्वारा राशि रूपए 1,13,031/- एवं चालाना कमांक 3 दिनांक 20 जनवरी-2011 द्वारा रूपए 161475/- कुल 2,74,506/- जमा ।
3. खसरा बी-1, पी-2 वर्ष 2010-2011
4. शपथ पत्र कमांक 18 एए- 085752 दिनांक 17.1.2011
5. शपथ पत्र कमांक 18 एए- 085680 दिनांक 17.1.2011
6. क्षतिपूर्ति पत्र कमांक एल-667340 दिनांक 17.1.2011
7. मानचित्र (अभिन्यास)

उपरोक्त दस्तावेजों के आधार पर भू-स्वामी के प्रतिनिधि की उपस्थित में सहायक मानचित्रकार द्वारा स्थल का निरीक्षण किया गया है, जिसमें स्थल रिक्त होना पाया गया है प्रश्नाधीन भूमि को उत्तर में प्रस्तावित 30.0 मीटर मार्ग से पहुँच उपलब्ध है । प्रश्नाधीन भूमि का विकास योजना-2021 में भूमि उपयोग प्रस्तावित आवास एवं मार्ग निर्दिष्ट है ।

उपरोक्त तथ्यों को दृष्टिगत रखते हुए आवेदक द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों एवं शपथ पत्र के आधार पर ग्राम तलावली चोंदा तहसील जिला इन्दौर की भूमि खसरा कमांक 171/4, 171/5, 171/7, 171/20, 173/3, 173/14, 173/20, 234/5, 234/15, 234/19, 234/20, 234/21, रकबा 6.054 हेक्टर एवं ग्राम अरडिया के खसरा कमांक 2/2/1, रकबा 0.405 हेक्टर कुल रकबा 6.459 हेक्टर भूमि पर आवासीय प्रयोजन हेतु समूह आवास एवं रो हाउसेस हेतु संलग्न मात्राचित्र में दर्शाये अनुसार म.प्र. नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम 1973 की धारा 30 (3) सहपठित म.प्र. भूमि विकास नियम-1984 की

✓ Ar Sa

//2//

धारा 27 (1) एवं 2 (5) के तहत ग्रूप हाउसिंग के निर्माण हेतु नियोजन अनुज्ञा निम्न शर्तों के आधार पर आवेदक के पक्ष में प्रदान की जाती है :-

1. प्रश्नाधीन भूमि पर नियोजन मापदण्ड इस प्रकार मान्य होंगे :-
अ- ग्राउण्ड कवरेज 30 प्रतिशत अधिकतम
ब- एफ.ए.आर. 1:1.5 अधिकतम
स- एम.ओ.एस संलग्न मानचित्र में दर्शाए अनुसार
द- भवन की उँचाई 18.0 मीटर (पी+6) अधिकतम
ड- पार्किंग : एक कार प्रति 100 वर्ग मीटर 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 की धारा 172
ब. म.प्र. ग्राम पंचायत (कालोनाईजर का रजिस्ट्रीकरण निर्बंधन तथा शर्तें) नियम 1999
स. नजूल अधिकारी इन्दौर
द. अन्य किसी निकायों/अधिनियमों के अंतर्गत कोई अनुमति/अनुज्ञा लेना अनिवार्य हो तो उसे आवश्यक रूप से प्राप्त किया जावे ।
3. संलग्न मानचित्र को भू-स्वामित्व का दस्तावेज नहीं समझा जावे ।
4. म.प्र. ग्राम पंचायत ((कालोनाईजर का रजिस्ट्रीकरण निर्बंधन तथा शर्तें) नियम 1999 के तहत भूखण्डीय विकास के पूर्व कॉलोनाईजर का लायसेंस प्राप्त किया जाना आवश्यक होगा तथा अन्य सभी नियमों का पालन अनुविभागीय अधिकारी (राजस्व) इन्दौर के कार्यालय द्वारा सुनिश्चित करने के पश्चात ही सक्षम प्राधिकारी (राजस्व) इन्दौर द्वारा विकास के कार्य की अनुमति प्रदान की जावेगी
5. म.प्र. ग्राम पंचायत ((कालोनाईजर का रजिस्ट्रीकरण निर्बंधन तथा शर्तें) नियम 1999 के प्रावधानों के तहत नियमानुसार बाह्य विकास शुल्क, पर्यवेक्षक शुल्क एवं अन्य शुल्क जमा कराने के पश्चात तथा इन नियमों के तहत समस्त आवश्यक कार्यवाही संपन्न कराने के पश्चात ही विकास की अनुमति प्रदान की जावे ।
6. म.प्र. ग्राम पंचायत (कॉलोनाईजर का रजिस्ट्रीकरण निर्बंधन तथा शर्तें) नियम 1999 के प्रावधानों के अनुसार समस्त आधार भूत सुविधाओं जैसे जल प्रदाय व्यवस्था, जल मल निकासी की व्यवस्था का विकास पूर्ण कर विकास पूर्णता का प्रमाण-पत्र आवेदक भूमि स्वामी (कालोनाईजर) सक्षम प्राधिकारी से प्राप्त कर इस कार्यालय में प्रस्तुत करेंगे ।
7. म.प्र. भूमि विकास नियम-1984 के नियम 89 के प्रावधानों के अनुसार मानसिक एवं शारीरिक रूप से निःशक्त व्यक्तियों को (विकलांग व्यक्तियों के लिये) समस्त आवश्यक सुविधायें सुनिश्चित करने के लिये प्रावधान कराया जावे साथ ही शासन के आदेशानुसार निःशक्त व्यक्तियों के लिये यथोचित आरक्षण करना अनिवार्य होगा ।
8. इन्दौर विकास योजना-2021 के प्रावधानों के अनुसार भूमि का उपविभाजन अथवा भूखण्डों का विक्रय मान्य नहीं होगा एवं निर्मित बिल्टअप क्षेत्रफल का ही विक्रय किया जा सकेगा ।
9. उपरोक्त प्रावधानों का पालन करते हुए इन्दौर विकास योजना-2021 एवं भूमि विकास नियम-84 के प्रावधानों के अन्तर्गत ग्राम पंचायत तलावली चौदा से विस्तृत प्रस्ताव मानचित्र स्वीकृत कराये जाने के उपरांत ही स्थल पर भवन निर्माण किया जावे ।

↓ R Sa

//3//

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

11. प्रश्नाधीन भूमि के उत्तर एवं पश्चिम दिशा में विकास योजना-2021 अनुसार प्रस्तावित 30.0 मीटर चौड़ा मार्ग मध्य से 15.0 मीटर भूमि मार्ग विस्तार हेतु खुली छोड़ना आवश्यक है ।
12. 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 ।
13. यह अनुमति जारी होने के दिनांक से 3 वर्ष तक वैध रहेगी ।
14. भवन में उत्पन्न होने वाले अपशिष्ट (सालिड वेस्ट) के प्रबंध 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. 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 ।
16. निर्मित किये जाने वाले भवनों शहरी जल प्रदाय प्रणाली हेतु रेन वाटर हार्वेस्टिंग की प्रक्रिया अपनायी होगी । इसके पश्चात ही भूखण्ड पर जल विद्युत कनेक्शन संबंधित संस्थाओं के द्वारा किया जा सकेगा ।
17. 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 जिसके विरुद्ध आवेदक को म.प्र. भूमि विकास नियम-1984 के नियम-61 पुटनोट (1) अनुसार अतिरिक्त एफ.ए.आर की पात्रता होगी ।
18. अनुमोदित मानचित्र की एक सत्यापित प्रति मय आदेश के स्थल पर विकास कार्य के दौरान रखना आवश्यक होगा ।
19. स्थल पर अनुमोदन संबंधी जानकारी 1.50 मीटर बाय 1.20 मीटर साईज के बोर्ड पर अंकित कर स्थापित करना अनिवार्य होगा ।
20. म.प्र. ग्राम पंचायत ((कालोनाईजर का रजिस्ट्रीकरण निर्बन्धन तथा शर्तें) नियम 1999 के नियम 10(6) के अनुसार समाज के कमजोद वर्ग हेतु प्रश्नाधीन स्थल से 1 (एक) किलोमीटर की त्रिज्या (रेडियस) में भवन निर्मित कर देने का प्रावधान है । आवेदक ने समाज के कमजोद वर्गों के लिए निर्मित भवनों हेतु ग्राम अरंडिया के खसरा कमांक 2/2/1 में भूमि आरक्षित की है, जो कि प्रश्नाधीन स्थल से 1 (एक) किलोमीटर की त्रिज्या के अन्दर स्थित है । म.प्र. ग्राम पंचायत ((कालोनाईजर का रजिस्ट्रीकरण निर्बन्धन तथा शर्तें) नियम 1999 के प्रावधान अनुसार उक्त विकल्प मान्य करने का क्षेत्राधिकार अनुविभागीय अधिकारी (राजस्व) सक्षम प्राधिकारी को है ।

[Handwritten signature]

// 4 //

21. म.प्र. ग्राम पंचायत ((कालोनाईजर का रजिस्ट्रीकरण निर्बन्धन तथा शर्तों) नियम 1999 के प्रावधानों के अनुसार कमजोर आय वर्ग हेतु नियमानुसार संलग्न मानचित्र में कथई रंग से दर्शाए गये भूखण्ड पर कमजोर आय वर्ग हेतु विहित मानक की प्रस्ताव अनुसार जी+2 आवासीय इकाईयों निर्मित की जाना होगी ।

22. यह अनुज्ञा प्रारंभिक स्वरूप की अनुज्ञा है जिसे स्थल पर ग्राम पटवारी एवं कार्यालयीन कर्मचारियों की उपस्थिति में सत्यापन के पश्चात ही इस आधार पर भू-व्यपवर्तन, विकास की अनुमति, भवन निर्माण अनुज्ञा, दी जा सकेगी । इसके अतिरिक्त इस अनुज्ञा के आधार पर न तो ही प्रस्तावित विकास/निर्माण कार्य का प्रचार प्रसार विक्रय प्रयोजन की दृष्टि से किया जा सकेगा ।
23. इस प्रारम्भिक अनुमोदित अभिन्यास का स्थल पर सत्यापन ग्राम पटवारी तथा इस कार्यालय की उपस्थिति में अभिन्यास अनुमोदित की दिनांक से एक माह में करना अनिवार्य होगा, जो कि अंतिम अनुज्ञा होगी, उसके पश्चात ही किसी भी प्रकार के विकास एवं निर्माण की कार्यवाही की जा सकेगी । अनुमोदित अभिन्यास के स्थल पर सत्यापन हेतु आवेदक को अपने स्वामित्व की भूमि की सीमाएं एवं प्रस्तावित विकास कार्यों के स्थल पर पत्थर एवं चूने के माध्यम से स्पष्ट अंकित करते हुए, तदानुसार स्थल पर प्रत्येक भूखण्ड, मार्ग, खुले क्षेत्रों, सुविधाओं, सेवाओं हेतु आरक्षित भूमि/भूखण्डों की माप अनुसार अभिन्यास तैयार कर कार्यालय में प्रस्तुत करना होगा । इस प्रकार तैयार किये गये मानचित्र का ग्राम पटवारी की उपस्थिति में इस कार्यालय के द्वारा स्थल पर सत्यापन किया जाकर, अन्तिम अभिन्यास स्वीकृत किया जावेगा ताकि यह सुनिश्चित किया जा सके कि आपके द्वारा अपने स्वामित्व की भूमि पर ही विकास कार्य प्रस्तावित किया गया है एवं अभिन्यास में प्रत्येक प्रयोजन के भूखण्डों की माप/आकार क्षेत्रफल आदि स्पष्ट से हो ।
24. किसी भी प्रकार के भू-स्वामित्व अथवा सीमा संबंधी विवाद होने पर या दी गई जानकारी असत्य पाए जाने पर या उक्त अनुज्ञा की शर्तों का उल्लंघन होने पर यह अनुज्ञा म.प्र. भूमि विकास नियम-1984 के नियम 25 के तहत प्रति संहित (रिहोक) कर दी जावेगी ।

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

क्रमांक/ एस.पी-163/नग्रानि/11,
प्रतिलिपि :-

1. सक्षम प्राधिकारी एवं अनुविभागीय अधिकारी राजस्व इन्दौर की ओर प्रेषित कर लेख है कि, आवेदक द्वारा विकास अनुमति के साथ भवन अनुज्ञा दिए जाने हेतु भी अनुमति चाही है । इन्दौर विकास योजना-2021 की कंडिका क्रमांक 6.7.1 (3) अनुसार विकास के साथ निर्माण की योजनाओं में ग्रुप हाउसिंग योजनाओं में विकास अनुमति के साथ भवन अनुज्ञा प्रदान किये जाने के प्रावधान है । चूंकि विकास अनुमति हेतु सक्षम प्राधिकारी ही शर्त आरोपित करने हेतु सक्षम है अतः विकास योजना प्रावधान अनुसार आवेदक भवन अनुमति हेतु संबंधित ग्राम पंचायत से भवन अनुज्ञा प्राप्त करने हेतु आवेदन पर विचार किया जा सकता है ।
2. क्षेत्रीय अधिकारी, म.प्र. प्रदुषण नियंत्रण मंडल इन्दौर को कृपया सूचनार्थ प्रेषित ।
3. उप-पंजीयक पंजीयक कार्यालय जिला इन्दौर की ओर सूचनार्थ प्रेषित ।
4. सरपंच ग्राम पंचायत तलावली चौदा जिला इन्दौर की ओर सूचनार्थ एवं कार्यवाही हेतु प्रेषित ।
5. वेबसाइट कॉपी

संलग्न :-समस्त के साथ एक अनुमोदित मानचित्र

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