

कार्यालय संयुक्त संचालक नगर तथा ग्राम निवेश
जिला इन्दौर मध्य प्रदेश
E-mail: indore@mptownplan.gov.in
क्रमांक INDLP081222978/ दिनांक / 09/MAY/2023

प्रति,

(Aashu Jain)-DEVELOPER'S:- NM CREATIONS OWNER NAME :- SHRI KUNWAR AASHU JAIN S\O SHRI DIGVIJAY SINGH JAIN M.S.J. CONSTRUCTION TARFE PARTNER'S :- SHRI NIKET MANGAL S/O SHRI MAHESH CHANDRA MANGAL ADDRESS :- NM VERGE 8/5 YN ROAD INDORE M.P.

36, Kanchan Bagh, Indore, M.P. 452001

Indore, म.प्र.

विषय:- ग्राम- Talawali chanda (og) तहसील Indore जिला Indore स्थित भूमि खसरा क्रमांक 202/8/1/4/1 (Talawali chanda (og)), 202/9 (Talawali chanda (og)), 203/1/1 (Talawali chanda (og)), 203/1/2 (Talawali chanda (og)), 203/1/3 (Talawali chanda (og)), 204/12 (Talawali chanda (og)), 204/4 (Talawali chanda (og)), 204/5 (Talawali chanda (og)), 204/6 (Talawali chanda (og)), 204/7/1 (Talawali chanda (og)) कुल रकबा 1.640 हेक्टेयर (16400.00 वर्गमीटर) में से 1.537 हेक्टेयर पर RESIDENTIAL PLOT-PLOTTED HOUSING विकास हेतु अनुज्ञा बावत्।

परियोजना का नाम:- “NM PRIDE “

संदर्भ:- आपका आवेदन दिनांक 14/DEC/2022 एवं आपके द्वारा ऑनलाईन प्रस्तुत जानकारी

उपरोक्त विषयांतर्गत संदर्भ में लेख है कि ग्राम- Talawali chanda (og) तहसील- Indore जिला- Indore स्थित खसरा क्रमांक 202/8/1/4/1 (Talawali chanda (og)), 202/9 (Talawali chanda (og)), 203/1/1 (Talawali chanda (og)), 203/1/2 (Talawali chanda (og)), 203/1/3 (Talawali chanda (og)), 204/12 (Talawali chanda (og)), 204/4 (Talawali chanda (og)), 204/5 (Talawali chanda (og)), 204/6 (Talawali chanda (og)), 204/7/1 (Talawali chanda (og)) कुल रकबा 1.640 हेक्टेयर (16400.00 वर्गमीटर) में से 1.537 हेक्टेयर पर भूमि जिसका भूमि उपयोग Indore विकास योजना 2021 में “Residential, RESIDENTIAL.” निर्दिष्ट है। पर RESIDENTIAL PLOT-PLOTTED HOUSING विकास हेतु अनुज्ञा चाही गई है।

उक्त तारतम्य में आवेदक श्री/श्रीमति/मेसर्स (Aashu Jain)-DEVELOPER'S:- NM CREATIONS OWNER NAME :- SHRI KUNWAR AASHU JAIN S\O SHRI DIGVIJAY SINGH JAIN M.S.J. CONSTRUCTION TARFE PARTNER'S :- SHRI NIKET MANGAL S/O SHRI MAHESH CHANDRA MANGAL ADDRESS :- NM VERGE 8/5 YN ROAD INDORE M.P. द्वारा विकास हेतु अनुमति बावत् ऑनलाईन आवेदन प्राप्त हुआ है। Indore विकास योजना 2021 की कंडिका में Residential, RESIDENTIAL भूमि उपयोग में RESIDENTIAL PLOT-PLOTTED HOUSING विकास स्वीकार्य गतिविधि है।

प्रश्नाधीन स्थल का निरीक्षण दिनांक 22/FEB/2023 को आवेदक/अधिकृत प्रतिनिधि श्री (Aashu Jain)-DEVELOPER'S:- NM CREATIONS OWNER NAME :- SHRI KUNWAR AASHU JAIN S\O SHRI DIGVIJAY SINGH JAIN M.S.J. CONSTRUCTION TARFE PARTNER'S :- SHRI NIKET MANGAL S/O SHRI MAHESH CHANDRA MANGAL ADDRESS :- NM VERGE 8/5 YN ROAD INDORE M.P. की उपस्थिति में उनके द्वारा बतलाई गई सीमा के अनुसार किया गया है, भूमि तक पहुंच मार्ग उपलब्ध है। अतः Residential, RESIDENTIAL भूमि उपयोग में RESIDENTIAL PLOT-PLOTTED HOUSING विकास हेतु म.प्र. नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम 1973 की धारा 30 (1) (ख) तथा मध्य प्रदेश भूमि विकास नियम 2012 के नियम 27 (1) के प्रावधानों अनुसार अनुज्ञा निम्न शर्तों के अधीन रहते हुए प्रदान की जा रही है:-

1. निम्नलिखित अधिनियम/नियम/सक्षम अधिकारियों तथा संस्था से अनापत्ति/अनुज्ञा लेना अनिवार्य होगा:

(1) म.प्र. भूराजस्व संहिता 1959

(2) म.प्र. नगर पालिका (कॉलोनी विकास) नियम 2021

(3) अन्य किसी नियमों/अधिनियमों के अन्तर्गत कोई अनुमति/अनुज्ञा अनिवार्य हो तो उसे आवश्यक रूप से प्राप्त किया जावे।

2. आवेदक द्वारा प्रदत्त जानकारी के अनुसार प्रश्नाधीन अभिन्यास के आधार पर परियोजना का नाम “NM PRIDE “ रहेगा एवं बगैर लिखित स्वीकृति के इनमें कोई परिवर्तन मान्य नहीं होगा।

3. इस विकास अनुज्ञा के अतिरिक्त अन्य प्रयोजन हेतु भूमि उपयोग परिवर्तन अथवा किसी भी प्रकार से भूमि का उप विभाजन मान्य नहीं होगा।

4. इस अनुज्ञा को भूमि स्वामित्व का दस्तावेज न समझा जावे।

5. मध्य प्रदेश भूमि विकास नियम 2012 के नियम 21 के परिप्रेक्ष्य में आवेदन हेतु शुल्क रुपये 10000.00/ रसीद क्रमांक 22121446027142666878 दिनांक 14/DEC/2022 एवं विकास अनुज्ञा शुल्क रुपये 115275.00 / रसीद क्रमांक 23050546077715297066 दिनांक 05/MAY/2023 द्वारा जमा किये गये एवं अंतिम सत्यापन के अध्वधीन है। यदि आपके द्वारा भुगतान किये गये शुल्क की गणना में कोई त्रुटि परिलक्षित होती है तो शेष अंतर की राशि राजस्व बकाया के रूप में वसूली योग्य होगी।

6. मध्य प्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 की धारा 33 के प्रावधानों के अनुरूप यह अनुज्ञा जारी होने के दिनांक से तीन वर्ष तक की कालावधि तक प्रवृत्त रहेगी। उक्त समयावधि में, संबंधित विभागों से अनुमति प्राप्त कर विकास कार्य, प्रारंभ करना अनिवार्य होगा। समयावधि समाप्त होने के पूर्व यदि विकास कार्य प्रारंभ नहीं किया जाता है आवेदक संस्था द्वारा आवेदन करने पर इस अनुमति को वर्षानुवर्ष दो वर्ष तक (एकएक वर्ष) के लिये बढ़ाई जा सकेगी। किसी भी दशा में उक्त अनुमति की अवधि पांच वर्ष से अधिक नहीं होगी।

7. म.प्र. भूमि विकास नियम 2012 के नियम 52 के प्रावधानों अनुसार विद्वुत लाइनों से सुरक्षित दुरी छोड़ना आवश्यक होगा

8. स्वास्थ्य पर्यावरण की दृष्टि से खुले क्षेत्र में वृक्षारोपण करते हुए सार्वजनिक सुविधा जैसे जलमल, विद्युत, ड्रेनेज, आदि का विकास स्थानीय संस्था की देखरेख में स्वयं आवेदक को करना होगा।

9. 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 अपनानी होगी। इसके पश्चात् ही भूखण्ड पर जल, विद्युत कनेक्शन संबंधी संस्थाओं के द्वारा किया जा सकेगा।

10. भवन का निर्माण भूकंप अवरोधी तकनीकी के अनुसार एवं निर्धारित मानकों के अनुसार करना होगा। किसी भी प्रकार का डिजाईन फाल्ट अथवा स्वीकृति के विपरित निर्माण की अव्यवस्था में आवेदक की जवाबदारी होगी।

11. यह अनुमति अहस्तांतरणीय होगी तथा अधिमान्य उपयोग के अतिरिक्त अन्य उपयोग मान्य नहीं होंगे।

12. फायनेंस एक्ट्स 1994 के प्रावधानों का पालन सुनिश्चित किया जाना आवश्यक होगा।

13. किसी भी प्रकार के भूस्वामित्व, 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।

14. 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।

15. भवन में उत्पन्न होने वाले ठोस अपशिष्ट (सालिड वेस्ट) के संबंध में माननीय सर्वोच्च न्यायालय द्वारा दिये गये दिशानिर्देश का पालन करना होगा तथा ठोस अपशिष्ट को तीन अलगअलग श्रेणी में विभक्त कर भवन के लिये डाक यार्ड में तीन अलगअलग कचरा पेटियों में इकट्ठा करने तथा डिस्पोजल की जवाबदारी आवेदक की होगी।

16. सक्षम प्राधिकारी द्वारा विकास अनुमति जारी करने के पूर्व भूमि स्वामी से म.प्र. नगर पालिका (कॉलोनी विकास) नियम 2021 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।

17. प्रश्नाधीन भूमि पर विकसित होने वाले भूखण्डों/भवन के विक्रय के सम्बंधी इशतहार प्रकाशन में नगर तथा ग्राम निवेश, स्थानीय निकायो, डायवर्सन, नजूल अनापत्ति, अरबन लेण्ड सिलिंग से छूट, म.प्र. प्रदूषण निवारण मण्डल से अनापत्ति सम्बन्धी आदेशों के क्रमांक एवं दिनांक का उल्लेख करना अनिवार्य होगा।

18. 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।

19. 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 बाउण्ड्रीवाल से अवरूद्ध न किया जावे। इसे मान्य नहीं किया जावेगा।

20. 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। स्थल पर विद्यमान वृक्षों को यथावत रखना होगा।

21. आपके द्वारा प्रस्तुत अक्सर/बटांकन में किसी भी प्रकार की विसंगति होने पर उसकी सम्पूर्ण जिम्मेदारी आपकी होगी।

22. 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. नगर पालिका (कॉलोनी विकास) नियम 2021 के अन्तर्गत अनुमतियाँ प्राप्त नहीं कर लेता।

23. यह अभिन्यास 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 संशोधित अभिन्यास पुनः इस कार्यालय से नियमानुसार अनुमोदित कराना होगा।

24. प्रश्नाधीन प्रकरण नगर निगम सीमा क्षेत्र अन्तर्गत है तथा नगर निगम क्षेत्र अन्तर्गत कॉलोनी विकास हेतु म.प्र. नगर पालिका (कॉलोनी विकास) नियम 2021 प्रभावशील है। उक्त नियमों के अन्तर्गत सक्षम प्राधिकारी, आयुक्त, नगर पालिक निगम है। प्रकरण में म.प्र. नगर पालिका (कॉलोनी विकास) नियम 2021 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 कमजोर आय वर्ग एवं निम्न आय वर्ग हेतु आश्रय शुल्क जमा करने के विकल्प का चयन किया गया है। इस हेतु आवेदक से नियमों में प्रावधानित आवश्यक औपचारिकता पूर्ण करवाकर आवेदक का विकल्प 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।

25. विषयांकित भूमि यदि नगर पालिक निगम इन्दौर की अवैध कालोनी के अन्तर्गत सम्मिलित होने की स्थिति में यह स्थल अनुमोदन स्वतः ही निरस्त योग्य होगा।

26. भवन में रेन वाटर हार्वेस्टिंग की प्रक्रिया आवेदक द्वारा अपने स्वयं के खर्च से की जाना अनिवार्य होगा। इसके पश्चात् ही भूखण्ड पर जल, विद्युत कनेक्शन संबंधित संस्थाओं के द्वारा किया जा सकेगा।

27. इंदौर विकास योजना 2021 तथा म.प्र. भूमि विकास नियम, 2012 के प्रावधानों अंतर्गत भूखंडों के सीमांत खुला क्षेत्र, भवन अनुज्ञा जारी करने के पूर्व सक्षम अधिकारी द्वारा सुनिश्चित किया जाना आवश्यक होगा। मानचित्र में डिजिटलाईजेशन की वजह से भिन्नता होने की स्थिति में इंदौर विकास योजना 2021 तथा म.प्र. भूमि विकास नियम, 2012 के प्रावधानों अनुसार ही कार्यवाही सुनिश्चित की जावे।

28. 'यह अनुज्ञा जी.आई.एस. (Geo Coordinates System (GCS) system WGS84) का उपयोग कर जारी की जा रही है। विकास योजना में दर्शित भूमि उपयोग WGS84 पर अंकित किये गए हैं, जिस पर आवेदक द्वारा प्रस्तुत भूस्वामित्व दस्तावेज (खसरा मानचित्र) के Geo Coordinates भी दिए गए हैं। जारी की जा रही नियोजन अनुज्ञा में दर्शित सीमाओं के Geo Coordinates परिवर्तित होने पर भूमि उपयोग में परिवर्तन संभावित है। खसरा मानचित्र के Geo Coordinates परिवर्तित होने पर यदि कोई भूमि उपयोग परिवर्तित होता है तो जारी की गई अनुज्ञा को कार्यालय से संशोधित कराना होगा अन्यथा जारी की गई नियोजन अनुज्ञा प्रभाव शून्य हो जावेगी।

29. उपरोक्त प्रावधानों के तहत भवन के आंतरिक प्रस्ताव स्थानीय संस्था से स्वीकृत कराने के उपरांत ही स्थल पर विकास/निर्माण कार्य प्रारंभ करना होगा।

30. 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 एफ523/2003/32 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 इम्पैक्ट 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।

31. विकास योजना में नदी/नाले के दोनों ओर दर्शाये गये हरित क्षेत्र सांकेतिक स्वरूप का है। नदी के दोनों किनारों पर उच्चतम जल स्तर से न्यूनतम 30.0 मीटर, बड़े जलाशय के उच्चतम जल स्तर से 60.0 मीटर की दूरी तक, छोटे जलाशय के उच्चतम जल स्तर से 30.0 मीटर की दूरी तक तथा नालों की स्थिति

में म.प्र. भूमि विकास नियम 2012 के नियम 50(ख) के निहित प्रावधानों अनुसार खुला क्षेत्र रखना अनिवार्य होगा, परन्तु इस भूमि पर मार्ग का निर्माण स्वीकार्य होगा।

32. प्रश्नाधीन भूमि के उत्तर दिशा में इंदौर विकास योजना 2021 अनुसार मार्ग की प्रस्तावित चौड़ाई 30.0 मीटर रखते हुए मार्ग मध्य से दोनों ओर 15.0/15.0 मीटर भूमि मार्ग विस्तार हेतु खुली रखना आवश्यक होगा तथा प्रश्नाधीन भूमि के दक्षिण दिशा में समन्वय मार्ग की प्रस्तावित चौड़ाई 12.0 मीटर रखते हुए मार्ग मध्य से दोनों ओर 6.0/6.0 मीटर भूमि मार्ग विस्तार हेतु खुली रखना आवश्यक होगा। उक्त दोनों मार्गों की भूमि पर किसी भी प्रकार का अतिक्रमण वर्जित होगा।

संयुक्त संचालक

नगर तथा ग्राम निवेश,

जिला इन्दौर म.प्र.

क्रमांक INDLP081222978/ दिनांक / 09/MAY/2023

प्रतिलिपि:-

1. आयुक्त, केन्द्रीय उत्पाद सीमा शुल्क व सेवाकर, माणिकबाग, इन्दौर की ओर सूचनार्थ प्रेषित।
2. मुख्य कार्यपालिक अधिकारी, इन्दौर विकास प्राधिकरण, इन्दौर की ओर सूचनार्थ प्रेषित।
3. क्षेत्रीय अधिकारी, म.प्र. प्रदूषण नियंत्रण मण्डल, इन्दौर को कृपया सूचनार्थ प्रेषित।
4. वरिष्ठ पंजीयक, पंजीयन कार्यालय, जिला इन्दौर की ओर सूचनार्थ प्रेषित।
5. आयुक्त एवं सक्षम प्राधिकारी, नगर पालिक निगम, जिला इन्दौर की ओर सूचनार्थ प्रेषित।
6. अनुविभागीय अधिकारी (राजस्व), तहसील जूनी इन्दौर, जिला इन्दौर की ओर सूचनार्थ प्रेषित।
7. तहसीलदार, तहसील जूनी इन्दौर, जिला इन्दौर की ओर सूचनार्थ प्रेषित।

संयुक्त संचालक

नगर तथा ग्राम निवेश,

जिला इन्दौर म.प्र.