

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

क्र. /
प्रति,

/INDLP-7469/21/नग्रानि/2021,

इन्दौर, दिनांक

उपायुक्त,
कॉलोनी सेल,
नगर पालिक निगम, इन्दौर (म.प्र.)

विषय : ग्राम बिजलपुर, तहसील व जिला इन्दौर की भूमि सर्वे क्रमांक 281/2/1, 282/2, 282/4, 283/3, 284/1, 284/2, 285/1, 285/2, 286/1, 286/2, 287, 301/1 कुल रकबा 1.401 हेक्टेयर भूमि पर आवासीय भूखण्डीय विकास हेतु अभिन्यास अनुमोदन बाबद।

संदर्भ : आपका पत्र क्रमांक 09/कॉ.से./S.W./20 दिनांक 01/01/2021.

कॉलोनी का नाम :- "(BILLIONAIRE'S PARK)"

उपरोक्त विषयान्तर्गत संदर्भित पत्र के संबंध में आवेदक शुभम बिल्डकॉन तर्फे पार्टनर श्री सुमित पिता श्री कल्याणमल मंत्री, पता- 301/1, बिजलपुर मेन ए.बी. रोड, इंदौर, द्वारा ग्राम बिजलपुर, तहसील व जिला इन्दौर की भूमि सर्वे क्रमांक 281/2/1, 282/2, 282/4, 283/3, 284/1, 284/2, 285/1, 285/2, 286/1, 286/2, 287, 301/1 कुल रकबा 1.401 हेक्टेयर भूमि पर आवासीय भूखण्डीय विकास हेतु अभिन्यास अनुमोदन बाबद निम्न दस्तावेज प्रस्तुत किए हैं :-

1. निर्धारित प्रारूप में आवेदन।
2. आवेदन शुल्क रुपये 10,000/- ऑनलाईन चालान क्रमांक MPT021721122020000041 दिनांक 21/12/2020 एवं अनुज्ञा शुल्क ऑनलाईन चालान क्र. MPT021715032021000097 दिनांक 15/03/2021 द्वारा राशि रुपये 1,05,200/- जमा, इस प्रकार कुल रुपये 1,15,200/- जमा।
3. खसरा बी-1, पी-2 वर्ष 2020-2021 एवं ऋण पुस्तिका।
4. 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 होना पाया गया। प्रश्नाधीन भूमि को उत्तर दिशा में विकास योजना-2021 अनुसार 60.0 मी. प्रस्तावित (ए.बी. रोड) से पहुँच उपलब्ध है। प्रश्नाधीन भूमि इंदौर विकास योजना-2021 में आवासीय उपयोग एवं मार्ग हेतु विनिर्दिष्ट है।

अनुविभागीय अधिकारी (राजस्व), अनुभाग राउ, जिला इंदौर ने उनके पत्र क्र. 406/री.ई./राउ/2015, दिनांक 10/04/2014 द्वारा विषयांकित भूमि जो कि भूमि स्वामी पट्टे की है पर इस कार्यालय से अभिन्यास स्वीकृति हेतु सशर्त नजूल अनापित्त प्रदान की गई है।

भू-अर्जन अधिकारी, इंदौर विकास प्राधिकारी, इंदौर के पत्र क्रमांक 2541 दिनांक 20/04/2015 द्वारा अवगत कराया गया है कि प्रश्नाधीन भूमि वर्तमान में प्राधिकारी द्वारा घोषित किसी योजना में समाविष्ट नहीं है।

उपायुक्त/प्रभारी अधिकारी, कॉलोनी सेल, इन्दौर नगर पालिक निगम, इन्दौर के पत्र क्रमांक 1049/कॉ. सेल./15, दिनांक 31/03/2015 द्वारा प्रेषित अवैध कॉलोनीयों की सूची में प्रश्नाधीन भूमि सम्मिलित नहीं है।

अविरत.....2

म.प्र. राजपत्र दिनांक 25/09/2020 द्वारा प्रकाशित उपांतरण की सूचना क्रमांक एफ-3-61/2019/18-5 अनुसार इंदौर विकास योजना 2021 के अध्याय 6 की कंडिका 6.7.2 में हुए उपांतरण में उप सचिव, म.प्र. शासन, नगरीय विकास एवं आवास विभाग, मंत्रालय भोपाल के पत्र क्रमांक एफ-23/35/2007/32-1, भोपाल दिनांक 15/10/2019 द्वारा राज्य शासन द्वारा निर्णय लिया गया है कि, वैद्य कॉलोनीयों के निर्माण को प्रोत्साहित करने हेतु तथा विकास की निरंतरता एवं नगर नियोजन की मूलभूत सुविधाओं को दृष्टिगत रखते हुए आवास एवं पर्यावरण नीति 2007 की कंडिका क्रमांक 5.4 को विलोपित किया गया है।

उपरोक्त दस्तावेजों एवं प्रस्तुत शपथ पत्रों, क्षतिपूर्ति पत्र एवं स्वामित्व दस्तावेजों तथा शासन आदेश दि. 25.09.2020 के परिपालन में 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 अधीन रहते हुए ग्राम बिजलपुर, तहसील व जिला इन्दौर की भूमि सर्वे क्रमांक 281/2/1, 282/2, 282/4, 283/3, 284/1, 284/2, 285/1, 285/2, 286/1, 286/2, 287, 301/1 कुल रकबा 1.401 हेक्टेयर भूमि पर आवासीय भूखण्डीय विकास 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. नगर पालिका (कॉलोनाईजर का रजिस्ट्रीकरण निर्बंधन तथा शर्तों) नियम 1998
 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. विषयांकित भूमि के उत्तर दिशा में इंदौर विकास योजना-2021 अनुसार 60.0 मी. ए.बी. रोड प्रस्तावित है अतः मार्ग मध्य से 30.0 मी. भूमि मार्ग विस्तार हेतु खुली छोड़ना आवश्यक होगा। जिस पर किसी भी प्रकार का विकास/निर्माण कार्य मान्य नहीं 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. सक्षम प्राधिकारी द्वारा विकास अनुमति जारी करने के पूर्व भूमि स्वामी से म.प्र. नगर पालिका (कॉलोनाईजर का रजिस्ट्रीकरण निर्बंधन तथा शर्तों) नियम, 1998 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।
6. 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।
7. प्रश्नाधीन प्रकरण नगर निगम क्षेत्र अन्तर्गत है तथा नगर निगम क्षेत्र अन्तर्गत कॉलोनी विकास हेतु म.प्र. नगर पालिका (कॉलोनाईजर का रजिस्ट्रीकरण निर्बंधन तथा शर्तों) नियम 1998 प्रभावशील है। उक्त नियमों के अन्तर्गत सक्षम प्राधिकारी आयुक्त, नगर पालिक निगम है। प्रकरण में म.प्र. नगर पालिका (कॉलोनाईजर का रजिस्ट्रीकरण निर्बंधन तथा शर्तों) नियम 1998 के अन्तर्गत विकास

अविरत.....3

अनुमति देने के पूर्व समस्त नियमों का पालन कराते हुए संशोधित विकास अनुमति सक्षम प्राधिकारी से प्राप्त किया जाना अनिवार्य होगा। आवेदक द्वारा उक्त नियम में दिनांक 19/04/2012 एवं 06/11/2019 को हुए संशोधन अनुसार कमजोर आयवर्ग एवं निम्न आयवर्ग हेतु आश्रय निधि जमा करने का विकल्प चयन किया गया है। जिसके संबंध में आवेदक द्वारा शपथपत्र प्रस्तुत किया गया है। कॉलोनाईजर के विकल्प को मान्य करने का अधिकार म.प्र. नगर पालिक (कॉलोनाईजर का रजिस्ट्रीकरण निर्बंधन तथा शर्तें) नियम 1998 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।

8. 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।
9. किसी भी प्रकार का ठोस अपशिष्ट, परिसर के आसपास भूमि पर फेंकना/फैलाना प्रतिबंधित रहेगा।
10. 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।
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। अतः स्थल पर स्थित मार्गों को गेट अथवा बाउण्ड्रीवाल से अवरुद्ध न किया जावे। इसे मान्य नहीं किया जावेगा।
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। स्थल पर विद्यमान वृक्षों को यथावत रखना होगा।
14. यह अनुमति अहस्तांतरणीय होगी तथा अधिमान्य उपयोग के अतिरिक्त अन्य उपयोग मान्य नहीं होंगे।
15. आपके द्वारा प्रस्तुत अक्स/बटांकन में किसी भी प्रकार की विसंगति होने पर उसकी सम्पूर्ण जिम्मेदारी आपकी की होगी।




अविरत.....4

16. 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 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 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 लेना भी अनिवार्य होगा। पर्यावरण संरक्षण अधिनियम संबंधी समस्त प्रावधानों का पूर्ण पालन करना आवश्यक होगा।
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। इसके विरुद्ध आवेदक को म.प्र. भूमि विकास नियम 2012 के नियम 61 फुटनोट (1) अनुसार अतिरिक्त एफ.ए.आर. की पात्रता होगी।
18. 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 (कॉलोनाईजर का रजिस्ट्रीकरण निर्बन्धन तथा शर्त) नियम, 1998 के अन्तर्गत अनुमतियों प्राप्त नहीं कर लेता।
19. फायनैस एक्ट 1994 के प्रावधानों का पालन सुनिश्चित किया जाना आवश्यक होगा।
20. म.प्र. भूमि विकास नियम, 2012 के नियम 50(ख) के प्रावधानों अनुसार यदि प्रज्वाधीन भूमि जल विकास/जल स्रोत के उच्चतम जल स्तर से 9.0 मीटर और नदी/तालाब के मामले में 30.0 मीटर दूरी तक निर्माण कार्य करना प्रतिबंधित होगा।
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. विषयांकित भूमि पर शासन के आदेश अनुसार आवेदक द्वारा चयनित कॉलोनी का "(BILLIONAIRE'S PARK)" 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।
23. यह अभिन्यास आवेदक द्वारा प्रस्तुत सीमांकन रिपोर्ट के आधार पर अनुमोदित किया गया है। यदि मौके पर विकास कार्य के दौरान भूमि की चर्तु:सीमा में परिवर्तन होता है, तो संशोधित अभिन्यास पुनः इस कार्यालय से नियमानुसार अनुमोदित कराना होगा।

अविरत.....5

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 (रिक्वोक) कर दी जावेगी।

संलग्न - मानचित्र।



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

पृ. क्र./
प्रतिलिपि:-

/INDLP-7469/21/नग्रानि/2021,

इन्दौर, दिनांक

1. 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 हो 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 से डाउनलोड किया जा सकता है।
2. 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।
3. मुख्य कार्यपालन अधिकारी, इन्दौर विकास प्राधिकरण, इन्दौर की ओर सूचनार्थ प्रेषित। इस पत्र के साथ संलग्न मानचित्र कार्यालय की वेबसाईट www.emptownplan.gov.in से डाउनलोड किया जा सकता है।
4. तहसीलदार, तहसील व जिला इन्दौर की ओर सूचनार्थ प्रेषित। इस पत्र के साथ संलग्न मानचित्र कार्यालय की वेबसाईट www.emptownplan.gov.in से डाउनलोड किया जा सकता है।
5. 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 से डाउनलोड किया जा सकता है।
6. वरिष्ठ जिला पंजीयक, जिला पंजीयन कार्यालय, इन्दौर की ओर सूचनार्थ प्रेषित। इस पत्र के साथ संलग्न मानचित्र कार्यालय की वेबसाईट www.emptownplan.gov.in से डाउनलोड किया जा सकता है।
7. आवेदक शुभम बिल्डकॉन तर्फे पार्टनर श्री सुमित पिता श्री कल्याणमल मंत्री, पता- 301/1, बिजलपुर मेन ए.बी. रोड, इन्दौर, (म.प्र.) की ओर प्रेषित। इस पत्र के साथ संलग्न मानचित्र कार्यालय की वेबसाईट www.emptownplan.gov.in से डाउनलोड किया जा सकता है।

संलग्न - मानचित्र।



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

