

कार्यालय संयुक्त संचालक

नगर तथा ग्राम निवेश जिला कार्यालय, इन्दौर, म.प्र.

क्र./ 8745 / INDLP-1505/15/डीएमएम/नग्रानि/2015, इन्दौर, दिनांक  
प्रति, 7/11/15

- ✓ 1. आई.पी. रियल स्टेट तर्फे भागीदार नदीम पिता मकसुद हुसैन गौरी,  
2. वसीम पिता इकबाल हुसैन गौरी,  
निवासी- 91, नंदनवन कॉलोनी, माणिकबाग, इन्दौर (म.प्र.)

**विषय :** ग्राम खजराना, तहसील व जिला इंदौर की भूमि सर्वे क्रमांक 336/2/1/मिन-2 कुल रकबा 0.223 हेक्टेयर भूमि पर पूर्व स्वीकृत स्थल अनुमोदन में संशोधन कर भवन की उंचाई 18.0 मीटर करते हुए आवासीय मल्टीफ्लेटेड ड्वेलिंग यूनिट उपयोग हेतु संशोधित स्थल अनुमोदन बाबद।

**संदर्भ :** आपका आवेदन पत्र दिनांक 30/05/2015 व संशोधन हेतु म.प्र. नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 धारा 29(3) की विज्ञप्ति प्रकाशन दिनांक 19/09/2015.

उपरोक्त विषयान्तर्गत संदर्भित पत्र के संबंध में पूर्व में ग्राम खजराना, तहसील व जिला इंदौर की भूमि सर्वे क्रमांक 336/2/1/मिन-2 कुल रकबा 0.223 हेक्टेयर भूमि पर कार्यालयीन पत्र क्रमांक 296/एस.पी.-497/12/नग्रानि/2013, इन्दौर, दिनांक 09/01/2014 द्वारा 18.0 मीटर ऊँचे आवासीय मल्टीफ्लेटेड ड्वेलिंग यूनिट उपयोग हेतु स्थल अनुमोदन किया गया था।

आवेदक द्वारा नियोजन में परिवर्तन करते हुए म.प्र. नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 की धारा 29(3) के अधीन संशोधन प्रस्ताव प्रस्तुत किये गये हैं। आवेदक द्वारा आवेदन के साथ निम्न दस्तावेज प्रस्तुत किए हैं:-

1. धारा 29(3) के निर्धारित प्रारूप में आवेदन पत्र।
2. आवेदन शुल्क चालान क्र. 11, दिनांक 23/05/2015 राशि 5,000/- तथा अनुज्ञा शुल्क चालान क्र. 06, दिनांक 08/11/2015 की राशि रुपये 8,500/- जमा। इस प्रकार कुल राशि रुपये 13,500/- जमा।
3. पूर्व स्वीकृत अभिन्यास की छाया प्रति।
4. संशोधित मानचित्र।
5. शपथ पत्र।
6. बी-1, पी-2 (वर्ष 2014-15) एवं ऋणपुस्तिका।

उपरोक्त दस्तावेजों के आधार पर भू-स्वामी के प्रतिनिधि शाहनवाज अली पिता साबिर अली, के साथ मानचित्रकार द्वारा स्थल निरीक्षण किया गया। प्रश्नाधीन स्थल मौके पर रिक्त अवस्था में है।

म.प्र. नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 की धारा 29(3) सहपठित म.प्र. भूमि विकास नियम, 2012 के निर्धारित प्रारूप में दौ दैनिक समाचार पत्र (चौथा संसार एवं स्वदेश) में दिनांक 19/09/2015 से पन्द्रह (15) दिवस तक कोई आपत्ति इस कार्यालय को प्राप्त नहीं हुई है।

अतः प्रस्तुत संशोधित मानचित्र की स्वीकृति आवेदक द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों, शपथ पत्र के आधार पर ग्राम खजराना, तहसील व जिला इंदौर की भूमि सर्वे क्रमांक 336/2/1/मिन-2 कुल रकबा 0.223 हेक्टेयर भूमि पर 18.0 मीटर ऊँचे आवासीय मल्टीफ्लेटेड ड्वेलिंग यूनिट उपयोग हेतु संलग्न संशोधित मानचित्र 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 अध्ययन रहते हुए निम्न शर्तों के साथ अनुमोदित किया जाता है।

2 He. Va B

अविरत.....2

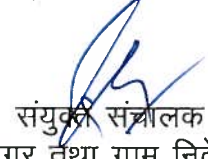
1. प्रश्नाधीन भूमि पर नियोजन मापदण्ड इस प्रकार मान्य होंगे :-  
 अ- ग्राउण्ड कवरेज 30.0 प्रतिशत अधिकतम।  
 ब- एफ.ए.आर. 1:1.30 अधिकतम।  
 स- एम.ओ.एस संलग्न मानचित्र अनुसार।  
 द- भवन की ऊँचाई 18.0 मीटर अधिकतम।  
 ड- पार्किंग :- एक कार पार्किंग प्रति 100.0 वर्गमीटर निर्मित क्षेत्र की दर से।
2. निम्नलिखित अधिनियम/नियम/सक्षम अधिकारियों तथा संस्था से अनापत्ति अनुज्ञा लेना अनिवार्य होगा:-  
 अ. म.प्र. भू-राजस्व संहिता 1959.  
 ब. म.प्र. नगर पालिका (कालोनाईजर का रजिस्ट्रीकरण निर्बंधन तथा शर्तों) नियम 1998.  
 स. नजूल अधिकारी,  
 द. अन्य किसी निकायों/अधिनियमों के अंतर्गत कोई अनुमति/अनुज्ञा लेना अनिवार्य हो तो उसे आवश्यक रूप से प्राप्त किया जावे।
3. इस कार्यालय के ज्ञाप क्रमांक 296/एस.पी.-497/12/नग्रानि/2013, इन्दौर,दिनांक 09/01/2014 द्वारा पूर्व में इस संशोधन के फलस्वरूप समस्त अग्रिम कार्यवाहीयाँ संलग्न संशोधित अभिन्यास अनुसार की जावें।
4. संलग्न मानचित्र को भू-स्वामित्व का दस्तावेज नहीं समझा जावे।
5. प्रश्नाधीन भूमि के पश्चिम दिशा में प्रस्तावित की चौड़ाई 12.0 मीटर रखते हुए मार्ग मध्य से 6.0 मीटर भूमि मार्ग विस्तार हेतु भूमि खुली छोड़ी जाना आवश्यक होगी। मार्ग विस्तार हेतु खुली छोड़ी गयी भूमि पर किसी प्रकार का विकास/निर्माण कार्य मान्य नहीं होगा।
6. प्रश्नाधीन प्रकरण नगर निगम सीमा 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 अनुमति देने के पूर्व समस्त नियमों का पालन कराते हुए विकास अनुमति सक्षम प्राधिकारी से प्राप्त किया जाना अनिवार्य होगा। आवेदक द्वारा उक्त नियमों में दिनांक 19/04/2012 को हुए संशोधन अनुसार आर्थिक रूप से कमजोर आय वर्ग एवं निम्न आय वर्ग हेतु आश्रय निधि जमा किये जाने 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 जावें। 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।
7. उपरोक्त प्रावधानों के तहत भवन के आंतरिक प्रस्ताव नगर पालिका निगम से स्वीकृत कराने के उपरांत ही स्थल पर विकास/निर्माण कार्य प्रारंभ करना होगा।

8. यह अनुज्ञा पत्र जारी होने के दिनांक से तीन (3) वर्ष की कालावधि के लिए प्रभावशील रहेगी। 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।
9. 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 अवस्था में आवेदक की जवाबदारी होगी।
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. आवेदक भवन निर्माण, अनुमोदित स्थल मानचित्र में दर्शाये उपयोग हेतु करेगा तथा भूमि का उप-विभाजन मान्य नहीं होगा।
12. 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।
13. 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 20,000 वर्गमीटर या अधिक किन्तु 15,00,000 वर्गमीटर से कम भवन एवं संनिर्माण परियोजनाओं में तथा 8 (ख) के अनुसार 50 हेक्टेयर क्षेत्र या उससे अधिक और/या 1,50,000 वर्गमीटर या उससे अधिक निर्मित क्षेत्र के नगरी और क्षेत्र विकास में पूर्व पर्यावरणीय स्वीकृति की जाना अनिवार्य है। मध्य प्रदेश शासन आवास एवं पर्यावरणीय विभाग के ज्ञापन क्रमांक एफ-5-23/2003/32 भोपाल, दिनांक 14 अक्टूबर, 2005 में उल्लेखित अनुसार भारत सरकार पर्यावरण एवं वन 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 आवेदक को नियमानुसार ई.पी.ए.एक्ट/ई.आई.ए. के तहत सक्षम प्राधिकारी यथा पर्यावरण एवं वन मंत्रालय, भारत सरकार अथवा State or 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 अंतर्गत आवश्यक इन्वायरमेंट इम्पेक्टस असेसमेंट की कार्यवाही सुनिश्चित की जाय तथा भवन अनुज्ञा के पूर्व म.प्र. प्रदूषण नियंत्रण मण्डल से जल एवं वायु सम्मति आवश्यक रूप से प्राप्त किया जावे तथा निर्माण के पूर्व ई.आय.ए. क्लियरेंस लेना भी अनिवार्य होगा। पर्यावरण संरक्षण अधिनियम संबंधी समस्त प्रावधानों का पूर्ण पालन करना आवश्यक होगा।
14. फायनेंस एक्ट 1994 के प्रावधानों का पालन सुनिश्चित किया जाना आवश्यक होगा।

15. संलग्न मानचित्र में प्रश्नाधीन स्थल की सीमा तक दर्शाये गये मार्गों की निरंतरता सुनिश्चित किया जाना अनिवार्य होगा। तथा स्थल पर स्थित मार्गों को गेट अथवा बाउण्ड्रीवॉल से अवरुद्ध नहीं किया जावे।
16. सक्षम प्राधिकारी द्वारा विकास अनुमति जारी करने के पूर्व भूमि स्वामी से म.प्र. नगर पालिका (कॉलोनाईजर का रजिस्ट्रीकरण निर्बंधन तथा शर्तें) 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।
17. 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 अवस्था में आवेदक की जवाबदारी होगी।
18. यह अनुमति आवासीय एवं आवासीय उपयोग में स्वीकृत/स्वीकार्य गतिविधि के रूप में रिटेल शॉप एवं व्यवसायीक कार्यकलाप हेतु मान्य होगी। केवल भू-तल पर 5 प्रतिशत रिटेल शॉप एवं इन्दौर विकास योजना 2021 के पैरा 6.10.11 के प्रावधानों अनुसार व्यवसायीक कार्यकलाप प्रति आवासीय इकाई के क्षेत्रफल का अधिक से अधिक 25 प्रतिशत अथवा 25 वर्गमीटर (जो भी कम हों) तक ही मान्य होंगे।
19. भवन में उत्पन्न होने वाले ठोस अपशिष्ट (सालिड वेस्ट) के संबंध 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।
20. उपरोक्त प्रावधानों के तहत भवन के आंतरिक प्रस्ताव नगर पालिका निगम से स्वीकृत कराने के उपरांत ही स्थल पर विकास/निर्माण कार्य प्रारंभ करना होगा।
21. 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।
22. इस 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 निर्बंधन तथा शर्तें) नियम, 1998 के अन्तर्गत अनुमतियाँ प्राप्त नहीं कर लेता।
23. 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 पश्चात स्वीकृत अभिन्यास में कोई परिवर्तन होता है तो सीमांकित अभिन्यास इस कार्यालय से अनुमोदित कराना होगा।

24. किसी भी प्रकार के 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 अभिन्यास।

  
संयुक्त संचालक  
नगर तथा ग्राम निवेश  
इन्दौर म.प्र.

पृ. क्र./ /INDLP-1505/15/डीएमएम/नग्रानि/2015, इन्दौर, दिनांक  
प्रतिलिपि :-

1. सक्षम प्राधिकारी एवं आयुक्त, नगर पालिका निगम, इन्दौर की ओर सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित।
2. अनुविभागीय अधिकारी (राजस्व), इन्दौर की ओर आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित, यदि प्रश्नाधीन भूमि के स्वामित्व के संबंध में किसी प्रकार के विवाद कार्यालय में प्रचलन में हो तो इस कार्यालय को अवगत करावे तथा इस अनुमति आदेश के आधार पर कोई कार्यवाही न करें।
3. आयुक्त, केन्द्रीय उत्पाद सीमा शुल्क एवं सेवा कर, माणिकबाग पैलेस, इन्दौर की ओर सूचनार्थ प्रेषित।
4. सक्षम अग्नि प्राधिकारी एवं आयुक्त, नगरीय प्रशासन एवं विकास विभाग, भोपाल की ओर सूचनार्थ।
5. तहसीलदार, तहसील इन्दौर की ओर सूचनार्थ प्रेषित।
6. संभागीय इंजीनियर (शहरी वृत्त), विद्युत वितरण कंपनी लि., इन्दौर की ओर सूचनार्थ प्रेषित।
7. वरिष्ठ-पंजीयक, पंजीयन कार्यालय, जिला इन्दौर की ओर सूचनार्थ।
8. क्षेत्रिय अधिकारी, म.प्र. प्रदूषण निवारण मण्डल बोर्ड, इन्दौर की ओर सूचनार्थ प्रेषित।
9. वेबसाईट कॉपी।

संलग्न— अनुमोदित मानचित्र।

  
संयुक्त संचालक  
नगर तथा ग्राम निवेश  
इन्दौर म.प्र.

