

## कार्यालय उप संचालक नगर तथा ग्राम निवेश जिला उज्जैन

क्रमांक/  
प्रति,

/पीपीयू/56/10/नग्रानि/

उज्जैन,दिनांक

आयुक्त एवं सक्षम प्राधिकारी(कालोनी सेल),  
नगर पालिक निगम,  
उज्जैन

विषय :- ग्राम शक्करवासा सर्वे क्रमांक 146/1 रकबा 1.303 हेक्टर भूमि पर आवासीय अभिन्यास स्वीकृति बाबत।

संदर्भ :- आपका ज्ञाप क्रमांक 35/10/3/831 दि. 29.10.10

-0-

उपरोक्त संदर्भित पत्र के विषय में लेख हैं कि आपके संदर्भित पत्र के साथ संलग्न अभिन्यास एवं अभिलेख तथा आवेदक द्वारा दिनांक 16.10.2010 को उपलब्ध कराये गए भूमि स्वामित्व दस्तावेज, तथा अन्य वांछित दस्तावेजों के आधार पर एतद् द्वारा म.प्र. नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम 1973 की धारा 30 (1) (ख) तथा म.प्र. भूमि विकास नियम 1984 के नियम 2 (5) (क) एवं नियम 27 के अधीन ग्राम शक्करवासा सर्वे क्रमांक 146/1 रकबा के पटवारी सीमांकन अनुसार मौके पर उपलब्ध रकबा 1.303 हेक्टर भूमि आवास एवं पर्यावास नीति 2007 के नियम 5.4 के प्रावधान अनुसार न्यूनतम क्षेत्रफल 2.0 हेक्टर की पूर्ति संभव नहीं होने के कारण संलग्न मानचित्र में लाल रंग से किये गये संशोधनों के अनुसार, आवासीय अभिन्यास निम्नलिखित शर्तों के अधीन अनुमोदन किया जाता है :-

1 निम्नलिखित अधिनियम/नियम/सक्षम अधिकारियों से अनापत्ति/अनुज्ञा लेना अनिवार्य होगा :-


- 1 म.प्र. नगर पालिका (कालोनाईजर का रजिस्ट्रीकरण निर्बन्धन तथा शर्त ) नियम 1998 संशोधित नियम 3 जुलाई-2000 एवं 31 जनवरी-2003 के नियम सहित अन्य नियमों का पालन नगर निगम द्वारा सुनिश्चित करने के उपरान्त ही आवेदक कंपनी को विकास का कार्य की अनुमति प्रदान की जावे।
- 2 म.प्र. नगर पालिका नियम अधिनियम 1956
- 3 नजूल अधिकारी,उज्जैन ।
- 4 सक्षम प्राधिकारी,नगर भूमि सीमा,उज्जैन ।
- 5 अन्य किसी अधिनियम के अन्तर्गत कोई अनुमति किसी विभाग से प्राप्त करना आवश्यक हो उसे अनिवार्य रूप से प्राप्त किया जावे ।

2 भूमि का आवासीय प्रयोजन हेतु भूमि परिवर्तन म.प्र. भू-राजस्व संहिता, 1959 की धारा 172 (संशोधन अधिनियम क्र० 22 सन् 2003 द्वारा प्रतिस्थापित) के तहत अनुविभागीय अधिकारी (राजस्व), उज्जैन से कराना होगा ।

- 3 म.प्र. नगर पालिका निगम 1956 (संशोधन अधिनियम 2010) एवं म.प्र. नगर पालिका (कालोनाईजर का रजिस्ट्रीकरण निर्बन्धन तथा शर्तें) नियम 1998 के प्रावधानों अनुसार कालोनाईजर द्वारा प्रस्तुत विकास एवं शपथ-पत्र अनुसार संलग्न मानचित्रों में दर्शाये अनुसार कालोनाईजर द्वारा विकसित किये गए भूखण्डीय क्षेत्र के 15% के एक चौथाई के बराबर के क्षेत्र 300.0 वर्गमीटर पर 20.0 व.मी.आकार के 15 निर्मित भवन आर्थिक रूप से कमजोर आय वर्गों के लिए प्राथमिकता के आधार पर आवंटित करने के उपरांत ही सामान्य वर्ग के भूखण्डों का विक्रय किया जावेगा।
- 4 म.प्र. नगर पालिका अधिनियम 1961 एवं उसमें दिनांक 19.4.10 को हुए संशोधन अनुसार कालोनाईजर द्वारा प्रस्तुत शपथ-पत्र अनुसार कुल भूखण्डीय क्षेत्र के 10% अर्थात् 798.95 व.मी. पर निम्न आय वर्ग हेतु 4X12 मीटर के भूखंडों को मानचित्र में ब्राउन कलर से आकृत किया गया है। जिन्हें विकसित कर निम्न आय वर्ग के व्यक्तियों के लिये सक्षम प्राधिकारी के निर्देशानुसार प्राथमिकता के आधार पर आवंटित करना होगा, उसके पश्चात ही सामान्य वर्ग के भूखंडों का विक्रय किया जावे। यदि अधिनियम के प्रावधान अनुसार शासन अथवा सक्षम प्राधिकारी द्वारा निम्न आय वर्ग के भूखंड के आकार में कोई परिवर्तन किया जाता है, तो वह कालोनाईजर पर बंधनकारी होगा। जिसका अनुमोदन इस कार्यालय से पृथक से प्राप्त करना आवश्यक होगा।
- 5 नगर पालिक निगम उज्जैन की कालोनी विकास की अनुमति अनुसार आवेदक कंपनी कालोनी का आंतरिक विकास कार्य जैसे जल-मल निकासी, जल प्रदाय व्यवस्था, विद्युतीकरण व्यवस्था, मार्गों का निर्माण आदि (म.प्र. नगर पालिक निगम 1998 संशोधित) नियम 3 जुलाई 2000 एवं 31 जनवरी 2003 में उल्लेखित मापदंडों के अनुसार विकास नगर पालिक निगम उज्जैन की देखरेख में करेगे व उसका अनुमोदन आवेदक को नगर पालिक निगम उज्जैन से प्राप्त करना होगा।
- 6 म.प्र. शासन आवास एवं पर्यावरण विभाग मंत्रालय के आदेश क्रमांक एफ-1/32/86/भोपाल, दिनांक 5.6.1986 के परिपालन में प्रत्येक भूखंड के सामने आवेदक कंपनी/भूखंडधारी को एक बड़ा घना छायादार वृक्ष लगाना तथा उसका रख-रखाव करना होगा। इसके अतिरिक्त म.प्र. शासन आवास एवं पर्यावरण विभाग मंत्रालय के आदेश दिनांक 28.1.98 के अनुसार आवेदक संस्था 15 वृक्ष प्रति हेक्टर के मान से वृक्षारोपण भी करेगी।
- 7 म.प्र. नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम 1973 प्रावधानों के अनुसार यह अनुज्ञा पत्र के जारी होने के दिनांक से तीन वर्ष तक वैध रहेगी। समयावधि में विकास/निर्माण कार्य सम्पन्न न होने पर अधिनियम की धारा 33 के तहत समयावधि बढ़ाने हेतु आवेदन निश्चित समयावधि के पूर्व इस कार्यालय में प्रस्तुत करना होगा।


- 8 म0प्र0 भूमि विकास नियम 1984 के नियम 78 (4) के प्रावधानों के अनुसार निर्मित होने वाले भवनों में शहरी जल प्रदाय प्रणाली रेन वाटर हार्वेस्टिंग की प्रक्रिया अपनायी होगी । इसके पश्चात ही भूखण्ड पर जल विद्युत कनेक्शन संबंधी संस्थाओं के द्वारा किया जा सकेगा ।
- 9 स्थल पर विद्यमान वृक्षों को यथावत रखना होगा ।
- 10 संलग्न मानचित्र में दर्शाये गए उद्यान (पार्क) का विकास कार्य किया जाकर खुले रूप में रखा जावे, इसमें किसी भी प्रकार का निर्माण मान्य नहीं होगा ।
- 11 नगर पालिक निगम उज्जैन से नियमानुसार विकास की अनुमति प्राप्त करने के पश्चात स्थल पर विकास/निर्माण प्रारंभ करने के पूर्व आवेदक/कंपनी विषयांकित भूमि का सीमांकन राजस्व विभाग से करवायेगी । सीमांकन पश्चात स्थल की सीमा अथवा अनुमोदित अभिन्यास अनुसार यदि कोई भिन्नता आती है तो सीमांकित अभिन्यास का अनुमोदन इस कार्यालय से कराने के पश्चात ही आवेदक/कंपनी स्थल पर विकास कार्य आसपास के मार्गों को समायोजित करते हुए किये जावें ।
- 12 संलग्न अभिन्यास को भू-स्वामित्व का दस्तावेज न समझा जावें ।
- 13 आवेदक कंपनी द्वारा प्रस्तुत अक्ष/खसरा मानचित्र में किसी भी प्रकार की विसंगति होने पर इसकी जिम्मेदारी आपकी रहेगी ।
- 14 अभिन्यास में यदि कोई भूखंड अधूरे है अथवा पूर्ण नहीं है तो उन्हें संलग्न भूमि से विधिवत रूप से मिलाकर हस्तांतरण द्वारा पूर्ण भूखंड करा लेने पर ही उनकी अनुमति मानी जा सकती है, अन्यथा उन पर भवन निर्माण की अनुज्ञा मान्य नहीं होगी ।
- 15 अनुमोदित अभिन्यास की एक सत्यापित प्रति मय आदेश के स्थल पर विकास कार्य के दौरान आवेदक/कंपनी रखेगी ।
- 16 प्रस्तावित संलग्न अभिन्यास के आस-पास लगी हुई भूमि की कालोनियों पर निर्मित एवं अनुमोदित मार्गों भूखंडों तथा अन्य क्षेत्र का समायोजन कराया जावें ।
- 17 स्थल पर अभिन्यास अनुमोदन संबंधी जानकारी 5'x4' साईज बोर्ड पर भी अंकित कर आवेदक कंपनी स्थापित करेगी ।

- 18 किसी भी प्रकार के भूमि स्वामित्व अथवा सीमा संबंधी विवाद होने पर या आवेदक कंपनी द्वारा प्रस्तुत की गई जानकारी असत्य पाई जाने पर या उक्त अनुज्ञा की शर्तों का उल्लंघन होने पर आवेदक कंपनी को प्रदत्त यह अनुज्ञा म.प्र.भूमि विकास नियम 1984 के नियम 25 के तहत प्रतिसंहत की जा सकेगी।  
संलग्न :- एक अनुमोदित अभिन्यास

  
उप संचालक  
नगर तथा ग्राम निवेश  
उज्जैन  
उज्जैन, दिनांक 10/01/2011

पृष्ठा. क्रमांक 80 / पीपीयू / 56 / 10 / नग्रानि  
प्रतिलिपि:-

- 1 अनुविभागीय अधिकारी (राजस्व), अनुभाग, उज्जैन की ओर आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रस्तुत यदि प्रश्नाधीन भूमि के स्वामित्व के संबंध में किसी प्रकार का विवाद कार्यालय में प्रचलन में हो तो इस कार्यालय को अवगत करावें तथा इस अनुमति के आधार पर कोई कार्यवाही नहीं करें।
- 2 जिला पंजीयक, जिला उज्जैन की ओर अग्रेषित कर लेख है कि वर्ष 2010-11 के बाजार मूल्य मार्गदर्शक सिद्धांत अनुसार विषयांकित भूमि का मूल्य रुपये 27,50,000/- प्रति हेक्टर की दर के मान से विकास अनुज्ञा शुल्क जमा कराया गया है। यदि दर इससे भिन्न हो तो कृपया अवगत कराने का कष्ट करें।
- 3 मेसर्स एलान्स डेवलपर्स एंड बिल्डर्स द्वारा भागीदार श्री संजय बाफना 19, धनवंतरी मार्ग फ्रीगंज, उज्जैन, की ओर सूचनार्थ ।
4. वेब साईट प्रति  
संलग्न :- एक अनुमोदित अभिन्यास

  
उप संचालक  
नगर तथा ग्राम निवेश  
उज्जैन