न्यायालय कलेक्टर जिला मुरैना (म0प्र0)

--0--

प्र0क्र0 -0001/अ-89(13)/2025-26 मुरैना, दिनांक 01-07-2025

(प्ररूप- पांच)

(देखिये नियम - 9 (7)

कॉलोनी के विकास की अनुमति

मध्यप्रदेश पंचायत राज एवं ग्राम स्वराज अधिनियम 1993 (क्रमांक 1 सन् 1994) और उसके अधीन बनाऐ गए मध्यपदेश ग्राम पंचायत (कालोनियों का विकास) नियम, 2014 के अधीन:-

अनुविभागीय अधिकारी (राजस्व) अनुविभाग मुरैना प्रतिवेदन क्रमांक/रीडर/विविध/2025/727 दिनांक 24.06.2025 के संलग्न नायव तहसीलदार वृत मुंगावली तहसील मुरैना के प्रतिवेदन दिनांक 24.06.2025 में संलग्न दस्तावेजों के आधार पर आवेदक **अजय अग्रवाल पुत्र श्री राधाकृष्ण अग्रवाल अधिकृत पार्टनर, श्री बांके बिहारी डव्हलपर्स, रजि. कार्यालय 2nd फ्लोर, प्लाट नं. 95 एवं 102, कैलाश बिहार सिटी सेन्टर, ग्वालियर (म0प्र0**) द्वारा ग्राम मुंगावली तहसील व जिला मुरैना स्थित भूमि सर्वे क्रमांक भूमि सर्वे कमांक 1217 रकबा 0.54 हेक्टेयर, 1218 रकबा 0.53 हेक्टेयर, 1219/2 रकबा 0.431 हेक्टेयर, 2216 रकवा 0.50 हेक्टेयर, सर्वे क्रमाक 2217/1 रकवा 0.21 हेक्टेयर, सर्वे क्रमांक 2217/2 रकवा 0.24 हेक्टेयर सर्वे कमांक 2217/3 रकवा 0.100 हेक्टेयरं, 2218 रकवा 0.420 हेक्टेयर सर्वे क्रमांक 2220/1 रकवा 0.21 हेक्टेयर, सर्वे क्रमांक 2220/2 रकबा 0.21 हेक्टेयर, 2220/3 रकबा 0.13 हेक्टेयर, सर्वे क्रमांक 2221 रकबा 0.24 हेक्टेयर, सर्वे क्रमांक 2222 रकबा 0.19 हेक्टेयर, सर्वे क्रमांक 2223 रकबा 0.19 हेक्टेयर, सर्वे क्रमांक 2226/1 रकबा 0.15 हेक्टेयर, सर्वे क्रमांक 2226/2 रकबा 0.16 हेक्टेयर, सर्वे क्रमांक 2227 रकबा 0.26 हेक्टेयर एवं सर्वे क्रमांक 2225 रकबा 0.49 हेक्टेयर कुल रकबा 5.201 हेक्टेयर (52010 वर्गमीटर) में से रकबा 51781.96 वर्गमीटर जिसे "हरे रामा हरे कृष्णा ऑर्चिड" के नाम से प्रस्तावित कर आवासीय कॉलोनी में विकास कार्य आरंभ करने की अनुमति कार्यालय सहायक संचालक नगर तथा ग्राम निवेश मुरैना पृ.क्रमांक MOROLP16012516195 दिनांक 06 फरवरी, 2025 जारी अनुज्ञा एवं अनुमोदित अभिन्यास के आधार पर निम्नलिखित शर्तो के अध्यधीन प्रदाय की जाती है:-

1. इस न्यायालय के प्रकरण क्रमांक 0001/अ-89(23)/2025-26 दिनांक 23.06.2024 से मध्यप्रदेश ग्राम पंचायत (कालोनियों का विकास) नियम 2014 के उपबंधों के जारी कालोनाइजर रजिस्ट्रीकरण प्रमाण पत्र की शर्तों का पालन करना होगा।
2. मध्यप्रदेश भू-राजस्व संहिता 1959 (क्रमांक 20 सन 1959) के उपबंधों के अधीन भूमि के व्यपवर्तन के लिए लागू शर्तो का पालन करना होगा ।
3. विकास/निर्माण में आर्थिक रूप से कमजोर वर्गों तथा निम्न आय समूहों के लिए भूखण्डों/भवनों को पहली प्राथमिकता दी जाएगी।

4. मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम 1973 की धारा 16 एवं मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम 2012 के नियम 2(5)(क) एवं 27(1) के अधीन विकास हेतु अनुज्ञा के अधीन लागू शर्तो का पालन करना होगा। कार्यालय सहायक संचालक नगर तथा ग्राम निवेश मुरैना के पृ.क्रमांक MOROLP16012516195 दिनांक 06 फरवरी, 2025 द्वारा मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम 1973 की धारा 16 एवं मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम 2012 के नियम 2 (5) (क) एवं 27(1) के तहत ग्राम मुंगावली के सर्वे क्रमांक 1217, 1218, 1219/2, 2216, 2217/1, 2217/2 2217/3, 2218, 2220/1, 2220/2, 2220/3, 2221, 2222, 2223, 2226/1, 2226/2, 2227, 2225 रकवा 51781 वर्गमीटर पर आवासीय अभिन्यास की स्वीकृति शर्तो के अधीन दी गई है। उक्त प्रदत्त अनुज्ञा में उल्लेखित शर्तो का कालोनाईजर को पालन करना होगा अनुज्ञा में मानचित्र अनुमोदित अभिन्यास है।
5. मध्यप्रदेश ग्राम पंचायत (कालोनियों का विकास) नियम 2014 में उल्लेखित नियमों का पालन करना होगा।
6. आर्थिक रूप से कमजोर वर्गों तथा निम्न आय समूहों के लिऐ भूखण्डों या निवास एकको का प्रावधान में विकसित भूखण्डों के भागों में कालोनाइजर विक्रय योग्य क्षेत्र का 6 प्रतिशत (आर्थिक रूप से कमजोर वर्गों तथा निम्न आय समूहों के लिये (प्रत्येक के लिये 3 प्रतिशत) तथा निवास एककों के मामले में कुल निर्मित क्षेत्र का 6 प्रतिशत (आर्थिक रूप से कमजोर वर्गों तथा निम्न आय समूहों के लिये) प्रत्येक के लिए 3 प्रतिशत) आरक्षित रखा जाएगा, परन्तु यदि कालोनी का क्षेत्रफल 02 हेक्टेयर से कम हो तो कालोनाइजर यथास्थिति आर्थिक रूप से कमजोर वर्गो तथा निम्न आय समूहों के लिये उसी कालोनी में विकसित भूखण्ड/निवास एकक आरक्षित रखेगा तथापि, यदि कालोनी का क्षेत्रफल (एरिया) 02 हेक्टेयर से अधिक है तो आर्थिक रूप से कमजोर वर्गो/निम्नआय समूहों के लिए 6 प्रतिशत विकसित भूखण्ड/निवास एकक उसी परिसर में आरक्षित रखने के बदले में परिसर में 2 किलोमीटर की परिधि के भीतर आरक्षित रखे जा सकेंगे तथा ऐसी अनुज्ञा कालोनाइजर द्वारा कालोनी का विकास / गृह निर्माण करने की अनुमति अभिप्राप्त करते समय अभिप्राप्त की जाएगी। इस नियम के अंतर्गत आर्थिक रूप से कमजोर वर्गो तथा निम्न आय समूहों के लिए आरक्षित किए गए विकसित भूखण्डों का क्षेत्रफल तथा निवास एककों का निर्मित क्षेत्र निम्नानुसार होगा

(एक) आर्थिक रूप से कमजोर वर्गो के लिए

विकसित भूखण्ड	-	30 से 40 मीटर
निवास एकक	-	25 से 30 मीटर

(दो) निम्न आय समूह के लिए-

विकसित भूखण्ड	-	41 से 96 वर्गमीटर
निवास एकक	-	36 से 48 वर्गमीटर

7. मध्यप्रदेश ग्राम पंचायत (कालोनियों का विकास) नियम 2014 के नियम 12 आश्रय शुल्क उस क्षेत्र का जिस पर कालोनी विकसित की जा रही है भूमि उपयोग मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम 1973 के उपबंधन के अधीन तैयार की गयी लागू विकास योजना में इस प्रकार है कि आर्थिक रूप से कमजोर वर्गो तथा निम्न आय समूहों के लिये विहित भूखण्ड का आकार अनुज्ञेय नही है तो आश्रय शुल्क लागू होगा उल्लेखित शर्ते लागू होगी ।
8. मध्यप्रदेश ग्राम पंचायत (कालोनियों का विकास) नियम 2014 के नियम 13 अतिरिक्त आश्रय शुल्क लागू होगा।
9. मध्यप्रदेश ग्राम पंचायत (कालोनियों का विकास) नियम 2014 के नियम 14 आश्रय शुल्क का जमा किया जाना नियम 12 एवं 13 के अधीन विहित आश्रय शुल्क कालोनाईजर द्वारा संबंधित जिला पंचायत की आश्रय निधि में जमा किया जाएगा जिसमें उल्लेखित शर्ते लागू होगी । कालोनाईजर द्वारा आर्थिक रूप से कमजोर एवं निम्न आय वर्ग के लिये भूखण्ड/भवन आरक्षित न करने की दशा में निम्नानुसार आश्रय शुल्क जमा करना होगा ।

   (एक) जिस कालोनी में काटे गए भूखण्ड विकसित किए ऐसी अविकसित भूमि/कच्ची भूतमि (रा लेण्ड) की दशा में कच्ची भूमि का 6 प्रतिशत कलेक्टर गाईड लाइन रेट की दर पर और विकास की लागत के लिए रूपये 5000 प्रति वर्गमीटर ।

   (दो) आवासीय इकाईयों वाली अविकसित भूमि/कच्ची भूमि (रा. लेण्ड) की दशा में, कच्ची भूमि का 6 प्रतिशत कलेक्टर गाईड लाइन रेट की दर और रूपये 5000 रूपये प्रति वर्गमीटर विकास तथा निर्माण की लागत के लिए 10,000 / - प्रति वर्गमीटर कुल निर्मित क्षेत्रफल का कुल 6 प्रतिशत पर।

10. नियम - 13 अतिरिक्त आश्रय शुल्क

   (1) प्रत्येक कालोनाईजर वाह्य सड़कों, जल-निकास तथा मल-प्रवाह प्रणाली के संधारण के लिये अतिरिक्त आश्रय शुल्क जमा करेगा ।

   (2) ऐसी कालोनी की दशा में जिसमें कि भूखण्ड विकसित किए गए हो, आवासीय भूखण्डों का कुल क्षेत्रफल (वर्गमीटर में) तथा कुल अनुज्ञेय तल क्षेत्र अनुपात का गुणनफल रुपये 100/- प्रति वर्गमीटर की दर पर

   (3) किसी समूह आवास कालोनी की दशा में कालोनाईजर द्वारा कुल अनुज्ञेय निर्मित क्षेत्र (वर्गमीटर में) के गुणनफल का रूपये 100 / - प्रति वर्गमीटर की दर पर

11. नियम 14 आश्रय शुल्क का जमा किया जाना

   (1) नियम 12 तथा 13 के अधीन विहित आश्रय शुल्क कालोनाइजर द्वारा संबंधित जिला पंचायत की आश्रय निधि में जमा किया जाएगा प्रत्येक जिला पंचायत इस प्रकार जमा की गई राशि का एक पृथक खाता संधारित करेगें, तथापि, राज्य सरकार उस रीति का और

निर्देश दे सकेगी जिमसें निधियों का उपयोग किया जा सकेगा ।

(2) आश्रय शुल्क की संगणना करने के लिये कलेक्टर द्वारा निर्धारित मार्गदर्शी दर वह दर होगी जो कि उस तारीख को जिसको कि कालोनाईजर कालोनी के विकास की अनुज्ञा प्रदान करने के लिए सक्षम प्राधिकारी को आवेदन पत्र प्रस्तुत करता है, प्रचलित थी ।

12. मध्यप्रदेश ग्राम पंचायत (कालोनियों का विकास) नियम 2014 के नियम 15 आर्थिक रूप से कमजोर वर्गों और निम्न आय समूहों के लिऐ आरक्षित भूखण्डों का विक्रय नियम में उल्लेखित शर्तो के अधीन किया जावेगा ।

(1) कालोनाईजर आर्थिक रूप से कमजोर वर्गो और निम्न आय समूहों के ऐसे व्यक्तियों से जिनका मध्यप्रदेश में कहीं भी या तो स्वयं उसके नाम से या उसके कुटुम्ब के सदस्यों के नाम से कोई आवास या आवासीय भूखण्ड (ग्राम की आबादी में आवासीय भूखण्ड को छोडकर) नही है ।

(2) आर्थिक रूप से कमजोर वर्गो / निम्न आय समूहों के ऐसे व्यक्ति जो ऐसे भूखण्ड : / निवास एककों में रूचि रखते हो, मध्यप्रदेश के मूल निवासी होने के स्वघोषित प्रमाण पत्र के साथ इन नियमों से संलग्न प्रारूप 10 में, सम्यक रूप से स्वघोषणा पर यह घोषित करते कि उसका मध्यप्रदेश के किसी भी ग्रामीण क्षेत्र में स्वयं के नाम पर अथवा उसके हुए कुटुम्ब के किसी सदस्य के नाम पर कोई आवास/कोई भूखण्ड नही है, आवेदन प्रस्तुत करेगा।

(3) कालोनाईजर, आर्थिक रूप से कमजोर वर्गो / निम्न आय समूह के नियमों के अधीन पात्र आवेदकों के नाम दस्तावेज की एक प्रति के साथ भूखण्ड / निवास एकक खरीदने के लिए कलेक्टर को भेजेगा। कलेक्टर उनकी प्राप्ति के 30 दिन के भीतर आवेदनों की छानबीन करेगा, और आवेदकों की पात्रता के बारे में अपना समाधान करेगा और आर्थिक रूप से कमजोर वर्गो / निम्न आय समूहों के भूखण्ड / निवास एकक कय करने के लिए पात्र पाए गए व्यक्तियों की अंतिम सूची कालोनाईजर को देगा। प्रस्तुत की गयी सूची पर 30 दिन के भीतर आदेश पारित नही करता तो कालोनाईजर सूची में सम्मिलित व्यक्तियों को भूखण्ड निवास एकक बेचने के लिऐ स्वंत्रत होगा और उनके पक्ष में आवश्यक विक्रय विलेखों का निष्पादन करेगा। यदि कालोनाईजर अपात्र व्यक्तियों को भूखण्ड / निवास एकक आवंटित अथवा उसी कुटुंब के सदस्यों को एक से अधिक भूखण्ड या निवास एकक आवंटित करता है तो कालोनाईजर दाडिंक कार्यवाही के अलावा उसके रजिस्ट्रीकरण को रद्द किए जाने के दायित्वधीन होगा ।

13. मध्यप्रदेश ग्राम पंचायत (कालोनियों का विकास) नियम 2014 के नियम 16 भूखण्ड / निवास

एककों को बंधक रखे जाने के लिए उल्लेखित प्रक्रिया का पालन करना होगा ।

(1) जहाँ कालोनी भूखण्ड काटकर या समूह आवास या निवास एककों के रूप में विकसित की गई है, वहां विकसित भूखण्डों की कुल संख्या का 25 प्रतिशत/या यथास्थिति ऐसे निवास एककों का 25 प्रतिशत संबंधित जिला कलेक्टर के पास बंधक रखेगा | बंधक संबंधी कार्यवाही हेतु अनुविभागीय अधिकारी (राजस्व) मुरैना को अधिकृत किया जाता है।

(2) बंधक विलेख निष्पादित करने के लिए आवश्यक दस्तावेज कालोनाईजर द्वारा अपने स्वयं के व्यय पर दिए जाएंगे और उसकी विशिष्टियाँ जिला पंजीयक को दी जाएगी ।

14. मध्यप्रदेश ग्राम पंचायत (कालोनियों का विकास) नियम 2014 के नियम 17 (मार्गदर्शी दरों का अवधारण करने में कठिनाईयों का दूर किया जाना, नियम 18 मे सामान्य शर्तो का पालन किया जावेगा
15. मध्यप्रदेश ग्राम पंचायत (कालोनियों का विकास) नियम 2014 नियमं 19 कालोनी के अंतरिम विकास कार्य पूर्ण करने के लिए कालावधि कालोनाइजर नियम 9 में यथाविहित कालोनी के विकास की अनुज्ञा दिये जाने की तारीख से तीन वर्ष की कालावधि के भीतर आंतरिक विकास कार्य पूर्ण करेगा । यदि कालोनजर उपरोक्त उप नियम (1) में विनिर्दिष्ट कालावधि के भीतर विकास कार्य पूर्ण नही करता है तो वह सक्षम प्राधिकारी जिसने अनुज्ञा दी है विकास कार्य पूर्ण करने केलिए कालोनाइजर को निर्देश दे सकेगा और नियम 16 के अधीन बंधक रखे गए भूखण्ड / निवास एककों का मोहरबंद प्रस्ताव आमंत्रित करते हुए सक्षम प्राधिकारी द्वारा विक्रय किया जा सकेगा तथा इस प्रकार प्राप्त रकम कार्य पूर्ण करने हेतु उपयोग में लाई जा सकेगी ।
16. उक्त जारी अनुमति पत्र किसी भी न्यायालयीन प्रकरण के विचाराधीन होने एवं स्वत्व विषयक विवाद होने से स्वमेव निरस्त माना जावेगा ।
17. यदि सक्षम प्राधिकारी को यह जानकारी प्राप्त होती है कि उपरोक्तानुसार जारी कॉलोनी विकास की अनुमति के संबंध में किसी भी निर्बन्धन अथवा शर्त का उल्लंघन हुआ है तो यह अनुमति नियमानुसार रद्द कर दी जायेगी। आवेदक द्वारा संयुक्त संचालक नगर तथा ग्राम निवेश ग्वालियर पृ.क्रमांक MOROLP16012516195 दिनांक 06 फरवरी, 2025 ग्राम मुंगावली के सर्वे क्रमांक 1217, 1218, 1219/2, 2216, 2217/1, 2217/2 2217/3, 2218, 2220/1, 2220/2, 2220/3, 2221, 2222, 2223, 2226/1, 2226/2, 2227, 2225 रकवा 51781 वर्गमीटर पर आवासीय कालोनी का अभिमत दिया गया था। मानचित्र में कार्यालय नगर तथा ग्राम निवेश द्वारा ई0डब्लू0एस0/एल0आई0जी0 भूखण्डों को क्रमांक E-1 से E-23 तक अंकित किया गया है। आवेदक द्वारा कालोनी के विकास की अनुज्ञा के लिऐ शुल्क रूपये 10000 /- (रूपये दस हजार केवल) प्रति हेक्टेयर की दर से रूपये 52010/- देय होगा। आवेदक कालोनाईजर द्वारा शुल्क जिला पंचायत मुरैना की आश्रय निधि में रूपये 1,50,000/- (रूपये

प्र0क्र0 -0001/अ-89(13)/2025-26
श्री बांके बिहारी डव्हलपर्स

एक लाख पचास हजार) जर्ये चैक क्रमांक 000038 दिनांक 10.03.2025 से लेखा अधिकारी जिला पंचायत मुरैना की रसीद क्रमांक 577 दिनांक 11.03.2025 से जमा की जाकर रसीद की छायाप्रति प्रस्तुत की गयी जिसके आधार पर कार्यालय सहायक संचालक नगर तथा ग्राम निवेश मुरैना के पृ.क्रमांक MOROLP16012516195 दिनांक 06 फरवरी, 2025 से अनुमोदित अभिन्यास का अनुमोदन कर उक्त शर्तो के अध्यधीन आवासीय कॉलोनी में विकास कार्य प्रदान करने की अनुमति प्रदाय की जाती है। नगर तथा ग्राम निवेश मुरैना द्वारा जारी अनुमति एवं क्रमांक MOROLP16012516195 दिनांक 06.02.2025 एवं अभिन्यास इस आदेश का भाग होगा।

कलेक्टर
जिला मुरैना(म0प्र0)

पृ.प्र.क्र 0001/अ-89(13)/2025-26 मुरैना, दिनांक 01.07.,2025

प्रतिलिपि:-

1. मुख्य कार्यपालन अधिकारी जिला पंचायत मुरैना।
2. अनुविभागीय अधिकारी (राजस्व) मुरैना।
3. सहायक संचालक नगर तथा ग्राम निवेश मुरैना।
4. मुख्य कार्यपालन अधिकारी जनपद पंचायत मुरैना।
5. नायव तहसीलदार वृत मुंगावली तहसील मुरैना।
   की ओर सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु।
6. ग्राम पंचायत मुंगावली, जनपद पंचायत मुरैना की ओर संपत्ति कर अभिलेख में अद्यतन करने हेतु।
7. संबंधित अजय अग्रवाल पुत्र श्री राधाकृष्ण अग्रवाल अधिकृत पार्टनर, श्री बांके बिहारी डव्हलपर्स, रजि. कार्यालय 2nd फ्लोर, प्लाट नं. 95 एवं 102, कैलाश बिहार सिटी सेन्टर, ग्वालियर (म0प्र0)

कलेक्टर
जिला मुरैना(म0प्र0)

Digitally signed by Ankit Asthana
Date: 2025.07.02 11:37:12
+05:30
Reason: Order Copy
Location: MADHYA PRADESH