न्यायालय अनुविभागीय अधिकारी तहसील हुजूर जिला भोपाल

प्रकरण कमांक 119 /अ–2/ 15–16

योगेश पाटीदार पुत्र श्री कन्हैयालाल पाटीदार
निवासी ग्राम समरधा कलिया सोत तहसील हुजूर भोपाल ....आवेदक

विरूद्ध

मध्यप्रदेश शासन ....अनावेदक

न्यायालय तहसीलदार/अपर तहसीलदार/ना. तह
प्रकरण क्र 119/अ-2/14-15 ग्राम समरधा कलियासोत
तहसील हुजूर भोपाल

आदेश

(पारित दिनांक 08/03/16)

(मध्यप्रदेश भू०रा०संहिता 1959 की धारा 59 के अन्तर्गत निर्धारण)

आवेदक योगेश पाटीदार पुत्र श्री कन्हैयालाल पाटीदार निवासी ग्राम समरधा कलिया सोत तहसील हुजूर भोपाल द्वारा अपने स्वत्व की ग्राम समरधा कलियासोत स्थित भूमि खसरा कमांक 17 रकवा 4.800 हेक्टेयर भूमि का आवासीय प्रयोजन हेतु व्यपवर्तन कराने बावत् आवेदन पत्र प्रस्तुत किया है।

2– आवेदकगण ने प्रश्नाधीन भूमि के संबंध में निम्नलिखित दस्तावेज प्रस्तुत किये है।

2.1 खसरे की प्रतिया।

2.2 भू–अधिकार ,ऋण पुस्तिका की छायाप्रति।

2.3 शपथ पत्र

2.4 कार्यालय संयुक्त संचालक नगर तथा ग्राम निवेश जिला भोपाल द्वारा स्वीकृत अभिन्यास की छायाप्रति ।

3– उक्त छायाप्रतियों का अ0भू0अ0(डायवर्सन)एवं रा0नि0 ने मूल दस्तावेजों से मिलान किया गया । उपरोक्त दस्तावेजों तथा रा0नि0द्वारा प्रस्तुत स्वत्व स्थल जांच प्रतिवेदन का अवलोकन किया गया जिसके अनुसार वस्तुस्थिति निम्नानुसार है:–

अ प्रश्नाधीन भूमि चालू वर्ष के राजस्व अभिलेखों में आवेदकके स्वत्व में होना पाया गया है।

ब कार्यालय संयुक्त संचालक नगर तथा ग्राम निवेश भोपाल द्वारा स्वीकृत अभिन्यास क. 1281/एल.पी.3/16/नग्रनि/जिका/2014 भोपाल दिनांक 28/10/ 2014 द्वारा प्रश्नाधीन भूमि पर आवासीय विकास हेतु अभिन्यास स्वीकृत किया गया जिसका अ0भू0अ0(डायवर्सन)एवं राजस्व निरीक्षक (डायवर्सन)द्वारा मिलान किया गया है।

स अधीक्षक भू–अभिलेख (डायवर्सन)द्वारा अपने प्रतिवेदन में प्रश्नाधीन भूमि का आवासीय प्रयोजन हेतु प्रीमियम का अधिरोपण तथा भू–राजस्व का पुनः निर्धारण किये जाने की अनुशंसा की गई है।

4– मध्यप्रदेश शासन ,राजस्व विभाग मंत्रालय वल्लभ–भवन भोपाल के ज्ञापन कमांक एफ 2–1/2013/सात/शा.6 भोपाल दिनांक 11 मार्च 2013 के अनुसार ऐसी भूमि जो विकास योजना (मास्टर प्लान) में कृषि से भिन्न प्रयोजन के लिये चिन्हाकिंत है,उसे यदि भूमिस्वामी द्वारा उस प्रयोजन हेतु व्यपवर्तन करना है जिस प्रयोजन के लिए वह भूमि विकास योजना में चिन्हाकिंत है एवं विकास योजना से भिन्न क्षेत्र में स्थित कृषि भूमि जिसे उद्योगक के प्रयोजन के लिए व्यपवर्तन किया जाना है के मामलों में उपखण्ड अधिकारी को लिखित जानकारी दिया जाना पर्याप्त है व्यपवर्तन की कोई अनुज्ञा की आवश्यकता नहीं है। मध्यप्रदेश भूमि व्यपवर्तन नियम 1962 का उपयोग और प्रभाव केवल उन्हीं मामलों के लिए है जहां व्यपवर्तन की अनुज्ञा प्राप्त करना अनिवार्य है। क्योंकि इन नियमों के अनुसार व्यपवर्तन की अनुज्ञा के लिए प्राप्त आवेदनों के परीक्षण की प्रकिया एवं अनुज्ञा प्रदान करने की पूर्व शर्तो का उल्लेख किया गया है। ऐसी स्थिति में जहां अनुज्ञा स्वतः दी गई मान्य की जा रही है, वहां इन नियमों का कोई प्रभाव नहीं है। जिन मामलों में अनुज्ञा की अपेक्षा न होने का मान्य किया जाता है, वहां संहिता की धारा 172 की अनुज्ञा अनिवार्य नहीं रह जाती है,केवल धारा 59 के अन्तर्गत पुनः निर्धारण की कार्यवाही अपेक्षित रहती है. ऐसे मामलों में उपखण्ड अधिकारी का कर्तव्य है कि वह धारा

59 के अंतर्गत राजस्व प्रकरण दर्ज करें और धारा 59 एवं उसके अन्तर्गत बने नियमों के अनुसार यथास्थिति प्रीमियम अधिरोपित करें तथा भू–राजस्व का पुनः निर्धारण नियत करे।

5– मध्यप्रदेश राजपत्र दिनांक 10 जुलाई 2014 द्वारा आवासीय प्रयोजन हेतु राजस्व के पुनः निर्धारण की दर कृषि भूमि के बाजार मूल्य 0.2 प्रतिशत तथा प्रीमियम की दर कृषि भूमि के बाजार का 1 प्रतिशत निर्धारित की गई तथा व्यवसायिक प्रयोजन हेतु भू–राजस्व पुनः निर्धारण की दर कृषि के बाजार मूल्य 0.4 प्रतिशत तथा प्रीमियम की दर कृषि भूमि के बाजार मूल्य 2 प्रतिशत निर्धारित की गई है।

6– अतः अधीक्षक भू–अभिलेख डायवर्सन द्वारा प्रस्तुत प्रतिवेदन जो इस आदेश का अंश भाग माना जावेगा के आधार पर म0प्र0भू0रा0संहिता 1959 की धारा 59 एवं इसके अन्तर्गत बनाये गये नियमों के अन्तर्गत आवेदक के स्वत्व की ग्राम समरधा कलियासोत खसरा कमांक 17 रकबा 4.800 हेक्टेयर भूमि पर आवासीय प्रयोजन हेतु पुनः निर्धारण 132000/–रूपये वर्ष 2015–16 से प्रतिवर्ष लगातार देय होगा ,तथा प्रश्नाधीन भूमि पर प्रीमियम राशि 660000/–रूपये एक मुश्त अधिरोपित किया जाता है,तथा निम्नलिखित शर्तो के साथ प्रीमियम एवं भू–राजस्व का निर्धारण किया जाता है:–

6.1 कार्यालय संयुक्त संचालक नगर तथा ग्राम निवेश द्वारा स्वीकृत अभिन्यास कमांक 1281/एल.पी.3/16/नग्रनि/जिका/2015 भोपाल दिनांक 28/10/ 2014 में उल्लेखित शर्तो का अक्षरशय पालन करना अनिवार्य होगा तथा अनुमोदित अभिन्यास से अधिक भूमि पर निर्माण कार्य नहीं किया जावेगा।

6.2 प्रश्नाधीन भूमि का विकास कर्या करने के पूर्व संबधित सभी विभागों से आवश्यक अनुमतिया लेनी होगी।

6.3 कार्यालय संयुक्त संचालक नगर तथा ग्राम निवेश जिला भोपाल द्वारा दी गई अनुज्ञा के अनुसार मार्ग/खुली भूमि/वृक्षारोपण/निम्न घनत्व आदि के लिए पर रिक्त भूमि छोडनी होगी।

6.4 विकास कार्य करने के पूर्व भवन अनुज्ञा प्राप्त करना अनिवार्य होगा।

6.5 प्रश्नाधीन भूमि पर विकास कार्य प्रांरभ करने के पूर्व नियमानुसार वृक्षारोपण हेतु हरितपट्टी छोड़ना अनिवार्य होगा।

6.6 प्रश्नाधीन भूमि पर आवेदक को संयुक्त संचालक नगर तथा निवेश विभाग भोपाल द्वारा नहर के लिये निर्धारित मापदण्डो के अनुसार स्वीकृत अभिन्यास अनुसार विकास/निर्माण कार्य कराना अनिवार्य होगा।

6.7 रेन वाटर हावेस्टिंग लगाना अनिवार्य होगा।

6.8 स्थल पर विकास/निर्माण करते समय सार्वजनिक स्वास्थ्य,लोक न्यूसेंस, व इसके आसपास स्थित बस्तियों के रहवासियों की सुविधा एवं सुरक्षा सुनिश्चित करना अनिवार्य होगा।

6.9 प्रश्नाधीन भूमि पर भू–अर्जन की स्थिति में कृषि दर से मुआवजा लेना होगा।

6.10 यदि प्रश्नाधीन भूमि से लगी शासकीय भूमि है तो आवेदक उस पर किसी प्रकार का अतिकमण नहीं करेगा।

6.11 निर्धारित संख्या में वृक्षारोपण करना होगा।

6.12 पुनःनिर्धारण राशि आवेदक द्वारा समय से प्रतिवर्ष 30 सितम्बर से पूर्व कोषालय में जमा कराना अनिवार्य होगा।

6.13 प्रीमियम राशि एक मुश्त कोषालय में जमा कराना अनिवार्य होगा।

6.14 यदि भविष्य में आवेदक कालोनी/व्यवसायिक परिसर विकसित करता है तो सक्षम प्राधिकारी से कालोनी लाईसेंस, नजूल अनापत्ति प्रमाण पत्र एवं कालोनी विकास अनुमति लेना अनिवार्य होगा तथा अन्य सभी आवश्यक स्वीकृतियां प्राप्त करना आवश्यक होगा।

उपरोक्त उल्लेखित किसी भी शर्त का उल्लघंन पाये जाने पर या किसी प्रकार के स्वत्व विवाद की स्थिति में निर्धारण संबंधी आदेश स्वमेव निरस्त हो जावेगा। संबधित पटवारी तदनुसार राजस्व अभिलेख में मांग कायम करें।

अनुविभागीय अधिकारी
सहायक कलेक्टर हुजूर भोपाल

प्रतिलिपिः—1.कलेक्टर महोदय जिला भोपाल की पत्र कमांक 2055/जि.पं./2010 भोपाल 28.10.2010 की ओर सूचनार्थ प्रेषित।
2.वरिष्ठ जिला पंजीयक भोपाल की ओर सूचनार्थ।
3.तहसीलदार/नायब तहसीलदार तहसील हुजूर जिला भोपाल की ओर राजस्व रिकार्ड में अमल करने हेतु सूचनार्थ।
4.अधीक्षक भू—अभिलेख जिला कार्यालय की ओर सूचनार्थ।
5.राजस्व निरीक्षक/पटवारी राजस्व अभिलेख में अमल करने हेतु सूचनार्थ।

अनुविभागीय अधिकारी
अनुविभागीय अधिकारी
तहसील हुजूर भोपाल
तहसील हुजूर