मध्य प्रदेश शासन
नगरीय विकास एवं आवास विभाग
मंत्रालय, भोपाल

क्रमांक-एफ/03 /50/2019/18-5 भोपाल, दिनांक 15/10/2019

प्रति,

1. **आयुक्त,**
   गृह निर्माण मण्डल, म.प्र. भोपाल
2. **संचालक,**
   नगर तथा ग्राम निवेश, म.प्र. भोपाल
3. **आयुक्त/मुख्य नगर पालिका अधिकारी**
   नगर पालिक निगम/नगर पालिका परिषद्/नगर पंचायत (समस्त)
   भोपाल म.प्र.
4. मुख्य कार्यपालन अधिकारी,
   विकास प्राधिकरण/विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण भोपाल/इन्दौर/जबलपुर/ग्वालियर/उज्जैन/देवास/कटनी/रतलाम/सिंगरौली/अमरकंटक/पचमढ़ी/ओरछा/खजुराहो/ महेश्वर/चित्रकूट/साडा काउण्टर मेग्नेट ग्वालियर।

विषय:– विकास अनुज्ञा/भवन निर्माण अनुज्ञा प्रकरणों में अन्य विभागों से मांगे जाने वाले अनापत्ति प्रमाण–पत्र के संबंध में।

संदर्भ:–
1. म.प्र. भूमि विकास नियम, 2012 के नियम 14 एवं 16।
2. म.प्र. शासन, आवास एवं पर्यावरण विभाग द्वारा जारी परिपत्र क्रमांक एफ–3–119/2012/32 भोपाल, दिनांक 19.06.2012।
3. मध्य प्रदेश शासन, आवास एवं पर्यावरण विभाग मंत्रालय द्वारा जारी परिपत्र क्रमांक एफ 3–56/13/32 भोपाल दिनांक 08.05.2013
4. म.प्र.शासन, नगरीय विकास एवं आवास विभाग का परिपत्र क्रमांक एफ–3–26/2015/18–6 दिनांक 31.03.2015 (सिंगल डोर प्रणाली)
5. म.प्र. भूमि विकास नियम, 2012 के नियम 87(ii)।
6. नागरिक उड्डयन मंत्रालय, भारत सरकार के राजपत्र क्रमांक GSR751(e)दिनांक 30.09.2015।
7. एन.एम.ए अधिनियम, 2015।
8. पर्यावरण, वन एवं जलवायु परिवर्तन मंत्रालय, भारत सरकार के राजपत्र क्रमांक एस. ओ. 5733 (इ) दिनांक 14.11.2018।
9. रक्षा मंत्रालय, भारत सरकार की भवन निर्माण के लिए अनापत्ति के संदर्भ में गाइड लाइन परिपत्र क्रमांक F.11026/2/2011/D(Lands)दिनांक 21.10.2016

––0––

1. राज्य शासन के संदर्भित परिपत्रों द्वारा विकास अनुज्ञा/भवन निर्माण अनुज्ञा प्रकरणों में निम्नलिखित कार्यालयों से अनापत्ति प्राप्त करने के दिशा निर्देश जारी किये गये है:

अ. राजस्व विभाग से नजूल अनापत्ति
ब. विकास प्राधिकरणों से अनापत्ति
स. म.प्र. गृह निर्माण एवं अधोसंरचना विकास मण्डल से अनापत्ति

द. नगर निगम/नगर पालिका/गृह विभाग से अग्निशमन अनापत्ति
इ. भारतीय हवाई अड्डा प्राधिकरण से अनापत्ति
ई. राष्ट्रीय स्मारक प्राधिकरण (NMA) ।
उ. मध्यप्रदेश प्रदूषण नियंत्रण बोर्ड से ली जाने वाली अनापत्ति
ख. विरासत/धरोहर से अनापत्ति
ग. सहकारिता विभाग से अनापत्ति
घ. विद्युत विभाग से अनापत्ति
च. रक्षा प्रतिष्ठानों से अनापत्ति
छ. वृक्ष कटाई अनापत्ति

2/ संचालक, नगर तथा ग्राम निवेश द्वारा जारी की जाने वाली विकास अनुज्ञा (लेआउट अनुमति) एवं नगर निगमों/नगर पालिकाओं/नगर पंचायतों द्वारा जारी की जाने वाली भवन अनुज्ञा हेतु आवेदन के साथ कण्डिका 1 में उल्लेखित अनापत्ति प्रमाण–पत्रों की बाध्यता के कारण विकासएवं भवन निर्माण अनुज्ञा प्रकरणों के निराकरण में अनावश्यक विलम्ब होता हैं।

3/ अतः राज्य शासन एतद् द्वारा म.प्र. नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 की धारा 72 सहपठित 73, म.प्र. नगर पालिक निगम अधिनियम, 1956 के अध्याय–9एवं म.प्र. नगर पालिका अधिनियम, 1961 के अध्याय–12 में निहित नियंत्रण की शक्तियों का प्रयोग करते हुए निर्देशित करना हैं कि –

❖ <u>विकास अनुज्ञाः</u>

म.प्र. नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 की धारा 29 के अंतर्गत नगर तथा ग्राम निवेश कार्यालयों द्वारा जारी की जाने वाले विकास अनुज्ञा के प्रकरणों में स्थिति निम्नानुसार होगी–

i. **नजूल अनापत्तिः**– म0प्र0 भूमि विकास नियम, 2012 के नियम–14 एवं नियम–16 में विभागीय अधिसूचना क्रमांक एफ 3–112/2018/18–5 दिनांक 09.09.2019 के द्वारा संशोधन किया जाकर नजूल एन.ओ.सी. प्रस्तुत करने की अनिर्वायता समाप्त की गई है। नियम 16 (11) के खण्ड (ग) का अक्षरतः पालन सुनिश्चित करते हुये समय सीमा में प्राधिकारी द्वारा अनुज्ञा जारी किये जाने की कार्रवाई सुनिश्चित करें।

ii. **विकास प्राधिकारी की अनापत्तिः**–म.प्र. नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 की धारा 50(1) के अंतर्गत नगर विकास स्कीम तैयार करने के आशय की घोषणा के पूर्व किसी नगर विकास प्राधिकारी द्वारा नगर विकास स्कीम तैयार करने का अपना संकल्प पारित करने के साथ ही नगर विकास प्राधिकारी को प्रस्तावित योजना की चर्तु सीमा मय खसरा नंबरों की सूची एवं नक्शे, नगर तथा ग्राम निवेश जिला कार्यालय के प्रभारी अधिकारी को अधिकतम 15 दिवस की अवधि में उपलब्ध कराई जावेगी।

पूर्व से जिन योजनाओं को घोषित करने के संबंध में प्राधिकारी द्वारा संकल्प पारित किया जा चुका है, ऐसी समस्त योजनाओं की जानकारी सभी विकास प्राधिकरण 15 दिवस के भीतर नगर तथा ग्राम निवेश के संबंधित जिला कार्यालय को विवरण मय खसरा मानचित्र पर सीमा अंकित कर प्रेषित करेगें।

उपरोक्त जानकारी को नगर तथा ग्राम निवेश कार्यालय डिजिटल रूप में संधारित कर रखेंगें जिससे प्राधिकारी से अनापत्ति प्राप्त न करते हुए स्वयं परीक्षण कर विकास अनुज्ञा जारी की जावेगी एवं आवेदक से विकास प्राधिकरण की अनापत्ति की मांग नहीं की जावेगी।

❖ भवन अनुज्ञाः

म.प्र. नगर पालिक निगम अधिनियम, 1956 एवं म.प्र. नगर पालिका अधिनियम, 1961 के अंतर्गत जारी किए जाने वाले भवन अनुज्ञा प्रकरणों के संबंध में म.प्र. भूमि विकास नियम, 2012 के नियम 14 के परन्तुक अनुसार भवन अनुज्ञा हेतु ऑनलाईन पद्धिति समस्त निकायों में लागू की गयी हैं अतः आवेदन, रेखांक, दस्तावेज, विवरणो की इलेक्ट्रॉनिक प्रति ही प्राप्त की जावे। कोई भी दस्तावेज किसी भी दशा में हार्ड कॉपी मे नही मांगा जावे। भूमि विकास नियम, 2012 के नियम 16 (ख) के अंतर्गत आवेदन के साथ दिये जाने वाले निर्देशक रेखांक (Key Plan), स्थल रेखांक (Site Plan), सेवा रेखांक (Service Plan) एवं भवन रेखांक (Building Plan)को ऑनलाइन आवेदन के साथ दी गई रेखाचित्र (Drawing) का हिस्सा माना जायेगा। इनको पृथक–पृथक जमा करने की आवश्यकता नहीं होगी। यदि भूमि स्वामी स्वयं आवेदन करता है तो ऑनलाइन आवेदन में ही शपथ पर कथन ले लिया जावेगा, परन्तु यदि भूमि स्वामी के द्वारा प्राधिकृत सलाहकार (Consultant) आनलाइन आवेदन करता है तो ऐसी दशा में भूमि स्वामी द्वारा हस्ताक्षरित शपथ पत्र को अपलोड करना होगा।

i. **नजूल अनापत्तिः–** म0प्र0 भूमि विकास नियम, 2012 के नियम–14 एवं नियम–16 में विभागीय अधिसूचना क्रमांक एफ 3–112/2018/18–5 दिनांक 09.09.2019 के द्वारा संशोधन किया जाकर नजूल एन.ओ.सी. प्रस्तुत करने की अनिवार्यता समाप्त की गई है। नियम 16 (11) के खण्ड (ग) का अक्षरतः पालन सुनिश्चित करते हुये समय सीमा में प्राधिकारी द्वारा अनुज्ञा जारी किये जाने की कार्रवाई सुनिश्चित करें।

   म.प्र. भूमि विकास नियम, 2012 के नियम 16(11)(ग) के परन्तुक अनुसार नजूल अनापत्ति ऐसे प्रकरणों में नही मांगी जावेगी जिनमें नगर तथा ग्राम निवेश से अभिन्यास (लेआउट) जारी किया गया हो, हाउसिंग बोर्ड की कॉलोनी हो,विकास प्राधिकरण की कॉलोनी हो,अथवा यदि प्राधिकारी के द्वारा पूर्व मे भूतल पर अनुमोदन कर दिया गया हो।

ii. **विकास प्राधिकरण से अनापत्तिः**—प्लॉट/भवन विकास प्राधिकरण के प्लानिंग एरिया के अंतर्गत दर्ज किया गया हो तो विकास प्राधिकरण से अनापत्ति चाही जाती हैं। इस प्रकार के प्रकरण में प्राधिकारी आवेदन प्राप्त होने के 7 दिवस के भीतर संबंधित विकास प्राधिकरण को समस्त विवरण सहित ईमेल व हार्ड कॉपी से 21 दिवस की काल अवधि में अनापत्ति प्रमाण पत्र जारी करने हेतु लिखेगा। निर्धारित काल अवधि मे विकास प्राधिकरणईमेल व हार्ड कॉपीद्वारा अनापत्ति प्रेषित करेंगे। यदि निर्धारित अवधि मेंअनापत्ति प्रमाण पत्र/आपत्ति प्राप्त नही होती है, तो यह मानते हुए कि अनापत्ति प्रमाण पत्र जारी कर दिया गया है, आगामी कार्यवाही की जायेगी। किसी भी अवस्था में आवेदक को स्वयं विकास प्राधिकरण की अनापत्ति प्रस्तुत करने हेतु बाध्य नहीं किया जायेगा।

iii. **म.प्र. गृह निर्माण एवं अधोसंरचना विकास मण्डल से अनापत्तिः**—प्लॉट/भवन हाउसिंग बोर्ड क्षेत्र के अंतर्गत दर्ज किया गया हो, तो हाउसिंग बोर्ड से अनापत्ति चाही जाती हैं।इस प्रकार के प्रकरण में प्राधिकारी आवेदन प्राप्त होने के 7 दिवस के भीतर संबंधित हाउसिंग बोर्ड को समस्त विवरण सहित ईमेल व हार्ड कॉपी से 21 दिवस की काल अवधि में अनापत्ति प्रमाण पत्र जारी करने हेतु लिखेगा। निर्धारित काल अवधि मे हाउसिंग बोर्डईमेल व हार्ड कॉपी द्वारा अनापत्ति प्रेषित करेंगे। यदि निर्धारित अवधि में अनापत्ति प्रमाण पत्र/आपत्ति प्राप्त नही होती है, तो यह मानते हुए कि अनापत्ति प्रमाण पत्र जारी कर दिया गया है, आगामी कार्यवाही की जायेगी।
किसी भी अवस्था में आवेदक को स्वयं विकास प्राधिकरण की अनापत्ति प्रस्तुत करने हेतु बाध्य नहीं किया जायेगा।

iv. **नगर निगम/नगर पालिका/गृह विभाग से अग्निशमन अनापत्तिः**—नेशनल बिल्डिंग कोड के भाग –4 में वर्णित ऐसे भवन/प्लॉट जिनके लिए अग्निशमन अनापत्ति की आवश्यकता होती है, को छोड़कर अन्य प्रकरणों में इसकी मांग न की जावे।

v. **एयरपोर्ट ऑथोरिटी अनापत्तिः**—प्लॉट/भवनएयरपोर्ट के 500 मीटर की परिधी में आता हैं तो, 10 मी. से ऊँचे भवनो मे अनापत्ति की आवश्यकता होगी। इस व्यवस्था को समाप्त करने हेतुआवेदक द्वारा स्वःघोषणा मेंयदि यह बताया जाये कि भवन10 मीटर से कम ऊँचाई का है तो, इस अनापत्ति की आवश्यकता नहीं होगी।

vi. **राष्ट्रीय स्मारक ऑथोरिटी (एनएमए)अनापत्तिः**— प्लॉट/भवन किसी संरक्षित अधिसूचित राष्ट्रीय स्मारक की परिधीसे 300 मीटर की दूरी के अंदर स्थित हैं, तभी राष्ट्रीय स्मारकअनापत्तिकी

आवश्यकता होगी। इस व्यवस्था को समाप्त करने हेतुआवेदक द्वारा स्वःघोषणा में यदि यह बताया जावे कि प्लॉट/भवन किसी संरक्षित अधिसूचित राष्ट्रीय, स्मारक की परिधी से 300 मीटर की दूरी में स्थित नहीं है तो, इस अनापत्ति की आवश्यकता नहीं होगी।

vii. **भवनो तथा निर्माण के लिए पर्यावरणीय अनापत्तिः–** पोर्टल पर प्रारंभिक जानकारी में यदि भवन अथवा निर्माणधीन प्रोजेक्ट्स का कुल क्षेत्र 20 हजार वर्ग मीटर से अधिक तथा 50 हजार वर्ग मीटर के अंतर्गत दर्ज किया गया हो अथवा उद्योग, शैक्षणिक संस्थान,हॉस्पिटल, शैक्षणिक संस्थानों हेतु हॉस्टल का कुल क्षेत्र 20 हजार वर्ग मीटर से अधिक तथा 1 लाख 50 हजार वर्ग मीटर के अंतर्गत दर्ज किया गया हो, तभी Madhya Pradesh State Environment Impact Assessment Authority की अनापत्ति की आवश्यकता होगी। अन्य प्रकरणों में इस अनापत्ति की आवश्यकता नहीं होगी।

viii. **विरासत/धरोहर (हेरीटेज) अनापत्तिः–** प्लॉट/भवन म.प्र. भूमि विकास नियम के नियम 35 के अनुसार किसी विरासत/धरोहर (हेरीटेज) के चिन्हाकित क्षेत्र के अंदर स्थित हो तो ही विरासत/धरोहर (हेरीटेज) अनापत्तिकी आवश्यकता होगी। इस व्यवस्था को समाप्त करने हेतुआवेदक द्वारा स्वःघोषणा में यदि यह बताया जावे कि प्लॉट/भवन म.प्र.भूमि विकास नियम 35 के अनुसार किसी विरासत/धरोहर (हेरीटेज) के चिन्हाकित क्षेत्र के अंदर नहीं है तो, इस अनापत्ति की आवश्यकता नहीं होगी।

ix. **सहकारिता विभाग/गृह निर्माण सहकारी समिति से अनापत्ति** :–प्लॉट/भवन किसी को–ऑपरेटिव सोसाइटी के अंतर्गत दर्ज किया गया हो, तो सहकारिता विभाग/ *गृह निर्माण सहकारी समिति* से अनापत्ति चाही जाती हैं, जबकि नियमों में इसका कोई प्रावधान नहीं हैं। अतः सहकारिता विभाग/ *गृह निर्माण सहकारी समिति* से अनापत्ति हेतु आवेदक को बाध्य न किया जायें, जब तक किसी गृह निर्माण समिति के संबंध में सहकारिता विभाग द्वारा किसी विशेष कारण से अनापत्ति प्राप्त करने हेतु सूचित न किया गया हो।

x. **विद्युत विभाग से अनापत्तिः–** म.प्र. भूमि विकास नियम के नियम 16 के अंतर्गत भवन अनुज्ञा हेतु चाहे गये दस्तावेजो की सूची में इस प्रकार की अनापत्ति शामिल नहीं हैं। अतः आवेदक से इस अनापत्ति की मांग न की जावे।यदि आवेदक द्वारा ऑनलाइन आवेदन में जानकारी दर्ज करते समय यह स्वःघोषित किया गया हो, तब ही इस अनापत्ति की आवश्यकता होगी।

xi. **रक्षा प्रतिष्ठानों से अनापत्तिः**— रक्षा मंत्रालय केपरिपत्र क्रमांक F.11026/2/2011/D(Lands)दिनांक 21.10.2016 के अनुसार सागर, भोपाल, नौगॉव, ग्वालियर, महू(इंदौर), पचमढ़ी, जबलपुर के ऐसे क्षेत्र जहॉ रक्षा प्रतिष्ठान/अधिष्थापन स्थित है, में अगर भवन अनुज्ञा प्रकरण रक्षा प्रतिष्ठानों की बाहरी सीमा (आउटर वॉल) के 10 मीटर के क्षेत्र के अंतर्गत शामिल हैतो इन प्रकरणों में लोकल सैन्य अथोरिटी से अनापत्ति प्रमाण पत्र लेने की आवश्यकता होती है परन्तु यह अनापत्ति प्रमाण पत्र लेने का दायित्व संबंधित नगरीय निकाय का होगा। नगरीय निकाय आवेदन प्राप्त होने के अधिकतम 30 दिवस के अंतर्गत अनापत्ति प्रमाण पत्र प्राप्त करने की कार्यवाही पूर्ण करेंगे। अतः ऐसे प्रकरणों में आवेदक से अनापत्ति प्रमाण पत्र की मांग न की जावे।

xii. **वृक्ष कटाई (ट्री कटिंग) अनापत्तिः**—पोर्टल पर प्रारंभिक जानकारी में यदि वृक्ष काटने की आवश्यकता बताई जावेगी, तभी वृक्ष काटने की अनुमति के ऑनलाइन आवेदन की आवश्यकता होगी।अन्य प्रकरणों में इस अनापत्ति की आवश्यकता नहीं होगी।

4/ विकास अनुज्ञा प्रकरणों में भू—स्वामी द्वारा सक्षम प्राधिकारी द्वारा जारी विहित अनापत्ति प्रमाण—पत्र संलग्न किया गया हो, उसकी पुनः मांग भवन अनुज्ञा प्रकरणों में न की जावे, जब तक कि ऐसे अनापत्ति प्रमाण—पत्र की समय—सीमा यदि कोई हो, व्यपगत न हो गई हो।

उपरोक्त व्यवस्था से विकास अनुज्ञा एवं भवन अनुज्ञा के समय आवेदक से मांगे जाने वाले दस्तावेजो की संख्या में कमी हो जावेगी उदाहरणतः किसी आवासीय भवन (ऊचे भवनों को छोड़कर) के भवन अनुज्ञा के प्रकरण में मांगे जाने वाले दस्तावेजों की संख्या लगभग 15 होती है जो कि अब घटकर 4 हो जायेगी।

5/ इस संबंध में पूर्व में जारी ऐसे कोई भी निर्देश हैं जो उपरोक्त कण्डिका में उल्लेखित व्यवस्था के अनुरूप नहीं हैं, को तदानुसार संशोधित माना जाए।

मध्य प्रदेश के राज्यपाल के नाम से
तथा आदेशानुसार/—

(संजय दुबे)
प्रमुख सचिव
मध्य प्रदेश शासन
नगरीय विकास एवं आवास विभाग