

विषय:- योजना क्रमांक 171 में विभिन्न गृह निर्माण सहकारी संस्थाओं को योजना में सम्मिलित उनकी भूमि, जो अधिग्रहण हेतु प्रस्तावित है, के एवज में उनके सदस्यों को आवंटन हेतु भूखंड उपलब्ध कराने के संबंध में नीति निर्धारण बाबद ।

000

उपरोक्त विषय में लेख्य है कि इंदौर विकास प्राधिकारी द्वारा यो.क्रं. 171 के संबंध में धारा 50 (4) के अंतर्गत पारित निर्णय के पृष्ठ क्रमांक 7 पर निम्नानुसार निर्णय लिया गया है :-

योजना के अन्तर्गत मुख्य समस्या देवी अहिल्या गृह निर्माण सहकारी संस्था मर्यादित एवं न्याय नगर गृह निर्माण सहकारी संस्था मर्यादित इत्यादि अन्य सहकारी संस्थाओं के संबंध में हैं । जहां गृह निर्माण सहकारी संस्थाओं ने बगैर विकास अनुज्ञा प्राप्त किये अपने विभिन्न सदस्यों के पक्ष में कृषि भूमि के रूप में भूखंड की भूमि का विक्रय पत्र निष्पादित एवं पंजीयन करवाया गया है । यद्यपि कुछ संस्थाओं ने उनकी भूमियों में भूखंड आवंटित करने हेतु राशि भी प्राप्त की गई है एवं सदस्य बनाये हैं, किन्तु उनके पक्ष में भूखंडों के विक्रय पत्र का निष्पादन एवं पंजीयन नहीं हुआ है । इनमें से कुछ संस्थाओं ने आधे-अधूरे विकास कार्य भी अधिकृत/अनधिकृत रूप से मौके पर किया है, किन्तु विकास कार्य पूर्ण नहीं हुआ है और वर्तमान में इनकी विकास अनुज्ञा भी या तो ली नहीं है या प्रभावशील नहीं है तथा इन संस्थाओं के सदस्यों की संख्या इनके द्वारा जमा राशि, पात्रता, इन्हें आवंटित भूखंडों की स्थिति इत्यादि भी स्पष्ट नहीं है इसके अभाव में इन संस्थाओं के सदस्यों के हितों का रक्षण किस प्रकार हो, यह एक विचारणीय प्रश्न है । जहां एक ओर संस्था द्वारा की गई त्रुटि के कारण सदस्यगण राशि भुगतान करने के पश्चात् भी भूखंड की प्राप्ति से वंचित है । वहीं कई सदस्य ऐसे भी हैं, जिनकी स्थिति स्पष्ट नहीं है । ऐसी स्थिति में इन भूमियों को योजना में समाविष्ट रखते हुए संस्था के अधिक से अधिक पात्र सदस्यों को भूखंड प्राप्त हो सके इस दृष्टि से नीति एवं नियम निर्धारित होना आवश्यक है । वर्तमान में शासन द्वारा म.प्र. नगर तथा ग्राम निवेश विकसित भूमियों, गृहों, भवनों तथा अन्य संरचनाओं का व्ययन नियम, 1975 एवं इन्दौर विकास प्राधिकारी द्वारा निर्मित व्ययन विनियम में इस संबंध में प्रावधान नहीं होने के कारण ऐसी संस्थाओं के संबंध में उनकी भूमि से उपलब्ध होने वाले भूखंड उनके सदस्यों को उपलब्ध किस प्रकार करवाया जावे यह एक समस्या है । पूर्व में म.प्र. शासन द्वारा इस संबंध में निर्धारित नीति के परिप्रेक्ष्य में इन्दौर विकास प्राधिकारी द्वारा संकल्प क्रमांक 9 दिनांक 31-01-1986 पारित किया गया था, जिसमें गृह निर्माण सहकारी संस्थाओं की योजना में आने वाली भूमि को अर्जित कर ऐसी भूमियों का स्ववित्त योजना के आधार पर विकास उपरांत आनुपातिक भूखंड संस्था के पात्र सदस्यों को आवंटित करने का प्रावधान था, किन्तु वर्तमान में उक्त संकल्प प्रभावशील नहीं है । ऐसी स्थिति में इन संस्थाओं के सदस्यों को भूखंड प्राथमिकता के आधार पर संस्था की संबंधित भूमि पर उपलब्ध हो सके इस दृष्टि से नीति निर्धारण एवं नियम बनाने का अनुरोध शासन से किया जाना होगा, क्योंकि ऐसे सदस्यों की संख्या हजारों में हैं । अतएव उनमें असंतोष न रहे, इस दृष्टि से उक्त कार्यवाही की जाने के लिये शासन को लिखा जाने का निर्णय लिया जाता है ।

उल्लेखनीय है कि संकल्प क्रं 9 दिनांक 31-01-86 शासन के जिस परिपत्र क्रमांक एफ-3-39/32-1/85 दिनांक 06-12-85 के आधार पर पारित किया गया था, उक्त परिपत्र में यह अंकित है कि प्रदेश में भूमि के विकास से संबंधित जो कार्य किया जाता है, उसमें राज्य के विकास प्राधिकरण एवं म.प्र. गृह निर्माण मंडल को एक मुख्य भूमिका है। जहां तक निजी कॉलोनी तथा सहकारी गृह निर्माण संस्थाओं की भूमि के विकास का संबंध है यह परिलक्षित किया गया है कि इनके द्वारा विकास कार्य समुचित ढंग से नहीं किया जाता है। इनके विकास पर नियंत्रण हो एवं यह समुचित विकास कर सके इसके लिये नगर निगम, नगर पालिका निगम तथा विकास प्राधिकरण आदि संस्थाओं की देख-रेख में विकास कार्य किया जावे। तथा संस्थाओं एवं प्राधिकारियों के बीच ताल-मेल हो सके इसके लिये शासन ने यह मार्गदर्शिका तैयार की है।

सहकारी समितियों के लिये भू संबंधी की नीति :-

ऐसी परिस्थितियों में जबकि किसी सहकारी संस्था द्वारा निजी व्यक्तियों से विधिवत् (शहरी भूमि सिलिंग अधिनियम, जहां प्रभावशील हो में छूट प्राप्त करके) भूमि क्रय कर पंजीकृत करवा ली हो और वे विकास करने की अनुमति प्राप्त करने की कार्यवाही कर रहे हो, परंतु इसी बीच यदि किसी प्राधिकारी द्वारा उक्त क्षेत्र के लिये नगरीय विकास योजना घोषित की जाती है तो संबंधित सहकारी गृह निर्माण समिति के सदस्यों को निम्नलिखित प्रक्रिया अनुसार भूखंड उपलब्ध कराये जावे। यदि किसी संस्था के प्रकरण में यह पाया जाता है कि उन्होंने संबंधित प्राधिकारी की प्रथम घोषणा के प्रकाशन के बाद से संबंधित भूमि का बिक्री पत्र पंजीकृत कराया है परंतु यदि उस संस्था में उक्त तिथि के पूर्व शहरी भूमि सीमा अधिनियम में छूट प्राप्त करने के लिये संबंधित सक्षम प्राधिकारी के समक्ष आवेदन प्रेषित कर दिया था तो उन्हें भी इसी अनुसार भूखंडों को उपलब्ध कराया जावे।

अ- ऐसी भूमि भू अर्जन अधिनियम के अंतर्गत प्राधिकारी द्वारा विधिवत् अर्जन की जावे तथा उसके द्वारा संपूर्ण भूमि का विकास योजना अनुसार किया जावे।

ब- प्राधिकारी की विकास योजना में जिस अनुपात में आवासीय उपयोग के लिये भूमि उपलब्ध होगी। इसी अनुपात में संबंधित सहकारी गृह निर्माण संस्थाओं के सदस्यों के लिये भूखंड प्रीमियम लेकर आवंटित किये जा सकेंगे। परन्तु संस्था को योजना में किस क्षेत्र में भूखंड आवंटित किया जावे उसका पूर्ण अधिकार संबंधित प्राधिकारी को होगा तथा एक समूह में ही भूखंड आवंटित किया जावे।

स- यदि एक से अधिक सहकारी संस्थाओं की भूमि ऐसी योजनाओं में सम्मिलित हो तो संस्थाओं के बीच समूहों का चयन लॉट पद्धति से संबंधित प्राधिकारी के नियंत्रण में किया जाये।

द- सहकारी संस्थाओं के सदस्यों को सस्ते दामों पर भूखंड उपलब्ध हो सके, इस उद्देश्य से संबंधित प्राधिकारी स्व-वित्तीय योजना के आधार पर संस्थाओं को भूखंड आवंटित करेगी। भूखंडों के समूह संबंधित सहकारी संस्थाओं को आवंटित किये जाने होंगे। इसका आशय यह है कि एक ही लीजडीड संस्था के साथ की जावेगी और अपने सदस्यों को स्वयं भूखंड आवंटित करने के लिये स्वतंत्र होगी। समस्त भूखंडों के वार्षिक लीज की राशि संस्थाओं द्वारा ही संबंधित प्राधिकारी को दी जावेगी।

उपरोक्त नीति के आधार पर प्राधिकारी द्वारा संकल्प क्रं. 9 दिनांक 31-01-86 पारित किया गया था जिसमें समय-समय पर विभिन्न संशोधन भी किये गये हैं । पारित संकल्प एवं संशोधनों का विवरण एवं छाया प्रति संलग्न है ।

उल्लेखनीय है कि संकल्प क्रं. 9 दिनांक 31-01-86 निरस्त किये जाने के पश्चात् 5 गृह निर्माण सहकारी संस्थाओं की भूमि के संबंध में प्राधिकारी द्वारा संकल्प क्रमांक 232 दिनांक 08-10-93 पारित किया गया था, जो निम्नानुसार है :-

विचारोपरान्त निर्णय लिया गया कि (1) नंदानगर गृह निर्माण सहकारी संस्था योजना क्रं. 114 प्रथम चरण (2) अरविंद गृह निर्माण सहकारी संस्था योजना क्रं. 114 प्रथम चरण (3) सुविधा गृह निर्माण सहकारी संस्था योजना क्रमांक 53, (4) रामकृपा गृह निर्माण सहकारी संस्था योजना क्रमांक 97 एवं (5) आदर्श गृह निर्माण सहकारी संस्था योजना क्रमांक 97 को इनके द्वारा प्राप्त भूमि जो कि योजना के अंतर्गत सम्मिलित है, इनके द्वारा यदि समस्त न्यायालयीन विवाद समाप्त कर भूमि प्राधिकारी को सुपुर्द की जाती है तो इन गृह निर्माण सहकारी संस्थाओं के सदस्यों के हित की दृष्टि से सदस्यों की सूची जो कि सहकारिता विभाग से भी प्रमाणित हो, प्रस्तुत करवाकर कुल प्राप्त भूमि के 50 प्रतिशत क्षेत्रफल के विकसित भूखंड उचित दर पर जो कि प्राधिकारी द्वारा निर्धारित किये जायेंगे, वरीयता के आधार पर यथासमय आवंटित किया जाये । यह स्पष्ट किया जाता है कि भूखंड के आवंटन पत्र सीधे सदस्यों के नाम पर जारी किये जायेंगे तथा लीजडीड भी सदस्यों ही निष्पादित की जावेगी तथा प्रीमियम एवं लीजरेंट की राशि सदस्यों द्वारा ही जमा की जावेगी ।

उल्लेखनीय है कि उपरोक्त के पश्चात् संकल्प क्रं. 9/232 के अंतर्गत विभिन्न गृह निर्माण सहकारी संस्थाओं से जो अनुबंध किये गये थे, उनमें आने वाली कठिनाइयों के निराकरण हेतु समय-समय पर निर्णय लेते रहे हैं। किंतु उक्त के पश्चात् कोई नवीन संकल्प गृह निर्माण सहकारी संस्थाओं/सदस्यों को भूखंड उपलब्ध कराने के संबंध में नीति निर्धारण बाबद पारित नहीं किये गये हैं तथा वर्तमान में म.प्र. शासन द्वारा घोषित आवास नीति, 1995 एवं तत्पश्चात् आवास नीति वर्ष 2007 के आधार पर कार्यवाही की जाती रही है जिसमें सभी भूधारकों को समान रूप से भू अर्जन के नगद मुआवजे के एवज में एक निश्चित अनुपात में विकसित भूखंड मालकी हक पर आवंटन बाबद अनुबंध किये जाते हैं ।

म.प्र. शासन की आवास नीति वर्ष 2007 की कंडिका 6.5 में निजी भूमि के अधिग्रहण के मामले में भूमिस्वामियों को योजना में स्टेक होल्डर (भागीदार) बनाये जाने एवं भूमि के मुआवजे के एवज में प्राप्त कुल भूमि से उपलब्ध हुये विकसित क्षेत्र की 20 प्रतिशत भूमि भूमिस्वामियों को उपलब्ध कराने का प्रावधान रखा गया था पश्चात् यह प्रावधान विलोपित करते हुये भूखंड उपलब्ध कराने के अनुपात के निर्धारण की स्वतंत्रता संबंधित विकास प्राधिकरण को दी गई है । आवास नीति वर्ष 2007 की कंडिका 7.5 में कर्मचारियों अथवा एकबद्ध समूह/व्यवसाय के सदस्यों के आवास हेतु गठित सहकारी समिति द्वारा नगर विकास के हित में समर्पित भूमि के एवज में 20 प्रतिशत विकसित भूखंड सदस्यों की संख्या के मान से अपर्याप्त होने पर उन्हें कलेक्टर द्वारा निर्धारित कीमत पर 10 प्रतिशत अतिरिक्त भूखंड आवंटित किये जाने का प्रावधान किया गया है ।

यह उल्लेखनीय है कि प्राधिकारी द्वारा योजना क्रं. 171 के संबंध में धारा 50 (4) के अंतर्गत पारित निर्णय के पृ.क्रं.7 पर उल्लेख अनुसार इस संबंध में नीति निर्धारण हेतु समय-समय पर म.प्र. शासन, आवास एवं पर्यावरण विभाग को लेख किया गया था । इस संबंध में मुख्य सचिव, म.प्र. शासन की अध्यक्षता में दिनांक 23.01.13 को इंदौर शहर की समस्याओं के संबंध में ली गई बैठक में योजना क्रं. 171 के संबंध में भी बिन्दु सम्मिलित था, जिसके संबंध में प्राप्त कार्यवाही विवरण में यह उल्लेख किया गया है कि " अधिनियमों में प्रावधान अनुसार इंदौर विकास प्राधिकारी, इंदौर कार्यवाही करें, अलग से कोई नीति नहीं बनाई जायेगी " ।

उपरोक्त के परिप्रेक्ष्य में यो.क्रं. 171 के अंतर्गत आने वाली अधिग्रहण हेतु प्रस्तावित भूमि जो गृह निर्माण सहकारी संस्थाओं द्वारा धारित/कय की हुई है, के संबंध में नीति निर्धारित की जाने हेतु निम्न बिंदु/प्रकरण विचारणीय है :-

इस संबंध में म.प्र. नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 की धारा 53 का उल्लेख किया जाना भी उपयुक्त होगा । अधिनियम की धारा 53 के प्रावधान निम्नानुसार है :-

धारा-53 नगर विकास स्कीम तैयार करने संबंधी घोषणा के प्रकाशन की तारीख से कोई भी व्यक्ति स्कीम में सम्मिलित क्षेत्र के भीतर ऐसी घोषणा के प्रकाशन के पूर्व उक्त विकास के अनुसार के सिवाय जो कि संचालक द्वारा इस अधिनियम के उपबंधों के अनुसार प्राधिकृत किया गया हो, किसी भी भूमि या भवन के किसी उपयोग को संस्थित नहीं करेगा या उसके उपयोग में कोई तब्दीली नहीं करेगा या किसी विकास को कार्यान्वित नहीं करेगा ।

अधिनियम की धारा 53 के अन्तर्गत नगर विकास योजना में सम्मिलित ऐसी भूमि जिनका अभिन्यास संयुक्त संचालक, नगर तथा ग्राम निवेश से स्वीकृत है, उनके संबंध में हाल ही में प्रमुख सचिव, म.प्र. शासन, आवास एवं पर्यावरण विभाग मंत्रालय, भोपाल द्वारा भी परिपत्र क्रमांक एफ 3-56/13/32 भोपाल दिनांक 08 मई 2013 भी प्राप्त हुआ है, जिसमें विकास योजना के अनुरूप भूमि विकास की अनुज्ञा के संबंध में समुचित निर्देश दिये गये हैं ।

उक्त निर्देश में मुख्य रूप से यह उल्लेखित है कि नगर विकास स्कीम तैयार करने संबंधी घोषणा के प्रकाशन की तारीख के पूर्व अगर संचालक स्कीम में सम्मिलित भूमि के विकास की अनुज्ञा जारी करता है तो ऐसा अनुज्ञाधारी दी गई विकास अनुज्ञा अगर वह व्यपगत नहीं हो चुकी हो, के अनुरूप विकास करने की अधिकारिता रखता है । इसका यह अभिप्राय नहीं है कि उस भूमि को नगर विकास स्कीम में सम्मिलित क्षेत्र से मुक्त कर दिया जावे, जिसके संबंध में स्कीम के प्रकाशन की तारीख के पूर्व संचालक ने विकास अनुज्ञा दी थी ।

अधिनियम की धारा 56 निम्नानुसार है :-

56. नगर तथा ग्राम विकास प्राधिकारी के लिये भूमि का अर्जन- नगर तथा ग्राम विकास प्राधिकारी धारा 50 के अधीन अंतिम विकास स्कीम के प्रकाशन की तारीख

के पश्चात किसी भी समय किंतु उससे (उक्त तारीख से)अधिक से अधिक 3 वर्ष के भीतर उस भूमि को, जो कि स्कीम के कार्यान्वयन के लिये अपेक्षित हो, करार द्वारा अर्जित करने के लिये कार्यवाही कर सकेगा और इस प्रकार अर्जित करने में उसके चूक करने पर राज्य सरकार, नगर तथा ग्राम विकास प्राधिकारी की प्रार्थना पर ऐसी भूमि को लैंड एक्वीजिशन एक्ट 1894(क्रमांक 1 सन 1894) के उपबंधों के अधीन अर्जित करने के लिये कार्यवाही कर सकेगा और उस अधिनियम के अधीन अधिनिर्णित किये गये प्रतिकर का तथा अर्जन के संबंध में राज्य सरकार द्वारा उपगत किये गये किन्हीं अन्य प्रभारों का भुगतान करने पर वह भूमि, ऐसे निबन्धनों तथा शर्तों के अधीन रहते हुये जैसी कि विहित की जाय,नगर तथा ग्राम विकास प्राधिकारी में निहित हो जावेगी :

(परंतु उक्त करार में ऐसी शर्तें अंतर्विष्ट होगी और वह ऐसी रीति में निष्पादित किया जाएगा, जैसी कि विहित की जाये।)

56-क करार की लिखत पर कोई रजिस्ट्रीकरण शुल्क का न लगना- रजिस्ट्रीकरण अधिनियम 1908(1908 का 16) या तत्समय प्रवृत्त किसी अन्य विधि में अंतर्विष्ट किसी बात के होते हुये भी, धारा 56 में उल्लिखित करार को कार्यान्वित करने के लिये किसी भूमिस्वामी और नगर तथा ग्राम विकास प्राधिकारी के बीच निष्पादित लिखत पर उक्त अधिनियम के अधीन कोई शुल्क भुगतान नहीं किया जाएगा ।

56-ख करार की लिखत पर कोई स्टाम्प शुल्क का न लगना - भारतीय स्टाम्प अधिनियम 1899 (1899 का 2) में अंतर्विष्ट किसी बात के होते हुये भी, धारा 56 में उल्लिखित करार को कार्यान्वित करने के लिये किसी भूमिस्वामी और नगर तथा ग्राम विकास प्राधिकारी के बीच निष्पादित किसी लिखत पर उक्त अधिनियम के अधीन कोई शुल्क प्रभार्य नहीं होगा ।

उल्लेखनीय है कि हाल ही में म.प्र. शासन, आवास एवं पर्यावरण विभाग मंत्रालय, भोपाल द्वारा म.प्र. नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 की धारा 85 के साथ पठित धारा 58 द्वारा प्रदत्त शक्तियों को प्रयोग में लाते हुये म.प्र.विकास प्राधिकरणों की संपत्तियों का प्रबंधन तथा व्ययन नियम 2013 राजपत्र दिनांक 29.06.13 में प्रकाशित किये हैं, जो राजपत्र में प्रकाशन की दिनांक से प्रभावशील हो चुके हैं । उक्त नियम के नियम कं. 35 में निम्नानुसार प्रावधान किया गया है :-

35. निजी संपत्ति के अधिग्रहण के लिये क्षतिपूर्ति के रूप में प्राधिकरण की संपत्ति :-

“ जहां प्राधिकरण द्वारा सार्वजनिक प्रयोजन के लिये किसी निजी संपत्ति के अधिग्रहण हेतु संकल्प पारित किया गया हो, वहां वह इस हेतु जिला कलेक्टर से भू अर्जन अधिनियम 1894 के अधीन इसके अधिग्रहण हेतु अनुरोध कर सकेगा ।

प्राधिकरण, ऐसे स्वामी को जिसकी संपत्ति का अधिग्रहण किया जा रहा हो, संपत्ति की नगर क्षतिपूर्ति के बदले में प्राधिकरण की संपत्ति आवंटित करने का प्रस्ताव दे सकेगा । जहां स्वामी प्रस्ताव के लिये स्वीकृति प्रदान करता है तो कलेक्टर को तदनानुसार सूचित किया जायेगा और वह कलेक्टर तदनुसार संपत्ति का अधिनिर्णय पारित कर सकेगा । कलेक्टर क्षतिपूर्ति के अपने अधिनिर्णय में दोनों सन्निहित

संपत्तियों के बाजार मूल्य का अवधारण, ऐसी रीति में, जैसा कि उचित समझे, कर सकेगा " ।

म.प्र. शासन की आवास नीति, 2007 में गृह निर्माण सहकारी संस्थाओं को आवास नीति के मान से भूखंड आवंटन में सदस्यों की संख्या के मान से पूर्ति न होने की स्थिति में 10 प्रतिशत तक अतिरिक्त क्षेत्रफल के भूखंड गाईड लाईन दर पर आवंटित करने का प्रावधान है। इस प्रावधान को दृष्टिगत रखते हुये यदि गृह निर्माण सहकारी संस्थाओं को निर्धारित व्ययन योग्य क्षेत्रफल के 50 प्रतिशत क्षेत्रफल के भूखंडों से आवश्यकता की पूर्ति न होने की स्थिति में ऐसी संस्थाओं को 10 प्रतिशत क्षेत्रफल तक के अतिरिक्त भूखंड तत्समय प्रचलित गाईड लाईन दर पर आवंटित किये जा सकेंगे ।

विगत वर्षों के दौरान आपसी करार से यो.क्रं.169-ए, एवं 169-बी, 165, 166 आदि में भूधारकों से भूमि अर्जित करने हेतु भूधारकों को योजना के अंतर्गत प्राप्त विकसित क्षेत्रफल के 50 प्रतिशत के बराबर विकसित भूखंड मालकी हक पर दिये जाने संबंधी निर्णय लिया जाकर आपसी करार से भूमि प्राप्त करने की कार्यवाही इन योजनाओं में की जा रही है।

योजना क्रं.171 में कुल भूमि के 50 प्रतिशत (लगभग) के बराबर विकसित क्षेत्रफल प्राप्त हो रहा है। यदि इस योजना में भी उपरोक्त उल्लेखित योजनाओं के समान विकसित भूखंड भूधारकों को दिये जाने का निर्णय लिया जाता है तो भूधारकों की कुल भूमि के 25 प्रतिशत के बराबर क्षेत्रफल, भूमि के नगद मुआवजे के एवज में मालकी हक पर, निःशुल्क भूधारकों को प्रदान किया जा सकता है। इस संबंध में पृथक से प्रकरण प्राधिकारी के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णय हेतु प्रस्तुत किया गया है ।

समिति के विचार क्षेत्र में आने वाली विभिन्न गृह निर्माण सहकारी संस्थाओं से संबंधी आवश्यक जानकारियां संबंधित संस्था/उनके सदस्यों/रहवासी संगठन /उपायुक्त, सहकारी संस्थाएं/नगर पालिक निगम, इन्दौर/संयुक्त संचालक, नगर तथा ग्राम निवेश इत्यादि से प्राप्त/उपलब्ध जानकारी भी अभिलेख में समाहित की गई है तथा उन्हें भी इस प्रतिवेदन के समय विचार में लिया गया है ।

यो.क्रं. 171 में 8 गृह निर्माण सहकारी संस्थाओं की भूमियां समाविष्ट है तथा इनमें मजदूर पंचायत गृह निर्माण सहकारी संस्था, न्याय नगर कर्मचारी गृह निर्माण सहकारी संस्था एवं देवी अहिल्या श्रमिक कामगार सहकारी संस्था इत्यादि कुछ गृह निर्माण सह. संस्थाओं द्वारा अपने सदस्यों के पक्ष में भूखंडों का पंजीयन भी कर दिया गया है । यद्यपि राजस्व अभिलेखों में सदस्यों का नाम दर्ज नहीं है, संस्था का नाम ही दर्ज है, इन समस्त स्थितियों को दृष्टिगत रखते हुये प्राधिकारी द्वारा योजना में समाविष्ट समस्त निजी भूमियों के साथ-साथ उक्त गृह निर्माण सहकारी संस्थाओं से संबंधित भूमि के अर्जन के प्रस्ताव कलेक्टर कार्यालय में भू अर्जन अधिनियम, 1894 के अंतर्गत अधिग्रहण की कार्यवाही हेतु प्रेषित किया जाये तथा उसमें यह उल्लेखित किया जावे कि भू अर्जन की कार्यवाही के दौरान किंतु अवार्ड पारित होने के पूर्व यदि कोई भूधारक/भूखंडधारक प्राधिकारी कार्यालय में संबंधित भूमि/भूखंड के संबंध में अनुबंध निष्पादित कर अर्जनाधीन भूमि के नगद मुआवजे के एवज में निःशुल्क भूखंड मालकी हक पर प्राप्त करने हेतु सहमति प्रस्तुत करता है और अनुबंध निष्पादित करता है तो उसे संस्था की कुल भूमि के 25 प्रतिशत क्षेत्रफल के बराबर क्षेत्रफल के विकसित

भूखंड निःशुल्क मालकी हक पर संस्था को अपने सदस्यों हेतु आवंटित किया जा सकेगा । इस स्थिति में उसे नगद मुआवजा प्राप्त करने की पात्रता नहीं रहेगी ।

ऊपर दिये विवरण अनुसार भूखंड के नगद मुआवजे के एवज में भूखंड देने संबंधी करार पृथक-पृथक सदस्यों से करना होंगे तथा संस्था की कुल भूमि के 25 प्रतिशत के विकसित क्षेत्रफल की पात्रता एकमुश्त संस्था के लिये निर्धारित की जाकर उन्हें प्रत्येक भूखंडधारी के लिये अनुपातिक रूप से निर्धारित करना होगी ।

चूंकि विभिन्न गृह निर्माण सहकारी संस्थाओं ने अपने अधिकांश सदस्यों के हित में भूखंडों के विक्रय पत्र निष्पादन एवं पंजीयन करा दिया है। उक्त स्थिति में संबंधित भूखंडधारक को उसके द्वारा धारित भूखंड के स्वत्व के बराबर क्षेत्रफल का भूखंड आवंटित किया जाना संभव नहीं होगा, अपितु उक्त स्थिति में संस्था द्वारा धारित कुल भूमि के एवज में कुल भूमि के 25 प्रतिशत क्षेत्रफल के बराबर विकसित क्षेत्रफल की गणना कर, संस्था के पात्र सदस्यों की संख्या के मान से भूखंडों की संख्या निर्धारित कर तदनुसार क्षेत्रफल के भूखंड नियोजित करना होंगे । इससे संबंधित सदस्य को उसके द्वारा क़य किये गये भूखंड के क्षेत्रफल के अनुपात में न्यूनतम क्षेत्रफल का भूखंड या पात्रता होने पर इससे अधिक क्षेत्रफल का भूखंड भी आवंटित किया जा सकेगा । इसमें पात्रता का निर्धारण संबंधित सदस्य द्वारा धारित भूखंड के क्षेत्रफल के अनुपात से न होकर संस्था द्वारा धारित कुल भूमि के मान से तथा पात्र सदस्यों की संख्या के मान से निर्धारित किया जाना होगा । उदाहरणार्थ मजदूर पंचायत संस्था के प्रकरण में कुल 1745 सदस्यों की सूची प्राप्त हुई है, जिसमें 620 सदस्यों के नाम से कोई भूखंड आवंटित/पंजीकृत नहीं होना दर्शाया है। आवंटित/पंजीकृत सदस्यों की कुल संख्या 1203 होकर भूखंड का कुल क्षेत्रफल 18.62 लाख वर्गफीट है । संस्था की कुल भूमि 29.239 हेक्टर है तथा संस्था के अधिकांश भूमि का पंजीयन सदस्यों के पक्ष में हो चुका है। अतः भूखंड के नगद मुआवजे के एवज में भूखंड देने संबंधी करार पृथक-पृथक सदस्यों से करना होंगे तथा संस्था की कुल भूमि के 25 प्रतिशत के विकसित क्षेत्रफल की पात्रता एकमुश्त संस्था के लिये निर्धारित की जाकर उन्हें प्रत्येक भूखंडधारी के लिये अनुपातिक रूप से निर्धारित करना होगी । इस संस्था के प्रकरण में यदि संस्था का कुल क्षेत्रफल 29.239 हेक्टेयर के 25 प्रतिशत के मान से कुल पात्रता 7.309 हेक्टर (73090 वर्गमीटर) होती है जबकि योजना के अंतर्गत आवंटित एवं पंजीकृत 1203 भूखंडों का कुल क्षेत्रफल 17.30 हेक्टर होता है। पात्रता का कुल क्षेत्रफल 7.309 हेक्टर यदि संस्था के 1203 सदस्यों के लिये वितरित किया जाता है तो, वह प्रत्येक भूखंडधारी के लिये 42.20 प्रतिशत परिगणित होता है ।

योजना के अंतर्गत कुछ क्षेत्र ऐसा है जहां बड़ी तादाद में अवैध निर्माण कतिपय व्यक्तियों द्वारा किये जा चुके हैं तथा कुछ क्षेत्र में अलग-अलग लोकेशन में मकान भी बने हुये हैं । अतः योजना का अभिन्यास तैयार करते समय अतिक्रमित बड़े भाग जिनमें घनी संख्या में मकानात बने हुये हैं उनके व्यवस्थापन की कार्यवाही प्रीमियम का निर्धारण करते हुये की जाना उचित होगा । क्योंकि घनी संख्या में बने हुये मकानात को तोड़कर उनका नियोजन किया जाना व्यवहारिक दृष्टि से दुष्कर होगा । शेष अलग-अलग लोकेशन में जो मकानात बने हुये हैं, उन्हें यथासंभव नियोजन में समायोजित करने का प्रयास किया जावेगा किंतु फिर भी यदि कोई निर्माण कार्य प्रस्तावित सड़क या अन्य विकास कार्य से प्रभावित होते हैं तो उन्हें तोड़ना होगा ।

संबंधित सदस्यों को क्षेत्रफल की पात्रता तभी आवेगी जबकि वह ऐसे निर्माण कार्य स्वयं के व्यय पर हटा ले तथा इस संबंध में अग्रिम रूप से अनुबंध भी प्राधिकारी के पक्ष में निष्पादित करें ।

वर्तमान में संस्था द्वारा अपने सदस्यों को जिस ले-ऑउट के आधार पर भूखंड आवंटित किये गये हैं नियोजन में परिवर्तन के फलस्वरूप उसी स्थान पर भूखंड का आवंटन संबंधित सदस्य को प्राप्त हो यह संभव नहीं है । किस सदस्य को कहां भूखंड आवंटित करना है, इसका निर्धारण प्राधिकारी द्वारा ही किया जावेगा और उसे संबंधित सदस्य को स्वीकार करना होगा । जहां भूखंडों की संख्या की गणना में पात्र सदस्यों की संख्या अधिक है, वहां कौन-सा भूखंड किस सदस्य को आवंटित किये जाये, इसका निर्धारण सहकारिता विभाग द्वारा संबंधित सदस्य की वरीयता निर्धारण एवं संबंधित संस्था द्वारा सदस्य को पूर्व आवंटित भूखंड के आधार पर किया जायेगा ।

भूखंड आवंटन में उन सदस्यों को प्राथमिकता दिये जाने का प्रयास किया जायेगा, जिनके पक्ष में संस्था द्वारा भूखंड के विक्रय पत्र का पंजीयन यो.क्रं. 171 के लिये धारा 50 (7) के अंतर्गत अंतिम योजना राजपत्र में प्रकाशन दिनांक तक करा लिये हो । जिन सदस्यों के पक्ष में संस्था द्वारा केवल आवंटन की कार्यवाही की गई उनमें से वरीयता अनुसार किन सदस्यों को योजना के अंतर्गत भूखंड पाने की पात्रता है इसका निर्धारण सहकारिता विभाग द्वारा किया जावेगा । इस प्रकार सभी पात्र सदस्यों के कुल भूखंड क्षेत्रफल के आधार पर प्रत्येक सदस्य को योजना में दिये जाने वाले भूखंड क्षेत्रफल का निर्धारण भी सहकारिता विभाग एवं प्राधिकारी द्वारा किया जावेगा । जिन संस्थाओं के अभिन्यास स्वीकृत नहीं है, उन संस्थाओं की भूमि का नियोजन प्राधिकारी द्वारा अपनी योजना के मान से, संस्था के सदस्यों की संख्या को विचार लेते हुये उचित क्षेत्रफल के भूखंडों का नियोजन किया जा सकेगा ।

संस्थाओं के सदस्यों को उपरोक्तानुसार केवल आवासीय भूखंड आवंटित किये जा सकेंगे । योजना में यदि संस्था की भूमि गैर आवासीय प्रयोजन की होने के कारण संस्था की भूमि पर आवासीय भूखंड उपलब्ध होने की स्थिति निर्मित नहीं होगी, ऐसी स्थिति में संस्था के सदस्यों को केवल संस्था के नाम पर धारित भूमि के एवज में आवासीय भूखंड योजना के अंतर्गत प्राप्त करने की पात्रता होगी ।

भूधारक संस्था तथा भूखंडधारक द्वारा प्राधिकारी में प्रस्तुत की जाने वाली अग्रिम सहमति के आधार पर एक अनुबंध प्राधिकारी के पक्ष में निष्पादित करना होगा, जिसके आधार पर प्राधिकारी द्वारा भू अर्जन अधिकारी के अवार्ड में तदनुसार उल्लेख करने का निवेदन किया जायेगा । भूधारक संस्था/भूखंडधारक को भू अर्जन अधिकारी, इंदौर एवं इंदौर विकास प्राधिकारी दोनों को संबंधित भूमि/भूखंड के स्वत्व संबंधी दस्तावेज प्रस्तुत करना होंगे तथा भूखंडधारी द्वारा इस आशय का शपथ पत्र भी प्रस्तुत करना होगा कि भूखंडधारी ने भूखंड का किसी अन्य तरीके से अंतरण अन्य किसी व्यक्ति को नहीं किया है । यदि भविष्य में उनके स्वत्व के संबंध में कमी पाई गई तो प्राधिकारी को अधिकार होगा कि वह भूखंड निरस्त कर दें । प्रत्येक भूधारक के प्रकरण में पात्रता निर्धारण के पूर्व प्राधिकारी की भू अर्जन शाखा द्वारा स्वत्व का परीक्षण किया जायेगा । कुछ संस्थाओं द्वारा नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम की धारा 51 के तहत सक्षम प्राधिकारी के समक्ष रिवीजन प्रकरण प्रस्तुत किये गये हैं जो कि वर्तमान में आयुक्त,

उज्जैन संभाग, उज्जैन के समक्ष विचाराधीन है । इसके अतिरिक्त यदि अन्य कोई न्यायालयीन प्रकरण भी हो सकते हैं अतः इन संस्थाओं के प्रकरण में अनुबंध में यह उल्लेख होगा कि वे अनुबंध निष्पादन की एक निश्चित समयावधि के अंदर प्रकरण वापस उठा लेवे ।

यहां यह स्पष्ट किया जाता है कि गृह निर्माण सहकारी संस्थाओं से क़य किये गये भूखंड के एवज में तथा गृह निर्माण सहकारी संस्थाओं की भूमि के एवज में कुल विकसित आवासीय भूखंड ही आवंटित किये जा सकेंगे भले ही उनका भू उपयोग वाणिज्यिक या अन्य हो ।

विकल्प

उपरोक्त विस्तृत विवेचन के आलोक में योजना क्रमांक 171 में सम्मिलित गृह निर्माण सहकारी संस्थाओं के सदस्यों को भूखंड उपलब्ध हो सके, इस दृष्टि से निम्नानुसार विकल्प बन सकते हैं :-

1- संपूर्ण भूमि भू अर्जन अधिनियम के प्रावधानों के अंतर्गत भूधारकों को नगद मुआवजा देकर अर्जित की जावे तथा भूमि के अर्जन एवं विकास के उपरांत संबंधित भूखंडधारी को अपने स्वत्व प्रमाणित करने पर स्वत्व के भूखंड के एवज में निर्धारित क्षेत्रफल के भूखंड कलेक्टर द्वारा निर्धारित गाईड लाईन दर या भूखंड की विकास उपरांत लागत दर (जिसमें प्राधिकारी का लाभांश भी शामिल होगा) इन दरों में जो भी अधिक हो, पर भूखंड का आवंटन किया जावे । इस संबंध में आवंटित किये जाने वाले भूखंड के क्षेत्रफल की न्यूनतम सीमा 600 वर्गफीट तथा अधिकतम सीमा 2400 वर्गफीट भूखंडधारी के भूखंड के क्षेत्रफल को देखते हुये निर्धारित की जाना उचित होगा ।

योजना क्रं. 171 के अंतर्गत समाविष्ट 8 गृह निर्माण सहकारी संस्थाओं में से कुछ संस्थाओं ने ही अपने सदस्यों के पक्ष में भूखंड का पंजीयन कराया है, अतः उक्त विकल्प में केवल ऐसी संस्थाओं के सदस्य ही लाभान्वित हो सकेंगे जिन संस्थाओं ने अपने सदस्यों के पक्ष में भूखंड का पंजीयन नहीं कराया है उनको इस विकल्प के तहत भूखंड आवंटन किया जाना संभव नहीं हो सकेगा । इस प्रकार इस विकल्प में ऐसी विसंगति निर्मित होगी । अतः इस विकल्प के आधार पर कार्यवाही की जाना उचित नहीं होगी ।

2- (अ) संपूर्ण भूमि का अर्जन भू अर्जन अधिनियम के प्रावधानों के अंतर्गत किया जावे किंतु इसमें म.प्र.नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम के अंतर्गत शासन द्वारा निर्मित व्ययन नियम 2013 के नियम क्रं. 35 के अनुसार सहमति के आधार पर अधिग्रहण का अवार्ड पारित करने का अनुरोध किया जावे तथा भूमि अर्जन के एवज में संबंधित भूखंडधारी को उपरोक्त प्रस्तावित नीति के अंतर्गत संबंधित संस्था हेतु आगे स्पष्ट किये गये प्रावधान अनुसार संस्था की कुल भूमि के 25 प्रतिशत के मान से निर्धारित की जाने वाली क्षेत्रफल की तथा पात्र सदस्यों की संख्या एवं क्षेत्रफल के पात्रता/अनुपात के आधार पर प्रत्येक ऐसे सदस्य के लिये क्षेत्रफल का निर्धारण कर भूखंड का आवंटन जायेगा। इसमें आवंटित पात्रता के क्षेत्रफल में न्यूनतम क्षेत्रफल का भूखंड आवंटन करना संभव न हो तो पात्रता से अधिक क्षेत्रफल (10 प्रतिशत सीमा तक) के लिये

आवंटन के समय की जिला कलेक्टर द्वारा निर्धारित गाईड लाईन या विकास उपरांत भूखंड की लागत दर इनमें से जो भी अधिक हो, से राशि जमा करना होगी ।

(ब) यह भी पाया जाता है कि महिराज गृह निर्माण सहकारी संस्था एवं श्री कृपा गृह निर्माण सहकारी संस्थाओं ने भूमि निजी भू-स्वामी/बिल्डर को विक्रय की गई है, ऐसी भूमि के संबंध में संबंधित निजी भूमि को भू अर्जन की सामान्य नीति के तहत ही निर्धारित पात्रता के भूखंड प्राप्त करने की अधिकारिता होगी किन्तु सहकारिता विभाग से ऐसी भूमि विक्रय करने की अनुमति संबंधित के पक्ष में प्रदान की गई हो । यदि सहकारिता विभाग द्वारा भूमि विक्रय की स्वीकृति नहीं दी गई हो और उस आधार पर संबंधित संस्था द्वारा निजी व्यक्ति के पक्ष में किया गया विक्रय पत्र पंजीयन या विक्रय व्यवहार शून्य घोषित कराया जाता है और भूमि वापस संस्था में निहित होती है तो उक्त स्थिति में संस्था के सदस्यों को भूखंड आवंटन बाबद उक्त प्रक्रिया अनुसार विचार किया जा सकेगा ।

उपरोक्त समस्त विवेचना के आलोक में अब संबंधित गृह निर्माण संस्थावार जानकारी के आलोक में निम्नानुसार प्रतिवेदन है :-

श्रीकृपा गृह निर्माण सहकारी संस्था :-

संस्था की कुल भूमि	0.333 हेक्टर
भूमि का उपयोग	आवासीय
अभिन्ध्यास स्वीकृति का पत्र क्रमांक एवं दिनांक	निरंक
कालोनाईजर लायसेंस	निरंक
संस्था के सदस्यों की संख्या	20
सदस्यों के पक्ष में भूखंड पंजीयन की संख्या	निरंक
मौके पर भूमि की स्थिति	अविकसित
धारा 51 म.प्र. नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम के अंतर्गत रिवीजन प्रकरण की स्थिति	विचाराधीन है ।

उक्त संस्था के संबंध में स्थिति उपरोक्त विकल्प 2 (ब) में स्पष्ट की गई है तदनुसार इस संस्था के प्रकरण में कार्यवाही की जावेगी ।

महिराज गृह निर्माण सहकारी संस्था मर्यादित :-

संस्था की कुल भूमि	1.639 हेक्टर
भूमि का उपयोग	आवासीय
अभिन्ध्यास स्वीकृति का पत्र	5412 दिनांक 7.7.06

क्रमांक एवं दिनांक

कालोनाईजर लायसेंस	निरंक
संस्था के सदस्यों की संख्या	निरंक
सदस्यों के पक्ष में भूखंड पंजीयन की संख्या	निरंक
मौके पर भूमि की स्थिति	अविकसित
धारा 51 म.प्र. नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम के अंतर्गत रिवीजन प्रकरण की स्थिति	विचाराधीन है ।

उक्त संस्था के संबंध में स्थिति उपरोक्त विकल्प 2 (ब) में स्पष्ट की गई है तदनुसार इस संस्था के प्रकरण में कार्यवाही की जावेगी।

सूर्या गृह निर्माण सहकारी संस्था मर्यादित

उक्त संस्था के संबंध में विवरण निम्नानुसार है :-

संस्था की कुल भूमि	2.016 हेक्टर
भूमि का उपयोग	आवासीय
अभिन्त्यास स्वीकृति का पत्र क्रमांक एवं दिनांक	4512 दिनांक 7.7.06 एवं पत्र क्रमांक 6115 दिनांक 12.10.10 के द्वारा दिनांक 6.4.12 तक समय सीमा बढ़ाई गई ।
कालोनाईजर लायसेंस	निरंक
संस्था के सदस्यों की संख्या	56
सदस्यों के पक्ष में भूखंड पंजीयन की संख्या	निरंक
मौके पर भूमि की स्थिति	अविकसित
धारा 51 म.प्र. नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम के अंतर्गत रिवीजन प्रकरण की स्थिति	विचाराधीन है ।

उक्त भूमि का अभिन्त्यास संयुक्त संचालक, नगर तथा ग्राम निवेश विभाग से ज्ञाप क्रमांक 5412 दिनांक 07-07-2006 के द्वारा स्वीकृत करवाया गया है । पश्चात उक्त अभिन्त्यास की अवधि पत्र क्रमांक एससीएस/10/नग्रानि/10/6115 दिनांक 12-10-2010 के द्वारा दिनांक 06-04-2012 तक बढ़ाई गयी है । संस्था की भूमि प्राधिकरण द्वारा योजना क्रमांक 171 से मुक्त नहीं किये जाने/निजी विकास की अनुमति प्रदान नहीं किये जाने के फलस्वरूप संस्था द्वारा अधिनियम की धारा 51 के

तहत रिविजन प्रकरण प्रस्तुत किया है, जो वर्तमान में आयुक्त, उज्जैन संभाग, उज्जैन के समक्ष सुनवाई हेतु विचाराधीन है ।

उपरोक्त के परिप्रेक्ष्य में संस्था की कुल भूमि 2.016 हेक्टर है तथा इस संस्था की भूमि के संबंध में कोई विवाद नहीं है तथा वर्तमान में संस्था के सदस्यों की संख्या 56 बताई गई है । उक्त स्थिति में संस्था को प्राधिकारी की भू अर्जन की सामान्य नीति के तहत योजना में उपलब्ध होने वाले कुल क्षेत्रफल के विकसित क्षेत्रफल के मान से 50 प्रतिशत क्षेत्रफल के बराबर भूखंड मालकी हक पर निःशुल्क आवंटित किये जायेंगे । इस स्थिति में संस्था को प्राधिकारी के पक्ष में आपसी करार से भू अर्जन बाबद अनुबंध लेख निष्पादित करना होगा तथा आवश्यक होने पर भूमि का विक्रय लेख भी निष्पादित /पंजीयन करवाना होगा । संस्था के सदस्यों की पात्रता/वरीयता का निर्धारण सहकारिता विभाग के नियम/प्रक्रिया अनुसार किया जावेगा । प्रत्येक भूखंडधारी के लिये यदि क्षेत्रफल, न्यूनतम भूखंड आकार (600 वर्गफीट) से कम होता है तो ऐसी स्थिति में अधिक क्षेत्रफल के लिये आवंटन के समय प्रचलित कलेक्टर गाईड लाईन अथवा प्राधिकारी द्वारा व्ययन हेतु निर्धारित प्रीमियम दर (जो भी अधिक हो) अनुसार राशि ली जाकर, भूखंड आवंटन की कार्यवाही की जा सकती है ।

न्यूनतम आकार के भूखंड से अधिक क्षेत्रफल की अधिकतम सीमा संस्था की कुल पात्रता की भूमि से 10 प्रतिशत से अधिक नहीं होगी ।

लक्ष्मण नगर गृह निर्माण सहकारी संस्था मर्यादित

संस्था की कुल भूमि	2.031 हेक्टर
भूमि का उपयोग	आवासीय
अभिन्यास स्वीकृति का पत्र क्रमांक एवं दिनांक	निरंक
कालोनाईजर लायसेंस	पत्र क्रं. 5515 दिनांक 7.7.06 द्वारा प्राप्त
संस्था के सदस्यों की संख्या	101
सदस्यों के पक्ष में भूखंड पंजीयन की संख्या	निरंक
मौके पर भूमि की स्थिति	अविकसित
धारा 51 म.प्र. नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम के अंतर्गत रिविजन प्रकरण की स्थिति	विचाराधीन है ।

संस्था ने उक्त भूमि का अभिन्यास मेमो क्रमांक 5515 दिनांक 07-07-2006 के द्वारा संयुक्त संचालक नगर तथा ग्राम निवेश विभाग से स्वीकृत करवाया गया है ।

संस्था ने उक्त भूमि को क्रय करने का अनुबंध करने के उपरांत धारा 20 शहरी भूमि सीमा अधिनियम 1976 के तहत धारा 20 के अन्तर्गत विमुक्ति के आदेश दिनांक 07-10-1988 को प्राप्त करने के उपरांत दिनांक 01-11-1988 को विक्रय पत्र संस्था के पक्ष में निष्पादित एवं पंजीयन करवाकर नामांतरण आदेश दिनांक 21-02-1989 को पारित किया गया है । संस्था ने उक्त भूमि के संबंध में कालोनाईजर लायसेंस भी प्राप्त किया है ।

उपरोक्त के परिप्रेक्ष्य में संस्था की 2.031 हेक्टर भूमि है तथा सदस्यों की संख्या 101 दर्शाई गई है । इस संस्था की भूमि भी आपसी करार से अर्जन करते हुये सूर्या गृह निर्माण सहकारी संस्था के समान ही सदस्यों के लिये भूखंड आवंटन की कार्यवाही की जाना प्रस्तावित है ।

इंदौर विकास गृह निर्माण सहकारी संस्था मर्यादित

संस्था की कुल भूमि	1.132 हेक्टर
भूमि का उपयोग	आवासीय
अभिन्वास स्वीकृति का पत्र क्रमांक एवं दिनांक	स्वीकृत नहीं । किंतु कार्यालय नगर पालिक निगम, इंदौर द्वारा पत्र दिनांक 22.3.01 द्वारा कतिपय कार्य पूर्ण करने पर कालोनी का नियमितीकरण किये जाने बाबद लेख किया गया है ।
कालोनाईजर लायसेंस	निरंक
संस्था के सदस्यों की संख्या	79
सदस्यों के पक्ष में भूखंड पंजीयन की संख्या	29
मौके पर भूमि की स्थिति	अविकसित
धारा 51 म.प्र. नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम के अंतर्गत रिवीजन प्रकरण की स्थिति	विचाराधीन नहीं ।

उक्त संस्था द्वारा उपायुक्त, सहकारिता, जिला इन्दौर को प्रस्तुत जानकारी एवं उपलब्ध करवाये गये दस्तावेजों के अनुसार उपरोक्त भूमि संस्था ने पंजीयन विक्रय पत्र दिनांक 28-10-1997 एवं 20-02-2001 के माध्यम से पृथक पृथक क्रय की है । संस्था की उक्त भूमि में 29 सदस्यों के नाम पर भूखंडों का आवंटन एवं विक्रय पत्र पंजीयन किया जाना दर्शाया है तथा पंजीयन से शेष रहे सदस्यों की सूची में 50 सदस्य शेष दर्शाये गये हैं। उक्त भूमि के संबंध में नगर पालिक निगम, इन्दौर कार्यालय द्वारा पत्र क्रं. 2225/कासे दिनांक 22-03-2001 द्वारा खसरा नंबर 123/1 एवं 123/2 की कुल रकबा 6.68 एकड़ भूमि पर निर्मित साईं पैलेस कालोनी के मौका निरीक्षण करने उपरांत पाये गये कार्यो का उल्लेख करते हुए उपरोक्तानुसार पत्र में उल्लेखित विकास कार्य पूर्ण करवाने के पश्चात कालोनी के नियमितीकरण के अन्तर्गत

नियमानुसार वेध की जाने की कार्यवाही की जाना संभव होने बाबद उल्लेख किया गया है।

उपरोक्त के परिप्रेक्ष्य में संस्था की 2.031 हेक्टर भूमि है तथा सदस्यों की संख्या 101 दर्शाई गई है। इस संस्था की भूमि भी आपसी करार से अर्जन करते हुये सूर्या गृह निर्माण सहकारी संस्था के समान ही सदस्यों के लिये भूखंड आवंटन की कार्यवाही की जाना प्रस्तावित है।

देवी अहिल्या श्रमिक कामगार गृह निर्माण सहकारी संस्था मर्यादित

संस्था की कुल भूमि	20.243 हेक्टर
भूमि का उपयोग	आवासीय,मार्ग,वाणिज्यिक एवं सिटी पार्क
अभिन्यास स्वीकृति का पत्र क्रमांक एवं दिनांक	दिनांक 07.07.06 के विभिन्न पत्रों द्वारा 12.274 हेक्टर भूमि का अभिन्यास स्वीकृत है। जिनमें से अधिकांश वाणिज्यिक उपयोग हेतु स्वीकृत है।
कॉलोनाईजर लायसेंस	निरंक
संस्था के सदस्यों की संख्या	1800
सदस्यों के पक्ष में भूखंड पंजीयन की संख्या	1200
मौके पर भूमि की स्थिति	आंशिक भूमि पर डब्ल्यूबीएम सड़कें बनी हुई हैं।
धारा 51 म.प्र. नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम के अंतर्गत रिवीजन प्रकरण की स्थिति	विचाराधीन है।

उक्त संस्था की कुल भूमि 20.243 हेक्टर दर्शाई गई है तथा संस्था की 12.274 हेक्टर भूमि के अभिन्यास वाणिज्यिक उपयोग हेतु स्वीकृत होना ज्ञात हुये हैं। संस्था की भूमि पर आंशिक रूप से डब्ल्यूबीएम सड़कें बनी हुई है। संस्था के सदस्यों की संख्या लगभग 1800 है तथा लगभग 1200 सदस्यों के पक्ष में संस्था द्वारा भूखंडों के विक्रय पत्र का पंजीयन किया जाना अनुमानित है। संस्था का समस्त रेकॉर्ड न्यायालयीन प्रकरण के परिप्रेक्ष्य में न्यायालय में जमा है तथा सहकारिता विभाग द्वारा अभिलेख प्राप्त कर जानकारी एकत्र करने का प्रयास किया जा रहा है जिसमें समय लगना स्वाभाविक है किंतु इस संस्था के संबंध में भी उपर उल्लेखित नीति एवं प्रक्रिया के अनुसार संस्था के स्वत्व की भूमि के एवज में पात्र सदस्यों को न्यूनतम क्षेत्रफल के आवासीय भूखंड उपलब्ध कराये जा सकेंगे। यह उल्लेखनीय है कि संस्था की अधिकांश भूमि का उपयोग वाणिज्यिक, सिटी पार्क एवं मार्ग हेतु भी निर्धारित है।

उपरोक्त के परिप्रेक्ष्य में संस्था की 2.031 हेक्टर भूमि है तथा सदस्यों की संख्या 101 दर्शाई गई है । इस संस्था की भूमि भी आपसी करार से अर्जन करते हुये सूर्या गृह निर्माण सहकारी संस्था के समान ही सदस्यों के लिये भूखंड आवंटन की कार्यवाही की जाना प्रस्तावित है । संस्था के सदस्यों को केवल आवासीय भूखंड जितनी संस्था की भूमि पर उपलब्ध हो, उतने संस्था की भूमि पर तथा शेष योजना में उपलब्ध अन्य आवासीय भूमि पर भूखंड उपलब्ध कराये जा सकेंगे ।

न्याय विभाग कर्मचारी गृह निर्माण सहकारी संस्था मर्यादित

संस्था की कुल भूमि	16.224 हेक्टर
भूमि का उपयोग	आवासीय एवं सिटी पार्क
अभिन्यास स्वीकृति का पत्र क्रमांक एवं दिनांक	निरंक
कालोनाईजर लायसेंस	निरंक
संस्था के सदस्यों की संख्या	2673
सदस्यों के पक्ष में भूखंड पंजीयन की संख्या	1486
मौके पर भूमि की स्थिति	कहीं-कहीं डब्ल्यूबीएम की सड़कें बनी है ।
धारा 51 म.प्र. नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम के अंतर्गत रिवीजन प्रकरण की स्थिति	विचाराधीन नहीं ।

उक्त संस्था द्वारा यद्यपि संस्था के द्वारा कय की गई भूमि का क्षेत्रफल अधिक दर्शाया जा रहा है किंतु उपलब्ध राजस्व अभिलेख के अनुसार संस्था की कुल भूमि 16.224 हेक्टर है, जिसका उपयोग आवासीय एवं सिटी पार्क है । संस्था के सदस्यों की संख्या 2673 बताई गई है तथा संस्था द्वारा 1486 सदस्यों के पक्ष में भूखंडों का पंजीयन कराया जाना बताया गया है । संस्था के अभिन्यास नगर तथा ग्राम निवेश विभाग से स्वीकृत नहीं है तथा बिना सक्षम स्वीकृति के संस्था की भूमि पर कहीं-कहीं डब्ल्यूबीएम सड़कें भी बनी है और कतिपय भूखंडों पर सदस्यों द्वारा निर्माण कार्य भी किये गये हैं । उक्त स्थिति में संस्था की कुल भूमि के 25 प्रतिशत क्षेत्रफल के बराबर भूखंडों का निर्धारण करते हुये उक्त क्षेत्रफल के भूखंड इस प्रकार नियोजित किये जाये कि संस्था के अधिकांश पात्र सदस्यों को न्यूनतम क्षेत्रफल का एक भूखंड उपलब्ध कराया जा सके ।

उपरोक्त के परिप्रेक्ष्य में संस्था की भूमि पर कई सदस्यों द्वारा बड़ी संख्या में अवैध निर्माण/मकान निर्मित किये गये हैं, अतएव संस्था की भूमि का वर्तमान में निर्मित क्षेत्र को दृष्टिगत रखते हुये जिस क्षेत्र में बड़ी तादाद में निर्माण कार्य हो चुके हैं उन्हें योजना का अभिन्यास तैयार करते समय पृथक रखते हुये इनके व्यवस्थापन

की नीति निर्धारण हेतु विचार किया जाना उचित होगा । शेष क्षेत्र जिसमें अलग-अलग लोकेशन में जो मकानात बने हुये हैं उन्हें यथासंभव नियोजन में समाविष्ट करने का प्रयास किया जायेगा किंतु फिर भी यदि कोई निर्माण कार्य नियोजन में समायोजित नहीं होता है और प्रस्तावित सड़क या अन्य विकास कार्य से प्रभावित होते हैं तो उन्हें तोड़ना होगा । निर्मित भवन के भूखंडधारी सदस्य को उक्त निर्माण कार्य वाले भूखंड पर आवंटन की प्राथमिकता दी जायेगी किंतु जितना निर्माण नियोजित हो सकता है उसे छोड़कर शेष निर्माण कार्य संबंधित को तोड़ना होगा, जिसके एवज में पृथक से कोई मुआवजा देय नहीं होगा । जो निर्माण कार्य प्रस्तावित सड़क या योजना की अन्य एमेनिटीज आदि में आ रहे हो उन्हें तोड़ा जायेगा तथा उसको किसी भी रूप में समायोजित नहीं किया जायेगा । निर्माण कार्य से संबंधित ऐसे सदस्य को क्षेत्रफल की पात्रता तभी आवेगी जबकि वह ऐसे निर्माण कार्य स्वयं के व्यय पर हटा ले तथा इस संबंध में अग्रिम रूप से अनुबंध भी प्राधिकारी के पक्ष में निष्पादित करें । संस्था के सदस्यों को आवंटित होने वाला कुछ क्षेत्रफल उक्त 25 प्रतिशत क्षेत्रफल के अध्यक्षीन रहेगा तथा अत्यावश्यक स्थिति में केवल 10 प्रतिशत अतिरिक्त क्षेत्रफल आवंटन के समय प्रचलित गार्ड लाईन दर पर आवंटित किया जा सकेगा । इसके अतिरिक्त यह भी कि संस्था के स्वत्व की भूमि के संबंध में ही निर्धारित पात्रता के क्षेत्रफल के भूखंड आवंटन की कार्यवाही संस्था के सदस्यों को की जावेगी ।

मजदूर पंचायत गृह निर्माण सहकारी संस्था मर्यादित :-

संस्था की कुल भूमि	29.020 हेक्टर
भूमि का उपयोग	मुख्यतः आवासीय । कुछ भूमि का उपयोग वाणिज्यिक भी निर्धारित है ।
अभिन्वास स्वीकृति का पत्र क्रमांक एवं दिनांक	समय समय पर वर्ष 1985 एवं 1988 में अभिन्वास स्वीकृत हुये हैं। खसरा नंबर 152 का अभिन्वास वर्ष 2006 में स्वीकृत हुआ है । संस्था द्वारा विभिन्न भूमियों का भू व्यपवर्तन भी कराया गया है । बाह्य विकास शुल्क वर्ष 1990 में प्राधिकारी कार्यालय में जमा किया गया है । म.प्र. विनिर्दिष्ट भ्रष्ट आचरण निवारण अधिनियम 1982 के नियम 10 (4) की अनुमति प्राप्त है । संस्था के अनुसार वर्ष 1990 में विकास कार्य नगर पालिक निगम के सुपरवीजन में किया गया है तथा नियम 10 (4) की शर्त के तहत धरोहर में रखे गये 250 भूखंडों को छोड़कर शेष भूखंडों का पंजीयन सदस्यों के पक्ष में निष्पादित किये गये एवं व्यपवर्तन विभाग में नामांतरण भी कराया गया । इसके

पश्चात विकास कार्य पूर्ण होने के आधार पर कॉलोनी सेल द्वारा धरोहर में रखे 125 भूखंड मुक्त कर उनकी रजिस्ट्री भी सदस्यों के पक्ष में की गई । मौके पर विद्युत लाईन डालने का कार्य भी किया गया है ।

कालोनाईजर लायसेंस	प्राप्त है ।
संस्था के सदस्यों की संख्या	1705
मौके पर भूमि की स्थिति	विकास कार्य किये गये हैं जो जीर्ण शीर्ण स्थिति में है ।
धारा 51 म.प्र. नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम के अंतर्गत रिवीजन प्रकरण की स्थिति	निरंक

मजदूर पंचायत संस्था के प्रकरण में कुल 1745 सदस्यों की सूची प्राप्त हुई है, जिसमें 620 सदस्यों के नाम से कोई भूखंड आवंटित/पंजीकृत नहीं होना दर्शाया है। आवंटित/पंजीकृत सदस्यों की कुल संख्या 1203 होकर भूखंड का कुल क्षेत्रफल 18.62 लाख वर्गफीट है । संस्था की कुल भूमि 29.239 हेक्टर है तथा संस्था के अधिकांश भूमि का पंजीयन सदस्यों के पक्ष में हो चुका है। अतः भूखंड के नगद मुआवजे के एवज में भूखंड देने संबंधी करार पृथक-पृथक सदस्यों से करना होंगे तथा संस्था की कुल भूमि के 25 प्रतिशत के विकसित क्षेत्रफल की पात्रता एकमुश्त संस्था के लिये निर्धारित की जाकर उन्हें प्रत्येक भूखंडधारी के लिये अनुपातिक रूप से निर्धारित करना होगी । इस संस्था के प्रकरण में यदि संस्था का कुल क्षेत्रफल 29.239 हेक्टेयर के 25 प्रतिशत के मान से कुल पात्रता 7.309 हेक्टर (73090 वर्गमीटर) होती है जबकि योजना के अंतर्गत आवंटित एवं पंजीकृत 1203 भूखंडों का कुल क्षेत्रफल 17.30 हेक्टर होता है। पात्रता का कुल क्षेत्रफल 7.309 हेक्टर यदि संस्था के 1203 सदस्यों के लिये वितरित किया जाता है तो, वह प्रत्येक भूखंडधारी के लिये 42.20 प्रतिशत परिगणित होता है।

इस संस्था के प्रकरण में यदि संस्था का कुल क्षेत्रफल 29.239 हेक्टर के 25 प्रतिशत के मान से कुल पात्रता 7.309 हेक्टर (73,090 वर्गमीटर) होती है जबकि योजना के अंतर्गत आवंटित एवं पंजीकृत 1203 भूखंडों का कुल क्षेत्रफल 17.30 हेक्टर होता है। पात्रता का कुल क्षेत्रफल 17.30 हेक्टर यदि संस्था के 1203 सदस्यों के लिये वितरित किया जाता है तो, वह प्रत्येक भूखंडधारी के लिये 42.20 प्रतिशत परिगणित होता है। अतः व्ययन नियम 2013 के नियम 35 के प्रावधानों के अंतर्गत यो.क्रं. 171 में समाविष्ट मजदूर पंचायत संस्था से संबंधित भूमि को सदस्यों से भूमि अर्जित करने हेतु भूधारित क्षेत्रफल के 42.2 प्रतिशत विकसित क्षेत्रफल दिये जाने संबंधी प्रस्ताव किया जा सकता है।

समिति का उपरोक्त प्रतिवेदन प्राधिकारी बोर्ड के समक्ष विचारार्थ प्रस्तुत है ।

रविन्द्रसिंह
अपर कलेक्टर
इंदौर

मुख्य कार्य.अधिकारी
इंविप्रा, इंदौर

उप संचालक
नगर तथा ग्राम निवेश विभाग
इंदौर

मुख्य नगर नियोजक
इंविप्रा, इंदौर

मुख्य अभियंता
इंविप्रा, इंदौर

उप पंजीयक
सहकारी संस्थायें, जिला इंदौर

विधि अधिकारी
इंविप्रा, इंदौर

अधीक्षण यंत्री
इंविप्रा, इंदौर

संपदा अधिकारी
इंविप्रा, इंदौर

भू अर्जन अधिकारी
इंविप्रा, इंदौर