
(2018) 12 MP CK 0029
In the Madhya Pradesh High Court
Case No : Writ Petition No. 6308 Of 2017

Pradeep Hinduja	Vs	APPELLANT
State Of Madhya Pradesh And Another		RESPONDENT

Date of Decision : 17-12-2018

Acts Referred:

Madhya Pradesh Land Revenue Code, 1959 — Section 172
Madhya Pradesh Nagar Tatha Gram Nivesh Adhiniyam, 1973 — Section 18, 19, 24, 74
Madhya Pradesh Bhumi Vikas Rules, 1984 — Rule 2(21), 2(35), 42, 55, 56, 60, 80, 81, 103
Madhya Pradesh Bhumi Vikas Rules, 2012 — Rule 2(21), 2(35), 42, 60, 103

Citation : (2019) 2 MPLJ 668 : (2019) 1 MPJR(SC) 240

Hon'ble Judges : S.C. Sharma, J;Virender Singh, J

Bench : Division Bench

Advocate : Ravindra Singh Chhabra, Purushaindra Kaurav, Manoj Dwivedi, S.C. Bagadiya, D.K. Chhabra, A.K. Sehti, Rishabh Sethi, V.K. Jain, Prakhar Karpe, Vinay Saraf, Amit Bhatia, Rizwan Khan, Pankaj Chandra Bagadiya

Final Decision : Dismissed

Judgement

S.C. Sharma, J

I.A. Nos.390/2018, 407/2018, 4586/2018, 4499/2018, 4809/2018, 5635/2018, 5636/2018, 4570/2018, 4587/2018, 5654/2018, 5658/2018, 5653/2018, 5657/2018, 5659/2018, 5409/2018, 5458/2018 & 5457/2018 are taken up.

After hearing learned counsel for the parties, all the aforesaid, I.As stand disposed of.

The petitioner before this Court, who is a resident of Indore, has filed this present petition as a Public Interest Litigation and it has been stated that he is self-employed individual with Public Spirated Orientation. It has been stated by the petitioner that by way of the present writ petition, he is seeking direction to the respondents to ensure that development of major cities of Madhya Pradesh is carried out in consonance with the statutory provisions under the Madhya

Pradesh Nagar Tatha Gram Nivesh Adhiniyam, 1973 r/w Madhya Pradesh Bhumi Vikas Rules, 1984/2012. The petitioner has prayed for the following reliefs:-

- (i) Quash the impugned order dated 06.09.2017 (Annexure-P/11).
- (ii) The respondents be directed to restart the proceedings initiated under Section 74 of the Madhya Pradesh Nagar Tatha Nivesh Adhiniyam, 1973 in pursuance of the letter dated 22.12.2016 (Annexure-P/7) and letter dated 13.01.2017 (Annexure-P/8).
- (iii) The development / building permissions granted for the construction of high rise buildings which are not in accordance with the Rule 60 of the Madhya Pradesh Bhumi Vikas Rules, 1984/2012, be quashed.
- (iv) The respondents be directed to reconsider all the development / building permissions granted for the construction of high rise building in view of the provisions regarding residential density.
- (v) The respondents be directed to comply with all norms and provisions of Master Plans and the Madhya Pradesh Bhumi Vikas Rules, 1984/2012 as already admitted by them in the reply filed on 03.01.2014 (Annexure-P/2).
- (vi) Any other which this Hon'ble Court may deem fit be granted to the petitioner.
- (vii) Costs of this petition be awarded.
- (viii) The order dated 28.09.2017 passed by the respondent No.1 being illegal and contrary to the provisions of Rules 60 of M.P. Bhumi Vikas Niyam, 1984/2012 be quashed.

2. The petitioner has further stated that various development permissions for construction of High Rise buildings were granted without following the norms regarding gross residential density, as contained under Rule 60 of the Madhya Pradesh Bhumi Vikas Rules, 1984 and as the same was disastrous to the available infrastructure and civil amenities available in the cities, he was compelled to file a writ petition in respect of High Rise buildings constructed in Indore, Bhopal, Gwalior and Jabalpur and the same was registered as W.P. No.8257/2010. The writ petition was preferred before the Principle Seat of the High Court of Madhya Pradesh.

3. The petitioner has further stated that the reply was filed by the respondent in the aforesaid writ petition and the Division Bench of this Court by an order dated 25.02.2015 in the earlier round of litigation, has directed the respondents therein to consider and redress the objection and grievance of the petitioner in light of the relevant legal provisions governing the development permission at the time when such permissions were granted. The respondents were also directed to pass an order after granting opportunity of hearing to all concern.

4. The petitioner has also stated that he has appeared before the competent authority, and finally, an order was passed by the Principal Secretary, Urban

Development on 05.09.2017. The Principal Secretary has rejected the representation/objection by passing a detailed order. The petitioner is aggrieved by the order passed by the Principal Secretary also.

5. Various grounds have been raised by the petitioner and it has been contended that the non-compliance of Rule 60 of the Madhya Pradesh Bhumi Vikas Rules, 1984/2012 in respect of gross residential density and non compliance of the provisions of the Master Plans by the respondents constitutes arbitrariness and is violative of the fundamental rights of the petitioner and entire society. The right of life of the residents of affected areas is severely jeopardized by the impugned action of the respondents.

6. It has further been contended that the public at large is suffering severely due to non-adherence of the provisions of the Master plans and Madhya Pradesh Bhumi Vikas Rules, 1984/2012. Not only cities are crumbling under the pressure of infrastructure deficit but public at large is also suffering for many other discrepancies which has arisen on account of unplanned, haphazard and poor development.

7. It has further been contended that the reasons given by the Respondent No.1 in passing the impugned order dated 6. 09.2017 are illogical, unjustified and capricious. The categorization of "High Rise building" as "special building" put forth by the respondent No.1 is whimsical and not supported by any of the legal provisions or logical inference or interpretation. The impugned order is abundantly illustrative of the fact that the reasons for justifying the permissions given to High Rise buildings has been made up to conceal the malafide and ulterior motives of the respondents.

8. It has further been contended that the findings arrived by the respondent No.1 in his order dated 25.11.2016 and 6. 09.2017 are self contradictory. A bare reading of the impugned order makes it abundantly clear that the respondent No.1 has not given any heed to the legal provisions and particularly to Rule 2 (21) and Table No.6/7 appended to Rule 60 of the Madhya Pradesh Bhumi Vikas Rules, 1984/2012 and has applied his own logic which is unsustainable in law.

9. It has further been contended that the respondent No.1 has passed an order in utter disregard to the stand earlier taken by the respondents in their reply to the writ petition bearing W.P. No.8257/2010, submitted before the Principal Seat of this Hon'ble High Court where they have admitted the contentions of the petitioner regarding applicability of the provisions with respect of the "residential density" to projects with more than one High Rise building whereas in the impugned order, respondents have entirely ruled out the applicability of the said provisions to High Rise buildings.

10. It has further been contended that the respondent No.1 has failed to appreciate the meaning of "Group Housing" defined in Rule 2 (35) of the Madhya Pradesh Bhumi Vikas Rules, 1984/2012. The respondent No.1 has further failed to defy the legal position that any construction / development which involves

more than one housing unit shall fall with the ambit of "Group Housing".

11. It has further been contended that the respondents have misinterpreted Rule 42 of the Madhya Pradesh Bhumi Vikas Rules, 1984/2012 which provides for additional conditions for the High Rise buildings in addition to other statutory provisions governing development / building permissions. The respondents have erringly passed the order by holding that Rule 42 of the Madhya Pradesh Bhumi Vikas Rules, 1984/2012 is the only provision governing the High Rise Buildings.

12. It has further been contended that the respondent No.1 has failed to appreciate that the Master Plans are drafted in addition to and in furtherance of the Nagar Tatha Gram Nivesh Adhiniyam, 1973 and Madhya Pradesh Bhumi Vikas Rules, 1984/2012 and that no part of the Master Plans can override the statutory provisions of the aforesaid Adhiniyam and Rules. Moreover, the clause of Master Plans relied on by the respondent No.1 is with respect to the high rise buildings for special purpose having no applicability to the high rise buildings of residential use.

13. It has further been contended that the respondents having once initiated the proceedings under Section 74 of the Madhya Pradesh Nagar Tatha Gram Nivesh Adhiniyam, 1973 can not take a U-turn and retract from the said proceedings.

14. It has further been contended that the urban centers of Madhya Pradesh are crumbling under the pressure of migration, over population density, poor implementation of Rules and over burdened infrastructure. These all factors negate the overall growth of urban centers. This practice need to be checked in the larger public interest by strict compliance of the provisions of law.

15. The petitioner, in the aforesaid backdrop, has prayed for issuance of an appropriate writ order or direction directing the respondents to restart the proceeding initiated under Section 74 of the Madhya Pradesh Nagar Tatha Gram Nivesh Adhiniyam, 1973. The petitioner has also prayed for quashment of all such permissions in respect of High Rise buildings keeping in view Rule 60 of the Madhya Pradesh Bhumi Vikas Rules, 1984/2012. A prayer has been made to reconsider all development/building permissions granted for construction of High Rise building. The entire clause has been quoted earlier.

16. Learned counsel for the petitioner has placed reliance upon a judgment delivered in the case of M.C. Mehta v/s Union of India & Others reported in 2018 SCC Online SC 1426 and upon a judgment delivered in the case of Raju Mishra v/ s City and Industrial Development Corporation of Maharashtra & Others reported in 2018 SCC Online Bombay 4132.

17. A reply has been filed by the State Government and the respondents have stated that earlier also the petitioner has approached the Principle Seat by filing a writ petition and the writ petition was disposed of with a direction to decide the objection submitted by the petitioner in respect of permissions granted by the Town and Country Planning Department in light of the statutory provisions

governing the field. Initially, an interim order was passed by the respondents on 06.09.2017, and finally, final order has been passed on 28.09.2017 dealing with all objections and the final order is under challenge.

18. The respondents have stated that in a casual manner, the petitioner has marginalized the existence of the most important public document i.e. Indore Development Plan, 2021. The Indore Development Plan was prepared by the expert and the process of preparing the development plan is a tedious job, which is undertaken by the expert in consonance with specific requirement of State for the city, for which, it is being made.

19. It has been stated that after the Draft Development Plan was issued, objections/suggestions are invited from the public at large and only after hearing the public at large, a final Development Plan, 2021 has been notified. The respondents have further stated that the petitioner has placed heavy reliance upon M.P. Bhumi Vikas Rules, 1984 and has ignored the development plan, which has been framed in consonance with the UDPFI guidelines issued by the Government of India.

20. It has further been stated that the development plan is meant for specific cities, whereas the Bhumi Vikas Rules meant for cities, for which, no development plan has been prepared and the development plan supersedes the Bhumi Vikas Rules in light of Rule 103 of the Bhumi Vikas Rules, which provides that the Bhumi Vikas Rules shall be treated as modified mutatis mutandis, so far as their application to the development plan is concerned.

21. The respondents have further stated that the Indore Development Plan does not talk about any density and the Bhumi Vikas Rules loses its relevance in light of the provisions of Indore Development Plan, 2021. The respondents have stated that the entire writ petition is based upon a great misconception that object and scope of provisions of Madhya Pradesh Bhumi Vikas Rules, 1984/2012, are applicable in respect of multi storey/High Rise building.

22. The respondents have stated that in respect of multi storey/High Rise vertical construction, there are separate legal provisions. The respondents have further stated that master plan is a specific document, whereas the Bhumi Vikas Rules are generalized set of rules, which are to be adhered to, in a given situation.

23. It has further been stated that issue as regards the High Rise building can best be understood by its name itself and has been defined in the Bhumi Vikas Rules, which has been concluded by the petitioner, which says that any building having more than ten storeys and having height of more than 30 meters falls within the ambit of High Rise building.

24. It has further been stated that norms, as regard to the High Rise building were different in previous year, as previously the height was 18 meters and after the amendment in the year 2012 in the Bhumi Vikas Rules, the height was increased to 30 meters. It has further been stated that under the Bhumi Vikas

Rules, no density chart is provided in respect of High Rise building. The group housing do contain density per person per hectare, whereas the same is not provided anywhere for the High Rise building, and therefore, High Rise building will not fall under the technical nomenclature prescribed for the group housing.

25. The respondents have further stated that the High Rise building may have been constructed in group, but the sanction accorded, is based on the requirement, which are to be fulfilled for construction of High Rise building and certainly not under the requirement, which are to be fulfilled while constructing the group housing. The respondents have stated that they have examined and reexamined the entire permissions in their final report dated 28.09.2017 and there is no violation of any statutory provision, as contended by the petitioner.

26. The respondents have stated that the FAR given to any normal building is 1 : 1.25, but in respect of High Rise buildings, the FAR is 1 : 2.0, and therefore, the density automatically becomes double. Hence, there can be no comparison between two classes of building. The respondents have stated that the petitioner has miserably failed to distinguish the scope and object of the master plan and is harping upon the applicability of Bhumi Vikas Rules again and again.

27. The petitioner has filed a rejoinder in the matter and it has been reiterated by the petitioner that the respondents have not followed the Bhumi Vikas Rules while granting the permission in respect of High Rise building.

28. Various Intervention Applications have been filed and the intervenors have stated that they have constructed as per the sanctioned map sanctioned by Municipal Corporation. Their buildings are in consonance with the permission granted by the Director, Town and Country Planning and by the High Rise Building Committee. They have stated that the buildings have been constructed, flats have been sold and are being sold and the petitioner with an oblique and ulterior motive, is raising all hue and cry in the matter. It has also been stated that the petitioner after being unsuccessful before the Principle Seat, is now raising the same issue before this Court by way of present writ petition. A prayer has been made of dismissal of the writ petition with an exemplary cost.

29. Heard learned counsel for the parties and perused the record.

30. The petitioner by way of present Public Interest Litigation, has prayed for quashment of various development and buildings permissions granted for construction of High Rise buildings, which are not in consonance with Rule 60 of Madhya Pradesh Bhumi Vikas Rules, 1984/2012. This is the second visit of the petitioner before this Court and this Court in the earlier round of litigation, has directed the respondents/State to consider the objection submitted by the petitioner in respect of building permission granted by the Town and Country Planning Department/Competent Authority.

31. The respondent No.1 has passed an exhaustive order dated 28.09.2017 and the same reads as under:-

"मध्यप्रदेश शासन

नगरीय विकास एवं आवास विभाग

मंत्रालय

//आदेश//

क्रमांक-एफ-12-72/32/2010:- यह आदेश माननीय उच्च न्यायालय खण्डपीठ इन्दौर द्वारा याचिका dzekad&10846@2009, एवं 8257@2010 (पीआई.एल.) श्री प्रदीप हिन्दुजा विरुद्ध म.प्र. शासन एवं अन्य में दिनांक 25.02.2015 को पारित आदेश के परिपालन में विभाग द्वारा जारी आदेश दिनांक 25.11.2016 पारित आदेश के पालन में आयुक्त सह संचालक, नगर तथा ग्राम निवेश द्वारा प्रस्तुत प्रतिवेदन दिनांक 21.09.2017 के निरन्तर में अंतिम रूप से जारी किया जा रहा है।

2. माननीय उच्च न्यायालय द्वारा विविध याचिका क्रमांक 10846/2009] 8257/2010 (पी.आई.एल.) श्री प्रदीप हिन्दुजा विरुद्ध म.प्र. शासन एवं अन्य तथा श्री प्रदीप हिन्दुजा द्वारा माननीय न्यायालय द्वारा दिनांक 25.02.2015 को पारित आदेश के परिपालन में प्रस्तुत अभ्यावेदन दिनांक 16.03.2015 में उल्लेखित बिन्दुओं का विस्तृत विवरण विभागीय आदेश दिनांक 25.11.2016 में किये जाने से इन बिन्दुओं का पुनरावृत्ति आवश्यक नहीं है।

3. विभागीय आदेश दिनांक 25.11.2016 में आयुक्त सह संचालक, नगर तथा ग्राम निवेश को दिए गए निर्देशों के परिपालन में आयुक्त सह संचालक, नगर तथा ग्राम निवेश म.प्र. भोपाल ने पत्र क्रमांक 4317/नग्रानि/शिका./2017 दिनांक 30.08.2017 द्वारा विभागीय समिति से प्राप्त प्रतिवेदन के आधार पर याचिकाकर्ता द्वारा याचिका के साथ संलग्न सूची में से जिला कार्यालय भोपाल के 11, जबलपुर के 03 एवं जिला कार्यालय ग्वालियर के 07 तथा जिला कार्यालय इन्दौर के 12 भवनों का परीक्षण कर अवगत कराया गया कि, इन भवनों के विरुद्ध कोई कार्यवाही किया जाना युक्तिसंगत नहीं होगा। शेष नस्तियों का परीक्षण किया जा रहा है, जिस संबंध में शीघ्रातिशीघ्र आगामी कार्य वाही हेतु प्रतिवेदन भेजा जा रहा है।

4. आयुक्त सह संचालक, नगर तथा ग्राम निवेश से प्राप्त प्रतिवेदन के आधार पर अभ्यावेदनकर्ता श्री प्रदीप हिन्दुजा के अभ्यावेदन में उल्लेखित भोपाल के 11 प्रकरण, जबलपुर के 03, ग्वालियर के 07 तथा इन्दौर के 12 प्रकरणों के संबंध में विभागीय समसंख्यक अन्तिक आदेश दिनांक 06.09.2017 द्वारा अभ्यावेदन का निराकरण इस टीप के साथ किया गया था कि, ऊर्चें भवनों के संबंध में म.प्र. भूमि विकास नियम 1984 केशू नियम 60 में समूह गृह निर्माण हेतु उल्लेखित आवासीय घनत्व के प्रावधाना आकर्षित नहीं होते हैं। उक्त आदेश में यह भी स्पष्ट किया गया था कि, आयुक्त सह संचालक, नगर तथा ग्राम निवेश से शेष प्रकरणों के संबंध में प्रतिवेदन प्राप्त होने पर तदनुसार अंतिम आदेश पारित किया जा सकेगा।

5. आयुक्त सह संचालक, नगर तथा ग्राम निवेश ने विभागीय आदेश दिनांक 25.11.2016 के परिपालन में ऊर्चें भवनो में म.प्र. भूमि विकास नियम 1984 के नियम 60 में उल्लेखित आवासीय घनत्व के प्रावधान आकर्षित न होने संबंधी प्रस्तुत प्रतिवेदन दिनांक 30.08.2017 में उल्लेखानुसार संचालनालय की समिति से प्राप्त शेष प्रकरणों के प्रतिवेदन के आधार पर संचालनालय के पत्र क्रमांक 4709/सी.सी. -2271/विधि/नग्रानि/2017 भोपाल दिनांक 21.09.2017 द्वारा अंतिम प्रतिवेदन प्रस्तुत किया गया।

6. आयुक्त सह संचालक, नगर तथा ग्राम निवेश से प्राप्त पत्र क्रमांक 4709/सीसी. -2271/विधि/नग्रानि/2017 भोपाल दिनांक 21.09.2017 में अवगत कराया गया है कि-

"प्रश्नाधीन प्रकरण में जिला कार्यालय इन्दौर की 60 नस्तियों का परीक्षण करने से यह स्पष्ट है कि पूर्व में प्रस्तुत प्रतिवेदन अनुसार 60 नस्तियों में से 11 नस्तियों (अनुमतियों) गैर आवासीय भवन की हैं एवं 01 अनुमति रिवोक की गई है जिसका परीक्षण नहीं किया गया है। शेष 48 नस्तियों (अनुमतियों) का परीक्षण कर यह पाया गया है कि 2 प्रकरणों में समाशोधन

समिति द्वारा अनुमोदन प्रदाय किया गया है परंतु नगर तथा ग्राम निवेश के जिला कार्यालय इन्दौर द्वारा अनुमोदन प्रदाय किया गया है परंतु नगर तथा ग्राम निवेश के जिला कार्यालय इन्दौर द्वारा अनुमति जारी होना नहीं पाई गई है। शेष 46 नस्तियों (अनुमतियों) का परीक्षण कर यह पाया गया कि इन भवनों के विरुद्ध कोई कार्य वाही किया जाना युक्ति संगत नहीं होगा।"

7. आयुक्त सह संचालक, नगर तथा ग्राम निवेश के पत्र दिनांक 21.09.2017 के साथ संलग्न संचालनालय द्वारा गठित त्रि-सदस्यीय समिति के प्रतिवेदन में इन्दौर विकास योजना-2021 तथा म.प्र. भूमि विकास नियम-1984 के हाईराईज भवनों हेतु घनत्व से संबंधी उल्लेखित प्रावधानों का विस्तृत विवरण विभागीय अनन्तिम आदेश दिनांक 06.09.2017 में उल्लेखित होने से पुनः इनकी पुनरावृत्ति आवश्यक नहीं है। समिति ने अपने प्रतिवेदन में स्पष्ट किया गया है कि -

"म.प्र. भूमि विकास नियम 1984 एवं 2012 के प्रावधान से स्पष्ट है कि हाईराईज भवनों हेतु घनत्व का प्रावधान नहीं दिया गया है वरन् आवेदक अथवा वास्तुविद् घनत्व प्रस्तावित करते हैं।

उपरोक्त के अतिरिक्त यह भी उल्लेखित है कि नगर विकास योजनाओं में सकल घनत्व, संपूर्ण निवेश क्षेत्र में प्रस्तावित भूमि उपयोग के अनुसार प्रमाणित किया जाता है एवं उसी मान से भूमि उपयोग वर्गीकरण, भूमि उपयोगिता दर, भूउपयोग हेतु फर्शी क्षेत्रानुपात प्रस्तावित किया जाता है।

उक्त से स्पष्ट है कि आवासीय उपयोगों के जनसंख्या घनत्व की गणना किसी क्षेत्र अथवा स्थल विशेष (Spot density) के आधार पर की जाना नियोजन की दृष्टि से उचित नहीं है।

अतः स्पष्ट है कि ग्रुप हाउसिंग एवं ऊर्चेंवन अलग-अलग श्रेणी के हैं अतः इनका घनत्व अलग-अलग अर्थात् ग्रुप हाउसिंग में म.प्र. भूमि विकास नियम 1984 के नियम 60 अनुसार आवासीय घनत्व रखा जाएगा तथा ऊर्चें भवनों में vkosnd@okLrqfon आवासीय घनत्व प्रस्तावित करेगा जिसके आधार पर अभिन्यास सेवाओं की योजना सुनिश्चित की जाएगी।"

8. आयुक्त सह संचालक, नगर तथा ग्राम निवेश से प्राप्त प्रतिवेदन दिनांक 21.09. 2017 के साथ संलग्न समिति के प्रतिवेदन में स्पष्ट किया गया है कि, ग्रुप हाउसिंग एवं ऊर्चें भवन अलग-अलग श्रेणी के हैं अतः इनका घनत्व अलग-अलग अर्थात् ग्रुप हाउसिंग में म.प्र. भूमि विकास नियम 1984 के नियम 60 अनुसार आवासीय घनत्व रखा जाएगा तथा ऊर्चें भवनों में vkosnd@okLrqfon आवासीय घनत्व प्रस्तावित करेगा जिसके आधार पर अभिन्यास सेवाओं की योजना सुनिश्चित की जाएगी। तदनुसार आयुक्त सह संचालक ने याचिका के साथ संलग्न सूची में इन्दौर की 60 नस्तियों का परीक्षण करने से यह स्पष्ट है कि पूर्व में प्रस्तुत प्रतिवेदन अनुसार 60 नस्तियों में से 11 नस्तियों (अनुमतियों) गैर आवासीय भवन की हैं एवं 01 अनुमति रिवोक की गई है जिसका परीक्षण नहीं किया गया है। शेष 48 नस्तियों (अनुमतियों) का परीक्षण कर यह पाया गया है कि 2 प्रकरणों में समाशोधन समिति द्वारा अनुमोदन प्रदाय किया गया है परंतु नगर तथा ग्राम निवेश के जिला कार्यालय इन्दौर द्वारा अनुमति जारी होना नहीं पाई गई है। शेष 46 नस्तियों (अनुमतियों) का परीक्षण कर यह पाया गया कि इन भवनों के विरुद्ध कोई कार्यवाही किया जाना युक्ति संगत नहीं होगा।

9. विभागीय आदेश दिनांक 06.09.2017 में अधिनियम 1973 की धारा -18 के अंतर्गत तैयार की जाने वाली नगर विकास योजनाओं की प्रक्रिया को स्पष्ट किया गया है, जिसके अनुसार धारा-13 में अधिसूचित निवेश क्षेत्र में भावी जनसंख्या हेतु आवश्यक विभिन्न विभिन्न भू-उपयोग यथा आवासीय, वाणिज्यिक, औद्योगिक, सार्वजनिक-अर्द्धसार्वजनिक, आमोद-प्रमोद आदि सम्मिलित होने से आवासीय उपयोग में जनसंख्या घनत्व की गणना किसी क्षेत्र अथवा सलि विशेष के आधार पर की जाना नियोजन की दृष्टि से उचित नहीं होने संबंधी लेख किया गया है, जिसका पुनः शब्दसः उल्लेख करना आवश्यक नहीं है।

10. अतः विभागीय आदेश दिनांक 25.11.2016 के निरन्तर में माननीय उच्च न्यायालय द्वारा विविध याचिका क्रमांक 10846/2009, एवं 8257/2010 पीआई.एल.) श्री प्रदीप हिन्दुजा विरुद्ध म.प्र. शासन एवं अन्य में माननीय उच्च न्यायालय द्वारा दिनांक 25.02.2015 को पारित आदेश के परिपालन में याचिकाकर्ता श्री प्रदीप हिन्दुजा द्वारा प्रस्तुत

अभ्यावेदन एवं याचिका के साथ संलग्न अनुसूची में भोपाल, इन्दौर, जबलपुर एवं ग्वालियर के ऊँचें भवनों से संबंधित सूची में उल्लेखित ऊँचें भवनों के प्रकरणों में प्रकरणवार म.प्र. भूमि विकास नियम-1984 के नियम 60 में समूह गृह निर्माण हेतु उल्लेखित आवासीय घनत्व के प्रावधान आकर्षित नहीं होने से अभ्यावेदनकर्ता श्री प्रदीप हिन्दुजा द्वारा प्रस्तुत अभ्यावेदन दिनांक 16.03.2015 एतद् द्वारा निरस्त किया जाता है।

(मलय श्रीवास्तव)

प्रमुख सचिव

मध्य प्रदेश शासन

नगरीय विकास एवं आवास विभाग

पृष्ठांकन क्र.-एफ-12-72/2010/32 भोपाल, दिनांक 28/9/2017

प्रतिलिपि:-

1. आयुक्त, संचालनालय, नगरीय प्रशासन एवं विकास, म.प्र. भोपाल।
2. आयुक्त सह संचालक, नगर तथा ग्राम निवेश, म.प्र. भोपाल।
3. आयुक्त, नगर पालिक निगम, इन्दौर/भोपाल/जबलपुर/ग्वालियर।
4. संयुक्त संचालक, नगर तथा ग्राम निवेश, जिला कार्यालय, इन्दौर/भोपाल/जबलपुर/ग्वालियर।
5. श्री प्रदीप हिन्दुजा, 306 शान्ती निकेतन अपार्टमेंट 774, खजराना, मेनरोड़, इन्दौर।

(सी.के. साधव)

उप सचिव

मध्य प्रदेश शासन

नगरीय विकास एवं आवास विभाग

32. The copy of the order dated 06.09.2017 passed by the respondent No.2 reads as under:-

"मध्य प्रदेश शासन

नगरीय विकास एवं आवास विभाग

मंत्रालय

//आदेश//

क्रमांक-एफ-12-72/32/2010:- यह अनन्तिम आदेश माननीय उच्च न्यायाल खण्डपीठ इन्दौर द्वारा याचिका क्रमांक -10846/2009 एव 8257/2010 पी.आई.एल.) श्री प्रदीप हिन्दुजा विरुद्ध म.प्र. शासन एवं अन्य में दिनांक 25.02.2015 को पारित आदेश के पालन में जारी किया जा रहा है। माननीय उच्च न्यायालय द्वारा इस याचिका में निम्नानुसार आदेश दिये गये हैं:-

"Consdidering this grievance, we deem it appropriate to dispose of both these public interest litigations raising identical issues, by directing the Appropriate

Authority (Competent Authority) to consider the objections submitted by the petitioner in relation to the permissions granted by the Town and Country Planning Department for construction of highrise building contrary to the statutory provisions in vogue. We direct the said Authorities to decide the objections already filed by the petitioner or similarly placed persons, if pending, expeditiously and not later than six months from receipt of copy of this order after giving due opportunity to all concerned. Needless to reiterate that the decision should be founded on the legal provisions, as may be applicable, at the relevant time when the plans of the concerned buildings were submitted for consideration and permissions granted, as the case may be. That be done after giving due opportunity to the concerned buildings were submitted for consideration and permissions granted, as the case may be. That be done after giving due opportunity to the concerned persons and in particular to those likely to be affected by the decisions to be taken by the Authority. All questions in that behalf are left open.

With these observations, both these petitions and pending interim applications are disposed of."

2. माननीय उच्च न्यायालय द्वारा पारित आदेश दिनांक 25.02.2015 के पश्चात् याचिकाकर्ता श्री प्रदीप हिन्दुजा द्वारा दिनांक 16.03.2015 को एक आवेदन विभाग में प्रस्तुत किया गया, जिस पर दिनांक 24.04.2015 एवं 05.08.2015 को समक्ष में सुनने के पश्चात् विभाग द्वारा माननीय न्यायालय के आदेश दिनांक 25.02.2015 के परिपालन में विभागीय पत्र दिनांक 26.09.2015 के द्वारा आयुक्त सह संचालक, नगर तथा ग्राम निवेश को निर्देशित किया गया कि,

"इस प्रकरण में माननीय उच्च न्यायालय इन्दौर द्वारा पारित आदेश दिनांक 25.02.2015 के संदर्भ में अंतिम निर्णय लेने के पूर्व यह आवश्यक है कि, याचिका में उल्लेखित भवनों की अनुमतियों के संबंध में प्रचलित नियमों एवं विकास योजना के प्रावधानों के आधार पर उनकी वैधानिकता का परीक्षण किया जायें। माननीय उच्च न्यायालय के आदेश के परिपालन में संबंधित व्यक्तियों विशेषकर शासन द्वारा लिये लाने वाले निर्णयों से प्रभावित व्यक्तियों की सुनवाई भी की जाना आवश्यक है। उक्त समस्त कार्य वाही एक निश्चित समय-सीमा में की जाना है। अतः इस संबंध में याचिका में उल्लेखित प्रकरणों का परीक्षण कर तथा उक्त परीक्षण हेतु संबंधित रिकार्ड प्राप्त कर 1 माह में अनिवार्य तः अपना स्पष्ट प्रतिवेदन प्रस्तुत करें।"

3. विभागीय आदेश दिनांक 26.09.2015 का समय पर पालन सुनिश्चित कराने हेतु विभागीय पत्र दिनांक 19.10.2015, 08.12.2015 द्वारा संचालक नगर तथा ग्राम निवेश को प्रकरण अंतर्गत की गई कार्यवाही से विभाग को अवगत कराने हेतु स्मरण कराया जाता रहा है। संचालक, नगर तथा ग्राम निवेश को प्रकरणों के परीक्षण हेतु उक्त भवनों की भवन निर्माण अनुमति की जानकारी/नस्तियों की आवश्यकता को दृष्टिगत रखते हुए विभागीय पत्र दिनांक 29.12.2015 द्वारा आयुक्त, नगर पालिक निगम भोपाल/इन्दौर/ग्वालियर/जबलपुर को निर्देशित किया गया कि, याचिका में संलग्न सूची अनुसार संबंधित भवन निर्माण अनुमतियों की नस्तियों संचालक नगर तथा ग्राम निवेश को प्रेषित कर विभाग को अवगत करावें।

4. विविध याचिका क्रमांक 10846/2009, 8257/2010 (पी.आई.एल.) श्री प्रदीप हिन्दुजा विरुद्ध म.प्र. शासन एवं अन्य तथा श्री प्रदीप हिन्दुजा द्वारा माननीय न्यायालय द्वारा दिनांक 25.02.2015 को पारित आदेश के परिपालन में प्रस्तुत अभ्यावेदन दिनांक 16.03.2015 में उल्लेखित बिन्दुओं का विस्तृत विवरण विभागीय आदेश दिनांक 25.11.2016 में किये जाने से इन बिन्दुओं का पुनरावृत्ति आवश्यक नहीं है। विभागीय आदेश दिनांक 25.11.2016 में म.प्र. नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम-1973, म.प्र. भूमि विकास नियम-1984/2012 तथा म.प्र. नगर पालिक निगम

अधिनियम-1956 के विधिक प्रावधानों की विस्तृत विवेचना करते हुए स्पष्ट किया गया था कि, भूमि के विकास के लिए अनुज्ञा के संबंध में अधिकारिता रखने वाला प्राधिकारी संचालक, नगर तथा ग्राम निवेश है तथा म.प्र. नगर पालिक निगम अधिनियम-1956 एवं म.प्र. भूमि विकास नियम 1984/2012 के अंतर्गत भवन निर्माण के लिए अनुज्ञा के संबंध में अधिकारिता रखनेवाला प्राधिकारी आयुक्त, नगर पालिक निगम होता है। माननीय उच्च न्यायालय ने अपने आदेश दिनांक 25.02. 2015 में भी "Appropriate Authority" को याचिकाकर्ता द्वारा उठाये गये बिन्दुओं एवं आपत्ति पर विचार कर आपत्ति का निराकरण करने हेतु निर्देशित किया गया है। याचिकाकर्ता श्री प्रदीप हिन्दुजा द्वारा माननीय उच्च न्यायालय द्वारा पारित आदेश की मंशा अनुसार अपना अभ्यावेदन "प्राधिकृत अधिकारी" अर्थात् आयुक्त सह संचालक, संचालनालय नगर तथा ग्राम निवेश, म.प्र. भोपाल एवं आयुक्त, नगर पालिक निगम, भोपाल/इन्दौर/जबलपुर/ग्वालियर के कार्यालय में प्रस्तुत न करते हुए इस विभाग में अभ्यावेदन प्रस्तुत किया गया था। माननीय उच्च न्यायालय द्वारा पारित आदेश का परिपालन सुनिश्चित कराने हेतु अभ्यावेदनकर्ता श्री प्रदीप हिन्दुजा द्वारा विभाग में प्रस्तुत अभ्यावेदन को विभाग स्तर पर ही विचारण में लिया गया।

5. अभ्यावेदनकर्ता श्री प्रदीप हिन्दुजा को समक्ष में सुनने के पश्चात् विभाग द्वारा दिनांक 25.11.2016 को पारित आदेश में अभ्यावेदन का निराकरण निम्नानुसार किया गया था:-

"याचिकाकर्ता/अभ्यावेदनकर्ता द्वारा प्रस्तुत अभ्यावेदन में उल्लेखित बिन्दुओं तथा म.प्र. भूमि विकास नियम 1984 एवं इन्दौर, भोपाल, जबलपुर एवं ग्वालियर तगरों की प्रचलित विकास योजनाओं में दिये गये प्रावधानों का परीक्षण उपरांत याचिकाकर्ता/अभ्यावेदनकर्ता द्वारा प्रस्तुत अभ्यावेदन का निराकरण निम्नानुसार किया जाता है:-

1. समूह आवास/ऊँचे भवनों में अग्नि शमन संबंधी व्यवस्थाओं के संबंध में म.प्र. भूमि विकास नियम 1984 में दिये गये प्रावधान स्पष्ट है ऐसे प्रकरणों की विकास अनुमति/भवन निर्माण अनुमति संबंधी आवेदन प्रस्तुत करते समय आवेदक द्वारा अग्नि शमन की व्यवस्थाओं के संबंध में समस्त ब्यौरे दिये जाना अनिवार्य है तत्पश्चात् ही सक्षम प्राधिकारी द्वारा अनुमति जारी की जाती है। यदि आवेदक द्वारा इन दोनों में भवन निर्माण के समय अग्नि शमन से संबंधी व्यवस्थाओं का समावेश नहीं किया गया है ऐसी स्थिति में याचिकाकर्ता/अभ्यावेदनकर्ता द्वारा प्रस्तुत सूची में उल्लेखित प्रकरणों का संबंधित आयुक्त, नगर पालिक निगम सलि निरीक्षण कर यह सुनिश्चित कर ले की इन भवनों में अग्नि शमन सुरक्षा संबंधी व्यवस्था की गई अथवा नहीं। यदि सलि निरीक्षण के दौरान सूची में उल्लेखित प्रकरणों के भवनों में अग्नि शमन सुरक्षा संबंधी व्यवस्थाये नहीं पाई जाती है तो संबंधित आयुक्त, नगर पालिक निगम इन भवनों को म.प्र. भूमि विकास नियम 1984 के नियम 42-क(2)(स) में प्रावधान अनुसार अधिभोग अनुज्ञापत्र जारी नहीं किये जावें नहीं इन भवनों को कार्य पूर्णता का प्रमाण पत्र जारी किये जावे, तथा इन आवेदकों के विरुद्ध म.प्र. नगर पालिक निगम अधिनियम 1956 में निहित प्रावधानों के अंतर्गत उचित कार्य वाही की जावें।

2. समूह आवास/ऊँचे भवनों में आवासीय घनत्व के प्रावधान संबंधी नगर की नगर विकास योजना में दिये गये प्रावधानों से नियंत्रित होता है यदि नगर विकास योजना में आवासीय घनत्व के प्रावधान नहीं दिये गये हो तो उस स्थिति में आवासीय घनत्व म.प्र. भूमि विकास नियम 1984 के नियम 2(21) एवं 60 से नियंत्रित होगा। अतः आयुक्त सह संचालक, नगर तथा ग्राम निवेश याचिकाकर्ता/अभ्यावेदनकर्ता द्वारा प्रस्तुत सूची में उल्लेखित प्रकरणों का संबंधित नगर की नगर विकास योजना में भावी आवश्यकता हेतु प्रस्तावित शुद्ध आवासीय भू उपयोग का भावी जनसंख्या के आधार पर एवं म.प्र. भूमि विकास नियम 1984 में दिये गये प्रावधानों के परिपेक्ष्य में पृथक-पृथक प्रकरणों का परीक्षण कर यह सुनिश्चित करें कि इन प्रकरणों में आवासीय घनत्व के प्रावधानों का पालन हुआ अथवा नहीं। यदि परीक्षण में यह पाया जाता है कि इन प्रकरणों में आवासीय घनत्व के प्रावधानों का उल्लंघन हुआ ऐसे प्रकरणों में प्रकरणवास आवश्यक कार्य वाही हेतु म.प्र. नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम 1973 तथा म.प्र.नगर पालिक निगम अधिनियम 1956 के अंतर्गत प्रस्ताव विभाग में प्रस्तुत करें। यह कार्य वाही आयुक्त सह संचालक, नगर तथा ग्राम निवेश एक माह में अनिवार्य तः करना सुनिश्चित करें।

6. विभागीय आदेश दिनांक 26.09.2015 के परिपालन में आयुक्त सह संचालक, नगर तथा ग्राम निवेश, भोपाल ने पत्र क्रमांक 5789/विधि/नगानि/भोपाल/2016 भोपाल दिनांक 22.12.2016 द्वारा विभाग को संबोधित पत्र में निम्नानुसार

अनुरोध किया गया:-

"उपरोक्त परीक्षण के बाद प्राप्त हुई रिपोर्ट पर संबंधित भवन निर्माता/डेवलपर्स की सुनवाई भी की जाना आवश्यक है। चूंकि माननीय न्यायालय ने प्रकरण में 6 माह की समयावधि दी थी, जो 25 अगस्त को पूर्ण हो चुकी है एवं अभी उपरोक्त प्रकरण की जांच एवं संबंधितों की सुनवाई करने में ओर समय लगने की पूर्ण संभावना है तथा डेवलपर्स द्वारा प्रकोष्ठों के हस्तांतरित किये जाने पर हितबद्ध पक्षकारों की सूची ओर बढ़ने की पूरी संभावना है। ऐसी स्थिति प्रस्तावित है कि, जांच पूरी होने तक प्रथमतः उक्त सभी बहुमजिले भवनों को 12.5 मीटर की ऊंचाई तक सीमित रखने के अन्तरिम निर्देश म.प्र. नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम-1973 की धारा-74 के अंतर्गत जारी करने पर विचार किया जावे।"

7. आयुक्त सह संचालक, नगर तथा ग्राम निवेश से प्राप्त प्रस्ताव दिनांक 22. 12.2016 पर विचारोपरान्त आयुक्त सह संचालक को विभागीय पत्र दिनांक 13.01. 2017 द्वारा निर्देशित किया गया कि, संबंधित व्यक्तियों की शीघ्र सुनवाई पश्चात् उपयुक्त प्रस्ताव प्रस्तुत करने का कष्ट करें। विभागीय पत्र दिनांक 13.01.2017 के निरन्तर में आयुक्त सह संचालक ने पुनः पत्र क्रमांक 285/विधि/सीसी-2271 भोपाल दिनांक 19.01.2017 द्वारा अनुरोध किया गया कि, "चूंकि प्रस्तुत याचिका में लगभग 60 से अधिक प्रकरणों से संबंधित सुनवाई की जाना है, जो एक माह में पूर्ण किया जाना संभव नहीं है। अतः निवेदन है कि, सुनवाई हेतु 6 माह का समय निर्धारित करने का कष्ट करें।"

8. आयुक्त सह संचालक, नगर तथा ग्राम निवेश भोपाल द्वारा विीगीय आदेश दिनांक 25.11.2016 का पालन समय-सीमा में न किये जाने के कारण विभागीय पत्र दिनांक 30.01.2017 द्वारा आयुक्त सह संचालक से स्पष्टीकरण चाहा गया कि, "स्पष्ट करें की विभागीय आदेश दिनांक 26.09.2015 एवं 25.11.2016 के परिपालन में वर्तमान तक आपके स्तर से क्या कार्य वाही की गई है, विस्तृत में 3 दिवस की समयावधि में विभाग को अवगत करावें।"

9. आयुक्त सह संचालक, नगर तथा ग्राम निवेश भोपाल ने पत्र क्रमांक 594/नग्रानि/विधि/भोपाल/2017 दिनांक 06.02.2017 द्वारा विभागीय पत्र दिनांक 30.01.2017 के परिपालन में प्रकरण की अघतन स्थिति से अवगत कराते हुए लेख किया गया कि, विकासकर्ता/बिल्डरों की सुनवाई दिनांक 08.02.2017 से प्रारंभ किया जाना निर्धारित किया गया है। तदोपरांत पुनः विभागीय पत्र दिनांक 01.03. 2017 एवं 12.04.2017 द्वारा आयुक्त नगर तथा ग्राम निवेश भोपाल को निर्देशित किया गया कि, प्रकरण में की जा रही सुनवाई की प्रगति की पाक्षिक जानकारी से विभाग को अवगत कराया जावें।

10. याचिकाकर्ता श्री प्रदीप हिन्दुजा द्वारा विविध याचिका क्रमांक 10846/2009 एवं 8257/2010 में माननीय उच्च न्यायालय द्वारा पारित आदेश दिनांक 25.02. 2015 का समय-सीमा में विभाग द्वारा परिपालन न करने के कारण माननीय उच्च न्यायालय, जबजपुर में अवमानना याचिका क्रमांक 683/2017 प्रदीप हिन्दुजा विरुद्ध श्री बसंत प्रताप सिंह मुख्य सचिव म.प्र. शासन एवं अन्य दायर की गई जिस पर विभागीय पत्र दिनांक 08.08.2017 द्वारा आयुक्त सह संचालक, नगर तथा ग्राम निवेश से विभागीय आदेश दिनांक 25.11.2016 का समय-सीमा में पालन न करने के संबंध में स्पष्टीकरण मय अघतन कार्य वाही की जानकारी के साथ आयुक्त सह संचालक को समक्ष में उपस्थित होकर अवगत कराने हेतु निर्देशित किया गया।

11. आयुक्त सह संचालक, नगर तथा ग्राम निवेश ने माननीय उच्च न्यायालय द्वारा पारित आदेश दिनांक 25.02.2015 के परिपालन में प्रकरण में प्रतिवेदन तैयार किये जाने हेतु संचालनालय के आदेश दिनांक 01.08.2017 द्वारा संचालनालय, नगर तथा ग्राम निवेश के तीन अधिकारियों की समिति का गठन कर समिति को निर्देशित किया गया कि, 3 सप्ताह में प्रतिवेदन प्रस्तुत करें।

12. आयुक्त सह संचालक, नगर तथा ग्राम निवेश, म.प्र. भोपाल ने पत्र क्रमांक 4317/तग्रानि/शिका./2017 द्वारा विभागीय समिति से प्राप्त प्रतिवेदन के आधार पर याचिकाकर्ता द्वारा याचिका के साथ संलग्न सूची में से जिला कार्यालय भोपाल के 11, जबलपुर के 03 एवं जिला कार्यालय ग्वालियर के 07 तथा जिला कार्यालय इन्दौर के 12 भवनों का परीक्षण कर अवगत कराया गया कि, इन भवनों के विरुद्ध कोई कार्य वाही किया जाना युक्तिसंगत नहीं होगा। शेष

नस्तियों का परीक्षण किया जा रहा है, जिस संबंध में शीघ्रातिशीघ्र आगामी कार्य वाही हेतु प्रतिवेदन भेजा जा रहा है।

13. आयुक्त सह संचालक, नगर तथा ग्राम निवेश भोपाल ने पत्र दिनांक 30.08. 2017 के साथ प्रस्तुत समिति के प्रतिवेदन की प्रति संलग्न कर प्रस्तुत की है। संचालनालय के आदेश क्रमांक 3889 दिनांक 01.08.2017 द्वारा गठित समिति के प्रतिवेदन में विभागीय आदेश दिनांक 25.11.2016 में दिए गए निर्देशानुसार तत्समय प्रभावशील म.प्र. भूमि विकास नियम-1984 के नियम 2 के उपनियम 35, 28 (क) नियम-17 के उपनियम-6 (2) के प्रावधानों के अंतर्गत समूह गृह निर्माण तथा ऊँचे भवनों के संबंध में स्पष्ट किया गया कि, ऊँचे भवनों को जिन विशेष भवनों की श्रेणी के साथ रखा गया है उनमें घनत्व की गणना प्रति हेक्टेयर नहीं की जानी है, क्योंकि ऊँचे और विशेष भवनों में जैसे शैक्षणिक, सभा भवन, संस्थागत, औद्योगिक भवन, भण्डागृह जैसे भवनों के लिए घनत्व की गणना नहीं की जाती है। समिति द्वारा अपने प्रतिवेदन में स्पष्ट किया गया है कि, भोपाल विकास योजना 2005 की कंडिका 4.19 में बहुमंजिला इकाई निर्माण हेतु विकास के मापदंड दिये गये हैं लेकिन उक्त कंडिका में आवासीय घनत्व का उल्लेख नहीं है। जबलपुर विकास योजना 2021 की कंडिका 4.4.4 में बहुमंजिली बहुविधिमंजिली इकाई निर्माण के मापदंड दिये गये हैं लेकिन इनमें आवासीय घनत्व का उल्लेख नहीं किया गया है। इसी प्रकार ग्वालियर विकास योजना 2021 की कंडिका 5.7.5 में भी भवन के संबंध में लेख किया गया है कि कोई भी भवन जिसकी ऊँचाई 30.0 मीटर से अधिक है ऊँचे भवन की श्रेणी में आता है तथा म.प्र. भूमि विकास नियम 1984 के प्रावधान लागू होगा। उक्त कंडिका में भी आवासीय घनत्व के प्रावधान नहीं दिये गये हैं।"

13.1 भोपाल, जबलपुर एवं ग्वालियर विकास योजनाओं में ऊँचे भवनों हेतु नियमन दिये गये हैं परन्तु आवासीय घनत्व का उल्लेख इसलिये नहीं किया गया है क्योंकि म.प्र. भूमि विकास नियम 1984 के नियम 17-66 (2) में इन ऊँचे भवनों को ऊँचे एवं विशेष भवनों की श्रेणी के साथ रखा गया है। यहां यह भी उल्लेखनीय है कि जिस भी भूमि उपयोग में ये ऊँचे भवन स्वीकार्य है उस भूमि का विकास योजना में भूमि उपयोग अनुसार सामान्य भवन हेतु यदि एफ.ए.आर. 1:10 या 1:2:50 दिया गया है तो ऊँचे भवनों की स्थिति में इन बहुमंजिला भवनों हेतु 1:2:50 एफ.ए.आर. दिया गया है क्योंकि ये भवन विशेष श्रेणी एवं विशेष महत्व के हैं। स्वाभाविक है कि जिस भूमि पर तथा जिस मार्ग पर विकास योजना में 1.25 एफ.ए.आर निर्धारित है उसी भूमि उपयोग में ही यदि कोई भूमि बहुमंजिला भवन के लिये पात्रता रखती है तो उसे स्वयं ही 1:2:50 का एफ.ए.आर की पात्रता हो जाती है। उर्थात् आवासीय घनत्व दुगुन से भी ज्यादा हो सकता है।

13.2 समिति द्वारा भोपाल, जबलपुर, ग्वालियर की विकास योजनाओं में विहित प्रावधानों का परीक्षण कर प्रतिवेदित किया गया कि -

अ/ भोपाल विकास योजना 2005 के प्रावधान अनुसार कंडिका क्रमांक 4.19 के अनुसार 12 मीटर से ऊँचे भवनों बाबत यह व्यवस्था भी दी गई है कि,

सरल क्रमांक 12- ये प्रावधान सभी प्रकार के उपयोगों हेतु लागू होंगे। भवन की ऊँचाई 12 मीटर से अधिक होने पर किसी भी परिक्षेत्र में किसी विशिष्ट उपयोग हेतु अन्य कोई प्रावधान लागू नहीं माने जावेंगे। (म.प्र. भूमि विकास नियम 1984 का अवलोकन हो)

ब/ जबलपुर विकास योजना 2005 के प्रावधान अनुसार कंडिका क्रमांक 4.44 के अनुसार 12 मीटर से ऊँचे भवनों बाबत यह व्यवस्था भी दी गई है कि -

सरल क्रमांक 12- ये प्रावधान सभी प्रकार के भूउपयोगों हेतु लागू होंगे। भवन की ऊँचाई 12 मीटर से अधिक होने पर किसी भी परिक्षेत्र में किसी विशिष्ट उपयोग हेतु अन्य कोई प्रावधान लागू नहीं माने जावेंगे। (म.प्र. भूमि विकास नियम 1984 का अवलोकन हो)

स/ ग्वालियर विकास योजना 2005 के प्रावधान अनुसार कंडिका क्रमांक 4.18 के अनुसार 12 मीटर से ऊँचे भवनों बाबत यह व्यवस्था भी दी गई है कि,

सरल क्रमांक 12- ये प्रावधान सभी प्रकार के उपयोगों हेतु लागू होंगे। भवन की ऊँचाई 12 मीटर से अधिक होने पर किसी भी परिक्षेत्र में किसी विशिष्ट उपयोग हेतु अन्य कोई प्रावधान लागू नहीं माने जावेंगे। (म.प्र. भूमि विकास नियम 1984 का अवलोकन हो)

द/ उपरोक्त के अतिरिक्त यह भी उल्लेखनीय है कि नगर विकास योजनाओं में सकल घनत्व, संपूर्ण निवेश क्षेत्र में प्रस्तावित भूमि उपयोग के अनुसार प्रमाणित किया जाता है एवं उसी मान से भूमि उपयोग वर्गीकरण, भूमि उपयोगिता दर, भू-उपयोग हेतु फर्शी क्षेत्रानुपाल प्रस्तावित किया जाता है।

इ/ उक्त से स्पष्ट है कि आवासीय उपयोगों के जनसंख्या घनत्व की गणना किसी क्षेत्र अथवा सलि विशेष (Spoy density) के आधार पर की जाना नियोजन की दृष्टि से उचित नहीं है।

फ/ जिला कार्यालय इंदौर द्वारा 60 ऊँचे भवनों की अनुमति प्रदान की गई इन 60 भवनों में से 12 भवन गैर आवासीय उपयोग के हैं जिनमें घनत्व का आंकलन नहीं किया जाता है। शेष 48 नस्तियों का परीक्षण जारी है जिसमें समय लगना संभव है।

ज/ भोपाल, जबलपुर एवं ग्वालियर विकाय योजनाएँ 2005 में ऊँचे भवनों हेतु उक्त प्रावधान समान रूप से उल्लेखित है। अतः स्पष्ट है कि ग्रुप हाउसिंग एवं ऊँचे भवन अलग-अलग श्रेणी के हैं अतः इनका घनत्व अलग-अलग अर्थात् ग्रुप हासिंग में म.प्र. भूमि विकास नियम 1984 के नियम 60 अनुसार आवासीय घनत्व रखा जाएगा तथा ऊँचे भवनों में आवेदक/वास्तुविद आवासीय घनत्व प्रस्तावित करेगा जिसके आधार पर अभिन्यास सेवाओं की योजना सुनिश्चित की जाएगी।

14. आयुक्त सह संचालक, नगर तथा ग्राम निवेश से प्राप्त प्रतिवेदन दिनांक 30.08.2017 के साथ संलग्न समिति के प्रतिवेदन में स्पष्ट किया गया है कि, ग्रुप हाउसिंग एवं ऊँचे भवन अलग-अलग श्रेणी के हैं अतः इनका घनत्व अलग-अलग अर्थात् ग्रुप हाउसिंग में म.प्र. भूमि विकास नियम 1984 के नियम 60 अनुसार आवासीय घनत्व रखा जाएगा तथा ऊँचे भवनों में आवेदक/वास्तुविद आवासीय घनत्व प्रस्तावित करेगा जिसके आधार पर अभिन्यास सेवाओं की योजना सुनिश्चित की जाएगी। तदनुसार आयुक्त सह संचालक ने याचिका के साथ संलग्न सूची में उल्लेखित भोपाल के 11, जबलपुर के 03, ग्वालियर के 07 एवं इन्दौर के 12 प्रकरणों का परीक्षणोंपरान्त यह प्रतिवेदित किया है कि, इन भवनों के विरुद्ध कोई कार्यवाही किया जाना युक्तिसंगत नहीं होगा।

15. म.प्र. नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम 1973 की धारा-18 में निहित प्रावधानों के अंतर्गत संचालक नगर तथा ग्राम निवेश द्वारा नगरों की विकास योजनाएँ तैयार की जाती हैं। विकाय योजना प्रस्ताव तैयार करने हेतु अधिनियम की धारा-13 के अंतर्गत निवेश क्षेत्र का गठन किया जाता है, जिसमें नगरीय क्षेत्र के अतिरिक्त विकास हेतु संभावित आस-पास के ग्रामीण क्षेत्रों को भी सम्मिलित किया जाता है। सामान्यतः विकास योजनाएँ दशक अंतराल हेतु तैयार की जाती हैं। अधिनियम की धारा-17 में विकास योजना की विषय -वस्तु अनुसार निवेश क्षेत्र में भूमि के उपयोग को मोटे तौर पर उपदर्शित किया जाता है, प्रस्तावित किये जाते हैं। विकास योजना प्रस्ताव निवेश क्षेत्र की भावी जनसंख्या का आंकलन कर अनुमानित जनसंख्या के आधार पर विकास की परिकल्पना की जाती है। विकास योजना प्रस्ताव को बनाने के लिए औसतन 6.0 हे0 से 10.0 हे0 भूमि प्रति हजार व्यक्तियों के लिए आंकलित कर तदनुसार निवेश क्षेत्र में भावी विकास हेतु विभिन्न भू-उपयोगों के लिए आवश्यक भूमि के प्रस्ताव प्रस्तावित किये जाते हैं, जिसमें आवासीय, वाणिज्यिक, औद्योगिक, सार्वजनिक-अर्द्धसार्वजनिक, आमोद-प्रमोद एवं कृषि भू-उपयोग के अतिरिक्त ऐसे प्रयोजन जिन्हें संचालक उचित समझे सम्मिलित होते हैं। विकास योजना में प्रस्तावित आवासीय भू-उपयोग के अतिरिक्त अन्य सभी भू-उपयोगों में जनसंख्या दबाव कार्यावधि के समय तक ही रहता है। निवेश क्षेत्र हेतु आंकलित की गई भावी जनसंख्या का स्थायी दबाव केवल आवासीय भू-उपयोग में ही रहता है, अर्थात् नगर विकास योजनाओं में सकल घनत्व संपूर्ण निवेश क्षेत्र में प्रस्तावित भू-उपयोगों के अनुसार प्रमाणित किया जाता है एवं उसी मान से भूमि उपयोग वर्गीकरण, भूमि उपयोग दर, भू-उपयोग हेतु फर्शी क्षेत्रानुपात प्रस्तावित किया जाता है जिससे स्पष्ट है कि, आवासीय भू-उपयोगों में जनसंख्या किसी क्षेत्र अथवा सलि विशेष के आधार पर प्रस्तावित नहीं की जाती है। अतः आवासीय उपयोगों में जनसंख्या घनत्व की गणना किसी क्षेत्र अथवा सलि विशेष के आधार पर की जाना नियोजन की दृष्टि से उचित नहीं है।

16. अतः विभागीय आदेश दिनांक 25.11.2018 के निरन्तर में माननीय उच्च न्यायालय द्वारा विविध याचिका क्रमांक 10846/2009 एवं 8257/2010 (पी.आई.एल.) श्री प्रदीप हिन्दुजा विरुद्ध म.प्र. शासन एवं अन्य में माननीय उच्च न्यायालय द्वारा दिनांक 25.02.2015 को पारित आदेश के परिपालन में याचिकाकर्ता श्री प्रदीप हिन्दुजा द्वारा प्रस्तुत अभ्यावेदन एवं याचिका के साथ संलग्न अनुसूची में भोपाल, इन्दौर, जबलपुर एवं ग्वालियर के ऊँचे भवनों से संबंधित सूची में उल्लेखित ऊँचे भवनों के प्रकरणों में प्रकरणवार म.प्र. भूमि विकास नियम-1984 केक नियम-60 में समूह गृह निर्माण हेतु उल्लेखित आवासीय घनत्व के प्रावधान आकर्षित न होने से अभ्यावेदनकर्ता श्री प्रदीप हिन्दुजा द्वारा प्रस्तुत अभ्यावेदन दिनांक 16.03.2015 एतद् द्वारा निरस्त किया जाता है। अभ्यावेदनकर्ता द्वारा सूची में उल्लेखित शेष प्रकरणों के संबंध में आयुक्त सह संचालक, नगर तथा ग्राम निवेश से प्रतिवेदन प्राप्त होने पर तदानुसार अंतिम आदेश पारित किया जा सकेगा।

(मलय श्रीवास्तव)

प्रमुख सचिव

मध्य प्रदेश शासन

नगरीय विकास एवं आवास विभाग

पृष्ठांकन क्र.-एफ-12-72/2010/32 भोपाल,

दिनांक 06/09/2017

प्रतिलिपि:-

1. आयुक्त, संचालनालय, नगरीय प्रशासन एवं विकास, म.प्र. भोपाल।
2. आयुक्त सह संचालक, नगर तथा ग्राम निवेश, म.प्र. भोपाल।
3. आयुक्त, नगर पालिक निगम, इन्दौर/भोपाल/जबलपुर/ग्वालियर।
4. संयुक्त संचालक, नगर तथा ग्राम निवेश, जिला कार्यालय, इन्दौर/भोपाल/जबलपुर/ग्वालियर।
5. श्री प्रदीप हिन्दुजा, 306 शान्ती निकेतन अपार्टमेंट 774, खजराना, मेनरोड़, इन्दौर।

(सी.के. साधव)

उप सचिव

मध्य प्रदेश शासन

नगरीय विकास एवं आवास विभाग

33. The petitioner is basing his case upon the fact that the construction of High Rise building in metropolitan cities viz Indore, Bhopal, Gwalior and Jabalpur, have been granted in utter violation of provisions of Madhya Pradesh Bhumi Vikas Rules, 1984/2012 pertaining to density of persons, who can be accommodated in specific area keeping in view the available infrastructure. The petitioner has placed heavy reliance upon Rule 60 of the Madhya Pradesh Bhumi Vikas Rule, 1984/2012 and it has been argued that gross density residential norms have not been followed.

34. The record of the case reveal that the Ministry of Urban Development, Government of India has issued guidelines in the year 1996 for Urban & Regional Development Plans Formulation & Implementation Guidelines (UDPFI). The guidelines in respect of Urban Development provides for zoning and incentivised development.

35. The UDPFI guidelines have laid emphasis on the developed area average density and not on the spot density. It provides for density of 125 - 175 per hectare for larger cities like Indore and over all density envisaged in the Development Plan, 2021 is 100 persons per hectare, which is less than UDPFI Guidelines, it has prescribed as 125 - 175 per hectare per metropolitan cities.

36. The petitioner, though, has raised a serious concern in respect of density but has conveniently ignored the Indore Development Plan, which has been framed in consonance with the UDPFI Guidelines issued by the Government of India. The Development Plan is meant for specific cities and the Bhumi Vikas Rule are meant for cities, where no development plan is in existence.

37. The most important statutory provision, which deals with the subject is Section 103 of the Madhya Pradesh Bhumi Vikas Rules and the same makes it very clear that the provisions of the Development Plan supersedes the Bhumi Vikas Rules, so far as their application to that planned area is concerned. The Development Plan is having an overriding effect on the Bhumi Vikas Rules. The Bhumi Vikas Rule loses its relevance in light of the provisions of Indore Development Plan, 2021. The petitioner has laid great emphasis on the spot density, which has got no relevance, as the spot density can never be considered.

38. The population density has been considered with respect to the few cities or the entire planning area at large. The petition is based upon a grave misconception that object and scope of the Provisions of M.P. Bhumi Vikas Rules, 1984/2012 particularly in respect of multi storey/high rise building and the allegation of the petitioner is that the Madhya Bhumi Vikas Rules have been ignored.

39. In the considered opinion of this Court, the master plan is meant for specific cities and the Bhumi Vikas Rules are meant for places/cities/town of varying size, population where no specific master plan is in existence. A master plan is a specific document, whereas the Bhumi Vikas Rules are generalized set of rules, which are to be adhered to in a given condition.

40. The issue, as regards the High Rise building can best be understood by its name itself and has been defined in the Bhumi Vikas Rules, which has been concluded even by the petitioner and the same reflects that in building having more than ten storeys fall within the ambit of High Rise building. Earlier, there were different norms in respect of High Rise buildings and after the amendment in the year 2012, the height was increased to 30 meters. The chart reproduced by the petitioner does not provide any density in respect of High Rise building. The Group Housing do contain the density per person per hectare, whereas the

same is not provided anywhere for the High Rise building, and therefore, the High Rise building will not fall under the technical nomenclature prescribed for Group Housing building.

41. The High Rise buildings have been constructed in a group and the sanction has been accorded based upon the requirements, which are to be fulfilled for construction of High Rise buildings and certainly not under the requirements, which are to fulfilled while constructing the Group Housing.

42. The Bhumi Vikas Rules provide for Group Housing, as regards the population density, but at the same time, the rules do not provide any rider of population density on the High Rise building, but there are other different riders, which are attached to High Rise building and the norms for the High Rise building are more stringent as compared to Group Housing Scheme.

43. The respondents have scrutinized all the structures, which were brought to their notice by the petitioner and keeping in view the master plan in respect of Indore city, the respondents/State has arrived at a conclusion that no irregularity of any kind has taken place in the matter of grant of permissions to various High Rise buildings.

44. In the present case, it is undisputed fact that the Indore Development Plan, 2021 was published in terms of Section 24 of the Madhya Pradesh Nagar Tatha Gram Nivesh Adhiniyam, 1973. The relevant statutory provisions, as contained under the Madhya Pradesh Nagar Tatha Gram Nivesh Adhiniyam, 1973 and Madhya Pradesh Bhumi Vikas Rules, 1984/2012 read as under:-

M.P. Nagar Tatha Gram Nivesh Adhiniyam, 1973

2. Definitions. - In this Act, unless the context otherwise requires.-

*** **

(f) "development" with its grammatical variations means the carrying out of a building, engineering, mining or other operation in, or over or under land, or the making of any material change in any building or land or in the use of either, and includes sub-division of any land;

(g) "development plan means a plan prepared and brought into operation under sections 18 and 19;

*** **

(o) "planning area" means any area declared to be a planning area under this Act and [non-planning area shall be construed accordingly.

(o-1) "plot" means any piece of land having a definite shape and size duly approved by the Director;

24. State Government to control development and use of land. -

(1) The overall control of development and use of land in the State shall vest in the State Government.

(2) Subject to the provisions of sub-section (1) and the rules made under this Act, the overall control of development and use of land in the planning area shall vest in the Director with effect from such date as the State Government may, by notification, appoint in this behalf.

(3) The State Government may make rules to regulate the control of development and use of land in planning area and non-planning area in the State and may, by notification, apply the said rules to any planning area or non-planning area from such, date as may be specified therein and where the rules are made applicable to a non-planning area, such notification shall define the limits of the non-planning area:

Provided that different rules may be made for different classes of local authorities in a planning area or non-planning area, as the case may be.

(4) On application of rules to a planning area, the provision of this chapter in its application to that planning area, shall be subject to the provisions of the rules.

(5) On application of rules to any non-planning area, the following consequences shall ensue, namely :-

(i) relevant provision of the law relating to local authority empowering the local authority to control development and use of land or any other enactment under which the authority entrusted with the functions of. development and use of land is constituted and the rules, or bye-laws, if any, made thereunder shall cease to apply to the area comprised within the limits of the local authority or any other authority, as the case may be;

(ii) the local authority or any other authority whose function it is to control development and use of land under any law relating to local authority or under any other enactment for the time being in force shall, notwithstanding anything contained in any such law or enactment, be bound to give effect to the provisions of the rules made under this Act.

25. Conformity with development plan. - (1) After the coming into force of the development plan, the use and development of land shall conform to the provisions of the development plan :

Provided that the Director/Zila Yojana Samiti, may, at its discretion, permit the continued use of land for the purpose for which it was being used at the time of the coming into operation of the development plan.]

Provided further than such permission shall not be granted for a period exceeding seven years from the date of coming into operation of the development plan.

(2) Notwithstanding anything contained in Section 172 of the Madhya Pradesh

Land Revenue Code, 1959 (No. 20 of 1959) every permission to divert land granted under that section shall be subject to the provisions of this Act.

26. Prohibition of development without permission. - After the coming into operation of the development plan, no person shall change the use of any land or carry out any development of land without the permission in writing of the Director.

*** **

Madhya Pradesh Bhumi Vikas Rules, 1984

2. Definitions - In these rules, unless the context otherwise requires-

*** **

(10) "Building line" means the line up to which the plinth of a building adjoining a street or an extension of a street or a strip of land earmarked or reserved for future construction of street may lawfully extend. It includes the lines prescribed, if any, scheme. The building line may change from time to time as decided by Authority;

*** **

(19) "Covered Area" means the area of the land covered by the plinth of the building at the ground floor level and shall be counted as the ground coverage. This shall exclude the area covered by projections at slab level and area of the plinth not covered by roof at top. Cantilevered projection up to an extent of one third of the Marginal Open Space shall be permissible on the upper slab level with a clear height for vehicular/pedestrian movement. These projection cannot be made at height below 2.5 meter from the ground level. This projection shall not construe to be covered area. Areas covered on the second and third floor levels as cantilever projection with at least 5.5 meters clear space below for movement, but not within the setback/marginal open space, shall not be counted in covered area. All areas in the building shall be counted in covered areas except for service ducts, garage on ground floor and lift wells.

*** **

(43) "Open space" means an area forming an integral part of the plot left open to sky.

(44) "Front open space" means an open space across the front of a plot between the building line and the front boundary of the plot;

(45) "Rear open space" means an open space across the rear of a plot between the rear of the building and the rear boundary of the plot;

(46) "Side open space" means an open space across the side of the plot between the side of the building and the side boundary of the plot;

*** **

46. Building Line.-- Subject to rule 56, building line shall be set back at least 3 meters from internal means of access in a layout of buildings in a plot.

PART V - GENERAL BUILDING REQUIREMENT

(i) Classification

54. Classification of Buildings. -

*** **

55. General - Every room intended for human habitation shall abut on an interior or exterior open space or an open verandah open to such interior or exterior open space.

(2) Open spaces to cater for lighting and ventilation requirement.- The open spaces inside or around building have essentially to cater for the lighting and ventilation requirements of the rooms abutting such open spaces and in the case of building abutting streets in the front, rear or sides, the open spaces provided shall be sufficient for the future widening of such streets.

(3) Open spaces separate for each building or wing.- The open spaces shall be separate or distinct for each building and where a building has two more wings, each wing shall have separate or distinct open spaces for the purposes of light and ventilation of the wings.

(4) Separation between accessory and main buildings more than 7 meter in height shall not be less than 1.5 meters. For buildings up to 7 meters in height no such separation shall be required.

*** **

57. Open spaces for other occupancies.- Open spaces or other occupancies shall be as follows :-

(a) Educational Buildings. - Except for nursery school, the open spaces around the building shall be not less than 6 meters.

(b) Institutional Building.- The open spaces around the building shall not be less than 6 meters. and

(c) Assembly Building.- The open space at front shall not be less than 12 meters and the other spaces around the building shall not be less than 6 meters.

Note.- However if assembly buildings are permitted in purely residential zones, the open spaces around the building shall not be less than 12 meters.

(d) Business, Mercantile and Storage Buildings - The open spaces around buildings shall not be less than 4.5 meters. Where these are situated in purely residential zone or residential with shops line zone, the open spaces may be

relaxed.

(e) Industrial Buildings. - The open spaces around the building shall not be less than 4.5 meters for heights up to 16 meters with an increase of the open spaces of 0.25 meters for every increase of 1 meter or fraction thereof in height above 16 meters.

(f) Hazardous Occupancies. - The open space around the building shall be as specified for industrial buildings [see clause (e) above].

*** **

(vii) Parking Space

81. Parking Space.- The off-street parking spaces and other than off street parking spaces given in the Appendix L. and L-A. respectively shall be considered by the Authority in conjunction with any other law for the time being in force relating to the development of land.

*** **

APPENDIX-L

[Rule 81]

Off-Street Parking Spaces

L-1. The spaces to be left out for off-street parking as given in L-2 to L-6 shall be in Additions to the open spaces left out for lighting and ventilation Purposes as given in rule-80. However, one row of car parking may be provided in the front open space of 12 meters without reducing the clear vehicular access way to less than 6 meters.

(2) Further 50 per cent of the open spaces required under rule 55 around buildings may be allowed to be utilized for parking or loading or unloading spaces, provided that minimum distance of 3.6 meters around the building shall be kept free from any parking, loading or unloading spaces.

L-2 Each off-street parking space provided for motor vehicles (car) shall not be less than 13.75 square meters area, and for scooters and cycles the parking spaces provided shall not be less than 1.25 square meters and 1.00 square meter, respectively.

L-3. For buildings of different occupancies, off-street parking space for vehicles shall be provided as stipulated below :-

(a) Motor Vehicles.- Space shall be provided as specified in the followingTable for parking motor vehicles (cars).

TABLE

*** **

L-4 Off-street parking space shall be provided with adequate vehicular access to street and the area of drives, aisles and such other provisions required for adequate maneuvering of vehicles shall be exclusive of the parking space stipulated in these rules.

L-5 If the total parking space required by these rules is provided by a group of property owners for their mutual benefits, such use of this space may be construed as meeting the off-street parking requirements under these rules, subject to the approval of the Authority.

L-6 In additions to the parking spaces provided for buildings of Mercantile (commercial) Industrial and storage, at the rate of one such space of 3.5 meters X 7.5 meters for loading and unloading activities, for each 1000 square meters of floor area or fraction there of shall be provided.

L-7 Parking spaces shall be paved and clearly marked for different types of vehicles.

L-8 In the case of parking spaces provided in basements at least two ramps of adequate width and slope shall be for provided located preferably at opposite ends The Rules of 2012 are on the same lines, as the Rules of 1984 having stringent norms for leaving open spaces. It is nobody's case that there is any violation of development plan and building permissions have been granted contrary to the Indore Development Plan, 2021.

45. The moot question before this Court is whether Indore Development Plan, 2021 published in terms of Section 24 of the Madhya Pradesh Nagar Tatha Gram Nivesh Adhiniyam, 1973 overrides the Madhya Praesh Bhumi Vikas Rules, 1984/2012 published under the same Act of 1973.

46. A similar controversy was adjudicated by this Court in the case of Satish Nayak v/s State of Madhya Pradesh & Others [W.P. No.12830/2011 (PIL)]. Paragraph - 21 of the aforesaid judgment reads as under:-

"21. The first question required to be examined is whether Bhopal Development Plan 2005 published in terms of Section 24 of the 1973 Act overrides the 1984 Rules published under the same 1973 Act. We find that Bhopal Development Plan, though published after framing of 1984 Rules, but does not deal with the micro planning requirement, wich is required to be satisfied while raising construction of the building within the area of Municipal Corporation. On the other hand, the Development Plas specifies the use of the land for specified purposes, the requirement in respect of height of building, FAR and other restrictions but it is a macro planning of the area whereas, micor planning is left to be controlled by the 1984 Rules now substituted by 2012 Rules. May be, if any Rule of 1984 Rules for that matter 2012 Rules is contrary to the Development Plan, the Development Plan can be given preference, but, both; the Development Plan and the 1984 Rules will co-exist and both have to be complied with while raising construction of commercial and institutional buildings. Clause 4.3 of

Chapter-IV of the Development Plan published, itself states that the norms and regulations which are not specified in Chapter-IV, in such matters the provisions as contained in 1984 Rules shall be applicable. The Development Plan, Annexure R4/12, does not deal with the off-street parking or the open spaces within the plot area which are regulated and controlled by 1984 Rules."

The Division Bench of this Court in the aforesaid case has held that in case, any rule of the Bhumi Vikas Rules is contrary to the Development Plan, the Development Plan can be given preference, but the Development Plan and Bhumi Vikas Rules, 1984/2012 will co-exist and have to be complied while raising construction of commercial institution building.

47. In the present case, building permissions for construction of multi storey buildings have been granted keeping in view the Indore Development Plan, 2021 and the FAR, as provided under the Development Plan, there is no violation of any statutory provisions of law pointed out before this Court except for making a statement that density norms have not been followed.

48. Section 103 of the Madhya Pradesh Bhumi Vikas Rules and the same reads as under:-

"103. Provisions of Development Plan to take precedence. - The norms and regulations applicable in the plan area shall be such as prescribed in the relevant development plan and the provisions of these rules shall be deemed to have been modified mutatis mutandis in so far as their application to that plan area is concerned."

In light of the aforesaid statutory provision of law, the provisions as contained under the Development Plan gets precedence and the provisions of the Bhumi Vikas Rules are treated as deemed to have been modified mutatis mutandis in so far as their application to that planned area is concerned. It has not been pointed by the petitioner that the respondents/State have violated any provisions of the Development Plan, and therefore, this Court is of the considered opinion that no case for interference is made out in the matter in respect of the orders passed by the State Government.

49. In the considered opinion of this Court, the petitioner is repeatedly filing Public Interest Litigation raising a frivolous issue in respect of High Rise buildings without understanding that the development plan supersedes the Bhumi Vikas Rules. It can never be treated as bonafide PIL and it appears that it has been filed with oblique and ulterior motive.

50. The Hon'ble Apex Court in the case of State of Uttaranchal v/s Balwant Singh Chauhal & Others reported in (2010) 3 SCC 402 in paragraph-181 has held as under:-

"181. We have carefully considered the facts of the present case. We have also examined the law declared by this court and other courts in a number of judgments. In order to preserve the purity and sanctity of the PIL, it has become

imperative to issue the following directions:-

(1) The courts must encourage genuine and bona fide PIL and effectively discourage and curb the PIL filed for extraneous considerations.(2) Instead of every individual judge devising his own procedure for dealing with the public interest litigation, it would be appropriate for each High Court to properly formulate rules for encouraging the genuine PIL and discouraging the PIL filed with oblique motives. Consequently, we request that the High Courts who have not yet framed the rules, should frame the rules within three months. The Registrar General of each High Court is directed to ensure that a copy of the Rules prepared by the High Court is sent to the Secretary General of this court immediately thereafter.

(3) The courts should prima facie verify the credentials of the petitioner before entertaining a P.I.L.

(4) The court should be prima facie satisfied regarding the correctness of the contents of the petition before entertaining a PIL.

(5) The court should be fully satisfied that substantial public interest is involved before entertaining the petition.

(6) The court should ensure that the petition which involves larger public interest, gravity and urgency must be given priority over other petitions.

(7) The courts before entertaining the PIL should ensure that the PIL is aimed at redressal of genuine public harm or public injury. The court should also ensure that there is no personal gain, private motive or oblique motive behind filing the public interest litigation. (8) The court should also ensure that the petitions filed by busybodies for extraneous and ulterior motives must be discouraged by imposing exemplary costs or by adopting similar novel methods to curb frivolous petitions and the petitions filed for extraneous considerations."

51. In light of the aforesaid judgment, this Court is of the considered opinion that no substantial question of public interest is involved in the present PIL. This Court cannot conduct a roving inquiry in respect of each and every High Rise building in the township. There is a High Rise Building Committee comprising of experts and permissions are granted in accordance with law for construction of High Rise buildings.

52. By making a bald allegations that all the High Rise building have been constructed contrary to the statutory provisions as contained under the Madhya Pradesh Bhumi Vikas Rules, 1984/2012, does not establish that the buildings are not in consonance with statutory provisions governing the field. In fact the orders passed by the State Government reflect that they have scrutinized the structures, which were the subject matter of the representation of the petitioner and the Principal Secretary himself has passed a detailed order after scrutinizing all minute details.

53. It is certainly true that city has to grow in a controlled manner but in same time for keeping a check in respect of development of a city/township and the development plans are framed, as stated earlier. It is nobody's case that there is a violation of any statutory provisions of law, as contained under the development plan in respect of density.

In the considered opinion of this Court, the petitioner has not been able to make out a case and the PIL deserves to be dismissed and is accordingly dismissed. However, the respondents shall ensure that all permissions in respect of any construction, whether it is a building, Group Housing building or a High Rise building, are granted strictly in consonance with the statutory provision as contained under the Madhya Pradesh Nagar Tatha Gram Nivesh Adhiniyam, 1973, Madhya Pradesh Bhumi Vikas Rules, 1984/2012 as well as Master Plan.

Certified copy, as per rules.