

मध्यप्रदेश शासन
आवास एवं पर्यावरण विभाग
मंत्रालय

क्रमांक एफ. 23-38/2011/32-1
प्रति,

भोपाल, दिनांक 18/5/2012

1. प्रमुख सचिव,

म.प्र. शासन,

राजस्व / नगरीय प्रशासन एवं विकास विभाग, मंत्रालय, भोपाल

2. आयुक्त, गृह निर्माण और अधोसंरचना विकास मंडल, भोपाल

3. आयुक्त, नगर तथा ग्राम निवेश, भोपाल

4. समस्त संभागायुक्त, मध्यप्रदेश

5. समस्त कलेक्टर, मध्यप्रदेश

6. मुख्य कार्यपालन अधिकारी,

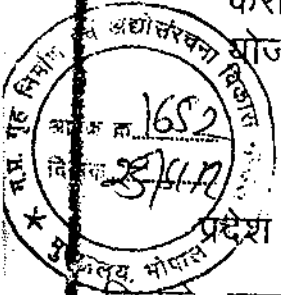
भोपाल / इंदौर / जबलपुर / ग्वालियर / उज्जैन / देवास
विकास प्राधिकरण, म.प्र.

7. मुख्य कार्यपालन अधिकारी, विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण (साडा),
पचमढी / महेश्वर मंडलेश्वर / काउंटर मैग्नेट, ग्वालियर

विषय: "निजी निवेश से झुग्गीबस्तियों के रहवासियों को आवास उपलब्ध कराने तथा बस्ती के पुर्नविकास (Redevelopment of Slums) की योजना।"

—0—

प्रदेश के नगरीय क्षेत्रों में अनेक जगहों पर झुग्गीबस्तियां बसी हुई हैं, जिनके रहवासियों को शासन की विभिन्न भूस्वामित्व प्रदान करने की योजनाओं के अन्तर्गत स्थायी अथवा अस्थायी पट्टे प्रदान किये गये हैं। इन बस्तियों के रहवासियों को JNNURM तथा राजीव आश्रय योजना के अन्तर्गत



AMC
15/5/12

467

24-5-12

DHC(T)

Jain (NE)

MPHR (TS)

28/5

पक्के आवास प्रदान करने की कई योजनाएं क्रियान्वित की जा रही है। अधिकांशतः इन आवासों का निर्माण नगरीय निकायों के द्वारा किया जा रहा है। ऐसी परियोजनाओं के क्रियान्वयन के लिए भूमि राज्य शासन द्वारा निशुल्क दी जाती है। 50 प्रतिशत तक अनुदान केन्द्र शासन के माध्यम से प्राप्त होता है एवं स्थानीय निकायों तथा हितग्राहियों से भी अंश राशि ली जाना अपेक्षित होती है।

2. अनेक झुग्गीबस्तियां कीमती शहरी भूमियों पर अव्यवस्थित रूप से बसी हैं। अगर उन्हें व्यवस्थित पक्के आवासों के समूह में परिवर्तित किया जाये तो इन भूमियों के Optimum Utilization होने की संभावना निर्मित होगी। ऐसे व्यवस्थापन एवं पुर्ननिर्माण से ऐसी शासकीय भूमियां उपलब्ध हो सकती है जिनका वाणिज्यिक उपयोग संभव हो सकेगा तथा परियोजना को fund भी किया जा सकता है। इन परियोजनाओं के क्रियान्वयन में पारदर्शी प्रशासकीय प्रक्रियाओं के माध्यम से निजी निवेश भी सम्भव हो सकता है।

3. उपरोक्त उद्देश्यों की पूर्ति के लिए विभिन्न शासकीय एजेन्सियां यथा मध्यप्रदेश गृह निर्माण तथा अधोसंरचना विकास बोर्ड, नगरीय विकास प्राधिकरण, विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण तथा नगरीय निकायों को ऐसी परियोजनाओं को क्रियान्वित करने के लिए अधिकृत किया जाता है। उक्त एजेन्सियों को आगे सुविधा की दृष्टि से "प्राधिकरण" कहा जायेगा। परियोजना का क्रियान्वयन निम्नानुसार किया जाना प्रस्तावित है :-

3.1 प्राधिकरण अपने क्षेत्राधिकार में आने वाली ऐसी झुग्गीबस्तियों का चयन करेंगे जहां झुगियों के स्थान पर रहवासियों को व्यवस्थित पक्के आवास बना कर उपलब्ध कराने से कीमती शासकीय भूमि

उपलब्ध होगी जिसके निस्तारण से परियोजना की funding हो सकेगी।

3.2 प्राधिकरण बस्ती का चयन करते समय उसकी साध्यता पर विचार करेगा। तदोपरान्त प्रस्तावित परियोजना का techno-economic feasibility survey किया जायेगा जिसके लिए आवश्यक सलाहकार की नियुक्ति की जा सकेगी। सलाहकार को भुगतान प्राधिकरण द्वारा किया जायेगा।

4. परियोजना प्रस्ताव निम्न बिन्दुओं पर तैयार किया जाएगा -

- 4.1. झुगियों की संख्या
- 4.2. परियोजना भूमि के स्वामित्व की स्थिति। यह स्पष्ट किया जाता है कि झुगीबस्ती को अन्यत्र व्यवस्थापित करने के प्रकरण में बस्ती की वर्तमान भूमि एवं व्यवस्थापन स्थल की भूमि "परियोजना भूमि" कहलाएगी।
- 4.3. उक्त परियोजना क्षेत्र का नक्शा (पटवारी नक्शा एवं ब्लू प्रिंट)
- 4.4. परियोजना में सम्मिलित विभिन्न एजेन्सियों की भूमिका
- 4.5. झुगियों के व्यवस्थापन के लिए निर्मित किये जाने वाले ई.डब्ल्यू. एस. आवासों की संख्या तथा उन्हें निर्मित करने के लिए आवश्यक कुल राशि।
- 4.6. उक्त आवासगृहों को निर्मित करने के लिए स्थल पर आवश्यक अद्योसंरचना के लिए राशि की गणना। इस राशि में सड़क,

विद्युत, वाउंड्री वाल, सीवेज सिस्टम, सुलभ सामुदायिक सुविधा आदि सम्मिलित की जायेगी।

- 4.7. Insitu विकास की स्थिति में अगर झुग्गीवासियों को अस्थाई आवास उपलब्ध कराना होगा तो ऐसे अस्थाई आवासों पर होने वाला व्यय
- 4.8. परियोजना लागत अर्थात् परियोजना पूर्ण करने में अनुमानित कुल व्यय (इसमें बिन्दु 4.7 एवं सलाहकार की फीस भी सम्मिलित की जावेगी)
- 4.9. झुग्गीवासियों के लिए आवास निर्मित करने के लिए आवश्यक भूखण्डों एवं common open spaces का कुल क्षेत्रफल
- 4.10. ऐसी भूमि का विस्तृत विवरण जो उक्त आवासों एवं अधोसंरचना के निर्माण के पश्चात् निष्पादन के प्रयोजनों के लिए उपयोग किया जा सकेगा। इसे आगे "अतिशेष भूमि" कहा जायेगा।
- 4.11. "अतिशेष भूमि" का उपयोग किस प्रकार किया जायेगा तथा क्या विद्यमान मास्टर प्लान में उसका भू-उपांतरण आवश्यक होगा।
- 4.12. परियोजना को क्रियान्वित करने के लिए राज्य तथा केन्द्र शासन द्वारा अनुदान राशि प्राप्त हो सकती हो तो उसका विवरण तथा ऐसी राशि का अनुमान
- 4.13. हितग्राहियों से परियोजना लागत का 10 प्रतिशत अंश लिया जाएगा तथा उक्त अंश देने में उनकी सहमति की स्थिति

4.14. "अतिशेष भूमि" का गाइडलाइन अनुसार मूल्य

4.15 अन्य बिंदु जो आवश्यक हो।

5. प्राधिकरण परियोजना प्रस्ताव निर्धारित प्रारूप में तैयार कर प्रमुख सचिव, आवास एवं पर्यावरण विभाग को प्रस्तुत करेगा। परियोजना का परीक्षण निम्न समिति के द्वारा किया जायेगा :-

1. प्रमुख सचिव, आवास एवं पर्यावरण
2. प्रमुख सचिव, नगरीय निकाय
3. प्रमुख सचिव, राजस्व
4. संबंधित प्राधिकरण के मुख्य कार्यपालन अधिकारी
5. अगर चयनित बस्ती नगरीय क्षेत्र में स्थित है तो उस नगरीय निकाय के मुख्य कार्यपालन अधिकारी
6. संचालक, नगर तथा ग्राम निवेश
7. परियोजना संचालक, म.प्र. विकास प्राधिकरण संघ

-सदस्य सचिव

उपरोक्त समिति को आगे "पर्यवेक्षण समिति" कहा जायेगा। प्राधिकरण द्वारा तैयार की गयी परियोजना का प्रथमतः परीक्षण परियोजना संचालक, म.प्र. विकास प्राधिकरण संघ के द्वारा किया जायेगा। इसके लिए प्राधिकरण, संघ को उसके द्वारा निर्धारित शुल्क का भुगतान करेगा। संघ प्रस्ताव को पर्यवेक्षण समिति के समक्ष प्रस्तुत करेगा जो उस पर आवश्यक विचार कर यथोचित संशोधन सहित सैद्धांतिक स्वीकृति प्रदान कर सकेगी। सैद्धांतिक स्वीकृति

पश्चात् प्राधिकरण परियोजना प्रस्ताव को सार्वजनिक कर उस पर हितबद्ध पक्षकारों के सुझाव प्राप्त करेगा। विशेषतः झुग्गीबस्तियों में बसने वाले लोगों की आम सहमति आवश्यक होगी। प्राधिकरण प्राप्त सुझावों पर विचार कर परियोजना में यथोचित परिवर्तन कर सकेगा। तदोपरांत उसे पुनः पर्यवेक्षण समिति के समक्ष प्रस्तुत किया जावेगा।

e. (6.1) बिन्दु 5 की कार्यवाही के उपरान्त पर्यवेक्षण समिति प्रस्ताव को अन्तिम कर उसे सामान्य प्रशासन विभाग के आदेश क्रमांक एफ ए 3-20/2011/एक(1), दिनांक 21.06.2011 द्वारा सुनियोजित नगरीय विकास के लिए गठित मंत्रि परिषद् समिति के समक्ष प्रस्तुत करेगी। मंत्रि परिषद् समिति यथोचित संशोधन सहित, अगर ऐसे संशोधन आवश्यक हो तो, परियोजना को स्वीकृति प्रदान करेगी। समिति को इस नीति के अन्तर्गत समस्त अनुषांगिक निर्णय लेने का अधिकार होगा।

(6.2) यह हो सकता है कि परियोजना क्षेत्र की भूमियों में विभिन्न विभागों के हित हो। ऐसी स्थिति में संबंधित विभाग का अभिमत लेने के पश्चात् "पर्यवेक्षण समिति" अपना प्रस्ताव मंत्रि परिषद् समिति के समक्ष प्रस्तुत करेगी। इस विषय पर समिति का निर्णय अन्तिम होगा तथा उस निर्णय के अनुसार राजस्व एवं अन्य विभाग आवश्यक कार्यवाही करेंगे।

(6.3) मंत्रि परिषद् समिति परियोजना को अन्तिम किये जाने के साथ परियोजना को क्रियान्वित करने के लिए पर्यवेक्षण समिति द्वारा तैयार RFP Document को भी अनुमोदित करेगी।

7. जो राशि हितग्राही अंश के बतौर प्राप्त होगी वह उस नगरीय निकाय, जिसने आवास एवं विकसित अधोसंरचना का आधिपत्य प्राप्त किया है तथा आवासों का पट्टा हितग्राहियों को दिया हो के कोष में जमा की जावेगी। सामान्यतः पूर्ण अंश जमा होने के उपरान्त हितग्राही को आवास का पट्टा तथा आधिपत्य दिया जाएगा।

8. RFP Document के आधार पर निविदा आमंत्रित करने के पूर्व परियोजना में सम्मिलित भूमियों के यथोचित भूउपयोग उपांतरण की कार्यवाही, अगर आवश्यक हो तो, आवास एवं पर्यावरण विभाग के द्वारा पूर्ण की जायेगी। तदोपरान्त ही निविदा आमंत्रित की जायेगी।

9. (9.1) परियोजना भूमि का वह क्षेत्रफल जिस पर झुग्गीवासियों के आवास निर्मित होंगे तथा आनुषांगिक अधोसंरचना निर्मित की जायेगी, बिना किसी प्रब्याजी के संबंधित नगरीय निकाय को अन्तरित की जायेगी। इस आशय का औपचारिक आदेश राजस्व विभाग द्वारा मंत्री परिषद् समिति के अनुमोदन उपरान्त जारी किया जाएगा।

(9.2) परियोजना क्षेत्र का जो क्षेत्रफल निजी निवेशक को दिया जाना है वह बिना किसी प्रब्याजी के प्रथमतः प्राधिकरण को अन्तरित किया जायेगा। निर्धारित शर्तों के पूर्ण होने पर प्राधिकरण उसे निजी निवेशक को अन्तरित कर सकेगा। इस अंतरण में देय आवश्यक stamp / registration शुल्क के भुगतान का उत्तरदायित्व निजी निवेशक का होगा।

- (9.3) उपरोक्त के अतिरिक्त अगर कोई भूमि बच जाती है तो वह राजस्व विभाग के स्वामित्व में दर्ज की जावेगी। -
10. (10.1) निजी निवेशक का उत्तरदायित्व होगा कि वह झुग्गीवासियों के लिए आवास निर्मित करें तथा आवश्यक अधोसंरचना का निर्माण करें।
- (10.2) आवासों की संख्या, अधोसंरचना का विस्तृत ब्यौरा, उसके specification का विस्तृत उल्लेख निविदा प्रपत्र में किया जाये।
- (10.3) प्राधिकरण निजी निवेशक के द्वारा दायित्वों का सफलतापूर्वक निर्वहन करने पर अतिशेष भूमि के चिन्हित अंश का स्वामित्व परियोजना में स्वीकृत चरणों के अनुसार उसे अन्तरित करेगा।
- (10.4) निजी निवेशक को आवास एवं अधोसंरचना पर होने वाले व्यय तथा अतिशेष भूमि के मूल्य का स्वतः अनुमान लगाना होगा। तदोपरान्त वह या तो निविदा में प्रीमियम राशि का भुगतान राज्य शासन को करेगा अथवा राज्य शासन से निश्चित राशि का अनुदान चाहेगा जो viability gap funding होगी। इस प्रकार bid variable वह राशि होगी जो निजी निवेशक शासन को भुगतान करेगा अथवा जिसकी वह राज्य शासन से अपेक्षा करेगा।
- (10.5) अगर आवश्यक होगा तो अस्थाई आवासों की व्यवस्था निवेशक को करनी होगी।
- (10.6) आवास एवं अधोसंरचना पूर्ण होने पर उसका आधिपत्य संबंधित नगरीय निकाय को सौंपा जाएगा।

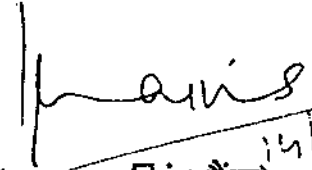
(10.7) निकाय परियोजना के अन्तर्गत निर्मित आवासों एवं अद्योसंरचना की गुणवत्ता के लिए अपना पर्यवेक्षक अधिकारी नियुक्त कर सकेगा। अगर निजी निवेशक तथा निकाय में इस विषय पर कोई मतभेद होता है तो उसका निराकरण पर्यवेक्षण समिति के द्वारा किया जायेगा।

11. निविदाओं को अन्तिम रूप से स्वीकृत अस्वीकृत करने का अधिकार पर्यवेक्षण समिति को होगा। निजी निवेशक परियोजना लागत की 2 प्रतिशत राशि प्राधिकरण को प्रशासकीय व्यय की प्रतिपूर्ति के लिए दी जायेगी। इसे वह दो किस्तों में भी दे सकेगा। एक प्रतिशत अनुबंध हस्ताक्षर होने तथा शेष परियोजना पूर्ण होने पर।

12. प्राधिकरण को परियोजना अपने स्रोतों से स्वतः क्रियान्वित करने की भी स्वतंत्रता होगी। ऐसी स्थिति में निजी निवेशक के सभी दायित्वों का निर्वहन उसे करना पड़ेगा तथा उपरोक्त नीति यथोचित संशोधन सहित प्रभावशील रहेगी।

13. अगर कोई नगरीय निकाय इस नीति के अन्तर्गत अपने उत्तरदायित्व का निर्वहन करने में सहमत नहीं होती है अथवा परियोजना भूमियां नगरीय क्षेत्र के बाहर स्थित हैं अथवा कोई अन्य परिस्थितियां विद्यमान हो तो पर्यवेक्षण समिति की अनुशंसा पर मंत्रि-परिषद् समिति परियोजना क्रियान्वयन का समस्त उत्तरदायित्व किसी भी अन्य शासकीय एजेन्सी को सौंप सकेगी। तदनुसार इन निर्देशों में नगरीय निकाय के स्थान पर ऐसी "शासकीय एजेन्सी" प्रतिस्थापित मान्य किया जावेगा।

14. उपरोक्त नीतिगत निर्देश मंत्रि परिषद् आयटम क्रमांक 15 दिनांक 3 अप्रैल 2012 में लिए निर्णय के अनुसार जारी किए जा रहे हैं।


(इकबाल सिंह बैंस) 14/5/12

प्रमुख सचिव
मध्य प्रदेश शासन
आवास एवं पर्यावरण विभाग

5

अ.स.प.स.स.