मध्यप्रदेश शासन
आवास एवं पर्यावरण विभाग

आवास एवं पर्यावास नीति,

HOUSING & HABITAT POLICY,

2007

मध्यप्रदेश शासन

आवास एवं पर्यावास नीति, 2007

अनुक्रमणिका

		पृष्ठ
	प्रस्तावना	1
	संक्षेपिका	4
(1)	आवास नीति के उद्‌देश्य	8
(2)	ग्राम नियोजन एवं ग्रामीण आवास	10
(3)	नगर विकास योजनायें (मास्टर प्लान)	12
(4)	योजना क्रियान्वयन तथा अधोसंरचना विकास	13
(5)	भूमि की आपूर्ति, प्रबन्धन एवं अनुकूलता	15
(6)	निजी क्षेत्र की विकास में भूमिका	18
(7)	सहकारी संस्थाओं की भागीदारी	19
(8)	आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग के लिए आवास	20
(9)	शहरी क्षेत्रों में मलिन बस्तियों का उन्नयन, विकास एवं पुनर्व्यवस्थापन	22
(10)	औद्योगिक श्रमिकों एवं कर्मचारियों के लिए आवास	24
(11)	प्रवर्तन तथा प्रशासनिक प्रक्रिया का सरलीकरण	25
(12)	किराया आवास का संरक्षण एवं कराधान	27
(13)	भवन निर्माण सामग्री एवं प्रौद्योगिकी	28
(14)	मानव संसाधन विकास	29

प्रस्तावना

आवास मनुष्य की एक मूलभूत आवश्यकता है। एक साधारण परिवार के लिए आवास आर्थिक सुरक्षा और सामाजिक प्रतिष्ठा का प्रतीक है। अधिकतर ग्रामीण जनसंख्या गरीबी के कारण कच्चे ढांचों में रहती है। आर्थिक मजबूरियों के कारण शहरों की ओर पलायन करने वाले ग्रामवासियों की संख्या निरन्तर बढ़ती जा रही है। ग्रामीण गरीबी का विस्तार शहरी झुग्गी बस्तियों में दिखलाई पड़ता है। शासन के व्यापक प्रयासों के बावजूद आवास समस्या मुख्य रूप से कमजोर वर्ग, गरीबी रेखा के नीचे जीवन यापन करने वाले बेघर परिवारों व मलिन तथा अनाधिकृत बस्तियों में निवासरत परिवारों हेतु एक गम्भीर समस्या बनी हुई है। बढ़ती जनसंख्या, जमीन तथा मकानों की कीमतों और किराये में बेतहाशा वृद्धि, पेयजल, सफाई आदि मूलभूत सुविधाओं की कमी, जनसामान्य के लिए एक संघर्ष है।

भारतीय संवधिान में आवास राज्य का विषय है। सामाजिक आवास संबंधी नीतियॉ बनाना और राज्यों के माध्यम से उन्हें कार्यान्वित करने की जिम्मेदारी केन्द्र सरकार की है। भारत सरकार ने 1994 में आवास नीति तैयार की थी, उसके तुरन्त बाद राज्य सरकार द्वारा 1995 में राज्य की आवास नीति तैयार की गई। भारत सरकार द्वारा 1998 में आवास और हैबीटेट नीति तैयार की गई तथा 2005 में इस नीति का पुनः नया प्रारूप तैयार किया गया है। विगत वर्षो की अवधि में देश में आर्थिक उदारीकरण के कारण निजी तथा कॉर्पोरेट सेक्टर के साथ वित्तीय संस्थाओं का पदार्पण हुआ है। बैंकों द्वारा आवास ऋण देने की तत्परता देखी जा सकती है। आर्थिक गति की दर सराहनीय है। टाऊनशिप एवं सम्पत्ति निर्माण तथा मनोरंजन एवं पर्यटन सेक्टर में विदेशी प्रत्यक्ष पूंजी निवेश की संभावना देखी जा रही है। निसंदेह निर्माण गतिविधियों को प्रोत्साहित करने की आवश्यकता है। इससे प्रत्यक्ष एवं अप्रत्यक्ष रोजगार सृजन करने की अत्यधिक सम्भावना है। फलस्वरूप राज्य सरकार की आवास नीति को पुनः तैयार करने की आवश्यकता महसूस की गई है।

विशेष अध्ययन के अभाव में आवास समस्या का आंकलन सहज नहीं है इसलिए हमें मुख्यतः भारतीय जनगणना के आंकड़ों की व्याख्या करनी पड़ती है। वर्ष 2001 की जनगणना के अनुसार प्रदेश की कुल जनसंख्या 603.48 लाख में ग्रामीण जनसंख्या 443.81 लाख तथा शहरी जनसंख्या 159.67 लाख है। प्रदेश में कुल 109.12 लाख परिवारों में, 79.96 लाख परिवार गांवों में तथा 29.16 लाख परिवार शहरों में निवास करते हैं। प्रति परिवार का औसत आकार गांवों तथा शहरों में 5.5 है। राज्य में 5.5 प्रतिशत मकान खाली पाए गये जबकि मात्र 3.6 प्रतिशत परिवार, जीर्ण–शीर्ण मकानों में निवासरत थे। नगरीय क्षेत्रों में खाली मकानों का प्रतिशत 8 से भी अधिक पाया गया। शहरों में सम्पन्न लोगों द्वारा सम्पत्ति निर्माण में पूंजी निवेश किया जाता है परन्तु मकान मालिक, अपने मकान किराये पर देने से कतराते हैं।

नगरों को आर्थिक विकास का द्वार एवं नगरीयकरण को आर्थिक विकास की कुंजी माना गया है। मध्यप्रदेश में नगरीय जनसंख्या का प्रतिशत 26.67 भारत की औसत प्रतिशत 27.78 से थोड़ा कम है परन्तु शहरीकरण की गति देश की गति से कहीं अधिक है। पिछली अर्ध शताब्दी में जहां भारत की औसत नगरीय जनसंख्या में **चार–गुणा** से अधिक वृद्धि हुई है, मध्यप्रदेश की नगरीय जनसंख्या में यह वृद्धि **छः गुणा** से भी अधिक है। प्रथम श्रेणी के 26 नगरों/नगर समूहों में राज्य की शहरी जनसंख्या का 55.8% निवास करता है। शेष नगरीय जनसंख्या 342 नगरों/नगर समूहों में निवासरत है। अर्थात राज्य में अधिकतर नगर मध्यम एवं लघु श्रेणी हैं। शहरीकरण के कारण बुनियादी सेवाओं का दबाव तथा शहरी आश्रय की समस्या उत्पन्न हुई है। राज्य के 50 हजार से अधिक जनसंख्या के 43 नगरों में 24.30% जनसंख्या गन्दी बस्ती क्षेत्रों में रहती है।

जनगणना अनुसार राजधानी भोपाल में 1.26 लाख लोग गन्दी बस्तियों में निवासरत हैं जबकि राज्य के अध्ययन अनुसार भोपाल में 4.35 लाख झुग्गीवासियों की संख्या है। इसी प्रकार राज्य के बी.पी.एल. सर्वेक्षण अनुसार गांवों में 2.88 लाख परिवार बेघर हैं जबकि भारतीय जनगणना में मात्र 37827 परिवार बेघर बताए गये हैं। निसंदेह राज्य में आश्रय की समस्या गंभीर है। आवास मांग के सही आकलन की व्यवस्था करनी होगी। विभिन्न आकड़ों के विश्लेषण से अनुमान है कि गांवों में 10 लाख तथा शहरों में 7 लाख आवासीय इकाईयों की कमी है।

राज्य सरकार को ज़रूरतमंद नागरिकों के लिए आवास की बुनियादी ज़रूरत को पूरा करने के लिए समुचित संसाधनों की व्यवस्था करनी पड़ेगी। शहरी क्षेत्रों में गरीबों की जीवन दशा में सुधार लाने के लिए स्वर्ण **जयन्ती शहरी रोजगार योजना**, **बाल्मीकि अम्बेडकर** आवास योजना तथा गांवों में **जवाहर रोजगार योजना** तथा **इंदिरा आवास योजना** जैसे कार्यक्रम कारगर साबित हुए हैं। केन्द्र सरकार द्वारा प्रायोजित **शहरी गरीबों के लिए बुनियादी सेवाएं (बी.एस.यू.पी.)** तथा **एकीकृत आवास एवं स्लम् विकास कार्यक्रम (आई.एच.एस.डी.पी.)** के कारण शहरी समस्या के समाधान हेतु एक आशा जागृत हुई है। राज्य शासन द्वारा प्रतिपादित नई आवास एवं पर्यावास नीति का अन्तिम उद्देश्य **''युक्तियुक्त मूल्य पर सबके लिए आवास''** तथा **''झुग्गी मुक्त आवास युक्त''** स्वच्छ, स्वस्थ एवं समर्थ शहरी पर्यावरण का प्रयास करना है। इसके लिए समय–सीमा निर्धारित करना संभव नहीं है चूंकि यह केन्द्र सरकार की नीतियों तथा राज्य की वित्तीय स्थिति पर निर्भर करेगा।

राज्य की नई आवास नीति में ऐसे प्रावधान किये गये हैं जिससे आवासीय समस्या का समाधान निश्चित रूप से हो सकेगा। अधिनियमों, नियमों एवं प्रक्रियाओं में युक्तियुक्त तरीके से संशोधन किया जावेगा, ताकि इनके प्रावधान आवास विकास के क्षेत्र में अनुकूल साबित हों। संक्षिप्त में, राज्य शासन तथा शासकीय एवं अर्द्धशासकीय संस्थाओं की भूमिका सहयोगकर्ता के रूप में प्रस्तावित की गई है। निसंदेह राज्य की नई आवास नीति, निजी तथा विदेशी प्रत्यक्ष पूंजी निवेश को आकर्षित करेगी, नियोजित नगरीय अधोसंरचना विकास से शहरी भूमि वित्त सृजन हेतु स्वपोषित बनेगी तथा कानूनी संरक्षण द्वारा किराये की दृष्टि से

आवास निर्माण प्रोत्साहित होगा। आशा है कि शासन के समग्र प्रयास, निजी/कार्पोरेट सेक्टर एवं सहकारी सेक्टर को आवास निर्माण में प्रमुख भूमिका निभाने में सहायक सिद्ध होंगे।

संक्षेपिका

राज्य की आवास एवं पर्यावास नीति का मुख्य उद्देश्य नियोजित तरीके से समयबद्ध कार्यक्रम द्वारा आवासहीनता में कमी लाना तथा युक्तियुक्त मूल्य पर **सबके लिए आवास** की व्यवस्था का अन्तिम लक्ष्य हासिल करना निर्धारित किया गया है। आवास एवं पर्यावास नीति के प्रमुख पहलू निम्नानुसार हैं :–

(1) आवास मांग का आकलन तथा कार्यवाही योजना :

प्रत्येक जिले के लिए आवास कार्यवाही योजना बनाई जाएगी, जिसमें शहरी तथा ग्रामीण क्षेत्रों की आवासीय मांग तथा भावी योजनाओं का समावेश किया जावेगा। आवास मांग का सही आकलन करने हेतु स्थानीय निकायों द्वारा आवास मांग प्रपत्र भरवाने की उचित व्यवस्था की जावेगी।

(2) ग्राम नियोजन तथा ग्रामीण आवास :

ग्रामीण क्षेत्रों के एकीकृत विकास हेतु गांवों का मास्टर प्लान बनाने की आवश्यकता है। इसके लिए प्रथम चरण में ग्रामीण विकास केन्द्रों का चयन कर (Providing Urban Amenities in Rural Areas) **PURA** को मूर्तरूप दिया जावेगा। ग्रामीण क्षेत्रों के रहने के अयोग्य मकानों को उन्नयन करने, ग्रामीण बेघरों, अनुसूचित जाति तथा अनुसूचित जनजातियों तथा अन्य पिछड़ा वर्ग तथा अन्य कमजोर वर्गो को आवास मुहैया कराने में मदद हेतु निर्धारित वार्षिक लक्ष्य हासिल किया जावेगा। ग्रामीण क्षेत्रों की योजना बनाते हुये यह सुनिश्चित किया जायेगा कि अधोसंरचना का स्तर सुधारते हुये उनके मूल ग्रामीण स्वरूप को यथावत रखा जावे।

(3) नगर नियोजन :

प्रदेश के नगरों की विकास योजनाएं सस्टेनेबल डेवलपमेन्ट (Sustanble Development) के आधार पर तैयार होंगी। 74 वें संविधान संशोधन की मंशा के अनुरूप शहरी स्थानीय निकायों को नगरों की विकास योजनायें बनाने हेतु सम्बद्ध किया जावेगा। 50 हजार से अधिक जनसंख्या के सभी नगरों, जिला मुख्यालय, नगर, धार्मिक/पर्यटन महत्व के नगर जिनकी विकास योजनायें अप्रकाशित है, आगामी 5 वर्षो में पूर्ण की जावेंगी।

(4) अधोसंरचना विकास एवं भूमि आपूर्ति :

विकास योजना में प्रस्तावित मुख्य मार्गो के निर्माण की पूर्ति, मार्ग के दोनों ओर अतिरिक्त भूमि के अधिग्रहण तथा विक्रय द्वारा की जावेगी। नगर तथा परिक्षेत्रिक स्तर के अधोसंरचना विकास पर होने वाले व्यय की पूर्ति विकासकर्ताओं से बाह्य विकास राशि प्राप्त कर की जावेगी। नगर विकास स्कीम/गृह निर्माण

स्कीम हेतु भूमि के निश्चित क्षेत्र की आवश्यकता प्रतिपादित है तथा भूमि का अधिग्रहण भू–स्वामियों की सहमति अथवा उन्हें भागीदार बनाकर किया जावेगा।

आवासों के मूल्य में कमी करने की दृष्टि से प्रमुख नगरों के 30 कि.मी. की परिधि में उपलब्ध शासकीय भूमि, निर्माण एजेन्सियों को उपलब्ध कराई जावेगी ताकि कम ऊंचाई व कम घनत्व की आवासीय कालोनियां विकसित हो सकें।

पुनर्घनत्वीकरण योजना को इस प्रकार क्रियान्वित किया जावेगा जिससे नगर के कोर एरिया में अधोसंरचना पर दबाव कम हो।

(5) निजी क्षेत्र की विकास में भूमिका :

निजी तथा कार्पोरेट सेक्टर का टाऊनशिप निर्माण व अधोसंरचना विकास तथा पर्यटन एवं मनोरंजन सेक्टर में स्वागत किया जोवगा और देश तथा विदेश के प्रत्यक्ष पूंजी निवेश को शासन द्वारा प्रोत्साहित किया जावेगा। निजी सेक्टर के लिए भूखण्डीय विकास तथा भवन निर्माण (ग्रुप हाउसिंग) के लिए निर्धारित भूमि की व्यवस्था करने पर, पेरिफेरियल विकास के साथ, आन–साइट विकास/निर्माण किया जा सकेगा। रियल एस्टेट के अर्थव्यवस्था में बढ़ते योगदान के परिणामस्वरूप उपभोक्ताओं के हितों का संरक्षण करने हेतु **अचल सम्पत्ति विकास अधिनियम** (Real Estate Development Act) बनाया जावेगा।

(6) सहकारी क्षेत्र की भागीदारी :

गृह निर्माण सहकारी समितियों के सदस्यों के हित संरक्षण/संवर्धन हेतु समुचित प्रयास किए जावेंगे। प्रत्येक आवासीय कालोनी के लिए **कालोनी कल्याण समिति** के गठन का प्रयास होगा ताकि कालोनी का रखरखाव सहकारिता की भावना के अन्तर्गत हो सके। रियायती दर पर अनुदानयुक्त आवंटित आवासों के विक्रय को दीर्घ अवधि तक प्रतिबंधित करने हेतु प्रावधान किये जावेंगे।

(7) आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग हेतु आवास :

शासन द्वारा रियायती दरों पर भूमि उपलब्ध कराने पर नगर विकास स्कीम/गृह निर्माण स्कीम में आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग/निम्न आय वर्ग हेतु **30%** के बराबर पूर्ण विकास क्षेत्र सुरक्षित किया जावेगा। निजी तथा सहकारी क्षेत्र की कालोनियों में इसे **15%** रखा गया है। निर्धारित प्रतिशत से अधिक भवनों की आपूर्ति को प्रोत्साहित करने हेतु निजी/सहकारी क्षेत्र को **अधिक फर्शी** क्षेत्र दिया जावेगा। शहरी गरीबों के लिए विकसित भूखण्डों/निर्मित इकाइयों की पूर्ति को प्रोत्साहित करने के लिए निजी तथा सहकारी सेक्टर को जिला प्रशासन के माध्यम से आवंटन करने की बजाय हितग्राही से शपथ–पत्र लेकर आवंटन/विक्रय की सुविधा प्रदाय की जावेगी। शासन द्वारा मुख्यतः सामाजिक आवास की पूर्ति तथा शहरी गरीबों की देय क्षमता का ध्यान रखा जावेगा। बाल्मीकि अम्बेडकर आवास

योजना / बी.एस.यू.पी. / आई.एच.एस.डी.पी. योजनाओं के अन्तर्गत कमजोर वर्ग के लिए निर्मित भवनों / प्रकोष्ठों हेतु स्टाम्प शुल्क की दरों में छूट प्रदाय की जावेगी। रोजगार की तलाश में छोटे कस्बों से नगरों की ओर आने वाले व्यक्तियों के लिए **ट्रान्ज़िट आश्रय** की व्यवस्था की जावेगी।

(8) झुग्गीमुक्त आवासयुक्त शहरी पर्यावरण :

पारदर्शिता की दृष्टि से शहरी स्थानीय निकाय द्वारा सूची प्रकाशित कर अवगत कराया जावेगा कि कौन–सी बस्तियों का उन्न्यन कर स्थायी किया जावेगा तथा किन बस्तियों को अन्यत्र व्यवस्थापित किया जावेगा। बहुमूल्य भूमि पर स्थापित बस्तियों को स्थल के आसपास प्रकोष्ठों में पुर्नवास हेतु निजी / कार्पोरेट सेक्टर को यथाशीघ्र सम्बद्ध किया जावेगा। पुनर्व्यवस्थापन मुख्यतः आवासीय इकाईयों को प्रदान कर किया जावेगा। दीर्घकालीन अन्तिम लक्ष्य **झुग्गीमुक्त आवासयुक्त** स्वच्छ, स्वस्थ एवं समर्थ शहरी पर्यावरण का प्रयास करना होगा।

(9) किराया आवास का संरक्षण :

भाड़ा नियंत्रण कानून में युक्तिसंगत तरीके से संशोधन किये जावेंगे। मकान मालिकों व किरायेदारों के हित में संतुलन बनाते हुए, किराये के आवासीय भवनों / प्रकोष्ठों के निर्माण को कानूनी संरक्षण द्वारा प्रोत्साहित किया जावेगा। केवल किराये की दृष्टि से आवास निर्माण के लिये निजी तथा कार्पोरेट सेक्टर को प्रोत्साहित किया जावेगा।

(10) वित्तीय व्यवस्था तथा वित्त सृजन :

शहरी अधोसंरचना विकास हेतु **मध्यप्रदेश शहरी अधोसंरचना कोष** Madhya Pradesh Urban Infrastructure Fund (**MPUIF**) बनाया जावेगा। प्रमुख शहरों में पृथक से **नगर विकास पूंजी फण्ड** City Development Capital Fund (**CDCF**) का गठन किया जावेगा। आवास एवं अधोसंरचना विकास के क्षेत्र में संस्थागत वित्त एवं निजी वित्तीय स्त्रोतों को आकर्षित करने हेतु **डेवलपमेंट बाण्ड** जारी करने की अनुमति देने पर विचार किया जावेगा। शहरी स्थानीय निकायों के लिये वित्त सृजन के अतिरिक्त स्त्रोत तलाशे जावेंगे तथा शहरी भूमि को नगर विकास के लिए वित्त सृजन का साधन बनाया जावेगा। भूमि **उपयोग तब्दीली शुल्क**, **फर्शी क्षेत्र वृद्धि शुल्क**, मार्ग संरचना के विकास पर **बाह्य विकास शुल्क**, नगर विकास स्कीम / गृह निर्माण स्कीम के क्रियान्वयन के परिणामस्वरूप लाभान्वित क्षेत्र पर **विकास प्रभार** आदि का विकास योजना के क्रियान्वयन हेतु समुचित उपयोग किया जावेगा।

(11) प्रशासनिक प्रक्रिया का सरलीकरण :

आवास विकास के क्षेत्र में अनुकूल वातावरण बनाया जावेगा। इसके लिए अधिनियमों, नियमों एवं प्रक्रियाओं में युक्तिसंगत तरीके से संशोधित कर

आवासीय सुविधाओं के क्रियान्वयन में आने वाली अड़चनें दूर की जावेंगी। शासकीय एवं अर्द्धशासकीय संस्थाओं की भूमि पर अतिक्रमण तथा आवासीय कालोनियों में व्यवसायिक गतिविधियों का संचालन, लीज पर आवंटित भूमि का दुरूपयोग आदि रोकने के लिए प्रभावी कार्यवाही के साथ–साथ शासकीय अमले की जवाबदेही भी निर्धारित होगी। राज्य शासन की भूमिका सहयोगकर्ता के रूप में प्रस्तावित की गई है। बड़े शहरों में अनाधिकृत विकास/निर्माण तथा भूमि उपयोग परिवर्तन संबंधी अपराधों पर नियंत्रण करने हेतु अमले को वैधानिक अधिकार प्रदान कर सशक्त किया जावेगा।

(12) शहरी क्षेत्रक (Urban Sector) में सुधार :

केन्द्र सरकार की मंशा के अनुरूप शहरी क्षेत्रक में सुधार किया जावेगा ताकि शहरी स्थानीय निकायों की गतिविधियों में पारदर्शिता हो। सम्पत्ति कर के स्वनिर्धारण हेतु इसे और सरल बनाया जावेगा। आवासीय सम्पत्ति के विक्रय मूल्य पर मुद्रांक शुल्क प्रभार्य में समुचित कमी लाई जावेगी।

(13) मानव संसाधन विकास :

भवन निर्माण के क्षेत्र में गैर पारम्परिक सामग्री के उपयोग तथा नई तकनीक को लोकप्रिय बनाने हेतु सार्वजनिक तथा निजी निर्माण केन्द्रों की स्थापना कर प्रशिक्षण की सुविधा उपलब्ध कराई जावेगी। तकनीकी कर्मचारियों को उनकी कार्यक्षमता एवं तकनीकी ज्ञान में वृद्धि हेतु भी प्रशिक्षणों के आयोजन की व्यवस्था होगी। उर्जा सक्षम भवनों, गैर पारम्परिक तथा नवीन भवन सामग्री एवं निर्माण तकनीक के उपयोग सम्बन्धी मुद्दों को राज्य के तकनीकी शिक्षा बोर्ड के पाठ्यक्रम में सम्मिलित कराया जावेगा। 50 हजार से अधिक जनसंख्या वाली निकायों में नगर नियोजन अमले की व्यवस्था के साथ–साथ नगरीय तथा ग्रामीण निकायों के चुने हुये पदाधिकारियों को भी प्रशिक्षित किया जावेगा।

(14) समीक्षा कार्यक्रम :

1.	प्रमुख सचिव,आवास एवं पर्यावरण की अध्यक्षता में अन्तरविभागीय त्रैमासिक समीक्षा।	त्रैमासिक
2.	मुख्य सचिव की अध्यक्षता में वार्षिक समीक्षा एवं लक्ष्य निर्धारण।	वार्षिक

1. आवास नीति के उद्देश्य

1.1 आवासहीनता में समयबद्ध कार्यक्रम द्वारा कमी लाना तथा युक्तियुक्त मूल्य पर **सबके लिए आवास** (Housing for All) की व्यवस्था का अन्तिम लक्ष्य हासिल करना।

1.2 विशेष अध्ययन द्वारा अथवा स्थानीय निकायों के माध्यम से आवासहीन इच्छुक परिवारों के पंजीयन की प्रक्रिया निर्धारित कर आवासीय मांग का आकलन करते हुए जिलावार एक समग्र आवासीय योजना तैयार करना।

1.3 नियोजित शहरी एवं ग्रामीण विकास हेतु स्थानीय निकायों को सम्बद्ध करते हुए **सस्टेनेबल डेवलपमेंट** (Sustainable Development) के आधार पर नगरों तथा ग्रामों की विकास योजनाएं तैयार करना।

1.4 ग्रामीण तथा शहरी क्षेत्रों के रहने के अयोग्य मकानों का उन्नयन करना, गरीबी रेखा से नीचे जीवन यापन करने वाले बेघरों, अनुसूचित जाति तथा अनुसूचित जनजातियों तथा अन्य कमजोर वर्गो की आवास उपलब्ध कराने में मद्द करना।

1.5 शहरी झुग्गी बस्तियों में आधारभूत अधोसंरचना सुविधायें प्रदान करना तथा पुनर्वास की स्थिति में यथासम्भव रियायती दर पर आवास उपलब्ध कराना तथा **झुग्गी मुक्त आवास युक्त** स्वच्छ, स्वस्थ एवं समर्थ शहरी पर्यावरण का निरंतर प्रयास करना।

1.6 शहरी भूमि की आपूर्ति को सुनिश्चित करने हेतु विकास प्राधिकरण/गृह निर्माण मण्डल को पेरिफेरियल विकास का मुख्य दायित्व सौंप कर उन्हें आवासीय समस्या के समाधान हेतु **सुविधा–प्रदायक** (Facilitator) बनाना।

1.7 नगर विकास स्कीम/गृह निर्माण स्कीम तथा निजी/सहकारी क्षेत्र की कालोनियों में निर्धारित प्रतिशत समाज के कमजोर वर्ग/निम्न आय वर्ग के आवास हेतु सुनिश्चित कर **सामाजिक आवास** (Social housing) की निरन्तर पूर्ति बनाये रखना।

1.8 शहरी क्षेत्रों में पुनर्घनत्वीकरण एवं पुनर्निर्माण तथा ऐतिहासिक सांस्कृतिक एवं वास्तुकला सम्बन्धी धरोहर तथा पारम्परिक तकनीक का संरक्षण एवं संवर्धन करना।

1.9 आवास निर्माण एवं अधोसंरचना विकास में आने वाली बाधाओं को युक्तिसंगत तरीके से दूर करने हेतु प्रचलित नियमों, विधियों और प्रक्रियाओं का संशोधन एवं सरलीकरण करना तथा राज्य शासन की भूमिका सहयोगकर्ता के रूप में प्रस्तुत करना।

1.10 शहरी भूमि के बेहतर प्रबन्ध की व्यवस्था करना, अतिक्रमण, अनियोजित विकास तथा अनाधिकृत भूमि उपयोग परिवर्तन हेतु जवाबदेही निर्धारित करना तथा भू–उपयोग अपराधों पर प्रभावी नियंत्रण रखना।

1.11 वर्तमान भाड़ा नियंत्रण कानून को समाप्त करना अथवा उसमें युक्तिसंगत तरीके से संशोधन कर मकान मालिकों व किरायेदारों के हित में संतुलन बनाते हुए, निजी तथा कार्पोरेट सेक्टर को किराये के आवासीय भवनों के निर्माण को कानूनी संरक्षण द्वारा प्रोत्साहित करना।

1.12 राज्य स्तर पर **मध्यप्रदेश शहरी अधोसंरचना कोष** Madhya Pradesh Urban Infrastructure Fund (MPUIF) बनाना तथा प्रमुख शहरों के लिए **नगर विकास पूंजी फण्ड** City Development Capital Fund (CDCF) बनाया जाना।

1.13 आवास विकास के क्षेत्र में निजी–जन भागीदारी को प्रोत्साहित करना, निजी तथा कॉर्पोरेट सेक्टर का टाऊनशिप एवं सम्पत्ति निर्माण तथा पर्यटन एवं मनोरंजन सेक्टर में स्वागत कर देश तथा विदेश के प्रत्यक्ष पूंजी (FDI) निवेश को प्रोत्साहित करना।

1.14 आवास एवं अधोसंरचना विकास के क्षेत्र में संस्थागत वित्त एवं निजी वित्तीय स्त्रोतों को आकर्षित करने हेतु **डेवलपमेंट बाण्ड** (Development Bond) जारी करने की अनुमति देने पर विचार करना।

1.15 प्रत्येक कालोनी के सामान्य प्रबन्धन, स्वच्छता तथा जनकल्याण के लिए सामूहिक सहभागिता की दृष्टि से सहकारिता की भावना जागृत करना।

2. ग्राम नियोजन एवं ग्रामीण आवास

2.1 जिला योजना समिति द्वारा जिले के लिए आवास कार्यवाही योजना बनाई जाएगी जिसमें शहरी तथा ग्रामीण क्षेत्रों की आवासीय मांग तथा भावी योजनाओं का समावेश किया जावेगा। स्थानीय निकायों से यह अपेक्षा की जावेगी कि वे आवास की चाह रखने वाले निवासियों से आवास मांग प्रपत्र भरवाएं जिसमें किस प्रकार का भूखण्ड/भवन चाहिए, अधिमान्य स्थिति, अनुमानित देय क्षमता का उल्लेख हो।

2.2 ग्रामीण क्षेत्रों का विकास व्यवस्थित व सुनियोजित रूप में हो, इस हेतु ग्राम विकास समितियां, ग्रामीण क्षेत्र के लिए विकास योजना तैयार कर उसका क्रियान्वयन समयबद्ध कार्य योजना के माध्यम से करेगी। मास्टर प्लान में सड़कें, आवागमन के रास्ते तथा आवासीय भूमि को स्पष्ट रूप से दर्शाया जावेगा तथा स्कूल, स्वास्थ्य केन्द्र, खेल मैदान, तालाब, चरनोई की भूमि आदि के लिए भूमि आरक्षित होगी।

2.3 शहरी गांवों में विकास के दबाव के कारण अनियोजित विकास होने लगता है तथा वहां गन्दी बस्ती क्षेत्र निर्मित हो जाते हैं। शहरी गांवों के मास्टर प्लान हेतु नगर तथा ग्राम निवेश का सहयोग प्राप्त किया जावेगा। मास्टर प्लान में गांव के भावी विकास को दर्शाया जावेगा।

2.4 गांवों से शहरो की ओर हो रहे पलायन में कमी लाने हेतु चुने हुए ग्रामीण विकास केन्द्रों का चयन किया जावेगा जो आसपास के 15 से 20 गांवों के मध्य स्थित हैं। इन चुने हुए गांवों के मास्टर प्लान बनाने में प्राथमिकता दी जावेगी तथा वहां PURA को एकीकृत विकास द्वारा मूर्त रूप दिया जावेगा।

2.5 ग्रामीण क्षेत्र में आवासीय समस्या के समाधान हेतु स्थानीय रूप से उपलब्ध आवास से संबंधित संसाधन एवं आधारभूत सुविधायें सहजता से आवासहीनों को उपलब्ध कराने हेतु शासन अपना ध्यान केन्द्रित करेगा।

2.6 ग्रामीण क्षेत्रों में अनुसूचित जाति/जनजाति/पिछड़ा वर्ग तथा गरीबी रेखा से नीचे जीवन–यापन करने वाले आवासहीन परिवारों को उपयुक्त आकार के विकसित भूखण्ड निःशुल्क उपलब्ध कराये जायेंगे। अन्य गरीब आवासहीन परिवारों को युक्तिसंगत रियायती दरों पर भूखण्ड उपलब्ध कराये जावेंगे। आबादी के निकट शासकीय भूमि उपलब्ध न होने पर निजी भूमि का अधिग्रहण किया जावेगा।

2.7 ग्रामीण आवासीय बस्तियों में सुधार तथा बस्ती विकास कार्यक्रम हेतु गांवों की पहचान की जावेगी। ग्रामीण क्षेत्र में आवास सम्बन्धी मूलभूत विकास सुविधाओं हेतु आवश्यक राशि शासन की प्रचलित विभिन्न योजनाओं के

अन्तर्गत उपलब्ध कराई जायेगी। इस कार्य को रोजगार गारंटी योजना से सम्बद्ध करने का प्रयास किया जावेगा।

2.8 ग्रामीण आवास योजना का लाभ अधिक से अधिक ग्रामवासियों को प्राप्त हो सके, इस हेतु आवास निर्माण से संबंधित सामग्री बांस, बल्ली वन विभाग की ओर से रियायती मूल्य पर उपलब्ध कराई जायेगी।

2.9 ग्रामीण आवास में किफायती, आपदा–रोधी और पर्यावरण के अनुकूल प्रौद्योगिकी के उपयोग पर बल दिया जावेगा तथा इस क्षेत्र में आवास निर्माण हेतु तकनीकी ज्ञान/सुविधायें प्रदेश के विभिन्न निर्माण विभागों के तकनीकी कर्मचारियों के माध्यम से उपलब्ध कराई जायेगी।

2.10 शहरी गांव एवं अन्य चयनित गांव की योजना बनाते हुये यह सुनिश्चित किया जायेगा कि एकीकृत ग्रामीण विकास तथा अधोसांचना का स्तर सुधारते हुए गांव के मूल ग्रामीण स्वरूप को यथावत रखा जाये।

3. नगर विकास योजनायें (मास्टर प्लान)

3.1 प्रदेश में नगरों की विकास योजनायें सस्टेनेबल डेवलपमेंट (Sustainable Development) के आधार पर तैयार कराई जावेंगी। इन विकास योजनाओं में अधोसंरचना विकास के सभी पहलुओं के साथ, पुराने शहर का नवीनीकरण/पुनर्विकास, शहरी यातायात सुधार, हेरीटेज क्षेत्रों तथा भवनों का विकास, पर्यावरण संरक्षण, शहरी गरीबों के लिए भूमि का निर्धारण आदि पर पर्याप्त ध्यान दिया जावेगा।

3.2 विकास योजना की विषयवस्तु में आवश्यक संशोधन किया जावेगा ताकि जवाहर लाल नेहरू नेशनल अर्बन रिन्युअल मिशन (JNNURM) तथा अर्बन इन्फ्रास्ट्रक्चर डिवलेपमेंट स्कीम (UIDSSMT) जैसी केन्द्रीय योजनाओं के निर्धारित घटकों का भी व्यापक तौर पर समावेश हो सके।

3.3 नगरों की विकास योजनायें बनाने के दायित्व का 74 वें संविधान संशोधन की मूल धारणा के अनुरूप, शहरी स्थानीय निकायों (ULBs) को चरणों में सौंपा जावेगा। चरणों के संबंध में विस्तृत निर्देश जारी किये जायेंगे।

3.4 50 हजार से अधिक जनसंख्या के नगर, जिला मुख्यालय नगर, औद्योगिक विकास की दृष्टि से महत्वपूर्ण नगर, धार्मिक/पर्यटन महत्व के नगर, जिनकी विकास योजनाएं अभी तक अप्रकाशित हैं, प्राथमिकता के आधार पर तैयार कर, आगामी 5 वर्षो में पूर्ण की जावेंगी।

3.5 समाज के कमजोर वर्ग के आवास हेतु कार्य स्थल के समीप अधिक से अधिक भूमि यथाशीघ्र उपलब्ध कराने के लिए 50 हजार से कम जनसंख्या के नगरों की विकास योजनाएं विस्तृत प्रस्तावों/परियोजनाओं की तरह तैयार कराई जावेंगी।

3.6 नगर स्तर के प्रस्तावित उद्यानों/मैदानों के अलावा, नगर विकास स्कीम/आवासीय स्कीम अथवा निजी क्षेत्र के द्वारा विकसित कालोनी में खुले क्षेत्रों/उद्यानों/मैदानों का क्षेत्र 10 प्रतिशत से अधिक रखने पर प्रोत्साहन के रूप में अतिरिक्त फर्शी क्षेत्र स्वीकृत किया जावेगा।

4. योजना क्रियान्वयन (**Plan Implementation**) एवं अधोसंरचना विकास

4.1 नगरों में विकास योजनाओं के क्रियान्वयन का मुख्य दायित्व विकास प्राधिकरणों/शहरी स्थानीय निकायों का रहेगा। शहरी स्थानीय निकाय म.प्र. गृह निर्माण मण्डल का सहयोग प्राप्त कर सकेंगी।

4.2 शहरी अधोसंरचना विकास हेतु मध्यप्रदेश शहरी अधोसंरचना कोष MPUIF बनाया जावेगा। प्रमुख नगरों में ''नगर विकास पूंजी फंड'' CDCF का पृथक से गठन किया जावेगा। नगर स्तर के पूंजी फंड में भूमि उपयोग तब्दीली शुल्क, फर्शी क्षेत्र वृद्धि शुल्क, बाह्य विकास शुल्क, विकास प्रभार (Betterment Levy) आदि जमा होंगे। नगर विकास, पूंजी फंड का उपयोग, विकास योजना के क्रियान्वयन हेतु संबद्ध संस्थाओं द्वारा किया जावेगा। शहरी अधोसंरचना के विकास CDCF से की जायेगी। पूंजी में कमी की पूर्ति म.प्र. शहरी अधोसंरचना कोष (MPUIF) से GAP FUNDING द्वारा की जायेगी।

4.3 आवास निर्माण हेतु नए क्षेत्र खोलने के लिये विकास योजनाओं के अनुमोदन उपरान्त प्रस्तावित मुख्य मार्गो तथा उसके दोनों ओर आवश्यकतानुसार अतिरिक्त भूमि के अधिग्रहण हेतु कार्यवाही आरम्भ की जावेगी। इससे प्रमुख मार्गो का निर्माण बी.ओ.टी. के अन्तर्गत भी किया जा सकेगा।

4.4 अधोसंरचना विकास तथा आवास निर्माण के लिये टाऊन प्लानिंग स्कीम की तरह गृह निर्माण स्कीम ली जाती है। इसलिए गृह निर्माण मण्डल, प्राधिकरण की तरह ही म.प्र. नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम 1973 की धारा 28 में विकास के आशय की सूचना देगा।

4.5 विकास प्राधिकरणों को नगर विकास स्कीम/गृह निर्माण स्कीम की अधिसूचना जारी करने के पूर्व शासन की अनुमति लेना आवश्यक होगी। नगरीय सुविधाओं को सेक्टर तथा उप–सेक्टर (Neighbourhood) स्तर पर उपलब्ध कराने हेतु सार्वजनिक संस्थाओं के लिए निम्नानुसार न्यूनतम स्कीम क्षेत्र निर्धारित किया जावेगा :–

इन्दौर, भोपाल	जबलपुर,ग्वालियर, उज्जैन एवं सागर	शेष नगर पालिक निगम	अन्य नगर पालिकाएं/नगर पंचायत
40–50 हेक्टर	25–40 हेक्टर	15–25 हेक्टर	10–15 हेक्टर

4.6 प्रत्येक विकासकर्ता से नगर के अधोसंरचना विकास हेतु बाह्य विकास राशि जमा कराई जावेगी जिसकी गणना संबंधित निकायों, संस्थाओं द्वारा की जावेगी। उक्त राशि की वास्तविक गणना होने तक निम्नानुसार सकल क्षेत्रफल पर राशि जमा कराई जावेगी :–

इन्दौर, भोपाल	जबलपुर,ग्वालियर, उज्जैन एवं सागर	शेष नगर पालिक निगम	अन्य नगर पालिकाएं / नगर पंचायत
रू. 200 / –	रू. 150 / –	रू. 100 / –	रू. 80 / –(प्रति वर्गमीटर)

विकासकर्ता द्वारा कंडिका 5.4 में दर्शाये अनुसार न्यूनतम निर्धारित क्षेत्र की व्यवस्था करने पर बाह्य विकास राशि में 50 प्रतिशत तक की छूट प्रदाय की जावेगी। टाऊनशिप निर्माण के प्रकरणों में यह छूट 75 प्रतिशत तक दी जावेगी।

4.7 शहरों में सामुदायिक महत्व की सुविधाओं के विकास में उपयुक्त शुल्क के आधार पर निजी क्षेत्र के योगदान को प्रोत्साहन दिया जावेगा। निशुल्क अथवा प्रचार–प्रसार की सुविधा के साथ, विभिन्न शहरी सुविधाओं के लिए जनसहभागिता हेतु प्रयास एवं प्रोत्साहन हेतु भी समुचित कार्यवाही की जावेगी। जनसहभागिता हेतु जनप्रतिनिधियों तथा प्रशासनिक अमले का भी सहयोग लिया जावेगा।

5. भूमि आपूर्ति, प्रबन्धन एवं अनुकूलता

5.1 शहरी क्षेत्रों के अन्तर्गत स्थित शासकीय/नजूल भूमि के प्रबंधन स्वामित्व एवं उपयोग के संबंध में शासन द्वारा विस्तृत दिशा निर्देश जारी किये जावेंगे जिनमें निम्नलिखित मुद्दों का ध्यान रखा जावेगा :—

(I) आवास हेतु भूमि की उपलब्धता सस्ती व सुगम की जायेगी। नगर विकास स्कीम अथवा गृह निर्माण स्कीम की अधिसूचना उपरांत स्कीम क्षेत्र में स्थित शासकीय भूमि नगरीय निकाय/विकास प्राधिकरण/गृह निर्माण मण्डल को प्राथमिकता पर उपलब्ध कराई जायेगी। अधिसूचित योजना में पार्क, खेल मैदान, मुख्य मार्गो आदि जैसे प्रयोजन हेतु शासकीय भूमि निशुल्क प्रदाय होगी।

(II) आवासों के मूल्य में कमी करने की दृष्टि से प्रमुख नगरों के 30 कि.मी. की परिधि में उपलब्ध शासकीय भूमि, निर्माण एजेन्सियों को उपलब्ध कराई जायेगी ताकि कम ऊंचाई व कम घनत्व की आवासीय कालोनियां विकसित हो सकें।

(III) शहरी क्षेत्र की सीमा के अन्दर एक एकड़ या उससे कम क्षेत्रफल की शासकीय भूमि स्थानीय निकायों को विकास हेतु हस्तांतरित की जावेगी।

(IV) शहरी क्षेत्र में आवासीय उपयोगी की ऐसी शासकीय भूमि जिसका क्षेत्रफल एक एकड़ तक सीमित हो, तो वह विकास प्राधिकरण/ गृह निर्माण मण्डल को उस क्षेत्र की कलेक्टर की प्रचलित दर में से, शासन द्वारा निर्धारित विकास लागत को कम कर उपलब्ध कराई जावेगी। एक एकड़ से अधिक भूमि का क्षेत्र, उक्त संस्थाओं को कृषि उपयोग की दर पर उपलब्ध कराया जावेगा।

(V) प्राधिकरण/मण्डल द्वारा ऐसे क्षेत्रों की स्कीम नहीं ली जाती हैं जहां विकास योजना में नगर स्तर के उद्यान, खेल के मैदान, सार्वजनिक उपयोग (कालेज, अस्पताल, कार्यालय परिसर) आदि प्रस्तावित हैं चूंकि ऐसी स्कीम वित्तीय दृष्टि से व्यवहार्य नहीं होती। अतः प्राधिकरण/मण्डल द्वारा ऐसे क्षेत्रों की स्कीम लेने पर, नगर स्तर हेतु प्रस्तावित गतिविधियों की भूमि, जिला प्रशासन को अन्य स्थान पर आवंटित भूमि के बदले विनिमय (अदला बदली) की जा सकेगी। इस प्रकार के विनिमय (Exchange) में जिला प्रशासन द्वारा **पेरिफेरियल विकास** पर हुए व्यय का भी ध्यान रखा जावेगा।

(VI) वर्तमान में प्राधिकरण/मण्डल को शासकीय भूमि के अंतरण पर प्रब्याजि के अतिरिक्त वार्षिक भू—भाटक भी देना होता है। चूंकि शासकीय भूमि का

अंतरण बाजार मूल्य के अनुरूप हो रहा है इस कारण इन संस्थाओं को फ्री होल्ड भूमि उपलब्ध कराने पर विचार किया जावेगा।

5.2 आवास निर्माण के क्षेत्र में स्वस्थ प्रतिस्पर्धा की नीति अपनाई गई है तथा शासकीय/अर्ध शासकीय संस्थाओं की भूमिका शहरी गरीबों के आवास की निरंतर पूर्ति, युक्तियुक्त मूल्य पर बनाये रखने हेतु रहेगी। विकास योजना में शहरी गरीबों हेतु प्रस्तावित आवासीय भूमि का अधिग्रहण जिलाध्यक्ष द्वारा राज्य के बजट अथवा आश्रय निधि से किया जावेगा।

5.3 शहरी क्षेत्र के आसपास कृषि योग्य एवं अन्य उपयोग की भूमि को छोटे–छोटे टुकड़ो में काटकर विक्रय होने पर, अधोसंरचना विकास एवं आवास निर्माण की योजनाओं के लिए भूमि आपूर्ति प्रभावित होती है तथा अवैध कालोनियां निर्मित हो जाती हैं। इस प्रथा पर अंकुश लगाने के लिए निवेश क्षेत्र में ऐसी कृषि भूमि जिसका भूमि उपयोग विकास योजना में गैर कृषि उपयोग हेतु निर्धारित है, एक एकड़ से कम भूमि के विक्रय पर, आश्रय शुल्क तथा बाह्य विकास की राशि ली जावेगी।

5.4 सुनियोजित शहरी विकास हेतु निजी तथा सहकारी क्षेत्र के लिए निम्नानुसार भूमि की उपलब्धता आवश्यक होगी परन्तु यह बंधन ऐसी भूमि हेतु लागू नहीं होगा जो चारों ओर से विकसित तथा निर्मित है :–

उद्देश्य	इन्दौर, भोपाल	जबलपुर,ग्वालियर, उज्जैन एवं सागर	शेष नगर पालिक निगम	अन्य नगर (नगर पालिकाएं/नगर पंचायत)
कालोनाईजेशन	8 हेक्टर	6 हेक्टर	4 हेक्टर	2 हेक्टर
समूह आवास	2 हेक्टर	1.50 हेक्टर	1 हेक्टर	0.5 हेक्टर

5.5 प्रदेश के विभिन्न शहरों में पुनर्घनत्वीकरण योजनान्तर्गत ऐसे शासकीय परिसर/भवन जो जीर्ण–शीर्ण अवस्था में हैं व फैले हुए होकर निर्मित हैं अर्थात भूमि का उपयोग क्षमता के अनुरूप नहीं हो रहा है , उनको तोड़कर रिक्त हुई भूमि के विकास की पुर्नघनत्वीकरण योजना शासन द्वारा निर्धारित नोडल संस्था के माध्यम से बनाई जायेगी। पुनर्घनत्वीकरण योजनान्तर्गत निजी तथा कार्पोरेट सेक्टर को निर्धारित योजना अनुसार सम्बद्ध किया जावेगा।

पुनर्घनत्वीकरण योजना को इस प्रकार क्रियान्वित किया जायेगा जिससे नगर के कोर एरिया में अधोसंरचना पर दबाव कम हो।

5.6 नगरों के मध्य क्षेत्रों (Core area) में जहां पर आबादी एवं अधोसंरचना पर बहुत अधिक दबाव है, ऐसे क्षेत्रों में पुनर्घनत्वीकरण की योजनाओं को यथासंभव प्रतिबंधित रखा जाएगा व उपलब्ध भवनों/परिसरों के अन्तर्गत भूमि का उपयोग उस क्षेत्र की अधोसंरचना पर दबाव को कम करने की

दृष्टि से खुले क्षेत्र, खेल मैदान, पार्किंग एवं मार्ग विस्तार हेतु करने पर समग्र विचार किया जाएगा।

5.7 जनसाधारण को अवगत कराने के लिए, शहरी स्थानीय निकाय द्वारा अस्तित्व में आई अवैध कालोनियों की सूची सार्वजनिक करते हुए विकास व्यय वसूलने की जानकारी सहित उनके नियमितीकरण हेतु समयबद्ध कार्यक्रम प्रसारित किया जावेगा। वर्ष के दौरान निर्मित अवैध कालोनियों बाबत संबंधित दोषी अधिकारियों की जवाबदेही निर्धारित कर, उनके विरूद्ध आवश्यक कार्यवाही की जावेगी।

6. निजी क्षेत्र की विकास में भूमिका

6.1 अधोसंरचना विकास एवं आवास निर्माण के क्षेत्र में निजी भागीदारी को प्रोत्साहित किया जावेगा। निजी निवेशकों के साथ आवास निर्माण में भागीदारी (Joint venture) हेतु आवश्यक प्रावधान किये जावेंगे।

6.2 निजी तथा कार्पोरेट सेक्टर का टाऊनशिप एवं अधोसंरचना विकास तथा पर्यटन एवं मनोरंजन सेक्टर में प्रोत्साहित किया जावेगा तथा इनके लिए देश तथा विदेश के प्रत्यक्ष पूंजी निवेश को शासन द्वारा स्वागत किया जावेगा।

6.3 निजी क्षेत्र का वित्त, आवास विकास के क्षेत्र में आकर्षित हो, इस हेतु शासन की अनुमति से विकास प्राधिकरण एवं गृह निर्माण मण्डल द्वारा डेवलपमेंट बाण्ड जारी करने तथा निजी तथा संस्थागत वित्त की व्यवस्था की जा सकेगी।

6.4 शहरों में आवासीय विकास हेतु कृषकों/निजी भूमि स्वामियों को भागीदारी हेतु प्रोत्साहित किया जावेगा ताकि उनकी भूमि सुलभता से उपलब्ध हो सके। भूमि के मालिकों, जिनसे भूमि ली जाएगी उन्हें भूमि के मूल्य के बदले विकास व्यय को दृष्टिगत रख सेमी–विकसित भूमि या विकसित भूखण्ड या निर्मित सम्पत्ति उपलब्ध कराई जायेगी। इस तरह निजी भूमि धारकों की स्टेक होल्डर के रूप में स्कीम क्षेत्र में सार्वजनिक संस्था के साथ भागीदारी हो सकेगी।

6.5 निजी भूमि के अधिग्रहण के मामले में भू–स्वामियों को योजना में स्टेक होल्डर या भागीदार बनाया जायेगा। भूमि स्वामी के विकल्प पर भूमि के मुआवजा के बदले उनसे प्राप्त कुल भूमि से उपलब्ध हुए विकसित क्षेत्र की 20 प्रतिशत भूमि, भूमि स्वामियों को उपलब्ध कराई जायेगी।

6.6 नगरों में निजी/कार्पोरेट सेक्टर द्वारा टाऊनशिप निर्माण के प्रस्ताव हेतु कृषि परिक्षेत्र (Agriculture zone) में निम्नानुसार न्यूनतम भूमि की व्यवस्था करने पर, ऐसी भूमि का, भूमि उपयोग परिवर्तन, विकास अनुज्ञा जारी होने पर स्वतः मान्य समझा जावेगा :–

इन्दौर, भोपाल	जबलपुर, ग्वालियर, उज्जैन एवं सागर	अन्य नगर
50–60 हेक्टर	40–50 हेक्टर	30–40 हेक्टर

इस हेतु अधिनियम में आवश्यक संशोधन किया जावेगा। टाऊनशिप क्षेत्र में सार्वजनिक सुविधाओं के विकास/निर्माण तथा टाऊनशिप के रखरखाव का दायित्व विकासकर्ता का रहेगा।

7. सहकारी संस्थाओं की भागीदारी

7.1 प्रदेश में गृह निर्माण सहकारी समितियों के कार्य संचालन को प्रभावी बनाने, समितियों के हित संरक्षण, सदस्यों के हित संरक्षण/संवर्धन करने व समिति के कार्यो का पर्यवेक्षण करने तथा उसमें व्याप्त अनियमितताओं को समाप्त करने की दृष्टि से सहकारिता अधिनियम में आवश्यकता अनुरूप संशोधन किये जायेंगे।

7.2 प्रमुख नगरों में स्थापित गृह निर्माण सहकारी समितियों की कम्प्यूटरीकरण की व्यवस्था से समीक्षा की जावेगी ताकि सहकारी प्रयास से लाभान्वित सदस्यों, शेष उपलब्ध भूमि हेतु लाभान्वित होने वाले सदस्यों तथा आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग के आवास हेतु प्रदाय योगदान, भवन निर्माताओं से प्राप्त सहयोग आदि की समीक्षा कर उपयुक्त नीति अपनाई जा सके।

7.3 शहरी स्थानीय निकायों को हस्तांतरित कालोनियों में वहां के रहवासियों की **कालोनी कल्याण समिति** का गठन कराया जावेगा ताकि कालोनी का रखरखाव सहकारिता की भावना के अन्तर्गत हो सके।

7.4 आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग को रियायती दर पर आवंटित भूखण्ड अथवा आवास के विक्रय को 10 वर्ष की अवधि तक प्रतिबंधित करने के लिए, ऐसे हितग्राहियों का भौतिक सत्यापन, कालोनी कल्याण समिति के सहयोग से किया जावेगा।

7.5 कर्मचारियों अथवा एकबद्ध समूह/व्यवसाय के सदस्यों के आवास हेतु गठित सहकारी समिति द्वारा नगर विकास के हित में समर्पित भूमि के एवज में यदि 20 प्रतिशत विकसित भूखण्ड सदस्यों की संख्या के मान से अपर्याप्त होते हैं तो उन्हें कलेक्टर द्वारा निर्धारित कीमत पर 10 प्रतिशत अतिरिक्त भूखण्ड आवंटित किये जावेंगे।

8. आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग के लिए आवास

8.1 विकास प्राधिकरण/गृह निर्माण मण्डल द्वारा, नगर विकास स्कीम/गृह निर्माण स्कीम में विकसित किये गये आवासीय क्षेत्रों में **तीस प्रतिशत** के बराबर पूर्ण विकसित क्षेत्र आर्थिक रूप से कमजोर/निम्न आय वर्ग के व्यक्तियों के लिए आरक्षित होंगे। उक्त आरक्षित क्षेत्र में प्राधिकरण/मण्डल आधे क्षेत्र में लगभग 32 से 40 वर्गमीटर तथा शेष आधे क्षेत्र में लगभग 41 से 96 वर्गमीटर आकार के पूर्ण विकसित भूखण्ड अथवा लगभग 22 से 25 वर्गमीटर तथा लगभग 26 से 48 वर्गमीटर फर्शी क्षेत्र की आवासीय इकाइयों का निर्माण करेगा। निम्न आय वर्ग हेतु निर्धारित आय सीमा आयकर विभाग द्वारा निर्धारित कर मुक्त आय सीमा तक तथा आर्थिक रूप से कमजोर आय वर्ग हेतु आय सीमा, कर मुक्त आय सीमा के एक–तिहाई तक मानी जावेगी।

8.2 प्रत्येक आवासीय कालोनी में कालोनाइजर द्वारा विकसित किए भूखण्डों के क्षेत्र में लगभग 32 से 40 वर्गमीटर आकार के **पन्द्रह प्रतिशत** के बराबर पूर्ण विकसित भूखण्ड आर्थिक रूप से कमज़ोर वर्ग के व्यक्तियों के लिए आरक्षित होंगे। ऐसा कालोनाइजर जो विकसित भूखण्डों के बजाय निर्मित आवासीय भवन उपलब्ध कराना चाहे, तो वह उक्त आरक्षित विकसित क्षेत्र के आधे भाग पर, आरक्षित भूखण्डों के क्षेत्र के बराबर निर्मित क्षेत्र के लगभग 22 से 25 वर्गमीटर फर्शी क्षेत्र की आवासीय इकाईयों का निर्माण आर्थिक रूप से कमज़ोर वर्ग हेतु करेगा तथा शेष आधे आरक्षित क्षेत्र पर, लगभग 26 से 48 वर्गमीटर आकार की आवासीय इकाईयों का निर्माण निम्न आय वर्ग हेतु करेगा।

8.3 समूह आवास योजना में आर्थिक रूप से कमजोर आय वर्ग हेतु भवनों का निर्धारित सीमा से अधिक निर्माण करने वाले भवन निर्माताओं को अतिरिक्त फर्शी क्षेत्र प्रदाय कर प्रोत्साहित किया जावेगा।

8.4 शहरी गरीबों के लिए सामाजिक आवास की निरंतर पूर्ति बनाए रखने हेतु शासन द्वारा Inclusive Growth (सबको सम्मिलित करते हुए विकास) को प्रोत्साहित किया जावेगा। **कालोनाइजर यदि आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग तथा निम्न आय वर्ग के लिए विकसित भूखण्ड या भवन निर्मित नहीं करना चाहता है, तो उसे सकल भूमि के क्षेत्र पर निर्धारित दर पर आश्रय शुल्क देना होगा। वर्ष 2007 को आधार मानकर आश्रय शुल्क की राशि में प्रतिवर्ष दस प्रतिशत की वृद्धि की जावेगी।** इस राशि का उपयोग शहरी गरीबों के आवास निर्माण हेतु किया जावेगा।

8.5 निजी तथा सहकारी क्षेत्र द्वारा आवासीय कालोनी का निर्माण विकास प्राधिकरण/गृह निर्माण मण्डल से पेरिफेरियल विकासयुक्त भूमि क्रय कर करने पर उसे आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग हेतु विकसित भूखण्ड अथवा

निर्मित आवासीय भवन अथवा आश्रय शुल्क की राशि से छूट रहेगी, चूंकि नगर विकास स्कीम/गृह निर्माण स्कीम में वांछित आरक्षण सुनिश्चित रहेगा।

8.6 कालोनाइजर द्वारा आर्थिक रूप से कमजोर वर्गों हेतु विकसित भूखण्ड अथवा निर्मित इकाईयों का आवंटन/विक्रय शपथ–पत्र के आधार पर स्वयं किया जावेगा तथा भूखण्डों/भवनों का मूल्य बिना लाभ–हानि के आधार पर निर्धारित कर, सक्षम प्राधिकारी को विक्रय मूल्य सहित हितग्राहियों की सूची भेजी जावेगी। कलेक्टर द्वारा सूची का आवश्यकता होने पर परीक्षण किया जावेगा। कमजोर वर्ग के अन्तर्गत विक्रय किये भूखण्डों/भवनों की देय राशि को सामाजिक बीमा योजना में सम्मिलित कराया जावेगा ताकि मृत्यु होने पर, शेष किश्तें देने की आवश्यकता न रहे।

8.7 कमजोर आय वर्ग की पात्रता संबंधी मापदण्ड शासन के दिशा निर्देशों के तहत निर्धारित किये जावेंगे परन्तु पात्र व्यक्तियों का चयन व भूखण्ड आवंटन लाटरी के माध्यम से विकास प्राधिकरण/गृह निर्माण मण्डल द्वारा अपने स्तर पर किया जावेगा।

8.8 आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग के भूखण्डों अथवा भवनों का विक्रय अनुसूचित जाति/अनुसूचित जनजाति वर्ग को होने पर शासन द्वारा उनको देय अनुदान राशि का भुगतान सीधे गृह निर्माण मण्डल/विकास प्राधिकरण, जिनके द्वारा भूखण्ड/भवन उपलब्ध कराये जाते हैं, को किया जाएगा।

8.9 प्रत्येक वर्ष सक्षम प्राधिकारी को अद्यतन सत्यापित द्वारा यह सुनिश्चित करना होगा कि अनुमोदित सभी कालोनियों में निर्धारित आरक्षण लागू हुए हैं। उक्त सत्यापन के अलावा, सक्षम प्राधिकारी द्वारा कमजोर तथा निम्न आय वर्ग के लिए विकसित भूखण्डों/निर्मित भवनों तथा आश्रय शुल्क के रूप में जमा राशि की वार्षिक जानकारी प्रतिवर्ष अप्रेल माह में जिलाध्यक्ष को भेजेगा।

8.10 अवैध कालोनियों के निर्माण से जहां एक ओर शहरी अधोसंरचना के ऊपर अनावश्यक दबाव पड़ता है, वहीं दूसरी ओर भवन/भूखण्ड की पूरी कीमत अदा करने के बाद भी रहवासियों को उपयुक्त नगरीय सुविधाएं उपलब्ध नहीं हो पाती हैं। अतः इस प्रवृत्ति पर अंकुश लगाने हेतु कठोर कदम उठाए जायेंगे एवं प्रचलित नीति को और अधिक प्रभावी एवं कारगर बनाया जायेगा।

9. शहरी क्षेत्रों में मलिन बस्तियों का उन्नयन/विकास/पुनर्व्यस्थापन

9.1 शहरी क्षेत्र की मलिन बस्तियों अथवा झुग्गी बस्तियों में निवासरत गरीब वर्ग को समय सीमा में आवास उपलब्ध कराने का मुख्य दायित्व शहरी स्थानीय निकायों का रहेगा परन्तु इस सामाजिक कार्य को सर्वोच्च प्राथमिकता देते हुए अर्ध–शासकीय संस्थाओं का भी सहयोग प्राप्त किया जावेगा। उक्त कार्य हेतु जिला स्तर पर जिलाध्यक्ष के नेतृत्व में शहरी विकास प्राधिकरण को नोडल एजेंसी बनाया जावेगा।

9.2 शहरी क्षेत्रों में गरीबों के लिए आवास निर्माण के कार्य के सामाजिक महत्व तथा इसकी विशालता को दृष्टिगत रखते हुए केन्द्रीय योजनाओं से प्राप्त राशि के अतिरिक्त राज्य के बजट में भी प्रावधान किया जावेगा।

9.3 शहरी स्थानीय निकायों द्वारा प्रतिवर्ष मलिन बस्तियों की सूची प्रकाशित की जावेगी, जिसमें शासकीय एवं अर्धशासकीय संस्थाओं की भूमि पर स्थापित झुग्गी बस्तियों तथा निजी भूमि पर स्थापित गन्दी बस्तियों का उल्लेख किया जोवगा। पारदर्शिता की दृष्टि से यह भी उल्लेख होगा कि कौन–कौन सी बस्तियों को उसी स्थान पर स्थायी किया जावेगा, कौन सी बस्तियों को अन्यत्र व्यवस्थापित किया जावेगा तथा बहुमूल्य भूमि पर स्थापित कौन सी बस्तियों को स्थल के आसपास बहुमंजिले प्रकोष्ठों में पुनर्वास होगा।

9.4 ऐसे स्थलों, जहां पर मलिन बस्तियों को स्थायी किया जा सकता है, उन बस्तियों में मूलभूत विकास कार्यो की न्यूनतम सुविधायें स्थानीय निकायों द्वारा उपलब्ध कराई जायेंगी।

9.5 संवेदनशीलता, पर्यावरण अथवा विकास की दृष्टि से ऐसे स्थलों, जहां पर स्थित मलिन/झुग्गी बस्तियों को अन्यत्र व्यवस्थापित करना आवश्यक है, उनमें निवासरत परिवारों का व्यवस्थापन सुनियोजित एवं समयबद्ध योजना द्वारा तैयार कर उसका क्रियान्वयन गृह निर्माण मण्डल/विकास प्राधिकरण/ शहरी स्थानीय निकाय के माध्यम से कराया जाएगा।

9.6 यदि बहुमूल्य भूमि पर स्थित झुग्गी बस्तीवासियों को वहीं पर विस्थापित किया जाना है, तो निजी/कार्पोरेट सेक्टर को पारदर्शी व्यवस्था द्वारा शामिल कर, मुख्य मार्ग से हटकर प्रकोष्ठों/भवनों का निर्माण इस प्रकार किया जाएगा कि यथासम्भव सभी बस्तीवासियों को व्यवस्थित रूप से विस्थापित किया जा सके और शेष भाग पर आवासीय/वाणिज्यिक उद्देश्य से भवन निर्मित कर उन्हें विक्रय किया जा सके। विक्रय से प्राप्त अतिरिक्त राशि, बस्तीवासियों के लिए निर्मित भवनों की लागत में समायोजित की जावेगी। योजना को आर्थिक रूप से सक्षम बनाने के लिए निर्धारित एफ.ए.आर.में आवश्यकतानुसार वृद्धि की जाएगी।

9.7 पुनर्व्यस्थापन हेतु बी.एस.यू.पी., आई.एच.एस.डी.पी. अथवा शासन की अन्य योजनाओं के अन्तर्गत भवन निर्माण के लिये अनुदान राशि सार्वजनिक संस्थाओं को उपलब्ध करायी जायेगी। पुनर्व्यवस्थापन, मुख्यतः निर्मित इकाईयों को प्रदान कर किया जावेगा।

9.8 शहरी गरीबों के व्यवस्थापन से जो भूमि रिक्त होकर उपलब्ध होगी उसका आवश्यकता अनुरूप भूमि उपयोग उपान्तरण शासन द्वारा प्राथमिकता पर किया जावेगा। उपरान्तरण के परिणामस्वरूप जो अतिरिक्त राशि उपलब्ध होगी उसका उपयोग व्यवस्थापितों को रियायती दरों पर भूखण्ड/भवन उपलब्ध कराने हेतु किया जाएगा।

9.9 कम्प्यूटीकरण द्वारा ऐसी व्यवस्था सुनिश्चित की जावेगी जिससे रियायती दर पर भूखण्ड/भवन प्राप्त करने का लाभ एक परिवार द्वारा एक ही बार उठाया जा सके। रियायती दर पर आवंटित भूखण्डों/भवनों के विक्रय पर 10 वर्ष तक प्रतिबंध तथा एक से अधिक बार सुविधा लेने वाले व्यक्तियों को दण्डित करने का कानूनी प्रावधान किया जावेगा।

9.10 गांवों तथा कस्बों से शहरों की ओर पलायनकर्ताओं के अस्थाई आवास की व्यवस्था करने के लिए शासन द्वारा शहर के चारों दिशाओं में कार्य स्थलों के समीप 10 से 15 हेक्टर भूमि शेल्टर फंड से क्रय की जावेगी। वहां विकास प्राधिकरण/गृह निर्माण मण्डल/शहरी स्थानीय निकायों द्वारा शेल्टर फंड से ही न्यूनतम सुविधायें उपलब्ध कराकर एक कमरे–सह–किचन के ट्रान्जिट आश्रय की व्यवस्था कर उन्हें मामूली साप्ताहिक शुल्क पर एन.जी.ओ. के सहयोग से अस्थाई रूप से बसाया जावेगा।

9.11 सामुदायिक सहभागिता की दृष्टि से बस्तीवासियों को व्यवस्थापन अथवा पुर्नवास होने पर उन्हें कालोनी कल्याण समिति के गठन हेतु प्रोत्साहित किया जावेगा।

10. औद्योगिक श्रमिकों एवं कर्मचारियों के लिये आवास

10.1 औद्योगिक श्रमिकों के आवास हेतु लघु औद्योगिक इकाईयों द्वारा कार्यस्थल के समीप सम्मिलित रूप से श्रमिक बस्तियों का विकास करने पर, शासन द्वारा आवासीय उपयोग हेतु शासकीय भूमि उपलब्ध होने पर प्रदाय की जायेगी।

10.2 प्रदूषण रहित बड़ी औद्योगिक इकाईयां जिसमें कार्यरत श्रमिकों की संख्या 200 से अधिक हो, एसी औद्योगिक इकाईयों को श्रमिकों हेतु आवास की व्यवस्था यथासंभव परिसर में ही करनी होगी।

10.3 औद्योगिक श्रमिकों को आवास उपलब्ध कराने हेतु औद्योगिक क्षेत्र के निकट शासन द्वारा रियायती दर पर भूमि उपलब्ध कराने पर गृह निर्माण मण्डल द्वारा भी श्रमिक आवासगृहों का निर्माण कराया जा सकेगा।

10.4 औद्योगिक विकास केन्द्र अथवा विशेष आर्थिक परिक्षेत्र (SEZ) हेतु प्रमुख क्षेत्र के अलावा सहयोगी/सर्विस् आबादी हेतु टाऊनशिप निर्माण, आकस्मिक श्रमिकों हेतु साइट एण्ड सर्विसस, निकटवर्ती नगर को जोड़ने हेतु मार्ग निर्माण/विस्तार का कार्य AKVN करेगा। यह कार्य स्थानीय निकाय/विकास प्राधिकरण/गृह निर्माण मण्डल द्वारा भी AKVN के आग्रह पर किया जायेगा।

10.5 शासन द्वारा शासकीय कर्मचारियों के लिए निजी आवास निर्माण को प्रोत्साहित करने हेतु मध्यप्रदेश राज्य कर्मचारी आवास संघ को सुदृढ़ करने के प्रयास किये जावेंगे।

10.6 प्रमुख शहरों तथा प्रशासनिक एवं औद्योगिक महत्व के नगरों में पुराने शासकीय आवासगृहों की भूमि का समुचित उपयोग करने हेतु पुनर्घनत्वीकरण की स्व–पोषित योजनायें तैयार की जावेंगी ताकि शासकीय कर्मचारियों हेतु अधिक आवासीय भवनों/प्रकोष्ठों का नव निर्माण कम भूमि पर सम्भव हो सके।

11. प्रवर्तन (**Enforcement**) तथा प्रक्रिया का सरलीकरण

11.1 विकास योजना के अनुमोदन उपरान्त, शहरी स्थानीय निकाय द्वारा अपनी सीमाएं भावी शहरी विकास के अनुरूप बढ़ाई जावेंगी ताकि विकास योजना का क्रियान्वयन संभव हो सके।

11.2 आवास एवं सम्पत्ति निर्माण से संबंधित प्रक्रियाओं में सरलीकरण तथा एकल खिड़की प्रणाली को अधिक प्रभावी तथा कारगार बनाया जावेगा।

11.3 विकास प्राधिकरण तथा गृह निर्माण मण्डल जैसी संस्थायें नगरों के नियोजित स्वरूप अनुसार अधोसंरचना विकास में मुख्य भूमिका का निर्वाह करती हैं इसलिए विकास प्राधिकरण/गृह निर्माण मण्डल को कालोनाइजर की परिभाषा से मुक्त रखा जावेगा। परन्तु उक्त सार्वजनिक संस्थाओं को सक्षम प्राधिकारी से विकास की अनुमति प्राप्त करना आवश्यक होगा।

11.4 शासन द्वारा ऐसी प्रक्रिया का निर्धारण किया जावेगा जिससे विकास प्राधिकरण/गृह निर्माण मण्डल द्वारा जो आवासीय कालोनियां विकसित की जावेंगी उनका पर्यवेक्षण शहरी स्थानीय निकायों द्वारा विकास एवं निर्माण के दौरान ही समय–समय पर हो सके ताकि शहरी स्थानीय निकायों से कालोनी के विकास तथा हस्तांतरण बाबत मतभेद की संभावना न रहे।

11.5 कालोनी निर्माता को सामूहिक रूचि के सामुदायिक कार्यो हेतु भूखण्ड/भवन के मूल्य के साथ आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग को छोड़कर शेष खरीदारों से भूखण्ड/भवन के मूल्य अनुरूप 3 से 5 प्रतिशत तक की राशि जमा कराई जावेगी, जिसे अलग कोष में सुरक्षित रखकर, ''कालोनी कल्याण समिति'' को हस्तांतरित करना होगा।

11.6 आवास हेतु निर्धारित भवनों में व्यवसायिक गतिविधियों के संचालन की प्रवृत्ति पर नियंत्रण करने हेतु अधिनियम, नियमों में इस आशय का संशोधन किया जावेगा कि ऐसे बिना अनुमति प्राप्त उपयोग परिवर्तन करने वाले भू–स्वामियों, सम्पत्ति स्वामियों के विरूद्ध अपराधिक मामले दायर करने अथवा सम्पत्ति से निष्कासन की कार्यवाही हो सके। साथ ही म.प्र. भूमि विकास नियम में आवासीय क्षेत्र में स्वीकृत/स्वीकार्य की जाने वाली गतिविधियों की सूची का युक्तियुक्तकरण किया जाएगा।

11.7 जनसामान्य की सुविधा तथा सरलीकरण की दृष्टि से विभिन्न कानूनों में सामंजस्य स्थापित किया जावेगा।

11.8 नियमों में यह स्पष्ट प्रावधान किया जावेगा कि नगर पालिका सीमा में अवैध कालोनी निर्माण/अनाधिकृत भवन निर्माण पर नियंत्रण करने की जिम्मेदारी शहरी स्थानीय निकाय की होगी तथा नगर पालिक सीमा के बाहर, ऐसे

नियंत्रण की जिम्मेदारी अनुविभागीय अधिकारी की होगी। कालोनी निर्माताओं द्वारा सक्षम स्वीकृति प्राप्त किए बिना आवासीय भूखण्ड/भवन तथा फार्म हाऊस के भूखण्ड बेचने संबंधी समाचार पत्रों में प्रकाशित विज्ञापनों का संज्ञान लेने के भी नियमों में प्रावधान किये जावेंगे।

11.9 भूमि उपयोग परिवर्तन संबंधी अपराधों पर प्रभावी नियंत्रण हेतु संचालनालय नगर तथा ग्राम निवेश के अमले को वैधानिक शक्तियां प्रदान कर सशक्त किया जावेगा।

12. किराया आवास का संरक्षण एवं कराधान

12.1 भारत सरकार से ''अचल सम्पत्ति विकास अधिनियम'' (Real Estate Development Act) का आदर्श प्रारूप प्राप्त होने पर राज्य सरकार द्वारा उसके अनुरूप नया विधान बनाया जावेगा। इसी प्रकार राज्य के भाड़ा नियंत्रण कानून तथा म.प्र. प्रकोष्ठ स्वामित्व अधिनियम, 1976 में भारत सरकार के आदर्श प्रारूपों के अनुरूप उनमें आवश्यकतानुसार संशोधन किये जावेंगे।

12.2 मकान मालिकों और किरायेदारों के हितों में संतुलन बनाते हुए निजी तथा कार्पोरेट सेक्टर को आवासीय क्षेत्र में अधिकाधिक पूंजी लगाने तथा किराये विशेष हेतु भवनों/प्रकोष्ठों के निर्माण को प्रोत्साहित किया जावेगा। ऐसा कानूनी प्रावधान किया जावेगा जिससे मकान मालिक को बिना किसी विवादों के किराये पर उपलब्ध कराई गई सम्पत्ति रिक्त होकर वापस प्राप्त हो सके।

12.3 समाज के सामान्य वर्ग द्वारा आवासीय सम्पत्ति के विक्रय मूल्य पर वर्तमान में जो मुद्रांक शुल्क प्रभार्य का प्रावधान है उसमें राष्ट्रीय आवास नीति के परिप्रेक्ष्य में समुचित कमी लाई जाकर इसे युक्तिसंगत बनाया जाएगा।

12.4 विकास प्राधिकरण/गृह निर्माण मण्डल को आवास निर्माण के लिये आवंटित भूमि को पंजीयन से मुक्त रखा जावेगा चूंकि विकास/निर्माण उपरान्त अन्ततः भूखण्डों/भवनों का हितग्राहियों के नाम विक्रय तथा पंजीयन होता है।

12.5 सम्पत्ति कर के स्वनिर्धारण हेतु इसे और सरल किया जावेगा तथा इसकी वसूली हेतु विशेष प्रयास किये जावेंगे। शहरी भूमि को वित्त सृजन का साधन बनाने तथा शहरी स्थानीय निकायों हेतु आय के अन्य स्त्रोत तलाशने के लिए राज्य शासन द्वारा विशेष अध्ययन कराया जावेगा।

12.6 गृह निमाण मण्डल, विकास प्राधिकरण द्वारा विकसित/निर्मित आवास जो अविक्रित अवस्था में है उसको विक्रय होने तक स्थानीय निकायों के सम्पत्ति कर/स्थानीय करों से मुक्त रखा जाएगा।

13. भवन निर्माण सामग्री एवं प्रौद्योगिकी

13.1 भवन निर्माण की लागत को न्यूनतम रखने तथा शहरी गरीबों को मार्गदर्शन प्रदान करने के उद्‌देश्य से स्थानीय सामग्री का यथासम्भव उपयोग करते हुए म.प्र. गृह निर्माण मण्डल द्वारा माडल भवनों का निर्माण किया जावेगा।

13.2 राज्य शासन एवं सार्वजनिक उपक्रमों द्वारा निर्मित किये जाने वाले भवनों में पर्यावरण संरक्षण की दृष्टि से उपयुक्त निर्माण सामग्री के उपयोग को प्रोत्साहित करने के उद्‌देश्य से लोक निर्माण विभाग तथा मध्यप्रदेश गृह निर्माण मण्डल, विकास प्राधिकरण तथा अन्य शासकीय एवं सार्वजनिक संस्थाओं के शेड्‌यूल ऑफ रेट्‌स में उपयुक्त संशोधन किये जायेंगे।

14. मानव संसाधन विकास

14.1 म.प्र. गृह निर्माण मण्डल द्वारा प्रमुख नगरों में निर्माण केन्द्रों के माध्यम से स्थानीय कारीगरों को भवन निर्माण की तकनीकी व भवन निर्माण की गैर पारम्परिक सामग्री/नवीन सामग्री के बेहतर एवं प्रभावी उपयोग हेतु प्रशिक्षण की सुविधा उपलब्ध कराई जायेगी।

14.2 गृह निर्माण मण्डल/विकास प्राधिकरण/शहरी स्थानीय निकाय के तकनीकी अमले को उनकी कार्यक्षमता एवं तकनीकी ज्ञान में वृद्धि हेतु निरन्तर प्रशिक्षणों के आयोजन की व्यवस्था की जाएगी। नगरीय तथा ग्रामीण निकायों के चुने हुये पदाधिकारियों को भी प्रशिक्षित किया जायेगा।