

प्रस्तावना

आवास मनुष्य की एक मूलभूत आवश्यकता है। एक साधारण परिवार के लिए आवास आर्थिक सुरक्षा और समाज में 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 संविधान में आवास राज्य का विषय है। सामाजिक आवास संबंधी नीतियों 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 हैबीटेड नीति तैयार की गई तथा 2005 में इस नीति का पुनः नया प्रारूप तैयार किया गया है। विगत वर्षों 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 गाँवों में तथा 29.16 लाख परिवार शहरों में निवास करते हैं। प्रति परिवार का औसत आकार गाँवों 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-गुणी से अधिक वृद्धि हुई है, मध्यप्रदेश की नगरीय जनसंख्या में यह वृद्धि छः गुणी से भी अधिक है। प्रथम श्रेणी के 26 नगरों/नगर समूहों में राज्य की शहरी जनसंख्या का 55.8% निवास करता है। शेष जनसंख्या 342 नगरों/नगर समूहों में निवासरत है। अर्थात् 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+ के 43 नगरों में 24.30 प्रतिशत 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 स्लम 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 हैबीटेट नीति का अन्तिम उद्देश्य "सबके लिए आवास" तथा "झुग्गी मुक्त आवास युक्त" स्वच्छ, स्वस्थ एवं समर्थ शहरी पर्यावरण का प्रयास करना है। परन्तु इसके लिए समय-सीमा निर्धारित करना संभव नहीं है। चूंकि यह केन्द्र सरकार की नीतियों तथा राज्य की वित्तीय स्थिति पर निर्भर करेगा। इसलिए रोड मैप में वार्षिक लक्ष्य ही निर्धारित करना प्रस्तावित है।

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 होंगे।

संक्षेपिका तथा रोड मैप

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 नीति के उद्देश्य बिन्दु क्रमांक 1.1 से 1.16 में दिए गए हैं। विशेष कार्य क्षेत्रों (Specific action areas) का उल्लेख अनुक्रमांक 2 से 14 में किया गया है। आवास एवं पर्यावास नीति के प्रमुख सार तत्व 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 "प्युरा सिद्धान्त" (Providing Urban Amenities in Rural Areas) को मूर्तरूप दिया जावेगा। मास्टर प्लान में आवासहीनों के लिए भूमि को सुरक्षित रखा जावेगा। ग्रामीण क्षेत्रों के रहने के अयोग्य मकानों को उन्नयन करने, ग्रामीण बेघरों, अनुसूचित जाति तथा अनुसूचित जनजातियों तथा अन्य पिछड़ा वर्ग तथा उपेक्षित वर्गों को आवास मुहैया कराने में मदद हेतु वार्षिक लक्ष्य निर्धारित कर उन्हें हासिल किया जावेगा।

(3) नगर नियोजन :

प्रदेश के नगरों की विकास योजनाएं सस्टेनेबल डेवलपमेन्ट के आधार पर तैयार होंगी। 74 वें संविधान संशोधन की मंशा के अनुरूप शहरी स्थानीय निकायों को नगरों की विकास योजनाएं बनाने में प्रत्यक्ष रूप से सम्बद्ध किया जावेगा, जिससे शहरी गरीबों के लिए आवासीय भूमि का स्पष्ट रूप से निर्धारण किया जावेगा। 50 हजार से अधिक जनसंख्या के सभी नगरों, जिला मुख्यालय, नगर, धार्मिक/पर्यटन महत्व के नगर जिनकी विकास योजनाएं अप्रकाशित हैं, आगामी 5 वर्षों में पूर्ण की जावेंगी। महानगरीय योजना बनाने का कार्य समयबद्ध कार्यक्रम अनुसार निर्धारित किया जावेगा।

(4) अधोसंरचना विकास एवं भूमि आपूर्ति :

राज्य में अधोसंरचना विकास मण्डल का गठन किया जावेगा तथा इसके गठन तक यह दायित्व मध्यप्रदेश गृह निर्माण मण्डल को सौंपा जावेगा। विकास प्राधिकरण तथा गृह निर्माण मण्डल का मुख्य दायित्व विकास योजना का क्रियान्वयन तथा पेरिफेरियल

अधोसंरचना विकास कर भूमि की आपूर्ति सुनिश्चित करना होगा। विकास योजना में प्रस्तावित मुख्य मार्गों के निर्माण की पूर्ति, मार्ग के दोनों ओर अतिरिक्त भूमि के अधिग्रहण तथा विक्रय द्वारा बी.ओ.टी के अन्तर्गत 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। राज्य के प्रमुख शहरों में पुनर्घनत्विकरण योजना द्वारा शहरी भूमि का अधिकतम/अनुकूलतम उपयोग किया जावेगा। अर्द्धशासकीय क्रियान्वयन संस्थाओं की भूमिका, सुविधाप्रदायक के रूप में प्रस्तावित की गई है।

(5) निजी क्षेत्र की विकास में भूमिका :

निजी तथा कार्पोरेट सेक्टर का टारुनशिप एवं सम्पत्ति निर्माण तथा पर्यटन एवं मनोरंजन सेक्टर में स्वागत किया जावेगा तथा देश तथा विदेश के प्रत्यक्ष पूंजी निवेश को शासन द्वारा प्रोत्साहित किया जावेगा। निजी सेक्टर के लिए भूखण्डीय विकास तथा भवन निर्माण (गुप 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 का विधान बनाया जावेगा।

(6) सहकारी क्षेत्र की भागीदारी :

गृह निर्माण सहकारी समितियों के कार्य संचालन को प्रभावी बनाने हेतु 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 सामूहिक भावना की दृष्टि से, सहकारिता की भावना के अन्तर्गत हो सके। रियायती दर पर अनुदानयुक्त आवंटित आवासों के विक्रय को दीर्घ अवधि तक प्रतिबंधित करने हेतु कालोनी कल्याण समिति से ऐसे हितग्राहियों के भौतिक सत्यापन कराने में सहयोग प्राप्त किया जावेगा।

(7) आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग हेतु आवास :

नगर विकास स्कीम/गृह निर्माण स्कीम में आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग/निम्न आय वर्ग हेतु 25 प्रतिशत के बराबर पूर्ण विकास क्षेत्र सुरक्षित किया जावेगा। निजी तथा सहकारी क्षेत्र की कालोनियों में इसे 15 प्रतिशत 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 उन्हें शपथ-पत्र द्वारा आवंटन/विक्रय की स्वतंत्रता 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। गाँवों तथा कस्बों से शहरों की ओर पलायनकर्ताओं 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 उन्नयन कर स्थायी किया जावेगा; 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 के अधिकतर प्रयास निर्मित आवासीय इकाईयों द्वारा किए जावेंगे। 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 संतुलित बनाते हुए, किराये के आवासीय भवनों/प्रकोष्ठों के निर्माण को कानूनी संरक्षण द्वारा प्रोत्साहित किया जावेगा। पूर्णतः किराये की दृष्टि से सम्पत्ति निर्माण द्वारा निजी तथा कार्पोरेट सेक्टर की पूंजी निवेश से आवास समस्या के समाधान के साथ रोजगार सृजन द्वारा असंगठित क्षेत्र लाभान्वित होगा।

(10) वित्तीय व्यवस्था तथा वित्त सृजन :

शहरी अधोसंरचना विकास हेतु "मध्यप्रदेश नगरीय अधोसंरचना विकास फंड" बनाया जावेगा। प्रमुख शहरों में पृथक से "नगर विकास पूंजी फण्ड" का गठन किया जावेगा। आवास एवं अधोसंरचना विकास के क्षेत्र में संस्थागत वित्त एवं निजी वित्तीय स्रोतों को आकर्षित करने हेतु "डेवलपमेंट बाण्ड" जारी करने की अनुमति दी जावेगी। शहरी स्थानीय निकायों के लिये वित्त सृजन के अतिरिक्त स्रोत तलाशने 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 दुरुपयोग 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। साथ ही बड़े शहरों में अनाधिकृत विकास/निर्माण तथा भूमि उपयोग परिवर्तन संबंधी अपराधों पर नियंत्रण हेतु सम्बन्धित अधिकारियों को न्यायालयीन समान शक्तियां देने पर विचार होगा।

(12) शहरी क्षेत्रक 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 तथा इसे आगामी पाँच वर्षों में घटाकर 5 प्रतिशत तक लाया जावेगा।

(13) मानव संसाधन विकास :

भवन निर्माण के क्षेत्र में गैर पारम्परिक सामग्री के उपयोग तथा नई तकनीक को लोकप्रिय बनाने हेतु 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 बोर्ड के माध्यम से कोर्स में सम्मिलित कराया जावेगा। 50 हजार से अधिक जनसंख्या वाली निकायों में नगर नियोजक की भर्ती तथा पार्षदों एवं शहरी गांवों के सरपंचों हेतु कार्यशालाएं भी आयोजित करने का प्रस्ताव है।

आवास एवं पर्यावरण नीति, 2007 में प्रस्तावित उद्देश्य निम्नानुसार रोड मैप द्वारा हासिल किये जावेंगे :-

रोड मैप (ROAD MAP)

(अ) नीतिगत मुद्दे :

- | | | |
|----|-------------------------------------------------------------------|-------------|
| 1. | आवास एवं पर्यावास नीति का अनुमोदन करना। | मई 07 तक |
| 2. | राज्य स्तरीय अधोसंरचना विकास मण्डल का गठन करना। | जून 07 तक |
| 3. | जिलावार आवासीय मांग का आंकलन तथा समग्र आवासीय योजना तैयार करना। | जुलाई 07 तक |
| 4. | प्रचलित नियमों विधियों और प्रक्रियाओं का संशोधन एवं सरलीकरण करना। | जुलाई 07 तक |

- | | | |
|----|--------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| 5. | कानून में संशोधन कर किराया आवास को संरक्षण देकर प्रोत्साहित करना। | अगस्त 07 तक |
| 6. | राज्य स्तर पर "मध्यप्रदेश नगरीय अधोसंरचना फंड" तथा प्रमुख नगरों में पृथक से नगर विकास फंड बनाना। | अगस्त 07 तक |
| 7. | सामूहिक सहकारिता की दृष्टि से प्रत्येक कालोनी हेतु कालोनी कल्याण सहकारी समिति का गठन कराना। | सितम्बर 07 तक |

(ब) आवासीय लक्ष्य : (वित्तीय वर्ष 2007-08 के अन्त तक)

- | | | इकाईयां/परिवार |
|----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| 1. | बी.एच.एस.पी. के अन्तर्गत आवासीय इकाइयों का निर्माण करना। | 1.00 लाख |
| 2. | आई.एच.एस.डी.पी. के अन्तर्गत आवासीय इकाइयों का निर्माण करना। | 0.50 लाख |
| 3. | बी.एच.एस.पी., आई.एच.एस.डी.पी. तथा अयोध्या बस्ती विकास योजना के अन्तर्गत झुग्गी बस्तियों का उन्नयन/अधोसंरचना विकास। (100 बस्तियां) | 1.50 लाख |
| 4. | इन्दिरा आवास योजना के अन्तर्गत आवासीय इकाइयों का निर्माण करना। | 0.50 लाख |
| 5. | ग्रामीण क्षेत्रों के अयोग्य मकानों का उन्नयन करना। | 0.50 लाख |
| 6. | ग्रामीण क्षेत्रों में आवासहीनों को भूखण्ड देना। | 1 लाख |

(स) समीक्षा कार्यक्रम :

- | | | |
|----|---------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|
| 1. | प्रमुख सचिव, आवास एवं पर्यावरण की अध्यक्षता में अन्तरविभागीय त्रैमासिक समीक्षा। | जुलाई, अक्टूबर 07 एवं जनवरी 08 में |
| 2. | मुख्य सचिव की अध्यक्षता में वार्षिक समीक्षा एवं लक्ष्य निर्धारण। | मार्च, 08 में |

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 प्रत्यक्षतः (सीधे) सम्बद्ध करते हुए सस्टेनेबल डेवलपमेंट (Sustainable Development) के आधार पर नगरों तथा ग्रामों की विकास योजनाएं तैयार करना तथा उनमें शहरी एवं ग्रामीण गरीबों के लिए उनके कार्यस्थल/आबादी के समीप आवासीय भूमि का निर्धारण 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 उपेक्षित वर्गों की आवास उपलब्ध कराने में मदद 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 आवास निर्माण और अधोसंरचना विकास के क्षेत्र में व्यापक स्तर पर प्रयास करने हेतु राज्य स्तरीय अधोसंरचना विकास मण्डल (State Level Infrastructure Development Board) का गठन करना।
- 1.7 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।
- 1.8 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।
- 1.9 शहरी क्षेत्रों में पुनर्घनत्वीकरण एवं पुनर्निर्माण तथा ऐतिहासिक सांस्कृतिक एवं वास्तुकला सम्बन्धी धरोहर तथा पारम्परिक तकनीक का संरक्षण एवं संवर्धन करना।
- 1.10 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 प्रस्तावित करना।

- 1.11 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।
- 1.12 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 कॉर्पोरेट सेक्टर को किराये के आवासीय भवनों के निर्माण को कानूनी संरक्षण द्वारा प्रोत्साहित करना।
- 1.13 राज्य स्तर पर “मध्यप्रदेश नगरीय अधोसंरचना संस्था” बनाना तथा प्रमुख शहरों के लिए “नगर विकास पूंजी फण्ड” (City Development Capital Fund) बनाया जाना। शहरी भूमि को वित्त सृजन का साधन बनाते हुए अर्जित आय फण्ड में जमा करना तथा शहरी अधोसंरचना विकास के हित में फण्ड का उपयोग करना।
- 1.14 आवास विकास के क्षेत्र में सार्वजनिक-निजी 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।
- 1.15 आवास एवं अधोसंरचना विकास के क्षेत्र में संस्थागत वित्त एवं निजी वित्तीय स्रोतों को आकर्षित करने हेतु “डेवलपमेंट बाण्ड” (Development Bond) जारी करने की अनुमति देना।
- 1.16 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 भरवाएँ 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 समितियाँ, ग्रामीण क्षेत्र के लिए विकास योजना राजस्व विभाग के सहयोग से 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 तथा आवासहीनों के लिए भूमि 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 वहाँ "प्युरा सिद्धान्त" (Providing Urban Amenities in Rural Areas) 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 हो सकें, शासन इस ओर अपना ध्यान केन्द्रित करेगी।
- 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 ग्रामीण क्षेत्र में आवासहीनों की समस्याओं के निराकरण हेतु वर्तमान में प्रचलित इन्दिरा आवास योजना को भारत सरकार द्वारा निर्धारित मार्ग-दर्शिका अनुसार लागू किया जाएगा। इस योजना के अन्तर्गत भारत सरकार से अधिक राशि प्राप्त करने का प्रयास किया जावेगा।

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 भी पर्याप्त ध्यान दिया जावेगा।
- 3.2 विकास योजना की विषयवस्तु में आवश्यक संशोधन किया जावेगा ताकि जवाहर लाल नेहरू नेशनल अर्बन रिन्युअल मिशन अथवा अर्बन इन्फ्रास्ट्रक्चर डिवलेपमेंट स्कीम 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 जो निजी विशेषज्ञों से नगर की आवश्यकताओं के अनुरूप संचालनालय नगर तथा ग्राम निवेश के तकनीकी सहयोग से विकास योजनायें तैयार करवा सकेंगी।
- 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 योजनाएँ अभी तक अप्रकाशित हैं, प्राथमिकता के आधार पर तैयार कर, आगामी 5 वर्षों 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, ढांचा योजना के अन्तर्गत तैयार न कर, विस्तृत प्रस्तावों/परियोजनाओं की तरह तैयार कराई जावेंगी ताकि ऐसे नगरों की परिक्षेत्रिक योजनाएं तैयार करने की आवश्यकता न रहे।
- 3.6 परिक्षेत्रिक योजना में आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग के आवास हेतु भूमि को अंकित किया जाता है। शहरी स्थानीय निकायों को परिक्षेत्रिक योजनाएं बनाने का दायित्व ऐसे नगरों हेतु रहेगा जिनमें विकास योजना बनाने अथवा उनके क्रियान्वयन की अपेक्षा की गई है। शेष नगरों में उनका दायित्व मध्य क्षेत्र की परिक्षेत्रिक योजना बनाने तक सीमित किया जावेगा ताकि वर्तमान शहरी क्षेत्र का पुनर्निर्माण तथा विकास सम्भव हो सके।
- 3.7 कालांतर में प्रचलित उद्यानों/मैदानों को यथासंभव पुनर्जीवित किया जावेगा। नगरीय पर्यावरण के संरक्षण हेतु 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।

- 3.8 74 वें संविधान संशोधन के परिप्रेक्ष्य में महानगर योजना बनाने का समयबद्ध कार्यक्रम बनाया जावेगा। प्रत्येक महानगर क्षेत्र हेतु विकास योजना तैयार करने के लिए एक महानगर योजना समिति (Metropolitan Planning Committee) का गठन किया जायेगा। उक्त योजना के क्रियान्वयन हेतु महानगरीय विकास प्राधिकरण (Metropolitan Development Authority) का गठन तथा उसमें वर्तमान विकास प्राधिकरण/प्राधिकरणों के विलय पर विचार 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। गैर-प्राधिकरण नगरों में शहरी स्थानीय निकाय म.प्र. गृह निर्माण मण्डल का सहयोग प्राप्त कर सकेंगी।
- 4.2 प्रदेश के नगरों में प्रमुख अधोसंरचना विकास हेतु एक राज्य स्तरीय संस्था का गठन किया जावेगा। अन्तरिम व्यवस्था के रूप में यह दायित्व म.प्र. गृह निर्माण मण्डल को सौंपा जावेगा।
- 4.3 शहरी अधोसंरचना विकास हेतु "मध्यप्रदेश नगरीय अधोसंरचना विकास फंड" बनाया जावेगा। प्रमुख नगरों में "नगर विकास पूंजी फंड" (Urban Development Capital Fund) का पृथक से गठन किया जावेगा। जिसमें बीज पूंजी (Seed Capital) की व्यवस्था राज्य स्तरीय फंड से की जावेगी। 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। राज्य स्तरीय/नगर स्तरीय पूंजी फंड के प्रबंधन हेतु शासन द्वारा दिशा निर्देश जारी किये जावेंगे।
- 4.4 आवास निर्माण हेतु नए क्षेत्र खोलने के लिये विकास योजनाओं के अनुमोदन उपरान्त प्रस्तावित मुख्य मार्गों तथा उसके दोनों ओर आवश्यकतानुसार अतिरिक्त भूमि के अधिग्रहण हेतु कार्यवाही आरम्भ की जावेगी। इससे प्रमुख मार्गों का निर्माण बी.ओ.टी. के अन्तर्गत भी किया जा सकेगा।
- 4.5 अधोसंरचना विकास तथा आवास निर्माण के लिये टारुन 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।
- 4.6 नगर विकास स्कीम/गृह निर्माण स्कीम की अधिसूचना जारी करने के पूर्व शासन की अनुमति 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

- 4.7 प्रत्येक विकासकर्ता से नगरीय अधोसंरचना विकास हेतु बाह्य विकास राशि जमा कराई जावेगी जिसकी गणना संबंधित संस्थाओं द्वारा की जावेगी। उक्त राशि की वास्तविक गणना होने तक निम्नानुसार सकल क्षेत्रफल पर राशि जमा कराई जावेगी। विकासकर्ता द्वारा न्यूनतम निर्धारित क्षेत्र की व्यवस्था करने पर बाह्य विकास राशि में 50 प्रतिशत तक की छूट प्रदाय की जावेगी। टारुनशिप निर्माण के प्रकरणों में यह छूट 75 प्रतिशत तक दी जावेगी।

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

- 4.8 शहर के विकास में निजी सेक्टर की सहभागी योजनाएं तथा सामुदायिक महत्व की सुविधाओं के विकास में जनसहभागिता हेतु प्रयास एवं प्रोत्साहन हेतु समुचित कार्यवाही की जावेगी। जनसहभागिता हेतु जनप्रतिनिधियों तथा प्रशासनिक अधिकारियों 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 भी ध्यान रखा जावेगा :
- (अ) नगर विकास स्कीम अथवा गृह निर्माण स्कीम की अधिसूचना उपरांत स्कीम क्षेत्र में स्थित समस्त शासकीय भूमि विकास प्राधिकरण/गृह निर्माण मण्डल को प्राथमिकता पर उपलब्ध कराई जायेगी।
- (ब) शासन द्वारा प्राधिकरण/मण्डल को शासकीय फ्री-होल्ड भूमि एक मुश्त प्रीमियम के स्थान पर किश्तों में उपलब्ध कराई जायेगी तथा प्रथम किश्त के रूप में न्यूनतम 10 प्रतिशत राशि जमा करने के साथ, उक्त भूमि का अग्रिम आधिपत्य प्रदान किया जावेगा। शेष 90 प्रतिशत राशि निर्माण अवधि के दौरान अधिकतम 5 वर्षों की किश्तों में, शासन द्वारा निर्धारित ब्याज के साथ जमा कराई जावेगी। इसके लिए जिला प्रशासन तथा संस्था द्वारा संयुक्त एस्करो एकाउंट बैंक में खोलने पर विचार किया जा सकता है।
- (स) 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।
- (द) 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।
- (ई) वर्तमान में प्राधिकरण/मण्डल को शासकीय भूमि के अंतरण पर प्रब्याजि के अतिरिक्त भू-भाटक भी देना होता है, जिसकी दर 5 प्रतिशत वार्षिक है। चूंकि शासकीय भूमि का अंतरण बाजार मूल्य के अनुरूप हो रहा है इस कारण इन संस्थाओं को फ्री होल्ड भूमि उपलब्ध कराई जावेगी।

- 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।
- 5.3 नगर विकास स्कीम/गृह निर्माण स्कीम के अधिसूचित क्षेत्र में नगर भूमि सीमा के न्यायालयीन प्रकरणों में संचालक मण्डल द्वारा अनुमोदित मार्गदर्शी फार्मूले के तहत समझौता द्वारा भूमि आपूर्ति बढ़ाने का प्रयास किया जावेगा।
- 5.4 शहरी क्षेत्र के आसपास कृषि योग्य एवं अन्य उपयोग की भूमि को छोटे-छोटे टुकड़ों 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।
- 5.5 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। परिक्षेत्रिक योजना के अभाव में, विकास अनुज्ञा जारी करने से पूर्व, सेक्टर प्लान तैयार करना आवश्यक होगा।

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

- 5.6 प्रदेश के विभिन्न शहरों में पुनर्घनत्वीकरण योजनान्तर्गत ऐसे शासकीय परिसर/भवन जो जीर्ण-शीर्ण अवस्था में हैं व फँसे हुए होकर निर्मित हैं अर्थात् भूमि का उपयोग क्षमता के अनुरूप नहीं हो रहा है, उनको तोड़कर रिक्त हुई भूमि के विकास की पुनर्घनत्वीकरण योजना शासन द्वारा निर्धारित नोडल संस्था के माध्यम से बनाई जायेगी। पुनर्घनत्वीकरण योजनान्तर्गत शासन द्वारा बड़ा क्षेत्र उपलब्ध कराने पर नोडल एजेन्सी अनुमोदित अभिन्यास के अनुरूप पेरिफेरियल अधोसंरचना विकास उपरान्त, निजी तथा कार्पोरेट सेक्टर को निर्धारित योजना अनुसार भूखण्ड बेचकर क्षेत्र के विकास में सम्बद्ध कर सकेगी।
- 5.7 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।

- 5.8 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 विरुद्ध आवश्यक कार्यवाही की जावेगी।

6. निजी क्षेत्र की विकास में भूमिका

- 6.1 अधोसंरचना विकास एवं आवास निर्माण के क्षेत्र में सार्वजनिक-निजी भागीदारी को प्रोत्साहित किया जावेगा। निजी निवेशकों के साथ आवास निर्माण में भागीदारी (Joint venture) हेतु नियमों में आवश्यक प्रावधान किये जावेंगे।
- 6.2 निजी तथा कार्पोरेट सेक्टर का टाऊनशिप एवं सम्पत्ति निर्माण 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 प्राधिकरण एवं 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 भूमि के मालिकों को यह विकल्प भी दिया जायेगा कि वे उनके मूल्य के बदले या तो 20 प्रतिशत विकसित आवासीय भूखण्ड लें, चाहे भूमि उपयोग जो भी हो अथवा भू-अर्जन की जो भी कीमत निर्धारित हो, वह कीमत लें। भूखण्डों का आवंटन अन्तरण द्वारा भू-स्वामी से पंजीकृत एग्रीमेन्ट के आधार पर किया जावेगा।
- 6.6 निजी सेक्टर को आवास विकास में प्रोत्साहन तथा संरक्षण प्रदान करने हेतु मालिकाना दस्तावेजों सहित तत्संबंधी सूचना नगर तथा ग्राम निवेश को देने पर ऐसी निजी भूमि सूचना की तिथि के बाद नगर विकास स्कीम/गृह निर्माण स्कीम में सम्मिलित होने से मुक्त रहेगी बशर्ते ऐसी भूमि हेतु विकास अनुज्ञा सूचना के दो माह में तथा विकास कार्य दो वर्षों में पूर्ण करना आवश्यक होगा।
- 6.7 नगरों में निजी/कार्पोरेट सेक्टर द्वारा टाऊनशिप निर्माण के प्रस्ताव हेतु कृषि परिक्षेत्र (Agriculture zone) में निम्नानुसार भूमि की व्यवस्था करने पर, ऐसी भूमि का, भूमि उपयोग परिवर्तन, विकास अनुज्ञा जारी होने पर स्वतः मान्य समझा जावेगा। 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।

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

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 कार्यों 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 सामूहिक सहभागिता की दृष्टि से, 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, जिला प्रशासन द्वारा 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 पच्चीस 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 आवश्यकतानुसार 32 से 40 वर्गमीटर तथा 41 से 96 वर्गमीटर आकार के पूर्ण विकसित भूखण्ड अथवा 22 से 25 वर्गमीटर तथा 26 से 48 वर्गमीटर फर्शी क्षेत्र की आवासीय इकाइयों का निर्माण करेगा। कमजोर 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 32 से 40 वर्गमीटर आकार के पन्द्रह प्रतिशत के बराबर पूर्ण विकसित भूखण्ड आर्थिक रूप से कमजोर 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 22 से 25 वर्गमीटर फर्शी क्षेत्र की आवासीय इकाइयों का निर्माण आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग हेतु करेगा तथा शेष आधे आरक्षित क्षेत्र पर, 26 से 48 वर्गमीटर आकार की आवासीय इकाइयों का निर्माण निम्न आय वर्ग हेतु करेगा। सरलीकरण की दृष्टि से एक हेक्टर भूमि में न्यूनतम निम्नानुसार भूखण्ड/आवासीय इकाइयों का आरक्षण सुनिश्चित किया जावेगा :

भूखण्ड/आवासीय इकाइयां	आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग	निम्न आय वर्ग
विकसित भूखण्ड	25	—
अथवा निर्मित आवासीय इकाइयां	25	12

- 8.3 अधोसंरचना विकास को दृष्टिगत रखते हुए आवासीय भूमि उपयोग हेतु सकल फर्शी क्षेत्र अनुपात अधिकतम एक स्वीकृत होगा तथा आर्थिक रूप से कमजोर आय वर्ग हेतु भवनों का निर्धारित सीमा से अधिक निर्माण करने वाले विकासकर्ताओं/भवन निर्माताओं को अतिरिक्त फर्शी क्षेत्र स्वीकृत होगा।
- 8.4 शहरी गरीबों के लिए सामाजिक आवास की निरंतर पूर्ति बनाए रखने हेतु शासन द्वारा प्रोत्साहित किया जावेगा। फिर भी कालोनाइजर यदि आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग तथा निम्न आय वर्ग के लिए विकसित भूखण्ड या भवन निर्मित नहीं करना चाहता है, तो उसे मूल प्रस्ताव अनुसार निर्धारित दर पर सकल भूमि के क्षेत्र 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 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। सक्षम प्राधिकारी की अनुशंसा पर 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 सक्षम प्राधिकारी को वार्षिक अद्यतन सत्यापन द्वारा यह सुनिश्चित करना होगा कि अनुमोदित सभी कालोनियों में (अतिशेष भूमि से छूट प्राप्त प्रकरणों सहित) 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 अप्रैल माह में जिलाध्यक्ष को भेजेगा जो मई माह में बैठक आहूत कर निर्धारित प्रगति की समीक्षा करेगा।

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 देने के कारण अर्ध-शासकीय संस्थाओं का भी सहयोग प्राप्त किया जावेगा। उक्त कार्य हेतु जिला स्तर पर जिलाध्यक्ष एवं शहरी विकास प्राधिकरण को नोडल अधिकारी 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 जावेगा। 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 कार्यों की न्यूनतम सुविधायें उपलब्ध कराई जायेंगी। ये सुविधायें शहरी स्थानीय निकायों के माध्यम से केन्द्रीय प्रवर्तित योजनाओं अथवा शेल्टर निधि में उपलब्ध राशि तथा हितग्राहियों से किश्तों में अंशदान से क्रियान्वित की 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 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 विक्रित 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 अधिकतम 0.5 प्रतिशत तक की वृद्धि की जाएगी।

- 9.7 पुनर्व्यस्थापन हेतु बी.एस.यू.पी., आई.एच.एस.डी.पी. अथवा शासन की अन्य किसी योजना के अन्तर्गत भवन निर्माण में जो भी राशि का अनुदान उपलब्ध है, वह पुनर्व्यस्थापन पर सार्वजनिक संस्थाओं को उपलब्ध कराये जायेंगे। पुनर्व्यस्थापन के अधिकतर प्रयास निर्मित इकाईयों के माध्यम से किया जावेगा।
- 9.8 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 सहकारी कल्याण समिति के गठन हेतु प्रोत्साहित किया जावेगा, ताकि सामान्य प्रबन्ध तथा स्वच्छता का वे स्वयं ध्यान रख सकें।

10. औद्योगिक श्रमिकों एवं कर्मचारियों के लिये आवास

- 10.1 औद्योगिक श्रमिकों के आवास हेतु लघु औद्योगिक इकाइयों द्वारा कार्यस्थल के समीप सम्मिलित रूप से श्रमिक बस्तियों का विकास करने पर, शासन द्वारा आवासीय उपयोग हेतु शासकीय भूमि उपलब्ध होने पर, रियायती दरों पर प्रदाय की जायेगी।
- 10.2 प्रदूषण रहित बड़ी औद्योगिक इकाइयां जिसमें कार्यरत श्रमिकों की संख्या 200 से अधिक हो, ऐसी औद्योगिक इकाइयों 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। भाड़ाक्रय आधार पर श्रमिकों को आवास आवंटित होने पर संबंधित औद्योगिक इकाई द्वारा श्रमिकों के वेतन से सीधे किश्त की कटौती की जाकर मण्डल में जमा किये जाने की प्रक्रिया को प्रभावशाली बनाया जाएगा।
- 10.4 औद्योगिक विकास केन्द्रों/औद्योगिक क्षेत्रों में औद्योगिक इकाइयों द्वारा अपने श्रमिकों हेतु आवास उपलब्ध कराने को प्रोत्साहित करने के लिए आवासीय अधोसंरचना विकास की योजना उद्योग विभाग के अधोसंरचना विकास निगम के चाहने पर, गृह निर्माण मण्डल के माध्यम से भी क्रियान्वित की जावेगी।
- 10.5 औद्योगिक विकास केन्द्र अथवा विशेष आर्थिक परिक्षेत्र (SEZ) हेतु प्रमुख क्षेत्र के अलावा सहयोगी/सर्विस् आबादी हेतु टाऊनशिप निर्माण, आकस्मिक श्रमिकों हेतु साइट एण्ड सर्विस्स, निकटवर्ती नगर को जोड़ने हेतु मार्ग निर्माण/विस्तार हेतु भी भूमि का अधिग्रहण किया जावेगा, बशर्ते शहरी स्थानीय निकाय/विकास प्राधिकरण/गृह निर्माण मण्डल द्वारा समन्वित नियोजित विकास हेतु ऐसी अपेक्षा की गई हो।
- 10.6 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।
- 10.7 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 शासन 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 जाएंगी ताकि विकास योजना का क्रियान्वयन, फिन्ज एरिया में अनाधिकृत विकास पर नियंत्रण तथा केन्द्रीय योजनाओं का समुचित लाभ प्राप्त हो सके।
- 11.2 समूह आवास के मापदण्डों में परिवर्तन कर, सकल (gross) क्षेत्र हेतु फर्शी क्षेत्र अनुपात (F.A.R) एक निर्धारित किया जावेगा ताकि आमोद प्रमोद, पार्किंग तथा अन्य नागरिक सुविधाओं हेतु प्रावधान करने में कोताही न हो तथा बहुमंजिले भवनों का निर्माण भी प्रोत्साहित हो सके।
- 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।
- 11.4 शासन द्वारा ऐसी प्रक्रिया का निर्धारण किया जावेगा जिससे विकास प्राधिकरण/गृह निर्माण मण्डल द्वारा जो आवासीय कालोनियां विकसित की जाएंगी 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 कार्यों 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 विरुद्ध 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 संलग्न परिशिष्ट अनुसार सामंजस्य स्थापित किया जावेगा।
- 11.8 विकेन्द्रीकरण की दृष्टि से प्रतिनियुक्ति पर पदस्थ नगर नियोजकों को विभागीय अधिकारियों की तरह विकास अनुज्ञा की शक्तियां देना, सार्वजनिक संस्थाओं द्वारा

विकसित कालोनियों में उनके इंजीनियरों को भवन निर्माण की अनुज्ञा के अधिकार देना तथा पंजीकृत इंजीनियरों/वास्तुविदों को भवन निर्माण की स्वीकृति के अधिकार देने बाबत समग्र प्रयास किये जावेंगे।

- 11.9 नियमों में यह स्पष्ट प्रावधान किया जावेगा कि नगर पालिक सीमा में अवैध/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।
- 11.10 भूमि उपयोग परिवर्तन संबंधी अपराधों पर प्रभावी नियंत्रण हेतु संचालनालय नगर तथा ग्राम निवेश के अधिकारियों को न्यायालयीन समान (Quasi-judicial) शक्तियां प्रदान की जावेंगी।

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 व इस हेतु भवन स्वामी को समुचित पुलिस संरक्षण उपलब्ध कराया जाएगा।
- 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। प्रत्येक वर्ष इसमें आधे प्रतिशत की कमी की जावेगी तथा वर्ष 2011-12 तक इसे घटाकर 5 प्रतिशत तक लाने का प्रयास किया जावेगा।
- 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। लीज आवंटन के शासनादेश की एग्रीमेंट के रूप में पंजीयन की व्यवस्था की जावेगी।
- 12.5 गृह निर्माण मण्डल/विकास प्राधिकरण/शहरी स्थानीय निकाय/आवास संघ द्वारा बैम्बे/बी.एस.यू.पी./आई.एच.एस.डी.पी. योजनाओं के अन्तर्गत कमजोर वर्ग के लिए निर्मित भवनों/प्रकोष्ठों के लिखितों पर प्रभार्य स्टाम्प शुल्क की दरों में कमी की जावेगी।
- 12.6 विकास प्राधिकरण/गृह निर्माण मण्डल के अलावा निजी भवन निर्माताओं तथा प्राथमिक गृह निर्माण सहकारी समितियों द्वारा कमजोर आय वर्ग/निम्न आय वर्ग के लिए निर्मित भवनों/प्रकोष्ठों के लिए निष्पादित लिखितों के प्रभार्य स्टाम्प शुल्क की दरों में कुछ रियायत दी जावेगी।
- 12.7 समाज के उपेक्षित वर्ग (विकलांग, विधवा महिलायें, अनाथ एवं उपेक्षित वरिष्ठ नागरिकजन) के हितग्राहियों को गृह निर्माण मण्डल एवं विकास प्राधिकरण से सम्पत्ति क्रय करने पर उसके पंजीयन शुल्क में एक प्रतिशत की अतिरिक्त छूट दी जायेगी। इसी प्रकार स्थानीय संस्थाओं के करों में भी छूट प्रदान की जाएगी।

- 12.8 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 स्रोत तलाशने के लिए राज्य शासन द्वारा विशेष अध्ययन कराया जावेगा।
- 12.9 गृह निमाण मण्डल, विकास प्राधिकरण, निजी भवन निर्माता तथा सहकारी संस्थाओं द्वारा विकसित/निर्मित सम्पत्ति जो अविक्रित अवस्था में है उसको विक्रय होने तक स्थानीय निकायों के सम्पत्ति कर/स्थानीय करों से मुक्त रखा जाएगा। उपरोक्त छूट कालोनी हेतु पूर्णता प्रमाण-पत्र प्राप्त होने अथवा कालोनी के नगर पालिक संस्था में हस्तांतरित होने के बाद समाप्त हो जावेगी।

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 पर्यावरण संरक्षण की दृष्टि से फ्लाइं ऐश से निर्मित ईटों तथा गैर पारम्परिक भवन सामग्री के उपयोग तथा नई तकनीकी को लोकप्रिय बनाने हेतु निर्माण केन्द्र स्थापित कराने के प्रयास किये जावेंगे।
- 13.3 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 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 कर्मचारियों को उनकी कार्यक्षमता एवं तकनीकी ज्ञान में वृद्धि हेतु प्रशासनिक अकादमी द्वारा निरन्तर प्रशिक्षणों के आयोजन की व्यवस्था की जाएगी। शहरी स्थानीय निकायों के पार्षदों एवं निवेश क्षेत्र में सम्मिलित ग्रामों के चुने हेतु जनप्रतिनिधियों हेतु कार्यशालाएं भी आयोजित की जायेंगी।
- 14-3 शहरी और ग्रामीण क्षेत्रों में तकनीकी ज्ञान बढ़ाने हेतु प्रदेश में संचालित समस्त औद्योगिक प्रशिक्षण संस्थाओं (आई.टी.आई.) में भवन निर्माण संबंधी तकनीकी विषय भी प्रारम्भ किया जाएगा।
- 14-4 उर्जा सक्षम भवनों, गैर पारम्परिक तथा नवीन भवन सामग्री एवं निर्माण तकनीक के उपयोग संबंधी मुद्दों को राज्य के तकनीकी बोर्ड के माध्यम से पोलिटेक्निक एवं इंजीनियरिंग कालेजों के कोर्स में सम्मिलित कराया जावेगा।
- 14-5 ऐसे नगरों की निकायों में नगर नियोजक की प्रतिनियुक्ति/भर्ती आवश्यक की जावेगी, जिनसे शासन द्वारा विकास योजना बनाने अथवा उनके क्रियान्वयन की अपेक्षा की गई है।

सरलीकरण हेतु अन्तर विभागीय समन्वय के मुद्दे (बिन्दु क्रमांक 11.7)

क्र. उपयुक्त/उपलब्ध प्रावधान	अपेक्षित प्रावधान
1. म.प्र. नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 की धारा 38(3) में गैर प्राधिकरण नगरों में विकास योजना के क्रियान्वयन की जिम्मेदारी शहरी स्थानीय निकायों को सौंपी जानी है।	यह प्रावधान म.प्र. नगर पालिक निगम/म.प्र. नगर पालिका अधिनियम में किया जावे।
2. अधिनियम 1973 में परिक्षेत्रिक योजना बनाने का दायित्व शहरी स्थानीय निकायों को सौंपा गया है।	भावी शहरी विकास के अनुरूप नगर पालिका सीमाएं बढ़ाई जाने का भी प्रावधान किया जावे।
3. अधिनियम 1973 की धारा 20 के अन्तर्गत जिन नगरों में विकास प्राधिकरण का गठन हुआ है, उनमें भी परिक्षेत्रिक योजना बनाने की जिम्मेदारी शहरी स्थानीय निकायों को सौंपी गई है।	अधिनियम 1973 में संशोधन कर ऐसे नगरों में परिक्षेत्रिक योजना बनाने का दायित्व प्राधिकरणों को सौंपा जावे अथवा इस दायित्व का निर्वाह संचालक द्वारा किया जावे।
4. म.प्र. नगर विकास नियम 1984 के अन्तर्गत शहरी स्थानीय निकायों में भवन अधिकारी नियुक्त करने का प्रावधान है।	नगर पालिका कानून में भवन अधिकारी नियुक्त करने का प्रावधान किया जावे।
5. नगर पालिका कानून में कम्पाऊडिंग का प्रावधान है।	म.प्र. भूमि विकास नियम में नियोजन एवं पर्यावरण संबंधी सिद्धान्त के आधार पर कम्पाऊडिंग का प्रावधान किया जावे।
6. भवन निर्माण अनुज्ञा शुल्क तथा विकास शुल्क का प्रावधान म.प्र. भूमि विकास नियम, 1984 एवं म.प्र. नगर तथा ग्राम निवेश नियम, 1975 में भिन्न-भिन्न है।	1975 के नियमों से फीस संबंधी प्रावधान विलोपित किया जावे तथा नगर पालिका कानून में भूमि विकास नियम 1984 के अनुरूप फीस प्राप्त करने का प्रावधान किया जावे।

7. कुछ नगरों में अपनी भवन उपविधियां भी हैं जो म.प्र. भूमि विकास नियम, 1984 के प्रावधानों से भिन्न हैं।
8. म.प्र. नगर पालिका (कालोनाइज़र का रजिस्ट्रीकरण, निबंधन तथा शर्तें) नियम, 1998 तथा म.प्र. ग्राम पंचायत नियम, 1999 में कालोनी के विकास कार्य सुनिश्चित करने के विस्तृत प्रावधान हैं।
9. मध्यप्रदेश पंचायत राज्य (संशोधित) अधिनियम, 1998 में "ग्राम पंचायत क्षेत्र" को कालोनी निर्माण हेतु परिभाषित किया गया है जिसमें नगरीय क्षेत्रों से एक निश्चित दूरी का उल्लेख है। अधिनियम 1973 की धारा 13(3) के अन्तर्गत निवेश क्षेत्र में ऐसी शक्तियों का प्रयोग अन्य अधिनियम के प्रावधान के बावजूद नहीं होगा जिसका निर्वाहन करने के लिए राज्य सरकार अथवा संचालक सक्षम हैं।
10. म.प्र. भूमि विकास नियम 1984 में वन आवास का न्यूनतम क्षेत्र एक एकड़ प्रस्तावित है परन्तु म.प्र. भूमि राजस्व संहिता 1959 में फार्म हाऊस के प्रयोजन के लिए क्षेत्र के 10 प्रतिशत या 2000 वर्गमीटर (1/2 एकड़) फार्म हाऊस के रूप में विकसित होंगे।
11. म.प्र. भूमि विकास नियम, 1984 के नियम 2(5) में विकास एवं भवन निर्माण क्रियाकलाप के संबंध में उल्लेख है कि नगर पालिका क्षेत्र के बाहर किन्तु आयोजना क्षेत्र के भीतर के क्षेत्र में भूमि का नगर पालिका कानून में म.प्र. भूमि विकास नियम, 1984 के अनुरूप भवन उपविधियां लागू करने का प्रावधान लागू किया जावे।
- म.प्र. भू-राजस्व संहिता, 1959 में कालोनी निर्माण/ विकास हेतु 20 प्रतिशत धरोहर राशि जमा कराने के प्रावधान को विलोपित किया जावे।
- पंचायत राज्य अधिनियम 1998 में परन्तुक जोड़ा जावे कि जिन नगरों में विकास योजना प्रभावशील है वहाँ उल्लेखित दूरी भावी शहरी विकास से मानी जावेगी।
- म.प्र. भू-राजस्व संहिता, 1959 में फार्म हाऊस के क्षेत्र को न्यूनतम एक एकड़ रखने का स्पष्ट प्रावधान किया जावे।
- मध्यप्रदेश पंचायत राज्य अधिनियम, 1993 की धारा 55 के अन्तर्गत भवनों के निर्माण पर नियंत्रण करने की शक्तियां पंचायत को प्राप्त हैं।

- विकास भवन का सनिर्माण या उसे गिराने हेतु अधिकारिता रखने वाले प्राधिकारी संचालक होगा।
- इस प्रावधान में संशोधन किया जावे।
12. मध्यप्रदेश नगर पालिका (कालोनाइजर का रजिस्ट्रीकरण, निबन्धन तथा शर्तें) नियम, 1998 तथा मध्यप्रदेश ग्राम पंचायत नियम 1999 में समाज के कमजोर वर्ग हेतु भूखण्ड/भवन आरक्षित करने का प्रावधान है।
- इस प्रावधान का म.प्र. भूमि विकास नियम, 1984 में समावेश किया जावे।
13. म.प्र. भू-राजस्व संहिता, 1959 में संशोधन किया गया है कि ऐसी भूमियां जिन्हें विकास योजना में अन्य उपयोग हेतु आरक्षित किया गया है, भू-स्वामी द्वारा अनुविभागीय अधिकारी को सिर्फ सूचना देना तथा निर्धारित प्रीमियम जमा करना पर्याप्त होगा।
- सरलीकरण हेतु निर्धारित प्रीमियम सक्षम प्राधिकारी द्वारा विकास की अनुमति देने से पूर्व जमा कराने का प्रावधान कालोनाइजरस् नियमों में किया जावेगा।
14. म.प्र. भूमि विकास नियम, 1984 में विकास अनुज्ञा एवं भवन अनुज्ञा की प्रक्रियाओं को अलग-अलग माना जाकर अधिकारिता निर्धारित की गई है। फिर भी दो प्रक्रियाओं का नगर तथा ग्राम निवेश तथा स्थानीय निकायों द्वारा अपनी सुविधा अनुसार सम्पादन किया जाता है।
- सरलीकरण और पारदर्शिता हेतु अधिनियम, 1973 तथा नियम, 1984 में "विकास" को स्पष्ट रूप से परिभाषित किया जावे।

सार्वजनिक एवं निजी क्षेत्र की साझेदारी तथा जनसहभागिता के कार्य (बिन्दु क्रमांक 4.8)

(कार्यों की अन्तरिम सूची)

I साझेदारी के प्रमुख कार्य :

1. विकास योजना के प्रमुख मार्गों का निर्माण (मार्ग के अतिरिक्त भूमि के विक्रय की सुविधा देकर)
2. सार्वजनिक भूमि पर समूह आवास का निर्माण।
3. सार्वजनिक भूमि पर टाऊनशिप निर्माण।
4. अतिक्रमण से प्रभावित भूमि का वाणिज्यिक दोहन, शहरी गरीबों के आवास निर्माण सहित।

II प्रचार प्रसार की सुविधा देने पर आधारित :

1. चौराहों का विकास, चौराहों पर सिग्नल व्यवस्था, मार्ग विभाजक।
2. लोकल बस-स्टॉप तथा प्रवेश द्वारों का निर्माण।
3. उद्यान/पार्क, मनोरंजन स्थलों का विकास/रखरखाव।
4. जन सुविधाओं का विकास जैसे बाजारों में शौचालय सुविधा, प्याऊ आदि।
5. वृक्षारोपण एवं भू-दृश्यीकरण (विशेषतः श्मशान घाट/कब्रस्तान में वृक्षारोपण)।
6. बैंकों को लघु बचत तथा माइक्रोफाइनेंस के लिए मोबाइल सेवा हेतु प्रेरित करना।

III यूसर्स शुल्क लेने पर आधारित :

1. सिटी बस सेवा का संचालन।
2. पार्को/उद्यानों का रखरखाव।
3. पर्यटन केन्द्रों का विकास तथा संचालन।
4. घर-घर से कचरा एकत्रीकरण।
5. सार्वजनिक शौचालयों का सधारण।
6. पार्किंग क्षेत्रों का विकास एवं संचालन।

IV उद्योगपतियों/साहूकारों को प्रेरित करने पर आधारित :

1. शहरी गरीबों हेतु धर्मशालाओं का निर्माण।
2. तालाबों, नदियों, घाटों का विकास
3. धार्मिक स्थलों का विकास।
4. रोगी वाहन दान में देने हेतु प्रेरित करना।
5. मोबाइल दुकानों का गरीब बस्तियों में संचालन।

V ठेके पर कार्य सौंपना :

1. अपशिष्ट प्रबन्धन, स्वच्छता/सफाई।
2. स्ट्रीट लाइट की व्यवस्था।
3. तहबाजारी की व्यवस्था एवं शुल्क वसूली।
4. हाकर्स कार्नरस की व्यवस्था एवं शुल्क वसूली।

VI गैर शासकीय संस्थाओं/सलाहकारों का सहयोग :

1. गरीबी उपशमन के कार्यक्रमों का संचालन।
2. झुग्गीबस्तियों, बी.पी.एल. परिवारों एवं आवासहीनों का सर्वेक्षण।
3. भूमि उपयोग परिवर्तनों का सर्वेक्षण, (मकानों में दुकाने) नियंत्रण तथा वित्त सृजन के सुझाव।
4. सम्पत्ति मूल्यांकन का सर्वेक्षण, अतिरिक्त राजस्व जुटाने के सुझाव।
5. भवन निर्माण की जांच, कम्पाऊडिंग द्वारा वित्त सृजन के सुझाव।
6. राजस्व मूल्यांकन, दर एवं वसूली प्रक्रिया में सुधार कर, करोत्तर राजस्व में वृद्धि।
7. भाड़ा तथा शुल्क आरोहरण हेतु नये क्षेत्रों का निश्चयन।

**आवास एवं पर्यावास नीति-2007
कार्यवाही योजना (Action Plan)**

विशेष कार्य क्षेत्र	प्रस्तावित विभागीय शासनादेश /संशोधन हेतु अधिनियम /नियम	बिन्दु क्रमांक
ग्राम नियोजन एवं ग्रामीण विकास		
—आवास एवं पर्यावरण विभाग	शासनादेश	बिन्दु क. 2.1,2.3,2.9
—पंचायत एवं ग्रामीण विकास विभाग	शासनादेश	बिन्दु क. 2.2,2.4 से 2.8,2.10
—मध्यप्रदेश पंचायत राज अधिनियम, 1993		बिन्दु क. 2.2,2.4
नगर विकास योजना		
—आवास एवं पर्यावरण विभाग	शासनादेश	बिन्दु क. 3.1 से 3.8 तक
—म.प्र.नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973		बिन्दु क. 3.2,3.3,3.6
—म.प्र. नगर पालिक निगम अधिनियम,1956		बिन्दु क. 3.3,3.6,
—म.प्र. नगर पालिक अधिनियम,1961		बिन्दु क. 3'3,3.6
—म.प्र. भूमि विकास नियम,1984		बिन्दु क. 3.7
योजना क्रियान्वयन एवं अधोसंरचना विकास		
—आवास एवं पर्यावरण विभाग	शासनादेश	बिन्दु क. 4.14,4.3 से 4.7 तक
—नगरीय प्रशासन एवं विकास विभाग	शासनादेश	बिन्दु क. 4.2,4.3 एवं 4.8
—म.प्र. नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973		बिन्दु क. 4.5
—म.प्र.नगर तथा ग्राम निवेश नियम,1975		बिन्दु क. 4.6 एवं 4.7
—म.प्र. नगरपालिका (कालोनाइजर का रजिस्ट्रीकरण निर्बन्धन तथा शर्त) नियम, 1998		बिन्दु क. 4.7
—म.प्र. ग्राम पंचायत (कालोनाइजर का रजिस्ट्रीकरण निर्बन्धन तथा शर्त)नियम,1999		बिन्दु क. 4.7
भूमि आपूर्ति एवं प्रबन्धन		
—आवास एवं पर्यावरण विभाग	शासनादेश	बिन्दु क. 5.2 से 5.5 तक
—नगरीय प्रशासन एवं विकास विभाग	शासनादेश	बिन्दु क. 5.1
—म.प्र. नगर तथा ग्राम निवेश नियम,1975		बिन्दु क. 5.4,5.5
—म.प्र. नगर पालिका नियम,1998		बिन्दु क. 5.4,5.5
—म.प्र. ग्राम पंचायत नियम,1999		बिन्दु क. 5.4,5.5
निजी क्षेत्र की विकास में भूमिका		
—आवास एवं पर्यावरण विभाग	शासनादेश	बिन्दु क. 6.1 स 6.7 तक
—म.प्र. नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम,1973		बिन्दु क. 6.7
—म.प्र. नगर तथा ग्राम निवेश नियम,1975		बिन्दु क. 6.7
—म.प्र. नगर पालिका नियम,1998		बिन्दु क. 6.7
—म.प्र. ग्राम पंचायत नियम, 1999		बिन्दु क. 6.7
सहकारी संस्थाओं की भागीदारी		
—सहाकारिता विभाग	शासनादेश	बिन्दु क. 7.1 से 7.4 तक
—आवास एवं पर्यावरण विभाग	शासनादेश	बिन्दु क. 7.5

आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग के लिये आवास

—आवास एवं पर्यावरण विभाग	शासनादेश	बिन्दु क. 8.1,8.2,से 8.9 तक
—म.प्र. भूमि विकास नियम, 1984		बिन्दु क. 8.1 से 8.3 तक
—म.प्र. नगर पालिका नियम, 1998		बिन्दु क. 8.2,8.4 से 8.6 तक
—म.प्र. ग्राम पंचायत नियम, 1999		बिन्दु क. 8.1,8.4 से 8.6 तक

शहरी क्षेत्रों में मलिन बस्तियों का उन्नयन/विकास/पुनर्व्यस्थापना

—नगरीय प्रशासन एवं विकास विभाग	शासनादेश	बिन्दु क. 9.1 से 9.11 तक
—म.प्र. भूमि विकास नियम, 1984		बिन्दु क. 9.6

औद्योगिक श्रमिकों एवं कर्मचारियों के लिये आवास

—उद्योग विभाग	शासनादेश	बिन्दु क. 10.1 से 10.5 तक
—सहकारिता विभाग	शासनादेश	बिन्दु क. 10.6
—गृह विभाग	शासनादेश	बिन्दु क. 10.7

प्रवृत्तन तथा प्रक्रिया का सरलीकरण

—नगरीय प्रशासन एवं विकास विभाग	शासनादेश	बिन्दु क. 11.1,11.4,11.7,11.9
—आवास एवं पर्यावरण विभाग	शासनादेश	बिन्दु क. 11.3,11.8, से 11.10 तक
—पंचायत एवं ग्रामीण विकास विभाग	शासनादेश	बिन्दु क. 11.9
—राजस्व विभाग	शासनादेश	बिन्दु क. 11.7
—म.प्र. नगर पालिक निगम अधिनियम,1956		बिन्दु क. 11.7,11.8
—म.प्र. नगर पालिका अधिनियम 1961		बिन्दु क. 11.7,11.8
—म.प्र. नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम 1973		बिन्दु क. 11.10
—म.प्र. पंचायत राज अधिनियम,1993		बिन्दु क. 11.7
—भारतीय स्टाम्प अधिनियम		बिन्दु क. 11.7
—म.प्र. भूमि विकास नियम,1984		बिन्दु क. 11.2,11.6,11.7
—म.प्र. नगर तथा ग्राम —निवेश नियम, 1975		बिन्दु क. 11.7
—म.प्र. भू-राजस्व संहिता 1959		बिन्दु क. 11.7

किराया आवास का संरक्षण,प्रकोष्ठ अधिनियम एवं कराधान

—आवास एवं पर्यावरण विभाग	शासनादेश	बिन्दु क. 12.1,12.2,12.6,12.7
—नगरीय प्रशासन एवं विकास विभाग	शासनादेश	बिन्दु क. 12.5,12.8
—वाणिज्यिक कर विभाग	शासनादेश	बिन्दु क. 12.3,12.4
—म.प्र. नगर पालिका निगम अधिनियम 1956		बिन्दु क. 12.2
—म.प्र. नगर पालिका अधिनियम, 1961		बिन्दु क. 12.2
—भारतीय स्टाम्प अधिनियम		बिन्दु क. 12.3 से 12.7 तक

मानव संसाधन विकास

—आवास एवं पर्यावरण विभाग	शासनादेश	बिन्दु क. 14.1,14.2
—तकनीकी शिक्षा विभाग	शासनादेश	बिन्दु क. 14.3,14.4
—नगरीय प्रशासन एवं विकास विभाग	शासनादेश	बिन्दु क. 14.5

भवन निर्माण सामग्री एवं प्रौद्योगिकी

—आवास एवं पर्यावरण विभाग	शासनादेश	बिन्दु क. 13.1 से 13.3 तक
—पंचायत एवं ग्रामीण विकास विभाग	शासनादेश	बिन्दु क. 13.2