

मध्य प्रदेश शासन
आवास एवं पर्यावरण विभाग
मंत्रालय

भोपाल दिनांक मई 2010

सूचना

क्रमांक एफ-3-114/2009/32:- मध्यप्रदेश राज्य में शहरों तथा उसके आसपास बढ़ते हुए शहरीकरण की दृष्टि से मध्यप्रदेश शासन यह समीचीन समझता है कि भूमि स्वामी द्वारा फर्षक्षेत्र के अनुपात में, उसकी भूमि को प्रतिफल के बदले सक्षम प्राधिकारी को समर्पित किया जाना सुगम बनाने हेतु नियम बनाये जाये जिससे विकास योजना में चिन्हित किये गये प्रयोजनों जैसे सार्वजनिक तथा अर्द्ध सार्वजनिक, मनोरंजनात्मक प्रयोजन, सडको आदि के लिये समर्पित भूमि का उपयोग किया जा सके।

अतएव, नियमों का निम्नलिखित प्रारूप जिसे राज्य सरकार मध्य प्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम 1973 (क्रमांक 23 सन् 1973) की धारा 85 के साथ पठित धारा 24 की उपधारा (3) द्वारा प्रदत्त शक्तियों को प्रयोग में लाते हुए, बनाना प्रस्तावित करती है, उक्त अधिनियम की धारा 85 की उपधारा (1) द्वारा अपेक्षित किये गये अनुसार ऐसे समस्त व्यक्तियों की, जिनके की उससे प्रभावित होने की संभावना है, जानकारी के लिये, एतद्वारा, प्रकाशित किया जाता है और एतद्वारा यह सूचना दी जाती है कि इस सूचना के मध्यप्रदेश राजपत्र में प्रकाशन की तारीख से तीस दिन का अवसान होने पर उक्त प्रारूप पर विचार किया जायेगा।

ऐसी किसी भी आपत्ती या सुझाव पर, जो नियमों के उक्त प्रारूप के संबंध में किसी व्यक्ति से उपर विनिर्दिष्ट कालावधि का अवसान होने की तारीख को या उसके पूर्व प्राप्त हो, राज्य सरकार द्वारा विचार किया जायेगा।

नियमों का प्रारूप

1. संक्षिप्त, नाम विस्तार तथा प्रारम्भ

- (1) इन नियमों का संक्षिप्त नाम मध्य प्रदेश हस्तांतरणीय विकास अधिकार नियम, 2010 है।
- (2) इसका विस्तार उन समस्त योजना क्षेत्रों पर होगा जिनकी विकास योजना इस अधिनियम के अधीन अंगीकृत की गई है।
- (3) यह राजपत्र में इनके प्रकाशन की तारीख से प्रवृत्त होंगे।

2. परिभाषाएं:- इन नियमों में, जब तक संदर्भ से अन्यथा अपेक्षित न हो :-

- (क) "अधिनियमट से अभिप्रेत है; मध्य प्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 (क्रमांक 23 सन् 1973)
- (ख) " सक्षम प्राधिकारी " से अभिप्रेत है:-
 - (एक) अधिनियम द्वारा उसके अधीन गठित किसी नगर तथा ग्राम विकास प्राधिकरण का मुख्य कार्यपालन अधिकारी तथा जहाँ नगर तथा ग्राम विकास प्राधिकरण विद्यमान नहीं है, मध्यप्रदेश पंचायत राज एवं ग्राम स्वराज अधिनियम, 1993 (क्रमांक 1 सन् 1994) के अधीन जिला पंचायत का मुख्य कार्यपालन अधिकारी, या
 - (दो) मध्यप्रदेश नगर पालिक निगम अधिनियम, 1956 (क्रमांक 23 सन् 1956) द्वारा या उसके अधीन गठित किसी नगर पालिक निगम का आयुक्त तथा मध्यप्रदेश नगर पालिका अधिनियम, 1961

(कमांक 37 सन् 1961) द्वारा या उसके अधीन गठित किसी नगरपालिका परिषद या नगर पंचायत का मुख्य नगरपालिका अधिकारी ;

- (ग) "विकास अधिकार प्रमाणपत्र" से अभिप्रेत है , किसी भूमि स्वामी को, उसकी उस भूमि के प्रतिफल के बदले में जो कि विकास योजना में अलाभकारी उपयोग के लिये प्रस्तावित है, सक्षम प्राधिकारी द्वारा जारी किया गया कोई अधिनिर्णय प्रमाण पत्र .
- (घ) "फर्ष क्षेत्र अनुपात" का वही अर्थ होगा जो मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम, 1984 के नियम -2 के खण्ड (29) में उसके लिये दिया गया है ;
- (ङ.) "स्वामी" से अभिप्रेत है, किसी ऐसे भू-खण्ड का स्वामी जिसको किसी नगर के मास्टर प्लान या परिक्षेत्र योजना में सार्वजनिक प्रयोजन हेतु आरक्षित रखा गया है .
- (च) "हस्तांतरणीय विकास अधिकार" से अभिप्रेत है ऐसी भूमि के स्वामी को , जिसकी कि भूमि अलाभप्रद भू-उपयोग के लिये जैसे लोक सुख सुविधाओं के लिये या मार्ग चौड़ा किए जाने के लिये या मनोरंजनात्मक प्रयोजन के लिये या किसी अन्य प्रयोजन के लिये प्रस्तावित है और आरक्षित रखी गई है, और जिनका उपयोग भूमि स्वामी द्वारा स्वयं अन्य भू-खण्ड पर किया जा सकता है या जिसे किसी अन्य व्यक्ति को बेचा जा सकता है , उस भूमि के प्रतिफल के रूप में रकम के बदले में प्रदान किये जाने वाले निर्मित क्षेत्र को विनिर्दिष्ट करने वाला अधिनिर्णय ।

3 भूमियाँ जिनके लिये हस्तांतरणीय विकास अधिकार जारी हो सकेंगे .

- (1) उस भू-खण्ड का स्वामी, जिसकी भूमि मास्टर प्लान या परिक्षेत्र विकास योजना में खुला स्थान क्षेत्र, सडक, स्कूल, स्वास्थ्य केन्द्र, वाहन पार्किंग या किसी लोक उपयोगिता के लिये आरक्षित स्थान के रूप में किसी लोक प्रयोजन के लिये अपेक्षित है , निर्मित क्षेत्र या फर्ष क्षेत्र अनुपात के रूप में हस्तांतरणीय विकास अधिकार दिये जाने का पात्र होगा । किन्तु ये अधिकार ऐतिहासिक महत्व की भूमियों, भवनों पर लागू नहीं होंगे ।
- (2) विकास अधिकार प्रमाण पत्र किसी स्वामी को केवल उस भूमि के लिये जो विकास योजना में लोक प्रयोजन के लिये आरक्षित है भूमि उपयोग प्रमाण पत्र प्रस्तुत किये जाने पर प्रदान किया जाएगा ऐसी भूमि का भूमि उपयोग परिक्षेत्र,

जहां विकास अधिकार प्रमाण पत्र का उपयोग किया जा सकेगा निम्नलिखित है :-

क्षेत्र जिसमें नामनिर्दिष्ट/ आरक्षित भू-खण्ड स्थित है	स्वीकृत क्षेत्रों में अनुज्ञात उपयोग
सार्वजनिक तथा अर्ध सार्वजनिक सडक, मनोरंजनात्मक, लोक सुख सुविधाए इत्यादि	आवासीय/वाणिज्यिक

(3) विकास अधिकार प्रमाण पत्र सक्षम अधिकारी द्वारा जारी किये जाएंगे । फर्षी क्षेत्र अनुपात निर्मित क्षेत्र में जमा किया जाएगा , वह स्थल तथा परिक्षेत्र जिसमें विकास अधिकार प्रमाण पत्र अर्जित किये गए हैं तथा वह क्षेत्र जिसमें ऐसी जमा नए विकसित क्षेत्रों में उपयोग की जा सकेगी, विकास अधिकार प्रमाण पत्र में स्पष्ट उल्लेखित किए जाएंगे । यह भी अनिर्वाय है कि प्राप्त हो रहा भू-खण्ड 12 मीटर चौड़े मार्ग से लगा हुआ हो ।

4 विकास अधिकार प्रमाण पत्र का जारी किया जाना .

(1) भूमि स्वामी के पक्ष में विकास अधिकार प्रमाण पत्र, सक्षम प्राधिकारी के पक्ष में भूमि समर्पित कर देने के पश्चात जारी किया जाएगा । भूमि स्वामी के लिये यह आवश्यक है कि वह भूमि समर्पित करने के पूर्व भूमि को समतल करे तथा भूमि पर 1.5 मीटर कांटेदार तार लगाकर बाड़ करें ।

(2) विकास अधिकार प्रमाण पत्र में निम्नलिखित ब्यौरे अनिवार्य रूप से सम्मिलित होंगे:-

(एक) वर्गमीटर में संनिर्माण क्षेत्र संनिर्माण क्षेत्र , जो सक्षम प्राधिकारी को हस्तांतरित होने वाले भूमि क्षेत्र के समतुल्य होगा ;

(दो) नामांतरण आदेश क्र. जिसके द्वारा सक्षम अधिकारी के पक्ष में भूमि हस्तांतरित की गई है;

(तीन) ग्राम/वार्ड के नाम सहित वह क्षेत्र जहाँ विकास अधिकार उपयोग में वह लाए जाएंगे ।

5 विकास अधिकार प्रमाण पत्र हस्तांतरणीय होगा .

(1) विकास अधिकार प्रमाणपत्रधारी , यदि वह ऐसा करने की वांछा करता है, तो विकास अधिकार प्रमाणपत्र सम्पूर्ण रूप से या उसका कोई भाग हस्तांतरित कर सकता है, इसके लिए उसे अन्य व्यक्ति को अधिकार हस्तांतरित करने हेतु अनुरोध के साथ सक्षम अधिकारी को पृष्ठांकन के लिए विकास अधिकार प्रमाण पत्र प्रस्तुत करना होगा । विकास अधिकार प्रमाणपत्र पर पृष्ठांकन के बिना अधिकार उसी के उपयोग के लिए रहेंगे जिसे वह विधिक रूप में जारी किया गया है ।

(2) विकास अधिकारी प्रमाणपत्र केवल सक्षम अधिकारी द्वारा ही जारी किए जाएंगे तथा ये शक्तियाँ किसी अन्य अधिकारी को प्रत्यायोजित नहीं की जा सकेंगी ।

(3) विकास अधिकारी प्रमाणपत्र , विहित मूल्य के गैर-न्यायिक स्टाम्प पर प्ररूप-एक में जारी किया जाएगा ।

(4) सक्षम प्राधिकारी, समस्त संब्यवहारों के अभिलेखों सहित एक विकास अधिकार प्रमाणपत्र पंजी संधारित करेगा ।

6 विकास अधिकारी प्रमाणपत्र का उपयोग .

(1) विकास अधिकार प्रमाणपत्र का उपयोग उस भू-खण्ड /भूमि पर प्रतिबंधित रहेगा जिस पर विकास योजना में भवन संनिर्माण प्रतिषिद्ध है ।

- (2) किसी भू-खण्ड पर अतिरिक्त फर्षी क्षेत्र अनुपात, अनुज्ञेय फर्षी क्षेत्र अनुपात के अतिरिक्त 0.4 सीमा तक उपयोग किया जा सकेगा।
- (3) विकास अधिकार प्रमाणपत्र का एक या एक से अधिक भू-खण्ड पर उपयोग किया जा सकेगा चाहे वह रिक्त हो या पूर्व से ही उस पर भवन संनिर्मित हो, किन्तु किसी भू-खण्ड पर, उप नियम (2) में यथाविनिर्दिष्ट से अधिक फर्षी क्षेत्र का उपयोग नहीं किया जा सकेगा।
- (4) कोई आवेदक जो विकास अधिकार प्रमाणपत्र का उपयोग करने की वांछा क्पता है, सक्षम प्राधिकारी को, विकास अधिकार प्रमाणपत्र के साथ विकास हेतु आवेदन प्रस्तुत करेगा।
- (5) सक्षम प्राधिकारी, विकास अनुज्ञा पर, स्पष्ट रूप से, शब्दों तथा अंकों में विकास अधिकारों का क्षेत्र पृष्ठांकित करेगा। यह भी आवश्यक है कि सम्यक् सत्यापन के पश्चात्, आवेदक द्वारा उपयोग किए गए विकास अधिकारों का मूल विकास अधिकार प्रमाण पत्र पर पृष्ठांकन किया जाए।
- (6) विकास अधिकारों के भागतः और पूर्णतः हस्तांतरण की दशा में मूल विकास अधिकार प्रमाणपत्र पर पृष्ठांकन आवश्यक होगा।

7. हस्तांतरण के पश्चात् भूमि का स्वामित्व

वह भूमि जिस पर विकास अधिकार प्रमाणपत्र जारी किया गया है, समस्त विल्लंगमों से मुक्त होकर सक्षम प्राधिकारी के पक्ष में नामांतरित हो जाएगी।

8. विकास अधिकार प्रमाणपत्र जारी करने हेतु सामान्य निबंधन और शर्तें

- (1) विकास अधिकार प्रमाणपत्र केवल भूमि स्वामी के नाम से ही जारी किया जाएगा। यदि सम्पत्ति भागीदारी फर्म के नाम से है तो विकास अधिकार प्रमाणपत्र वर्तमान भागीदारों के नाम से जारी किया जाएगा, न कि भागीदारी फर्म के नाम से।
- (2) अनिवासी भारतीयों तथा विदेशी नागरिकों के पक्ष में विकास अधिकार प्रमाणपत्र का हस्तांतरण/उसकी उपयोगिता, भारतीय रिजर्व बैंक के नियमों तथा विनियमनों के अधीन रहते हुए होगी।
- (3) विकास अधिकार प्रमाणपत्र प्रदान करने के लिए किए गए आवेदन पर छायाचित्र के साथ-साथ नमूना हस्ताक्षर/अंगूठा निषान कार्यपालक मजिस्ट्रेट या पब्लिक नोटरी द्वारा डकस कार्यालयीन सील के अधीन सत्यापित किए जाएंगे।
- (4) अनेक व्यक्तियों द्वारा संपत्ति संयुक्त रूप से धारण किए जाने के बारे में सक्षम प्राधिकारी केवल एक प्रमाणपत्र जारी करेगा तथा अनेक संयुक्त धारकों में से एक को, जंसा कि संयुक्त धारकों द्वारा विनिश्चित किया जाए, विकास अधिकार प्रमाणपत्र परिदत्त करेगा तथा सभी के द्वारा सम्यक् रूप से हस्ताक्षरित ऐसा आवेदन पत्र तैयार करेगा तथा उसे ऐसे समस्त धारकों को पर्याप्त रूप से किया गया परिदान माना जाएगा।
- (5) विकास अधिकार प्रमाणपत्र सक्षम प्राधिकारी की सील एवं हस्ताक्षर के अधीन जारी किया जाएगा।

- (6) सक्षम प्राधिकारी , विकास अधिकार प्रमाणपत्र प्रदान किए जाने का आवेदन पत्र निम्नलिखित परिस्थितियों में निरस्त कर सकेगा:—
- (क) यदि सक्षम अधिकारी को संपत्ति का भौतिक आधिपत्य सौंपे जाने की तारीख के पूर्व , संपत्ति के स्वामी द्वारा राज्य सरकार/स्थानीय निकाय/विकास प्राधिकरण को कोई शोध्य देय हो तो सक्षम प्राधिकारी , स्वामी/स्वामियों द्वारा समस्त शोध्यों का भुगतान किए जाने तक विकास अधिकार प्रमाणपत्र का जारी किया जाना रोक सकेगा ।
- (ख) यदि संपत्ति , सक्षम प्राधिकारी को उसी प्रकार सौंपी गई है तथा विकास अधिकार प्रमाणपत्र का कपटपूर्ण साधन से अनुरोध किया गया है तब सक्षम प्राधिकारी , विकास अधिकार प्रमाणपत्र का दावा निरस्त कर सकेगा ।
- (7) अंतिम शेष को छोड़कर विकास अधिकार प्रमाणपत्र का उपयोग 50 वर्गमीटर के गुणज में होगा। 50 वर्गमीटर के गुणज से अन्यथा , विकास अधिकार प्रमाणपत्र के उपयोग के लिए अंतंक या अंतरिती के किसी अनुरोध पर सक्षम प्राधिकारी द्वारा विचार नहीं किया जाएगा ।

मध्यप्रदेश के राज्यपाल के नाम से
तथा आदेशानुसार

(वर्षा नावलेकर)
उप सचिव
मध्यप्रदेश शासन
आवास एवं पर्यावरण विभाग

प्ररूप – एक
विकास अधिकार प्रमाण-पत्र

क्रमांक

दिनांक

प्रमाणित किया जाता है कि जिस व्यक्ति/व्यक्तियों के नाम प्रमाण-पत्र में है/है, मध्यप्रदेश हस्तांतरणीय अधिकार नियम, 2010 के उपबंधों के अध्याधीन जारी किये गये विकास अधिकार प्रमाण-पत्र का रजिस्ट्रीकृत धारक है/है।

1. समर्पित की गई भूमि का स्थान और ब्यौरे (ग्राम/वार्ड/खसरा नंबर सर्वे नंबर)
2. भूमि का क्षेत्र वर्गमीटर में
3. सक्षम प्राधिकारी को हस्तांतरित की गई भूमि का आधिपत्य प्राप्त करने का क्रमांक तथा दिनांक
4. अधिशेष रिक्त भूमि की दशा में शासन द्वारा जारी आदेश का क्रमांक तथा दिनांक
5. समर्पित की गई भूमि का परिक्षेत्र
6. समर्पित की गई भूमि का आरक्षण (भू-उपयोग)
7. क्षेत्र जहाँ विकास अधिकार प्रमाणपत्रों का उपयोग किया जा सकेगा

नाम

पिता/पति का नाम

पता

निर्मित क्षेत्र का जमा फर्षीक्षेत्र अनुपात
वर्गमीटर में
(अंका तथा शब्दों में)