

संचालनालय नगर तथा ग्राम निवेश
पर्यावरण परिसर, ई-5, अरेरा कालोनी, भोपाल

क्रमांक/ 871 /नग्रानि/विधि/2014
प्रति,

भोपाल, दिनांक 17/2/14

1. श्री कुमार पुरुषोत्तम,
मुख्य कार्यपालन अधिकारी,
भोपाल विकास प्राधिकरण, भोपाल।
2. श्री शिवेन्द्र सिंह,
मुख्य कार्यपालन अधिकारी,
उज्जैन विकास प्राधिकरण, उज्जैन।
3. श्री दीपक सिंह,
मुख्य कार्यपालन अधिकारी,
इन्दौर विकास प्राधिकरण, इन्दौर।
4. श्री अवध श्रोतिय,
मुख्य कार्यपालन अधिकारी,
जबलपुर विकास प्राधिकरण, जबलपुर।

विषय: विकास प्राधिकरणों द्वारा विकास योजना के प्रस्तावों को क्रियान्वित करने हेतु आवश्यक संसाधनों एवं वित्तीय व्यवस्था सुनिश्चित करने के संबंध में।

विकास प्राधिकरणों द्वारा विकास योजना के प्रस्तावों को क्रियान्वित करने हेतु आवश्यक संसाधनों एवं वित्तीय व्यवस्था सुनिश्चित करने के संबंध में गठित समिति द्वारा शासन को दिए जाने वाले प्रतिवेदन का प्रारूप संलग्न है।

उक्त प्रतिवेदन को अंतिम रूप दिये जाने के संबंध में तृतीय बैठक दिनांक 21.02.2014 को प्रातः 11.00 बजे संचालनालय के सभाकक्ष में आयोजित की गई है। प्रतिवेदन के संबंध में संचालक मण्डल के अध्यक्ष एवं सदस्य, प्राधिकरण के अधिकारियों एवं कर्मचारियों से चर्चा कर दिये जाने वाले सुझाव को लिखित रूप से बैठक दिनांक 21.02.2014 के पूर्व ई-मेल mptownplan@mp.gov.in, commissioner@mptownplan.gov.in पर भेजें एवं आयोजित बैठक में उपस्थित होना सुनिश्चित करें।

संलग्न:—उपरोक्तानुसार।

(गुलशन बामरा)

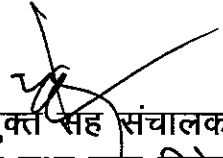
आयुक्त सह संचालक
नगर तथा ग्राम निवेश
मध्यप्रदेश भोपाल

पृ0कमांक/ 872 /नग्रानि/विधि/2014
प्रतिलिपि:-

भोपाल, दिनांक 17/2/14,

1. संयुक्त संचालक/उप संचालक/सहायक संचालक(समस्त जिले), नगर तथा ग्राम निवेश, मध्यप्रदेश। कृपया संलग्न प्रतिवेदन के संबंध में दिये जाने वाले सुझाव को लिखित रूप से दिनांक 21.02.2014 के पूर्व ई-मेल mptownplan@mp.gov.in, commissioner@mptownplan.gov.in पर भेजना सुनिश्चित करें।
2. मुख्य कार्यपालन अधिकारी, ग्वालियर विकास प्राधिकरण/देवास विकास प्राधिकरण। कृपया संलग्न प्रतिवेदन के संबंध में संचालक मण्डल के अध्यक्ष एवं सदस्य, प्राधिकरण के अधिकारियों एवं कर्मचारियों से चर्चा कर दिये जाने वाले सुझाव को लिखित रूप से दिनांक 21.02.2014 के पूर्व ई-मेल mptownplan@mp.gov.in, commissioner@mptownplan.gov.in पर भेजना सुनिश्चित करें।

संलग्न:-उपरोक्तानुसार।


आयुक्त सह संचालक
नगर तथा ग्राम निवेश
मध्यप्रदेश भोपाल

विस्तृत प्रतिवेदन

1. विकास प्राधिकरणों द्वारा विकास योजनाओं के क्रियान्वयन के लिए वित्तीय संसाधन जुटाने हेतु सुझाव:-

1.1 विकास प्राधिकरणों द्वारा विकास योजना के क्रियान्वयन के लिए स्कीम घोषित करना:- मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम 1973 की धारा 14 के अंतर्गत नगर विकास योजनायें तैयार की जाती हैं। विकास प्राधिकरणों का गठन इसी अधिनियम की धारा 38 के अधीन नगर विकास योजनाओं के क्रियान्वयन के उद्देश्य से किया गया है। विकास प्राधिकरणों द्वारा नगर विकास योजनाओं का क्रियान्वयन प्रमुखतः अधिनियम की धारा 50 के अंतर्गत नगर विकास स्कीमें तैयार कर किया जाता है। अतः नगर विकास योजनाओं के क्रियान्वयन के संबंध में नगर विकास स्कीम ही सबसे महत्वपूर्ण तंत्र है। *समिति का प्रथम सुझाव है कि विकास प्राधिकरणों द्वारा विभिन्न स्कीमों का अनुमोदन नगर विकास योजना के क्रियान्वयन के उद्देश्य से ही किया जाए अन्यथा नहीं।* विकास प्राधिकरणों द्वारा मात्र नगर विकास योजना क्रियान्वयन करने के लिए स्कीम घोषित करने के लिए किसी अधिनियम/नियम संशोधन की आवश्यकता नहीं है। मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम 1973 की धारा 73 अंतर्गत शासन द्वारा निर्देश जारी किया जाना पर्याप्त है।

1.2 विकास प्राधिकरणों द्वारा सेक्टर आधारित स्कीम बनाना:- प्रायः देखने में आता है कि विकास प्राधिकरणों द्वारा जो स्कीम बनाई जाती हैं वे नगर विकास योजना के मार्गों के दोनों तरफ कुछ चौड़ाई तक सीमित रहती हैं। इससे घोषित स्कीम के अंतर्गत आने वाला क्षेत्र व्यवस्थित रूप से विकसित हो जाता है किन्तु नगर विकास योजना का शेष क्षेत्र व्यवस्थित विकास से अछूता रह जाता है। निजी निवेशकों के माध्यम से भी निवेश क्षेत्र का विकास किया जाता है किन्तु उनकी स्कीमें संख्या तथा क्षेत्रफल के मान से सीमित होने के कारण उनमें विकसित की गई सार्वजनिक सुविधायें नगर विकास योजना के कालोनी विशेष के मापदण्डों को तो पूरा करती हैं किन्तु उस क्षेत्र विशेष के लिए नगरीय मापदण्डों एवं अपेक्षाओं के अनुरूप नहीं रहती हैं। शेष निवेश क्षेत्र का विकास तो पूर्णतः अव्यवस्थित रहता है जहां न तो अच्छे मार्ग, अच्छी विद्युत व्यवस्था, अच्छी पेयजल एवं मल-जल व्यवस्था अथवा अच्छे खेल मैदान एवं अन्य सार्वजनिक सुविधायें विकसित हो पाती हैं।

उपरोक्त परिस्थितियों को ध्यान में रखते हुए समिति का द्वितीय सुझाव है कि नगर विकास योजनाओं के क्रियान्वयन के लिए विकास प्राधिकरणों द्वारा स्कीमों की घोषणा सेक्टर आधारित की जाए। यहां सेक्टर से आशय, "नगर विकास योजना अंतर्गत स्थित ऐसा क्षेत्र जो चारों तरफ से नगर विकास योजना के मार्गों से घिरा हो"। विकास प्राधिकरणों द्वारा सेक्टर आधारित स्कीम घोषित करने के लिए किसी अधिनियम/नियम संशोधन की आवश्यकता नहीं है, मात्र मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम 1973 की धारा 73 अंतर्गत शासन द्वारा निर्देश जारी किया जाना पर्याप्त है।

- 1.3 नगर विकास स्कीम क्षेत्र में स्थित शासकीय एवं निजी भूमियों का विकास प्राधिकरणों के लिए भूमि का अर्जन की प्रक्रिया में संशोधन एवं आवश्यकतानुसार नगर विकास योजना में उपांतरण:- मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम 1973 की धारा 56 के अंतर्गत नगर विकास स्कीम के क्रियान्वयन के लिए विकास प्राधिकरणों द्वारा निजी भूमियों के अर्जन की प्रक्रिया निर्धारित की गई है। कतिपय नगर विकास स्कीमों में देखने में आता है कि स्कीम के अंतर्गत आने वाली शासकीय भूमि का वेष्टन विकास प्राधिकरण में नहीं होने, करार द्वारा निजी भूमि अर्जन करने के लिए प्राधिकरण के पास उसी स्कीम में पर्याप्त भूमि न होना अथवा नगर विकास योजना में निर्धारित भूमि उपयोग के कारण नगर विकास स्कीम की वित्तीय व्यवहारिकता न होना, आदि कारणों से स्कीम वित्तीय रूप से व्यवहारिक नहीं हो पाती है। अतः समिति का तृतीय सुझाव है कि मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम 1973 की धारा 56 के द्वितीय परंतुक में "परंतु नगर विकास स्कीम क्षेत्र में स्थित समस्त खुली शासकीय भूमि नगर विकास स्कीम के प्रकाशन की तारीख से विकास प्राधिकरण में वेष्टित मानी जायेगी।"

समिति का यह भी सुझाव है कि मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम 1973 की धारा 56 के अंतर्गत भूमिस्वामी से करार द्वारा अर्जित भूमि हेतु बनाये गये नियमों में संशोधन कर यदि भूमिस्वामी की भूमि जिस स्कीम में स्थित है में विकसित भूमि उपलब्ध न होने की स्थिति में अन्य निकटतम स्कीम में उपलब्ध विकसित भूमि दिया जाना संभव होगा।

समिति का यह भी सुझाव है कि मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम 1973 की धारा 49 (नगर विकास स्कीम में सम्मिलित होने वाले उपबंधों में) निम्न जोड़ा जाना प्रस्तावित है:-

“(दस) नगर विकास स्कीम क्षेत्र में आने वाली भूमियों पर नगर विकास योजना में निर्धारित भूमि उपयोग का उपांतरण प्रस्ताव भी राज्य सरकार के अनुमोदन हेतु किया जाना संभव होगा।”

1.4 विकास प्राधिकरणों द्वारा निवेश क्षेत्र के जिन सेक्टरों में स्कीम घोषित न की गई हो वहां संचालक द्वारा सेक्टर कोर्डिनेशन प्लान तैयार किए बिना विकास अनुज्ञायें जारी नहीं की जायें:— मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम 1973 की धारा 30(1)(ख) के अंतर्गत उपलब्ध आंतरिक शक्तियों का उपयोग करते हुए संचालक विकास अनुज्ञायें सेक्टर कोर्डिनेशन प्लान को आधार मानते हुए जारी कर सकता है। वर्तमान में भी संचालक द्वारा अनौपचारिक रूप से कोर्डिनेशन मार्गों को ध्यान में रखते हुए विकास अनुज्ञायें जारी की जाती हैं। उपरोक्त पैरा 1.2 के प्रथम पैरा में वर्णित तर्क एवं अधिनियम की धारा 30(1)(ख) के आधार पर समिति का चतुर्थ सुझाव है कि विकास प्राधिकरणों द्वारा निवेश क्षेत्र के जिन सेक्टरों में स्कीम घोषित न की गई हो वहां संचालक द्वारा सेक्टर कोर्डिनेशन प्लान तैयार किए बिना विकास अनुज्ञायें जारी नहीं की जायें। उच्च गुणवत्ता का सेक्टर कोर्डिनेशन प्लान समयसीमा में बनाने के लिए संचालक को कुछ अतिरिक्त वित्तीय संसाधनों की आवश्यकता होगी। आवश्यकता पड़ने पर संचालक द्वारा सेक्टर कोर्डिनेशन प्लान स्टेट इंस्टीट्यूट फॉर टाउन प्लानिंग (सिटॉप) के माध्यम से बनवाया जा सकता है। संचालक द्वारा सेक्टर कोर्डिनेशन प्लान तैयार किए बिना विकास अनुज्ञायें जारी नहीं करने के लिए किसी अधिनियम/नियम संशोधन की आवश्यकता नहीं है, मात्र मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम 1973 की धारा 73 अंतर्गत शासन द्वारा निर्देश जारी किया जाना पर्याप्त है।

1.5 मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम 1973 की धारा 59 (विकास प्रभार) एवं 60 (उद्ग्रहण का ढंग) में संशोधन:— निजी व्यक्तियों/कालोनाइजर्स द्वारा भी नगर विकास योजना अनुसार अपने निजी क्षेत्रों में संचालक से विकास अनुज्ञा प्राप्त कर विकास किया जाता है परन्तु इनके द्वारा केवल निजी क्षेत्र/कालोनी के अंदर की अधोसंरचना का विकास किया जाता है। नगर विकास योजना/सेक्टर कोर्डिनेशन प्लान की अधोसंरचना का विकास जो कि मूलतः इन्हीं निजी व्यक्तियों/कालोनाइजर्स के द्वारा उपयोग किया जाना है का विकास नहीं हो पाता है।

विकास प्राधिकरणों द्वारा नगर विकास योजना एवं सेक्टर कोर्डिनेशन प्लान के क्रियान्वयन के लिए अधोसंरचना विकास वित्तीय संसाधनों के बिना

संभव नहीं है। विकास प्राधिकरणों का एकमात्र वित्तीय संसाधन नगर विकास स्कीम का क्रियान्वयन है। किसी एक नगर विकास स्कीम के क्रियान्वयन से उद्ग्रहित राशि मात्र उसी स्कीम के क्रियान्वयन के लिए पर्याप्त हो सकती है। अतः विकास प्राधिकरणों से नगर विकास स्कीमों के क्रियान्वयन से उद्ग्रहित वित्तीय संसाधनों से स्कीम के बाहरी क्षेत्रों में नगर विकास अधोसंरचना तैयार करना असंभव है।

मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम 1973 की धारा 59 एवं 60 में विकास प्रभार का प्रावधान है। किन्तु धारा 59(1) में विकास प्रभार नगर विकास स्कीम क्षेत्र तक सीमित है, धारा 59(2) में विकास प्रभार की राशि की गणना अव्यवहारिक है तथा धारा 60 में विकास प्रभार उद्ग्रहण का ढंग अव्यवहारिक है। ऐसा होने के कारण आज तक यह प्रावधान लागू नहीं हो पाया है। अतः इस प्रावधान में संशोधन की आवश्यकता है।

उपरोक्त परिस्थिति को ध्यान में रखते हुए समिति का पंचम सुझाव है कि नगर विकास योजना/सेक्टर कोर्डिनेशन प्लान के क्रियान्वयन के लिए विकास प्राधिकरण अधोसंरचना विकास हेतु विस्तृत प्राक्कलन (प्रति वर्गमीटर में) तैयार करे जो प्रत्येक वर्ष उपभोक्ता मूल्य सूचकांक अनुसार पुनरीक्षित किया जाए तथा इसका उद्ग्रहण आवेदक से विकास अनुज्ञा हेतु अनापत्ति प्रमाण पत्र जारी करते समय विकास प्रभार के रूप में संपूर्ण निवेश क्षेत्र में किया जाए।

- 1.6 नगर विकास योजना का विकास प्राधिकरणों द्वारा विभागीय बजट अनुदान से क्रियान्वयन:- मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम 1973 की धारा 61-क अंतर्गत राज्य सरकार तथा स्थानीय प्राधिकारी से सहायता अनुदान प्राप्त करने हेतु दरों का प्रावधान किया गया है। यह प्रावधान वर्ष 1975 में किये गये थे तथा वर्तमान परिपेक्ष्य में यह प्रावधान अव्यवहारिक होने के कारण लागू नहीं हो पा रहे हैं। भारतीय संविधान के 73वें एवं 74वें संशोधन उपरान्त स्थानीय निकायों से विकास प्राधिकरणों द्वारा अनुदान प्राप्त करना अव्यवहारिक है। किन्तु विकास प्राधिकरणों द्वारा नगर विकास योजनाओं के क्रियान्वयन के लिए विभागीय बजट से अनुदान प्राप्त करने के संबंध में वर्तमान परिस्थितियों में कई आधार हैं जैसे: कतिपय क्षेत्रों में नगर विकास स्कीम/विकास प्रभार उद्ग्रहण असाध्य होना, आवास एवं पर्यावरण विभाग द्वारा विकास अनुज्ञायें जारी करने एवं नगर विकास योजनाओं के उपांतरण में लिये जाने वाले शुल्कों से शासन की आय को नगर विकास योजना के क्रियान्वयन में लगाना,

अप्रत्याशित शहरीकरण के कारण निवेश क्षेत्र में वृद्धि इत्यादि। उपरोक्त परिस्थितियों के कारण समिति का छठवां सुझाव है कि आवास एवं पर्यावरण विभाग द्वारा विकास अनुज्ञायें जारी करने एवं नगर विकास योजनाओं के उपांतरण में लिये जाने वाले शुल्कों से शासन की आय को उसी नगर विकास योजना के क्रियान्वयन के लिए विकास प्राधिकरणों को विभागीय बजट अनुदान दिया जाए।

- 1.7 विकासकर्ता से गतिविधि शुल्क प्राधिकरण लिया जाना:— विकास योजना में दर्शित विभिन्न उपयोग परिक्षेत्रों में, मूल उपयोगों से भिन्न गतिविधि की स्वीकृति यदि निजी विकासकर्ता द्वारा चाही जाती है तो ऐसी स्थिति में विकासकर्ता से गतिविधि शुल्क प्राधिकरण द्वारा एन.ओ.सी प्रदाय करते समय लिया जावेगा।
- 1.8 विकास प्राधिकरणों जन भागीदारी योजना लागू करना:— विकास योजना में प्रस्तावित कार्यों हेतु यदि जन भागीदारी के माध्यम से कार्य कराने हेतु जन सामान्य से प्रस्ताव प्राप्त होते हैं तो प्राधिकरण ऐसे कार्यों का क्रियान्वयन जन भागीदारी व्यवस्था अन्तर्गत कर सकेगा। इस व्यवस्था अन्तर्गत विकास योजना के मुख्य मार्गों का निर्माण जन भागीदारी से भी किया जा सकता। इस हेतु अधिनियम में प्राधिकारी को जन भागीदारी के अंतर्गत कार्य करने की अधिकारिता करने के संबंध में अधिकृत किया जाना होगा।

मार्ग निर्माण हेतु स्वेच्छा से भूमि सौपने वालों को मध्य प्रदेश भूमि विकास नियम 2012 के नियम 61 नोट-1 के प्रावधानों अनुसार अतिरिक्त एफ. ए.आर. दिया जाना चाहिये। निर्माण लागत का समानुपातिक योगदान लाभान्वित हो रहे हो रहे भूस्वामी/बिल्डर्स/कालोनाईजर्स से निर्धारित राशि का रूप में लिया जा सकता है। मार्ग निर्माण करने हेतु प्राधिकरण प्राक्कलन तैयार करेगा एवं निर्माण में लगने वाली राशि का 50 प्रतिशत हिस्सा जन भागीदारी एवं 50 प्रतिशत हिस्सा विकास प्राधिकरण द्वारा देय होगा। ऐसे जन भागीदारी कार्यों अन्तर्गत शासकीय भूमि पर जो मकान/पट्टेधारी आते हैं, उन्हें बी.एस.यू.पी सेक्टर के फ्लेट्स लागत मूल्य पर पुनर्वास किया जावेगा।

2. विकास प्राधिकरणों के मानव संसाधन का बेहतर प्रबंधन तथा विकास प्राधिकरणों की सक्रियता हेतु सुझाव:—

- 2.1 विकास प्राधिकरणों हेतु विभागाध्यक्ष कार्यालय की स्थापना:— वर्तमान में शासन एवं विकास प्राधिकरणों के बीच संस्थागत व्यवस्था के अभाव में विकास प्राधिकरणों की स्कीमों का अनुमोदन, प्राधिकरणों को समय समय पर उपयुक्त तकनीकी मार्गदर्शन तथा विकास प्राधिकरणों के कॉर्डर के प्रबंधन के संबंध में

कठिनाईयां महसूस की जा रही हैं। अतः समिति द्वारा प्रस्तावित है कि शासन तथा विकास प्राधिकरणों के मध्य बेहतर समन्वय के लिए विकास प्राधिकरणों हेतु मुख्यालय की स्थापना होना चाहिए। प्रारम्भिक तौर पर संचालनालय नगर तथा ग्राम निवेश को विकास प्राधिकरणों का विभागाध्यक्ष कार्यालय बनाया जा सकता है।

2.2 विकास प्राधिकरणों के संचालक मण्डल का युक्तियुक्तकरण:— मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम 1973 की धारा 40 के अंतर्गत विकास प्राधिकरण के संचालक मण्डल के गठन के प्रावधान हैं। वर्तमान परिपेक्ष्य में स्थानीय निकायों की तुलना में विकास प्राधिकरणों का अस्तित्व शीघ्र निर्णय एवं निर्णयों का शीघ्र क्रियान्वयन के कारण है। वर्तमान प्रावधानों अनुसार संचालक मण्डल वृहद है जिससे स्थानीय निकायों की तुलना में विकास प्राधिकरणों की सक्रियता में कोई विशेष अंतर महसूस नहीं हो रहा है। अतः समिति का सुझाव है कि विकास प्राधिकरणों के संचालक मण्डल को एक सदस्यीय बनाया जाये। प्राधिकरण का अध्यक्ष (एकल सदस्य) उच्च योग्यता का हो यथा उसे नगर विकास एवं नियोजन संबंधी विषय का अनुभव हो तथा उसमें उच्च कोटि की नेतृत्व क्षमता हो। पूर्व की तरह अन्य विभागों के प्रशासनिक सदस्य यथावत प्राधिकरणों की बैठक में विशेष आमंत्रित रह सकते हैं।

2.3 मुख्य कार्यपालन अधिकारी की पदस्थापना एवं वर्गीकरण:— मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम 1973 की धारा 46 के अंतर्गत विकास प्राधिकरण के मुख्य कार्यपालिक अधिकारी का प्रावधान है। धारा 46(2) अनुसार मुख्य कार्यपालिक अधिकारी, राज्य सरकार द्वारा राज्य विकास प्राधिकरण सेवा, राज्य तकनीकी सेवा अथवा राज्य प्रशासनिक सेवा के सदस्यों में से नियुक्त किया जायेगा। समिति द्वारा प्रस्तावित है कि राज्य सरकार द्वारा विकास प्राधिकरण प्राधिकरणों में मुख्य कार्यपालन अधिकारी की पदस्थापना, प्राधिकरणों के वर्गीकरण एवं अधिकारियों की वरिष्ठता के आधार पर होना चाहिये। इस बाबत प्राधिकरणों का वर्गीकरण एवं मुख्य कार्यपालन अधिकारियों की पद स्थापना निम्नानुसार प्रस्तावित है:

श्रेणी	जनसंख्या	अधिकारी संवर्ग
I	10 लाख से अधिक	ग्रेड पे- 8700/- अथवा अपर कलेक्टर
II	2.00 से 10 लाख	ग्रेड पे- 7600/- अथवा संयुक्त कलेक्टर

III	1.00 से 2.00 लाख	ग्रेड पे- 6600/- अथवा डिप्टी कलेक्टर
IV	1.00 लाख से कम	ग्रेड पे- 5400/-

- 2.4 विकास प्राधिकरणों के संवर्ग का पुनरीक्षण:— विकास प्राधिकरणों के प्रशासकीय, तकनीकी एवं लिपिकीय संवर्गों का पुनरीक्षण वर्तमान आवश्यकताओं को देखते हुए आवश्यक है। यह कार्य विभागीय स्तर पर वर्तमान में विचाराधीन भी है। इस पुनरीक्षण कार्य में अन्य संवर्गों के साथ-साथ इन्दौर/भोपाल/ग्वालियर/जबलपुर विकास प्राधिकरणों में नगर तथा ग्राम निवेश के संयुक्त संचालक स्तर के अधिकारियों के प्रतिनियुक्ति के पदों का प्रावधान करना, उज्जैन/देवास विकास प्राधिकरणों में नगर तथा ग्राम निवेश के उप संचालक स्तर के अधिकारियों के प्रतिनियुक्ति के पदों का प्रावधान करना एवं अन्य विकास प्राधिकरणों में नगर तथा ग्राम निवेश के सहायक संचालक के पदों का प्रावधान करना प्रस्तावित है। उपरोक्त पैरा 2.1 में प्रस्तावित विभागाध्यक्ष कार्यालय को उसके प्रथम कार्य के रूप में यह कार्य सौंपा जा सकता है।
- 2.5 विकास प्राधिकरणों की विकास योजना बनाने में सक्रिय भूमिका:— मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम 1973 की धारा 38 के तहत विकास प्राधिकरणों का गठन किया गया एवं उन्हें नगर विकास योजनाओं के क्रियान्वयन की जिम्मेदारी तो दी है लेकिन उनकी नगर विकास योजना बनाने में सक्रिय भूमिका नहीं दी गई है। नगर विकास योजनायें तैयार करने में प्राधिकरणों की सहभागिता को बढ़ाये जाने की आवश्यकता है। इस संबंध में समिति का सुझाव है कि मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम 1973 की धारा 17-क के अंतर्गत गठित समिति का पुर्नगठन किया जाए। इस समिति के अध्यक्ष के रूप में संबंधित नगर के विकास प्राधिकरण के अध्यक्ष को तथा जहां विकास प्राधिकरण गठित न हो तो नगर संभागीय मुख्यालय होने की स्थिति में राजस्व आयुक्त को एवं अन्य नगर होने की स्थिति में जिला कलेक्टर को नामांकित किया जाए।
- 2.6 विकास प्राधिकरणों को भारतीय संविधान के 74वें संशोधन में प्रस्तावित Metropolitan Planning Committee का सचिवालय घोषित किया जाना:— संविधान के 74वें संशोधन के प्रावधानानुसार ऐसा क्षेत्र जो दस लाख या

अधिक की जनसंख्या, एक या अधिक जिले, दो या अधिक नगरीय निकायों अथवा पंचायतों अथवा अन्य लगे हुए क्षेत्रों से मिलाकर बना हो हेतु Metropolitan Planning Committee का गठन किए जाने का प्रावधान है। उपरोक्तानुसार वर्णित Metropolitan क्षेत्र के गठन एवं उद्देश्यों तथा नगर तथा ग्राम विकास प्राधिकरणों के गठन एवं उद्देश्यों में काफी हद तक समानता है तथा संवैधानिक प्रावधानों से छेड़छाड़ किए बिना दोनों संस्थाओं में एकरूपता लाई जा सकती है। अतः समिति की अनुशंसा है कि विकास प्राधिकरणों को भारतीय संविधान के 74वें संशोधन में प्रस्तावित Metropolitan Planning Committee का सचिवालय घोषित किया जाए। इससे Metropolitan Planning Committee के गठन हेतु लगने वाले संसाधनों की प्रतिपूर्ति भी संभव होगी।

3. विकास प्राधिकरणों तथा स्थानीय निकायों के मध्य बेहतर तालमेल के साथ विकास योजनाओं का क्रियान्वयन संबंधी सुझाव।

- 3.1 नगर विकास योजना में अनुज्ञेय सीमा के ऊपर एफ.ए.आर. पर प्रीमियम/शुल्क:— नगर विकास योजनाओं में वाणिज्यिक एवं आवासीय भूमि उपयोग में प्रावधानित फ्री एफ.ए.आर. में केपिंग का प्रावधान किया जा सकता है। उदाहरण स्वरूप यदि वाणिज्यिक भूमि उपयोग में एफ.ए.आर. 2 है तो 0.50 एफ.ए.आर. तक का एफ.ए.आर. फ्री रहेगा तथा 0.50 से लेकर 2.00 एफ.ए.आर. पर प्रीमियम देय होगा। छोटे भूखण्डों को भी इस एफ.ए.आर. प्रीमियम से मुक्त रखा जा सकता है। उदाहरणस्वरूप 250 वर्गमीटर तक के आवासीय भूखण्ड एवं 150 वर्गमीटर तक के वाणिज्यिक भूखण्डों को प्रीमियम से मुक्त रखा जा सकता है। अतः समिति की अनुशंसा है कि नगर विकास योजना में अनुज्ञेय सीमा के ऊपर एफ.ए.आर. पर प्रीमियम/शुल्क लागू किया जाए। इस प्रीमियम/शुल्क की राशि भवन अनुज्ञा प्राधिकारी द्वारा भवन अनुज्ञा देते समय प्राप्त की जाए। मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम 2012 के नियम 21(3)(ग-1) के रूप में, इस आशय का संशोधन करना होगा।

इसी प्रकार का प्रावधान नगर विकास योजना लागू होने के उपरांत होने वाले मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम 1973 की धारा 23-क अंतर्गत उपांतरण के संदर्भ में जारी मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश नियम 2012 के नियम 16 में पूर्व से प्रावधानित है।

3.2 विकास प्राधिकरणों को कोलोनाइजर संबंधी अधिनियमों/नियमों से मुक्त करना:— मध्यप्रदेश नगरपालिक निगम/नगरपालिका/ग्राम पंचायत (कालोनाइजर का रजिस्ट्रीकरण, निर्बंधन तथा शर्तें) संबंधी नियमों अंतर्गत कॉलोनी विकसित करने के पूर्व, विकास प्राधिकरण को अनुमानित लागत के 2 प्रतिशत के बराबर सुपरवीजन चार्जस नगर पालिक निगम में जमा करवाना होता है। प्राधिकरण में स्वयं का योग्य एवं तकनीकी अमला होता है, जिनके द्वारा इन योजनाओं के विकास का सुपरवीजन किया जाता है। ऐसी स्थिति में नगरपालिक निगम को सुपरवीजन चार्जस देने का कोई औचित्य नहीं है। इसी प्रकार निजी कालोनाइजर्स की भांति स्थानीय निकायों द्वारा विकास प्राधिकरणों से 25 प्रतिशत विकसित प्लॉट कालोनी का अपेक्षित विकास सुनिश्चित करने हेतु बंधक रखे जाते हैं। विकास प्राधिकरण की विश्वसनीयता शासन के अधिनियम के अंतर्गत गठित संस्था होने के कारण अधिक है तथा अधोसंरचना विकास के उच्च मापदण्डों के लिए कटिबद्ध है। अतः इस प्रावधान से भी विकास प्राधिकरणों की स्कीमों की वित्तीय व्यवहारिकता क्षीण हो जाती है। अतः समिति की अनुशंसा है कि विकास प्राधिकरणों को मध्यप्रदेश नगरपालिक निगम/नगरपालिका/ग्राम पंचायत (कालोनाइजर का रजिस्ट्रीकरण, निर्बंधन तथा शर्तें) संबंधी अधिनियमों/नियमों से मुक्त किया जाए।

3.3 ट्रांसफर ऑफ डवलपमेंट राइट्स (टी.डी.आर.) व्यवस्था लागू करना:— मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम 2012 के क्लियरिंग 61 टिप्पणी (1) में प्रावधान है कि भूमिस्वामी की भूमि का जितना भाग वह सार्वजनिक प्रयोजन के लिए शासन/प्राधिकारी को सौंपता है उस भाग के दोगुने का एफ.ए.आर. उसे प्रतिकर के रूप में मिल सकता है। किन्तु इस प्रावधान का उपयोग संबंधित भूमिस्वामी द्वारा व्यवहारिक रूप से संभव नहीं हो पा रहा है विशेषकर छोटे भूमिस्वामी के लिए। विकास योजनाओं के प्रावधानों के शीघ्र क्रियान्वयन हेतु टी.डी.आर. व्यवस्था लागू करना अत्यन्त आवश्यक है, विशेषतः जब भूमि का अधिग्रहण दिनों दिन कठिन होता जा रहा है। इस संबंध में यह अत्यन्त आवश्यक है कि विकास योजनाओं में उन क्षेत्रों की पहचान की जावे जहाँ टी.डी.आर. ग्राह्य होगा। अतः समिति की अनुशंसा है कि प्रत्येक नगर विकास योजना में निर्धारित नियोजन इकाईयों (Planning Units) की पहचान ट्रांसफर ऑफ डवलपमेंट राइट्स (टी.डी.आर.) हेतु की जाकर टी.डी.आर. व्यवस्था शीघ्र लागू की जाए। टी.डी.आर. प्रमाण पत्र, विकास अनुज्ञा प्राधिकारी द्वारा

शासकीय विभाग/प्राधिकारी से भूमि समर्पण प्रमाण पत्र प्राप्त होने पर जारी किया जावेगा। विकास अनुज्ञा प्राधिकारी द्वारा टी.डी.आर. प्रमाण पत्र में इस बात का आवश्यक रूप से उल्लेख करना होगा कि जारी किया जा रहा टी.डी.आर. नगर के किन-किन क्षेत्रों में ग्राह्य होगा। विकास अनुज्ञा प्राधिकारी द्वारा जारी इस टी.डी.आर. प्रमाण पत्र के आधार पर भवन अनुज्ञा प्राधिकारी टी.डी.आर. प्रमाण पत्र के वैध हकदार को भवन अनुज्ञा देते समय टी.डी.आर. प्रमाण पत्र में वर्णित अतिरिक्त एफ.ए.आर. का लाभ दे सकेगा। यह व्यवस्था संबंधित नगर विकास योजना बनाने/पुनरीक्षण अंतर्गत की जा सकती है। वर्तमान में लागू नगर विकास योजना में तदनुसार उपांतरण किया जा सकता है। इस हेतु शासन द्वारा मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम 1973 की धारा 73 के अंतर्गत मार्गदर्शी सिद्धांत/निर्देश जारी किए जा सकते हैं।

- 3.4 विकास प्राधिकरणों को स्थानीय प्राधिकारियों द्वारा वार्षिक अभिदाय का विकास प्राधिकरणों की देनदारियों में समायोजन:- मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम 1973 की धारा 61-क में प्रावधान है कि स्थानीय प्राधिकारी संबंधित विकास प्राधिकरण को अधिनियम में निश्चित की गई दरों अनुसार वार्षिक सहायता अनुदान प्रदान करे। वर्ष 1975 से विद्यमान यह प्रावधान वर्तमान परिपेक्ष्य में अव्यवहारिक होने के कारण क्रियान्वित नहीं हो पाया है। अतः समिति की अनुशंसा है कि विकास प्राधिकरणों को उपरोक्त पैरा 3.2 अनुसार मध्यप्रदेश नगरपालिक निगम/नगरपालिका/ग्राम पंचायत (कालोनाइजर का रजिस्ट्रीकरण, निर्बंधन-तथो शर्त) अधिनियमों/नियमों से मुक्त करते हुए विकास प्राधिकरणों की स्थानीय निकायों की वर्तमान में शेष देनदारियों का समायोजन प्राधिकरणों की स्थानीय निकायों से लेनदारियों के विरुद्ध किया जाए।

4. विकास योजनाओं के क्रियान्वयन में अन्य विभागों के साथ बेहतर तालमेल सुनिश्चित करने के संबंध में सुझाव:- मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम 1973 की धारा 27 एवं 28 में प्रावधानानुसार केन्द्रीय शासन, राज्य शासन, स्थानीय प्राधिकारी एवं इस अधिनियम के अधीन गठित किए गए विकास प्राधिकारी के द्वारा निवेश क्षेत्र के अंतर्गत किये जाने वाले प्रत्येक विकास कार्य को हाथ में लेने के कम से कम तीस दिन पूर्व लिखित सूचना देना अनिवार्य है। लिखित सूचना में विस्तृत दस्तावेज एवं रेखांक देना आवश्यक है जिससे यह सिद्ध हो सके कि विकास कार्य संबंधित नगर विकास योजना के प्रावधानों अनुरूप है। 30 दिन पूर्व सूचना देने का आशय यह है कि संबंधित

प्राधिकारी स्वयं नगर विकास योजना अनुरूप अपना विकास कार्य विकास अनुज्ञा प्राधिकारी से अनुज्ञा प्राप्त करने के बगैर शुरू कर सके किन्तु विकास अनुज्ञा प्राधिकारी को 30 दिन का समय मिल जाये जिससे कि वह विकास कार्य के विस्तृत दस्तावेज एवं रेखांक का अध्ययन कर उस कार्य का नगर विकास योजना अनुरूप होने का समाधान कर सके। यदि विकास अनुज्ञा प्राधिकारी को विकास कार्य के विस्तृत दस्तावेज एवं रेखांक के अध्ययन से यह प्रतीत होता है कि यह कार्य नगर विकास योजना अनुरूप नहीं है तो वह संबंधित प्राधिकारी को विस्तृत दस्तावेजों एवं रेखांकों में विकास कार्य शुरू होने के पूर्व संशोधन के लिए सूचित कर सके।

प्रायः देखने में आता है कि विभिन्न विभाग न तो इस संबंधी कोई सूचना देते हैं और न ही विकास योजना का पालन करते हैं। शासकीय विभाग ही विकास योजना के प्रावधानों अनुसार कार्य नहीं कर रहे हैं। अतः समिति की अनुशंसा है कि मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम 1973 की धारा 27 एवं 28 में संशोधन करते हुए यह प्रावधान किया जाये कि केन्द्र शासन, राज्य शासन, स्थानीय निकाय एवं इस अधिनियम के अंतर्गत गठित विकास प्राधिकरणों द्वारा विकास कार्य प्रारंभ करने के पूर्व नगर तथा ग्राम निवेश विभाग को सूचना देने के बजाए अनुमति प्राप्त की जाए। यह अनुमति 30 दिवस के अंदर अनिवार्य दी जाए। अन्य आवेदकों के लिए विकास अनुज्ञा हेतु 60 दिवस का समय निर्धारित है।