

इसे वेबसाईट www.govtpressmp.nic.in
से भी डाउन लोड किया जा सकता है.



मध्यप्रदेश राजपत्र

(असाधारण)
प्राधिकार से प्रकाशित

क्रमांक 503]

भोपाल, बुधवार, दिनांक 19 सितम्बर 2018—भाद्र 28, शक 1940

नगरीय विकास एवं आवास विभाग
मंत्रालय, वल्लभ भवन, भोपाल

भोपाल, दिनांक 19 सितम्बर 2018

क्रमांक एफ 3-72/2014/32 :- म0प्र0 नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973
(क्रमांक 23 सन् 1973) की धारा-24 उपधारा (3) के साथ पठित धारा-85 की उपधारा
(1) द्वारा प्रदत्त शक्तियों को प्रयोग में लाते हुये, राज्य सरकार एतद् द्वारा निम्नलिखित

नियम बनाती है जो उक्त अधिनियम की धारा 85 की उपधारा (1) के द्वारा अपेक्षित किये गये अनुसार मध्य प्रदेश राजपत्र (असाधारण) में दिनांक 20 जुलाई 2018 में पूर्व में प्रकाशित किये जा चुके।

नियम

1. संक्षिप्त नाम, विस्तार एवं प्रारंभ -

- (एक) इन नियमों का संक्षिप्त नाम "मध्यप्रदेश हस्तांतरणीय विकास अधिकार नियम, 2018" है।
- (दो) इनका विस्तार समस्त "लोक परियोजनाओं", "उत्पादन क्षेत्रों" तथा "प्राप्ति क्षेत्रों" में होगा जो मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 (क्रमांक 23 सन् 1973) की धारा 2 के अधीन इस रूप में घोषित किए जाते हैं।
- (तीन) ये नियम मध्यप्रदेश राजपत्र में इनके प्रकाशन के दिनांक से प्रवृत्त होंगे।
- (चार) ये नियम ऐसे भूखण्डों तथा भूमि को भी लागू होंगे, जिन्हें कार्यान्वयन अभिकरण द्वारा पूर्व में अधिग्रहीत किया जा चुका है या फिर जिन्हें इन नियमों के प्रभावशील होने से पूर्व सार्वजनिक प्रयोजन हेतु अभिकरण को निहित या अभ्यर्पित किया जा चुका है तथा जहां किसी भी प्रकार की क्षतिपूर्ति का भुगतान किसी भी रूप में नहीं किया गया है।

2. परिभाषाएं-

(एक) इन नियमों में जब तक संदर्भ से अन्यथा अपेक्षित न हो -

- (क) "अधिनियम" से अभिप्रेत है "मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 (क्रमांक 23 सन् 1973)";
- (ख) "अतिरिक्त निर्माणयोग्य क्षेत्र" से अभिप्रेत है प्रचलित विकास नियंत्रण नियमों के अनुसार आधार निर्माणयोग्य क्षेत्रफल के अतिरिक्त फर्श क्षेत्रफल, वर्गमीटर में;

- (ग) "प्राधिकारी" से अभिप्रेत है राज्य सरकार द्वारा इस प्रकार अधिसूचित अधिकारी है जो संचालनालय, नगर तथा ग्राम निवेश विभाग में सहायक संचालक की पदप्रेणी से कम का न हो ;
- (घ) "आधार फर्श क्षेत्र अनुपात" से अभिप्रेत है ऐसे फर्श क्षेत्र अनुपात जो विकास योजना में विनिर्दिष्ट किए गए अनुसार समस्त भूखण्ड स्वामियों को बिना किसी लागत या प्रभार के उपलब्ध है तथा जिसके अतिरिक्त अनुज्ञेय सीमा के भीतर फर्श क्षेत्रफल स्थान के अतिरिक्त क्रय किया जा सकता है। यह फर्श क्षेत्र अनुपात मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम 2012 के नियम 2 के उपनियम (30) में परिभाषित अनुसार होगा ;
- (ङ) "विकास अधिकार प्रमाण पत्र" से अभिप्रेत है एक प्रमाण पत्र जो इसके धारक को हस्तांतरणीय विकास अधिकार प्रदान करता है तथा जिसे राज्य सरकार द्वारा इस प्रयोजन हेतु अधिकृत किसी प्राधिकारी द्वारा जारी किया जाता है ;
- (च) "विकास अधिकार प्रमाण पत्र लेखा" से अभिप्रेत है प्राधिकारी द्वारा संधारित एक सारणीकृत लेखा जिसमें उत्पादन क्षेत्र, कुल आवंटित क्षेत्र, किसी भी समय स्थानांतरित क्षेत्र, ऐसे क्षेत्र को खरीदने वाले व्यक्ति तथा प्राप्त क्षेत्र की प्रविष्टियां हों;
- (छ) "संचालक" अधिनियम की धारा 3 की उपधारा (1) के अधीन नियुक्त किया गया अधिकारी होगा ;
- (ज) "प्ररूप" से अभिप्रेत है इन नियमों से संलग्न प्ररूप ;
- (झ) "उत्पादन क्षेत्र" से अभिप्रेत है, किसी लोक परियोजना के लिये प्रस्तावित क्षेत्र जिसमें सम्मिलित हैं सरकार और उसके उपक्रमों द्वारा संबंधित योजना क्षेत्र में लोक प्रसुविधाएं तथा सुविधाएं, आमोद-प्रमोद, परिवहन, गंदी बस्ती पुनर्वासन, लोक गृह निर्माण तथा कोई अन्य विशेष उपयोग, जो ऐसे प्ररूप में, जैसा कि विहित किया जाए, अधिसूचित किया जायेगा, जैसा कि इसे प्ररूप-1 में अधिसूचित किया गया है;
- (ञ) "सरकार" से अभिप्रेत है मध्यप्रदेश सरकार ;
- (ट) "कार्यान्वयन अभिकरण" से अभिप्रेत है सरकार, इसके उपक्रम, नगरीय स्थानीय निकाय, सरकार द्वारा गठित कोई सांविधिक निकाय या कोई विशेष निकाय;

- (ठ) किसी परियोजना के संबंध में "प्रभाव क्षेत्र" से अभिप्रेत है परियोजना क्षेत्र से लगा हुआ क्षेत्र जहां परियोजना के कियान्वयन के फलस्वरूप अधिक घनत्व तथा मिश्रित भूमि उपयोग की मांग होगी ;
- (ड) "प्राप्ति क्षेत्र" से अभिप्रेत है संचालक द्वारा अधिसूचित ऐसा क्षेत्र जहां कोई व्यक्ति आधार फर्श क्षेत्र अनुपात की अपेक्षा अधिक फर्श क्षेत्र निर्माण हेतु अर्जित अधिकार का उपयोग करने हेतु अनुज्ञात है। प्राप्ति क्षेत्र को निवेश क्षेत्र के अन्तर्गत कहीं भी प्ररूप-2 में अधिसूचित किया जा सकता है। उत्पादन क्षेत्र तथा प्रभाव क्षेत्र को प्राप्ति क्षेत्र के रूप में भी अधिसूचित किया जा सकता है;
- (ढ) "विकास अधिकारों का हस्तांतरण" से अभिप्रेत है भूमि के स्वामी द्वारा अभ्यर्पित अथवा त्यजित क्षेत्र की युक्तियुक्त क्षतिपूर्ति के बदले में अतिरिक्त निर्मित क्षेत्र की निश्चित मात्रा उपलब्ध कराना ताकि वह अधिक निर्मित-क्षेत्र का या तो उपयोग स्वयं कर सके अथवा उसे अतिरिक्त निर्मित क्षेत्र की आवश्यकता वाले किसी अन्य व्यक्ति को अन्तरित कर सके।

(दो) शब्द तथा अभिव्यक्तियां जिन्हें इन नियमों में प्रयोग किया गया है किन्तु परिभाषित नहीं किया गया है, का वही अर्थ होगा जैसा कि इन्हें अधिनियम में समनुदेशित किया गया है।

3. उत्पादन क्षेत्र संबंधी अधिसूचना—

- (एक) कार्यान्वयन अभिकरण, संचालक को, किसी क्षेत्र को उत्पादन क्षेत्र के रूप में अधिसूचित किया जाना प्रस्तावित करेगी। कार्यान्वयन अभिकरण, संचालक को किसी प्रभाव क्षेत्र को प्राप्ति क्षेत्र के रूप में अधिसूचित किये जाने हेतु भी प्रस्तावित कर सकेगा।
- (दो) उत्पादन क्षेत्र के रूप में प्रस्तावित किया गया क्षेत्र, लोक परियोजना का आंशिक या पूर्ण भाग होगा, जिसमें सम्मिलित है, सरकार और उसके उपक्रमों द्वारा संबंधित योजना क्षेत्र के अन्तर्गत लोक प्रसुविधाएं तथा सुविधाएं, आमोद-प्रमोद, परिवहन, गन्दी बस्ती पुनर्वासन, लोक गृह निर्माण, अधोसंरचना तथा अन्य कोई विशेष उपयोग।
- (तीन) कार्यान्वयन अभिकरण अपनी परियोजना को चरणबद्ध रीति द्वारा चिन्हांकित कर सकेगा तथा इसे संचालक द्वारा निम्न में से किन्हीं भी तीन प्रक्रमों के अनुसार अधिसूचित कर सकेगा :
- (क) परियोजना के प्रारंभ होने से पूर्व

- (ख) कार्यान्वयन प्रक्रम के दौरान
- (ग) लोक परियोजना के समापन उपरांत।
- (चार) कार्यान्वयन अभिकरण अपने प्रस्ताव को निम्न विवरणों के साथ अधिसूचना जारी करने हेतु प्रस्तुत करेगा :
- (क) लोक परियोजना में प्रस्तावित की गई अधोसंरचना/प्रसुविधाएं ;
- (ख) इन नियमों के अन्तर्गत उत्पादन क्षेत्र के रूप में अधिसूचना जारी करने के लिए प्रस्तावित क्षेत्र संबंधी विवरण जिनमें परियोजना के अन्तर्गत राजस्व ग्राम का नाम, भू-सर्वेक्षण संबंधी विवरण, तदनुसार वांछित भूखण्डों का क्षेत्रफल तथा भूमि के स्वामित्व संबंधी विवरण सम्मिलित होंगे;
- (ग) इस प्रकार अपेक्षित क्षेत्र का कार्यस्थल रेखांक तथा मानचित्र;
- (घ) फर्श क्षेत्रफल स्थान के रूप में अधिसूचित किये जाने के लिए प्रस्तावित उत्पादन क्षेत्र में विकास अधिकार प्रमाण पत्र जारी करके उत्पन्न होने वाले विकास अधिकारों के हस्तांतरण के मूल्य का आकलन;
- (पांच) संचालक ऐसे प्रस्ताव प्राप्त होने के उपरान्त, नगर से परिचालित होने वाली किन्हीं दो समाचार पत्रों में उत्पादन क्षेत्र घोषित किये जाने बाबत सूचना का प्रकाशन कर पन्द्रह दिवस की समयावधि में आम जनता से आपत्ति/सुझाव प्राप्त करेगा। प्राप्त आपत्ति/सुझावों पर अपनी टिपणी के साथ एक माह की समयावधि में शासन को एक रिपोर्ट प्रस्तुत करेंगे तथा शासन से स्वीकृति प्राप्त होने पर संचालक, उत्पादन क्षेत्र अधिसूचित कर सकेगा।

4. प्रभाव क्षेत्र संबंधी अधिसूचना -

- (एक) अधिनियम की धारा 23-घ के अनुसार, जहां नीचे प्राप्ति क्षेत्र के रूप में अधिसूचित भूमि परियोजना प्रभाव क्षेत्र का भाग हो, वहां अधिकतम अनुज्ञेय अतिरिक्त निर्माणयोग्य क्षेत्र के प्रथम पचास प्रतिशत भाग को परियोजना प्राधिकारी जो कार्यान्वयन अभिकरण है; से कय करना होगा तथा अवशेष अतिरिक्त निर्माणयोग्य भूमि विकास अधिकार प्रमाण पत्रों के माध्यम से अर्जित की जा सकेगी।
- (दो) वह राशि जिसके अनुसार अतिरिक्त निर्माणयोग्य क्षेत्र को कार्यान्वयन अभिकरण से कय किया जा सकता है, का निर्धारण निम्न सूत्र के अनुसार किया जाएगा:

प्रभावित क्षेत्र में किसी भूखण्ड हेतु क्रय किए जाने वाले अतिरिक्त निर्माणयोग्य क्षेत्रफल की मात्रा हेतु राशि (रूपयों में)	कलेक्टर दिशा निर्देश दर × वांछित निर्माण योग्य क्षेत्रफल × 0.5
---	--

(तीन) कार्यान्वयन अभिकरण अपनी परियोजना के प्रभाव क्षेत्र को चरणबद्ध रीति में चिन्हांकित कर सकेगा तथा इसे शासन द्वारा निम्न तीन प्रक्रमों में से किसी भी एक पर अधिसूचित किया जाएगा—

(क) लोक परियोजना के अन्तर्गत उत्पादन क्षेत्रों की अधिसूचना जारी होने के पश्चात्

(ख) कार्यान्वयन प्रक्रम के दौरान

(ग) लोक परियोजना के समापन के पश्चात्

इस प्रकार अधिसूचित प्रभाव क्षेत्र को संचालक द्वारा प्राप्ति क्षेत्र के रूप में भी अधिसूचित किया जा सकेगा।

(चार) कार्यान्वयन अभिकरण प्रभावित क्षेत्रों को निम्न विवरणों के साथ अधिसूचित करने हेतु प्रस्तावित करेगा :

(क) प्रभावित क्षेत्र में उत्पन्न की गई प्राप्ति क्षमता में प्रभावित करने वाले अतिरिक्त फर्श क्षेत्रफल हेतु लोक परियोजना के प्रभाव के रूप में मांग के उत्पन्न होने का आकलन;

(ख) धनात्मक मूल्य सृजन का आकलन जिसका परिणाम लोक परियोजना के माध्यम से भूमि के मूल्य में वृद्धि के रूप में प्राप्त होगा;

(ग) उक्त लोक परियोजना के उत्पादन क्षेत्र में भूमि अधिग्रहण के बदले में जारी किये गये विकास अधिकार प्रमाण पत्रों के अवशोषण का आकलन।

5. प्राप्ति क्षेत्र संबंधी अधिसूचना —

(एक) संचालक ऐसे प्रस्ताव प्राप्त होने के उपरान्त, नगर से परिचालित होने वाली किन्ही दो समाचार पत्रों में प्राप्ति क्षेत्र घोषित किये जाने बाबत सूचना का प्रकाशन कर 15 दिवस की समयावधि में आम जनता से आपत्ति/सुझाव प्राप्त करेगा। प्राप्त आपत्ति/सुझावों पर अपनी टिपण्णी के साथ 1 माह की समयावधि में शासन को एक रिपोर्ट प्रस्तुत करेंगे तथा शासन से स्वीकृति प्राप्त होने पर संचालक, प्राप्ति क्षेत्र अधिसूचित कर सकेगा।

(दो) संचालक किसी विकास योजना में प्राप्ति क्षेत्रों को अधिसूचित करते समय, लोक प्रसुविधाओं, समावेशी परिवहन तन्त्र, आमोद-प्रमोद स्थलों के विकास

तथा ऐसी अन्य नगरीय अधोसंरचना जो सुसंहत, भलीभांति संयोजित तथा नियोजित नगरीय स्थल का सृजन करे, के फलस्वरूप भूमि सृजन पर विचार करेगा।

(तीन) संचालक प्राप्ति क्षेत्र को अधिसूचित करते समय अधिनियम के अधीन भवन नियन्त्रण विनियमों का पुनरावलोकन भी करेगा।

6. हस्तांतरणीय विकास अधिकार—

(एक) जो लोक परियोजना के अधीन अपेक्षित है, ऐसी भूमि के सकल क्षेत्रफल के निःशुल्क एवं समस्त बाधाओं से मुक्त अभ्यर्पण करने पर भूमि का स्वामी हस्तांतरणीय विकास अधिकारों को प्राप्त करने हेतु अधिकृत होगा। किसी लोक परियोजना हेतु अधिग्रहण के अन्तर्गत किसी क्षेत्र हेतु पात्रता के मूल्य की गणना निम्न सूत्र के अनुसार की जाएगी

अतिरिक्त निर्माणयोग्य क्षेत्रफल (वर्गमीटर में) के रूप में विकास अधिकार के हस्तांतरण का क्षेत्रफल (B)	Y X परियोजना के अन्तर्गत अभ्यर्पित क्षेत्रफल (वर्गमीटर में)
●	
जहां, Y = गुणनफल कारक है, जैसा कि इसके बारे में निर्णय शासन द्वारा कार्यान्वयन अभिकरण की अनुशंसानुसार लिया जाए तथा जो दो से कम न होगा।	

(दो) यदि विकास अधिकारों के हस्तांतरण के बदले में भवन स्वामी द्वारा अभ्यर्पित की गई किसी संस्पर्शी भूमि के किसी अंश के कारण वह निर्माणयोग्य नहीं रह जाती हो तो ऐसी भूमि का अधिग्रहण कार्यान्वयन अभिकरण द्वारा उसी दशा में प्रस्तावित किया जा सकेगा यदि ऐसी भूमि सड़कों हेतु लोक परियोजना का भाग हो। तदनुसार ऐसी भूमि का उपयोग सड़क के बाजू में पार्किंग स्थल, उद्यान, खुले स्थल या फिर सड़क के बाजू में प्रसुविधायों हेतु किया जाएगा जिनमें बस-बे, सार्वजनिक शौचालय या कोई अन्य सुसंगत उपयोग सम्मिलित हैं।

(तीन) भूमि के पट्टा स्वामित्व की दशा में विकास अधिकारों के हस्तांतरण का अधिनिर्णय, पट्टेदार द्वारा भुगतान करने या फिर प्राधिकारी के पास पट्टेदार को भुगतान हेतु राशि जमा करने के अध्यक्षीन होगा जिसका मूल्य पट्टेदार के हित के मूल्य के बराबर होगा जिसकी गणना प्राधिकारी द्वारा निःशुल्क तथा समस्त बाधाओं से मुक्त अभ्यर्पित भूमि के क्षेत्रफल हेतु पट्टा विलेख के आधार पर की जाएगी।

(चार) जहां कोई प्राधिकृत भवन किसी भूमि पर स्थित है तथा इन नियमों के उपबंधों के अनुसार भूमि के किसी अंश को अभ्यर्पित किया जाता है तो विद्यमान भवन, जो भूमि के शेष भाग पर प्रतिधारित किया जाता है, के बारे में जब तक विद्यमान भवन में उपयोग संबंधी कोई रूपान्तरण या परिवर्तन नहीं किया जाता हो, भवन के इस भाग को भवन विनियमों के अनुरूप माना जाएगा।

(पांच) विकास अधिकार प्रमाण पत्र केवल उसी दशा में जारी किया जाएगा जब कार्यान्वयन अभिकरण को भूमि निःशुल्क तथा समस्त बाधाओं से मुक्त अभ्यर्पित कर दी गयी हो।

7. विकास अधिकार प्रमाण पत्र जारी करना :

(एक) उत्पादन क्षेत्रों संबंधी अधिसूचना जारी करने के पश्चात् कार्यान्वयन अभिकरण, विकास अधिकारों के हस्तांतरण करने के बदले में भूमि के विनिमय हेतु विकास अधिकार प्रमाण पत्र जारी करने के माध्यम से संबंधित भूमि स्वामियों के साथ प्ररूप-3 में संविदा अनुबन्ध निष्पादित करेगा।

(दो) अनुबन्ध निष्पादित करने के पश्चात्, कार्यान्वयन अभिकरण, अधिनियम की धारा 23-ग के अनुसार प्राधिकारी को विकास अधिकारों के हस्तांतरण को जारी करने हेतु अपना प्रस्ताव प्ररूप-4 में प्रस्तुत करेगा।

(तीन) प्राधिकारी, नियम 6(एक) में विनिर्दिष्ट किये गये अनुसार कार्यान्वयन अभिकरण को अभ्यर्पित भूमि के बदले में अतिरिक्त निर्माणयोग्य क्षेत्र के रूप में विकास अधिकार के हस्तांतरण मूल्य का उल्लेख करते हुए प्ररूप-5 में विकास अधिकार प्रमाण पत्र जारी करेगा।

(चार) विकास अधिकार प्रमाण पत्र जारी करने संबंधी पंजी प्ररूप-6 में संधारित की जाएगी।

8. विकास अधिकार प्रमाण पत्र जारी करने हेतु सामान्य निबन्धन तथा शर्तें :

(एक) विकास अधिकार प्रमाण पत्र केवल किसी व्यक्ति, कम्पनी अधिनियम, 2013 के अन्तर्गत पंजीकृत कम्पनी, सांविधिक निगमों या फिर सोसाइटी रजिस्ट्रीकरण अधिनियम, 1860 के अन्तर्गत पंजीकृत निगमित निकाय सोसाइटी के नाम से ही जारी किये जाएंगे परंतु ये भागीदारी संस्थाओं, नामांकित व्यक्तियों, अभिकर्ताओं या फिर इस प्रकार के किन्हीं अन्य व्यक्तियों के नाम से जारी नहीं किए जाएंगे :

परन्तु यदि सम्पत्ति किन्हीं भागीदारी संस्थाओं के नाम से धारित की गई हो तो विकास अधिकार प्रमाण पत्र, भागीदारी संस्था के समस्त

भागीदारों के नाम से या फिर भागीदारों की इच्छानुसार लिखित में अभिव्यक्त की गई इच्छानुसार सहमति के आधार पर जारी किया जाएगा।

- (दो) विकास अधिकार प्रमाण पत्र पांच वर्षों की कालावधि के लिए वैध रहेगा तथा उसकी कालावधि पुनः अगले पांच वर्षों हेतु पुनर्विधिमान्य की जा सकेगी।
- (तीन) यदि विकास अधिकार प्रमाण पत्र विकृत, गुम या नष्ट हो जाए तथा प्राधिकारी को इस संबंध में पर्याप्त प्रमाण प्रस्तुत किया जाए तो इसे आदेशिका शुल्क के भुगतान द्वारा वर्तमान मूल्यांकन के एक प्रतिशत की दर से भूखंड उत्पादन की उक्त तिथि को आवश्यक वचनपत्र, क्षतिपूरक बन्ध, अन्वेषणिक साक्ष्यों (प्रथम सूचना रिपोर्ट की प्रतिलिपि), आदि संलग्न कर तथा दो स्थानीय समाचार पत्रों में विज्ञापन प्रकाशित करने के पश्चात् बदला जा सकेगा।
- (चार) प्राधिकारी द्वारा प्रमाणीकरण के पश्चात् विकास अधिकार प्रमाण पत्र "हस्तांतरणीय तथा पराक्रम्य लिखत" होगी। प्राधिकारी द्वारा इन नियमों के अन्तर्गत निर्दिष्ट किये गये अनुसार विकास अधिकार प्रमाण पत्र से संबंधित स्वीकृति अथवा उपयोग के बारे में समस्त सव्यवहारों/लेने-देन आदि संबंधी प्रलेख संधारित किए जाएंगे।
- (पांच) विकास अधिकारों के हस्तांतरण जारी करने के संबंध में समस्त प्रयोजनों हेतु अधिनियम की धारा 56-ख लागू होगी।
- (छह) संचालक, समय-समय पर विकास अधिकारों के हस्तान्तरण हेतु विपणन का अनुश्रवण तथा पर्यवेक्षण यह सुनिश्चित करने के लिए करेगा कि खुले बाजार में विकास अधिकार प्रमाण पत्रों के निर्बाध संव्यवहार हेतु समस्त आवश्यक तथा वांछित कार्रवाई की जा रही है ताकि बाजार में जमाखोरी संबंधी किन्हीं व्यवहारों तथा विकृति उन्मुख संबंधी कदाचारों की रोकथाम की जा सके।
- (सात) संचालक, बाजार में विकास अधिकार प्रमाण पत्र की मांग तथा प्रदाय की समयबद्ध समीक्षा करेगा तथा विकास अधिकारों के हस्तांतरण के समय संचालन हेतु आवश्यकतानुसार विपणन हस्तक्षेप उपायों के बारे में निर्णय कर सकेगा।
- (आठ) वहनीय आवासों के निर्माण को प्रोत्साहित करने तथा गन्दी बस्तियों के पुनर्विकास कार्य के लिए, संबंधित अभिकरण, संस्था, विकासकर्ता आदि को निर्दिष्ट प्रक्रिया क अनुसरण रहते हुए, इन शर्तों के अध्यक्षीन रहते हुए विकास अधिकार प्रमाण पत्र जारी किये जाएंगे कि ये अधिकार उक्त सीमा तक तथा उक्त निबन्धन एवं शर्तों के अध्यक्षीन होंगे जैसे कि वे राज्य सरकार की नीतियों तथा योजनाओं में विहित किए जाएं।

9. विकास अधिकार प्रमाण पत्र का हस्तांतरण :

- (एक) विकास अधिकार प्रमाणपत्र का धारक ऐसे प्रमाण पत्र का हस्तांतरण पूर्णतया या आंशिक रूप से किसी अन्य व्यक्ति को कर सकेगा।
- (दो) केवल अंतिम शेषफल को छोड़कर, विकास अधिकार के हस्तान्तरण अथवा उपयोग के बारे में आवेदन 50 वर्गमीटर के गुणित में होंगे।
- (तीन) प्राधिकारी द्वारा हस्तान्तरण संबंधी आवेदनों को प्ररूप-7 में दर्शायेनुसार पंजी में संधारित किया जाएगा।
- (चार) ऐसे समस्त आवेदनों की प्रविष्टि विकास अधिकारों के हस्तांतरण संबंधी आवेदनों की पंजी में की जानी चाहिए जिसे प्राधिकारी द्वारा प्ररूप-8 में संधारित किया जाएगा।
- (पांच) ऐसे आवेदनों के प्राप्त किये जाने पर, प्राधिकारी द्वारा मूल विकास अधिकार प्रमाण पत्र को आधिकारिक प्रलेखों से प्रमाणित कराया जाएगा तथा ऐसे प्रमाणीकरण के आधार पर ऐसे आवेदन पर हस्तांतरण हेतु उसे स्वीकार या अस्वीकार करने अथवा अन्यथा भी समुचित निर्णय लिया जाएगा।
- (छह) यदि हस्तांतरण संबंधी कोई आवेदन अनुज्ञात किया जाता है तो अन्तरिती के नामों को विकास अधिकार प्रमाण पत्रों की उक्त सीमा के अन्तर्गत प्रतिस्थापित किया जाएगा।
- (सात) कथित निर्णय के आधार पर अन्तरिती को एक नवीन विकास अधिकार प्रमाण पत्र इनकी प्रविष्टियां प्ररूप-4 में करते हुए, साथ साथ यथोचित प्रविष्टियां करने के बाद, मूल विकास अधिकार प्रमाण पत्र को निरस्त किया जाएगा तथा अवशेष मूल्य हेतु नवीन विकास अधिकार प्रमाण पत्र जारी किया जाएगा।
- (आठ) विकास अधिकारों के हस्तांतरण के धारक से अन्तरिती को हस्तांतरण विलेख का पंजीकरण रजिस्ट्रीकरण अधिनियम, 1908 के अनुसार किया जाएगा।
- (नौ) कतिपय प्रकरणों में, जिनका उल्लेख नीचे किया गया है, प्राधिकारी द्वारा विकास अधिकार प्रमाण पत्र के हस्तांतरण को निम्न रीति में अनुज्ञात किया जाएगा—
- (क) विकास अधिकार प्रमाण पत्र के धारक की मृत्यु हो जाने की दशा में, विकास अधिकार प्रमाण पत्र का हस्तांतरण केवल ऐसे दस्तावेज जैसे कि शासन द्वारा समय-समय पर निर्दिष्ट किया जाए, प्रस्तुत किए जाने पर, स्वत्वाधिकार तथा विधिक उत्तराधिकारी के संबंध में सम्यक् प्रमाणीकरण तथा समाधान हो जाने के पश्चात् किया जाएगा।
- (ख) यदि विकास अधिकार प्रमाण पत्र का धारक इसे किसी अन्य व्यक्ति को हस्तांतरण करने का इच्छुक हो तो वह मूल विकास अधिकार प्रमाण पत्र

को प्राधिकारी को एक आवेदन, सुसंगत दस्तावेज के साथ जैसा कि वह प्राधिकारी द्वारा निर्धारित किया जाए, प्रस्तुत करेगा तथा एक पंजीकृत अनुबन्ध जो अंतरक तथा अन्तरिती द्वारा नवीन धारक अर्थात् अन्तरिती के नाम के बारे में, पृष्ठांकन हेतु सम्यक् रूप से हस्ताक्षरित हो। हस्तांतरण, प्राधिकारी के पृष्ठांकन के बिना वैध नहीं होगा तथा ऐसी परिस्थितियों में प्रमाण पत्र केवल इसके धारक /अन्तरिती के उपयोग हेतु ही उपलब्ध रहेगा।

- (ग) हस्तांतरण प्रक्रिया के दौरान, प्रमाण पत्र से विकास अधिकारों के हस्तांतरण के उपयोग की अनुमति प्रदान नहीं की जाएगी।
- (दस) यदि प्रमाण पत्रों को धारण करने हेतु डीमैट प्ररूप में इलेक्ट्रॉनिक आधार संधारित किया जाता है तो उपरोक्त उल्लेखित प्रावधानों के स्थान पर ई-पंजीयन के अन्तर्गत निर्धारित प्रक्रिया लागू होगी।

10. हस्तांतरणीय विकास अधिकारों का उपयोग:

- (एक) किसी भी विकास अधिकार प्रमाण पत्र का उपयोग प्राप्ति क्षेत्रों या प्रभावित क्षेत्रों में जैसा कि इसे नियम 4 तथा 5 के अन्तर्गत अधिसूचित किया गया है, एक या एक से अधिक भूखंडों या भूमियों पर, भले वे खाली हों या पूर्व ही से पूर्णतया या आंशिक रूप से अतिरिक्त तल के निर्माण द्वारा या फिर अन्य किसी विधि द्वारा विकसित हो; नियम 4 के उपनियम (दो) के अनुसार प्रचलित विकास विनियमों के सुसंगत किया जा सकेगा।
- (दो) विकास अधिकार प्रमाण पत्र का उपयोग निर्माणयोग्य प्रकृति के विकास योजना आरक्षणों को धारित करने वाले ऐसे भूखंडों /भूमि पर भले ही वे खाली हों या फिर इसी प्रयोजन हेतु पूर्व ही से विकसित हों या फिर भूमियों पर माने गये आरक्षण, यदि कोई हों, के अनुसार प्रचलित विनियमों के अन्तर्गत, ऐसी भूमियों पर नियम 4 के उपनियम (दो) के अनुसार किया जा सकेगा।
- (तीन) भूखण्ड प्राप्ति पर विकास अधिकारों के हस्तांतरण के समतुल्य मात्रा निम्न सूत्र अनुसार शास्ति होगी -

$$A = (Rg/Rr) \times B$$

- जहां, A = प्राप्ति भूखण्ड पर अनुज्ञेय समतुल्य मात्रा (वर्गमीटर) में विकास अधिकारों का हस्तांतरण
- जहां, Rg = उत्पादन वर्ष में, उत्पादन क्षेत्र में, कलक्टर गाइडलाइन अनुसार दर रुपये प्रति वर्ग मीटर में

- जहां, R_r = उत्पादन वर्ष में, प्राप्ति क्षेत्र में, कलेक्टर गाइडलाइन अनुसार दर रूपये प्रति वर्ग मीटर में
 - जहां, B = विकास अधिकार प्रमाण पत्र से विकलित विकास अधिकार का हस्तांतरण वर्गमीटर में
- (चार) जब कोई विकास अधिकार प्रमाण पत्र का धारक किसी भूखण्ड पर विकास अधिकार प्रमाण पत्र के मूल्य का आंशिक या पूर्ण उपयोग करने की इच्छा करता हो तो उसे विकास अधिकार प्रमाणपत्र उपयोग आदेश {जिसे इसमें इसके पश्चात् विअप्रउआ कहा गया है} हेतु प्ररूप-9 में प्राधिकारी को आवेदन प्रस्तुत करना होगा।
- (पांच) विअप्रउआ हेतु प्रत्येक आवेदन की प्रविष्टि प्राधिकारी द्वारा "विकास अधिकार प्रमाण पत्रों के उपयोग हेतु प्राप्त किये गये आवेदनों की पंजी" में प्ररूप-10 में संधारित की जाएगी।
- (छह) प्राधिकारी द्वारा नियम 9 के उपनियम (तीन) के अधीन विकास अधिकार हस्तांतरण के उपयोग के मूल्य की यथोचित गणना करने के पश्चात् प्राप्ति भूखण्ड के स्वामी के नाम से उक्त सीमा तक जिस हेतु अनुमोदन प्रदान किया गया हो, विकास अधिकार प्रमाण पत्र उपयोग आदेश जारी किया जायेगा।
- (सात) विअप्रउआ प्ररूप-11 में जारी किया जाएगा तथा जारी किये गये ऐसे समस्त विअप्रउआ को "विकास अधिकार प्रमाण पत्र उपयोग आदेश पंजी" में प्ररूप-12 में संधारित किया जाएगा तथा इसी के आधार पर मूल प्रमाण पत्र को निरस्त किया जायेगा तथा अंतरक को, अवशेष मूल्य की सीमा तक यदि कोई हो, नवीन विकास अधिकार प्रमाण पत्र जारी किया जाएगा।
- (आठ) विअप्रउआ का धारक तत्संबंधी क्षेत्र के संबद्ध भवन निर्माण अधिकारी /भवन निर्माण अनुज्ञा प्राधिकारी को प्राप्ति भूखंडों के विरुद्ध प्रस्तावित भवन रेखांक के संबंध में ऐसे विअप्रउआ के उपयोग हेतु आवेदन प्रस्तुत करेगा तथा ऐसा अधिकारी इस पर विचार करेगा और प्राप्ति भूखण्ड हेतु निर्दिष्ट आधार फर्श क्षेत्र अनुपात से अधिक उपयोग हेतु अनुमति प्रदान करेगा।
- (नौ) भवन रेखांक के अनुमोदन से पूर्व, भवन निर्माण अधिकारी /भवन निर्माण अनुज्ञा प्राधिकारी विअप्रउआ को निरस्त करेगा तथा इसके विवरणों की प्रविष्टि "उपभोग किये गये विअप्रउआ की पंजी" प्ररूप-13 में करेगा।
- (दस) निरस्त किये गये विअप्रउआ को प्राधिकारी को लौटा दिया जाएगा जो इसे सुरक्षित अभिरक्षा में रखेगा तथा इस बारे में आधिकारिक अभिलेखों में सारवान प्रविष्टियां करेगा।

(ग्यारह)प्राधिकारी विकास अधिकार प्रमाण पत्र धारक को विकास अधिकार प्रमाण पत्र का उपयोग करने बाबत निम्न परिस्थितियों में प्रतिबंधित कर सकेगा :

- (क) सक्षम न्यायालय से प्राप्त निर्देशों के अन्तर्गत
- (ख) जहां प्राधिकारी के पास यह विश्वास करने का कारण हो कि विकास अधिकारी प्रमाण पत्र की प्राप्ति, छल-कपटपूर्ण प्रलेखों के प्रस्तुतिकरण द्वारा अथवा तथ्यों के दुर्व्यपदेशन द्वारा की गई है।

11. विकास अधिकारों के हस्तांतरण के उपयोग बाबत शर्तें :

- (एक) केवल अन्तिम शेषफल को छोड़कर, विकास अधिकारों के हस्तांतरण का उपयोग 50 वर्गमीटर के गुणित में किया जाएगा।
- (दो) विकास अधिकारों के हस्तांतरण का उपयोग अधिसूचित प्राप्ति क्षेत्रों तथा प्रभाव क्षेत्रों में जिन्हें प्राप्ति क्षेत्र के रूप में अधिसूचित किया गया हो, अनुज्ञेय किया जाएगा।
- (तीन) प्राधिकारी, विकास अधिकारों के हस्तांतरण संबंधी उपयोग हेतु आवेदन को निम्न परिस्थितियों में निरस्त कर सकेगा या स्वीकृति प्रदान करने से रोक सकेगा, अर्थात:-
 - (क) यदि परियोजना की प्रस्तुति की तिथि से पूर्व प्राप्ति भूखण्ड के स्वामी द्वारा राज्य सरकार या नगरपालिका को कोई बकाया राशि देय हो तो प्राधिकारी, विकास अधिकारों के हस्तांतरण के उपयोग पर तब तक रोक लगा सकेगा, जब तक भूखण्ड के स्वामियों द्वारा राज्य सरकार या नगरपालिका की समस्त बकाया राशियों का भुगतान न कर दिया जाए;
 - (ख) यदि विकास अधिकारों के हस्तांतरण की प्राप्ति कपटपूर्ण उपायों से की जाती है तो प्राधिकारी को ऐसी प्रविष्टियों को परिवर्तन करने, जैसा कि आवश्यक हो या फिर विकास अधिकार प्रमाण पत्रों को राजसात करने का अधिकार होगा ;
 - (ग) सक्षम न्यायालय से प्राप्त निर्देश के अधीन ;
 - (घ) यदि विकास अधिकारों के हस्तांतरण के उपयोग के बारे में अनुबन्ध को अन्तरकों तथा अन्तरिती/ अन्तरितियों द्वारा सम्यक् रूप से हस्ताक्षर न किये गये हों ; अथवा
 - (ङ) यदि उपयोग के बारे में अनुबन्ध को मूल विकास अधिकार प्रमाणपत्र के साथ प्रस्तुत न किया गया हो।

(चार) विकास अधिकारों के हस्तांतरण को ऐसे उपयोग की दशा में जो संयुक्त रूप से धारित हो, वहां विकास अधिकार प्रमाण पत्र के समस्त संयुक्त धारकों को हस्तांतरण के उपयोग संबंधी आवेदन पर हस्ताक्षर करना होंगे।

(पांच) विकास अधिकार प्रमाण पत्र के धारक को अवयस्क होने की दशा में वहां इसके उपयोग के बारे में केवल उसी दशा में विचार किया जायेगा जब आवेदन या तो सक्षम न्यायालय द्वारा नियुक्त किये गये नैसर्गिक अभिभावक या अभिभावक द्वारा या फिर विधि द्वारा स्वीकार्य उसके अभिभावक होने के प्रमाण के माध्यम से प्रस्तुत किया जाए।

12. भूमि को निहित करना :

प्राधिकारी, विकास अधिकार प्रमाण पत्र जारी करने से पूर्व स्वयं यह सत्यापित करेगा तथा अपना समाधान करेगा कि अभ्यर्पण हेतु प्रस्तावित भूमि का स्वामित्व तथा स्वत्वाधिकार आवेदक के पास उपलब्ध है तथा अधिकारों के संबंध में प्रलेखों को राज्य सरकार/कार्यान्वयन अभिकरण के पक्ष में, जैसा कि प्रकरण में लागू हो, परिवर्तित करा लिया गया है।

13. ऑनलाईन विकास अधिकार प्रमाण पत्र संव्यवहार को विकसित करना :

इन नियमों के पूर्ववर्ती उपबन्धों पर प्रतिकूल प्रभाव डाले बिना, प्राधिकारी उपयुक्त ई-सुशासन मंचों को विकसित कर इन नियमों का कार्यान्वयन सुनिश्चित करने बाबत ऐसे उपाय कर सकेगा जो ऑनलाईन आवेदनों को भरे जाने, विभिन्न अधिकारियों के मध्य प्रक्रियाओं के स्वचालन, विकास अधिकार प्रमाणपत्रों तथा विअप्रउआ के डिजिटल हस्ताक्षरित निर्गमन और अन्य कोई कार्यवाही इन नियमों के अन्तर्गत प्रस्तुत किये गये दावों का त्वरित निपटारा सुनिश्चित करते हों।

14. हस्तांतरणीय विकास अधिकार प्रमाण पत्र का निरसन :

(एक) जहां कोई भूमि का स्वामी या पट्टादार विकास अधिकार प्रमाण पत्र की प्राप्ति कपटपूर्ण उपायों द्वारा या फिर प्राधिकारी के समक्ष सूचना (तथ्यों) के गलत दुर्यपदेशन द्वारा करता हो, वहां इन नियमों के अन्तर्गत जारी किये गये विकास अधिकार प्रमाण पत्र को निरस्त किया जा सकेगा तथा ऐसे व्यक्ति के विरुद्ध विधि अनुसार अभियोजन का दायी होगा।

(दो) यदि कपटपूर्ण उपायों के माध्यम से प्राप्त किये गये विकास अधिकार प्रमाण पत्र का उपयोग तथ्यों के दुर्यपदेशन द्वारा किया जाता है तो उपयोग की तिथि को विकास अधिकार प्रमाण पत्र के मूल्य की वसूली संबंधित व्यक्ति से मध्यप्रदेश लोक धन (शोध्द्य राशियों की वसूली) अधिनियम, 1987 के प्रावधान के अन्तर्गत "भूराजस्व के बकाया" के रूप में की जाएगी।

15. शंकाओं, कठिनाईयों का दूर किया जाना तथा कार्यपालिक निर्देशों को जारी करना: यदि इन नियमों के कार्यान्वयन में किसी प्रकार की शंका या कठिनाईयां उद्भूत हो तो इन्हें संचालक से परामर्श द्वारा राज्य सरकार को निर्दिष्ट किया जाएगा या फिर ऐसे मामले को और स्पष्ट करते हुए अन्यथा भी इन नियमों के प्रावधान के कार्यान्वयन हेतु, जैसा कि इस बारे में उचित समझा जाए, कार्यपालिक निर्देश जारी कर सकेगी।

प्ररूप-1

{नियम 2 के उपनियम (एक) का खण्ड (झ)देखिए}
उत्पादन क्षेत्र संबंधी अधिसूचना

क्रमांकमध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 (क्रमांक 23, वर्ष 1973) की धारा 23-ग की शक्तियों का उपयोग करते हुए, संचालक एतद् द्वारा.....निवेश क्षेत्र में उत्पादन क्षेत्र को निम्न अनुसूची में निर्दिष्ट किए गए अधिसूचित करते हैं, अर्थात्:-

अनुसूची

क्रमांक	ग्राम	खसरा क्रमांक	क्षेत्रफल (हेक्टर में)
1	2	3	4
		योग:	हेक्टर में

मध्यप्रदेश हस्तांतरणीय विकास अधिकार नियम, 2018 के प्रावधानों के अनुसार प्राधिकारी, उपरोक्त अनुसूचित क्षेत्र में इस क्षेत्र हेतु विकास अधिकार प्रमाण पत्र जारी करेंगी।

संचालक,
नगर तथा ग्राम निवेश
मध्यप्रदेश, भोपाल

प्ररूप-2
{नियम 5 का उपनियम (एक) देखिए}
प्राप्ति क्षेत्र संबंधी अधिसूचना

क्रमांक मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 (क्रमांक 23, सन् 1973) की धारा 2 के खण्ड (णणक) द्वारा प्रदत्त शक्तियों को प्रयोग लाते हुए, संचालक एतद्वारा..... निवेश क्षेत्र में प्राप्ति क्षेत्र को निम्न अनुसूची में निर्दिष्ट किए गए अनुसार अधिसूचित करते हैं, अर्थात्:-

अनुसूची

क्रमांक	ग्राम	खसरा क्रमांक	क्षेत्रफल (हेक्टर में)
1	2	3	4
		योग:	हेक्टर में

मध्यप्रदेश हस्तांतरणीय विकास अधिकार नियम, 2018 के उपबंधों के अनुसार प्राधिकारी, उपरोक्त अनुसूचित क्षेत्र में इस क्षेत्र हेतु विकास अधिकार प्रमाण पत्र जारी करेंगी।

संचालक,
नगर तथा ग्राम निवेश
मध्यप्रदेश, भोपाल

प्ररूप-3

{नियम 7 का उप-नियम (एक)देखिए}

कार्यालय (कार्यान्वयन अभिकरण)

.....(कार्यान्वयन अभिकरण का नाम) की
(योजना का नाम) के अन्तर्गत (स्वामी का नाम)
खसरा क्रमांक रकबा ग्राम हेतु विकास अधिकार
के हस्तांतरण संबंधी अनुबन्ध का प्ररूप।

यह अनुबन्ध (जिसे इसमें इसके पश्चात् अनुबन्ध कहा गया है) निम्न पक्षकारों के मध्य आज
माहकी दिनांक वर्ष 20 को निष्पादित किया जाता है।

1. (कार्यान्वयन अभिकरण का नाम) द्वारा
(कार्यान्वयन अभिकरण द्वारा प्राधिकृत व्यक्ति का नाम) के माध्यम से जिसे कार्यान्वयन
अभिकरण द्वारा सम्यक् रूप से प्राधिकृत किया गया है, प्रथम भाग के रूप में {जिसे इसमें
पश्चात् अन्तरिती कहा गया है};

एवं

2. श्री/श्रीमती निवासी (एक
निगमित इकाई जिसका पंजीकृत कार्यालय है
..... के माध्यम से जिसे इकाई के संकल्प द्वारा यथाविधि प्राधिकृत किया गया है) द्वितीय
भाग के रूप में {जिसे एतद् पश्चात् अंतरक कहा गया है};
(प्रथम तथा द्वितीय भाग के उपरोक्त उल्लेखित पक्षकारों को सामूहिक रूप से "पक्षकारों" के
रूप में तथा वैयक्तिक रूप से "पक्षकार" के रूप में संदर्भित किया गया है)

जबकि,

3. (कार्यान्वयन अभिकरण का नाम)
ने (लोक परियोजना का नाम) का क्रियान्वयन
प्रस्तावित किया है जिसके अन्तर्गत द्वितीय पक्षकार आता है जिस हेतु वह तैयार भी है
तथा नियम के अनुसार प्रस्तावित परियोजना में हस्तांतरणीय विकास अधिकार
प्रमाण-पत्र प्राप्त करने की पात्रता रखता है।

4. द्वितीय पक्षकार (अंतरक) में स्थित
(सम्पत्ति का विवरण) का विधिक स्वामी है तथा एक अनुबन्ध का निष्पादन का इच्छुक
तथा अभिलाषी है जिसके अनुसार प्रथम पक्षकार द्वितीय पक्षकार को प्राप्त भूखण्ड पर
ऐसे विकास अधिकारों के उपयोग के प्रयोजन से हस्तांतरणीय विकास अधिकार प्रमाण
पत्र जारी तथा हस्तांतरित करेगा।

5. उपरोक्त की प्रतिक्रिया में, द्वितीय पक्षकार (अन्तरक) ने अपने पत्र क्रमांक
दिनांक के अनुसार जिसे कार्यालय में आवक क्रमांक दिनांक ...
.....द्वारा प्राप्त किया गया है, अपनी भूमि के स्वत्वाधिकार तथा शान्तिपूर्ण आधिपत्य
हेतु, समस्त बाधाओं से मुक्त के अभ्यर्पण हेतु {जिसे इसमें इसके पश्चात् अभ्यर्पित भूमि
कहा गया है} कार्यान्वयन अभिकरण के पक्ष में तथा उसके द्वारा स्वयं के स्वामित्व वाली
भूमि(यों)के बदले में हस्तांतरणीय विकास अधिकार प्रमाण पत्र प्राप्त करने हेतु लिखित में
सहमति व्यक्त की है। सम्पत्ति का परिशुद्ध क्षेत्रफल, खसरा क्रमांक ,
क्षेत्रफल , ग्राम है जिसका धारित क्षेत्रफल
वर्गमीटर है। सम्पत्ति की चतुष्कोणीय सीमा निम्नानुसार है जिसे संलग्न स्थल रेखांक
में लाल रंग द्वारा अंकित किया गया है।

सम्पत्ति की चतुष्कोणीय सीमा

पूर्व दिशा में _____
 पश्चिम दिशा में _____
 उत्तर दिशा में _____
 दक्षिण दिशा में _____

6. द्वितीय पक्षकार (अन्तरक) ने एक शपथ-पत्र प्रस्तुत किया है कि अभ्यर्पित भूमि पर किसी भी प्रकार का वाद, व्यवहार या आपराधिक प्रकरण किसी भी न्यायालय में लम्बित नहीं है तथा न ही किसी भी प्रकार से ऋणग्रस्त नहीं रहा है।

7. "द्वितीय पक्षकार (अन्तरक) इस अनुबन्ध के निष्पादन उपरान्त अभ्यर्पित भूमि पर किसी प्रकार की बाधा उत्पन्न नहीं करेगा।

8. अतएव अब, किसी प्रकार के अ-मौद्रिक प्रतिफल तथा अन्य उत्तम एवं मूल्यवान प्रतिफल हेतु, पक्षकारगण एतद्वारा करारनामा (अनुबन्ध) निष्पादित करते हैं तथा निम्नानुसार सहमति व्यक्त करते हैं :

प्रथम :- द्वितीय पक्षकार (अन्तरक) एतद्वारा कुल मिलाकर वर्ग मीटर विकास अधिकारों को प्रथम पक्षकार (अन्तरिती), उसके उत्तराधिकारियों तथा अभ्यर्पिती को प्रदान, हस्तान्तरित, अभ्यर्पित करता है।

द्वितीय :- द्वितीय पक्षकार (अन्तरक) यह स्वीकार करता है तथा करार (अनुबन्ध) करता है कि इस विलेख के समस्त प्रावधान नियमों के अनुसार समस्त संबंधितों तथा अभ्यर्पित भूमि पर बंधनकारी होंगे।

तृतीय :- द्वितीय पक्षकार (अन्तरक) एतद् द्वारा प्रथम पक्षकार (अन्तरिती) के समक्ष यह अभिवेदन करता है कि द्वितीय पक्षकार (अन्तरक) यहां उल्लेखित अभ्यर्पित भूमि का वास्तविक स्वामी है तथा इसे किसी भी प्रकार के धारणाधिकारों तथा बाधाओं से मुक्त तथा निर्बाधित अभ्यर्पित कर रहा है।

चतुर्थ :- पक्षकार यह करार (अनुबन्ध) तथा सहमति व्यक्त करते हैं कि इस अनुबन्ध के समस्त प्रावधानों को प्राधिकृत अधिकारी, कार्यान्वयन अभिकरण तथा उनके तत्संबंधी नामांकित व्यक्तियों द्वारा लागू किया जाएगा। इस विलेख को दोनों पक्षकारों की सहमति के बगैर संशोधित नहीं किया जा सकेगा। इस विलेख का निष्पादन प्रतिभागों(टुकड़ों) में किया जाएगा।

पंचम :- पक्षकार यह करार (अनुबन्ध) तथा सहमति व्यक्त करते हैं कि हस्तांतरणीय विकास अधिकार को जारी करने हेतु समस्त प्रयोजनों हेतु म.प्र. नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 की धारा 56 (ख) लागू होगी।

षष्ठम :- भूमि पर अवस्थित आस्तियों/परिसम्पत्तियों का मूल्यांकन किया जाएगा तथा इसकी क्षतिपूर्ति प्रथम पक्षकार द्वारा द्वितीय पक्षकार को शासन के मानदण्डों के अनुसार की जाएगी।

सप्तम :- विकास अधिकार प्रमाण पत्र के धारकों की मृत्यु होने संबंधी प्रकरण में, हस्तांतरणीय विकास अधिकार का अन्तरण केवल उत्तराधिकार प्रमाण पत्र

/अथवा अन्तिम इच्छापत्र (वसीयत) / अथवा अन्य सुसंबद्ध प्रलेखों की प्रस्तुति उपरान्त किया जाएगा। उपर्युक्त प्रलेखों को प्रस्तुत किये जाने पर ही विधिक उत्तराधिकारियों के नाम विकास अधिकार प्रमाण पत्र में सम्मिलित किए जाएंगे।

- अष्टम** :- इन नियमों के कार्यान्वयन में कोई कठिनाई आने पर मामले को संचालक, नगर एवं ग्राम निवेश के समक्ष प्रस्तुत किया जा सकेगा जो ऐसे प्रकरणों में निर्णय ले सकेंगे तथा ऐसे दिशा-निर्देश जारी कर सकेंगे जैसा कि नियमों के क्रियान्वयन हेतु आवश्यक समझे जाएं।
- नवम** :- विकास अधिकार प्रमाण पत्र प्रदान करने हेतु अनुबन्ध पर विचार तथा व्याख्या भारत में प्रचलित विधियों के अनुसार तथा अधिशासित की जाएगी। अनुबन्ध से उठने वाले या संबंधित समस्त मामलों के संबंध में केवल मध्यप्रदेश राज्य स्थित न्यायालयों ही का इस बारे में पूर्ण क्षेत्राधिकार होगा।
- दशम** :- समस्त सूचना पत्र जैसा कि वे एक पक्षकार द्वारा अन्य पक्षकार को प्रेषित किये जाएंगे तथा अन्य समस्त सम्प्रेषण, प्रलेखन तथा कार्यवाही जो इस अनुबन्ध से किसी भी प्रकार सुसंबद्ध हैं, हिन्दी या अंग्रेजी भाषा में लिखित में किये जाएंगे।
- एकादश** :- मध्यस्थता : ऐसा कोई विवाद जिसका समाधान समझौते द्वारा परस्पर सौजन्यपूर्वक किया जाना संभव न हो, को संचालक, नगर एवं ग्राम निवेश को प्रस्तुत किया जाएगा जो अपना निर्णय 60 दिवस के भीतर प्रसारित करेंगे।
- द्वादश** :- यह अनुबंध उस दिनांक से लागू होगा जब उस पर हस्ताक्षर किए जाएं।

निम्न साक्षियों की उपस्थिति में जहां पक्षकारों द्वारा इस अनुबन्ध पर उपरोक्तानुसार उनके संबंधित नामों के विरुद्ध तिथि तथा वर्ष को हस्ताक्षर किये हैं।

हस्ताक्षरित, मुद्रांकित तथा जारी किया गया

1. कार्यान्वयन अभिकरण हेतु एवं उसकी ओर से (अभिकरण के विवरण प्रदान करें)

हस्ताक्षर

नाम

पदनाम

पता

2. स्वामी/स्वामियों हेतु एवं उसकी/उनकी ओर से

हस्ताक्षर

नाम

पता

निम्न साक्षियों की उपस्थिति में

हस्ताक्षर

हस्ताक्षर

नाम

नाम

पदनाम

पदनाम

पता

पता

प्ररूप-4

{नियम 7 का उपनियम (दो) देखिए}

प्रेषक : केवल कार्यालय उपयोग हेतु
 आवक क्रमांक
 पंजीकरण क्रमांक

(जानकारी प्रस्तुत करने वाले कार्यान्वयन
 अभिकरण के प्राधिकृत व्यक्ति द्वारा पत्र
 पत्र व्यवहार हेतु अपना नाम स्पष्ट अक्षरों
 में तथा पूर्ण पता अंकित किया जाए)

स्थान :
 दिनांक :

मोबाइल क्रमांक : प्राप्तिकर्ता अधिकारी
 ईमेल : के हस्ताक्षर

प्रति

प्राधिकारी,
 कार्यालय नगर एवं ग्राम निवेश
 स्थान का नाम

विषय:- "विकास अधिकार प्रमाण पत्र जारी करने बाबत आवेदन

महोदय,

निम्नलिखित भूमि के संबंध में हमारी अधिसूचना क्रमांक दिनांक
 के परिपालन में आवेदक(गण) जो निम्न वर्णित भूमि का/के वैध स्वामी/सह-स्वामी है/हैं,
 द्वारा मध्यप्रदेश हस्तांतरणीय विकास अधिकार नियम, 2018 के अन्तर्गत "विकास अधिकार प्रमाण
 पत्र" के बदले में निम्नलिखित भूमि जो ग्राम के अन्तर्गत खसरा क्रमांक
 में स्थित है तथा जिसका क्षेत्रफल वर्गमीटर है, के अभ्यर्षण बाबत एक
 अनुबन्ध निष्पादित किया गया है। ऐसी भूमि से संबंधित विवरण मय अधिकारों, भूखण्ड क्षेत्रफल,
 इस पर स्थापित संरचनाओं/वृक्षारोपण के विवरण निम्न तालिका में प्रस्तुत किये गये हैं :
 भूमि संबंधी विवरण

जिला	तहसील	ग्राम	खसरा क्रमांक	खसरा क्रमांक का क्षेत्रफल	सरल क्र. 5 के अंतर्गत विकास अधिकार के हस्तांतरण हेतु प्रस्तावित क्षेत्रफल	विकास योजना में भूमि उपयोग का विवरण	भूमि के बारे में कलेक्टर दिशा निर्देश	भूमि पर अनुज्ञेय फर्श क्षेत्र अनुपात	अभ्युक्ति
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
योग									

(किसी भी भी के तालिका में प्रवेश करने की आवश्यकता नहीं है। प्रमाण पत्र प्राप्त होने पर तालिका में प्रवेश करने की आवश्यकता नहीं है।)

(कृपया भूमि के स्वामित्व प्रलेखों की स्वहस्ताक्षरित छाया प्रतियां मय खसरा पांच साला की प्रतिलिपि, P-II प्ररूप, भूमि उपयोग प्रमाण पत्र, विचाराधीन भूमि के संबंध में खसरा रेखांक, भूमि का सर्वेक्षण क्रमांक तथा भूमि के 500 मीटर से सटे खसरों के विवरण, स्वामी/स्वामियों का शपथ पत्र जिसमें यह कथन अंकित किया गया हो कि उसे/उन्हें भूमि के अन्य सह-स्वामियों द्वारा विकास अधिकार प्रमाण पत्र जारी करने बाबत विधिवत रूप से प्राधिकृत किया गया है)

इस पत्र में प्रस्तुत की गई जानकारी मेरे सम्पूर्ण ज्ञान तथा विश्वासानुसार सत्य एवं परिशुद्ध है तथा प्रस्तुत की गई जानकारी तथा प्रलेखों के बारे में किसी प्रकार से तथ्यों का गलत ढंग से प्रस्तुतिकरण अथवा दुर्यपदेशन नहीं किया गया है।

उपरोक्त जानकारी के आधार पर मेरा अनुरोध है कि मध्यप्रदेश शासन के नियमों तथा विनियमों के अनुसार प्राधिकारी को प्रस्तावित भूमि के अभ्यर्पण के बदले में उपरोक्त उल्लेखित स्वामी/स्वामियों को विकास अधिकार प्रमाण पत्र जारी किया जाए।

पूर्ण नाम : कार्यान्वयन अभिकरण के
प्राधिकृत व्यक्ति के संबंध में
पूर्ण हस्ताक्षर :

संलग्न प्रलेखों की सूची :
प्राधिकृत अधिकारी द्वारा वांछित अन्य प्रलेख

परिशिष्ट

[मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 (क्रमांक 23 सन् 1973) की धारा 23-क की उप-धारा (1) के खण्ड (ख) के अन्तर्गत आवेदन पत्र के साथ संलग्न किये जाने वाले प्रलेखों की सूची]

1. भूमि स्वामित्व संबंधी प्रलेख
 - (क) अन्तिम खसरा पांच साला P-II प्ररूप (प्रमाणित)
 - (ख) यदि स्वामी संस्था, संघ, संयुक्त उद्यम से संबद्ध है/हैं तो इस हेतु आवश्यक विधिक प्रलेख संलग्न किये जाएंगे।
2. भूमि उपयोग प्रमाण पत्र जैसा कि इसे नगर एवं ग्राम निवेश विभाग द्वारा जारी किया गया है।
3. अभ्यर्पित भूमि के कलेक्टर के दिशा-निर्देशानुसार दर
4. भूमि का वर्णन :
 - (क) खसरा रेखांक विचाराधीन भूमि के सर्वेक्षण क्रमांकों को दर्शाते हुए तथा लगा/लगे हुए खसरा क्रमांक जो भूमि की बाह्य सीमा से चहुं ओर 500 मीटर के भीतर स्थित हों (विचाराधीन भूमि को लाल रंग में अंकित किया जाना चाहिए)।
 - (ख) अवस्थिति रेखांक, विचाराधीन भूमि को दर्शाते हुए, मुख्य पहुंच मार्ग (विद्यमान तथा प्रस्तावित), महत्वपूर्ण सार्वजनिक भवन, जल निकाय (जलाशय, आदि) तथा आसपास की भूमि संबंधी वर्तमान उपयोग।
 - (ग) सर्वेक्षण रेखांक जिसका परिमाण 1 : 500 से 1 : 2000 हो।
 - (घ) सर्वेक्षण रेखांक में विचाराधीन भूमि की सीमा को प्रदर्शित किया जाएगा। प्राकृतिक विशिष्टताएं जैसे कि नाला, तालाब, वृक्ष तथा ढलान, समोच्च रेखांक दो मीटर के अन्तराल पर, विद्युत लाईन तथा विद्युत दूरभाष के खंभों की स्थिति तथा ऐसी अन्य विशेषताएं जिनके समन्वयन की आवश्यकता हो।
5. स्वामी का शपथ पत्र जिसमें यह उल्लेख किया गया हो कि उसे अन्य सह-स्वामियों द्वारा विकास अधिकार प्रमाण पत्र जारी कराये जाने के संबंध में यथाविधि प्राधिकृत किया गया है तथा आवेदन और प्रस्तुत किये गये विलेख की विषयवस्तु सत्य है।

दिनांक

स्वामी/स्वामियों के हस्ताक्षर

नाम

पता

प्ररूप-5

{नियम 7 का उपनियम (तीन) देखिए}

विकास अधिकार प्रमाण पत्र

मैं, प्राधिकारी, संयुक्त संचालक, नगर तथा ग्राम निवेश,..... (स्थान का नाम) एतद् द्वारा प्रमाणित करता हूँ कि व्यक्ति(गण) (व्यक्ति का नाम तथा पता) जिसे/जिन्हें विकास अधिकार प्रमाण पत्र के बदले में अभ्यर्पित भूमि के बारे में इस प्रमाण पत्र में नामांकित किया गया है जिस हेतु मध्यप्रदेश हस्तांतरणीय विकास अधिकार नियम, 2018 के अध्याधीन विकास अधिकार प्रमाण पत्र जारी किया गया है अभ्यर्पित भूमि का/के विधिक स्वामी है/हैं।

अभ्यर्पित भूमि की अवस्थिति एवं विवरण

(क) ग्राम खसरा क्रं./भूखण्ड क्रं. भूमि का क्षेत्रफल
..... वर्ग मीटर (अंकों तथा शब्दों में)

(ख) भूमि का आधिपत्य पावती क्रमांक तथादिनांक द्वारा
कार्यान्वयन अभिकरण को हस्तांतरित किया गया।

(एक) अभ्यर्पित भूमि की कलक्टर गाइडलाइन दर

(दो) अभ्यर्पित भूमि का प्रस्तावित उपयोग

(तीन) विशिष्ट क्षेत्र, जहां विकास अधिकारों के हस्तांतरण का उपयोग नहीं
किया जा सकता है।

नस्ती क्रमांक प्रमाण पत्र क्रमांक :विकास अधिकारों का हस्तांतरण /
..... क्षेत्र (स्थान का नाम)

विकास अधिकार प्रमाण पत्र धारकों का/के नाम

निर्मित क्षेत्रफल का फर्श क्षेत्र अनुपात का क्रेडिट (अंकों में) (शब्दों में)

समान्य मुद्रांक के अन्तर्गत आज दिनांक माह वर्ष को जारी
किया गया।

प्राधिकारी

(नाम, स्थान तथा दिनांक)

प्ररूप-6

[नियम 7 का उपनियम (चार) देखिए]

हस्तांतरणीय विकास अधिकार प्रमाण पत्र की प्रपंजी

सरल क्रमांक	आवेदन का विशिष्ट क्रमांक	आवेदक(ों) का नाम	पत्र व्यवहार का पता	अभ्यर्पित भूमि						
				ग्राम	खसरा क्रमांक	भूखण्ड क्रमांक	क्षेत्रफल			
							अंकों में	शब्दों में	भूमि उपयोग	
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	

निर्मित क्षेत्रफल हेतु जारी प्रमाण पत्र (वर्ग मीटर में)	विकास अधिकारों के हस्तांतरण का प्रमाण पत्र क्रमांक	जारी हाने की तिथि	प्राप्तिकर्ता का नाम	प्राप्ति दिनांक	अभ्युक्ति	अधिकारी के हस्ताक्षर
(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)

स्वामी/स्वामियों का/के
छायाचित्र

अन्तरिती (Transferee)
का/के छायाचित्र

प्ररूप-7

[नियम 9 का उपनियम (तीन) देखिए]

विकास योजना क्षेत्र में विकास अधिकार प्रमाण पत्र के हस्तांतरण हेतु आवेदन

प्रेषक : आवेदकों का नाम : (स्पष्ट अक्षरों में पत्र व्यवहार का पता) मोबाइल क्रमांक : ईमेल आई डी -		केवल शासकीय उपयोग हेतु पंजीयन क्रमांक प्राप्ति की दिनांक चुकाया गया अन्तरण शुल्क रु. चालान क्रं. एवं विवरण दिनांक
--	--	--

प्रति,

प्राधिकारी

.....

.....

विषय:- विकास अधिकार प्रमाण पत्र के अन्तरण हेतु अनुरोध

महोदय/महोदया,

1. कृपया नीचे दिये गये विवरण के अनुसार मेरे/हमारे पक्ष में जारी किये गये विकास अधिकार प्रमाण पत्र को श्री/श्रीमती/सुश्री के पक्ष में अन्तरित करने का कष्ट करें। यथाविधि स्वप्रमाणित विकास अधिकार प्रमाण पत्र की छायाप्रति अन्य वांछित प्रलेखों के साथ संलग्न है

2. विकास अधिकार प्रमाण पत्र का विवरण

क. स्वामी/स्वामियों के नाम :-

ख. विकास अधिकार प्रमाण पत्र क्रमांक:-

ग. जारी होने की तिथि :-

घ. विकास अधिकारों के अन्तरण की सीमा (वर्गमीटर में)

(शब्दों में)

(अंकों में)

ङ. अभ्यर्पित भूमि की भूमि अनुसूची :

(एक) ग्राम (दो) खसरा क्रं. (तीन) भूखंड क्रं.

(चार) क्षेत्रफल (पांच) भूमि की नौयीयत

3. अन्तरिती संबंधी विवरण :-

(1) अन्तरिती/अन्तरितियों का/के नाम :

(2) पत्र व्यवहार का पता :

- (3) ईमेल आई डी :
 (4) दूरभाष क्रमांक :
 (5) मोबाइल क्रमांक :
 (6) हस्तांतरण योग्य विकास अधिकार प्रमाण पत्रों की प्रस्तावित मात्रा :

..... (वर्ग मीटर)

अंकों में)

(शब्दों में)

हस्तांतरण प्रमाण पत्र जारी करने से पूर्व ऐसे हस्तांतरण के संबंध में समस्त प्रतिफलों के भुगतान तथा प्राप्ति क्रमशः स्वामी तथा अन्तरिती द्वारा की जाएगी।
 कार्यान्वयन अभिकरण तथा प्राधिकृत अधिकारी ऐसे हस्तांतरण से उद्भूत समस्त देयताओं के विरुद्ध सुरक्षित रखे गये हैं।

हमारे पूर्ण ज्ञान तथा विश्वासनुसार, आवेदनों में प्रस्तुत की गई समस्त जानकारी सत्य है।

भवदीय,

आवेदक के हस्ताक्षर

नाम :

अन्तरिती के हस्ताक्षर

नाम :

पता :

संलग्न किये जाने वाले दस्तावेजों की सूची

1. निर्दिष्ट प्ररूप में यथाविधि भरा गया तथा हस्ताक्षरित आवेदन
2. विकास अधिकार प्रमाण पत्र की यथाविधि हस्ताक्षरित छायाप्रति
3. स्वामी आवेदक तथा अन्तरिती के स्टैम्प आकार के छायाचित्र, प्रत्येक तीन प्रति में जिन्हें छायाचित्र के पृष्ठ भाग में यथाविधि हस्ताक्षरित किया जाएगा।
4. अन्तरिती की पहचान प्रमाण की प्रतिलिपि यथोचित हस्ताक्षरित
5. अन्तरिती की पता प्रमाण की प्रतिलिपि यथोचित हस्ताक्षरित
6. ऐसे अन्तरण हेतु अनुबन्ध की मूल प्रति

प्ररूप-9

[नियम 9, का उपनियम (चार) देखिए]

विकास अधिकार प्रमाण पत्र उपयोग आदेश जारी करने हेतु आवेदन

प्रेषक :		केवल शासकीय उपयोग हेतु
श्री / श्रीमती / सुश्री		पंजीयन क्रमांक
(पत्र व्यवहार का पता)		प्राप्ति का दिनांक
मोबाइल क्रमांक :.....		
ईमेल आई डी -.....		प्राप्तिकर्ता अधिकारी
		के हस्ताक्षर

प्रति,

प्राधिकारी

.....

.....

विषय:- विकास अधिकार प्रमाण पत्र उपयोग आदेश जारी करने हेतु आवेदन
महोदय,

मुझे/हमारे पक्ष में जारी किया गया/किये गये विकास अधिकार प्रमाण पत्रों के विवरण
निम्नानुसार है, जिनकी छायाप्रति संलग्न है :

एक. नाम.....
विकास अधिकार प्रमाण पत्र क्रमांक
जारी होने की तिथि
निर्मित क्षेत्रफल वर्ग मीटर में (अंकों में)
(शब्दों में)

दो. उत्पादन भूखण्ड के विवरण

(एक) नगर/ग्राम -

(दो) खसरा क्रमांक -

(तीन) भूखण्ड क्रमांक -

(चार) क्षेत्रफल -

(पांच) भूमि उपयोग -

(तीन) कृपया हस्तांतरणीय विकास अधिकारों का उपयोगिता आदेश वर्ग मीटर (शब्दों में) (पचास वर्ग मीटर के गुणित में) को मेरे/हमारे पक्ष

में इन्हें प्राप्ति भूखण्ड में उपयोग किये जाने बाबत जारी करने का कष्ट करें। प्राप्ति भूखण्ड के अवस्थिति संबंधी विवरण निम्नानुसार प्रस्तुत किये जा रहे हैं।

(चार) प्राप्ति भूखण्ड के विवरण

(एक) नगर/ग्राम -

(दो) खसरा क्रमांक -

(तीन) भूखण्ड क्रमांक -

(चार) भूखण्ड क्षेत्रफल -

(पांच) भूमि उपयोग -

कृपया आवेदित उपयोगिता आदेश जारी करें।

भवदीय,

स्थान :

दिनांक :

आवेदक के हस्ताक्षर

नाम :

संलग्न प्रलेखों की सूची

1. विकास अधिकार प्रमाण पत्र क्रमांक की मूल प्रति
2. विकास अधिकार प्रमाण पत्र क्रमांक की छायाप्रति सम्यक् रूप से हस्ताक्षरित
3. प्राप्ति भूखण्ड का राजस्व रेखाचित्र मानचित्र रेखांक
4. प्राप्ति भूखण्ड के स्वामित्व प्रलेख या प्रतिलिपि