

# मध्यप्रदेश आवास पुनर्विकास नीति-2022



## विषयवस्तु (CONTENTS)

1. भूमिका .....
2. उद्देश्य .....
3. परिभाषाएं .....
4. पुनर्विकास परियोजना हेतु योग्यता .....
5. पुनर्विकास मॉडल .....
6. प्रक्रिया .....
7. क्रियान्वयन .....
8. सामान्य प्रावधान .....
9. नियोजन मानदण्ड तथा रूपांकन विमर्श .....
10. लाभार्थी/हितग्राही तथा आवंटन .....
11. रहवासी कल्याण संघ की भूमिका .....
12. अन्य दिशा-निर्देश .....
13. संस्थागत ढांचा .....

## 1. भूमिका (Introduction)

आवास, नागरिकों के कल्याण हेतु मूलभूत आवश्यकता है। आवासीय व्यवस्था में सुधार का परिणाम समग्र रूप से पारिवारिक विकास के रूप में प्रकट होता है। आवासीय व्यवस्था का परिपक्व तथा जीर्णवस्था एक सामान्य नैसर्गिक प्रक्रिया है जो अधिकांश पुरानी भवन संरचनाओं में पाई जाती है। ऐसी पुरानी तथा जीर्णशीर्ण योजनाओं के कारण रहवासियों की जीवन-शैली जोखिमपूर्ण तथा अस्वस्थ होने लगती है। मध्यप्रदेश शासन का मत है कि राज्य में वर्तमान में अनेक जीर्ण-शीर्ण सार्वजनिक तथा निजी आवासीय योजनाएं हैं जिनकी मरम्मत किया जाना असंभव है तथा इन पर तत्काल ध्यान दिये जाने की आवश्यकता है। ऐसे प्रकरणों में जहां इकाइयों की मरम्मत एक व्यावहारिक विकल्प नहीं है वहां विद्यमान इकाइयों का पुनर्विकास किया जा सकता है। परन्तु ऐसी प्रक्रिया के क्रियान्वयन में वृहद् मात्रा में पूंजी निवेश तथा सन्निहित रहवासियों, निर्माण अभिकरण (एजेन्सी) तथा शासकीय अभिकरणों के मध्य अत्यधिक समन्वयन की आवश्यकता होगी। अतएव, ऐसी चुनौतियों पर काबू-पाने तथा नागरिकों को रहन-सहन का बेहतर स्तर प्रदान करने हेतु मध्यप्रदेश शासन *मध्यप्रदेश आवास पुनर्विकास नीति, 2022* लागू करने की अभिलाषा रखता है।

आवास पुनर्विकास भवन परिसरों के पुनर्निर्माण की ऐसी प्रक्रिया है जिसके अनुसार प्रयोज्य विकास विनियमों के अनुसार किसी विद्यमान संरचना का विध्वंस कर उसके स्थान पर नये भवन का निर्माण किया जाता है। ऐसे में पुनर्विकास/पुनर्निर्माण बिगड़ती हुई तथा जोखिमपूर्ण रहन-सहन की परिस्थितियों तथा अनेक पुरानी आवासीय संस्थाओं (सोसायटियों) की विकट वास्तविकता के निराकरण का एक औचित्यपूर्ण समाधान है। इस प्रकार निष्पादित पुनर्विकास से विद्यमान अधोसंरचना के इसके उच्चतम क्षमता के उपयोग के साथ-साथ शहर के विकसित क्षेत्रों में इष्टतम पुनर्धनत्वीकरण होगा। यह अव्यवस्थित शहरी फैलाव को सीमित करने तथा नवीन अधोसंरचना का विस्तार करने/स्थापित करने की मांग को कम करने में भी सहायक होगा।

*मध्यप्रदेश आवास पुनर्विकास नीति, 2022* के अधीन पुनर्विकास हेतु आवास निर्माण योजनाएं/परियोजनाएं सक्षम प्राधिकरणों द्वारा जिनमें मध्यप्रदेश गृह निर्माण एवं अधेसंरचना विकास मण्डल, मध्यप्रदेश राज्य के नगरीय निकाय, शहरी विकास प्राधिकरण अथवा निजी विकासकर्ता, आदि शामिल हैं, निम्नांकित नीति के अनुसरण द्वारा क्रियान्वित की जा सकती हैं :

## 2. उद्देश्य (Objectives)

- 2.1 नगरीय विकास एवं आवास विभाग, मध्यप्रदेश शासन राज्य ने निम्नलिखित उद्देश्यों को प्राप्त करने के लिए सार्वजनिक-निजी भागीदारी (PPP) पद्धति के तहत या सार्वजनिक प्राधिकरणों या निजी डेवलपर द्वारा राज्य के शहरी क्षेत्रों में सार्वजनिक और निजी आवास योजनाओं के पुनर्विकास का प्रस्ताव किया है

- (क) विद्यमान आवासीय समूह का पुनर्विकास तथा उन्नयन करना ;
- (ख) संरचनात्मक सुरक्षित भवन तथा बेहतर प्रतिवेश प्रदान करते हुए विद्यमान रहवासियों के साथ-साथ नवीन रहवासियों के रहन-सहन के स्तर में सुधार लाना तथा जहां कहीं भी संभव हो अतिरिक्त किफायती आवासीय समूह का सृजन करना; और
- (ग) उपलब्ध भूमि तथा अधोसंरचना को सर्वोत्तम विधि द्वारा उपयोग में लाना।
- 2.2 उपरोक्त उद्देश्यों की प्राप्ति हेतु शासन पर नाममात्र के या बिना किसी वित्तीय बोझ के भी नीति का प्रयोजन निजी पूंजी निवेश को प्रोत्साहित करना है।

### 3. परिभाषाएं (Definitions)

- 3.1 अतिरिक्त फर्श या निर्मित क्षेत्रफल (Additional Carpet Area) से अभिप्रेत है लाभार्थियों/हितग्राहियों को विद्यमान अनुमोदित फर्श या निर्मित क्षेत्रफल के अलावा प्रदान किया गया अतिरिक्त फर्श या निर्मित क्षेत्रफल।
- 3.2 किफायती आवासीय व्यवस्था (Affordable Housing) को भारत सरकार, वित्त मंत्रालय के आर्थिक विकास विभाग द्वारा राजपत्र अधिसूचना क्रमांक 84 दिनांक 5 अप्रैल, 2017 द्वारा एक गृह परियोजना के रूप में परिभाषित किया गया है जिसके अन्तर्गत तल क्षेत्र अनुपात (Floor Area Ratio-FAR) / तल स्थल सूचकांक (Floor Space Index-FSI) के 50% अंश को 60 वर्गमीटर से अनाधिक फर्श क्षेत्रफल (carpet area) से युक्त निवास इकाईयों (dwelling units) हेतु उपयोग में लाया जाता है। इस नीति के अधीन, इसी परिभाषा को या आर्थिक विकास विभाग द्वारा समय-समय पर अद्यतन की गई परिभाषा को मान्य किया जाएगा।
- 3.3 अनुमोदित फर्श क्षेत्रफल (Approved Carpet Area) से अभिप्रेत है पट्टाविलेख (lease deed)/पंजीयन विलेख (registration document) या किसी अन्य वैधानिक प्रलेख के अनुसार क्षेत्रफल।
- 3.4 लाभार्थी/हितग्राही (Beneficiaries) से अभिप्रेत है क्रियान्वयन अभिकरण (implementing agency) का विधिसंगत पट्टाधारी या विद्यमान निवास इकाईयों का स्वामी। तथापि, भाड़ा आधार पर या अवैध ढंग से निवास कर रहे विद्यमान रहवासियों को लाभार्थी/हितग्राही नहीं माना जाएगा।
- 3.5 प्रतिपूरक घटक (Compensatory Component - CC) से अभिप्रेत है निर्मिति (built-up) या भूमि के रूप में क्षेत्र जिसका उपयोग पुनर्विकास परियोजना के निधीयन हेतु किया जाना अपेक्षित होता है (देखें इस नीति की कण्डिका 5.2.2)।
- 3.6 निर्माण अभिकरण (Construction Agency) से अभिप्रेत है पुनर्विकास परियोजना के निर्माण कार्य हेतु चयनित अभिकरण (एजेंसी)।
- 3.7 विकासक (Developer) से अभिप्रेत है प्रस्तावित पुनर्विकास परियोजना के समस्त घटकों हेतु निर्माण तथा विकास हेतु उत्तरदायी इकाई। किसी भी परियोजना हेतु विकासकर्ता निजी इकाई या शासकीय प्राधिकरण हो सकता है।

- 3.8 **जीर्ण-शीर्ण (Dilapidated)** से तात्पर्य है ऐसी भवन अवस्था जो उपयोग के लिये जोखिमपूर्ण होते हैं क्योंकि यह अवस्था इनमें अपक्षय या टूट-फूट होने के संकेत प्रदर्शित करती है तथा इनमें सुधार हेतु ऐसे प्रमुख मरम्मत कार्य किये जाने हेतु ऐसी परिस्थितियां निर्मित होती हैं जिसके अनुसार इनकी पुनर्स्थापना या मरम्मत किया जाना संभव नहीं होता। ऐसे में संबद्ध नगरीय निकाय द्वारा इन्हें जीर्ण-शीर्ण अवस्था में होना घोषित कर दिया जाता है।
- 3.9 **आवासीय योजना (Housing Scheme)** से अभिप्रेत है ऐसी आवासीय योजना जो नगर तथा ग्राम निवेश (T&CP) या नगरीय निकाय (Urban Local Body) या दोनों द्वारा अनुमोदित हो अथवा सरकारी विभाग द्वारा विकसित की गई हो, जिसमें भूमि के किसी अविभाजित भूखण्ड पर कई आवासीय इकाइयां का निर्माण समग्र एवं एकीकृत रूप से किया गया हो एवं जहां भूमि और भवन (व्यक्तिगत भवनों को छोड़कर) संयुक्त रूप से धारित किए जाते हैं। इकाइयों और सेवाओं का संयुक्त रूप से रखरखाव किया जाता है और निर्माण एक संयुक्त इकाई के रूप में किया जाता है।
- 3.10 **क्रियान्वयन अभिकरण (Implementing Agency)** से अभिप्रेत है मध्यप्रदेश गृह निर्माण एवं अधोसंरचना विकास मण्डल/नगरीय निकाय/शहरी विकास प्राधिकरण/अन्य कोई सक्षम प्राधिकरण जो किसी सार्वजनिक आवास योजना हेतु भूमि स्वामित्व अधिकार या पट्टा स्वामित्व धारित करता हो। इस नीति के अधीन क्रियान्वयन अभिकरण (Implementing Agency) को सदैव शासकीय अभिकरण के रूप में उल्लेखित किया जाएगा।
- 3.11 **अधिमूल्य (Premium)** से अभिप्रेत है क्रियान्वयन अभिकरण द्वारा पुनर्विकास परियोजना हेतु आमन्त्रित की गई बोलियों की प्रतिक्रिया में जन-निजी भागीदारी विकासकर्ता द्वारा उद्धरित की गई वित्तीय राशि।
- 3.12 **निजी आवासीय योजना (Private Housing Scheme)** से अभिप्रेत है किसी निजी अभिकरण द्वारा विकसित की गई आवासीय योजना जहां भूमि स्वामित्व अधिकार या पट्टा स्वामित्व अधिकार शासकीय प्राधिकरण के पास नहीं होते। नीति के अन्तर्गत केवल ऐसी आवासीय योजनाओं पर ही विचार किया जा सकता है जहां रहवासी कल्याण संघ (Resident Welfare Association) अथवा पंजीकृत रहवासी समिति (सोसायटी) अथवा सहकारी गृह निर्माण समिति (सोसायटी) अस्तित्व में है।
- 3.13 **सार्वजनिक आवासीय योजना (Public Housing Scheme)** से अभिप्रेत है सामान्य रूप से आमजन हेतु किसी सार्वजनिक अभिकरण द्वारा विकसित की गई आवासीय योजना जहां भूमि स्वामित्व अधिकार या भूमि का पट्टा स्वामित्व योजना में निर्धारित की गई शर्तों के अधीन शासकीय प्राधिकरण द्वारा निरन्तर धारित किया जाता है।
- 3.14 **पुनर्विकसित इकाइयों (Redeveloped units)** से अभिप्रेत है आवासीय तथा वाणिज्यिक इकाइयां जिन्हें पुनर्विकास परियोजना के लाभार्थियों/हितग्राहियों हेतु विद्यमान इकाइयों की प्रतिपूर्ति (Compensation) हेतु विकसित किया जाना प्रस्तावित अथवा निर्मित किया गया है।

- 3.15 पुनर्विकास (Redevelopment) से अभिप्रेत निर्मित संरचना तथा अधोसंरचना की पुनर्निर्माण प्रक्रिया से है।
- 3.16 पुनर्विकास अनुबन्ध (Redevelopment Agreement) से अभिप्रेत हैं लाभार्थियों/हितग्राहियों के प्रतिनिधियों अथवा लाभार्थियों/हितग्राहियों,क्रियान्वयन अभिकरण तथा विकासकर्ता के मध्य परियोजना के पुनर्विकास हेतु निष्पादित अनुबन्ध। यदि क्रियान्वयन अभिकरण को विकासकर्ता के रूप में नियोजित किया जाता हैतो ठेकेदार कथित अनुबन्ध में तृतीय पक्ष होगा।
- 3.17 पुनर्विकास परियोजना (redevelopment project) से अभिप्रेत है पुनर्विकास इकाइयों का निर्माण तथा साइट और बुनियादी ढांचे का विकास।
- 3.18 आरक्षित मूल्य (Reserve Price) से अभिप्रेत है पुनर्विकास योजना हेतु परिकल्पित राशि,जिसमें निर्माण लागत, पर्यवेक्षण प्रभारों, पुनर्स्थापना व्यय (relocation expense), परामर्शदाता शुल्क, वस्तु तथा सेवा कर (GST), को सम्मिलित किया जाएगा।
- 3.19 रहवासी कल्याण समिति (Resident Welfare Association) से अभिप्रेत 'संस्था', म.प्र. प्रकोष्ठ स्वामित्व नियम-2019 के खण्ड 2 (छ) या उसके बाद के संशोधन के अनुसार।
- 3.20 तकनीकी परामर्शदाता (Technical Consultant) से अभिप्रेत है क्रियान्वयन अभिकरण द्वारा कण्डिका 7.2.3 में परिभाषित विस्तार क्षेत्र के अनुसार पुनर्विकास योजना को परिभाषित करने, तैयार करने, बोली प्रक्रिया प्रबन्धन के संचालन तथा पर्यवेक्षण हेतु नियुक्त किया गया परामर्शदाता।
4. पुनर्विकास परियोजना हेतु योग्यता (Eligibility for the redevelopment Project)
- 4.1 सार्वजनिक और निजी आवासीय योजनाएं/परियोजनाएं जो कि नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 की धारा 13 के अधीन घोषित किये गये निवेश क्षेत्रों में अवस्थित हो एवं कण्डिका 3.10 के अनुसार दी गई परिभाषा के अनुसार हो। मिश्रित योजनाएं अर्थात् जिनमें आवासीय के साथ गैर-आवासीय इकाईयों भी निर्मित की गई हो, के पुनर्विकास भी अनुमति है।
- 4.2 सार्वजनिक तथा निजी समूह आवासीय योजनाएं जिनका जीवनकाल 30 वर्षों (जिसकी गणना परियोजना को पूर्ण किये जाने के वर्ष से की जाएगी) से अधिक हो या सक्षम प्राधिकारी द्वारा जीर्ण-शीर्ण घोषित किया जा चुका हो। (जीर्ण-शीर्ण भवन का जीवनकाल 30 वर्ष से कम भी हो सकता है) तथा जहां पंजीकृत रहवासी कल्याण संघ अस्तित्व में हो, को इस नीति के अधीन पुनर्विकास हेतु पात्रता होगी।
- 4.3 कण्डिका 4.1 एवं 4.2 के अधीन समस्त पात्र सार्वजनिक तथा निजी आवासीय योजनाओं पर पुनर्विकास परियोजना हेतु विचार किया जा सकता है। इसके अतिरिक्त, इस नीति की कण्डिका 8.6.8 के अनुसार वे सभी आवासीय योजनाएं जिनका कुल भूमि क्षेत्रफल 2500 वर्गमीटर से अधिक है तथा पहुंच मार्ग की न्यूनतम चौड़ाई 12 मीटर है, प्रोत्साहन अनुज्ञेय तल क्षेत्र अनुसार (FAR) के लिए पात्रता रखेंगी।

- 4.4 सार्वजनिक तथा निजी आवास योजनाएं जो कि कण्डिका 4.1 एवं 4.2 के अधीन पात्र है परन्तु जिसका या तो कुल भूमि क्षेत्रफल 2500 वर्गमीटर से कम हो अथवा पहुंच मार्ग की न्यूनतम चौड़ाई 12 मीटर से कम हो अथवा दोनों हो ऐसी योजनाओं को नीति के अनुसार पुनर्विकसित किया जा सकता है। परन्तु ऐसी परियोजनाएं कण्डिका 8.6.8 के अनुसार अनुज्ञेय तल क्षेत्र अनुसार (FAR) के लिए पात्र नहीं होगी।
- 4.5 यह नीति मास्टर प्लान में अथवा राष्ट्रीय स्मारक प्राधिकरण, भारतीय पुरातत्व सर्वेक्षण विभाग या किसी अन्य सक्षम प्राधिकरण द्वारा परिभाषित धरोहर भवनों/परिक्षेत्र को लागू न होगी।
- 4.6 इस नीति के अधीन, सार्वजनिक आवास योजना पुनर्विकास के प्रकरण में यदि भूमि पूर्व में भू-स्वामी अधिकार पर हस्तांतरित हो तो पुनर्विकास के बाद सम्पत्ति को भू-स्वामी अधिकार पर हस्तांतरित किया जा सकेगा। किन्तु, पट्टा आधार पर आवंटित भूमि के लिए विकासकर्ता के पास सम्पत्ति हस्तांतरण के लिए दो विकल्प उपलब्ध होंगे यानी पट्टा आधार पर अथवा भू-स्वामी अधिकार आधार पर हस्तांतरण करवा सकेगा।
- 4.7 सार्वजनिक तथा निजी आवास योजनाओं के पुनर्विकास के अन्तर्गत पुनर्विकसित इकाईयों को सीधे लाभार्थियों को हस्तांतरित किया जाएगा तथा साझा क्षेत्र, अविभाजित भूमि एवं सुविधाओं और क्षेत्रों को रहवासी कल्याण संघ अथवा निष्पादित पुनर्विकास अनुबंध के अनुसार हस्तांतरित किया जाएगा। रहवासी कल्याण संघ को साझा क्षेत्र के हस्तांतरण के लिए किसी भी सरकारी विभाग द्वारा कोई शुल्क नहीं लगाया जाएगा।
- 4.8 लाभार्थियों/हितग्राहियों को पुनर्विकसित इकाईयां वर्तमान परियोजना क्षेत्र (परियोजना भूमि का क्षेत्रफल कम या ज्यादा किया जा सकता है यदि रहवासी कल्याण संघ के सदस्यों की सहमति हो तो) पर ही प्रदान की जाएंगी जहां विद्यमान निवास इकाईयां (dwelling units) अवस्थित हैं। तथापि, कण्डिका 5.2.3 में उल्लेखित किये अनुसार अपवाद भी हो सकता है जिसके अनुसार लाभार्थियों/हितग्राहियों से सहमति प्राप्त करने के पश्चात् पुनर्विकसित इकाईयों को विभिन्न स्थान पर भी आवंटित किया जा सकेगा।
- 4.9 पुनर्विकसित इकाई को वर्तमान अवस्थिति में ही प्रदान किए जाने को प्राथमिकता दी जाएगी, अर्थात् वर्तमान तल (भूतल को छोड़कर) पर, दिशा, कोना तथा सड़क के सामने की ओर ही, आदि के अनुरूप। यदि कथित शर्त का पालन किया जाना किन्हीं कारणों से संभव न हो तो पुनर्विकसित इकाईयों को आपसी सहमति से अथवा लॉटरी के माध्यम से, प्रभावित लाभार्थियों/हितग्राहियों की पूर्व सहमति प्राप्त किए जाने बाद की ही पुनर्विकास परियोजना को प्रारंभ किया जा सकता है।
- 4.10 समान्य रूप से, समस्त पुनर्विकास परियोजनाओं में, भूतल को अनिवार्य रूप से पार्किंग तल (parking floor) बनाया जाएगा। अतएव, भूतल पर कोई निवास इकाई प्रस्तावित नहीं की जाएगी। भूतल पर निवास कर रहे लाभार्थियों/हितग्राहियों को प्रथम तल पर स्थानान्तरित किया जाएगा। इसी प्रकार,

इससे ऊपर के तलों के रहवासियों को क्रमशः विद्यमान तल से एक तल ऊपर की ओर स्थानान्तरित किया जा सकेगा।

- 4.11 इस नीति के अधीन पुनर्विकास हेतु पंक्तिनुमा भवनों (row houses) (जो अलग-थलग (detached) हों या अर्द्ध अलग-थलग (semi-detached) हों) जो कि आवास योजना का हिस्सा है का पुनर्विकास किया जा सकेगा यदि पंक्तिनुमा भवनों के स्वामियों की सहमति हो तो।

## 5. पुनर्विकास मॉडल (Redevelopment Model)

### 5.1 आवासीय योजनाओं के पुनर्विकास हेतु चार विभिन्न मॉडल निम्नानुसार है :

- एक. सार्वजनिक आवासीय योजना के पुनर्विकास हेतु क्रियान्वयन अभिकरण द्वारा जन-निजी भागीदारी पद्धति (PPP Mode) के आधार पर ;
- दो. सार्वजनिक आवासीय योजना का पुनर्विकास क्रियान्वयन अभिकरण के द्वारा जो विकासकर्ता के रूप में क्रियान्वयन कर रहा हो; तथा
- तीन. निजी आवासीय योजना हेतु रहवासी कल्याण संघ द्वारा स्व-पुनर्विकास (self-redevelopment)।

### 5.2 आवास योजना पुनर्विकास के घटक:

#### 5.2.1 पुनर्विकास में निम्नलिखित दो घटक हो सकते हैं:

- एक.- विद्यमान आवास योजना की आवासीय इकाइयों का पुनर्विकास, अर्थात् पुनर्विकास इकाइयां।
- दो- प्रतिपूरक घटक (Compensatory Component - CC)

#### 5.2.2 उपरोक्त घटकों के अतिरिक्त परियोजना में पुनर्विकास परियोजना के लिए भूमि और बुनियादी ढांचे का विकास शामिल होगा।

#### 5.2.3 नीति के अधीन ऐसे प्रकरणों में जहां पुनर्विकास परियोजना के अन्तर्गत सार्वजनिक आवास योजना के लिए प्रतिपूरक घटक (CC) वित्तीय व्यवहार्यता (financial viability) प्राप्ति हेतु पर्याप्त न हों, वहां निम्न उपाय अपनाए जा सकेंगे :

- एक. प्रतिपूरक घटक (CC) के भूमि उपयोग को वाणिज्यिक (कामर्शियल) उपयोग में परिवर्तित किया जा सकेगा तथा लाभार्थियों/हितग्राहियों को अन्य चिन्हांकित भूमि संवेष्टन (पार्सल) पर पुनर्विकसित इकाइयां प्रदान की जा सकेगी यदि उसी स्थान पर बनने वाली पुनर्विकसित इकाइयों में समाविष्ट नहीं किया जा सकेगा तो, ऐसे मामलों में पुनर्विकास हेतु लाभार्थियों/हितग्राहियों से परियोजना स्थल से स्थानांतरित होने के लिए सहमति प्राप्त करना तथा साधिकार समिति (Empowered Committee) से भू-उपयोग उपान्तरण हेतु अनुमोदन लेना आवश्यक होगा। साधिकार समिति से भू-उपयोग उपान्तरण हेतु अनुमोदन के पश्चात् म.प्र. नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम-1973 के प्रासंगिक अनुभाग के अनुसार भू-उपयोग उपान्तरण कराया जाना आवश्यक होगा।



दो. अथवा, लाभार्थियों/हितग्राहियों के द्वारा अंशदान प्रदान करने हेतु अनुरोध किया जाए। ऐसा केवल लाभार्थियों/हितग्राहियों की सहमति प्राप्त करने तथा साधिकार समिति के अनुमोदन पश्चात् किया जा सकेगा।

### 5.3 विद्यमान सार्वजनिक आवासीय योजना का पुनर्विकास (Redevelopment of existing Public Housing Scheme)

5.3.1 सभी लाभार्थियों/हितग्राहियों को पुनर्विकसित इकाईयां का आवंटन किया जाएगा।

5.3.2 आवासीय श्रेणी हेतु हितग्राहियों के लिए प्रस्तावित पुनर्विकसित इकाईयों का क्षेत्रफल कम से कम विद्यमान फर्श क्षेत्रफल अथवा निर्मित क्षेत्रफल के बराबर रखा जाएगा।

5.3.3 गैर आवासीय श्रेणी हेतु (वाणिज्यिक श्रेणी को सम्मिलित करते हुए) हितग्राहियों के लिए प्रस्तावित पुनर्विकसित इकाईयों का क्षेत्रफल कम से कम विद्यमान फर्श क्षेत्रफल अथवा निर्मित क्षेत्रफल के बराबर रखा जाएगा।

5.3.4 इस नीति के अधीन पुनर्विकसित इकाईयों हेतु अतिरिक्त निर्मित क्षेत्रफल प्रस्तावित किया जा सकता है, यदि परियोजना का स्थान अच्छा एवं पुनर्विकास परियोजना व्यवहार्य है। पुनर्विकसित इकाईयों हेतु अतिरिक्त निर्मित क्षेत्रफल की मात्रा को परियोजना के स्पेसिफिकेशन (Project specifications), वित्तीय व्यवहार्यता (financial viability) एवं रहवासी कल्याण संघ और विकासक की आपसी सहमति के आधार पर किया जाएगा।

5.3.5 कण्डिका 5.2.3 में उल्लेखित प्रकरणों एवं को कण्डिका 8.6.3 में उल्लेखित घटक को छोड़कर, पुनर्विकसित इकाईयों को लाभार्थियों/हितग्राहियों को बिना किसी वित्तीय देयता (Financial liability) के हस्तान्तरित किया जाएगा।

### 5.4 प्रतिपूरक घटक (Compensatory Component)

5.4.1 प्रतिपूरक घटक दो प्रकार के हो सकते हैं:

एक. आवासीय या वाणिज्यिक इकाईयों के रूप में ; और/या

दो. भूमि संवेष्टन (land parcel) के रूप में।

5.4.2 विद्यमान आवासीय इकाईयों के पुनर्विकास पश्चात् अवशेष तल क्षेत्र अनुपात (Balance FAR) को विकासकर्ता द्वारा प्रतिपूरक घटक (CC) के रूप में विकसित किया जाएगा। प्रतिपूरक घटक का उपयोग पुनर्विकास परियोजना के समस्त घटकों हेतु निधि (funds) के सृजन के लिये किया जाएगा।

5.4.3 यदि इस नीति के अधीन उल्लेख न किया गया हो तो प्रतिपूरक घटक को प्रयोज्य विकास नियन्त्रण विनियमों के अधीन अनुज्ञेय किये गये अनुसार विकसित किया जाएगा।

5.4.4 प्रतिपूरक घटक (CC) की बिक्री हेतु विकासकर्ता उत्तरदायी होगा।

5.4.5 यदि मूल पट्टा शर्त में स्वीकार्य हो तो विकासकर्ता प्रयोज्य वैधानिक प्रावधानों के अनुसार प्रतिपूरक घटकों को उप-पट्टे (sub lease) या उप-भाड़े (Sub let) पर आवंटित कर सकेगा, यद्यपि, यदि इन्हें विकासकर्ता को हस्तान्तरित न किया जाए तो भूमि स्वामित्व के अधिकार

मूल पट्टाधारी (lessee) द्वारा धारित रखे जाएंगे। तथापि, यदि भूमि को विकासकर्ता को भू-स्वामी अधिकारी या पूर्ण स्वामित्व (फ्री होल्ड) आधार पर हस्तान्तरित किया जाए तो विकासकर्ता प्रयोज्य विनियमों के अध्यक्षीन अपनी आवश्यकताओं के अनुरूप प्रतिपूरक घटक का उपयोग करने हेतु स्वतन्त्र होगा।

5.4.6 यदि प्रतिपूरक घटकों (CC) को क्रियान्वयन अभिकरण द्वारा विकसित किया जाए तो वही संस्था स्वयं प्रतिपूरक विक्रय घटकों को निर्मित क्षेत्र (built up area) या भूमि संवेष्टन (पार्सल) के रूप में विक्रय करने हेतु उत्तरदायी होगी।

5.4.7 विकासक (Developer) प्रतिपूरक घटक स्थानांतरित होने के पश्चात प्रतिपूरक घटक के पूरे या उसके हिस्से को बंधक (Mortgage) रख सकता है।

## 6. प्रक्रिया (Approach)

6.1 किसी भी पुनर्विकास परियोजना के क्रियान्वयन में निम्न प्रक्रिया अपनाई जाएगी :

एक. रहवासी कल्याण संघ (RWA) या सार्वजनिक एजेंसी द्वारा पुनर्विकास परियोजना को चिन्हांकित करना।

दो. पुनर्विकास परियोजना शुरू करने के लिए रहवासी कल्याण संघ (RWA) से सहमति प्राप्त करना। यदि रहवासी कल्याण संघ (RWA) का गठन नहीं होता है, तो रहवासी कल्याण संघ (RWA) के गठन की प्रक्रिया शुरू करें।

तीन. यह सुनिश्चित करना कि वह भूमि जिस पर आवासीय योजना का निर्माण किया गया है, समस्त बाधाओं से मुक्त है, भूमि अधिकार पूर्ण स्वामित्व (फ्री होल्ड) या भू-स्वामी अधिकारों (land ownership rights) से युक्त है, रहवासी कल्याण संघ (RWA) के विरुद्ध पट्टा भाड़ा (लीज रेन्ट)/विकास प्रभारों (development charges), आदि का भुगतान लम्बित नहीं है, तथा नगरीय निकाय को अद्यतन देय समस्त करों का भुगतान किया जा चुका है।

चार. निजी आवासीय योजना के प्रकरण में यह सुनिश्चित किया जाएगा कि विकासकर्ता द्वारा योजना को नगरीय निकाय (ULB) या रहवासी कल्याण संघ (RWA) को हस्तान्तरित की जा चुकी है।

पांच. पुनर्विकास की प्रक्रिया को प्रारंभ करने हेतु रहवासी कल्याण संघ द्वारा भवन के जीवनकाल /जीण-शीर्ण भवन होने के रूप में इसकी स्थिति के बारे में अनुमति/प्रमाणीकरण नगरीय निकाय से प्राप्त करना।

छ. पुनर्विकास परियोजना हेतु पूर्व-संभाव्यता (pre-feasibility report) तथा विस्तृत परियोजना प्रतिवेदन तैयार करना।

सात. पुनर्विकास परियोजना तथा इसके घटकों हेतु लाभार्थियों/हितग्राहियों से सहमति प्राप्त करना।

- आठ. यदि सार्वजनिक प्राधिकरण विकासकर्ता की भूमिका का निर्वहन करे तो जन-निजी भागीदारी विकासकर्ता (PPP developer) या निर्माण अभिकरण (construction agency) की नियुक्ति करना।
- नौ. पुनर्विकास परियोजना हेतु त्रिपक्षीय अनुबंध हस्ताक्षर करना।
- दस. लाभार्थियों/हितग्राहियों को पारगमन आवासीय सुविधा (transit accomodation) उपलब्ध कराते हुए उन्हें पुनर्स्थापित करना अथवा क्षेत्र में प्रचलित भाड़ा दरों के बराबर दर पर वित्तीय प्रतिपूर्ति (compensation) प्रदान करना।
- ग्यारह. विद्यमान निवास इकाईयों का पुनर्विकास एवं प्रतिपूरक घटक के भाग का हस्तांतरण (यदि भूमि पारसल के रूप में है)।
- बारह. निवास इकाईयों को लाभार्थियों/हितग्राहियों को हस्तान्तरित करना तथा पूर्ण प्रतिपूरक घटक (CC) का हस्तांतरण करना।
- तेरह. प्रतिपूरक घटक को विकसित तथा विक्रय करना।

## 7. क्रियान्वयन (Implementation)

- 7.1 क्रियान्वयन अभिकरण (Implementing Agency) द्वारा जन-निजी भागीदारी पद्धति (PPP Mode) के अनुसार सार्वजनिक आवासीय योजना के पुनर्विकास की प्रक्रिया को निम्नानुसार प्रवर्तित किया जा सकेगा :
- 7.1.1 सार्वजनिक आवासीय योजना के रहवासी कल्याण संघ (RWA)/लाभार्थियों/हितग्राहियों की पंजीकृत रहवासी समिति (सोसायटी) संबद्ध सार्वजनिक प्राधिकरण के समक्ष आवेदन प्रस्तुत करेगी या फिर शासकीय प्राधिकरण (public authority) (जो क्रियान्वयन अभिकरण के रूप में क्रियान्वयन करेगा) पात्र सार्वजनिक आवासीय परियोजना का पुनर्विकास प्रस्तावित कर सकेगा।
- 7.1.2 उपरोक्तानुसार कण्डिका 5.1 के खण्ड एक/दो में उल्लिखित किसी भी प्रकरण में रहवासी कल्याण संघ/ पंजीकृत रहवासी समिति (सोसायटी) को पुनर्विकास परियोजना के लिए अपने समस्त सदस्यों अर्थात् लाभार्थियों/हितग्राहियों के न्यूनतम 51 (सार्वजनिक आवासीय व्यवस्था के प्रकरण में) प्रतिशत सदस्य संख्या का अप्रतिसंहरणीय (irrevocable) अनुमोदन/सहमति का संकल्प पारित करना होगा। यह सहमति परियोजना शुरू करने के लिए आवश्यक होगी
- 7.1.3 औपचारिक सहमति प्राप्त करने के पश्चात् संबंधित सार्वजनिक प्राधिकरण क्रियान्वयन अभिकरण के रूप में क्रियान्वयन करेगा तथा प्रारंभिक परियोजना (PPR) प्रस्ताव तैयार करेगा तथा विकास की पद्धति के बारे में निर्णय लेगा, अर्थात्, क्या क्रियान्वयनअभिकरण जन-निजी भागीदारी पद्धति (PPP Mode) के अनुसार एक निजी विकासकर्ता की नियुक्ति करेगा या फिर स्वयं विकासकर्ता के रूप में कार्य करेगा। ऐसे प्रस्ताव को तत्पश्चात् क्रियान्वयन अभिकरण के बोर्ड द्वारा या सक्षम

समिति/प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित किया जाना चाहिए। प्रारंभिक परियोजना प्रस्ताव में निम्न बिन्दुओं को सम्मिलित किया जाएगा :

- एक. रहवासी कल्याण संघ/पंजीकृत रहवासी समिति (सोसायटी) की सहमति।
  - दो. सक्षम प्राधिकरण, जैसे कि नगरीय निकाय इत्यादि से प्राप्त प्रमाण पत्र में संरचना को जीर्ण-शीर्ण घोषित किया जाता है या कार्यान्वयन एजेंसी से घोषणा की जाती है कि योजना के अन्तर्गत भवनों के पुनर्विकास पर विचार करने का प्रस्ताव है क्योंकि विद्यमान योजना दस्तावेजों के साथ 30 वर्ष से अधिक पुरानी है।
  - तीन. परियोजना स्थल का विवरण, इसकी अवस्थिति, पहुंच मार्ग, विद्यमान भूमि उपयोग, कलेक्टर गाइडलाइन के अनुसार, भूमि कदरें, उपयोग किया गया तल क्षेत्र अनुपात (FAR), प्रयोज्य विनियम के अनुसार उच्चतम अनुज्ञेय तल क्षेत्र अनुपात (FAR), भवन की ऊंचाई, तलों (Floors) की संख्या, उपलब्ध पार्किंग व्यवस्था, अन्य वांछित जानकारी।
  - चार. लाभार्थियों/हितग्राहियों की सूची तथा अनुमोदित फर्श या निर्मित क्षेत्रफल (carpet or built-up area)।
  - पांच. परियोजना हेतु वांछित वैधानिक अनुमोदनों की सूची।
  - छ. प्रयोज्य लोक निर्माण विभाग की दरों के संदर्भ में विद्यमान निवास इकाइयों के पुनर्विकास हेतु लागत प्राक्कलन, पुनर्विकास हेतु प्रस्तावित प्रोत्साहन फर्श या निर्मित क्षेत्रफल (Additional carpet or built-up area) को सम्मिलित करते हुए।
  - सात. परियोजना कार्यों के क्रियान्वयन हेतु व्यय की जाने वाली राशि का प्राक्कलन।
  - आठ. आरक्षित मूल्य (Reserve Price), अर्थात् पुनर्विकास परियोजना की लागत, वैधानिक अनुमोदन (statutory approval) व्यय, पारगमन आवासीय व्यय (transit accomodation expense) (अधिकतम तीन वर्षों तक किराया), पर्यवेक्षण शुल्क (Supervision Charges) (पुनर्विकास परियोजनालागत के 6 प्रतिशत के बराबर) एवं परामर्श शुल्क (consultancy charges (पुनर्विकास परियोजना लागत के 3 प्रतिशत के बराबर) के योग के बराबर।
  - नौ. परियोजना की वित्तीय व्यवहार्यता (financial viability) के प्रतिपादन हेतु प्रतिपूरक घटक (CC) हेतु प्रस्तावित निर्मित क्षेत्रफल या भूमि क्षेत्रफल।
  - दस. अन्य कोई जानकारी, जो आवश्यक हो।
- 7.1.4 यदि निजी विकासकर्ता की नियुक्ति की जानी है तो कार्यान्वयन एजेंसी को परियोजना के लिए तकनीकी-आर्थिक व्यवहार्यता (Techno-Economic Feasibility) अध्ययन करने के लिए एक सलाहकार नियुक्त करना चाहिए।
  - 7.1.5 कार्यान्वयन एजेंसी चुनाव आयोग की समीक्षा के लिए अपनी सिफारिश के लिए राज्य स्तरीय परियोजना समिति (SLPC) को प्रारंभिक परियोजना प्रस्ताव (PPR) और व्यवहार्यता अध्ययन प्रस्तुत करेगी। इसके अलावा, ईसी के अनुमोदन के अनुसार कार्यान्वयन एजेंसी आगे बढ़ेगी।

- 7.1.6 सााधिकार समिति (EC) से अनुमोदन पश्चात कार्यान्वयन एजेंसी निजी विकासकर्ता के चयन हेतु ई-निविदाएं (e-tenders) आमंत्रित करेगा तथा निविदा के अनुमोदन हेतु पारदर्शी प्रक्रिया अपनायेगा।
- 7.1.7 निजी विकासकर्ता के चयन हेतु मापदण्ड (bidding criteria) आरक्षण मूल्य (reserve price) जैसा कि इसे कण्डिका 7.1.3, आठ में परिभाषित किया गया है, से अधिक दी गई उच्चतम अधिमूल्य (प्रीमियम) रहेगा।
- 7.1.8 कंडिका 7.1.5 में परिभाषित अधिमूल्य (premium) राशि का 50% पुनर्विकसित इकाइयों के रख-रखाव एवं संधारण के लिए कॉर्पस राशि (Corpus amount) के रूप में रहवासी कल्याण संघ (RWA) को हस्तांतरित किया जाएगा और शेष 50% अधिमूल्य (premium) को सरकारी एजेंसी (जिसके पास भूमि का स्वामित्व है।) को हस्तांतरित किया जाएगा।
- 7.1.9 जन-निजी भागीदारी (PPP) विकासकर्ता के चयन के लिए पात्रता कको मध्यप्रदेश पुनर्धनत्वीकरण नीति, 2022 के मानदंड और उसके बाद संशोधनों के अनुसार परिभाषित किया जाएगा। विकासकर्ता की पात्रता मानदंड को निविदा एवं परियोजना की आवश्यकताओं के अनुसार संशोधित किया जा सकता है।
- 7.1.10 एकल बोली (single bid), नकारात्मक बोली (negative bidding) या बोली-विहीन (no-bids) जैसे प्रकरणों में (बोली प्रक्रिया के न्यूनतम दो प्रयासों तथा व्यापक प्रचार-प्रसार पर विचार करते हुए) क्रियान्वयन अभिकरण परियोजना के क्रियान्वयन हेतु विकासकर्ता के रूप में कार्यवाही करने पर विचार कर सकेगा, तथापि, यदि परियोजना को वित्तीय रूप से व्यावहारिक नहीं पाया जाता है तो लाभार्थियों/हितग्राहियों को अंशदान प्रदान करने हेतु अनुरोध किया जा सकेगा। ऐसा न होने पर क्रियान्वयन अभिकरण के पास कथित पुनर्विकास परियोजना से बाहर निकलने के विकल्प का प्रयोग करने का अधिकार सुरक्षित रहेगा।
- 7.1.11 विकासकर्ता के चयन उपरांत रहवासी कल्याण संघ (RWA), क्रियान्वयन अभिकरण तथा विकासकर्ता के मध्य पुनर्विकास अनुबन्ध पर हस्ताक्षर किये जायेंगे।
- 7.1.12 विकासकर्ता द्वारा पुनर्विकास हेतु विस्तृत परियोजना प्रतिवेदन (DPR) तैयार किया जायेगा।
- 7.1.13 लाभार्थियों/हितग्राहियों को विस्तृत परियोजना तथा पारगमन आवासीय व्यवस्था (transit accomodation ) या भाड़े पर की गई आवासीय व्यवस्था (rentals) से अवगत कराया जाना चाहिए।
- 7.1.14 कार्यान्वयन अभिकरण के साथ विकासकर्ता द्वारा पुनर्विकास परियोजना से संबंधित समस्त वैधानिक अनुमोदन प्राप्त किये जायेंगे।
- 7.1.15 यदि पुनर्स्थापना (relocation) किया जाना आवश्यक हो तो समस्त लाभार्थियों/हितग्राहियों को इस हेतु पारगमन आवासीय व्यवस्था (transit accomodation) या सम्मत भाड़ा व्यवस्था (agreed rentals) की पात्रता होगी।

- 7.1.16 लाभार्थियों/हितग्राहियों की पुनर्स्थापना के पश्चात्, विकासकर्ता को पुनर्विकास परियोजना हेतु निर्माण कार्य प्रारंभ करना होगा तथा इसे निर्धारित समयसीमा के भीतर पूर्ण करना होगा।
- 7.1.17 अनुबंधानुसार, पुनर्विकास परियोजना के निर्माण कार्य की निश्चित मात्रा के पूर्ण होने पर, विकासकर्ता पुनर्विकास परियोजना के लिए पूर्ण किये गये कार्य के मूल्य के बराबर प्रतिपूरक घटक (CC) के हस्तान्तरण के लिए पात्र होगा।
- 7.1.18 विकासकर्ता प्रतिपूरक घटक (CC) के अधीन विकास तथा इकाईयों के पंजीकरण हेतु अनुरोध भूमि के हस्तान्तरण हेतु अनुरोध कर सकेगा। इस हेतु उसे पूर्ण किये गये कार्य की मात्रा घोषित करते हुए क्रियान्वयन अभिकरण को औपचारिक लिखित अनुरोध प्रस्तुत करना होगा।
- 7.1.19 प्रतिपूरक घटक (CC) के अधीन निर्मित की गई इकाईयों हेतु समापन प्रमाण-पत्र (completion Certificate), लाभार्थियों/हितग्राहियों को पुनर्विकसित इकाईयो के हस्तान्तरण करने एवं कार्यान्वयन एजेंसी को बोली अधिमूल्य (bid premium) जमा करने के पश्चात् ही अनुमति दी जावेगी।
- 7.2 क्रियान्वयन अभिकरण जो विकासकर्ता के रूप में कार्य करता हो, द्वारा सार्वजनिक आवासीय योजना के पुनर्विकास की प्रक्रिया को निम्नानुसार प्रवर्तित किया जा सकेगा :
- 7.2.1 परियोजना को चिन्हांकित करना तथा इस नीति की कण्डिका क्रमांक 7.1.1 तथा 7.1.2 के अनुसार लाभार्थियों/हितग्राहियों से सहमति प्राप्त करना।
- 7.2.2 क्रियान्वयन अभिकरण द्वारा कण्डिका 7.1.3 में उल्लेखित विवरणों के अनुसार एक प्रारंभिक परियोजना (PPR) प्रस्ताव तैयार करेगी जिसे लोक प्राधिकरण के बोर्ड या सक्षम समिति/प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित किया जाएगा।
- 7.2.3 कार्यान्वयन एजेंसी चुनाव आयोग की समीक्षा के लिए अपनी सिफारिश के लिए प्रारंभिक परियोजना प्रस्ताव (PPR) को राज्यस्तरीय परियोजना समिति (SLPC) को प्रस्तुत करेगी। इसके अलावा, ईसी के अनुमोदन के अनुसार कार्यान्वयन एजेंसी आगे बढ़ेगी।
- 7.2.4 साधिकार समिति (EC) उपरांत कार्यान्वयन एजेंसी द्वारा तकनीकी सलाहकार की नियुक्ति की जा सकती है, तकनीकी सलाहकार के निम्नलिखित कार्य शामिल हैं :
- एक. इसके विस्तार क्षेत्र में स्थल सर्वेक्षण, विस्तृत परियोजना प्रतिवेदन (DPR) तैयार करना, वैधानिक अनुमोदन, रूपांकन, आरेखणों (ड्राईंग) का अनुमोदन प्राप्त करने हेतु आवेदन तैयार करना, तथा अन्य संबंधित कार्य सम्मिलित होंगे।
- दो. तकनीकी परामर्शदाता की नियुक्ति गुणवत्ता सह लागत आधार (QCBS) पर बोली प्रक्रिया के अनुसार ई-निविदा (e-tender)के माध्यम से की जाएगी।
- तीन. निविदा प्रलेख (tender document) में कार्य के विस्तृत विस्तार क्षेत्र को परिभाषित किया जाएगा।

- चार. तकनीकी परामर्शदाता के प्रमुख विशेषज्ञ निम्नानुसार होने चाहिए : वास्तुकार (architect), नियोजक (planner), सिविल अभियन्ता (Civil Engineer), विद्युत अभियन्ता (electrical Engineer), संरचना अभियन्ता (Structural Engineer), वित्तीय विशेषज्ञ (financial expert), संविदा विशेषज्ञ (contract expert), तथा अन्य कोई वांछित तकनीकी विशेषज्ञ।
- पांच. यदि आवश्यक हो तो क्रियान्वयन अभिकरण द्वारा निर्माण पर्यवेक्षण कार्य को तकनीकी परामर्शदाता के विस्तार कार्यक्षेत्र में सम्मिलित किया जा सकेगा।
- छ. क्रियान्वयन अभिकरण प्रमुख विशेषज्ञों का अन्तिम आवश्यकतानुसार तथा परियोजना की आवश्यकता के अनुरूप चयन कर सकेगा।
- 7.2.5 परियोजना घटकों और परागमन आवासीय व्यवस्था (transit accomodation) अथवा भाड़ा व्यवस्था (rentals) को अन्तिम रूप देने हेतु विस्तृत परियोजना प्रतिवेदन (DPR) का लाभार्थियों को सूचित किया जाना चाहिए।
- 7.2.6 क्रियान्वयन अभिकरण विकासकर्ता के रूप में कार्य करेगा, अतएव वह संबंधित समस्त वैधानिक अनुमोदन प्राप्त करने तथा विद्यमान आवासीय व्यवस्था को पुनर्विकसित करने तथा प्रतिपूरक घटक (CC) को विकसित करने हेतु भी उत्तरदायी होगा।
- 7.2.7 क्रियान्वयन अभिकरण परियोजना के द्वारा क्रियान्वयन तथा निर्माण अथवा पुनर्विकास कार्य निर्माण अभिकरण (एजेन्सी) को नियुक्त किया जाएगा।
- 7.2.8 लाभार्थियों/हितग्राहियों की पुनर्स्थापना पारगमन आवासीय व्यवस्था (transit accomodation) के माध्यम से की जाएगी। या फिर इसके लिये उन्हें भाड़े की सुविधा (rentals) उपलब्ध कराई जाएगी।
- 7.2.9 लाभार्थियों/हितग्राहियों की पुनर्स्थापना के तुरन्त बाद क्रियान्वयन अभिकरण द्वारा विद्यमान इकाईयों के पुनर्विकास हेतु निर्माण कार्य प्रारंभ किया जाएगा।
- 7.3 रहवासी कल्याण संघ के द्वारा निजी आवासीय योजना के स्व-पुनर्विकास हेतु प्रक्रिया
- 7.3.1 नीति के अधीन, यदि परियोजना कण्डिका 4 में उल्लेखित शर्तों के अनुसार पात्रता रखती हो तो निजी आवासीय योजनाओं को निजी विकासकर्ता या निर्माण अभिकरण की नियुक्ति के माध्यम से स्व-पुनर्विकास (self-redevelopment) हेतु अनुमति प्रदान की जा सकती है।
- 7.3.2 ऐसे समस्त अनुरोधों पर केवल उसी दशा में विचार किया जाएगा जब रहवासी कल्याण संघ (RWA)/पंजीकृत रहवासी समिति (सोसायटी) के लाभार्थियों/हितग्राहियों द्वारा अपने सदस्यों अर्थात्, पुनर्विकास परियोजना के लाभार्थियों/हितग्राहियों से न्यूनतम 65 प्रतिशत सदस्य संख्या का अप्रतिसंहरणीय (irrevocable) अनुमोदन का संकल्प पारित किया जा चुका हो।
- 7.3.3 ऐसी पुनर्विकास परियोजना हेतु पुनर्विकास अनुबन्ध निजी विकासकर्ता तथा निजी आवासीय योजनाओं के रहवासी कल्याण संघ के मध्य निष्पादित तथा हस्ताक्षरित किया जाएगा।
- 7.3.4 ऐसे प्रकरण में पुनर्विकास योजना को विद्यमान आवासीय योजना के स्थल (परियोजना भूमि का क्षेत्रफल कम या ज्यादा किया जा सकता है यदि रहवासी कल्याण संघ के सदस्यों की सहमति हो

- तो) पर ही प्रस्तावित की जावेगी तथा समस्त लाभार्थियों/हितग्राहियों को पुनर्विकास परियोजना में पुनर्विकसित इकाईयां आवंटित की जावेगी। रहवासी कल्याण संघ यह निगरानी करने हेतु उत्तरदायी होगा कि विकासकर्ता द्वारा सम्मत निबन्धन तथा शर्तों के अनुसार ही लाभार्थियों/हितग्राहियों को पुनर्विकसित इकाईयां हस्तांतरित की जाएं।
- 7.4.5 अन्य समस्त कदमों का अनुसरण नीति के अनुरूप अथवा रहवासी कल्याण संघ (RWA) तथा निजी विकासकर्ता के मध्य पुनर्विकास अनुबन्ध के अनुसार किया जाएगा।
- 7.4.6 रहवासी कल्याण संघ (RWA) लाभार्थियों/हितग्राहियों के हितों की सुरक्षा हेतु उत्तरदायी होगा तथा इस बात की भी निगरानी करेगा कि पुनर्विकास योजना का क्रियान्वयन पुनर्विकास अनुबन्ध में सम्मत शर्तों के अनुसार किया जा रहा है।
- 7.4.7 यदि रहवासी कल्याण संघ आवश्यक समझे तो उसके द्वारा बैंक के माध्यम से वित्त प्रबन्धन (financing) के विकल्प का उपयोग किया जा सकेगा।

## 8. सामान्य प्रावधान (General Provisions)

### 8.1 समय-सीमाएं (Timelines)

- 8.1.1 यह सुझाव दिया जाता है कि क्रियान्वयन अभिकरण द्वारा निजी विकासकर्ता या निर्माण अभिकरण की नियुक्ति रहवासी कल्याण संघ (RWA)/रहवासी समिति (सोसायटी) से सहमति प्राप्त करने की तिथि से 12 माह के भीतर निर्धारित की जाए।
- 8.1.2 लाभार्थियों/हितग्राहियों को पुनर्विकसित इकाईयां उनकी पुनर्स्थापना तिथि (Relocation date) से 36 माह के भीतर हस्तान्तरित कर दी जानी चाहिए।
- 8.1.3 यदि नियुक्ति दिनांक से 12 माह के भीतर अनुमोदनों के अनुसार परियोजना का क्रियान्वयन नहीं किया जाता है अथवा पुनर्विकसित इकाईयां के निर्माण हेतु भूमि नहीं सौंपी जाती है तो क्रियान्वयन अभिकरण तथा रहवासी कल्याण संघ परस्पर सहमति के पश्चात् निजी प्रबन्धकर्ता (private player) को परियोजना से पृथक होने की अनुमति प्रदान कर सकेंगे।

### 8.2 पारगमन आवासीय व्यवस्था (Transit Accomodation)

- 8.2.1 वैधानिक अनुमोदन प्राप्त करने के पश्चात् लाभार्थियों/हितग्राहियों को पुनर्विकसित इकाईयां हस्तान्तरित होने की अवधि तक पारगमन आवासीय व्यवस्था (transit accomodation) उपलब्ध कराई जाएगी।
- 8.2.2 भाड़ा राशि की प्रतिपूर्ति भी की जा सकती है जो कथित आवासीय योजना में प्रचलित भाड़ा राशि के बराबर होनी चाहिए या फिर जैसा कि इस बारे में रहवासी कल्याण संघ (RWA) तथा विकासकर्ता द्वारा परस्पर सहमति के आधार पर निर्धारित की जाए। भाड़ा राशियों का भुगतान लाभार्थियों/हितग्राहियों को पुनर्विकसित इकाईयां के पूर्ण होने तथा पुनर्विकसित इकाईयां की हस्तान्तरण अवधि तक देय होगा।



- 8.2.3 पारगमन आवासीय व्यवस्था या भाड़ा राशि की लागत को विकासकर्ता द्वारा वहन किया जाएगा।
- 8.2.4 पुनर्स्थापना (relocation) चरणबद्ध ढंग अनुसार किया जा सकता है।
- 8.2.5 यदि पुनर्विकसित इकाईयों के हस्तान्तरण में विलंब किया जाता हो तो अर्थदण्ड की राशि उत्तरदायी पक्ष पर आरोपित की जाएगी जैसा कि इस बारे में हस्ताक्षरित अनुबन्ध में सम्मत किया गया हो।
- 8.3 वैधानिक अनुमोदन (Statutory Approvals)**
- 8.3.1 आवासीय योजना की भूमि के स्वामित्व संस्था पुनर्विकास परियोजना के लिए वैधानिक अनुमोदन प्राप्त करने हेतु जिम्मेदार होगा एवं विकासकर्ता प्रतिपूरक घटक के लिए वैधानिक अनुमति प्राप्त करने हेतु जिम्मेदार होगा।
- 8.3.2 समस्त पुनर्विकास परियोजनाओं का रेरा में पंजीयन अनिवार्य होगा।
- 8.3.3 समस्त वांछित वैधानिक अनुमोदन लाभार्थियों/हितग्राहियों की पुनर्स्थापना (relocation) से पूर्व प्राप्त किये जाएंगे।
- 8.3.4 वैधानिक अनुमोदन प्राप्त करने हेतु क्रियान्वयन अभिकरण निजी विकासकर्ता को सहायता प्रदान करेगा।
- 8.3.5 पुनर्विकास परियोजनाओं में दिये जा रहे अतिरिक्त FAR (प्रभावशील लागू FAR से अतिरिक्त) हेतु अतिरिक्त FAR के मूल्य का 7 प्रतिशत पुनर्विकास शुल्क के रूप में लिया जावेगा, जो स्थानीय निकाय को दिया जावेगा। (पुनर्विकास शुल्क = अतिरिक्त FAR X भूखण्ड का क्षेत्रफल X प्रभावशील कलेक्टर गाईड लाइन दर X 7 %)
- 8.3.6 सरकारी विभाग जैसे नगरीय निकाय (ULBs), नगर तथा ग्राम निवेश (T&CP), राजस्व विभाग, वाणिज्यिक कर आदि के अन्तर्गत वैधानिक अनुमोदन प्रदान और कराधान (Taxation) हेतु जरूरी प्रावधान इस नीति के अनुसार किया जाना प्रस्तावित है।
- 8.4 संचालन एवं संधारण (Operation and Maintenance-O&M)**
- 8.4.1 पुनर्विकसित इकाईयो के संचालन तथा संधारण की अवधि विकासकर्ता दायरे में होगा जिस पर रहवासी कल्याण संघ द्वारा दायित्व समापन प्रमाण-पत्र प्राप्त होने की तिथि से सहमति व्यक्त की जावेगी। तत्पश्चात् इसे रहवासी कल्याण संघ को हस्तान्तरित कर दिया जाएगा। संचालन एवं संधारण से संबंधित गतिविधियों/क्रियाकलापों को निविदा प्रपत्र तथा अनुबन्ध में परिभाषित किया जाएगा।
- 8.4.2 पुनर्विकसित इकाईयों का आधिपत्य हस्तान्तरण करते समय समस्त लाभार्थियों/हितग्राहियों पर संधारण राशि प्रभारित की जाएगी।
- 8.4.3 क्रियान्वयन अभिकरण को प्रस्तुत की गई पुनर्विकसित इकाईयों के बारे में संरचनात्मक स्थायित्व (structural stability) हेतु दोष-दायित्व अवधि (defect liability period) न्यूनतम पांच वर्ष होगी।
- 8.5 पुनर्विकास अनुबन्ध में निम्न बिन्दुओं को सम्मिलित किया जाना चाहिए :**
- विस्तृत निर्माण विशिष्टियां (Detailed Construction Specifications)

- क) परियोजना निर्माण की समय-सीमाएं और पुनर्विकसित इकाईयों को लाभार्थियों/हितग्राहियों हस्तान्तरित करने की तिथि
- ख) पुनर्विकास इकाईयों और पुनर्स्थापना योजना (Relocation Plan) विवरण लाभार्थियों को दिया जाना।
- ग) निष्पादन प्रत्याभूति (Performance Guarantee) ( बोली मूल्य का न्यूनतम 05 प्रतिशत)
- घ) परिसमापन क्षति हेतु प्रतिभूति निक्षेप (सुरक्षा निधि) (Security Deposit for Liquidated damages)
- ङ) अर्थदण्डों को मानक निविदा प्रपत्र के अनुसार या इनसे उच्चतर स्तर पर, जैसा कि इनके बारे में सहमति प्राप्त की गई हो, परिभाषित किया जाएगा
- 8.6 पुनर्विकास परियोजनाओं की व्यवहार्यता में सुधार करने हेतु किये जाने वाले उपाय**
- 8.6.1 मध्यप्रदेश गृह निर्माण एवं अधोसंरचना विकास मण्डल/नगरीय निकाय/शहरी विकास प्राधिकरण/नगर एवं ग्राम निवेश विभाग/संबंधित प्राधिकरण द्वारा एकल खिड़की द्रुतगामी अनुमोदन (Single Windows fast track approvals) प्रदान किये जाएंगे।
- 8.6.2 पुनर्विकास परियोजना एवं प्रतिपूरक घटक हेतु प्रयोज्य एकलबार नगरपालिका तथा राजस्व प्रभारों के भुगतान से छूट प्रदान की जा सकती है।
- 8.6.3 पुनर्विकास अनुबंध में उल्लेखित सभी लाभार्थियों/हितग्राहियों को सम्बन्धित पुनर्विकास इकाई के लिए पंजीकृत कब्जा/स्वत्व प्रमाण पत्र, रु. 1000/- प्रति प्रमाण पत्र की कीमत पर पंजीकृत कब्जा प्रमाण पत्र जारी किया जाना प्रस्तावित है। हालांकि, पुनर्विकसित इकाई के अतिरिक्त क्षेत्र की रजिस्ट्री एवं प्रतिपूरक घटक पर निर्मित योग्य इकाईयों के लिए स्टाम्प ड्यूटी राज्य नियमों के अनुसार लागू की जायेगी।
- 8.6.4 परियोजना में सम्मिलित भूमि यदि लीज होल्ड है तो इस नीति के तहत पुनर्विकास अनुबंध होने के उपरांत कार्यन्वयन अधिकरण इसे लीज होल्ड से रहवासी कल्याण संघ (RWA) के पक्ष में भू-स्वामी अधिकार में परिवर्तित करने हेतु संबंधित तहसीलदार के समक्ष आवेदन कर सकेंगे। लीज होल्ड से भू-स्वामी अधिकार में परिवर्तित करने हेतु निर्धारित शुल्क ऐसे प्रकरणों में देय नहीं होगा। इस संबंध में नजूल निवर्तन निर्देश में आवश्यक संशोधन किये जाये।
- 8.6.5 पुनर्विकास परियोजनाओं की पुनर्विकसित इकाईयों के लिए स्टाम्प शुल्क से छूट प्रदान की जा सकती है।
- 8.6.6 पुनर्विकास नीति के तहत ली जा रही परियोजनाओं में विकसकर्ता को मध्य प्रदेश नगरपालिका (कॉलोनी विकास) नियम, 2021 के नियम 10 के तहत एल.आई.जी./ई.डब्ल्यूएस/आश्रय शुल्क/अतिरिक्त आश्रय शुल्क जमा करने तथा नियम 13 के तहत संपत्ति बंधक रखना अथवा बैंक गारंटी प्रस्तुत करने से छूट रहेगी। इस संबंध में मध्य प्रदेश नगरपालिका (कॉलोनी विकास) नियम, 2021 में आवश्यक संशोधन किये जाये।

- 8.6.7 लाभार्थियों को पुनर्विकसित इकाइयों और रहवासी कल्याण संघ को साझा स्थानों के हस्तांतरण पर कोई शुल्क नहीं लगाया जाएगा।
- 8.6.8 पुनर्विकास नीति के तहत प्रस्तावित पुनर्विकास अनुबंध में विकासकर्ता अथवा कार्यान्वयन अधिकरण द्वारा विक्रय किये जाने वाली संपत्ति पर भी स्टाम्प ड्यूटी बाजार मूल्य का 5 प्रतिशत के स्थान पर 0.25 प्रतिशत होगा। इस संबंध में इंडियन स्टाम्प एक्ट में आवश्यक प्रावधान किये जाये।
- 8.6.9 एफएआर, ग्राउंड कवरेज और पुनर्विकास परियोजनाओं और प्रतिपूरक घटक के लिए वाणिज्यिक उपयोग के लिए प्रस्तावित उपायों को लागू विकास योजनाओं में संशोधित / शामिल किया जाएगा। प्रस्तावित उपाय निम्नलिखित हैं:
- पुनर्विकास नीति के तहत ली जा रही परियोजनाओं में मध्य प्रदेश भूमि विकास नियम 2012 के नियम 42 सारणी 4 एवं सारणी 5 में निर्धारित एफ.ए.आर. से 0.5 अतिरिक्त एफ.ए. आर. देय होगा तथा भू-तल कवरेज 40 प्रतिशत मान्य होगा। इस संबंध में मध्य प्रदेश भूमि विकास नियम 2012 एवं यथा आवश्यकता विकास योजनाओं में संशोधन किये जाए।
  - पुनर्विकास परियोजनाओं में सुविधाजनक दुकानों हेतु कुल एफ.ए.आर. का 7.5 प्रतिशत होगा।
  - यदि 7.5 प्रतिशत से अधिक या सम्पूर्ण तल क्षेत्र अनुपात (जिसका तात्पर्य भूमि उपयोग को वाणिज्यिक उपयोग में परिवर्तन से है) की आवश्यकता वाणिज्यिक गतिविधि हेतु प्रतिपादित की जाए, जिसके अनुसार पुनर्विकास कार्य को वित्तीय संभाव्य (financially viable) बनाया जा सके, वहां क्रियान्वयन अभिकरण को साधिकार समिति की अनुमति प्राप्त करने हेतु एक व्यवहार्यता प्रतिवेदन (feasibility report) प्रस्तुत किया जाएगा। जिसके अन्तर्गत प्रतिवेशी अधोसंरचना तथा विकास पर प्रस्ताव के बारे में व्यावहारिक संभावनाओं तथा लाभार्थियों/हितग्राहियों के कथित भूमि संवेष्टन (पार्सल) को पुनर्स्थापित करने हेतु सहमति को सम्मिलित किया जाएगा। साधिकार समिति से भू-उपयोग उपान्तरण हेतु अनुमोदन के पश्चात् म.प्र.नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम-1973 के प्रासंगिक अनुभाग के अनुसार भू-उपयोग उपान्तरण करना होगा।
- 8.7 क्रियान्वयन अभिकरण द्वारा परियोजना समापन प्रतिवेदन तैयार किया जाना चाहिए जिसमें परियोजना की संक्षेपिका (Summary), कुल व्यय तथा प्राप्तियां, समग्र प्रतिलाभ (overall return), परियोजना के पूर्ण करने में लगने वाला समय, प्रतिपूरक विक्रयघटक (CC) की बिक्री, परियोजना के क्रियान्वयन में समक्ष आई समस्याओं, सबक (learnings), आदि, संबंधी पहलुओं को सम्मिलित किया जाएगा। यदि आवश्यक समझा जाए तो इस प्रतिवेदन को राज्य स्तरीय परियोजना समिति (SLPC) द्वारा नीति के संशोधन के लिए उपयोग में लाया जा सकता है।
- 8.8 विकासकर्ता द्वारा परियोजना हेतु उपयुक्त निर्माण प्रौद्योगिकी का चयन किया जा सकता है। तथापि, इसे क्रियान्वयन अभिकरण द्वारा प्रमाणित किया जाना चाहिए।
- 8.9 सिविल तथा सामाजिक अधोसंरचना हेतु समस्त आन्तरिक विकास कार्यों पर व्यय को विकासकर्ता द्वारा वहन किया जाएगा।

- 8.10 रूफ-टॉप सौर ऊर्जा व्यवस्था की स्थापना अधिकतम संभाव्य छत क्षेत्रफल में, मय ग्रिड संयोजन के की जानी चाहिए।
- 8.11 आन्तरिक के साथ-साथ बाह्य उपस्करों (फिक्सचर्स) में LED प्रकाश व्यवस्था का उपयोग अनिवार्य है।
9. **नियोजन मानदण्ड तथा रूपांकन विमर्श (Planning Norms and Design Considerations)**
- 9.1 तल क्षेत्र अनुपात (FAR) कुल भूखण्ड क्षेत्रफल (total plot area) पर लागू होगा।
- 9.2 दो या उससे अधिक निकटवर्ती एवं जुड़ी हुई, आवास योजनाओं को साथ जोड़कर एक पुनर्विकास परियोजना माना जा सकता है, अगर सभी आवास योजना इस नीति की कण्डिका 4.1 एवं 4.2 के अनुसार पुनर्विकास के लिए पात्र है। इसके अतिरिक्त इस प्रकार की पुनर्विकास परियोजनाओं हेतु सभी आवास योजनाओं की रहवासी कल्याण संघ की सहमति अनिवार्य होगी।
- 9.3 पुनर्विकास के लिए प्रस्तावित विद्यमान आवासीय योजना में विद्यमान सड़क खुले क्षेत्र एवं अन्य सुविधाओं की पुनः योजना बनाई जा सकती है, परन्तु प्रमुख सार्वजनिक समन्वय सड़कों को बनाया रखना।
- 9.4 यदि इस नीति में परिभाषित न किया गया हो तो विकास प्रतिपूरक घटक (CC) का निष्पादन राज्य सरकार के प्रचलित नियोजन मानदण्डों और/या भूमि विकास नियम, 2012 के अनुसार किया जाएगा। 9.5 पुनर्विकास परियोजना हेतु बाधा मुक्त (barrier free) तथा बच्चों के अनुकूल (children friendly) रूपांकन को सम्मिलित किया जाएगा।
- 9.6 परियोजना के अन्तर्गत भवन के रूपांकन में निःशक्तजनों के आवागमन की आवश्यकताओं हेतु उचित प्रावधान किया जाएगा, जैसे कि ढलान (रैम्प), रेलिंग (हैंडरेल्स), निःशक्तजनों हेतु पार्किंग व्यवस्था, आदि।
- 9.7 अग्नि सुरक्षा प्रावधान प्रयोज्य नियमों के अनुसार किये जाएंगे।
- 9.8 अग्नि तथा लिफ्ट अंकेक्षण नियमित रूप से निष्पादित किये जाएंगे।
10. **लाभार्थी/हितग्राही तथा आवंटन (Beneficiaries and Allotment)**
- 10.1 लाभार्थियों/हितग्राहियों को कण्डिका 3.5 में परिभाषित किया गया है।
- 10.2 आधिपत्य (possession) प्राप्त करते समय लाभार्थियों/हितग्राहियों के विरुद्ध क्रियान्वयन अभिकरण को देय बकाया राशियों का भुगतान लम्बित नहीं होना चाहिए।
- 10.3 सार्वजनिक आवासीय योजना के प्रकरण में, पुनर्विकसित इकाईयों का आवंटन क्रियान्वयन अभिकरण के पर्यवेक्षण के अधीन आवंटन हेतु उनके द्वारा अनुसरण किये जा रहे मार्गदर्शक सिद्धान्तों के अनुसार या जैसा कि पुनर्विकास अनुबन्ध में सम्मत किया गया हो, किया जाएगा।

11. **रहवासी कल्याण संघ की भूमिका (Role of Resident Welfare Association)**
  - 11.1 अपने सदस्यों की सहमति के माध्यम से पुनर्विकास प्रक्रिया को प्रारंभ करना।
  - 11.2 प्रस्तावित पुनर्विकास परियोजना हेतु संभाव्यता प्रतिवेदन (Feasibility Report) तैयार करने हेतु रहवासी कल्याण संघ (RWA) परियोजना प्रबन्धन परामर्शी (Project Management Consultant-PMC) की नियुक्ति कर सकता है। रहवासी कल्याण संघ संभाव्यता प्रतिवेदन क्रियान्वयन अभिकरण को त्वरित संदर्भ हेतु प्रस्तुत कर सकता है।
  - 11.3 पुनर्विकास के किसी विषय पर निर्णय हेतु किसी रहवासी कल्याण संघ के सदस्य की सहमति आयोजित बैठक उसकी भौतिक या ऑनलाइन उपस्थिति के माध्यम से प्राप्त की जा सकती है। रहवासी कल्याण संघ द्वारा यह सुनिश्चित किया जाएगा कि समस्त सदस्यों की प्रतिक्रिया प्राप्त कर ली जाए भले वह किसी प्रस्ताव के पक्ष में हो या उसके विरोध में।
  - 11.4 पुनर्निर्माण परियोजना हेतु रहवासी कल्याण संघ की निर्णायक (decision making) बैठकों में रहवासी कल्याण संघ के समस्त सदस्य अनिवार्य रूप से उपस्थित रहेंगे। ऐसी समस्त बैठकों की कार्यवाही विवरण का अभिलेखन किया जाना चाहिए।
  - 11.5 रहवासी कल्याण संघ द्वारा पुनर्विकास परियोजना के बारे में अपने समस्त सदस्यों को नियमित रूप से समस्त विवरण, सूचनाएं, बैठक आयोजन कार्यक्रम, बैठकों का कार्यवाही विवरण तथा परियोजना की प्रगति प्रसारित किया जाना चाहिए।
  - 11.6 रहवासी कल्याण संघ विकासकर्ता अथवा ठेकेदार के चयन हेतु मानक प्रक्रिया तैयार करेगा तथा इसे अपने सदस्यों को अनुमोदन हेतु प्रस्तुत करेगा।
  - 11.7 रहवासी कल्याण संघ संरचित मानक चयन प्रक्रिया के अनुसार विकासकर्ता/ठेकेदार की नियुक्ति करेगा। रहवासी कल्याण संघ द्वारा सम्पूर्ण चयन प्रक्रिया में पारदर्शिता सुनिश्चित की जाएगी।
  - 11.8 रहवासी कल्याण संघ सम्पूर्ण परियोजना क्रियान्वयन अवधि के दौरान किसी भी समय क्रियान्वयन अभिकरण को किसी भी समस्या के बारे में अभ्यावेदन प्रस्तुत कर सकेगा या सुझाव या अपनी चिन्ता से अवगत करा सकेगा।
  - 11.9 रहवासी कल्याण संघ क्रियान्वयन अभिकरण या निजी विकासकर्ता को अपने सदस्यों के साथ परामर्श सत्र आयोजित करने हेतु अपना समर्थन प्रदान करेगा।
  - 11.10 रहवासी कल्याण संघ विद्यमान परियोजना के बारे में समस्त वांछित प्रलेखन (documentation) उपलब्ध करायेगा।
  - 11.11 रहवासी कल्याण संघ क्रियान्वयन अभिकरण/जन-निजी भागीदारी विकासकर्ता/निजी विकासकर्ता को स्वयं के स्वामित्व के अधीन भूमि में से इकाईयों या भूमि के विक्रय हेतु अपनी सहमति प्रदान करेगा।
12. अन्य दिशा-निर्देश

- 12.1 क्रियान्वयन अभिकरण द्वारा पुनर्विकास योजना का परियोजना अनुश्रवण (Project Monitoring) किया जाएगा तथा इसकी अद्यतन जानकारी रहवासी कल्याण संघ को नियमित रूप से प्रस्तुत की जाएगी।
- 12.2 यदि पुनर्विकास परियोजना में रहवासी कल्याण संघ अस्तित्व में न हो तो इसका अनिवार्य रूप से गठन किया जाएगा तथा पुनर्विकास परियोजना प्रारम्भ करने से पूर्व इसका पंजीयन कराया जाएगा।
- 12.3 प्रथम बैठक जिसके अन्तर्गत पुनर्विकास के बारे में निर्णय लिया जाना अपेक्षित है हेतु आडियो-वीडियो रिकार्डिंग की जाएगी। आडियो-वीडियो रिकार्डिंग एवं दस्तावेजों की एक प्रतिलिपि सम्बन्धित नगरीय निकाय को दिया जाना अनिवार्य है।
- 12.4 इस नीति के अधीन मरम्मत कार्य (Repair work) की अनुमति प्रदान नहीं की जाएगी।
- 12.5 नवीन रहवासी कल्याण संघ का पंजीयन मध्यप्रदेश रहवासी कल्याण संघ नीति 2020 के अनुसार किया जाएगा।
- 12.6 मध्य प्रदेश शासन की इकाई/उपक्रम द्वारा पुनर्विकास नीति के तहत ली जाने वाली परियोजनाओं के प्रकरण साधिकार समिति के समक्ष अनुमोदन हेतु प्रस्तुत किये जायेंगे।
- 12.7 इस नीति के तहत मध्य प्रदेश शासन की इकाई/उपक्रम, निजी परियोजनाओं के पुनर्विकास की योजनाओं पर कार्य नहीं कर सकेंगे।

### 13. संस्थागत ढांचा (Institutional Framework)

13.1 नगरीय विकास एवं आवास विभाग राज्य स्तर पर समन्वयन (नोडल) विभाग होगा।

#### 13.2 साधिकार समिति (Empowered Committee-EC)

13.2.1 मुख्य सचिव मध्यप्रदेश शासन साधिकार समिति के अध्यक्ष होंगे। समिति में निम्नानुसार अधिकारी सदस्य होंगे :-

1	प्रमुख सचिव, मप्र शासन, राजस्व विभाग	सदस्य
2	प्रमुख सचिव, मप्र शासन, लोक निर्माण विभाग	सदस्य
3	प्रमुख सचिव, मप्र शासन, लोक परिसम्पत्ति प्रबंधन विभाग	सदस्य
4	प्रमुख सचिव, मप्र शासन, वित्त विभाग	सदस्य
5	प्रमुख सचिव, मप्र शासन, विधि एवं विधायी कार्य विभाग	सदस्य
6	प्रमुख सचिव, मप्र शासन, नगरीय विकास एवं आवास विभाग	संयोजक सचिव
7	प्रमुख सचिव, मप्र शासन, सहकारिता विभाग	सदस्य
8	महानिदेशक, पर्यावरण नियोजन एवं समन्वय संगठन (एफको)	सदस्य
9	क्रियान्वयन अभिकरण का प्रमुख	सदस्य

13.2.2 साधिकार समिति क्रियान्वयन अभिकरण द्वारा प्रस्तुत किये गये अनुरोध को अनुमोदित या निरस्त करेगी।

### 13.3 राज्य स्तरीय परियोजना समिति (State Level Project Committee)

13.3.1 राज्य स्तरीय छानबीन समिति का गठन नगरीय विकास एवं आवास विभाग के प्रमुख सचिव की अध्यक्षता में इस नीति के पर्यवेक्षण, अनुश्रवण तथा क्रियान्वयन के बारे में दिशा-निर्देश जारी करने या नीति के स्पष्टीकरण हेतु किया जाएगा। समिति में निम्नानुसार अधिकारी सदस्य होंगे :

1	आयुक्त, मध्यप्रदेश गृह निर्माण एवं अधोसंरचना विकास मण्डल	सदस्य
2	क्रियान्वयन अभिकरण के अधीक्षण यन्त्री या समकक्ष स्तर से अनिम्न अधिकारी	संयोजक सदस्य
3	संचालक, नगर एवं ग्राम निवेश विभाग	सदस्य
4	संबंधित जिला कलेक्टर	सदस्य
5	नगरीय निकाय के संबद्ध आयुक्त/मुख्य कार्यपालन अधिकारी, नगरीय विकास प्राधिकरण	सदस्य
6	कार्यपालन संचालक, एफको	सदस्य
7	सहकारी पंजीयन समिति के पंजीयक	सदस्य

13.3.2 राज्य स्तरीय परियोजना समिति दिशा-निर्देश जारी कर सकेगीया क्रियान्वयन अभिकरण को अभिकरण के निर्णय पर पुनर्विचार करने हेतु निर्देश दे सकेगी।

13.3.3 भू-उपयोग उपान्तरण तथा नीति से अतिरिक्त कोई विचलन वांछित हो तो क्रियान्वयन अभिकरण इस हेतु राज्य स्तरीय परियोजना समिति को अनुरोध (सिर्फ सार्वजनिक आवास योजना हेतु) कर सकेगा। यदि अनुरोध आवश्यक पाया जाता हो तो राज्य स्तरीय परियोजना समिति पुनर्विकास परियोजना को साधिकार समिति के समक्ष उसके निर्णय हेतु अग्रेषित कर सकती है।

मध्यप्रदेश के राज्यपाल के नाम से तथा आदेशानुसार,  
शुभाशीष बैनर्जी, उपसचिव.

भोपाल, दिनांक 14 दिसम्बर 2022

क्र.-एफ-23-04-2021-अठारह-6:- भारत के संविधान के अनुच्छेद 348 के खण्ड (3) के अनुसरण में, "मध्यप्रदेश आवास पुनर्विकास नीति-2022" का अंग्रेजी अनुवाद राज्यपाल के प्राधिकार से एतद्वारा प्रकाशित किया जाता है।

मध्यप्रदेश के राज्यपाल के नाम से तथा आदेशानुसार,  
शुभाशीष बैनर्जी, उपसचिव.

## 1. Introduction

Housing is fundamental to citizens' welfare. Improvement in housing condition results in the development of household holistically. Ageing and dilapidation of housing is a common and natural phenomenon that can be found in most of the old building structures. Residents' quality of life in such old and dilapidated schemes deteriorates due to dangerous and unhealthy living conditions. Madhya Pradesh state government has recognised that many such dilapidated public and private housing schemes are present in state, which are beyond repair and require immediate attention. In such cases, where repair is not a viable option, existing units can be redeveloped. But the process will include large investment and a lot of coordination is required between involved residents, construction agency and public agencies. Therefore, to overcome these challenges and provide a better quality of living to citizens, the Government of Madhya Pradesh (GoMP) intends to launch the *Madhya Pradesh Housing Redevelopment Policy, 2022*.

Housing Redevelopment refers to the process of reconstruction of building premises by the demolition of existing structure and construction of the new building as per applicable development regulations. Redevelopment is a solution to address the deteriorating and dangerous living conditions, the grim reality of many old housing societies. The redevelopment will lead to optimal densities in the developed areas of the city along with the use of existing infrastructure to its maximum potential. It will aid in limiting the urban sprawl and reduce the demand for extension/laying of new infrastructure.

Under the *Madhya Pradesh Housing Redevelopment Policy, 2022*, housing schemes/projects can be undertaken for redevelopment by the competent authority, including Madhya Pradesh Housing and Infrastructure Development Board (MPHIDB), Urban Local Bodies (ULBs), Urban Development Authorities (UDAs), or Private developers etc. of the Madhya Pradesh State following the Policy as laid down, hereunder.

## 2. Objectives

- 2.1. Urban Development & Housing Department (UDHD), GoMP proposes to undertake the redevelopment of public and private housing schemes in the urban areas of the state **under Public-Private Partnership (PPP) mode or by Public Authorities or by Private developer** to achieve the following objectives:
  - a) to redevelop and upgrade the existing housing stock;
  - b) to improve quality of living of existing residents and also the new residents by providing structurally safe buildings & better surroundings and create additional affordable housing stock wherever possible; and
  - c) to utilize available land and infrastructure in an optimal manner.
- 2.2. Policy intends to promote private investment to attain the aforesaid objectives with nominal or no cost to the government.

## 3. Definitions

- 3.1. **Additional carpet or built-up area** means the extra carpet or built-up area offered to the beneficiaries over and above the existing approved carpet or built-up area.
- 3.2. **Affordable Housing** is defined by the Department of Economic Affairs (DEA), Ministry of Finance, Government of India through the Gazette Notification Number 84, dated April 5, 2017, as a housing scheme using at least 50 per cent of the Floor Area



Ratio (FAR)/ Floor Space Index (FSI) for dwelling units with a carpet area of not more than 60 square meters. Under this policy, same definition or updated time to time as defined by DEA shall be considered.

- 3.3. **Approved Carpet or built up area** means an area as per the lease deed/ registration document or any statutory document.
- 3.4. **Beneficiaries** means lawful lessee of implementing agency or owner of the existing dwelling units. However, existing inhabitants residing on a rental basis or in an unauthorised manner shall not be considered as beneficiaries.
- 3.5. **Compensatory component (CC)** means the area in form of built-up or land which is to be utilised for funding the redevelopment project (refer to section 5.2.2. of this policy).
- 3.6. **Construction Agency** means the agency selected for the construction work for redevelopment project.
- 3.7. **Developer** means the entity responsible for construction and development works for all components of the proposed redevelopment project. Developer can be a private entity or public authority for any project.
- 3.8. **Dilapidated** means such condition of buildings which are hazardous for use as it shows signs of decay or breaking down and require major repairs which are far from being in a condition that can be restored or repaired. Hence, declared dilapidated by the concerned ULB.
- 3.9. **Housing Scheme** means a housing scheme approved by T&CP or ULB or both or developed by Government agencies with a number of dwelling units on multiple floors on an undivided plot of land, built compositely and integrally where land and building (excluding individual units) are held jointly, building and services are maintained jointly and construction is undertaken as one composite unit.
- 3.10. **Implementing Agency** means Madhya Pradesh Housing and Infrastructure Development Board (MPHIDB)/ Urban Local Bodies (ULBs) / Urban Development Authority (UDA) / any other competent authority that possess land ownership rights or lease ownership of the land for a public housing scheme. Under this policy, implementing agency shall always be referred to a Government agency.
- 3.11. **Premium** means the financial amount quoted by the PPP developer in response to the bid invited for the redevelopment project by the implementing agency.
- 3.12. **Private housing scheme** means a housing scheme developed by any private agency, where land ownership rights or lease ownership of land is not with public authority. Such housing schemes can be considered under the policy, subject to the existence of a Resident Welfare Association (RWA) in the said housing scheme.
- 3.13. **Public housing scheme** means a housing scheme developed by any public agency for the public at large, where land ownership rights or lease ownership of land continues to remain with the public authority subject to conditions laid down in the scheme.
- 3.14. **Redeveloped Units** means the residential and commercial units proposed or constructed in compensation of existing units for the beneficiaries of the redevelopment project.

- 3.15. **Redevelopment** means the process to reconstruct the built structure & infrastructure.
- 3.16. **Redevelopment Agreement** means the development agreement executed between the Resident Welfare Association (RWA), implementing agency and developer for a redevelopment project. In case implementing agency is engaged as a developer then the contractor shall be the third party in the said agreement.
- 3.17. **Redevelopment project** means the project which include construction of redeveloped units along with site and infrastructure development for redeveloped units.
- 3.18. **Reserve Price** means the total amount calculated for redevelopment project including construction cost for redeveloped units (including additional area, if applicable) & land development, supervision charges, relocation expense, consultant fee, statutory approval, GST, etc.
- 3.19. **Resident Welfare Association (RWA)** means an association as per the clause 2 (g) of Madhya Pradesh Prakoshtha Swamitva Rules 2019 or amendments thereafter.
- 3.20. **Technical Consultant** is the consultant appointed by implementing agency as per the scope defined in section 7.2.3. to define, prepare, conduct bid process management and supervise the redevelopment project.

#### 4. Eligibility for the redevelopment project

- 4.1. Any Public and Private housing schemes/ projects situated in the planning areas declared under Section 13 of the 'Nagar Tatha Gram Nivesh Adhiniyam, 1973' and as defined in section 3.10 of the policy. Redevelopment of a mix of residential & non-residential schemes is also permissible.
- 4.2. Public and Private housing schemes which are older than 30 years (from the year of completion of the project) or declared dilapidated by the competent authority (age of a dilapidated building can be less than 30 years) and have a registered Resident Welfare Association (RWA) shall be eligible for redevelopment under this policy.
- 4.3. All Public and Private Housing Schemes eligible under section 4.1 and 4.2 can be considered for redevelopment project. Further, housing schemes having cumulative land area of more than 2500 sqm and access road minimum of 12 meters wide shall be eligible for additional FAR as mentioned in section 8.6.8 of this policy.
- 4.4. Public and Private Housing Schemes which are eligible under section 4.1 and 4.2 but either have cumulative land area less than 2500 sqm or access road less than 12 meters or both, can be redeveloped as per the policy but shall not be eligible for additional FAR mentioned in section 8.6.8 of this policy.
- 4.5. This policy will not apply to heritage buildings/ zone as defined in the master plan or by a competent authority like National Monument Authority (NMA), Archaeological Survey of India (ASI) or any other.
- 4.6. Under this policy, in the case of redevelopment of public housing scheme, land on ownership title basis (भू-स्वामी अधिकार) shall be transferred on the same. However, for land on lease basis the developer shall have the option to transfer the property on

lease basis or developer may get property converted to ownership title basis (भू-स्वामी अधिकार) on behalf of RWA.

- 4.7. Redeveloped units to be transferred to beneficiaries directly and shared space, undivided land and amenities and area shall be transferred to the Resident Welfare Association (RWA) of the public or private housing scheme or as per the redevelopment agreement executed for the redevelopment project. No charges or duty shall be levied by any government department for transfer of shared spaces to RWA.
- 4.8. Beneficiaries shall be given the redeveloped units at the same project site (project land area can increase or decrease, if consent given by RWA members) where existing dwelling units are present. However, there can be exception as mentioned in section 5.2.3, where redeveloped units may be provided at different location after receiving the consent from the beneficiaries.
- 4.9. Redeveloped unit shall be preferably allotted at the same location, i.e., floor (except ground floor), direction, corner and road facing etc. in case, the said condition is not applicable for any reason, the allotment of redeveloped units shall be done either through mutual consent of all the members of the RWA or through lottery system, whichever is agreed upon by all the members of RWA, however such decisions are to be taken before initiation of project.
- 4.10. In general, in all redevelopment projects, ground floor shall be mandatorily made parking floor. So, no dwelling unit shall be proposed on the ground floor. Beneficiaries residing at ground floor should be shifted on the first floor. Similarly, redeveloped units on the upper floors shall also be shifted to subsequent upper floors above the existing floor.
- 4.11. Row houses (detached or semi-detached) which are a part of Housing Scheme can be considered for redevelopment, if the row house owners consent to do so.

## 5. Redevelopment Model

5.1. Three different models for the redevelopment of housing schemes are as follows:

- i. Redevelopment of public housing scheme by Implementing Agency on PPP mode;
- ii. Redevelopment of public housing scheme by Implementing Agency acting as developer; and
- iii. Self-redevelopment of private housing scheme by RWA.

## 5.2. Components of a housing scheme redevelopment.

5.2.1. Redevelopment may have the following two components:

- i. Redevelopment of dwelling units of existing housing scheme, i.e., redeveloped units.
- ii. Compensatory component (CC)

- 5.2.2. Additional to above components, project will include land and infrastructure development for the redevelopment project.
- 5.2.3. Under the policy, in cases where CC is not enough for achieving the financial viability for the redevelopment of public housing scheme, the following measures may be opted:
- i. Land use of the CC may be converted to commercial use and beneficiaries shall be provided with the redeveloped units on other identified land parcel, if redeveloped units cannot be provided at the existing site. Redevelopment for such cases shall be subject to consent of beneficiaries to shift from existing project site and approval from the Empowered Committee for land use change. On approval from Empowered Committee, permission for change in land use shall be undertaken as per the relevant sections of Madhya Pradesh Nagar Tatha Gram Nivesh Adhiniyam 1973 and amendments thereafter.
  - ii. Or the beneficiaries may be requested to contribute funds on their own. This can be done only after getting consent from the beneficiaries and approval from the Empowered Committee.

### **5.3. Redevelopment of existing housing scheme**

- 5.3.1. Redeveloped units shall be allotted to all the existing beneficiaries.
- 5.3.2. For residential category, minimum existing approved carpet area or built-up area of the dwelling unit shall be offered to the beneficiaries for redeveloped units.
- 5.3.3. For any non-residential category (including commercial), minimum existing approved carpet area or built-up area of the dwelling unit shall be offered to the beneficiaries for redeveloped units.
- 5.3.4. Under the policy, additional built-up areas may be proposed for redeveloped units, if project location is good and redevelopment project is viable. The quantum of additional built-up area for redeveloped units shall be finalised depending upon the project specifications, financial feasibility of the project and mutual consent between the RWA and the developer.
- 5.3.5. Redeveloped units shall be handed over to the beneficiaries without any financial liability, except cases mentioned in section 5.2.3. and component mentioned in section 8.6.3.

### **5.4. Compensatory component (CC)**

- 5.4.1. Compensatory component can be of two types:
- i. In the form of residential or commercial built-up area; or/and,
  - ii. In the form of land parcel.
- 5.4.2. Balance FAR remaining after redeveloping the existing housing units shall be developed by the developer as Compensatory component (CC).
- 5.4.3. CC shall be developed as permitted under applicable development control regulations, if not mentioned under this policy.
- 5.4.4. Developer shall be responsible for selling the CC.

- 5.4.5. If the original lease condition allows, then the developer may sublease or sublet CCs as per applicable statutory provisions, although the ownership right of the land shall remain with the original lessee, if not transferred to the developer. However, in case the land is transferred to developer on land ownership rights or freehold basis, then the developer is free to utilise the CC as per the requirements, subject to applicable regulations.
- 5.4.6. In case CC is in form of land, then transfer of CC can be done as one parcel or multiple smaller parcels to the developer.
- 5.4.7. Developer can mortgage the whole or part of CC (Compensatory component) once it is transferred to the developer.

## 6. Approach

### 6.1. Approach to implement any redevelopment project shall include the following steps:

- i. Identification of the redevelopment project by RWA or public agency.
- ii. Getting consent from RWA for initiation of redevelopment project. If RWA is not formed, initiate process to constitute RWA.
- iii. It is to be ensured that the land on which the Housing scheme is constructed is free of all encumbrances, land rights are free hold or land ownership rights, no lease rent/development charges etc. pending against the RWA, all the taxes or fees charged by the ULB are paid up to date.
- iv. In case of private housing scheme, it is to be ensured that the scheme has been handed over to the ULB or RWA by the developer.
- v. Permission/certification from ULB regarding age of the building/its status as dilapidated building to be obtained by the RWA for initiating redevelopment process.
- vi. Preparation of pre-feasibility and detailed project report for the redevelopment project.
- vii. Getting consent from the beneficiaries for redevelopment project and its components.
- viii. Appointment of PPP developer or construction agency, if implementing agency is acting as developer.
- ix. Signing of tripartite agreement for redevelopment project.
- x. Relocation of beneficiaries by offering them transit accommodation or financial compensation equivalent to prevailing rentals in the area.
- xi. Redevelopment of existing dwelling units and transfer of part CC (if in form of land parcel).
- xii. Handing over of dwelling units to beneficiaries and transfer of complete CC.
- xiii. Development and sale of CC

## 7. Implementation

*S/O*

**7.1. Process for the redevelopment of public housing scheme by implementing agency on PPP mode may be initiated by:**

- 7.1.1. Either RWA of beneficiaries of the public housing scheme shall apply to the concerned public authority (which will act as implementing agency) or the concerned implementing agency can propose redevelopment of the eligible public housing scheme.
- 7.1.2. In any of the case above mentioned in section 5.1.i/ii, RWA shall pass a resolution with irrevocable approval/ consent from a minimum of 51 percent (in case of public housing) of its members, i.e., beneficiaries for the redevelopment project. This consent shall be required for initiating the project.
- 7.1.3. After receiving the formal consent, the concerned public authority will act as implementing agency and shall prepare the Preliminary Project Report (PPR) and decide upon the mode of development, i.e., whether implementing agency will appoint a private developer on PPP mode or act as a developer. Such proposal should then be approved by implementing agency's Board or competent Committee/ Authority. The PPR shall include the following:
- i. Consent from the RWA members.
  - ii. Certificate from the competent authority, e.g., Urban Local Body, etc., in case of structure, is declared dilapidated or declaration from implementing agency that the schemes/ buildings in the scheme are proposed to be considered for redevelopment as scheme is older than 30 years along with documentation.
  - iii. Detail of project site, including location, access road, existing land use, collector guideline land rates, consumed FAR, maximum permissible FAR as per applicable regulation, building height, number of floors, available parking, any other information required.
  - iv. List of beneficiaries and approved carpet or built-up area.
  - v. List of statutory approvals required for the project.
  - vi. Cost estimates for the redevelopment of existing dwelling units with reference to the applicable PWD rates including the additional carpet or built-up area proposed for redevelopment.
  - vii. Estimate for the expense to be incurred towards implementation of redevelopment project works.
  - viii. Reserve price that is equivalent to the sum of the cost of the redevelopment project, statutory approval expense, transit accommodation expense (rental maximum upto three years), supervision charges (equivalent to 6 per cent of redevelopment project cost) and consultancy fee (equivalent to 3 per cent of redevelopment project cost).
  - ix. Proposed built-up area or land area for CC to make the project financially viable.
  - x. Any other information required.
- 7.1.4. In case private developer is to be appointed then implementing agency should appoint a consultant to conduct Techno-Economic Feasibility study for the project.

- 7.1.5. Implementing agency shall present the PPR and feasibility study to SLPC for its recommendation to EC's review. Further, as per EC's approval implementing agency shall move forward.
- 7.1.6. After approval from EC, implementing agency will invite e-tenders for the selection of private developer and adopt a transparent process for the award of the tender.
- 7.1.7. Bidding criteria for the selection of private developer by the implementing agency shall be maximum premium quoted by the bidder over and above the reserve price, as defined in section 7.1.3.viii.
- 7.1.8. 50% of the premium amount as defined in section 7.1.5, shall be transferred to RWA as a corpus amount for maintenance of redeveloped units and balance 50% of the premium shall be transferred to the Government agency who owns the land.
- 7.1.9. Eligibility criteria for selection the PPP developer shall be defined as per the MP Re-densification Policy 2022 and amendments thereafter. Eligibility criteria can be modified as per the tender and project requirements.
- 7.1.10. In case of single bid, negative bidding or no-bids (considering at least 2 attempts of bidding and wider publication), the implementing agency may propose to act as a developer for implementation of the project. However, if the project is not found financially viable, the beneficiaries may be requested for financial contribution. Moreover, if the project is still not viable then implementing agency shall have the right to opt-out of the said redevelopment project.
- 7.1.11. After selection of private developer, Redevelopment agreement shall be signed between the RWA, implementing agency and developer.
- 7.1.12. Preparation of DPR for redevelopment project by developer.
- 7.1.13. Beneficiaries should be appraised about the DPR and transit accommodation or rentals.
- 7.1.14. Implementing agency along with developer shall obtain all the statutory approvals related to the redevelopment project.
- 7.1.15. All the beneficiaries shall be eligible for transit accommodation or agreed rentals if required to be relocated.
- 7.1.16. After the relocation of beneficiaries, the developer must initiate the construction of redevelopment project and complete the same within the stipulated time.
- 7.1.17. As per the agreement, after completion of certain amount of construction work for the redevelopment project, the developer shall be eligible for transfer of CC equivalent to the value of work completed for redevelopment project.
- 7.1.18. Developer may request for transfer of land under CC for development and registration of units by submitting a formal written request to implementing agency, declaring quantum of work completed.
- 7.1.19. Completion certificate for units constructed under CC shall be permissible only after handing over of redeveloped units to beneficiaries and depositing the bid premium to implementing agency.

**7.2. Process for the redevelopment of public housing scheme by Implementing agency acting as the developer may be initiated by:**

- 7.2.1. Identification of project and getting consent from the beneficiaries shall be as per Section number 7.1.1 and 7.1.2 of this policy.
- 7.2.2. Implementing agency to prepare a Preliminary Project Report (PPR) as per the details mentioned in section 7.1.3. and should be approved by the public authority's Board or competent committee/authority.
- 7.2.3. Implementing agency shall present the PPR to SLPC for its recommendation to EC's review. Further, as per EC's approval implementing agency shall move forward.
- 7.2.4. After approval from EC, implementing agency may appoint Technical Consultant. Technical consultant's scope of work will include the following:
- i. Its scope shall include site survey, preparation of DPR, preparation of an application for obtaining statutory approvals, design, approval drawings and other related works.
  - ii. Appointment of technical consultant shall be done through e-tender on Quality cum Cost Basis (QCBS) bidding.
  - iii. The detailed scope shall be defined in the tender document.
  - iv. Following key experts should be part of the Technical Consultant: architect, planner, civil engineer, electrical engineer, structural engineer, financial expert, contract expert, and any other required technical expert.
  - v. If required, implementing agency may include construction supervision in scope of work of technical consultant.
  - vi. Implementation agency can finalise the key experts as per the requirement and project need.
- 7.2.5. DPR prepared should be apprised to beneficiaries to finalise the project components and transit accommodation or rentals.
- 7.2.6. Implementing agency will be acting as developer, therefore, it shall be responsible for taking all the statutory approvals related to the redevelopment of existing housing and CC.
- 7.2.7. Implementing agency to appoint the construction agency for implementation and construction or redevelopment project.
- 7.2.8. Beneficiaries shall be relocated to transit accommodation or shall be provided rentals.
- 7.2.9. Implementing agency shall initiate the construction for the redevelopment of existing units, immediately after the relocation of beneficiaries.

**7.3. Process for the Self-redevelopment of private housing scheme by RWA**

- 7.3.1. Under the policy, private housing schemes are allowed for self-redevelopment through appointment of a private developer or construction agency, if project is eligible as per the conditions mentioned in section 4.



- 7.3.2. For any redevelopment project to be considered under this policy, RWA members shall have to pass a resolution with irrevocable approval/ consent from a minimum of 65 per cent of its members, i.e., beneficiaries for a redevelopment project.
- 7.3.3. Private developer and RWA of the private housing schemes shall execute and sign redevelopment agreement for such redevelopment project.
- 7.3.4. In such case, redevelopment project should be developed at the existing housing scheme site (project land area can increase or decrease, if consent given by RWA members) and all the beneficiaries should be allotted redeveloped units in proposed redevelopment project. RWA shall be responsible to monitor that the beneficiaries are handed over the redeveloped units by the developer as per the agreed terms and conditions.
- 7.3.5. All other steps shall be followed as per the policy or as per the redevelopment agreement signed between RWA and the private developer.
- 7.3.6. RWA shall be responsible for safeguarding the interest of beneficiaries and monitor that the redevelopment project is implemented as per the terms agreed in the redevelopment agreement.
- 7.3.7. Financing through the bank may be opted, if required by RWA.

## **8. General Provisions**

### **8.1. Timelines**

- 8.1.1. It is suggested that implementing agency shall appoint a private developer or construction agency within a period of 12 months from the date of receiving consent from RWA/resident society.
- 8.1.2. Redeveloped units should be handed over to beneficiaries within 36 months from the date of relocation of beneficiaries.
- 8.1.3. Allow private player to withdraw from the project after mutual consent with implementing agency and RWA, in case approvals are not in place or the land is not handed over for construction of redeveloped units within 12 months from the date of appointment.

### **8.2. Transit Accommodation**

- 8.2.1. Transit accommodation is to be provided to the beneficiaries after obtaining statutory approvals, till the handing over of redeveloped units.
- 8.2.2. Rent can also be provided which should be equivalent to the prevailing rental in the said housing scheme or as mutually decided between the RWA and the developer. The rentals shall be payable till the completion and handing over of the redeveloped units to the beneficiaries.
- 8.2.3. The cost of transit accommodation or rental will be borne by the developer.
- 8.2.4. Relocation can be done in a phased manner.
- 8.2.5. If there is delay in handing over of the redeveloped units then penalty shall be levied on a party responsible, as agreed in the signed agreement.

### **8.3. Statutory Approvals and Taxations**



- 8.3.1. Agency owning the housing scheme land shall be responsible for statutory approvals for redevelopment project. Developer shall be responsible for statutory of CC.
- 8.3.2. Redevelopment project to be registered with RERA.
- 8.3.3. All the requisite statutory approvals to be taken up before relocation of the beneficiaries.
- 8.3.4. Implementing agency will support the private developer in taking the statutory approvals.
- 8.3.5. Redevelopment cess at the rate of 7% shall be levied on the additional FAR utilised over and above the permissible FAR for the redevelopment project. [Redevelopment Cess = Additional FAR utilised x land area (in mts) x applicable collector guideline rate (Rs/sqmts) x 7%]
- 8.3.6. Government departments like, ULBs, T&CP, Revenue, Commercial Tax, etc., should make necessary provisions for providing statutory approval and taxation for redevelopment projects as per this policy.
- 8.4. Operation & Maintenance (O & M)**
- 8.4.1. O & M for redeveloped units will be in the scope of the developer for a suitable period, which shall be agreed by the RWA from the day of obtaining the completion certificate. Thereafter, it will be handed over to the RWA. Activities under O & M shall have to be defined in the tender document and agreement.
- 8.4.2. Maintenance deposits will be charged from all the beneficiaries at the time of handing over the possession.
- 8.4.3. Defect liability period for structural stability will be for minimum 05 years for redeveloped units offered to implementing agency.
- 8.5. Redevelopment Agreement should include the following:**
- a) Detailed construction specifications, project cost along with project construction timelines and date for handing over of redeveloped units to beneficiaries.
- b) Details of redeveloped units and relocation plan to be given to beneficiaries.
- c) Performance Guarantee (minimum 5% of the bid price).
- d) Security deposit for liquidated damage.
- e) Penalties shall be defined as per the standard tender documents or higher, as agreed.
- 8.6. Measures to be taken for improving the feasibility of redevelopment projects**
- 8.6.1. Under this policy, it is proposed that single window fast track approvals will be granted by MPHIDB / ULB / UDA / T&CP / concerned authority.
- 8.6.2. The project may be exempted from the applicable one time municipal and revenue charges for redevelopment project and CC.
- 8.6.3. A registered possession certificate to be issued to all beneficiary mentioned in the redevelopment agreement for each redeveloped unit at a nominal price of INR 1000 per certificate. However, stamp duty for registry of additional area for redeveloped

unit and saleable units constructed on CC shall be done as per the applicable state regulations.

- 8.6.4. Under this policy, if the land used for Redevelopment Project is lease hold land, and the Development Agreement is signed between the RWA and the Implementing Agency under this Policy, the Implementing Agency/Developer shall apply to the concerned Tehsildar for changing the status of Land from Leasehold to Freehold land in the ownership of the RWA. In such conditions no prescribed fee shall be payable for conversion of leasehold land to freehold land. In this regard necessary changes are to be made in Nazul Niwartaan Nirdesh.
- 8.6.5. Stamp duty to be exempted for redeveloped units of redevelopment projects.
- 8.6.6. For the Projects undertaken under Redevelopment Policy, the Developer shall be exempted from the obligation of construction of EWS units/LIG units/Payment of Shelter Fee and Depositing Bank Guarantee, which are essential under Rule Nos. 10 and 13 of Madhya Pradesh Nagar Palika (Colony Development) Rule, 2021. In this regard necessary changes are to be made in the Madhya Pradesh Bhoomi Vikas Niyam 2012 and in Development Plans.
- 8.6.7. No charges or duty shall be levied on transfer of redeveloped units to the beneficiaries and shared spaces to the RWA.
- 8.6.8. For the Projects undertaken under this Policy, the 5% stamp duty chargeable on developer against sale of compensatory components (whether in form of built-up area or plot) shall be charged @0.25%; in this regard necessary provisions are to be made in the Indian Stamp Act.
- 8.6.9. Measures proposed for FAR, ground coverage and commercial use for redevelopment projects & CC shall be amended / incorporated in the M.P. Bhoomi Vikas Niyam 2012 and applicable Development plans. Following are the proposed measures:
- i. For eligible projects as per section 4.1, 4.2 and 4.3 under redevelopment policy, the incentivised FAR shall be allowed as additional 0.50 FAR over and above the permissible FAR as per table 4 & 5 of rule 42 MP Bhoomi Vikas Niyam 2012.
  - ii. For redevelopment project permissible ground coverage shall be 40% of the plot area.
  - iii. Up to 7.5 per cent of maximum built-up area shall be permissible as commercial space for convenient shopping.
  - iv. In case, it is found that, to make a redevelopment project financially viable, it is essential to construct commercial space more than the permissible commercial area i.e., 7.5% of the total built up area, the implementing agency shall have to seek permission from Empowered Committee by submitting a feasibility report containing the practical implications of the proposal on surrounding infrastructure & development and consent of the beneficiaries to relocate from the said land parcel. On approval from Empowered Committee, permission for change in land use shall be undertaken as per the relevant sections of Madhya Pradesh Nagar Tatha Gram Nivesh Adhiniyam 1973 and amendments thereafter.

- 8.7. Implementing agency should prepare a project completion report which shall include the summary of the project, total expenditure and receipts, overall return, timelines, sale of CC, issues faced in implementation, learnings, etc. If found necessary, this report may be used by State Level Project Committee for amending the policy.
- 8.8. The developer can choose any appropriate construction technology for the project. However, it should be certified by the implementing agency.
- 8.9. The expenditure on all internal development works for civic and social infrastructure will be borne by the developer.
- 8.10. Roof Top Solar installation maybe done in maximum viable roof area with grid connection.
- 8.11. Use of LED lighting in internal as well as external fixtures is mandatory.

#### **9. Planning Norms and design considerations**

- 9.1. FAR shall be applicable on the total plot area.
- 9.2. Two or more adjoining and contiguous housing schemes can be clubbed together and considered as one redevelopment project, if individual housing schemes are eligible for redevelopment as per the section 4.1 and 4.2 of this policy. Further, consent from the RWA of each individual housing scheme is mandatory to club as one redevelopment project.
- 9.3. The road network, open area and other amenities in the existing housing scheme proposed for redevelopment may be replanned. However, the major public coordination roads shall have to be maintained.
- 9.4. Development of CC shall be done as per the prevailing planning norms of the State Government and/or Bhumi Vikas Niyam, 2012, if not defined in this policy.
- 9.5. Barrier free and children friendly design maybe incorporated for redevelopment project.
- 9.6. All design provisions shall be made for differently abled persons, like, ramps, handrails parking for differently abled persons, etc.
- 9.7. Fire safety provisions shall be made as per the applicable rules.
- 9.8. Regular fire and lift audits shall be done.

#### **10. Beneficiaries and Allotment**

- 10.1. Beneficiaries shall be as defined in section 3.5.
- 10.2. Beneficiaries should not have any outstanding dues to the implementing agency at the time of getting possession.
- 10.3. In the case of public housing scheme, redeveloped units will be allotted under the supervision of implementing agency as per guiding principles followed for allotment by implementing agency or as agreed in the redevelopment agreement.

#### **11. Role of Resident Welfare Association**

- 11.1. RWA shall initiate the process of redevelopment through consent of its members.

- 11.2. RWA may appoint a Project Management Consultant (PMC) to prepare the feasibility report for the proposed redevelopment project. RWA may submit the same to implementing agency for ready reference.
- 11.3. Consent of the RWA members shall be taken through physical or online presence in the meeting organised for decision on redevelopment. RWA to make sure that response from all the members is received whether in favour or otherwise.
- 11.4. All the RWA member shall be present in the decision-making meetings of RWA for redevelopment project. Minutes of all such meetings should be recorded.
- 11.5. RWA shall regularly disseminate all the details, information, meeting schedules, minutes and project progress regarding the redevelopment project to all its members.
- 11.6. RWA shall prepare standard procedure for selection of the developer or contractor and present the same to its members for approval.
- 11.7. RWA shall appoint the developer or contractor as per the standard selection procedure framed. RWA to make sure transparency in complete selection procedure.
- 11.8. RWA can make representation about any issue or suggestion or concern to the implementing agency anytime during the complete project implementation period.
- 11.9. RWA shall extend its support to implementing agency or private developer for conducting consultation sessions with its members.
- 11.10. RWA shall make available all the required documentation for the existing project.
- 11.11. RWA shall give consent to implementing agency / PPP developer / private developer for sale of units or land from land under its ownership.

## **12. Other guidelines**

- 12.1. Monitoring of the redevelopment project to be done by the implementing agency and the same shall be updated to RWA regularly.
- 12.2. In case, RWA does not exist in the redevelopment project, then the same shall be constituted and registered before initiating the redevelopment project.
- 12.3. Audio video recording shall be done for the first meeting in which decision on redevelopment is to be taken. A copy of audio video recording and documentation is required to be submitted to concerned ULB.
- 12.4. Repair work shall not be allowed under this policy.
- 12.5. Registration of new RWA shall be done as per the MP RWA Policy 2020 or MP Prakoshth Niyam 2019.
- 12.6. MP Government Agencies/Institutions undertaking Projects under Redevelopment Policy shall have to submit the proposals of such Projects to Empowered Committee for seeking their approval.
- 12.7. MP Government Agencies/Institutions shall not undertake Redevelopment Project of Private Housing Societies.

### 13. Institutional Framework

13.1. Urban Development and Housing Department (UDHD) will be the nodal department at State Level.

### 13.2. Empowered Committee (EC)

13.2.1. The Empowered Committee shall be headed by the Chief Secretary, Government of Madhya Pradesh. The Committee shall have the below-mentioned officers as its members:

1.	Principal Secretary, Government of MP, Revenue Department	Member
2.	Principal Secretary, Government of MP, Public Works Department	Member
3.	Principal Secretary, Government of MP, Public Asset Management	Member
4.	Principal Secretary, Government of MP, Finance Department	Member
5.	Principal Secretary, Government of MP, Law and Legislative Affairs Department	Member
6.	Principal Secretary, Government of MP, Urban Development and Housing Department	Convenor Secretary
7.	Principal Secretary, Government of MP, Co-operative Department	Member
8.	Director General, EPCO	Member
9.	Head of the Implementing Agency	Member

13.2.2. The Empowered Committee shall approve or reject the request made by implementing agency.

### 13.3. State Level Project Committee (SLPC)

13.3.1. State Level Project Committee shall be constituted under the chairmanship of the Principal Secretary of the Urban Development and Housing Department (UDHD) to supervise, monitor and issue direction regarding implementation or clarifications of the Policy. Following officers shall be the members of the committee:

1.	Director, Town and Country Planning Department	Member
2.	Concerned District Collector	Member
3.	Concerned Commissioner of Urban Local Body / CEO, Urban Development Authority	Member
4.	Executive Director, EPCO	Member
5.	Registrar, Department of Cooperative society	Member
6.	Officers not below the rank of Superintendent Engineer or equivalent of the implementing agency	Convenor Member

13.3.2. The SLPC can issue directions or instruct the implementation agency for reconsideration of the agency's decision.

13.3.3. For land use change permission or to avail any additional relaxations beyond this policy, proposal for redevelopment projects (only in case of public housing) shall be presented by Implementing agency to the SLPC for its approval. If the request is found to be appropriate, then SLPC may recommend the proposal to Empowered Committee for seeking its decision.

SHUBHASHISH BANERJEE, Dy. Secy.