

(1)

मध्यप्रदेश शासन
नगरीय विकास एवं आवास
मंत्रालय

क्रमांक-एफ-23-5/2015/18-6

भोपाल दिनांक 18/4/2022

प्रति

शासन के समस्त विभाग,
अध्यक्ष, राजस्व मंडल, मध्यप्रदेश ग्वालियर,
समस्त विभागाध्यक्ष,
समस्त संभागीय आयुक्त,
समस्त कलेक्टर,
समस्त मुख्य कार्यपालन अधिकारी, जिला पंचायत,
मध्यप्रदेश।

विषय :- शहरी क्षेत्रों में स्थित शासकीय भवन/परिसरों के लिए पुनर्घनत्वीकरण नीति-2022

1. प्रस्तावना :-

शहरी क्षेत्रों में स्थित शासकीय भवन/परिसरों हेतु भूमि विकास नियम 2012 या नगर विकास योजना (Development plan) में प्रावधानित FAR (Floor Area Ratio) का पूर्ण उपयोग नहीं करने, पुराना शासकीय भवन/परिसर की विशेष मरम्मत वितीय रूप से लाभकारी नहीं होने, उक्त भवन/परिसर कालांतर में विभागीय गतिविधियों के लिए सर्वथा अपर्याप्त हो जाने, भूमि उपयोग (Land Use) असंगत हो जाने या शासकीय भवन एवं परिसरों के आसपास कालांतर में आवासीय, वाणिज्यिक या एवं अन्य संस्थागत गतिविधिया विकसित होने के कारण शासकीय भवन एवं परिसरों का उक्त क्षेत्र में संचालन करना अनुपयुक्त हो जाने के कारण कई बार उक्त शासकीय भवनों/परिसरों की भूमि का पुनर्घनत्वीकरण करते हुए उसी भूखंड पर आवश्यक शासकीय संरचनाएं

5/4

18/4

(2)

नवनिर्मित करने के लिए कार्यवाही आवश्यक हो जाती है। इस प्रयोजन के लिए शासकीय कोष का उपयोग न करते हुए शासकीय भवन/परिसरों की भूमि का स्वयं संसाधन के रूप में समुचित उपयोग करते हुए शासकीय संपत्ति के निर्माण के लिए उचित वित्तीय वित्तीय संसाधन जुटाने एवं शहरी क्षेत्र के उक्त भूखंडों का सुसंगत एवं योग्य घनत्व से विकास सुनिश्चित करने के लिए पुनर्घनत्वीकरण योजना के मार्गदर्शी सिद्धांत निर्मित किये गए हैं।

2. योजना का विस्तार :-

- 2.1 यह योजना सामान्यतः नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम 1973 की धरा-13 के अंतर्गत घोषित किये गए निवेश क्षेत्र (Planning Area) में मुख्यतः लागू होगी। किन्तु नोडल विभाग द्वारा पृथक से किसी परियोजना विशेष हेतु उपरोक्तानुसार घोषित निवेश क्षेत्र (Planning Area) के बाहर भी परियोजना क्रियान्वित करने की अनुमति दी जा सकेगी।
- 2.2 मध्यप्रदेश शासन के किसी भी विभाग एवं उसके उपक्रमों (निगम/मंडल/प्राधिकरण) अथवा किसी भी विभाग के अंतर्गत आने वाले संस्थान अथवा स्वायत्तशासी निकाय जैसे विश्वविद्यालय, अकादमियां इत्यादि अथवा नगरीय निकायों के स्वामित्व के भवन/परिसरों की भूमि का पुनर्घनत्वीकरण किया जा सकेगा।
- 2.3 ऐतिहासिक पुरातात्विक महत्व के परिसरों का पुनर्घनत्वीकरण साधिकार समिति के पूर्वानुमति से ही किया जा सकेगा। कोई शासकीय भवन/परिसर ऐतिहासिक एवं पुरातात्विक महत्व की है या नहीं इस सम्बन्ध में म.प्र. शासन संस्कृति विभाग का निर्णय मान्य होगा।

स

✓

(3)

2.4 इस योजना के अंतर्गत शासकीय परिसरों/शासकीय भवनों के निर्माण के साथ-साथ आवासीय/व्यावसायिक परिसरों का निर्माण भी किया जा सकेगा।

2.5 मध्यप्रदेश शासन के स्वामित्व की मध्यप्रदेश राज्य के बाहर स्थित अविवादित एवं अनुपयोगी संपत्ति पर पुनर्घनत्वीकरण योजना मंत्रि-परिषद की अनुमति से की जा सकेगी।

3. पुनर्घनत्वीकरण :-

पुनर्घनत्वीकरण से तात्पर्य निम्नलिखित कार्यों से है :-

- क शासकीय भवन/परिसरों की भूमि पर प्रचलित नगर योजना (Development plan) अथवा यदि नगर विकास योजना प्रचलित न हो तो मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम 2012 के प्रावधानित FAR (Floor Area Ratio) सीमा तक निर्माण।
- ख पुराने शासकीय भवन एवं परिसरों का जिनकी मरम्मत या तो संभव नहीं है या मरम्मत किया जाना वित्तीय दृष्टि से लाभकारी नहीं है, उसी भूखंड पर या अन्य शासकीय भूमि पर नवनिर्माण।
- ग किसी भी शासकीय भवन/परिसर, जिसमें कर्मचारियों की संख्या बढ़ने अथवा विभागीय गतिविधियों में वृद्धि होने के कारण वर्तमान उपलब्ध स्थान सर्वथा अपर्याप्त हो गया हो, उस भवन/परिसर के भूखंड पर या अन्य शासकीय भूखंड पर नवनिर्माण अथवा विस्तार।
- घ वर्तमान शासकीय भवन/परिसर के आसपास व्यावसायिक गतिविधिया या अन्य संस्थागत क्षेत्र विकसित होने के कारण या सघन निर्माण हो जाने के कारण शासकीय भवन/परिसरों में कार्य संचालित करना पर्यावरण एवं आवागमन की दृष्टि से उचित नहीं होने या इन भवनों/परिसरों की भूमियाँ असंगत भूमि के श्रेणी में आ जाने से ऐसे भवन/परिसरों का अन्य शासकीय भूखंड पर नवनिर्माण।

5/10

1/10

(4)

- ड पुराने शासकीय भवन/परिसर में अवस्थित संरचनाएं जीर्ण शीर्ण होने के कारण एवं उक्त जीर्ण शीर्ण संरचनाओं की आवश्यकता नहीं होने के कारण उक्त भूमि के संगत एवं अनुमत घनत्व के भूमि उपयोग के माध्यम से सृजित वित्तीय संसाधनों से नगरीय क्षेत्र की आवश्यकतानुसार सभाकक्ष (Auditorium) या अन्य शासकीय संरचनाओं का अन्यत्र निर्माण।
- च शासकीय भवन/परिसरों की भूमि पर समान अथवा अन्य समुचित शासकीय परिसंपत्ति का नवनिर्माण एवं उक्त नवनिर्माण के लिए आवश्यक संसाधन हेतु उसी निवेश क्षेत्र (Planning Area) में अन्यत्र रिक्त शासकीय भूमि/भूखंड का निर्माण एजेंसी को व्ययन।
- छ पूर्व से ही पूर्णतः रिक्त शासकीय भूमि का पुनर्घनत्वीकरण नहीं किया जा सकेगा।
- ज विभागीय आवश्यकता होने पर समान अथवा अन्य शासकीय संरचनाओं का निर्माण उसी जिले, जिस जिले की परियोजना है, की किसी भी तहसील/ग्राम में साधिकार समिति के अनुमोदन से कराये जा सकेंगे।

4. पुनर्घनत्वीकरण योजना के अंतर्गत परियोजनाएं (projects):-

- पुनर्घनत्वीकरण योजना के अंतर्गत निर्मित किये जाने वाली परियोजनाओं (projects) में निम्न घटक शामिल किये जायेंगे
- क जिस शासकीय भूखंड या भूखंडों का पुनर्घनत्वीकरण किया जाना है उनका पूर्ण विवरण क्षेत्रफल एवं महानिरीक्षक पंजीयन विभाग द्वारा जारी गाइड लाइन के अनुसार भूखंडों का मूल्य।
- ख उक्त भूखंड या भूखंडों पर निर्मित वर्तमान शासकीय संरचनाओं का विवरण एवं अनुमानित अपलेखित मूल्य।

✓

(5)

- ग उपरोक्त शासकीय संरचनाएं जिसे उसी स्वरूप में अथवा विस्तारित रूप से जहाँ नवनिर्माण किया जाना है उक्त भूखंड/भूखंडों का पूर्ण विवरण।
- घ जिन भूखंड या भूखंडों पर पुनर्घनत्वीकरण किया जाना है उक्त भूखंडों पर निर्मित शासकीय संरचनाओं के पुनर्निर्माण, विस्तार एवं अन्य शासकीय निर्माण कि लोक निर्माण विभाग के वर्तमान दर सूची अनुसार अनुमानित लागत (परियोजना अंतर्गत जी.एस.टी. सहित शासकीय निर्माण लागत) एवं कार्य पूर्ण करने कि समयावधि। शासकीय निर्माण लागत, पर्यवेक्षण एजेंसी एवं वास्तुविद शुल्क अपसेट मूल्य के विरुद्ध समायोजित होगा।
- ड उन भूखंड/भूखंडों का, जो चयनित निर्माण एजेंसी को दिया जाना है, उसका पूर्ण विवरण एवं योजना अनुसार अपसेट मूल्य। उक्त भूखंड/भूखंडों के निवर्तन के चरण (Phase)।
- च शासकीय कोष में जमा की जानी वाली अनुमानित राशि एवं इसके चरण (Phase)।
- छ अगर परियोजना स्ववित्त पोषित (Self financing) नहीं है तो शासन से अपेक्षित Viability Gap Funding (VGF) की अनुमानित आवश्यकता।

5. प्रारंभिक परियोजना प्रतिवेदन एवं विस्तृत परियोजना प्रतिवेदन :-

क प्रारंभिक परियोजना प्रतिवेदन (PPR)

सर्वप्रथम पर्यवेक्षण एजेंसी द्वारा प्रारंभिक परियोजना प्रतिवेदन (PPR) तैयार किया जाए जिसका साधिकार समिति से अनुमोदन किया जाएगा। प्रारंभिक परियोजना प्रतिवेदन (PPR) मुख्य रूप से परियोजना में शामिल विभिन्न भूखंडों, उनका मूल्य परियोजना के अंतर्गत निर्मित की जाने वाली शासकीय संरचना, शासकीय कोष में जमा की जाने वाली राशि का अनुमान (Estimation) एवं शहर





(6)

के विकास में परियोजना के संभावित योगदान का विश्लेषण शामिल किया जाएगा।

ख विस्तृत परियोजना प्रतिवेदन (DPR)

प्रारंभिक परियोजना प्रतिवेदन (PPR) के अनुमोदन के पश्चात् विस्तृत परियोजना प्रतिवेदन (DPR) तैयार किया जाए जिसमें वास्तुविद एवं अन्य परामर्शदाता के माध्यम से विस्तृत प्राक्कलन, वास्तुविदीय अकल्पना एवं अन्य समस्त विस्तृत विश्लेषण शामिल किया जाएगा।

6. नोडल विभाग :-

नगरीय विकास एवं पर्यावरण विभाग पुनर्घनत्वोकरण परियोजनाओं हेतु नोडल विभाग होगा एवं इस योजना में उसका दायित्व निम्नानुसार होगा :-

क पुनर्घनत्वोकरण योजना के अंतर्गत निर्मित परियोजनाओं हेतु आवश्यक विभिन्न स्वीकृतियां सक्षम प्राधिकारी से समयावधि में जारी हो यह सुनिश्चित करना।

ख योजना के क्रियान्वयन के लिए प्रारंभिक परियोजना प्रतिवेदन, विस्तृत परियोजना प्रतिवेदन, निविदा प्रारूप का सक्षम प्राधिकारी से अनुमोदन प्राप्त करना।

ग त्रिपक्षीय अनुबंध एवं अन्य वैधानिक दस्तावेजों का सक्षम प्राधिकारी से अनुमोदन प्राप्त करना।

घ साधिकार समिति के अधिकार क्षेत्र की निविदाएँ समिति के समक्ष प्रस्तुत कर सक्षम अनुमोदन प्राप्त करना।

ड साधिकार समिति के अधिकार क्षेत्र के मामलों को परीक्षण कर साधिकार समिति के आदेश हेतु प्रस्तुत करना।

च ऐसी परियोजनाएं, जिनमें Viability Gap Funding (VGF) की आवश्यकता हो, सक्षम प्राधिकारी के अनुमोदन पश्चात् विभागीय बजट

Sax

13

(7)

में आवश्यक प्रावधान करना एवं पर्यवेक्षण एजेंसी के अनुरोध पर आहरण कर राशि उपलब्ध कराना।

छ योजना के क्रियान्वयन के लिए परियोजना में आने वाली कठिनाइयों को दूर करने के लिए साधिकार समिति से निर्देश प्राप्त करना तथा आवश्यक होने पर मंत्रि-परिषद् से आदेश प्राप्त करना।

7. पर्यवेक्षण एजेंसी :-

7.1 पर्यवेक्षण एजेंसी के रूप में राज्य शासन के निम्न अधिकरण पर्यवेक्षण एजेंसी का कार्य कर सकेगा :

- (क) म.प्र.गृह निर्माण एवं अधोसंरचना विकास मंडल।
- (ख) नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम 1973 के अंतर्गत गठित प्राधिकरण।
- (ग) मध्यप्रदेश नगर पालिका अधिनियम 1965 एवं नगर पालिका अधिनियम 1961 के अंतर्गत गठित नगरीय निकाय।
- (घ) लोक निर्माण विभाग के अंतर्गत कार्यरत परियोजना क्रियान्वयन ईकाई एवं मध्यप्रदेश सड़क विकास निगम।
- (ङ) मध्यप्रदेश पुलिस हाऊसिंग कार्पोरेशन।
- (च) उपरोक्त के अतिरिक्त साधिकार समिति द्वारा अन्य किसी संस्था को भी पर्यवेक्षण एजेन्सी के रूप में कार्य करने हेतु अधिकृत किया जा सकता है ।

7.2 पर्यवेक्षण एजेंसी के दायित्व निम्नानुसार होंगे :-

- क प्रारंभिक परियोजना प्रतिवेदन, विस्तृत परियोजना प्रतिवेदन, निविदा प्रपत्र है एवं अन्य वैधानिक दस्तावेजों के प्रारूप तैयार करना।
- ख निविदा आमंत्रित करना। प्राप्त निविदा को अनुमोदन हेतु सक्षम प्राधिकारी को प्रस्तुत करना।
- ग स्वीकृत निविदा के अनुसार समय मर्यादा में कार्य पूर्ण करना एवं सम्बंधित शासकीय विभाग/उपक्रम को हस्तांतरित करना।

- घ Viability Gap Funding (VGF) की राशि नोडल विभाग से प्राप्त कर निर्माण एजेंसी को निविदा शर्तों के अनुसार उपलब्ध कराना।
- ड शासकीय निर्माण कार्यों के सम्बन्ध में आवश्यक अनुमतियाँ यथा संभव पूर्व में ही प्राप्त करना। इन अनुमतियों पर किया जाने वाला व्यय परियोजना पर भारित किया जाएगा।

7.3 पर्यवेक्षण एजेंसी को निम्नानुसार पर्यवेक्षण शुल्क (Supervision Charge) एवं वास्तुविद या परामर्शदाता शुल्क देय होगा :-

परियोजना में प्रस्तावित शासकीय निर्माण कार्य की लोक निर्माण विभाग की वर्तमान दर सूची अनुसार लागत के आधार पर पर्यवेक्षण एजेंसी को पर्यवेक्षण शुल्क वास्तुविद शुल्क मिलाकर अधिकतम 6 प्रतिशत देय होगा।

पर्यवेक्षण एजेंसी को देय समस्त शुल्कों पर वर्तमान में प्रभावशील जी.एस.टी. अथवा तत्समय पुनरीक्षित/लागू होने वाले अन्य समस्त कर भी देय होंगे।

7.4 पर्यवेक्षण एजेंसी को पर्यवेक्षण शुल्क पुनर्घनत्वीकरण हेतु निविदा स्वीकृति के अनुसार चयनित निर्माण एजेंसी के माध्यम से योजना की प्रगति अनुसार निर्धारित किशतों में प्राप्त होगा, किन्तु ऐसी परियोजना में, जिनमें Viability Gap Funding (VGF) के कारण यह संभव नहीं है, नोडल विभाग द्वारा बजट प्रावधान से पर्यवेक्षण एजेंसी को निर्धारित समय-सीमा में पर्यवेक्षण शुल्क उपलब्ध कराया जाएगा।

Signature

(9)

8. निर्माण एजेंसी :-

8.1 पुनर्घनत्वीकरण योजना के अंतर्गत परियोजना क्रियान्वयन हेतु निर्धारित बिडिंग प्रक्रिया के माध्यम से अधिकतम दर के आधार पर चयनित अभिकरण चयनित निर्माण एजेंसी कहलाएगी।

8.2 चयनित निर्माण एजेंसी प्रमुखतः निम्नानुसार निर्माण करेगी :-

क निविदा अनुसार शासकीय संरचनाओं का निर्माण।

ख पुनर्घनत्वीकरण हेतु "भूमि स्वामी आधार" पर निवर्तित भूखंड/भूखंडों का विक्रय अथवा उनपर निजी निर्माण कर निर्मित क्षेत्रफल का विक्रय।

8.3 साधिकार समिति चाहे तो पर्यवेक्षण एजेंसी को ही निर्माण एजेंसी नियुक्त कर सकती है।

9. योजना के अंतर्गत विभिन्न प्राधिकृत समितियां :-

योजना के अंतर्गत निम्नानुसार प्राधिकृत समितियां होगी :-

9.1 साधिकार समिति :-

मुख्य सचिव, मध्यप्रदेश शासन की अध्यक्षता में साधिकार समिति होगी। समिति में निम्नानुसार अधिकारी सदस्य होंगे :-

क्र.	घटक	प्रतिशत
क	प्रमुख सचिव म.प्र. शासन राजस्व विभाग	सदस्य
ख	प्रमुख सचिव म.प्र. शासन वित्त विभाग	सदस्य
ग	प्रमुख सचिव म.प्र. शासन लोक निर्माण विभाग	सदस्य
घ	प्रमुख सचिव म.प्र. शासन नगरीय विकास एवं पर्यावरण विभाग	संयोजक सचिव
ङ	प्रमुख सचिव म.प्र. शासन सम्बंधित विभाग (जिनका पुनर्घनत्वीकरण योजना का प्रस्ताव है)	सदस्य
च	प्रमुख सचिव म.प्र. शासन लोक परिसम्पत्ति प्रबंधन विभाग	सदस्य
छ	संबंधित जिला कलेक्टर/विभागाध्यक्ष	सदस्य

संयोजक सचिव के माध्यम से पुनर्घनत्वीकरण योजना/ परियोजना के प्रस्ताव साधिकार समिति के समक्ष प्रस्तुत किया जाएगा। साधिकार समिति की बैठक का कार्यवाही विवरण संयोजक सचिव के द्वारा मुख्य सचिव महोदय से अनुमोदन प्राप्त कर संयोजक सचिव के हस्ताक्षर से जारी किया जाएगा।

9.2 राज्य स्तरीय परियोजना समिति :-

राज्य स्तरीय परियोजना समिति सम्बंधित विभाग के प्रमुख सचिव की अध्यक्षता में गठित की जाएगी, जिसमे निम्नानुसार अधिकारी सदस्य होंगे :-

क	सम्बंधित विभाग के विभागाध्यक्ष/ सार्वजनिक उपक्रम के मुख्य कार्यपालन अधिकारी	सदस्य
ख	लोक निर्माण विभाग के मुख्य अभियंता	सदस्य
ग	पर्यवेक्षण एजेंसी के मुख्य अभियंता के अनिम्न अधिकारी	संयोजक सदस्य
घ	नगर तथा ग्राम निवेश विभाग के संयुक्त संचालक स्तर से अनिम्न अधिकारी	सदस्य
ड	सम्बंधित कलेक्टर	सदस्य
च	सम्बंधित आयुक्त नगर निगम (जहाँ नगर निगम है)	सदस्य

राज्य स्तरीय परियोजना समिति राज्य स्तरीय कार्यालयों/परिसरों/ भवनों के सम्बन्ध में पुनर्घनत्वीकरण योजना के अंतर्गत परियोजना के प्रस्ताव अनुमोदन एवं अग्रेषित करेगी। राज्य स्तरीय परियोजना समिति का कार्यवाही विवरण प्रमुख सचिव द्वारा अनुमोदित एवं हस्ताक्षरित किया जाएगा।

(11)

9.3 शासकीय उपक्रमों के कार्यालय/परिसर/भवनों के सम्बन्ध में पुनर्घनत्वीकरण योजना के अंतर्गत परियोजना के प्रस्ताव पर्यवेक्षण एजेंसी को अग्रेषण के पूर्व उपक्रम के मुख्य कार्यपालन अधिकारी द्वारा संचालक मंडल का अनुमोदन पश्चात् राज्य स्तरीय परियोजना समिति की स्वीकृति प्राप्त की जावेगी।

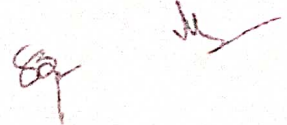
9.4 जिला स्तरीय परियोजना समिति :-

जिला स्तरीय परियोजना समिति जिला कलेक्टर की अध्यक्षता में गठित होगी, जिसमें निम्नानुसार सदस्य होंगे :-

क	लोक निर्माण विभाग के कार्यपालन यंत्री से अनिम्न अधिकारी	सदस्य
ख	पर्यवेक्षण एजेंसी के कार्यपालन यंत्री से अनिम्न अधिकारी	संयोजक सदस्य
ग	नगर तथा ग्राम निवेश विभाग के उप संचालक स्तर से अनिम्न अधिकारी	सदस्य
घ	जिला पुलिस अधीक्षक	सदस्य
ड	आयुक्त नगर निगम (जहां नगर निगम हैं) / मुख्य नगर पालिका अधिकारी	सदस्य
च	संबंधित विभाग के जिला प्रमुख जिनकी भूमि/भवन पर पुनर्घनत्वीकरण योजना लिखा जाना है।	सदस्य

जिला स्तरीय परियोजना समिति संभाग/जिला स्तरीय शासकीय भवनों/परिसरों/कार्यालयों के सम्बन्ध में पुनर्घनत्वीकरण योजना के अंतर्गत परियोजना के प्रस्ताव अनुमोदन एवं अग्रेषित करेगी। जिला स्तरीय समिति का कार्यवाही विवरण जिला कलेक्टर के अनुमोदन एवं हस्ताक्षर से जारी किया जाएगा।

10. परियोजना स्वीकृति की प्रक्रिया :-


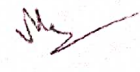


10.1 पुनर्घनत्वीकरण योजना के अन्तर्गत परियोजना प्रारम्भ करने हेतु प्रत्येक परियोजना हेतु मुख्य सचिव की अध्यक्षता में गठित साधिकार समिति के माध्यम से निम्नानुसार स्वीकृतियां की जाएगी:-

- क. जिला स्तरीय परियोजना समिति अथवा राज्य स्तरीय परियोजना समिति की अनुशंसा पश्चात प्रारम्भिक परियोजना प्रतिवेदन (PPR) का अनुमोदन।
- ख. परियोजना के विस्तृत परियोजना प्रतिवेदन (PPR) एवं निविदा प्रपत्र त्रिपक्षीय अनुबंध एवं अन्य वैधानिक दस्तावेजों के प्रारूप का अनुमोदन।
- ग. निविदा स्वीकृति (राशि रूपये 50 करोड़ से अधिक मूल्य राशि की निविदा होने पर)।

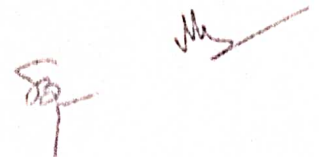
10.2 संभाग एवं जिला स्तरीय भवनों/कार्यालयों/परिसरों के संबंध में पुनर्घनत्वीकरण योजना अन्तर्गत प्रस्ताव संबंधित कार्यालय प्रमुख द्वारा कलेक्टर के माध्यम से पर्यवेक्षण एजेन्सी को प्रस्तुत किया जाएगा। पर्यवेक्षण एजेन्सी द्वारा प्रस्ताव का परीक्षण किया जाएगा तथा राज्य शासन द्वारा निर्धारित मापदण्डों अनुसार एवं विभाग की आवश्यकतानुसार FAR (Floor Area Ratio) की सीमा को ध्यान में रखते हुए प्रारम्भिक अकल्पना/ प्रकल्पना. वित्तीय विश्लेषण एवं सर्वाधिक उपयुक्तता में विकल्प के वितरण के साथ प्रारम्भिक परियोजना प्रतिवेदन (PPR) जिला स्तरीय परियोजना समिति को प्रस्तुत किया जाएगा।

10.3 विभागाध्यक्ष कार्यालय/परिसरों या राज्य स्तरीय विभागीय परिसरों से संबंधित प्रस्ताव विभागाध्यक्ष द्वारा पर्यवेक्षण एजेन्सी को प्रस्तुत किया जाएगा। पर्यवेक्षण एजेन्सी द्वारा प्रस्ताव का परीक्षण किया जाएगा तथा राज्य शासन द्वारा निर्धारित मापदण्डों अनुसार एवं विभाग की आवश्यकतानुसार FAR (Floor Area Ratio) की सीमा को

ध्यान में रखते हुए प्रारम्भिक अकल्पना/ प्रकल्पना, वित्तीय विश्लेषण विश्लेषण एवं सर्वाधिक उपयुक्तता में विकल्प के विवरण के साथ प्रारम्भिक परियोजना प्रतिवेदन (PPR) राज्य स्तरीय परियोजना समिति को प्रस्तुत किया जाएगा।

- 10.4 शारकीय उपकर्मों के कार्यालय/परिसरों से संबंधित प्रस्ताव संबंधित उपक्रम के मुख्य कार्यपालन अधिकारी द्वारा संस्था के संचालक मण्डल के अनुमोदन पश्चात् पर्यवेक्षण एजेन्सी को प्रस्तुत किया जाएगा। पर्यवेक्षण एजेन्सी द्वारा प्रस्ताव का परीक्षण किया जाएगा तथा राज्य शारन द्वारा निर्धारित मापदण्डों अनुसार एवं विभाग की आवश्यकतानुसार FAR (Floor Area Ratio) की सीमा को ध्यान में रखते हुए प्रारम्भिक अकल्पना/प्रकल्पना, वित्तीय विश्लेषण एवं सर्वाधिक उपयुक्तता के विकल्प के विवरण के साथ प्रारम्भिक परियोजना प्रतिवेदन (PPR) राज्य स्तरीय परियोजना समिति को प्रस्तुत किया जाएगा।
- 10.5 पर्यवेक्षण एजेन्सी द्वारा प्रस्ताव प्रस्तुत किये जाने पर यथास्थिति जिला स्तरीय परियोजना समिति अथवा राज्य स्तरीय परियोजना समिति द्वारा योजना के संबंध में प्रारम्भिक प्रस्ताव पर निर्णय लिया जाएगा।
- 10.6 जिला स्तरीय परियोजना एवं राज्य स्तरीय परियोजना समिति के निर्णय पश्चात् कलेक्टर अथवा विभागाध्यक्ष अथवा सार्वजनिक अपक्रम के मुख्य कार्यपालन अधिकारी द्वारा प्रारम्भिक प्रस्ताव पर्यवेक्षण एजेन्सी को अग्रेषित किया जाएगा। पर्यवेक्षण एजेन्सी द्वारा प्राप्त प्रस्ताव का परीक्षण कर साधिकार समिति के निर्णय हेतु प्रारूप संक्षेपिका नोडल विभाग को अग्रेषित की जाएगी।
- 10.7 उपरोक्तानुसार प्राप्त प्रस्ताव की संक्षेपिका प्रमुख सचिव म.प्र.शासन नगरीय विकास एवं पर्यावरण विभाग द्वारा साधिकार समिति के समक्ष निर्णय हेतु प्रस्तुत की जाएगी।



- 10.8 साधिकार समिति की स्वीकृति के पश्चात् पर्यवेक्षण एजेन्सी द्वारा परियोजना प्रस्ताव का विस्तृत प्रतिवेदन निविदा प्रपत्र एवं अन्य वैधानिक दस्तावेजों को तैयार करने की कार्यवाही की जाएगी। इस हेतु पर्यवेक्षण एजेन्सी द्वारा आवश्यकतानुसार वास्तुविद परामर्शदाता या अन्य परामर्शदाता नियुक्त किया जा सकेगा।
- 10.9 उपरोक्तानुसार दस्तावेज तैयार होने पर पर्यवेक्षण एजेन्सी द्वारा साधिकार समिति के अनुमोदन के लिए संक्षेपिका सहित प्रस्ताव नोडल विभाग को अग्रेषित किया जाएगा।
- 10.10 साधिकार समिति की स्वीकृति प्राप्त होने के स्थिति में पर्यवेक्षण एजेन्सी द्वारा परियोजना हेतु निविदा आमंत्रित की जाएगी।
- 10.11 निविदा आमंत्रित करने हेतु निविदा का आरक्षित मूल्य (अपसेट मूल्य) निम्नानुसार निर्धारित किया जाएगा:
- (i) पुनर्घनत्विकरण योजना के अंतर्गत निवर्तन हेतु प्रस्तावित भूखंड/भूमि के आरक्षित मूल्य (अपसेट मूल्य) का निर्धारण म.प्र. शासन, लोक परिसम्पत्ति, प्रबंधन विभाग के द्वारा रिजर्व मूल्य निर्धारण की नीति के अनुसार किया जावेगा।
 - (ii) किसी विशिष्ट परिस्थिति में यदि आरक्षित मूल्य (अपसेट मूल्य) का निर्धारण लोक परिसंपत्ति प्रबंधन विभाग की उक्त नीति से भिन्न रखा जाना आवश्यक हो तो, औचित्य एवं कारण सहित साधिकार समिति के समक्ष प्रस्ताव रखा जा सकेगा एवं साधिकार समिति के निर्णयानुसार अपसेट मूल्य निर्धारित किया जा सकेगा।
- 10.12 परियोजना में किये जाने वाले शासकीय निर्माण कार्य की तकनीकी स्वीकृती पर्यवेक्षण एजेन्सी की आंतरिक व्यवस्था अनुसार सक्षम तकनीकी प्राधिकारी द्वारा स्वीकृती दी जाएगी।




10.13 पर्यवेक्षण एजेन्सी द्वारा परियोजना की निविदा एक चरण में किन्तु दो भागों (Single Stage Two Cover) में आमंत्रित की जाएगी:



क. तकनीकी निविदा

ख. वित्तीय निविदा

सर्वप्रथम तकनीकी निविदा खोलने के पश्चात जो निविदाकर्ता तकनीकी मापदण्ड के अनुसार योग्य पाया जाता है, उसी निविदाकर्ता की वित्तीय निविदा खोली जाएगी।

10.14 निविदा में सामान्यतः निम्नानुसार तकनीकी मापदण्ड रखे जाए:

क्र.	अर्हता मापदण्ड	न्यूनतम अर्हता
1	निर्माण अनुभव	योजना में शासकीय निर्माण के अनुमानित मूल्यांकन का 50 प्रतिशत प्रतिवर्ष निर्माण कार्य सम्पादन। यह अर्हता प्रमाण पत्रों तथा अंकेक्षित तुलन पत्रक (Balance Sheet) के आधार पर निर्धारित की जावेगी।
2	टर्न ओवर (Turn Over)	योजना में निर्धारित अपसेट मूल्य का 40 प्रतिशत वार्षिक टर्न ओवर (Turn Over)। यह अर्हता अंकेक्षित तुलन पत्रक (Balance Sheet) के आधार पर निर्धारित होगी।
3	नेट वर्थ (Net Worth)	योजना में निर्धारित अपसेट मूल्य का 30 प्रतिशत नेट वर्थ (Net Worth)। यह अर्हता विगत वित्तीय वर्ष की अंकेक्षित तुलन पत्रक (Balance Sheet) के आधार पर निर्धारित होगी।

किन्तु साधिकार समिति परियोजनाओं की परिस्थिति एवं निविदाकर्ताओं की भागीदारी की संभावनाओं के आधार पर उसे कठिन और सरल कर सकेगी।

10.15 निविदा समिति :-

क संभाग/जिला स्तरीय परियोजनाएं :-

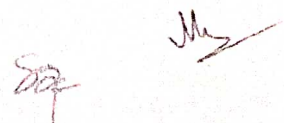
पर्यवेक्षण एजेन्सी में प्राप्त निविदाएं जिला/संभाग स्तरीय परियोजना के मामले में कलेक्टर कार्यालय में खोली जाएगी। निविदा खोलने के लिए कलेक्टर कार्यालय में कलेक्टर या उनके द्वारा नामित अपर कलेक्टर से अनिम्न अधिकारी, संबंधित विभाग के जिला अधिकारी एवं पर्यवेक्षण एजेन्सी के कार्यपालन यंत्री से अनिम्न स्तर के अधिकारी की निविदा समिति अधिकृत होगी।

ख राज्य स्तरीय परियोजनाएं :-

राज्य स्तरीय परियोजना समिति के मामले में विभागाध्यक्ष अथवा उनके द्वारा नामित अपर संचालक से अनिम्न स्तर के अधिकारी मुख्य अभियंता लोक निर्माण विभाग तथा पर्यवेक्षण एजेन्सी के मुख्य अभियंता से अनिम्न अधिकारी की निविदा समिति के समक्ष खोली जाएगी।

ग शासकीय उपक्रमों की परियोजनाएं :

शासकीय उपक्रमों की परियोजनाओं के मामले में उपक्रम के मुख्य कार्यपालन अधिकारी अथवा उनके द्वारा नामित अपर संचालक से अनिम्न स्तर के अधिकारी, लोक निर्माण विभाग के मुख्य अभियन्ता से अनिम्न अधिकारी तथा पर्यवेक्षण एजेन्सी के मुख्य अभियन्ता के अनिम्न अधिकारी की निविदा समिति के समक्ष निविदा खोली जावेगी।



- 10.16 कलेक्टर कार्यालय में निविदा खोलने के पश्चात स्वीकृति हेतु प्रस्ताव कलेक्टर के माध्यम से स्पष्ट अनुशंसा सहित संभाग आयुक्त को प्रेषित किया जाएगा। रुपये 50 करोड और उससे कम मूल्य की निविदा के संबंध में संभाग आयुक्त द्वारा निर्णय किया जाएगा, अन्यथा परिस्थिति में संभाग आयुक्त द्वारा पर्यवेक्षण एजेन्सी के माध्यम से नोडल विभाग द्वारा साधिकार समिति के समक्ष निविदा संबंधी संक्षेपिका निर्णय हेतु प्रस्तुत की जाएगी।
- 10.17 राज्य स्तरीय अथवा शासकीय उपक्रमों की परियोजना के लिए रुपये 50 करोड या उससे कम मूल्य की निविदा के संबंध में संबंधित विभागाध्यक्ष/मुख्य कार्यपालन अधिकारी की स्पष्ट अनुशंसा सहित प्रस्ताव पर विभाग के प्रमुख सचिव द्वारा निर्णय लिया जाएगा। अन्यथा परिस्थिति में प्रमुख सचिव द्वारा पर्यवेक्षण एजेन्सी के माध्यम से नोडल विभाग द्वारा साधिकार समिति के समक्ष निविदा संबंधी संक्षेपिका निर्णय हेतु प्रस्तुत की जाएगी।
- 10.18 राजधानी परियोजना क्षेत्र (भोपाल) की समस्त परियोजनाओं के संबंध में एवं जिन परियोजनाओं में Viability Gap Funding (VGF) देय है के संबंध में समस्त निर्णय साधिकार समिति द्वारा ही लिये जायेंगे।
- 10.19 संभाग आयुक्त या संबंधित विभाग के प्रमुख सचिव एवं साधिकार समिति द्वारा निविदा स्वीकृति के समय यह ध्यान दिया जाएगा कि प्रत्येक स्वीकृत निविदा निर्धारित अपसेट मूल्य से कम मूल्य की नहीं होनी चाहिए।
- 10.20 निविदा स्वीकृति के पश्चात चयनित निर्माण एजेन्सी को कार्यादेश पर्यवेक्षण एजेन्सी द्वारा दिया जाएगा। कार्यादेश के पश्चात साधिकार समिति द्वारा अनुमोदित प्रारूप के अनुसार पर्यवेक्षण एजेन्सी, कलेक्टर एवं निर्माण एजेन्सी के मध्य

त्रिपक्षीय अनुबंध निष्पादित होगा। अनुबंध निष्पादित होने के पश्चात स्वीकृत परियोजना के अनुसार निर्माण कार्य प्रारम्भ करने के लिए भूमि/भूखण्ड का कब्जा निर्माण एजेंसी को तभी दिया जाएगा जब योजना के क्रियान्वयन के लिए कलेक्टर द्वारा सम्बंधित विभाग के कार्यालय/परिसर के लिए अतिरिक्त वैकल्पिक स्थान निर्माण एजेंसी को उपलब्ध करा दिया गया हो। जिसकी जवाबदारी सम्बंधित कलेक्टर की होगी।

10.21 त्रिपक्षीय अनुबंध में शासकीय निर्माण कार्य समय मर्यादा में एवं निर्धारित लागत सीमा में पूर्ण हो इस हेतु पेनाल्टी का स्पष्ट प्रावधान किया जाए। इसकी जवाबदारी पर्यवेक्षण एजेंसी की होगी। परियोजना में निर्धारित शासकीय निर्माण हेतु समस्त वैधानिक अनुमतिया समय मर्यादा में प्राप्त करने की जिम्मेदारी पर्यवेक्षण एजेंसी की होगी, तथापि इस हेतु आवेदन संबंधित शासकीय विभाग के जिला अधिकारी विभागाध्यक्ष (यथास्थिति) द्वारा किया जाएगा।

10.22 अपरिहार्य कारणों से निर्मित की जाने वाली शासकीय संपत्तियों के मापदंडों क्षेत्रफल में परिवर्तन होने या परियोजना में अनिवार्य अतिरिक्त शासकीय निर्माण कार्य की आवश्यकता उत्पन्न होने पर साधिकार समिति ऐसी अनुमति दे सकेगी एवं तदनुसार शासकीय कोष में जमा की जाने वाली राशि में कमी कर सकेगी, किंतु लोक निर्माण विभाग की प्रचलित दर सूची अनुसार ऐसा परिवर्तन ऐसी शासकीय संपत्तियों हेतु निविदा में पूर्व निर्धारित मूल्य के 10% से कम या अधिक नहीं होगा।

11 चयनित एजेंसी को दी जाने वाली शासकीय भूमि :

क त्रिपक्षीय अनुबंध निष्पादन के पश्चात् चयनित निर्माण एजेंसी को दी जाने वाली भूमि का व्ययन भूमि स्वामी आधार पर विक्रय विलेख

पंजीयन के माध्यम से निविदा में निर्धारित चरणों के अनुसार किया जावेगा।

ख इस योजना के अंतर्गत निर्माण एजेंसी को भूमि स्वामी आधार पर भूमि का व्ययन विक्रय विलेख पंजीयन के माध्यम से कलेक्टर द्वारा निष्पादित किया जाएगा और यह मामला मध्य प्रदेश नजूल भूमि निर्वर्तन निर्देश, 2020 या किसी अन्य समिति के अंतर्गत राजस्व विभाग को संदर्भित करने की आवश्यकता नहीं होगी।

ग व्ययन की जाने वाली भूमि हेतु प्रचलित विकास योजना अथवा विकास योजना प्रचलित ना हो या विकास योजना में विशिष्ट उल्लेख ना हो तो म0प्र0 भूमि विकास नियम 2012 के अनुसार नियोजन मानक (Planning norms) जैसे कि क्षेत्रफल, फर्शी अनुपात क्षेत्र (Floor Area Ratio) आच्छादित क्षेत्र (Ground Coverage) एवं भूमि उपयोग की स्थिति पूर्व से ही स्पष्ट दशाई जाए। यदि उक्त भूमि पर म0प्र0 हस्तांतरणीय विकास अधिकार नियम, 2018 के तहत अतिरिक्त फर्शी अनुपात क्षेत्र (Floor Area Ratio) प्राप्त हो सकता हो तो वह भी दर्शाया जायें। आवश्यक विकास अनुमति यथासंभव पूर्व से ही प्राप्त की जावे।

घ समाज के कमजोर वर्गों के आवास हेतु शासन द्वारा एक रुपए में शासकीय भूमि उपलब्ध कराई जा रही है तथा "सबके लिए आवास" में भी अनुदान दिया जा रहा है। अतः पुनर्घनत्वीकरण योजनाओं में आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग तथा निम्न आय वर्ग (EWS/LIG) के लिए भूखंड/मकानों की उपलब्धता कराने की अनिवार्यता से शहरी एवं ग्रामीण क्षेत्रों के अधिनियमों/नियमों में संशोधन उपरांत छूट प्रदान की जावेगी।

12 व्ययन की गई भूमि का उपयोग :-

क इस योजना में चयनित निर्माण एजेंसी को आवासीय/व्यवसायिक भवनों के निर्माण के लिए फ्री होल्ड पर उपलब्ध कराई गई भूमि का

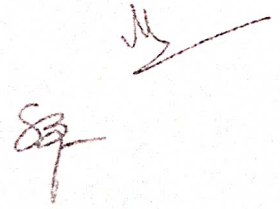
Signature

उपयोग विकास योजना के अनुरूप किया जाएगा अन्यथा नहीं। ऐसे निर्माण हेतु समस्त वैधानिक अनुमतियां चयनित निर्माण एजेंसी द्वारा ही ली जाएगी।

- ख पुनर्घतन्वीकरण योजना के अंतर्गत निर्माण एजेंसी के पक्ष में व्ययन की गई भूमि के लिए कलेक्टर द्वारा निर्धारित भू राजस्व देय होगा।
- ग पुनर्घतन्वीकरण योजना के अंतर्गत निवर्तित भूमि पर मध्य प्रदेश हस्तांतरणीय विकास अधिकार नियम, 2018 लागू होंगे।

13 निर्मित शासकीय परिसंपत्तियों का रख रखाव :-

- क पुनर्घतन्वीकरण योजना के अंतर्गत निर्मित शासकीय भवन, संरचना एवं परिसर के संधारण पर आरंभिक 2 वर्ष में कोई संधारण व्यय सामान्यतः नहीं आना चाहिए। निर्माण में किसी प्रकार की त्रुटि एवं कमी होने पर उसे दूर करने/उसकी मरम्मत करने का दायित्व पर्यवेक्षण एजेंसी पर होगा। इस हेतु चयनित निर्माण एजेंसी से ली जाने वाली परफॉर्मेंस गारंटी (बैंक गारंटी) की अवधि निर्माण पूर्णता से 5 वर्ष तक हो यह सुनिश्चित किया जाए।
- ख इस परियोजना के तहत निर्मित शासकीय भवनों एवं परिसरों को सामान्यतः लोक निर्माण विभाग की पुस्तिका में लिया जाएगा, परन्तु अगर साधिकार समिति उचित समझे तो निर्मित संपत्ति को अन्य विभाग/स्थानीय निकाय की पुस्तिका पर भी लेने का निर्णय ले सकेगी। परिसर के संचालन/संधारण के लिए किसी तरह का नया अमला स्वीकृत नहीं किया जाएगा।



(21)

14 निजी संपत्ति का संधारण :-

क निर्माण एजेंसी द्वारा जिस आवासीय/व्यवसायिक संपत्ति का निर्माण इस योजना के अंतर्गत किया जाएगा, उसकी एवं संबंधित परिसर के संधारण/रखरखाव की रूपरेखा निर्माण एजेंसी द्वारा इन संपत्तियों के निवर्तन के समय ही तय की जाएगी।

ख निर्माण के पश्चात एजेंसी को लीज पर अंतरित परिसर (भूमि एवं निर्मित क्षेत्र) के रखरखाव/संधारण की रूपरेखा निर्माण एजेंसी द्वारा ऐसी संपत्तियों के निवर्तन के समय सब लीजडीड में उल्लेखित की जाएगी।

15 पर्यवेक्षण एजेंसी द्वारा क्रियान्वयन :

क साधिकार समिति अगर चाहे तो पर्यवेक्षण एजेंसी को निर्माण एजेंसी के रूप में नियुक्त कर सकती है।

ख उपरोक्त स्थिति में पर्यवेक्षण एजेंसी को पर्यवेक्षण शुल्क देय नहीं होगा किंतु साधिकार समिति द्वारा शासकीय कोष में जमा की जाने वाली राशि निर्धारित की जाएगी जो निर्धारित समय सारणी के अनुसार पर्यवेक्षण एजेंसी/ निर्माण एजेंसी द्वारा देय होगी।

16 निरसन :- इस विषय में पूर्व में जारी राज्य शासन के निर्देश क्रमांक एफ-23-13/2005/32-1 भोपाल दिनांक 28 नवंबर 2005 को एतद् द्वारा निरस्त किया जाता है।



(मनीष सिंह)

प्रमुख सचिव

मध्य प्रदेश शासन

नगरीय विकास एवं आवास विभाग

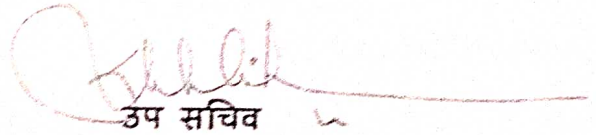
(22)

पु. क्रमांक एफ 23-5/2015/18-6

भोपाल दिनांक 18/4/2022

प्रतिलिपि

1. प्रमुख सचिव, माननीय मुख्यमंत्रीजी मध्यप्रदेश ।
2. उप सचिव, मुख्य सचिव कार्यालय मध्यप्रदेश।
3. विशेष सहायक, माननीय मंत्री जी, नगरीय विकास एवं पर्यावरण विभाग मध्यप्रदेश भोपाल।
4. प्रमुख सचिव, म0प्र0 शासन, वित्त विभाग, भोपाल,
5. प्रमुख सचिव, म0प्र0 शासन, लोक निर्माण विभाग, भोपाल,
6. प्रमुख सचिव, म0प्र0 शासन, राजस्व विभाग, भोपाल,
7. प्रमुख सचिव, म0प्र0 शासन, लोक परिसम्पत्ति प्रबंधन विभाग,
8. प्रमुख सचिव, म0प्र0 शासन, विधि एवं विधायी कार्य विभाग, भोपाल,
9. स्टॉफ आफिसर, प्रमुख सचिव म.प्र.शासन नगरीय विकास एवं पर्यावरण विभाग मध्यप्रदेश भोपाल।
10. आयुक्त सह संचालक, नगर तथा ग्राम निवेश मध्यप्रदेश भोपाल।
11. आयुक्त, म.प्र. गृह निर्माण एवं अधोसंरचना विकास मंडल, भोपाल।
12. प्रबंध संचालक, म.प्र. राज्य सहकारी आवास संघ मर्यादित भोपाल।
13. आयुक्त. समस्त नगर पालिका निगम मध्यप्रदेश।
14. मुख्य नगर पालिका अधिकारी/समस्त नगरपालिका परिषद मध्यप्रदेश।
15. संयुक्त संचालक, जनसम्पर्क संचालनालय मध्यप्रदेश भोपाल।
16. मुख्य कार्यपालन अधिकारी, समस्त विकास प्राधिकरण/विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण मध्यप्रदेश ।
17. आर्डर बुक।



उप सचिव

मध्य प्रदेश शासन

नगरीय विकास एवं आवास विभाग