छत्तीसगढ़ गृह निर्माण मण्डल, मुख्यालय, पर्यावास भवन, सेक्टर-19 नार्थ ब्लॉक, नया रायपुर

www.cghb.gov.in

!! संपदा प्रबंधन !!

आदेश

क्रमांक..... 145../2017 दिनांक 14 / 11 /2017

विषयः- अघनपुर, जगदलपुर में मण्डल कॉलोनी से लगे भूमि पर आवासीय कॉलोनी के निर्माण हेतु अनापत्ति प्रमाण पत्र के संबंध में।

--- 000 ---

छत्तीसगढ़ गृह निर्माण मण्डल के 54वॉ मण्डल सम्मिलन दिनांक 24.8.2017 के एजेण्डा क्रमांक 39 के पारित संकल्प तथा आदेश क्रमांक 139/2017 दिनांक 22.09.2017 द्वारा सर्वसम्मति से निर्णय लिया गया, कि छत्तीसगढ़ गृह निर्माण मण्डल अधिनियम 1972 के प्रावधान अनुसार आसुधार प्रभार भारित करने एवं अनापत्ति प्रमाण पत्र दिये जाने के संबंध में, वर्तमान में, प्रस्ताव लंबित रखा जाए तथा आसुधार प्रभार नीति बनाकर पुनः प्रस्ताव आगामी मण्डल सम्मिलन में रखा जाए। तद्नुसार आसुधार प्रभार नीति बनाने हेतु निम्नानुसार समिति का गठन किया जाता है :-

01. अपर आयुक्त (P)
02. मुख्य संपदा अधिकारी
03. उपायुक्त (दुर्ग)
04. मुख्य लेखा अधिकारी
05. प्रशासकीय अधिकारी

उक्त समिति नियम प्रकिया का अवलोकन कर एक सप्ताह के भीतर नीति ड्राफ्ट को मूर्तरुप प्रदान कर अनुमोदन हेतु आयुक्त महोदय के समक्ष प्रस्तुत करेंगे। मुख्यालय संपदा शाखा के द्वारा तैयार प्रारूप विवरण अवलोकनार्थ संलग्न प्रेषित है।

संलग्न- उपरोक्तानुसार

आदेशानुसार

14.11.17

मुख्य संपदा अधिकारी
छत्तीसगढ़ गृह निर्माण मण्डल
मुख्यालय, पर्यावास भवन, नया रायपुर

पृ.क्र.2849 /आ.आ./स.प्र.शा./मुख्या/फा.नं.-376/17 नया रायपुर, दिनांक14/ 11 /2017

प्रतिलिपिः-

1. स्टॉफ ऑफिसर माननीय अध्यक्ष, छत्तीसगढ़ गृह निर्माण मण्डल, मुख्यालय नया रायपुर।
2. निज सचिव आयुक्त, छत्तीसगढ़ गृह निर्माण मण्डल, मुख्यालय नया रायपुर।

कमशः 02

3. अपर आयुक्त, (जे,वी,पी) छत्तीसगढ़ गृह निर्माण मण्डल, मुख्यालय नया रायपुर।
4. मुख्य संपदा अधिकारी, छत्तीसगढ़ गृह निर्माण मण्डल, मुख्यालय नया रायपुर।
5. मुख्य लेखा अधिकारी, छत्तीसगढ़ गृह निर्माण मण्डल, मुख्यालय नया रायपुर।
6. प्रशासकीय अधिकारी छत्तीसगढ़ गृह निर्माण मण्डल, मुख्यालय रायपुर।
7. उपायुक्त, छत्तीसगढ़ गृह निर्माण मण्डल, मुख्यालय नया रायपुर।
8. उपायुक्त, छत्तीसगढ़ गृह निर्माण मण्डल,वृत्त-रायपुर/वृत्त-नया रायपुर/दुर्ग/बिलासपुर।
9. संपदा अधिकारी/लेखा अधिकारी, छत्तीसगढ़ गृह निर्माण मण्डल, मुख्यालय नया रायपुर।
10. कार्यपालन अभियंता, छत्तीसगढ़ गृह निर्माण मण्डल, मुख्यालय शंकर नगर रायपुर।
11. कार्यपालन अभियंता, छत्तीसगढ़ गृह निर्माण मण्डल संभाग-01,02,03,04 रायपुर/राज. परि.संभाग-1,2,रायपुर/संभाग-दुर्ग/राजनांदगांव/बिलासपुर/कोरबा/रायगढ/धमतरी/कवर्धा/ महासमुन्द/जगदलपुर/कोण्डागांव/अंबिकापुर/विद्युत संभाग 01 नया रायपुर/विद्युत संभाग 02 रायपुर/विद्युत संभाग-03 बिलासपुर।
12. संपदा अधिकारी, संपदा प्रबंधन प्रक्षेत्र-01/02/03,04,05 रायपुर/दुर्ग/राजनांदगांव/कवर्धा /बिलासपुर/रायगढ़/कोरबा/अंबिकापुर/कोण्डागांव/जगदलपुर/धमतरी/महासमुन्द/की ओर सूचनार्थ एवं पालनार्थ।
13. आई.टी.शाखा, छत्तीसगढ़ गृह निर्माण मण्डल, मुख्यालय नया रायपुर।
14. आदेश नस्ती/गार्ड फाईल।

14.11.17

मुख्य संपदा अधिकारी
छत्तीसगढ़ गृह निर्माण मण्डल
मुख्यालय, पर्यावास भवन, नया रायपुर

छत्तीसगढ़ गृह निर्माण मण्डल

मुख्यालय, पर्यावास भवन, नॉर्थ ब्लॉक सेक्टर-19, नया रायपुर (छ.ग.)

Ph.No.-0771-2512141, Email Id:-aocsbajwa@yahoo.in,
Website:-www.cghb.gov.in

छत्तीसगढ़ गृह निर्माण मण्डल

आसुधार प्रभार नीति (Betterment Charges Policy) वर्ष 2017

प्रस्तावना :-

छत्तीसगढ़ गृह निर्माण मण्डल द्वारा छत्तीसगढ़ राज्य के अंतर्गत विभिन्न स्थानों में भूमि प्राप्त कर आवासीय कालोनिया विकसित की गई इनमे आवासीय एवं व्यवसायिक संपत्ति का निर्माण तथा आबंटित सम्पूर्ण क्षेत्र का विकास कार्य किया गया है इन योजनाओं में :-

1. छत्तीसगढ़ गृह निर्माण मण्डल द्वारा वृहद स्तर पर भूखण्डों का विकास तथा आवासीय भवन एवं व्यवसायिक भवनों का निर्माण कार्य किया जाता है।
2. छत्तीसगढ़ राज्य में छत्तीसगढ़ गृह निर्माण मण्डल द्वारा विविध जिलो के अंतर्गत 103 कालोनियों का निर्माण तथा विकास कार्य किया गया है।
3. विभिन्न आवासीय योजनाए :- छत्तीसगढ़ गृह निर्माण मण्डल द्वारा सामान्य आवास योजना, पं. दीनदयाल आवास योजना, अटल आवास योजना, अटल विहार योजना आदि में आवासीय भवनों तथा व्यवसायिक संपत्ति का निर्माण किया जाता है।
4. भूमि प्राप्ति :- छत्तीसगढ़ गृह निर्माण मण्डल को शासन द्वारा निर्धारित प्रक्रिया अनुसार शासकीय भूमि लीज पर आबंटित की जाती है, निजी भूमि का शासन के माध्यम से अधिग्रहण किया जाता है तथा करार द्वारा या विनिमय द्वारा निजी भूमि कय की जाती है।
5. छत्तीसगढ़ गृह निर्माण मण्डल द्वारा प्राप्त शासकीय/निजी भूमि का सम्पूर्ण विकास कार्य किया जाकर ना लाभ ना हानि हितग्राहियों से पर्यवेक्षण सिद्धांत शुल्क लिया जाकर मण्डल द्वारा आवासीय/ व्यवसायिक भवनों /दुकानों कार्यालयीन हॉल आदि का निर्माण तथा आबंटन किया जाता है।
6. मण्डल द्वारा कालोनी निर्माण के साथ-साथ क्षेत्रीय विकास कार्य, अद्योसंरचना का विकास तथा मूलभूत नागरिक सुविधाएं, खेल के मैदान, बगीचे, सामुदायिक भवन, शाला भूखण्ड आदि का कार्य किया जाता है।
7. मण्डल द्वारा किये गये विकास एवं अद्योसंरचना कार्यो का तथा स्कीम के निष्पादन पश्चात् भूमि के मूल्य में वृद्धि का लाभ मण्डल से लगे हुए क्षेत्र के निजी कालोनियों को भी प्राप्त होता है।

क्रमशः-02

उद्देश्य :-

छत्तीसगढ़ गृह निर्माण मण्डल द्वारा इन कालोनियों के विकास/ प्रतिफल स्वरूप कालोनी के आस-पास के क्षेत्रों में निजी/कॉलोनाईजर/अन्य संस्थाओं द्वारा भवन निर्माण कार्य किया जाता है। इन निजी कालोनियों को प्रत्यक्ष या परोक्ष रुप से मण्डल कालोनी के विकास का लाभ प्राप्त होता है तथा आवासीय सुविधाएं विकसीत हुई है। इन विकसित कालोनियों से गृह निर्माण मण्डल अधिनियम 1972 की धारा 51, 52 एवं 53 के अंतर्गत आसुधार प्रभार या निर्धारण तथा वसूली की शक्तिया प्रदत्त की गई है। छत्तीसगढ़ गृह निर्माण मण्डल में तत्संबंध में स्पष्ट नीति तथा प्रकिया नही होने के कारण उक्त आसुधार मद में प्राप्ति योग्य वृहद राशि मण्डल को प्राप्त नही हो पा रही है। साथ ही मण्डल कालोनी से लगे क्षेत्र के निजी कालोनाईजर द्वारा नगर तथा ग्राम निवेश विभाग को प्रस्तुत करने मण्डल के अनापत्ति प्रमाण पत्र की मॉग की जाती है। आसुधार प्रभार नीति के लागू होने से मण्डल को दीर्घ निधि की प्राप्ति होगी तथा ऐसे प्रकरणों का निराकरण शीघ्र किया जा सकेगा।

प्रावधान :-

(अ) धारा 51 : आसुधार प्रभार :-

(1) **धारा 51(I)** जब गृह निर्माण स्कीम के बनने से स्कीम मे समाविष्ठ क्षेत्र की किसी भी भूमि का मूल्य मण्डल की राय में बढ़ जाएगा, तो मण्डल स्कीम में विचरित करने में यह घोषणा कर सकेगा कि स्कीम के निष्पादन से भूमि के मूल्य में वृद्धि के संबंध में आसुधार प्रभार भूमि के स्वामी या भूमि हीत रखने वाले किसी व्यक्ति द्वारा देय होगा।

(2) **धारा 51(II)** मूल्य में ऐसी वृद्धि जितनी से कि गृह निर्माण मण्डल स्कीम में निष्पादन पूर्ण हो जाने पर भूमि का मूल्य जो भूमि को भवनों से रहित मानकर प्रस्तावित किया गया हो स्कीम के निष्पादन के पूर्व भूमि के मूल्य से जो कि वैसी की रीति में प्राकृित किया गया हो अधिक हो और आसुधार प्रभार मूल्य से हुई ऐसी वृद्धि के आधे होगें।

(3) **धारा 51 (III)** मण्डल राज्य सरकार से पूर्व अनुमोदन से यह घोषणा कर सकेगा की ऐसे आसुधर प्रभार ऐसे किसी भूमि के संबंध में भी देय होंगे जो की स्कीम में समाविष्ट न हो किन्तु जो स्कीम में समाविष्ट क्षेत्र के पार्श्वस्थ यदि ऐसी भूमि का मूल्य स्कीम में समाविष्ट क्षेत्र में किसी गृह निर्माण स्कीम के निष्पादन के परिणाम स्वरूप बढ़ जाए।

(ब) धारा 52 : आसुधार प्रभारों के दायित्वाधिन व्यक्तियों को सूचना :-

(1) **धारा 52 (I)** मण्डल ऐसे किसी भी व्यक्ति को जो उस भूमि का जिसके की संबंध में आसुधार प्रभार उदग्रहीत किये जाने है, या उसमें हित रखता है, विहित प्रारूप में सूचना क्षेत्र तथा ऐसे व्यक्ति को सुनवाई का अवसर देगा।

(2) **धारा 52 (II)** ऐसे व्यक्ति की सुनवाई करने के पश्चात् या यदि व्यक्ति उपसंजात ना हो तो ऐसी कालावधि क जिसके भीतर मण्डल के समक्ष उपसंजात होने की ऐसी व्यक्ति से अपेक्षा की जाए, अवसान के पश्चात् मण्डल आधार की रकम का निर्धारण करने की कार्यवाही करेगा।

(3) **धारा 52 (III)** जहॉ मण्डल द्वारा प्रस्तावित किया गया आसुधार प्रभारों का निर्धारण संबंधित व्यक्ति द्वारा विहित कालावधि के भीतर स्वीकार कर लिया जाए वहॉ निर्धारण अंतिम होगा।

(4) **धारा 52 (IV)** यदि संबंधित व्यक्ति द्वारा प्रस्तावित किया गया निर्धारण स्वीकार ना करें तो मामला कलेक्टर को निर्देशित किया जाएगा।

(5) **धारा 52 (V)** कलेक्टर जांच के पश्चात् तथा संबंधित व्यक्ति की सुनवाई करने के पश्चात् उस व्यक्ति द्वारा देय आसुधार प्रभारों की रकम का निर्धारण करेगा।

(स) धारा 53 : आसुधार प्रभारों के भुगतान के लिए करार :-

(1) **धारा 53 (I)** कोई भी व्यक्ति जो भूमि के संबंध में आसुधार प्रभार चूकाने के दायित्वाधिन हो, अपने विकल्प पर मण्डल को उसका भुगतान करने के बदले ऐसी दर से जो की विहित की जाए, बयाज के शाश्वत के अध्याधीन रहते हुए भुगतान को भूमि में, के अपने हित पर भार के रूप में ब्रकाया छोड़ने का मण्डल के साथ करार निष्पादित कर सकेगा।

(2) **धारा 53 (II)** आसुधार प्रभारों के संबंध में किसी व्यक्ति द्वारा शोध्य प्रत्येक भुगतान तथा उप धारा (1) में निर्दिष्ट किया गया प्रत्येक भार, तत्समय प्रवृत्त किसी अन्य अधिनियति में अंतर्विष्ट किसी बात के होते हुए और किसी बन्धक या भार को जो कि 21 नवम्बर 1972 के पूर्व या पश्चात् सृजित किया गया हो निष्पादन होने पर भी ऐसी भूमि में ऐसे व्यक्ति के हित पर सरकार को शोध्य भू-राजस्व के, यदि कोई हो, पूर्व के भुगतान के अध्याधीन रहते हुए, प्रथम प्रभार होगा।

प्रकिया :-

छत्तीसगढ़ गृह निर्माण मण्डल के विकसित कॉलोनी के क्षेत्रों से निजी/कालोनाईजर/ अन्य संस्थाओं द्वारा स्वंय के भूमि पर कालोनी का निर्माण किये जाने हेतु मण्डल से अनापत्ति प्रमाण पत्र प्राप्त किया जाना आवश्यक है, जिसके लिए भूमि के हित रखने वाले भूमिस्वामी/कालोनाईजर द्वारा नियमानुसार जानकारी के साथ आवेदन प्रस्तुत करने पर निम्नानुसार प्रकिया का पालन किया जावेगा :-

1. भूमि के हित रखने वाले भूमिस्वामी/कालोनाईजर द्वारा अनापत्ति हेतु आवेदन संबंधित संभाग के कार्यपालन अभियंता को प्रस्तुत करना होगा।
2. भूमिस्वामी/कालोनाईजर को आवेदन के साथ विकसित कालोनी के क्षेत्र से लगी हुई भूमि का विस्तृत विवरण जैसे भूमि का क्षेत्रफल, खसरा क्रमांक, रकबा आदि तथा निर्माण हेतु प्रस्तावित कालोनी हस्ताक्षरित लेआऊट प्रस्तुत करना होगा।
3. भूमिस्वामी/कालोनाईजर को आवेदन के साथ संबंधित नगरीय निकाय से अनापत्ति प्रमाण प्रस्तुंत करना अनिवार्य होगा।

क्रमशः-04

4. भूमिस्वामी/कालोनाईजर को मण्डल से लगे हुए जमीन की क्रय/भूस्वामी संबंधी जमीन के दस्तावेज प्रस्तुत करना होगा।

5. भूमिस्वामी/कालोनाईजर को प्रमाणित करना होगा कि उनके द्वारा प्रस्तावित भूमि में निर्माण से मण्डल की कोई भी भूमि, पहुंच मार्ग, बाह्य सेवाएं तथा हितग्राहियों की निजता प्रभावित नही होगी।

6. कार्यपालन अभियंता द्वारा आवेदन प्राप्त होने के पश्चात् स्थल निरीक्षण किया जायेगा। तथा यह प्रमाणित किया जाएगा कि प्रस्तावित भूमि में निर्माण से मण्डल की कोई भी भूमि तथा पहुंच मार्ग एवं बाह्य सेवाएं जैसे- वाटर लाईन, सीवर लाईन, तथा विद्युत लाईन तथा हितग्राहियों की निजता प्रभावित नही होगी।

7. कार्यपालन अभियंता द्वारा मण्डल ले-आऊट, प्लान की हस्ताक्षरित स्वीकृत छायाप्रति प्रमाणित कर प्रस्तुत करेंगे।

8. कार्यपालन अभियंता द्वारा विकसित कालोनी में निर्मित भवनों की प्रारंभ तिथि तथा पूर्णता तिथि से संबंधित प्रमाण पत्र प्रस्तुत करेंगे।

9. कार्यपालन अभियंता द्वारा विकसित किये गये भूखण्ड पर भवन निर्माण कार्य का प्रारंभ वर्ष से भवन पूर्ण करने की अवधित तक का प्रतिवर्ष क्षेत्र के जिलाधीश द्वारा अनुमोदित बाजार मूल्य मार्गदर्शिका सिद्धांत (कलेक्टर गाईड लाईन दर सूची प्रस्तुत करेंगे।

10. आसुधार प्रभार की गणना मण्डल अधिनियम 1972 के अनुसार संबंधित कार्यपालन अभियंता द्वारा किया जावेगा जिसका अनुमोदन मुख्यालय की निम्नलिखित समिति द्वारा किया जावेगा :- (1) अपर आयुक्त (2) मुख्य संपदा अधिकारी (3) संबंधित उपायुक्त (4) संबंधित कार्यपालन अभियंता

11. कार्यपालन अभियंता द्वारा उपरोक्तानुसार परीक्षण करने के पश्चात् आवेदन संबंधित उपायुक्त की ओर आवश्यक दिशा निर्देश हेतु प्रेषित किया जावेगा।

12. संबंधित उपायुक्त द्वारा प्राप्त आवेदन के समस्त गुण-दोषो का परीक्षण कर/यदि आवश्क हो तो स्थल निरीक्षण कर प्रकरण में अपने टीप/अभिमत के साथ प्रकरण मुख्यालय प्रेषित किया जावेगा।

13. उपायुक्त के अनुसंशा पर तथा प्रकरण में निर्णय हेतु समिति द्वारा गुण-दोषों का परीक्षण कर अपने अनुसंशा सहित प्रकरण आयुक्त के समक्ष प्रस्तुत करेगी।

14. आयुक्त, छत्तीसगढ़ गृह निर्माण मण्डल के अनुमोदन पश्चात् मुख्य संपदा अधिकारी द्वारा आदेश जारी कर कार्यपालन अभियंता को कार्यवाही हेतु निर्देश दिये जायेंगे।

15. मण्डल अधिनियम 1972 की उपरोक्तानुसार धाराओं के तहत आसुधार प्रभार कार्यपालन अभियंता द्वारा जमा कराकर अनापत्ति प्रमाण पत्र जारी किया जावेगा।

क्रमशः-05

16. यह नीति दिनांक 12 फरवरी 2004 के पश्चात् मण्डल कालोनी से लगे हुए समस्त निर्मित/निर्माणाधीन कालोनियों पर लागू होंगे।

नोट :-(अ) आसुधार प्रभार भारित करने हेतु प्रारंभ तिथि मण्डल कॉलोनी/योजना हेतु भूमि आबंटन/आधिपत्य तिथि जो भी पूर्व में हो को माना जायेगा तथा योजना की पूर्णता तिथि रेरा एक्ट में उल्लेखित गाईड लाईन के अनुसार सम्पूर्ण विकास कार्य पश्चात् हितग्राहियों को प्रथम आधिपत्य प्रदान करने की तिथि को माना जायेगा।

(ब) यदि भूमि स्वामी/डेव्हलपर निर्माणाधीन/प्रगतिरत् योजना से लगी हुई भूमि के लिए अनापत्ति हेतु आवेदन करता है तो आसुधार प्रभार की गणना प्रारंभ तिथि (जैसा की उपर उल्लेखित है) तथा अनापत्ति हेतु आवेदन की तिथि को पूर्णता तिथि माना जावेगा।

(स) आसुधार प्रभार योजना प्रारंभ तिथि की गाईड लाईन दर के अनुसार भूमि का कुल मूल्य तथा योजना पूर्णता तिथि की गाईड लाईन दर के अनुसार भूमि का कुल मूल्य के अंतर की राशि का 50 प्रतिशत होगा।

(द) प्राप्त आसुधार राशि में योजना पूर्णता पश्चात् तथा अनापत्ति प्रमाण पत्र जारी करने की अवधि तक मण्डल द्वारा भूमि विकास हेतु प्रचलित नियमानुसार पूंजीगत ब्याज (जैसा कि वर्तमान में 14 प्रतिशत लागू है) भारित किया जावेगा।

(इ) भूमि स्वामी/डेव्हलपर द्वारा अनापत्ति हेतु आवेदन करने पर संबंधित कार्यपालन अभियंता द्वारा 15 दिनों के भीतर कार्यवाही कर संबंधित उपायुक्त को प्रेषित करेंगे जिस पर 15 दिनों के भीतर उचित निर्णय कर प्रकरण अनुसंशा सहित मुख्यालय प्रेषित की जावेगी, मुख्यालय द्वारा 30 दिवस के भीतर निर्णय लिया जाकर मुख्य संपदा अधिकारी मुख्यालय द्वारा संबधित कार्यपालन अभियंता को अनापत्ति प्रमाण पत्र जारी करने निर्देशित करेंगे।

अपर आयुक्त
मुख्यालय नया रायपुर

मुख्य संपदा अधिकारी
मुख्यालय नया रायपुर

उपायुक्त
वृत्त- दुर्ग

प्रशासकीय अधिकारी
मुख्यालय नया रायपुर

मुख्य लेखा अधिकारी
मुख्यालय नया रायपुर