झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, पुणे व पिंपरी चिंचवड क्षेत्र, पुणे

(गृहनिर्माण विभाग, महाराष्ट्र शासन)
मुख्य कार्यालय : चौथा मजला, काकडे बीझ आयकॉन,
ई-स्क्वेअर जवळ, पुणे विद्यापीठ रोड, अशोक नगर,
शिवाजी नगर, पुणे - ४११०१६.
दूरध्वनी क्रमांक : (का.) : ०२०-२५५७७९१८, २५५७७९०५
ई-मेल : srapune@yahoo.in वेबसाईट : www.new.srapune.gov.in

जा.क्र.झोपुप्रा/तां.१,२,३/७१२२/२०२४
दि.२५/११/२०२४

परिपत्रक क्र.०७/२०२४

विषय :- झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, पुणे साठी मंजूर असलेल्या विकास नियंत्रण नियमावली-२०२२ संदर्भात राज्य शासनाच्या नगरविकास विभागाने उक्त नियमावली संदर्भातील तरतूद क्रमाक "क"- (Removal of Difficulties) अडचणी दूर करणे (Removal of Difficulties) अंतर्गत दि.११.१०.२०२४ रोजी पारित केलेल्या आदेशांच्या अनुषंगाने प्राधिकरण स्तरावर पार पाडावयाची कार्यवाही.

संदर्भ:-१) शासनाच्या नगरविकास विभागाकडील अधिसूचना क्र.टीपीएस १८२२ /२५१ /प्र.क्र.०९ /२०२३/नवि-१३,दिनांक ०५/१२/२०२३ अन्वये मंजूर नियमावली.
२) राज्य शासनाने विकास नियंत्रण नियमावली, २०२२ च्या विनियम क्र.१४.६ मधील तरतूदींच्या अंमलबजावणीबाबत उक्त अधिसूचनेतील तरतूद क्र. "क" अडचणी दूर करणे (Removal of Difficulties) मधील तरतूदीनुसार पारित केलेले आदेश दि.११/१०/२०२४.

A. <u>प्रस्तावना-</u>

राज्य शासनाच्या नगरविकास विभागाने अधिसूचना क्र.टीपीएस १८२२/२५१/प्र.क्र.९ /२०२३/नवि-१३, दि.०५.१२.२०२३ नुसार झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण पुणे क्षेत्रासाठी विकास नियंत्रण नियमावली-२०२२ मंजूर केली असून, सदर नियमावलीच्या विनियम क्र.१४.६ या तरतुदींची प्रभावी अंमलबजावणी करण्याच्या दृष्टीकोनातून राज्य शासनाने दि.११.१०.२०२४ रोजी उक्त अधिसूचनेतील तरतुद क्र. "क"- अडचणी दूर करणे (Removal of Difficulties) अंतर्गत आदेश निर्गमीत केले असून त्यामध्ये मुख्यत्वे खालील बाबींचा समावेश करण्यात आला आहे.

(१) विनियम क्र.१४.६.१५ (३) नुसार पुनर्वसन इमारतीचे बांधकाम क्षेत्राची परिगणना करतेवेळी, FSI मधुन वगळण्यात आलेले क्षेत्र i.e. Passage, Staircase, Lift, Lobbies, Machine room, Refuge Area इ. मध्ये सदनिकेच्या बाल्कनी क्षेत्राचा समावेश करण्यात आलेला असुन, प्रोत्साहनात्मक देय क्षेत्राच्या परिगणनेसाठी सदर क्षेत्राची मर्यादा सदनिकांच्या बांधकाम क्षेत्राच्या ३५% ऐवजी ६०% पर्यंत अनुज्ञेय करण्यात आली आहे.

(२) १ हेक्टरवरील क्षेत्रासाठी अतिरिक्त १०% प्रोत्साहनात्मक मोबदला अनुज्ञेय करतेवेळी जमीन मालकी किंवा जमीनीचे गट (Parcel) यांच्या संख्येबाबत कोणतेही बंधन ठेवलेले नाही.

त्याचप्रमाणे असे अतिरिक्त प्रोत्साहन कमाल ३ रेशो मर्यादेपेक्षा जास्त अनुज्ञेय होऊ शकते, असे स्पष्ट केले आहे.

(३) पुनर्वसन घटकांतर्गत २० सदनिकांमागे एक तिनचाकी वाहनासाठी पार्किंग जागा पुरवण्यात यावी असे निर्देश देण्यात आले आहेत.

झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाकडे सादर झालेल्या योजनांबाबत यापूर्वी देण्यात आलेल्या प्रशासकीय मान्यता या "परिशिष्ट I" नुसार वेळोवेळी अद्ययावत झालेली नियमावली, सन २००८ ची नियमावली, आणि सन २०१४ ची नियमावली यानुसार देण्यात आलेल्या आहेत. विकसकांच्या विकल्पानुसार अशा पूर्वमंजूर योजना दि.१७/१२/२०१८ रोजीच्या अधिसुचनेनुसार वार्षिक मूल्य तक्त्यातील बाजारभावाशी संलग्न करण्यास आणि त्यानंतर सन २०२२ च्या नियमावलीमध्ये रुपांतरित करण्यास अनुमती देण्यात आली आहे. आता, विषयांकित शासन आदेशांनुसार अनुज्ञेय केलेल्या बाबी योजनांना लागू करण्यासाठीचे प्रस्ताव विकसकांमार्फत नव्याने दाखल होत आहेत. त्याअनुषंगाने संपूर्ण प्रक्रियेमध्ये एकसूत्रता राहावी या अनुषंगाने झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाने यापूर्वी पारित केलेले परिपत्रक क्र.१३ दि.२८.१२.२०२३ च्या अनुषंगाने पूरक सूचना निर्गमीत करणे आवश्यक झाले असल्याने यासंदर्भात खालील सूचना निर्गमित करण्यात येत आहेत.

<u>परिपत्रक:</u>

(१) विकसकांच्या विकल्पाप्रमाणे विषयांकित बदल अनुज्ञेय करणेबाबत खालील वर्गवारीप्रमाणे प्रस्तावांवर कार्यवाही करण्यात येईल.

(A) यापूर्वी प्रशासकीय मंजूरी न दिलेल्या प्रकरणांमध्ये सन २०२२ ची नियमावली आणि विषयांकित सर्व बदलांचा विचार करुनच प्रथम वेळी प्रारुप योजना प्रसिध्द करण्यात यावी, व त्यानंतर सविस्तर प्रशासकीय मान्यतेचे आदेश पारित करावेत.

(B) ज्या योजनांना सन २०२२ च्या नियमावलीप्रमाणे दि.११/१०/२०२४ पूर्वी प्रशासकीय मंजूरी देण्यात आली आहे, परंतू बांधकाम परवानगी दिलेली नाही, अशा प्रकरणांमध्ये विकसक यांच्या विकल्पानुसार विषयांकित लाभ न घेता योजना चालू ठेवता येईल किंवा विषयांकित बदलानुसार नव्याने प्रशासकीय मान्यता देता येईल.

(C) ज्या योजना सन २०२२ च्या नियमावली मध्ये रुपांतरीत होऊन पूर्ण झाल्या आहेत (अंतिम भोगवटा प्राप्त), अशा प्रकरणांमध्ये संदर्भीय शासन आदेशानुसार विषयांकित बाबी लागू करुन त्याप्रमाणे सुधारीत परिगणनेनुसार सु-सुधारित मान्यता देण्यात येईल.

(D) विकसकाच्या विकल्पाप्रमाणे ज्या योजनांसंदर्भात प्राधिकरणाने यापूर्वीच सन २०२२ च्या नियमावलीत रुपांतरण करण्यास अनुमती दिली आहे, अशा प्रकरणांमध्ये विषयांकित बाबी लागू करण्यासाठी नव्याने योजना प्रसिध्दी [४(३)] व त्यानंतर सविस्तर प्रशासकीय आदेश [४(५)] पारित करण्याची आवश्यकता नाही. अशा प्रकरणी प्रारुप योजना, प्रशासकीय मान्यतेचे आदेश यामधील परिगणना आणि Removal of Difficulties अंतर्गत ज्या विषयांकित बाबींसंदर्भात बदल प्रस्तावित केला असेल त्या बाबी दर्शवून सोबतच्या नमुन्यात सुधारित प्रशासकीय आदेश निर्गमित करण्यात येईल.

(E) ज्याप्रकरणी सन २०२२ च्या नियमावलीप्रमाणे यापूर्वी प्रारुप योजना प्रसिध्द केली आहे, मात्र विनियम क्र.१४.६.१२ नुसार प्रशासकीय मान्यता दिलेली नाही, अशा प्रकरणी, प्रारुप योजनेतील परिगणनेमध्ये विषयांकित बाबी लागू करुन त्यानुसार सुधारित परिगणना करुन सविस्तर प्रशासकीय आदेश पारित करण्यात येतील.

(F) ज्या प्रकरणांमध्ये यापूर्वी "परिशिष्ट T" मधील नियमावली, सन २००८ ची नियमावली, आणि सन २०१४ ची नियमावली यापैकी कोणत्याही नियमावलीनुसार प्रशासकीय मान्यता मिळाली आहे व योजना दि.१७/१२/२०१८ रोजीच्या अधिसुचनेप्रमाणे वार्षिक मूल्य तक्ता दराशी संलग्न केल्यानंतरही विकसकाच्या विकल्पाप्रमाणे सन २०२२ च्या नवीन नियमावलीत रुपांतरण झालेले नाही, अशा प्रकरणी विकसकाच्या विकल्पाप्रमाणे योजनेचे रुपांतरण सन २०२२ च्या नियमावलीत उपरोक्त Removal of Difficulties मधील बदलासह करण्यात यावे आणि त्यानंतर नव्याने प्रशासकीय मान्यतेचा सविस्तर आदेश पारित करण्यात येईल.

(G) मात्र दि. १७/१२/२०१८ रोजीच्या वार्षिक मूल्य तक्त्यांतील दराशी संलग्न न केलेल्या योजनांसदर्भात प्रथम वार्षिक मूल्य तक्त्याशी संलग्न होऊन सन २०२२ च्या नियमावलीत रुपांतरित करणे आवश्यक राहील व त्यानंतर त्यांना विषयांकित Removal of Difficulties अंतर्गत बाबी लागू होतील.

(२) झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणासाठी सध्या अस्तित्वात असलेली नियमावली-२०२२ मध्ये विषयांकित " अडचणी दूर करणे " (Removal of Difficulties) नुसार झालेले बदल अस्तित्वात आले आहेत, हे विचारात घेता यापूर्वीच्या मंजूर योजनांचे नवीन नियमावलीमध्ये रुपांतरण करतेवेळी, यापूर्वीच्या प्रशासकीय मंजूरीमधील काही बाबींना पूर्वबांधिलकी म्हणून संरक्षण देणे अपरिहार्य असल्यास अथवा योजनांचे रुपांतरण नवीन नियमावलीत करतेवेळी शिथीलता देणेची बाब योजना कार्यान्वयनाच्या दृष्टीने गरजेची असल्यास, जागेवरील वस्तुस्थिती विचारात घेऊन त्याबाबतच्या समर्थनासह शिथिलतेची बाब नमूद करुन प्रशासकीय मान्यता आदेश करण्यात येतील.

प्रकरणपरत्वे जागेवरील वस्तुस्थितीप्रमाणे जिवीत सुरक्षा, अग्निप्रतिबंधात्मक सुरक्षितता व आरोग्य सुरक्षितता या बाबींचा विचार करुन अशा शिथिलतेमध्ये अनिवार्य असलेल्या उद्वाहनांची संख्या वाढवणे शक्य नसणे, प्रति २० सदनिका एक तिनचाकी वाहन यासाठी पर्याप्त जागा उपलब्ध नसणे, सदनिकांचे चटईक्षेत्र यापूर्वीच्या नियमावलीप्रमाणे २६९ चौ.फुट ठेवलेले असणे, सामायीक क्षेत्रासाठी किमान जागा नवीन नियमावलीप्रमाणे ठेवलेली नसणे, इत्यादी शिथीलतांचा समावेश असू शकतो.

(३) विकसकाने योजनेसंदर्भातील सर्व देय रक्कमा झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाकडे भरणा केल्याची तसेच योजना विहित कालावधीत पूर्ण करण्याची हमी देणे आवश्यक राहील.

(४) झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणातील नगररचना विभागाने योजनेसंदर्भातील संचिकांचे वर्गीकरण करुन संचिकेच्या मुखपृष्टावर योजना मंजूरीसंदर्भातील मूळ नियमावली आणि रुपांतरण याबाबतचा जांभळया रंगाचा शिक्का खालीलप्रमाणे उमटवावा आणि योजनानिहाय- नियमावलीनिहाय तपशीलाचे संकलन एकत्रित तक्त्यामध्ये करावे.

झोपडपट्टीचे नाव	
विकसकाचे नाव	
योजनेस देण्यात आलेली प्रशासकीय मान्यता दिनांक	
दि.१७.१२.२०१८ च्या अधिसूचनेनुसार ASR शी संलग्न केल्याचा दिनांक	
सन २०२२ च्या नियमावलीत रुपांतरित केल्याचा दिनांक	
ROD अंतर्गत बाबी लागू केल्याचा दिनांक	

उपरोक्त बदलाचा लाभ घेण्यासाठी विकसकांनी त्यांच्या वास्तुविशादामार्फत योजनेसंदर्भात विषयांकित बाबी लागू करण्यासाठी सुधारित परिगणना व सुधारित नकाशे यांसह आणि शिथिलतेबाबतच्या समर्थनासह सुधारित प्रस्ताव झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाकडे सादर करावेत.

सुधारित प्रशासकीय मान्यता देण्यासर्भातील नमुना तक्ता सोबतच्या परिशिष्टामध्ये संलग्न केला आहे.

25.11.2024

(नीलेश र. गटणे, भा.प्र.से.)
मुख्य कार्यकारी अधिकारी,
झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण,
पुणे व पिंपरी चिंचवड, पुणे.

"झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाकडील जा.क्र.--------------------दि.----------नुसार पारित केलेल्या सु-सुधारित प्रशासकीय मान्यतेसंदर्भातील परिशिष्ट"

------------------------येथील झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना.

अ.क्र.	तपशील	नियमावली, २०२२ अंतर्गत दि......... रोजीच्या सुधारित प्रशासकीय मान्यतेनुसार तपशील (क्षेत्र चौ.मी. मध्ये)	राज्य शासनाने दि.११/१०/२०२४ रोजी Removal of Difficulties अंतर्गत दिलेल्या आदेशांनुसार अनुज्ञेय बाबी लागू करून सुधारित प्रशासकीय मान्यतेनुसार तपशील (क्षेत्र चौ.मी. मध्ये)
१	पुनर्वसन घटकासाठीचे एकूण प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र		
२	विनियम क्र.१४.६.१५ (३) नुसार Free of FSI अंतर्गत अनुज्ञेय असलेले जास्तीत जास्त क्षेत्र (Common Areas i.e. Passage, Staircase, Lift, Balcony etc.)	जास्तीत जास्त ३५%	जास्तीत जास्त ६०%
३	विनियम क्र.१४.६.१५ (३) नुसार Free of FSI अंतर्गत विकसकाने प्रस्तावित केलेले व झो.पु.प्राराधिकारणाने मंजूर केलेले क्षेत्र (Common Areas i.e. Passage, Staircase, Lift, Balcony etc.)		
४	सुविधा क्षेत्र (Free of FSI) बालवाडी, समाज मंदिर, पोलीस चौकी, आरोग्य केंद्र, इ. साठीचे क्षेत्र		
५	Convenience Shopping साठीचे क्षेत्र (५% किंवा २.५%)		
६	एकूण पुनर्वसन घटकाचे क्षेत्र (१+३+४+५)		
७	नियम क्र.१४.६.१६ (१) नुसार प्रोत्साहानात्मक चटई क्षेत्र निर्देशांक रेशो (R Factor)		
८	वरील रेशोनुसार भूखंडावर अनुज्ञेय असलेले प्रोत्साहानात्मक बांधकाम क्षेत्रफळ (FSI) (अनु.क्र. ६ X ७)		
९	योजनेचे एकूण बांधकाम क्षेत्र (Scheme FSI) (अनु.क्र. ६+८)		
१०	घनता ६५०T/H ते ८५०T/H असल्यास अतिरिक्त घनता २०% किंवा ८५०T/H पेक्षा जास्त असल्यास अतिरिक्त ३०% देय प्रोत्साहानात्मक मोबदला (अनु.क्र. ८ मधील क्षेत्रावर)		

अ.क्र.	तपशील	नियमावली, २०२२ अंतर्गत दि......... रोजीच्या सुधारित प्रशासकीय मान्यतेनुसार तपशील (क्षेत्र चौ.मी. मध्ये)	राज्य शासनाने दि.११/१०/२०२४ रोजी Removal of Difficulties अंतर्गत दिलेल्या आदेशांनुसार अनुज्ञेय बाबी लागू करून सुधारित प्रशासकीय मान्यतेनुसार तपशील (क्षेत्र चौ.मी. मध्ये)
११	१ हेक्टर पेक्षा जास्त क्षेत्र असल्यास अनुज्ञेय अतिरिक्त १०% प्रोत्साहानात्मक मोबदला (अनु.क्र. ८ मधील क्षेत्रावर)		
१२	एकूण अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्र (९+१०+११)		
१३	जागेवर विकसकाने प्रस्तावित केलेले बांधकाम क्षेत्र (पुनर्वसन घटक + मुक्त विक्री घटक)		
१४	हस्तांतरणीय विकसन हक्क (TDR) म्हणून देय क्षेत्र (अनु.क्र. १२ - १३)		
१५	विकसक यांना आतापर्यंत अदा करण्यात आलेले हस्तांतरणीय विकसक हक्क (TDR) क्षेत्र		
१६	विकसक यांना देय होणारा उर्वरित हस्तांतरणीय विकसन हक्क (अनु.क्र. १४-१५)		

दिनांक:- ----/----/२०२४

मुख्य कार्यकारी अधिकारी
झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण,
पुणे व पिंपरी चिंचवड क्षेत्र, पुणे

515

परिपत्रक क्रमांक: 6/ 2024 **दिनांक: - 02 सप्टेंबर, 2024**

विषय :- झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाकडे विकसकाने सादर केलेल्या प्रस्तावा संदर्भात पार पाडावयाची टप्पेनिहाय कार्यवाही

झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाकडे दाखल होणा-या योजनांसंदर्भात प्रत्येक टप्प्यावर व्यवस्थितपणे शहानिशा होईल याची प्राधिकरणाच्या संबंधित विभागांकडून काटेकोरपणे दक्षता घेणे आवश्यक आहे. या संदर्भात झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाकडील परिपत्रक क्र. १७/२०१९ दि. ३१.०१.२०१९ अधिक्रमीत करुन खालीलप्रमाणे निर्देश देण्यात येत आहेत.

(I) झो.पु.प्राधिकरण कार्यालयात प्रस्ताव सादर करण्याची कार्यपध्दती :-

विकसकामार्फत झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाकडे खाली नमूद केल्याप्रमाणे प्रस्ताव सादर करण्यात येईल.

(१) विकसकांनी वास्तुविशारद आणि विहित सल्लागारांचे पृष्ठांकन घेऊन प्राधिकरणाच्या प्रस्ताव शाखेमध्ये समक्ष प्रस्ताव सादर करावा.प्राधिकरणाच्या आवक-जावक शाखा किंवा अन्य कोणत्याही शाखेने प्रस्ताव स्वीकारु नये.

(2) विकसकाने प्रस्तावातील सर्व कागदपत्रांचे पृष्ठांकन केलेले असावे व सादर केलेल्या सर्व कागदपत्रांचा अनुक्रमणिकेमध्ये उल्लेख केलेला असावा.

(3) प्रस्तावासोबत खालील परिशिष्टे व्यवस्थित भरुन विकसकाच्या स्वाक्षरीने प्रस्ताव सादर करणे आवश्यक असेल.

Annex A : Covering Letter to be submitted by Developer to SRA

Annexure I– Form giving particulars of Scheme for Rehabilitation of the Slum alongwith following enclosures.

I-A Cadastral/Sketch map,Google/Satellite Image/Aerial Photograph of the Slum Scheme area.

I-B List of Slum dwellers prepared by Mashal/NGO, if any.

I-C The Copy of Gazette and Map Showing the area declared as Slum u/s 4 of the Slum Act and Certificate of Declaration from Municipal Authority concerned.

OR

The certificate from Municipal Authority showing the land under development is included in SI/EWS/HDH/other Zone.

I-D Copy of the Measurement Map carried out by CTSO/TILR OR if Govt Survey is not carried out, the Map prepared by the Empanelled Survey Agency.

I-E Zoning and Demarcation Certificate of Slum Area alongwith DP opinion obtained from the Municipal Corporation/concerned SPA.

I-F Copy of Certificate of Registration of Slum Dweller's Co-operative Housing Society, if any.

I-G The Certified Copy of the Resolution of Co-operative Housing Society appointing the Developer for Rehabilitation Scheme, if Constituted.

2.Annexure-II- The signed list of Slum Dwellers who have given consents in favour of the Developer, alongwith original consents.

3.Annexure III- Statement Showing Composition of the Developer {Prop./Firm/Company/LLP etc}.

III -A Registration Certificate issued by SRA.

III -B Registration Certificate issued by ROC/ROPF/other Authority.

III–C First Page of the PassBook of Bank A/c opened for the Project.

III–D Shareholding Certificate issued by the CA/CS.

4.Annexure IV-The Statement showing expected cost of Rehabilitation and the financial capacity of Developer.

5.Annexure V– Lands ownership details for all land included in the Slum rehab. Scheme, alongwith following enclosures.

V–A Record of Rights of the Scheme area.

V–B The legal title Certificate given by the Advocate.

V–C Documents showing Acquisition of rights in the Lands obtained by Developer.

V-D Annual Statement of Rates for the lands under slum rehab Scheme.

V-E Litigation details, if any.

6.Annexure VI- Statement showing the Awareness/Extension Activities, undertaken by Developer in the Scheme area.

7.Annexure VII-Additional documents in the context of the Scheme, if any.

(4) उपरोक्त सर्व परिशिष्टे व त्यासोबतचे अहवाल यासंदर्भात प्राधिकरणाने विहित केलेले व विशिष्ट अनुक्रमांक दिलेले नमुने वापरणे अनिवार्य असेल.

*****

II] विकसकामार्फत झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाकडे सादर झालेला प्रस्ताव दाखल करुन घेण्यासंदर्भात कार्यपध्दती

(A) <u>प्रस्ताव शाखा:-</u>

(1) प्रस्ताव शाखेने विकसकाकडून प्राप्त झालेला प्रस्ताव 3 प्रतीत प्राप्त झाल्याची आणि सर्व विहित Annexures मधील माहिती परिपूर्ण भरल्याची व सर्व कागदपत्रे सादर केली असल्याची खात्री करावी. त्यानंतर झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाकडे प्रस्ताव प्राप्त झाल्याची दिनांक/वेळ नमूद करुन उपअभियंता, झो.पु.प्रा. यांनी विकसकाला पोचपावती द्यावी.

(2) मा.उच्च न्यायालय, मुंबई यांचे श्री अवधेश वशिष्ठ तिवारी विरुध्द झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, मुंबई प्रकरणी दि. 26 एप्रिल, 2006 रोजीचे आदेश व अन्य आनुषंगीक आदेश विचारात घेण्यात येतील. अपूर्ण प्रस्ताव ताबडतोब त्रुटी नमूद करुन विकसकाकडे परत करण्यात येईल आणि परिपूर्ण प्राप्त झालेल्या प्रस्तावाला झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणात रितसर दाखल करुन घेईपर्यंत विशिष्ट आवक क्रमांक देण्यात येईल.

प्रस्तावित झोपडपट्टीसंदर्भात प्राधिकरणाकडे यापूर्वी परिपूर्ण प्रस्ताव सादर झाला असेल तर असा प्रस्ताव रितसर दाखल करुन मास्टर क्रमांक देण्याचा निर्णय होईपर्यत त्यापुढील प्राप्त होणा-या प्रस्तावाबाबत विहित कार्यवाही करण्यात येणार नाही, अशी स्पष्ट समज विकसकास देण्यात यावी.

(3) झोपडीधारकांनी विकसकाच्या लाभात दिलेली मूळ संमतीपत्रे प्रस्तावासोबत संलग्न केल्याची आणि अशी संमतीपत्रे परस्पर सक्षम अधिका-यांकडे दाखल होणार नाहीत याची खात्री करावी.

(4) योजना क्षेत्रासंदर्भात यापूर्वी अन्य शासकीय/निमशासकीय विभागांमार्फत कोणताही पुनर्वसन प्रस्ताव कार्यान्वीत झालेला असल्यास संबंधित जमीन मालकी असलेल्या विभागासोबत तसेच अंमलबजावणी संस्थेसोबत सल्लामसलत करावी. पात्र झोपडीधारकास कोणत्याही परिस्थितीत दुबार लाभ दिला जाणार नाही यासाठी पूर्वीच्या योजनांचा तपशील तसेच तेथील लाभार्थीची यादी मागवली जाईल.

(5) स्थलांतरणाच्या योजनांबाबत झोपडीमूक्त होऊ शकणा-या जागांच्या सुयोग्य संरक्षण व विनियोगाबाबत महानगरपालिकेचा अभिप्राय घेण्यात यईल.

(6) प्रस्ताव प्राप्त झाल्यापासून 15 दिवसात प्रस्ताव शाखेने सक्षम प्राधिकारी विभाग, नगर रचना विभाग, विधी विभाग (नगर भूमापन), सहकार विभाग व लेखा विभाग यांचे अभिप्राय मागवावेत.

(7) प्रस्ताव शाखेमार्फत महानगरपालिका तसेच संबंधित शासकीय विभागांसोबत आवश्यक त्या सर्व बाबींसंदर्भात पत्रव्यवहार प्रस्ताव शाखेमार्फत प्रस्तावित करण्यात येईल.

(B) नगर भूमापन/विधी विभाग:-

(1) प्रस्ताव नेमका कोणत्या जागेसाठी सादर केला आहे हे तपासून प्रस्तावातील जागेच्या मालकी हक्काची पडताळणी करण्यात येईल. प्राधिकरण मान्य जेष्ठ वकिलांचा कायदेविषयक सल्ला आणि संबंधित जमिनीच्या मालकी हक्काच्या नोंदी तपासून त्यावरील विकसन हक्क विकसकाकडे निहित झाल्याची खात्री करावी. झोपडीव्याप्त जागेवर पुनर्वसन ईमारत बांधून झाल्यानंतर अशा जागेचे सहकारी गृहनिर्माण संस्थेच्या निर्विवादपणे हस्तांतरण होऊ शकेत याबाबतची खात्री करावी.

(2) 7-12 व अस्तित्वात असल्यास प्रॉपर्टी कार्ड आणि नगररचना योजना अंमलात आली असल्यास त्यासंबंधीचे B फॉर्म, अशा सर्व संबंधित अधिकार अभिलेखांचे अवलोकन करुन अभिप्राय नोंदवावा. चॅरिटेबल ट्रस्ट, वक्फ ईनामाबाबत यासंदर्भातील नोंदी तपासून जमीन हस्तांतरणासंदर्भात सक्षम प्राधिका-यांची मान्यता तपासावी.

(3) योजना क्षेत्रातील जागेची शासकीय मोजणी झालेली नसल्यास झो. पु. प्राधिकरणाच्या पॅनेलवरील मोजणी संस्थेकडून योजना क्षेत्रातील जागेची, अशा क्षेत्राच्या जागामालकांच्या संमतीने खाजगी मोजणी करुन जागेवरील झोपडपट्टीचा कॅडेस्ट्रल नकाशा तयार करावा. शासकीय/निमशासकीय जागांबाबत अधिनियमाच्या कलम ३ (क) नुसार झोपडपट्टी पुनर्वसन क्षेत्र निर्धारणेची प्राथमिक अधिसूचना प्रसिध्दीनंतर शासकीय मोजणी पार पाडावी. स्थलांतराच्या योजनांमध्ये मूळ जागेची व स्थलांतरण प्रस्तावित असलेली जागा अशा दोन्ही जागांची शासकीय मोजणी आवश्यक असेल.

(4) योजना क्षेत्रामध्ये प्रस्तावित होणारे बांधकाम कोणत्याही शासकीय/निमशासकीय विभागा कडील अधिसूचना किंवा आदेशानुसार बांधकामासाठी प्रतिबंधीत आहे का याची पडताळणी करावी. अधिनियमाच्या कलम 3Z-6 नुसार नमूद क्षेत्र तसेच संरक्षण विभागाकडील रेड झोन, एअर फनेल, विद्युत विभागाकडील प्रतिबंधीत क्षेत्र, हेरिटेज किंवा पर्यावरण संवेदनशील क्षेत्र आदी प्रकरणी योजना राबवता येणार नाही.

(5) विकसकाने नियुक्त केलेल्या वास्तुविशारदाने योजना क्षेत्रातील झोपडीव्याप्त क्षेत्र व आरक्षण क्षेत्र याची मोजणी नकाशानुसार त्रिमिती पध्दतीने परिगणना केल्याची खात्री करावी.

उपरोक्त मुद्यांच्या अनुषंगाने व अन्य आवश्यक मुद्यांचा समावेश करुन नगरभूमापन/विधी विभागाने प्रस्ताव शाखेकडे पुढील 15 दिवसात अभिप्राय सादर करावेत.

(C) <u>सक्षम प्राधिकारी विभाग :-</u>

(1) प्रस्तावातील योजना क्षेत्राचे सर्व अधिकार अभिलेख व मोजणी नकाशे स्वतंत्रपणे तपासावेत.

(2) झोपडपट्टी अधिनियमाच्या कलम 4 अंतर्गत योजना क्षेत्र हे झोपडपट्टी क्षेत्र म्हणून घोषित असल्याची अधिसूचना महानगरपालिकेकडून निर्गमित झाली आहे का हे पडताळून पहावे. अशी अधिसूचना निर्गमित झाली नसल्यास किंवा घोषीत क्षेत्रापेक्षा जास्त क्षेत्रामध्ये झोपडपट्टी असल्यास महानगरपालिकेच्या सक्षम प्राधिका-यांकडून प्रस्तावित क्षेत्र झोपडपट्टीसदृष्य क्षेत्र असल्याबाबत विहित अहवाल सादर केला आहे काय हे तपासून स्वत: स्थळपाहणी करुन योजना क्षेत्र झोपडपट्टी सदृष्य असल्याचे प्रमाणित करावे.

(3) झोपडपट्टी सदृष्य क्षेत्र निर्धारित करतेवेळी योजना क्षेत्रात देण्यात आलेल्या बांधकाम परवानग्या, अरुंद रस्ते, दाटीवाटीची वस्ती, नियोजनाचा अभाव, भाडेपट्टा, मालक-भाडेकरु संबंध/करार, यापूर्वी लाभ घेतलेले इतर योजनेतील लाभार्थी, MR & TP अधिनियम,1966 नुसार नियमानुकूल होणारी बांधकामे, वाडे, मोडकळीस आलेली बांधकामे, मनपाच्या गलिच्छ वस्ती निर्मूलन योजनेतून निर्माण झालेल्या नागरी सुविधा, मनपाकडील मालमत्ता पत्रके/सेवाशुल्क यांचा तपशील, SI/EWS झोन, फोटोपास, अन्य अशासकीय संस्थांनी सर्वेक्षण केले असल्यास त्याचा तपशील अशा सर्व बाबींचा सर्वकष विचार करण्यात यावा.

(4) योजना क्षेत्रासंदर्भात मशाल किंवा झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणामार्फत नियुक्त केलेल्या अन्य संस्थांमार्फत सर्वेक्षण केले असल्यास त्याचे अवलोकन करुन सदर क्षेत्र अधिनियमाच्या कलम 3 (क) अन्वये "झोपडपट्टी पुनर्वसन क्षेत्र" म्हणून घोषीत करण्यास समर्थनीय परिस्थिती आहे काय याबाबत पडताळणी करावी.

(5) विकसकामार्फत सादर झालेला झोपडयांचा तपशील दर्शवणारा कॅडेस्ट्रल नकाशा, मनपाकडील आनुषंगीक कागदपत्रे तसेच विकसकास झोपडीधारकांनी पुनर्वसन प्रक्रियेसाठी दिलेली संमतीपत्रे याची पडताळणी करुन विकसकाच्या लाभात 51% पेक्षा जास्त झोपडीधारकांनी प्राधिकरणाने विहित केलेल्या नमुन्यात मुद्रांक पेपरवर नोटराईज्ड संमतीपत्रे दिली असल्याची खात्री करण्यात येईल. प्राधिकरणासाठी दि.5.12.2023 रोजीच्या प्रचलित नियमावलीनुसार योजना क्षेत्रातील किमान 51% झापडीधारकांची संमतीपत्रे आवश्यक आहेत.

उपरोक्त बाबींच्या अनुषंगाने सक्षम प्राधिकारी विभागाने आपले अभिप्राय प्रस्ताव शाखेला सादर करावेत.

(D) नगररचना विभाग :-

(1) योजना क्षेत्रातील जागेचे मोजणी नकाशानुसार महानगरपालिकेकडील झोनींग आणि विकास आराखडयानुसार कोणते आरक्षण आहे याची पडताळणी करण्यात येईल. MIDC, PCNTDA किंवा अन्य विशेष नियोजन प्राधिकरणाची जागा असल्यास जमीन वापराबाबत अभिप्राय घेण्यात येतील. झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण पॅनेलवरील सर्वेक्षण एजन्सीकडून आरक्षण क्षेत्र व हद्दी निश्चित करुन घेण्यात येतील.

(2) योजना क्षेत्र विकसनक्षम असून त्यासाठी पोहोच रस्ता उपलब्ध आहे का याची पडताळणी करण्यात येईल.

(3) योजना क्षेत्रामध्ये झोपडीव्याप्त भूखंड व बोजा विरहित भूखंड समाविष्ट असल्यास अशा भूखंडाचे एकत्रीकरण तसेच Clubbing of Schemes असल्यास त्याबाबत विकास नियंत्रण नियमावलीनूसार पडताळणी करण्यात येईल. बांधकाम अयोग्य भूखंडासंदर्भात स्थलांतरण प्रस्तावित केले असल्यास मूळ भूखंड व स्थलांतरण प्रस्तावित भूखंड अशा दोन्ही भूखंडांच्या तपशीलांची पडताळणी करण्यात येईल.

उपरोक्त बाबींच्या अनुषंगाने नगररचना विभागाने आपले अभिप्राय प्रस्ताव शाखेला सादर करावेत.

(E) लेखा विभाग :-

(1) संबंधित विकसक यांनी सादर केलेली आयकर विवरणपत्रे, ताळेबंद (Balance Sheet), विकसकांच्या सध्या कार्यरत असलेल्या अन्य योजना तसेच निधी उभारणी स्वरुप या बाबी तपासून विकसकाची प्रकल्प राबवण्यासंबंधातील आर्थिक क्षमता पडताळून पहावी.

(2) यासंदर्भात सनदी लेखापालांकडील दाखले तसेच संबंधित शासकीय विभागाकडे दाखल केलेली विवरणपत्रे विचारात घ्यावेत.

उपरोक्त बाबींच्या अनुषंगाने लेखा विभाग आपले अभिप्राय प्रस्ताव शाखेला पाठवेल.

(F) आस्थापना विभाग :-

(1) आस्थापना शाखेने विकसकाच्या प्राधिकरणाकडील नोंदणीवेळची भागीदारी/समभाग स्थिती व विकसकाचे संदर्भात सद्या अस्तित्वात असलेले भागीदारी/समभागांचे स्वरुप याबाबतची पडताळणी करण्यात यावी.

(2) विकसकाच्या गठनात बदल झाला ही बाब तपासावी आणि जर 51% पेक्षा जास्त बदल असतील तर झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाचे परिपत्रक दि.03.06.2024 नुसार आवश्यकतेप्रमाणे फी आकारणी करुन नोंदणी तपशील अद्यावत करण्यात येईल.

(3) विकसक गठणासंदर्भात आवश्यकतेप्रमाणे प्राधिकरणाच्या पॅनेलवरील कंपनी सचिव यांचा अभिप्राय घेण्यात येईल.

उपरोक्त बाबींच्या अनुषंगाने आस्थापना विभागाने आपला अभिप्राय प्रस्ताव शाखेकडे पाठवावा.

(G) सहकार विभाग :-

झोपडीधारकांची सहकारी गृहरचना संस्था स्थापन झाली असल्यास संस्थेने वार्षिक सर्वसाधारण सभेतील ठरावाव्दारे विकसकाची नियुक्ती केली असल्यास त्याबाबत पडताळणी करावी, व आपला अहवाल प्रस्ताव शाखेकडे पाठवावा.

(H) प्रस्ताव शाखा :-

(1) ज्यावेळी एखाद्या योजना क्षेत्रासंदर्भात परिपूर्ण कागदपत्रांसह प्रस्ताव (Receipt क्रमांक दिलेला) प्राप्त असताना दुसरा प्रस्ताव प्राप्त होईल, त्यावेळी नव्याने सादर प्रस्ताव परिपूर्ण असला तर तो स्वीकारण्यात यावा आणि यापूर्वी सादर झालेल्या प्रस्तावावरील निर्णयानंतरच नवीन प्रस्तावाची छाननी करण्यात येईल अशी समज संबंधित विकसकाला देण्यात यावी. पहिला प्रस्ताव सबळ कारणास्तव दप्तरदाखल करण्यात आल्यानंतर त्यापुढील प्राप्त झालेल्या परिपूर्ण प्रस्तावाची छाननी करण्यात येईल.

(2) झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाच्या निरनिराळया विभागांकडील प्राप्त झालेले अभिप्राय विचारात घेऊन प्रस्ताव शाखेने सचिव, झो.पु.प्रा. यांचेमार्फत विकसकाने सादर केलेला प्रस्ताव दाखल करणे व त्यासाठी मास्टर क्रमांक देणे यासंदर्भात निर्णय घेण्याकरिता मुख्य कार्यकारी अधिकारी यांचेकडे टिपणी सादर करावी.

(3) प्राधिकरण कार्यालयात विकसकामार्फत प्रस्ताव सादर झाल्याच्या दिनांकापासून जास्तीत जास्त 2 महिन्याचे आत, वरील अभिप्रायांच्या अनुषंगाने प्रस्ताव दाखल करण्यासंदर्भात मुख्य कार्यकारी अधिकारी यांचेकडे निर्णयासाठी प्रस्ताव शाखेने टिपणी सादर करावी.

(4) झो.पु.प्राधिकरण स्तरावर प्रस्ताव दाखल करण्याबाबत झालेल्या निर्णयासंदर्भात कारणमिमांसा नमूद करुन मुख्य कार्यकारी अधिकारी स्तरावर स्वयंस्पष्ट आदेश पारित करावेत.

(5) प्रस्ताव झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण कार्यालयात स्वीकृत व दाखल करण्याबाबत निर्णय झाल्यानंतर प्रस्तावास स्वतंत्र मास्टर क्रमांक देण्यात येईल. त्यानंतर प्रस्ताव शाखेकडून प्राधिकरणाच्या सक्षम प्राधिकारी, नगररचना, भूमापन /विधी, सहकार आणि लेखा या विभागांकडून प्राप्त झालेले अभिप्राय तसेच विकसकाचा मूळ प्रस्ताव यासंदर्भातील संचिका पुढील कार्यवाहीसाठी नगररचना विभागाकडे अग्रेषीत करण्यात येईल.

*****

(III) प्रस्ताव दाखल करुन मास्टर क्रमांक दिल्यानंतर करावयाची विभागनिहाय कार्यवाही :-

(A) सक्षम प्राधिकारी विभाग:

(1) प्रस्ताव शाखेने योजना दाखल करुन मास्टर क्रमांक दिल्याचे आदेश पाठवल्यानंतर झोपडपट्टी अधिनियमाच्या कलम 3 (क) अंतर्गत "झोपडपट्टी पुनर्वसन क्षेत्र" निर्धारित करण्यासंदर्भातील पूर्वसूचना मंजूरीकरिता संचिका सादर करण्यात येईल. अधिनियमाच्या कलम 3 (क) अंतर्गत प्रस्तावित आदेशामध्ये योजना क्षेत्रातील जागेची मालकी, चतु:सीमा आदि तपशील अचूकपणे नोंदवण्यात येईल. सदर अधिसूचनेत **विकसकाच्या नावाचा व प्रस्तावाचा तपशील नमूद करण्यात येऊ नये.**

(2) झोपडपट्टी अधिनियमाच्या कलम 3 (क) अंतर्गत क्षेत्र निश्चितीची प्राथमिक अधिसूचना प्राधिकरणाचे संकेतस्थळ व योजना क्षेत्रामध्ये प्रसिध्द करावी. योजना क्षेत्राशी संबंधित सहकारी गृहरचना संस्था स्थापन असल्यास अशा संस्थेस प्रत देऊन शासकीय राजपत्र व स्थानिक वर्तमानपत्रात अधिसूचना प्रसिध्द करण्यात यावी. त्याचप्रमाणे योजना क्षेत्रातील प्रत्येक जमिनीबाबत, अधिकार अभिलेखाप्रमाणे जमीनमालकी संदर्भातील नाव दाखल असलेल्या सर्व हितसंबंधितांना रजिस्टर पोस्टाने सदर अधिसूचनेची प्रत पाठवून पोचपावती अभिलेखीत करावी.

(3) त्यानंतर 30 दिवसांच्या कालावधीमध्ये प्राप्त झालेले सर्व दावे व हरकती यांच्या अनुषंगाने विहित छाननी करुन अधिनियमाच्या कलम 3 (क) अंतर्गत " झोपडपट्टी पुनर्वसन क्षेत्र" निर्धारित करणारे अंतिम आदेश प्रस्तावित करावेत. अंतिम आदेश पारित करण्यापूर्वी योजना क्षेत्राची शासकीय मोजणी झाली असल्याची खात्री करावी.

(4) योजना क्षेत्रासंदर्भात झोपडीधारकांची परिशिष्ट II मधील पात्रता यादी तयार करण्यासाठी सक्षम प्राधिका-यांमार्फत क्षेत्रीय पाहणी करुन प्राथमिक सर्वेक्षण करण्यात येईल. प्राथमिक सर्वेक्षणापूर्वी योजना क्षेत्रातील सर्व झोपडीधारकांना योजनेची माहिती देणारी पुस्तिका आणि झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाकडील नियमावलीचा तपशील दर्शवणारी पुस्तिका विकसकामार्फत विनामूल्य पुरवण्यात यावी. विकसकामार्फत सर्व झोपडीधारकांची योजना क्षेत्रातील सुयोग्य सार्वजनिक ठिकाणी बैठक घेण्यात येऊन त्यांना झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेचे स्वरुप व अन्य सांविधानिक तपशील तसेच सर्व महत्त्वाचे टप्पे समजावून सांगण्यात येतील.

(5) संबंधित झोपडीधारकांकडून अर्हतेबाबतची माहिती प्राप्त करण्यासाठी खालील नमूद रिक्त व पृष्ठांकित केलेले अर्ज नमुने सर्वेक्षणावेळी वितरित करण्यात येतील.

a) जोडपत्र-3/4
b) स्वयंघोषणापत्र- प्रपत्र "अ"
c) स्वयंसाक्षांकनाचे स्वयंघोषणापत्र- प्रपत्र "ब"

(6) उपरोक्त जोडपत्रांसोबत दि.1 जाने. 2000 पूर्वीचे व सध्याचे वास्तव्य सिध्द करणारी पुराव्याबाबतची खालीलपैकी उपलब्ध असलेली कागदपत्रे झोपडीधारकांनी सक्षम प्राधिकारी यांचेकडे सादर करावीत.

(a) जिल्हाधिकारी कार्यालयामार्फत सन 2000 अथवा त्यापूर्वीच्या वर्षाच्या प्रकाशित झालेल्या अंतिम मतदार यादीचा प्रमाणित उतारा.

(b) झोपडीत प्राधिकृत विज कंपनीने जोडणी दिल्याचे कागदपत्रे/अभिलेख/देयक.

(c) राज्य शासनामार्फत संदर्भांकित दि. 11 जुलै, 2001 च्या आदेशानुसार राबविण्यात आलेल्या "पात्र झोपडपट्टीवासियांकरिता ओळखपत्र योजना 2001" नुसार देण्यात आलेले गणना फॉर्म.

(d) झोपडीची महानगरपालिका/नगरपरिषदेचे मालमत्ता कर आकारणी केल्याचा पुरावा.

(e) राज्य शासनाच्या महसूल विभागाकडून अकृषिक परवानगी अथवा अकृषिक वापर नियमित करण्याची परवानगी व त्यावेळी भरलेल्या अकृषिक कर/ अकृषिक दंडाच्या रक्कमेची पावती.

(f) दि. 01जाने. 2000 किंवा त्यापूर्वी नोंदणीकृत असलेल्या झोपडपट्टी सहकारी गृहनिर्माण संस्थेचे सहायक निबंधक, सहकार यांनी प्रमाणित केलेले भाग प्रमाणपत्र.

(g) व्यावसायिक अथवा औद्योगिक स्वरुपाच्या वापरात असलेल्या अथवा त्यासह निवासी वापरात असलेल्या झोपडीच्या बाबतीत त्या झोपडीच्या क्रमांकाचा उल्लेख असलेल्या अथवा निश्चित ठिकाण दर्शविणारा महानगरपालिका/नगरपालिका/नगरपरिषदेचा दि.01.01.2000 अथवा तत्पुर्वी प्राप्त झालेल्या (अ) गुमास्ता परवाना/खानावळ किंवा (ब) उपहारगृह लायसन्स /त्या अनुषंगाने भरण्यात आलेल्या कराची पावती.

(7) झोपडीधारकांनी सादर केलेले अर्ज व कागदपत्रे यांच्या अनुषंगाने झोपडी/संरचनेचे सन 2000 पूर्वीचे अस्तित्व विचारात घेऊन झोपडीधारकांचा सन 2000 पूर्वीचा व सध्याचा वास्तव्याचा पुरावा या अनुषंगाने पात्रता तपासणी होऊन परिशिष्ट- 2 मधील प्राथमिक पात्रता यादी प्रसिध्द करण्यात येईल. पात्रता निश्चितीसंदर्भात दि. 22. 07. 2014, दि. 16. 05. 2015, दि. 08. 03. 2022 व दि. 16. 05. 2018 रोजीच्या शासन निर्णयांचे अवलोकन करावे.

सदर यादीवर दावे/हरकती सादर करण्यासाठी किमान 30 दिवसांचा कालावधी देण्यात येईल.

(8) प्राप्त दावे/हरकती यांच्या अनुषंगाने गुणवत्तेवर निर्णय घेऊन झोपडीधारकांची परिशिष्ट-2 मधील अंतिम पात्रता यादी प्रसिध्द करण्यात येईल.

(9) कोणत्याही व्यक्तिस पुनर्वसनाचा लाभ दुबार देय राहणार नाही व त्यासंदर्भात खात्री करणेसाठी आधार डेटा आणि अन्य योजनांमधील लाभार्थी तपशील याची पडताळणी करण्यात येईल.

(10) दि.1 जानेवारी 2000 पूर्वीचे नि:शुल्क पुनर्वसनासाठी पात्र व दि. 1 जानेवारी 2011 पूर्वीचे सशुल्क पुनर्वसनासाठी पात्र अशा झोपडीधारकांच्या योजना क्षेत्रनिहाय <u>स्वतंत्र पात्रता याद्या तयार करण्यात येतील.</u>

(11) झापडीधारकांच्या पुनर्वसनासाठी अर्हता निश्चिती करणा-या पात्रता याद्या प्रसिध्द केल्यानंतर तात्काळ प्राधिकरणाच्या संकेतस्थळावर उपलब्ध करण्यात याव्यात.

<u>(B) सहकार विभाग :</u>

प्राधिकरणातील सहाय्यक निबंधक, सहकारी संस्था यांनी झोपडीधारकांची पात्रता यादी प्रसिध्द झाल्यानंतर तातडीने (नियमावलीप्रमाणे बांधकाम परवानगीनंतर जास्तीत जास्त 60 दिवसात) पात्र झोपडीधारकांची सहकारी गृहनिर्माण संस्था नोंदणीकृत करावी. अशा सहकारी गृहनिर्माण संस्थेला योजनेसंदर्भातील सर्व महत्त्वाच्या घटना व सांविधानिक मंजू-यांचा तपशील वेळोवेळी कळवण्यात येईल.

(C) <u>नगररचना विभाग :-</u>

(1) विकसकाने सादर केलेल्या पुनर्वसन योजनेचा प्रारुप तपशील, प्राथमिक यादी व प्रस्ताव आणि रेखांकन प्रत याची छाननी करुन प्राधिकरणाने निर्धारित केलेल्या नमुन्यात योजना क्षेत्रात दर्शनी भागात प्रसिध्द करण्यात येईल. संबंधित सहकारी गृहनिर्माण संस्थेला त्याची प्रत उपलब्ध करुन द्यावी व अशी संस्था स्थापन झाली नसल्यास, योजना क्षेत्रात पंचनाम्याव्दारे प्रसिध्दी देण्यात यावी .

(2) संबंधित झोपडपट्टी पुनर्वसन क्षेत्रासंदर्भात प्रारुप योजना प्रसिध्द करुन अशा प्रसंगी करावयाच्या पंचनाम्यामध्ये योजना क्षेत्रातील कमीत कमी 5 झोपडीधारकांची स्वाक्षरी घेण्यात यावी. स्वाक्षरीखाली अशा झोपडीधारकांची नावे व त्यांचे पत्ते तसेच पात्रता यादीतील अनुक्रमांक नमूद करणे अनिवार्य राहील.

(3) प्रारुप पुनर्वसन योजनेसंदर्भात प्राप्त झालेल्या सूचना व हरकतींच्या अनुषंगाने तपासणी करुन नियमावलीतील विनियम क्र.14.6.12.1 नुसार योजनेला प्रशासकीय मान्यता देण्याची कार्यवाही प्रस्तावित करण्यात येईल. अशा प्रकरणी योजना क्षेत्रासंदर्भात अधिनियमाच्या कलम ३ (क) नुसार "झोपडपट्टी पुनर्वसन क्षेत्र" निर्धारित केल्याची आणि सक्षम प्राधिका-यांनी परिशिष्ट-2 मधील पात्रता यादी प्रसिध्द झालेली असल्याची खात्री करणे आवश्यक राहील.

(4) योजनेला प्रारुप प्रसिध्दी/प्रशासकीय मान्यता दिल्यानंतरच पर्यावरण विभागाकडील परवानगीसाठी IoD (Intimation of Disapproval) देणेची बाब प्रस्तावित करण्यात येईल.

IV) निष्कासन कार्यवाही :-

(A) ताबा विभाग :-

(1) विकसकाने संबंधित योजना क्षेत्रातील पात्र झोपडीधारकांची संक्रमण व्यवस्था कोणत्या प्रकारे केली आहे याबाबत खात्री करण्यात यावी. ज्या प्रकरणी झोपडीधारक विकसकांकडून स्वेच्छेने घरभाडे स्विकारत आहेत, अशा ठिकाणी सर्व पात्र झोपडीधारकांना एक वर्षाच्या आगाऊ स्वरुपात घरभाडे अदा केले आहे काय याबाबतची पडताळणी करण्यात येईल. ज्या प्रकरणी भाडे रक्कमेबाबत विवाद होईल अशा प्रसंगी प्राधिकरण निर्धारित भाडे अदा करणे अनिवार्य असेल. उपरोक्त खात्रीअंती तहसीलदार, ताबा हे सक्षम प्राधिकारी व नगररचना विभागाकडे त्यांचा अहवाल सादर करतील.

(B) सक्षम प्राधिकारी विभाग :-

(1) योजनेला प्रशासकीय मान्यता दिल्याची व संक्रमण व्यवस्थेबाबतची खात्री झाल्यानंतर मोजणी नकाशानुसार योजना क्षेत्राच्या हद्दीची पडताळणी करुन, झोपडपट्टी अधिनियम (सुधारणा, निर्मूलन व पुनर्वसन) 1971 च्या कलम 3 (ड) सह, कलम 12 (1) नुसार योजना क्षेत्रासाठी "झोपडपट्टी निर्मूलन आदेश " प्रस्तावित करण्यात येतील. उपरोक्तप्रमाणे झोपडपट्टी निर्मूलन आदेश निर्गमित केल्यानंतर आणि त्यामध्ये नमूद मुदतीनंतर असे आदेश परिणामक्षम (Operative) झाल्यानंतर, जे झोपडीधारक आपल्या झोपडया निष्कासित करणार नाहीत, अशा झोपडीधारकांची झोपडी/संरचना झोपडपट्टी पुनर्वसन अधिनियमाच्या कलम 12 (8) नुसार मुख्य कार्यकारी अधिकारी, झोपुप्रा निष्कासीत करु शकतील.

(2) ज्या झोपडीधारकांनी आपली झोपडी/संरचना " झोपडपट्टी निर्मूलन आदेशानंतर" रिक्त केलेली नाही, अशा झोपडीधारकांना त्यांचे योजनाक्षेत्रातून निष्कासन का करु नये यासंदर्भात 30 दिवसाची मुदत नमूद करुन अधिनियमाच्या कलम 33 अंतर्गत वैयक्तिक नोटीस प्रस्तावित करण्यात येईल. नोटीसांच्या अनुषंगाने संबंधितांचे खुलासे प्राप्त झाल्यास प्रकरणातील गुणवत्तेनुसार अधिनियमाच्या कलम 33 अन्वये झोपडीधारकनिहाय वैयक्तिक निष्कासन आदेश मुख्य कार्यकारी अधिकारी, झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण यांच्या अनुमतीने पारित करण्यात येतील.

(3) उपरोक्त आदेशांची अंमलबजावणी न झाल्यास, योजना क्षेत्रातील विहित सांविधानिक प्रक्रिया पूर्ण झाल्याची खात्री करुन आवश्यकतेप्रमाणे पोलीस बंदोबस्त मागवावा. अशा झोपडयांचे निष्कासन झालेले नसल्यास झोपडीचे/संरचनेचे निष्कासन करणेसंदर्भात 48 तासाची अंतिम मुदत देणारी लेखी सूचना संबंधितास देण्यात आल्यानंतर आवश्यकतेप्रमाणे बलपूर्वक निष्कासनाची कार्यवाही पार पाडण्यात येईल.

(4) योजना क्षेत्रातील मनपा/अन्य शासकीय विभागांची बांधकामे त्या विभागांना कळवून निष्कासीत करण्यात येतील.

*****

V) बांधकाम प्रारंभ प्रमाणपत्र, भोगवटापत्र, TDR (हस्तांतरणीय विकसन हक्क) वितरण आणि दक्षता व गुणनियंत्रण:-

(नगररचना विभाग)

(1) अधिनियमातील तरतूदीनूसार झोपडीधारकांची परिशिष्ट २ मधील अंतिम पात्रता यादी व झोपडपट्टी निर्मूलन आदेश पारित झाल्याची खात्री करावी. त्यानंतर संक्रमण व्यवस्थेची आणि योजना क्षेत्र किमान 50% रिकामे झाल्याची खात्री केल्यानंतर/किंवा प्रसंगपरत्वे किमान एक ईमारत उभारणी करणे शक्य असल्याची खात्री केल्यानंतर, अशा ठिकाणी विकसकाच्या वतीने वास्तुविशारदाने सादर केलेल्या बांधकाम प्रस्तावाची छाननी करण्यात येईल. आवश्यक तेथे पर्यावरण, संरक्षण, रेल्वे, पर्यावरण, अग्निसुरक्षा विभागाकडील परवानगी तसेच अन्य संबंधित विभागांचे आणि मनपाच्या संबंधित विभागाकडे ना-हरकत प्रमाणपत्र घेण्याची दक्षता घ्यावी. उपरोक्त बाबींच्या अनुषंगाने विकास नियंत्रण नियमावलीमधील तरतूदीनुसार बांधकाम प्रारंभ प्रमाणपत्र अदा करणे संदर्भात कार्यवाही प्रस्तावित करण्यात येईल.

(2) नियमावलीनुसार अनुज्ञेय संख्येच्या मर्यादेत आणि जागेवरील झोपडया विचारात घेऊन पुनर्वसन सदनिका प्रस्तावित करण्यात याव्यात. मुक्त विक्री घटकासाठी UDCPR व RERA मधील सर्व तरतूदींचे पालन करण्याच्या सूचना विकसकांना द्याव्यात.

(3) पुनर्वसन ईमारतीबाबत बांधकाम प्रारंभ प्रमाणपत्र अदा केल्यापासून भोगवटा प्रमाणपत्र देण्यासाठी पुनर्वसन सदनिकांची संख्या विचारात घेता खालीलप्रमाणे मुदत देण्यात यावी.

अ.क्र.	पुनर्वसन सदनिकांची संख्या	बांधकाम कालावधी महिने
1	001 ते 100	36 महिने
2	101 ते 200	42 महिने
3	201 ते 300	48 महिने
4	301 ते 500	54 महिने
5	501 च्या वर	60 महिने

ईमारतींच्या बांधकाम गुणवत्तेच्या तपासणीबाबत आवश्यक त्या उपाययोजना आखण्यात येतील.

(4) सांविधानिक बाबींची पूर्तता झाल्याची तसेच झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाकडील नियमांची पूर्तता होत असल्याची खात्री केल्यानंतर, तसेच प्रशासकीय मान्यतेमधील प्रोत्साहनात्मक मोबदला म्हणून अनुज्ञेय केलेल्या TDR चा विचार करुन, बांधकाम प्रगतीनुसार टप्पेनिहाय TDR वितरण प्रस्तावित करण्यात येईल.

TDR वितरणाचे टप्पे	
a) Plinth	25%
b) RCC/Bricks work	35%
c) Completion/Society Formation	30%
d) Conveyance	10%

(5) TDR अदा करतेवेळी शासनाचे निर्देश, नियमावलीतील बदल, वार्षीक मूल्य तक्ता दरातील बदल तसेच प्राधिकरणाकडील प्रलंबित रक्कमांची वसूली विचारात घेणे अनिवार्य राहील. अशा प्रसंगी योजना कोणत्या नियमावलीनुसार मंजूर झाली आहे व योजनेचे प्रचलित नियमावलीमध्ये रुपांतरण झाले आहे का याची पडताळणी करण्यात येईल. मनपाकडे TDR वितरणासंदर्भात पाठवायच्या पत्रामध्ये TDR चा झोन किंवा मूल्य याचा उल्लेख करण्यात येईल.

(6) रेखांकनातील खुली जागा, सुविधा क्षेत्र, किमान सदनिका घनता, सदनिकांचा आकार, ईमारतीची उंची, सामासीक अंतरे, पार्किंग क्षेत्र, सामाजीक सुविधा, प्रोत्साहनात्मक मोबदला सूत्र, संयुक्त ईमारत, २ किंवा अधिक भूखंडांचे एकत्रीकरण यासंदर्भात विकास नियंत्रण नियमावलीमधील प्रचलित तरतूदी नुसार सखोल छाननी करण्यात यावी.

(7) झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाकडे खालील रक्कमा वेळच्या वेळी जमा होतील याची दक्षता घ्यावी.

(A) विकास नियंत्रण नियमावली 2022 मधील नियम 14.6.29 नुसार शासकीय/निमशासकीय जागांबाबत जमिनीच्या ASR प्रमाणे होणा-या मूल्यांकनाच्या 25% रक्कम खालीलप्रमाणे 3 टप्प्यात भरणा करणे आवश्यक आहे.

a	प्रशासकीय मान्यतेपूर्वी योजना प्रसिध्दी वेळी	10 %
b	बांधकाम प्रारंभ प्रमाणपत्र अदा करण्यापूर्वी	10%
c	बांधकाम भोगवटा प्रमाणपत्र अदा करण्यापूर्वी	80%

(B) छाननी फी :- रु.10 प्रति चौमी (जास्तीत जास्त रु. 1लक्ष)

(C) नगररचना विभागाकडील विकास शुल्क, राडारोडा चार्जेस, IDC चार्जेस, लेबर सेस, प्रिमियम चार्जेस, इत्यादि लागू असलेले सर्व प्रकारचे शुल्क.

(8) भोगवटयापूर्वी विकसकाने झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाकडे प्रति सदनिका रु.40,000 किंवा खालीलप्रमाणे नमूद रक्कमांपैकी जी रक्कम जास्त असेल, अशी रक्कम कॉर्पस रक्कम म्हणून जमा करावी.

अ.क्र.	ईमारतीची उंची	Corpus रक्कम
(a)	15 मी. पर्यंत	बांधकाम खार्चाच्या 3%
(b)	24 मी. पर्यंत	बांधकाम खार्चाच्या 4%
(c)	45 मी. पर्यंत	बांधकाम खार्चाच्या 5%
(d)	45 मी. पेक्षा जास्त	बांधकाम खार्चाच्या 7%

अशी रक्कम सचिव, झो.पु.प्रा. व सहकारी गृहनिर्माण संस्था यांचे संयुक्त नावे राष्टीयकृत/शासनमान्य बँकेकडे १० वर्षाकरिता मुदतठेव म्हणून ठेवण्यात येईल व त्यावरील व्याज संस्थेच्या बचत खात्यात जमा केले जाईल. सहकारी गृहनिर्माण संस्थेने अशा रक्कमेचा वापर ईमारत व परिसराच्या देखभालीसाठी करावा.

(9) ज्या प्रस्तावात योजना क्षेत्रातील जागा विकास आराखडा आरक्षणात समाविष्ट असेल, त्याबाबत झोपडीमूक्त झालेल्या क्षेत्राच्या 40% किंवा 33% क्षेत्र (झोपडपट्टी घनता विचरात घेता) SRA Empanelled मोजणी सल्लागारांकडून मोजणी नकाशा तयार करुन आणि विहित प्रकारची कुंपण भिंत घालून महानगरपालिकेच्या लाभात हस्तांतरित केल्याची खात्री अंतिम भोगवटापत्र अदा करण्यापूर्वी करावी.

(10) झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणामार्फत संक्रमण व्यवस्था उपलब्ध केली असल्यास प्राधिकरणाकडील भाडे व आनुषंगीक खर्चाची विकसकाकडून वसूली झाल्यासंदर्भातील तसेच विकसक जर, झोपडीधारकांना दरमहा भाडे देत असल्यास, सर्व देय भाडे अदा केल्याची खात्री ताबा विभागाकडून भोगवटापत्र अदा करण्यापूर्वी करण्यात यावी.

(11) बांधकाम प्रारंभ प्रमाणपत्रानुसार प्रकाश व्यवस्था, वायूविजन, जलनि:सारण, मलनि:सारण, पाणी पुरवठा, विद्युत पुरवठा, ईत्यादी सर्व आनुषंगीक बाबींची पूर्तता झाल्याची खात्री करावी. अनुज्ञेय मानकांप्रमाणे बांधकाम पूर्ण झाल्याची खात्री केल्यानंतर आणि वास्तुविशारद यांचेकडून बांधकाम पूर्णत्वाचा दाखला प्राप्त झाल्यानंतरच प्राधिकरणाकडून भोगवटा पत्र देण्याबाबत कार्यवाही प्रस्तावित करण्यात येईल व मुख्य कार्यकारी अधिकारी यांच्या अनुमतीने भोगवटा प्रमाणपत्र अदा करण्यात येईल. भोगवटा प्रमाणपत्र देणपूर्वी अंतिम पात्रता यादी प्रसिध्द होणे अनिवार्य राहील.

(12) पुनर्वसन घटकाचे कामकाज हे मुक्त विक्री घटकाच्या बांधकामाच्या किमान 1 टप्पा पुढे असेल याबाबतची खात्री वेळोवेळी करण्यात यावी. पुनर्वसन घटकाचे संदर्भातील भोगवटापत्र दिल्यानंतरच अनुज्ञेय मुक्त विक्री घटकाबाबत भोगवटापत्र देण्यात यावे.

*****

(501)

(VI) सदनिका वाटप व सदनिकांचे/जागेच हस्तांतरण :- (ताबा विभाग)

(1) नगररचना विभागाने अदा केलेले भोगवटा प्रमाणपत्र व सक्षम प्राधिकारी विभागाने अपिलांच्या अनुषंगाने अद्यावत केलेल्या परिशिष्ट-२ मधील पात्रता याद्या यांचे अवलोकन करुन विकसकाच्या प्रस्तावाप्रमाणे पुनर्वसन घटकांतर्गत सदनिका वाटपाची जाहीर सोडत/लॉटरी प्रक्रिया ताबा विभागाने प्रस्तावित करावी.

(2) योजना क्षेत्रासाठी सहकारी गृहनिर्माण संस्थेची नोंदणी झाल्याची खात्री करुन तसेच झोपडीधारकाने त्याला उपलब्ध केलेली ट्रांझीटमधील जागा रिक्त केल्याची खात्री केल्यानंतर विकसकामार्फत पात्र झोपडीधारकांशी (पती-पत्नीच्या संयुक्त नावे) करारनामे करुन ते नोंदणीकृत करावेत आणि त्यानंतर सदनिकांचे ताबे द्यावेत.

(3) सदनिकांचे हस्तांतरण/भाडेपट्टा या बाबी सदनिकांचा ताबा दिल्यापासून 5 वर्षेपर्यंत अनुज्ञेय नाही. त्यानंतरच्या कालावधीनंतर अशा हस्तांतरण प्रकरणी नियमाप्रमाणे वार्षिक मूल्य तक्त्याच्या 10% इतके शुल्क आकारुन हस्तांतरणास परवानगी देणे शक्य असेल.

(4) ईमारतीसंदर्भातील उद्वाहन, सांडपाणी प्रक्रीया केंद्र, अग्निप्रतिबंधक व्यवस्था, पाणी पुरवठा, जनरेटर बॅकअप यासंदर्भातील AMC (सर्वसमावेशक देखभाल करार) करणे याची खात्री भोगवटापत्रापासून 5 वर्षासाठी विकसकाच्या खर्चाने करण्यात येईल. त्याचप्रमाणे पुनर्वसन ईमारतीसाठी अशा 5 वर्षासाठी विमा सहकारी गृहनिर्माण संस्थेच्या लाभात विकसकाच्या खर्चाने उतरवण्यात येईल.

(5) शासकीय विभागांच्या जागांबाबत झोपडपट्टी अधिनियमाच्या कलम 17 (5) प्रमाणे जमीन मालकी प्राधिकरणाला मोबदला रक्कम आणि शासनाच्या निर्देशाप्रमाणे 25% अधिमूल्य रक्कम अदा करण्यात यावी. अधिनियमाच्या कलम 15 अ नुसार योजना क्षेत्राची जागा झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाकडे निहित करण्याचा प्रस्ताव शासनाच्या गृहनिर्माण विभागाकडे सादर करण्यात येईल. शासनाच्या मान्यतेनंतर त्यासंदर्भात अधिसूचना प्रसिध्द करुन योजना क्षेत्रातील जागेच्या अधिकार अभिलेखात झो.पु.प्रा चे नाव दाखल करण्यासाठी महसूल विभागाकडे अर्ज सादर करण्यात येईल. झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाचे नाव अधिकार अभिलेखात दाखल झाल्यानंतर तेथील सहकारी गृहनिर्माण संस्थेच्या लाभात 30 वर्षाचा भाडेपट्टा करण्यात येऊन त्याची नोंद करण्यात यावी.

(6) योजना क्षेत्रातील खाजगी जागांच्या संदर्भात विकसकामार्फत अशा जागेचे सहकारी गृहनिर्माण संस्थेच्या लाभात अभिहस्तांकन करण्यात येईल. पुनर्वसन ईमारत व परिसरातील सर्व देखभाल-दुरुस्ती, स्वच्छता व आनुषंगीक जबाबदारी सहकारी गृहनिर्माण संस्थेची असेल.

(7) योजना पूर्ण झाल्याची खात्री झाल्यानंतर नियमावलीतील विनियम क्र. 14.16.28 नुसार अधिनियमाच्या कलम 3 (क) नुसार झोपडपट्टी पुनर्वसन क्षेत्र म्हणून अधिसूचित केलेली योजना क्षेत्राची जागा विनाअधिसूचित करण्याची कार्यवाही प्रस्तावित करण्यात येईल व सक्षम प्राधिका-याच्या मान्यतेने झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाचे अशा योजना क्षेत्राबाबत नियोजन प्राधिकरण म्हणून अस्तित्व संपुष्टात येईल.

****

VII) संकीर्ण :-

(1) शासन किंवा मुख्य कार्यकारी अधिकारी, झो.पु.प्रा. यांनी अधिकार प्रत्यायोजित केले नसतील, तर योजनेसंदर्भात मुख्य कार्यकारी अधिकारी झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण यांच्या अनुमतीनेच प्रत्येक विभाग प्रमुखाने निर्णय घ्यावा. झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाच्या अंतर्गत कार्यरत विभागांनी आपआपसात पत्रव्यवहार न करता अनौपचारीक संदर्भांनी (UnOfficial References-UOR) व्दारे अभिप्राय प्राप्त करावेत.

(2) योजना राबवत असतांना कोणत्याही प्रकरणी अर्थ लावण्यासंदर्भात संदेह झाल्यास, अशा प्रकरणी झोपडपट्टी अधिनियम, अन्य आनुषंगीक अधिनियम, झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणासाठी लागू असलेली नियमावली, शासन निर्णय/परिपत्रके तसेच प्राधिकरणाकडील परिपत्रके यामधील तरतूदी, अशा क्रमाने तरतूदींचा अर्थ लावण्यात यावा.

(3) विकसकाने संक्रमण शिबीरासाठी प्राधिकरणाची जागा भाडेतत्वावर घेतली असल्यास त्याबाबतच्या भाडे रक्कमा वेळच्या वेळी भरणा करण्यात येतील याची खात्री ताबा/नगररचना विभागाने करण्यात यावी. त्याचप्रमाणे अन्य शासकीय/निमशासकीय विभागांच्या जागेत संक्रमण व्यवस्था केली असल्यास त्याच्याशी संबंधित देणी विकसक परस्पर भागवत असल्याची खात्री करावी. विकसकाने भाडे देणे मान्य केले असल्यास सर्व पात्र झोपडीधारकांना संपूर्ण संक्रमण कालावधीसाठी भाडे मिळत असल्याची खात्री करावी.

(4) झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणासाठी देय होणा-या सर्व रक्कमांची मागणी वेळच्या वेळी होईल याची दक्षता सर्व विभागांनी घ्यावी, व प्राधिकरणाकडील देय रक्कमा प्रलंबित असतांना अशा विकसकाच्या योजनेतील कोणत्याही टप्प्यांना सांविधानिक परवानगी देणे प्रस्तावित करु नये. झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणामार्फत परवानगी न दिल्यामुळे निर्माण होणारे दायित्व व खर्च विकसकाचे राहील.

(5) झोपडपट्टी अधिनियमातील सन 2018 च्या सुधारणेनंतर राज्य शासनाच्या कोणत्याही विभागांच्या झोपडीव्याप्त जागेवर, झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना राबवण्यासाठी त्या विभागाकडील पूर्वसंमती/ना-हरकत प्रमाणपत्र घेणे झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणावर बंधनकारक नाही. मात्र कलम 3Z-6 नुसार नमूद क्षेत्रासंदर्भात झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना राबवता येणार नाहीत.

(6) झोपडपट्टीव्याप्त जमिन झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाचे ताब्यात देऊन त्या बदल्यात जमिनीचा टी.डी.आर. अदा करणेसंदर्भातील सूचना शासनाच्या गृहनिर्माण विभागाकडील परिपत्रक क्र.झोपुप्रा-2024/प्रक्र 66/झोपसु दि. 7 जून 2024 नुसार दिल्या आहेत. त्यानुसार अशा प्रकरणी सदर परिपत्रकातील मुद्यांची पूर्तता करुन राज्य शासनाच्या अनुमतीने Land TDR अदा करण्याची कार्यवाही करणे आवश्यक राहील. मात्र अशा प्रकरणी प्राप्त होणा-या जमिनीसंदर्भात विकसकाची नियुक्ती निविदेव्दारे करणे अनिवार्य असेल.

सोबत:-

(1) Annex.A

(2) Annex. I to VI

2.9.2024

(नीलेश ए. गटणे, भा.प्र.से.)
मुख्य कार्यकारी अधिकारी,
झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, पुणे.

Annexure - A

Sr. No.	Receipt No.	Receipt Date

To,
The Chief Executive Officer,
Slum Rehabilitation Authority, Pune.
(Proposal Branch)

Sir,

I intend to carry out Rehabilitation and Development in the Slum site mentioned below.

VILLAGE	
SURVEY / GAT NO. & AREA	
CITY SURVEY NO. & AREA	
FINAL PLOT NO., IF ANY, IN CASE OF TP SCHEME	
AREA UNDER THE SCHEME IN SQM	
LOCAL NAME OF SLUM	
LANDMARK OF THE LOCALITY	

I submit that the area proposed herein has been declared totally / partially as Slum by the Competent Authority in the Gazette of Maharashtra Government, dated .... at Page No. .... The copy of said Gazette along with the Map showing the Declared area and the copy of Declaration by the Municipal Authority concerned, is annexed herewith.

I submit the proposal along with following original documents:

1. Annexure I – Form giving particulars of the Scheme for Rehabilitation along with following enclosures.
   - I-A. Cadastral / Sketch map, Google / Satellite Image / Aerial Photograph of the Slum Scheme Area.
   - I-B. List of Slum dwellers prepared by Mashaal / NGO, if any.
   - I-C. The copy of Gazette and Map showing the area Declared as Slum u/s 4 of the Slum Act and Certificate of Declaration from Municipal Authority concerned.

     OR

     The Certificate from Municipal Authority showing that the land under development is included in SI/EWS/HDH/other Zone.
   - I-D. Copy of the Measurement map, carried out by CTSO/TILR OR if Govt Survey is not carried out, the Map prepared by the Empanelled Survey Agency.
   - I-E. Zoning and Demarcation Certificate of Slum area alongwith DP opinion obtained from The Municipal Corporation / Concerned SPA.
   - I-F. Copy of Certificate of Registration of Slum Dweller's Co-operative Housing Society, if any.
   - I-G. The Certified copy of the Resolution of Co-operative Housing Society appointing the Developer for Rehabilitation Scheme, if any.

2. Annexure II – The list of Slum dwellers who have given Consents, in favour of Developer.
3. Annexure III – Statement showing Composition of the Developer (Firm/Company)
   III-A - Registration Certificate issued by SRA
   III-B - Registration Certificate issued by ROC / ROPF
   III-C - First Page of the Bank A/c Passbook
   III-D - Shareholding details certified by the CA.
4. Annexure IV – A Statement showing expected Cost of Rehabilitation and the financial capability of the Developer to execute the SRA Scheme.
5. Annexure V – Land ownership details for all lands included in the Slum Rehab Scheme, along with following enclosures.
   V-A – Record of Rights of the Scheme area.
   V-B – The legal title certificate, given by the Advocate.
   V-C – Documents showing Acquisition of rights obtained by Developer.
   V-D – Annual Statement of Rates for the land under Slum Rehab Scheme.
   V-E – Litigation details, if any.
6. Annexure VI – Statement showing the Awareness / Extension activities, undertaken by Developer in the scheme area.
7. Annexure VII – Additional documents in the context of the scheme, if any.
8. I have paid the necessary Application Form fee to the office of SRA and obtained receipt No. ------------- dated ------------- (Copy Enclosed) and ready to pay all the requisite fees to be paid to SRA and concerned statutory authorities whenever demanded.
9. I have appointed Architect -- for the Proposed project and Engineer -------------------------------------- as Structural Engineer for the project.

I hereby declare that all the information & particulars submitted in the proposal along with Annexures is true & correct to the best of my knowledge & belief and I shall be responsible for the action that may be initiated for the false/incorrect information/particulars.

Note 1 – To be submitted in person with the Proposal Branch.
Note 2 – Not to be submitted by the Post/Any other Correspondence means.
Note 3 – To be returned forthwith, if not properly filled up and/or if relevant Documents are not annexed.

Date :-
Place :-

Developer / Owner Signature
Name
Registration No.
Contact
Address

Architect : I herewith undertake the project assignment as licenced Architect/Engg/Sup. for this Scheme being submitted by ------------------------------------ Developer.

Architect Engg/Sup. Signature
Name
Registration No.
Contact
Address

ANNEXURE – I

Form giving particulars of Scheme for Rehabilitation

1.	**Slum**	
i	Name of the Slum	
ii	Whether partial or complete area under Slum is proposed for development	
iii	Whether any Community Economic Area is included in proposed development.	
2.	**Developer / Owner**	
i	Name of the Developer / Owner	
ii	Registration No. and Date	
iii	Address	
iv	Contact No.	
v	No of other Slum Schemes submitted by the Developer	
vi	No of other Slum Schemes submitted by the Developer in other than present constitution.	
3.	**Architect / Firm**	
i	Name of the Architect	
ii	License No.	
iii	Address	
iv	Contact No.	
4.	**Structural Engineer / Firm**	
i	Name of the Structural Engineer	
ii	Registration / License Details	
iii	Contact No.	
iv	Address	
5.	**Details of Land under development (If slum area is a conglomeration, then details of each S.No. / CTS No. / FP. No. shall be annexed in form of table and the total area mentioned herein below:**	
i	S.No. / Hissa No. / CTS No. / FP. No.	
ii	Total Area	
iii	Area under Slum for development	
iv	Area Owned by the Developer	
v	Area to be acquired by the Developer	
vi	Ownership (Private/ Trust/ Waqf / Municipal Corporation / Government)	
vii	Acquisition details of Development rights in favour of Developer	
viii	Litigation, if any	
6.	**Slum Declaration u/s 4 (1) of the Slum Act**	
i	Date of Declaration by PMC/PCMC, Gazette Date/Page no	
ii	Area declared as Slum	
iii	The area under development which is included in area declared as Slum	
iv	The area under development which is not included in area declared as Slum	
v	Is the community Economic area included in declared area	
7.	**Measurement details**	
i	Whether Govt. survey is carried out	
ii	Details of the Survey	

iii	Whether private survey is carried out		
iv	Details of pvt survey		
v	Details of survey carried out by Mashaal or any other NGO, if any.		
8.	**Slum Profile**		
i	Total no. of existing hutments	Residential	
		Non residential	
		Other	
		Total	
ii	No. of Structures belonging to Municipal Corporation		
iii	Community Economic Area		
9.	**Details of Consents given to the Developer**		
i	Whether Co-operative Housing Society is constituted		
ii	Resolution of CHS along with the Date of consent given to the Developer		
iii	Total no. of Slum Dwellers in the Scheme area		
iv	No. of Slum Dwellers who have given consents to the Developer		
v	Percent of total Slum dwellers who gave consent to the Developer		
10.	**Remarks on the approved Development Plan**		
i	Development Plan details		
ii	TDR Zone		
iii	Width of access road, available		
iv	Permissible FAR		
v	Permissible height in metres		
vi	Details of sanctioned layout, if any.		
11.	**Details of area available for Rehabilitation and Development**		
i	Total area under Slum		
	Deductions for		
ii	Reservation, if any in DP		
iii	Non Buildable area as per DP		
iv	Amenity Space (5%) if any		
v	Proposed DP Road or Road Widening, if any.		
vi	Set back area to be deducted		
vii	Net plot area (i – (ii+iii+iv+v+vi))		
viii	Probable no. of Eligible Slum dwellers @ 80% of total slum dwellers		
ix	Tenement density ((viii / vii) x 100)		
x	Actual FSI available for construction		
12.	**Details of lands, if slum occupied land is not buildable, and the Scheme is proposed on the other plot.**		
a.	S/No-Gat No./FP. Plot No.		
b.	Area in sqm		
c.	Ownership		
d.	The land ownership details		
e.	Details of the consultations for shifting		
13.	**Details of Schemes, undertaken in the Scheme area viz, BSUP/JnNURM/other schemes, if any –**		

14.	Details of Rehabilitation and development proposed -			
i	No. of Rehabilitation Tenements proposed		Residential	
			Non Residential	
			Others	
			Total	
ii	Particulars of Transit arrangement proposed -			
	a	Transit accommodation of SRA		
	b	Transit accommodation PMC/PCMC		
	c	On site transit camp construction		
	d	Transit camp construction on rental site		
	e	Advance amount required for rent in lieu of transit accomodation		
	f	Any other (Give details)		
iii	Amenities/ Facilities available for construction on site		Water supply	
			Sewerage system	
			Access road	
			Electric supply	

Declaration

(1) I hereby declare that I am the Owner / Lessee / Mortgagee in possession of the land on which the Scheme of Rehabilitation and Development is proposed, and that the statements made in this form are true and correct to the best of my knowledge.

OR

I am ready to pay premium for the Govt./Semi Govt land under the Slum Scheme.

(2) I am registered as a Developer in the name of other Firm / Company or any other firm the details of which are given in separate sheet annexed hereto.

OR

(3) I also certify that I am not registered as a Developer in the name of any other Firm / Company or any other firm.

(4) I shall co-ordinate with Municipal Corporation and other Statutory Authorities for obtaining necessary permissions/NOCs and availing the facilities.

(5) I shall take all effective steps for proper implementation of the scheme and abide by all the stipulations/directions given by SRA & all the Statutory Authorities.

Enclosed : Annexures :-

I-A – Cadestral/Sketch map, Google/Satellite Image/Aerial Photograph of the Slum Scheme Area.

I-B – List of Slum dwellers prepared by Mashaal / NGO, if any.

I-C – The copy Gazette and Map showing the area Declared as Slum u/s 4 of the Slum Act and Certificate of Declaration from Municipal Authority concerned.

OR

The Certificate from Municipal Authority showing that the land under development in included in SI/EWS/HDH/other Zone.

I-D – Copy of the Measurement map, carried out by CTSO/TILR or if Govt Survey is not carried out, the Map prepared by the Empanelled Survey Agency.

I-E – Zoning and Demarcation Certificate of Slum area alongwith DP opinion obtained from The Municipal Corporation / Concerned SPA.

I-F – Copy of Certificate of Registration of Slum Dweller's Co-operative Housing Society, if any.

I-G – The Certified copy of the Resolution of Co-operative Housing Society appointing the Developer for Rehabilitation Scheme, if constituted.

Date :
Place :

Name & Signature of
Developer/ Owner

I/We .... have been appointed by the Applicant as his Licensed Architect / Engineer. I have examined the boundaries and the area of the plot and I do hereby certify that I have personally verified and checked all the statements made by the Applicant as mentioned in the above form along with Annexures and found them to be correct.

Date :
Place :

Name Signature of
Licensed Architect/Engineer/Supervisor

Annexure II

The list of Slum dwellers in Scheme area who have given consents in favour of Developer.

Sr No	Hutment No.	Name of Slum Dweller	Consent details in favour of Developer	Remarks
1	2	3	4	6

Encl : Duly numbered original consents given by Slum dwellers in favour of us, are enclosed herewith.

Name & Signature of the Developer

Note :- Use additional sheets for filling in the information of all Slum dwellers who have given consents in favour of Developer in the Scheme area.

ANNEXURE - III

Statement showing Composition of the Developer (Proprietors/Firm/ Company LLP etc)

I, hereby submit following details of the Registered Developer.

1.	Name of the Developer as registered with SRA	
2.	Developer's Registration details with SRA (No. and date)	
3.	Address of the Registered Developer	
4.	Category in which the Developer is registered.	
5.	Developer's Composition Details - Proprietship/LLP/Partnership/ Pvt. Ltd. Company etc.	
6.	Registration Details of the Firm/LLP or Company, with the competent Registration Authority (RoC/RoPF etc)	
7.	Name/s of the Shareholders of the Firm OR the Company along with their shareholding at the time of the Registration, with SRA	1............ 2 .... 3............ 4............ 5............
8.	Is the Composition of Firm/Company / LLP is the same as stated at Sr. No. 6 & 7 above today.	Yes / No
9	Change in the composition of the Developer, alongwith shareholding as on today.	1 .... 2 .... 3 .... 4 .... 5 ....

10.	Have the changes are communicated to the appropriate Registering Authority	
11.	Is Separate Bank account opened by the Developer for the Scheme. If yes, give the details -	

Declaration

1. I, ...Owner/ Partner of .... (Partnership firm / Pvt. Ltd. Company/LLP do hereby submit that any change in the Composition as stated herein will be communicated by me to the SRA for information and approval thereof. [The approval is to be obtained from SRA, if the change in shareholding is more than 51%]
2. I shall pay the necessary charges for changes in the shareholding/constitution as per SRA rules.
3. The Board of Directors have authorized Shri. -- to submit the proposal to SRA & submit all the documentation on behalf of the Company/Firm. Necessary Board Resolution to this effect along with Specimen Signature of the authorized person is annexed herewith.

Encl : III-A - Registration Certificate issued by SRA
III-B - Registration Certificate issued by RoC / RoPF/Other Authority.
III-C - First Page of the Bank A/c Passbook
III-D - Shareholding details certified by the CA/CS

Date :-

Place :-

Name & sign of Developer

ANNEXURE - IV

Statement Showing expected cost of Rehabilitation and Financial Capacity of the Developer

No.	Particulars	Details to be furnished
1.	Name of the Developer along with registration details with SRA	
2.	Address of the Developer	
3.	Constitution of the Developer Firm along with registration details. (Proprietary/Partnership/Company/LLP)	
4.	Whether Memorandum of Articles & Registration of Association/Registered Partnership Deed attached?	Yes / No
5.	Whether Income Tax Returns for the last 3 consecutive years is attached ? a. Year .... b. Year .... c. Year	Yes / No
6.	Whether Audited Statement for the last 3 consecutive years attached? a. Year .... b. Year .... c. Year	Yes / No
7.	Whether Income Tax Clearance Certificate for the preceding year is attached?	Yes / No
8.	No. of schemes undertaken by the Developer	
	a) The details of Slum Rehabilitation Schemes within the area of PMC/PCMC, undertaken by the Developer - b) Are the shareholders/partners are included in any other Firm / Company registered with SRA c) Number of Schemes undertaken by the Developer in SRA jurisdiction in its own name, along with details - d) Number of the Schemes undertaken by the Developer as Shareholder/Partner in other Firms/Companie e) s along with details f) Total number of Schemes undertaken by the Developer under SRA? (c+d)	

9.	Approximate cost of the project	
i	Cost of ...... sqm Rehab. Component @ ₹ .... per sqm	₹
ii	Cost of .... sqm Sale Component @ ₹ ......per sqm	₹
iii	Cost estimated for transit accommodation	₹
iv	Total Cost of construction (i+ii+iii)	₹
v	Supervision Charges (5% of iv)	₹
vi	Interest burden (15% for half the project period)	₹
vii	Price variation @ 10%	₹
viii	Infrastructure cost @	₹
ix	Contribution @ ₹ 40000 per tenement as Maintenance charges	₹
x	Development charges	₹
xi	Premium	₹
xii	Cost for Acquisition of land under Slum, if applicable.	₹
xiii	Any other cost (Specify)	₹
xiv	Total estimated cost of the project	₹
10.	Approximate Funds required for the construction of Rehabilitation tenements for the present project?	
	a) Initial investment required for the construction of current project (Min.25% of the total construction cost should be ready with the Developer while submitting the project)	Proof of funds available - a. .... b. .... c. .... d. ....
	b) Plan for balance amount required for completing the Scheme	Proof of Sources from which funds will be made available - a. .... b. .... c. .... d. ....

Encl : As above

Date :-

Place :-

Name & Signature of Developer

To be countersigned by the Chartered Accountant of the Developer

ANNEXURE – V

Details of the lands included in the Scheme -

A. Private Land				
1.	S / No.			Total
2.	CTS No.			
3.	FP No.			
4.	Area in Sqm.			
5.	Slum Area in Sqm.			
6.	Restrictions in tenure, if any -			
B. Govt / Semi Govt land				
1.	Owner Name			
2.	Details of Acquisition by Govt.			
3.	Entries in the Records of Rights			
C.	**Is there any Litigation regarding any of land under proposal ?**	**Yes / No If Yes, provide the details in the separate sheet containing Case No., Name of parties and Stage of the case.**		

D. Statement showing the lands under Slum Rehabilitation Scheme alongwith the accrual of the rights in favour of the Developer

Sr. No.	S.No./Gut No.	F.P.No.	CTS No.	Area in sqm	Ownership details	Particulars of Assignment of Development Rights

E. Other details for the land parcels included in the Scheme.

1. Land ownership documents
   a. Registered Sale Deed / Registered Conveyance / Registered Long term lease deed / Registered Power of Attorney and Development Agreement / Order of any Civil Court to that effect, if any.
      i. Registration number .... / 20.... dated .... (Office of the Sub Registrar ...., ...)

OR

   b. The land or its part admeasuring .... Sqm. belongs to Govt. / Semi Government / Municipal Corporation, ... The valuation of this land as per the ASR is ₹......................and 25 percent of this amount is ₹...................... I shall pay the amount in the installments as mentioned in the Reg. 14.6.29 of Regulations-2022.

OR

   c. The land or its part S. No............ admeasuring..................... Sqm. belongs to private individuals. We are unable to obtain the land rights and hence, furnishing the details and address of the owners. with a request to acquire this land for the implementation of the Scheme. I undertake to pay all the expenses towards the Acquisition.

2. Certified Extract/s of 7/12 (Survey Number) / Property Card (City Survey /Number) / Form B (Final Plot Number), (the copies of 7/12 OR Property Card since 1950) are submitted herewith.

3. Search and Title Report of the Property by Adv. .... dated .... is submitted herewith.

4. Measurement plan of the land CTSO / TILR ...., मो.र.नंबर (Measurement Plan No) .... , date ---------------- is attached herewith.

5. Plane Table and Cadastral survey of Slum area, by Monarch consultant, the private surveyor empanelled by SRA is submitted herewith.

Encl : Annex V-A – Record of Rights of the Scheme area.
V-B – The legal title certificate, given by the Advocate.
V-C – Documents showing Acquisition of rights obtained by Developer.
V-D – Annual Statement of Rates for the land under Slum Rehab Scheme.
V-E – Litigation details, if any.

Date :-

Place :-

Name & Sign of Developer

Countersigned by
Adv.

ANNEXURE – VI

Awareness / Extension Activities carried out by the Developer in the Scheme Area.

1. Dates of Formal meetings carried out – (Give Numbers and details, as places, No. of persons attended, Issues raised etc)
2. Brochures / Leaflets / Pamphlets distributed –
3. Photographs of the meetings –
4. Public consultation carried out –
5. Efforts to form the Cooperative Housing Society of the Slum dwellers in the Scheme area -
6. Advertisements / informative articles published in the Newspaper / local news channels -
7. WhatsApp / other Social media groups created for the information of Slum dwellers -
8. Involvement of NGOs/other institutions –

As the Developer, we have informed the details of the Slum Rehabilitation Scheme to all the Slum dwellers in the meeting conducted at -------------- (place) on ---------------- (date) ------- The photographs & CD of the meeting conducted is submitted herewith.

Encl : As above

Date :-

Place :-

Name of the sign of the
Developer