Fair copy

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

परिपत्रक क्रमांक :-०३/२०२५

प्रस्ताव शाखा
दिनांक :-२२/०१/२०२५

विषय :- "जागेवरील पुनर्वसन" (In-Situ Rehabilitation) शक्य नसलेल्या बांधकाम अयोग्य जागांवरील झोपडपट्ट्यांसंदर्भात "स्थलांतरणाने पुनर्वसन" (Ex-Situ) करण्याबाबत प्रस्ताव दाखल करण्यासंदर्भात तसेच अशा योजना कार्यान्वयनासंदर्भात करावयाची कार्यवाही.

संदर्भ :- झो.पु. प्राधिकरणाचे परिपत्रक क्र. ६/२०२४, दिनांक २ सप्टेंबर २०२४.

पुणे व पिंपरी चिंचवड मनपा क्षेत्रातील "बांधकाम अयोग्य जागांवरील" झोपड्यांचे नियंत्रण नियमावलीमधील विनियम क्र.१४.६.३.(३) प्रमाणे "आहे त्याच जागेवर पुनर्वसन करणे (In-Situ Rehabilitation)" शक्य नसल्यास अशा प्रकरणी "स्थलांतरणाने पुनर्वसन (Ex-Situ Rehabilitation)" करतेवेळी झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण कार्यालयात प्रस्ताव दाखल करून घेणेबाबत व अशा योजनांचे कार्यान्वयनाबाबत संदर्भीय परिपत्रकातील सूचनांव्यतिरिक्त खालीलप्रमाणे अतिरिक्त मार्गदर्शक सूचना निर्गमित करण्यात येत आहेत.

१) झो.पु. प्राधिकरणाचे संदर्भाधिन परिपत्रक क्र. ६/२०२४ दि. ०२/०९/२०२४ नुसार विहित केल्याप्रमाणे विकसकाने परिपुर्ण प्रस्ताव दाखल केलेला असावा. बांधकाम अयोग्य (Non-Buildable) जागा सार्वजनिक मालकीची तसेच सार्वजनिक वापरासाठी राखीव किंवा महत्त्वाच्या प्रकल्पासाठी अत्यावश्यक असावी. खाजगी मालकीच्या बांधकाम अयोग्य जागांवरील झोपड्यांचे पुनर्वसन संबंधित जमिनमालक / विकासकांनी त्यांचे लगतच्या किंवा अन्य ठिकाणच्या बांधकाम योग्य जागांवर विकास नियंत्रण नियमावलीतील तरतूदींप्रमाणे करावे.

२) मनपाचा आणि / किंवा संबंधित नियोजन प्राधिकरणाचा अभिप्राय विचारात घेता अशा झोपडीव्याप्त क्षेत्रामध्ये बांधकाम शक्य नसून तेथील झोपडीधारकांचे केवळ स्थलांतरणानेच पुनर्वसन करणे अनिवार्य असल्याची खात्री झोपुप्रा स्तरावर करण्यात येईल. त्याचप्रमाणे स्थलांतरणाने पुनर्वसन करण्यासाठी विकसकाने प्रस्तावित केलेला रिक्त भूखंड निर्बाध असल्याची आणि तेथे झो.पु.योजना राबवणे अनुज्ञेय असल्याची खात्री करणे आवश्यक राहील.

३) स्थलांतर करण्याचे ठिकाण व सध्याच्या झोपडपट्टीचे ठिकाण यामध्ये कमीत कमी अंतर असणे आवश्यक आहे. यापूर्वी केंद्र शासनाच्या जवाहरलाल नेहरु नागरी पुनरुत्थान योजना (JnNURM) तसेच शहरी गरिबांसाठी मूलभूत सुविधा (BSUP) किंवा तत्सम योजनांतर्गत ज्या झोपडीधारकांना पुनर्वसनाचा लाभ दिला आहे, त्यांना झोपुप्राच्या पुनर्वसन योजनेमध्ये लाभ देय होणार नाही. उपरोक्त योजनांव्यतिरिक्त महानगरपालिकेच्या निधीतून पार पडलेल्या निरनिराळ्या पुनर्वसन योजना अन्य गृहनिर्माण प्रकल्प, तसेच शहरी गरिबांसाठी राबवलेल्या अन्य योजना यामध्ये एकदा लाभ दिलेल्या लाभार्थ्यांना कोणत्याही प्रकारे दुबार लाभ दिले जाणार नाहीत याची खात्री मनपा स्तरावर करुन तसा अहवाल झोपुप्रा कडे सादर करणे विकसकावर अनिवार्य राहील.

४) केंद्र/राज्य सरकारच्या किंवा महानगरपालिकेच्या स्वनिधीतून अंमलबजावणी केलेल्या यापूर्वीच्या पुनर्वसन योजनांचे बाबतीत अशा योजनांचे मूळ अधिसूचित क्षेत्र, प्रत्यक्ष पार पडलेली पुनर्वसन प्रक्रिया, शिल्लक क्षेत्र व शिल्लक लाभार्थी या सर्व बाबींची पडताळणी करुन संबंधित अंमलबजावणी यंत्रणा / महानगरपालिकेच्या अभिप्रायानुसार उर्वरित क्षेत्रापैकी नवीन योजनेसाठीचे योजना क्षेत्र निश्चित करणे आणि त्याप्रमाणे योजना राबवणे अनिवार्य राहील. अशा प्रकरणी शासन, महानगरपालिका व झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाकडील सर्व निर्देशांची पूर्तता करणे व आवश्यकतेप्रमाणे योजनेसंदर्भात आनुषंगीक बदल करणे विकसकावर बंधनकारक राहील.

योजना क्षेत्रासंदर्भात यापूर्वी राबवलेल्या योजनांच्या अनुषंगाने झोपडपट्टी अधिनियमाच्या कलम ३ (क), कलम ३ (ड) सह कलम १२ अंतर्गत आदेश पारित झाले असल्यास तसेच यापूर्वीच्या योजनांसंदर्भातील रेखांकन किंवा बांधकाम परवानगी दिली असल्यास अशा प्रकरणी जारी केलेल्या अधिसूचना / आदेश सुधारित / रद्द करणेची कार्यवाही करणे आवश्यक राहील.

५) जर यापूर्वीच्या अन्य पुनर्वसन योजनेमधील ईमारतींचा परिसर हा नव्याने सादर केलेल्या योजना क्षेत्रात विखुरलेल्या स्वरूपात येत असल्यास अशा झोपडीधारकांच्या पुनर्वसनासाठी विकसकाने प्रकर्षित नियोजन करावे आणि त्यासाठी मनपाच्या सल्ला मसलतीने विशेष उपाययोजना आखाव्यात. स्थलांतरण प्रस्तावित केलेल्या एकसलग क्षेत्रातील किमान ५१% क्षेत्रातील झोपडीधारकांनी अन्य जागी स्थलांतरणाने पुनर्वसनासाठी संमती दिली आहे याची खात्री करावी, तसेच अशा झोपडीधारकांबाबत यापूर्वी घेतलेले पुनर्वसन लाभ व शासनाच्या निकषांप्रमाणे अर्हता याबाबत सविस्तर तपासणी करावी. स्थलांतरितांसाठी पात्रता याद्या तयार करताना वरील सर्व बाबींच्या अनुषंगाने सक्षम प्राधिकारी यांनी विशेष दक्षता घेणे अनिवार्य आहे.

६) स्थलांतरणाने पुनर्वसन योजना राबवतेवेळी झोपडीधारकांच्या स्थलांतरणानंतर एकसलग जागा रिक्त करून अशी जागा निर्बाधरित्या महानगरपालिकेकडे/जमीन मालकी प्राधिकरणाकडे

हस्तांतरित करण्याची जबाबदारी संबंधित विकसकावर राहील. तसेच सदर जागेवर पुन्हा झोपडपट्टी होऊ नये म्हणून झोपडीमुक्त जागेचा विनियोग / संरक्षण मनपा मार्फत करणे बाबत मनपाचा अभिप्राय घेणे आवश्यक राहील. झोपडपट्टीचे स्थलांतरण होऊन तेथील निर्बाध होणारी जागा मनपाच्या ताब्यात दिली जाऊन तिचे संरक्षण / विनियोग होणे यासाठी आवश्यक त्या सर्व अटी शर्ती झोपुप्रा स्तरावर लादण्यात याव्यात, आणि त्यांचा अंतर्भाव योजनेच्या प्रशासकीय मान्यता आदेशामध्ये करण्यात यावा. स्थलांतरणानंतर रिक्त होणाऱ्या जागेचा महानगरपालिकेमार्फत नजीकच्या काळात विनियोग प्रस्तावित नसल्यास अशा जागेचे अतिक्रमणापासून संरक्षण करण्यासाठीच्या उपाययोजना विकसकाने स्वखर्चाने महानगरपालिकेच्या निर्देशाने पार पाडणे आवश्यक राहील.

७) स्थलांतरणाने पुनर्वसनासंदर्भात प्रस्तावित केलेली जागा आणि त्यासंदर्भात पार पाडावयाची प्रक्रिया याबाबत विकसकाने झोपडीधारकांशी व्यापक सल्लामसलत (Public Consultation) करावी, आणि झोपडीधारकांना योजनेचा तपशील सविस्तरपणे समजाऊन द्यावा. अशा प्रकरणी सामान्यत: झोपडीधारक संक्रमण व्यवस्थेत स्थलांतरित होत नसल्याने त्याची मूळ जागी झोपडी कायम असते आणि अन्य भूखंडावर पुनर्वसन ईमारत उभारणी होत असते. त्यामुळे अशा अन्य ठिकाणच्या पुनर्वसन ईमारतींमधील सदनिकांमध्ये योजनाक्षेत्रातील झोपडीधारकांचे स्थलांतर होईल याबाबत खात्री विकसक स्तरावर करण्यात यावी आणि त्यासाठी झोपुप्रा व मनपा स्तरावर आवश्यक त्या उपाययोजना आखल्या जाव्यात.

८) झोपडीमुक्त होणाऱ्या जमिनीचे मनपाच्या लाभात होणाऱ्या हस्तांतरणाबद्दल विकसकाला झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाकडून कोणताही मोबदला देय होणार नाही. तथापि, उक्त झोपडपट्टीमुक्त केलेली जमिन सार्वजनिक वापरासाठी संबंधित महानगरपालिकेस ताब्यात देणेपोटी प्रचलित UDCPR च्या तरतुदींनुसार मोबदल्याबाबत कार्यवाही संबंधित मनपा मार्फत पार पाडणे अपेक्षित आहे.

९) विकसकाने पुनर्वसन ईमारतीसाठी प्रस्तावित केलेला भूखंड जर महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने किंवा अन्य शासकीय / निमशासकीय संस्थांनी झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना राबवण्यासाठी विकसकाच्या लाभात मंजूर केला असल्यास, अशा भूखंडाच्या वापरासंदर्भात निवासी प्रयोजन अनुज्ञेय करून तसेच आवश्यक नागरी सुविधा उपलब्ध करून तेथे झो.पु. प्राधिकरणास नियोजन प्राधिकरण म्हणून निर्देशीत करण्यास व झो.पु. प्राधिकरणाकडील नियमावली लागू करण्यास अनुमती दिलेली असावी.

अशा भूखंडावर झो.पु. योजना राबवून भूखंडाचे हस्तांतरण अंतिमत: झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाच्या लाभात करणे व त्यानंतर संबंधित सहकारी गृहनिर्माण संस्थेच्या नावे भाडेपट्टा हस्तांतरित करणे यासंदर्भात संबंधित जमीनमालकी प्राधिकरणाची परवानगी प्राप्त करण्याची जबाबदारी संबंधित विकसकाची राहील. झो.पु. योजना राबवण्यासाठी भूखंडाचे हस्तांतरणापोटी होणारा सर्व खर्च हा विकसकाने सोसणे आवश्यक राहील. त्याचप्रमाणे पुनर्वसन योजनेसाठी सर्व प्रकारच्या नागरी सुविधा उपलब्ध करण्याची जबाबदारी विकसकाने स्वखर्चाने पार पाडावयाची आहे. MIDC किंवा अन्य शासकीय संस्थांकडून स्थलांतरणाच्या योजना राबवण्यासाठी वाटप होणाऱ्या रिक्त भूखंडावर मुक्त विक्री घटकाचे बांधकाम अनुज्ञेय नसेल व अशा ठिकाणी विकास

नियंत्रण नियमावलीप्रमाणे अनुज्ञेय संख्येइतक्या किमान पुनर्वसन सदनिका बांधणे आणि त्यासाठी ज्ञात लाभार्थ्यांचा तपशील सादर करणे अनिवार्य असेल.

१०) केवळ बांधकाम अयोग्य जागेवरील ज्ञात असलेल्या लाभार्थींसाठी स्थलांतरणाने पुनर्वसनाची योजना राबवायची आहे आणि त्यामुळे झोपडीमुक्त होणाऱ्या जागेचा विनियोग / संरक्षण मनपामार्फत होणे आवश्यक आहे. अशा प्रकरणी संबंधित मनपा आयुक्तांशी सल्लामसलत करावी आणि विकसकाने झोपडीधारकांना योजना तपशील समजावल्याची खात्री करण्यात यावी. स्थलांतरणाने पुनर्वसनाच्या योजना राबवतेवेळी अशा योजना झोपडपट्टी अधिनियम, विकास नियंत्रण नियमावली व शासन / प्राधिकरण यांचेकडील सर्व शासन निर्णय / परिपत्रके तसेच निर्देशांमधील सर्व तरतूदींची पूर्तता करण्यात यावी.

विषयांकित परिपत्रकास व्यापक प्रसिद्धी देण्यात यावी व त्यामधील तरतुदी विकसकांच्या तसेच वास्तुविशारदांच्या निदर्शनास आणाव्यात.

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

प्रत :- १) सचिव, झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, पुणे.
२) सर्व विभागप्रमुख, झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, पुणे.