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 क्र. ०५/२०२५ दिनांक - २०/०२/२०२५

विषय - महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगररचना अधिनियम, १९६६, एकत्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली, २०२०, झो. पु. प्रा. पुणे करिता लागू विकास नियंत्रण नियमावली, २०२२ व विविध कार्यालयीन परिपत्रके यानुसार झो.पु.प्राधिकरणाकडे विविध टप्प्यांवर भरणा करावयाच्या शुल्कांची निश्चिती करणे.

वाचा - १. महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगररचना अधिनियम, १९६६ चे कलम १२४ अ ते १२४ ल.

२. एकत्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली, २०२० मधील विनियम क्र. २.२.१२ ते २.२.१४.

३. झो. पु. प्रा. पुणे करिता लागू विकास नियंत्रण नियमावली, २०२२ मधील विनियम क्र. १४.६.१७.

महाराष्ट्र शासनाच्या गृहनिर्माण विभागाने महाराष्ट्र झोपडपट्टी क्षेत्रे (सुधारणा, निर्मुलन व पुनर्विकास), १९७१ च्या कलम ३-ए मधील तरतुदींनुसार अधिसूचना क्र. एसआरए-२००४/प्र.क्र.२१३/झोपडपट्टी-१, दि.३० जून, २००५ अन्वये, पुणे आणि पिंपरी चिंचवड क्षेत्रासाठी झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाची नियुक्ती केली आहे. महाराष्ट्र झोपडपट्टी क्षेत्रे (सुधारणा, निर्मुलन व पुनर्विकास), १९७१ च्या कलम ३-सी अंतर्गत घोषित झोपडपट्टी पुनर्वसन क्षेत्रासाठी झो. पु. प्राधिकरण हे महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगररचना अधिनियम, १९६६ च्या कलम १९(२)(ब) नुसार नियोजन प्राधिकरण आहे.

या संदर्भातील झो.पु.प्राधिकरणाची यापूर्वीची दि.१६/०९/२०१९ रोजी जारी केलेली शुल्क तपासणी वसुली सूची (Check List) व सोबतच्या परिशिष्टातील शुल्कांकरिता पूर्वी निर्गमित सर्व परिपत्रके अधिक्रमित करून, उपरोक्त वाचा क्र. १ ते ३ मधील तरतुदींनुसार विविध टप्प्यांवर भरणा करून घेण्यासाठी शुल्कांची निश्चिती करणेबाबत निर्देश देण्यात येत आहेत.

सदर एकत्रीत शुल्क निश्चिती सूचीनुसार परीगणित होणारे शुल्क/रक्कम झो.पु. प्राधिकरणांतर्गत संबंधित विभागाने विकसकाकडून विहित केलेल्या टप्प्यावर वसूल करणे आवश्यक आहे.

सदर शुल्कांसंबंधी लेखा विभागाने करावयाची कार्यवाही खालीलप्रमाणे राहील.

१) लेखा विभाग, झो. पु. प्रा. पुणे यांनी सर्व शुल्कांकरिता नियमांतील तरतुदीनुसार लेखाशीर्ष निर्माण करून, सदर शुल्काचा भरणा लेखाशीर्ष निहाय वेगवेगळ्या बँक खात्यात होण्याचे दृष्टीने आवश्यक कार्यवाही करावी.

२) इमारत व इतर बांधकाम कामगार (रोजगार नियमन व सेवाशर्ती) अधिनियम, १९९६ तसेच इमारत व इतर बांधकाम कामगार कल्याण उपकर नियम १९९८ अंतर्गत उपकर वसूल करावयाची कार्यपद्धती महाराष्ट्र शासनाचे उद्योग, उर्जा व कामगार विभाग यांचे शासन निर्णय दि. १७ जून २०१० तसेच त्या अंतर्गत निर्गमित मार्गदर्शक तत्वे यानुसार जमा करण्यात आलेला उपकर संबंधित विभागास विहित कालवधीत वळती करण्याची कार्यवाही करावी.

३) विकास परवानगी देताना प्राधिकरणाने आकारवयाच्या Premium Charges, उदा.Ancillary Premium च्या एकूण रकमेमधील ५०% हिस्सा प्राधिकरणाद्वारे शासनाच्या विशिष्ट खात्यात जमा करण्याची, तसेच उर्वरीत ५०% हिस्सा प्राधिकरणाकडे ठेवण्याबाबत तरतूद आहे. सदर शासन हिस्स्याची रक्कम विहित कालावधीत जमा करण्याची कार्यवाही करावी.

४) पायाभूत सुविधा शुल्कापैकी १०% रक्कम विकसक झोपुप्रामध्ये भरणा करत असून उर्वरीत ९०% रक्कम विकसकाने संबंधित स्थानिक प्राधिकरणामध्ये भरणा करणे आवश्यक आहे. सदर रक्कम झोपडपट्टी योजनेमधील पायाभूत सुविधांमध्ये सुधारणा होणेसाठी वापर होणे आवश्यक आहे.

५) झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना पूर्ण झालेनंतर Maintenance Charges ची रक्कम झोपुप्रा व सहकारी गृहनिर्माण संस्थेच्या संयुक्त नावे राष्ट्रीयकृत बँके मध्ये १० वर्षांकरीता मुदतठेव स्वरूपात ठेवणेबाबत तरतूद आहे. त्या अनुषंगाने संबंधित योजने संदर्भात विकसकाकडून प्राप्त झालेली देखभाल शुल्क रक्कम संबंधित सहकारी गृहनिर्माण संस्थेच्या वतीने सुरक्षित रीत्या मुदतठेवी मध्ये ठेवावी.

सदर परिपत्रकाप्रमाणे प्रत्येक प्रकरणी प्रत्येक टप्प्यावर शुल्क आकारणी व वसुली योग्यरीत्या होईल याची सर्व संबंधित विभागांनी अंमलबजावणी करावी.

सोबत:- परिशिष्ट-१ (शुल्क सूची)

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

परिशिष्ट-१

झो.पु. प्राधिकरण, पुणेसाठी एकत्रीत शुल्क निश्चिती सूची

अ.क्र	टप्पा	शुल्काचा तपशील	परिगणनेचा तपशील
१	२	३	४
१.	प्रस्ताव दाखल करून घेणे पूर्वी	अ) छाननी शुल्क	योजनेतील जमीनीचे क्षेत्रफळाकरिता रु. १० प्रति चौ.मी. (किमान रु. १०,०००/-)
		क) जाहिरात खर्च	योजनेच्या विविध टप्प्यावर वेळोवेळी प्रसिद्धीसाठी येणारा प्रत्यक्ष खर्च
२.	प्रशासकीय मान्यता देणे पूर्वी	ब) अधिमुल्य रक्कम (Land Premium)	शासकीय/निमशासकीय/म.न.पा. इत्यादी संस्थांचे मालकीच्या जमिनीवरील झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेकरिता प्रचलित वार्षिक मुल्यदर तक्त्यानुसार जमिनीच्या एकूण किंमतीच्या २५% अधिमुल्याची रक्कम (विकसकाने विनियम क्र. १४.६.२९ चे तरतुदी नुसार टप्प्याटप्प्याने भरणा करण्याची विनंती केल्यास, प्रशासकीय मान्यता देणे पूर्वी प्रथम टप्पा वरील रकमेच्या १०% इतकी रक्कम)
३.	बांधकाम परवानगी पूर्वी	अधिमुल्य रक्कम (Land Premium)	शासकीय/निमशासकीय /म.न.पा. इत्यादी संस्थांचे मालकीच्या जमिनीकरिता लागू २५% अधिमुल्याचा प्रथम टप्पा १०% भरणा केलेला असल्यास, दुसरा टप्पा - १०% अधिमुल्य + उर्वरित रक्कमेवरील ८.५०% प्रतिवर्ष व्याज
		अ) जमीन रेखांकन/IOD/ उपविभागणी /एकत्रीकरण इत्यादीसाठी छाननी शुल्क	एकूण योजना क्षेत्राकरिता रु. २०००/- प्रति ०.४ हे. (४०००.०० चौ. मी.) किंवा त्याचे भागाकरिता.
		ब) बांधकाम छाननी शुल्क	पुनर्वसन व विक्री घटकाचे बांधकाम क्षेत्राकरिता रु.५/- प्रति चौ.मी.
		क) विकास शुल्क	१) जमिन विकास शुल्क - अ) घोषित झोपडपट्टी क्षेत्रासाठी लागू नाही. ब) अघोषित झोपडपट्टी क्षेत्र/ Non Slum प्लॉट करिता वार्षिक मुल्यदर तक्त्यातील जमीन दरानुसार येणाऱ्या मूल्यांकनाच्या १% इतकी रक्कम
			२) बांधकाम विकास शुल्क - अ) पुनर्वसन बांधकाम क्षेत्रासाठी लागू नाही. ब) विक्री घटकाच्या एकूण प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्रासाठी वार्षिक मुल्यदर तक्त्यातील जमीन दरानुसार येणाऱ्या मूल्यांकनाच्या, निवासी बांधकाम क्षेत्रासाठी - ४%, बिगर निवासी बांधकाम क्षेत्रासाठी - ८%
		ड) अधिमुल्य/ प्रिमीयम रक्कम	विक्री घटकाकरिता - १) प्रिमीयम एफ. एस. आय. चे क्षेत्राकरिता वार्षिक मुल्यदर तक्त्यातील जमीन दरानुसार येणाऱ्या मूल्यांकनाच्या ३५% दराने येणारी रक्कम. (Non Slum करिता) २) Ancillary FSI चे क्षेत्राकरिता वार्षिक मुल्यदर तक्त्यातील जमीन दरानुसार येणाऱ्या मूल्यांकनाच्या १५% दराने येणारी रक्कम.

अ.क्र	टप्पा	शुल्काचा तपशील	परिगणनेचा तपशील
१	२	३	४
		इ) राडारोडा / कॉलम खोदकाम शुल्क	पुनर्वसन घटक व विक्री घटक इमारतींकरिता, खोदकाम दर रु. २५०/- प्रति घन मी. इतका विचारात घेऊन, (१.५० x १.५० x २.०० x एकूण कॉलम संख्या x २५०) नुसार येणारी रक्कम
		ई) बांधकाम उपकर	पुनर्वसन व विक्री घटक बांधकाम क्षेत्राकरिता (FSI + Non FSI) प्रचलित वार्षिक मूल्य दर तक्त्यातील बांधकाम दरानुसार येणाऱ्या एकूण मूल्यांकनाच्या, निवासी बांधकाम क्षेत्रासाठी - १%, बिगरनिवासी बांधकाम क्षेत्रासाठी - १.५%
		उ) Hardship/ Relaxation Premium	मुक्त विक्री घटकाचे स्वतंत्र इमारतीस Hardship मुळे शिथिलता द्यावयाची असल्यास, आकारावयाचे Premium = सुट दिलेल्या रुंदीतील बांधकाम क्षेत्रफळ x वार्षिक मूल्य दर तक्त्यातील जमिनीचे दर x २.५% (सदर अधिमूल्य रक्कम पुनर्वसन घटक इमारत व संयुक्त इमारतीस लागू नाही.)
३.	भोगवटा प्रमाणपत्र अदा करणे पूर्वी	अधिमुल्य रक्कम (Land Premium)	शासकीय/निमशासकीय /म.न.पा. इत्यादी संस्थांचे मालकीच्या जमिनीकरिता लागू २५% अधिमुल्यापैकी प्रथम टप्पा १०% व दुसरा टप्पा १०% भरणा केलेला असल्यास, अंतिम टप्पा = ८०% अधिमुल्य + उर्वरित रक्कमेवर ८.५०% प्रतिवर्ष व्याज
४.	विविध टप्प्यांवरील टीडीआर मान्यता देताना	अ) देखभाल ठेव	ना परतावा ठेव, Maintenance Deposit योजनेचे पुनर्वसन घटकाच्या बांधकाम क्षेत्राकरिता, A. रु.४०,०००/- प्रति पुनर्वसन गाळा किंवा B. वार्षिक मुल्यदर तक्त्यातील बांधकाम दराच्या i) ३% (१५ मी. पर्यंत उंच पुनर्वसन इमारतीकरीता) ii) ४% (२४ मी. पर्यंत उंच पुनर्वसन इमारतीकरीता) iii) ५% (४५ मी. पर्यंत उंच पुनर्वसन इमारतीकरीता) iv) ७% (४५ मी. किवा त्यापेक्षा जास्त उंच इमारतीकरीता) A व B पैकी जी जास्त असेल ती रक्कम (१. यापैकी ५०% रक्कम आर. सी. सी. व वीट बांधकामाचे टप्प्यावर देय ३५% टीडीआर च्या मान्यतेपुर्वी भरणा करणे आवश्यक आहे. २. उर्वरित रक्कम भोगवटा दिल्यानंतर देय ३०% टीडीआर मान्यतेपुर्वी भरणा करणे आवश्यक आहे.)
		ब) पायाभूत सुविधा शुल्क	Infrastructure Development Charge (I.D.C) एकत्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली, २०२० मधील विनियम क्र. ११.२.११ चे तरतुदीनुसार पुणे महानगरपालिकेत सदर Infrastructure Improvement Charges वसूल करण्यात येत नाही. तथापि पुणे मनपा क्षेत्रासाठी तत्कालीन मंजूर DCPR - २०१७ मधील

अ.क्र	टप्पा	शुल्काचा तपशील	परिगणनेचा तपशील
१	२	३	४
			नियम क्र. २२.६.९ नुसार पायाभूत सुविधा शुल्क खालीलप्रमाणे वसूल करावयाचे आहे. "प्रचलित वार्षिक मुल्यदर तक्त्यातील बांधकाम दरानुसार येणाऱ्या एकूण रक्कमेच्या ५%" (I.D.C) = [योजनेचे एकूण बांधकाम क्षेत्र-ए.वि.नि.व प्रो.नि.२०२० नुसार अनुज्ञेय मूळ बांधकाम क्षेत्र i.e Basic FSI] x बांधकामाचा दर x ५% सदर एकूण रक्कमेपैकी १०% शुल्क झो. पु. प्राधिकरणाकडे भरणा करून घेणे आवश्यक आहे व ९०% शुल्क संबंधीत मनपाचे स्तरावर भरणा करून घेण्यासाठी कळविणे आवश्यक आहे. (१. यापैकी ५०% रक्कम आर. सी. सी. व वीट बांधकामाचे टप्प्यावर देय ३५% टीडीआर च्या मान्यतेपुर्वी भरणा करणे आवश्यक आहे. २. उर्वरित रक्कम भोगवटा दिल्यानंतर देय ३०% टीडीआर मान्यतेपुर्वी भरणा करणे आवश्यक आहे.)
५.	शास्ती / दंड		उपरोक्त आकारावयाच्या रक्कमांचा भरणा करण्याबाबत कळविल्यानंतर एक महिन्याचे आत विकसक यांनी सदर रकमा भरणा करणे बंधनकारक आहे. अन्यथा एकूण भरणा/शिल्लक रक्कमेच्या १८% प्रति वर्ष इतके अतिरिक्त व्याजासहित रक्कम भरणे आवश्यक राहील.

झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाकडे जमा झालेल्या रकमापैकी देय रक्कमांचा राज्य शासनाकडे, अन्य शासकीय विभागाकडे तसेच संबंधित मनपा/ महामंडळांकडे वेळच्या वेळी भरणा करण्यात यावा. त्याचप्रमाणे झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाच्या संक्रमण व्यवस्थेपोटी भाडे रक्कम व अन्य देय रक्कमांची वेळोवेळी आकारणी/ वसूली करण्यात यावी.

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