झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, पुणे व पिंपरी चिंचवड क्षेत्र, पुणे

(गृहनिर्माण विभाग, महाराष्ट्र शासन)
काकडे बीझ आयकॉन, चौथा मजला, ई-स्क्वेअर जवळ,
पुणे विद्यापीठ रोड, अशोक नगर, शिवाजी नगर, पुणे -४११०१६.
दूरध्वनी क्रमांक: (का.) : ०२०-२५५७७९९९, २५५७७९००
ई-मेल: srapune@yahoo.in **वेबसाईट:** www.srapune.gov.in

परिपत्रक क्रमांक : ०६ /२०२५ दि.२१ फेब्रुवारी, २०२५

विषय :- **झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाकडे जमीन मालकाने जमीनीपोटीच्या हस्तांतरणीय विकसन हक्काच्या (Land TDR) मोबदल्यात स्वेच्छेने झोपडीव्याप्त जमीन हस्तांतरीत करतेवेळी पार पाडावयाची कार्यवाही.**

संदर्भ :- १) झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण विकास नियंत्रण नियमावली-२०२२ दि.०५/१२/२०२३.
२) शासनाचे परिपत्रक क्र.झोपुप्रा-२०२४/प्र.क्र.६६/झोपसु दि.०७/०६/२०२४.

झोपुप्रा, पुणे क्षेत्रातील झोपडपट्टीव्याप्त जमीनीच्या जमीन मालकाने स्वेच्छेने अशी जमीन झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाकडे हस्तांतरीत करण्याची तरतूद झो.पु. प्राधिकरणासाठी लागू असलेल्या नियंत्रण नियमावली, २०२२ मधील विनियम १४.६.११ (२) प्रमाणे करण्यात आली असून त्यानुसार शासनाने संदर्भीय परिपत्रकाद्वारे यासंदर्भातील कार्यपद्धती निर्धारित केली आहे. त्या अनुषंगाने शासनाने दिलेल्या सर्व सूचनांचे अनुपालन बंधनकारक राहील. त्याशिवाय जमीनमालकांमार्फत झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाकडे प्रस्ताव सादर करणे व पुढील कार्यवाही करण्यासंदर्भात खालीलप्रमाणे अतिरिक्त सूचना देण्यात येत आहेत.

१. जमीनमालक यांनी प्रस्तावात खालील बाबी नमूद करून प्रस्ताव शाखेकडे ३ प्रतीत प्रस्ताव सादर करावा.
   a. जमिनीचे अधिकार अभिलेख (७-१२ किंवा प्रॉपर्टी कार्ड आणि नगररचना योजना अंमलात आली असल्यास त्यासंबंधीचे B फार्म आणि OP/FP बाबतचे अभिलेख व तद्नुषंगीक मालमत्ता पत्रके) याबाबत १९४८ पासुनचे अभिलेख.
   b. The legal title certificate given by the Senior Advocate practicing in the Dist court /High court for min 10 years. त्याचप्रमाणे जर मिळकतीबाबत न्यायालयीन बाबी झाल्या असतील तर त्याबाबतचा तपशील.
   c. विषयांकित क्षेत्रातील जागेची नजीकच्या काळात झालेली शासकीय मोजणी आणि शासन मान्य सर्वेक्षकामार्फत परिगणित केलेले क्षेत्रफळाबाबतचा दाखला तसेच मिळकतीबाबत रस्ता सन्मुखता.
   d. विषयांकित क्षेत्रातील झोपडीव्याप्त जमिनीबाबत मनपाच्या विकास योजनांचे अनुषंगाने मनपाकडील/विनिप्राकडील DP opinion व झोनिंग डिमार्केशननुसार येणाऱ्या आरक्षण/झोन क्षेत्राचे सर्वेक्षकाकडून परिगणना केल्याचा तपशील (या संदर्भातील हार्ड कॉपीसोबत नकाशांच्या सॉफ्ट कॉपी सादर करणे आवश्यक राहील) त्याचप्रमाणे क्षेत्र दाटीवाटीच्या / बिगर दाटीवाटीच्या क्षेत्रात असल्याचा मनपाकडील अहवाल.

e. शासन प्राधिकृत संस्थेने/NGO ने केलेले सर्वेक्षण व त्या अनुषंगाने तयार केलेला कॅडेस्ट्रल नकाशा तसेच झोपडीव्याप्त जागेसंदर्भातील Google Map व अंदाजित झोपड्यांची संख्या जर असे सर्वेक्षण झाले नसेल तर झोपुप्राच्या मोजणी सल्लागारामार्फत झोन सर्वेक्षण केलेला नकाशा व त्यानुसार कॅडेस्ट्रल नकाशा.

f. महानगरपालिकेमार्फत झोपडपट्टी पुनर्वसन (सुधारण, निर्मुलन व पुनर्विकास) अधिनियम, १९७१ च्या कलम ४ नुसार गलिच्छ वस्ती घोषित असल्यास त्या बाबतची अधिसूचना / राजपत्र

g. विषयांकित जागेसंदर्भातील वार्षीक मूल्य तक्त्याप्रमाणे नमूद बाजारभाव दर्शविणारा तक्ता

h. संबंधित जमिनीच्या अधिकार अभिलेखात नोंद असलेल्या सर्व अविभक्त हिस्सेदारांची प्रस्तावास संमती

i. विषयांकित मिळकतीबाबत झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना दाखल असल्यास, संबंधित विकसकाने तेथील योजना स्वेच्छेने परत घेणेबाबतची कार्यवाही करणे आवश्यक आहे. त्यासंदर्भात सर्व संबंधितांच्या मान्यतेने अशा संस्थेचा/कंपनीच्या संचालक मंडळाचा ठराव संलग्न करणे आवश्यक असेल.

j. विषयांकित मिळकतीसंदर्भात अधिनियमाच्या कलम ३ (क) नुसार झोपडपट्टी पुनर्वसन क्षेत्र निर्धारित केल्या संदर्भातील आदेशाची प्रत.

k. प्रस्ताव दाखल करणाऱ्या जमीन मालकाने खालीलप्रमाणे हमीपत्र/क्षतिपूर्ती पत्र सादर करावे.

   i) संबंधित जागा (झोपड्यांची बाब वगळता) हस्तांतरणासाठी निर्बाध असून हस्तांतरणासाठी महसूल विभागाकडील बंधने नाहीत. सदर हस्तांतरणामुळे झोपुप्राची कोणत्याही प्रकारची क्षति / नुकसान झाल्यास त्याची भरपाई जमीनमालकाकडून करण्यात येईल.

   ii) संबंधित जागेसंदर्भात कोणतीही भूसंपादनाविषयक, न्यायालयीन तसेच अर्धन्यायीक बाब प्रलंबित नाही. संबंधित जागेबाबत कोणत्याही सांविधानिक/वित्तीय संस्थेमार्फत जप्तीची प्रक्रिया सुरू झालेली नाही आणि अशी जागा स्वेच्छेने झोपुप्राच्या लाभात "Land TDR" च्या मोबदल्यात सर्व संबंधितांच्या संमतीने हस्तांतरीत करण्यात येत आहे.

   iii) संबंधित जागेसंदर्भात कोणत्याही बँकेचे वित्तीय संस्थेचा बोजा नसून जागा कोणत्याही बँक वित्तीय संस्थेकडे तारण ठेवलेली नाही.

   iv) संबंधित जमीन मालकाशी संबंधित आर्थिक बाबींवर कोणत्याही सांविधानिक प्राधिकाऱ्यांकडे कोणतेही प्रकरण प्रलंबित/निर्णीत नाही.

   v) जमीन मालकीशी संबंधित किंवा जमीनीशी संबंधित कोणत्याही बाबीमुळे जर भविष्यात कोणताही विवाद उपस्थित झाला तर त्याचे निराकरण करण्याची संपुर्ण जबाबदारी जमीनमालक यांचेवर असेल.

   vi) हस्तांतरण प्रकरणी येणारे सर्व शासकीय विभागांकडील फी / शुल्क कर भरण्यास तयार असून या प्रकरणी येणारा सर्व प्रकारचा खर्च करण्याची जबाबदारी जमीन मालक यांची असेल.

२. विषयांकित जमिनीवर झोपुप्रामार्फत निविदेद्वारे विकसक नेमून किंवा अन्य प्रकारे झोपुप्रा योजना कार्यान्वीत/व्यवहार्य होऊ शकेल का याबाबत झोपुप्राचे प्रकल्प व्यवस्थापन सल्लागार/अन्य तज्ञ सल्लागारांचे अभिप्राय मागवण्यात येतील.

३. प्रस्ताव शाखेने प्रस्तावातील सर्व माहितीची कागदपत्रांची खात्री केल्यानंतर झोपुप्रा अंतर्गत नगरभूमापन विभाग, विधी विभाग, नगररचना विभाग व आवश्यकतेप्रमाणे सक्षम प्राधिकारी विभाग यांचे अभिप्राय मागवावेत. प्रस्ताव शाखेमार्फत महानगरपालिका आणि अन्य शासकीय विभागांसोबत आवश्यक असलेल्या बाबींसंदर्भात गरजेप्रमाणे पत्रव्यवहार प्रस्तावित करण्यात येईल.

A. नगर भूमापन विभागाने करावयाची कार्यवाही -

१. अधिकार अभिलेखाबाबत (७/१२ किंवा मिळकत पत्रिका) पडताळणी करणे :
७/१२ किंवा मिळकत पत्रिकेवर झालेल्या नोंदीची पडताळणी करून यासंदर्भात आवश्यक ते सर्व नोंदणीकृत व अन्य दस्त तसेच संबंधित शासन निर्णय, सक्षम प्राधिकारी यांचेकडील आदेश, मा.न्यायालयाकडील आदेश याची खात्री करणे.

२. शासनाच्या नगर भूमापन कार्यालयाकडून प्राप्त झालेल्या मोजणी नकाशाची पडताळणी करणे, झोपडपट्टी पुनर्वसन क्षेत्र म्हणून निर्धारित केलेल्या झोपडीव्याप्त जागेचे अचूक क्षेत्रफळ परिगणीत करणे आणि अभिप्राय प्रस्ताव शाखेस कळविणे.

३. जमीन मालक यांनी मोजणी नकाशाप्रमाणे जागेवर हद्दी/क्षेत्र निश्चिती केलेबाबत खात्री/पडताळणी करणे आणि आवश्यकतेप्रमाणे सर्वेक्षण एजन्सीची मदत घेणे.

४. महानगरपालिकेने आरक्षणाच्या क्षेत्राचे अभिप्राय दिल्यानंतर असे क्षेत्र परिगणीत करणे.

५. सदर जागेची शासकीय मोजणी भूमी अभिलेख विभागाने केली नसल्यास त्यासंदर्भात पत्र व्यवहार करणे.

उपरोक्त बाबींच्या अनुषंगाने नगरभूमापन विभागाने आपले अभिप्राय प्रस्ताव शाखेस सादर करावेत.

B. विधी विभागाने करावयाची कार्यवाही :-

प्रस्तावातील जमिनीच्या अधिकार अभिलेखासंदर्भातील कागदपत्रांची व न्यायालयीन बाबीं संदर्भात खात्री करून अशी जमीन झोपुप्राकडे हस्तांतरीत करून घेणेसंदर्भात कोणतेही निर्बंध नाहीत याची खात्री करणे. जमीन मालकाच्या वतीने सादर केलेल्या कायदे विषयक अहवालाची पडताळणी करणे.

उपरोक्त बाबींच्या अनुषंगाने विधी विभागाने आपले अभिप्राय प्रस्ताव शाखेस सादर करावेत.

C. नगररचना विभाग करावयाची पडताळणी :-

१. प्रस्तावित जागेसंदर्भातील मोजणी नकाशानुसार महानगरपालिकेकडील झोनिंग आणि विकास आराखड्यानुसार कोणते आरक्षण आहे याची पडताळणी करण्यात येईल.

२. विषयांकित क्षेत्र विकसनक्षम असून त्यासाठी पोहोच रस्ता उपलब्ध आहे का याची पडताळणी करण्यात येईल.

३. विषयांकित क्षेत्रामध्ये झोपडीव्याप्त भूखंड व बोजा विरहित भूखंड समाविष्ट असल्यास आणि अशा भूखंडाचे एकत्रीकरण प्रस्तावित असल्यास त्याबाबत विकास नियंत्रण नियमावलीनुसार पडताळणी करण्यात येईल.

४. विषयांकित जागेमध्ये आरक्षणांतर्गत जागेची परिगणना करण्यात येईल.

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

D. सक्षम प्राधिकारी विभागाने करावयाची पडताळणी :-

जर योजना क्षेत्रासंदर्भात अधिनियमाच्या कलम ३ क अंतर्गत झोपडपट्टी पुनर्वसन क्षेत्र निर्धारित करण्याबाबत आदेश पारित झालेले नसल्यास अशा प्रकरणी सक्षम प्राधिकारी यांचे अभिप्राय मागवले जातील व त्यांचेमार्फत खालील तपासणी केली जाईल.

१. प्रस्तावातील जमीनीच्या क्षेत्राचे सर्व अधिकार अभिलेख व मोजणी नकाशे स्वतंत्रपणे तपासावेत.
२. झोपडपट्टी अधिनियमाच्या कलम ४ अंतर्गत योजना क्षेत्र हे गलिच्छ वस्ती क्षेत्र म्हणून घोषित असल्याची अधिसूचना महानगरपालिकेकडून निर्गमित झाली आहे का हे पडताळून पहावे आणि अशी अधिसूचना निर्गमित झाली नसल्यास किंवा घोषित क्षेत्रापेक्षा जास्त क्षेत्रामध्ये झोपडपट्टी असल्यास महानगरपालिकेच्या सक्षम प्राधिकाऱ्यांकडून प्रस्तावित क्षेत्र झोपडपट्टी सदृष्य क्षेत्र असल्याबाबत विहित अहवाल सादर केला आहे काय हे तपासून स्वत: स्थळपाहणी करून योजना क्षेत्र झोपडपट्टी सदृष्य असल्याचे प्रमाणित करावे.
३. प्रस्तावातील जमिनीबाबत अधिनियमाच्या कलम ३ (क) अन्वये "झोपडपट्टी पुनर्वसन क्षेत्र" म्हणून घोषित करण्यास समर्थनीय परिस्थिती आहे काय याबाबत पडताळणी करावी.

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

E. सर्व विभागांकडील अभिप्राय विचारात घेऊन प्रस्ताव विभागाने करावयाची त्यापुढील कार्यवाही :-

१. झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाच्या निरनिराळ्या विभागांकडील प्राप्त झालेले अभिप्राय तसेच प्रकल्प व्यवस्थापन सल्लागाराचा/तज्ज्ञ व्यक्तिंचा अहवाल विचारात घेऊन सचिव, झोपुप्रा यांचेमार्फत शासनाच्या अनुमतीस अहवाल सादर करणे संदर्भात निर्णय घेण्याकरीता मुख्य कार्यकारी अधिकारी यांचेकडे टिपणी सादर करावी.
२. प्रस्तावित जागेसंबंधी झोपुप्रा मार्फत शासनास प्रस्ताव सादर करायचा निर्णय झाल्यानंतर अशा प्रकरणी प्रस्तावित हस्तांतरणाबाबत दावे, हरकती मागवण्यासंदर्भात झोपुप्राच्या विधी विभागाच्या शिफारशीने पुणे शहरातील खप असणाऱ्या दैनिक वृत्तपत्रात जाहिरात देणेत येईल.
३. विषयांकित मिळकतीचे दाटीवाटी / बिगर दाटीवाटी क्षेत्रातील स्थान विचारात घेता आरक्षणाची ४०% किंवा ३३% जागा संबंधित मनपाला निष्कासनानंतर हस्तांतरीत होणार आहे. त्यामुळे आरक्षण जागेसह सर्व जागेसंदर्भातील "जमीन TDR" जमीनमालकास देऊन अशा जागेचे झोपुप्राच्या लाभात हस्तांतरण करण्यात येईल. मात्र, अशा ठिकाणी योजना राबवल्यानंतर रिक्त व मोकळी झालेली आरक्षणाची जागा झोपुप्रा कडून मनपाला हस्तांतरीत केली जाईल व त्यापोटीचा "Land TDR" मोबदला रक्कम मनपाकडून झोपुप्राला प्राप्त केला जाईल, व त्यामध्ये जमीनमालकाचा कोणताही हक्क राहणार नाही.
४. शासनाने प्रस्तावाला मान्यता दिल्यानंतर जमीन मिळकतीच्या प्रत्येक कोपऱ्यामध्ये झोपुप्राचे मोजणी सल्लागार यांचे मार्फत दर्शविलेल्या ठिकाणी विहित आकारमानाचे व रंगाचे कायमस्वरूपी RCC खांब (Pillar) उभारणेची कार्यवाही जमीन मालकामार्फत करणेत येईल.
५. शासनाच्या अनुमतीनंतर झोपुप्रा निर्देशीत वरिष्ठ विधीज्ञांमार्फत सदर जागेच्या हस्तांतरणा संदर्भातील विलेख तयार करून तो दुय्यम निबंधक कार्यालयात नोंदणीकृत करण्यात येईल. अशा जागेसंदर्भातील मिळकत पत्रिकेत झोपुप्राचे नाव कब्जेदार सदरी दाखल झाल्यानंतर

जमीनमालकास "Land TDR" वितरीत करण्यात येईल आणि अशा "Land TDR" मध्ये जमिनी संदर्भातील वार्षीक मूल्य तक्त्यातील दर नमूद करण्यात येईल.

६. सदर प्रक्रियेसाठी आवश्यक असलेला सर्व खर्च संबंधित जमीन मालकाने करणे आवश्यक आहे व या संदर्भातील सर्व शासकीय विभागांकडील सर्व प्रकारची फी, शुल्क, कर आणि अन्य रक्कमा या जमीन मालकाने भरणा करणे आवश्यक राहील. सदर जमीन हस्तांतरणा संदर्भातील सर्व प्रक्रिया जमीनमालकाच्या खर्च व जोखमीवर पार पाडण्यात येईल.

७. अशा प्रकारे प्राप्त झालेल्या जमिनीवर झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणामार्फत तात्काळ निविदेद्वारे विकसक नियुक्तीची कार्यवाही करण्यात येईल व अशा जमीनमालकाला निविदेमध्ये भाग घेता येणार नाही. त्याचप्रमाणे अशा जागेसंदर्भातील जमीन अधिमूल्याची २५% रक्कम यशस्वी निविदाकार-विकसकाकडून वसूल करणे आवश्यक असेल.

उपरोक्त प्रकरणी झोपडपट्टी अधिनियम १९७१, महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगररचना अधिनियम १९६६, प्रचलित विकास नियंत्रण नियमावली तसेच शासनाच्या व प्राधिकरणाच्या वेळोवेळी देण्यात आलेल्या सूचना याबाबतचे पालन सर्व संबंधितांकडून करण्यात यावे.

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

प्रत :- सर्व विभाग प्रमुख