Slum Rehabilitation Authority Pune & Pimpri Chinchwad Area, Pune
(Housing Department, Government of Maharashtra)
II, Muttha Chambers (Annex Building), Senapati Bapat Road, Pune - 411016.
Ph. (O) : 020-25630234 Fax : 020-25630235 Email ; srapune@yahoo.in

क्र. झोपुप्रा/तांत्रिक/१४३५/ २०१७ दिनांक: ०८/०९/२०१७

कार्यालयीन परिपत्रक क्र. २१८

विषय : महाराष्ट्र झोपडपट्टी (सुधारणा, निर्मूलन आणि पुनर्विकास) अधिनियम, १९७१ मधील तरतूदीनुसार पुणे व पिंपरी-चिंचवड झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाच्या हद्दीतील खाजगी जागेवरील झोपडपट्टींचे पुनर्वसनासाठी अशा खाजगी जमिनींचे भूसंपादन करणेबाबत...

संदर्भ:- दि.२४/०८/२०१७ रोजी मान्य टिपणी.

पुणे व पिंपरी-चिंचवड क्षेत्रासाठी झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाची स्थापना महाराष्ट्र झोपडपट्टी अधिनियम, १९७१ चे कलम ३-अ (1) अन्वये शासनाने केले असून सदर प्राधिकरणासाठीची नियमावली शासनाने महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगर रचना अधिनियम, १९६६ चे कलम ३७ अन्वयेच्या तरतूदीनुसार दि.११/०९/२०१४ चे अधिसूचनेद्वारे मंजूर केली आहे. सदर नियमावलीतील तरतूदीनुसार प्राधिकरणाच्या क्षेत्रातील झोपडपट्टयांचे जागा मालक/विकसक/झोपडपट्टी धारकांची गृहनिर्माण संस्था यांचेकडून दाखल प्रस्तावांच्या अनुषंगाने पुनर्वसनाची कार्यवाही केली जाते.

खाजगी जागेवरील झोपडपट्टयांचे पुर्नवसनासंदर्भात मंजूर नियमावलीतील नियम क्र. [SR-5(1)] मधील तरतूदीनुसार कार्यवाही करणे अपेक्षित आहे. सदर तरतूदीतीतल परिच्छेद - १ मध्ये नमूद नुसार संबंधित जमिन मालकास त्यांच्या जागेवरील पुर्नवसनाचा प्रस्ताव विहित मार्गे सादर करणेबाबत ९० दिवसाची नोटीस देणे आवश्यक आहे. त्यानुसारची नोटीस या कार्यालयाकडून यापूर्वी प्रसिध्द दि.१०/०२/२०१४ चे एकत्रित झोपडपट्टी पुनर्वसन आदेश [३(क)] क्र.झोपुप्रा/क.अ.तां./झोपुआ/२५७/२०१४ अन्वये देण्यात आलेली आहे.

पुणे व पिंपरी-चिंचवड झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणासाठी दि.११/०९/२०१४ रोजी विशेष नियमावली शासनाने मंजूर केली असून, त्या दिवसापासून ती अंमलात आली आहे. सदर नियमावलीस दि.१०/०९/२०१७ रोजी तीन वर्ष पूर्ण होत असल्याने मंजूर नियमालीतील तरतूदीनुसार ज्या खाजगी जागेवरील पुनर्वसनाचे प्रस्ताव जागा मालक/झोपडपट्टी धारकांची गृहनिर्माण संस्था यांचेकडून प्राप्त झालेली नाहीत. अशा प्रकरणी ७०% झोपडीधारकांच्या संमत्तीसह नोंदणीकृत विकसकाकडून पुर्नवसनाचा प्रस्ताव प्राप्त झालेस महाराष्ट्र झोपडपट्टी (सुधारणा, निर्मूलन आणि पुनर्विकास)

Scanned by CamScanner

अधिनियम, १९७१ मधील तरतूदीनुसार (कलम - १४ ते २१) भूसंपादनाची कार्यवाही करून अशा जागेचा ताबा प्राप्त करुन घेवून सदर जागेवर पुनर्वसन योजना राबविणे आवश्यक राहिल. तसेच विकसकाकडूनही अशा जागेवरील प्रस्ताव प्राप्त न झालेस, लोकहितास्तव सार्वजनिक आरोग्य व सुरक्षेच्या दृष्टिने खाजगी जागेवरील झोपडपट्टींचे पुनर्वसन करणे आवश्यक आहे. असे मुख्य कार्यकारी अधिकारी, झो.पु.प्रा, पुणे यांचे मत झालेस नियमावलीतील SR-५(१) मधील परिच्छेद - ५ मधील तरतुदीनुसार कार्यवाही करणे आवश्यक राहिल.

महाराष्ट्र झोपडपट्टी (सुधारणा, निर्मूलन आणि पुनर्विकास) अधिनियम, १९७१ मधील प्रकरण पाच भूमि संपादनाबाबत आहे. कोणत्याही झोपडपट्टीच्या अथवा अशा वस्तीतील कोणत्याही इमारतीच्या संबंधातील कोणत्याही सुधार कामाचे कार्यान्वयन करणे किंवा कोणत्याही निर्मूलन क्षेत्राचा पुनर्विकास करणे त्या प्राधिकरणास शक्य व्हावे म्हणून, अशा कोणत्याही क्षेत्रातील त्यालगतीची किंवा त्याने वेढलेली कोणतीही जमिन सदर अधिनियमातील तरतूदीनुसार संपादन करता येते.

प्रस्ताव - खाजगी जागेवरील झोपडपट्टयांचे पुनर्वसन करणेसाठी नोंदणीकृत विकसकाकडून महाराष्ट्र झोपडपट्टी (सुधारणा, निर्मूलन आणि पुनर्विकास) अधिनियम, १९७१ मधील कलम १४(१) नुसार अशा जमिनीचे संपादन करून मिळणेबाबतचा परिपुर्ण प्रस्ताव ३ प्रतित सादर होणे आवश्यक असुन त्यासोबत प्रामुख्याने खालील कागदपत्रे प्राप्त होणे आवश्यक आहेत.

i) झोपडपट्टी धारकांच्या संमत्या
ii) कलम ३(क) नुसार झोपडपट्टी पुनर्वसन आदेशाची प्रत.
iii) संपादन करावयाच्या क्षेत्राचा तपशिल.
iv) झोपडीधारकांची प्रमाणित यादी.
v) संबंधित जागेचा अद्यावत ७/12 उतारा/मिळकत उतारा.
vi) ७/12 उतारा/मिळकत उता-यानुसार हितसंबंधित व्यक्तिंची नावे व पत्ते बाबतची माहिती.
vii) जागेवरील झोपडया दर्शविणारा नकाशा.
viii) सदर जागेवरील मंजूर विकास योजनेनुसारचे प्रस्तावाबाबतचे म.न.पा.कडील अभिप्राय.
ix) मंजूर वि. यो. प्रस्ताव दर्शविणारा म.न.पा. कडून प्रमाणित केलेला नकाशा मोजणी नकाशा.
x) संपादन करावयाच्या मिळकतीबाबत भूसंपादन/पूनर्वसनाच्या अनुषंगाने कोणत्याही न्यायालयात दावा प्रलंबित नसल्याबाबतचे प्रतिज्ञापत्र.

भूसंपादनाची प्रकिया -

१) भूसंपादनाचा प्रस्ताव प्राप्त होताच स्थळपहाणी करून संबंधित सक्षम अधिकारी यांचेकडून ज्या झोपडपट्टींचे परिशिष्ट - 2 करणेत आलेले नसेल त्या झोपडपट्टींचे परिशिष्ट - २ करणे आवश्यक असून परिशिष्ट -२ नुसार पात्र झोपडीधारकापैकी ७० टक्के झोपडीधारकांची पुनर्वसन योजनेस संमत्ती असणे आवश्यक आहे.

Scanned by CamScanner

२) संपादनाखालील जागेच्या संयुक्त मोजणीसाठी संबधित नगर भूमापन अधिकारी यांच्याकडे प्रस्ताव पाठविणे आवश्यक आहे. नगर भूमापन अधिकारी यांचेकडून संबधित जागा मालक, झो.पु.प्रा., विकसक, जमिनमालक व पंच यांना नेमल्या दिवशी संयुक्त मोजणीसाठी उपस्थित राहण्यास नोटीस देणेत येवून नेमल्या दिवशी मोजणीची कार्यवाही करणेत येईल. सदर मोजणीत प्रत्येक झोपडीच्या क्षेत्राचा तपशिल घेणे आवश्यक राहील.

३) संबंधित जमिनीचे भूमि संपादन करावयाचे ठरविलेची महाराष्ट्र झोपडपट्टी (सुधारणा, निर्मूलन आणि पुनर्विकास) अधिनियम, १९७१ मधील कलम १४(१) नुसारची नोटीस प्रसिध्द करणेपूर्वी उक्त कारणासाठी आपली जमिन का अधिग्रहीत करण्यात येवू याबाबत कारणे दाखवा नोटीस संबंधित जमिन मालक/हितसंबंधित यांना देणे आवश्यक राहील. सदर नोटीसीमध्येच संबंधिताना सुनावणीसाठीची तारीख व वेळ कळविणेत येईल. सदरची नोटीस मराठी व इंग्रजी स्थानिक वृत्तपत्रात तसेच जागेवर विकसकाच्या खर्चाने प्रसिध्द करणे आवश्यक राहिल. जाहिर नोटीसीमध्ये म्हणने सादर करण्यास किमान १५ दिवसाची मुदत नमूद करणे योग्य वाटते. (अधिनियमात मुदतीचा उल्लेख नाही.)

४) सुनावणीअंति प्राप्त हरकती सूचना व त्यावरील मा.मु.का.अ. यांच्या अभिप्रायासह कलम १४(1) अन्वयेच्या नोटीसीसाठीचा सविस्तर अहवाल शासनाच्या गृहनिर्माण विभागास सादर करणे आवश्यक असून. सदर अहवालासोबत स्थळ पहाणी अहवाल तसेच शासनाकडून निर्गमित करावयाचे नोटीसीचे प्रारूप सादर करणे आवश्यक राहील.

५) कलम १४(1) अन्वये शासनाकडून इंग्रजी व मराठी मध्ये निर्गमित सूचना शासन राजपत्रात, स्थानिक वृत्तपत्रात प्रसिध्द करणे तसेच जागेवर डकविल्याचा पंचनामा करणे आवश्यक राहिल. (तसेच सदरची नोटीस संबंधित मालक/हितसंबंधिताना वैयक्तिकरित्याही देणे योग्य होईल.)

६) कलम १४(2) मधील तरतुदीनुसार वरील प्रमाणे कलम 14(1) अन्वयेची सूचना शासन राजपत्रात प्रसिध्द झालेल्या दिनांकास आाणि त्या तारखेपासून सर्व भारापासून मुक्त राज्य शासनाकडे पूर्णपणे निहित होईल. तद्नंतर कलम १५(1) अन्वयेची ३० दिवस मुदतीची नोटीस देवून ताबा देणेबाबत जमिनमालकास कळविणेत येईल. व ताबा घेणेबाबतची कार्यवाही कलम १५ मधील तरतूदीनुसार करणेत येईल.

७) कलम - १७ (३) नुसार भरपाईची रक्कम निश्चित करणेसाठी अशा जमिनीपासून कलम १४(१) अन्वयेची नोटीस प्रसिध्द झाल्याच्या दिनांकाच्या लगतपुर्वीच्या लागोपाठच्या पाच वर्षाच्या मुदतीत, अशा जमिनीपासून प्रत्यक्ष मिळालेल्या निव्वळ सरासरी मासिक उत्पन्नाची माहिती आवश्यक आहे. सदरची माहिती सादर करणेबाबत विकसक, जमीनमालक तसेच झोपडीधारक यांचेशी पत्रव्यवहार करून त्यांना सदरची माहिती किमान ७ दिवसात सादर करणेस कळविणे आवश्यक राहील. तसेच सदर झोपडयांसाठी म.न.पा.कडून कलम १४(१) अन्वयेची नोटीस

Scanned by CamScanner

प्रसिध्द झाल्याच्या दिनांकाच्या लगतपुर्वीच्या लागोपाठच्या पाच वर्षात आकारण्यात आलेल्या मालमत्ता कराची माहिती देणेबाबत म.न.पा.च्या संबंधित विभागास कळविणे आवश्यक राहील.

८) कलम -१७ नुसार भरपाई निश्चित करत असताना
i) म.न.पा. कडून आकारण्यात येणा-या मालमत्ताकरानुसार येणारी नुकसान भरपाई,
ii)जमिन मालकाकडून घेण्यात येणा-या भाडेनुसारची नुकसान भरपाई,
iii) मुंबई झो.पु.प्रा. कडून अंवलंबविणेत येत असलेनुसार शासनाचे दि.३/०५/२००३ चे शासन निर्णयानुसार येणारी नुकसान भरपाई,
iv) दि.११/०९/२०१४ चे मंजूर नियमावलीतील तरतुदीनुसार देय बाजारमुल्य तक्त्यातील दराच्या २५% नुकसान भरपाई किंवा
v) दि.११/०९/२०१४ चे मंजूर नियमावलीतील तरतुदीनुसार देय २५ % टी.डी.आर.

९) वरील प्रमाणे निश्चित होणा-या नुकसान भरपाई पैकी जास्तीत जास्त येणारी नुकसान भरपाई निश्चित करून ती संबंधित हितसंबधाना कळवून त्याबाबत त्यांची काही हरकत असल्यास ती ८ दिवसात सादर करणेस कळविणे आवश्यक राहील. नुकसान भरपाईच्या अनुषंगाने त्यांची हरकत असल्यास त्याची सुणावनी देवून निवाडा अंतिम करणे आवश्यक राहील. त्याबाबतची नोटीस जागेवरही पंचनामा करून डकविणे आवश्यक राहील. (वरील पैकी अ.क्र.v) २५ % टी.डी.आर. बाबतचा निर्णय जागा मालकावर अवलंबून राहील.)

१०) अंतिम निवाडयानुसारची नुकसान भरपाईच्या धनादेश स्विकारणेच्या बाबत संबंधित हितसंबंधित व्यक्तिना कळविणे आवश्यक राहील. तसेच भरपाई रक्कमेच्या वाटपाच्या अनुषंगाने हितसंबंधितामध्ये वाद निर्माण झालेस सदरची रक्कम न्यायालयात जमा करावी लागेल.

११) जमिनीस मिळकत उता-यास प्रथम झो.पु.प्रा.चे व नंतर संबंधित सोसायटीचे नाव लावावे लागेल.

वरील प्रमाणेची कार्यवाही ज्या खाजगी जागेवरील झोपडपट्टयाचे पुनर्वसनाचे प्रस्ताव प्राप्त झालेले नाहीत त्याबाबत करणे आवश्यक राहील.

(पांडुरंग पोले)
मुख्य कार्यकारी अधिकारी,
झो.पु.प्रा, पुणे.

प्रत :- श्री. दिनेश रोकडे, प्रकल्प अधिकारी, झो.पु.प्रा., पुणे
२/-सदरचे परिपत्रक झो.पु.प्रा., पुणे कार्यालयाच्या संकेत स्थळावर प्रसिध्द करणे.

Scanned by CamScanner