झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, पुणे व पिंपरी चिंचवड क्षेत्र, पुणे

(गृहनिर्माण विभाग, महाराष्ट्र शासन)
मुख्य कार्यालय : चौथा मजला, काकडे बीझ आयकॉन,
ई-स्क्वेअर जवळ, शिवाजी नगर, पुणे - ४११०१६.
दू. क्र.: (का.) : ०२०-२५५७७९९९, २५५७७९००
ई-मेल : srapune@yahoo.in
वेबसाईट : www.srapune.gov.in

जा.क्र.झोपुप्रा/तां./२४२५/२०२३
दि. २८/१२/२०२३

परिपत्रक क्र. १३/२०२३

विषय :- शासनाने मंजूर केलेल्या विकास नियंत्रण नियमावली- २०२२ मधील विनियम क्र.१४.६.३.५ च्या अनुषंगाने जून्या नियमावलीप्रमाणे दाखल असलेल्या (मात्र पूर्णत्वाचा दाखला अदा न केलेल्या) योजनांचे संदर्भात नवीन योजनेमध्ये रुपांतरण करण्याची कार्यपध्दती.

संदर्भ:-१) शासनाच्या नगरविकास विभागाकडील अधिसूचना क्र.टीपीएस १८२२ /२५१ /प्रा.क्र.०९ /२०२३/नवि-१३,दिनांक ०५/१२/२०२३ अन्वये मंजूर नियमावली.

२) प्राधिकरणाच्या कार्यक्षेत्रामध्ये कार्यरत असलेल्या नोंदणीकृत विकसक व वास्तुविशारद यांचेकरिता नियमावलीबाबत प्राधिकरणामार्फत दि.१३/१२/२०२३ रोजी यशदा, पुणे येथे आयोजित केलेली कार्यशाळा.

३) प्राधिकरणाच्या नोंदणीकृत विकसकांच्या संघटनांनी वेळोवेळी उपस्थित केलेले मुद्दे.

A. प्रस्तावना-

(१) प्राधिकरणासाठी लागू झालेली नवीन विकास नियंत्रण नियमावली दि.०५/१२/२०२३ रोजी मंजूर होणेपूर्वी झो.पु.प्राधिकरणाने सन २००८ व सन २०१४ मध्ये मंजूर नियमावली नुसार मान्यता दिलेल्या मात्र, अद्याप पूर्ण भोगवटा प्रमाणपत्र अदा न केलेल्या योजनांचे नवीन नियमावलीत रुपांतरीत करणेसंदर्भात विकसकांना विनियम क्र.१४.६.३(५) नुसार खालीलप्रमाणे मुभा देण्यात आली आहे:

Transition Policy:

The S.R.S. already sanctioned under the earlier provisions can be allowed to be developed under the said Regulations in case the full occupation certificate has not been issued and compliance in respect of payment against Operation and Maintenance Corpus and Infrastructure Development Charges (I.D.C.) has been done; provided that the C.E.O., S.R.A. shall have the powers to give approval to changes in building height and internal modifications with appropriate relaxation in set back and margins of the restructured building subject to N.O.C. from C.F.O. and fulfilment of other

requirements and to impose any conditions as may be expedient for him to do so; provided however that nothing in the said Regulations shall adversely affect all slum rehabilitation schemes previously sanctioned.

(२) प्रारूप योजना व अंतिम योजना :

सन २०१४ च्या नियमावलीतील नियम क्र.SR ४(३) व SR ४(५) मध्ये खालीलप्रमाणे तरतूदी नमूद आहेत:

SR-4(3): The Slum Rehabilitation Scheme submitted by the developer registered with SRA shall be strictly in accordance with the provisions of these Regulations. The Scheme submitted by the developer shall be made available to the concerned slum dwellers and their suggestions shall be considered while implementing such scheme. The decision of CEO, SRA in this regard shall be final and binding on all concerned.

SR-4(5): Approval to the scheme as per these Regulations shall be given by the CEO (SRA) in accordance with these regulations. Approval to any SRS proposal after declaration of rehabilitation area shall be granted within 60 days from date of notification.

विकसकामार्फत झो.पु.प्राधिकरणाकडे सादर झालेल्या योजना प्राधिकरणाच्या प्रस्ताव शाखेकडून दाखल करून घेतल्यानंतर आणि योजनेसंदर्भातील क्षेत्र झोपडपट्टी अधिनियमाच्या कलम ३ क नुसार "झोपडपट्टी पुनर्वसन क्षेत्र म्हणून घोषित केल्यानंतर तसेच पात्रता यादी प्रसिध्दीनंतर सन २०१४ च्या नियमावलीमधील नियम ४(३) नुसार प्रारूप योजना मंजूर करून ती झोपडीधारकांना अवगत करणेकरिता जागेवर उपलब्ध करून देण्यात येत होती. प्रारुप योजनेवर संबंधितांच्या हरकती/सूचना या संदर्भात गुणवत्तेनुसार निर्णय घेऊन नियमावलीच्या नियम क्र.SR ४(५) अंतर्गत अंतिम योजनेला प्रशासकीय मंजुरी देण्यात येत होती.

(३) सन २०२२ च्या नियमावलीतील नियम क्र.१४.६.१२(१) नुसार Approval to the S.R.S. shall be given by the C.E.O., S.R.A. in accordance with the said Regulations, अशी तरतूद नमूद झाली आहे.

उपरोक्त तरतूदींच्या अनुषंगाने झो.पु. प्राधिकरण स्तरावर सन २०२२ च्या नियमावलीमध्ये योजनेचे रुपांतरण करण्यासंदर्भात कार्यपध्दती अंमलात आणण्यात येत आहे.

B. <u>विकसकांच्या विकल्पानुसार योजनांचे रुपांतरण करण्याची कार्यपध्दती:-</u>

१. सन २०२२ च्या नियमावलीनुसार प्रशासकीय मान्यतेपूर्वी संबंधित झोपडीधारकांना योजना तपशील उपलब्ध करून देण्याबाबतची तरतूद नसल्यामुळे विनियम क्र.१४.६.१२(१) अंतर्गत प्रशासकीय मंजूरी देणेपूर्वी संबंधित झोपडीधारकांना त्यांच्या सहकारी गृहनिर्माण संस्थेला प्रारूप योजना उपलब्ध करून द्यावी आणि प्राप्त दावे/ हरकती यांच्या अनुषंगाने योजनेला प्रशासकीय मान्यता द्यावी, अशी बाब अनिवार्य करण्यात येत आहे.

झो.पु. प्राधिकरणाने प्रसिध्द करावयाची प्रारूप योजना व अंतिम प्रशासकीय मान्यते संदर्भात नमुना मसूदे या परिपत्रकासोबत Annexure 1 आणि Annexure 2 संबोधून सोबत संलग्न केले आहेत.

२. विकसक जर झो.पु.प्राधिकरणात दाखल असलेली योजना सन २०२२ च्या नियमावलीमध्ये रुपांतरीत करून घेणेस इच्छुक असतील तर त्यांनी सोबत जोडलेल्या Annexure 3 मधील नमुना अर्जानुसार त्यांची योजना रुपांतरीत करावयाचा प्रस्ताव झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाकडे सादर करावा.

३. विकसकांमार्फत योजनेसंदर्भात यापूर्वी पार पडलेले कामकाज व यापुढील कालावधीत योजना पूर्ण करण्यासंदर्भात नियोजन याबाबत तपशील सादर करण्यात यावा, त्यानुसार योजनेशी संबंधित सदनिका क्षेत्र, मार्जिन, उद्वाहक संख्या, पार्किंग आदि बाबींसंदर्भात, जागेवरील वस्तुस्थितीप्रमाणे सवलत देणे आवश्यक आहे का याची पडताळणी केली जाईल व त्यानुसार रुपांतरणाबाबत मा. मुख्य कार्यकारी अधिकारी स्तरावर निर्णय घेण्यत येईल. त्यानंतर नवीन नियमावलीनुसार देय कॉर्पस फंड व अन्य देय रक्कमांचा भरणा करण्याच्या विकसकास सुचना देण्यात येतील.

४. प्रस्तावाच्या पडताळणीनंतर आणि नवीन नियमावलीमधील सर्व देय रक्कमांची प्राधिकरणाकडे प्राप्त झाल्यानंतर योजनेस नवीन नियमावलीत रुपांतरीत करुन सुधारित प्रशासकीय मंजुरी देण्यात येईल.

५. विनियम क्र.१४.६.१२ (१) नुसार प्रथमच प्रशासकीय मान्यता देतेवेळी प्रारूप योजना तपशील संबंधित झोपडीधारकांना तसेच त्यांची सहकारी गृहनिर्माण संस्था स्थापन झाली असल्यास, अशा संस्थेला उपलब्ध करून देणे अनिवार्य असेल. या संदर्भात दावे/ हरकती सादर करण्यासाठी किमान १५ दिवसांचा अवधी देण्यात येईल व त्यानंतर गुणवत्तेनुसार प्रशासकीय मान्यता देण्याचा निर्णय घेण्यात येईल.

६. ज्या प्रकरणांमध्ये पुनर्वसन घटकास भोगवटा प्रमाणपत्र अदा करण्यात आले असेल, अशा योजना नवीन नियमावलीत रुपांतरीत करता येणार नाहीत.

७. प्रारुप योजना/ प्रशासकीय मान्यता यांचे प्रारूपामध्ये खालील बाबी अंतर्भूत करण्यात येतील.

(a) झोपडपट्टी अधिनियम, १९७१ अंतर्गत कलम ४ अन्वये मनपाने झोपडपट्टी क्षेत्र घोषित केल्याचा तपशील किंवा झोपडपट्टी घोषीत नसल्यास झोपडपट्टी सदृश्य परिस्थिती दर्शविणा-या अहवालांचा तपशील.

(b) झोपडपट्टी अधिनियमाच्या कलम ३C नुसार मुख्य कार्यकारी अधिकारी, झोपुप्रा यांनी “झोपडपट्टी पुनर्वसन क्षेत्र” निर्धारित केलेल्या आदेशाचा तपशील.

(c) योजना क्षेत्रातील जमीन मालकी, मोजणी, चतु:सीमा, DP आरक्षण आणि खाजगी जमीन असल्यास विकसकाच्या लाभात विकसन हक्क हस्तांतरित झाल्याचा तपशील. जमीन शासकीय निमशासकीय असल्यास अशा जमिनीच्या अधिमूल्याच्या २५% रक्कम झो.पु. प्राधिकरणाकडे जमा केल्याचे किंवा जमा करण्याबाबतचे हमीपत्र.

(d) विकसकांची झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाकडील नोंदणी आणि त्यांच्यासंदर्भातील गठनाचा तपशील.

(e) सक्षम प्राधिकारी यांनी प्रसिध्द केलेल्या परिशिष्ट-२ मधील प्राथमिक पात्रता यादीमधील झोपडीधारकांचा तपशील.

(f) In-situ/Ex-situ पुनर्वसन तपशील.

(g) योजनेसंदर्भात बांधकाम परवानगी देणेपूर्वी सक्षम प्राधिकारी यांनी परिशिष्ट-२ मधील अंतिम पात्रता यादी जाहीर केलेली असणे बंधनकारक राहील. पुनर्वसन घटकांतर्गत इमारतींची व सदनिकांची संख्या दर्शविणारा सविस्तर तपशील व रेखांकनामध्ये प्रस्तावित स्थान दर्शविणारा नकाशा.

(h) मुक्त विक्री घटकांतर्गत बांधकाम होणा-या इमारतींचा रेखांकनातील सविस्तर तपशील.

(i) पुनर्वसन सदनिकांसंदर्भातील सोयी-सुविधा व देखभाल-दुरुस्तीबाबतचा सविस्तर तपशील.

(j) सहकारी गृहनिर्माण संस्था स्थापन झाली नसल्यास त्या संदर्भातील तरतूदी .

(k) विकसकामार्फत बांधकाम कालावधीत पात्र झोपडीधारकांसाठी उपलब्ध होणारे संक्रमण शिबिर किंवा भाड्याने संक्रमण व्यवस्थेबाबतच्या तरतूदी .

(l) प्रस्तावित झोपडपट्टी निर्मूलन आदेश बाबतच्या व त्यानुषंगाने निष्कासनाबाबतच्या तरतुदी

(m) पुनर्वसन इमारत बांधकाम पूर्ण झाल्यानंतर व झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाने भोगवटा प्रमाणपत्र अदा केल्यानंतर पुनर्वसन सदनिका वितरण करणे, विकसकाने पात्र झोपडीधारकांच्या सदनिकांचे करारनामे नोंदवणे व योजनाक्षेत्रातील जमीन सहकारी गृहनिर्माण संस्थेच्या लाभात हस्तांतरण करण्याची कार्यपध्दती नमूद करण्यात येईल. त्याचप्रमाणे पुनर्वसन सदनिका हस्तांतरणासंदर्भातील निर्बंध आदि तपशील नमूद करण्यात येईल.

(n) विकसकामार्फत सहकारी गृहनिर्माण संस्थेच्या देखभालीसाठी जमा होणारा कॉर्पस फंड, विकसकामार्फत पहिली ५ वर्षे पुनर्वसन इमारतीच्या संदर्भातील देखभालीच्या तरतूदी व त्यानंतर सहकारी गृहनिर्माण संस्थेने देखभालीबाबत पार पाडायची कार्यवाही पुरवण्याच्या सर्व याचा तपशील.

(o) पुनर्वसन सदनिका व इमारतीसाठी नागरी सुविधांबाबतच्या तरतूदी.

(p) योजना क्षेत्राची जमीन मालकी, मोजणी, धारणाधिकार किंवा या संदर्भातील महत्वाच्या बाबी.

C. <u>रुपांतरणानंतर विकसक स्तरावर पार पाडावयाची कार्यवाही:-</u>

१. योजनेच्या रुपांतरणानंतर विकसकांने जलदगतीने योजना पुर्णत्वास नेणे अपेक्षित आहे. कोणतेही बंधन नसताना सबळ कारणांशिवाय योजना रखडवली गेल्यास, अशा योजना विकसकांकडून त्यांच्या खर्च व जबाबदारीवर काढुन घेण्यात येतील व अधिनियमाच्या कलम १३ (२) नुसार अन्य विकसकांकडे सोपवण्यात येतील.

२. ज्या बाबींमध्ये झो.पु.प्राधिकरणाकडून विशिष्ट सवलत मिळाली आहे, त्या बाबी खेरीज करून उर्वरीत बाबी योजना स्थळावर निर्माण करणे आणि झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना सर्वार्थाने परिपूर्णरित्या गुणवत्तीने विहित मुदतीत पूर्ण करणे आवश्यक राहील.

D. प्राधिकरणाचा निर्णय अंतिम असणे:-

१. योजनेच्या रुपांतरणासंदर्भात विकसकाची मागणी प्राप्त झालेनंतर उपरोक्त बाबींची पडताळणी करून झोपुप्रा स्तरावर घेतलेला निर्णय अंतिम असेल.

२. योजना रुपांतरणासंदर्भात मुख्य कार्यकारी अधिकारी, झो.पु.प्राधिकरण यांचा निर्णय शीर्षस्थ तक्रार निवारण समितीसमोर (AGRC) अपीलामध्ये आव्हानित करता येईल.

सोबत:-१) Annexure-1- प्रारुप योजना

२) Annexure-2- अंतिम योजना- प्रशासकीय मान्यता

३) Annexure-3- योजना नवीन नियमावलीमध्ये रुपांतरीत करण्याचा अर्ज नमुना

28.12.2023

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