

विषय :- झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाकडे विकसकाने सादर केलेल्या प्रस्तावा संदर्भात पार पाडावयाची टप्पेनिहाय कार्यवाही

झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाकडे दाखल होणा-या योजनांसंदर्भात प्रत्येक टप्प्यावर व्यवस्थितपणे शहानिशा होईल याची प्राधिकरणाच्या संबंधित विभागांकडून काटेकोरपणे दक्षता घेणे आवश्यक आहे. या संदर्भात झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाकडील परिपत्रक क्र. १७/२०१९ दि. ३१.०१.२०१९ अधिक्रमीत करुन खालीलप्रमाणे निर्देश देण्यात येत आहेत.

**(1) झो.पु.प्राधिकरण कार्यालयात प्रस्ताव सादर करण्याची कार्यपध्दती :-**

विकसकामार्फत झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाकडे खाली नमूद केल्याप्रमाणे प्रस्ताव सादर करण्यात येईल.

- (१) विकसकांनी वास्तुविशारद आणि विहित सल्लागारांचे पृष्ठांकन घेऊन प्राधिकरणाच्या प्रस्ताव शाखेमध्ये समक्ष प्रस्ताव सादर करावा.प्राधिकरणाच्या आवक-जावक शाखा किंवा अन्य कोणत्याही शाखेने प्रस्ताव स्वीकारु नये.
- (2) विकसकाने प्रस्तावातील सर्व कागदपत्रांचे पृष्ठांकन केलेले असावे व सादर केलेल्या सर्व कागदपत्रांचा अनुक्रमणिकेमध्ये उल्लेख केलेला असावा.
- (3) प्रस्तावासोबत खालील परिशिष्टे व्यवस्थित भरुन विकसकाच्या स्वाक्षरीने प्रस्ताव सादर करणे आवश्यक असेल.

**Annex A : Covering Letter to be submitted by Developer to SRA**

1. Annexure I- Form giving particulars of Scheme for Rehabilitation of the Slum alongwith following enclosures.

I-A Cadastral/Sketch map, Google/Satellite Image/Aerial Photograph of the Slum Scheme area.

I-B List of Slum dwellers prepared by Mashal/NGO, if any.

I-C The Copy of Gazette and Map Showing the area declared as Slum u/s 4 of the Slum Act and Certificate of Declaration from Municipal Authority concerned.

OR

The certificate from Municipal Authority showing the land under development is included in SI/EWS/HDH/other Zone.

- I-D Copy of the Measurement Map carried out by CTSO/TILR OR if Govt Survey is not carried out, the Map prepared by the Empanelled Survey Agency.
- I-E Zoning and Demarcation Certificate of Slum Area alongwith DP opinion obtained from the Municipal Corporation/concerned SPA.
- I-F Copy of Certificate of Registration of Slum Dweller's Co-operative Housing Society, if any.
- I-G The Certified Copy of the Resolution of Co-operative Housing Society appointing the Developer for Rehabilitation Scheme, if Constituted.
2. Annexure-II- The signed list of Slum Dwellers who have given consents in favour of the Developer, alongwith original consents.
3. Annexure III- Statement Showing Composition of the Developer {Prop./Firm/Company/LLP etc}.
- III -A Registration Certificate issued by SRA.
- III -B Registration Certificate issued by ROC/ROPF/other Authority.
- III-C First Page of the PassBook of Bank A/c opened for the Project.
- III-D Shareholding Certificate issued by the CA/CS.
4. Annexure IV- The Statement showing expected cost of Rehabilitation and the financial capacity of Developer.
5. Annexure V- Lands ownership details for all land included in the Slum rehab. Scheme, alongwith following enclosures.
- V-A Record of Rights of the Scheme area.
- V-B The legal title Certificate given by the Advocate.
- V-C Documents showing Acquisition of rights in the Lands obtained by Developer.
- V-D Annual Statement of Rates for the lands under slum rehab Scheme.
- V-E Litigation details, if any.
6. Annexure VI- Statement showing the Awareness/Extension Activities, undertaken by Developer in the Scheme area.
7. Annexure VII- Additional documents in the context of the Scheme, if any.
- (4) उपरोक्त सर्व परिशिष्टे व त्यासोबतचे अहवाल यासंदर्भात प्राधिकरणाने विहित केलेले व विशिष्ट अनुक्रमांक दिलेले नमुने वापरणे अनिवार्य असेल.

\*\*\*\*\*

II] विकसकामार्फत झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाकडे सादर झालेला प्रस्ताव दाखल करुन घेण्यासंदर्भात कार्यपध्दती

(A) प्रस्ताव शाखा:-

- (1) प्रस्ताव शाखेने विकसकाकडून प्राप्त झालेला प्रस्ताव 3 प्रतीत प्राप्त झाल्याची आणि सर्व विहित Annexures मधील माहिती परिपूर्ण भरल्याची व सर्व कागदपत्रे सादर केली असल्याची खात्री करावी. त्यानंतर झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाकडे प्रस्ताव प्राप्त झाल्याची दिनांक/वेळ नमूद करुन उपअभियंता, झो.पु.प्रा. यांनी विकसकाला पोचपावती द्यावी.
- (2) मा.उच्च न्यायालय, मुंबई यांचे श्री अवधेश वशिष्ठ तिवारी विरुध्द झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, मुंबई प्रकरणी दि. 26 एप्रिल, 2006 रोजीचे आदेश व अन्य आनुषंगीक आदेश विचारात घेण्यात येतील. अपूर्ण प्रस्ताव ताबडतोब त्रुटी नमूद करुन विकसकाकडे परत करण्यात येईल आणि परिपूर्ण प्राप्त झालेल्या प्रस्तावाला झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणात रितसर दाखल करुन घेईपर्यंत विशिष्ट आवक क्रमांक देण्यात येईल.  
प्रस्तावित झोपडपट्टीसंदर्भात प्राधिकरणाकडे यापूर्वी परिपूर्ण प्रस्ताव सादर झाला असेल तर असा प्रस्ताव रितसर दाखल करुन मास्टर क्रमांक देण्याचा निर्णय होईपर्यंत त्यापुढील प्राप्त होणा-या प्रस्तावाबाबत विहित कार्यवाही करण्यात येणार नाही, अशी स्पष्ट समज विकसकास देण्यात यावी.
- (3) झोपडीधारकांनी विकसकाच्या लाभात दिलेली मूळ संमतीपत्रे प्रस्तावासोबत संलग्न केल्याची आणि अशी संमतीपत्रे परस्पर सक्षम अधिका-यांकडे दाखल होणार नाहीत याची खात्री करावी.
- (4) योजना क्षेत्रासंदर्भात यापूर्वी अन्य शासकीय/निमशासकीय विभागांमार्फत कोणताही पुनर्वसन प्रस्ताव कार्यान्वीत झालेला असल्यास संबंधित जमीन मालकी असलेल्या विभागासोबत तसेच अंमलबजावणी संस्थेसोबत सल्लामसलत करावी. पात्र झोपडीधारकास कोणत्याही परिस्थितीत दुबार लाभ दिला जाणार नाही यासाठी पूर्वीच्या योजनांचा तपशील तसेच तेथील लाभार्थींची यादी मागवली जाईल.
- (5) स्थलांतरणाच्या योजनांबाबत झोपडीमूक्त होऊ शकणा-या जागांच्या सुयोग्य संरक्षण व विनियोगाबाबत महानगरपालिकेचा अभिप्राय घेण्यात येईल.
- (6) प्रस्ताव प्राप्त झाल्यापासून 15 दिवसात प्रस्ताव शाखेने सक्षम प्राधिकारी विभाग, नगर रचना विभाग, विधी विभाग (नगर भूमापन), सहकार विभाग व लेखा विभाग यांचे अभिप्राय मागवावेत.
- (7) प्रस्ताव शाखेमार्फत महानगरपालिका तसेच संबंधित शासकीय विभागांसोबत आवश्यक त्या सर्व बाबींसंदर्भात पत्रव्यवहार प्रस्ताव शाखेमार्फत प्रस्तावित करण्यात येईल.

(B) नगर भूमापन/विधी विभाग:-


- (1) प्रस्ताव नेमका कोणत्या जागेसाठी सादर केला आहे हे तपासून प्रस्तावातील जागेच्या मालकी हक्काची पडताळणी करण्यात येईल. प्राधिकरण मान्य जेष्ठ वकिलांचा कायदेविषयक सल्ला आणि संबंधित जमिनीच्या मालकी हक्काच्या नोंदी तपासून त्यावरील विकसन हक्क विकसकाकडे निहित झाल्याची खात्री करावी. झोपडीव्याप्त जागेवर पुनर्वसन ईमारत बांधून झाल्यानंतर अशा जागेचे सहकारी गृहनिर्माण संस्थेच्या निर्विवादपणे हस्तांतरण होऊ शकेत याबाबतची खात्री करावी.
- (2) 7-12 व अस्तित्वात असल्यास प्रॉपर्टी कार्ड आणि नगररचना योजना अंमलात आली असल्यास त्यासंबंधीचे B फॉर्म, अशा सर्व संबंधित अधिकार अभिलेखांचे अवलोकन करून अभिप्राय नोंदवावा. चॅरिटेबल ट्रस्ट, वक्फ ईनामाबाबत यासंदर्भातील नोंदी तपासून जमीन हस्तांतरणासंदर्भात सक्षम प्राधिका-यांची मान्यता तपासावी.
- (3) योजना क्षेत्रातील जागेची शासकीय मोजणी झालेली नसल्यास झो. पु. प्राधिकरणाच्या पॅनेलवरील मोजणी संस्थेकडून योजना क्षेत्रातील जागेची, अशा क्षेत्राच्या जागामालकांच्या संमतीने खाजगी मोजणी करून जागेवरील झोपडपट्टीचा कॅडेस्ट्रल नकाशा तयार करावा. शासकीय/निमशासकीय जागांबाबत अधिनियमाच्या कलम ३ (क) नुसार झोपडपट्टी पुनर्वसन क्षेत्र निर्धारणेची प्राथमिक अधिसूचना प्रसिध्दीनंतर शासकीय मोजणी पार पाडावी. स्थलांतराच्या योजनांमध्ये मूळ जागेची व स्थलांतरण प्रस्तावित असलेली जागा अशा दोन्ही जागांची शासकीय मोजणी आवश्यक असेल.
- (4) योजना क्षेत्रामध्ये प्रस्तावित होणारे बांधकाम कोणत्याही शासकीय/निमशासकीय विभागा कडील अधिसूचना किंवा आदेशानुसार बांधकामासाठी प्रतिबंधित आहे का याची पडताळणी करावी. अधिनियमाच्या कलम 3Z-6 नुसार नमूद क्षेत्र तसेच संरक्षण विभागाकडील रेड झोन, एअर फनेल, विद्युत विभागाकडील प्रतिबंधित क्षेत्र, हेरिटेज किंवा पर्यावरण संवेदनशील क्षेत्र आदी प्रकरणी योजना राबवता येणार नाही.
- (5) विकसकाने नियुक्त केलेल्या वास्तुविशारदाने योजना क्षेत्रातील झोपडीव्याप्त क्षेत्र व आरक्षण क्षेत्र याची मोजणी नकाशानुसार त्रिमिती पध्दतीने परिगणना केल्याची खात्री करावी.

उपरोक्त मुद्यांच्या अनुषंगाने व अन्य आवश्यक मुद्यांचा समावेश करून नगरभूमापन/विधी विभागाने प्रस्ताव शाखेकडे पुढील 15 दिवसात अभिप्राय सादर करावेत.

(C) सक्षम प्राधिकारी विभाग :-

- (1) प्रस्तावातील योजना क्षेत्राचे सर्व अधिकार अभिलेख व मोजणी नकाशे स्वतंत्रपणे तपासावेत.
- (2) झोपडपट्टी अधिनियमाच्या कलम 4 अंतर्गत योजना क्षेत्र हे झोपडपट्टी क्षेत्र म्हणून घोषित असल्याची अधिसूचना महानगरपालिकेकडून निर्गमित झाली आहे का हे पडताळून पहावे. अशी अधिसूचना निर्गमित झाली नसल्यास किंवा घोषित क्षेत्रापेक्षा जास्त क्षेत्रामध्ये झोपडपट्टी असल्यास महानगरपालिकेच्या सक्षम प्राधिका-यांकडून प्रस्तावित क्षेत्र झोपडपट्टीसदृश्य क्षेत्र असल्याबाबत विहित अहवाल सादर केला आहे काय हे तपासून स्वतः स्थळपाहणी करून योजना क्षेत्र झोपडपट्टी सदृश्य असल्याचे प्रमाणित करावे.
- (3) झोपडपट्टी सदृश्य क्षेत्र निर्धारित करतेवेळी योजना क्षेत्रात देण्यात आलेल्या बांधकाम परवानग्या, अरुंद रस्ते, दाटीवाटीची वस्ती, नियोजनाचा अभाव, भाडेपट्टा, मालक-भाडेकरू संबंध/करार, यापूर्वी लाभ घेतलेले इतर योजनेतील लाभार्थी, MR & TP अधिनियम, 1966 नुसार नियमानुकूल होणारी बांधकामे, वाडे, मोडकळीस आलेली बांधकामे, मनपाच्या गलिच्छ वस्ती निर्मूलन योजनेतून निर्माण झालेल्या नागरी सुविधा, मनपाकडील मालमत्ता पत्रके/सेवाशुल्क यांचा तपशील, SI/EWS झोन, फोटोपास, अन्य अशासकीय संस्थांनी सर्वेक्षण केले असल्यास त्याचा तपशील अशा सर्व बाबींचा सर्वकष विचार करण्यात यावा.
- (4) योजना क्षेत्रासंदर्भात मशाल किंवा झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणामार्फत नियुक्त केलेल्या अन्य संस्थांमार्फत सर्वेक्षण केले असल्यास त्याचे अवलोकन करून सादर क्षेत्र अधिनियमाच्या कलम 3 (क) अन्वये "झोपडपट्टी पुनर्वसन क्षेत्र" म्हणून घोषित करण्यास समर्थनीय परिस्थिती आहे काय याबाबत पडताळणी करावी.
- (5) विकसकामार्फत सादर झालेला झोपडयांचा तपशील दर्शवणारा कॅडेस्ट्रल नकाशा, मनपाकडील आनुषंगिक कागदपत्रे तसेच विकसकास झोपडीधारकांनी पुनर्वसन प्रक्रियेसाठी दिलेली संमतीपत्रे याची पडताळणी करून विकसकाच्या लाभात 51% पेक्षा जास्त झोपडीधारकांनी प्राधिकरणाने विहित केलेल्या नमुन्यात मुद्रांक पेपरवर नोटलाईज्ड संमतीपत्रे दिली असल्याची खात्री करण्यात येईल. प्राधिकरणासाठी दि.5.12.2023 रोजीच्या प्रचलित नियमावलीनुसार योजना क्षेत्रातील किमान 51% झोपडीधारकांची संमतीपत्रे आवश्यक आहेत.

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

 पृष्ठ क्र. 5/16

**(D) नगररचना विभाग :-**

- (1) योजना क्षेत्रातील जागेचे मोजणी नकाशानुसार महानगरपालिकेकडील झोनींग आणि विकास आराखडयानुसार कोणते आरक्षण आहे याची पडताळणी करण्यात येईल. MIDC, PCNTDA किंवा अन्य विशेष नियोजन प्राधिकरणाची जागा असल्यास जमीन वापराबाबत अभिप्राय घेण्यात येतील. झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण पॅनेलवरील सर्वेक्षण एजन्सीकडून आरक्षण क्षेत्र व हद्दी निश्चित करून घेण्यात येतील.
- (2) योजना क्षेत्र विकसनक्षम असून त्यासाठी पोहोच रस्ता उपलब्ध आहे का याची पडताळणी करण्यात येईल.
- (3) योजना क्षेत्रामध्ये झोपडीव्याप्त भूखंड व बोजा विरहित भूखंड समाविष्ट असल्यास अशा भूखंडाचे एकत्रीकरण तसेच Clubbing of Schemes असल्यास त्याबाबत विकास नियंत्रण नियमावलीनुसार पडताळणी करण्यात येईल. बांधकाम अयोग्य भूखंडासंदर्भात स्थलांतरण प्रस्तावित केले असल्यास मूळ भूखंड व स्थलांतरण प्रस्तावित भूखंड अशा दोन्ही भूखंडांच्या तपशीलांची पडताळणी करण्यात येईल.

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

**(E) लेखा विभाग :-**

- (1) संबंधित विकसक यांनी सादर केलेली आयकर विवरणपत्रे, ताळेबंद ( Balance Sheet ), विकसकांच्या सध्या कार्यरत असलेल्या अन्य योजना तसेच निधी उभारणी स्वरूप या बाबी तपासून विकसकाची प्रकल्प राबवण्यासंबंधातील आर्थिक क्षमता पडताळून पहावी.
- (2) यासंदर्भात सनदी लेखापालांकडील दाखले तसेच संबंधित शासकीय विभागाकडे दाखल केलेली विवरणपत्रे विचारात घ्यावेत.

उपरोक्त बाबींच्या अनुषंगाने लेखा विभाग आपले अभिप्राय प्रस्ताव शाखेला पाठवेल.

**(F) आस्थापना विभाग :-**

- (1) आस्थापना शाखेने विकसकाच्या प्राधिकरणाकडील नोंदणीवेळची भागीदारी/समभाग स्थिती व विकसकाचे संदर्भात सद्या अस्तित्वात असलेले भागीदारी/समभागांचे स्वरूप याबाबतची पडताळणी करण्यात यावी.
- (2) विकसकाच्या गठनात बदल झाला ही बाब तपासावी आणि जर 51% पेक्षा जास्त बदल असतील तर झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाचे परिपत्रक दि.03.06.2024 नुसार आवश्यकतेप्रमाणे फी आकारणी करून नोंदणी तपशील अद्यावत करण्यात येईल.
- (3) विकसक गठणासंदर्भात आवश्यकतेप्रमाणे प्राधिकरणाच्या पॅनेलवरील कंपनी सचिव यांचा अभिप्राय घेण्यात येईल.

उपरोक्त बाबींच्या अनुषंगाने आस्थापना विभागाने आपला अभिप्राय प्रस्ताव शाखेकडे पाठवावा.

**(G) सहकार विभाग :-**

झोपडीधारकांची सहकारी गृहरचना संस्था स्थापन झाली असल्यास संस्थेने वार्षिक सर्वसाधारण सभेतील ठरावाव्दारे विकसकाची नियुक्ती केली असल्यास त्याबाबत पडताळणी करावी, व आपला अहवाल प्रस्ताव शाखेकडे पाठवावा.

**(H) प्रस्ताव शाखा :-**

- (1) ज्यावेळी एखाद्या योजना क्षेत्रासंदर्भात परिपूर्ण कागदपत्रांसह प्रस्ताव ( Receipt क्रमांक दिलेला) प्राप्त असताना दुसरा प्रस्ताव प्राप्त होईल, त्यावेळी नव्याने सादर प्रस्ताव परिपूर्ण असला तर तो स्वीकारण्यात यावा आणि यापूर्वी सादर झालेल्या प्रस्तावावरील निर्णयानंतरच नवीन प्रस्तावाची छाननी करण्यात येईल अशी समज संबंधित विकसकाला देण्यात यावी. पहिला प्रस्ताव सबळ कारणास्तव दफ्तरदाखल करण्यात आल्यानंतर त्यापुढील प्राप्त झालेल्या परिपूर्ण प्रस्तावाची छाननी करण्यात येईल.
- (2) झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाच्या निरनिराळ्या विभागांकडील प्राप्त झालेले अभिप्राय विचारात घेऊन प्रस्ताव शाखेने सचिव, झो.पु.प्रा. यांचेमार्फत विकसकाने सादर केलेला प्रस्ताव दाखल करणे व त्यासाठी मास्टर क्रमांक देणे यासंदर्भात निर्णय घेण्याकरिता मुख्य कार्यकारी अधिकारी यांचेकडे टिपणी सादर करावी.
- (3) प्राधिकरण कार्यालयात विकसकामार्फत प्रस्ताव सादर झाल्याच्या दिनांकापासून जास्तीत जास्त 2 महिन्यांचे आत, वरील अभिप्रायांच्या अनुषंगाने प्रस्ताव दाखल करण्यासंदर्भात मुख्य कार्यकारी अधिकारी यांचेकडे निर्णयासाठी प्रस्ताव शाखेने टिपणी सादर करावी.
- (4) झो.पु.प्राधिकरण स्तरावर प्रस्ताव दाखल करण्याबाबत झालेल्या निर्णयासंदर्भात कारणमिमांसा नमूद करून मुख्य कार्यकारी अधिकारी स्तरावर स्वयंस्पष्ट आदेश पारित करावेत.
- (5) प्रस्ताव झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण कार्यालयात स्वीकृत व दाखल करण्याबाबत निर्णय झाल्यानंतर प्रस्तावास स्वतंत्र मास्टर क्रमांक देण्यात येईल. त्यानंतर प्रस्ताव शाखेकडून प्राधिकरणाच्या सक्षम प्राधिकारी, नगररचना, भूमापन /विधी, सहकार आणि लेखा या विभागांकडून प्राप्त झालेले अभिप्राय तसेच विकसकाचा मूळ प्रस्ताव यासंदर्भातील संचिका पुढील कार्यवाहीसाठी नगररचना विभागाकडे अग्रेषित करण्यात येईल.

\*\*\*\*\*

( III ) प्रस्ताव दाखल करुन मास्टर क्रमांक दिल्यानंतर करावयाची विभागनिहाय कार्यवाही :-

(A) सक्षम प्राधिकारी विभाग:

- (1) प्रस्ताव शाखेने योजना दाखल करुन मास्टर क्रमांक दिल्याचे आदेश पाठवल्यानंतर झोपडपट्टी अधिनियमाच्या कलम 3 (क) अंतर्गत “झोपडपट्टी पुनर्वसन क्षेत्र” निर्धारित करण्यासंदर्भातील पूर्वसूचना मंजूरीकरिता संचिका सादर करण्यात येईल. अधिनियमाच्या कलम 3 (क) अंतर्गत प्रस्तावित आदेशामध्ये योजना क्षेत्रातील जागेची मालकी, चतुःसीमा आदि तपशील अचूकपणे नोंदवण्यात येईल. सदर अधिसूचनेत विकसकाच्या नावाचा व प्रस्तावाचा तपशील नमूद करण्यात येऊ नये.
- (2) झोपडपट्टी अधिनियमाच्या कलम 3 (क) अंतर्गत क्षेत्र निश्चितीची प्राथमिक अधिसूचना प्राधिकरणाचे संकेतस्थळ व योजना क्षेत्रामध्ये प्रसिध्द करावी. योजना क्षेत्राशी संबंधित सहकारी गृहरचना संस्था स्थापन असल्यास अशा संस्थेस प्रत देऊन शासकीय राजपत्र व स्थानिक वर्तमानपत्रात अधिसूचना प्रसिध्द करण्यात यावी. त्याचप्रमाणे योजना क्षेत्रातील प्रत्येक जमिनीबाबत, अधिकार अभिलेखाप्रमाणे जमीनमालकी संदर्भातील नाव दाखल असलेल्या सर्व हितसंबंधितांना रजिस्टर पोस्टाने सदर अधिसूचनेची प्रत पाठवून पोचपावती अभिलेखित करावी.
- (3) त्यानंतर 30 दिवसांच्या कालावधीमध्ये प्राप्त झालेले सर्व दावे व हरकती यांच्या अनुषंगाने विहित छाननी करुन अधिनियमाच्या कलम 3 (क) अंतर्गत “ झोपडपट्टी पुनर्वसन क्षेत्र” निर्धारित करणारे अंतिम आदेश प्रस्तावित करावेत. अंतिम आदेश पारित करण्यापूर्वी योजना क्षेत्राची शासकीय मोजणी झाली असल्याची खात्री करावी.
- (4) योजना क्षेत्रासंदर्भात झोपडीधारकांची परिशिष्ट II मधील पात्रता यादी तयार करण्यासाठी सक्षम प्राधिका-यांमार्फत क्षेत्रीय पाहणी करुन प्राथमिक सर्वेक्षण करण्यात येईल. प्राथमिक सर्वेक्षणापूर्वी योजना क्षेत्रातील सर्व झोपडीधारकांना योजनेची माहिती देणारी पुस्तिका आणि झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाकडील नियमावलीचा तपशील दर्शवणारी पुस्तिका विकसकामार्फत विनामूल्य पुरवण्यात यावी. विकसकामार्फत सर्व झोपडीधारकांची योजना क्षेत्रातील सुयोग्य सार्वजनिक ठिकाणी बैठक घेण्यात येऊन त्यांना झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेचे स्वरूप व अन्य सांविधानिक तपशील तसेच सर्व महत्त्वाचे टप्पे समजावून सांगण्यात येतील.
- (5) संबंधित झोपडीधारकांकडून अर्हतेबाबतची माहिती प्राप्त करण्यासाठी खालील नमूद रिक्त व पृष्ठांकित केलेले अर्ज नमुने सर्वेक्षणावेळी वितरित करण्यात येतील.

- a) जोडपत्र-3/4
- b) स्वयंघोषणापत्र- प्रपत्र "अ"
- c) स्वयंसाक्षांकनाचे स्वयंघोषणापत्र- प्रपत्र "ब"

(6) उपरोक्त जोडपत्रांसोबत दि.1 जाने. 2000 पूर्वीचे व सध्याचे वास्तव्य सिध्द करणारी पुराव्याबाबतची खालीलपैकी उपलब्ध असलेली कागदपत्रे झोपडीधारकांनी सक्षम प्राधिकारी यांचेकडे सादर करावीत.

- (a) जिल्हाधिकारी कार्यालयामार्फत सन 2000 अथवा त्यापूर्वीच्या वर्षाच्या प्रकाशित झालेल्या अंतिम मतदार यादीचा प्रमाणित उतारा.
- (b) झोपडीत प्राधिकृत विज कंपनीने जोडणी दिल्याचे कागदपत्रे/अभिलेख/देयक.
- (c) राज्य शासनामार्फत संदर्भांकित दि. 11 जुलै, 2001 च्या आदेशानुसार राबविण्यात आलेल्या "पात्र झोपडपट्टीवासियांकरिता ओळखपत्र योजना 2001" नुसार देण्यात आलेले गणना फॉर्म.
- (d) झोपडीची महानगरपालिका/नगरपरिषदेचे मालमत्ता कर आकारणी केल्याचा पुरावा.
- (e) राज्य शासनाच्या महसूल विभागाकडून अकृषिक परवानगी अथवा अकृषिक वापर नियमित करण्याची परवानगी व त्यावेळी भरलेल्या अकृषिक कर/ अकृषिक दंडाच्या रक्कमेची पावती.
- (f) दि. 01 जाने. 2000 किंवा त्यापूर्वी नोंदणीकृत असलेल्या झोपडपट्टी सहकारी गृहनिर्माण संस्थेचे सहायक निबंधक, सहकार यांनी प्रमाणित केलेले भाग प्रमाणपत्र.
- (g) व्यावसायिक अथवा औद्योगिक स्वरूपाच्या वापरात असलेल्या अथवा त्यासह निवासी वापरात असलेल्या झोपडीच्या बाबतीत त्या झोपडीच्या क्रमांकाचा उल्लेख असलेल्या अथवा निश्चित ठिकाण दर्शविणारा महानगरपालिका/नगरपालिका/नगरपरिषदेचा दि.01.01.2000 अथवा तत्पुर्वी प्राप्त झालेल्या (अ) गुमास्ता परवाना/खानावळ किंवा (ब) उपहारगृह लायसन्स /त्या अनुषंगाने भरण्यात आलेल्या कराची पावती.

(7) झोपडीधारकांनी सादर केलेले अर्ज व कागदपत्रे यांच्या अनुषंगाने झोपडी/संरचनेचे सन 2000 पूर्वीचे अस्तित्व विचारात घेऊन झोपडीधारकांचा सन 2000 पूर्वीचा व सध्याचा वास्तव्याचा पुरावा या अनुषंगाने पात्रता तपासणी होऊन परिशिष्ट- 2 मधील प्राथमिक पात्रता यादी प्रसिध्द करण्यात येईल. पात्रता निश्चितीसंदर्भात दि. 22. 07. 2014, दि. 16. 05. 2015, दि. 08. 03. 2022 व दि. 16. 05. 2018 रोजीच्या शासन निर्णयांचे अवलोकन करावे.

सादर यादीवर दावे/हरकती सादर करण्यासाठी किमान 30 दिवसांचा कालावधी देण्यात येईल.

- (8) प्राप्त दावे/हरकती यांच्या अनुषंगाने गुणवत्तेवर निर्णय घेऊन झोपडीधारकांची परिशिष्ट-2 मधील अंतिम पात्रता यादी प्रसिध्द करण्यात येईल.
- (9) कोणत्याही व्यक्तिस पुनर्वसनाचा लाभ दुबार देय राहणार नाही व त्यासंदर्भात खात्री करणेसाठी आधार डेटा आणि अन्य योजनांमधील लाभार्थी तपशील याची पडताळणी करण्यात येईल.
- (10) दि.1 जानेवारी 2000 पूर्वीचे निःशुल्क पुनर्वसनासाठी पात्र व दि. 1 जानेवारी 2011 पूर्वीचे सशुल्क पुनर्वसनासाठी पात्र अशा झोपडीधारकांच्या योजना क्षेत्रनिहाय स्वतंत्र पात्रता याद्या तयार करण्यात येतील.
- (11) झोपडीधारकांच्या पुनर्वसनासाठी अर्हता निश्चिती करणा-या पात्रता याद्या प्रसिध्द केल्यानंतर तात्काळ प्राधिकरणाच्या संकेतस्थळावर उपलब्ध करण्यात याव्यात.

**(B) सहकार विभाग :**

प्राधिकरणातील सहाय्यक निबंधक, सहकारी संस्था यांनी झोपडीधारकांची पात्रता यादी प्रसिध्द झाल्यानंतर तातडीने ( नियमावलीप्रमाणे बांधकाम परवानगीनंतर जास्तीत जास्त 60 दिवसात ) पात्र झोपडीधारकांची सहकारी गृहनिर्माण संस्था नोंदणीकृत करावी. अशा सहकारी गृहनिर्माण संस्थेला योजनेसंदर्भातील सर्व महत्त्वाच्या घटना व सांविधानिक मंजू-यांचा तपशील वेळोवेळी कळवण्यात येईल.

**(C) नगररचना विभाग :-**

- (1) विकसकाने सादर केलेल्या पुनर्वसन योजनेचा प्रारूप तपशील, प्राथमिक यादी व प्रस्ताव आणि रेखांकन प्रत याची छाननी करुन प्राधिकरणाने निर्धारित केलेल्या नमुन्यात योजना क्षेत्रात दर्शनी भागात प्रसिध्द करण्यात येईल. संबंधित सहकारी गृहनिर्माण संस्थेला त्याची प्रत उपलब्ध करुन द्यावी व अशी संस्था स्थापन झाली नसल्यास, योजना क्षेत्रात पंचनाम्याद्वारे प्रसिध्दी देण्यात यावी .
- (2) संबंधित झोपडपट्टी पुनर्वसन क्षेत्रासंदर्भात प्रारूप योजना प्रसिध्द करुन अशा प्रसंगी करावयाच्या पंचनाम्यामध्ये योजना क्षेत्रातील कमीत कमी 5 झोपडीधारकांची स्वाक्षरी घेण्यात यावी. स्वाक्षरीखाली अशा झोपडीधारकांची नावे व त्यांचे पत्ते तसेच पात्रता यादीतील अनुक्रमांक नमूद करणे अनिवार्य राहिल.
- (3) प्रारूप पुनर्वसन योजनेसंदर्भात प्राप्त झालेल्या सूचना व हरकतींच्या अनुषंगाने तपासणी करुन नियमावलीतील विनियम क्र.14.6.12.1 नुसार योजनेला प्रशासकीय मान्यता देण्याची कार्यवाही प्रस्तावित करण्यात येईल. अशा प्रकरणी योजना क्षेत्रासंदर्भात अधिनियमाच्या कलम ३ (क) नुसार “झोपडपट्टी पुनर्वसन क्षेत्र” निर्धारित केल्याची आणि सक्षम प्राधिका-यांनी परिशिष्ट-2 मधील पात्रता यादी प्रसिध्द झालेली असल्याची खात्री करणे आवश्यक राहिल.
- (4) योजनेला प्रारूप प्रसिध्दी/प्रशासकीय मान्यता दिल्यानंतरच पर्यावरण विभागाकडील परवानगीसाठी IoD ( Intimation of Disapproval) देणेची बाब प्रस्तावित करण्यात येईल.

#### IV) निष्कासन कार्यवाही :-

##### (A) ताबा विभाग :-

- (1) विकसकाने संबंधित योजना क्षेत्रातील पात्र झोपडीधारकांची संक्रमण व्यवस्था कोणत्या प्रकारे केली आहे याबाबत खात्री करण्यात यावी. ज्या प्रकरणी झोपडीधारक विकसकांकडून स्वेच्छेने घरभाडे स्विकारत आहेत, अशा ठिकाणी सर्व पात्र झोपडीधारकांना एक वर्षाच्या आगाऊ स्वरूपात घरभाडे अदा केले आहे काय याबाबतची पडताळणी करण्यात येईल. ज्या प्रकरणी भाडे रक्कमेबाबत विवाद होईल अशा प्रसंगी प्राधिकरण निर्धारित भाडे अदा करणे अनिवार्य असेल. उपरोक्त खात्रीअंती तहसीलदार, ताबा हे सक्षम प्राधिकारी व नगररचना विभागाकडे त्यांचा अहवाल सादर करतील.

##### (B) सक्षम प्राधिकारी विभाग :-

- (1) योजनेला प्रशासकीय मान्यता दिल्याची व संक्रमण व्यवस्थेबाबतची खात्री झाल्यानंतर मोजणी नकाशानुसार योजना क्षेत्राच्या हद्दीची पडताळणी करून, झोपडपट्टी अधिनियम (सुधारणा, निर्मूलन व पुनर्वसन) 1971 च्या कलम 3 (ड) सह, कलम 12 (1) नुसार योजना क्षेत्रासाठी "झोपडपट्टी निर्मूलन आदेश" प्रस्तावित करण्यात येतील. उपरोक्तप्रमाणे झोपडपट्टी निर्मूलन आदेश निर्गमित केल्यानंतर आणि त्यामध्ये नमूद मुदतीनंतर असे आदेश परिणामक्षम (Operative) झाल्यानंतर, जे झोपडीधारक आपल्या झोपड्या निष्कासित करणार नाहीत, अशा झोपडीधारकांची झोपडी/संरचना झोपडपट्टी पुनर्वसन अधिनियमाच्या कलम 12 (8) नुसार मुख्य कार्यकारी अधिकारी, झोपुप्रा निष्कासित करू शकतील.
- (2) ज्या झोपडीधारकांनी आपली झोपडी/संरचना "झोपडपट्टी निर्मूलन आदेशानंतर" रिक्त केलेली नाही, अशा झोपडीधारकांना त्यांचे योजनाक्षेत्रातून निष्कासन का करू नये यासंदर्भात 30 दिवसाची मुदत नमूद करून अधिनियमाच्या कलम 33 अंतर्गत वैयक्तिक नोटीस प्रस्तावित करण्यात येईल. नोटीसांच्या अनुषंगाने संबंधितांचे खुलासे प्राप्त झाल्यास प्रकरणातील गुणवत्तेनुसार अधिनियमाच्या कलम 33 अन्वये झोपडीधारकनिहाय वैयक्तिक निष्कासन आदेश मुख्य कार्यकारी अधिकारी, झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण यांच्या अनुमतीने पारित करण्यात येतील.
- (3) उपरोक्त आदेशांची अंमलबजावणी न झाल्यास, योजना क्षेत्रातील विहित सांविधानिक प्रक्रिया पूर्ण झाल्याची खात्री करून आवश्यकतेप्रमाणे पोलीस बंदोबस्त मागवावा. अशा झोपड्यांचे निष्कासन झालेले नसल्यास झोपडीचे/संरचनेचे निष्कासन करणेसंदर्भात 48 तासाची अंतिम मुदत देणारी लेखी सूचना संबंधितास देण्यात आल्यानंतर आवश्यकतेप्रमाणे बलपूर्वक निष्कासनाची कार्यवाही पार पाडण्यात येईल.
- (4) योजना क्षेत्रातील मनपा/अन्य शासकीय विभागांची बांधकामे त्या विभागांना कळवून निष्कासित करण्यात येतील.

\*\*\*\*\*

पृष्ठ क्र. 11/16

**V) बांधकाम प्रारंभ प्रमाणपत्र, भोगवटापत्र, TDR (हस्तांतरणीय विकसन हक्क) वितरण आणि दक्षता व गुणनियंत्रण:-**

**( नगररचना विभाग )**

- (1) अधिनियमातील तरतूदीनुसार झोपडीधारकांची परिशिष्ट २ मधील अंतिम पात्रता यादी व झोपडपट्टी निर्मूलन आदेश पारित झाल्याची खात्री करावी. त्यानंतर संक्रमण व्यवस्थेची आणि योजना क्षेत्र किमान 50% रिकामे झाल्याची खात्री केल्यानंतर/किंवा प्रसंगपरत्वे किमान एक ईमारत उभारणी करणे शक्य असल्याची खात्री केल्यानंतर, अशा ठिकाणी विकसकाच्या वतीने वास्तुविशारदाने सादर केलेल्या बांधकाम प्रस्तावाची छाननी करण्यात येईल. आवश्यक तेथे पर्यावरण, संरक्षण, रेल्वे, पर्यावरण, अग्निसुरक्षा विभागाकडील परवानगी तसेच अन्य संबंधित विभागांचे आणि मनपाच्या संबंधित विभागाकडे ना-हरकत प्रमाणपत्र घेण्याची दक्षता घ्यावी. उपरोक्त बाबींच्या अनुषंगाने विकास नियंत्रण नियमावलीमधील तरतूदीनुसार बांधकाम प्रारंभ प्रमाणपत्र अदा करणे संदर्भात कार्यवाही प्रस्तावित करण्यात येईल.
- (2) नियमावलीनुसार अनुज्ञेय संख्येच्या मर्यादेत आणि जागेवरील झोपड्या विचारात घेऊन पुनर्वसन सदनिका प्रस्तावित करण्यात याव्यात. मुक्त विक्री घटकासाठी UDCPR व RERA मधील सर्व तरतूदींचे पालन करण्याच्या सूचना विकसकांना द्याव्यात.
- (3) पुनर्वसन ईमारतीबाबत बांधकाम प्रारंभ प्रमाणपत्र अदा केल्यापासून भोगवटा प्रमाणपत्र देण्यासाठी पुनर्वसन सदनिकांची संख्या विचारात घेता खालीलप्रमाणे मुदत देण्यात यावी.

अ.क्र.	पुनर्वसन सदनिकांची संख्या	बांधकाम कालावधी महिने
1	001 ते 100	36 महिने
2	101 ते 200	42 महिने
3	201 ते 300	48 महिने
4	301 ते 500	54 महिने
5	501 च्या वर	60 महिने

ईमारतींच्या बांधकाम गुणवत्तेच्या तपासणीबाबत आवश्यक त्या उपाययोजना आखण्यात येतील.

- (4) सांविधानिक बाबींची पूर्तता झाल्याची तसेच झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाकडील नियमांची पूर्तता होत असल्याची खात्री केल्यानंतर, तसेच प्रशासकीय मान्यतेमधील प्रोत्साहनात्मक मोबदला म्हणून अनुज्ञेय केलेल्या TDR चा विचार करुन, बांधकाम प्रगतीनुसार टप्पेनिहाय TDR वितरण प्रस्तावित करण्यात येईल.

TDR वितरणाचे टप्पे	
a) Plinth	25%
b) RCC/Bricks work	35%
c) Completion/Society Formation	30%
d) Conveyance	10%



(5) TDR अदा करतेवेळी शासनाचे निर्देश, नियमावलीतील बदल, वार्षिक मूल्य तक्ता दरातील बदल तसेच प्राधिकरणाकडील प्रलंबित रक्कमांची वसूली विचारात घेणे अनिवार्य राहिल. अशा प्रसंगी योजना कोणत्या नियमावलीनुसार मंजूर झाली आहे व योजनेचे प्रचलित नियमावलीमध्ये रूपांतरण झाले आहे का याची पडताळणी करण्यात येईल. मनपाकडे TDR वितरणासंदर्भात पाठवायच्या पत्रामध्ये TDR चा झोन किंवा मूल्य याचा उल्लेख करण्यात येईल.

(6) रेखांकनातील खुली जागा, सुविधा क्षेत्र, किमान सदनिका घनता, सदनिकांचा आकार, ईमारतीची उंची, सामासिक अंतरे, पार्किंग क्षेत्र, सामाजिक सुविधा, प्रोत्साहनात्मक मोबदला सूत्र, संयुक्त ईमारत, २ किंवा अधिक भूखंडांचे एकत्रीकरण यासंदर्भात विकास नियंत्रण नियमावलीमधील प्रचलित तरतूदी नुसार सखोल छाननी करण्यात यावी.

(7) झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाकडे खालील रक्कमा वेळच्या वेळी जमा होतील याची दक्षता घ्यावी.

(A) विकास नियंत्रण नियमावली 2022 मधील नियम 14.6.29 नुसार शासकीय/निमशासकीय जागांबाबत जमिनीच्या ASR प्रमाणे होणा-या मूल्यांकनाच्या 25% रक्कम खालीलप्रमाणे 3 टप्प्यात भरणा करणे आवश्यक आहे.

a	प्रशासकीय मान्यतेपूर्वी योजना प्रसिध्दी वेळी	10 %
b	बांधकाम प्रारंभ प्रमाणपत्र अदा करण्यापूर्वी	10%
c	बांधकाम भोगवटा प्रमाणपत्र अदा करण्यापूर्वी	80%

(B) छाननी फी :- रु.10 प्रति चौमी ( जास्तीत जास्त रु. 1लक्ष )

(C) नगररचना विभागाकडील विकास शुल्क, राडारोडा चार्जस, IDC चार्जस, लेबर सेस, प्रिमियम चार्जस, इत्यादि लागू असलेले सर्व प्रकारचे शुल्क.

(8) भोगवटयापूर्वी विकसकाने झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाकडे प्रति सदनिका रु.40,000 किंवा खालीलप्रमाणे नमूद रक्कमांपैकी जी रक्कम जास्त असेल, अशी रक्कम कॉर्पस रक्कम म्हणून जमा करावी.

अ.क्र.	ईमारतीची उंची	Corpus रक्कम
(a)	15 मी. पर्यंत	बांधकाम खार्चाच्या 3%
(b)	24 मी. पर्यंत	बांधकाम खार्चाच्या 4%
(c)	45 मी. पर्यंत	बांधकाम खार्चाच्या 5%
(d)	45 मी. पेक्षा जास्त	बांधकाम खार्चाच्या 7%

अशी रक्कम सचिव, झो.पु.प्रा. व सहकारी गृहनिर्माण संस्था यांचे संयुक्त नावे राष्ट्रीयकृत/शासनमान्य बँकेकडे १० वर्षाकरिता मुदतठेव म्हणून ठेवण्यात येईल व त्यावरील व्याज संस्थेच्या बचत खात्यात जमा केले जाईल. सहकारी गृहनिर्माण संस्थेने अशा रक्कमेचा वापर ईमारत व परिसराच्या देखभालीसाठी करावा.