

महाराष्ट्र झोपडपट्टी (सु.नि.व.पु.) अधिनियम, १९७१
मधील सुधारणाच्या अनुषंगाने कलम १५ए च्या
बाबत मार्गदर्शक सूचना.

महाराष्ट्र शासन
गृहनिर्माण विभाग

शासन परिपत्रक क्र. झोपुयो-१२०३/प्र.क्र.४६/२०१९/झोपसू-१

मादाम कामा मार्ग, हुतात्मा राजगुरु चौक,

मंत्रालय, मुंबई-४०० ०३२

तारीख: २८ ऑगस्ट, २०१९

वाचा -

- १) अध्यक्ष, क्रेडाई, एम.सी.एच.आय, मुंबई यांचे दिनांक १९.०२.२०१९ चे पत्र .
- २) मुख्य कार्यकारी अधिकारी, झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण यांचे पत्र क्र. CEO/SRA/३८९९/२०१९, दि. ०७ मे, २०१९.
- ३) मुंबई स्लम रिडेव्हलपमेंट असोसिएशन यांचे दिनांक ३०.०५.२०१९ चे पत्र.

प्रस्तावना -

महाराष्ट्र झोपडपट्टी क्षेत्र (सु.नि.व पु.) अधिनियम, १९७१ च्या कलम १५(अ) मध्ये ज्या शासकीय/निमशासकीय संस्थांच्या जमिनीवर झोपडपट्टी पुनर्विकास योजना राबविण्यात आली आहे, त्या जमिनीपैकी पुनर्वसन घटकाची जमिन झोपडीधारकांच्या सहकारी संस्थेस तर विक्रीघटकाची जमिन विकासक किंवा खरेदीदारांच्या संस्थेस/संघटनेस/कंपनीस किंवा सहकारी संस्थेस भाडेपट्ट्याने देण्याबाबत तरतुद केली आहे. महाराष्ट्र झोपडपट्टी क्षेत्र (सु.नि.व पु.) अधिनियम, १९७१ मध्ये दुरुस्ती करुन सुधारणा अधिनियम, २०११, दि.१९ जून, २०१२ अन्वये अधिनियमात कलम १५ अे चा अंतःर्भाव झाला. सदर अंतःर्भावानंतर झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणास सर्व संबंधित जमिन मालकी प्राधिकरणाकडून विकास नियंत्रण नियमावलीअन्वये अभिप्रेत असलेले ना-हरकत प्रमाणपत्र प्राप्त करुन घेण्यास येणाऱ्या अडचणी व ना-हरकत पत्र मिळण्यासाठी होणारा विलंब या बाबीचा विचार करुन महाराष्ट्र झोपडपट्टी क्षेत्र (सु.नि.व पु.) अधिनियम, १९७१ मध्ये सुधारणा करुन मा.राष्ट्रपती महोदयांच्या मान्यतेने दि.२६ एप्रिल, २०१८ रोजी अधिसूचना प्रसिध्द करण्यात आली. अध्यक्ष, क्रेडाई, एम.सी.एच.आय, मुंबई यांनी दिनांक १९.०२.२०१९ च्या पत्रान्वये तसेच मुख्य कार्यकारी अधिकारी, झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण यांनी दिनांक ०७.०५.२०१९ च्या पत्रान्वये व मुंबई स्लम रिडेव्हलपमेंट असोसिएशन यांच्या दि. ३०.०५.२०१९ च्या पत्रान्वये महाराष्ट्र झोपडपट्टी क्षेत्र (सु.नि.व पु.) अधिनियम, १९७१ मध्ये दुरुस्ती करण्यात आल्यानंतर सदर सुधारित कलम १५ अे व झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना राबविताना केंद्राच्या रेरा अधिनियम, २०१६ च्या अनुषंगाने शासनाचे मार्गदर्शन अपेक्षिले होते.

परिपत्रक -

महाराष्ट्र झोपडपट्टी क्षेत्र (सु.नि.व पु.) अधिनियम, १९७१ मध्ये दुरुस्ती करण्यात आल्यानंतर सदर सुधारित कलम १५ अे संदर्भात मार्गदर्शक तरतुदी पुढीलप्रमाणे विशद करण्यात येत आहेत :-

२. मार्गदर्शक तरतुदी -

अध्यक्ष, क्रेडाई, एम.सी.एच.आय. मुंबई, मुंबई स्लम रिडेव्हलपमेंट असोसिएशन यांच्या निवेदनातील मुद्द्यांचा विचार करुन झोपडपट्टी पुनर्विकास योजनेमधील विक्री घटकावरील RERA ची बंधने व विक्री घटकाचे पुनर्वसन घटकावर असलेले महाराष्ट्र झोपडपट्टी क्षेत्र (सु.नि.व पु.) अधिनियम, १९७१ नुसारचे अवलंबित्व याची सांगड घालून टप्पेनिहाय (Phase wise) मंजूरीची सुधारित पध्दत अवलंबिणे आवश्यक आहे. झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेमधील पुनर्वसन प्रकल्प हे Cross-subsidization तत्वावर आधारित असल्याने अशा टप्पेनिहाय (Phase wise) नाहरकत प्रमाणपत्र किंवा आशयपत्र (LOI) किंवा मंजूरी देण्याची आवश्यकता आहे.

अ) बृहन्मुंबई विकास नियंत्रण नियमावलीच्या विनियम ३३ (१०) अंतर्गत मार्गदर्शन :-

- १) विकास नियंत्रण नियमावली ३३ (१०) अंतर्गत विकासकाद्वारे दाखल होणारा झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेचा प्रस्ताव संयुक्त प्रकल्प म्हणून दाखल करण्यात येतील.
- २) महाराष्ट्र झोपडपट्टी क्षेत्र (सु.नि. व पु.) अधिनियम, १९७१, रेरा कायदा २०१६ व त्या अंतर्गत शासनाद्वारे प्रसिध्द करण्यात आलेले नियम यामधील परस्पर समन्वयासाठी विकासकाद्वारे सादर करण्यात येणाऱ्या झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेच्या प्रस्तावास मंजूरी देताना टप्पेनिहाय मंजूरीची (Phase wise Approval) प्रक्रिया अवलंबणे आवश्यक आहे.
- ३) योजनेतील प्रत्येक टप्पा हा “ स्वतंत्र योजना ” म्हणून महाराष्ट्र झोपडपट्टी क्षेत्र (सु.नि.व पु.) अधिनियम, १९७१ च्या कलम १५ अे च्या प्रयोजनार्थ ठेवण्यात यावा.
- ४) झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना क्षेत्रातील संबंधित टप्पे (Phase) च्या खालील क्षेत्र Demarcation करता येणे शक्य आहे व त्याचे Conveyance करणे शक्य असेल त्याप्रमाणे झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेसाठी मुख्य कार्यकारी अधिकारी, झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण यांनी विकासकाकडून टप्पे(Phase) निश्चिती करुन घ्यावी. मात्र कोणताही टप्पा (Phase) एक एकर पेक्षा कमी आकारमानाचा नसेल तसेच ४० हेक्टर क्षेत्रावरील झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेसाठी कमाल १० टप्पे (Phase) करण्यात यावेत.

- ५) मात्र अशा टप्पेनिहाय मंजूरीची (Phase wise Approval) मंजूरी देताना प्रकल्पात समाविष्ट असलेल्या एकूण बांधीव / खुले आरक्षणाचे व सामाईक सुविधांचे संतुलन 'नियोजन प्राधिकारी' म्हणून मुख्य कार्यकारी अधिकारी, झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाने सांभाळणे आवश्यक आहे.
- ६) झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेमधील बांधीव वा खुले आरक्षण असल्यास, त्या त्या टप्प्यामध्ये असे आरक्षण पूर्ण करण्याची अथवा त्या त्या प्राधिकरणाकडे विकासकाद्वारे सुपूर्द करण्याच्या कार्यवाहीवर नियंत्रण ठेवण्याची जबाबदारी 'नियोजन प्राधिकारी' म्हणून मुख्य कार्यकारी अधिकारी, झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाने सांभाळणे आवश्यक आहे.
- ७) त्याच Layout मध्ये पुनर्वसन व विक्री घटकाचे स्थलांतर मंजूर करताना, मंजूर टप्पे (Phase) ची पुनर्रचना करताना Layout मधील खुले / बांधीव आरक्षणे नियमोचित प्रकारे ठेवली आहेत याची दक्षता 'नियोजन प्राधिकारी' म्हणून मुख्य कार्यकारी अधिकारी, झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाने घेणे आवश्यक आहे.
- ८) झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेमधील पुनर्वसन घटकातील सर्व इमारतींचे बांधकामांचे टप्पे झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण एकाच वेळेस मंजूर करू शकेल. मात्र याचा एकत्रित विचार करून आवश्यक त्या विक्रीघटकातील एकूण परवानगी घेणे आवश्यक राहिल.
- ९) झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणातील पुनर्वसन प्रकल्पातील प्रत्येक विक्री घटकाच्या टप्प्याची रेषा प्राधिकरणाकडे स्वतंत्र नोंदणी करण्यात यावी.
- १०) झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेमध्ये कोणत्याही टप्प्यासंदर्भात (Phase wise), विक्री घटकातील कोणत्याही भागावर, त्रयस्थ पक्षाशी करारनामा करताना विकासकाने अशा त्रयस्थ पक्षास जमिनीचा भाडेपट्टा झोपडपट्टी पुनर्वसन प्रकल्प अथवा लागू असेल त्याप्रमाणे टप्पा-१, टप्पा-२, टप्पा-३ (Phase-१, Phase-२, Phase-३) पूर्ण झाल्याखेरीज त्या टप्प्यातील जमिनीचा भाडेपट्टा करारनामा करणे शक्य होणार नाही, सदर वस्तुस्थिती त्रयस्थ पक्षास करारनाम्याद्वारे विकासकाने निदर्शनास आणून देणे आवश्यक राहिल. तसेच रेषा प्राधिकरणाकडे कोणत्याही टप्प्याची (Phase) / प्रकल्पाची नोंद करताना त्यामध्ये देखिल सदर वस्तुस्थिती विकासकाद्वारे नोंदविणे आवश्यक राहिल.
- ११) झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाने योजना स्विकृतीपासून प्रकल्पाच्या विविध टप्प्यासंदर्भात (Phase wise) समन्वय व संतुलन साधून मंजूरी आदेश देताना झोपडपट्टी पुनर्वसन प्रकल्प किंवा त्यातील टप्पा-१, टप्पा-२,

टप्पा-३ (Phase-१, Phase-२, Phase-३) (लागू असेल त्याप्रमाणे) मंजूरी आदेशामध्ये भाडेपट्टा करारविषयक अटीचे योग्य प्रकारे समावेशन करणे आवश्यक राहिल.

- १२) कोणत्याही झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेमध्ये प्रकल्पाचे टप्पेनिहाय (Phase wise) नियोजन करताना पुनर्वसन घटक व विक्री घटक यामध्ये असंतुलन होत असल्याचे निदर्शनास आल्यास अशा विक्रीघटकातील असंतुलीत भागासाठीच्या Ready Reckoner एवढी बँक गॅरंटी विकासकाकडून झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाने आगाऊ घेणे आवश्यक राहिल / अथवा Corporate Guarantee च्या स्वरूपात प्राधिकरणाने आगाऊ घेणे आवश्यक राहिल. प्राधिकरणाने Corporate Guarantee मूळ विकासक (Firm) / आस्थापना च्या संचालकांची घ्यावी.
- १३) विकास नियंत्रण नियमावली ३३(१०) मधील तरतुदीनुसार झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना विकासकाद्वारे राबविण्यात येत असल्यास व सदर झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेचे इतर क्षेत्रामधील पुनर्वसन क्षेत्राशी संयुक्तीकरण (Amalgamation) अथवा एकत्रीकरण (Clubbing) असल्यास, जोपर्यंत विकासक एका टप्प्यामधील पुनर्वसन घटकाचे पुनर्वसनाचे (Rehabilitation) काम पूर्ण करत नाही तोपर्यंत त्याला संलग्न टप्प्यावरील विक्री घटकाच्या जमीनीचा भाडेपट्टा (Lease) देण्यात येऊ नये तसेच, स्थलांतरित पुनर्वसन घटकाचे योग्य प्रमाणात बांधकाम झाल्याखेरीज सदर विक्री घटकात रुपांतरित केलेल्या पुनर्वसन घटकाच्या बांधकामावर विकासकाला कोणतेही तृतीय पक्षीय हित (Third Party Interest) निर्माण करता येणार नाही.

ब) बृहन्मुंबई विकास नियंत्रण नियमावलीच्या विनियम ३३ (१४) परिशिष्ट ४-मधील उपनियम ३.११ अंतर्गत मार्गदर्शन :-

विकास नियंत्रण नियमावली मधील विनियम ३३(१०) परिशिष्ट-४ मधील उपनियम ३.११ मधील तरतुदीनुसार दाखल होणाऱ्या योजनांमध्ये खुल्या जमिनीचा मालक/ विकासक त्या ठिकाणी प्रकल्पग्रस्त सदनिका (PAP) बांधून देतो व त्याप्रित्यर्थ त्याला जमिनीचा व बांधकामाचा TDR दिला जातो. सदर स्वरूपाच्या योजनांमध्ये भाडेपट्ट्यासंदर्भात (Lease) चा मुद्दा उपस्थित होत नाही.

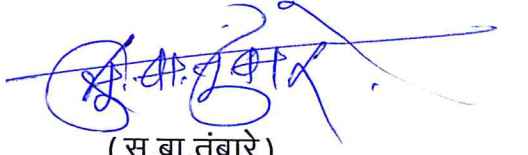
क) बृहन्मुंबई विकास नियंत्रण नियमावलीच्या विनियम ३३ (१४) अंतर्गत मार्गदर्शन :-

- विकास नियंत्रण नियमावली मधील विनियम ३३(१४) {सुधारित नियमावली २०१४-३४ नुसार विनियम ३३(११) } च्या तरतुदीनुसार विकासक झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणास संक्रमण शिबीरे (PTC) बांधून देतो

व त्याप्रित्यर्थ त्याला FSI च्या स्वरुपात मोबदला देण्यात येतो व तो सदर FSI चा वापर विक्री घटकाच्या बांधकामासाठी करतो. दोन ठिकाणांवारील विनियम ३३(१४) च्या संयुक्तीकरण अथवा एकत्रिकरणाच्या योजनांमध्ये विकासकाद्वारे जोपर्यंत प्राधिकरणाच्या/शासनाच्या वाट्याचे बांधकामाचा (PTC) लाबा देण्यात येत नाही तोपर्यंत विकासकाने बांधलेल्या विक्रीघटकामधील बांधकामाचे भोगवटा प्रमाणपत्र (Occupation Certificate) झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाने देण्याची कार्यवाही करावयाची नाही. जोपर्यंत संक्रमण शिबीरांचे (PTC) चे भोगवटा प्रमाणपत्र (Occupation Certificate) विकासक प्राप्त करून घेत नाही तोपर्यंत त्यास प्राधिकरणाने FSI च्या स्वरुपात मोबदला देवू नये.

३. महाराष्ट्र झोपडपट्टी क्षेत्र (सु.नि. व पु.) अधिनियम, १९७१ अंतर्गत झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना राबविताना केंद्राच्या रेरा अधिनियम, २०१६ तसेच त्या अंतर्गत शासनाच्या नियमांचे पालन होऊन झोपडीधारक तसेच विकासक या दोन्ही घटकांवर विपरित परिणाम होऊ नये याकरीता उपरोक्त बाबी महाराष्ट्र झोपडपट्टी क्षेत्र (सु.नि.व पु.) अधिनियम, १९७१ कलम ३ बी नुसार 'सुधारित झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेमध्ये ((नियमावली) ' अंतःभूत करण्याचे मुख्य कार्यकारी अधिकारी, झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, मुंबई/पुणे/ठाणे यांना सूचित करण्यात येत आहे.

महाराष्ट्राचे राज्यपाल यांच्या आदेशानुसार व नावाने.



(सु.बा.तुंबारे)

शासनाचे उप सचिव

प्रत,

१. मा. मुख्यमंत्री यांचे प्रधान सचिव, मंत्रालय, मुंबई ४०० ०३२.
२. मा. मंत्री, गृहनिर्माण यांचे खाजगी सचिव, मंत्रालय, मुंबई ४०० ०३२.
३. मा. राज्यमंत्री, गृहनिर्माण यांचे खाजगी सचिव, मंत्रालय, मुंबई ४०० ०३२.
४. अपर मुख्य सचिव, गृहनिर्माण विभाग यांचे वरिष्ठ स्वीय सहायक, मंत्रालय, मुंबई ४०० ०३२.
५. मुख्य कार्यकारी अधिकारी, झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, मुंबई/पुणे/ठाणे यांनी सदर परिपत्रकाला व्यापक प्रसिध्दी दयावी.
६. उप सचिव, गृहनिर्माण विभाग यांचे स्वीय सहायक, मंत्रालय, मुंबई ४०० ०३२.
७. निवडनस्ती-झोपसू-१.