

ओपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण

५ वा मजला, भूहनिर्माण भवन, बांद्रे (पूर्व), मुंबई ४०० ०५१

६७६

क्रमांक ओपुआ/उसंनर/योजना/८८२.—ज्याअर्धी महाराष्ट्र ओपडपट्टी (सुधारणा, निर्मूलन व पुनर्विकास) अधिनियम, १९७१ च्या कलम ३ (अ) च्या पोट-कलम (१) व (२) अन्वये जासगाने शासन अधिसूचना क्रमांक ओपुओ. १०९५/प्र. क्र. ३७/मिनिस्त्र, दिनांक १६ डिसेंबर १९९५ अन्वये बृहन्मुंबई क्षेत्रामधील ओपडपट्टी बसाहतींच्या पुनर्वसनासाठी ओपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाची नियुक्ती केलेली आहे (यापुढे उक्त प्राधिकरण असे संबोधलेले);

आणि ज्याअर्धी, उक्त अधिनियमातील कलम ३ (ब) च्या पोट-कलम (१) मधील तरतुदीनुसार बृहन्मुंबई क्षेत्रातील नवेसाधारण ओपडपट्टी पुनर्वसन योजना उक्त प्राधिकरणाने राज्य शासनाच्या पूर्वमंजुरीने तयार करून, उक्त अधिनियमाच्या कलम ६ (ब) (२) मधील तरतुदीनुसार बृहन्मुंबई क्षेत्रासाठी तात्पुरती ओपडपट्टी पुनर्वसन योजना म्हणून त्यातील विविध तरतुदींच्या संदर्भात अनंतकल्प सूचना व आक्षेप मागविण्यासाठी जाहीर सूचना क्रमांक ओपुओ/प्राधिकरण/योजना-१, दिनांक १७ एप्रिल १९९६ अन्वये महाराष्ट्र शासन राजपत्र, भाग एक, कोकण विभागीय पुरवणी, दिनांक २५ एप्रिल १९९६ मध्ये पृष्ठ २६२ ते २६७ नर प्रसिद्ध केली (यापुढे उक्त तात्पुरती योजना असे संबोधलेले);

आणि ज्याअर्धी, उक्त तात्पुरती योजना शासन राजपत्रात प्रसिद्ध झाल्यापासून तीस दिवसांच्या विहित मुदतीत प्राप्त झालेल्या सूचना व आक्षेपांचा विचार करून त्यानुसार उक्त तात्पुरत्या योजनेत आवश्यक ते फेरफार करून मुख्य कार्यकारी अधिकारी, ओपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण यांनी ओपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाच्या दिनांक १५ जानेवारी १९९८ रोजी झालेल्या बैठकीमध्ये थंबूरीसहती सादर केले;

आणि ज्याअर्धी, केलेल्या फेरफारांसह सोबतच्या परिशिष्टामध्ये नमूद केल्याप्रमाणे उक्त तात्पुरत्या योजनेस दिनांक १५ जानेवारी १९९८ च्या प्राधिकरणाच्या बैठकीतील ठराव क्रमांक ६.१०.७ अन्वये ओपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाने अधिनियमाच्या कलम ३ मधील तरतुदीनुसार मंजुरी दिली आहे (यापुढे उक्त योजना म्हणून संबोधलेले);

त्याअर्धी आता, बृहन्मुंबई क्षेत्रासाठी उक्त अधिनियमाच्या कलम ३ (ब), पोट-कलम (३) तरतुदीनुसार उक्त योजना "ओपडपट्टी पुनर्वसन योजना" म्हणून सोबतच्या परिशिष्टात दिल्याप्रमाणे या अधिसूचनेद्वारे महाराष्ट्र राज्याच्या राजपत्रात प्रसिद्ध करण्यात येत आहे.

परिशिष्ट

ओपडपट्टी पुनर्वसन योजना

बृहन्मुंबईमध्ये आरोग्याला अहितकारक स्थितीतील ओपडपट्टीमध्ये किंवा काळ्या बांधकामाच्या ओपडपट्टीच्या घरांमध्ये राहणाऱ्या कुटुंबांची संख्या सन १९८५ च्या प्रथमनेनुसार सुमारे ९,०२ लाख होती. म्हणजेच, बृहन्मुंबईतील अशा ओपडपट्टीघांमध्ये राहणाऱ्यांची संख्या सुमारे ४० ते ४५ लाख होईल. गेल्या काही वर्षांत या संख्येत वाढ झालेली आहे.

ओपडपट्टीघांची समस्या सोडविण्याच्या उद्देशाने राज्य शासनाने यापूर्वीही ओपडपट्टी निर्मूलन योजना, ओपडपट्टी सुधार योजना आणि ओपडपट्टी श्रेणीवाढ योजना केलेले अंमलात आणल्या. परंतु, ही समस्या स्थायी स्वरूपात सोडविण्याच्या दृष्टीने ह्या पर्यायांचा परिणामकारक उपयोग झाला नाही. तसेच, मार्च, १९९१ मध्ये राज्य शासनाने विकास नियंत्रण नियमावलीन्वये चटईरोप निर्देशांकामध्ये उत्तेजन देऊन ओपडपट्टी पुनर्बांधणी योजना घोषित केली. या योजनेस मिळालेला प्रतिसादही मर्यादित स्वरूपाचाच होता.

शासनाने, बृहन्मुंबईतील ओपडपट्टीवासीयांना पक्की खरे विनामूल्य उपलब्ध होतील या उद्देशाने सद्याच्या ओपडपट्टी पुनर्विकास योजनेच्या मूलभूत तत्वांचा पुनर्विचार करण्यासाठी या विषयातील अनुभवी तज्ञांचा तसेच अधिकाऱ्यांचा एक अभ्यास अट स्थापन केला होता. श्री. विनय कि. अफसूलपुरकर, संचालीन अधिका, मुंबई पोर्ट ट्रस्ट यांच्या अध्यक्षतेखाली नेमण्यात आलेल्या अभ्यास गटाने त्यांचा अहवाल दिनांक २० जून १९९५ रोजी शासनाला सादर केला. शासनाने अभ्यास गटाच्या विविध शिफारशींवर विचारविनिमय करून बृहन्मुंबई क्षेत्रामध्ये ओपडपट्टी पुनर्वसन योजना राबविण्याचा निर्णय घेतलेला आहे.

१. ओपडपट्टी पुनर्वसन योजना.—या योजनेद्वारे ओपडपट्टीने व्यापलेल्या जमिनीवर बांधीव चटईचे निर्देशांकाचा वापर करून पत्र ओपडपट्टीघांसाठी २२५ चौ.फू. चटई क्षेत्रफळाची पक्की संधिगा विनामूल्य बांधून देण्यात येईल व विकास नियंत्रण नियमावलीनुसार खुल्या विक्रीसाठी इमारती बांधल्या जातील. खुल्या विक्रीच्या पटकातून मिळणाऱ्या निधीतून ओपडपट्टीवासीयांना विनामूल्य घरे दिली जातील. या योजनेमुळे ओपडपट्टीवासीयांना बांगले पक्के घर मिळेल. पर्यावरण सुधारेल, तसेच खुल्या बाजारात विक्रीसाठी घरे उपलब्ध होतील. अशी तिहेरी हेतू साध्य होणारी ही योजना ओपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणामार्फत खालील पद्धतीने राबविली जाणार आहे.

२. प्राधिकरणाची नेमणूक.—(अ) महाराष्ट्र ओपडपट्टी (सुधारणा, निर्मूलन व पुनर्विकास) अधिनियम, १९७१ मधील कलम ३(ब), पोट-कलम (१) व (२) अन्वये बृहन्मुंबई क्षेत्रासाठी ओपडपट्टी पुनर्वसन योजनेच्या अनुषंगाने सर्व प्रकारचे तांत्रिक व प्रशासकीय नियंत्रण करण्यासाठी, तसेच ओपडपट्टी पुनर्वसनाचा संपूर्ण कार्यक्रम राबविण्यासाठी १६ सदस्यांचे एक स्वतंत्र प्राधिकरण अस्तित्वात आले आहे. या प्राधिकरणात एक अध्यक्ष, मुख्य कार्यकारी अधिकारी आणि इतर १४ सदस्य, ज्या सर्वांची राज्य शासनाकडून नियुक्ती करण्यात येईल, अशांचा समावेश असेल. प्राधिकरणास 'निगम निकाय' चा दर्जा देण्यात आला आहे.

(ब) ओपडपट्टी पुनर्वसन योजना राबविण्यासाठी नेमलेले विकासक (मालक/विकासक/स्वयंसेवी संस्था/ओपडपट्टीवासीयांच्या गृह निर्माण संस्था) प्राधिकरणाला अयोग्य वाटल्यास अशा विकासकीना, अपात्र ठरविण्यात येईल.

३. झोपडपट्टी पुनर्वसन क्षेत्राबाबतचे निकष.— "झोपडपट्टी पुनर्वसन क्षेत्र" खालील क्षेत्रास समजावे :—

(१) सन १९७६ साली गणना झालेल्या किंवा त्यापूर्वी किंवा त्यानंतर महाराष्ट्र गलिच्छ वस्ती (सुधारणा, निर्मूलन व पुनर्विकास) अधिनियम, १९७१ अंतर्गत घोषित व अधिसूचित झालेल्या झोपडपट्टी क्षेत्रामध्ये एकूण पात्र झोपडपट्टीवासियांपैकी किमान ७० टक्के पात्र झोपडपट्टीवासीय एकत्र येऊन झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेत सामिल होण्यास संमती दिल्यानंतर व योजना मंजूर केल्यानंतर असे क्षेत्र झोपडपट्टी पुनर्वसन क्षेत्र म्हणून समजले जाईल.

(२) एखाद्या झोपडपट्टीमधील किंवा पदपथापैकी काही भाग "झोपडपट्टी पुनर्वसन क्षेत्र" म्हणून प्राधिकरणाने घोषित केला असेल तर ते क्षेत्र "झोपडपट्टी पुनर्वसन क्षेत्र" म्हणून समजले जाईल.

(३) जर एखादे क्षेत्र महाराष्ट्र गलिच्छ वस्ती (सुधारणा व निर्मूलन व पुनर्विकास) अधिनियम, १९७१ मधील कलम ४ अन्वये झोपडपट्टी क्षेत्र म्हणून घोषित होण्यास योग्य असेल अशा क्षेत्रास किंवा झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना राबविण्यासाठी आवश्यक असलेल्या इतर कोणत्याही क्षेत्रास "झोपडपट्टी पुनर्वसन क्षेत्र" म्हणून प्राधिकरणाने घोषित केले असल्यास अशा क्षेत्रांना झोपडपट्टी पुनर्वसन क्षेत्र म्हणून समजले जाईल.

(४) तालपुरत्या किंवा कायम स्वरूपाच्या संक्रमण शिबिरांचे बांधकामासाठी प्रस्तावित केलेली योजना झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाने मंजूर केल्यास सदर क्षेत्र "झोपडपट्टी पुनर्वसन क्षेत्र" म्हणून समजण्यात येईल.

(५) एखाद्या खुल्या भूखंडावर सार्वजनिक प्रयोजनासाठी जरूरी असलेल्या जमिनीवरील झोपडपट्टी कुडबिण्यासाठी पुनर्वसन योजना मंजूर केल्यास तो मोकळा भूखंड "झोपडपट्टी पुनर्वसन क्षेत्र" म्हणून समजला जाईल.

(६) एखादी झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना योग्यरीत्या राबविता येण्यासाठी आजुबाजूचे काही क्षेत्र त्या योजनेत समाविष्ट करण्याचे झाल्यास त्या क्षेत्रास झोपडपट्टी पुनर्वसन क्षेत्र म्हणून घोषित करता येईल.

४. लाभार्थीच्या पात्रतेच्या अटी व योजनेस लाभार्थीची संमती.— (अ) सन १९७६ मध्ये प्रगणना केलेल्या झोपडपट्टी व तदनंतर सन १९८० आणि सन १९८५ च्या मतदारयादीप्रमाणे प्रगणना झालेल्या झोपडपट्टीवासीयांना/पदपथावासीयांना ज्यांची नावे दिनांक १ जानेवारी १९९५ च्या मतदार यादीमध्ये आहेत व जे त्याच पत्त्यावर वास्तव्य करीत आहेत, अशांना झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेअंतर्गत विनामूल्य घर मिळण्यास पात्र समजण्यात येईल आणि त्यांचे पुनर्वसन केले जाईल. मात्र पात्र ठरविलेल्या लाभार्थीस, प्रकल्प पूर्ण होण्याच्या कालावधीत आणि सदनिकेचे वाटप झाल्यानंतर १० वर्षांपर्यंत विक्री/गहाणवट/भाडेपट्टा किंवा अन्य मार्गाने सधनिकेचे हस्तांतर करता येणार नाही.

(ब) ज्यांची नावे दिनांक १ जानेवारी १९९५ च्या मतदार यादीत नाहीत अशा झोपडपट्टीवासियांची/पदपथावासियांची नावे सन १९९० किंवा १९८५ च्या मतदारयादीत असली तरी ते पात्र ठरतील परंतु अशा झोपडपट्टीवासियांचे सततचे वास्तव्य विशिष्ट त्या झोपडपट्टीत असले पाहिजे.

(क) त्याचप्रमाणे सन १९८५ नंतर आलेल्या झोपडपट्टीतील दिनांक १ जानेवारी १९९५ च्या मतदार यादीत व त्याच पत्त्यावर नाव आणि रहिवास असलेल्या झोपडपट्टीवासियांनासुद्धा पात्र समजले जाईल.

(ड) पुनर्वसन करीत असताना झोपडपट्टीच्या समूहाचा दृष्टिकोन (क्लस्टर अॅप्रॉच) अवलंबण्यात येईल.

(ई) मतदार यादीमध्ये जर घराचा अथवा झोपडीचा क्रमांक दिला गेला नसेल तर झोपडपट्टीवासियांची पात्रता तपासून, निर्णय घेण्याचे अधिकार शासनाने नियुक्त केलेले सक्षम अधिकारी यास असेल.

(फ) दिनांक १ जानेवारी १९९५ च्या मतदार यादीमध्ये जर झोपडी क्रमांक किंवा नाव नसेल मात्र सदर झोपडीधारक तेथे १ जानेवारी १९९५ पूर्वीपासून रहात असेल तर अशांच्या बाबतीत शासनाने नियुक्त केलेले सक्षम अधिकारी शासनाने ठरवून दिलेल्या मार्गदर्शक तत्वानुसार पात्रता ठरवील.

(ग) कोणत्याही भूखंडावरील झोपडपट्टीतील रहिवाशांकडून झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना सादर करताना तेथील ७० टक्के झोपडपट्टी रहिवाशांची अशा योजनेत सहभागी होण्यास संमती असणे आवश्यक असेल व झोपडपट्टी रहिवाशांकडून तसे संमतिपत्र प्राधिकरणास सादर करावे लागेल.

(ह) झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना झोपडीधारकांच्या सहकारी संस्थेमार्फत प्राधिकरणाकडे मंजुरीसाठी सादर केल्यास प्राधान्य देण्यात येईल.

(घ) झोपडपट्टीमधील अनिवासी वापराखालील सदनिकांच्या बाबतीत, सदनिकाधारकाचे नाव मतदार यादीत नसल्यास दिनांक १ जानेवारी १९९५ पूर्वीचे वास्तव्य, त्यानिकडील परवाना प्रमाणपत्र, विजेचे बिल व इतर पुरावे सक्षम अधिकारी/प्राधिकरणामार्फत तपासले जातील व पात्रता ठरविण्यात येईल.

(ज) अनिवासी गाळा हा रहिवासांच्या झोपडीपासून स्वतंत्र व अलग असला तरच तो गाळेधारक स्वतंत्र सदनिकेसाठी पात्र समजला जाईल.

५. पुनर्वसन योजने अंतर्गत उपलब्ध होणाऱ्या सदनिकेचे क्षेत्रफळ.— (अ) झोपडपट्टीमधील एका झोपडीत राहणाऱ्या सर्व व्यक्तींची संख्या, त्यांच्या कुटुंबियांची व्याप्ती वा त्या झोपडीचे सध्याचे क्षेत्रफळ, इत्यादी लक्षात न घेता एकच झोपडी समजण्यात येईल व त्यास २२५ चौ. फूट चटईक्षेत्राची (कार्पेट बेरिवा), पक्की बांधलेली सदनिका विनामूल्य देण्यात येईल.

(ब) अनिवासी वापरासंबंधात, वापरात असलेले व सक्षम अधिकारी यांनी तसे प्रमाणित केलेले क्षेत्र किंवा २२५ चौ. फूट चटईक्षेत्र यापैकी जे कमी असेल ते क्षेत्रफळ विनामूल्य देण्यात येईल.

(क) अनिवासी वापरात असलेल्या झोपडीचे क्षेत्रफळ २२५ चौ. फुटापेक्षा जास्त असेल तर असे जास्तीचे क्षेत्रफळ कमाल मानून, २२५ चौ. फूट पेक्षा अधिकचे क्षेत्रफळ संबंधितास मागणी केल्यावर बाजारभावाने प्राथम्याने खरेदी करण्याची संधी देण्यात येईल.

(ड) अस्तित्वातील एका झोपडीसाठी एकच पर्यायी सदनिका दिली जाईल.

६. झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना हाती घेऊ शकते.— झोपडपट्टीवासियांची सहकारी गृहनिर्माण संस्था/समाजकार्य करणारी विगणसकीय संस्था/जमीन मालक/जमिनीचा विकास करणारी व्यक्ती किंवा संस्था हे ही योजना हाती घेऊ शकतात, यंत्रणा विकासक म्हणून समजले जाईल.

प्रत्येक विकासकाची योजना हाती घेऊन पूर्ण करण्याची अधिक क्षमता असली पाहिजे. योजनेम मंजूरी देण्याआगोदर प्राधिकरण बाबतही योग्य ती तपासणी करील.

७. सदनिकेस लागू होणारे नगरपालिका कर व त्यासंबंधीच्या तरतुदी.—(अ) शोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेच्या बांधकामात जागेच्या पुनर्वसन सदनिवासीवरील नगरपालिका करांचा बांधा सुसह्य करण्याचे दृष्टीने, नगरपालिका कर मोठ्या प्रमाणात कमी करण्यात येईल.

(ब) विकासकाबाहेर प्रत्येक पुनर्वसन सदनिकेमागे रु. २०,००० ची अनामत रक्कम प्रथम प्राधिकरणाकडे जमा केली जाई व त्या रकमेवर प्राप्त होणाऱ्या व्याजातून सहकारी गृहनिर्माण संस्थेला फक्त सदनिकेसाठी कराचे लागणारे कर/परिरक्षण/इ.स. खर्च सहकारी भागविका भाटक.

८. मूळ जागेवरच पुनर्वसन.—(अ) वृहन्मुंबईतील जमिनीची कमतरता विचारात घेऊन त्याचबरोबर मुंबईच्या बांगोळिक परिस्थितीने निर्माण झालेल्या संघनाचा विचार करून वृहन्मुंबईतील शोपडपट्ट्यांचे बहुतेक ठिकाणी, मूळ जागेवर पुनर्वसन करण्याचे मार्गदर्शन देत धोरण म्हणून स्वीकारले आहे.

तथापि, शोपडपट्टीने व्यापलेल्या एखाद्या भूखंडावर जर तांत्रिक प्रयोजनामुळे न बदलता वेध्यासारखे आरक्षण असेल किंवा जागेचा तसा हानीकारक अशा ठिकाणी शोपडपट्टी असेल तर अशा शोपडपट्टीवासीयांचे पुनर्वसन जमिनीच्या उपलब्धतेनुसार इतरत्र करावे लागेल.

(ब) केंद्र शासन अथवा त्याचे उपक्रम यांच्या मूखंडांवर असलेल्या शोपडपट्टीवासीयांचे शोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण संबंधित क्षेत्रां वरतून समन्वय साधून व शोपडपट्टी पुनर्वसन योजना राबविण्यासाठी मदत करेल.

९. शोपडपट्टी रहिवाशांसाठी पायाभूत सुविधांचा विकास.—पायाभूत सुविधांच्या खर्चासाठी प्रत्येक विकासकाबाहेर मूखंडाच्या अनुज्ञेचे चटई क्षेत्र निर्देशांकापेक्षा अतिरिक्त चटई क्षेत्राच्या प्रत्येक चौरस मीटरला रु. ८४० प्रमाणे वसूल केले जातील. हा आकार रकमेच्या असलेल्या विकास काराणाविरिक्त राहिल.

१०. विकासकांना असिक्त चटई क्षेत्र निर्देशांकांच्या स्वरूपात छाब्याचे प्रोत्साहन.—(अ) शोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेसाठी चटई क्षेत्र निर्देशांका वाढवून देण्यात येईल परंतु कोणत्याही जमिनीच्या भागावर किंवा भूखंडावर २.५ चटई क्षेत्र निर्देशांकापेक्षा जास्त चटई क्षेत्र वापरता येणार नाही. यासाठी वृहन्मुंबईचे तीन विभाग करण्यात आले आहेत. या तीन विभागांत पुनर्वसनाकरिता करावे लागणारे बांधकाम व रुग्णा विक्रीसाठी करावयाचे बांधकाम यांचे प्रमाण खालील तक्त्याप्रमाणे असेल:—

तक्ता

अनुक्रमांक	क्षेत्र/विभाग	पुनर्वसनाकरिता लागणारे बांधकाम	रुग्णा विक्रीसाठी प्रदान करावयाचे बांधकाम
(१)	(२)	(३)	(४)
१	मुंबई शहर क्षेत्र	१० चौ. मीटर	७.५ चौ. मीटर
२	उपनगरे व विस्तारित उपनगरे	१० चौ. मीटर	१० चौ. मीटर
३	धारावी व तत्सम कठीण क्षेत्र	१० चौ. मीटर	१३.३३ चौ. मीटर

(ब) ज्या शोपडपट्टीमध्ये घनता मोठ्या प्रमाणात आहे, अशा शोपडपट्टीमध्ये एखाद्या भूखंडावर २.५ चटई क्षेत्र निर्देशांकापेक्षा रुग्णा विक्रीचे गाळे बांधता येत नसतील तर अशा ठिकाणी २.५ चटई क्षेत्र निर्देशांकापेक्षा जास्तीचे असलेल्या निर्देशांक हस्तांतरणीय विकास हक्क (टीडीआर) म्हणून देण्यात येईल.

(क) एखाद्या भूखंडावर इमारतीचे उंचीपात असलेली मर्यादा किंवा जागेच्या परिस्थितीमुळे प्रकल्प अधिक दृष्ट्या परवडणाऱ्या नमुन्यामुळे जर अनुक्रम २.५ चटई क्षेत्र निर्देशांक त्याचे जागेवर वापरता येत नसेल तर त्या जागेवर २.५ पेक्षा कमी चटई क्षेत्र निर्देशांक अनुक्रमे करण्यात येईल व त्या प्रमाणात मिळणारे उर्वरित चटई क्षेत्र हस्तांतरणीय विकास हक्क (टीडीआर) म्हणून देण्यात येईल.

(ड) एखाद्या शोपडपट्टीचे पुनर्वसन करताना हेक्टरी किमान ५०० सदनिका वा प्रमाणात पुनर्वसन सदनिका बांधण्या जातील. तेव्हा शोपडपट्टीवासीयांना बांधकामाच्या सदनिकेनिधीय शिल्लक राहिलेल्या सदनिका प्राधिकरणकडे सुपूर्द होतील.

(ई) अशा सुपूर्द केलेल्या सदनिका विकास प्रकल्पांमुळे बांधित होणाऱ्या शोपडपट्टीवासीयांना किंवा संक्रमण गाळे म्हणून किंवा शोपडपट्टीवासीयांच्या/पदपथवासीयांचे पुनर्वसन करण्यासाठी दिले जातील.

(फ) शोपडपट्टीवासीयांच्या सहकारी गृहनिर्माण संस्थेने पुढाकार घेऊन, विकासक म्हणून योजना राबविल्यास, पुनर्वसनासाठी आवश्यक असलेल्या अनिवासी क्षेत्राच्या ५ टक्के क्षेत्र अतिरिक्त अनिवासी क्षेत्र म्हणून व्यापारी प्रयोजनांसाठी वापरण्यास देण्यात येईल. मात्र उक्त क्षेत्र पुनर्वसन केल्या शोपडपट्टीवासीयांच्या सहकारी संस्थेसाठी राहिल व त्यातून देणारे उत्पन्न हे सहकारी गृहनिर्माण संस्थेचे राहिल.

(ह) हस्तांतरणीय विकास हक्क (टीडीआर) विकास नियंत्रण विनियम क्रमांक ३३-(१०), परिशिष्ट ७-ब यानुसार देण्यात येईल.

११. शोपडपट्टीने व्यापलेल्या जमिनीची पुनर्वसनानंतरची मालकी, सदनिकेची मालकी, भाडेपट्टा व इतर अटी.—(अ) शासकीय किंवा निमशासकीय जमिनीवर असलेल्या शोपडपट्टीचे पुनर्वसन झाल्यानंतर पुनर्वसनासाठी वापरलेल्या भूखंड शोपडपट्टीवासीयांच्या सहकारी गृहनिर्माण संस्थेत इमारतीसह ३० वर्षांच्या भाडेपट्ट्याने देण्यात येईल. प्रारंभिक जमिनीचा इमारतीसह ताबा संस्थेत दिल्याच्या तारखेपासून ३० वर्षांच्या कालावधीकरिता प्रति ४००० चौ. मीटरला किंवा त्यांच्या भागास बांधकाम १,००१ रुपये या दराने भाडेपट्ट्याने देण्यात येईल. इतर भाडेपट्ट्याचे पुढील ३० वर्षांसाठी नूतनीकरण होऊ नसेल, अथवा विक्रीसाठी असलेल्या भूखंडावरील वरील अटीनुसार भाडेपट्ट्याने देण्यात येईल.

(ब) खाजगी जमिनीवरील शोपडपट्टीचा पुनर्विकास करण्यापूर्वी संबंधित जमीन मालकांची समती आवश्यक आहे.

(क) जर खाजगी जमीनमालक, ७० टक्के पात्र झोपडपट्टीवासियांची योजनेला संमती असताना अडथळे निर्माण करीत असतील तर सदर जमीन शासनातर्फे कायदानुसार संपादन केली जाईल व तेथे झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना राबविता येईल.

(ड) झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेच्या लाभापतींना विनामूल्य दिलेली सदनिका पतीपत्नीच्या संयुक्त नावावर राहिल. हा मालकीहक्क सहकारी गृहनिर्माण संस्थेच्या माध्यमातून असेल.

(ई) या योजनेखाली पात्र लोकांना विनामूल्य सदनिकेचे वाटप झाल्यापामून पहिल्या १० वर्षांच्या कालावधीत सदनिका कोणत्याही परिस्थितीत विक्री/गाहाणवट/भाड्याने किंवा इतर कोणत्याही प्रकारे हस्तांतर करतो येणार नाही. वारसा हक्काविषय असे हस्तांतर केल्यास सदर सदनिका प्राधिकरण ताब्यात घेईल.

१२. संक्रमण शिबिरे—

(अ) तात्पुरती संक्रमण शिबिरे.—(१) संक्रमण शिबिरे पुरविण्याची जबाबदारी त्या प्रकल्पाचे काम हाती घेणाऱ्या विकासकाची राहिल.

(२) शक्यतो, सदनिकांचे बांधकाम/पुनर्बांधणी चालू असताना झोपडपट्टीवासियांना संक्रमण शिबिरात तात्पुरती जागा देण्याची व्यवस्था विकासकानेच करावयाची आहे. उपलब्ध असल्यास, प्राधिकरणाच्या शिफारशीवरून मुंबई गृहनिर्माण मंडळाकडे असलेले संक्रमण गाळे मिळू शकतील.

(३) तात्पुरत्या स्वरूपाची संक्रमण शिबिरे बांधण्यासाठी अभिन्यास (टे-आऊट) मधील उपलब्ध खुल्या जागांवर मुद्दा तात्पुरती संक्रमण शिबिरे बांधणे अनुज्ञेय करण्यात येईल, मूळ मालकांची संमती मिळाल्यानंतर १५ दिवसांत परवानगी दिली जाईल. मात्र पुनर्वसनाचे बांधकाम पूर्ण झाल्यानंतर ३० दिवसांत तात्पुरती संक्रमण शिबिरे पाहली गेली पाहिजेत.

(ब) कायम स्वरूपाची संक्रमण शिबिरे.—मुह्यमुंबई शहरात झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेसाठी वापरता येणारे म्हणून कायम स्वरूपाची संक्रमण शिबिरे बांधण्यासाठी खालील सक्त्याप्रमाणे वाढीव चटई क्षेत्र निर्देशांक वापरता येईल :—

अनुक्रमांक	स्थान	एकूण चटई क्षेत्र निर्देशांक
१	उपनगरे व विस्तारित उपनगरे	२.५०
२	घारावी किंवा झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण वेळोवेळी निर्देशित करेल असे कठीण क्षेत्र	२.६९
३	मुंबई बेट शहरातील शासकीय व सार्वजनिक संस्थांच्या मालकीच्या जमिनी	२.३३

वरील चटई क्षेत्र निर्देशांकापैकी त्या विभागातील सर्वसाधारण अनुज्ञेय चटई क्षेत्र निर्देशांक, विकास योजना आराखड्यात ज्या प्रयोजनासाठी निर्देशित करण्यात आला असेल, त्या प्रयोजनासाठी वापरता येईल व उर्वरित/अतिरिक्त चटई क्षेत्र निर्देशांक केवळ कायम स्वरूपाचे संक्रमण शिबिरे बांधण्यासाठी वापरता येईल व त्यासाठी खालील दोन पर्याय उपलब्ध असतील :—

(१) संक्रमण शिबिराचे गाळे २०.९० चौ.मी. (२२५ चौ.फूट) चटई क्षेत्राचे असतील. त्यांचा वापर १० वर्षांसाठी झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेतर्गत झोपडपट्टीवासियांना हलविण्यासाठी संक्रमण शिबिरे म्हणून मुख्य कार्यकारी अधिकाारी, झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण हे ठरवून देतील त्या भाड्याने करण्यात येईल. १० वर्षांनंतर सदर गाळे मूळ मालकांच्या नापरासाठी उपलब्ध होतील.

(२) दुसऱ्या पर्यायामध्ये खाली दिलेल्या सक्त्यानुसार, अतिरिक्त चटई क्षेत्र निर्देशांक, झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाच्या सदनिकासाठी व खुल्या विक्रीसाठी घटकासाठी वापरता येईल :—

तक्ता

अनुक्रमांक	स्थान	ज्यादा/अतिरिक्त चटई क्षेत्र निर्देशांक	को. पु. प्रा. च्या सदनिकांसाठी वापरावयाचे चटई क्षेत्र निर्देशांक	खुल्या विक्रीच्या घटकासाठी वापरावयाचे चटई क्षेत्र निर्देशांक
१	उपनगरे व विस्तारित उपनगरे	१.५०	०.७५	०.७५
२	घारावी किंवा को. पु. प्रा. वेळोवेळी निर्देशित करेल असे कठीण क्षेत्र	१.६६	०.७९	०.८७
३	मुंबई बेट शहरातील शासकीय व सार्वजनिक संस्थांच्या मालकीच्या जमिनी	१.००	०.५०	०.७३

या पर्यायात बाकीच चटई क्षेत्र निर्देशांक खुल्या बाजारात विकण्यासाठी मिळत असल्यामुळे झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाच्या वापरसाठी बांधलेले गाळे झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणास विनामूल्य हस्तांतरित करावे लागतील. संक्रमण शिबिरासाठी बांधल्या जाणाऱ्या सदनिकांना झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना अंतर्गत बांधल्या जाणाऱ्या पुनर्वसन घटकाचे सर्व नियम लागू राहतील.

१३. वरील १२ (ब) प्रमाणे बांधलेल्या संक्रमण शिबिरातील गाळ्यांच्या वापराबाबत मार्गदर्शक तरतूदे.—(अ) झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना सुरू होऊन बांधकाम सुरू करण्याची परवानगी ज्या योजनेला मिळालेली आहे, अशा योजनेसाठी संक्रमण शिबिरे अग्रक्रमाने देण्यात येतील.

(ब) १२ (ब) (१) खाली बांधलेल्या संक्रमण शिबिरांचा ताबा संबंधित जमीनमालक संस्थेकडे असेल व त्याचे नित्यम प्राधिकरणाच्या नियंत्रणाखाली असेल.

(क) केंद्र/राज्य शासनाच्या/बृहन्मुंबई महानगरपालिकेच्या प्रकल्पासाठी किंवा पदपथवासियांच्या पुनःप्रस्थापनासाठी ज्या लोकांना झगड्यावाक्याचे आहे व ज्यांचे पुनर्वसन करावयाचे आहे अशा रहिवाशांसाठी या गाळ्यांचा वापर केला जाऊ शकेल. अशा वाटेपाच्या अटी व शर्ती प्राधिकरणाच्या मान्यतेने ठरविण्यात येतील.

१४. झोपडपट्टीवासियांच्या सहकारी गृहनिर्माण संस्थांच्या तसेच विंगर शासकीय सामाजिक संस्थांच्या पुढाकाराने पुनर्वसनाचे कार्यकालाला चालना देणे आणि प्रत्यक्ष त्यांच्याच पुढाकाराने योजनेची अंमलबजावणी करण्यासाठी प्रोत्साहन देणे.—(१) झोपडपट्टी रहिवाशांच्या नोंदणीकृत सहकारी संस्थांनी सादर केलेल्या प्रस्तावाला प्राधान्य देण्यात येईल.

(२) अशा प्रस्तावांची छाननी तातडीने करण्यात येईल.

(३) जमीन महसूल उंहिता, सहकारी संस्था अधिनियम, मुद्रांक शुल्क अधिनियम यांसारख्या विविध बाबींचे मार्गदर्शन प्राधिकरणामार्फत उपलब्ध करून देण्यात येतील.

(४) पुनर्वसन करावयाच्या घटकांमध्ये अनुज्ञेय असलेले अनिवासी क्षेत्र इतर विकासकांना अनुज्ञेय असलेल्या क्षेत्रापेक्षा ५ टक्के अधिक असेल.

(५) विंगर शासकीय सामाजिक संस्था जर पुढाकार घेऊन योजना राबवित असेल तर त्यास अतिरिक्त ५ टक्के वाढीव अनिवासी क्षेत्र मंजूर करण्यात येईल. मात्र या सुविधा मिळवण्यास ज्या विंगर शासकीय सामाजिक संस्था पुढाकार घेऊन येतील त्या खरोखरच झोपडपट्टीवासियांच्यासाठी आहे असे प्रमाणपत्र टाटा सामाजिक विज्ञान संस्था अथवा निर्मला, निकेतन अशा संस्थांकडून प्राप्त केले बसावे, तसेच झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाकडून मान्यता मिळविलेली असली पाहिजे.

(६) प्रकल्पासाठी वित्त व्यवस्था करण्याची सर्व जबाबदारी सहकारी गृहनिर्माण संस्थांची किंवा विकासकर्यांची राहिल. हा वित्त पुरवठा शक्य व्हावा म्हणून योजनेमध्ये पुरेसे प्रोत्साहन खुल्या विक्रीसाठी करावयाच्या बांधकामाच्या स्वरूपात देण्यात आलेले आहे.

(७) विकासकांनी जी योजना एका विशिष्ट झोपडपट्टीकरिता तयार केली आहे, त्या योजनेस त्यांनी योग्य प्रसिद्धी देणे आवश्यक राहिल.

१५. अधिनियमाचे तरतुदीनुसार योजनेच्या इतर तरतुदी.—(अ) योजनेत सामील व्हावे यासाठी बैठक घेऊन, सर्व पात्र झोपडपट्टीवासीयांच्या बरोबर परस्पर संवाद साधून प्राधिकरणामार्फत बहुसंख्य पात्र झोपडपट्टीवासियांना योजनेत सहभागी होण्यास प्रवृत्त केले जाईल.

(ब) प्राधिकरणाच्या सामुहिक विकास कक्षामार्फत झोपडपट्टी वसाहतींना प्रत्यक्ष भेटी देऊन झोपडपट्टीवासियांचे प्रबोधन केले जाईल.

(क) पुनर्वसनास योग्य असलेल्या झोपडपट्टीचांचे सर्वेक्षण करून अशा झोपडपट्टीवासियांना योजना कशी तयार करावी, कोणाची मदत घ्यावी, इत्यादीबाबत माहिती प्राधिकरणामार्फत दिली जाईल.

(ड) ७० टक्के पात्र झोपडपट्टीधारकांची संमती घेऊन योजना प्राधिकरणाकडे मंजूरीसाठी सादर केल्यानंतर उर्वरित ३० टक्के लोक योजनेत अडथळे आणीत असतील तर त्यांच्यावर कायदेशीर कारवाई केली जाईल.

१६. बृहन्मुंबईतील पदपथवासियांचे पुनर्वसन.—(१) निवासी/सदनिकांच्या आकारासंबंधाचे निकष व पात्रतेसंबंधीच्या फ्लोटचा झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेप्रमाणेच पदपथवासीयांनाही लागू राहतील.

(२) पदपथवासियांचे पुनर्वसन इतर ठिकाणी केले जाईल.

(३) योजना राबविण्यासाठी व सदनिका दिल्यानंतर लागू होणाऱ्या इतर सर्व अटी झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेप्रमाणेच राहतील.

टीप.—ह्या अधिसूचनेच्या व परिशिष्टातील झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेच्या प्रती शासकीय मुद्रणालय, चर्नी रोड, मुंबई ४०० ००४ तसेच प्राधिकरणाच्या कार्यालयात माहितीसाठी व विक्रीसाठी उपलब्ध असतील तसेच योजनेची प्रत—

(१) उप संचालक, नगररचना, बृहन्मुंबई, इन्सा हटमेंट्स, इ ब्लॉक, आझाद मैदान, महापालिका मार्ग, मुंबई ४०० ००९,

(२) मुख्य अभियंता, शहर विकास योजना, ४ था माळा, बृहन्मुंबई महानगरपालिका कार्यालय, मुंबई ४०० ००९,

(३) जिल्हाधिकारी (अतिक्रमणे), जुने जकात घर, शहीद भगतसिंग रोड, मुंबई ४०० ०२०,

(४) जिल्हाधिकारी, मुंबई बेट शहर, मुंबई ४०० ०२०,

(५) जिल्हाधिकारी, मुंबई उपनगर जिल्हा, बांद्रा (पूर्व), मुंबई ४०० ०५९ यांच्या कार्यालयात माहितीसाठी उपलब्ध आहे.

गौतम चटर्जी,

मुख्य कार्यकारी अधिकारी,
झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण.

मुंबई, दिनांक ३ एप्रिल १९९८.

शासकीय मध्यवर्ती मुद्रणालय, मुंबई