विषय : भागीदारी तत्वावरील घरकुल योजना राबविण्यासाठी विहित कार्यपध्दती निश्चित करणे.

का-अधि. (३)/प्रा.
आ. क्रमांक 1838 दिनांक 7-5-12

परिपत्रक : प्राधिकरण / ४६ / २०१२

महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास प्राधिकरण, गृहनिर्माण भवन, वांद्रे (पूर्व), मुंबई : ५१.
परिपत्रक क्र.प्राधि / परिपत्रक /जेव्ही/ २०१२/ 1736 / प्र८ एप्रिल २०१२.
4 MAY 2012

प्रस्तावना :

केंद्र शासनाने अंगिकारलेल्या गृहनिर्माण धोरणात, गृहनिर्माण प्रकल्प हे सार्वजनिक - खाजगी भागीदारी तत्वावर राबवावेत असे विशद करण्यात आले असून, राज्याच्या गृहनिर्माण धोरणातही गृहनिर्माण प्रकल्प हे सार्वजनिक-खाजगी भागीदारी तत्वावर राबवावेत यावर भर देण्यात आलेला आहे.

शासनाने पुढील पाच वर्षात १० लाख घरे बांधण्याचा निश्चय केला असून, त्याचाच एक भाग म्हणून राज्यात जास्तीतजास्त परवडणारी घरे उपलब्ध होण्याच्या दृष्टीने म्हाडास मोकळया भूखंडावर म्हाडाच्या योजनांसाठी तसेच म्हाडाच्या जुन्या वसाहतींच्या पुनर्विकासासाठी २.५ चटईक्षेत्र निर्देशांक मुंबई, ठाणे, नागपूर, पुणे, औरंगाबाद इ. महानगरपालिका क्षेत्रामध्ये अनुज्ञेय केलेला आहे. तथापि मुंबई, ठाणे, पुणे, नागपूर अशा शहरांत परवडणाऱ्या घरांची मागणी खूप मोठया प्रमाणात आहे. परंतु २.५ चटईक्षेत्र निर्देशांकानुसार योजना राबविण्यासाठी म्हाडाकडे उपलब्ध असलेल्या, योजना राबविता येण्याजोग्या जमिनी नगण्य आहेत. भूसंपादनाची प्रक्रीया ही किचकट असून शासकीय जमिनी उपलब्ध होणे ही बाब अधिक कठीण झालेली आहे.

शासनाच्या ५ वर्षांत १० लाख घरे बांधण्याच्या व मोठया प्रमाणात परवडणारी घरे उपलब्ध करण्याच्या धोरणास चालना देण्याच्या दृष्टीने, म्हाडाने खाजगी जमिनीवर भागीदारी तत्वावर योजना राबविण्याचे धोरणात्मक निर्णय घेतला असून त्याची ठळक वैशिष्टये खालीलप्रमाणे आहेत.

प्रस्तावाची ठळक वैशिष्टये :-

१. ज्या क्षेत्रामध्ये म्हाडास २.५ चटईक्षेत्र निर्देशांक अनुज्ञेय आहेत, अशा क्षेत्रामध्ये जमीन मालक, विकसक, बांधकाम व्यावसायिक, वास्तुशास्त्रज्ञ हे त्यांच्या जमिनीवर म्हाडासोबत भागीदारी तत्वावर योजना राबविण्यास इच्छुक असल्यास, त्यांनी विहीत कागदपत्रांच्या (प्रत संलग्न) पुर्ततेसह प्रस्ताव विशेष कार्य अधिकारी, जेव्ही कक्ष यांचेकडे सादर करावा.

२. वरीलप्रमाणे सादर झालेल्या प्रस्तावाची छाननी कार्यकारी अभियंता, जेव्ही कक्ष, यांनी करावी. सदर प्रस्ताव परिपूर्ण आढळल्यास, योजनेमध्ये प्रस्तावीत केलेली जमीन भागीदारी तत्वावरील योजनेसाठी सुयोग्य आहे का ? या विषयीचा स्थळदर्शक अहवाल खालील समितीकडून प्राप्त करुन घ्यावा.

   १. मुख्य अभियंता / संबंधित विभागीय मंडळ
   २. मुख्य अधिकारी / संबंधित विभागीय मंडळ
   ३. उपमुख्य अधिकारी / संबंधित विभागीय मंडळ

   सदर अहवालात पायाभूत सुविधा, पोहोचरस्ता, वीज, पाणी इ.ची सोय इ.चेकलिस्टमध्ये अंतर्भूत असलेल्या सर्व मुद्दयांचा समावेश असावा.

३. भागीदारी तत्वावर योजना राबविण्यासाठी योजने अंतर्गत भुखंडाचे क्षेत्रफळ कमीत कमी २००० चौ.मी. असावे

४. भागीदारी तत्वावरील योजनेमध्ये प्राप्त होणाऱ्या अतिरीक्त चटईक्षेत्र निर्देशांकापैकी कमीतकमी ५०% चटईक्षेत्र निर्देशांकाचे बांधकाम विकासकाने म्हाडास देण्याचे प्रस्तावीत करणे आवश्यक आहे.

   वरील प्रमाणे सर्व बाबींची पुर्तता झालेचे दिसून आल्यास जमिन मालकाने प्रस्तावीत योजनेची जमिन म्हाडाच्या नावे हस्तांतरीत करावी.

५. त्यानंतर सदर भूखंडावरील योजनेस २.५ चटईक्षेत्र निर्देशांक अनुज्ञेय होईल. प्राप्त चटईक्षेत्र निर्देशांकांनुसार योजना जमीन मालक / विकासक यांस टर्न की तत्वावर राबविण्यासाठी देण्यात यावी. या योजने अंतर्गत प्राप्त चटईक्षेत्र निर्देशांकाचे विभाजन खालीलप्रमाणे असेल. जसे,

उदाहरणार्थ :

अ. मूळ चटईक्षेत्र निर्देशांक समजा, १.००

ब. अतिरीक्त चटईक्षेत्र निर्देशांक - १.५

एकूण चटईक्षेत्र निर्देशांक - २.५ पैकी,

क. जमीन मालकास मिळणारा चटईक्षेत्र निर्देशांक = अ + ब/२= १ + १.५/ २ = १.७५

ड. म्हाडास प्राप्त होणारा चटईक्षेत्र निर्देशांक = ब /२ = १.५ / २ = ०.७५

६. सदर योजने मध्ये जमीन मालक त्याची जमीन विनामुल्य म्हाडाच्या नावे करीत असल्याने १.७५ चटईक्षेत्र निर्देशांकांचे बांधकाम भाडे करार तत्वावर विकसकाच्या नावे करण्यात येईल व सदर संपूर्ण बांधकामाचा खर्च विकसकाने स्वत: करावयाचा आहे.

७. म्हाडास प्राप्त होणाऱ्या ०.७५ चटईक्षेत्र निर्देशांकानुसारच्या बांधकामाचा खर्च म्हाडा विकासकास त्या त्या क्षेत्रातील सार्वजनिक बांधकाम विभागाच्या चालू जिल्हा दरसूचीनुसार व करारपत्रातील तरतुदीनुसार (प्रत संलग्न) अदा करेल. तसेच पायाभूत सुविधांसाठी (Ext. Infrastructure, drainage etc.) म्हाडाच्या हिस्साच्या बांधकाम खर्चाच्या १०% इतकी रक्कम म्हाडा विकासकास अदा करेल. ज्या बाबी जिल्हा दरसूचींमध्ये उपलब्ध नसतील अशा बाबींचे दर मा.उपाध्यक्ष / प्रा. यांच्या मान्यतेने निश्चित करण्यात येतील.

८. सदर योजने अंतर्गत म्हाडास प्राप्त होणाऱ्या सदनिका हया त्याच इमारतीमध्ये किंवा स्वतंत्र इमारतीमध्ये असाव्यात याबाबत प्रस्तावानुसार ठरविण्यात येईल. या योजने अंतर्गत वापरण्यात येणाऱ्या एकूण बांधकाम क्षेत्रापैकी कमीतकमी ६०% बांधकाम क्षेत्र हे अत्यल्प, अल्प व मध्यम उत्पन्न गटाकरीता वापरणे बंधनकारक राहील.

९. या योजने अंतर्गत बांधण्यात येणाऱ्या अत्यल्प, अल्प व मध्यम उत्पन्न गटातील सदनिकांची चटईक्षेत्र हे शासन निर्णय क्रं.११०९/प्र.क्र.३६गृनिभू,दि.२६.८.२००९ मधील विहित तरतुदीनुसार असावे.

१०. या योजने अंतर्गत म्हाडास प्राप्त होणाऱ्या सदनिका म्हाडाच्या किंमतविषयक व सदनिका वितरणाच्या प्रचलित धोरणानुसार वितरीत करण्यात येतील. तसेच विकसकास प्राप्त होणाऱ्या

सदनिकांच्या किंमती बाबतीत म्हाडाचे बंधन असणार नाही. तसेच फक्त म्हाडास प्राप्त होणाऱ्या सदनिकांच्या बांधकामाची गुणवत्ता व दर्जा याबाबतची जबाबदारी म्हाडाची असेल.

म्हाडाच्या हिस्साच्य बांधकामाची गुणवत्ता, प्रगती तसेच इतर तत्सम बाबींच्या देखरेखीसाठी म्हाडातर्फे पूर्ण राज्यातील भागीदारी तत्वावरील योजनांसाठी PMC नेमण्यात येईल. सदर PMC स्वीकारणे विकासकावर बंधनकारक राहिल.

११. या योजने अंतर्गत इतर बाबी व प्रमूख अटी जसे की,

अ. योजना पूर्ण करण्याचा कालावधी : योजने सुरु करण्यासाठी लागणा-या सर्व परवानग्या प्राप्त करण्यासाठी सहा महिने व प्रकल्पाचे बांधकाम पूर्ण करण्यासाठीचा कालावधी दोन वर्षे राहील.

ब. बांधकामाचा तपशिल (Specification) स्वतंत्र्यपणे करारनाम्यासोबत जोडण्यात येईल. जमिनीच्या संदर्भातील सर्व कागदपत्रांची पूर्तता चेकलिस्ट प्रमाणे करावी.

क. म्हाडाच्या हिस्स्यांच्या बांधकामासाठी येणारा विविध परवानग्यासाठी येणारा खर्च, वास्तुशास्त्रज्ञ व इतर सल्लागारांना दयावा लागणारा देयकाचा खर्च व पायाभूत सुविधांसाठी येणारा खर्च तसेच विकासक व म्हाडा यांच्यात योजना राबवितांना काही वाद उत्पन्न झाल्यास त्याबाबत घ्यावा लागणारा निर्णय इत्यादी बाबींचा समावेश करारनाम्यामध्ये स्पष्टपणे करण्यात यावा.

१२. भागीदारी तत्वावरील योजने अंतर्गत प्राप्त होणा-या प्रस्तावावरील कार्यवाही खालील टप्प्यांप्रमाणे करावी.

i विकासकाकडून प्रस्ताव सादर करुन घेणे.

ii प्रस्तावाची मंजूर कार्यपध्दतीनुसार विविध स्तरांवर छाननी.

iii प्रस्तावास मा.उपाध्यक्ष / प्रा. यांची मंजूरी घेणे.

iv विकासकासोबत सामंजस्य करारनामा करणे.

v जमिनीचे म्हाडाच्या नावे हस्तांतरण करणे.

vi स्थानिक स्वराज्य संस्था / प्राधिकरणात नकाशे मंजूरीसाठी लागणारे ना हरकत प्रमाणपत्र जारी करणे.

vii योजनेच्या नकाशांना स्थानिक स्वराज्य संस्था / प्राधिकरणाची मंजूरी प्राप्त करुन घेणे.

viii १.७५ च.क्षे.निर्देशांकाच्या वापरासाठी विकासकास अधिकार पत्र देणे.

ix प्रत्यक्ष बांधकामास सुरुवात करणे. (विकासकाचे हिस्साचे बांधकाम व म्हाडाच्या हिस्साचे बांधकाम एकाच वेळी करणे.)

x करारनाम्यातील तरतुदींनुसार विहित मुदतीत काम पूर्ण करुन घेणे.

xi म्हाडाच्या हिस्साचे ०.७५ च.क्षे.निर्देशांकानुसारचे किंवा करारपत्रात मंजूर केलेले बांधकाम क्षेत्र ताब्यात घेणे.

xii स्थानिक स्वराज्य संस्था कडून भोगवटा प्रमाणपत्र प्राप्त करुन घेणे.

xiii विकासकास १.७५ च.क्षे.निर्देशांकाचे बांधकाम हस्तांतरीत करण्यासंदर्भात करण्यात येणारा विक्री करारनामा / भाडेपट्टा करारनामा करणे.

xiv करारनाम्यातील तरतुदीनुसार अंतीम देयक अदा करणे.

१३. भागीदारी तत्वावरील योजने अंतर्गत प्राप्त प्रस्ताव मंजूर करणे तसेच कोणतेही कारण न देता नाकारणे या विषयीचे पूर्ण अधिकार मा.उपाध्यक्ष / प्रा. यांना असतील.

भागीदारी तत्वावरील योजनांसाठी तयार करण्यात येणाऱ्या स्वतंत्र कक्षाची जबाबदारी व कर्तव्ये खालीलप्रमाणे :-

क्र	कार्यवाही	संबंधीत विभाग
१	विकसकाकडून सर्व परिपूर्ण कागदपत्रांसह प्रस्ताव सादर करुन घेणे	**विशेष कार्य अधिकारी-जेव्ही सेल.**
२	विकसकाने सादर केलेल्या प्रस्तावाची छाननी करणे तसेच संबधीत उपमुख्य अभियंत्यांकडून स्थळदर्शक अहवाल प्राप्त करुन घेणे. त्यानंतर प्रस्ताव मुख्य वास्तुशास्त्रज्ञ /प्रा. यांचेकडे सादर करणे.	**कार्यकारी अभियंता/ जेव्ही सेल**
३	प्राप्त प्रस्तावाची नियोजनात्मक दृष्टीकोनातून तपासणी करुन स्वयंस्पष्ट अभिप्रायासह पुढील कार्यवाहीसाठी मुख्य अभियंता-३/प्रा.यांचेकडे सादर करणे.	**मुख्य वास्तुशास्त्रज्ञ / प्रा.**
४	प्राप्त प्रस्तावाची तांत्रिक दृष्टया तपासणी करुन स्वयंस्पष्ट अभिप्रायासह वित्त नियंत्रक यांचेकडे पुढील कार्यवाहीसाठी सादर करणे.	**मुख्य अभियंता-३/प्रा.**
५	प्राप्त प्रस्तावाची वित्तीय दृष्टया जसे, Audited balance sheet, turn over, name of	**वित्त नियंत्रक/ प्रा.**

	bankers, account number, address इ. तपासणी करुन स्वयंस्पष्ट अभिप्रायासह विधी सल्लागार यांचेकडे पुढील कार्यवाहीसाठी सादर करणे.	
६	प्राप्त प्रस्तावाची वित्तीय दृष्टया तपासणी जसे की, सॉलिसीटरर्स सर्टिफीकेट, टायटल, मालमत्तापत्र, कुलमुखत्यारपत्र, जमिन हस्तांतरण व भाडेपट्टा करार नामा कागदपत्र, न्यायालयीन प्रकरणे इ.बाबत अभिप्रायासह विशेष कार्यअधिकारी जे.व्ही.कक्ष यांचेकडे पुढील कार्यवाही साठी पाठविण्यात यावा.	विधी सल्लागार / प्रा.
७	सर्व प्राप्त अभिप्रायांच्या अनुषंगाने मा.उपाध्यक्ष / प्रा. यांचे मान्यतेसाठी सादर करावे. मा.उपाध्यक्ष /प्रा. यांची मान्यता मिळाल्यानंतर योजनेची जमीन म्हाडाच्या ताब्यात घेणे, महापालिकेकडे योजनेचे नकाशे सादर करुन योजनेस महापालिकेची परवानगी घेणे, तांत्रिक मान्यता घेणे, अर्थसंकल्पिय तरतुद ही कामे संबंधीत मुख्य अधिकारी यांनी विशेष कार्य अधिकारी/ जेव्ही यांच्या मार्गदर्शना खाली करावीत.	विशेष कार्य अधिकारी/ जेव्ही कक्ष
८.	विकासकाशी करण्यात येणारा करारनामा संबंधीत मंडळातील कार्यकारी अभियंता यांचे सोबत करण्यात यावा व योजनेचे नियंत्रण हे संबंधीत मंडळामार्फत करण्यात यावे.	मुख्य अधिकारी / संबंधीत विभागीय मंडळ

वरील अटी व सूचनांसह परिपत्रकाची अंमलबजावणी करण्यात यावी.

(सतिश गवई)
उपाध्यक्ष तथा मुख्य कार्यकारी अधिकारी
/ प्राधिकरण.

प्रत माहिती व आवश्यक त्या कार्यवाहीकरिता

१. मुख्य दक्षता व सुरक्षा अधिकारी/प्रा.
२. मुख्य अभियंता/प्रा. (१/२/३/जेएनएनयुआरएम)
३. वित्त नियंत्रक/प्रा.
४. विधी सल्लागार/प्रा.
५. उपमुख्य कार्यकारी अधिकारी/प्रा.
६. मुख्य वास्तुशास्त्रज्ञ व नियोजनकार/प्राधिकरण/

७. चौकशी अधिकारी / प्रा.
८. सक्षम प्राधिकारी १ व २ / प्रा.
९. जनसंपर्क अधिकारी / प्रा.
१०. मुख्य अधिकारी, मुंबई मंडळ / दु.व पू.मंडळ / ग. व सु.मंडळ / कोंकण / पुणे / नाशिक / नागपूर / औरंगाबाद / अमरावती मंडळ
११. सहमुख्य अधिकारी / मुंबई मंडळ / दु. व पु.मंडळ.
१२. उपमुख्य अभियंता / दक्षता व गुणनियंत्रण / प्रा.
१३. उपमुख्य अभियंता , स्थापत्य / एस.आर.डी. / पी.पी.डी, मुंबई मंडळ.
१४. उपमुख्य अभियंता, दक्षिण / उत्तर / पुनर्रचना / संक्रमण शिबीर, दु.व पू.मंडळ.
१५. संचालक / पणनकक्ष / मुंबई मंडळ
१६. उपमुख्य अधिकारी, १ व २ / मुंबई मंडळ,
१७. उपमुख्य अधिकारी , पु.गा. / सं.गा. / को-ऑप.सेल, दु.व पु.मंडळ.

प्रत, प्रशासकीय अधिकारी / प्रा. यांना माहितीकरिता.

प्रत, मा.उपाध्यक्ष / प्रा. यांचे स्वीय सहाय्यक यांना माहितीकरिता.