

रु. 200/-



‘मार्गदर्शिका’

झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना,
बृहन्मुंबई

193

मार्च २०१२

झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण
गृहनिर्माण विभाग
महाराष्ट्र शासन



गृहनिर्माण व विशेष सहाय्य विभाग,

मंत्रालय, मुंबई - ४०० ०३२.

२४ नोव्हेंबर १९९७

सचिव

प्रस्तावना

राष्ट्रीय गृहनिर्माण धोरणात असे स्पष्ट करण्यांत आले आहे की, सर्व नागरिकांना व विशेषतः निराश्रित व दुबळ्या लोकांना परवडेल अशा किंमतीत घर उपलब्ध होण्याकरिता शासन पोषक असे वातावरण निर्माण करण्यासाठी डाटेल. बदलत्या परिस्थितीत, जेथे शासनाने पुरवठा करणाऱ्याच्या भूमिकेकडे मदतगाराची भूमिका घ्यावयाची आहे. वाढत्या आवाहनांना तोंड देण्यासाठी सध्याचे धोरणांना पुन्हा दिशा देण्याची गरज निर्माण झाली आहे.

मुंबईतील झोपडपट्टीवासीयांचे पुनर्वसन करणे हे एक मोठे आव्हान आहे. राज्यकर्त्या शिवसेना-भाजपा या पक्षाच्या युतीने आपल्या निवडणूक वचननाम्यात बृहन्मुंबईतील ४० लाख झोपडपट्टीवासीयांना विनामूल्य पक्की घरे देण्याचे वचन दिले आहे.

वचननाम्यातील या उद्दिष्टपूर्तीसाठी प्राप्त झालेल्या जनादेशाद्वारे मूल रूप देण्यासाठी झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाचे गठन करण्यात आले आहे. 'माणंदर्शिका' झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना, बृहन्मुंबई या पुस्तिकेमध्ये अंमलबजावणीच्या दृष्टीने धोरणे आणि पद्धती या संबंधीची अद्ययावत माहिती अंतर्भूत करण्यात आली आहे.

विकासक, अशासकीय संस्था, उद्योजक, पतपुरवठा संस्था आणि झोपडपट्टीवासीय यांना ही माणंदर्शक पुस्तिका उपयुक्त ठरेल याची आम्हास खात्री वाटते. ही पुस्तिका आणखी उपयुक्त करण्यासाठी सूचना प्राप्त झाल्यास आम्ही त्यांचे स्वागतच करू.

सही/-

(व्ही.पी.राजा)

सचिव

अनुक्रमणिका

योजना	
१. उत्पत्ती	१
२. झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाची रचना, व्याप्ती आणि कर्तव्ये	३
३. झोपडपट्टी पुनर्विकास योजना व झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना	५
४. झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना सादर करणे, प्रक्रिया व मान्यता	९
५. कार्यापद्धतीमध्ये सुलभता आणण्यासाठी केलेल्या इतर उपाय योजना	१२
६. उपसंहार	१४
परिशिष्टे - (भाषांतरित)	
अ. शासकीय अधिसूचना क्रमांक डीसीआर-१०९५/१२०९/प्र क्र.२७३/नवी-११ दिनांक १५ ऑक्टोबर, १९९७.	१५
ब. शासकीय अधिसूचना दिनांक ३ जून, १९९२	३६
क. झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण जोडपत्र - १.२.३	४२
ड. झो.पु.प्रा. परिपत्रक क्रमांक ४, दिनांक २७ ऑगस्ट, १९९७. कार्यापद्धतीतील सुलभता	५२
इ. झो.पु.प्रा. परिपत्रक क्रमांक ७, दिनांक २५ नोव्हेंबर १९९७ टवी व मूलभूत सुविधा आकारणीचा प्राधिकरणाकडे भरणा व त्याकरिता हप्त्याची सुविधा	५४
फ. शासकीय अधिसूचना, दिनांक ७ नोव्हेंबर, १९९७ मातमता कराचा कमी केलेला दर	५६

१. उत्पत्ती

मुंबई ही महाराष्ट्र राज्याची राजधानी असून भारताची आर्थिक राजधानी म्हणून गणली जाते. या शहराच्या रहिवाश्यांना विविध मनोरंजनाच्या सुविधा, सामाजिक सुरक्षा, शहरी जीवनाचे बल्य, कामाचा चांगला मोबदला, तसेच घरातील कुटुंब प्रमुखाबरोबर इतरही व्यक्तींना पात्रतेनुसार पुरेसे काम मिळण्याची हमी या सारख्या अनेक सुविधा मिळतात. शहराच्या या वैशिष्ट्यामुळे साहजिकच गेल्या अनेक वर्षांत अन्य भागातून मोठ्या प्रमाणात नागरिकांचे लोंढे या महानगरीकडे आकर्षिते गेले व त्या लोकांनी या महानगरीत वास्तव्य केले. खरे म्हणजे ग्रामीण भागातील अवर्धण, पूर, अपुरी जमिन, बेरोजगारी, जात-वर्ग कलह सारख्या अनेक कारणांमुळेही स्थलांतरास प्रोत्साहन मिळाले. आजमितीस या शहराच्या ४३७ चौ. किलोमीटरच्या भूभागावर सुमारे ११ दशलक्ष लोक रहातात, शहरीकरणाच्या प्रचंड रेट्यामुळे नियोजनकार, स्थानिक स्वराज्य संस्था, गृहनिर्माण संस्था आणि स्थावर जंगम मालमतेचे विकासक या सर्वांनाही शहरातील सामान्य माणसाला परवडेल अशी रहावयासाठी घरे देणे शक्य झाले नाही. जोपर्यंत जनसामान्यांच्या उत्पन्नात खरेदी करता येतील अशी घरे देता येणार नाहीत तोपर्यंत झोपडपट्टी वाढीस पर्याय नाही. या सर्वांचा परिपाक म्हणूनच आज शहराच्या लोकसंख्येच्या निम्मे पेक्षा जास्त रहिवाशी झोपडपट्ट्यांमध्ये, ज्यांना लोकांनीच कमी किमतीच्या, परवडण्याजोग्या, स्व-मदतीच्या या नाविन्यपूर्ण रितीने संबोधले आहे, अशा सुमारे २५०० ठिकाणी विखुरलेल्या झोपडपट्ट्यांतील अतिशय अनारोग्यदायी, असुरक्षित वातावरणात रहातात. एकूण झोपडपट्टीच्या जागेपैकी सुमारे ५० टक्के जागा ही खाजगी मालकीची आहे. २५ टक्के झोपड्या महाराष्ट्र शासनाच्या जागेवर आहेत, २० टक्के झोपड्यांनी व्यापलेले क्षेत्र महानगरपालिकेच्या मालकीचे आहे तर उरलेले ५ टक्के क्षेत्र केंद्रसरकार व गृहनिर्माण मंडळाचे आहे. अनेक ठिकाणी विकसित गृह संकुले व कारखाने यांच्या जवळील मोक्याच्या जागेवरही, संपूर्ण बृहन्मुंबईत झोपडपट्टी पसरलेली आहे.

शासनाच्या १९७० पूर्वीच्या धोरणाप्रमाणे या झोपडपट्ट्या अनधिकृत असल्याने त्या पाडण्यात योजन हटवण्याची कारवाई होत असे. सदर झोपड्या पाडल्यानंतर त्या रिक्त जागेचे काय होते? झोपडपट्टी वासीय कोठे जातात यांची प्रशासन काळजी घेत नव्हते. सर्वसाधारणतः या झोपडपट्टीवासियांच्या रोजगार व सामाजिक हितसंबंधामुळे ते शहराच्या गाहेर न जाता त्या शहरातच दुसरीकडे कुठेतरी किंवा त्याच जागी नव्याने झोपडी बांधून रहात असत. झोपडपट्टी तोडण्याचे प्रशासनाचे प्रयत्न अयशस्वी तर ठरलेच, त्याहीपुढे जाऊन, या शहराच्या सामाजिक जडणघडणीमध्ये महत्वाचा भाग असणाऱ्या नागरिकांना बेघर करण्याचे, असे संबोधून शासनाच्या प्रयत्नांना अमानवी समजले जाऊ लागले.

यानंतरच्या दुसऱ्या टप्प्यात या झोपड्यांना न तोडता परंतु त्यांना पूर्ण अधिकृतपणाचा दर्जाही न देता या प्रश्नाकडे 'गरिबांचे स्वस्त घर' असा दृष्टीकोन ठेऊन त्यांना मुलभूत नागरी सुविधा व परिसर पर्यावरण सुधारण्याच्या दृष्टीने ठोस कृती करण्याचे ठरले. त्या अनुषंगाने महाराष्ट्र शासनाने महाराष्ट्र झोपडपट्टी (सुधार, निर्मूलन व पुनर्विकास) अधिनियम, १९७१ मध्ये मंजूर केला. या कायद्याच्या अंतर्गत विविध झोपड्यांमध्ये सर्वसाधारणतः कोणत्या प्रकारे सुधारणांची कामे करावयाची याबद्दल तपशील दिला आहे. इ.स. १९७६ मध्ये बृहन्मुंबईतील झोपड्यांची गणना करून या झोपडपट्टीतील कुटुंबांना ओळखपत्रे देण्यात आली होती. शासनाच्या अथवा महापालिकेच्या, शहराच्या विकासाच्या दृष्टीने अत्यावश्यक असणाऱ्या जमिनीवरील झोपड्या हटवायच्या असल्यास काहीतरी पर्यायी व्यवस्था करण्याचे धोरण शासनाने स्विकारले. सध्या, विविध झोपडपट्ट्यांमध्ये मुलभूत सुविधा देण्याची योजना सुरू आहे.

या पुढच्या टप्प्यामध्ये इ.स. १९८० च्या सुमारास शासनाच्या ध्येय-धोरणामध्ये मुलभूत फरक झाला. या सुमारास जागतिक बँकेच्या सहाय्याने झोपडपट्टी श्रेणीवाढ कार्यक्रमाची अंमलबजावणी सुरु झाली. त्या कार्यक्रमांतर्गत झोपडपट्टीवासीयांनी व्यापलेली जमीन त्यांच्या सहकारी गृहनिर्माण संस्थेस नाममात्र भूईभाड्याने देण्यात आली. शासनाने याचबरोबर मुलभूत सुविधा जसे पिण्याचे पाणी, शौचालय, इत्यादि या योजनेत देण्याचे ठरविले व झोपडपट्टीवासीयांना त्यांच्या रहात्या झोपडीच्या मजबुतीकरणासाठी अल्प व्याज दराने कर्जही दिले. जमिनीचा भूमक्ता झोपडपट्टीवासीयांना दिल्यामुळे त्यांच्यामध्ये सुरक्षिततेची भावना निर्माण होऊन त्यांचे परिसर व रहाणीमान उंचावण्यास मदत झाली. परंतु झोपडपट्टीच्या दाट घनतेमुळे, 'जसे आहे जेथे आहे,' या तत्वावरील श्रेणीवाढ योजना फार मोठ्या प्रमाणावर यशस्वी होऊ शकली नाही. तसेच ही योजना शासकीय व निमशासकीय मालकीच्या जमिनीवरील, तसेच ज्या जमीनीवर अत्यंत महत्वाचे आरक्षण जसे की, मैदान इ. नाही अशा जमिनीसाठी राबविली गेली.

सद्यःपरिस्थितीत महाराष्ट्र शासनाने झोपडपट्टीने व्यापलेली जमीन हा मुलभूत उत्पन्नाचा स्रोत धरून त्यावर जास्त चढईक्षेत्र निर्देशांक देऊन, की जेणेकरून खुल्या बाजारातील सदनिकांच्या विक्रीच्या रकमाद्वारे झोपडपट्टीवासीयांना पक्की घरे मोफत मिळतील, या योजनेसाठी कायद्यामध्ये आवश्यक बदल करून झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाची स्थापना केली. हे 'प्राधिकरण संपूर्ण वृहन्मुंबईतील झोपडपट्टी वासीयांच्या पुनर्वसनासाठी 'नियोजन प्राधिकरण' म्हणून काम करील.

ही योजना ज्या मूळ 'अफझुलपूरकर समिती' अभ्यास गटाच्या अहवालावर आधारित आहे त्या अहवालात असे अनुमान काढण्यात आले आहे की, अदाजे ८० टक्के झोपडपट्टीवासीयांचे पुनर्वसन त्याच जागी करणे शक्य आहे. या समितीने शासनाला योजना सादर करताना दिलेला उतारा जोडला आहे.

'झोपडपट्टी व त्यात राहणारे झोपडपट्टीवासीय या गतिमान महानगराच्या अंतर्गत रचनेचा महत्वाचा भाग आहे. या सर्वांचा या महानगरीची वाढ, दर्जा व भरभराट यात निश्चितच खारीचा वाटा आहे. या सर्वांनीच शहराच्या आर्थिक, औद्योगिक व विकास कार्यक्रमांमध्ये बहुमुल्य योगदान दिलेले आहे. या झोपडपट्टी वासीयांपैकी अनेकजण अनुसूचित जाती व जमातीचे घटक आहेत. हे सर्वांनाच मान्य होईल की कुठल्याही झोपडपट्टीवासीयांनी या अस्वच्छ, धोकादायक व अनारोग्यकारी वातावरणात राहणे हे स्वच्छेने पत्करलेले नसून मुंबईत चांगले पक्के घर मिळणे हे केवळ दुरापास्त असल्यामुळेच परिस्थितीच्या रेट्यामुळे त्यांनी झोपडपट्टीत राहणे पसंत केले आहे. त्यांचे रहाणीमान उंचावण्याचे असेल तर सर्वप्रथम त्यांना एक अधिकृत पक्के घर कसे मिळवून देता येईल या दृष्टीने पावले टाकायला हवीत. यामुळे त्यांच्या आरोग्यविषयक रहाणीमानामध्ये नक्कीच फरक होईल. अशा परिस्थितीत खुल्या बाजारात विक्रीयोग्य सदनिका विकून त्यातून झोपडपट्टीवासीयांसाठी बांधण्यात येणाऱ्या सदनिकांचा खर्च भागवून त्यांना मोफत घर देणे ही काळाची गरज आहे. मोफत घर ही संकल्पना गृहनिर्माणाच्या मुलभूत विचारात बसत नसली तरी त्यांना ही विशिष्ट प्राधान्याची वागणूक देणे जरूरीचे आहे. जेणेकरून ह्या राव झोपडपट्टीवासीयांना मुंबईसारख्या अतिमहत्वाच्या शहराच्या सामाजिक-आर्थिक मूळ स्रोतात सामावून घेता येईल. कुणीतरी म्हटलेच आहे. 'विषमता नष्ट करावयाची असेल तर विषम कायद्याची आवश्यकता आहे'. अभ्यास गटाने याच विचारसरणीवर भर दिलेला आहे.

२. झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाची रचना, व्याप्ती आणि कर्तव्ये

डिसेंबर १९९५ च्या विधानसभा अधिवेशनामध्ये महाराष्ट्र शासनाने अफझूलपूरकर समितीच्या शिफारशी मान्य करून महाराष्ट्र झोपडपट्टी [सुधारणा, निर्मुलन व पुनर्विकास] अधिनियम १९७१ मध्ये दुरुस्ती केली व अध्यक्ष, मुख्य कार्यकारी अधिकारी व १४ सदस्यांचा समावेश असलेले झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण स्थापन करण्याची तरतूद करण्यात आली. दिनांक १६.१२.९५ च्या शासकीय अधिसूचने अन्वये झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाची स्थापना झाली व ते दिनांक २५.१२.९५ पासून कार्यान्वित झाले.

मा.मुख्यमंत्री, महाराष्ट्र राज्य हे सदर प्राधिकरणाचे पदसिद्ध अध्यक्ष असून भारतीय प्रशासन सेवेतील अतिकालीन वेतनश्रेणीतील अधिकारी पूर्णवेळ मुख्य कार्यकारी अधिकारी आहेत. इतर ९ सदस्यांमध्ये मंत्री व शासनाच्या विविध खात्याचे सचिव, यांचा सदस्यांमध्ये समावेश आहे.

झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाची सध्याची रचना खालीलप्रमाणे आहे.

१. मा.मुख्यमंत्री [गृहनिर्माण मंत्री] तथा अध्यक्ष.
२. मा.राज्यमंत्री [नगरविकास], सदस्य
३. मा.राज्यमंत्री [गृहनिर्माण] सदस्य
४. मा.मुख्य सचिव, सदस्य
५. अप्पर मुख्य सचिव, [नगरविकास], सदस्य
६. अपर मुख्य सचिव [महसूल व वनविभाग]
७. आयुक्त, बृहन्मुंबई महानगरपालिका, सदस्य
८. प्रधान सचिव [गृहनिर्माण], सदस्य.
९. प्रधान सचिव [विधी व न्याय विभाग], सदस्य.
१०. मुख्य कार्यकारी अधिकारी, झोपुप्रा

झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाचे अधिकार, कर्तव्ये व कार्ये पुढीलप्रमाणे आहेत :-

- अ) बृहन्मुंबईतील झोपडपट्टी क्षेत्रांचे सर्वेक्षण आणि त्यांच्या सद्यस्थितीचा आढावा घेणे.
- ब) झोपडपट्टी क्षेत्रांच्या पुनर्वसनासाठी योजना तयार करणे.
- क) झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेची अंमलबजावणी करवून घेणे.
- ड) झोपडपट्टी पुनर्वसनाचा हेतू साध्य करण्यासाठी आवश्यक अशी सर्व कार्ये करणे.

झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण - एक नियोजन प्राधिकरण

झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणास दिनांक ३ जानेवारी १७ पासून निगम-निकाय दर्जा प्रदान करण्यात आला आहे. प्राधिकरण ही एक स्वायत्त संस्था आहे.

महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगर रचना अधिनियम, १९६६ मध्ये दुरुस्ती करून झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणास त्याच्या कार्यक्षेत्रांतर्गत स्थानिक स्वराज्य संस्था म्हणून कार्य करण्यासाठी नियोजन प्राधिकरण म्हणून घोषित करण्यात आले आहे. राज्य शासनाचे नगर विकास विभाग क्रमांक टी.पी.व्ही.४३९६/४९२/सीआर-१०५/९६/यु.डी.११ दिनांक १३.९.९६ ह्या अधिसूचनेद्वारे झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाच्या मुख्य कार्यकारी अधिकारी यांना महाराष्ट्र प्रादेशिक आणि नगर रचना अधिनियम, १९६६ चे कलम ४४, ४५, ४६, ५१, ५३, ५४, ५५, ५६, १३५ व १३६ अंतर्गत वापरता येणारे नियोजन प्राधिकरणाचे सर्व अधिकार प्रदान करण्यात आले आहेत. महाराष्ट्र प्रादेशिक आणि रचना अधिनियम, १९६६ मध्ये दुरुस्ती करून, झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणास कलम ३७ [१-ब] अन्वये बृहन्मुंबई विकास आराखड्यामध्ये सुधारणा करण्यासाठी प्रस्ताव तयार करण्याचे सादर करण्याचे अधिकार प्रदान केलेले आहेत.

झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाची कार्यक्षेत्र

झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण झोपडपट्टी योजनेच्या निकषानुसार, कोणतेही क्षेत्र झोपडपट्टी पुनर्वसन क्षेत्र म्हणून घोषित करू शकते आणि काही बाबतीत झोपडपट्टी क्षेत्र हे झोपडपट्टी पुनर्वसन क्षेत्र म्हणून मानले जाऊ शकते ज्या झोपडपट्टी क्षेत्रामध्ये झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना प्रस्तावित आणि कार्यान्वित केलेली आहे असे सर्व क्षेत्र झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाच्या कार्यक्षेत्र समाविष्ट होते.

झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना

महाराष्ट्र झोपडपट्टी [सुधारणा, निर्मुलन व पुनर्विकास] अधिनियम, १९७१ च्या कलम ३ [१] [ब] च्या तरतुदीनुसार झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाने यापूर्वीच सर्वसाधारण झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना तयार केलेली आहे.

विकास नियंत्रण नियमावली क्र. ३३ [१०]

झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेची अंमलबजावणी करण्यासाठी बृहन्मुंबई महानगर पालिकेच्या १९९१ च्या विकास नियंत्रण नियमावलीमध्ये काही सुधारणा करणे आवश्यक होते. त्यानुसार जाहिर सूचना देण्यात आली व प्राप्त आक्षेप/सूचनांची सुनावणी केल्यानंतर विकास नियंत्रण नियमावलीच्या क्र. ३३ [१०], ३३ [१३], ३३ [१४] मध्ये काही सुधारणा करण्याचा प्रस्ताव नगरविकास विभागाकडे पाठविण्यात आला. त्यानुसार सर्व कायदेशीर प्रक्रियेचा अवलंब केल्यानंतर त्या प्रस्तावास शासनाच्या अधिसूचना क्र. डी.सी.आर.-१०९५/१२०९/सीआर-२७३/९५ युडी-११ दिनांक १५.१०.९७ [परिशिष्ट-अ] अन्वये मंजूरी प्रदान करण्यात आली.

झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण-कार्यालय व त्याची कार्यप्रणाली

मुख्य कार्यकारी अधिकारी यांच्या अधिपत्यखालील, झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाचे कार्यालय ५ वा मजला, गृहनिर्माण भवन, तांद्रे [पूर्व], मुंबई- ५१ येथे कार्यरत आहे त्याचे कार्य खालील कार्यकारी विभागामार्फत करण्यात येते.

१. नियोजन व अंमलबजावणी
२. बांधकाम व मंजूरी व देखरेख
३. पात्रता प्रमाणिकरण, सहभागी न होणा-यांचे निष्कासन, झोपडपट्टी क्षेत्र व झोपडपट्टी पुनर्वसन क्षेत्र घोषित करणे.
४. सहकारी गृहनिर्माण संस्थांची नोंदणी
५. भू-व्यवस्थापन [सिमांकन, झोपडपट्टी क्षेत्रातील भूखंडांची विभागणी आणि भाडेपट्टा प्रदान करणे]
६. समाज विकास
७. वित्त व लेखा
८. सामान्य प्रशासन

झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना राबविण्यासाठी आवश्यक असलेल्या सर्व प्रकारच्या मंजूरी जसे सहकारी गृहनिर्माण संस्थांची नोंदणी, झोपडपट्टीवासियांची पात्रता प्रमाणिकरण, योजनेस अडथळा आणणा-या व सहभागी न होणा-या झोपडपट्टीवासियांवर दंडात्मक कारवाई, झोपडपट्टी क्षेत्राचे सर्वेक्षण व मोजणी, इमारत बांधकाम परवानगी, पुनर्वसन घटक व खुल्या विक्रीसाठी असलेल्या भूखंडांचा भाडेपट्टा, मालमत्ता पत्रिका अद्यावत करणे. इत्यादी एक खिडकी पध्दतीने उपलब्ध करून देण्याचा झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाचा कसोशिचा प्रयत्न आहे.

धारावी पुनर्विकास प्रकल्प

भारताची आर्थिक राजधानी असलेल्या मुंबई महानगराची लोकसंख्या १४ दशलक्षाहून अधिक आहे. यापैकी ५५% जनता झोपडपट्टीत राहाते व त्यातील सुमारे ५७००० कुटुंबे ५३५ एकरात पसरलेल्या धारावी परिसरात राहतात.

आशिया खंडातील सर्वात मोठी दाट घनता असलेली झोपडपट्टी आहे. तथापि धारावी परिसर अत्यंत मांक्याच्या जागी वसला असल्याने त्यांच्या विकासास चांगला वाव आहे, कारण मुंबईला संपूर्ण भारताशी जोडणा-या दोन महामार्गांशी धारावी सलग्न आहे. मुंबई जीवन रेषा मानली जाणारी उपनगरीय रेल्वे [पश्चिम आणि मध्य] जी उपनगरांना मुंबईशी जोडते, ती धारावीशी वांद्रे, माहीम, माटुंगा आणि सायन या स्थानकांनी जोडली गेली आहे. त्याचप्रमाणे धारावी व्यवहारीक दृष्टीने देशी व आंतराष्ट्रीय विमानतळाच्या जवळपास वसलेली आहे.

अश्या प्रकारची मांक्याची जागा लाभूनसुद्धा खुप कमी विकासकांनी धारावीच्या विकासात स्वारस्य दाखविले. या कारणास्तव धारावीला कठीण क्षेत्राचा [difficult area] दर्जा देण्यात येऊन विकासकांना अतिरीक्त सवलती देण्यात आल्या आहेत. तरीही गेल्या १० वर्षांत धारावीतील केवळ १०% झोपडीधारकांचे पुनर्वसन झालेले आहे. यास्तव धारावीचा विकास पुर्वीप्रमाणे तुकड्या तुकड्याने न करता संपूर्ण धारावीचा पुनर्विकास एकत्रितरित्या करावा असा निर्णय घेण्यात आला.

मुंबईचा व्यापारी भाग, रेल्वे आणि विमानतळ यांच्याशी असलेल्या सानिध्यामुळे विकासकाना मिळणा-
या खुल्या विक्री क्षेत्रातून पुनर्वसन क्षेत्राच्या विकासाची किंमत भरून निघणार आहे. खुल्या विक्रीचा मोठ्या
प्रमाणात निर्माण होणा-या क्षेत्राचा सुनियोजित विकास साधल्यास, परिपूर्ण पायाभूत सुविधा व सुखसोयींना युक्त
असे एक आधुनिक इमारतीचे नगर विकसित होऊ शकेल, ज्याचा लाभ स्थानिक रहिवाश्यांना तसेच संपूर्ण
बृहन्मुंबई महानगरास मिळू शकेल, कारण सध्याच्या झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेमध्ये विकासकाने पायाभूत
सुविधा विकसित करण्याची तरतुद नाही.

महाराष्ट्र शासनाने या सर्व बाबीं विचारात घेऊन शासन निर्णय क्र.एसआएस २००३/सी.क.१८९/एस
आय-१ अ दि.४ फेब्रुवारी २००४ अन्वये धारावी क्षेत्राकरीता धारावि पुनर्विकास कृती योजना राबविण्याचा व
झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणास विशेष नियोजन प्राधिकरण म्हणून नियुक्त करण्याचा निर्णय घेतला आहे.
त्यानुसार महाराष्ट्र प्रादेशिक आणि नगररचना अधिनियम १९६६ चे कलम ४० चे उपकलम १ बी अन्वये
महाराष्ट्र शासनास प्राप्त झालेल्या अधिकारान्वये अधिसूचना क्र.टिपीबी -४३०४/३२२/सी आर-५६/०४/न
वि-११ दि.९/३/२००५ अन्वये धारावी अधिसूचना क्षेत्राकरीता झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणास विशेष
नियोजन प्राधिकरण नियुक्त करण्यात आले आहे.

धारावी पुनर्विकास प्रकल्पाकरीता संपूर्ण माहिती, नियम/विनियम तसेच मार्गदर्शक सूचना अंतीम
करण्याचे काम सुरु असून ते लवकरच उपलब्ध करून देण्यात येतील.

३. झोपडपट्टी पुनर्विकास योजना व झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना

महाराष्ट्र शासनाच्या नगर विकास विभागाने महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगर रचना अधिनियम १९६६ अनुसार वृहन्मुंबई महानगरपालिकेसाठी विकास नियंत्रण नियमावली मंजूर केलेली असून ती दि. २५-३-९१ पासून अंमलात आहे. सदर विकास नियंत्रण नियमावलीतील नियम क्र. ३३(१०) नुसार ज्यामधील झोपडपट्टीवासीयांची नावे व झोपड्या यांचा अंतर्भाव सन १९८५ च्या मतदार यादीत आहे अशा झोपडपट्ट्यांच्या पुनर्विकास योजनेसाठी एकूण २.५ चटई क्षेत्र निर्देशांक अनुज्ञेय करण्यात आला होता.

त्यानंतर तयार केलेल्या पुढील मार्गदर्शक तत्वांद्वारे सदर योजना राबविण्याच्या प्रवर्तकास मिळणाऱ्या नफ्याचे प्रमाण २५ टक्के पर्यंत मर्यादित ठेवून प्रोत्साहनात्मक धटई निर्देशांक अनुज्ञेय करण्यात आला. या योजनेमध्ये मिळणाऱ्या पुनर्वसन सदनिकेचे क्षेत्रफळ १८० चौफूट असून झोपडीधारकांना त्याचा वाटा म्हणून रु. १५,०००/- ले रु. १८,०००/- प्रत्येक सदनिकेमागे भरावे लागत. पुनर्वसन सदनिकेची उर्वरित किंमत खुल्या विक्रीच्या क्षेत्रामधून उभी करावयाची होती.

त्यानंतर सदर योजना अधिक पारदर्शक व गतिशील बनविण्यासाठी तसेच त्यामध्ये दि. १-१-९५ च्या मतदार यादीत नावे असलेल्या झोपडीधारकांचा समावेश करण्यासाठी माजी मुख्य सचिव श्री. दिनेश अफझलपूरकर यांच्या अध्यक्षतेखाली एका अभ्यास गटाची स्थापना करण्यात आली होती. सदर अभ्यास गटाने केलेल्या शिफारशी लक्षात घेऊन शासनाने नगर विकास विभागाचे प्रारूप सुधारीत नियम क्र. ३३(१०) अधिसूचना क्र. डीसीआर १०९५/१२०९/सीआर २७३/१९९५/यूडी -११ दि. २७-८-९६ अन्वये प्रसिद्ध केले. सुधारीत नियम क्र. ३३(१०) दि. १५-१०-९७ रोजी अंतीमत मंजूर करण्यात आले आहेत. पूर्वीची झोपडपट्टी पुनर्विकास योजना व आताची झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना यामधील महत्वाचे बदल खालील तक्त्यात दिलेले आहेत.

अ.क्र.	झोपडपट्टी पुनर्विकास योजना	झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना
१.	मुख्यरुचे करून झोपडपट्टीचा पुनर्विकास	उद्दिष्ट झोपडपट्टीच्या पुनर्विकासाच्या बरोबर झोपडपट्टीवासीयांचे पुनर्वसन
२.	झोपडीधारक ज्याच्याकडे फोटोपास आहे किंवा ज्याचे नांव दि. १-१-८५ च्या मतदार यादीत आहे तो योजनेसाठी पात्र होता, झोपडी संरक्षित होती.	पात्रता ज्या झोपडीधारकाचे नांव दि. १-१-९५ या त्यापूर्वीच्या मतदार यादीत आहे व ज्याचे वास्तव्य सध्या त्याच झोपडीत आहे, तो झोपडपट्टीवासीय पुनर्वसन योजनेस पात्र आहे. झोपडी आणि झोपडीधारक दोघेही संरक्षित आहेत.
३.	तरतूद नाही.	पुनर्वसन सदनिकांची घनता ५०० सदनिका प्रति भिद्यळ हेक्टर. अतिरिक्त सदनिका प्रकल्पप्रस्ताव्या पुनर्वसनासाठी वापरण्यात येतील.
४.	कमाल २.५ घटई क्षेत्र निर्देशांक अनुज्ञेय मात्र नफा २५ टक्के पेक्षा जास्त होता काभा नये	घटई क्षेत्र निर्देशांक पुनर्वसनासाठी व खुल्या धित्री घटकासाठी मिळणाऱ्या घटई : १ निर्देशांकाचे प्रमाण निश्चित असून ते खालील प्रमाणे आहे. शहर घट १:०.७५ फठीण क्षेत्र १:१.३३ उपनगरे १:१ नफा व घटई क्षेत्र निर्देशांकावर बंधन नाही मात्र जागेवरील घटई क्षेत्र निर्देशांक २.५ पर्यंत मर्यादित.
५.	तरतूद नाही.	हस्तांतरणीय विकास हक्क हस्तांतरणीय विकास हक्क खुल्या धित्री घटकाच्या घटकात मिळेल. १) २.५ घटई क्षेत्र निर्देशांकावरील खुला धित्रीघटक २) जागेवरील भौतिक व आर्थिक बंधनामुळे २.५ घटई क्षेत्र निर्देशांकाखालील खुला धित्री घटक
६.	तरतूद नाही	घासवाडी व कल्याण केंद्र प्रत्येक १०० सदनिकांमागे एक घासवाडी व एका कल्याण केंद्राची तरतूद

७.	<p>पुनर्वसन सदनिकेचे चटई क्षेत्र</p> <p>झोपडीधारकास रु. १५०००/- इतक्या रकमेत मिळणाऱ्या पुनर्वसन सदनिकेचे चटई क्षेत्र १८० चौ.फूट ते २२५ चौ.फूट</p> <p>प्रत्येक २२५ चौ.फूट चटई क्षेत्राची स्वयंपूर्ण सदनिका विनामूल्य</p>
८.	<p>अनामत व पायाभूत सुविधांसाठी भरावयाची रक्कम</p> <p>तरतूद नाही.</p> <p>सर्वसाधारण अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्रापेक्षा वाढीव बांधकाम क्षेत्रासाठी रु. ८४०/- प्रती चौ.मीटर व प्रत्येक पुनर्वसन सदनिकेमागे रु. २०,०००/- इतकी अनामत रक्कम भरणे आवश्यक</p>
९.	<p>कायमस्वरूपी संक्रमण शिबिरांचे बांधकाम</p> <p>तरतूद नाही.</p> <p>२.५ निर्देशांकाच्या मर्यादेपर्यंत सर्वसाधारण अनुज्ञेय चटई क्षेत्र निर्देशांक वजा करून उर्वरित चटई क्षेत्र निर्देशांक संक्रमण शिबिरांचे बांधकामासाठी पूर्णतः / भागशः विहित प्रमाणात वापरण्याची तरतूद</p>
१०.	<p>दोन वेगवेगळ्या योजना एकत्रित करणे</p> <p>तरतूद नाही</p> <p>ज्या दोन वा अधिक झोपडपट्ट्यात पुनर्वसन व मुक्त विक्री घटक यांचे प्रमाण समान असेल अशा योजना एकत्र करण्याची तरतूद.</p>
११.	<p>मंजूरी</p> <p>सदर योजना झोपडपट्टी पुनर्विकास समितीकडून मंजूर केली जात असे.</p> <p>मुख्य कार्यकारी अधिकारी एका खिडकी पद्धतीने योजना मंजूर करतात.</p>

विकास नियंत्रण नियम क्र. ३३/(१०) व ३३(१४) ची आणखी काही वैशिष्ट्ये

१. सदर नियमानुसार संक्रमण शिबिरांचे बांधकामासाठी मालक/विकासकास अतिरिक्त चटई क्षेत्र निर्देशांक मंजूर करण्याची तरतूद आहे. जेणेकरून वाढीव संक्रमण गाळे उपलब्ध होऊ शकतील.
२. झोपडपट्टीमधील ज्या अनिवासी झोपडीधारकाकडे दि. १.१.९५ वा त्यापूर्वी अनिवासी वापर करीत असल्याबाबतची कागदपत्रे आहेत त्यांना पुनर्वसन योजनेसाठी पात्र समजण्यात आलेले असून त्यांना दि. १.१.९५ पूर्वी अनिवासी वापराखाली अस्तित्वात असलेले चटई क्षेत्र वा. २२५ चौ. फूट यापेकी जे कमी असेल, तेवढे विनामूल्य मिळेल. अस्तित्वातील क्षेत्र २२५ चौ. फूटापेक्षा जास्त असल्यास व वाढीव क्षेत्र हवे असल्यास खुल्या विक्री घटकातून प्रचलित बाजार भावाने प्राधान्याने मिळू शकेल.
३. पुनर्वसन निवासी सदनिका, बालवाडी व समाज मंदीराचे क्षेत्रफळ प्रत्येकी २२५ चौ.फूट इतके असेल.

४. प्रत्येक योजनेस किती चटई क्षेत्र निर्देशांक अनुज्ञेय करावा यावर बंधन नाही. कारण सदर चटई क्षेत्र निर्देशांकाची जागेवरील झोपडीधारकांच्या पुनर्वसनाशी सांगड घातलेली आहे. जागेवरील वापराचे बांधकाम क्षेत्र मात्र २.५ चटई क्षेत्र निर्देशांकापर्यंत मर्यादित केलेले असून उर्वरित चटई निर्देशांक हस्तांतरणीय विकास हक्काच्या स्वरूपात मिळू शकेल.
५. खुल्या विक्रीसाठी मिळणारे क्षेत्र जागेवरच वापरणे आवश्यक नाही. जर जागेवरील भौगोलिक वा आर्थिक परिस्थितीमुळे काही बंधने येत असतील तर भागशः किंवा संपूर्णतः खुला विक्री घटक हस्तांतरणीय विकास हक्काच्या स्वरूपात उपलब्ध होऊ शकेल.
६. जर झोपडपट्टी एक वा अनेक कॅडेस्टल /सि.स.क्र./स.क्र. च्या भागावर वसलेली असेल तर अशा भागाची नैसर्गिक पोट विभागणी झाल्याचे मानण्यात येईल.
७. योजनेच्या ३ विभागांपैकी (रेशो झोन) एकाच विभागातील म्हणजे जेथे पुनर्वसन घटक व खुला विक्री घटक यांचे प्रमाण सारखे असेल तेथे दोन झोपडपट्टी योजना एकत्रितरित्या राबविता येतील. म्हणजेच उत्तर मुंबईतील एखाद्या अव्यवहार्य योजनेबरोबर दक्षिणेकडील त्याच विभागातील एखादी व्यवहार्य योजना एकत्र करून राबविता येईल.
८. पायाभूत सुविधांसाठी भरावयाचे रु. ८४०/- प्रती चौ. मीटर शुल्क, आता केवळ सर्वसाधारण अनुज्ञेय चटई क्षेत्रापेक्षा वाढीव चटई क्षेत्रांमागे भरावे लागेल. सदर शुल्क तसेच प्रती पुनर्वसन सदनिका भरावयाच्या रु. २०,०००/- या रकमा प्राधिकरण ठरवून देईल तशा हप्त्याहप्त्याने भरता येतील.
९. जर झोपडपट्टी गृहन्मुंबई महानगरपालिका / म्हाडाच्या जमीनवर एकत्र वा लगत असेल तर त्या जमिनीवर विकास नियंत्रण नियम क्र. ३३(७) व ३३(१०) खालील योजना एकत्रितरित्या राबविता येईल.
१०. जर एखाद्या सार्वजनिक प्राधिकरणासाठी आरक्षित असलेल्या जमीनीवर झोपडपट्टी वसलेली असेल व सदर जागा महत्वाच्या सार्वजनिक कारणासाठी आवश्यक असेल आणि एखाद्या योजारहीत जमीनीवर विकासकांनी सदर झोपडपट्टी पुनर्वसन केल्यास विकासकास झोपडपट्टी पुनर्वसनासाठीच्या तसेच मोकळ्या भूखंडाच्या बदल्यात अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्र हस्तांतरणीय विकास हक्क स्वरूपात मिळेल.
११. गृहन्मुंबई महानगरपालिकेच्या विकास योजनेत विविध आरक्षण/वापर यांनी बाधित होत असलेल्या झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना शासनाच्या नगर विकास विभागाच्या दि. ३ जून १९९२ च्या अधिसूचनेस अधीन राहून राबविता येईल.
१२. झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेतून निर्माण होणारे हस्तांतरणीय विकास हक्क खालीलप्रमाणे वापरता येतील.
 - अ) मूळच्या वॉर्डातील कोणत्याही भूखंडावर, मात्र तो वॉर्ड मुंबई बेटातील असता कामा नये.
 - ब) पूर्णतः वा अंशतः मूळच्या भूखंडाच्या उत्तरेला असलेल्या भूखंडावर, मात्र तो भूखंड मुंबई बेटातील असता कामा नये.
 - क) सदर हस्तांतरणीय विकास हक्क कोणत्याही विकास विभागातून (Development Zone) निर्माण झाले असले तरीही इतरत्र वापरता येतील. मात्र ते खालील वापर विभागात वापरता येणार नाहीत.
 - १) समुद्रकिनारा विनियम झोन, ना - विकास झोन, पर्यटन विकास झोन यामधील क्षेत्रे आणि मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरणाची ज्या क्षेत्रांसाठी विशेष नियोजन प्राधिकरण म्हणून नियुक्ती केली आहे अशी क्षेत्रे.
 - २) जेथे झोपडपट्टी पुनर्वसन प्रकल्प हाती घेण्यात आला आहे किंवा हाती घेणे शक्य आहे असे भूखंड.

- ३) 'एम वार्ड' व्यतिरिक्त, जेथे अनुज्ञेय चटई क्षेत्र निर्देशांक १.०० पेक्षा कमी आहे असे क्षेत्र.
- ४) विकास नियंत्रण नियम क्र. ६७ खाली निर्देशित केलेल्या ऐतिहासिक इमारती व प्रेसिंकटस
१३. झोपडपट्टी पुनर्विकास योजनांचे झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेत रूपांतर -
- विकास नियंत्रण विनियम ३३(१०), परिशिष्ट ४ मधील तरतूद क्र. १०.१ प्रमाणे झोपडपट्टी पुनर्विकास योजनेस झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेत रूपांतर होऊ शकेल मात्र त्यासाठी सदर झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेस भोगवटा दाखला मिळालेला नसला पाहिजे आणि प्रती पुनर्वसन सदनिका रु. २०,०००/- व सर्वसाधारण अनुज्ञेय चटई क्षेत्र निर्देशांकापेक्षा जास्त बांधकाम क्षेत्राच्या प्रत्येक चौ.मी.भागामागे रु. ८४०/- या रकमेचा भरणा केला पाहिजे.

४. झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना सादर करणे, प्रक्रिया व मान्यता

१. जानेवारी, १९९५ अथवा त्यापूर्वीच्या दिनांकाच्या मतदार यादीत ज्या झोपडपट्टीवासीयांची आणि पदपथावासीयांची नावे समाविष्ट आहेत आणि ज्यांच्या झोपड्या अस्तित्वात आहेत आणि जे तेथे प्रत्यक्षात रहात आहेत अशा झोपडपट्ट्यांस आणि पदपथांस झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना लागू आहे.
२. एखाद्या योजनापात्र झोपडपट्टीतील अथवा पदपथावरील ७० टक्के किंवा त्यापेक्षा जास्त झोपडीधारकांनी एकत्रित येऊन झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेत सहभागी होण्याची सहमती दर्शविणे आणि पात्र झोपडीधारकांनी एकत्रित येऊन त्यांची सहकारी गृहनिर्माण संस्था स्थापन करण्यासाठीचा ठराव करणे आवश्यक आहे. त्यासाठी खाली नमूद केल्याप्रमाणे ठराव करावेत -
 - अ) मुख्य प्रवर्तक निवडल्याचा ठराव.
 - ब) सहकारी गृहनिर्माण संस्थेचे नांव राखण्यासाठी अर्ज करण्याचा मुख्य प्रवर्तकास अधिकार असल्याचा ठराव.
 - क) प्रती सभासद रु. ५०/- प्रमाणे भाग भांडवल गोळा करणे आणि रु. १/- प्रमाणे प्रवेश फी गोळा करणे तसेच मुंबई जिल्हा मध्यवर्ती सहकारी बँक / महाराष्ट्र राज्य सहकारी बँक मर्यादित यापैकी कोणतीही शाखा यांचेकडे खाते उघडण्यासाठीचा ठराव.
३. जेथे झोपडपट्टी वसतली आहे त्या भूखंडाचा ७/१२ चा उतारा आणि मिळकत पत्रिका हे मुख्य प्रवर्तक, संस्थेचे पदाधिकारी आणि प्रस्तावित संस्थेच्या सदस्यांनी गोळा करणे आवश्यक आहे. अप्पर जिल्हाधिकारी (अतिक्रमणे) यांच्याशी सलग्न संबंधित विभागाच्या भूमापन अधिकार्याच्या सहाय्याने त्यांनी जागेचे भूमापन/मोजणी करून जागेचा नकाशा तयार करणे जरूर आहे.
४. भूमापन करतेवेळी त्यांनी प्रस्तावित सदस्यांची / झोपडीधारकांची माहिती मिळवून झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाने विहित केलेल्या जोडपत्र-२ मध्ये भरावी. झोपडीधारकाने किती जागा व्यापली आहे, ती कोणत्या वापरात आहे. उदा. निवासी, औद्योगिक, व्यावसायिक, वगैरे व त्यांचे क्रमांक, पात्र आणि अपात्र झोपडीधारकांची यादी आणि झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेत सहभागी होणाऱ्यांची संमती अशा गोष्टींचा अंतर्भाव जोडपत्र-२ दर्शविते. पूर्वी प्रवर्तकास/सहकारी गृहनिर्माण संस्थेस झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना राबविण्यासाठी झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाकडे अर्ज करण्यापूर्वी निरनिराळ्या सक्षम प्राधिकरणाकडे उदा. शासकीय आणि खाजगी जागांवरील झोपड्यांसाठी अप्पर जिल्हाधिकारी

- कार्यालयाकडे तसेच इतर निमशासकीय जमीनीचे मालकी हक्क असलेल्या प्राधिकरणाकडे जोडपत्र-२ प्रमाणित करून घेण्यासाठी संपर्क साधावा लागत असे. सुलभीकरणाचे तंत्र म्हणून आता ही पद्धत खंडित करण्यात आलेली आहे. झोपडपट्टी पुनर्वसन बांधकाम प्रस्ताव झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाकडे सादर करण्यासाठी प्रवर्तक/सहकारी गृहनिर्माण संस्थेने स्वतःच विहित जोडपत्र-२ भरून द्यावे आहे. ज्यामुळे प्रस्तावाची छाननी करणे आणि जोडपत्र-२ प्रमाणित करणे एकाचवेळी सुरू होईल. जोडपत्र-२ हे दोन प्रतीत सादर करावयाचे आहे. आणखीही सुलभीकरणाचा उपाय म्हणून पात्रता ठरविणे आणि झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेत सहभागी न होणाऱ्यांवर त्वरित कारवाई करणे यासाठी आप्पर जिल्हाधिकारी (अतिक्रमणे) यांना एकमेव सक्षम प्राधिकारी म्हणून संयोजक्याची प्रक्रीया सुरू आहे.
५. स्वतःच भरलेले जोडपत्र - २ आणि आवश्यक ठराव यांचेसह प्रस्तावित सहकारी गृहनिर्माण संस्थेचे नाव आरक्षित करण्यासाठी अर्ज करणे आवश्यक आहे. यासाठी झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणामध्येच सहाय्यक निबंधक, सहकारी संस्था यांचे कार्यालय सुरू केले आहे. त्यामुळे यापुढे सहकार विभागातर्गत विविध कार्यालयाकडे संपर्क साधण्याची आवश्यकता नाही. सहाय्यक निबंधक, झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण हे प्रस्तावित सहकारी संस्थेचे नाव आरक्षण करणे व त्याचे नावे बँकेमध्ये खाते उघडण्यासाठी पत्र देतील.
६. उपरोक्त कार्यवाही सुरू असतानाच झोपडीधारकांच्या प्रस्तावित सहकारी गृहनिर्माण संस्थेने अशा एखाद्या सक्षम विकासाकांच्या शोधात राहिले पाहिजे जो प्रवर्तक म्हणून काम पाहू शकेल. झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेचा प्रवर्तक म्हणून झोपडपट्टीवासियांची सहकारी गृहनिर्माण संस्था स्वतः अथवा एखादी अशासकीय गृहनिर्माण संस्था/विकासक/मालक हे पुनर्वसन योजनेचे प्रवर्तक म्हणून योजना राबविण्यासाठी चोळू शकतात.
७. झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाकडे झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेचा प्रस्ताव सादर करताना अशा निवडलेल्या प्रवर्तकाने प्रत्येक पात्र झोपडपट्टीधारकाशी करार केला पाहिजे. राज्या शासनाच्या मान्यतेने खाली नमूद केलेल्या ४ प्रकारच्या करारांचे विहित नमुने तयार करण्यासाठी झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण प्रयत्नशील आहे.
- अ) प्रवर्तक आणि झोपडीधारक सहमतीवजा करार.
 - ब) प्रवर्तक आणि जमीनमालक यांच्यातील भाडेपट्टा / भूखंड विकासाचे हक्क देणेसंबंधीचा करार
 - क) जमीनमालक आणि झोपडीधारकांची सहकारी गृहनिर्माण संस्था यांचेमधील भाडेपट्टा करार
 - ड) जमीनमालक आणि खुल्या विक्रीच्या गाळ्यांच्या खरेदीदारांची सहकारी गृहनिर्माण संस्था यांच्यामधील भाडेपट्टा करार
८. विकास नियंत्रण निगमावली क्र. ३३(१०) नुसार झोपडपट्टीने व्यापलेल्या जागेच्या विकासाचा आराखडा तयार करण्यासाठी प्रवर्तकाने झोपडीधारकांच्या सल्ल्याने वास्तुविशारद नेमणे आवश्यक आहे. वास्तुविशारदाने स्थानिक लोकांच्या सहभागाने इमारतीचा आराखडा तयार करणे अपेक्षित आहे. वास्तुविशारदाने झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेच्या अर्जासोबत जोडपत्र-१, जोडपत्र-२ आणि जोडपत्र-३ आणि सर्व आवश्यक कागदपत्रे जसे इमारतीचा आराखडा, अभिन्यास, मिळकत पत्रिका वगैरे झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाकडे सादर करावयाची आहेत अर्जासोबत आवश्यक असणाऱ्या कागदपत्रांची सूची झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण कार्यालयात उपलब्ध आहे.
९. जोडपत्र-१ हे जागेची मालकी, जागेचे क्षेत्रफळ, अस्तित्वातील झोपडग्रा व त्यांचा वापर गाळ्यांची क्षेत्रफळानुसार घनता, आरक्षणाची मर्यादा आणि प्रकार, सुविधा, उपलब्ध चटई क्षेत्र निर्देशांक,

- हस्तांतरणीय विकास हक्क, या सह बांधल्या जाणाऱ्या गाळ्यांची संख्या, वगैरे तपशील दर्शविते.
१०. जोडपत्र-३ हे प्रवर्तकाची आर्थिक कुवत निर्धारित करण्यासाठी विहित केले आहे. जोडपत्र-३ मधील बाबी स्वयंपस्य आहेत. सदरहू माहितीची संवेदनशिलता लक्षात घेऊन झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाने ही माहिती काटेकोरपणे गोपनीय ठेवली आहे. (जोडपत्र १,२, व ३ चे विहित नमुने परिशिष्ट - क येथे आहेत.)
११. झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाकडील संबोधित केलेल्या अभियंत्याकडून वास्तुविशारदाने सादर केलेला प्रस्ताव कागदपत्रांच्या अनुषंगाने परिपूर्ण असल्याची खातरजमा करून झाल्यानंतर कार्यालयात स्विकारला जातो. त्यानंतर तपासणी फीची, जिचा आकार महापालिकेच्या सामान्यतः इमारत परवाना फीच्या अर्ध्या दराने आहे, भरणा केल्यानंतर पुनर्वसन योजनेस संगणकीय नस्ती क्रमांक देण्यात येतो. प्रस्ताव स्विकृतीनंतर जोडपत्र १,२, व ३ ची अनुक्रमे इमारत परवाना कक्ष, पात्रता प्रमाणपत्र कक्ष आणि लेखा व वित्त विभाग यांचेकडून एकाचवेळी समांतर छाननी सुरू होते.
१२. पूर्वी योजना मंजुरीमध्ये योजना मंजूर असल्याचे इरादापत्र, लेआऊट मंजुरी, इमारतीनुसार आराखडा मंजुरी व बांधकाम सुरू करण्याचे पत्र अशा विविध टप्प्यांवर दिली जात असे व प्रत्येकवेळी विधीग्राह्य कालावधी बराच असे. बांधकाम होणाऱ्या जागेवर प्रत्यक्षात इमारत उभारणीचे कामास गती येण्याच्या दृष्टीने वास्तुविशारदाना झोपडपट्टी पुनर्वसन प्रस्ताव संपूर्ण कागदपत्रांसहीत झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाकडे सादर करण्याविषयी सत्त्वा देण्यात आला आहे. जेणेकरून चारही टप्प्यास एकाचवेळी एकत्र मंजुरी देणे झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणास शक्य होईल व किमान पहिली पुनर्वसन इमारत झोपडपट्टीच्या जागेवर बांधली जाईल. मंजुरीचा वैध कालावधी १ वर्षांवरून ३ महिन्यांपर्यंत कमी करण्यात आला आहे (कार्यपद्धतीचे सुलभीकरणाचे (परिशिष्ट -ड) परिपत्रक क्र. ४ दि. २७-८-९७)
१३. मुख्य कार्यकारी अधिकारी, झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण यांनी आखून दिलेल्या कालावधीनुसार प्रवर्तकाने पुनर्वसन होणाऱ्या दर गाळ्यामागे रु. २०,०००/- जमा करणे आवश्यक आहे. पुनर्वसन होणाऱ्या आणि खुल्या विक्रीसाठी असणाऱ्या गाळ्यांसाठी सामान्यतः अनुज्ञेय चटईक्षेत्र निर्देशांकाच्यावरील दर, चौ. मिटर बांधकाम क्षेत्रासाठी रु. ८४०/- या दराने प्रवर्तकाने प्राधिकरणाकडे रक्कम जमा करणे आवश्यक आहे. यासंदर्भात संबंधितांशी सखोल चर्चा होती, सदर वैधानिक देणी अदा करणे लावणीवर टाकणे आणि देणी सुलभ हप्त्यामध्ये अदा करणे, यामध्ये झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाने लवचिकता आणली आहे. (परिपत्रक क्र. ७ दि. २७-११-९७ परिशिष्ट-ई)
१४. झोपडीधारकाना पुनर्वसनाची आणि खुल्या विक्रीच्या गाळ्यांची बांधणी होत असताना तात्पुरती संक्रमण वसतीस्थाने उपलब्ध करून देण्याची जबाबदारी प्रवर्तकाची आहे. असे बांधीव संक्रमण गाळे, उपलब्ध असल्यास, झोपडीधारकास त्यांचे नियत वाटप होण्यासाठी झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण म्हाडाकडे शिफारस करेल. जवळपासच्या माहितीतल्या उपलब्ध असलेल्या सार्वजनिक जमीनीवर तात्पुरती संक्रमण शिबिरे उभारण्यासाठी 'ना हरकत परवाना' मिळविण्यास झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण मदत करेल. पुनर्वसनाची प्रक्रिया पूर्ण झाल्यावर तात्पुरती संक्रमण शिबिरे जमीनदोस्त करून तसेच जागा मोकळी करून देणे आवश्यक आहे.
१५. पुनर्वसन इमारतीचा तावा घेण्याचे प्रमाणपत्र मिळविण्यासाठी अर्ज करतेवेळी संबंधित वास्तुविशारदाने, संबंधित सहकारी गृहनिर्माण संस्थेने सोडत काढून गाळ्यांचे वाटप कुटुंबप्रमुख व त्याची / तिची, पत्नी/पती यांच्या संयुक्त नावाने केलेल्या नियत वाटपाचा तपशिल देणे अपेक्षित आहे. अशा प्रत्येक गाळंवाटप झालेल्या कुटुंबास, कुटुंबप्रमुख व पती/पत्नी यांच्या जोडनावे, संगणकीय ओळखपत्रे

झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाकडून देण्यांत येतील. सदर ओळखपत्रात पुनर्वसन गाळे, विक्री / भाडेकराराने देणे / नावे करणे अथवा दुसऱ्या कोणत्याही प्रकारे १० वर्षांपर्यंत हस्तांतरित होऊ शकणार नाहीत (कायदेशीर वारसदार वगळता) याचा स्पष्ट उल्लेख असेल आणि येकायदेशीरपणे हस्तांतरित झालेले गाळे झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण स्वतःच्या ताब्यात घेईल. सहकारी गृहनिर्माण संस्थेच्या सदस्यांच्या आपसातील नियत वाटपातील बदल फक्त झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाच्या पूर्वपरवानगीनेच करता येईल.

५. कार्यप्रवृत्तीमध्ये सुलभता आणण्यासाठी केलेल्या इतर उपाययोजना

- १ सहकारी संस्थांची नोंदणी - सहाय्यक निबंधक, सहकारी संस्था, झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण यांचेवर झोपडपट्टीवासीयांच्या सहकारी संस्थांची तसेच खुल्या विक्रीसाठी असलेल्या सदनिकांच्या खरेदीकारांच्या सहकारी संस्थांची नोंदणीची जबाबदारी सोपविण्यात आली आहे. संस्था नोंदणीकरिता आवश्यक असणाऱ्या कागदपत्रांची सूची झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाच्या कार्यालयात मोफत उपलब्ध आहे. झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना, झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाकडून भाजूर होऊन पुनर्वसन घटकाच्या इमारतीच्या बांधकामास सुरुवात झाल्यावर प्रवर्तकाने झोपडपट्टीवासीयांच्या सहकारी संस्था नोंदणी करण्यासाठी पाऊले उचलवावीत.
- २ अंतिम सीमांकन व मालकी हक्काच्या दप्तर नोंदणीमध्ये फेरबदल - झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाची भूव्यवस्थापन शाखा, भूखंडाचे सीमांकन, भाडेपट्टा आणि मालकीच्या हक्काच्या दप्तर नोंदीमध्ये बदल करण्यासाठी सहाय्य करील. योजना राबविताना (बांधकाम सुरु करण्याचे प्रमाणपत्र मिळविणे, सक्रमण सदनिकेची व्यवस्था करणे, इमारतीचे बांधकाम इ. प्रगतीपथावर असताना) प्रवर्तकाने संबंधित भूखंड/जमीनीचे अधीक्षक, भूमि अभिलेख यांच्यामार्फत अंतिम सर्वेक्षण व भूमापन करून घेण्याची व्यवस्था करावी. केवळ सदर सर्वेक्षण अहवालच अनुज्ञेय चटईक्षेत्र निर्देशांक ठरविण्यासाठी आणि झोपडपट्टीवासीयांच्या व खुल्या विक्री सदनिका खरेदीदारांच्या सहकारी संस्थेस भाडेपट्टा देण्यासाठी रोध मानण्यात येईल याबाबत कोणतीही अडचण आल्यास भूव्यवस्थापन विभागातील नगर भूमापन अधिकारी, झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण हे अधीक्षक, भूमि अभिलेख आणि त्यांच्याशी संबंधित मुंबई शहर व मुंबई उपनगर जिल्हाधिकारी कार्यालयाच्या क्षेत्रीय कर्मचाऱ्यांकडे ह्या बाबतीत पाठपुरावा करण्यासाठी मदत करतील.
- ३ जमीनीचा भाडेपट्टा करार व मालकी हक्काच्या दप्तर नोंदीमध्ये बदल - योजनेतील पुनर्वसन घटकाचे काम पूर्ण होण्याच्या सुमारास, प्रवर्तकाने झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणामार्फत जमीन मालक यंत्रणेकडे भाडेपट्टा मिळण्यासाठी प्रस्ताव सादर करावा. राज्यशासनाच्या, महानगरपालिकेच्या, महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास प्राधिकरणाच्या व इतर सार्वजनिक उपक्रमाच्या मालकीच्या जमिनीचा भाडेपट्टा, पुनर्वसन घटक तसेच खुल्या विक्रीसाठीच्या घटकासाठी, ४००० चौ.मी. अथवा त्याच्या भागास रु. १००९ एवढ्या नाममात्र वार्षिक भाड्याने, सुरुवातीला ३० वर्षांसाठी व पुढील ३० वर्षे नूतनीकरण करण्यासाठी देण्यात येतील. खाजगी जमिनीच्या बाबतीत

भाडेपट्ट्याचा प्रश्न उद्भवणार नाही. तथापि पुनर्वसन योजना हाती घेण्यापूर्वी, प्रवर्तकाने जमीन मालकाची परवानगी घेणे आवश्यक असून योजना पूर्ण झाल्यावर सदर जमिनीचे मालकी हक्क झोपडीवासीयांच्या व खुल्या विक्री घटकाच्या खरेदीदारांच्या संस्थेच्या नावावर हस्तांतरीत केले पाहिजेत. सार्वजनिक जमिनीचे बाबतीत भाडेपट्टा करार झाल्यावर किंवा खाजगी जमिनीचे मालकीचे हस्तांतरण पूर्ण झाल्यावर सहकारी संस्थेने अधीक्षक, भूमि अभिलेख, मुंबई शहर व मुंबई उपनगर जिल्हा यांचेकडे मिळकत पत्रिकेतील हक्काच्या नोंदीमध्ये बदल करण्यासाठी प्रस्ताव सादर करावा. नगर भूमापन अधिकारी, झो.पु.प्रा. ह्या बाबतीत आवश्यक मार्गदर्शन, सहाय्य व पाठपुरावा करील. पुनर्वसन घटक तसेच खुल्या विक्रीसाठीचा घटक अशा दोन्ही भूखंडाच्या मिळकत पत्रिकेवर वापरलेला घटईक्षेत्र निर्देशांक व हस्तांतरणीय विकास हक्काची नोंद योग्य रितीने झाल्याची खात्री करून घेईल.

४. मुद्रांक शुल्कात कपात - यापूर्वी नमूद केल्यानुसार झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेची अंमलबजावणी करण्यासाठी चार प्रकारचे दस्तऐवज तयार करणे आवश्यक असते. ह्या सर्व दस्तऐवजांना मुंबई मुद्रांकशुल्क अधिनियमाच्या तरतूदी लागू होतात. सर्वसाधारण मुद्रांकशुल्क आकारानुसार सदर दस्तऐवजासाठी बरीच मोठी रक्कम देय ठरेल. झोपडपट्टीवासीयांना सदनिका मोफत देण्यात येत असल्याने त्यांच्याकडून प्रचलित दराने मुद्रांकशुल्क वसूल करणे न्यायोचित होणार नाही. मुद्रांकशुल्काचा जोडा कमी करण्यासाठी राज्य शासनाने झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाचा प्रस्ताव मान्य केला आहे व मुंबई मुद्रांकशुल्क अधिनियम १९५८ च्या कलम ९ अन्वये अधिकार वापरून झोपडपट्टीवासीयांच्या पुनर्वसनासाठी तयार केलेल्या दस्तऐवजावरील मुद्रांकशुल्क फक्त रु. १००/- एवढे आकारण्याचा निर्णय घेतला आहे.
५. मालमत्ता करामध्ये कपात - एकदा इमारतीचे बांधकाम पूर्ण झाले की, महानगरपालिका मालमत्ता कर, पाणी कर, शिक्षण उपकर, वृक्षकर, रस्ते कर इत्यादी आकारणीसाठी निर्धारण करते. सध्याच्या सर्वसाधारण दराने कर आकारणी केल्यास झोपडपट्टीवासीयांना याकरिता मोठी रक्कम मोजावी लागेल. त्यांना हा भार सहन करणे बरेच अवघड होऊन वसेल. झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेमुळे झोपडपट्टीवासीय कर भरणारे मुंबईचे जबाबदार नागरिक होणार असल्याने त्यांच्यावरील हा कराचा जोडा असह्य होऊन ते आपली सदनिका बेकायदेशीरपणे विकण्यास बाध्य होणार नाहीत, हे पाहण्याची झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाची जबाबदारी आहे. झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाने याबाबत घेतलेल्या पुढाकारामुळे आता राज्य शासनाने झोपडपट्टीवासीयांच्या पुनर्वसनासाठी बांधलेल्या सदनिकांवर आकारण्यात यावयाचा मालमत्ताकर प्रचलित दराच्या २० टक्केपर्यंत कमी केला आहे. (शासकीय अधिसूचना दिनांक ७-११-९७ परिशिष्ट - फ वर पहावी)
६. पात्र परंतु योजनेमध्ये सहभागी न होणाऱ्या झोपडपट्टीवासीयांचे निष्कासन - विहित स्वार्थासाठी काही झोपडपट्टीधारकांनी योजनेमध्ये आणलेले अडथळे/अडचणी/व्यत्यय दूर करण्यासाठी झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणांतर्गत अतिरिक्त जिल्हाधिकारी याचे अधिपत्याखाली एक स्वतंत्र विभाग निर्माण करण्यात आला आहे. योजनेत सहभागी न होणाऱ्या अशा व्यक्तींवर कारवाई करण्यासाठी विकास नियंत्रण नियमावलीच्या कलम क्र. ३३(१०) अंतर्गत तरतूद उपलब्ध आहे. अशा आकस्मिक घटनांचेवेळी झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनांच्या प्रवर्तकांना त्वरित कार्यवाहीची ग्वाही देत आहे.

- (b) fixed this day to be the date on which these revised modified regulations shall come into force.

Note : Copies of the modified DCR Greater Mumbai 1991, as sanctioned by the Government are kept for sale at the Government Printing, Stationery, and Publication Branch, Netaji Subhash Road, Charni Road, Mumbai-40004 and shall be kept open for inspection by the public during working hours for a period of one year at the office of the Chief Engineer (Development Plan), Municipal Corporation of Greater Mumbai, Head Office Deputy Director of Town Planning, Greater Mumbai, ENSA Hutment 'E' Block, Azad Maidan, Mahapalika Marg, Mumbai-400 001. Collector, Mumbai Island City, Old Custom House, Mumbai-400023, Collector, Mumbai Suburban District, Mumbai Metropolitan Region Development Authority Building, Bandra (East), Mumbai-400051 ; Additional Collector (ENC), Old Custom House, Mumbai-400023, Chief Executive Officer, Slum Rehabilitation Authority, 5th Floor, MHADA Building, Bandra (East), Mumbai-400051.

ANNEXURE

[Development Control Regulations No. 33 (10)]

I Eligibility for redevelopment scheme;

(a) For redevelopment of slums including pavements, whose inhabitants' names and structures appear in the electoral roll prepared with reference to 1st January, 1995 or a date prior thereto, but where the inhabitants stay at present in the structure, the provisions of Appendix IV shall apply on the basis of a tenement in exchange for an independently numbered structure.

(b) Subject to the foregoing provisions, only the actual occupants of the hutment shall be held eligible, and the so called structure-owner other than the actual occupant if any, even if his name is shown in the electoral roll for the structure, shall have no right whatsoever to the reconstructed tenement against that structure.

II Definition of Slum, Pavement, and Structure of hut :

- (i) For this purpose, slums shall mean those censused, or declared and notified, in the past or hereafter under the Maharashtra Slum Areas (Improvement, Clearance and redevelopment) Act, 1971. Slum shall also mean area/pavement stretches hereafter notified [or deemed to be and treated] (1) as Slum Rehabilitation Areas.
- (ii) If any area fulfils the condition laid down in section 4 of the Maharashtra Slum Areas (Improvement, Clearance and Redevelopment) Act, 1971 to qualify as slum area and has been censused or declared and notified shall be deemed to be and treated as Slum Rehabilitation Areas.
- (iii) Slum rehabilitation area shall also mean any area declared as such by the Slum Rehabilitation Authority though preferably fulfilling conditions laid down in section 4 of the Maharashtra Slum Areas (Improvement, Clearance and Redevelopment) Act, 1971 to qualify as slum area and/or required for implementation of any slum rehabilitation project. [Any area where a project under Slum Rehabilitation Scheme has been approved by CEO / SRA shall be a deemed slum rehabilitation area.] (2)

[] (1) & (2) New words added vide Government Notification No. DCR/1095/1209/CR-273/95/UD-11 dtd 30.11.2002

झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाने अवलंबिलेले तंत्र पुनर्वसन योजनेत अधिक सुलभता, पारदर्शकता आणि सुविधा घाट होण्याच्या दिशेने वाटचाल करणारे आहे. सुविधाकारी म्हणून खऱ्या अर्थाने झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना यशस्वीपणे कार्यान्वित होण्यासाठी वास्तुविशारद / विकासक / अशासकीय संस्था / झोपडपट्टीवासीयांच्या सहकारी संस्था आणि सर्व हितचिंतकांकडून येणाऱ्या सूचनांचे झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण सातत्याने स्वागतच करेल.

६. उपसंहार

कोणताही मनुष्यमात्र स्वेच्छेने गलिच्छ वातावरणात रहात नाही. त्यामुळे झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेमध्ये विशेषतः ज्यामध्ये झोपडीधारकांना विनामूल्य घर देण्यात येते, एखाद्या सलग नियोजनक्षम झोपडपट्टी मधील जमिनीवर राहणाऱ्या ७० टक्के लोकांची सहमती प्राप्त करणे अवघड नसावे अशी झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाची धारणा आहे.

आपण सर्व जाणतो की, जगातील स्थावर मालमत्तेच्या सर्वाधिक किंमती असणाऱ्या ठिकाणांपैकी मुंबई एक ठिकाण आहे. सध्या जरी स्थावर मालमत्ता बाजारात मंटीचे वातावरण असले तरीही झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना केवळ आर्थिकदृष्ट्या सक्षमच होणार नाहीतर प्रवर्तकांना / विकासकांना योजनेत आकर्षक नफाही मिळेल याची प्राधिकरणाला खात्री या योजनेमुळे अधिक चांगले आरोग्य, स्वच्छ परिसर व झोपडीधारकांचा आत्मसन्मान नव्याने वाढीस लागेल आणि शेवटचे परंतु महत्वाचे म्हणजे उपेक्षिताना सामाजिक न्याय मिळेल थोडक्यात म्हणजे प्रत्येकासाठी यश अशी ही योजना आहे.

डिसेंबर १९९७ पर्यंत झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाने ३०० हून अधिक प्रस्तावांना मंजुरी दिलेली असून त्याचे बांधकाम पूर्ण झाल्यावर अंदाजे ६५००० पेक्षा अधिक झोपडपट्टीवासीय कुटुंबांचे पुनर्वसन होऊन तेवढ्याच सदनिका खुल्या बाजारात विक्रीसाठी उपलब्ध होतील. योजनेअंतर्गत सुमारे १२००० सदनिकांचा समावेश असलेल्या ९० ठिकाणी बांधकामास सुरुवात झाली आहे.

कार्यपद्धतीमध्ये सुलभता आणण्यासाठी केलेल्या विविध उपाययोजनांमुळे, बृहन्मुंबईमध्ये योजनेच्या कामाना गती मिळेल असा झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाचा ठाम विश्वास आहे.

आपण सारे मिळून ही योजना यशस्वी करू या!

APPENDIX - A



महाराष्ट्र शासन राजपत्र

असाधारण

प्राधिकृत प्रकाशन

बुधवार, ऑक्टोबर १५, १९९७/आदिन २३, शके १९१९

स्वतंत्र, संकलन म्हणून पाईल करण्यासाठी प्रत्येक विभागाच्या पुरवणीला वेगळे पृष्ठ क्रमांक दिले आहेत.

भाग एक - कोकण विभागीय पुरवणी

अधिसूचना

URBAN DEVELOPMENT DEPARTMENT

Mantralaya, Mumbai 400032, Dated 15th October, 1997.

MAHARASHTRA REGIONAL AND TOWN PLANNING ACT, 1966

No. DCR -1095/1209/CR - 273/95/UD - 11 :- Whereas Government of Maharashtra vide Notification of Urban Development Department No. DCR -1090 RDP, dated 20th February, 1991 sanctioned the "Development Control Regulations for Greater Mumbai, 1991" (hereinafter referred to as "the said regulation") as part of Development Plan for Greater Mumbai which came into force with effect from 25th March 1991;

And whereas, Government of Maharashtra vide Notification of Housing and Special Assistance Department No. SRP. 1095/CR37/Housing Cell, dated 16th December, 1995 has appointed "Slum Rehabilitation Authority" (hereinafter referred to as "the said Authority") under the provisions of section 3-A of the Maharashtra Slum Areas (Improvement, Clearance and Redevelopment) Act, 1971;

And whereas, according to the provision of Chapter III of the Mumbai Municipal Corporation and the Maharashtra Regional and Town Planning (Amendment) Act, 1995 the said Authority has been granted the status of Planning Authority for the purpose of slum rehabilitation in Brihan Mumbai;

And whereas, the said Authority has been empowered to initiate modification to the said Regulation under the provisions of sub-section (I-B) of section 37 of the said Act and to submit the same to the Government for final sanction;

And whereas, the Government vide Memorandum of Urban Development Department No. DCR-1095/1209/CR-272/95/UD-11 dated 14th March, 1996 under sub-section (I) of section 37 of the said Act has directed the said Authority to initiate a proposal for modification, (hereinafter referred to as "the said modification") in regard to slum redevelopment;

And whereas, the said Authority vide Resolution No. 1/6 dated 15th March 1996 has decided to initiate the said modification to the said Regulations under section 37 (IB) of the said Act;

And whereas, the said Authority has published a Notice for inviting suggestions / objections on the said modification from the public in the Maharashtra Government Gazette, dated 25th April, 1996 and in the Marathi daily 'Loksatta', dated 3rd May 1996 and in the "Times of India", dated 7th May 1996;

And whereas, after considering the suggestions / objections received within the prescribed time limit the said Authority in its meeting held on 20th July 1996 has approved the said modification with some amendments and submitted the revised modification to the state Government for final sanction on 25th July, 1996;

And whereas, the revised modification as submitted to it by the Slum Rehabilitation Authority was published for inviting suggestions/objections from the public as laid down in the section 37 (2) of the said Act by Government of Maharashtra in Urban Development Department by a notice of even No. dated 27th August 1996 appeared in Maharashtra Government Gazette, Extraordinary, part-I, (Konkan Divisional supplement), Page no. 158-169 of 28th August 1996 (hereinafter called as "the said revised modification");

And whereas, considering the urgency, Government in Urban Development Department brought the said revised modification into operation with effect from 15th October, 1996 as per the Government order No. DCR -1095/1209/CR - 273/95/UD-11, dated 15th October, 1996, and further order dated 6th February, 1997 till the final sanction is accorded by Government to the said revised modification;

And whereas, after considering the objections/suggestions and the report of Director of Town planning on the said revised modification, Government is of the opinion that except the provisions regarding "relaxation in building and other requirements " in clause No. 6.1 to 6.26 of the Annexure-IV annexed to DCR No.33(10) of the said revised modification rest of the provisions contained in the said revised modification be sanctioned with some amendments and sanction to the provisions contained in Clause No. 6.1 to 6.26 of the Annexure-IV annexed to the DCR No.33(10) of the said revised modification shall be kept pending for further enquiries and till then, the provisions contained in Clause No. 6.1 to 6.26 of the Annexure-IV of the said revised modification published on 27th August 1996 appeared in Maharashtra Government Gazette, dated 28th August, 1996 shall remain in operation as per the directives given by Government in Urban Development Department under its Order of Even No. dated 15th October, 1996 and further Order dated 6th February, 1997.

Now therefore, in exercise of power conferred by sub-section (2) of section 37 the said Act, the Government of Maharashtra hereby-

- (a) sanctions the said revised modification as specified in the Annexure appended hereto except the provisions contained in Clause 6.1 to 6.26 of Annexure -IV of DCR No. 33(10) of the said revised modification, subject to the condition that the provision of Clause 6.1 to 6.26 of the Annexure IV of DCR No. 33(10) published on 27th August, 1996 and appeared in Maharashtra Government Gazette, dated 28th August, 1996 shall remain in the operation as per Government directives dated 15th October, 1996 and further Order dated 6th February, 1997 till final sanction to the same is accorded, and

- (b) fixed this day to be the date on which these revised modified regulations shall come into force.

Note : Copies of the modified DCR Greater Mumbai 1991, as sanctioned by the Government are kept for sale at the Government Printing, Stationery, and Publication Branch, Netaji Subhash Road, Charni Road, Mumbai-40004 and shall be kept open for inspection by the public during working hours for a period of one year at the office of the Chief Engineer (Development Plan), Municipal Corporation of Greater Mumbai, Head Office Deputy Director of Town Planning, Greater Mumbai, ENSA Hutment 'E' Block, Azad Maidan, Mahapalika Marg, Mumbai-400 001. Collector, Mumbai Island City, Old Custom House, Mumbai-400023, Collector, Mumbai Suburban District, Mumbai Metropolitan Region Development Authority Building, Bandra (East), Mumbai-400051 ; Additional Collector (ENC), Old Custom House, Mumbai-400023, Chief Executive Officer, Slum Rehabilitation Authority, 5th Floor, MHADA Building, Bandra (East), Mumbai-400051.

ANNEXURE

[Development Control Regulations No. 33 (10)]

I Eligibility for redevelopment scheme;

(a) For redevelopment of slums including pavements, whose inhabitants' names and structures appear in the electoral roll prepared with reference to 1st January, 1995 or a date prior thereto, but where the inhabitants stay at present in the structure, the provisions of Appendix IV shall apply on the basis of a tenement in exchange for an independently numbered structure.

(b) Subject to the foregoing provisions, only the actual occupants of the hutment shall be held eligible, and the so called structure-owner other than the actual occupant if any, even if his name is shown in the electoral roll for the structure, shall have no right whatsoever to the reconstructed tenement against that structure.

II Definition of Slum, Pavement, and Structure of hut :

- (i) For this purpose, slums shall mean those censused, or declared and notified, in the past or hereafter under the Maharashtra Slum Areas (Improvement, Clearance and redevelopment) Act, 1971. Slum shall also mean area/pavement stretches hereafter notified [or deemed to be and treated] (1) as Slum Rehabilitation Areas.
- (ii) If any area fulfils the condition laid down in section 4 of the Maharashtra Slum Areas (Improvement, Clearance and Redevelopment) Act, 1971 to qualify as slum area and has been censused or declared and notified shall be deemed to be and treated as Slum Rehabilitation Areas.
- (iii) Slum rehabilitation area shall also mean any area declared as such by the Slum Rehabilitation Authority though preferably fulfilling conditions laid down in section 4 of the Maharashtra Slum Areas (Improvement, Clearance and Redevelopment) Act, 1971 to qualify as slum area and/or required for implementation of any slum rehabilitation project. [Any area where a project under Slum Rehabilitation Scheme has been approved by CEO / SRA shall be a deemed slum rehabilitation area.] (2)

[] (1) & (2) New words added vide Government Notification No. DCR/1095/1209/CR-273/95/UD-11 dtd 30.11.2002

- (iv) Any area required or proposed for the purpose of construction of temporary or Permanent transit camps and so approved by the Slum Rehabilitation Authority shall also be deemed to be and treated as Slum Rehabilitation Areas, and projects approved in such areas by the Slum Rehabilitation Authority shall be deemed to be Slum Rehabilitation Projects.
- (v) A pavement shall mean any Municipal/Government/ Semi-Government pavement, and shall include any viable stretch of the pavement as may be considered viable for the purpose of Slum Rehabilitation Scheme.
- (vi) A structure shall mean all the dwelling areas of all persons who were enumerated as living in that one numbered house in the electoral roll of the latest date, upto 1st January, 1995 and regardless of the number of persons, or location of rooms or access.
- (vii) A composite building shall mean a building comprising both rehab and free-sale components or part thereof in the same building.
- (viii) Censused shall mean those slums located on lands belonging to Government, any undertaking of Government, or Brihan Mumbai Municipal Corporation and incorporated in the records of the land owning authority as having been censused in 1976, 1980, or 1985 or prior to 1st January, 1995.

III Joint ownership with spouse: The reconstructed tenement shall be of the ownership of the hutment dweller and spouse conjointly, and shall be so entered and be deemed to be so entered in the records of the co-operative housing society, including the share certificates or all other relevant documents.

IV Denotification as Slum Rehabilitation Area : Slum Rehabilitation Authority on being satisfied that it is necessary so to do, or when directed by the State Government, shall denotify the slum rehabilitation area.

[APPENDIX IV]

I. Applicability of the provisions of this Appendix : The following provisions will apply for redevelopment/construction of accommodation for hutment/pavement-dwellers through owners/ developers/co-operative housing societies of hutment/pavementdwellers/ public authorities such as MHADA, MIDC, MMRDA etc./ Non-Governmental Organisations anywhere within the limits of Brihan Mumbai. However, NGO should be registered under the Maharashtra Public-Charitable Trusts Act, 1961 and the Societies Registration Act, 1960 at least for the last five years or be certified by Nirmala Niketan College of Social Work. Notwithstanding anything contained above, the said NGO's name should also be got approved by SRA.

RIGHT OF THE HUTMENT DWELLERS:

- 1.1 Hutment-dwellers, in the slum or on the pavement, eligible in accordance with the provisions of Development Control Regulation 33(10) shall in exchange for their structure, be given free of cost a residential tenement having a carpet area of 20.90 [25.00]⁽³⁾ sq. m. (225 [269.00] sq.ft.) including balcony, bath and water closet, but excluding common areas.
 - 1.2 Even those structures having residential areas more than 20.90 [25.00]⁽³⁾ sq. m. (225 [269.00]⁽³⁾ sq.ft.) will be eligible only for 20.90 [25.00]⁽³⁾ sq. m. (225 [269.00] sq.ft.) of carpet area. Carpet area shall mean exclusive of all areas under walls including partition walls if any in the tenement. Only 20.90 [25.00]⁽³⁾ sq. m. (225 [269.00] sq.ft.) carpet area shall be given and if proposal contains more area, it shall not be taken up for consideration.
 - 1.3 All eligible hutment dwellers taking part in the slum rehabilitation scheme shall have to be rehabilitated according to the provisions in this Appendix. It may be insitu and in the same plot as far as possible.
 - 1.4 Pavement-dwellers and hutment dwellers in the slum on lands required for vital urgent public utility/purpose or on the hazardous location shall not be rehabilitated in-situ but in other available plots and in accordance with these Regulations.
-
- 1.5 A certified extract of the relevant electoral roll shall be considered adequate evidence to establish the eligibility of a person provided he is found residing in the structure. This is to avoid the possibility of persons who have left the structure coming back to claim free tenement under the scheme even though they have in the normal course left the slum and gone away into a proper non-slum area or out of Brihan Mumbai. If hutment dwellers are found resident in the structure, but the names are on the electoral roll on or prior to 1st January, 1995 at another slum/pavement site in Brihan Mumbai, they shall be considered eligible but only at the place of present residence. In case of doubt or dispute, the decision of the Competent Authority to be appointed by the Government in Housing and Special Assistance Department shall be final and binding on all the parties concerned.
 - 1.6 An individual agreement shall be entered into by the owner/developer/co-operative housing society/NGO with the eligible hutment-dwellers of each structure in the slum/pavement.
 - 1.7 The individual agreement entered into between hutment-dweller and the owner/developer/ co-operative housing society/NGO shall be in the joint names of pramukh hutment-dweller and spouse for every structure.
 - 1.8 Hutments having a physically handicapped person, or female headed households shall be given first preference in allotment of tenements. Thereafter lots shall be drawn for allotment of tenements from the remaining tenements to the other hutment-dwellers. The details about the specific tenement allotted should be given to the hutment-dwellers preferably before shifting them to the transit tenement.

[(3) This clause is modified Vide govt. directives under Section 37(1) & section 154 of M.R.T. & P. Act 1966 issued u/no. TPB/4308/897/CR-145/08/UD 11 dated 16th April 2008.

- 1.9 Transfer of Photopasses - Since only the actual occupant at present will be eligible for redevelopment, there shall be no need to regularize the transfers of photopasses that have occurred so far. A photopass will be given after the new tenement has been occupied.
- 1.10. Any person whose name is enrolled in a non-slum area in Brihan Mumbai but has purchased a hutment and therefore got his name also included in electoral roll for the slum area, i.e. he has his name in the electoral roll at two places, he shall not be held eligible for the scheme.

-
- 1.11 Ownership and Terms of Lease [Premium for ownership & Term of Lease]⁽⁴⁾
:- The part of Government/ MCGM / MHADA land on which the rehabilitation component of the Slum Rehabilitation Scheme will be constructed shall be leased to the Co-operative Housing Society of the slum dwellers on 30 years lease at the lease rent of Rs.1001 for 4000 sq.m. of land or part thereof and renewable for a further period of 30 years. The same conditions shall prevail for the land under the free sale component and the land shall be leased directly to the Society/Association of the purchasers in the free sale component and not through the society of hutment dwellers, and pending the formation of the Society/Association of the purchasers in the free sale component, it shall be leased to the Developer. The said lease deed shall be executed within 60 days from the date of building permission being issued.

[In addition to above, the Developer/Co.Op.Housing Society shall pay premium at the rate of Twenty Five percent in terms of Ready Recknor in respect of Slum Rehabilitation Scheme proposed to be undertaken on lands owned by Govt., Semi-Govt., Undertakings and Local Bodies"]⁽⁴⁾

- 1.12 Automatic cancellation of Vacant Land Tenure - If any land or part of any land on which slum is located is under vacant land tenure the said tenure/lease created by Brihan Mumbai Municipal Corporation or Municipal Commissioner shall stand automatically terminated as soon as slum rehabilitation scheme, which is a public purpose, on such land is prepared and submitted for approval to the Slum Rehabilitation Authority. Any arrears of dues to be collected by Brihan Mumbai Municipal Corporation shall not be linked to the issue of any certificate or NOC relating to the Slum Rehabilitation Project.
- 1.13 Recovery of pending dues such as assessment, compensation, occupational charges, non-agricultural tax/dues etc. pending with public authorities such as State Government, MHADA, and /or Municipal Corporation shall be dealt with separately and not be linked to grant of approval or building permission to the slum rehabilitation projects.
- 1.14 A Slum Rehabilitation Project shall be considered preferably when submitted through a proposed or registered co-operative housing society of hutment dwellers on site. The said society shall include all the eligible hutment dwellers on site when applied therefore, and/ or other eligible and allotted by Slum Rehabilitation Authority as members of the society.

[(4) This clause is modified & proviso is added Vide govt. directives under Section 37(2) & section 134 of M.R.T. & P. Act 1966 issued u/no. TPB/4308/897/CR-145/1970 dated 16th April 2008.

1.15 Where 70 percent or more of the eligible hutment-dwellers in a slum or pavement in a viable stretch at one place agree to join a rehabilitation scheme, it may be considered for approval. *[Provided that nothing contained herein shall apply to Slum Rehabilitation Projects undertaken by the State Government or Public authority or as the case may be a Govt. company as defined in Sec. 617 of the Companies Act 1956 and being owned and controlled by the State Government.]* (5)

1.16 In respect of those *[eligible]* (6) hutment-dwellers on site who do not Join the Project willingly the following steps shall be taken :-

(i) Provision for all of them shall be made in the rehabilitation component of the scheme.

(ii) The details of the actual tenement that would be given to them by way of allotment by drawing lots for them on the same basis as for those who have joined the Project will be communicated to them in writing by the Managing Committee of the Cooperative Housing Society *[If it is registered or the developer, and in case of dispute, decision of the CEO / SRA shall be final and binding on all the parties concerned.]* (7)

(iii) The transit tenement that would be allotted to them would also be indicated alongwith those who have joined the Project.

(iv) If they do not join the scheme within 15 days after the approval has been given to the Slum Rehabilitation Project on that site, then action under the relevant provision including sections 33 and 38 of the Maharashtra Slum Areas (Improvement, Clearance and Redevelopment) Act, 1971 as amended from time to time, shall be taken and their hutments will be removed, and it shall be ensured that no obstruction is caused to the scheme of the majority of persons who have joined the scheme willingly.

(v) After this action under the foregoing clause is initiated, they will not be eligible for transit tenement along with the others, and they will not be eligible for the reconstructed tenement by lots, but they will still be entitled only to what is available after others have chosen which may be on the same or some other site.

(vi) If they do not join till the building permission to the Project is given, they will completely lose the right to any built-up tenement, and their tenement shall be taken over by the Slum Rehabilitation Authority, and used for the purpose of accommodating pavement-dwellers and other slum dwellers who cannot be accommodated in-situ etc..

(vii) A pitch of about 3m x 3.5m will be given elsewhere if and when available, and construction therein will have to be done on their own.

[(5) (6) (7) This clause was added Vide govt. notification no. DCR/1095/1209/CR 273/95/UD11 dated 30th November 2002.

- 1.17 The Managing Committee of the proposed as well as registered Co-operative housing society of hutment dwellers shall have women to the extent of one-third of the total strength and actual members on the committee at any time.
- 1.18 Restriction on Transfer of Tenements; The tenement obtained under this scheme cannot be sold/leased/assigned or transferred in any manner for a period of ten years from the date of allotment/possession of the tenement. In case of breach of conditions, except transfer to legal heir, the tenement will be taken over by Slum Rehabilitation Authority.

2. BUILDING PERMISSION FOR SLUM REHABILITATION PROJECT ---

- 2.1 The proposal for each Slum Rehabilitation Project shall be submitted to the Slum Rehabilitation Authority with all the necessary documents, no-objection certificates, and the plans as may be decided by the Slum Rehabilitation Authority from time to time.
- 2.2 The approval to the Project shall be given by the Slum Rehabilitation Authority within a period of 30 days from the date of submission of all relevant documents. In the event of a failure by Slum Rehabilitation Authority to do so, the said approval shall be deemed to have been given, provided the Project is in accordance with the provisions in this Appendix.
- 2.3 The Slum Rehabilitation Authority while giving the approval may lay down terms and conditions as may be necessary.
- 2.4 The Slum Rehabilitation Authority shall adopt the procedure laid down in the Maharashtra Regional and Town Planning Act, 1966 for giving building permission to any Slum Rehabilitation Project under this Scheme.
-
- 2.5 On compliance with the terms and conditions, the building permission shall be given, in accordance with the provisions under section 45 of the Maharashtra Regional and Town Planning Act, 1966 to the Project under the Slum Rehabilitation Scheme, first to the Rehabilitation component and thereafter to the Freesale component subject to the provisions in clause below.
- 2.6 Correlation between Rehabilitation and freesale components : Building permission, for 10 percent of built up areas of both the rehab and freesale components may be given simultaneously and thereafter proportionately or as may be decided by the Chief Executive Officer, Slum Rehabilitation Authority.
- 2.7 Where there is no builder-developer but the Project is implemented directly by an NGO of established reputation, Chief Executive Officer, Slum Rehabilitation Authority may sanction 20 percent of the freesale component right in the beginning without waiting for any expenditure on the rehabilitation component, but the approval for remaining part of freesale component will be given only after at least 30 percent of rehabilitation component is completed on site.
- 2.8 As soon as the approval is given to the Project, the no objection certificate, for building permission, of the landowning authority shall be given in respect of that slum located on lands belonging to any

department, undertaking, agency of the State Government including MHADA, or any local self-Government such as the Municipal Corporation within 30 days after the intimation of such approval to the Project is communicated. In the event of its not being given within the period, it shall be deemed to have been given.

- 2.9 Occupation certificate shall not be held up only for want of lease documents to be executed, in all slum rehabilitation projects taken up on lands belonging to any department, undertaking, agency of the State Government, including MHADA, and any local self-Government such as the Municipal Corporation.

3. REHABILITATION AND FREESALE COMPONENT -

- 3.1 FSI for rehabilitation of eligible slum/pavement-dwellers includes the FSI for the rehab component and for the freesale component. The ratio between the two components shall be as laid down hereinbelow.
- 3.2 Built-up area for rehabilitation component shall mean total construction area of rehabilitation component, excluding what is set down in 35 (2) of D. C. Regulations, 1991 but including areas under passages, balwadis, welfare centres, society office, religious structures, [other social infrastructure like School, Dispensary, Gymnasium run by Public authority or Charitable trust] (8), 5 percent incentive commercial areas for the Co-operative society, and the further 5 percent incentive commercial area for the NGO, [GOVT. / Public Authority / Govt. Company] (9) wherever eligible.
- 3.3 In Island City, if rehab component is 10 sq. metres of built-up area, then an additional 7.5 sq. metres built-up area will be permitted so that this additional 7.5 sq. metres can be utilised for disposal in the open market and the rehab component subsidized.
- 3.4 In suburbs and extended suburbs, if rehab component is 10 sq. metres of built-up area, then an additional 10 sq. metre of built-up area will be permitted so that this additional 10 sq. metres can be utilised for disposal in the open market and the rehab component subsidized.
- 3.5 In difficult areas which shall comprise of Dharavi now and such other areas as may be notified by the Slum Rehabilitation Authority hereafter, if the rehab component is 10 sq. metres of built-up area, then an additional 13.33 sq. metres of built-up area will be permitted and this area of additional 13.33 sq. metres can be utilised for disposal in the open market and the rehab component subsidised.
- 3.6 Provision in 3.3 to 3.5 hereinabove shall also apply to the sites where the Slum Rehabilitation Project of eligible pavement dwellers will be implemented.

[(8) (9) This clause was added Vide govt. notification no. DCR/1095/1209/CR 273/95/UD11 dated 30th November 2002.

3.7 FSI to be sanctioned on a Slum Rehabilitation Project on a site may exceed 2.5 / 3.00⁽¹⁰⁾

3.8 Maximum FSI Permissible for Consumption on the Plot : Even though the sanctioned FSI may be more than 2.5 / 3.00⁽¹⁰⁾ FSI, the maximum FSI that can be utilised on any slum-site for the project shall not exceed 2.5 / 3.00⁽¹⁰⁾ and the difference between sanctioned higher FSI and 2.5 / 3.00⁽¹⁰⁾ if any, will be made available in the form of Transferable Development Right (TDR) in accordance with the provisions of Appendix VII-B. The computation of FSI shall be done for both rehab and freesale components in the normal manner, that is giving the benefit of what is set down in DC Regulations No. 35(2). While the areas referred in sub-regulations No. 6.10 and 8.2 of this Appendix shall not be included for computation of FSI the said areas shall be included for computation of the rehab component of 10 sq- mt in sub- Regulations 3.3 to 3.8 hereinabove. *[Provided that if the existing tenement density is more than 650 per hectare, Govt. in Urban Development Department may allow FSI consumption in situ to be exceeded upto the sanctioned FSI but not exceeding 3.00 / 4.00⁽¹⁰⁾ FSI. In such cases the difference between sanctioned higher FSI and 3.00 / 4.00⁽¹⁰⁾ if any, will be made available in the form of Transferable Development Rights (TDR) in accordance with the provisions of Appendix - VII - B.](11)*

3.9 Notwithstanding the provisions in 3.8 above, on account of constraints such as height restrictions, uneconomical site conditions, etc; if the full 2.5 FSI cannot be used on the same site, TDR may be allowed as may be necessary even without consuming FSI upto 2.5 on the same site. However, TDR may be allowed only when the frame work for one complete building in rehab component is constructed or when 10% of the rehab component has been constructed on site and the said TDR will not exceed 50 percent of the construction of rehab component at any point of time till the total rehab component has been completed. On completion of the total rehab component balance TDR will be allowed.

3.10 The rehabilitation component shall mean all residential tenements as well as non-residential built-up premises given free of cost in accordance with the provisions of the Slum Rehabilitation scheme outlined in this Appendix excluding what is set down in D.C. Regulations 35(2) and excluding built-up area given for buildable Development Plan reservations.

[(10) This clause is modified Vide govt. directives under Section 37(1) & section 154 of M.R.T. & P. Act 1966 issued u/no. TPB/4308/897/CR-145/08/UD 11 dated 15th April 2008

[(11) This clause was added Vide govt. notification no. DCR/1095/1208/UD 11 dated 30th November 2002.

3.11 If rehabilitation project of a slum located on land belonging to public authority and needed for a vital public purpose, is taken up on an unencumbered plot in addition to the rehabilitation and freesale components as laid down hereinabove, TDR for the area of the land spared for this purpose shall also be sanctioned for the owner of the said unencumbered plot. [Provided that the State Govt. or Public authority or a Govt. Company as defined in Sec. 617 of the Companies Act 1956 and owned and controlled by the State Govt. (herein after referred as the Agency) may undertake Slum Rehabilitation Project on its own land and be eligible for the benefits under this Regulation subject to following conditions :

- 1) The Rehabilitation Project is approved by the Slum Rehabilitation Authority.
- 2) The tenements so constructed in execution of the Project are offered to slum dwellers located on land belonging to Govt. or Public Authority and needed for vital public purpose and within 270 days from the date of issue of LOI the Agency shall identify the slum dwellers.
- 3) If the Agency fails to identify the slum dwellers needed to be shifted for a vital public purpose, as above, then the tenements so constructed shall be offered.
 - a) to the slum dwellers located on land belonging to Government or Public Authority within a distance of 2 km. from the land on which the Project is undertaken, or
 - b) to the slum dwellers located anywhere in Greater Mumbai on lands belonging to Govt. or Public Authority, or
 - c) to the slum dwellers located on private lands if the land owner pays the entire cost of tenements as determined by the Agency. Provided further that in all the three categories of (a), (b) & (c) referred above slum TDR of land component shall not be given and the construction TDR shall be released only after identification of eligible slum dwellers.
- 4) Further provided that in all above cases the relocation of slum dwellers in any case will be undertaken not with reference to individuals but reference to assembly of slum dwellers for the purpose of releasing the plot of land wholly from slums and not only the patches of land.] (12)

[(12) This clause was added Vide govt. notification no. DCR/1095/1209/CR 273/95/UD11 dated 30th November 2002.

3.12 Minimum Density On The Plot Including Non-Residential Units : The minimum density of rehabilitation component on plot shall be 500 tenements per net hectare, that is, after deducting all reservations actually implemented on site including the land appurtenant thereto, but not deducting the recreational/amenity open space on the remaining area. If the number of tenements to be provided to the hutment dwellers is less than the minimum, the balance shall be handed over free of cost to the Slum Rehabilitation Authority. The Authority shall use them for the purpose of transit or Project-affected persons or pavement-dwellers or slum dwellers from other slums.

[Provided if slum rehabilitation scheme is undertaken by a Federation, Co-Op. Housing society consisting of members who are serving or retired State Govt. Employees/Employees of the State Govt. Undertakings/Employees of local bodies of State Government for providing housing to its members, such tenements which are generated over and above the tenements to be provided to the existing eligible hutment dwellers, shall be handed over back to the said Federation/Co-operative Housing Society for providing housing to its above mentioned members and subject to further additional terms and conditions as would be imposed by the Chief Executive Officer, Slum Rehabilitation Authority to ensure adequate membership of class III and class IV employees.] (13)

3.13 All non-residential built-up areas shall be included in the computation of minimum density but on the scale of 20.90 sq. mt. of carpet area being one tenement. In slums where the existing tenement density is already more than 500 per hectare, the calculation of FSI for all purposes shall be on gross area, that is, without deducting any percentage for recreational/amenity open space. This shall not affect the requirement of physical keeping aside the said recreational/ amenity open space on site, subject to the provisions in this Appendix in that regard.

3.14 Amalgamation/Subdivision Of Plots and Balancing Of FSI Thereon : Any land declared as slum rehabilitation area or on which slum rehabilitation project has been sanctioned, if it is spread on part or parts of C.S. Nos. or CTS Nos. or S. Nos shall be treated as natural amalgamation/ subdivision/s of that C.S. or CTS or S. No. or F.P. No. for which no separate approval for amalgamation/subdivision of land would be necessary.

3.15 Boundaries and the measurement of plot areas of the Slum Rehabilitation Area shall be declared by the competent authority after actual measurement of plot area on site and the same shall be adopted for planning purpose for calculation of density and floor space index.

3.16 The Chief Executive Officer, Slum Rehabilitation Authority may if required, adjust the boundary of the plot declared as slum rehabilitation area so as to suit the building design and provide proper access to the Project.

3.17 After approval is given to the Slum Rehabilitation Project, the area may be further subdivided if necessary to earmark separate plots for the rehab component and the freesale component. The Plot area and the built-up area in terms of square metres on the said plot shall be separately mentioned in the lease agreements and Record of Rights.

[(13) This clause was added Vide govt. notification no. TPB/4396/1209/CR 273/95/Part III/UD11 dated 4th October 1999.

- 3.18 The Settlement Commissioner, Maharashtra State on payment of such fees as may be decided by the Government ensure that the City Survey sheet and property cards are corrected accordingly and fresh property cards are opened for each of the plots giving details regarding the area of the plots and the total area of the floors of the built-up property and TDR given that is, the FSI used on that plot.
- 3.19 Declaration of Additional Areas as Difficult Category : The Slum Rehabilitation Authority may consider declaring additional areas as difficult and publish it in the Maharashtra Government Gazette, provided the following criterion/criteria are fulfilled :-
- (i) Overcrowding, High density, and Unhygienic conditions, or
 - (ii) To vacate land required for implementation of reservations for essential public purposes, or
 - (iii) Required for rehabilitation to avoid loss of human life :
- Provided for difficult areas to be declared on account of overcrowding, high density and unhygienic conditions, the area required shall not be less than 40 hectares in one contiguous area fulfilling the conditions mentioned in (i) above.

4 TEMPORARY TRANSIT CAMPS

- 4.1 The temporary transit camp shall be provided on or close to the site itself, and if need be on the area of statutory open space to be left in accordance with D.C Regulation No. 23 on the plot.
- 4.2 On the slum site itself approved for rehabilitation, multi-storied temporary transit tenements may be allowed to be constructed.
- 4.3 The area of temporary transit tenements shall be excluded from the computation of FSI, but the safety of the structure shall be ensured.
- 4.4 Such building permission shall be given within 15 days from the date of application and after approval to the project by Slum Rehabilitation Authority, failing which it shall be deemed to be given.
- 4.5 If a site reserved in Development Plan for any buildable public purpose is vacant or partly encumbered, or it happens to be the unused portion of cemetery or other such public purpose for which it is reserved, or is occupied by a public building such as market or library etc. at ground level, temporary construction of transit tenements in such sites and on top of such existing public buildings may be allowed wherever possible.
- 4.6 On any nearby vacant site without any reservation in the Development Plan construction of temporary transit tenements with the consent of the land-owners, made of light material shall be allowed upto an FSI of 2.5 and this shall be applicable in Island City as well as in suburbs and extended suburbs. Temporary shall mean made of detachable material such as tubular/ prefabricated light structurals.
- 4.7 In all such cases where the temporary transit camp is erected, the condition shall be that the structures shall be demolished by the Developer/Society/NGO within 30 days of granting Occupation Certificate to the rehab buildings and the site should be brought back to the original state.
-

- 5.1 The eligible existing area under commercial/office/economic activity shall be computed on actual measurement/inspection, and/or on the basis of official documents such as License under the Shops and Establishment Act, Electricity bills, Photopass etc.
- 5.2 In the rehabilitation component, the built-up area for commercial /office/ shop/ economic activity that existed prior to 1st January, 1995 subject to the provisions in the sub-Regulation below, shall be given. Where a person has both residential and commercial premises without common wall between residential and commercial premises, for commercial/office /shop/ economic activity in the slum/ pavement, he shall be held eligible for a residential unit and also for built-up area for commercial/office/shop/economic activity, both free of cost.
- 5.3 Built up area for commercial/office/shop/economic activity upto 20.90 sq. m. (225 sq. ft.) carpet area or actual area whichever is less, shall be provided to the eligible person free of cost as part of the rehabilitation project. Any area in excess of 20.90 sq.mt. to the extent of existing area may, if required, be sold on preferential basis at the rate for commercial area in the free-sale component.
- 5.4 Such area may be allowed on any side of the plot abutting 3.0 metre-wide pathway and deriving access from 3.0 metre-wide pathway/open space. Back-to-back shopping on ground floor shall also be allowed for the purpose of rehabilitation. After exhausting these provisions it may be allowed on the first floor to the extent necessary.
-
- 5.5 Non-Conforming Activities : All activities which were previously existing shall be allowed to be relocated regardless of the non-conforming nature of the activities, except those which are hazardous and highly polluting, and except in cases where the alternative accommodation has already been allotted elsewhere by the Municipal Corporation.
- 5.6 Convenience Shopping in Free-Sale Component : Convenience shopping in the free-sale component vide DCR 2(3) (20) shall be permitted along the layout roads. The Chief Executive Officer, Slum Rehabilitation Authority may add to alter or amend the said list for convenience shopping.
- 5.7 Incentive Commercial Areas For Society and NGO
- (a) The scheme, when undertaken by a Co-operative Housing Society of slum dwellers, may provide an additional 5 per cent built-up area on the rehabilitation area free of cost for commercial purpose, even where the site is in C-1 or C-2 zone. This area will be at the disposal of the Co-operative Housing Society of the hutment-dwellers. The corpus amount shall not be spent, but the income from the property/corpus alone shall be used by the

Society for maintenance of the building and premises, and such other purposes as may be laid down by the Slum Rehabilitation Authority.

(b) Where the scheme is undertaken by a Non-Government Organisation [Govt. or Public Authority or Govt. Company] (14) another additional 5 per cent built-up area on the rehabilitation area may be given free of cost for commercial purpose, even where the site is in C-1 or C-2 zone. This area shall be at the disposal of the Non-Governmental Organisation [Govt. or Public Authority or Govt. Company] (14) in consultation with the cooperative housing society.

6. RELAXATION IN BUILDING AND OTHER REQUIREMENTS

Existing provision as per the notification of Even no. dated 15/10/1997

Modified provision sanctioned by Government.

6.1 A multi purpose room shall be allowed with size upto 12.5 sq.mt. with a minimum width of 2.4 mt.

6.1 A multi purpose room shall be allowed with size upto 12.5 sq.mt. with a minimum width of 2.4 mt.

6.2 Separate kitchen shall not be necessary, cooking space (alcove) shall be allowed without any minimum size restrictions. Where a kitchen is provided, the minimum area shall be 5 sq.mt. provided the width shall be at least 1.5 mt.

6.2 Separate kitchen shall not be necessary. Cooking space (alcove) shall be allowed without any minimum size restrictions. Where a kitchen is provided, the minimum area shall be 5 sq.mt. provided the width shall be at least 1.5 mt.

6.3 There shall be no size restriction for bath or water closet unit. Moreover for bathroom, water closet or kitchen, there shall be no stipulation of one wall abutting open space, etc. as long as artificial light and Ventilation through any means are provided.

6.3 There shall be no size restriction for bath or water closet unit. Moreover for bathroom, water closet or kitchen, there shall be no stipulation of one wall abutting open space, etc. as long as artificial light and Ventilation through any means are provided.

6.4 In water closet, flushing cisterns shall be permitted. Water closet seat shall be of a minimum length of 0.46 mt. (18 inches).

6.4 In water closet, flushing cisterns shall not be essential and toilets without this provision may be permitted. Water closet seat shall be of a minimum length of 0.46 mt. (18 inches).

6.5 A septic tank filter bed shall be permitted with a capacity of 150 litres per capita, where the municipal services are likely to be available within 5 years.

6.5 A septic tank filter bed shall be permitted with a capacity of 150 litres per capita, where the municipal services are likely to be available within 4-5 years.

6.6 The minimum plinth height shall be 30 cm. and in areas subject to flooding the plinth shall be higher than the high flood level.

6.6 The minimum plinth height shall be 30 cm. and in areas subject to flooding the plinth shall be higher than the high flood level.

[(14) This clause was added Vide govt. notification no. DCR/1095/1209/CR 273/95/UD11 dated 30th November 2002.

6.7 Single flight staircase, having a width of not less than 1.2 mt. without landing between floors shall be permitted.	6.7 The staircase/s shall be of dog legged type. If a single flight staircase is accepted, the flight width shall not be less than 1.50 mt. However, if two or more staircases are provided the flight width may be reduced to 1.2 mt. in such case, provided that both the staircases shall be interconnected by means of common passage/corridors, so as to serve as alternate means of access/ escape in the event of emergency.
6.8 In the rehabilitation component, lift shall not be insisted upon, upto ground plus five floors.	6.8 In the rehabilitation component, lift shall not be insisted upon, upto ground plus five floors.
6.9 The provisions in DCR 38(22) relating to balcony will apply to the scheme with the following modifications. There shall be no restriction on zone and balcony shall not reduce marginal open space to less than 1.5 mt. For calculating of area of 20.90 sq.mt. the area of the balcony shall be included.	6.9 The provisions in DCR 38(22) relating to balcony will apply to the scheme with the following modifications. There shall be no restriction on zone and balcony shall not reduce marginal open space to less than 1.5 mt. For calculating of area of 20.90 sq.mt. the area of the balcony shall be included.
6.10 Areas of common passages not exceeding 2.0 mt. in width provided in rehabilitation component to give access shall not be counted towards FSI even while computing 2.5 FSI on site.	6.10 Areas of common passages not exceeding 2.0 mt. in width provided in rehabilitation component to give access shall not be counted towards FSI even while computing 2.5 FSI on site.
6.11 Front and marginal open spaces: irrespective of the height of the building in the rehab component or composite building, the front and marginal open space shall be 1.5 mt. for these buildings.	6.11 Front and marginal open spaces: For building having height upto 24 mt. in the rehab component or composite building, the front and marginal open space shall be 1.5 mt. for these buildings. Provided however, that in case of bldgs. Having height more than 24 mt. the minimum marginal open space shall be 6.0 mt. or as may be prescribed by CFU.
6.12 Notwithstanding the provisions in DCR 29 Table 10 where the location of the plot abuts DP Road, having width of 18.30 m and above, the front marginal open space shall not be the front marginal open space shall not be insisted upon beyond 3.0 mt. provided it is not an express highway or road wider than 52 mt.	6.12 Notwithstanding the provisions in DCR 29 Table 10 where the location of the plot abuts DP Road, having width of 18.30 m and above, the front marginal open space shall not be insisted upon beyond 3.0 mt. provided it is not an express highway or road wider than 52 mt.
6.13 Where the location of the plot abuts a nallah, the marginal open space along the nallah shall not be insisted upon beyond 3 mt. from the edge of the trained nallah.	6.13 Where the location of the plot abuts a nallah, the marginal open space along the nallah shall not be insisted upon beyond 3 mt. from the edge of the trained nallah.
6.14 The distance between any two buildings shall not be less than 3 mt.	6.14 The distance between any two rehab/composite buildings shall not be less than 3 mt.
6.15 If the building is more than ground plus 7 floors, the marginal open space shall be increased at the rate of 1 mt. per floor.	Deleted.

6.16 A composite bldg. shall contain at least 50 percent of the builtup area as rehabilitation components provided it shall be reduced to 40 percent for the projects in difficult areas.	6.15 A composite bldg. shall contain at least 50 percent of the builtup area as rehabilitation components provided it shall be reduced to 40 percent for the projects in difficult areas.
6.17 Wherever more than the minimum front and marginal spaces have been provided, such additional area provided may be considered as part of the amenity open space in the project comprising both rehabilitation and free sale components, and without charging any premium, in relaxation of the stipulations in DCR No. 23, wherever necessary.	6.16 Wherever more than the minimum front and marginal spaces have been provided, such additional area provided may be considered as part of the amenity open space in the project comprising both rehabilitation and free sale components, and without charging any premium, in relaxation of the stipulations in DCR No. 23, wherever necessary.
6.18 Pathways and means of access - The ratio between the length of the pathway and the width thereof shall be as follows:- Length Width Upto 20 mt. 1.5 mt. Upto 30 mt. 2.0 mt. Upto 40 mt. 2.5 mt. Upto 50 mt. 3.0 mt.	6.17 Pathways and means of access - The ratio between the length of the pathway and the width thereof shall be as follows:- Length Width Upto 20 mt. 1.5 mt. Upto 30 mt. 2.0 mt. Upto 40 mt. 2.5 mt. Upto 50 mt. 3.0 mt.
6.19 Between the dimensions prescribed for the pathway and marginal distances, the larger of the two shall prevail. The pathway shall act as access wherever necessary. The building shall be permitted to touch pathways.	6.18 Between the dimensions prescribed for the pathway and marginal distances, the larger of the two shall prevail. The pathway shall act as access wherever necessary. The building shall be permitted to touch pathways.
6.20 The means of access shall be normally governed by the provisions of DCR No. 22. However, in the project, wherever the design of the buildings in the same land requires relaxation, it may be given. Access through existing pathways including the roads maintained under section 63K of the Mumbai Municipal Corporation Act, 1888 but not less than 3.6 mt. in width, shall be considered adequate for any slum rehabilitation project, containing buildings having height upto 25 mt. including stilts. High rise building shall be permitted even with an access of 6.0 mt. width, which is adequate for passage of a fair tender.	6.19 The means of access shall be normally governed by the provisions of DCR No. 22. However, in the project, wherever the design of the buildings in the same land requires relaxation, it may be given. Access through existing pathways including the roads maintained under section 63K of the Mumbai Municipal Corporation Act, 1888 but not less than 3.6 mt. in width, shall be considered adequate for any slum rehabilitation project, containing buildings having height less than 24 mt. including stilts.
6.21 Only because of use of stilt in the rehabilitation building, if the height increased beyond 24 mt. It shall not be considered high rise building for the purpose of Fire Prevention regulations.	Deleted
6.22 Even if the amenity space is reduced to make the Project viable, a minimum of at least 8% of amenity open space shall be maintained.	6.20 Even if the amenity space is reduced to make the Project viable, a minimum of at least 8% of amenity open space shall be maintained.
6.23 Premium shall not be charged for exclusion of staircase and lift well etc. as covered under provisions of DCR 35(2)(c).	6.21 Premium shall not be charged for exclusion of staircase and lift well etc. as covered under provisions of DCR 35(2)(c).

6.24 All relaxations outlined hereinabove shall be given to the rehabilitation component, and also to the composite buildings in the project. Premium shall not be charged for all or any of the relaxations given hereinabove, or for any other mentioned in DCR 35(2)(c).	6.22 All relaxations outlined hereinabove shall be given to the rehabilitation component, and also to the composite buildings in the project. Premium shall not be charged for all or any of the relaxations given hereinabove, or for any other mentioned in DCR 35(2)(c).
6.25 Relaxations for the free sale component - Relaxation contained in sub-regulation No. 6.12, 6.13, 6.19, 6.20, 6.21, 6.22 above, as well as other necessary relaxation shall be given to the free sale components, on payment of 10% of the normal premium in the Island City, and also in the suburbs and extended suburbs.	6.23 Relaxations for the free sale component - Relaxation contained in sub-regulation No. 6.12, 6.13, 6.18, 6.19, 6.20 above, as well as other necessary relaxation shall be given to the free sale components, on payment of 10% of the normal premium, both in the Island City, and also in the suburbs and extended suburbs.
6.26 In order to make the Slum Rehabilitation Scheme viable, the Chief Executive Officer of Slum Rehabilitation Authority shall be competent to make any relaxation wherever necessary for reasons to be recorded in writing.	6.24 In order to make the Slum Rehabilitation Scheme viable, the Chief Executive Officer of Slum Rehabilitation Authority shall be competent to make any relaxation wherever necessary for reasons to be recorded in writing.

Provisions contained in Clause 6.1 to 6.26 of the notice published by Development Department under its No. DCR-1095/1209/CR-273/95/UD-11, mentioned vide even no. dated 15 th October 2003.

SLUMS AND DEVELOPMENT PLAN RESERVATIONS:

7.1 Slums situated in lands falling under various reservations/zones in the Development Plan shall be developed in accordance with the provisions of the notification, dated 3rd June 1992 issued under Section 31 of the Maharashtra Regional and Town Planning Act and as modified by the provisions in the present Appendix.

7.2 Slums in any zone shall be allowed to be redeveloped in-situ without going through the process of change of zone. In the free-sale component in any zone, in addition to residential user, all the users permitted for the original zone shall be permitted. For industrial user, the segregating distance shall be maintained from the existing industrial unit.

7.3 Any plot under non-buildable reservations admeasuring only upto 500 sq. metres may be cleared by shifting the slum-dwellers from that site.

7.4 The stipulation of 33 percent of area under non-buildable reservation may be reduced to the extent necessary where there are height and such other restrictions.

7.5 For other buildable reservations on lands under slum where guidelines approved by Government under section 31 of the Maharashtra Regional and Town Planning Act are not available, built-up area equal to not more than 15 per cent area of the entire plot or 25 percent of the area under that reservation in that plot, whichever is less, shall be demanded free of cost by the Slum

Rehabilitation Authority for the Municipal Corporation or for any other appropriate Authority.

7.6 Where DP road passes through slum rehabilitation area, the entire 100 per cent FSI of the road may be given in the same site, on the remainder of the plot.

7.7 Wherever slum and municipal / MHADA property are found together or adjoining, it would be eligible for redevelopment using provisions of both DCR - 33(7) and of DCR - 33(10). Development of slum and contiguous non-slum area under any other provisions may be allowed together in order to promote flexibility of design as well as to raise more resources, provided the FSI on non-slum quantum of area shall be restricted to that permissible in the surrounding zone. Such a project shall be deemed to be a Slum Rehabilitation Project. The power under D.C. Regulations 11(4) for shifting and/or interchanging the purpose of designations/reservations shall be exercised by the Chief Executive Officer, Slum Rehabilitation Authority in respect of slum rehabilitation areas / projects.

7.8 In case of two or more number of slums taken up for development by same owner/developer/NGO/Co-operative Society of the Slum dwellers, both Rehab and Free Sale Components of the said slums can be combined and located in any proportion in those plots provided in any plot, the FSI does not exceed 2.5 [3.00] ⁽¹⁵⁾ subject to the condition that the said slums have the same ratio of Rehab component to Free Sale Component as laid down in the Clause 3.3 to 3.5 of this Appendix.

7.9 Slum Rehabilitation Permissible on Town Planning Scheme Plots : Slum Rehabilitation Project can be taken up on Town Planning Scheme plots also, after they are declared as slums/ slum rehabilitation areas. Wherever Town Planning Scheme Regulations so provide, there shall be no insistence on 15 per cent recreational/amenity open space for FSI deduction.

7.10 Contravening structures in the adjoining final plots, if declared as a slum rehabilitation area by the competent authority, may be included in the Slum Rehabilitation Scheme in the relevant Final Plot of the Town Planning Scheme.

7.11 In case of a slum rehabilitation project adjoining railway tracks, a boundary wall of minimum 2.4 metres in height shall be constructed.

[(15) This clause is modified Vide govt. directives under Section 37(1) & section 154 of M.R.T. & P. Act 1966 issued u/no. TPB/4308/1270/CR-175/08/UD 11 dated 11th June 2008.

8. WELFARE HALL, BALWADI, SOCIETY OFFICE AND RELIGIOUS STRUCTURE:

8.1 There shall be a welfare hall in each Project as part of the rehabilitation component. It shall be at the rate of 20.90 sq.m. for every multiple or part of 100 hutment dwellers families, but located so as to serve all the floors and buildings equitably. In case of misuse, it shall be taken over by the Slum Rehabilitation Authority which will be competent to allot the same to some other organization /institution for public use. Balwadi shall also be provided for in a similar scale. An office for the Co-operative housing society shall be also constructed in accordance with D.C. Regulations No. 38(11). *[However, if the number of rehab tenements exceeds 100 then for every 100 rehab tenements such additional society office shall be constructed]* (16) Religious structures existing prior to redevelopment, if allowed in accordance with the guidelines issued by Government from time to time as part of redevelopment shall not exceed the area that existed prior to redevelopment. *[Other social infrastructure like School, Dispensary, Gymnasium run by Public Authority or Charitable Trust that existed prior to the redevelopment shall be allowed without increase in existing area.]* (17)

8.2 All the areas underlying welfare hall/s, society office, balwadi/s, religious structure/s, *[social infrastructure like School, Dispensary, Gymnasium run by Public Authority or Charitable Trust]* (18), the commercial areas given by way of incentives to the co-operative society and the nongovernmental organisation shall be free of cost and shall form part of rehabilitation component and it is on this basis the freesale component will be computed. These provisions shall apply to construction of transit camps under DC Regulations 33(14) also. 8.3 Welfare halls, society office, balwadis and religious structure/s *[social infrastructure like School, Dispensary, Gymnasium run by Public Authority or Charitable Trust]* (19) in the rehab component shall not be counted towards the FSI even while computing 2.5 FSI on site.

9. PAYMENTS TO BE MADE TO SRA AND INSTALMENTS :

9.1 An amount of Rs.20.000 or such an amount as may be decided by the Government from time to time per tenement including the welfare hall and balwadi in the rehab component as well as in the case of permanent transit camp tenements will have to be deposited by the owner/developer/society with the Slum Rehabilitation Authority, in accordance with the time-schedule for such payment as may be laid down by the Chief Executive Officer, Slum Rehabilitation Authority. However, by the time of completion of construction for occupation of tenements by the hutment dwellers, the total amount at the rate of Rs. 20,000 per tenement completed should have been deposited in full. The building permission for the last 25 percent of the freesale component would be given only after all the required amount is deposited in full with Slum Rehabilitation Authority.

[(16) (17) (18) (19) This clause was added Vide govt. notification no. DCR/1095/1209/CR 273/95/UD11 dated 30th November 2002.

9.2. An amount of Rs. 840 per sq. mt. [or Rs 560 per sq. mt. for the localities mentioned in sub Regulations 3.4 hereinabove] (20) shall be paid by the Owner/Developer/Society/NGO for the built-up area over and above the normally permissible FSI, for the rehabilitation and freesale components. Similarly, it shall be paid for the built-up area over and above the normally permissible FSI for construction of transit camps in accordance with the provisions under DCR 33(14). This amount shall be paid to the Slum Rehabilitation Authority in accordance with the time- schedule for such payment as may be laid down by the Chief Executive Officer, Slum Rehabilitation Authority, provided the installments shall not exceed beyond the completion of construction. This amount shall be used for Schemes to be prepared for the improvement of infrastructure in slum or slum rehabilitation areas. [Provided that out of Rs. 560/-per Sq. mt. Infrastructural charges, 90% amount will go to BMC & 10% amount will remain with SRA.] (21)

10. CONVERSION OF OLD PROJECT INTO NEW PROJECT

10.1 Wherever there is an application for conversion of the old project of slum redevelopment into the new, it shall be considered only if the full occupation certificate has not been given and provided the conditions relating to [the payment of Rs. 20,000 per tenement and Rs. 840 per sq.mt. for the required built-up area] (22) [the payment as specified in clause 9](23) are complied with, and subject to such other conditions as may be imposed by the Chief Executive Officer:

(10.2 Deleted (24)

[10.1A 'In the case of Slum Redevelopment Scheme in progress, and such scheme where LOI has been issued if full occupation permission has not been granted, then owner /developer /Co.op.Housing Societies of hutment /Pavement dwellers/Public Authorities/Non-Govt. Organization may convert the proposal within one year from the date of this notification in accordance with the modified regulations only regarding size of tenements and loading of FSI, in situ"] (25)

Modified 10.1A

[10.1A 'In the case of Slum Redevelopment Scheme in progress, and such scheme where LOI has been issued if the construction of Rehab Bldg. is not completed upto plinth level then owner/developer/Co.op.Housing Societies of hutment /Pavement dwellers/Public Authorities/Non-Govt. Organization may convert the proposal in accordance with the modified regulations only regarding size of tenements and loading of FSI, in situ. However, such conversion is optional and shall not be binding."] (26)

[(20) (21) This clause was added Vide govt. notification no. DCR/1095/1209/CR 273/95/UD11 dated 30th November 2002.

[(22) (23) (24) This clause was added Vide govt. notification no. DCR/1095/1209/CR 273/95/UD11 dated 30th November 2002.

[(25) This proviso was added Vide govt. directives under Section 37(1) & section 154 of M.R.T. & P. Act 1966 issued u/no. TPB/4308/1270/CR-175/08/UD 11 dated 11th June 2008.

[(26) This proviso is modified Vide govt. directives under Section 37(1) & section 154 of M.R.T. & P. Act 1966 issued u/no. TPB/4308/1270/CR-175/08/UD 11 dated 12th December 2008.



महाराष्ट्र शासन राजपत्र

असाधारण

प्राधिकृत प्रकाशन

मंगळवार जून १६, १९९२/ज्येष्ठ २६, शके १९१४

स्वतंत्र, संकलन म्हणून पत्राईल करण्यासाठी प्रत्येक विभागाच्या पुरवणीला वेगळे पृष्ठ क्रमांक दिले आहेत.

भाग एक - कोकण विभागीय पुरवणी

अधिसूचना

URBAN DEVELOPMENT DEPARTMENT

Mantralaya, Bombay 400 032, dated the 3rd June 1992

Maharashtra Regional and Town Planning Act, 1966.

No. TPB-4391/4080 (A)/UD-11(RDP) - Whereas, in accordance with sub-section (1) of section 31 of the Maharashtra Regional and Town Planning Act, 1966 (hereinafter referred to as "the said Act"), the Government of Maharashtra has proposed to sanction policy guidelines for the Development Plan of Greater Bombay for implementation of allocated, designated/reserved sites occupied by slums, (hereinafter referred to as "the said policy guidelines") under Government Notification, Urban Development Department, No. TPB-4391/2009/CR-114/UD-11(RDP), dated the 19th December 1991, published in the Maharashtra Government Gazette, Part I, Konkan Divisional Supplement, dated 26th December 1991, at pages 216 to 223;

And whereas, the Government of Maharashtra had announced its intention to sanction the said policy guidelines as described in Schedule II of the Government Notice, Urban Development Department, No. TPB 4391/2009 (A)/CR-114/91/UD-11(RDP), dated 19th December 1991, published in the Maharashtra Government Gazette, Part I, Konkan Divisional Supplements dated 26th December 1991 and objections from any person in respect of the said guideline as provided in second proviso to sub section (1) of section 31 of the said Act;

And Whereas, in accordance with sub-section (2) of section 31 of the said Act, Government had appointed an officer to hear the persons or person who submit objections or suggestions in respect of the proposed modifications and to submit objections or suggestions and his report to Government (hereinafter referred to as "the said officer"), vide Government Notification,

Urban Department No. TPB - 4389/2009/CR-114/91/UD-11 (RDP), dated the 4th December 1991 published in the Maharashtra Government Gazette, Part 1, Konkan Divisional Supplement, dated 26th December 1991 at page 226;

And whereas, in exercise of the powers conferred under the first proviso to sub-section (1) of section 31 of the said Act, the Government of Maharashtra by its Notification, Urban Development Department, No. TPB - 4392/716/UD-11 (RDP), dated 31st March 1992, has extended the period for sanctioning the Revised Development Plan for a further period upto and inclusive of 30th June 1992;

And whereas, the Government of Maharashtra has in accordance with sub-section (3) of section 31 of the said Act, taken into consideration the objections and suggestions received and the report of the said officer ;

Now, therefore, in exercise of the powers conferred by sub-section (1) of section 31 of the said Act and of all other powers enabling it in that behalf, the Government of Maharashtra hereby-

- (a) sanctions the policy guidelines for the Development Plan of Greater Bombay for implementation of allocated/ designated/ reserved sites occupied by slums specified in the Schedule below which shall be the final policy guidelines for the Development Plan of Greater Bombay for the said purpose;
- (b) fixes the 19th day of July, 1992 to be the date on which the policy guidelines for Development Plan of Greater Bombay shall come into force.

SCHEDULE

*Policy Guidelines for the Development Plan of Greater Bombay
for implementation of lands allocated to various
users designated/reserved sites occupied by slums*

PREAMBLE

It is a well-known fact that nearly 55% population of Greater Bombay does not have authorised shelter. Nearly 2,525 hectares of lands in the City are under slums. Lands occupied by slums are allocated for different users and are designated, reserved or allotted for various existing or proposed public purposes in the draft or final revised Development Plan of Greater Bombay.

Government of Maharashtra have, vide Urban Development Department Notification No. DCR 1019/RDP/UD-11, dated 20th February, 1991 sanctioned the Development Control Regulations for Greater Bombay, 1991. Therein sub-regulation (10) of Regulation 33 read with Appendix-IV provides for special provisions for slum redevelopment through owners / developers/ co-operative housing societies of such slum dwellers. Under this Development Control Regulation, redevelopment of slums is permissible in residential zone.

These Development Control Regulations were sanctioned by Government on 20th February, 1991 and came into force on 25th March 1991. In the meanwhile, Government had already started the work of scrutiny and sanction of the ward-wise revised Development Plan of Greater Bombay. During the course of inspection of sites designated or reserved for public purposes in the draft or final Revised Development Plan, it was observed that not only the areas in residential zone

but the areas in Industrial, Commercial, No Development Zone and area designated/ reserved/ allotted for various existing as well as proposed public purposes have been occupied by slums. Government in Housing and Special Assistance Department had carried out census of huts in Bombay in 1976. Each hutment dweller so censused has been issued a photo-pass. Thereafter such slums whose structures and inhabitant's names have appeared in the Legislative Assembly Voters' list of 1985 have also been treated as authorised by Government.

It is very difficult, if not possible, to evict the slum dwellers from their places even when the land on which they reside are reserved or designated in the Development Plan for various public purposes. Even if ready to shift, alternative sites for such shifting are not available in nearby vicinity. Hence naturally the eviction and relocation of such slums is to be carried out at a place far away. Slum dwellers resist such a shift to a place where patterns of employment and travel get dislocated. It is therefore considered necessary for the Government to evolve practical solutions to obtain lands for amenities/facilities from lands being occupied by slums and allow redevelopment of lands zoned or reserved for other users. Government had prepared draft policy guidelines with which the need for the amenity/facility can be met to some extent and also the redevelopment of the slum is carried out at the same place.

The Planning Authority did not include any such policy guidelines for the redevelopment of slums affected by reservations or zoned for user other than residential while publishing a draft Development Plan under section 26 of the Maharashtra Regional and Town Planning Act, 1966 or while submitting the said draft Plan under section 30 of the Act to the State Government for sanction. Inclusion of such policy guidelines would be a modification at Government level, and since it was considered a substantial modification, it was published under proviso to section 31(2) of the said Act. This was done vide Urban Development Department, Notice No. TPB-4391/2009(A)/CR-114/91/UD-11(RDP) dated 19th December 1991. It was mentioned therein clearly that the said policy guidelines would be applicable to the entire Greater Bombay.

Having received objections and suggestions to the said substantial modification, the designated officer appointed by Government, Shri G. S. Pantbalekundri, Deputy Secretary to the Government of Maharashtra submitted objections and suggestions received in regard to the said policy guidelines and his report to Government. Government having carefully considered the said objections and suggestions and report is hereby pleased to accord sanction to the following policy guidelines for slum redevelopment in lands zoned or reserved for other purposes, and these guidelines shall be an integral part of the final revised Development Plan for greater Bombay sanctioned by Government under section 31 of the said Act, and shall be applicable to Greater Bombay.

Following guidelines are therefore sanctioned by Government for allowing slum redevelopment on lands occupied by existing slums, which are zoned or reserved for public purpose in the Revised Development Plan of Greater Bombay :

The manner of redevelopment of existing slums occupying lands from residential, commercial, industrial zones and lands reserved/designated/allotted for various public purposes (existing or proposed) is prescribed as set down hereinbelow :

Category I

This category shall consist of lands occupied by "existing slums" in residential, commercial (C-1 and C-2), Industrial (I-1, I-2 and I-3) not affected by any other allocations/designation/reservation in the final Development Plan. They may be developed subject to the following :-

- (i) (a) Lands in Residential (R-1 and R-2) and Commercial (C-1) zones occupied by existing slums be allowed to be developed in accordance with sub-regulation (10) of Regulation 33 read with Appendix-IV of the Development Control Regulations for Greater Bombay, 1991 (hereinafter referred to as "the said Regulations").
(b) Lands in Industrial zones (I-2 and I-3)/ Industrial estate may be allowed to be converted into residential users in accordance with clause (c) and onwards of sub-regulation (3) of Regulation 56 and regulation 57 of the said Regulations as the case may be. Such lands occupied by existing slums may further be allowed to be developed in accordance with sub-regulation (10) of Regulation 33, read with Appendix-IV of the said Regulations.
- (ii) (a) The same sub-regulation (10) of Regulation 33 read with Appendix-IV of the said Regulations shall be applicable for lands in Commercial Zone (C-2) occupied by existing slums.
(b) Lands in Industrial Zone (I-1) : Industrial Estate of I-1, occupied by "existing slums" shall be allowed to be developed in accordance with sub-regulation (10) of Regulation 33 read with Appendix-IV of the said Regulations.
- (iii) "Existing Slums" occupying lands in dangerous locations such as hill slopes, marshy lands, near water bodies, lands abutting Railway tracks and sites immediately required for the public and semi-public projects may be relocated on other suitable locations zoned / allocated for any user except lands included in No Development Zone may be allowed to be developed in accordance with sub-regulation (10) of Regulation 33 read with Appendix-IV of the said Regulations. The extent of the area required for shifting such existing slum shall be determined by the Committee appointed under Regulation 18 in Appendix IV read with sub-regulation (10) of Regulation 33 of the said Regulations.
- (iv) Lands in the No Development Zone occupied by existing slums shall be allowed to be redeveloped where the amenities such as water-supply, drainage and electricity are available and the Planning Authority would be able to provide other required facilities, the extent of the land required for redevelopment of existing slum shall be ascertained by the Committee appointed under regulation (18) in Appendix-IV read with sub-regulation (10) of Regulation 33, provided the slum is close to the border or edge of the No Development Zone.

Category II

This category shall consist of lands reserved/designated/allotted for existing or proposed non-buildable reservations such as recreational ground, playground, garden, park and any other open users in the Final Development Plan occupied by "existing slums" to the extent of more than 25 percent of the area under such non-buildable reservations. Where the area occupied by existing slum is less than 25 percent of the area of the site, no redevelopment scheme on the site shall be undertaken and slum dwellers from such areas shall be shifted and sites occupied by them cleared for the designated/reserved amenity.

- (a) Any plot admeasuring upto 1000 sq.m. independently located or in a cluster occupied by existing slums will have to be cleared by shifting the slum dwellers.
- (b) Where the area of site, either independently located or in a cluster, is 1001 sq.m. and above such sites may be allowed to be developed for slum redevelopment in accordance with sub-regulation (10) of Regulation 33 read with Appendix-IV of the said Regulations subject to condition that the ground area of the land so used shall not be more than 67 percent of the reservation and leaving 33 percent rendered clear thereafter for the reservation.

Category III

This category shall consist of lands designated or reserved for buildable public purposes in the draft or Final Development Plan :-

- (i) Existing slums on lands reserved for Primary or Secondary Schools may be developed subject to the following :-
 - (a) In the case of land reserved for Municipal Primary School or a Private Primary School in the Development Plan, a building for accommodating such number of students as may be decided by the Municipal Commissioner, not in any case for less than 500 students, shall be constructed by the owner or developer at his cost according to the size, design, specification and conditions prescribed by the Municipal Commissioner. The built-up area occupied by the constructed building shall be excluded for the purpose of FSI computation, and where it is intended for a municipal primary school, the building or part thereof intended for a school use shall be handed over free of cost and charge to the Corporation. Thereafter, the land may be allowed to be redeveloped with the full permissible FSI of the plot according to sub-regulation (10) of Regulation 33 read with Appendix-IV of the said Regulations.
 - (b) In the case of lands affected by the designation or reservation of a secondary school in the Development Plan, a building for accommodating such number of students as may be decided by the Municipal Commissioner, not in any case for less than 800 students, shall be constructed by the owner or developer at his cost according to the size, design, specification and conditions prescribed by the Municipal Commissioner, the built-up area occupied by the constructed building shall be excluded for the purpose of FSI computation. The constructed building shall be handed over to the Corporation free of cost and charge and the Municipal Commissioner may hand over the same or part thereof intended for the School use to a recognised and registered educational institution for operation and maintenance on terms decided by him. Thereafter the land may be allowed to be redeveloped with full permissible FSI of the plot according to sub-regulation (10) of Regulation 33 read with Appendix-IV of the said Regulations.
- (ii) For lands occupied by slums, which are reserved for other buildable reservations in the Development Plan not covered under (a) and (b) above the Municipal Commissioner may prescribe the minimum built-up area required for the reservation, requiring the owner or developer to construct at his cost and hand over the built-up area to the Corporation free of cost and free of charge for operation and maintenance for the purpose of the reservation or the Commissioner may hand over the same to a recognised and registered institution for operation and maintenance on terms decided by him. Thereafter the land may be allowed to be developed with full permissible FSI of the plot according to sub-regulation (10) of Regulation 33 read with Appendix-IV of the said Regulations.

Category IV

This category shall consist of lands other than those described in Category-II and III and V occupied by slums, but allocated, designated or reserved for public purposes in the draft or final Development Plan which an owner is permitted to develop according to Table-4 below Regulation 9 of the said regulations. Such land may be allowed to be redeveloped by the owner/developer at his cost according to the said Table with built-up area as may be prescribed by the Municipal Commissioner and on other terms decided by him. The built-up area would be handed over to the Corporation free of cost and free of charge for further operation and maintenance according to the said Table. The built-up area of the amenity to be provided and handed over to the Corporation shall be excluded from FSI computation and the development for slum redevelopment allowed on the full permissible FSI of the plot according to sub-regulation (10) of Regulation 33 read with Appendix IV of the said Regulations.

Category V

This category shall consist of lands occupied by existing Slums, designed or reserved for purpose of Public Housing, Public Housing/High Density Housing or Housing for Dis housed.

Such lands shall be treated as sites for slum redevelopment and redevelopment allowed according to sub-regulation (10) of Regulation 33, read with Appendix-IV of the said Regulations, instead of as Public Housing or Public Housing / High Density Housing or Housing for Dis housed.

Category VI

This Category shall consist of lands occupied by existing slums on proposed or existing alignment of Development Plan Roads or Road-widening proposals.

Rehabilitation of such slum dwellers for clearing the areas required for the roads/road widening proposals shall be effected on suitable nearby residential zone, earmarking the area required for the purpose and then allowing them to be developed according to sub-regulation (10) or Regulation 33 read with Appendix-IV of the said Regulations or on sites developed under sites and services or on pitches developed for shifting of slum dwellers. There shall be no need to carry out a minor modification under section 37 of the said Act for this purpose.

Category VII

This category shall consist of lands occupied by existing slums, which are not covered by any of the aforesaid categories or where slum redevelopment is not possible for any reasons.

In such cases, for slum redevelopment, a minor modification to the Final Development Plan under section 37 of Maharashtra Regional and Town Planning Act, 1966, for placing the required land for slum redevelopment in the residential zone, may be undertaken. Thereafter slum redevelopment may be undertaken according to sub-regulation (10) of Regulation 33, read with Appendix-IV of the said Regulations.

Applicability

Decision of State Government on these policy guidelines for Implementation of allocated, designated/ reserved allotted sites occupied by existing slums will have effect for, and apply to draft or Final Development Plans of all wards in entire Greater Bombay.

Existing Slums

"Existing Slum" is the area occupied by slum dwellers which are censused and having photo passes as per 1976 census or those whose names have appeared in the Legislative Assembly Voter's list of 1985. These cover slums on Government, MHADA and MCGB lands and Notified Slums on private lands.

Slum Redevelopment Area

Development/redevelopment of lands covered by existing slums in the categories mentioned above shall be allowed only on the area affected by existing slum after a Certificate is issued certifying the exact extent of the lands covered by the slums on lands designated or reserved or allotted for various public purposes and area zoned/allocated for various users in the draft or Final Development Plan required for slum redevelopment. The certificate shall be issued by the Committee appointed as in Regulation 18 of Appendix-IV of the said Regulations. The rest of the unaffected areas from the "existing slums" from the lands zoned/allocated, designated/ reserved or allotted shall be allowed to be developed according to normal Development Control Regulations.

Tenure Rights

In case of lands owned by State Government, Maharashtra Housing and Area Development Authority or Municipal Corporation of Greater Bombay, affected by zones/reservations of various categories stated above, the tenurial rights for the areas occupied by the slum dweller from the existing slums within the slum area shall be allowed by the aforesaid authorities in the form of a document as prescribed by Government in the Housing and Special Assistance Department subject to the shifting and relocation of the hut at the time of slum redevelopment in the categories described below :

- | | | |
|-----|-------------------|--------------|
| (A) | 1. Category - I | I (I) I (II) |
| | 2. Category - II | Full |
| | 3. Category - III | Full |
| | 4. Category - IV | Full |
| | 5. Category - V | Full |

(B) Tenurial rights shall not be given in cases where slums are in categories described below. However, Slum dwellers from these categories can be enrolled as members of the Co-operative Housing Societies so that they can be accommodated in the redevelopment schemes.

- | | |
|-------------------|---------|
| 1. Category - I | I (III) |
| 2. Category - VI | Full |
| 3. Category - VII | Full |

By order and in the name of the Governor of Maharashtra,

D. T. Joseph
Secretary to Government.

APPENDIX - C
- ANNEXURE-I

SLUM REHABILITATION SCHEME

Format for submitting the Scheme as per modified DCR - 33(10)

Appendix-IV (Dt. 15.10.96)

1.	Name of the Slum / Location / Municipal Ward / Assembly constituency Name of CHS (Tel. If any)	
2.	Name of Architect Firm of Architect & Address	
3.	Survey No./CTS No. /CS No. / Plot No. of Village/Division Name of the Road Pin Code.	
4.	Ownership of land a) Name of the Owner b) Address of Owner	
5.	Status of Slum a) Notification No b) Year of census c) Area under slum	
6.	Documentary Evidence regarding ownership of the land A) Private Land a) Conveyance Deed b) Lease Agreement c) Power of Attorney d) Extract from P R Cards signed by SLR e) Court order If any B) For Govt. / MHADA / B.M.C. Land C) Whether under acquisition a) If yes, stage of acquisition	
7.	Documentary Evidence regarding area of the holding / Plot a) As per Conveyance Deed b) As per P R Cards signed by SLR c) As per Affidavit of Owner / Society d) As per Architect's Certificate & triangulation calculation with plot dimensions	_____ Sq. Mtr.

	e) As per Lease Agreement / Power of Attorney f) As Per certificate issued by Ward Officer g) Least of (a) to (f)	____ Sq.Mtr. ____ Sq.Mtr.
8.	Details of existing hutments. (A) Number of eligible hutment dwellers upto 1-1-1995 Assembly electoral list a) Residential b) Residential Cum Commercial (RC) c) Commercial-Shop/Work Shop/Factory Shop / Economic activities. d) Existing Amenity structure / Welfare Hall, Balwadi, Schools, Gymnasium and Religious structure etc. (B) Attach statement giving details of area, etc. of each commercial establishment with documentary evidences for c & d above. (showing actual & permissible areas)	____ Nos ____ Nos
9.	ZONE	
10.	Reservation as per D. P. (Attach D. P. / Survey Remark)	
11.	Is layout / sub-division / amalgamation necessary (Separate application not necessary)	
12.	Area Statement i) Area of the plot ii) Deductions for a) Setback area b) Proposed Road c) Deductions for physical provision of buildable/unbuildable reservations. d) Deduction for 5% Amenity open space e) (Total a+b+c+d) iii) Net plot Area (i-ii) (For computation of Ten. Density)	____ Sq.Mtr. ____ Sq.Mtr. ____ Sq.Mtr. ____ Sq.Mtr. ____ Sq.Mtr. ____ Sq.Mtr. ____ Sq.Mtr.
13.	Computation of tenement density a) Existing nos. of tenements Residential, Resl-cum-Commercial as per clause no.3(12) of DCR 33(10) &	____ Nos. ____ Nos.

	<p>Annexure-II</p> <p>b) No. of equivalent tenements for commercial use of slumdweller as per Clause No. 3(13) of Appendix-IV of DCR 33(10), dt. 15.10.97</p> <p>c) Total of (a+b)</p> <p>d) Existing Tenement Density : <div style="margin-left: 20px;"> <div style="border-bottom: 1px solid black; width: 100px; display: inline-block;"></div> (c) <div style="border-bottom: 1px solid black; width: 100px; display: inline-block;"></div> X 10,000 <div style="border-bottom: 1px solid black; width: 100px; display: inline-block;"></div> 12(III) </div> </p> <p>e) Tenements required to be provided as per tenement density of 500 T/s net Hecl.</p> <p>f) No. of PAP required to be provided (e-c)</p> <p>g) Total No. of (rehab + PAP) tenements proposed on site</p> <div style="margin-left: 20px;"> Residential Res-cum-Commercial Commercial PAP Existing Amenity </div> <p>Total</p>	<div style="margin-left: 100px;">_____ Nos.</div> <div style="margin-left: 100px;">_____ Nos.</div> <div style="margin-left: 100px;">T/h</div> <div style="margin-left: 100px;">_____ Nos.</div> <div style="margin-left: 100px;">_____ Nos.</div> <div style="margin-left: 100px;">_____ Nos.</div> <div style="margin-left: 100px;">_____ Nos.</div> <div style="margin-left: 100px;">_____ Nos.</div> <div style="margin-left: 100px;">_____ Nos.</div> <div style="margin-left: 100px;">_____ Nos.</div>
14.	<p>Computation of Rehab. Free Sale Areas</p> <p>No. of Rehabilitation tenements required to be provided at the rate of 500 tenements per net hectare</p> <p>a) Area of the plot</p> <p>b) Deduction for D. P. Reservations</p> <div style="margin-left: 20px;"> I) Non buildable reservations II) Buildable reservation actually implemented on site, including appurtenant open spaces </div> <p>III) Set back Area</p> <p>IV) Proposed Road</p> <p>c) Total {b[I]+b[II]+b[III]+b[IV]}</p> <p>d) Net area of plot for computing No. of Tenements (a-c)</p> <p>e) Deductions for 15% RG (if applicable)</p> <p>f) Balance area of plot (d-e)</p>	<div style="margin-left: 100px;">_____ Sq.Mtr.</div> <div style="margin-left: 100px;">_____ Sq.Mtr.</div> <div style="margin-left: 100px;">_____ Sq.Mtr.</div> <div style="margin-left: 100px;">_____ Sq.Mtr.</div> <div style="margin-left: 100px;">_____ Sq.Mtr.</div> <div style="margin-left: 100px;">_____ Sq.Mtr.</div> <div style="margin-left: 100px;">_____ Sq.Mtr.</div> <div style="margin-left: 100px;">_____ Sq.Mtr.</div>

	g) Additions for FSI purpose h) Total Area	_____ Sq.Mtr. _____ Sq.Mtr.
15.	<p>(A) Built up Area of Rehabilitation Component by excluding staircase, lift and passage there to, electric meter room & balconies if any (deduction w/s of 35(2) of DCR 1991)</p> <p>a) Residential (No of tenements _____)</p> <p>b) Residential - cum - Commercial (No. of tenements _____)</p> <p>c) Non-Residential permissible area for rehab component (No. of tenements _____)</p> <p>i) 5% for slum society if project is implemented by slum society</p> <p>ii) Add. 5% for NGO sponsored project</p> <p>Total of (a+b+c) 15(A)</p> <p>(B) Exclusion for FSI computation</p> <p>a) Welfare Centre</p> <p>b) Balwadi</p> <p>c) Society Office</p> <p>d) Common passage upto 2.00 in width</p> <p>Total of (a+b+c+d) 15(B)</p>	<p>_____ Sq.Mtr.</p> <p>_____ Sq.Mtr.</p> <p>_____ Sq.Mtr.</p> <p>_____ Sq.Mtr.</p> <p>_____ Sq.Mtr.</p> <p>_____ Sq.Mtr.</p> <p>_____ Sq.Mtr.</p> <p>_____ Sq.Mtr.</p> <p>_____ Sq.Mtr.</p> <p>_____ Sq.Mtr.</p>
16.	Built-up Area for FSI computation purposed for Rehabilitation Bldg. [15(A)]	_____ Sq.Mtr.
17.	Built-up Area for sale IN ECQ. RATIO OF [15(A)+15(B)]	_____ Sq.Mtr.
18.	Built-up Area for FSI purpose actually proposed to be consumed in sale bldg. on site. (For maximum 2.50 on plot)	_____ Sq.Mtr.
19.	Total BUA permitted for the project (16+17) for FSI purpose.	_____ Sq.Mtr.
20.	Total FSI for the project $\frac{19}{(\text{Net Plot Area})}$	_____ Sq.Mtr.
21.	Total Built-up Area actually to be consumed for FSI purpose (16)+(18) on plot	_____ Sq.Mtr.

c) Cost of _____ sq.mtrs. of Transit Accommodation at Rs. _____ per sq.mtr.	Rs. -----
d) TOTAL (a + b + c)	Rs. -----
e) Supervision Charges (5%) -	Rs.
f) Interest Burden (15%) for half the project period	Rs.
g) Price variation (10%) (including cost of transit accommodation)	Rs.
h) Infrastructure cost at Rs. 840/- per sq.mts.	Rs.
i) Contribution of Rs.20,000/- per tenement	Rs.
j) Development Charges	Rs.
k) Premium (Stair + Lift + Lobby + Balcony open space deficiency)	Rs.
l) Any other cost	Rs. -----
TOTAL COST OF THE PROJECT	Rs. -----

(SIGNATURE OF ARCHITECT)

(SIGNATURE OF OWNER/CHIEF
PROMOTER OF SOCIETY)

ANNEXURE II

1. Certified that an area _____ sq. m. in CTS Nos. _____ F. P. Nos. _____ of Village _____ Taluka _____
- a) Is a censused slum colony of Municipal / MHADA / Govt. Records or is notified as Slum under Section 4(1) of Maharashtra Slum Areas (IC&R) Act 1971 vide Notification No. _____ dated _____

OR

- b) Is a declared slum on private land under Section 4(1) of Maharashtra Slum Areas (IC&R) Act vide Notification No. _____ dated _____
2. There are total _____ (Give the number) structures in the said Slum Colony out of which _____ (No) of structures are protected structures as per Government O.R. No. झोपुया - 1096 प्र. क्र. 68 गु.वि.सेल dated 16 May 1996 and amended D.C. Regulation 33(10) and therefore eligible for free alternative accommodation under Slum Rehabilitation Scheme.
3. Out of _____ (No) of eligible structures _____ are Residential, _____ are Residential-cum Commercial and _____ are Commercial.
4. Out of _____ eligible slum-dwellers, _____ slum-dwellers have given consent in writing to proposed Slum Rehabilitation Scheme. Thus _____ % have consented to the scheme.
5. The list of hutment dwellers along with other details such as carpet area for commercial users, etc. is appended herewith.
6. The Slum boundaries as submitted are described as below with plan :
North
South
East
West
7. Local Name of the Slum Colony is _____ and the name of the Proposed Society of slum-dwellers is _____

Ward Officer (M.C.G.M.)
C.O. MHADA
Dy. Collector (Enc.)

35

ANNEXURE II

Sr. No.	Name of Head of Family occupying Hut at Present as verified on site	Name and Separate Structure Number appearing in Electoral Roll (Specify the year of the Electoral Roll the Structure No and the Serial No. reflected in Electoral Roll)			User - Residential/ Commercial /Residential-cum-Commercial Amenity structures/ religious structures	Carpet Area of Non Residential User prior to 1/1/95	Documentary Evidences for (i) Separate identity (ii) Carpet area (iii) Existence prior to 1/1/95 in case of Non Residential Users	Whether Individual slum dweller has consented for the scheme (Yes/No.)	If Individual slum dweller has consented for the Scheme his signature/ Thumb Impression	Remarks of the Competent Authority on Eligibility as per Approved DCR 33(10)	
		Year of Electoral Roll	Sr. No. In Electoral Roll	Structure No. in Electoral Roll						Eligible (If not reasons)	Carpet Area in case of Non Residential Users

Certified

Chief Promoter of CHS / Owner / Developer / NGO

Signature of Ward Officer (M.C.G.M.) / C.O. (MHADA) / Dy. Collector (Enc)/Addl. Collector With Seal

Note : Separate Commercial User shall be considered only if it is in a separate built-up premises and not through a common wall.
Every page of Annexure - II should be signed.

N. B. Strike out what is not applicable

ANNEXURE III (Proforma)

Annexure to Assess the financial capability of the Developer to execute the SRA Scheme.

1. Name of the Slum Co-op. Society. :
2. Address of the Slum Co-op. Society. :
3. Name of the Chief Promoter/President & Secretary of the Slum Co-op. Society. :
4. Number of Rehabilitation Tenements to be constructed as per Annexure II. :
5. Name and Address of the Architect. :
6. Name and Address of the Developer. :
7. Status of the Developer's Firm ((Proprietary/Partnership/Company) :
8. Whether Memorandum of Association/ Registered Partnership Deed attached? : Yes/No.
9. Whether Income Tax Clearance Certificate for the last three consecutive years including that of the last year attached? : Yes/No.
10. Whether Audited Statements of last three consecutive years of Accounts attached? : Yes/No.
If yes, :
 (i) Year _____ : Yes/No.
 (ii) Year _____ : Yes/No.
 (iii) Year _____ : Yes/No.
11. (a) Funds required for construction of _____ Rehab. Tenements.
 Amount = Number of Rehab. Tenements x Cost of one tenement.
 (b) 20% of the Amount in (a) above as Initial Investment ready for investment in the Scheme.
 Proof of the Funds available.
 (1) _____
 (2) _____
 (3) _____
 (4) _____
 (c) Plan for 80% of the amounts in (a) above, that the amounts required for completing the scheme will be made available from the following sources -
 (1) _____
 (2) _____
 (3) _____
 (4) _____

Signature of Architect

Signature of Developer

APPENDIX - D
SLUM REHABILITATION AUTHORITY

CIR NO. SRA/4

No. SRA/DyCE/1710
Date 27th August, 1997

CIRCULAR

SUB : Approval of Slum Rehabilitation Schemes.

As per the present practice, approval of proposals of the Slum Rehabilitation Scheme is being given in 4 (four) different stages:

- | | |
|----------------------------|-------------------------------|
| (1) Letter of Intent (LOI) | (2) Layout |
| (3) Intimation of approval | (4) Commencement Certificate. |

While approving each of the stage the validity period of LOI and Layout is 1 (One) year and the validity period of IOA is 1 (One) year and C.C. as per M.R.&T.P. Act. While proposing the validity period of each of the stages, it was anticipated that the Developer/Architect/Society bearers will complete formalities required for each of the stages and submit their proposal expeditiously for speedy implementation of the scheme. However, in reality it has been seen that the schemes are approved and stuck up at LOI level only and they come forward for revalidation of LOI or Layout without doing any ground work for implementation of the scheme. This has resulted into increasing number of LOI but, in fact hardly new works are actually in progress.

Since Government is very keen to implement this scheme and rehabilitate the slum dwellers in a stipulated time, it has become necessary to cut short the procedure and reduce the validity period for each of the stages.

It has therefore, become necessary that henceforth, the Developer/Architect will have to submit the proposal to S.R.A. complete in all respects, so that they will be in a position to receive LOI/Layout and IOA of 1st (first) rehabilitation building simultaneously. The validity period for all 3 (three) will be reduced to 3 (three) months only, during which time he has to comply with the requirements required for starting of work and come forward with the request to obtain C.C. w/s.44 &45 of M.R.& T.P. Act.

Therefore, by direction of C.E.O. (SRA) the proposal which is incomplete for grant of approval of Layout/IOA and approval of 1st rehabilitation building will not be allowed to be submitted and will be accepted only after annexing all the required documents for issue of above approval. A copy of Annexure required for approval of LOI/Layout and IOA is annexed herewith.

In order to facilitate the disposal it has also been decided that Architect/Developer or Society bearers may submit Annexure-II in duplicate, as prepared by them in the prescribed proforma signed by Owner/Developer/C.P./N.G.O., a copy of which will be forwarded to the Competent Authority who issues Annexure-II for getting it certified. The proposal will be scrutinised on the basis of Annexure-II submitted by the Architect. However, approval will be granted only after receipt of certified Annexure-II from the Competent Authority.

The S.R.A. will also follow up with the respective Competent Authority to get Annexure - II certified by them. This procedure will come in force immediately after issue of this Circular.

(S.M.Deshpande)
Dy. City Engineer (SRA)

APPENDIX - E

SLUM REHABILITATION AUTHORITY

CIRCULAR No. 7

97-98

No.SRA/FC /1372

Date : 25 November, 1997.

CIRCULAR

Subject : Payment of Deposits and Infrastructural Charges to Slum Rehabilitation Authority and Instalments in Payment Facility.

Reference : Circular No.1- SRA/DyCE 1426 of 29th November, 1996.

As per the Clause No. 9.1 of Amended DCR 33(10), sanctioned by Government of Maharashtra vide Govt Notification No. DCR-1095/1209/CR-273/95/UD-11 dated 15th October, 1997, an amount of Rs. 20,000/- per Rehabilitation tenement shall be deposited with SRA in accordance with time schedule as may be laid down by Chief Executive Officer of S.R.A. Further, as per Clause No.9.2, an amount of Rs. 840/- per sq.m over and above normally permissible FSI shall be charged and recovered.

In the view of above, it has been decided that the payment schedule will be as enlisted below and will be applicable for all earlier schemes also :

I) DEPOSIT :-

The developer shall deposit Rs.10,000/-per rehabilitation tenement at the time of plinth C.C. of the freesale building, proportionate to the extent of freesale building for which plinth C.C. is applied for. In case of composite building, the deposit of Rs. 10,000/- per rehabilitation tenement shall be payable at the time of plinth C.C. of the said composite building. The balance payment, totalling upto Rs.20,000/- per rehabilitation tenement shall become payable before grant of occupation certificate to the rehab building or composite building. However, if TDR is claimed, the entire amount of deposit of Rs.20,000/- per rehabilitation tenement will become payable at the stage of claiming such TDR.

This policy will be applicable even for cases of conversion from SRD to SRA Scheme.

II) INFRASTRUCTURAL CHARGES :-

Rs. 840/- per sq.m shall be charged on built-up area beyond normally permissible FSI of the zone. The first instalment of Rs.400/- per sq.m of built-up area shall be paid at the time of C.C. of sale building proportionate to the built-up area of respective sale building or before grant of C.C. to composite building proportionate to sale component in that composite building.

The second instalment of Rs. 440/- per sq.m of built-up area shall be paid at the time

of occupation certificate of freesale building proportionate to the built-up area of respective freesale building before grant of occupation certificate to composite building in case of composite building. In case, TDR is claimed, the entire amount of Rs. 840/- per sq.m proportionate to the extent of such TDR claimed shall become payable.

This policy will be applicable even for conversion cases.

- III) If the developer is requesting for further relaxation in stages as prescribed above in (I) and (II) and he is prepared to pay 5% of the amount due, subject to a minimum amount of Rs.1 lakh and further submit an undertaking to pay remaining amount with 16% simple interest chargeable from the due date; such facility may be granted by the concerned Executive Engineer.
- IV) Notwithstanding anything contained above, the full amount deposited (Rs. 20,000/- per tenement) must be collected either before grant of full occupation to rehabilitation component or before approving the plans for last 25% in situ freesale component whichever is earlier, as per Clause No. 9.1 of Amendment DCR 33(10).
- V) The structure of fees circulated vide Circular No. 1 - SRA/DyCE 1426 of 29.11.06 stands modified as regards to the recovery of deposit of Rs. 20,000/- per tenement and infrastructure charges of Rs. 840/- per sq.m. to the extent of changes made.

This Issues with the approval of Chief Executive Officer, S.R.A.

Finance Controller (S.R.A.)

APPENDIX - F
NOTIFICATION

Urban Development Department
Mantralaya, Mumbai 400 032.
Dated : 7th November 1997.

No. BMC-1996/6183/CR-50/97/UD-21 : In exercise of the powers conferred by section 144 B of the Mumbai Municipal Corporation Act (BOM. III of 1888), and of all other powers enabling it in this behalf, the Government of Maharashtra hereby fixes the following reduced rates of property taxes, during the period of twenty years with effect from the 23rd November 1995, or from the date of occupation of the premises whichever is later, to be levied in respect of any building constructed, whether before or after the 23rd November 1995, under the Low Cost Housing Scheme for economically weaker sections and Low Income group by the Maharashtra Housing and Area Development Authority, or under the Slum Rehabilitation Scheme declared under the Maharashtra Slum Areas (Improvement, Clearance and Redevelopment) Act 1971 (Mah. XXVIII of 1971), or under any other Housing Scheme of the Central Government, State Government or Mumbai Municipal Corporation for the purpose of slum improvement, and used for residential purposes, namely:

Period	Reduced rate of Property taxes
1. From the 1st year to the 10th year	20% of the rate of property taxes levied in the particular year.
2. From the 11th year to the 15th year	50% of the rate of property taxes levied in the particular year.
3. From the 15th year to the 20th year	80% of the rate of property taxes levied in the particular year

By order and in the name of the Governor of Maharashtra.

(D.S. Gujare)
Deputy Secretary to Government

SLUM REHABILITATION AUTHORITY

Cir. SRA - 1
(Dy. CE-1)
1996-97

No. SRA/Dy. C.E./ 426 of 29.11.96

C I R C U L A R

Sub : Levy of fees for disposal and approval of Bldg. Proposal submitted for Slum Rehabilitation Scheme under amended D.C. Regulation 33 (10) of sanctioned D. C. Regulation for Greater Mumbai, 1991.

The Government of Maharashtra in Housing and Special Assistance Department by their notification under No. SRP/1095/CR/37/HSG. Cell dated 16.12.95 has appointed Slum Rehabilitation Authority under the provisions of Section 3 A of Maharashtra Slum Areas (Improvement, Clearance, and Redevelopment Act, 1971.) The Government of Maharashtra in Urban Development Department under the provisions of section 37 (2) of the M. R. & T. P. Act, 1966 amended upto date have invited suggestions, objections to the amendment by their notification dated 27th August, 1966 to D. C. Regulation 33 (10). Further, the Government of Maharashtra in Urban Development Department u/s 154 (2) of M. R. & T. P. Act have made amendment to the D. C. Regulation operative from 15.10.1996.

In view of the said notification the proposals for Rehabilitation of Slum dwellers are required to be submitted to Slum Rehabilitation Authority with immediate effect.

In order to decide the quantum of fees to be charged while approving the plans/layouts, etc. the matter has been discussed with Chief Executive Officer of Slum Rehabilitation Authority and it has been decided to propose the reduction to the existing scale of fees, which is being collected by S. R. A. The revised structure of fees to be charged for the proposals under Slum Rehabilitation Authority is enclosed herewith.

Sd/- 18.11.96
Dy. C. E. (S. R. A.)

ANNEXURE - X

Sr. No.	Purpose	Scale of fees sanctioned by CR No. 208 of 20.8.1989 effective from date of Corporation Resolution.	Scale of fees proposed to be Revised and collected by SRA.
1	To construct a building under the provision of Sec-44/69 of the MR & TP Act.	i) Rs. 140/- per 10 sq.mts. or part thereof with minimum of Rs. 1400/- for Residential user.	i) Rs. 35/- per 10 sq.mts. built up area for Rehabilitation Component with minimum of Rs. 350/-. Rs. 70/- per 10 sq.m. for Residential in free sale component with minimum Rs. 700/-.
		ii) Rs. 280/- per 10 sq.m. or part thereof with a minimum of Rs. 2800/- for Commercial user.	ii) Rs. 70/- per 10 sq.m. or part thereof for Commercial user in Rehabilitation Component with minimum of Rs. 700/-. Rs. 140/- per 10 sq.mt. or part thereof with minimum of Rs. 1400/- for Commercial user in sale component.
		iii) Rs. 210/- per 10 sq.m. or part thereof with a minimum of Rs. 2100/- for Industrial user.	iii) Rs. 70/- per 10 sq.mt. or part thereof for Rehabilitation with a minimum of Rs. 700/- for Industrial user. Rs. 105/- per 10 sq.m. with a minimum of Rs. 1050/- for Industrial user for sale component.
2	In case of amended plans for sanctioned proposal.		Rs. 1/- per sq.mt. for Rehab and Sale built up areas when there is no increase in the built up area and for additional areas. Same as (1) above.
3	Scrutiny fees for approval of the scheme.	Rs. 1/- per sq.mt.	i) Rs. 0.50/- per sq.mt. of land area.
4	Deposit for approval of plans.	Rs. 1/- per sq.ft. (L.O.D. DEPOSIT)	Rs. 1/- per sq.ft.
5	Layout Scrutiny fees	Rs. 2/- per sq.mt. or Rs. 5000/- whichever is more.	Rs. 1/- per sq.mt. of land area or Rs. 2500/- whichever is more.

6	Layout deposit for development of Infrastructure.	Rs.50/- per sq.mt.	Rs.25/- per sq.mt. of land area.
7	If the Phase Programme is given the layout deposit for development of infrastructure will be charged at 10% with approval of Dy CE (SKA).	10% of Rs. 50/- per sq.mt.	10% of Rs. 25/- per sq.mt. of land area.
8	Transit Camp (Temporary)	In case of Commercial and other non-residential temporary structures first 10 sq.mt. or part thereof Rs. 600/- sq.mt. Every subsequent or part thereof Rs. 300/-, and in case of temporary Residential structures first 10 sq.mt. or part thereof Rs.150/- per sq.mt. every subsequent of part thereof Rs. 75/- sq.mt.	In case of temporary non-residential structures, first 10 sq.m. or part thereof Rs. 300/- and for further 10 sq.m. and part thereof Rs.150/-. In case of Temporary Residential structures first 10 sq.mt. or part thereof Rs.75/- and Rs. 40/- for every subsequent part thereof.
9	In case of temporary 25% of normal scale of fees in structures used for Sr.No.(8) above. Educational, Religious, Medical or such other Charitable purposes.		25% of normal scale of fees in Sr. No. (8) above.
		NOTE : Revalidation fees for temporary Transit Camp will be charged as equivalent to the yearly scrutiny fees as per (9) above. Penalty for revalidation more than 3 months after expiry with 10% and after 6 months upto 12 months will be 20% of scrutiny fees in addition to the yearly scrutiny fees.	
10	To construct Permanent Transit Camp, proposed as per D.C. Regulation No. 33(13).		Fees same as (1) & (2) above.

11	Revalidation		
	(a) Where application for revalidation alongwith Bldg. Permissible C.C. and plans with a progress report is submitted within one month of the expiry of C.C. of Bldg. Permission if C.C. is not issued.	Rs. 1400/- for Residential. Rs. 2800/- for Commercial. Rs. 2100/- for Industrial.	Rs. 700/- Residential. Rs. 1400/- Commercial. Rs. 1050/- Industrial.
	(b) Where application for revalidation alongwith Bldg. Permission, C.C. and plans with a progress report is submitted after expiry of one month but before expiry of 3 months of the C.C. or of Bldg. Permission, if C.C. is not issued.	Rs. 2,800/- for Residential. Rs. 5,600/- for Commercial. Rs. 4,200/- for Industrial.	Rs. 1,400/- for Residential. Rs. 2,800/- for Commercial. Rs. 2,100/- for Industrial.
	© Where application for revalidation alongwith Bldg. Permission, C.C. and plans with a progress report is submitted after expiry of 3 months of the valid date of C.C. or of Bldg. Permission if C.C. is not issued.	Rs. 2800/- late fees at the rate of Rs. 700/- p.m. for Residential. Rs. 5600/- late fee at the rate of 1400/-p.m. for Commercial. Rs. 4200/- late fee at the rate of RS. 1110/- p.m. for Industrial.	Rs. 1400/- late fee at the rate of Rs. 350/- p.m. for Residential. Rs. 2800/- late fee at the rate of Rs.700/- p.m. for Commercial. Rs.2100/- late fee at the rate of Rs. 555/-p.m. for Industrial. (The late fees will be charged for a period beyond 3 months of the valid date).

Note : The above levy of fees will come in operation with immediate effect. The Architect / Society / Owners / Developers / Owners are requested to pay the above charges directly to the Bank of Maharashtra situated at the ground floor of the MIDADA Building, after getting due endorsement from the Slum Rehabilitation Authority Office.

Sd/-18.11.96
Dy C.E. (S.R.A.)

झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण

परिपत्रक - २

परिपत्रक

महाराष्ट्र राज्य शासनाने मुंबईतील झोपडपट्टी पुनर्वसनासाठी अग्रक्रम दिलेला आहे. झोपडपट्टी पुनर्वसनविषयक इमारत प्रस्तावांना मंजूरी देण्यासाठी विकास नियंत्रण नियमावली ३३(१०), परिशिष्ट - ४ मध्ये शासनाने सुधारणा करून, प्रचलित नियमांमध्ये विशेष सूट देऊन योजना गनिमान करण्यावर भर दिलेल्या आहे.

या योजनेतर्गत झोपडपट्टीवास्तियांस ठीक्या पुनर्वसन घटकाचे बांधकाम व खुल्या गाजारातील विक्रीच्या घटकाचे बांधकाम ह्या दोन गोष्टींचा प्रामुख्याने अंतर्भाव आहे. यापैकी झोपडपट्टीवास्तियांच्या पुनर्वसनासाठी बांधकामाचा दर्जा योग्य रहावा व त्या इमारतीचे बांधकाम वेळेत पूर्ण व्हावे अशी अपेक्षा आहे.

या योजनेमध्ये मिळणाऱ्या विशेष सोयी - सवलतीचा लाभ मिळण्यासाठी वन्याच पुनर्वसनाच्या कामामध्ये नवीन विकासकांचा सहभाग होण्याची शक्यता गृहित धरून कामाचा दर्जा राखण्यासाठी व प्रकल्पाची पूर्तता वेळेवर होण्यासाठी अशा विकासकाकडे कामाचा पुरेसा अनुभव आणि आर्थिक क्षमता असणे आवश्यक आहे.

महाराष्ट्र शासनाच्या सार्वजनिक बांधकाम विभागामध्ये कंत्राटी कामांचा ठेका देताना कंत्राटदाराची पात्रता, त्याचा पूर्वानुभव व आर्थिक कुवत अशा निकषांचा विचार करून मगच कामाचा ठेका दिला जातो. त्या पध्दतीचा आधार घेऊन विकासकांनी सादर केलेल्या झोपडपट्टी पुनर्वसनाच्या बांधकामांना मंजूरी देण्यापूर्वी विकासकास खाली नमुद केल्याप्रमाणे त्याचा बांधकाम क्षेत्रातील पूर्वानुभव, आर्थिक क्षमतेबाबत राष्ट्रीयकृत बँकेकडून मिळविलेले सॉल्व्हन्सी सर्टिफिकेट प्राधिकरणाकडे संबंधित योजनेचे इरादा पत्र देण्यापूर्वी सादर करावे :-

झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेचा खर्च	सॉल्व्हन्सी सर्टिफिकेटची रक्कम
१० कोटी जहं या त्यापेक्षा जास्त	रुपये - ३०/- लाख
५ कोटी ते १० कोटीपर्यंत	रुपये - १५/- लाख
५ कोटीपर्यंत	रुपये - ५/- लाख

हे सॉल्व्हन्सी सर्टिफिकेट विकासकाच्या नावे असणे आवश्यक आहे.

तसेच योजना सादर करताना विकासकांचे त्यापूर्वी पाच वर्षांमध्ये मुंबई व आसपास केलेल्या बांधकामाची माहिती व त्यावर एकूण केलेल्या खर्च इत्यादी माहिती वास्तुविशारदामार्फत सादर करावी. त्याचप्रमाणे त्यांच्याकडे प्रशिक्षित तांत्रिक कर्मचार्यांद्वारे कितो आहे व साधनसामुग्री कितो आहे याची माहिती द्यावी. जेणेकरून कामाच्या खर्चाच्या

प्रमाणात रुग्ण विकासकाकडे पुरेसा वेळीस, साधनसामुग्री आणि आर्थिक कुबड आहे की नाही हे पाहून एखादे काम करण्यास विकासक पात्र आहे की नाही हे ठरविले जाईल. ज्या योजनेसाठी विकासक पुढे येत आहे त्याच्या प्रस्तावित बांधकामाच्या निदान २५% क्षेत्रफळाएवढे बांधकाम त्याने गेल्या पाच वर्षांत केलेले असणे आवश्यक आहे, नसल्यास तो त्या कामासाठी अर्जात उरत नाही.

परंतु अशा योजनांमध्ये, जसे की झोपडपट्टीने व्यापलेले क्षेत्र ५०० चौ.मी. किंवा त्यापेक्षा कमी आहे अशा ठिकाणी मात्र सॉलव्हन्सी आणि पूर्वानुभवासंबंधीच्या अटी असणार नाहीत की ज्याअन्वये होतकरीन विकासकाना अशा कामे करण्याचे इच्छा आहे त्यांनासुध्दा संधी मिळेल.

प्रस्तुत आदेश निर्गमित झाल्याच्या दिनांकापासून तात्काळ अंमलात येतील.

सही/

(डी.टी.जोसेफ)

मुख्य कार्यकारी अधिकारी

SLUM REHABILITATION AUTHORITY

Circular No. 2(A)

SRA/FC/Ann.III/1997-98/1343

Date : 13.11.1997

C I R C U L A R

Sub :- Assessing Financial Capability of a developer to implement SRA Scheme.

Ref :- Circular No.(2), Marathi No. SRA/Dy.CE/56 dated 4.4.1997.

The circular under reference was prescribed by the Slum Rehabilitation Authority (SRA) for assessing the financial capability of a developer willing to take up any SRA scheme. SRA in its regular meeting dated 28.8.97 reviewed the position and came to a conclusion that many of the developers could not have started because they did not possess the financial capability to execute the scheme, despite possessing solvency of the amounts prescribed according to the circular under reference.

In view of the above situation it was unanimously decided in the SRA meeting dated 28.8.97 to prescribe Annexure - III to assess the financial capability of the developer, to be produced alongwith the application for SRA scheme. The format of Annexure - III is annexed herewith and the items in it are self explanatory. This information is to be given in a sealed envelope marked confidential and the information is to be kept confidential for assessing the financial capability only and not to be used for any other purpose whatsoever.

In view of the provision made above, the prescription of solvency certificate to be produced for scrutiny of the proposal as prescribed in Circular No. 2 under reference is now dispensed with. The new procedure has come into existence with effect from 5.9.97 for schemes applied after 28.8.97 and also for those schemes where validity has expired and revalidation is being sought.

Sd/
Chief Executive Officer

SLUM REHABILITATION AUTHORITY

Circular No.3

No. SRA/DyCE/1691

Date : 27.8.1991

C I R C U L A R

Sub : Construction of Permanent Transit Camp.

As per draft D.C. Regulation No. 33 (10) published by the State Government in Urban Development Department on 27.8.97 the construction of permanent Transit Camp is permissible as per D. C. Regulation No. 33 (13). The FSI may be permitted to be exceeded for the construction of Transit Camp Tenement as stated in the said Regulation.

The policy has been finalised by C.E.O.(S.R.A.) which is as follows :-

1. The permanent Transit Camp Tenement should be atleast 50 in number.
2. The building where the permanent Transit Camp has been postponed should not be more than ground + 5 floors without lift and preferably on a vacant plot.
3. Atleast one building with permanent Transit Camp should be handed over to SRA within a period of 6 (six) months from its approval.
4. The Architect / Developer should take a note of the above requirements before submitting the proposal to SRA.

Sd/
(S.M. DESHPANDE)
Dy.City Engineer (SRA)

SLUM REHABILITATION AUTHORITY

Circular No.4

No.SRA/Dy.C.E./1710

Date :27.8.97

C I R C U L A R

Sub : Approval of Slum Rehabilitation Schemes.

As per the present practice, approval of proposals of the Slum Rehabilitation Scheme is being given in 4 (four) different stages :-

1. LOI
2. Layout
3. Intimation of Approval
4. Commencement Certificate

While approving each of the stage the validity period of LOI and Layout is 1(one) year and the validity period of IOA is 1(one) year and C.C. as per M.R.& T.P. Act. While proposing the validity period of each of the stages, it was anticipated that the Developer / Architect / Society bearers will complete formalities required for each of the stages and submit their proposal expeditiously for speedy implementation of the scheme. However, in reality it has been seen that the schemes are approved and stuck up at LOI level only and they come forward for revalidation of LOI or Layout without doing any ground work for implementation of the scheme. This has resulted into increasing number of LOI but in fact hardly few works are actually in progress.

Since Government is very keen to implement this scheme and rehabilitate the slumdweller in a stipulated time, it has become necessary to cut short the procedure and reduce the validity period for each of the stages.

It has, therefore, become necessary that henceforth, the Developer / Architect will have to submit the proposal for SRA complete in all respects, so that they will be in a position to receive LOI/Layout and IOA of 1st (first) rehabilitation building simultaneously. The validity period for all 3 (three) will be reduced to 3 (three) months

only, during which time he has to comply with the requirements required for starting of work and come forward with the request to obtain C.C. u/s 44 & 45 of M.R. & T.P. Act.

Therefore, by direction of C.E.O. (SRA) the proposal which is incomplete for grant of approval of Layout / IOA and approval of 1st rehabilitation building will not be allowed to be submitted and will be accepted only after annexing all the required documents for issue of above approval. A copy of Annexure required for approval of LOI / Layout and IOA is annexed herewith.

In order to facilitate the disposal of proposal it has also been decided that Architect / Developer or Society bearers may submit Annexure - II in duplicate, as prepared by them in the prescribed proforma signed by Owner / Developer / C.P. / N.G.O., a copy of which will be forwarded to the Competent Authority who issues Annexure - II for getting it certified. The proposal will be scrutinised on the basis of Annexure -II submitted by the Architect. However, approval will be granted only after receipt of certified Annexure-II from the Competent Authority.

The S.R.A. will also follow up with the respective Competent Authority to get Annexure II certified by them. This procedure will come in force immediately after issue of this Circular.

Sd/

(S. M. DESHPANDE)
Dy. City Engineer (SRA)

SLUM REHABILITATION AUTHORITY

Circular No.
97/98

No. SRA/DyCE/2143
Date :21.8.97

C I R C U L A R

Sub : Conversion of Old Approved SRD Scheme to New SRA Scheme under provision of Rule No. 8.6 of Amended Draft D.C.R. 33[10].

The conversion of old approved SRD Schemes to new SRA Schemes under the provisions of Rule No. 8.6 of Amended Draft D.C.R. 33[10] published by the State Government on 27.8.96. The conversion of old SRD Schemes to SRA Schemes is permissible, provided if full Occupation Certificate has not been given and conditions relating to payment of Rs. 20,000/- per Tenement and Rs. 840/- per sq.m. for the entire Built up Area are complied with.

With the introduction of this Regulation number of applications are being received from the Architects/Developers for conversion of approved SRD Schemes to SRA Schemes to avail the benefits of new DCR such as ratio of rehabilitation component to sale component as 1:0.75 in City, 1:1 for suburbs and extended suburbs and 1:1.33 for difficult areas regardless to the sale rate approved earlier by the SRD Committee. Based on this Regulation number of old schemes have already sought conversion to SRA schemes.

In view of above Regulation the matter came to be discussed in the Head's of Department Meeting held on 2.9.97 and 9.9.97 when all the pros and cons of the conversion proposal, were discussed.

In view of the detailed discussion and as approved by the undersigned under No. SRA/DY.CE/2143 dated 24.9.97 the conversion proposal under 8.6 of DCR 33[10] will be processed provided :

[1] All slumdweller's who are eligible as per 1.1.95 Electoral Roll are accommodated. The Owner / Developer / Society should submit the list of additional beneficiaries with Electoral Roll undertaking that these are only new incumbents which can be held eligible on the basis of Electoral Roll of 1.1.95.

[2] The scheme should be free from any element and amount taken from the slumdweller's should be returned. The amount of contribution towards construction of the Flat taken earlier or under SRD Scheme should be returned. The Owner / Developer / Society should get Registered Undertaking to this effect.

[3] The Owner / Developer / Society should be agreeable to pay Rs. 20,000/- per tenement for rehabilitation component and Rs. 840/- per sq.m. for entire Built Up Area as provided under DCR of SRA.

However, the following conditions are not mandatory :

[1] If the work is already in progress under SRD Scheme with lesser area than 225 sq.ft. the Developer need not be asked to provide 225 sq.ft. carpet area.

[2] The Developer need not provide Balwadi, Welfare Centre and Society Office, etc.

[3] The tenement density of 500 per tenement per hectare need not be made applicable.

[4] The Rehabilitation Component to Sale Component ratio need not be altered on the basis of 1:0.75 in City, 1:1 for suburbs and extended suburbs and 1:1.33 for difficult areas if this ratio of Sale to Rehabilitation approved by the SRD Committee is acceptable to the Developer.

However, if the Engineering staff while scrutinising the proposal is of the opinion that there is scope for change of planning, if the work is not in progress or at the early stage they may recommend to insist upon certain provisions of SRA scheme to CEO (SRA) who will use his discretionary power either to insist on inclination of the conditions or otherwise while proving conversion. This policy will come into force with immediate effect.

Architect / Developer should submit their conversion proposal on the basis of the above policy and Engineering staff will scrutinise the proposal accordingly.

Sd/
Dy.C.E.[S.R.A]

SLUM REHABILITATION AUTHORITY

Circular No.7
97/98

No. SRA/F.C/1372

Date :25.11.97

C I R C U L A R

Sub : Payment of Deposits and Infrastructural Charges to
Slum Rehabilitation Authority and Instalments in
Payment Facility.

Ref : Circular No. 1 - SRA/DyCE 1426 of 29.11.96.

As per the Clause No. 9.1 of Amended DCR 33[10], sanctioned by Government of Maharashtra vide Government Notification No. DCR/1095/1209/CR-273/95/UD-11 dated 15.10.97, an amount of Rs. 20,000/- per Rehabilitation tenement shall be deposited with SRA in accordance with time schedule as may be laid down by Chief Executive Officer of S.R.A. Further, as per Clause No. 9.2, an amount of Rs. 840/- per sq.m. over and above normally permissible FSI shall be charged and recovered.

In view of above, it has been decided that the payment schedule will be as enlisted below and will be applicable for all earlier schemes also :

1] DEPOSIT :-

The developer shall deposit Rs. 10,000/- per rehabilitation tenement at the time of plinth C.C. of the freesale building, proportionate to the extent of freesale building for which plinth C.C. is applied for. In case of composite building, the deposit of Rs. 10,000 per rehabilitation tenement shall be payable at the time of plinth C.C. of the said composite building. The balance payment totalling upto Rs. 20,000 per rehabilitation tenement shall become payable before grant of Occupation Certificate to the Rehab building or Composite building. However, if TDR is claimed, the entire amount of deposit of Rs. 20,000 per rehabilitation tenement will become payable at the stage of claiming such TDR.

This policy will be applicable even for cases of conversion from SRD to SRA Schemes.

2] INFRASTRUCTURAL CHARGES:-

Rs. 840/- per sq.m. shall be charged on built-up area beyond normally permissible FSI of the zone. The first instalment of Rs. 400/- per sq.m. of built-up area shall be paid at the time of C.C. of sale building proportionate to the built-up area of

respective sale building or before grant of C.C. to composite building proportionate to sale component in that composite building.

The second instalment of Rs. 440/- per sq.m. of built-up area shall be paid at the time of Occupation Certificate of freesale building proportionate to the built-up area of respective freesale building or before grant of occupation certificate to Composite building in case of composite building. In case, TDR is claimed, the entire amount of Rs.840/- per sq.m. proportionate to the extent of such TDR claimed shall become payable.

This policy will be applicable even for conversion cases.

- 3] If the developer is requesting for further relaxation in stages as perscribed above in [1] and [2] and he is prepared to pay 5 % of the amount due subject to a minimum amount of Re. 1 Lakh and further submit an undertaking to pay remaining amount with 16% simple interest chargeable from the due date, such facility may be granted by the concerned Executive Engineer.
- 4] Notwithstanding anything contained above, the full amount of deposit [Rs.20,000/-per tenement] must be collected either before grant of full occupation to rehabilitation component or before approving the plans for last 25% in situ freesale component whichever is earlier, as per Clause No. 9.1 of Amended DCR 33 [10].
- 5] The structure of fees circulated vide Circular No. 1 - SRA/DyCE 1426 of 29.11.96 stands modified as regards to the recovery of deposit at Rs. 20,000/- per tenement and infrastructural charges at Rs. 840/- per sq.m. to the extent of changes made.

This issues with the approval of Chief Executive Officer, S.R.A.

Sd/
Financial Controller [S.R.A.]

SLUM REHABILITATION AUTHORITY

Circular No.7-A
97/98

No. SRA/Ch.E./3130
Date :3.12.97

C I R C U L A R

The Government of Maharashtra in Urban Development Department has approved amended DCR 33(10) which has come into operation from 15.10.97. Under Clause 3.8 of the said Regulation the Built Up Area in excess of 2.5 FSI on any slum site will have to be floated in the form of 'Transferable Development Rights (TDR)' in accordance with the provisions of Appendix VII-B.

Clause 3.9 states that where full FSI of 2.5 cannot be used on site due to height restrictions, uneconomical site conditions, etc., the same may be allowed as TDR even, without consuming FSI upto 2.5 on the same site. The Clause further clarifies as to when such TDR can be granted. It has been mentioned that TDR may be allowed only when the framework for one complete building in Rehabilitation Component is constructed or when 10% of the Rehabilitation Component has been constructed on site and the said TDR will not exceed 50% of the construction of Rehabilitation Component at any point of time till the total Rehabilitation Component has been completed.

The meaning of the term framework has not to be taken literally. Framework of one complete building in rehab component would mean part of the rehab component that is ready for occupation by slumdweller. Hence, if Occupation Certificate or part occupation certificate of a rehab building has been obtained, TDR may be allowed to the extension of freesale area that is due against 50% of the rehab component (for which Occupation Certificate has been obtained). In the Slum Rehabilitation Scheme, occupation of the rehabilitation component is of prime importance and first benefit of this scheme is required to go to the rehabilitation component. The Architect / Developer / Slumdweller should request grant of TDR based on the clarifications stated above.

Sd/
Chief Executive Officer

SLUM REHABILITATION AUTHORITY

Circular No.8
97/98

No. SRA/Ch.E./3474
Date :23.12.97

C I R C U L A R

Amended D.C. Regulation 33(10) has been sanctioned by the State Govt. by their Notification No. DCR 1095/1209/CR-273/95/UD-11 which has come into force on 15.10.97. This regulation provides the right of the hutment dwellers in the slum or on the pavement who have been held eligible in accordance with the provision of D.C. Regulation and who will in exchange of their structures get residential tenement having carpet area of 225 sq.ft. free of cost.

The regulation also provides (Clause 1.9) that the beneficiary who is an actual occupant of the structure at present will be given photopass after the new tenement is occupied.

In order to carry out this procedure of issue of identity card in the joint names of the Kutumb Pramukh beneficiary and the spouse it has been decided that the architect of the scheme while submitting his application for OCC of rehab bldg either in part or full will submit the list of the eligible occupant who have been allotted tenement by draw of lots by the Co-op. Society of slumdwellers in enclosed format alongwith a certified copy of Annexure-II. The copy of Annexure - II will be required only while applying for the OCC of 1st rehab building of a scheme. This list and the certified copy of Annexure - II will be forwarded to the Planning wing of SRA for verification, processing and issue of computerised identity cards.

All the Architects are requested to submit the list of allottees in the format along with the application of OCC. The request of grant of OCC will not be considered unless accompanied by the list of eligible allottees, in the format cited above.

In those cases where OCC have been already granted for rehabilitation buildings, the concerned Architect will be required to submit information as per this circular to enable SRA to generate computerised identity cards for those beneficiaries also.

This circular will be effective with immediate effect.

Sd/
Chief Executive Officer

झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण

परिपत्रक ९

जा.क्र.झोपुप्रा/अजि/२२२
५वा मजला, गृहनिर्माण भवन,
वांद्रे (पूर्व), मुंबई - ४०० ०५१.
दिनांक : ६.१.१९९८

परिपत्रक

विषय : झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना

योजनेत सहभागी न होणाऱ्या झोपडीधारकांविरुद्ध करावयाची कारवाई.

झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेअंतर्गत झोपडपट्ट्यांच्या विकासाठी निरनिराळ्या सहकारी गृहनिर्माण संस्थांना आवश्यक ते परवाने या प्राधिकरणाकडून देण्यात आले आहेत. ज्या योजनांमधील ७०% झोपडीधारक योजनेत सामील होण्याची संमती देतील अशा योजनांना मान्यता देण्यात येते. आवश्यक ते परवाने प्राप्त झाल्यावर जेव्हा प्रत्यक्ष बांधकामास सुरुवात करण्याची वेळ येते त्यावेळी जे झोपडीधारक पुनर्वसन योजनेत सामील होत नाहीत त्यांच्याकडून अडथळा निर्माण करण्यात येऊन ते झोपडी रिकामी करून देण्यास तयार होत नाहीत. त्याचप्रमाणे काही झोपडीधारकांनी योजनेस संमती दिलेली असते परंतु कारांनामा करून झोपडी रिकामी करून देण्यास टाळाटाळ करतात. या अडचणींमुळे विकासयोजनेस अडथळा निर्माण होऊन इमारतीचे बांधकाम सुरू होऊ शकत नाही. अशा असहभागी झोपडीधारकांविरुद्ध कारवाई करण्याची तरतूद महाराष्ट्र झोपडपट्टी (सुधारणा, निर्मुलन आणि पुनर्विकास) अधिनियम, १९७१ तसेच विकास नियंत्रण नियमावली १९९१ चे कलम ३३(१०) मध्ये करण्यात आली आहे. असहभागी झोपडीधारकांविरुद्ध कारवाई करण्यासाठी सहकारी गृहनिर्माण संस्था /विकासक यांच्याकडून विनंती करण्यात येते. परंतु अशी कारवाई करण्यापूर्वी संबंधीत सहकारी गृहनिर्माण संस्था /विकासक यांनी वर नमुद केलेल्या नियमातील बाबींची प्रथम पूर्तता करणे आवश्यक असते. यास्तव असे प्रस्ताव या कार्यालयाकडे सादर करण्यापूर्वी खालील बाबींची पूर्तता करणे आवश्यक आहे.

१. प्रस्तावीत पुनर्वसन योजनेत सर्व पात्र झोपडीधारकांना पुनर्वसन करण्याची तरतूद करण्यात यावी. यामध्ये असहभागी पात्र झोपडीधारकांचाही समावेश असेल.
२. प्रत्येक असहभागी झोपडीधारकास, योजनेत सामील झालेल्या झोपडीधारकांप्रमाणेच पुनर्वसन सदनिका /संक्रमण शिबीरात कोठे जागा / गाळा देण्यात येणार आहे त्याचा तपशील लेखी कळविण्यात यावा.
३. वरील प्रमाणे कार्यवाही पूर्ण करून झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेस मान्यता मिळाल्यापासून १५ दिवसात असहभागी झोपडीधारक योजनेत सामील न झाल्यास त्यानंतर महाराष्ट्र झोपडपट्टी (स.नि.प.) अधिनियम, १९७१ चे कलम ३३ व ३८ अनुसार कारवाई करून झोपड्या काढून टाकण्यात येतील.
४. वरील प्रमाणे झोपड्या काढून टाकण्यात आल्यावर संबंधित झोपडीधारक संक्रमण शिबीरासाठी पात्र राहणार नाहीत तसेच त्यानंतर सोडतीद्वारे पुनर्रचित सदनिकांकरिता ते पात्र राहणार नाहीत. परंतु इतरांची निवड करून शिल्लक राहिलेल्या सदनिकांकरिता पात्र राहतील. मग त्या सदनिका त्याच किंवा इतर कोणत्याही जागेवर असतील.

५. जर असहभागी झोपडीधारक प्रकल्पाला बांधकाम परवानगी देईपर्यंत सहभागी झाले नाहीत तर ते कोणत्याही बांधलेल्या सदनिकांचे हक्क संपूर्णपणे गमावतील.

यास्तव सर्व सहकारी गृहनिर्माण संस्था / विकासक यांना विनंती करण्यात येते की, असहभागी झोपडीधारकांविरुद्ध कारवाई करण्याचे प्रस्ताव या कार्यालयास सादर करण्यापूर्वी वरील क. १, २ व ३ कडील बाबींची पूर्तता करावी तसेच या कार्यालयास प्रस्ताव सादर करताना खालील कागदपत्रे जोडणे आवश्यक आहे.

१. वरील प्रमाणे असहभागी झोपडीधारकांना लेखी सूचना दिलेल्या पत्राची सत्यप्रत व झोपडीधारकांना सदरहू सूचना मिळाल्याची पोच पावती.
२. झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेस मान्यता मिळालेले कागदपत्र. उदा. LOI, IOA.
३. झोपडीधारकांची पात्रता निश्चित केलेले परिशिष्ट - २.
४. असहभागी सभासद झोपडीधारकांना देण्यात येणाऱ्या संक्रमण शिबीराचा तपशील.

सर्व सहकारी गृहनिर्माण संस्था / विकासक यांनी असहभागी झोपडीधारकांविरुद्ध कारवाई करण्याचे प्रस्ताव सादर करण्यापूर्वी वरील बाबींची पूर्तता केल्यास शीघ्र कारवाई करण्यास मदत होईल.

सही/
अप्पर जिल्हाधिकारी
झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण

झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण

परिपत्रक ११

क्र.झोपुप्रा/सहकार कक्ष /प्र.क्र.२३५/९७/प्रशा
५वा मजला, गृहनिर्माण भवन,
वांद्रे (पूर्व), मुंबई - ४०० ०५१.
दिनांक : ६.३.१९९८

परिपत्रक

विषय :- झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाकडील सहाय्यक निबंधक,
सहकार यांच्या अधिकाराबाबत.

झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाच्या कार्यालयात स्वतंत्र कक्षाची स्थापना करण्यात आली आहे. सहाय्यक निबंधक, सहकार कक्ष यांना महाराष्ट्र सहकारी संस्था अधिनियम, १९६० (१९६१ चा महाराष्ट्र २५) अन्वये प्रदान करण्यात आलेल्या अधिकारांबाबत शासनाच्या सहकार व वस्त्रोद्योग विभागाने दि.२७.१०.९७ च्या राजपत्रात प्रसिध्द केलेली अधिसूचना माहितीसाठी सोबत जोडली आहे.

सही/
(वि.गो.साळवी)
सहाय्यक प्रशासकीय अधिकारी

झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण

परिपत्रक १०

क्र.झोपुप्रा/परिपत्रक/प्र.क्र.२२/प्रशा/९८

५वा मजला, गृहनिर्माण भवन,
वांद्रे (पूर्व), मुंबई - ४०० ०५१.

दिनांक : २०.१.१९९८

परिपत्रक

झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेंतर्गत झोपडपट्टीधारकांच्या पुनर्वसनाकरिता करण्यात यावयाच्या स्थावर मिळकतीच्या विविध दस्तांऐवजावर सवसतीच्या दराने मुद्रांक शुल्क आकारावे असा प्रस्ताव झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाकडून शासनाकडे पाठविण्यात आला आहे होता. ह्या अनुषंगाने शासनाने झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेंतर्गत झोपडपट्टीधारकांच्या पुनर्वसनाकरिता करण्यात यावयाच्या दस्तांऐवजावरील देय असलेले मुद्रांक शुल्क रु.१००/- पर्यंत कमी करण्याचा निर्णय घेतला आहे. शासनाने या संदर्भात दिनांक १९ डिसेंबर १९९७ रोजी निर्गमित केलेल्या आदेशाची प्रत माहितीसाठी सोबत जोडली आहे.

सही/
सचिव



महाराष्ट्र शासन राजपत्र

असाधारण
प्राधिकृत प्रकाशन

सोमवार, ऑक्टोबर २७, १९९७/सातक ५, राके १९९९

स्वतंत्र संकलन करून फाईल करण्यासाठी या भागाचा वेगळे पृष्ठ क्रमांक दिले आहेत.

भाग चार-ब

महाराष्ट्र शासनाने महाराष्ट्र अधिनियमांमध्ये तयार केलेले (भाग एक, एच-अ आणि एच-ब यांमध्ये प्रसिद्ध केलेले नियम व मादेश यांच्यातिरिक्त) नियम व भावेरा.

CO-OPERATION AND TEXTILES DEPARTMENT

Mantralaya Annexe, Mumbai 400 032, dated the 27th October 1997

Order

MAHARASHTRA CO-OPERATIVE SOCIETIES ACT, 1960.

No. CS.L. 1027/CR-166/15-C.—In exercise of the powers conferred by Section 3 of the Maharashtra Co-operative Societies Act, 1960 (Mah. XXIV of 1961) Government of Maharashtra hereby—

(i) appoints the Assistant Registrar of Co-operative Societies, Slum Rehabilitation Authority to Assist the Registrar of Co-operative Societies, Maharashtra State, Pune, in Greater Bombay area.

(ii) confers on him the powers of the Registrar specified against him in column (3) of the following Schedule in respect of Co-operative Housing Societies of the Slum dwellers in Greater Bombay.

भाग चार-ब—१

(१)

महाराष्ट्र शासन राजपत्र, असा., ऑक्टोबर २७, १९९७/कार्तिक ५, शके १९९९ [माघ-चार-अ]

Schedule

Serial No.	Officer	Powers
(1)	(2)	(3)
1	Assistant Registrar of Co-operative Societies Slum Rehabilitation Authority.	<p>All powers of the Registrar under the Maharashtra Co-operative Societies Act, 1960 and the Maharashtra Co-operative Societies Rules, 1961 (hereinafter referred to as 'the Rules') not being powers under : (a) Sections 9 (4), 12 (3) Explanation II to sub-section (3) of section 29, proviso to sub-section (2) of section 66, 70 (4), 75 (2) sub-section (7) and (6) of section 81, 90 (2), 134, 142, 148 (3), 152, 153, 154 and 159.</p> <p>(b) Rules 2 (c), (11), 22 (2), 42, 43 (2), 46A, proviso to sub-rule (1) of Rule 62, 69 (1) and Explanation 2 thereto, 69 (7), 74, 84, 85 (9), Sub-rules (10), (11), (14) and (15) of Rules 93, 95, 97, sub-rules (1) and (4) of Rule 11 in so far as they relate to sale by the Maharashtra State Co-operative Agriculture and Rural Development Bank, sub-rule (2) of Rule 102 in so far as it relates to the Maharashtra State Co-operative Agriculture and Rural Development Bank, 103 (2), sub-rules (2) and (3) of Rule 107 in so far as they relate to the scale of deposits for execution of decrees.</p>

By order and in the name of the Governor of Maharashtra,

D. M. DAHAT,
Deputy Secretary to the Government.

(२)

शासकीय मध्यमर्ती मुद्रणालय, मुंबई

SLUM REHABILITATION AUTHORITY ORDER

No. SRA/Addl Collr/194/12/309

Date :- 23.2.1998

The State Government had prepared the General Slum Rehabilitation Scheme under sub-section 1 of section 3(b) of the Maharashtra Slum Areas (Improvement, Clearance & Redevelopment) Act, 1971 and had published it in the Official Gazette inviting objections and suggestions from the general public. After considering the objections and suggestions received in this behalf and on carrying out such modifications as deemed fit or necessary, the Chief Executive Officer of Slum Rehabilitation Authority has finally published the said scheme in the Official Gazette with the approval of the Slum Rehabilitation Authority, as the Slum Rehabilitation Scheme.

In view of above, as soon as Slum Rehabilitation Scheme is sanctioned for any slum area and the same becomes a deemed Slum Rehabilitation Area, Chief Executive Officer, Slum Rehabilitation Authority becomes the Competent Authority for all such areas. The Chief Executive Officer is thereafter empowered to make a clearance order in relation to that area as provided under Section 12 of Maharashtra Slum Areas (Improvement, Clearance & Redevelopment) Act, 1971 as amended from time to time and take all actions including demolitions of the buildings / huts in accordance with provisions of the Act.

However, in view of magnitude of work involved in this behalf, it is considered necessary to delegate its power to some officer of the Authority in accordance with the provision of Section 38 of the Act. Chief Executive Officer is now pleased to delegate the powers under Section 12, 33 and 38 of the Act to the Additional Collector, Slum Rehabilitation Authority to ensure effective implementation of the Slum Rehabilitation Schemes. This delegation is independent of the power of a Competent Authority that may be vested in the Additional Collector (Enc), Mumbai and Mumbai Suburban District, by the State Government to carry out the functions of a Competent Authority as provided in the Act.

This order comes into immediate effect.

Sd/
(GAUTAM CHATTERJI)
Chief Executive Officer

SLUM REHABILITATION AUTHORITY

CORRIGENDUM

No. SRA/Addl Collr/194/12/511/60

Date :- 2.4.1998

Ref: Order No. SRA / Addl Collr / 194/12/309
dated 3rd February, 1998.

Slum Rehabilitation Authority has already started sanctioning the slum rehabilitation schemes for the slum areas. In order to facilitate speedy implementation of slum rehabilitation schemes, Chief Executive Officer had delegated powers under Section 12, 33 and 38 of the Maharashtra Slum Areas (Improvement, Clearance and Redevelopment) Act 1971 to the Additional Collector, SRA vide order issued on 23rd February, 1998. Since the Additional Collector, SRA was already instructed from 14th October, 1997 to exercise these powers to facilitate implementation of schemes, the delegation mentioned in the above referred order takes effect from 14th October, 1997.

In view of this, the last sentence in the said order stands modified as under.

'This order comes into effect from 15th October, 1997'.

Sd/
(GAUTAM CHATTERJI)
Chief Executive Officer

SLUM REHABILITATION AUTHORITY

No. SRA/Addl Collr/194/12/309/3211
5th floor, Griha Nirman Bhavan,
Bandra (East), Mumbai - 400 051
Date :- 3.7.1999

Read :- 1. Order No. SRA/Addl. Collr/194/12/309, dtd 23.2.98 and Corrigendum
No. SRA/Addl Collr/194/12/511, dtd 2.4.1998.

ORDER

In Supercession of my above mentioned orders, Chief Executive Officer, Slum Rehabilitation Authority hereby delegate the powers under Section 12,33 and 38 of the Slum Areas (I, C and R) Act 1971 to the Secretary, Slum Rehabilitation Authority to ensure effective implementation of the Slum Rehabilitation Schemes.

Sd/
(Gautam Chatterji)
Chief Executive Officer

SLUM REHABILITATION AUTHORITY

Circular 13

No. DDTP/Circular

CIRCULAR

Sub : Issuing of Identity Card to Slumdwellers who have occupied Rehab Building.

It is felt necessary to undertake a Bond from the Architect or Architect and the chairman of the Co-operative Housing Society jointly if the society is registered certifying that the allottees of reconstructed tenements are the eligible slumdwellers as per Annexure - II issued.

A format of Indemnity bond to be given on 100 Rs. Stamp paper by Architect or Architect and the Chairman of the Co-operative Housing Society jointly while applying for Identity Cards is enclosed herewith. The same may be circulated to all concerned Architects and the Co-operative Housing Societies for submitting it duly completed before applying for occupation certificate.

Sd/
Chief Executive Officer

SLUM REHABILITATION AUTHORITY

Circular No. 14

No. SRA/ChE/43
Date : 3 April, 1998

C I R C U L A R

The staff is aware that C.E.O.(S.R.A.) has introduced a new system of submission of Annexure – II which is to be filled in by the office bearers of the Society / Developer / Owner to C.E.O.(S.R.A.), who in turn will forward these papers to the respective Competent Authority for getting this Annexure – II certified. In the said format, one column is kept for consent of the slumdwellers and his signature.

There is a provision under Appendix IV of 1.6 that the individual agreement shall be entered into by the Owner / Developer / Co-operative Housing Society / NGO with the eligible hutment dwellers of each structure in the slums / pavements. If the individual agreement is submitted at the time of submission of proposal, there is no need to insist upon the consent or signature of the slumdwellers in the format of Annexure – II. It is learnt that some of the staff members are insisting on such signature, even when individual agreement are submitted at the time of submission of plan, which is not necessary. The staff working in SRA should therefore, take note of these instructions and such insistence on the part of the staff is unwarranted.

Owner/Developer/CHS/NGO may be instructed to submit agreement in chronological order, as per the consent filed in Annexure – II which he submits alongwith the proposal.

Sd/
Chief Engineer (SRA)

SLUM REHABILITATION AUTHORITY

Circular No.16
97/98

No. SRA/F.C/1514
V Floor, Griha Nirman Bhavan,
Bandra [E], Mumbai – 400 051.

C I R C U L A R

- Sub : Payments of deposit and infrastructural charges to Slum Rehabilitation Authority and instalments in payments facility.
Ref : 1. Circular No. 1 – SRA/DyCE – 1426 dated 29th Nov, 1996.
2. Circular No. 2 – SRA /FC/1372 dated 25th Nov, 1997.

The developers implementing Slum Rehabilitation Schemes are given facility in the payment of

[i] Maintenance deposit and [ii] Infrastructural development charges vide Circular No.7 under reference to relieve them to some extent of the hardships faced by them due to depressed financial conditions of the market. However, while giving this facility in payment, two prescribed conditions to be fulfilled are [a] the developer on the due date and at the start must pay 5 percent of the calculated amount due or minimum Rs. One Lakh and [b] Pay 16 percent p.a. interest at simple interest rate on the remaining amounts time to time after the respective due dates.

The issue of fixing the minimum amount, period and collection of interest on deferred payment was under consideration of the Authority. After careful consideration, the Chief Executive Officer of the Authority has decided to prescribe following limits in case of deferred payments.

- [i] Minimum amount of deferred payment to be Rs. One Lakh.
- [ii] Payments may be deferred either for three months or for six months maximum at a time from the due date.
- [iii] The developer shall pay full interest for the period of minimum 4 months and amount of deferred payment at 16 percent p.a. simple interest rate in advance at the time of availing of the facility. The interest rate of MRTP charges is 18 percent at simple interest rate.

The facility of deferred payments is available only in respect of payments of [1] Maintenance deposit [2] Infrastructural development charges and [3] Development charges applicable as per Section 124 of MRTP Act.

Sd/
Chief Executive Officer

SLUM REHABILITATION AUTHORITY

Office Order:-

SRA/FC/
Date : 4.8.98

Sub : Procedure for watching recoveries.

Ref : 1. Circular No. 7
2. Circular No. 16

Developers implementing S.R. Schemes are given facilities of deferrment of payment of [1] Maintenance charges [2] Infrastructural developments deposit and [3] Development charges under Section 124 of the MRTP Act vide circulars under reference at Sr. No. 1 and Sr. No.2. The developers are required to pay minimum three month interest in advance on the balance amount of any instalment not paid on due date at the rates spelt out in the circulars. These powers are exercised at the level of the Executive Engineers in the Authority. The matter of laying down the procedure of collecting and watching the recovery of the principal amount and interest was under consideration of the Authority.

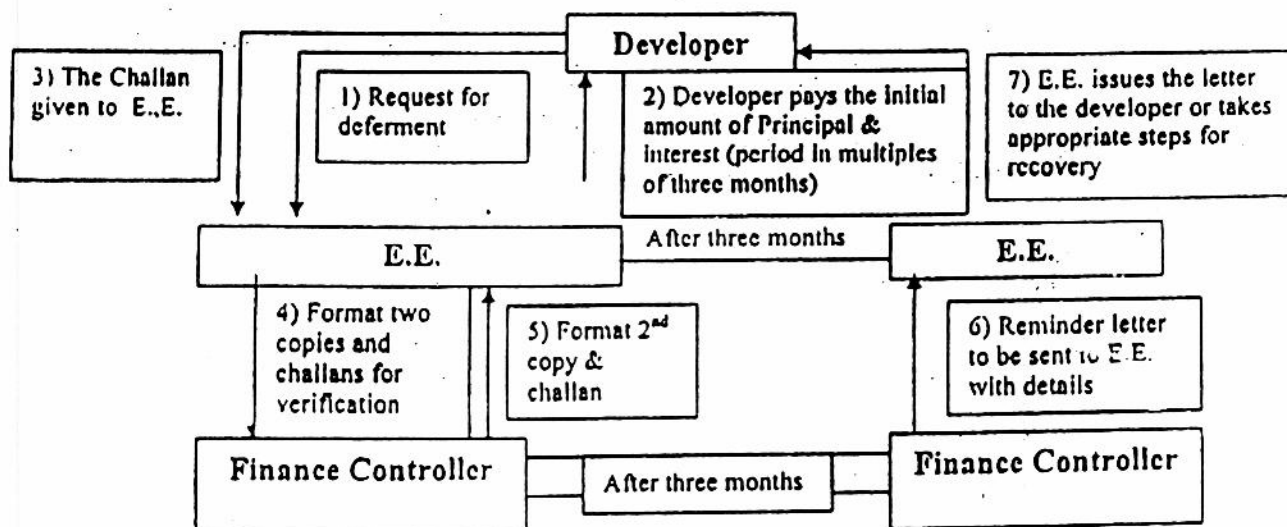
The Chief Executive Officer, S.R.A. hereby prescribes following procedure for the purpose.

1. The Executive Engineer ordering deferrment on the request of the developer should fill up the format in duplicate appended to this office order and ask the developer to deposit the amount of interest for a minimum period of three months or multiples of three months from the due date.
2. The amount of principal and interest has to be deposited by the Developer in the form of a demand draft or pay order drawn on the Bank of Maharashtra in favour of Slum Rehabilitation Authority and be deposited in the respective account head of S.R.A. in Bank of Maharashtra, Bandra.
3. After the payment into the Bank, both copies of the prescribed form A alongwith the challan be sent to the Finance Section of the Authority. The Finance Section will retain the first copy of the Form A and send the account copy to the Engineering Section alongwith two challans acknowledging that the note has been taken in the register maintained in the Finance Section.
4. The Finance Section will maintain a watch register and remind the Engineering Section of when an amount becomes due or the period expires. The Executive Engineer in turn may take steps to expedite the recovery of Principal amount or interest.
5. The facility of deferrment is applicable to only three category of payments as said in paragraph one. Hence, deferrment in other category of payment be stopped with immediate effect. The cases where deferrment has already been given should be reported to the Finance Section as per above procedure and be disposed off within one month from the date of issue of this office order.

Sd/

Chief Executive Officer

Schematic Diagram of Procedure for watching the recovery from the Developer



SLUM REHABILITATION AUTHORITY

Watching the recovery of amounts due from the developers for deferred payments.

1. Name of the developer
2. Name of the architect
3. C.T.S. No.
4. Name of the society
5. File No. of Eng. Section
6. File No. of Finance Section

6. File No. of Finance Section																	
Type of Charges	Basis of Calculation			No. of Inst.	Amt Due	Due Date	Amount paid			Amount Deferred	Period of Deferment	Int Due	Int Paid			Date of Reminder	Remarks
	Basis	Type	Rate				Amt	Draft No	Date				Amt	Draft No.	Date		
Maintenance Deposit @ Rs. 20,000/- per tenement	No. of Rehab Its	Resi Comm Ind.	_____ _____ _____	I			1) 2) 3) 4)						Amt	Draft No.	Date		
-do-	No. of Rehab Its	Resi Comm Ind.	_____ _____ _____	II			1) 2) 3) 4)										
Infrastructural development charges @ Rs.840 per sq.m.	Addl FSI	Resi Comm Ind.	_____ _____ _____	I			1) 2) 3) 4)										
-do-	Addl FSI	Resi Comm Ind.	_____ _____ _____	II			1) 2) 3) 4)										
MRTP Charges under Section 124 of MRTP Act.	Plot area	Resi Comm Ind.	_____ _____ _____	I			1) 2) 3) 4)										
-do-	Plot area	Resi Comm Ind.	_____ _____ _____	II			1) 2) 3) 4)										

C:\My Document\GRCU 10-200

Signature: _____

SLUM REHABILITATION AUTHORITY

Circular No.17
97/98

No. SRA/Ch.E./1882
V Floor, Griha Nirman Bhavan,
Bandra [E], Mumbai - 400 051.

C I R C U L A R

Sub : Implementation of Provision 3.12 of DCR 33[10].

As per the provision 3.12 of modified D.C. Regulation 33[10] sanctioned on 15.10.97, a minimum density of rehabilitation component on plot shall be 500 tenements / net hectare and if the number of tenements to be provided to existing eligible slumdwellers is less than the minimum 500 tenements / net hectare the balance tenements so constructed are required to be handed over free of cost to the Slum Rehabilitation Authority which shall use it for the purpose of transit or project affected persons or pavement dwellers of eligible slumdwellers from other slum.

In view of the above provision it has been observed that depending upon the size of the plot, implementation of D.P. Reservation and existing tenement density of slum the tenements so generated for PAP's are sometimes less than ten.

The matter was therefore discussed in Head of the Deptt. Meeting held on 28.7/98 with CEO [SRA] when it was opined that taking possession of few number of PAPs say less than 10 may not serve its purpose as it may be inadequate to accommodate such PAP tenements from a viable stretch of slum plot.

It has been therefore decided that if the PAP tenements generated in the slum rehabilitation scheme are less than 10. The developer will have to option to forego such PAP tenement construction and the corresponding sale component and in such cases tenement density marginally less than 500 rehab tenements per hectare will be accepted.

The above decision shall be implemented with immediate effect and can also be retrospectively applied to already approved SRA Scheme.

Sd/
Chief Engineer

SLUM REHABILITATION AUTHORITY

Circular No.18
97/98

No. SRA/Ch.E./1579
V Floor, Griha Nirman Bhavan,
Bandra [E], Mumbai - 400 051.

Date : 18 August, 1998

C I R C U L A R

For the purpose of swift and easy implementation of the Slum Rehabilitation Scheme and for the purpose of removing certain ambiguities in calculating FSI for balcony and staircase areas in SRD and SRA schemes the CEO, SRA is pleased to issue following guidelines / clarifications for information of all the concerned.

1. In old SRD scheme proposals where FSI consumed was 2.00 or more, balconies at the rate of 10 percent of respective floor area were not being permitted free of FSI. The same will now be permitted for free sale component in old SRD schemes on par with the SRA scheme proposals, without insisting for submission of revised Annexure - I.
2. In composite buildings, balcony to the extent of 10 percent of the floor area will be permitted free of FSI in the sale component. Such balconies need not be 10 percent of the respective floor area for only the sale component on the floor provided there is no open space between the sale component and the rehab component in the composite building.
3. Hypothetical balconies will be permitted in sale component on upper floors provided such balconies are above otla on ground floor with marginal open space distance of 1.5 mtr. However, in the case where shops are proposed projecting beyond building line, the first floor balconies will not be permitted.
4. As per the present practice temporary structure is permitted for a period of six months at a time not exceeding for a period of three years in aggregate, by charging six monthly fees. Now, fees for permitting temporary structures up to three years will be taken in advance while granting first permission and revalidation of such permission will be done as a routine matter, after every six months, without asking for the normal application for such removal from the Architect.
5. In old SRD schemes, premium for deficiency in open spaces and staircases will be charged at the rate of 100 percent of the then prevailing land rates as on the date of issue of LOI instead of present land rates. In SRA schemes, however, the same will continue to be charged at the rate of 10 percent of the present land rates.
6. If a phased programme for infrastructure development in the layout is submitted alongwith the layout plan entire deposit fee of the layout will be accepted and there is no need to obtain permission for paying layout charges at 10 percent at a time.
7. As per DCR 35 [2] [c] exclusion of areas covered by staircases from the FSI computation is at the liberty of the applicant. Hence, the same will not be insisted upon and will be excluded only if it is requested by the Architect / Developer. When

not excluded from FSI it will be considered as a part of built up area of the rehab component.

8. In case of proposals submitted under DCR 33 [14] for permanent transit camp the FSI in respect of SRA tenements [Rehab tenements] will be worked out by including the areas covered by balwadi, welfare centre, society office and passages.

Above guidelines / clarifications shall come into force with immediate effect.

Sd/
Chief Executive Officer

SLUM REHABILITATION AUTHORITY

Circular No.20
97/98

No. SRA/A.R./C.S./Registration/20/1998
V Floor, Griha Nirman Bhavan,
Bandra [E], Mumbai - 400 051.
Date : 18.9.1998

C I R C U L A R

Sub : Registration of Co-operative Housing Societies of Slumdwellers.

As of now, Assistant Registrar, Co-operative Societies (SRA) issues "name reservation" to the proposed society of slumdwellers in the initial stages of the proposal for slum rehabilitation. This is done on the basis of the details mentioned in the Annexure II regarding the land on which the scheme is to be undertaken and the proposed eligible members of the scheme. Certification / approval of the Annexure II is not insisted by the Assistant Registrar while issuing the "name reservation". This is done in order to enable the proposed society to process the sanction of Slum Rehabilitation Schemes.

After the name reservation is done, the proposed society applies to the Assistant Registrar in course of time, for registration of the society. Certification of Annexure II is invariably insisted at this stage, alongwith other necessary documents. Some proposed societies apply for regular registration immediately after the name reservation is done without taking any steps for actual implementation of the scheme. This issue was discussed with its pros and cons in the HOD meeting held on 14.9.1998 and it was decided that the regular registration of the co-operative housing society of slumdwellers should be done only after the "commencement certificate" for rehabilitation component is issued for the scheme, and not before.

Contents of this circular may be brought to the notice of all concerned.

Sd/
Chief Executive Officer

SLUM REHABILITATION AUTHORITY

Circular No.21
97/98

No. SRA/3007/98/AC
V Floor, Griha Nirman Bhavan,
Bandra [E], Mumbai - 400 051.
Date : 19.9.1998

C I R C U L A R

Sub : Agreements with the Slumdweller .

The issue of signing agreements by the Developer / Society with the slumdweller came up for discussion in the HOD meeting on 14.9.1998. Normally, agreements are signed by the proposed Society / Developer with the head of the slumdweller family. In fact, the provisions under Development Control Regulations require such individual agreements to be signed by the proposed Society / Developer jointly with the eligible slumdweller and his / her spouse. Upon discussions, it was decided that in future individual agreements should be got signed jointly as provided in the Regulation. In order to facilitate this, it would be better if name of the slumdweller alongwith his / her spouse is mentioned in the Annexure II itself against a single entry for the purpose of eligibility. The above procedure should be followed hereafter in compliance of the provisions in the Regulation.

Sd/
Chief Executive Officer

SLUM REHABILITATION AUTHORITY

CIRCULAR 22

No.SRA/DDTP/Circular/22/98
V Floor, Griha Nirman Bhavan,
Bandra (East), Mumbai 400 051.
Date:- 22.9.98

C I R C U L A R

Sub : Issuing of Identity Card to the slumdwellers who have occupied Rehab. Building.

Read : 1) This office circular No.SRA/Ch.Eng./3474/1513, dt. 23.12.97
2) This office circular No.DDTP/circular/13/98, dt. 24.3.1998.

An indemnity bond on Rs.100/- stamp paper by Architect and Chairman of the Co.-Op.Hsg.Society jointly was being insisted by this office at the time of applying for occupation certificate for the generation of identity cards. The said procedure has now been discontinued. However, at the time of applying for full/part occupation certificate it is necessary that the concerned Society/Developer has to submit the details of allotment of tenements to slumdwellers in the prescribed format enclosed herewith on their letterhead, duly signed, in Duplicate and state that the allotment is made only to those eligible hutment dwellers who have been certified in Annexure-II and with whom the agreements have been made.

The engineering branch will verify the names of allotment given reference to Annexure-II before issue of Occupation Certificate. After issue of occupation certificate the Engineering Branch will forward one copy of details of allotment submitted by the Society/ Developer to Planning Branch for the purpose of generation and issue of Identity Cards.

This circular will come into immediate effect and will apply to SRD/ SRA. Conversion schemes where occupation certificate has already been granted / yet to be granted.

In view of above, this office Circular no. DDTP circular/ 13/98, dt. 24.3.1998 shall be treated as withdrawn and cancelled.

Sd/
(Gautam Chatterji)

[ON SOCIETY /DEVELOPER 'S LETTERHEAD]

To,
Chief Executive Officer,
Slum Rehabilitation Authority,
Griha Nirman Bhavan,
Bandra [E], Mumbai 400 051.

Sub : Details of allotment of Rehab Tenements
[to be given while applying for part/full O.C.]

Sir,

We, the Developer, M/s.....
having office at / I, the Chairman of
C.H.Society of slumdwellers [Proposed / Registered] Shri
Age Residing at information as stated below.

1. Slum Rehabilitation Scheme / Slum Redevelopment Scheme of
Society [Prop/Regd] on C.S. No./C.T.S. Of Village
..... Tal..... Dist Mumbaiin
.....Ward of M.C.G.M. [admeasuring areasq.mt.] is approved
by S.R.D./S.R.A. under L.O.I./C.C. order No.
.....dt. There are
..... Rehab tenements andPAP tenements in the
approved scheme in bldgs.
2. Building for Rehab tenements is / are ready for occupation.
3. Possession of tenements is proposed to be given as per details
given below.

Sr. No	Bldg No. & Wing	Floor	Flet Shop No.	Carpet Area	User	Name of Kutumb Pramukh	Name Of Spouse	Reflected in Annex II at Sr.No.	Remarks

Yours faithfully,

()

Chairman/Developer

INDEMNITY BOND

We the
Architect of M/s.....
having office at.....and Chairman of C.H. Society of
slumdwellers (Proposed/Registered) Shri
Age.....residing at
give true and correct information as stated below.

- 1) Slum Rehabilitation Scheme / Slum Redevelopment Scheme of
.....Society (Prop/Regd) on C.S.No./C.T.S.....of Village
.....Tal.....Dist Mumbai , in Ward of
MCGM (admeasuring area.....sq.mt.) is approved by S.R.D./SRA under
L.O.I./C.C. order No.....dt.....There
areRehab. tenements and..... PAP tenement in the
approved scheme inNo. of bldgs.
- 2) TheNo. of buildings for.....Rehab. tenements is are ready for
occupation.
- 3) Possession ofNo. of tenements is proposed to be given as per
List enclosed, duly signed and stamped.(List is part of this Indemnity Bond.)
- 4) We State that the above listed slumdwellers were held eligible as per Annex.-II
issued by Additional Collector(Encroachment)/W.O./MHADA vide his letter
No..... dt.....
- 5) We further state that if the society is not registered under the Maharashtra Co-
operative Societies act, 1960, the same will be registered within three months
- 6) We are aware that if the possession is given to a wrong person who is not entitled to
get the rehab. Tenement, the same would vest with SRA and if we could not give
vacant possession of the said tenement to SRA, equivalent built up area will be
deducted from our sale component.
- 7) We further state that if the above conditions are not fulfilled and if any legal dispute
arises between the non-eligible occupant and the society, we will bear the cost of
litigation / legal consequence at our own cost till the tenement is got vacated.
- 8) We the.....Architect and Chairman of Society solemnly
Indemnify as above.

Place :

Date :

(

)

(

)

Architect

Chairman

C:\My Document\CIRCULAR.DOC

झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण

परिपत्रक क्र. २३

१९९८-९९

क्र. एस.आर.ए/एफ सी/परि-३/२२४१/९८

दिनांक : २०.१०.९८

परिपत्रक

विषय : झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाकडे विकासकाकडून जमा होणाऱ्या रु. २०,००० प्रती सदनिका या रकमेच्या वापराच्या नियोजनाबाबत.

सुधारित विकास नियंत्रण नियमावली ३३(१०) च्या परिशिष्ट IV मधील कलम ९.१ नुसार झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेतील पुनर्वसन सदनिका, बालवाडी व समाजमंदीर यामागे प्रत्येकी रु. २०,००० याप्रमाणे, योजनेच्या विकासकाने, या योजनेतील इमारतीचा राहण्याचा दाखला घेण्यापूर्वी झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाकडे संपूर्ण रकम जमा करावयाची आहे. संबंधित योजनेतील मूळ झोपडपट्टीवासीयांची सहकारी गृहनिर्माण संस्था स्थापन झाल्यावर त्या संस्थेमार्फत, उपरोक्त प्राप्त झालेल्या रकमेवरील व्याजातून सर्व पुनर्वसन सदनिकांच्या देखभालीच्या खर्चाचा/कराचा बोजा भागविण्याचे अभिप्रेत आहे. या रकमेवर कमीतकमी १० वर्षे झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाचे नियंत्रण राहून त्यावर प्राप्त होणाऱ्या व्याजाचा विनियोग झोपडपट्टी पुनर्वसित झालेल्या झोपडपट्टीवासीयांच्या पंजीकृत सहकारी गृहनिर्माण संस्थेस करता यावा या हेतूने खालील प्रमाणे सूचना प्रसारित करण्यात येत आहेत.

१. झोपडपट्टीवासीयांच्या सहकारी गृहनिर्माण संस्थेने, त्यांना रहिवासासाठी ओळखपत्राचे वाटप झाल्याचे व सहकारी गृहनिर्माण संस्था पंजीकृत झाल्याचे प्रथम झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणास कळवावे. तसेच विहित नमुन्यात (नमुना 'A' सोबत जोडला आहे.) ठेवीच्या रकमेची मागणी करावी.
२. उपरोक्त सूचना प्राप्त झाल्यावर झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाने संबंधित सहकारी गृहनिर्माण संस्थेस(पदधिकाऱ्यांना) पंजीकरण प्रमाणपत्र व सदस्यांच्या अधिकृत यादीसह कार्यालयात पाचारण करावे.
३. विकासकाकडून जमा करण्यात आलेल्या देवबहाल ठेवीच्या रकमेची अधिकृत यादीतील सदस्य संख्येच्या प्रमाणात, त्या संबंधित सहकारी संस्थेचे ज्या राज्य सहकारी बँकेच्या शाखेत खाते उघडण्यात आले आहे त्या शाखेवर, १० वर्षांसाठी वार्षिकीतून रकम डिर्नालीतून वाचवली जावती.

झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण व संबंधित सहकारी गृहनिर्माण संस्था यांच्या संयुक्त नावे घेण्यात यावी. ही पावती झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाकडेच वित्त विभागात ठेवण्यात यावी.

४. ही पावती घेताना बँकेस वित्त विभागाने खालील सूचना द्याव्यात

- अ) जमा रकमेवर अर्जित झालेले तिमाहीचे व्याज नियमितपणे बँकेकडून संबंधित सहकारी गृहनिर्माण संस्थेच्या खात्यावर जमा करण्यात यावे.
 - ब) इतर रक्कम ज्या प्रमाणे काढली जाते त्याप्रमाणेच या व्याजाची उचल करण्याचे अधिकार संबंधित सहकारी गृहनिर्माण संस्थेस राहतील.
 - क) संबंधित सहकारी गृहनिर्माण संस्थेने मागणी केल्यावर बँकेने सहकारी संस्थेस नियमितपणे हिशोब द्यावेत.
 - ड) दहा वर्षांच्या कालावधीनंतर सदर पावतीची रक्कम सहकारी संस्थेच्या नावे जमा करावी. त्याकरीता सहकारी संस्थेने प्राधिकरणाकडे अर्ज करावा म्हणजे पावती सहकारी संस्थेस हस्तांतरित करण्यात येईल.
५. सहकारी संस्थेने त्यांच्याकडे प्राप्त होणाऱ्या विज बिले, पाण्याची बिले, प्राॅपर्टी टॅक्स, लिजरेट इ. भागविण्यासाठी या व्याजाच्या रकमेचा वापर करावा. १० वर्षांनंतर झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण व सहकारी गृहनिर्माण संस्था यांच्या संयुक्त नावावर असलेली पावती वटविल्यावर प्राप्त होणाऱ्या रकमेचा व वापराचा सर्व हक्क त्या संस्थेचा राहील.
६. या सूचना व विहित पद्धती तात्काळ अंमलात येईल.

सही

मुख्य कार्यकारी अधिकारी

SLUM REHABILITATION AUTHORITY

No. SRA/FC/5/98/2231
V Floor, Griha Nirman Bhavan,
Bandra [E], Mumbai - 400 051.

Date : 20.10.1998

Office Order -

Subject : Procedure for taking and issuing a Term Deposit Receipt of maintenance deposit in the joint name of SRA and Co-op Housing Society.

Ref : SRA Circular No.23 dated 20.10.1998.

In pursuance of the Circular No. [Marathi] dated 20.10.98 related to the subject, the Chief Executive Officer, Slum Rehabilitation Authority, hereby lays down the procedure to be followed when an application of any society for the purpose, is received in the Finance Section of SRA.

1. An application number may be allotted to the application and it should be entered in a separate register maintained for the purpose.
2. The application is then, required to be sent to the Engineering Section for certifying the amount deposited by the developer with the SRA, in respect of the project to which the application relates. Concerned Executive Engineer will fill in the information in the prescribed space in the verification sheet on the reverse of the application form and sign it in affirmation.
3. The application is then, required to be sent to the Assistant Registrar, Co-op. Housing Societies by the Executive Engineer directly. He has to verify the information given by the society from the record maintained by him and sign in affirmation. He should then send it to the In-charge, Identity cards, to deal with the related part of the verification sheet.
4. The In-charge, Identity cards, after verification of the number of the identity cards actually issued and after signing the verification sheet, will finally send the application to the finance section for further processing.

5. The Accounts section under the finance controller will verify the balance at the credit of the developer for that particular scheme and pass an order of payment in favour of the District Central Co-op. Bank where the account of the society is maintained, of the amount proportionate to the actual occupancy by the eligible members of that society, to obtain a term deposit receipt of the amount for a period of ten years. The Bank will be instructed to credit the amount of interest accrued to the society's account as laid down in the circular under reference.

All concerned sections of the Slum Rehabilitation Authority are instructed to maintain their records up to date so that payments to the societies could be made expeditiously without causing any inconvenience to them. While handling the application, it may also be seen that the application, which is a very important and permanent document, is not spoilt due to ill-handling or careless handling.

The above instructions will come into force from the date of this order.

Sd/
Chief Executive Officer

SLUM REHABILITATION AUTHORITY

Circular No.24
97/98

V Floor, Griha Nirman Bhavan.
Bandra [E], Mumbai - 400 051.
Date : 11.11.1998

C I R C U L A R

Sub : Office Automation / Computerization - updation of Data.

In the month of October 1998 Slum Rehabilitation Authority published a booklet named "*Slum Rehabilitation - the steady progress continues....*" informing about the progress of the S.R. Schemes. During the preparation / compilation of material for the said booklet all the Data Sheet were got updated from Engineering Section and subsequently updated in the computer.

Now subsequent to the publishing of the booklet with a view to update the data in the computer all the concerned Junior Engineers and Sub Engineers are herewith directed to follow scrupulously the procedure outlined below :-

- 1) Software consultant Shri Madhukesh will give the printouts of the Data already entered into the computer upto October 1998, to the Engineering wing. The concerned Junior Engineer / Sub Engineer shall update / correct the data in these sheets as of date of correction / updation and hand it over to Clerk Shri Naik / Shri Bande.
- 2) All Junior Engineers / Sub Engineers will also fill up data sheets for any new schemes approved during the period from October 1998 to the date of filling up data sheets and hand it over to Clerk Shri Naik / Shri Bande.
- 3) Clerk Shri Naik and Shri Bande shall ensure the updation of data register (Red Register) and then forward the data sheet to Miss Sushma of Computer Division, who shall in turn ensure that the above updated / corrected and new data sheets are entered into the Software / Computer.

This procedure has to continue till further orders.

The above work shall be completed within a week of the date hereof failing which the concerned staff will be held responsible and adverse action taken against them.

Sd/
Chief Executive Officer

SLUM REHABILITATION AUTHORITY

Circular No.25

No. SRA/Ch.E/3386
5th floor, GrihaNirman Bhavan,
Bandra (E), Mumbai - 400 051.
Date : 12 November, 1998

Corrigendum to the Circular No.18.

In circular No.18, issued under No.SRA/Ch.E/1579, dtd. 18.8.1998 item No.6 shall be substituted by the following.

- “(6) If a phased programme for infrastructure development in the layout is submitted alongwith the layout plan, layout deposit equal to 10% of layout deposit will be accepted and there is no need to obtain permission for paying layout charges at 10% ”.

sd/

Chief Executive Officer

झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण

परिपत्रक क्र. २६

१९९८-९९

क्र. झोपुप्रा/सचिव/परिपत्रक/७०९/९८

५वा मंजला, गृहनिर्माण भवन,
वांद्रे (पूर्व), मुंबई - ४०० ०५१.

दिनांक : २४.१२.९८

परिपत्रक

वषय : झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना -

पात्र झोपडपट्टीधारकांने विकासकाबरोबर करावयाचा कराराचा मसुदा.

वृहन्मुंबईतील झोपडपट्टीवासीयांना स्वतःची स्वयंपूर्ण अशी २२५ चौरस फूट क्षेत्रफळाची सदनिका मोफत उपलब्ध होण्यासाठी शासनाने झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना तयार केली आहे. झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणामार्फत या योजनेची अंमलबजावणी व संनियंत्रण करण्यात येते. प्राधिकरणाकडे प्राप्त होणाऱ्या पुनर्वसन योजनांना प्राधिकरणाकडून मंजूरी प्रदान करण्यात येते. त्याशिवाय, अशी योजना तयार करण्यासाठी झोपडपट्टीवासीयांना, विकासकांना व सर्व संबंधितांना प्राधिकरणाकडून संपूर्ण मार्गदर्शन देण्यात येते.

झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना तयार करण्यासंबंधीच्या प्रक्रियेचा एक भाग म्हणून प्रथम झोपडपट्टीवासीयांनी एकत्र येऊन योजनेची पूर्वतयारी करणे आवश्यक आहे. त्याचवेळी प्रत्येक पात्र झोपडपट्टीधारकांने विकासकाबरोबर एक करार करणेही, योजनेच्या तरतुदीप्रमाणे, आवश्यक आहे. करार कसा असावा, या संबंधीच्या मार्गदर्शनासाठी बऱ्याच झोपडपट्टीधारकांनी सातत्याने विचारणा केली आहे. हे लक्षांत घेवून झोपडपट्टीधारक व विकासक यांचेमध्ये करावयाचा कराराचा मसुदा, प्राधिकरणाने शासनाच्या मान्यतेने, तयार केला आहे. हा मसुदा सर्व संबंधितांना सुलभतेने उपलब्ध व्हावा अशी प्राधिकरणाची भूमिका आहे. प्राधिकरणाने हा मसुद्याच्या प्रती प्रत्येकी रु. ५ एवढ्या अल्प किमतीत, लेखा, विक्रीसाठी उपलब्ध आहे.

सही/

सचिव

SLUM REHABILITATION AUTHORITY

Circular No 27
1999-2000

No.SRA/Ch.E/Conversion
5th Floor, Griha Nirman Bhavan,
Bandra (East) Mumbai 400 051.

C I R C U L A R

Sub : Conversion of old approved SRD schemes to new SRS schemes under the provisions of clause no. 10.1 of Appendix - IV of finally approved (8.6 of draft DCR) DCR 33(10).

A circular bearing no. SRA / Dy.CE / 2143 dated 16.10.1997, Circular no. 6 of 1997 - 98, was issued by this office prescribing conditions and the procedure for conversion of approved SRD scheme to SRA scheme.

In the said circular, in cases where rehab to sale ratio was higher than the SRA norms, the same ratio was allowed to be retained while conversion. But the extent of utilization of free sale built up area, so generated because of conversion, in situ and the extent to which TDR would be permissible, was not stipulated. In the Development Control Regulations sanctioned on 15.10.97, DCR No. 33(10), Appendix IV, Clause 3.9 permits utilization of FSI lesser than 2.5 in situ and balance in the form of TDR because of height restrictions, uneconomical site conditions, etc.

This office is receiving some applications for utilization of lesser FSI than 2.5 in situ and balance in the form of TDR as provided in clause 3.9. It has been therefore felt necessary to lay down the conditions for utilization of free sale component in situ and in the form of TDR in cases of conversions where ratios higher than the SRA norms have been retained.

This circular is therefore being issued to stipulate the conditions which are as given below :-

- a) All slumdweller's eligible on the basis of Electoral Roll of 1.1.95 should be accommodated. The developer / society should submit the list of beneficiaries certified by Competent Authority with reference to the Electoral Roll of 1.1.95.
- b) The developer / society may at their option provide Balwadi, Welfare and Society Office in the rehab component of the approved society. However, if it is technically feasible, efforts should be made to provide same.
- c) If the tenements density is less than that prescribed under D.C. Regulation the developer may at his option provide the PAP tenements to that extent.
- d) The developer will be required to provide constructed amenities / reservations as per that approval given to SRD scheme.

- e) The scheme should be free housing scheme and amount taken from the slum dwellers in the form of contribution or in any form should be returned. The developer should submit a registered undertaking to that effect.
- f) The developer should be agreeable to pay the amounts decided in Clause 9.1 towards maintenance charges per rehab tenement and infrastructure charges per sq.mts. for the area over and above the normal permissible FSI of the zone.
- g) If the work is already in progress under SRD scheme with carpet area less than 225 sq.ft. the developer need not provide 225 sq.ft carpet area. However, if it is technically feasible, efforts should be made to provide the rehab tenements with carpet area of 225 sq.ft.
- h) In view of the fact that ratio between rehab to free sale component is being allowed to be retained as per the old SRD approval, the developer will not be entitled to get free sale area and/or TDR against the construction of amenities / reservations as mentioned in (d) above. The developer will be required to construct the above amenities / reservations as approved under SRD Scheme and hand it over free of cost to MCGM / Public Body / SRA as the case may be
- i) If any additional rehab area on account of -
 - i) Balwadi, Welfare Centre or Society Office,
 - ii) increase in the built-up area of rehab in order to provide 225 sq.ft. carpet area tenement and
 - iii) extra rehab tenements including PAP tenements over and above the rehab area approved under SRD scheme is provided in the conversion scheme then the developer will be entitled for additional free sale area in the ratio mentioned in Clause 3.3 to 3.5 of Appendix IV of DCR 33(10) only.
- j) Out of the free sale built - up area made available to the developer, the developer will be compulsorily required to construct the part of free sale built-up area in situ at site with minimum area equivalent to zonal FSI of the said sub-divided plot for free sale area. For this purpose, the plot which is not used for rehabilitation or reservation purpose as per the approved layout, the same shall be regarded as sub-divided plot for free sale area subject to the condition that the sub-divided rehab plot should have the minimum tenement density as provided in Clause 3.12 of Appendix IV of DCR 33(10).
- k) If the developer wants to have TDR for the balance free sale area he will have an option to claim the TDR first and then construct in situ or in any combination as per the conditions laid down in Clause 3.9. TDR, however, can be claimed for the free sale over and above the area to be constructed in situ as mentioned in (j) here above.
- l) Architect and Developer should submit their conversion proposal on the basis of above Policy and Engineering Staff should scrutinize the proposal accordingly.
- m) This policy shall also apply to all such schemes which have already been converted to SRA schemes.

This circular has been issued after CEO/SRA's approval.

Sd/
Chief Engineer

SLUM REHABILITATION AUTHORITY

Circular No 28

5th Floor, Griha Nirman Bhavan,
Bandra (East) Mumbai 400 051.
Date :-15.6.1999

C I R C U L A R

Sub : NOC from Land Owning Authorities for the Slum Rehabilitation Scheme under Clause 2.8 of DCR 33(10).

Proposals for Slum Rehabilitation schemes are being approved on public land after Annexure II is issued by respective Land Owning Authority. As per the provision of Clause 2.8 of Appendix IV of DCR 33(10), after the approval is given to Slum Rehabilitation Scheme, No Objection Certificate for building permission of the Land Owning Authority shall be given in respect of the said slum occupied public land within the period, it shall be deemed to have been given. In view of the said provision it is now decided to refer the LOIs to such Land Owning Authority for obtaining NOCs.

- 1) Where new Slum Rehabilitation Scheme is approved and LOI is issued, a copy of LOI along with location plan (1:1000) and block plan (1:1500 scale) showing plot boundaries, shall be forwarded to Land Owning Authority. The letter to the Land Owning Authority shall be as per the draft letter no. 1 enclosed.
- 2) In cases of already approved schemes under SRA regulations , a copy of LOI alongwith plan showing location and block plans showing plot boundaries shall also be forwarded to Land Owning Authority. The forwarding letter shall as per the draft letter no. 1A enclosed herewith.
- 3) For the old schemes, approved under SRD regulation, NOC from the Land Owning Authority shall not be insisted.

In cases of 1 and 2 above, after the expiry of 30 days period the Land Owning Authority shall be intimated about the deemed NOC by writing a letter to the Land Owning Authority as per the draft no. 2 enclosed herewith with a copy to the developer for information.

All the staff working in the Engineering Section shall take note of the above procedure.

Sd/
Chief Executive Officer

SLUM REHABILITATION AUTHORITY

V Floor, Griha Nirman Bhavan,
Bandra (E), Mumbai - 400 051.
Date :

To,

Sub :

Sir,

Please find enclosed herewith the Letter of Intent issued to M/s _____ for Slum Rehabilitation Scheme on the land belonging to _____ as shown bounded red on the accompanied land. The Letter of Intent has been issued on the basis of Annexure II issued by _____. It has been reported that for entering into land transaction deals by the developer with concerned people it is necessary to have formal No Objection Certificate for the proposed building on the land under reference being developed in accordance with the Annexure II issued by _____.

Under the Provisions of D.C.R. 33[10], Appendix IV, Sub Clause 2.8, the No Objection Certificate for the building permission shall be given by the Land-owning Authority in respect of slums located on lands belonging to any department, undertaking, agencies of State Government including MHADA or any local Self Government such as B.M.C. within 30 days after the intimation of such approval of the project. In the event of such No Objection Certificates not being given within the stipulated period it is deemed to have been given. In view of the said provision, I have to request you to process the grant of formal NOC for the proposed SRS within statutory period if nothing is heard from you with one month from the date of the issue of this letter it would be deemed that No Objection Certificate has been granted to the developer in view of the developer as per the deeming provision explained above.

Yours faithfully,

C:\My Document\CIRCULAR.DOC

SLUM REHABILITATION AUTHORITY

Circular No 29
1999-2000

No.SRA/FC/REC/973-A
5th Floor, Griha Nirman Bhavan,
Bandra (East) Mumbai 400 051.
Date :-9.4.1999

C I R C U L A R

Sub : Computation of the amounts of (1) maintenance deposits and (2) infrastructure charges receivable from the developers.

Ref : SRA Circular No. 7 of 1997-98, circular no. 16 of 1998-97.

The circulars under reference were issued to lay down the schedule for recovering the statutory dues payable by the developers to the Slum Rehabilitation Authority. The deferment in case of infrastructure charges was to be allowed from the date of the issue of the C.C. for construction. However, as the charges were to be recovered on the additional FSI sanctioned over and above the permissible FSI of the zone, the demand was not made till the permissible FSI in the scheme reached.

Henceforth the demand should be made on the developer at the time of issuing the commencement certificate of construction of sale.

This circular comes into force w.e.f. this date.

Sd/
Chief Executive Officer

SLUM REHABILITATION AUTHORITY

Circular No 29 A
1999-2000

No.SRA/FC/REC/973-A
5th Floor, Griha Nirman Bhavan,
Bandra (East) Mumbai 400 051.
Date :-9.4.1999

C I R C U L A R

Subject : Computation of the amounts of [1] maintenance deposits and [2] infrastructure charges receivable from the developers.

Ref : SRA Circular No. of 1997-98, Circular No. 16 of 1998-99.

The circulars under reference were issued to lay down the schedule for recovering the statutory dues payable by the developers to the Slum Rehabilitation Authority. The deferment in case of infrastructure charges was to be allowed from the date of the issue of the C.C. for construction. However, as the charges were to be recovered on the additional FSI sanctioned over and above the permissible FSI of the zone, the demand was not made till the permissible FSI in the scheme reached.

Henceforth the demand should be made on the developer at the time of issuing the commencement certificate of construction irrespective of whether it is of sale or rehab.

This circular comes into force w.e.f. this date.

Sd/
Chief Executive Officer

SLUM REHABILITATION AUTHORITY

Circular No 30
1999-2000

No.SRA/Engg./3052
5th Floor, Griha Nirman Bhavan,
Bandra (East) Mumbai 400 051.
Date :-27.9.1999

C I R C U L A R

Sub: - Clubbing of two schemes approved under S.R.D.
& S.R.A. as per Provision 7.8 of sanctioned D.C. Rule 33(10).

In view of the provision 7.8 of sanctioned D.C.rules the developers have been requesting for allowing clubbing of slum schemes approved under old S.R.D.rules with those approved under new S.R.A.rules so as to avail the benefit of interchanging the Rehab. & Sale components within the schemes without exceeding the F.S.I. of 2.5 on the respective plot.

One such case requesting clubbing of one S.R.D.scheme of Bandra with one S.R.A.scheme of Santacruz of one of the same developers was therefore discussed in detail in H.O.D.meetings held on 13-7-99 & again on 17-7-99. The general opinion was that, in view of the provision 7.8 of sanctioned D.C.rule 33(10) the clubbing of slum schemes (of the same developer) approved under S.R.D.& S.R.A also can be allowed if the two schemes are in same Rehab: Sale ratio zone as laid down in the clause 3.3 to 3.5; so as to ensure that no sale F.S.I. get floated from higher ratio zone to lower ratio zone.

C.E.O. (S.R.A.) after careful consideration, has therefore approved the following policy for allowing clubbing of S.R.D.& S.R.A schemes as per provision 7.8 of D.C2.R.33 (10).

The clubbing of S.R.D.& S.R.A. schemes can be allowed provided,

- 1] The developer of both the schemes is same.
- 2] The schemes to be clubbed should be in the same Rehab: Sale ratio zone as laid down in clause 3.3 to 3.5 of sanctioned D.C. Rule 33(10).
- 3] The validity of the schemes to be clubbed is not expired and/or any of the schemes/project is not completed.
- 4] The ratio of Rehab: Sale in approved S.R.D. scheme shall be more or less the same with 10% plus or minus variation as per approved S.R.A.norms of that ratio zone.

- 5] The built up area interchanged in such schemes shall be equal, i.e. if 200 Rehab. tenements having Rehab. built up area as 5000 sq.mtr. are shifted to other site being clubbed then sale area of 5000 sq.mtr. shall be shifted to first site there by [in lieu of Rehab. area) keeping F.S.I. on sites of either schemes as the same as before shifting of Rehab./Sale built up areas.
- 6] The inter changing of Rehab. & Sale components in both the schemes can be allowed without insisting for revised Ann.-I for S.R.D.scheme; provided the F.S.I. on the respective plot does not exceed approved F.S.I. in the respective schemes.
- 7] The total sale area of the schemes to be clubbed including T.D.R. generated if any; shall remain the same even after clubbing.
- 8] The consent of the slum dwellers affected by clubbing and interchanging of Rehab. & Sale components shall be submitted.
- 9] The mandatory benefits such as maintenance deposit of Rs.20,000, Free housing, Tenement of carpet area of 225 sq.ft. etc. shall be made available to the 2slum dwellers affected by clubbing of the schemes.
- 10] No extraordinary concessions in open space requirements or condonation of parking shall be allowed for construction of additional sale area that may be available due to clubbing.

This policy which is approved by C.E.O.(S.R.A.), shall come into force with immediate effect .

Sd/
E.E.(S.R.A.)II

SLUM REHABILITATION AUTHORITY

Circular No 31

No.SRA/Engg./Circular/3693
5th Floor, Griha Nirman Bhavan,
Bandra (East) Mumbai 400 051.

C I R C U L A R

Sub : Recovery of premium for condoning deficiency in
required open spaces for proposed sale buildings.

In view of provision of DCR 33(10) – Appendix IV – Clause No. 6.25, which is in operation due to Government Order dated 15.10.99 and 6.2.97, certain relaxation in bldg and other requirements can be granted for sale bldg by recovering 10% of normal premium. Sale bldg in S.R. Schemes are accordingly being approved condoning the deficiency in requirement of marginal open spaces by recovering premium. While working out the premium, the required land component against deficiency is multiplied by land rates issued by MCGM from time to time. 10% of such normal premium is charged as condonation premium in S.R. Scheme. The Slum Redevelopers' Association has represented the matter stating that since such condonation of deficiency is related to land available for development, the premium so calculated shall be corrected by dividing the land rate / premium by floor space index proposed to be used on site. It was also represented that MCGM has been following the same practice.

The matter was discussed in detail in Grievances Redressal Cell meeting and it was felt that there is logic behind calculating the premium for deficiency in open spaces on the basis of rate of land component i.e. land rate divided by FSI permitted on plot. The formula for working out condonation premium therefore was finalised as under :-

$$\text{Premium} = \frac{10\% \times \text{deficiency in open spaces for all floors} \times \text{Land rate}}{\text{FSI permitted on plot}}$$

All staff working in SRA are requested to take note of above decision.

Sd/
Chief Executive Officer

SLUM REHABILITATION AUTHORITY

Circular No. 33
1999-2000

SRA/Eng/4304
Date: 14.12.1999

C I R C U L A R

Sub: Levy of Development Charges /imposing interest on deferred
part/balance payment.
Ref: Circular No.16 dtd. 8/8/98.

As per Section 124E-3 of M.R.T.P. Act 1966, there is clear mention that "the amount of development charges as shown in the notice of assessment shall be paid within 30 days of the date of receipt thereof by such person and where the amount has not been so paid or has been partly paid, an interest at the rate of eighteen percent per annum upon any amount out standing shall be payable from the date immediately following the date of payment of such amount".

It is also observed that the Govt. directions U/s. 154 of M.R.T.P. Act and Memorandum dtd. 29.6.94 is allowing to pay the development charges in two stages; 50% at the time of plinth C.C. and 50% at the time of further C.C.

It means that we have to recover 50% of the development charges at the time of plinth C.C. and 50% at the time of further C.C. Rate of interest however, continues to be 18% as per M.R. & T.P. Act 1966 on the charges due but not paid. However, the 1st installment of development charges i.e. 50% of the total has to be paid before grant of C.C. above plinth, where as second installment has to be paid before grant of sale OCC or TDR whichever is earlier.

As regards development charges against the land component, since development charges are not applicable to slum schemes, land component proportionate to sale area on site shall be worked out and development charges shall be recovered against such land component at the time of grant of plinth CC.

In view of the above Circular No.16 dtd. 8.8.98 issued by SRA stands modified accordingly.

Staff working in Engineering Section and Finance Section shall take note of above decision.

Sd/
CEO(SRA)

SLUM REHABILITATION AUTHORITY

Circular No. 34

SRA/ENGG/4410

C I R C U L A R

Sub:- Issue of Commencement Certificate for rehab bldg.

Presently CC for proposed Rehab bldgs. is being granted in two stages i.e. i) upto plinth ii) CC beyond plinth after checking the plinth and insisting stability certificate from RCC consultant, Civil Aviation NOC, Demarcation of D.P. reservation etc. The Slum Redevelopers Association has represented that full CC for rehab bldg. be issued in the initial stage itself as there is always a pressure to expedite the work of rehabilitation component and therefore the developers are forced to carryout work beyond the plinth level. It was also represented that during the progress of the work, the department may carryout checks for plinth etc. The representation was discussed in detail in the SRA grievance redressal meeting held on 30/10/99. It was then decided to follow the following line of action.

Whenever architect/developer desires to have the full CC for the rehab building in the initial stage itself, the same shall be granted subject to following conditions:

- 1) That as soon as plinth of rehab bldg. is completed the Architect will intimate the concerned officer and also submit stability report for the plinth structure.
 - 2) The Architect shall certify that the plinth is constructed as per approved plan.
 - 3) After submission of above documents further work can be commenced by the developer.
 - 4) If, however, there is any amendment to the approved plan, further work can be carried out only after amended plans are got approved from SRA.
 - 5) The architect shall arrange joint inspection with concerned JE/SE during course of construction for checking of plinth.
 - 6) The payment which may be due for full rehab bldg. shall be insisted at the time of grant of such full CC at initial stage.
 - 7) An undertaking from developer shall be insisted for compliance of conditions 1-4 before issue of such full CC and also for undertaking to demolish the bldg in part/full if so required if he fails to obtain Civil Aviation NOC for constructed height and also could not provide required open space from the plot boundary/demarcated reservation etc.
 - 8) In composite bldgs. and sale bldgs. however, the present practice of grant of only plinth CC initially will be continued.
- All staff working in Engineering section of SRA are requested to take note of above policy.

Approved by C.E.O.(S.R.A.)

Sd/
E.E.(S.R.A.)II

SLUM REHABILITATION AUTHORITY

Circular No. 35

SRA/ENGG/4587

Sub : Provision [2.2] of D.C. Rule 33[10] sanctioned dt. 15.10.97.

The Slum Rehabilitation Authority [S.R.A.] as a Planning Authority is accepting proposals for rehabilitation of slums, submitted by architects / developers on behalf of landowners / slumdweller. As a part of implementing one window system and to facilitate early approval of the scheme, while accepting the proposals; some documents which are basically needed for scrutiny [e.g. Annex II certifying consent etc.] are accepted without certification by the Competent Authority. Such documents are referred by S.R.A. to the concerned Competent Authority who is expected to complete the verification and certification within a reasonable period of time.

As per the provision 2.2 of D.C. Rule 3[10] "The approval to the projects shall be given by the S.R.A. within a period of 30 days of submission of all relevant documents and in the event of a failure by S.R.A. to do so, the said approval shall be deemed to have been given; provided the Project is in accordance with the provisions of the appendix".

It is, therefore, likely that the Architects / Developers may claim the "Deemed approval" after expiry of 30 days of acceptance of their proposal by S.R.A. The matter was, therefore, discussed in detail in H.O.D. meeting, when it was pointed out that the "deemed approval" could be claimed only after 30 days of submission of all the relevant documents necessary for scrutiny; which includes the Annex II certified by the Competent Authority.

It is, therefore, hereby clarified that whenever a proposal is accepted by the S.R.A.; the 30 days statutory period shall be counted from the date of receipt / submission of all the relevant approvals / N.O.C.'s from other competent authorities such as

1. Annex II issued by the concerned competent authority viz : BMC, MHADA, Addl Collr [Enc] etc. certifying the eligibility and 70 percent consent of the slumdweller and giving NOC for the implementation of the scheme.
2. D.P. and A.E.[Survey]remarks from BMC.
3. Clearance of Annex III, certifying the financial capacity of the developer by the S.R.A.
4. Specific remarks for CRZ wherever applicable.
5. Original Property Registration Card, not less than one year old.
6. Documents for right of access to the plot where the development is proposed.
7. Compliance of any other specific requirements, communicated by S.R.A.

The above clarification is issued with the approval of CEO [SRA] for the benefit of all those concerned.

Sd/
E.E.[SRA] II

C:\My Document\CIRCULAR.DOC

SLUM REHABILITATION AUTHORITY

Circular No. 36

SRA/ADM/WorkDistri/129
Date : 14.1.2000

C I R C U L A R

Sub : Inspection of documents, certified copies and procedure to deal with the applications.

Number of applications are received in SRA office asking for inspection of documents and for supply of certified copies of certain documents but the Staff concerned are not properly responding to those applicants and their applications are tossed from one desk to another because of no proper guidelines. This issue was therefore discussed at length in HOD meeting held on 22.12.1999 and it has been decided to issue following guidelines.

- A Inspection of any file or document may be allowed
- B Certified copies of those documents on demand be given subject to payment as given below :
- | | | |
|----|--|--|
| 1. | Inspection of Ann.II and its file. | Rs.150/- |
| 2. | Inspection of LOI and its file. | Rs.150/- |
| 3. | Inspection of IOD, C.C. & O.C. files | Rs.150/- |
| 4. | Issue of certified copies of LOI, IOD, C.C.,
O.C. and Ann.II. | Rs.25/- per page plus
copying charges at Rs.1 per
single page. |
| 5. | Issue of certified copy of approved plans
(to be traced by the applicant and certified
by any licensed Architect). | Rs.60/- per plan. |
3. Only bonafide person who is concerned with the scheme shall apply for such inspection/documents. Any proof such as ration card, electric bill etc. showing his bonafide may be accepted to prove his bonafide.

4. Procedure to be adopted in SRA office.

- i) All such applications shall be dealt by Shri.Gavas, City Survey Officer and they should be disposed off by him.
- ii) He may requisite any file or document to examine and to decide the charges to be levied.
- iii) In case of approved plans, and copies of LOI, IOD, CC etc. the application may be sent to the concerned Executive Engineer who should get certified the said documents by concerned A.E. and send back to C.S.O. for issue.
- iv) In case of any difficulty the C.S.O. should take instructions from Secretary or Chief Executive Officer.

Issued with due approval from C.E.O.

Sd/
DDTP & A.O.

झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण

परिपत्रक ३७

क्र.झोपुप्रा/सं.क्र.४०२/२०००/उजि/४०६

५वा मजला, गृहनिर्माण भवन,

वांद्रे(पूर्व), मुंबई-४०० ०५१.

दिनांक :- १०.२.२०००

परिपत्रक

विषय:- झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना

झोपडीधारकांच्या पात्रतेबाबत करावयाची कार्यवाही...

वृहन्मुंबईत सुरू असलेल्या झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेमध्ये सदनिका मिळण्यासाठी पात्रता ठरविण्याबद्दल प्राधिकरणाकडे बरीच निवेदन/अर्ज प्राप्त होतात व असे अर्ज ज्या योजना जुन्या आहेत व काही ठिकाणी इमारतीचे नांधकाम सुरू आहे त्या ठिकाणीच्या झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेमध्ये ही पात्रता ठरविण्यासाठी निवेदने प्राप्त होतात. काही झोपडीधारकांना अशी योजना सुरू करून त्याची अंमलबजावणी ते राहत असलेल्या झोपडीपट्टीमध्ये करण्यात येणार आहे याचीही माहिती नसते व झोपडीधारक अंधारात राहतात व प्रत्यक्ष झोपड्या हलविण्यास सुरूवात झाल्यावरच त्यांना याची माहिती होते व नंतर पात्रतेसाठी प्राधिकरण/ न्यायालये इत्यादी संस्थेकडे धाव घेतली जाते. अश्याप्रकारे योजनेची सुरूवात योग्य रितीने होत नसल्याने कालांतराने योजनेत अडथळा उत्पन्न होतो. तसेच योजनेत समावेश करावयाच्या झोपडीधारकांबाबत निश्चित संख्या उपलब्ध न झाल्याने वारंवार योजनेत बदल करणे भाग पडते. अश्या सर्व बाबींना आळा बसावा व अर्ज प्राप्त होण्याची संख्या जास्तीत जास्त किमान असावी यासाठी उपयायोजना करण्याचे विचाराधिन होते. यास्तव याबाबत पुढील प्रमाणे पध्दती अनुसरण्यात यावी असे मान्य करण्यात येत आहे.

ज्या झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेमध्ये परि-२ पात्रता यादीत अद्याप द्यावयाची आहे त्यामध्ये सक्षम अधिकाऱ्याकडून परि-२ प्राप्त झाल्यावर उपजिल्हाधिकारी, झोपुप्रा हे परि-२ ची एक प्रत संबंधित सहकारी संस्थेस पाठवितील व ती यादी विहित सूचनेसह संस्थेच्या कार्यालयात/ जागेवर प्रसिध्द करण्याबद्दल कळवितील व प्रसिध्दीचा अहवाल प्राप्त करून घेतील.

विहित सूचनेव्दारे संबंधित झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेच्या क्षेत्रातील जे झोपडीधारक अपात्र असतील अथवा ज्यांचा समावेश करण्यात आला नसेल अथवा निवासी-नि-व्यापारी अथवा निवासी ऐवजी व्यापारी गाळ्यासाठी पात्र करण्याबद्दल मागणी असेल तर असे झोपडीधारक नोटीस प्रसिध्द झाल्यापासून १ महिन्यात प्राधिकरणाकडे निवेदने योग्य त्या कागदपत्रासह सादर करतील.

- ❖ विहित मुदतीत सादर होणाऱ्या निवेदनांचाच फक्त विचार केला जाईल व त्यानंतर पात्रतेसंबंधित कोणताही निवेदनाचा विचार होणार नाही.
- ❖ ज्या झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेमध्ये परि-२ पूर्वीच निर्गमित करण्यात आले आहे. त्यामध्येही वरील प्रमाणे कार्यवाही करण्यात येईल व तशी कार्यवाही होईपर्यंत IOA दिले जाणार नाही.
- ❖ ज्या झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेमध्ये LOI, IOA देण्यात आले आहे त्यामध्येही प्रथम वरील प्रमाणे कार्यवाही करण्यात येईल व अंतिम निर्णय होईपर्यंत प्रमाणपत्र (CC) दिले जाणार नाही.
- ❖ वरील परिपत्रकानुसार करावयाची अंमलबजावणी सचिव/प्राधिकरण यांच्या देखरेखीखाली केली जाईल.

सही/
(गौतम चॅटजी)
मुख्य कार्यकारी अधिकारी

SLUM REHABILITATION AUTHORITY

Circular No. 38

No. SRA / Administrative / Circular / 413/ 2000

Date : 14 February, 2000

CIRCULAR

It has been observed that lot of references are coming from Hon. Minister for Housing and also from Hon. State Minister for Housing. These references are marked to the concerned branches in SRA for necessary action. It is advised that these references be entered into a separate register by the concerned branch and it should be seen that the said references are replied within a week possibly either in the form of interim reply or in the form of final disposal. A monthly statement of total number of references received and total number of references disposed of alongwith the list of pending references with date of its receipt may be prepared and given to Secretary without fail.

Issued by directions from Chief Executive Officer.

Sd/
Secretary

SLUM REHABILITATION AUTHORITY

Circular No. 38A

No. SRA/Engg/Circular/6190
Dated : 23 March, 2000

C I R C U L A R

Sub :- Deferment of payment of premium amount payable due to deficiency in open spaces and due to permitting staircase / lobby / lift built up area as free of F.S.I., etc.

Above matter regarding grant of concession in payment of premium amount was discussed in HOD dated 8.3.2000. It was decided that considering the present trend of market where there is more demand for ready flats, it is difficult for a developer to realise money from booking immediately on approval to the sale building plan. In most of the cases, where the amount of premium is heavy, the developers make a request for deferred payment so that they can use the said amount for completion of construction work of rehab buildings. Since SRA's interest is to facilitate early completion of rehab buildings in slum schemes rather than collecting money it was decided to grant such concessions in premium payments as and when demanded by the developers, as given below.

- 1) In case of premium for "deficiency in open space" commencement certificate may be granted upto such floors which otherwise do not need deficiency condonations. Full premium amount shall be recovered before grant of further commencement certificate. However, if the developer carries out work beyond granted commencement certificate said premium shall be recovered with 18% interest from the date of issue of I.O.A., before regularisation of work and grant of further commencement certificate.
- 2) In case of premium against grant of staircase / lift / lobby built up area as free of F.S.I., commencement certificate may be granted upto such floors which do not need such extra F.S.I. Full premium amount shall be recovered before grant of further commencement certificate. However, if the developer carries out work beyond the granted work under the commencement certificate, the said premium shall be recovered with 18% interest from the date of issue of I.O.A., before regularisation of work and grant of further commencement certificate.
- 3) In case of balcony enclosure charges, it shall be worked out while giving approval to the amended plans and shall be recovered before issue of occupation certificate.

Staff working in Engineering Section is requested to take note of above policy.

Sd/

Dy. Director of Town Planning

SLUM REHABILITATION AUTHORITY

Circular No. 40

No. SRA/Engg.Wing/7161
5th Floor, Griha Nirman Bhavan,
Bandra [E], Mumbai - 400 051.
Date : 15.5.2000

Sub : Statutory payments of Rs. 20,000/- and Rs.840/-.

Partial modification to Circular No. 7 dated 25.11.97.

Please read Circular No.7, dt.25.11.1997 (page no.50 of Guidelines) in which guidelines for payment of maintenance charges and infrastructure charges have been laid. Now that SRA has proposed to reduce the maintenance deposit amount from 20,000/- to 10,000/- and infrastructure charges from Rs.840/- to 560/- for suburbs and extended suburbs and now that there being slack in the property market, the developers are insisting for reduction in payment as proposed by Slum Rehabilitation Authority and to charge Rs. 560/- only after consumption of permissible zonal FSI on the site.

After careful examination and after discussing the issue in HOD meeting it has been decided to issue further clarification for that circular as given below :-

Regarding Maintenance Deposit Amount:-

The procedure of recovering the amount as laid down in Circular No. 7 dated 25.11.97 will remain the same. However total deposit amount for suburbs and extended suburbs will be Rs.10,000/- per tenement as approved by SRA subject to undertaking that if Govt. disagrees with SRA's proposal full Rs. 20,000/- will be paid. The proportionate amount will be recovered at stages as mentioned in the said circular dtd.25.11.1997 with necessary undertaking from the developer. However if the Govt. does not take decision in the matter then before grant of O.C.C. to sale building, entire amount as per Rs.20,000/- shall be recovered. For S.R.Schemes in Island city, there will be no change in the circular. The maintenance deposit will continue to be Rs.20,000/- per tenement and proportionate amounts will continue to be recovered at appropriate stages as per circular dtd.25.11.97.

Regarding Infrastructure Charges :-

In this case Rs.560/- per sq.mt. for proposals in subs / Ext. subs will be charged on built up area constructed beyond normally permissible f.s.i. of the zone in suburbs and extended suburbs as per SRA's proposal subject to an undertaking from the Developer that if Government disagrees with SRA's proposal full amount of Rs. 840/- will be paid. However first installment of Rs.400/- per sq.mt. need not be paid proportionately at the

time of C.C. of sale bldg if the full built up area of rehab plus part of sale for which C.C. is asked does not exceed the zonal permissible f.s.i. The first installment of Rs.400/- per sq.mt. shall be paid at the time when the permissible zonal f.s.i. is actually crossed by the developers at a particular stage of construction of sale bldg. In such cases, it is therefore necessary to grant first commencement certificate to sale building upto permissible zonal f.s.i. and further commencement certificate is to be granted only after recovery of infrastructure charges @ Rs. 400/- per sq.mtr. proportionate to the built up area of sale component. The second installment of Rs. 160/- will be paid at the time of occupation certificate of free sale building proportionate to the built up area of free sale component subject to necessary undertaking.

In case developer asks for TDR and if the total rehab.B.U.A sanctioned + TDR so asked does not exceed the permissible zonal f.s.i. then infrastructure charges may not be recovered. But if the Rehab. built up area + TDR exceeds the zonal permissible f.s.i. then the excess TDR shall be charged with proportionate infrastructure development charges at Rs.560/- per sq.mt. subject to above referred undertaking.

However, before grant of O.C.C. to sale component or grant of final TDR the entire infrastructure charges due at rate of Rs. 840/sq.mtr. or as per the Government decision shall be insisted.

In Island city the rate of infrastructure charges shall remain 840/sq.mtr. as in force now.

Projects under clause 3.11 where only TDR is claimed.

In respect of S.R. Projects under clause 3.11 where C.C. upto plinth for rehab.bldgs is first granted and further C.C. beyond plinth is granted thereafter. TDR is claimed for the work done upto plinth. The same is worked out at the rate of 18% of the total built up area of rehab. component of the respective building. The f.s.i. consumed at this stage for the project would be the actual plinth constructed on site plus equivalent TDR claimed. Further-C.C. shall be given to such rehab.bldgs. whose full built up area alongwith total plinth area constructed on site and the TDR granted against that plinth does not exceed the zonal permissible f.s.i. Till that time no infrastructure charges shall be recovered but as soon as rehab built up area + TDR exceeds the zonal permissible f.s.i. full amount of Rs.560/- or 840/sq.mtr. as the case may be, proportionately, be recovered subject to usual undertaking from the developer. However if the Govt. does not take decision in the matter then before grant of final TDR the infrastructure charges due at the rate of Rs.840/- sq.mt. shall be recovered.

Above guidelines shall be read alongwith circular no.7, dtd.25.11.1997 and shall come into force with immediate effect.

Issued with due approval from Chief Executive Officer, Slum Rehabilitation Authority.

Sd/
DDTP

SLUM REHABILITATION AUTHORITY

Circular No. 41

SRA/ADM/Work Distri./ /
5th Floor, Oriha Nirman Bhavan,
Bandra [E], Mumbai - 400 051.
Date : 20 May, 2000

**Sub : Inspection of documents, issuing of certified copies and
procedure to deal with the applications.**

Read Circular no.36 bearing no.SRA/Adm/Work Distri, dt.14.1.2000.

Under the above circular certain guidelines have been issued regarding which documents can be given for inspection and which documents can be certified and to whom the same can be issued etc.

In partial modification to above circular no.36, dtd.14.1.2000 this is further to clarify that

1. This office can issue certified copies of only those documents which have been generated in this office.
2. The documents which have been issued by other Departments/Agencies and taken on record in this office for processing a Slum Rehabilitation Scheme proposal such as Ann.II, D.P.Remarks, Ownership documents, Plot boundaries etc., the same cannot be certified and issued by this office. In such cases, at the most, reference no. and name and address of the issuing authority can be given in writing to the bonafide person on demand.
3. The request application received on closed/recorded schemes need not be entertained but the applicant may be informed accordingly.

Sd/

DDTP & A.O.

झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण

परिपत्रक क्र. ४२

क्र. झोपुप्रा/सचिव/४२/२०००/१७७९

गृहनिर्माण भवन, ५वा मजला,

वांद्रे (पूर्व), मुंबई - ४०० ०५१.

दिनांक : १२.६.२०००

विषय : महाराष्ट्र झोपडपट्टी (सुधारणा, निर्मलून व पुनर्विकास) अधिनियम १९७९ मधील कलम -३ सी खालील झोपडपट्टी पुनर्वसन क्षेत्राची घोषणा प्रसिध्द करण्याबाबत पध्दत निश्चित करणेबाबत.

एखाद्या झोपडपट्टीतील पुनर्वसन योजना राबवितांना काही झोपडीधारक अडथळे निर्माण करतात व स्वतःचे झोपडे तोडू देत नाहीत अशा वेळी सदर झोपडीधारकांवर महाराष्ट्र झोपडपट्टी (सुधारणा, निर्मलून व पुनर्विकास) अधिनियम १९७९ चे कलम ३३ व ३८ अंतर्गत निष्कासनाची कार्यवाही करण्यात येते. अशा वेळी सदर झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेखालील क्षेत्र झोपडपट्टी पुनर्वसन क्षेत्र म्हणून घोषित करण्याचे अधिकार मुख्य कार्यकारी अधिकारी यांना उपरोक्त कलमाद्वारे दिले आहेत. मात्र सदर घोषणा प्रसिध्द कशी करावी याबाबतची पध्दत प्राधिकरणाने ठरवून दिल्याप्रमाणे असणे आवश्यक आहे. आतापर्यंत १७ झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनांखालील क्षेत्र झोपडपट्टी पुनर्वसन क्षेत्र म्हणून मुख्य कार्यकारी अधिकारी यांनी घोषित केले आहे. सदरहू ठिकाणे Censused slum वा Notified slum असल्याने व त्या ठिकाणी योजना मंजूर करतांना किमान ७०% पात्र झोपडपट्टीवासीयांना संमती दिली असल्याने, कलम ३ सी खाली झोपडपट्टी पुनर्वसन क्षेत्र मंजूर करतांना एक इंग्रजी व एक मराठी असे दोन स्थानिक वृत्तपत्रांमध्ये ती अधिसूचना प्रसिध्द करणेची पध्दत अवलंबिली आहे. सदर पध्दतीस प्राधिकरणाने मान्यता द्यावी असे प्रस्तावित करण्यात आले व ते प्राधिकरणाने मान्य केले व त्या पध्दतीस प्राधिकरणाने दि.८.४.२००० रोजी झालेल्या नवव्या बैठकीत ठराव क्र. ९.६.४ अन्वये मान्यता दिलेली आहे. त्यानुसार यापुढे जाहीर करण्यात येणाऱ्या झोपडपट्टी पुनर्वसन क्षेत्राची घोषणा शासन राजपत्रात तसेच एक इंग्रजी व एक मराठी अशा दोन स्थानिक वृत्तपत्रांमध्ये प्रसिध्द करण्यात यावी.

सही /

(गौतम चटर्जी)

मुख्य कार्यकारी अधिकारी

झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण

परिपत्रक क्र. ४३

क्र.झोपुप्रा/सं.क्र. /२०००/उजि/२१२४

५वा मजला, गृहनिर्माण भवन,
वांद्रे(पूर्व), मुंबई-४०० ०५१.

दिनांक :- ६.७.२०००

विषय:- झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना

परि-२ योजनेत समावेश असलेल्या
झोपडीधारकांची यादी

विकास नियंत्रण नियमावली ३३(१०) अनुसार प्राधिकरणाकडे झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना सादर झाल्यावर विकासक / सहकारी संस्था यांनी तयार केलेले परिशिष्ट-२ ची तपासणी करून पात्रता यादी निर्गमित करण्यासाठी सक्षम प्राधिकाऱ्यांकडे पाठविले जाते व यथावकाश परि-२ सहकारी संस्था / विकासक यांना देण्यात येते. सक्षम प्राधिकाऱ्यांकडून प्राप्त झालेली काही परिशिष्ट-२ चे अवलोकन केले असता असे निदर्शनास आले आहे की, परिशिष्ट-२ च्या प्रमाणपत्रावर निर्गमित करणाऱ्या सक्षम प्राधिकाऱ्याचे नाव व कार्यालयाचा शिक्षा अथवा कार्यालयाचे सील लावलेले नसते. तसेच निर्गमित केल्याचा क्रमांक व दिनांक लिहिलेला नसतो. ह्या बाबी असणे अत्यंत आवश्यक आहे. यास्तव सर्व सक्षम प्राधिकाऱ्यांना विनंती करण्यात येते की, परि-२ निर्गमित करताना त्याच्या प्रत्येक पृष्ठावर सक्षम प्राधिकाऱ्याचे नाव / पदनाम व सिल चा शिक्षा तसेच कार्यालयाचा शिक्षा उठविण्यात आला आहे तसेच प्रमाणपत्रावर पत्र क्रमांक व दिनांक लिहिण्यात आला आहे. याची खात्री करण्यात यावी. या प्रमाणे तपशील परि-२ वर नसल्यास यापुढे अशी प्रमाणपत्रे योजनेसाठी स्विकारली जाणार नाहीत व ग्राह्य धरली जाणार नाही याची कृपया नोंद घ्यावी व सहकार्य करावे.

सही/

(विजय माथनकर)

मुख्य कार्यकारी अधिकारी

झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण

परिपत्रक क्र. ४४

क्र. झोपुप्रा/उसनर/आयडी कार्ड/२०००/२३३९

गृहनिर्माण भवन, ५ वा मजला,

वांद्रे (पूर्व), मुंबई ४०० ०५१.

दिनांक : २८ जुलै २०००.

विषय : झोपडीधारकांना पुनर्वसनानंतर दिल्या जाणाऱ्या
ओळखपत्रामध्ये फोटो असणेबाबत.

झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेतर्गत सदनिका देतांना पात्र झोपडीधारकांस झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणामार्फत ओळखपत्र परिपत्रक क्र. एसआरए/डीडीटीपी/सरक्युलर/२२/ ९८, दि. २२.९.१९९८ अन्वये देण्यात येते. हे ओळखपत्र परिशिष्ट-२ च्या दाखल्यावरून तपासणी करून संगणीकृत करून देण्यात येते. मात्र त्यावर लाभार्थीचे फोटो लावले जात नाहीत. तरतूद क्र. १.९, परिशिष्ट-४, विकास नियंत्रक नियमावली क्र. ३३(१०) अन्वये फोटोपास देणे आवश्यक असल्याने यामध्ये सुसुत्रता यावी म्हणून वरील दि. २२.९.१९९८ च्या परिपत्रकात खालीलप्रमाणे दुरुस्ती करण्यात येत आहे.

इमारतीस भोगवटा प्रमाणपत्र देण्यापूर्वी बांधून तयार झालेल्या इमारतीमधील सदनिका वाटप करतांना परिशिष्ट-२ च्या यादीमधील कोणास वाटप करणार आहेत त्यांचे नांव, त्यांच्या नवऱ्याचे/बायकोचे नांव याबरोबरच उभयतांचे फोटो पण मागविण्यात यावा व त्यानंतरच भोगवटा प्रमाणपत्र देण्यात यावे. तदनंतर फोटोसहीत ओळखपत्र योग्य त्या झोपडपट्टीधारकांना नियोजित सक्षम प्राधिकरणामार्फत देण्यात यावेत. संबंधितांनी याची नोंद घ्यावी.

वरील परिपत्रक मुख्य कार्यकारी अधिकारी/प्राधिकरण यांचे मान्यतेने निर्गमित करण्यात येत आहे.

सही/

(सु.के.जोशी)

उपसंचालक नगर रचना

SLUM REHABILITATION AUTHORITY

Circular No. 45

No. SRA/FC/2517

V Floor, Griha Nirman Bhavan
Bandra (E), Mumbai - 400 051.

Date : 9.8.2000

C I R C U L A R

Sub : Payment of Maintenance Deposit, Infrastructure Charges and M.R.T.P. Charges to Slum Rehabilitation Authority and Installment in Payment Facility there of.
Ref : Circular No. 7 dated 25th November, 1997 and Circular No. 16 dated 3rd August, 1998.

The developers implementing Slum Rehabilitation Scheme are given facility in payment of (1) Maintenance deposit and (2) Infrastructure development charges vide Circular No. 7 under reference to relieve them to some extent of the hardship faced by them due to depressed financial condition of the real estate market. The developers were offered deferment facility on the conditions prescribed in Circular No. 7 and Circular No. 16. However, now it has come to the notice of the Chief Executive Officer that many of the developers are not paying the interest on the deferred amounts of the charges regularly though they have agreed to do so. This has resulted in accumulation of an amount of the order of rupees 15 cr. to be recovered and huge amount of interest is outstanding against many of them. The developers initially agree to pay three/six month interest in advance on the deferred amount and thereafter do not turn up after expiry of the period. This has resulted in huge amounts of interest outstanding till date. The order of outstanding amount is worrying SRA administration and thinking has been going on as to how this trend can be arrested and finally decided to issue the following instructions.

The Slum Rehabilitation Scheme is an ongoing process. The normal scheme may take roughly 4 to 5 years for completion. It has been observed that during this period a developer normally approaches the Authority for some relaxation, revalidation, further permission or any other concession regarding the construction. These benefits may be extended to them provided they make the payment of recoveries etc outstanding against their names as laid down. Henceforth, all Executive Engineers in SRA are instructed to recover the amount of interest outstanding against the developers whenever they approach the Executive Engineers.

These instructions come into force from the date of issue of this circular.

Sd/
Chief Executive Officer

Copy for information and necessary action to :-

1. Executive Engineer - I
2. Executive Engineer - II
3. Executive Engineer - III
4. Executive Engineer - IV

They are further instructed that the file in which further benefits are being granted to a developer should be routed through the Finance Controller so that the accuracy of outstanding and recoveries are ascertained before the file is put up for orders to the Chief Executive Officer. They should enclose the following format filling in the necessary information so that the recoveries are accurately assessed.

RECOVERY DETAILS

	CHARGE TYPE	DUE DATE	M.D. /sale	M.D./ TDR	INF Charge /Sale	INF Charge /TDR	M RTP charges	Total Amount
1	CC-Sale/TDR							
2	AMT DUE							
3	AMT PD							
4	Amount Bal							
5	No. of days							
6	INTEREST							
7	INT PAID							
8	INT BAL							
9	Date of reminder							

Recoveries are calculated up to 31/3/2000, 30/6/2000, 30/9/2000, 31/12/2000. (Whatever is applicable)

(Signature)
Executive Engineer I / II / III / IV

झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण

परिपत्रक क्र. ४६

क्र.झोपुप्रा/नगर भूमापन/२५६०/२०००/
गृहनिर्माण भवन, ५ वा मजला,
चांद्रे (पूर्व), मुंबई ४०० ०५१.
दिनांक : १०.८.२०००

विषय : सामिलीकरण/विभाजनाप्रमाणे तयार करावयाच्या
स्वतंत्र मिळकत पत्रिका व नकाशे.

परिपत्रक

एकत्रिकरण प्रक्रीयेमध्ये मालकीचा प्रश्न आल्यास अशा ज्या भूखंडावर झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना मंजूर झालेली आहे. त्या भूखंडाचे मुख्यत्वे करून पुनर्वसन घटक, खुल्या विक्रीचा घटक व आरक्षण घटक अशा तीन भागामध्ये विभाजन करण्यात येते. तथापि अशा भूखंडावर जर एकापेक्षा जास्त नगर भूमापन क्रमांक अंतर्भूत असतील तर उपरोक्त प्रकारचे विभाजन करण्यापूर्वी अशा निरनिराळ्या भूमापन क्रमांकाचे प्रथम एकत्रिकरण करून नंतर मंजूर अभिन्यासाप्रमाणे विभाजन करावयाचे असते. तसेच काही प्रकरणात झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना राबविण्यात येत असलेला भूखंड हा दोन गांवाच्या सिमेवर असल्याने त्या भूमापन क्रमांकाचे अभिलेख वेगवेगळ्या भूमापन कार्यालयामध्ये असल्याने किंवा कार्यक्षेत्रामध्ये असल्याने त्यांचे एकत्रिकरण शक्य होत नाही. तसेच झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेतर्गत वापराप्रमाणे करण्यात आलेले विभाजन हे सारखेच क्षेत्राचे (समान) असतेच असे नाही. परंतु त्या विभाजनामध्ये वापरात येणाऱ्या तळपृष्ठ निर्देशांक (ऋड.ख.) एकास एक या प्रमाणात असतो. त्यामुळे कित्येकदा मनोरंजन राखीव भूखंड (ठ्पालीशरीळी सीगिवि) व अंतर्गत रस्ते हे विक्रीच्या घटकामध्ये समाविष्ट केले गेले असल्याने पुनर्वसन घटकापेक्षा विक्रीच्या घटकाचे क्षेत्र अधिक असल्याने अभिलेखामध्ये अस्तित्वात असलेल्या मिळकत पत्रिकेमध्ये विभाजनाप्रमाणे त्याची नोंद घेऊन स्वतंत्र मिळकत पत्रिका तयार करण्यात येतात. त्यामुळे प्रत्येक मिळकत पत्रिकेला स्वतंत्र अस्तित्व निर्माण होते व

कालांतराने विकासक किंवा वास्तुविशारद नव्याने इमारत आराखडा मंजूर करून घेऊन जास्त असलेल्या क्षेत्राचा गैरवापर होऊ नये या दृष्टीने खालीलप्रमाणे परिपत्रकात बदल करण्यात येत आहे.

१. मिळकतीचे एकत्रिकरण तुरंत न करता त्यांचे वेगवेगळे अस्तित्व कायम ठेवून योजनेंतर्गत विभाजन करून त्यांचे अंतिम क्षेत्र कायम करून अ-१, अ-२, अ-३ इ. मध्ये विभाजित करून त्यात त्यांच्या क्षेत्रफळाची नोंद घेवून तसेच त्या विभाजित भूखंडावर एकत्रितपणे एकूण Jointly in totality वापरल्या गेलेल्या बांधकामाचे क्षेत्राचा (Built up area) असा उल्लेख करून स्वतंत्र मिळकत पत्रिका उघडण्यात याव्यात व त्यानंतर त्यांचे एकत्रिकरण, कब्जेदारांची मालकी इ. झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेनुसार व शासनाच्या धोरणानुसार करण्यात यावीत.
 २. झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना जर दोन वेगवेगळ्या गावांमध्ये भूखंडावर एकत्रित असल्यास त्याचे एकत्रिकरण शक्य नसल्याने अशा भूखंडानासुद्धा वरीलप्रमाणे लगत भूखंडाचा क्रमांक देवून त्यावर (उदा. अ-१, अ-२, अ-३ इ.) त्यावर एकूण वापरल्या गेलेल्या बांधकाम क्षेत्राचा (Built up area) अचुक उल्लेख करावा.
 ३. झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेंतर्गत वापराप्रमाणे घेण्यात येणाऱ्या विभाजित मिळकत पत्रिकेवर झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाने मंजूर केलेल्या बांधकाम क्षेत्राच्या (Built up area) नोंदी अचुक घेण्यात याव्यात.
- मुख्य कार्यकारी अधिकारी यांच्या मान्यतेने निर्गमित करण्यात येत आहे.

सही/

सचिव

SLUM REHABILITATION AUTHORITY

CIRCULAR NO. 47

No.SRA/FC/Levy of fees/ 3326/2000
5th Floor, Griha Nirman Bhavan,
Bandra (East), Mumbai 400 051.
Date : 25.10.2000

CIRCULAR

Sub :- Levy of fees for disposal and approval of Bldg proposal submitted for Slum Rehabilitation Scheme under amended D.C. Regulation 33(10) of sanctioned D.C. Regulation for Greater Mumbai 1991.

Ref:- Circular SRA -I (Dy.CE-I) 1996-97 No.SRA/Dy.CE/426 of 29.11.96.

Levy of fees for disposal and approval of building proposals under SRA was prescribed vide Circular No.1 under reference . The revision of the rates of fees was under considerations of the Authority for quite some time. Now the rates of fees stand revised as approved by the CEO and as shown in the enclosed statement with effect from the date of issue of this Circular till further orders.

Sd/

Finance Controller(SRA)

ANNEXURE

Sr.N	Purpose	Scale of fees being presently charged.	Scale of fees proposed to be revised
1.	To construct a building under the provision of Sec-44/69 of the MR & TP ACT.	<p>i) Rs.35/- per 10.sq.mts. built up area for Rehabilitation Component with minimum of RS.350/-</p> <p>RS.70/- per 10.sq.mt for Residential in free sale component with minimum RS. 700/-</p>	<p>i)Rs.50/-per 10.sq.mts. built up area for Rehabilitation Component with minimum of RS.500/-</p> <p>RS.100/- per 10.sq.mt for Residential in free sale component with minimum RS. 1000/-</p>
		<p>ii) RS.70/-per10.sq.mt or part thereof for Commercial user in Rehabilitation Component with minimum of RS 700/-</p> <p>Rs 140/-per 10sq.mt or part thereof with minimum of RS.1400/- for Commercial user in sale component.</p>	<p>ii) RS.100/-per10.sq.mt or part thereof for Commercial user in Rehabilitation Component with minimum of RS 1000/-</p> <p>RS.200/-per 10sq.mt or part thereof with minimum of RS.2000/- for Commercial user in sale component.</p>
		<p>iii)RS. 70/- per 10sq.mt or part thereof for Rehabilitation with a minimum of RS. 700/- for Industrial user</p> <p>RS.105/-per 10sq.mt with a minimum of RS. 1050/- for Industrial user for sale component.</p>	<p>iii)RS.100/- per 10sq.mt or part thereof for Rehabilitation with a minimum of RS.1000/- for Industrial user</p> <p>RS.150/-per 10sq.mt with a minimum of RS. 1500/- for Industrial user for sale component.</p>

2.	In case of amended plans for sanctioned proposal.	RS. 1/- sq.mt for Rehab and sale built up areas when there is no increase in the built up area and for additional area same as (1) above.	RS.1.50/- sq.mt for Rehab and sale built up areas when there is no increase in the built up area and for additional area same as (1) above.
3.	Scrutiny fees for approval of the Scheme.	i)RS. 0.50/-per sq.mt.of land area.	i)RS.0.70/-per sq.mt.of land area.
4.	Deposit for approval of plans.	RS. 1/-per sq.ft	RS.1/-per sq.ft.
5.	Layout Scrutiny fees.	RS.1/- per sq.mt. of land area or RS. 2500/- whichever is more.	RS.1.50/- per sq.mt. of land area or RS.4000/- whichever is more.
6.	Layout deposit for development of Infrastructure	RS. 25/- per sq.mt of land area.	RS.25/- per sq.mt of land area.
7.	If the Phase Program is given the layout deposit for development of infrastructure will be charged at 10% with approval of Dy.CE(SRA).	10% of RS.25/- per sq.mt. of land area.	10% of RS.25/- per sq.mt. of land area.
8.	Transit Camp (Temporary)	In case of temporary non-residential structures, first 10sq.mt.or part thereof RS.300/- and for further 10M ² and part thereof RS.150/- In case of Temporary Residential structures first 10sq.mt. or part thereof RS.75/- and RS.40/-for every subsequent part thereof.	In case of temporary non-residential structures, first 10sq.mt.or part thereof RS.400/- and for further 10M ² and part thereof RS.200/- In case of Temporary Residential structures first 10sq.mt. or part thereof RS.100/-and RS.50/-for every subsequent part thereof.
9.	In case of Temporary structures used for Educational, Religious, Medical or such other Charitable purposes.	25% of normal scale of fees in Sr.No.(8) above.	25% of normal scale of fees in Sr.No.(8) above

NOTE:-

Revalidation fees for temporary Transit Camp will be charged as equivalent to the yearly scrutiny fees as per (9) above. Penalty for revalidation more than 3 months after expiry with 10% and after 6 months upto 12 months will be 20% of scrutiny fees in addition to the yearly scrutiny fees.

10.	To construct Permanent Transit Camp, proposed as per D.C.Regulation No. 33(13).	Fees same as (1) & (2) above.	Fees same as (1) & (2) above.
11.	Revalidation:-		
	a) Where application for revalidation for revalidation alongwith Bldg. permission, C.C. and plans with a progress report is submitted within one month of the expiry of C.C. is not issued.	RS.700/- Residential RS.1400/- Commercial RS.1050/- Industrial	RS. 1000/- Residential RS.2000/- Commercial RS.1500/- Industrial
	b)Where application for revalidation alongwith Bldg. permission, C.C. and plans with a progress report if submitted after expiry of one month but before expiry of one month but before expiry of 3 months of the C.C. or of Bldg. Permission, if C.C. is not issued.	RS.1400/- RS.2800/- RS.2100/-	RS.2000/-for Residential RS. 4000/-for Commercial RS...3000/- for Industrial

11	Where application for revalidation alongwith Bldg. permission,C.C. and plans with a progress report is submitted after expiry of 3 months of the valid date of C.C or of Bldg. Permission if C.C. is not issued.	RS. 1400/-+late fee at the rate of RS.350/-p.m for Residential. RS. 28,00/- + late fee at the rate of RS.700/-p.m.for Commercial. RS.2100/- +late fee at the rate of RS. 550/- p.m. for Industrial. (The late fees will be charged for a period beyond 3 months of the valid date).	RS. 2000/-+late fee at the rate of RS.500/-p.m for Residential. RS. 4000/- + late fee at the rate of RS. 1000/-p.m.for Commercial. RS. 3000/- +late fee at the rate of RS.750/- p.m. for Industrial. (The late fees will be charged for a period beyond 3 months of the valid date).
----	--	---	--

NOTE:- The above levy of fees will come in operation with immediate effect. The Architect/Society/Bearers/Developers/Owners are requested to pay the above charges directly to the Bank of Maharashtra situated at the Ground Floor of the MHADA Building, after getting due endorsement from the Slum Rehabilitation Authority Office.

२२६

SLUM REHABILITATION AUTHORITY

Circular No.48

No. SRA/FC/2001/531
5th Floor, Griha Nirman Bhavan,
Bandra [E], Mumbai - 400 051.
Date : 13.2.2001

Sub : Statutory payments of Rs. 20,000/- and Rs.840/-.
Ref : Circular No.40, dated 15.5.2000.

Under circular no.40 issued by this Authority on 15.5.2000 it was decided to recover maintenance deposit of Rs.10,000/- instead of Rs.20,000/- per rehab. tenement as stipulated in clause 9.1 and to charge infrastructure charges of Rs.560/- instead of Rs.840/- per sq.mtr. as stipulated in clause 9.2, for the slum projects from suburbs and extended suburbs on an undertaking that if Govt. disagrees with SRA's proposal for above reduction then full amount of Rs.20,000/- and Rs.840/- per sq.mtr. shall be paid. Since Govt. has not so far accorded its approval for the proposed change it has now been decided to modify Circular No.40, dated 15.5.2000 as given below :

- i) Regarding Maintenance deposit the amount to be paid to SRA shall be as per clause 9.1 of App.IV, DCR 33[10] and the procedure of recovering the amount as laid down in circular no.7 of 25.11.1997 shall remain the same.
- ii) Regarding infrastructure charges the amount to be paid to SRA shall be as per clause 9.2 of App.IV to DCR 33[10] and the procedure of recovering the amount shall be as per circular no.7 of 25.11.1997.
- iii) In case of projects under clause 3.11, where only TDR is claimed, amounts of maintenance Deposit and Infrastructure Charges shall be as per clause 9.1 and 9.2 of App.IV DCR-33[10] and the procedure of recovering the said amount shall be as per circular no.7 dated 25.11.1997 except that the infrastructure charges becomes due in such cases only after the built up area constructed on site as per tripartite agreement and the TDR generated thereon & claimed to be released together exceed the zonal permissible f.s.i.

The schemes in which reduced amount have been accepted should be reviewed and the full amount shall now be recovered with interest there on from the due date.

This circular shall come into operation with immediate effect.

Sd/
Chief Executive Officer
Slum Rehabilitation Authority

POLICY CIRCULAR - 49

NO. CEO/SRA/1689 /2001
Dated : 3rd July 2001.

HOD meeting was held on 22nd March 2001 to discuss certain issues involving policy decisions. The issues were discussed at length and after deliberations, this circular is issued.

1. In the Annexure-II each City Survey Numbers, if the proposal includes more than one City Survey Number should be shown clearly in the Annexure. The City Survey Numbers should be shown prominently indicating the slum dwellers on that particular City Survey Number. The slum plan should clearly show the boundaries of the City Survey Number as well as the number of hutment's on the said CTS Number. If the Annexure-II runs into more than one page, each page should be signed and stamped by the Competent Authority.
2. After the receipt of the proposal the City Survey Number/Numbers included in the scheme should be inspected by an officer not below the rank of Assistant Engineer. During the site visit it should be specifically seen :
 - (i) Whether there are slums on the City Survey Number/Numbers in the scheme.
 - (ii) Extent upto which said City Survey Number is encumbered (say 10%, 15%, 20%, 25%, 30%, 40%, 50%, 70%, etc.)
 - (iii) Access to the plot, etc. The inspection note must mention the name and designation of the visiting officer and date of his visit. Inspection note of the Officer visiting the site should be invariably submitted to the concerned Executive Engineer. Specific mention of the site inspection note should be made in the scrutiny report of the proposal, along with comments.
3. Property Card must be checked properly and carefully to find out the ownership of the land. In case encumbered City Survey number belongs to Govt., MHADA, Municipal Corporation, Undertaking, agency of the State Government Department or any Government Department no objection certificate of the land owning Authority is necessary as per clause 2.8, Annexure -IV of DCR No. 33 (10). In order to bring more transparency in the process of obtaining NOC, it is hereby directed that a copy

of the LOI should be invariably sent with forwarding letter to the Land Owning Authority and acknowledgement thereof should be obtained and kept on record. Besides, a D. O. letter from the CEO/SRA or Secretary/ SRA should go to the Land Owning Authority informing about issuance of LOI and the requirement of NOC as per clause 2.8 D. O. letter should also mention specifically the provisions of the D. C. Regulations No. 33 (10) (2.8). If the land proposed to be included in the scheme is a Private land, a registered letter with A/D should be sent under the signature of Secretary stating that the proposal has been received by SRA containing his consent for redevelopment/ construction of accommodation of hutment/ pavement dwellers and he should be requested to reconfirm the same within 30 days failing which it will be presumed that he has reconfirmed it. An affidavit from the owner should be obtained that the title over the land is undisputed and there are no litigation pending in the court of law. Such an Affidavit should invariably accompany the proposal. The form of the said affidavit should be prescribed immediately by the DDTP in consultation with legal expert.

3. The Developers should be instructed to publish by way of advertisement in two daily newspapers about issue of LOI by SRA; more than 70% consent of slum dwellers and intention of Slum Rehabilitation on the particular CTS Number as per DCR 33 (10) and the notifications and orders issued by the Government from time to time as per proposal submitted by developer and Architect along with their full office address and telephone numbers. This condition should also be incorporated in the LOI and the developer should be asked to submit the proof of publication of such notice in the daily newspapers at the time of issue of LOI.

Sd/-

Chief Executive Officer/SRA

Copy to :-

- 1) F. C.
- 2) DDTP
- 3) Dy Collector
- 4) EE-I/ II/ III/ IV

C:\My Document\CIRCULAR.DOC

झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण

परिपत्रक क्र. ५०

क्र.झोपुप्रा/विनि/अने.३/२००१/१५७५

दिनांक : १८/०६/२००१

विषय : जोडपत्र ३ च्या मंजूरीबाबत.

विकासक /वास्तुविशारद हे झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेअंतर्गत या कार्यालयाच्या अभियांत्रिकी विभागामार्फत जोडपत्र -३ च्या मंजूरीसाठी वित्त नियंत्रकांकडे प्रस्ताव सादर करतात. अशा प्रस्तावांची छाननी करतांना खालील बाबी निदर्शनास आलेल्या आहेत.

- १) जोडपत्र - ३ पूर्णपणे व योग्य रितीने भरलेले नसते. सोयीसाठी नाही/हो यापैकी एक खोडण्याची तसदी सुध्दा संबंधित विकासक घेताना दिसत नाहीत.
- २) जोडपत्र - २ प्रमाणे किती झोपडपट्टीच्या पुनर्वसनाचा प्रस्ताव आहे हे स्पष्ट लिहीलेले नसते.
- ३) आर्थिक क्षमता सिध्द होण्यासाठी आवश्यक असलेल्या २०% रक्कमेचा उल्लेख नसतो आणि ८०% रक्कम कशी उभारणार हे सुध्दा लिहीलेले नसते.
- ४) जोडपत्र - ३ विकासक/ वास्तुविशारद यांनी स्वाक्षरीत केलेले नसते.
- ५) आयकर विवरणपत्रे /ताळेबंद जोडले आहेत असे जोडपत्र - ३ मध्ये नमूद केलेले असते तथापि प्रत्यक्षात कागदपत्रे जोडलेलीच नसतात किंवा जुनी असतात.
- ६) विकासक /वास्तुविशारद यांचा पूर्ण पत्ता लिहीलेला नसतो. फर्मचे स्वरूप कित्येकदा विसंगत असते.
- ७) प्रस्तावासोबत जोडपत्र - ३ सादरच केलेले नसते.
- ८) जोडपत्र - ३ अभियांत्रिकी विभागामार्फत सादर केलेले नसते.

उपरोक्त प्रकारच्या त्रुटीमुळे या कार्यालयाचा नाहक पत्रव्यवहारात अमूल्य वेळ व स्टेशनरी,पोस्टेज इ.चा अनावश्यक खर्च होतो. त्यामुळे जोडपत्र - ३ सादर न करणे, ते विकासक/वास्तुविशारद यांनी स्वाक्षरीत न करणे आणि जोडपत्र - ३ मधील माहिती पूर्ण न लिहिणे अशा प्राथमिक स्वरूपाच्या उणीवा आढळून आल्यास अशा प्रकरणांची तांत्रिक छाननी तात्काळ थांबविण्यात येईल याची सर्व संबंधित वास्तुविशारद व विकासकांनी नोंद घ्यावी.

सही/-
वित्त नियंत्रक

प्रत :

- १) उप संचालक नगर रचना, (झो.पु.प्रा.),
 - २) कार्यकारी अभियंता १, २, ३, ४, (झो.पु.प्रा.),
 - ३) लेखा अधिकारी,
 - ४) अभियांत्रिकी विभाग,
 - ५) स्लम रिडेव्हलपर्स असोसिएशन ,
 - ६) Practising Engineers Architects & Town Planners Association ,
 - ७) मुख्य कार्यकारी अधिकारी यांचे स्वीय सहाय्यक,
- सचिव यांचे स्वीय सहाय्यक ,

SLUM REHABILITATION AUTHORITY

Circular No.: -51

No.:SRA/FC/Deferment/ /2001

CIRCULAR

Sub:- Payment of Maintenance Deposit, Infrastructure charges and MRTTP charges to Slum Rehabilitation Authority and installment in payment Facility thereof.

Ref.: (1) Circular No.7 dated 25/11/97
(2) Circular No 16 dated 3/8/98
(3) Office order dated 23/7/2001
No. SRA/ENG/667/L/PL/AO dated 16/7/2001

The developers implementing Slum Rehabilitation Schemes are given facility in payment of (1) Maintenance Deposit and (2) Infrastructure development charges on the conditions prescribed in Circular No. 7 and Circular No. 16 under reference. However it has come to the notice that many developers are neither paying the deferred amounts to SRA nor interest on them in time leading to the conclusions that the facility given is being misused. Hence the Chief Executive Officer/SRA has taken decision of to offer the facility of deferment on Maintenance Deposit and Infrastructure development charges to the developers with immediate effect. The C.E.O/SRA further ordered to recover all outstanding payment of deferment amounts along with interest as and when developer applies for any paragraph numbered III is

Hence Circular No.7 dated 25/11/1997 and entire Circular No.16 dated 3/8/1998 and the provisions regarding deferment is all the circulars stand cancelled from the date of issue of this circular.

Chief Executive Officer

Copy to:

- (1) The Executive Engineer I, II, III & IV

They are instructed to inform the developers concerned to pay the deferred amounts together with the amount of interest their on immediately

Copy for information and necessary action if any to:

- (1) Secretary SRA
- (2) F.C SRA
- (3) Deputy Director of Town Planning, SRA
- (4) Deputy Collector. SRA
- (5) Accounts Officer, SRA
- (6) Slum Redevelopers Association
- (7) P.E.A.T.A

Notice Board for Display.

APPENDIX - D

SLUM REHABILITATION AUTHORITY

Corrigendum to Circular No. 4

No. SRA/CEO/

Sub : Approval of Slum Rehabilitation Scheme.

As per the present practice the approval of proposals of the Slum Rehabilitation Scheme is being carried out as per circulate No. 4, dtd. 27th August, 1997.

It has however been observed that pendency of proposal increases for want of certified Annexure-II from the Component Authority and pending cases are piling up for this reason.

In order to facilitate the disposal of proposal it has been decided to modify the above circular No. 4, dtd. 27th August, 1997, slightly as below.

In order to facilitate the disposal it has also been decided that Architect/Developer or Society bearers may submit Annexure - II in duplicate, as prepared by them in the prescribed proforma signed by Owner/Developer/C.P./N.G.O., a copy of which will be forwarded to the Competent Authority who issues Annexure - II for getting it certified. The proposal will be scrutinized on the basis of Annexure - II submitted by the Architect. However, approval will be granted only after receipt of certified Annexure - II from the Competent Authority, in circular no. 4 is replaced by the para below.

The Architect/Developer or Society bearers should submit certified Annexure II with No Objection Certificate from concerned land owning authority as per the Notification No. Suvidha - 1294/CR-3582/Slum-I, dt. 26th March, 1998 for implementation of S.R.A. scheme at the time of submission of proposal.

This procedure will come in force immediately on issue of this circular.

Sd/- 24/10/01
Chief Executive Officer
Slum Rehabilitation Authority

Copy to :

For information and necessary action please.

Dy. Director Town Planning
Slum Rehabilitation Authority

SLUM REHABILITATION AUTHORITY

No.SRA/Eng/2000.

5th floor, Griha Nirman Bhavan,

Bandra (E), Mumbai 400 051.

Date: 14/06/20002

Circular No. 52

CIRCULAR

Sub : Statutory payment of Maintenance Deposit of RS. 20,000/- and Infrastructure Charges of Rs. 840/-

Ref : Circular No. 48 dtd. 13/02/2001.

The issue of recovery of infrastructure charges was examined with reference to the representation received from Slum Redevelopers Association for recovering infrastructure charges only after consumption of permissible Zonal FSI while recommending TDR, due to slack in the property market. After examining the issue in light of the provisions of clause 9.2 of Appendix-IV, DCR 33 (10), it has been decided that henceforth, the recovery of infrastructure charges shall be made after zonal permissible FSI is crossed, even in cases where TDR is claimed. In view of the above, modified procedure for recovery of infrastructure charges and maintenance deposit is laid down as under, in supersession to the circular no. 48 dtd. 13/02/2001 issued earlier.

1. Regarding Maintenance Deposit, the amount to be paid to SRA shall be as per clause 9.1 of Appendix-IV, DCR 33 (10) and the procedure of recovering the amount as laid down in circular no. 7 of 25/11/1997 will continue.
2. Regarding infrastructure charges, the amount to be paid to SRA shall be as per clause 9.2 of Appendix-IV to DCR 33 (10) and the procedure of recovering the amount shall be as per circular no. 7 of 25/11/1997. However, in cases where TDR is claimed, the recovery of full amount of Rs. 840/- sq. mt. shall be made only after zonal permissible FSI is crossed i.e. if

C:\mohit\SUREKHA\June 2002\Draft Circular.doc4

construction of Rehab and Sale area permitted on site + TDR to be recommended together exceeds the built up area permissible as per zonal permissible FSI. It is further clarified that in cases where the infrastructure charges against TDR are not recovered, due to not crossing the limit of zonal permissible FSI, the recovery of infrastructure charges of RS. 840/- shall be made while granting any further development in scheme including Rehab Bldg./Composite Bldg. as per procedure laid down in circular no. 7.

3. In case of projects under clause 3.11, where only TDR is claimed, amounts of Maintenance Deposit and infrastructure Charges shall be as per clause 9.1 and 9.2 of Appendix-IV, DCR 33 (10) and the procedure of recovering the said amount shall be as per circular no. 7 dtd. 25/11/1997 except that the infrastructure charges becomes due in such cases only after the built up area constructed on site as per tripartite agreement and the TDR generated thereon and claimed to be released together exceed the zonal permissible FSI.

This circular shall come in to operation w.e.f. the date of issue of this circular and retrospective benefit of this policy shall not be given to the cases where part development is completed and TDR is released or where facility of deferment in payment is granted as per earlier policy.

Issued with due approval from Chief Executive Officer, Slum Rehabilitation Authority.

**Dy. Director of Town Planning
Slum Rehabilitation Authority**

SLUM REHABILITATION AUTHORITY

No.SRA/Eng/

The following order is issued with immediate effect.

The corrigendum to Circular No.4 issued under no. SRA/CEO/DC/223 dtd. 31/10/2001 shall be treated as cancelled.

This is issued with due approval of CEO (SRA).

D.D.T.P. (I/c)SRA

Copy to :

- 1) PA to CEO
- 2) PA to Secretary
- 3) Dy. Collector (SRA)
- 4) F.C.(SRA)
- 5) E.E.(SRA)I/II/III
- 6) Asstt. Registrar
- 7) Administration

SLUM REHABILITATION AUTHORITY

Circular No. 53

No. SRA/ENG/9170/to 8 May 2003.
5th Floor, Griha Nirman Bhavan,
Bandra (E), Mumbai - 400 051.

C I R C U L A R

Sub : Implementation of Provision 3.12 of DCR 33 (10).

As per the provision of clause 3.12 of modified D.C. Regulation 33 (10) Sanctioned on 15/10/1997, the minimum density of Rehabilitation Component on plot shall be 500 tenements / net hectare and if the number of tenements to be provided to existing eligible Slum dwellers is less than the minimum 500 tenements over free of cost to the Slum Rehabilitation Authority which shall use it for the purpose of transit or Project Affected Persons or pavement dwellers or eligible slum dwellers from other slums.

In view of the above provision, it is observed that in case of slums which are situated on part of a large plot owned by Government/ MCGM / MHADA or any other Government Authority, the entire such large plot is being undertaken for implementation of Slum Rehabilitation Scheme on the pretext that the said entire plot is censused or declared as slum and by offering necessary PAP tenements as per clause 3.12 of DCR 33 (10). It is felt that such a practice is causing sheer waste of FSI potential of the plot owned by public authority and giving unnecessary advantage of land potential to the private Developers who are developing such plots under Slum Rehabilitation Scheme.

The matter was therefore discussed in the Head of the Departments Meeting held on 28/04/2003 with CEO (SRA) when it was opined that necessary guidelines are required to be formulated to curb such practice.

It has been therefore decided that in case of lands belonging to Government /MCGM/MHADA or any other Government Authority, where density of existing slum is considerably less than 500 tenements / net hectare and where, by implementation of Slum Rehabilitation Scheme the no. of PAP tenements generated is large, in such cases as a rule, no. PAP tenements shall be restricted to 33% of total no. rehabilitation tenements required as per minimum tenement density of 500 tenements / net hectare. This will result in restricting the land area which is actually required for implementation of scheme with maximum 33% PAP tenements of total rhab. Tenements, thereby saving of land. Such surplus land which is cleared, shall be carved out and handed over to the land owning authority in vacant form, at the completion stage of the scheme.

However, in certain specific cases where such un-encumbered portion of larger plot can not be carved out due to peculiar site conditions like scattered slum structures, site having physical constraints on development, etc., the above restriction may be relaxed on merits by taking special sanction from CEO (SRA) in such individual cases.

The above decision shall be implemented with immediate effect.

Chief Executive Officer

परिपत्रक क्र. ५४

झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण

क्रमांक : झोपुप्रा/मुळाअ/परिपत्रक/स.सभा/२००३/५

गृहनिर्माण भवन, ५ वा माळा,

बांद्रा-पूर्व, मुंबई-४०० ०५१.

दिनांक : २५/०८/२००३

प रि प त्र क

विषय : सहयोगी सभासदत्वाबाबत.

महाराष्ट्र सहकारी संस्था अधिनियमातील तरतूदी नूसार कोणत्याही व्यक्तीस नाममात्र सदस्य, सहयोगी सदस्य किंवा हितैषी सदस्य म्हणून दाखल करून घेण्यास परवानगी आहे.

झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेतर्गत परिशिष्ट-२ मधील पात्र सभासदच फक्त सदनिका मिळण्यास पात्र असल्याने परिशिष्ट-२ मध्ये समाविष्ट नसलेल्या व्यक्तीचा संस्थेच्या कारभारात भाग घेणे/ हस्तक्षेप करणे उचित नाही. त्यामुळे या योजनेच्या मूळ उद्देशासच बाधा येण्याची शक्यता असल्याने ज्या व्यक्तीचे नाव परिशिष्ट-२ मध्ये नाही अशा व्यक्तीस सहयोगी सभासद करून घेण्यापूर्वी या झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाची पूर्व परवानगी घेणे आवश्यक आहे. सदर सूचनांचे काटेकोरपणे पालन करावे. तसेच ज्या संस्थांच्या उपविधीत अशी तरतूद नसेल, त्या संस्थांनी अशी तरतूद करून योग्य ती पोटनियम दुरुस्ती करून तसा प्रस्ताव मान्यतेसाठी प्राधिकरणाकडे तात्काळ पाठवावा.

३.२.२८ ४६

मुख्य कार्यकारी अधिकारी,
झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण

परिपत्रक क्र. ५५

जा.क./झोपप्रा/मुकाअ/परिपत्रक/गाळ/सोडत/६५४/सन २००३
मुख्य कार्यकारी अधिकारी, झोपडपट्टी पुनर्वसन
प्राधिकरण, मुंबई यांचे कार्यालय, ५ वा माळा, गृहनिर्माण भवन,
कलानगर, बांद्रा (पूर्व), मुंबई - ४०० ०५१.
दिनांक : ०५/०९/२००३.

प रि प त्र क

विषय :- लॉटरी पध्दतीने गाळ्यांचे वितरण करण्याबाबत...

झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेतील पात्र झोपडीधारकांना गाळ्यांचे वितरण करताना शारिरीकदृष्ट्या अपंग व्यक्ती किंवा महिला कुटुंबप्रमुख असलेली कुटुंबे अशांना प्रथम प्राधान्याने गाळ्यांचे वितरण करण्यात यावे असे झोपडपट्टी पुनर्वसन मार्गदर्शिकेमध्ये नमूद केलेले आहे. तथापि अनेक योजनांमध्ये संस्थेचे पदाधिकारी संस्थेच्या संचालक मंडळासाठी १० % सदनिका, ६० वर्षांवरील झोपडीधारक तसेच आजारी झोपडी धारक यांना प्राधान्याने गाळ्यांचे वाटप करत असल्याचे निदर्शनास आले आहे. त्यामुळे गाळ्यांचे वितरण झाल्यानंतर या कार्यालयाकडे अनेक तक्रारी प्राप्त होतात. म्हणून झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेनुसार पात्र झोपडीधारकांना सोडतीद्वारे करण्यात येणारे गाळ्यांचे वितरण झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाचे मार्गदर्शक मुचनानुसारच होणे अत्यावश्यक आहे. त्यासाठी पात्र झोपडीधारकांना गाळ्यांचे वितरण करण्यासाठी सोडत काढतांना ती झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणामधील सहकार कक्षातील प्रतिनिधीच्या उपस्थितीतच काढावी व इमारतीला वापर परवाना देताना अभियांत्रिकी शाखेने संबंधित सोडत सहकार कक्षाच्या प्रतिनिधीच्या उपस्थितीत झालेली आहे, याविषयी खात्री करूनच इमारत वापर परवाना / भागवटा प्रमाणपत्र (Occupation Certificate) द्यावे.

— ३.२.०३ — ६५६

मुख्य कार्यकारी अधिकारी,
झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, मुंबई.

SLUM REHABILITATION AUTHORITY
Circular No.: 56

No.:SRA/FC/Deferment/ 1089/2003
Date : 23/10/2003

CIRCULAR

Sub:- Payment of Maintenance Deposit, Infrastructure Charges and MRTTP Charges to Slum Rehabilitation Authority and Installment in payment Facility thereof.

Ref.: (1) Circular No.7 dated 25/11/97
(2) Circular No 16 dated 3/8/98

The developers implementing Slum Rehabilitation Scheme are given facility of deferment in payment of (1) Maintenance Deposit (2) Infrastructure Charges and (3) M.R.T.P. charges vide circular No. 7 dtd. 25/11/1997 and circular No. 16 dtd. 3/8/1998 under reference to save them from the crunch of liquidity faced by them because of slack financial condition of the real estate market. According to the circular No. 16 the developers are required to deposit the interest amount in advance on expiry of the given period of deferment. However, it has come to notice that many of the developers availing this facility are neither paying the deferred amount nor the interest on it.

As an endeavour to speed up the recovery, all Executive Engineers are instructed that all cases in which deferment in payment is being granted to a developer, should be routed through the Finance Controller so that the accuracy of outstanding and recoveries are ascertained before the file is put up to the Chief Executive Officer for orders.

Finance Controller is further instructed to maintain the headwise details of amount so deferred and head wise details of interest in the enclosed format. He should keep a close watch and issue demand letters to the defaulting developers immediately. It is further directed that before giving any technical permission / sanction/ concession to any developer all the Executive Engineers should ensure from office of the Finance Controller that there are no outstanding dues recoverable from such developer in respect of his S.R. scheme in question.

Orders issued under this circular be scrupulously observed.

This circular is made effective from the date of issue.

Chief Executive Officer

Encl : 1

SLUM REHABILITATION AUTHORITY

Format A : Watching the recovery of amounts due from the developers for deferred payments

1. Name of the Developer
2. Name of the Architect
3. C.T.S. No.
4. Name of the Society

5. File No. of Eng. Section
6. File No. of Finance Section

Type of Charges	Basis of Calculation			No of Inst.	Amount Due	Due Date	Amount paid			Amount Deferred	Period of Deferment	Int Due	Int Paid			Date of Remun-der	Remarks
	Basis	Type	Rate				Amt.	Draft No.	Date				Amt.	Draft No.	Date		
Maintenance Deposit @ Rs. 20,000/- per tenement	Number of Rehab Tenements	Resi. Comm. Ind.	----- ----- -----	I			1) 2) 3) 4)										
Maintenance Deposit @ Rs. 20,000/- per tenement	Number of Rehab Tenements	Resi. Comm. Ind.	----- ----- -----	II			1) 2) 3) 4)										
Infrastructural development charges @ Rs. 840/- per sq.m.	Additional F.S.I.	Resi. Comm. Ind.	----- ----- -----	I			1) 2) 3) 4)										
Infrastructural development charges @ Rs. 840/- per sq.m.	Additional F.S.I.	Resi. Comm. Ind.	----- ----- -----	II			1) 2) 3) 4)										
M.R.T.P. Charges under Section 124 of M.R.T.P. Act	Plot Area	Resi. Comm. Ind.	----- ----- -----	I			1) 2) 3) 4)										
M.R.T.P. Charges under Section 124 of M.R.T.P. Act	Plot Area	Resi. Comm. Ind.	----- ----- -----	II			1) 2) 3) 4)										

Signature of Finance Controller

परिपत्रक क्रमांक : ५७

झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण

क्रमांक : झोपुप्रा/मुकाअ/परि/सह.नो./सन २००३/८३

गृहनिर्माण भवन, ५ वा माळा,

बांद्रा-पूर्व, मुंबई-४०० ०५१.

दिनांक : १५/१२/२००३

परिपत्रक

विषय : झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेतर्गत सहकारी गृहनिर्माण संस्थांच्या नोंदणीबाबत.

या कार्यालयाच्या दिनांक १८.९.२००३ चा (इंग्रजी) परिपत्रकीय सूचनेनुसार (C.C.) बांधकाम परवानगी मिळाल्यावर झोपडपट्टी धारकांच्या सहकारी गृहनिर्माण संस्था नोंदविण्यास परवानगी देण्यात आलेली आहे.

तथापि, या कार्यालयाच्या असे निदर्शनास आले आहे की, अशी परवानगी मिळालेवर देखील मुख्य प्रवर्तक/विकासक सहकारी गृहनिर्माण संस्थांची नोंदणी करण्यास टाळाटाळ करीत असतात.

या कार्यालयात प्राप्त तक्रारीचे स्वरूप पहाता उदा. पात्र झोपडीधारकांना संक्रमण शिबीरात पर्यायी संकुल उपलब्ध करून न देणे, पात्र असूनही सभासद करून न घेणे, लॉटरी पध्दतीने सदनाकांचे वाटप न करणे, हिशोबाची पत्रके उपलब्ध करून न देणे इत्यादि तक्रारी बाबतीत जर संस्था नोंदणी झालेली नसल्याने कायदेशिर कारवाई करणे या कार्यालयास शक्य हात नाही. सदरची अडचण विचारात घेता अभियांत्रिकी विभागास खालील सूचना देणे आवश्यक आहे -

१. नियोजित संस्थेच्या प्राथमिक बांधकामाविषयीच्या योजनेला उदा. एल.ओ.आय. ला मंजूरी देतांना त्या नियोजित संस्थेचे नांव आरक्षण करून बँकेत खाते उघडून घेणे आवश्यक आहे
२. ज्या संस्थांना बांधकामास परवानगी (C.C. upto plinth level) देण्यात आली आहे अशा नियोजित संस्थांनी एक महिन्यात संस्थेची नोंदणी करून घेणे मुख्य प्रवर्तकावर बंधनकारक राहिल.

३. यापूर्वीच जर बांधकामास परवानगी दिली असेल तर त्यांना पुढील बांधकामाची परवानगी देतांना (C.C.above plinth level) संस्था नोंदणी करून घेणे बंधनकारक राहिल. तसेच ज्या संस्थांना चौथ-याच्या पुढील बांधकामास परवानगी दिली असेल (C.C.above plinth level) अशा नियोजित संस्थांनी उपरोक्त परवानगी मिळाल्यानंतर १५ दिवसांत संस्थेची नोंदणी करून घ्यावी.
४. ज्या प्रकरणात वरील परवानग्या देण्यात आलेल्या आहेत अशा प्रकरणात नोंदणी झालेशिवाय (O.C.) इमारत वापराचा परवाना देण्यात येऊ नये.

तसेच सहकारी गृहनिर्माण संस्थांची नोंदणी जर म्हाडा किंवा इतर विभागात (वार्डांत) झालेली असेल व त्या संस्थेने नंतर झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना स्विकारली असेल तर त्या संस्थेच्या बांधकामाविषयीच्या योजनेला मंजूरी देतांना उदा.एल.ओ.आय.,आय.ओ.डी. त्या सर्व संस्थांची नोंदणी केव्हा झाली व कोणत्या विभागात करण्यात आलेली आहे, सभासदांची यादी,परिशिष्ट-२ ची यादी संस्थेच्या पदाधिका-यांनी/विकासकाने सहकार कक्षास देणे सक्तीचे आहे. त्याशिवाय अभियांत्रिकी विभागाने संबंधीत संस्थेच्या योजनेस मंजूरी देऊ नये.

मुख्य कार्यकारी अधिकारी,
झो.पु.प्राधिकरण,मुंबई.

SLUM REHABILITATION AUTHORITY

Circular No. 58

No. SRA/CTSO/Certified copies/2003.
Date : 15/12/2003

CIRCULAR

Sub : Providing required information about the S. R. Scheme to the eligible slum dweller members of society, by society / developer.

It is observed that, information regarding S. R. Schemes are not being made available by the societies/ developers to the individual member of the slum dwellers society, while implementing the scheme. Since the beneficiaries of the S. R. Schemes are basically eligible slum dwellers, it is necessary to provide the required information i.e. Annexure - II, approved plans etc. to them from time to time. In fact, it is slum dweller's right to get such information as the scheme is basically formulated for them.

In view of above, all the Co-Op. HSg. Societies (proposed or registered) of the slum dwellers and developers are hereby directed as under :-

1. According to section 32 of Maharashtra Co - operative Societies Act 1960 & Rule 27 of Maharashtra C- Operative Societies Rule 1961, It is binding on Co -operative Housing Society to provide inspection of necessary information to their members but it is found that the societies are not providing required information to their members. For that information, members of societies are appealing to SRA & Government. It is directed that the Co - Operative Housing Societies must provide required documents to their members, failing which, concerned society is liable for action under Maharashtra Co - operative Societies Act 1960 & Rule 1961.

2. The developer for implementation of the scheme is appointed by the society of the slum dwellers and he is duty bound to work in the interest of the society and provide required information to the society.

All the developers of S. R. Scheme are hereby directed to provide necessary information to the society about implementation of the scheme viz. making available to them all Annexure - II, approved plan of the scheme, expected date of completion of the particular phase of construction and also entire project. The society in turn shall provide such information to their members.

Failure on the part of developer in following, above directions shall amount to breach of condition of the development permission and shall be liable for action under provision of the M. R. & T. P. Act and other laws and such action may include cancellation of LOI.

Chief Executive Officer

Copy to :-

- 1) All Societies**
- 2) All Developers**

झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण

परिपत्रक क्रमांक - ५१

जा.क्र. झोपुप्रा/मुकाअ/परिपत्रक/२००४

गृहनिर्माण भवन, ५ वा मजला,

वांद्रे (पूर्व), मुंबई - ४०० ०५१.

दिनांक - ०१.०१.२००४

परिपत्रक

असे निदर्शनास आले आहे की, बहुवंशी झोपडपट्टी पुनर्वसन सहकारी संस्था त्यांच्या सभासदांना संस्थेच्या चालू असलेल्या गतीविधीविषयी यांग्य ती माहिती देत नाहीत. तसेच संस्थेच्या सभासदांना पुनर्वसनाचा एकंदरीत आराखडा परिशिष्ट - २ व सभासदांना पुरविण्यात येणा-या संक्रमण शिंदिराची अधिकृतपणे माहिती पुरवली जात नाही असेही निदर्शनास आलेले आहे. झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणामार्फत राबविण्यात येणा-या योजनेच्या बाबतीत सभासद व नागरीकांना पूर्ण माहिती व पारदर्शकता असणे आवश्यक आहे..

वरील सर्व बाबींचा सारासार विचार करून खालीलप्रमाणे निर्देश देण्यात येत आहेत.

- १) सहकारी संस्थेच्या सर्व सभासदांची दर तीन महिन्यातून एकदा विशेष सर्वसाधारण सभा बोलविण्यात यावी.
- २) या सभेस खास आमंत्रित म्हणून कार्यकारी अभियंता/झोपुप्रा / त्यांचे प्रतिनिधी , सहाय्यक निबंधक सहकारी संस्था/त्यांचे प्रतिनिधी, उपजिल्हाधिकारी / झोपुप्रा/ त्यांचे प्रतिनिधी, विकासक/वास्तुविशारद यांना आमंत्रित करण्यात यावे.
- ३) सदरील सभेमध्ये प्रस्तावित योजनेची सर्व माहिती सर्व सभासदांना पुरविणे संस्थेस/ विकासकास बंधनकारक राहिल.
- ४) सभेच्या स्थळी परिशिष्ट - २, पुनर्वसनाच्या योजनेचा आराखडा व इतर संबंधित कागदपत्रे सभासदांच्या निरीक्षणासाठी हजर ठेवावीत.
- ५) कार्यान्वित योजनेच्या आराखड्यातून काही बदल करावयाचे असल्यास सदर खास सभेची मंजूरी आवश्यक राहिल. सदर दुसऱ्या दादतचा ठराव खास सभेने मंजूर केल्यानंतरच प्राधिकरणामार्फत पुढील मंजूरी प्रदानाची कारवाई करण्यात येईल.
- ६) सभेमध्ये उपस्थित होणा-या शंकेचे निरासन येथेच संबंधित अधिकारी/विकासक संस्था यांनी करावे. याबाबत वरीष्ठ पातळीवरून मार्गदर्शन /कार्यवाहीची आवश्यकता असल्यास त्याप्रमाणे अहवाल सादर करावा.
- ७) सदरील सभेचे इतीवृत्त संबंधित सहकारी संस्थेच्या सचिवांनी ठेवावे व त्याच्या प्रती मा. मुख्य कार्यकारी अधिकारी यांना अवलोकनार्थ सादर कराव्यात.

- ८) माहे. जानेवारी २००४ ते माहे. मार्च २००४ या कालावधीतील सर्व सहकारी संस्थांची (ज्यांचे पुनर्वसन प्रस्ताव कार्यान्वित आहेत) विशेष सभा सर्व संबंधितांनी मार्च २००४ पूर्वी घेऊन कार्यपूर्तीचा अहवाल सादर करावा.
- ९) सदर परिपत्रकाचे सर्व संबंधितांनी काटेकोरपणे पालन करावे. सदरील परिपत्रकाचे पालन न केल्यास संबंधित संस्था/कर्मचारी तसेच विकासका विरुद्ध नियमानुसार कार्यवाही केली जाईल याची नोंद घ्यावी.

मा. मुख्य कार्यकारी अधिकारी
झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण

झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण

परिपत्रक क्रमांक - ६०

जा.क्र. झोपुप्रा/मुकाअ/परिपत्रक/२००४

गृहनिर्माण भवन, ५ वा मजला,

वांद्रे (पूर्व), मुंबई - ४०० ०५१.

दिनांक - ०१.०१.२००४

परिपत्रक

झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणांतर्गत झोपडपट्टी पुनर्विकासाचे अनेक प्रकल्प राबविण्यात येत आहेत. या प्रकल्पांशी संबंधित कामाचे गुणवत्तेबाबत तक्रारी प्राधिकरणास प्राप्त होत आहेत. प्राधिकरणाकडे उपलब्ध असलेला तांत्रिक कर्मचारी वर्ग अपुरा असल्याने या तक्रारींकडे लक्ष देण्यास विलंब होतो. परीणामी योग्यवेळी तक्रारींचे निराकरण न झाल्याने संबंधित प्रकल्पाचे लाभार्थी / तक्रारदार यांचे मनामधे गोंधळ निर्माण होऊन प्राधिकरणाची प्रतिमा मलिन होते. सदर बाबींवर विचार करून वरील तक्रारींची योग्य वेळी सोडवणूक करण्यासाठी गुणवत्ता नियंत्रण कक्ष स्थापन करण्याचा निर्णय घेण्यात येत आहे.

सदर गुणवत्ता नियंत्रण कक्षाचे प्रमुख म्हणून कार्यकारी अभियंता (गुणवत्ता नियंत्रण कक्ष) हे काम पाहतील त्यांचे मदतीस पुरेसा कर्मचारी वर्ग वेळोवेळी देण्यात येईल. सदरील गुणवत्ता नियंत्रण कक्षामार्फत दरमहा कार्यान्वित प्रकल्पांना भेटी देऊन गुणवत्ता विषयक बाबींची तपासणी करून व्यापक अहवाल मुख्य कार्यकारी अधिकारी यांना सादर करतील.

कार्यकारी अभियंता (गुणवत्ता नियंत्रण कक्ष) हे आपल्या अहवालात कारवाईयोग्य शिफारशी बाबत सुस्पष्टपणे सूचना/दुरुस्ती सुचवतील.

सदरील आदेश हे दिनांक ०१.०१.२००४ पासून अमलात येतील.

मुख्य कार्यकारी अधिकारी
झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण

झोपडपटी पुनर्वसन प्राधिकरण

परिपत्रक क्र. ६१

क्र. झोपुप्रा/अभि/
५वा मजला, गृहनिर्माण भवन,
वांद्रे (पूर्व), मुंबई : ४०० ०५१.

दिनांक : १२/०१/२००४

वाचा : परिपत्रक क्रमांक नं. १५/झोपुप्रा/सचिव/१४१/२००३ दिनांक ०२/१२/२००३.
परिपत्रक क्रमांक नं. /झोपुप्रा/सचिव/६४/२००३ दिनांक ०६/१२/२००३.

परिपत्रक

वरील निर्गमित करण्यात आलेल्या परिपत्रकात अंशतः फेरफार करून खालील प्रमाणे आदेश निर्गमित करण्यात येत आहेत.

झोपडपटी पुनर्वसन योजनेअंतर्गतचा नविन प्रस्ताव स्वीकृत करताना संबंधित अभियंत्यांनी आवश्यक दस्त ऐवज / कागदपत्र यांची तपासणी करून छाननी शुल्क स्वीकारण्याबाबत त्यांचे अभिप्राय नोंदवून कागदपत्र जनसंपर्क कक्षाकडे पाठविण्यात यावीत. जनसंपर्क विभागाने त्यांची नोंदणी करून संबंधितास स्वीकृती द्यावी व तदनंतर कागदपत्र अभियांत्रिकी विभागाकडे छाननी शुल्क स्वीकृतीसाठी पाठविण्यात यावे.

अभियांत्रिकी विभागाने परिशिष्ट - २ उपजिल्हाधिकारी विभागाकडे व परिशिष्ट - ३ वित्त नियंत्रक विभागाकडे पुढील कार्यवाहीसाठी पाठवावीत व परिशिष्ट - १ सह अभियांत्रिकीच्या प्रस्तावावर छाननी करण्यात यावी.

एल.ओ.आय. मु. का. अ. (झोपुप्रा) यांच्या मंजूरीसाठी सादर करण्यापूर्वी परिपत्रक - १५ मधील आदेशाप्रमाणे सचिव (झोपुप्रा) ह्यांच्या आदेशासाठी सादर करावेत.

वरील आदेश मा. मुख्य कार्यकारी अधिकारी (झोपुप्रा) यांच्या मान्यतेने निर्गमित करण्यात येत असून सदर आदेश तत्काळ अंमलात येत आहेत.

सचिव
झोपडपटी पुनर्वसन प्राधिकरण

SLUM REHABILITATION AUTHORITY

SRA/CEO/ 184/04/11/1000.
5th Floor, Griha Nirman Bhavan,
Bandra (E), Mumbai - 400 051.

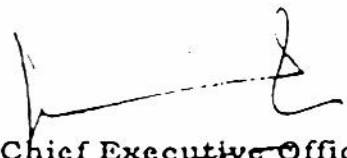
Date **1 APR 2004**

CIRCULAR - 62

Subject : Measurement and Demarcation of the land which is to be conveyed to SRA under Slum Rehabilitation Scheme under Clause 3.11 read with 3.5 and 3.19 of Appendix IV to regulation 33 (10) of Development Control Regulation.

Slum Rehabilitation Schemes under clause 3.11 read with 3.5 and 3.19 of Appendix IV to regulation No.33 (10) of Development Control Regulation are being sanctioned by the Slum Rehabilitation Authority.

It is ordered that conveyance of lands under clause 3.11 should be executed only after the land is measured and demarcated.


Chief Executive Officer
Slum Rehabilitation Authority

Slum Rehabilitation Authority

No. SRA/Eng/715

25 MAY 2004

Circular No. : 63

Sub : Enhancement of Development Charges.

Ref : Che/Gen-310/DPC dtd. 01/08/2003.

The Government has sanctioned for the increase of development charges vide Govt. order dtd. 19/08/2003 under No. TPB-4303/819/CR-115/2003/UD-11 and Municipal Corporation of Greater Mumbai also increased the development charges area under jurisdiction of M.C.G.M. vide their circular under reference.

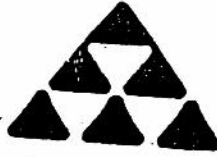
The increased development charges are as shown below :

Sr. No. 1	Areas 2	Nature and particulars of development 3	Charged at present 4	Proposed to be charged 5
1	Area under the jurisdiction of the Municipal Corporation of Brihan Mumbai constituted under the Mumbai Municipal Corporation Act	<p>[a] Development of land for residential or institutional use, not involving any building or construction operations.</p> <p>[b] Development of land for residential or institutional use involving only building or construction operations.</p> <p>[i] Where development charge under clause (a) has been paid.</p> <p>[ii] Where development charge under clause (a) is not required to be paid as the land has been developed before the commencement of the Maharashtra Regional and Town Planning</p>	<p>Rs. 40</p> <p>100</p> <p>100</p>	<p>Rs. 50</p> <p>125</p> <p>125</p>

		(Amendment) Act, 1992. [c] Development of land for residential or institutional use, also involving building or construction operations, [i] for development [ii] for construction	40-50 100	50 125
--	--	---	--------------	-----------

On the basis of circular issued by Municipal Corporation of Greater Mumbai, Slum Rehabilitation Authority has decided to increase development charges under the jurisdiction for Slum Rehabilitation Authority w.e.f. 19/07/2003.

[Signature]
24/10/04
Executive Engineer - I
Slum Rehabilitation Authority



Slum Rehabilitation Authority

5th Floor, Griha Nirman Bhavan,
Bandra (East), Mumbai 400 051. Fax: 022-26590457
Tel: 022-26590519 / 0405 / 1879 / 0993
E-mail: info@sra.gov.in

SRA/Admn/Circular No.64/569/2004
Date :14/10/2004.

CIRCULAR NO.64

**Sub.: Transparency in the implementation of
Slum Rehabilitation Scheme- Mandatory
requirements of the developers.**

**PUTTING UP OFF BI-LINGUAL SIGN BOARDS
ON SITE AND PAINTING OF SRA LOGO ON
REHABILITATION BUILDINGS.**

The Slum Rehabilitation Scheme functions by means of cross subsidization of rehabilitation tenements allowed to be sold by the developers. The cost is recovered by the developers through the sale component allowed to them. The scheme has been operationalized since Oct'1996.


Inspite of this it is noticed that there is very little awareness in the general public regarding the buildings constructed under the Slum Rehabilitation Schemes. This may result in the misuse of the scheme in terms of sale of rehabilitation tenements. It was also under consideration of SRA that there should be a Logo of SRA over the buildings which are constructed under Slum Rehabilitation Schemes.

After consideration of the above facts, Slum Rehabilitation Authority has now made it mandatory for the developers to put up a sign board in Marathi and English on the site along with SRA logo to

PTO.....

be painted on the Rehabilitation Buildings. A copy of the mater to be included in the sign boards is attached herewith as Annexure-'A' & 'B'. The specifications of the said Sign Boards are given herewith as Annexure 'C'. The dimension design and colour specifications of the SRA logo are given here with as Annexure 'D'. These will be entirely at the cost of the developer.

It is directed that all developers should put up the said sign boards and paint the logo as outlined above within four months. Those who fail to comply with the said requirements shall be charged a penalty of 50,000/- per building per month w.e.f. 01.03.05. Further lapses on their part shall entail such further penalties as decided by CEO, SRA.


Chief Executive Officer
Slum Rehabilitation Authority

Encl.: 04

- C.C to :
1. Dy. Collr.
 2. Chief Executive Engineer
 3. E.E.-III
 4. E.E.-II
 5. Legal Adviser
 6. Assistant Registrar of Co-operative Society.
 7. All Officers/Staff members
 8. P.A. to F.C
 9. P.A. to Secretary
 10. P.A. to CEO
 11. Administration Section- Select File

12. All developers having project/s with Slum Rehabilitation Authority in person/through respective Architect/by courier.

Annexure 'A'

सावधान

झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेअंतर्गत निवासी / अनिवासी पुनर्वसन गाळयांच्या विक्रीस/हस्तांतरणास गाळेवाटप झाल्यापासून भोगवटा पत्र निर्गमित झाल्यापासून १० वर्षांपर्यंत बंदी आहे. याचे उल्लंघन झालेचे आढळल्यास भोगवटादाराला निष्कासित करण्यात येईल व गाळयाचा ताबा झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाकडे घेण्यात येईल.

तथापि, वरील निर्बंध हे झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेअंतर्गत विक्रीसाठी बांधण्यात आलेल्या निवासी / अनिवासी सदनिकांसाठी / गाळयांसाठी लागू नाहीत. खरेदीपूर्वी आपण खरेदी करित असलेली सदनिका / गाळे हे खुल्या बाजारातील विक्रीसाठी बांधण्यात आल्याची खातरजमा झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाने मंजूर केलेल्या नकाशात करू शकता.

अधिक माहितीसाठी संपर्क साधा :-

कार्यकारी अभियंता - ३ (समन्वय)

झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण,

५वा मजला, गृहनिर्माण भवन,

बांद्रे (पूर्व), मुंबई : ४०० ०५१.

दूरध्वनी क्र. २६५१ ०१ १३, २६५१ ०५ १३

Annexure 'B'

CAUTION

Sale/transfer (of residential/non-residential rehabilitation tenements - SRA) are restricted for ten years from the date of allotment/occupation.

However, there is no restriction on sale of residential/non-residential flats constructed for sale under the Slum Rehabilitation Scheme. Prospective buyers may apprise themselves from the plans approved by SRA that the flat they intend to buy is constructed for sale in the open market.

For details please contact: -

Executive Engineer - III (Co-ordination)

SRA, 5th floor, Griha Nirman Bhavan,

Bandra (East), Mumbai 400 051.

Telephone :- 26590993/26590519

Annexure 'C'

SIGNBOARD FRAME, PRINTING AND MEDIA

Front lit notice board Signs in multicolor flat bed printing with 2 color SI RA logo using sericol (NA/UV) ink on 3 mm double side laminated weather proof off white matt finish bakelite rigid sheet suitable for outdoor Sign and display application. The printed Signboard to be assembled as under:

Size of the Signboard should be 48" in width and 33" in height.

Side poles: 10' height 1.5" x 1.5" (4 mm thickness) m.s. square pipe 2 nos having 2 nos. 6" x 6" square m. s. plates in 2 mm thickness duly welded for ground fixing in M15 grade of concrete for proper stability. Only ISI mark electrodes to be used for welding purpose.

1" x 1" (5 mm thickness) m. s. angle framing having 25 mm depth in size of 14" x 32" complete with inside frame 75" x 75" with 2 nos support bars of the same thickness for proper support complete with 18 gauge backsheet with protection hood for rain water in size 48" x 4" duly welded for all sides.

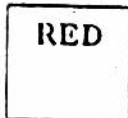
2 nos 1" x 1" m s angle (cross bars) having 3 mm thickness to be provided on both side of the poles for stability of the Signboard.

The entire m s structure after cleaning and rubbing with sand paper is to be treated with 2 coats of anti-rust and 2 coats of black paint of a reputed manufacturer.

DESCRIPTIVE DETAILS

The upper triangles con-joined together are red in colour and lower triangles are blue in colour. The colour percentage is as follows :

in RGB

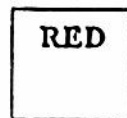


R - 215
G - 35
B - 30

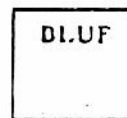


R - 25
G - 25
B - 150

in CMYK



C - 0
M - 100
Y - 100
K - 0

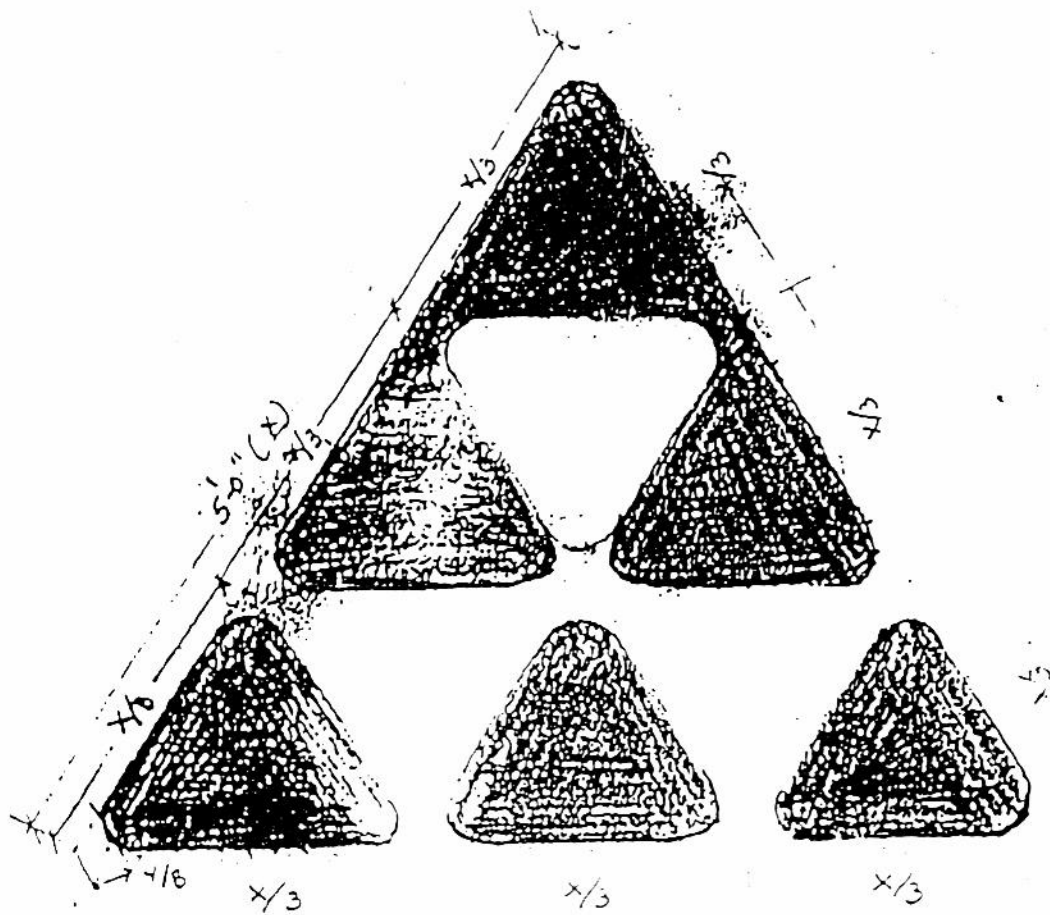


C - 100
M - 100
Y - 0
K - 0

The actual copy of the same is available in the SRA office for perusal. The logo is to be painted on the highest point in the building towards the road side. The factor governing the same is High visibility of the logo in the vicinity of the building.

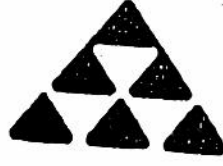
A NEXURE -D

DIMENSIONI DI S.A.A. LOGO



$$x/3 = 7$$

$$x = 5.50"$$



झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण

५ वा मजला, गृहनिर्माण भवन,

वांद्रे (पूर्व), मुंबई - ५१. फॅक्स: ९१-२२-२६५९०४५७

दूरध्वनी: ०२२-२६५९०४१९/०४०५/१८७९/०९९३

Email: info@sra.gov.in

क्र.झोपुप्रा/मुकाअ/परिशिष्ट-२/२००४/५०५

दिनांक : 9 SEP 2004

परिपत्रक - ६५

विषय : परिशिष्ट-२ चा प्रस्ताव विहित नमुन्यात पाठविणे बाबत.

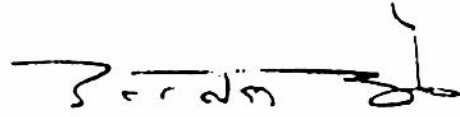
शासन गृहनिर्माण विभाग मंत्रालय मुंबई यांचे कडिल अधिसूचना।
क्रमांक-सुविधा-१०२०/प्र.क्र.३७५/झोपसू-१ दिनांक २५.१०.२००१ अन्वये, महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्र विकास
प्राधिकरण, ब्रह्ममुंबई महानगर पालीका व त्यांचे नियंत्रणा खालील सहाय्यक आयुक्त महापालिका विभाग, अपर
जिल्हाधिकारी, (अति/निष्का) मुंबई शहर, अपर जिल्हाधिकारी (अति/निष्का) मुंबई पश्चिम उपनगरे व अपर
जिल्हाधिकारी (अति/निष्का) मुंबई पूर्व उपनगरे व त्यांचे अधिपत्याखालील उपजिल्हाधिकारी (अति/निष्का) यांना,
महाराष्ट्र झोपडपट्टी (सुधारणा, निर्मुलन व पुनर्विकास) अधिनियम १९७१ चे कलम ३ उपकलम-१ मधील तरतूदी
नुसार सक्षम प्राधिकारी म्हणून घोषित करणेत आलेले आहे.

वरिल अधिसूचने नुसार सक्षम प्राधिकारी त्यांचे मालकीच्या मिळकती वरिल गलीछ वरतीचे
पुनर्वसन करणेसाठी परिशिष्ट-२ तयार करून झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाकडे सादर करतात. तथापी सक्षम
प्राधिकरणाकडून प्राप्त झालेल्या बऱ्याच परिशिष्ट-२ सोबतच्या जोडपत्र-२ चे अदलोकन केले असता प्राधिकरणाने
विहित केलेल्या नमुन्यात आढळून आलेले नाही. तसेच सर्व सक्षम अधिकारी यांनी निर्गमित केलेल्या जोडपत्र-२
मध्ये एकसूत्रता आढळून येत नाही. योजनेचे परिशिष्ट-२ संदर्भात झोपडी धारकांना बघता यावे व त्यातील त्यांचे
अस्तीत्व काय आहे याची माहिती प्राप्त होणेसाठी प्राधिकरणाने धारणात्मक निर्णय घेऊन सदर परिशिष्ट-२ रथानिक
वृत्तपत्रात प्रसिद्ध करणेसाठी निर्णय घेणेत आला आहे. प्राधिकरणाचे अंतर्गत सर्व अभिलेख संगणीकृत करण्याचे चालू
असल्याने परिशिष्ट दोन प्राधिकरणाच्या वेबसाईटवर सुद्धा प्रसिद्ध करण्याचा निर्णय घेणेत आला आहे. त्यामुळे
परिशिष्ट-२ संगणकास पुरवतांना एकाच नमुन्यात असणे आवश्यक आहे. सबब आपणारा याद्वारे कळविणेत येते कि,
सोबत जोडलेल्या परिशिष्ट-२ च्या जोडपत्रातील नमुन्यामध्ये मराठी व इंग्रजी मध्ये परिशिष्ट-२ च्या दोन प्रती
झोपडीस्थित नकाशासह सिलबंद करून पाठविण्यात याव्यात. तसेच त्याची संगणिकृत सिडी पाठविण्यात यावी.

वर नमुद केलेल्या सूचना नुसार योजनेचे परिशिष्ट-२ प्राप्त न झाल्यास ते स्विकृत करता येणार नाही याची
कृपया नोंद घ्यावी.

वि.सु. : सहाय्यक आयुक्त महापालीका यांचे कडून प्राप्त

होणाऱ्या परिशिष्ट-२ चे अवलोकन करता ते अ, ब, क, ड मध्ये
अशी विभागणी करून पाठविण्यात येते उदा. सम्मती
दिलेले, सम्मती न दिलेले, पुरावे सादर न केलेले, अशा प्रकारे
देण्यात येते. सबब अशा सर्व झोपडीधारकांचे एकच परिशिष्ट-२
तयार करून पाठविणेत यावे व शेरा सदरात त्यानुसार नोंद घेणेत
यावी जेणे करून योजने मधील एकूण झोपडी धारकांची एकत्रीत
संख्या प्राप्त होईल.



मुख्य कार्यकारी अधिकारी
झोपडपटी पुनर्वसन प्राधिकरण

प्रती :

- १) सर्व महापालीका सहाय्यक आयुक्त विभाग.
- २) महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्र विकास प्राधिकरणाचे अधिपत्याखालील सक्षम प्राधिकारी.
- ३) अपर जिल्हाधिकारी (अति/निष्का) मुंबई शहर, मुंबई पश्चिम उपनगरे व मुंबई पूर्व उपनगरे.
- ४) उप जिल्हाधिकारी (अति/निष्का) कुलाबा विभाग, मुंबई शहर
- ५) उप जिल्हाधिकारी (अति/निष्का) मुंबई शहरातील धारावी विभाग
- ६) उप जिल्हाधिकारी (अति/निष्का) बांद्रा
- ७) उप जिल्हाधिकारी (अति/निष्का) अंधेरी
- ८) उप जिल्हाधिकारी (अति/निष्का) मालाड
- ९) उप जिल्हाधिकारी (अति/निष्का) बोरीवली
- १०) उप जिल्हाधिकारी (अति/निष्का) मुलूंड
- ११) उप जिल्हाधिकारी (अति/निष्का) भाडूप
- १२) उप जिल्हाधिकारी (अति/निष्का) घाटकोपर
- १३) उप जिल्हाधिकारी (अति/निष्का) कुर्ला
- १४) उप जिल्हाधिकारी (अति/निष्का) चेंदूर

अ.सं.	जनेदार प्राप्ते वस्तु पुनःप्राप्ति प्रमाणे नम	तयाहत्या होण्याने दरपान्या	नामदार यादीमा दे वरवितेले नांव व दर इन्तों (नामदार यादीत वरवितेले नामदार यादीचे दर हाणकाम ठ. व अनुष्ठांत दर्शवता)	वापर निवासी/ व्यापारी निवासी - व्यापारी/ मुखिण बाणकाम/ धर्मिष्ठ बाणकाम	१.१.११११ पूर्व अनिवासी द्वारा यादीत वर्ग देव	नामदोपत्री पुरावा १) वेगळा अस्तित्व २) वर्ग देव ३) अनिवासी कायस्थ बाबतीत १.१.११११ पूर्वी अस्तित्व	वैयक्तिक होण्याधारकाने योजनेस संमती दरविती आहे क्या? (होय/ नाही)	सुधारित निष्पन्न वती ११(११) नुसार सदाम पात्रतेरुद्धत अभिप्राय		
			नामदार यादीचे दर	नामदार यादीतील दर इन्तों व अनुष्ठांत	नामदार यादीतील बाणकाम ठ.				१ पात्र (नसल्यास कारणे)	२. अनेक बाबतीत वर्ग देव
१	२	३	४	५	६	७	८	९		

मुख्य प्रवर्तक : राहकारी नृहनिर्माण संस्था / विकासक / अशासकीय संस्था

प्रमाणित

प्रमाण अधिकारी (ब.म.न.पा.)
मुख्य अधिकारी (म्ह.डा)
उपजिल्हाधिकारी (अतिक्रमण)
अप्पर जिल्हाधिकारी

टिप : वेगळा व्यापारी वापर फक्त वेगळ्या बांधलेल्या घरात असेल तरच विचारात घ्यावा व सामाईक विनंती असेल तर
जोडपत्र-२ च्या प्रत्येक पानावर स्वाक्षरी करावी.
विशेष टिप : ताम्र नसलेला नजळूर खोडावा

ANNEXURE - II

Sr. No.	Name of Head of Family occupying Unit at Present as verified on site	Name and Separate Structure Number appearing in Electoral Roll. (Specify the year of the Electoral Roll, the Structure No. and the Serial No. reflected in Electoral Roll)			User- Residential/ Commercial/ Residential- Cum- Commercial/ Amenity structures/ religious structures	Carpet Area of Non residential User prior to 1/1/95 (Sq.ft.)	Documentary Evidences for i) Separate Identity ii) Carpet area iii) Existence prior to 1.1.95 in case of Non Residential Users	Whether individual slum dweller has consented for the scheme (Yes/No)	If Individual slum dweller has consented for the Scheme; his signature Thumb Impression	Remarks of the Competent Authority on Eligibility as per Approved DCR 33(10)	
		Year of Electoral Roll	Sr. No. in Electoral Roll & Part No.	Structure No. in Electoral Roll						Eligible (If not reasons)	Carpet Area in case of Non Residential Users

776

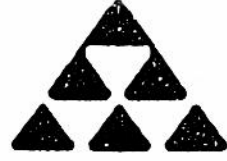
Chief Promoter of CHS/Owner/Developer/NGO

Certified

Signature of Ward Officer(M.C.G.M)/
C.O.(MHADA)/
Dy. Collector(Enc)/Addl. Collector
With Seal

Note : Separate Commercial User shall be considered only if it is in a separate built-up Premises and not through a common wall.
Every page of Annexure-II should be signed.

N. B. Strike out what is not applicable



झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण

५ वा मजला, गृहनिर्माण भवन,

वांद्रे (पूर्व), मुंबई - ५१. फॅक्स: ९१-२२-२६५९०४५७

दूरध्वनी: ०२२-२६५९०५१९/०४०५/१८७९/०९९३

Email: info@sra.gov.in

क्र. झोपुप्रा/मुकाअ/परिशिष्ट-२/२००४/४०६

दिनांक :

9 SEP 2004

परिपत्रक - ६६

विषय : परिशिष्ट-२ वृत्तपत्रात प्रसिद्ध करणेबाबत.

झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणामार्फत राबविण्यात येणाऱ्या योजनेचे परिशिष्ट-२ तयार करण्याचे काम संबंधित सक्षम प्राधिकार्यामार्फत पार पाडण्यात येते. संबंधित संस्थेचे सक्षम अधिकार्याने मंजूर केलेले परिशिष्ट-२ या कार्यालयाच्या आदेशान्वये संस्थेच्या सूचना फलकावर, संबंधित सहकारी गृहनिर्माण संस्थेच्या कार्यालयात व प्रत्यक्ष योजना कार्यान्वीत होणार असलेल्या भूखंडावर प्रसिद्ध करण्याच्या सूचना देण्यात येतात. प्राधिकरणाचे असे निदर्शनास आले आहे की, बहुतांशी सभासदांना हे परिशिष्ट-२ प्रसिद्ध झाल्याचे समजून येत नाही. त्यामुळे परिशिष्ट-२ निर्गमित झालेल्या माहिती अभावी संबंधित झोपडीधारक या कार्यालयात त्यांचे परिशिष्ट-२ मधील अस्तित्व जाणून घेण्यासाठी गर्दी करतात. वरील परिस्थिती टाळण्यासाठी, योजनेची माहिती सर्व संबंधितांना प्राप्त होण्याच्या दृष्टीने सक्षम प्राधिकार्याकडून प्राप्त झालेले परिशिष्ट-२ झोपडीधारक वाचतील अशा एका वर्तमानपत्रात प्रसिद्ध करणे गरजेचे आहे. त्यामुळे दि. १/८/२००४ पासून या कार्यालयात प्राप्त होणारे परिशिष्ट-२ विकासकाने स्वखाताने झोपडीधारक साधारणतः वाचतात अशा एका मराठी वृत्तपत्रात प्रसिद्ध करणे बंधनकारक राहिल. परिशिष्ट-२ वर्तमानपत्रात प्रसिद्ध करण्याची जबाबदारी विकासक व सर्व संबंधित संस्थाकडे राहिल.

मुख्य कार्यकारी अधिकारी
झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण

प्रत :

१. मा. मुख्य कार्यकारी अधिकारी यांचे स्वीय सहाय्यक
२. मा. सचिव यांचे स्वीय सहाय्यक
३. मा. वित्त नियंत्रक यांचे स्वीय सहाय्यक
४. संबंधित विकासक
५. संबंधित सहकारी गृहनिर्माण संस्था
६. प्रशासन नियंत्रक

२/- सर्व विभागप्रमुख यांना कळविण्यात येते की, सदरचे परिपत्रक आपल्या नियंत्रणाखालील सर्व अधिकारी/कर्मचारी यांच्या निदर्शनास आणून परिपत्रकाचे पालन करण्याबाबत सूचित करावे.

झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण

परिपत्रक क्रमांक - 67

जा.क.झोपुप्रा/मुकाअ/परिपत्रक/2004/46
5 वा मजला, गृहनिर्माण भवन,
वांदे (पूर्व), मुंबई-400 051.
दिनांक 28.12.2004

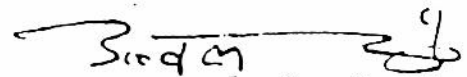
विषय: झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना

बंद पडलेल्या झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनांबाबत करावयाची कारवाई.

झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेअंतर्गत झोपडपट्ट्यांच्या विकासासाठी निरनिराळ्या सह. गृह. संस्था, वास्तुशास्त्रज्ञ, विकासक यांनी झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाकडे प्रस्ताव सादर केले आहेत.

झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणात सादर केलेल्या काही योजना एल. ओ. आय मिळाल्यानंतर काही ना काही कारणांमुळे बंद पडलेल्या आहेत. त्यापैकी काही योजना 4 ते 5 वर्षांनंतर सुधारीत एल. ओ. आय. घेउन चालू करण्यात आल्याचे आमचे निदर्शनास आले आहे.

तरी वरील परिस्थितीचा विचार करून या परिपत्रकाद्वारे असे आदेश देण्यात येत आहेत की, अशा बंद पडलेल्या व दफ्तरी दाखल केलेल्या योजनांपैकी डिसेंबर 2001 पूर्वी एल. ओ. आय. मिळालेल्या योजना पुर्नजिवित करण्यात येऊ नयेत. अशा योजना परत पुर्नजिवित करावयाच्या असल्यास संबंधित विकासक/वास्तुशास्त्रज्ञ/सह. गृह. संस्था यांना नव्याने पूर्ण प्रस्ताव झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाकडे सादर करणे आवश्यक राहील.



मुख्य कार्यकारी अधिकारी
झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण

प्रती,

1. मा. मु. का. अ. यांचे स्विय सहाय्यक/झोपुप्रा,
2. मा. सचिव यांचे स्विय सहाय्यक/झोपुप्रा
3. मा. वित्त नियंत्रक यांचे स्विय सहाय्यक/झोपुप्रा

4. उपजिल्हाधिकारी / झोपुप्रा,
5. उपसंचालक, नगर रचना / झोपुप्रा
6. विधी सल्लागार / झोपुप्रा
7. मुख्य कार्यकारी अभियंता / झोपुप्रा , ता. ग. व. र. क्षेत्रातील झोपुप्रा ३२/ ३३
8. सहा. निबंधक / झोपुप्रा
9. समाज विकास अधिकारी व जनसंपर्क अधिकारी / झोपुप्रा
10. प्रशासकीय अधिकारी / झोपुप्रा.
11. माहिती तंत्रज्ञान अधिकारी / झोपुप्रा

झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण

परिपत्रक क्रमांक - 68

जा.क्र.झोपुप्रा/सचिव/परिपत्रक/2004/1038
5 वा मजला, गृहनिर्माण भवन,
वांदे (पूर्व), मुंबई-400 051.
दिनांक 28-12-2004

विषय: महाराष्ट्र माहितीचा अधिकार अधिनियम-2002 अन्वये झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाकडून अर्जदारास देण्यात येणा-या माहिती/कागदपत्रांच्या छायांकीत प्रतींसाठी आकारण्यात येणा-या शुल्काबाबत.

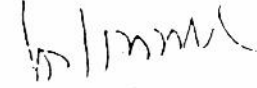
झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणकडे "महाराष्ट्र माहितीचा अधिकार अधिनियम 2002" नियम 6(1) नुसार प्राप्त होणा-या अर्जान्वये अर्जदाराने मागणी केलेल्या कागदपत्रांच्या छायांकित प्रतींसाठी झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणचे परिपत्रक क्र. 36 नुसार अर्जदाराकडून 25/- रुपये अधिक छायांकित प्रतींसाठी 1/- रुपया असे एकूण 26/- रुपये आकारण्यात येते आहेत.

परंतु मा. लोकायुक्त, महाराष्ट्र राज्य मुंबई यांनी 'श्रीमती सत्यवती भास्कर मेस्त्री' यांच्या अपिलावर दिनांक 08/12/2004 रोजी दिलेल्या सुनावणी दरम्यान महाराष्ट्र माहिती अधिकार अधिनियम 2002 अन्वये माहिती देताना अर्जदाराकडून अनुसुची नियम 6 (3) नुसार 2 येथे नमुद केल्याप्रमाणे कागदपत्रांच्या झेरॉक्स प्रतींसाठी फक्त 0.50 पैसे आकारण्यात यावे असे असताना, झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाकडून अर्जदारास माहिती देताना जे शुल्क आकारण्यात येते ते खूपच जास्त आहे, असे शेरे दिले.

तरी वरील बाब लक्षात घेता यापुढे महाराष्ट्र माहितीचा अधिकार अधिनियम 2002 अंतर्गत कलम 6 पोटकलम 3 नुसार कागदपत्रे/माहितीचे छायांकित प्रतींसाठी प्रती पृष्ठ 0.50 पैसे आकारण्यात येतील.

त्यावरोवरच झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाकडून परिपत्रक 36 नुसार नकाशा/आराखडेसाठी प्रति नकाशा/आराखडा रुपये 60- प्रमाणे शुल्क आकारण्यात येते व सदर नकाशे/आराखडे हे अर्जदाराने स्वखर्चाने परवानाधारक वास्तुविशारदाच्या मदतीने आरेखित व प्रमाणित करून घ्यावेत असे प्रचलित धोरण होते यामध्ये बदल करून प्रती नकाशा/आराखडा रुपये 60/- एवढे शुल्क आकारण्यात येऊन नकाशा/आराखडा याची माहिती अर्जदारास सी.डी. (Compact Disk) मध्ये साठवून प्रदान करण्यात येईल.

मा. मुख्य कार्यकारी अधिकारी यांचे
गान्धोगुंभार



सचिव
झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण

प्रती,

1. मा. नु. का. अ. यांचे स्विय सहाय्यक/झोपुप्रा,
2. मा. सचिव यांचे स्विय सहाय्यक/झोपुप्रा
3. मा. वित्त नियंत्रक यांचे स्विय सहाय्यक
4. उपजिल्हाधिकारी/झोपुप्रा,
5. उपसंचालक, नगर रचना/झोपुप्रा
6. विधी सल्लागार/झोपुप्रा
7. मुख्य कार्यकारी अभियंता/झोपुप्रा कार्यकारी अभियंता - II / III
8. सहा. निबंधक/झोपुप्रा
9. समाज विकास अधिकारी व जनसंपर्क अधिकारी/झोपुप्रा
10. प्रशासकीय अधिकारी/झोपुप्रा.
11. माहिती तंत्रज्ञान अधिकारी/झोपुप्रा

झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण

परिपत्रक क्रमांक ८९

जा.क.झोपुप्रा / मुकाअ / परिपत्रक / 2004 / 1039
5 वा मजला, गृहनिर्माण भवन,
वांद्रे (पूर्व), मुंबई-400 051.
दिनांक 28.12.2004

विषय: महाराष्ट्र माहिती अधिकार अधिनियम-2002

महाराष्ट्र माहिती अधिकार अध्यादेश 2002 अंतर्गत नियम 6 (1) नुसार प्राप्त झालेल्या अर्जावर कलम 6 पोटकलम 2 नुसार तो अर्ज मिळाल्याच्या दिनांकापासून पंधरा कामाच्या दिवसांपेक्षा अधिक नसेल एवढ्या कालावधीत अर्जावर कार्यवाही करून अर्जदारास माहिती पुरविणे आवश्यक आहे.

असे निदर्शनास आले आहे की, संबंधित विभागांकडे अर्ज कार्यवाहीसाठी पाठविल्यावर संबंधित विभागप्रमुखांकडून विहित वेळेत योग्य ती कार्यवाही करण्यात येत नाही व त्यामुळे अर्जदारास माहिती कळविण्यास उशीर होतो. तसेच प्राधिकरणाकडून "महाराष्ट्र माहिती अधिकार अधिनियम-2002" अंतर्गत विहित वेळेत माहिती मिळत नसल्याच्या अनेक अर्जदारांकडून तक्रारी येत आहेत. व त्यासाठी माहिती अधिका-यांना जबाबदार ठरविले जात आहे.

त्याचबरोबर असेही निदर्शनास आले आहे की, ब-याच वेळेस सदोष व अपूर्ण माहिती संबंधित विभागास पुरविली जाते.

तरी सर्व संबंधित विभागप्रमुखांनी महाराष्ट्र माहितीचा अधिकार अधिनियम-2002 अन्वये प्राप्त होणा-या अर्जावर त्वरीत कार्यवाही अंतर्गत मागविलेली पूर्ण माहितीची पूर्तता करून शक्यतो चार दिवसांच्या आत संबंधित विभागास माहिती व अभिप्राय

Circular : NO :- 70

DT:- 30 DEC 2004

Sub : Additional area (i.e. more than 20.90 m²) to be provided to the tolerated structure owner in declared /censused slum at reduced rates.

S.R.A. committee vide its resolution under No. 12.5 in its 12th meeting held on 07/06/2004 has taken a policy decision and resolved that structure owner of structures in tolerated structure category with the proofs / documents such as property tax (assessment bills) of M.C.G.M. and C.T.S. plot in original etc. shall be eligible to purchase additional area from the developers on priority at the rate based on cost of construction for rehab building, sale building and amount payable to Government authorities such as Infrastructure Development Charges, Maintenance Deposit etc. and 25% profit for the developer on the rate so decided. Allotting this area on priority shall be binding on the developers. CEC (SRA) is empowered for implementing this policy as well as fixing rate of construction as stipulated herein above from time to time.

In view of the above provisions, it is hereby decided that the rate as stated above shall be worked out on case to case basis for the S. R. Schemes. The rate that the tolerated structure owners in the S. R. Scheme on plot bearing F. P. No. 843 of TPS - IV of Mahim Divn. known as Angar Bazar in Shivshakti CHS, shall be eligible / entitled to purchase additional area at the rate of 2,870/- per sq. ft. from the developers of the S. R. Scheme in which the tolerated structure exists.

The above said decision shall be effective with immediate effect and the above rate shall be valid till further amendment.

Secretary
Slum Rehabilitation Authority

झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण

परिपत्रक : - ७९

जा.क्र.मुंबई/मुकाअ/परिपत्रक/गाले सोडत/सन २००५/१५

गृहनिर्माण भवन, ५ वा माळा, बांद्रा-पूर्व, मुंबई-५१.

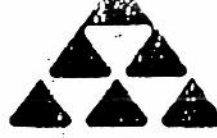
दिनांक : १५/०४/२००५

विषय : झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेतील पात्र झोपडीधारकांना सोडत (लॉटरी) पध्दतीने पुनर्वसन सदनिका वितरण करण्याबाबत.

झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेतील पात्र झोपडीधारकांना पुनर्वसन सदनिका वितरण बाबत मार्गदर्शक सूचना या कार्यालयाचे परिपत्रक क्रमांक ५५ दिनांक १.१.२००३ नुसार देण्यात आलेल्या आहेत. त्यानुसार पात्र झोपडीधारकांना पुनर्वसन सदनिका वितरणासाठी काढण्यात येणारी सोडत (लॉटरी) या प्राधिकरणाच्या सहकार कक्षातील प्रतिनिधीच्या उपस्थितीत काढावेत अशी पध्दत अनिवार्य करण्यात आलेली आहे. उपरोक्त परिपत्रका प्रमाणे सध्या सोडत (लॉटरी) काढण्यात येत असल्या तरीही सोडत(लॉटरी) पध्दती बाबत अनेकविध तक्रारी झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाकडे प्राप्त होत आहेत. सदर पध्दत अधिक पारदर्शक करण्याचा हेतुने या पुढे झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणामधील पात्र झोपडीधारकांना पुनर्वसन सदनिका वितरण सोडत(लॉटरी) पध्दतीने करताना त्याचे “चलत चित्रीकरण” (Video Shooting) सहकार कक्ष मार्फत करण्यात यावे. व “चलत चित्रीकरण” (Video Shooting) झाल्यानंतर ते दिव्यकाळ जपून ठेवण्यासाठी वृहन्मुंबई महानगर पालिकेच्या प्रवर्ग निहाय त्याची कॉम्पॅक्ट डिस्क (C.D.) सहकार कक्ष तर्फे तयार करण्यात यावी.

दे. चक्रवर्ती.

मुख्य कार्यकारी अधिकारी,
झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, मुंबई.



झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण

५ वा मजला, गृहनिर्माण भवन,

वांद्रे (पूर्व), मुंबई - ५१. फॅक्स: ९१-२२-२६५९०४५७

दूरध्वनी: ०२२-२६५९०५१९/०४०५/१८७९/०९९३

Email: Info@sra.gov.in

जा.क्र.मुंबई/मुकाअ/परिपत्रक/९२३३सन २००५

दिनांक : १२/०१/२००५

परिपत्रक ७२

विषय : झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेतर्गत सहकारी गृहनिर्माण संस्थांच्या नोंदणीबाबत.

झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाचे परिपत्रक क्र.२० दि.१८/०९/१९९८ नुसार नियोजित झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेस "बांधकाम परवानगी" (Commencement Certificate) प्राप्त झालेवर झोपडीधारकांच्या सहकारी गृहनिर्माण संस्थेला "नोंदणी प्रमाणपत्र" (Registration Certificate) देण्यात येते. उपरोक्त परिपत्रकाच्या निकषात अंशता बदल करून खालील सुधारीत आदेश निर्गमित करण्यात येत आहे.

- अ) झोपडपट्टीधारकांच्या नियोजित सहकारी गृहनिर्माण संस्था/संघीय सहकारी गृहनिर्माण संस्थेचे नाव आरक्षण (Name Reservation) व बँकेत खाते उघडण्या" (Opening of Bank Account) संबंधित परवानगी "सक्षम अधिकारी" यांनी "परिशिष्ट-२" निर्गमित केल्यावर देणे यापुढे आवश्यक असेल.
- ब) झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेस "आशयपत्र" (Letter of Intent) देण्यापूर्वी कार्यकारी अभियंता हे सहाय्यक निबंधक सहकारी संस्था, यांनी झोपडपट्टीधारकांच्या नियोजित संस्थेस नाव आरक्षणाची परवानगी दिलेली आहे याची खात्री करून "आशयपत्र" (Letter of Intent) देण्याबाबत प्रस्तावावर पुढील कार्यवाही करतील.
- क) झोपडपट्टीधारकांच्या सहकारी गृहनिर्माण संस्था/संघीय सहकारी गृहनिर्माण संस्थेस "आशयपत्र" (Letter of Intent) प्राप्त झालेवर सहाय्यक निबंधक सहकारी संस्था, हे सहकार आयुक्त व निबंधक सहकारी संस्था, महाराष्ट्र राज्य, पुणे यांनी ठरवून दिलेल्या निकषानुसार "महाराष्ट्र सहकारी संस्था अधिनियम" १९६० चे "कलम ९" अन्वये सहकारी गृहनिर्माण संस्थेची किंवा "कलम ६(३)" नुसार संघीय संस्थेची नोंदणी करतील. कार्यकारी अभियंता हे "आराखडे मंजूरी" चा (Intimation of Approval) प्रस्तावासोबत संस्थेचे "नोंदणी प्रमाणपत्र" (Registration Certificate) प्राप्त झालेले आहे याची खात्री करून घेतल्यावरच आराखडे मंजूरीचा (Intimation of Approval) प्रस्ताव मान्यतेसाठी सादर करतील.

उपरोक्त परिपत्रकामधील सुधारीत आदेश दिनांक १.७.२००५ पासून अमलात येतील.

दे. चक्रवर्ती.

मुख्य कार्यकारी अधिकारी
झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण

झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण

परिपत्रक क्र.७३

क्र.झोपुप्रा/विनि/अने.३/२००५/ ६९५
दि. 20 DEC 2005

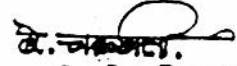
विषय : झोपडपट्टी पुनर्वसन योजने अंतर्गत विशिष्ट प्रकरणी सुधारित
परिशिष्ट-३ घेणेबाबत.

संदर्भ : झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण परिपत्रक क्र.२ (A)
क्र.झोपुप्रा/विनि/अने.३/१९९७-९८/१३४३, दि.१३.११.१९९७.

झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाकडे नवीन झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना सादर करताना “परिशिष्ट-३” वित्त विभागाकडून मंजूर करून घेण्याची कार्यपद्धती संदर्भाधीन परिपत्रका अनुसार निश्चित करण्यात आलेली आहे. प्रचलित कार्यपद्धतीचा अवलंब करतांनाच सर्व संबंधित विकासक/वास्तुविशारद यांना असे सुचित करण्यात येते की, मंजूर झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेत अंतर्भूत पात्र झोपडीधारकांच्या संख्येतील वाढीच्या कारणास्तव अथवा अन्य कारणास्तव, जेव्हां जेव्हां पुनर्वसन गाळ्यांच्या संख्येत वाढ झाल्यामुळे “सुधारित आशयपत्र” (Revised LOI) निर्गमित करण्याची आवश्यकता निर्माण होईल अशा प्रत्येक प्रसंगी सुधारित “परिशिष्ट-३” हे वित्त विभाग यांचेकडून मंजूर करून घेण्यात यावे. असे सुधारित “परिशिष्ट-३” दित्त विभागाकडून मंजूर झाल्याखेरीज “सुधारीत आशयपत्र” (Revised LOI) अभियांत्रिकी विभागाकडून निर्गमित करण्याबाबतच्या प्रस्तावावर पुढील कार्यवाही करण्यात येवू नये.

झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना अंतर्गत मंजूर “परिशिष्ट-३” प्रमाणे निर्गमित मूळ आशयपत्रात नमूद केलेला विकासक बदलल्यामुळे अथवा विकासक आस्थापनेच्या स्वरूपात बदल (Change in the entity of Developer) झाल्याच्या कारणामुळे “सुधारित

आशयपत्र" (Revised LOI) निर्णमित करण्याची आवश्यकता निर्माण झाल्यास अशा प्रत्येक प्रसंगी सुधारित "परिशिष्ट-३" वित्त विभागाकडून मंजूर करून घेण्यात यावे व अशा सुधारित "परिशिष्ट-३" प्राप्तीनंतरच "सुधारित आशयपत्र" (Revised LOI) मंजूरीचा प्रस्ताव मुख्य कार्यकारी अधिकारी, झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण यांच्या मंजूरीसाठी अभियांत्रिकी विभागाकडून सादर करावा. वरील आदेश तात्काळ लागू करण्यात येत आहेत.


मुख्य कार्यकारी अधिकारी
झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण

प्रत माहितीसाठी,

- ✓ १. मुख्य कार्यकारी अधिकारी यांचे स्वीय सहाय्यक, झोपुप्रा
२. विशेष कार्य अधिकारी यांचे स्वीय सहाय्यक, झोपुप्रा
३. सचिव यांचे स्वीय सहाय्यक, झोपुप्रा
४. वित्त नियंत्रक यांचे स्वीय सहाय्यक, झोपुप्रा
५. उपजिल्हाधिकारी, झोपुप्रा
६. उप मुख्य अभियंता, झोपुप्रा
७. कार्यकारी अभियंता-२, ३ झोपुप्रा
८. विधी सल्लागार, झोपुप्रा
९. सहाय्यक निबंधक, झोपुप्रा
१०. सहाय्यक संचालक नगर रचना, झोपुप्रा
११. जनसंपर्क व समाज विकास अधिकारी, झोपुप्रा
१२. लेखा शाखा, झोपुप्रा
१३. प्रशासन शाखा, झोपुप्रा
१४. निवडनस्ती.

दिनांक : १८ FEB 2006

परिपत्रक

विषय : महाराष्ट्र झोपडपट्टी (सुधारणा,निर्मुलन व पुनर्विकास) अधिनियम १९७१ च्या "कलम ३ ई" तसेच विकास नियंत्रण नियमावली १९९१ मधील नियम ३३ (१०) परिशिष्ट-४ मधील "उपनियम १.१८" अन्वये उपजिल्हाधिकारी,झोपुप्रा यांना अधिकार प्रदान करणे.

झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेअंतर्गत महाराष्ट्र झोपडपट्टी (सुधारणा,निर्मुलन व पुनर्विकास) अधिनियम १९७१ च्या "कलम ३ ई" तसेच विकास नियंत्रण नियमावली १९९१ मधील "नियम ३३ (१०)" परिशिष्ट-४ मधील "उपनियम १.१८" नुसार झोपडपट्टी पुनर्वसन योजने अंतर्गत बांधलेल्या सदनिका दहा वर्षांच्या काळावधीकरीता विक्री,हस्तांतरण,भाडेपट्टा किंवा अन्य कोणत्याही प्रकारच्या हस्तांतरणास मनाई आहे. फक्त झोपडपट्टीवासीयांच्या वारसास हस्तांतराची तरतूद उपरोक्त "उपनियम १.१८" मध्ये आहे.

झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणातील प्रशासकिय कामाचे स्वरूप विचारात घेता व कार्यालयीन काम सुरळीत व्हावे यासाठी महाराष्ट्र झोपडपट्टी (सुधारणा,निर्मुलन व पुनर्विकास) अधिनियम १९७१ च्या "कलम ३ ई" तसेच विकास नियंत्रण नियमावली १९९१ मधील "नियम ३३ (१०)" परिशिष्ट-४ मधील "उपनियम १.१८" नुसार झोपडपट्टी पुनर्वसन योजने अंतर्गत बांधलेल्या सदनिका दहा वर्षांच्या काळावधीकरीता विक्री,हस्तांतरण, भाडेपट्टा किंवा अन्य कोणत्याही प्रकारच्या हस्तांतरणास फक्त झोपडपट्टीवासीयांच्या वारसास हस्तांतरण वगळता मनाई करण्याचे "मुख्य कार्यकारी अधिकारी,झोपुप्रा" यांना देण्यात आलेले अधिकार आता महाराष्ट्र झोपडपट्टी (सुधारणा,निर्मुलन व पुनर्विकास) अधिनियम

१९७१ च्या "कलम ३ एअ" च्या तरतूदीप्रमाणे "उपजिल्हाधिकारी,झोपुप्रा" यांना प्रदान करण्यात येत आहेत.

मु. क. व. व. यांचे स्वाक्षरी
झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण
सदरकाळ : १२३
दिनांक : १८/२/२००६

दे. च. च. च.
मुख्य कार्यकारी अधिकारी
झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण

झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण

क्र.झोपुप्रा/प्रशा/मा.अ.अ/२००५/साक्षात्कृत प्रती/२००६/२४८
दिनांक : १७/०४/२००६.

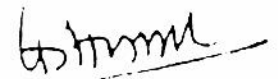
- संदर्भ : १. कार्यालयीन परिपत्रक क्र. ३६, एस.आर.ए./एडिएम/वर्क डिस्ट्री/१२९ दि. १४.१.२०००
२. कार्यालयीन परिपत्रक क्र. ४१, एस.आर.ए./एडिएम/वर्क डिस्ट्री/ दि. २०.५.२०००
३. कार्यालयीन परिपत्रक क्र. ५८, एस.आर.ए./सिटीएसओ/सर्टिफाईड कॉपीज/२००३ दि. १५.१२.२००३.
४. क्र.झोपुप्रा/प्रशा/मा.अ.अ/२००३/१७७ दि. १७.३.२००६

परिपत्रक

झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणा अंतर्गत अर्जदारास साक्षात्कृत प्रती देणे, नस्तीचे निरीक्षण करणे इत्यादी अधिकार उपोद्यातील कार्यालयीन परिपत्रक क्र. ३६ व ४१ अन्वये "नगर भूमापन अधिकारी"/झो.पु.प्रा. यांना प्रदान करण्यात आलेले आहे. कार्यालयीन कामाचा आढावा घेतला असता अर्जदारास साक्षात्कृत प्रती देण्याच्या कामामध्ये मोठ्या प्रमाणात वाढ झाली असून अर्जदारास साक्षात्कृत प्रती देणे, नस्तीचे निरीक्षण करणे इत्यादी अधिकार नगर भूमापन अधिकारी, झोपुप्रा या एकाच अधिका-याकडे न ठेवता प्राधिकरणातील अन्य इतर अधिका-यांना त्यांच्याशी संबंधित कामानुसार वाटप करण्याबाबतचा प्रशासकिय निर्णय कार्यालयीन टिपणी दि. ५/४/२००६ अन्वये घेण्यात आला आहे. त्यानुसार खालीलप्रमाणे सुधारीत आदेश निर्गमित करण्यात येत आहेत.

झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणा अंतर्गत उपोद्यातील अनु.क्र.४ येथील कार्यालयीन आदेशान्वये घोषित केलेल्या प्राधिकरणातील सर्व "सहाय्यक शासकिय माहिती अधिकारी"/झोपुप्रा यांना अर्जदारांच्या मागणीनुसार त्यांच्या कामाच्या संबंधित क्षेत्रातील तसेच विभागा संबंधित माहितीच्या साक्षात्कृत प्रती देणे, नस्तीचे निरीक्षण करणे इत्यादी कामे पार पाडण्याचे अधिकार या आदेशान्वये प्रदान करण्यात येत आहेत.

वरील आदेशास तात्काळ अंमल देण्यात यावा. सदर परिपत्रक मा.मुख्य कार्यकारी अधिकारी, झोपुप्रा यांच्या मान्यतेने निर्गमित करण्यात येत आहे.



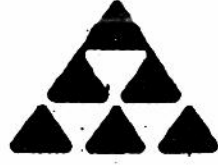
सचिव

झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण

प्रत अर्गेषित :

१. मा.मुख्य कार्यकारी अधिकारी, झोपुप्रा यांचे स्वीय सहाय्यक
२. मा.विशेष कार्य अधिकारी, धापुप्रा यांचे स्वीय सहाय्यक
३. सचिव, झोपुप्रा यांचे स्वीय सहाय्यक
४. वित्त नियंत्रक, झोपुप्रा यांचे स्वीय सहाय्यक
५. उपमुख्य अभियंता, झोपुप्रा
६. सर्व विभाग प्रमुख, झोपुप्रा
७. लेखा शाखा, झोपुप्रा
८. प्रशासन शाखा-निवड नस्ती

परिपत्रक क्र. ७६



झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण

५ वा मजला, गृहनिर्माण भवन,

वांद्रे (पूर्व), मुंबई - ५१. फॅक्स: ११-२२-२६५९०४५७

दूरध्वनी: ०२२-२६५९०५१९/०४०५/१८७९/०९९९

Email: info@sra.gov.in

क्र. झोपुप्रा/सचिव/परिपत्रक/ ४५७ /२००६

दिनांक - 1 JUL 2006

परिपत्रक

१. झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेचा प्रस्ताव मंजूर झाल्यानंतर अभियांत्रिकी शाखेकडून निर्गमित होणा-या परवानगी व मंजूरीच्या प्रती संबंधित वास्तुविशारदांना दिल्या जातात. मात्र झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेच्या वेगवेगळ्या स्तरावरील दिलेल्या मंजूरी व परवानगीच्या प्रती वास्तुविशारदांना देते वेळेस त्यांच्याकडे संबंधित विकासक किंवा संबंधित सहकारी गृहनिर्माण संस्थांचे "अधिकार पत्र" आहे किंवा नाही हे पाहिले जात नाही. त्यामुळे झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेच्या परवानगी व मंजूरीच्या प्रती संबंधित विकासकाचे किंवा संबंधित सहकारी संस्थेच्या प्राधिकृत व्यक्तीच्या ताब्यात जातील अशी खात्री करणे शक्य होत नाही. वेळप्रसंगी अशा मंजूरी व परवानगीचा दुरुपयोगही होऊ शकतो. म्हणून प्रशासकीय सोयीच्या दृष्टिने खालीलप्रमाणे या संदर्भात कार्यपध्दती ठरविण्यात येत आहे.

२. झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेअंतर्गत मंजूर झालेल्या प्रस्तावास अभियांत्रिकी शाखेकडून वेगवेगळ्या स्तरावरील देणेत येणारे परवानगी व मंजूरी संबंधित वास्तुविशारदांना देते वेळी संबंधित विकासक किंवा सहकारी गृहनिर्माण संस्थांचे "अधिकार पत्र" प्रत्येक वेळी सादर करणे आवश्यक राहिल. विकासक किंवा सहकारी गृहनिर्माण संस्थेच्या अधिकृत पत्राशिवाय यापुढे झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेच्या संदर्भातील परवानगीचे आदेश संबंधित वास्तुविशारदांना दिले जाऊ नयेत.

सदर आदेश तात्काळ अंमलात येतील.



[दे. चक्रवर्ती]

मुख्य कार्यकारी अधिकारी



झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण

५ वा मजला, गृहनिर्माण भवन,

बांद्रा (पूर्व), मुंबई - ५१. फॅक्स: ११-२२-२६५९०४५७

दूरध्वनी: ०२२-२६५९०५१९/०४०५/१८७९/०९९

Email: info@sra.gov.in

क्र. झोपुपा/लेखा/परिशिष्ट-३/७४५/२००६

दिनांक : २७ नोव्हेंबर, २००६.

ना.पत्रक क्र. ७७

विकासक झोपडपट्टी पुनर्वसन प्रस्तावासाठी परिशिष्ट-३ सोबत कागदपत्रे/दस्तऐवज सादर करतात. या सादर झालेल्या कागदपत्रे/दस्तऐवज हे संबंधित व्यक्ती / संस्था / बँक, इ. यांनी संबंधित विकासकाच्या बाबत दिलेली असतात. अशा कागदपत्रे/दस्तऐवज यांच्या सत्यतेबाबतची जबाबदारी ही संबंधित विकासकाची आणि / अथवा वास्तुविशारद यांची असते. कारण भारतीय दंड संहिता १८७२ चे कलम १७७ व १८२ भारतीय पुरावा अधिनियम १८६० चे कलम १०१ व १०२ अन्वये अनुक्रमे पुरावा सादर करण्याची आणि अशा पुरावाची सत्यता सिद्ध करण्याची जबाबदारी ही पुरावा सादर करणाराची असते. ही याच संबंधितांच्या स्पष्टपणे निर्देशनास आणून देण्याच्या दृष्टीने व या बाबत कोणतीही संदिग्धता राहू नये म्हणून विकासकाकडून अशा दस्तऐवज कागदपत्रे यांचे सत्यतेबाबत तपशिलवार शपथपत्र [Affidavit] घेणे आवश्यक आहे.

ह शपथपत्र ज्याप्रकरणी परिशिष्ट-३ प्रमाणित करून अभियांत्रिकी शाखेस पाठविणेत आलेले नाही त्यांचेबाबत ते परिशिष्ट-३ प्रमाणित करून देण्यापूर्वी लेखा शाखेकडून घेण्यात येणार आहे. मात्र ज्या प्रकरणी यापूर्वी परिशिष्ट-३ प्रमाणित करून अभियांत्रिकी शाखेस पाठविण्यात आलेले आहे, व ज्या योजनांमध्ये पुनर्वसन इतरांचे बांधकाम प्रगतिपथावर आहे अशा सर्व चालू योजनांबाबत विकासकांकडून त्यांनी परिशिष्ट-३ च्या दाखला मिळण्याकामी जे दस्तऐवज वित्त विभागाकडे सादर केले आहेत ते सत्य असल्याबाबत तपशिलवार शपथपत्र [Affidavit] देण्यात येणार आहे व ते दिल्याशिवाय त्यांना अभियांत्रिकी शाखेकडून पुढील नजरी उदा. एल.ओ.आय., पुढील बांधकाम परवाना, भोगवटा प्रमाणपत्र इ. देण्यात येणू नये. याबाबत वित्त नियंत्रक यांचेकडून "ना हरकत प्रमाणपत्र" निर्गमित झाल्यानंतरच अभियांत्रिकी शाखेकडून विकासकाला एल.ओ.आय., पुढील बांधकाम परवाना, भोगवटा प्रमाणपत्र इ. निर्गमित करण्याची कार्यवाही करण्यात यावी.

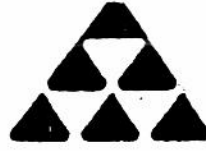
नदर परिपत्रक मा.मुख्य कार्यकारी अधिकारी, झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण यांचे मंजूरीने निर्गमित करण्यात येत आहे.

वित्त नियंत्रक

प्रति,

१. उपमुख्य अभियंता, झोपुपा (श्री. एन.आर.पटवर्धन)

कु.मा.प.



झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण

५ वा मजला, गृहनिर्माण भवन,

वांद्रे (पूर्व), मुंबई - ५१. फॅक्स: ९१-२२-२६५९०४५७

दूरध्वनी: ०२२-२६५९०४२९/०४०५/१८७४/०९९३

Email : info@sra.gov.in

विषय : झोपडपट्टी पुनर्वसन योजने अंतर्गत सुरु
असलेल्या योजनांच्या परवानगीबाबत.

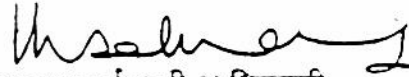
परिपत्रक - ७८

क्र.झोपुप्रा/प्रशा/योजना/२००७/४३३

दिनांक : १५/१२/२००७

झोपडपट्टी पुनर्वसन योजने अंतर्गत सुरु असलेल्या योजनांना "आशयपत्र" [Letter of Intent], "बांधकाम परवानगी" (Commencement Certificate) व "आराखडे मंजूरीचे नुतनीकरण" (Revalidation of Intimation of Approval) हे मुख्य कार्यकारी अधिकारी, झोपुप्रा यांचे मान्यतेने निर्गमित करण्यात यावेत.

वरील आदेश तात्काळ लागू करण्यात येत आहेत.


मुख्य कार्यकारी अधिकारी
झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण

प्रत :

१. सर्व विभाग प्रमुख, झोपुप्रा
२. कार्यकारी अभियंता झोपुप्रा-१ व कार्यकारी अभियंता, झोपुप्रा-३
३. सहाय्यक अभियंते, झोपुप्रा व दुय्यम अभियंते, झोपुप्रा
४. मुख्य कार्यकारी अधिकारी, झोपुप्रा यांचे स्वीय सहाय्यक
५. विशेष कार्य अधिकारी, धापुर यांचे स्वीय सहाय्यक
६. सचिव, झोपुप्रा यांचे स्वीय सहाय्यक
७. वित्त नियंत्रक झोपुप्रा यांचे स्वीय सहाय्यक
८. अभियांत्रिकी कक्ष, झोपुप्रा
९. प्रशासन निवड नस्ती

Slum Rehabilitation Authority

5th Floor, Griha Nirman Bhavan,

Bandra (East), Mumbai 400 051, Fax: 022-26590457

Tel: 022-26590519 / 0405 / 1879 / 0993

E-mail: info@sra.gov.in

No. SRA/CEO/Proj/2007/05/2008

Date: 15th February 2008

CIRCULAR - 79

In partial modification of instructions contained in Circular No.78 dated 15th December 2007 with a view to expedite decision making, it is decided to authorize Deputy Chief Engineer, Slum Rehabilitation Authority to issue Commencement Certificates which are strictly in accordance with the provisions approved in I.O.A. However, the Letter of Intent, the Intimation of Approval including their Revalidation and Revision shall be issued with the prior approval of CEO only as it exist to-day. While issuing Commencement Certificate, besides other precautions required to be taken under D.C. Rules/ the relevant Act, the co-relation between Rehab and Free sale component beyond 10 percent of built up area as stipulated in Clause 2.6 of Appendix-IV of DCR-33 (10) shall be in the ratio of 2:1 instead of present practice of 1:1.

This order shall take immediate effect.

S U L - 1

Chief Executive Officer
Slum Rehabilitation Authority

To
Deputy Chief Engineer/SRA

Copy to:
Secretary/SRA
F.C. /SRA
Executive Engineer, SRA-I/III
All Asstt. Engineers/Sub Engineers
P.A. to C.E.O./SRA
Engineering Section/SRA
Administration Select File

जा.क्र.मुंबई/सनि/झोपुप्रा/सन २००८/२८००

सहकार कक्ष

दिनांक १५/०२/२००८

संदर्भ : परिपत्रक क्रमांक ८० बाबत.

प्राधिकरणाकडून मा.मुख्य कार्यकारी अधिकारी यांचे निर्देशाप्रमाणे दिनांक १५ फेब्रुवारी, २००८ रोजी परिपत्रक क्रमांक ८० हे पुनर्वसन योजनेकरीता मुख्य प्रवर्तक व विकासक निवड करतांना होणाऱ्या सर्वसाधारण सभेस प्राधिकरणाकडून प्रतिनिधी उपस्थिती बाबत निर्गमित केलेले आहे.

तरी संबधित प्राधिकरणातील विभागांनी सदर परिपत्रकाची नोंद घ्यावी ही विनंती.

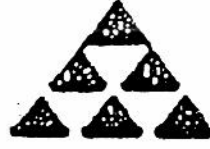


सहाय्यक निबंधक,

सहकारी संस्था, झो.पु.प्राधिकरण, मुंबई.

प्रत-माहितीसाठी.

१. मा.मुख्य कार्यकारी अधिकारी यांचे स्वीय सहाय्यक
२. मा.सचिव यांचे स्वीय सहाय्यक
३. उपजिल्हाधिकारी कक्ष, झो.पु.प्रा.
४. अभियांत्रिकी कक्ष, झो.पु.प्रा.
५. सहाय्यक नगर नरचना कक्ष, झो.पु.प्रा.
६. प्रशासन शाखा, झो.पु.प्रा.
७. ~~संयोजक~~ कृषि निष्पन्न शाखा, झो.पु.प्रा.
८. विधी शाखा, झो.पु.प्रा.
९. संचालक.



झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण

५ वा मजला, गृहनिर्माण भवन,

वांद्रे (पूर्व), मुंबई-५१, फॅक्स: ९१-२२-२६७९०४७

दूरध्वनी: ०२२-६५९०५१९/०४०५/१८७९/०९९

Email : info@sra.gov.in

जा.क्र.मुंबई/मुकाअ/परिपत्रक/सन २००८/१२८/मसा

दिनांक 15 FEB 2008

परिपत्रक क्रमांक : -८०-

-: परिपत्रक :-

विषय : पुनर्वसन योजनेकरीता मुख्य प्रवर्तक व विकासक निवड करतांना होणाऱ्या सभेस प्राधिकरणाकडून प्रतिनिधी उपस्थिती बाबत.

झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेच्या प्राप्त होणाऱ्या प्रस्तावासोबत संस्थेकडून घेण्यात येणाऱ्या सर्वसाधारण सभेचे इतिवृत्त सादर करण्यात येते. सदरचे इतिवृत्त पुनर्वसन योजना मंजूरीसाठी व नियोजित संस्थेच्या नांव आरक्षण व बँकेत खाते उघडण्याच्या परवानगी साठी अर्जासोबत जोडण्यात येते. सदर सभेच्या इतिवृत्तात मुख्य प्रवर्तक व इतर प्रवर्तक, संस्थेच्या योजनेचे विकासक, आर्किटेक्ट, मुख्य प्रवर्तकाला संस्थेकडून अधिकार दिल्याचा ठराव, मुखत्यारपत्र आणि इतर करारपत्रे इत्यादि महत्वाच्या मुद्द्यांचा समावेश असतो. संस्थेकडून सादर करण्यात आलेल्या अश्या इतिवृत्ताबाबत किंवा संस्थेच्या सभेबाबत योजना मंजूर होताना, संस्थेस नांव आरक्षण दिल्यानंतर, संस्था नोंदणीकृत झाल्यावर, संस्थेच्या पुनर्वसन इमारतीचे काम सुरु झाल्यावर या प्रकारे कुठल्याही स्तरापर्यंत कार्यवाही चालू असतांना काही झोपडीधारकांकडून मुख्य प्रवर्तकाचे निवडीबाबत, तसेच विकासकाच्या सहमती याबत तथा अन्य काही संबंधित कारणासाठी तक्रारी निर्माण होतात. पुनर्वसन योजनेची प्रगती सुरु असतांना अशा निर्माण होणाऱ्या तक्रारीमुळे संस्थेच्या पुनर्वसन योजनेच्या भविष्यावर व अंमलबजावणीवर परिणाम होण्याची शक्यता असते. त्यामुळे सर्व संबंधितांना असे निर्देश देणेत येतात की, संस्थेचे परिशिष्ट-२ मिळालेनंतर संस्थेकडून घेण्यात येणारी मुख्य प्रवर्तक निवडी बाबतची सभा यानध्ये मुख्य प्रवर्तक व इतर प्रवर्तक निवड व विकासकाची संमती हे विषय अनिवार्य राहतील व सदरची सर्वसाधारण सभा ही प्राधिकरणाच्या प्रतिनिधीच्या उपस्थितीत व्हिडीओ चित्रीकरणसह घेणेत येईल याबाबतचे पुढील निर्देश निर्गमित करण्यात येत आहेत.

- १) सर्वसाधारण सभा आयोजित करण्यापूर्वी सहाय्यक निबंधक, सहकारी संस्था यांना सभा आयोजनाबाबत संस्थेकडून कळविण्यात येईल. त्यानंतर सहाय्यक निबंधक, सहकारी संस्था यांचे पूर्वपरवानगीने सभेची तारीख, वेळ व सभेचे विषय ठरविण्यात आल्यावर संस्थेकडून सभेचे ठिकाण निश्चित करून सभा आयोजनाची पूर्व तयारी करण्यात येईल.
- २) सभेची नोटीस १४ पूर्ण दिवसाची राहिल, सभेच्या नोटीस मध्ये सभेची तारीख, वेळी ठिकाण व सभेत धर्चा करण्यात येणाऱ्या विषयाचा उल्लेख असेल व सदर सभेची नोटीस संस्थेच्या

पुनर्वसन योजनातः सर्व पात्र झोपडीधारकांनी पाहिलेल्या यादी स्विकारली आहे. जबाबदारी संस्थेची असेल.

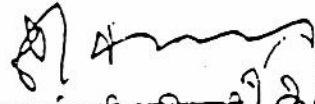
सभेस पात्र झोपडीधारकांनी स्वतःची ओळख होईल अशा ओळखपत्रासह उपस्थित रहाण्याच्या सूचना सभेच्या नोटीसी सोबत देण्यात याव्यात.

सभेच्या कामकाजाचे व्हिडीओ चित्रीकरणाची व्यवस्था प्राधिकरणाकडून करण्यात येईल. परंतु सदरचा व्हिडीओ चित्रीकरणाचा खर्च संस्थेने करावा.

संस्थेने नांव आरक्षणाच्या प्रस्तावासोबत सदर सभेचे इतिवृत्त उपस्थितांचे स्वाक्षरीसह सादर करावे.

६) वरील प्रमाणे घेतलेल्या सभेचे इतिवृत्त पुनर्वसन योजनेच्या प्रस्तावासोबत व नांव आरक्षण परवानगी देतांना ग्राह्य धरण्यात येईल.

वरील निर्देशांची पुनर्वसन योजना स्विकारणाऱ्या सहकारी गृहनिर्माण संस्थेने पूर्तता करावी व सर्व पात्र झोपडीधारकांनी या सभेत नियमानुसार निवड झालेल्या मुख्य प्रवर्तक, विकासक, आर्किटेक्ट यांना झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेच्या अंमलबजावणीत सहकार्य करावे.


मुख्य कार्यकारी अधिकारी, झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, मुंबई.



झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण

५ वा मजला, गृहनिर्माण भवन,

वांद्रे (पूर्व), मुंबई - ५१. फॅक्स: ९१-२२-२६५९०४५७

दूरध्वनी: ०२२-२६५९०४१९/०४०५/१८७९/०९९१

Email : Info@sra.gov.in

जा.क्र.मुंबई/मुकाअ/परिपत्रक/सन २००८/१५१/मध्य

दिनांक : २७/०४/२००८

परिपत्रक क्रमांक : ---८९

-: परिपत्रक :-

विषय : संरुधेच्या पुनर्वसन इमारतीतील सदनिकांचे सोडत (लॉटरी)बाबत.

झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेतील संरुधेच्या पुनर्वसन इमारतीत उपलब्ध असलेल्या निवासी, निवासी/अनिवासी (उपलब्ध असल्यास) सदनिकांचे वाटप प्राधिकरणातील सहकार कक्षाचे प्रतिनिधी यांचे उपस्थितीत सोडतीने व्हिडीओ चित्रीकरणात करण्यात यावे. सदनिकांचे वाटप बाबत कार्यवाही करतांना प्राधिकरणाकडून यापूर्वी निर्गमित केलेले परिपत्रक क्रमांक ५५ व ७१ या मध्ये या परिपत्रकानुसार सुधारणा लक्षात घेवून खालील प्रमाणे मार्गदर्शक सूचनांचा अवलंब करावा.

१. सदनिकांचे वाटपास परवानगी घेतांना संरुधा/विकासक यांचेकडून संरुधेचे अध्यक्ष, सचिव व योजनेचे विकासक यांचे स्वाक्षरीनिशी पात्र झोपडीधारकांची फोटो यादी, मंजूर परिशिष्ट-२ ची झेरॉक्स प्रत, इमारतीचा नकाशाची प्रत इत्यादिसह सादर करणे आवश्यक राहिल.
२. परिशिष्ट-२ ची जोडपत्रासह मंजूर प्रत उपजिल्हाधिकारी शाखेने (पुरवणी परिशिष्टासह) सहकार कक्षास दयावी.

सदनिकांचे सोडतीची व्यवस्था संरुधा/विकासक यांनी करावी.

सोडत पध्दतीने सदनिकांचे वितरण करतांना व्हिडीओ चित्रीकरण करण्यात यावे, व्हिडीओ चित्रीकरणाचा खर्च संरुधा/विकासक यांनी करावा.

सोडतीने सदनिकांचे वितरण करतांना अंध, अपंग, विधवा महिला कुटुंबप्रमुख असलेली कुटुंबे, यांना प्राधान्य म्हणून त्यांची स्वतःची विनंती असल्यास खालच्या माळ्यावरील सदनिकांचे सोडतीने वितरण करण्यात येईल.

सोडतीने सदनिकांचे वितरण करतांना जे पात्र झोपडीधारक उपस्थित आहेत त्यांना सोडतीने वाटप केल्यानंतर जे पात्र झोपडीधारक उपस्थित झाले नाहीत त्यांच्या सदनिकांचे वाटप उपस्थित असलेले संरुधा/विकासक प्रतिनिधी यांचे उपस्थितीत करणेत येईल व त्यानुसार उर्वरीत चिठ्ठ्यांचे क्रमांक त्यांचे नावाचे समोर दर्शविण्यात येईल. त्यामुळे अनुपस्थित झोपडीधारकांनाही त्याच दिवशी सदनिकांचे वाटप झाल्याचे गृहीत धरण्यात येईल.



झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण

५ बा मजला, गृहनिर्माण भवन,

बांद्रे (पूर्व), मुंबई - ५१. फॅक्स: ११-२२-२६५९०४५७

दूरध्वनी: ०२२-२६५९०५१९/०४०५/१८७९/०९९३

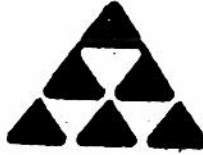
Email : info@sra.gov.in

सदनिकांची चिठ्ठी काढतांना पात्र झोपडीधारक काही अपरिहार्य कारणामुळे उपस्थित राहू शकले नाहीत तर त्यांनी त्यांचे पती/पत्नी, मुलगा, मुलगी यांना सदनिकांची सोडतीने चिठ्ठी काढण्यास परवानगी देणेत येत आहे, परंतु सदनिकेची चाबी व ताबा घेतांना पात्र झोपडीधारक स्वतः उपस्थित राहणे आवश्यक राहिल.

८. अभियांत्रिकी विभागाने इमारतीला ताबा पत्र (Occupation Certificate) सहकार कक्षाने वाटप प्रमाणपत्र दिल्यानंतरच द्यावे.
९. Occupation Certificate दिल्यानंतर मंजूर वाटप प्रमाणपत्राप्रमाणे सदनिकेचा ताबा (Possession) व ताबा पत्र (Possession letter) संस्था/विकासकाने पात्र झोपडीधारकांना द्यावे.

वरील निर्देशाचे अवलंब सदनिकांचे वितरण बाबत कार्यवाही करतांना आवश्यक राहिल.

मुख्य कार्यकारी अधिकारी, २६/२/२०२८
झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, मुंबई.



Slum Rehabilitation Authority

5th Floor, Gritha Nirman Bhavan,
Bandra (East), Mumbai 400 051. Fax: 022-26590457
Tel.: 022-26590519 / 0405 / 1879 / 0993
E-mail: info@sra.gov.in


No. SRA/CEO/Proj/2008/09/2008
Date: 24th March 2008

Ref: No. SRA/CEO/Proj/2007/05/2008 dated 15th February 2008

CIRCULAR-82

In continuation of Circular No.79 it has been decided to further liberalize the process of approvals to expedite the disposals. I.O.A. and revalidation of I.O.A. if the proposals are strictly in accordance with the approval granted while approving the Letter of Intent (LOI) can be issued with the prior approval of Deputy Chief Engineer.

This order shall take immediate effect.


Chief Executive Officer
Slum Rehabilitation Authority

To
Deputy Chief Engineer/SRA

Copy to:
Secretary/SRA
F.C. /SRA
Executive Engineer, SRA-I/III /II
All Asstt. Engineers/Sub Engineers
P.A. to C.E.O./SRA
Engineering Section/SRA
Administration Select File ...



Slum Rehabilitation Authority

5th Floor, Griha Nirman Bhavan,

Bandra (East), Mumbai 400 051, Fax: 022-26590457

Tel: 022-26590519 / 0405 / 1879 / 0993

E-mail: info@sra.gov.in

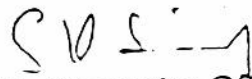
No. SRA/CEO/Proj/11/2008

Date: 4th April 2008

CIRCULAR-83

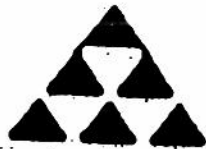
In order to ensure speedier disposal of cases, it is decided that the revalidation of Letter of Intent (LOI) without any modification/change in approved terms and conditions of originally approved LOI for a further period of 3 months can be done by Deputy Chief Engineer, S.R.A.

This order shall take immediate effect.


Chief Executive Officer
Slum Rehabilitation Authority
4/4/2008

To
Deputy Chief Engineer/SRA

Copy to:
Secretary/SRA
EC /SRA
Executive Engineer, SRA I/ III
All Asst. Engineers/Sub Engineers
P.A. to C.E.O./SRA
Engineering Section/SRA
Administration Select File



Slum Rehabilitation Authority

5th Floor, Griha Nirman Bhavan,
Bandra (East), Mumbai 400 051. Fax: 022-26590457

Tel: 022-26590519 / 0405 / 1879 / 0993

E mail : info@sra.gov.in

No. SRA/Eng./ 84


Date : 11/06/2008

C I R C U L A R

It is noticed that there are some discrepancies in Annexure II issued by competent authorities. It is hereby directed that the original Annexure II alongwith summary sheet and slum plan should be thoroughly checked with all contents by Deputy Collector (SRA) and should be forwarded to Engineering Section duly certifying the contents of Annexure-II alongwith Summary Sheet and Slum-plan, within stipulated time of 15 days.

It is further directed that the two copies in original shall be insisted to the Office of City Survey Officer of Original Measurement Plan, Original P.R. Card, Sub-division, Amalgamation plans etc. and one copy should be forwarded to Dy. Chief Engineer (SRA) by retaining other copy with City Survey Officer (SRA) so that original documents can be maintained with LOI file in Engineering Section.

These directions will come in force with immediate effect.


Chief Executive Officer 11/6/2008
Slum Rehabilitation Authority

To:
Deputy Chief Engineer/SRA

Copy to:
Secretary/SRA
P.C. (SRA)

Executive Engineer, SRA I/III
All Asst. Engineers, Sub Engineers
P.A. to C.E.O. (SRA)
Engineering Section/SRA
Administration Select File

C.C. (SRA)

P.A. (SRA)

CIRCULARNo. SHA/ENG/85
Date : 12/06/2008

**Sub:- Recovery of premium for Slum Rehabilitation Scheme
proposed to be taken on lands owned by Govt. /Semi-Govt. /
Govt. Undertakings and Local bodies.**

**Ref:- 1) TPB/4308/897/CR145/08/UD-11 dtd. 16-4-2008.
2) Clarification from U.D. Deptt., Govt. of Maharashtra
u/no. TPB/4308/1207/PK 175/2008/NV-11 dtd.
11-6-2008.**

Govt. of Maharashtra in Urban Development Deptt. has issued directives u/s. 37(1) & Section 154 of Maharashtra Regional & Town Planning Act u/no. TPB/4308/897/CR145/08/UD-11 dtd. 16-4-2008, for modification in regulation & added following provision after the existing provisions of Regulation 1.1 of Appendix IV DCR 33(10).

"In addition to above, the Developer/Co-Op.Housing Society shall pay premium at the rate of Twenty Five percent in terms of Ready Reckoner in respect of Slum Rehabilitation Scheme proposed to be undertaken on lands owned by Government, Semi-Government Undertakings and Local Bodies".

Further, Urban Development Deptt. in Govt. of Maharashtra has issued clarification u/no. TPB/4308/1207/PK 175/2008/NV-11 dtd. 11-6-2008 for recovery of entire premium before issue of Commencement Certificate in the S.R. Scheme.

It is now decided to recover the premium in following stages

- i) After approval but before issue of LOI - 25% of total premium.
- ii) Before issue of 1st IOA - 40% of total premium
- iii) Before issue of 1st Commencement Certificate - 35% of total premium.

If the Society/Developer fails to obtain IOA/C.C. within stipulated validity period of the document, the penal compound interest at the rate of 10% on the amount payable is to be recovered.

The premium recoverable will be worked out by Engineering Section and will be accepted in the form of Demand Drafts or Pay Order only.

These directions comes in-force with immediate effect

S. I. A.
CEOISRAI

NO: SRA/EN6/BS

Date: 12/06/2008

Copy to :-

Secretary/SRA

F.C.(SRA)

Executive Engineer, SRA-I/III

All Asstt. Engineers/Sub-Engineers

P.A. to C.E.O.(SRA)

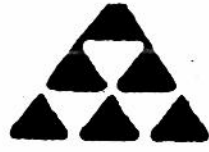
Engineering Section/SRA

Administration Select File.

A.C. (SRA)

L.A. (SRA)

Dy Collector (SRA)



झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण

५ वा मजला, गृहनिर्माण भवन,

वांद्रे (पूर्व), मुंबई - ५१. फॅक्स: ११-२२-२६५९०४५७

दूरध्वनी: ०२२-२६५९०५१९/०४०५/१८७९/०९९३

Email : info@sra.gov.in

क्र.झोपुप्रा/मुकाअ/परिशिष्ट-३/२००८/१५.

परिपत्रक क्र. ८६.

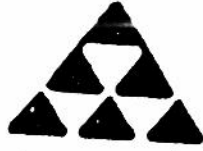
दिनांक १९/६/२००८

झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण अंतर्गत परिशिष्ट ३ची गुणवत्ता तपासून सदर
सदनिका रु.१,८०,०००/- या प्रमाणातील खर्च मुंबई शहरासाठी व
रु.१,५०,०००/- या प्रमाणात मुंबई उपनगर विभागासाठी बांधकामाच्या खर्चाची
अंदाजित रक्कम देण्यात येत होती. शासनाने पुनर्वसन सदनिका क्षेत्रात २२५
चौ.फुटाऐवजी २६९ चौ.फुट अशी केलेली वाढ आणि गेल्या काही वर्षांमध्ये
बांधकामाकरीता लागणा-या खर्चात झालेली वाढ लक्षात घेता यापुढे अभियांत्रिकी
विभागाने सुचविल्याप्रमाणे प्रती सदनिका खर्चाची रक्कम रु.३,३०,०००/- प्रमाणे
देण्यात यावी.

वित्त नियंत्रक यांनी परिशिष्ट ३ तपासताना ही बाब लक्षात घ्यावयाची आहे.
सदर आदेश तात्काळ अंमलात आणावे.

मुख्य कार्यकारी अधिकारी,
झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण

- १] मुख्य कार्यकारी अधिकारी यांचे स्वीय सहाय्यक.
- २] विशेष कार्य अधिकारी यांचे स्वीय सहाय्यक.
- ३] सचिव, झो.पु.प्रा. यांचे स्वीय सहाय्यक.
- ४] वित्त नियंत्रक, झो.पु.प्रा. यांचे स्वीय सहाय्यक.
- ५] उपजिल्हाधिकारी, झो.पु.प्रा.
- ६] विधी सल्लागार, झो.पु.प्रा.
- ७] उप मुख्य अभियंता, झो.पु.प्रा.
- ८] कार्यकारी अभियंता-१, २, ३ झो.पु.प्रा.
- ९] अभियांत्रिकी शाखा, झो.पु.प्रा.
- १०] सहाय्यक संचालक, नगर रचना, झो.पु.प्रा.
- ११] सहाय्यक निबंधक, झो.पु.प्रा.
- १२] विशेष भूसंपादन अधिकारी, धा.पु.प्र.
- १३] उप मुख्य अभियंता/समन्वय, धा.पु.प्र.
- १४] समाज विकास अधिकारी, धा.पु.प्र.
- १५] निवड नस्ती.



झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण

५ वा मजला, गृहनिर्माण भवन,

वांद्रे (पूर्व), मुंबई - ५१. फॅक्स: ९१-२२-२६५९०४५७

दूरध्वनी: ०२२-२६५९०५१९/०४०५/१८७९/०९९३

Email : info@sra.gov.in

परिपत्रक क्र.८७

क्र. झोपुप्रा/विनि/परिशिष्ट-३/२००८/९३६

दि. २१३ JUN २००८

वाचा : परिपत्रक क्र.८६ क्र. झोपुप्रा/मुकाअ/परिशिष्ट-३/२००८/१५, दि. १९.६.२००८

परिपत्रक

वरील निर्गमित करण्यात आलेल्या परिपत्रकात अंशतः फेरफार करून खालीलप्रमाणे आदेश निर्गमित करण्यात येत आहेत.

झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणांतर्गत परिशिष्ट-३ द्वारे विकासकरची आर्थिक क्षमता तपासण्यासाठी यापूर्वी पुनर्वसन सदनिका बांधण्याचा अंदाजित खर्च प्रति सदनिक मुंबई शहरासाठी रु.१,८०,०००/- व मुंबई उपनगर विभागासाठी रु.१,५०,०००/- असा धरण्यात येत होता. शासनाने पुनर्वसन सदनिक क्षेत्रात २२५ चौ.फूट एवजी २६९ चौ.फूट एवढी केलेली वाढ आणि गेल्या काही वर्षांमध्ये बांधकामासाठी लागणा-या खर्चासाठी केलेली वाढ लक्षात घेता अभियांत्रिकी विभागाने सुचविल्याप्रमाणे यापुढे संपूर्ण बृहन्मुंबई क्षेत्रासाठी प्रति पुनर्वसन सदनिका बांधकाम खर्चाची रक्कम रु.३,३०,०००/- धरण्यात यावी. हे सुधारीत आदेश ज्या प्रकल्पांस अदयापी आशयपत्र (LOI) निर्गमित करण्यात आलेले नाहीत त्यांस लागू होतील वित्त नियंत्रक यांनी यापुढे परिशिष्ट-३ निर्गमित करताना ही वाढ लक्षात घ्यावी.

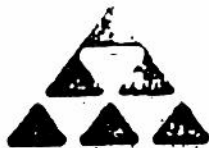
मुख्य कार्यकारी अधिकारी

झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण

प्रत.

१. मा. मुख्य कार्यकारी अधिकारी यांचे स्वीय सहाय्यक
२. विशेष कार्य अधिकारी यांचे स्वीय सहाय्यक
३. सचिव, झोपुप्रा यांचे स्वीय सहाय्यक
४. वित्त नियंत्रक, झोपुप्रा यांचे स्वीय सहाय्यक
५. अर्जातत्वाधिकारी, झोपुप्रा
६. विधी सल्लागार, झोपुप्रा
७. उप मुख्य अभियंता, झोपुप्रा
८. कार्यकारी अभियंता, झोपुप्रा-१, २, ३ झोपुप्रा
९. अभियांत्रिकी शाखा, झोपुप्रा
१०. सहाय्यक सल्लागार, नगर रचना झोपुप्रा
११. सहाय्यक निवडक, झोपुप्रा
१२. विशेष भूशास्त्रज्ञ अभियंता, झोपुप्रा
१३. उप मुख्य अभियंता शासनाच्या, झोपुप्रा
१४. समाज विभाग अधिकारी, झोपुप्रा
१५. प्रशासन निवडक, नगर

✓ (सहाय्यक)



Slum Rehabilitation Authority

5th Floor, Griha Nirman Bhavan,

Bandra (East), Mumbai 400 051, Fax: 022-26590451

Tel: 022-26590519 / 0405 / 1879 / 0993

E mail : info@sra.gov.in.

No. SRA/ENG/5116

Date : 30 JUL 2008

CIRCULAR - 88

Sub:- Recovery of premium for Slum Rehabilitation Scheme
proposed to be taken on lands owned by Govt. /Semi-Govt.
Govt. Undertakings and Local bodies.

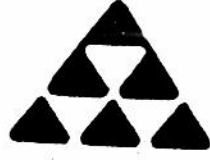
Ref:- TPB/4308/897/CR145/08/UD-11 dtd. 16-4-2008

Govt. of Maharashtra in Urban Development Deptt. has issued directives under Section 37(1) & Section 154 of Maharashtra Regional & Town Planning, Act 1947, TPB/4308/897/CR145/08/UD-11 dtd. 16-4-2008, for modification in regulation 1.1 added following provision after the existing provisions of Regulation 1.1 of Appendix II, DCR 33(10).

"In addition to above, the Developer/Co-Op. Housing Society shall pay premium at the rate of Twenty Five percent in terms of Ready Reckoner in respect of Slum Rehabilitation Scheme proposed to be undertaken on lands owned by Government, Semi-Government Undertakings and Local Bodies".

It is further directed that the S.R. Scheme wherein the Letter of Intent is issued but the same is not valid, the premium as per said directives are to be recovered as that is a fresh LOI.


Chief Executive Officer 30/7/2008
Slum Rehabilitation Authority



झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण

५ वा मजला, गृहनिर्माण भवन,

वांद्रे (पूर्व), मुंबई - ५१. फॅक्स: ९१-२२-२६५९०४५७

दूरध्वनी: ०२२-२६५९०५१९/०४०५/१८७९/०९९३

Email : info@sra.gov.in

पत्र क्र. झोपुप्रा/सचिव/फेरबदल/२००८/६६६
दिनांक : 6 SEP 2008

परिपत्रक क्र : ९०

विषय : महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगररचना अधिनियम १९६६ मधील
कलम ३७(१-ब) च्या तरतुदीनुसार कार्यवाही
करणेसाठी समितीचे गठन .

महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगर रचना अधिनियम १९६६ कलम ३७(१-ब) च्या तरतुदीनुसार प्रस्तावित फेरबदलासाठी कार्यवाही करण्याचे अधिकार झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणास प्राप्त आहेत. त्यामुळे सदर प्रस्तावित फेरबदल करण्यासाठी झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाने सदर अधिनियमातील तरतुदीनुसार कलम ३७(१-ब) नुसार शासन राजपत्रात स्थानिक दैनिक मराठी व इंग्रजी वृत्तपत्रांमध्ये जाहीर नोटीस प्रसिध्द करून ३० दिवसांच्या कालावधीत जनतेच्या सूचना/हरकती लेखी स्वरूपात मागविण्यात येतात. त्यानुसार प्राप्त झालेल्या सूचना/हरकतीवर संबंधितांना सुनावणी देवून अर्जदाराचे म्हणणे ऐकून घेण्याची तरतूद आहे.

तरी परिपत्रकाद्वारे खालील प्रमाणे समिती गठीत करण्यात येत आहे.

१. मा.सचिव/झोपुप्रा

अध्यक्ष

२. मा.सहाय्यक संचालक नगर रचना /झोपुप्रा

सदस्य

३. संबंधित विभागाचे कार्यकारी अभियंता/झोपुप्रा

सदस्य

मुख्य कार्यकारी अधिकारी
झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण

१. मुख्य कार्यकारी अधिकारी यांचे स्वीय सहाय्यक

२. सचिव/झोपुप्रा

३. सहाय्यक संचालक नगर रचना.

४. उपमुख्य अभियंता/कार्यकारी अभियंता १, २, ३.

५. उपजिल्हाधिकारी/झोपुप्रा.

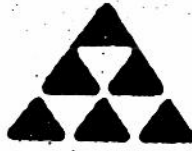
६. वित्त नियंत्रक/झोपुप्रा

७. विधी सल्लागार/झोपुप्रा.

८. सहाय्यक निबंधक/झोपुप्रा.

९. प्रशासकीय अधिकारी/झोपुप्रा.

१०. नगर भूमापन अधिकारी



Slum Rehabilitation Authority

5th Floor, Griha Nirman Bhavan,
Bandra (East), Mumbai 400 051, Fax 022-26590457
Tel.: 022-26590519 / 0405 / 1879 / 0993
E-mail: info@sra.gov.in

NO.SRA/CEO/Court directions/2009/1

Date- **- 3 JAN 2009**

CIRCULAR NO. 91

Subject- Compliance of various directions given by the Hon'ble Courts.

**Reference- Order dated 1/12/2008 passed by the Hon'ble High Court of
Judicature at Bombay in Writ Petition No. 2333 of 2008.**

The copy of order passed by the Hon'ble High Court of Judicature at Bombay is enclosed herewith for necessary action. It is brought to the notice of all concerned to ensure timely compliance of Hon'ble Court's directive.

The Secretary, SRA shall ensure the compliance of above instructions. Any non-compliance shall be viewed seriously attracting suitable action and report of such non-compliance to Hon'ble Court.

**Chief Executive Officer
Slum Rehabilitation Authority**

IN THE HIGH COURT OF JUDICATURE AT BOMBAY

ORDINARY ORIGINAL CIVIL JURISDICTION

WRIT PETITION NO.2333 OF 2008

Shankar S/o. Nagaswammy Dhobi Mimiya : Petitioner
v/s.

The C.E.O.

Slum Rehabilitation Authority & Ors. : Respondents

Mr.O.P.Singh for the petitioner.

Mr.P.K.Dhakephalkar with Mr.J.G.Reddy for resp. no.1.

Mr.A.R.Mishra for respondent no.3.

Mr.Pradeep Jadhav, Asstt. Govt. Pleader for the State.

CORAM : SWATANTER KUMAR, C.J.&

S.A. BOBDE, J.

DATE : DECEMBER 16, 2008.

P.C.

1. The learned counsel appearing for the respondent no.1 submits that now they have taken a decision and would communicate the decision within one week from today to the petitioner as well as his counsel.
2. We are unable to appreciate this approach of the respondent no.1's Officers. The order was passed on 13.7.2007 granting them two weeks' time to pass

appropriate order, but no order was passed till the filing of this petition and even thereafter. Now the order has been passed on 12.12.2008 after the matter was taken up by the Court and the counsel had also taken time to seek instructions. The Officer-in-Charge is present in Court. We dispose of this petition, but ~~direct the Officer-in-Charge~~ has failed to pass the order to pay Rs.10,000/- as costs. The costs shall be recovered from the salary of the Officer concerned and deposit with the Maharashtra State Legal Services Authority, Mumbai, and 50% thereof be paid to the petitioner. We make it clear that the Chief Executive Officer (C.E.O.), Slum Rehabilitation Authority, Mumbai shall issue a circular forthwith bringing this order to the notice of all concerned Departments and requiring them to act expeditiously, diligently and within the time-frame provided in the orders of the Court. The principle of public accountability would require a public servant to discharge his obligations without any delay and with complete sense of responsibility. There should be no justification whatsoever for keeping the matters pending on their table for years together without passing any order. It is expected of the public servant to respond to letters, applications and requests made by citizens seeking redressal of their grievances at the earliest and, in any case, normally it should not exceed a period of eight weeks. We direct the C.E.O. to issue a circular

and ensure its compliance in future.

3. Writ Petition is disposed of.

CHIEF JUSTICE

S.A. BOBDE, J.

झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण

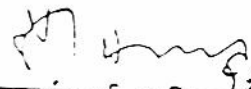
परिपत्रक क्र. : ९२

क्र. झोपप्रा./अभि./११६२४

दिनांक : 19 JAN 2023

विषय : सावजनिक जमिनीचे बायतीन भाडेपट्टा करार (लिज) व खाजगी जमिनीचे मालकीचे हस्तांतरण (कन्व्हेअन्स) करणवाचत.

झोपडपट्टी पुनर्वसन बायतीन भाडेपट्टा करार (लिज) व खाजगी जमिनीचे मालकीचे हस्तांतरण (कन्व्हेअन्स) करणवाचत. नावे भाडेपट्टा करार देण्याची कार्यवाही ती झोपडपट्टी ज्या सावजनिक सस्थेच्या मालकीची असते त्यांनी विकास नियंत्रण नियमावली ३३ [१०] मधील परिशिष्ट-४ मधील नियम क्र. १.११ अनुसार व शासनाने झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना राबविण्याकरीता व कार्यपद्धतीमध्ये सुलभता आणण्यासाठी केलेल्या इतर उपाययोजनांनुसार कार्यवाही करावयाची आहे. तसेच खाजगी जमिनीवरील योजनांमधील सहकारी गृहनिर्माण सस्थेचे नावे मालकी हक्क हस्तांतरण (कन्व्हेअन्स) करणवाची कार्यवाही विकासकाने करावयाची आहे. या मदतीत कोणतेही अडथळे आल्यास त्यांचे अंतर्गत करणवाचत येऊन त्याप्रमाणे कार्यवाही करण्यात यावी.


मुख्य कार्यकारी अधिकारी ११/२२९
[झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण]



Slum Rehabilitation Authority

5th Floor, Griha Nirman Bhavan, Bandra (East), Mumbai 400 051

Fax : 022-26590457

Tel : 022-26590519 / 0405 / 1879 / 0993

No. : SRA/ENG/DESK-3/001/CIR

Date : 2 APR 2009

Circular No. : 93

C I R C U L A R

The "Levy of Penalty" for regularization of the work carried out beyond any "Building Permission" or Commencement Certificate is being levied as per Office Order dtd. 13th October, 2006 and for rehabilitation buildings, the penalty is being recovered at the rate of 50% of the penal charges in S.R. Scheme as per Reg. 33 (10) of DCR 1991.

There is no separate provision for levying penalty for S.R. Scheme under regulations of Clause 3.11 read with 3.5 and 3.19 of Appendix-IV of DCR 33 (10) which are being implemented for vital public projects of Govt. / Semi Govt. / Public Authorities and tenements constructed in these S.R. Schemes are being allotted to the eligible tenements of land belonging to public authorities.

In partial modification to the office order u/No. SRA/Admn/06/668 dtd. 13-10-2006, it is directed that levy of penalty for regularization of the work carried out beyond any building permission or Commencement Certificate at the rate of 10% of the penal charges being levied by MCGM in respect of rehabilitation buildings only proposed in the S.R. Schemes under provisions of Clause 3.11 read with 3.5 and 3.19 of Appendix-IV of DCR 33 (10).

Chief Executive Officer
Slum Rehabilitation Authority

D:\VMS\SlumRehab\Circular for penalty.doc

SLUM REHABILITATION AUTHORITY

Office Order

No. SRA/Admin/06/668

Date : 13th October, 2006

Sub: Slum Rehabilitation Schemes -
Guidelines and Office Procedures

The Slum Rehabilitation Authority has been organizing "Slum Day" with a view to redress grievances relating to the implementation of Slum Rehabilitation Schemes. The Complaints/Representations which are received on "Slum Day" can be reduced by stricter observance of office procedures and accordingly the following guidelines should be observed for acceptance, scrutiny and grant of permissions for Slum Rehabilitation Schemes :

A. New Proposals :

1. No new proposals should be accepted without a "Site Visit" report to be jointly submitted by the concerned Sub-Engineer/SRA and Co-operative Officer/SRA. The concerned Assistant Engineer/SRA should submit his remarks thereupon for appropriate decision to be taken at the level of Executive Engineer/SRA.
2. No new proposal should be accepted if it is not accompanied by the latest "General Body Resolution" (GBR) which has been adopted within the preceding Six Months by the proposed Slum Dwellers C.H.S. Also the Chief Promoter of the concerned Slum Dwellers C.H.S. shall be required to submit along with the proposal a registered "Indemnity Bond" and an "Affidavit" on "Stamp Paper" of Rs.100/- about the correctness and authenticity of the "Signatures/Thumb Impressions" of the Slum Dwellers as a token of their actual attendance and participation in "General Body Meeting" (GBM) of the Slum Dwellers C.H.S. as also in respect of their consents indicated in the draft "Annexure II" submitted along with proposal of Slum Rehabilitation Scheme.

3. No new proposal for slum rehabilitation scheme on "Private Lands" should be accepted from owners without specific entries of their "Ownership/Title" or a notification for acquisition of land under Section 14 of the Maharashtra Slum Areas (I.C.& R.) Act, 1971 or without registered documents such as General Power of Attorney/Deed of Development Right/Conveyance Deed etc. executed before the concerned Sub-Registrar and accompanied by an registered "Indemnity Bond" given by the owners of such "Private Lands".
4. No new proposal on lands belonging to the State Government or any "Public Authority" such as MHADA, MCGM, MIDC, etc. should be accepted without specific entries of "Ownership/Title" of such "Public Authority" in the "Property Register Cards" (PRC) and without confirmation that a "Letter of Intimation" has been independently submitted to such "Public Authority" by both the Slum Dwellers C.H.S. and the Architect or Builder/Developer.

B. Development Permission, Building Plans and Commencement Certificate :

1. The "Commencement Certificate" (CC) upto "Plinth Level" shall not be granted until the list of all eligible Slum Dwellers shifted to "Transit Camp" or provided "Transit Camp" facilities off site is furnished by the Architect or Builder/Developer along with counter signatures of the members of the "Managing Committee" of the Slum Dwellers C.H.S. for verification during "Site Inspection" by the concerned Sub-Engineer/SRA.

2. The "Commencement Certificate" (CC) for work upto "Plinth Level" should be granted only after a "Site Inspection" report is submitted by the concerned Sub-Engineer/SRA and "Commencement Certificate" (CC) for further construction should be granted after a "Site Inspection" to be done by the concerned Assistant Engineer/SRA.
3. The "Commencement Certificate" (CC) for work beyond "Plinth Level" may be granted only upto the extent of construction permissible for the "Rehabilitation Component" as per tenement density norms of 500/Net Hectare, beyond which the "Commencement Certificate" (CC) should be granted only after revalidation of the "Annexure II" from the concerned "Competent Authority" and upon "Site Inspection" to be done by the "Executive Engineer/SRA".
4. The grant of "Commencement Certificate" (CC) as mentioned above will be subject to redressal of major complaints/grievances of the Slum Dwellers C.H.S. relating to Non-Allotment of Transit Camps, Quality of Civil Construction, Draw of Lots, etc., besides compliance of the directions given to the Architect or Builder/Developer by the Executive Engineer/SRA or Dy. Chief Engineer/SRA.
5. The grant of "Commencement Certificate" (CC) as mentioned above will also be subject to revalidation of the contents of "Annexure-II" if it has been issued with a specific "Validity Period" by the concerned "Competent Authority" or such scrutiny of "Annexure II" as may be deemed necessary at any time during the Slum Rehabilitation Scheme by a "Screening Committee" under the

Secretary/SRA and consisting of Dy.Chief Engineer/SRA, Executive Engineer/ SRA, Assistant Registrar/SRA and Dy. Collector/SRA as the Member Secretary.

6. The "Signatures" or "Thumb Impressions" of Slum Dwellers eligible for rehabilitation in "Commercial Tenements" should be invariably obtained on the plans of "Rehabilitation Buildings" before grant of any "Commencement Certificate" (CC).
7. The "Levy of Penalty" for regularization of the work carried out beyond any "Building Permission" or "Commencement Certificates" (CC) shall be at the rate of 50% of the penal charges being levied by MCGM in respect of "Rehabilitation Buildings" and 100% of the penal charges being levied by MCGM in respect of "Sale Buildings". Furthermore, penal charges for regularization of other violations relating to the observance of DCR 1991 shall be recovered as per the procedures being followed by MCGM.

Technical Supervision and Grievance Redressal :

8. The complaints and letters received from Hon'ble MPs, MLAs and MLCs should be attended to on top priority as per standing orders of the State Government and in all such cases "Site Inspection" should be necessarily undertaken by the concerned officers of SRA within a period of 15 days. The review of the action taken report and reply submitted to the Hon'ble MPs, MLAs and MLCs should be undertaken regularly by the Secretary/SRA.
9. The "Site Inspection" of ongoing works of all the "Rehabilitation Buildings" should be invariably done by all the Sub-Engineers/

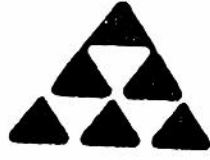
10. SRA and this should be followed up by "Site Inspections" on a random basis to the extent of 25% by the concerned Assistant Engineers/SRA, 10% by the Executive Engineer/SRA and 5% by the Dy. Chief Engineer/SRA within a period of every 90 days. The Dy. Chief Engineer/SRA and Executive Engineers/SRA should thereupon issue "Inspection Notes" for timebound compliance by the Architect or Builders/ Developers.
11. The proposals initially received from the Architects or Builders/ Developers should be thoroughly scrutinized especially by the concerned Sub-Engineer/SRA and Assistant Engineer/SRA under the supervision of Executive Engineer/SRA with a view to reduce the incidence of frequent revisions of Lay Out Plans/Building Plans/Permitted Users, etc. and consequent revision of "Letter of Intents" (LOI).
12. The complaints/grievances received on "Slum Days" should be taken up for immediate redressal during the "Site Inspections" by the concerned Sub-Engineer/SRA and Assistant Engineer/SRA who will submit action taken reports to the Executive Engineer/SRA. The progress of redressal thereupon of the complaints/grievances received on "Slum Days" should be reviewed regularly by a "Monitoring Committee" under Secretary/SRA and consisting of Dy. Chief Engineer/SRA, Assistant Registrar/SRA, Dy. Collector/SRA with the Administrative Officer/SRA as Member Secretary.



(D. Chakraborty)
Chief Executive Officer
Slum Rehabilitation Authority

Copy forwarded to :

1. PA to CEO
2. PA to OSD/DRP
3. PA to Secretary
4. PA to FC
5. Dy. Collector
6. Dy. Chief Engineer
7. All HODs
8. Administrative Branch - Select File



झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण

५ वा मजला, गृहनिर्माण भवन,

वांद्रे (पूर्व), मुंबई - ५१. फॅक्स: ९१-२२-२६५९०४५७

दूरध्वनी: ०२२-२६५९०५१९/०४०५/१८७९/०९९३

Email : info@sra.gov.in

जा.क्र.मुंबई/झोपुप्रा/मुकाअ/परिपत्रक/परि-२/वा.नि./सन २००३/१६७
दिनांक : ०६/०४/२००३

परिपत्रक क्रमांक --- ८४

-: परिपत्रक :-

विषय : झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेत परिशिष्ट-२ मधील पात्र झोपडीधारक मयत झाल्यास त्यांचे कायदेशिर वारसांचे पात्रतेबाबत व संस्थेतील सभासदत्व बाबत.

झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेत सक्षम अधिकारी (अप्पर/उपजिल्हाधिकारी, (अतिक्रमण/निष्कासन), मुख्य अधिकारी, मुंबई बोर्ड/म्हाडा, सहाय्यक आयुक्त, बृहन्मुंबई महानगरपालिका विभाग) यांचेकडून परिशिष्ट-२ मंजूर झालेनंतर परिशिष्ट-२ मधील पात्र झोपडीधारक (निवासी/ अनिवासी/ निवासी-अनिवासी) मयत झाल्यास मूळ पात्र झोपडीधारकाचे पश्चात त्यांचे वारसांचे पात्रतेबाबत व संस्थेत सभासद म्हणून सहभाग करून घेणेबाबत कार्यवाही होणेकरीता खालील प्रमाणे सूचना निर्गमित करण्यात येत आहे.

१) परिशिष्ट-२ मध्ये पात्र ठरलेल्या झोपडीधारकांना पुनर्वसन इमारतीत सदनिका/गाळयांचे वाटप होणेपूर्वी :-


झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेत वरील सक्षम प्राधिकारी (Competent Authority) यांचेकडून परिशिष्ट-२ मध्ये झोपडीधारकांची पात्रता निश्चित झालेनंतर सदर परिशिष्ट-२ मधील मूळ पात्र झोपडीधारक मयत झाल्यास अशा पात्र झोपडीधारकांचे वारसांचे नाव परिशिष्ट-२ मध्ये समाविष्ट करणेसाठी उपजिल्हाधिकारी, झो.पु.प्रा. यांनी संबंधित झोपडीधारकाचे वारसाबाबत सक्षम न्यायालयाचे वारस प्रमाणपत्र घेवून त्या वारसाचे नांव परिशिष्ट-२ मध्ये मयत झोपडीधारकांचे ऐवजी समाविष्ट करावे.

झाल्यानंतर :-

परिशिष्ट-२ मध्ये पात्र ठरलेल्या झोपडीधारकांना पुनर्वसन इमारतीत सदनिकेचे/गाळ्याचे वितरण झालेनंतर परिशिष्ट-२ मधील मूळ पात्र व्यक्ती मयत झाल्यास अशा पात्र झोपडीधारकांच्या वारसांनी संस्थेकडे कायदेशिर वारस म्हणून आवश्यक पुराव्यासह सभासदत्व मिळणेबाबत व वारसाचे नावे सदनिका हस्तारण करणेबाबत रितसर अर्ज करावा. सदर अर्ज संस्थेस प्राप्त झालेनंतर संस्थेने अर्ज प्राप्त झालेपासून १५ दिवसात संबंधित अर्जाची छाननी करून सहपत्रासह छायांकित प्रत पुढील परवानगीसाठी सहाय्यक निबंधक, सहकारी संस्था, झो.पु.प्रा. यांचेकडे पाठवावी.

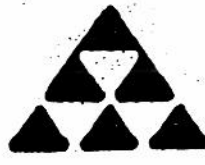
१. सहाय्यक निबंधक, सहकारी संस्था, झो.पु.प्रा. यांनी वरील प्रमाणे संस्थेकडून सहपत्रासह वारसांचे अर्ज प्राप्त झालेनंतर संस्थेस मंजूर उपविधीतील क्रमांक १७(अ) १९, २०, ३५, ३८, ३९ या मधील तरतूदीचा अवलंब करून नियमानुसार संस्था पातळीवर पुढील कार्यवाही करणेबाबत संबंधित संस्थेस सूचना द्यावात.
२. सहाय्यक निबंधक, सहकारी संस्था, झो.पु.प्रा. कार्यालयाकडून संस्थेस मूळ पात्र झोपडीधारकांचे वारसांना सभासद करून घेण्याबाबत परवानगीचे पत्र दिल्यानंतर संस्थेने अशा संबंधित वारसांना सभासद करून घेण्याची कार्यवाही उपरोक्त नमूद उपविधीतील तरतूदीचा अवलंब करून दोन महिनेचे आत करावी. संस्थेकडून सदरची कार्यवाही विहित मुदतीत न केल्यास संबंधित संस्थेविरुद्ध सहकार कक्षाकडून (सहाय्यक निबंधक, सहकारी संस्था) महाराष्ट्र सहकारी संस्था अधिनियम, १९६० व नियम, १९६१ च्यामधील तरतूदीस अनुसरून नियमानुसार पुढील कारवाई करणेत यावी.

वरील परिपत्रकीय सूचनेची पुनर्वसन योजनेतील सर्व सहकारी गृहनिर्माण संस्थांनी नोंद घेवून तशी अंमलबजावणी करावी व प्राधिकरणातील संबंधित विभागानी परिपत्रकीय सूचनेनुसार कार्यवाही करावी.


मुख्य कार्यकारी अधिकारी,
झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, मुंबई.

प्रत

१. मुख्य कार्यकारी अधिकारी यांचे स्वीय सहाय्यक.
२. मा.विशेष कार्य अधिकारी/घापुर यांचे स्वीय सहाय्यक.
३. सचिव यांचे स्वीय सहाय्यक
४. वित्त नियंत्रक यांचे स्वीय सहाय्यक.
५. लेखा शाखा
६. उपमुख्य अभियंता/कार्यकारी अभियंता-१, २, ३/अभियांत्रिकी शाखा
७. विधी सल्लागार
८. सहाय्यक संचालक नगररचना
९. उपजिल्हाधिकारी
१०. विशेष भुसंपादन अधिकारी/घापुर
११. समाज विकास अधिकारी
१२. सहाय्यक निबंधक
१३. जनसंपर्क व प्रशासकीय अधिकारी/घापुर
१४. टपाल विभाग/आरटीआय वृक्ष
१५. माहिती व तंत्रज्ञान विभाग
१६. प्रशासन निवडनस्ती.



झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण

५ वा मजला, गृहनिर्माण भवन,

बांद्रे (पूर्व), मुंबई - ५१. फॅक्स: ११-२२-२६५९०४५७

दूरध्वनी: ०२२-२६५९०५१९/०४०५/१८७९/०९९३

Email : info@sra.gov.in

जा.क्र.मुंबई/झोपुप्रा/मुकाअ/परिपत्रक/सन २००९/१६६
दिनांक : ०६/०३/२००९

परिपत्रक क्रमांक --- ६५

-: परिपत्रक :-

विषय : झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेत रुपये २०,०००/- प्रमाणे जमा होणाऱ्या रकमेचा १० वर्षे
विहित कालावधी पूर्ण झाल्यानंतर सदर रकमेचा विनियोग तथा वापर इत्यादिविषयी
कार्यपद्धती.

महाराष्ट्र शासनाची अधिसूचना (इंग्रजी) क्र.विनिनि/डीसीआर/१०९५/१२०९/सीआर-
२७३/९५/युडी-११, दिनांक १५/१०/१९९७ व्दारे मंजूरी प्राप्त झालेल्या विकास नियंत्रण नियमावली
३३(१०) च्या कलम ९.१ नुसार पुनर्वसीत होणाऱ्या प्रति सदनिका/गाळ्या मागे रुपये २०,०००/- एवढी
रक्कम झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाकडे पुनर्वसन योजनेचे संबंधित विकासक यांचेकडून जमा
करण्यात येते.

प्राधिकरणाकडील परिपत्रक क्रमांक २३, दिनांक २०/१०/१९९८ नुसार रुपये २०,०००/- प्रमाणे
जमा रक्कमेवरील मिळणाऱ्या व्याजातून संस्थेचा देखभाल खर्च/कराचा बोजा भागविण्याचे अभिप्रेत
आहे. तसेच सदर परिपत्रकान्वये १० वर्षांच्या कालावधीनंतर सदर पावतीची रक्कम सहकारी संस्थेच्या
नावे जमा करावी, त्याकरीता सहकारी संस्थेने प्राधिकरणाकडे अर्ज करावा व रुपये २०,०००/- प्रमाणे
असलेल्या रक्कमेवर मिळणाऱ्या व्याजाचा वापर सहकारी गृहनिर्माण संस्थेने विज बिले, पाण्याची बिले,
प्रॉपर्टी टॅक्स, लिज रेंट इत्यादि भागविण्यासाठी करावा अशाही परिपत्रकीय सूचना आहेत.

परंतु १० वर्षे विहित कालावधी पूर्ण झालेनंतर रुपये २०,०००/- प्रमाणे जमा असलेली मुधलाची
मूळ रक्कम संस्थेला परत करण्यात येणार आहे. सदर रुपये २०,०००/- प्रति पुनर्वसीत सदनिकेमागे
संस्थेला मिळणारी एकूण रक्कम ही मोठ्या प्रमाणात राहणार आहे. त्यामुळे सदर रक्कमेचा विनियोग
तथा वापर हा संस्थेच्या व सभासदांच्या हिताच्या दृष्टीने संस्थेकडून काळजीपूर्वक करणे गरजेचे आहे.

त्यामुळे रुपये २०,०००/- प्रमाणे प्रति सदनिकेमाणे असलेल्या सदर रक्कमेचा वापर संस्थेकडून कशा

पध्दतीने करण्यात यावा या करीता खालील प्रमाणे निकष या परिपत्रकाद्वारे ठरवून देण्यात येत आहे.

१. संस्थेच्या मंजूर उपविधीतील क्रमांक १४(क) मध्ये संस्थेने निक्षेप निधी (सिंकींग फंड) उभारणी करण्याची पध्दत नमूद केली आहे त्यामध्ये सदर निधीचा उपयोग संस्थेने इमारतीची पुनर्बांधणी करणे, संस्थेच्या स्थापत्य शास्त्रज्ञाच्या मताने इमारत/इमारतीस बळकटी आणण्यासाठी आवश्यक असलेले जादा बांधकाम किंवा बांधकामातील फेरफार करणे किंवा त्याने दिलेल्या दाखल्यास अनुसरून/इमारतीस मोठ्या असामान्य/महत्वाच्या दुरुस्त्या करणे यासाठी संस्थेच्या वार्षिक/विशेष सर्वसाधारण सभेत ठराव संमत करून व नोंदणी अधिकार्याच्या (सहाय्यक निबंधक, सहकारी संस्था, झो.पु.प्रा.) पूर्व परवानगीने संस्थेला उपयोगात आणता येईल. त्यामुळे संबंधित संस्थेने रुपये २०,०००/- प्रमाणे मिळालेल्या रक्कमेमधून ७५ टक्के रक्कम ही निक्षेप निधी (सिंकींग फंड) म्हणून मुंबई जिल्हा मध्यवर्ती सहकारी बँक मर्यादित किंवा महाराष्ट्र राज्य सहकारी बँक मर्यादित या मध्ये ठेवीच्या रूपात ठेवावी.

२. संस्थेच्या मंजूर उपविधीतील क्रमांक १४(अ) मध्ये संस्थेच्या राखीव निधीच्या विनायोगाबाबत तरतूद केली आहे, त्यामध्ये संस्थेच्या मालमत्तेच्या दुरुस्त्या, त्यांची देखभाल व नूतनीकरण यावर होणाऱ्या खर्चासाठी संस्थेला निधी उपयोगात आणता येईल. त्यामुळे संस्था रुपये २०,०००/- प्रमाणे प्राप्त होणाऱ्या रक्कमेमधून २५ टक्के रक्कमेचा वापर हा राखीव निधी यामध्ये करावा.

३. तसेच राखीव निधीत गुंतवणुक केलेली वरील २५ टक्के रक्कम ही संस्थेने मालमत्ता कर (Assessment Tax), विज बिल, पाणी बिल इत्यादि खर्च भागविण्यासाठी देखील करता येईल.

संस्थेकडून राखीव निधी म्हणून सदर रक्कम संबंधित बँकेत ठेवल्यास सदर निधीचा वापर विषयी महाराष्ट्र सहकारी संस्था नियम, १९६१ चे नियम, ५४ मध्ये राखीव निधीतील पैशांचा वापर व ते गुंतविणे याबाबत नमूद करण्यात आले आहे.

सबब संस्थेला प्राधिकरणाकडून रुपये २०,०००/- प्रति सभासद प्रमाणे मिळालेल्या भुघलाचे रक्कमेचा विनियोग संस्थेच्या मंजूर उपविधीतील तरतूदीप्रमाणे करावयाचा आहे. परंतु सदरची रक्कम

प्राप्त होणेपूर्वी संस्थेने तिच्या विशेष/वार्षिक सर्वसाधारण सभेत सदर रकमेचा विनियोग/वापर हा संस्थेच्या मंजूर उपविधीनुसार सभासदांच्या व संस्थेच्या हितासाठी करणेबाबत सर्वानुमते ठराव करणे आवश्यक राहिल. व सदर सभेतील ठरावाच्या इतिवृत्ताची छायांकित सत्यप्रत रुपये २०,०००/- प्रमाणे रकमेची मागणी करणाऱ्या अर्जासोबत संस्थेकडून जोडण्यात यावा.

वित्त नियंत्रक, झो.पु.प्रा. यांनी संस्थेच्या नांवे रुपये २०,०००/- असलेली मुद्यालाची रक्कम संबंधित सहकारी गृहनिर्माण संस्थेला हस्तांतरण करणेपूर्वी संस्थेकडून मुद्यालाचे रकमेच्या विनायोज तथा वापराबाबत रुपये १००/- चे स्टॅम्प पेपरवर हमीपत्र घ्यावे.

तसेच सदर वेळी संस्थेची व्यवस्थापक समिती ही महाराष्ट्र सहकारी संस्था अधिनियम, १९६० व त्याअंतर्गत नियम, १९६१ तथा संस्थेचे मंजूर उपविधी नुसार रितसर कार्यरत आहे किंवा नाही याची खात्री सहाय्यक निबंधक, सहकारी संस्था, झो.पु.प्रा. यांचेकडून करून घ्यावी.

वरील परिपत्रकीय सूचनेची झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेतील सर्व पुनर्वसन घटकातील सहकारी गृहनिर्माण संस्थांनी नोंद घ्यावी. तसेच संबंधित कक्षाने वरील परिपत्रकीय सूचनेची अंमलबजावणी संस्थेकडून करून घ्यावी.

मुख्य कार्यकारी अधिकारी,
झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, मुंबई.

प्रत

१. मुख्य कार्यकारी अधिकारी यांचे स्वीय सहाय्यक.
२. मा.विशेष कार्य अधिकारी/धापुप्र यांचे स्वीय सहाय्यक.
३. सचिव यांचे स्वीय सहाय्यक
४. वित्त नियंत्रक यांचे स्वीय सहाय्यक.
५. लेखा शाखा
६. उपमुख्य अभियंता/कार्यकारी अभियंता-१, २, ३/अभियांत्रिकी शाखा
७. विधी सल्लागार
८. सहाय्यक संचालक. नगररचना
९. उपजिल्हाधिकारी
१०. विशेष भुसंपादन अधिकारी/धापुप्र
११. समाज विकास अधिकारी
१२. सहाय्यक निबंधक
१३. जनसंपर्क व प्रशासकीय अधिकारी/धापुप्र
१४. टपाल विभाग/आरटीआय वक्ष
१५. माहिती व तंत्रज्ञान विभाग
१६. प्रशासन निवडनस्ती.

झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण

५ वा मजला, गृहनिर्माण भवन,

वांद्रे (पूर्व), मुंबई - ५१. फॅक्स: ९१-२२-२६५९०४५७

दूरध्वनी: ०२२-२६५९०५१९/०४०५/१८७९/०९९३

Email : info@sra.gov.in

परिपत्रक क्र. १६

क्र.सोपुप्रा/ विनि/ परिशिष्ट ३/ २००९/

दि. १३.४.२००९.

वाचा : परिपत्रक ८७ क्र.झोपुप्रा/ विनि/ परिशिष्ट ३/२००८/९३६, दि.२३.६.२००८

परिपत्रक

द्वीत निर्गमित करण्यात आलेल्या परिपत्रकात अंशत फेरफार करून खालीलप्रमाणे आहेत.
निर्गमित करण्यात येत आहेत.

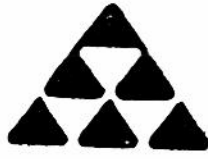
झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणांतर्गत परिशिष्ट-३* द्वारे विकासकाची आर्थिक क्षमता तपासण्यासाठी यापूर्वी पुनर्वसन सदनिका बांधण्याचा अंदाजित खर्च प्रति सदनिका रु.३,३०,०००/- असा धरण्यात येत होता. जागतिक आर्थिक मंदीमुळे बांधकामासाठी लागणाऱ्या साहित्याच्या किमतीत झालेली घट लक्षात घेता अभियांत्रिकी विभागाने सुचविल्याप्रमाणे यापुढे संपूर्ण बृहन्मुंबई क्षेत्रासाठी याचे पुनर्वसन सदनिका बांधकाम खर्चाची रक्कम रु.३,३०,०००/- ऐवजी रु.२,६४,०००/- अशी धरण्यात यावी. हे सुधारित आदेश ज्या प्रकल्पास अदयापी आशयपत्र निर्गमित करण्यात आलेले नाहीत त्यास लागू होतील.

वित्त नियंत्रक यांनी यापुढे परिशिष्ट -३ निर्गमित करतांना ही बाब लक्षात घ्यावी.

मुख्य कार्यकारी अधिकारी
होपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण

प्रत.

१. मा. मुख्य कार्यकारी अधिकारी यांचे स्वीय सहाय्यक
२. विशेष कार्य अधिकारी यांचे स्वीय सहाय्यक
३. सचिव यांचे स्वीय सहाय्यक
४. वित्त नियंत्रक यांचे स्वीय सहाय्यक
५. उपजिल्हाधिकारी, ओपुप्रा
६. विधी सल्लागार, ओपुप्रा
७. उप मुख्य अभियंता, ओपुप्रा
८. कार्यकारी अभियंता, ओपुप्रा
९. अभियांत्रिकी शाखा, ओपुप्रा
१०. सहाय्यक संचालक नगर रचना, ओपुप्रा
११. सहाय्यक निबंधक, ओपुप्रा
१२. विशेष भूसंपादन अधिकारी, धापुप्र
१३. उप मुख्य अभियंता समन्वयक, धापुप्र
१४. रामाजि विहारस अधिकारी, धापुप्र
१५. प्रशासन निवडणूक/ ~~विभागाध्यक्ष~~



झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण

५ वा मजला, गृहनिर्माण भवन,

बांद्रे (पूर्व), मुंबई - ५१. फॅक्स: ११-२२-२६५९०४५७

दूरध्वनी: ०२२-२६५९०५१९/०४०५/१८७९/०९९३

Email : info@sra.gov.in

परिपत्रक क्र.९७

क्र.झोपुप्रा/विनि/परिशिष्ट ३/२००९/३३२.
दि.१३.४.२००९.

परिपत्रक

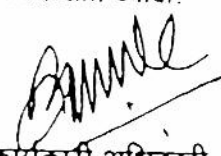
झो.पु. प्रकल्प रावविणाऱ्या विकासकांची आर्थिक कुवत पडताळण्यासाठी परिशिष्ट-३ विहित करण्यात आले आहे. शासनाच्या प्रस्तावित गृहनिर्माण धोरणांतर्गत परिशिष्ट-३ प्रमाणित करण्यासंबंधात शासनाकडून मार्गदर्शक तत्वे अंमलात येईपर्यंत दरम्यान काळात दि.१/११/२००६ पासून परिशिष्ट-३ प्रमाणित करतांना खाजगी जमीन तसेच राज्य शासनाच्या, म्हाडा, बृहन्मुंबई महानगरपालिका यांच्या मालकीच्या जमिनीवरील प्रकल्पांकरिता पुनर्वसन प्रकल्प बांधकाम खर्चाच्या २० टक्के रकमेचे बँक हमी पत्र घेण्याचा निर्णय घेण्यात आला.

जागतिक आर्थिक मंदीमुळे बँक हमी पत्रासाठी ९०% ते १००% रक्कम कायम स्वरूपी गुंतवाती लागत असल्याने विकासकाकडे प्रकल्पासाठी आवश्यक असलेले खेळते भांडवलाची रक्कम अपुरी ठरत असल्याने परिशिष्ट-३ प्रमाणित करतांना घेण्यात येणारे बँकहमी पत्राची २० टक्के रकमेत काही प्रमाणात सवलत /कमी करावी अशी मागणी केली जात आहे.

विकासकाकडून घेण्यात आलेल्या २०% हमीपत्रामुळे विकासकाची रक्कम बँकेकडे ठेवावी लागते. विकासक लँड प्रिमियमची रक्कम ही भरणा करीत आहेत. याशिवाय विकासकास त्याचे भांडवलखाती २०% रक्कम ही ठेवावी लागत आहे. यामुळे विकासकाची त्याचा पुनर्वसन प्रकल्प सुरु होत असतानाच मोठ्या प्रमाणावर रक्कम अडकून रहात आहेत, तसेच जागतिक आर्थिक मंदीमुळे विकासकास प्रकल्पासाठी निधीची उभारणी करण्यास देखील अडचणी येत आहेत.

या सर्वांचा परिणाम पुनर्वसन प्रकल्प जलदगतीने होण्यास बाधा येऊ नये यासाठी तसेच जागतिक आर्थिक मंदीमुळे सवलत म्हणून राज्य शासनाच्या, म्हाडा व बृहन्मुंबई महानगरपालिकेच्या जमिनीवरील झो.पु.प्रकल्प रावविणाऱ्या विकासकाकडून प्रकल्पाच्या पुनर्वसन घटकाच्या बांधकाम खर्चाच्या रकमेच्या २० टक्के रकमेचे बँकहमी पत्राऐवजी १० टक्के रकमेचे बँक हमी घेण्यात यावे. खाजगी जमिनीवरील झो.पु.प्रकल्प रावविणाऱ्या विकासकाकडून प्रकल्पाच्या पुनर्वसन घटकाच्या बांधकाम खर्चाच्या सुधारित (Revised) रकमेच्या २० टक्के रकमेचे बँकहमी पत्र घेण्यात यावे.

वित्त नियंत्रक यांनी यापुढे परिशिष्ट -३ निर्गमित करतांना ही वाव लक्षात घ्यावी.


मुख्य कार्यकारी अधिकारी
झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण

प्रत

१. मुख्य कार्यकारी अधिकारी यांचे स्वीय सहाय्यक

२. विशेष कार्य अधिकारी यांचे स्वीय सहाय्यक

३. सचिव यांचे स्वीय सहाय्यक

४. वित्त नियंत्रक यांचे स्वीय सहाय्यक

५. उपजिल्हाधिकारी, झोपुप्रा

६. विधी सल्लागार, झोपुप्रा

७. उप मुख्य अभियंता, झोपुप्रा

८. कार्यकारी अभियंता, झोपुप्रा

९. अभियांत्रिकी शाखा, झोपुप्रा

१०. सहाय्यक संचालक नगर रचना, झोपुप्रा

११. सहाय्यक निबंधक, झोपुप्रा

१२. विशेष भूसंपादन अधिकारी, धापुप्रा

१३. उप मुख्य अभियंता समन्वयक, धापुप्रा

१४. समाज विकास अधिकारी, धापुप्रा

१५. प्रशासन निवडनस्ती

१६. निवडनस्ती.

SLUM REHABILITATION AUTHORITY

No. SRA/CEO/Admm/209/09.
Date: 28. APR 2009

CIRCULAR NO. 98

In partial modification of the instructions contained in Circular No.79 dtd.15/2/2008 with a view to expedite the S.R.Schemes, the following instructions are issued regarding issue of Commencement Certificate (C.C.)

1. Initially, co-relation of the rehab to sale component C.C. shall be released in the ratio of 1:1 for first 10% of the built up area as per clause 2.6 of Appendix IV of DCR 33(10).
2. Whenever C.C. for any rehab portion/building is granted then C.C. for sale building shall be released in the ratio 1.5:1
3. In the course of redevelopment, whenever occupation permission to any rehab building is granted then C.C. to sale building shall be released equivalent to 100% i.e. 1:1 ratio rehab area to which occupation is granted.
4. While granting C.C. for last 10% of sale building it shall be ensured that all condition of Layout/phasewise programme/L.O.I./I.O.A./C.C. etc. are complied with.

This order shall take immediate effect.



Chief Executive Officer
Slum Rehabilitation Authority

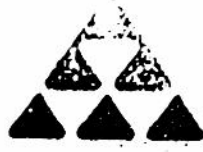
Secretary(S.R.A.)

Dy. Ch. Engg. (S.R.A.)

E.E.(S.R.A.)-

A.E.(S.R.A.)-

S.E.(S.R.A.)-



ओपडपटी पुनर्वसन प्राधिकरण

५ वा मजला, गृहनिर्माण भवन,

वांद्रे (पूर्व), मुंबई - ५१. फॅक्स: ९१-२२-२६५९०४५७

दूरध्वनी: ०२२-२६५९०५११/०४०५/१८७९/०९९३

Email : info@sra.gov.in

जा.क्र.मुंबई/ओपुप्रा/मुकाअ/परिपत्रक/सन २००९/२५२
दिनांक: ३० /०५/२००९

परिपत्रक क्रमांक : -६६-

-: परिपत्रक :-

विषय : पुनर्वसन इमारतीतील सदनिकांचे सोडत (लॉटरी) पध्दतीने वितरण बाबत.

संदर्भ : प्राधिकरणाकडील सदनिकांचे लॉटरी पध्दतीने वितरण बाबत निर्गमित करण्यात

आलेले परिपत्रक क्रमांक ५५, ७१ व ८१

प्राधिकरणाकडून परिपत्रक क्रमांक ५५, ७१ व ८१ मध्ये पुनर्वसन इमारतीच्या सदनिकांची सोडत (लॉटरी) काढण्याबाबतची पध्दत विषद करण्यात आली आहे. तथापी निर्गमित करण्यात आलेल्या संदर्भित परिपत्रकानुसार सोडत पध्दतीने सदनिकांचे वितरण करणेपूर्वी या परिपत्रकान्वये दिलेल्या सूचनांचा अवलंब करण्यात यावा.

ओपडपटी पुनर्वसन योजनेअंतर्गत तयार होणाऱ्या पुनर्वसनाचे इमारतीस वापराचा परवाना

(Occupation Certificate) मिळण्यापूर्वी पुनर्वसित इमारतीच्या सदनिकांची सोडत (लॉटरी)

काढतांना पुनर्वसन इमारतीचे बांधकाम काही प्रमाणात अपूर्ण राहण्याची शक्यता असल्याने काही

समस्या निर्माण होत असल्याचे प्राधिकरणाच्या निदर्शनास आले आहे. त्यामुळे पुनर्वसित इमारतीमध्ये

लॉटरी पध्दतीने सदनिका वाटपाबाबतचा प्रस्ताव संस्था/विकासक याचेकडून सहकार कक्षारा प्राप्त

इंगलेनंतर सहकार कक्षाने अभियांत्रिकी विभागास कक्षारा कळवावे अभियांत्रिकी विभागाकडे

सहकारकाकडून वापराचा परवाना (Occupation Certificate) साठी आवश्यक असलेल्या सर्व

पुर्तता इंगलेवर उपमुख्य अभियंता, ओपु प्रा यांनी वापराचा परवाना (Occupation

Certificate) निर्गमित करणेपूर्वी सहकार विभागास कळवावे त्यानंतर पुनर्वसन इमारतीतील

सोडतीने वाटपारा सहकार कक्षाकडून परवानगी देण्यात यावी पुनर्वसित इमारतीतील

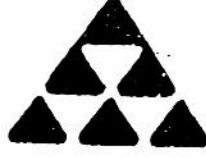
याबाबतचा अहवाल फोटो यादीसह सहकार कक्षाकडून अभियांत्रिकी विभागास प्राप्त झालेनंतर त्वरीत इमारतीस वापर परवाना/भोगवटा प्रमाणपत्र (Occupation Certificate) देण्यात येईल व त्यानंतर वाटप प्रमाणपत्राप्रमाणे सदनिकेचा ताबा व ताबा पत्र (Possession letter) संस्था व विकासकाने पात्र झोपडीधारकांना वितरीत करून जास्तीत जास्त १ महिन्याचा आत अहवाल झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाकडे द्यावा व याबाबत काही तक्रारी प्राधिकरणाकडे प्राप्त झाल्यास त्याची सर्वस्वी जबाबदारी संस्था व विकासक यांची राहिल.



मुख्य कार्यकारी अधिकारी,
झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, मुंबई.

प्रत

१. मुख्य कार्यकारी अधिकारी यांचे स्वीय सहाय्यक
२. सचिव यांचे स्वीय सहाय्यक
३. वित्त नियंत्रक यांचे स्वीय सहाय्यक
४. लेखा शाखा
५. उपमुख्य अभियंता/कार्यकारी अभियंता-१, २, ३/अभियांत्रिकी शाखा
६. विधी सल्लागार
७. सहाय्यक संचालक नगररचना
८. उपजिल्हाधिकारी
९. सहाय्यक निबंधक
१०. आरटीआय वक्ता
११. माहिती व तंत्रज्ञान विभाग
१२. प्रशासन निवडनस्ती.



झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण

५ वा मजला, गृहनिर्माण भवन,

वांद्रे (पूर्व), मुंबई - ५१. फॅक्स: ११-२२-२६५९०४५७

दूरध्वनी: ०२२-२६५९०५१९/०४०५/१८७९/०९९३

Email : Info@sra.gov.in

परिपत्रक क्र. १००

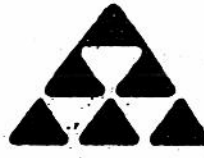
क्र. झोपुप्रा/न.भू./कार्यासन-१/ट.एस.१ सामिलिकरण/पोटविभाजन/मंजूरी/०९
दिनांक : १८-०६-२००९

परिपत्रक

विषय : झोपडपट्टी प्राधिकरणा अंतर्गत येणा-या झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेमधील मिळकतीचे पोटविभाजन/सामिलीकरण बाबत.

मुंबई शहर व मुंबई उपनगर जिल्ह्या मधील झोपडपट्टी क्षेत्रामध्ये झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना राबविणे कामी झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण सक्षम आहे. तसेच विकास नियंत्रण नियमावली १९९१ चे नियम ३३/१० मधील शासनाची अधिसूचना क्र. डी.सी.आर.१०९५/२०९/सीआर२७३/९५/यूडी११ दिनांक : १५/१०/१९९७ अन्वये झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण हे नियोजन प्राधिकरण म्हणून घोषित केलेले आहे. तसेच झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेचा विविध प्रकारच्या मंजू-या झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाकडून देण्यात येत आहे. त्यानुसार मुंबई शहर व मुंबई उपनगरातील सर्व झोपडपट्टी व्याप्त जमिनीचे झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेच्या मंजूरी प्रमाणे/निकषाप्रमाणे पोटविभाजन/सामिलीकरण करण्याचे आदेश प्राधिकरणातर्फे निर्गमित केले जातात व याबाबत जिल्हाधिकारी म्हणून स्वतंत्र आदेश देण्याची आवश्यकता नाही. त्याप्रमाणे अधिकांक नगर भूमापन व भूमी अभिलेख मुंबई शहर व सर्व नगर भूमापन अधिकारी, मुंबई उपनगर जिल्हा यांनी नगर भूमापन नकाशा व दुरुस्ती मिळकत पत्रिका उघडून बारीकवाही करण्याची आहे. पोटविभाजन/सामिलीकरण करणाना नगर भूमापन क्रमांक व क्षेत्रामध्ये काही बदल झाल्यास त्याप्रमाणे अहवाल झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाकडे सादर करण्याचा अन्वून त्या नुसार सुधारीत आदेश प्राधिकरणा तर्फे निर्गमित करण्यात येतील सदरची कार्यवाही त्वरीत व तात्काळ करण्याची आहे जेणे करून झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेची प्रकरणे जलद निकाली निघून योजना पूर्णत्वास मदत होईल.

मुख्य कार्यकारी अधिकारी
झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण



झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण

५ वा मजला, गृहनिर्माण भवन,

वांद्रे (पूर्व), मुंबई - ५१. फॅक्स: ९१-२२-२६५९०४५७

दूरध्वनी: ०२२-२६५९०५१९/०४०५/१८७९/०९९३

Email : info@sra.gov.in

परिपत्रक क्र. ९०९

क्र. झोपुप्रा/विनि/परिशिष्ट-३/२००९/८९९

दि. **12 0 JUL 2009**

संदर्भ : परिपत्रक - ९७ क्र. झोपुप्रा/विनि/परिशिष्ट ३/२००९/३९२, दि. १३.४.२००९

परिपत्रक

संदर्भाधीन परिपत्रक क्र. ९७, दि. १३.४.२००९ अन्वये जागतिक आर्थिक मंदीमुळे सवलत म्हणून राज्य शासनाच्या, म्हाडा व वृहन्मुंबई महानगरपालिकेच्या जमिनीवरील झोपडपट्टी पुनर्वसन प्रकल्प राबविणा-या विकासकांकडून प्रकल्पाच्या पुनर्वसन घटकाच्या बांधकाम खर्चाच्या रकमेच्या २० टक्के रकमेच्या बँक हमी पत्राऐवजी १० टक्के रकमेचे बँक हमी पत्र घेण्यास मान्यता देण्यात आली आहे. मात्र ही मान्यता खाजगी जमिनीवरील झोपडपट्टी पुनर्वसन प्रकल्प राबविणा-या विकासकास लागू करण्यात आली नव्हती ती लागू करण्यास या परिपत्रकाद्वारे मान्यता देण्यात येत आहे.

हे परिपत्रक दि. २० जुलै २००९ रोजी पासून अमलात आणण्यात येत आहे.

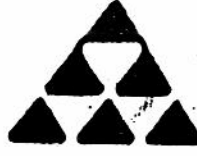
वित्त नियंत्रक यांनी यापुढे परिशिष्ट-३ निर्गमित करतांना ही बाब लक्षात घ्यावी.

मुख्य कार्यकारी अधिकारी
झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण

प्रत,

१. मा. मुख्य कार्यकारी अधिकारी यांचे स्वीय सहाय्यक
२. विशेष कार्य अधिकारी यांचे स्वीय सहाय्यक
३. सचिव यांचे स्वीय सहाय्यक
४. वित्त नियंत्रक यांचे स्वीय सहाय्यक
५. उपजिल्हाधिकारी, झोपुप्रा
६. विधी सल्लागार, झोपुप्रा
७. उप मुख्य अभियंता, झोपुप्रा
८. कार्यकारी अभियंता, झोपुप्रा
९. अभियांत्रिकी शाखा, झोपुप्रा

१०. सहाय्यक संचालक नगर रचना, झोपुप्रा
११. सहाय्यक निबंधक, झोपुप्रा
१२. विशेष भूसंपादन अधिकारी, धापुर
१३. उप मुख्य अभियंता समन्वयक, धापुर
१४. समाज विकास अधिकारी, धापुर
१५. प्रशासन निवडनस्ती/ निवडनस्ती.



झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण

५ वा मजला, गृहनिर्माण भवन,

वांद्रे (पूर्व), मुंबई - ५१. फॅक्स: ९१-२२-२६५१०४५

दूरध्वनी: ०२२-२६५१०५११/०४०५/१८७९/०९२३

Email : info@sra.gov.in

जा.क्र.झोपुप्रा/मुकाअ/कार्यासन-१/टे-६/सन २००९

दिनांक : ७/०९/२००९

-: परिपत्रक :-

परिपत्रक क्रमांक १०२

विषय : झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेतील पात्र झोपडीधारकांना सदनिका/गाळयांचे वाटपनंतर ओळखपत्र वितरणबाबत.

झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेत पात्र झोपडीधारकांना सदनिका/गाळा वितरणानंतर प्राधिकरणाकडून संगणकीय ओळखपत्र वितरण करण्याची तरतूद आहे. झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण मार्गदर्शिकेत अ.क्र.४ झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना सादर करणे, प्रक्रिया व मान्यता यामधील मुद्या क्रमांक १५ मध्ये नमूद केल्याप्रमाणे प्रत्येक गाळेवाटप झालेल्या कुटुंबास पती/पत्नी यांच्या जोडनावे संगणकीय ओळखपत्रे झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाकडून देण्यात येतील असे स्पष्ट करण्यात आले आहे, तसेच सदर ओळखपत्रात पुनर्वसन गाळे विक्री/भाडेकराराने देणे, नावे करणे अथवा दुसऱ्या कोणत्याही प्रकारे १० वर्षांपर्यंत हस्तांतरीत होवू शकणार नाहीत (कायदेशिर वारसदार वगळता). याचा स्पष्ट उल्लेख असेल आणि बेकायदेशिरपणे हस्तांतरीत झालेले गाळे झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण स्वतःच्या ताब्यात घेईल, सहकारी गृहनिर्माण संस्थेच्या सदस्यांच्या आपत्तातील नियत वाटपातील बदल फक्त झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाच्या पूर्वपरवानगीचे करता येईल अशी तरतूद असल्याबद्दलचा उल्लेख असेल.

वरील तरतूदीस अनुसरून या सुधारीत परिपत्रकातून प्राधिकरणाकडून परिशिष्ट-२ (Annexure-II) मधील पात्र झोपडीधारकांना सदनिका/गाळयांचे वितरण झालेनंतर सहकार प्राधिकरणाकडून खालील निर्देशाप्रमाणे ओळखपत्रांचे कामकाज करण्यात येईल.

- १) ज्या पात्र झोपडीधारकाला सदनिकांचे/गाळयांचे वितरण करण्यात येत आहे अशा पात्र झोपडीधारकांना सोडतीने सदनिकांचे वितरण वेळी उपस्थित पात्र झोपडीधारक पती/पत्नी यांचे फोटो काढून ओळखपत्र तयार करण्याचे कामकाज करण्यात यावे.
- २) ज्या पात्र झोपडीधारकांना यापूर्वी सदनिका/गाळयांचे वितरण करण्यात आले आहे अशा पात्र झोपडीधारक पती/पत्नी यांचे फोटो काढून ओळखपत्र तयार करण्याकरीता संबंधित सहकारी गृहनिर्माण संस्थांना सूचित करून ओळखपत्र तयार करून वितरण करावे.

- ३) ओळखपत्र तयार करण्याचे काम प्राधिकरणाचे मान्यतेने मे.श्रध्दा सबुरी कन्सलटंट्स एम.आय.जी.क्लब जवळ,गांधीनगर,बांद्रा-पूर्व,मुंबई-५९ यांचेकडे सोपविण्यात आले आहे.
- ४) ओळखपत्र तयार करणे, त्यावर प्राधिकरणाकडील ओळख चिन्ह/होलोग्राम विकटारणे, लेमिनेशन करणे, समक्ष संस्थेस भेट देवून ओळखपत्राचे पात्र झोपडीधारकांना वितरण करणे इत्यादि कामकाज सहकार कक्षातील सहाय्यक निबंधक,सहकारी संस्था,झो.पु.प्रा. यांच्या मार्गदर्शनाखाली राहिल.
- ५) ओळखपत्रावर स्वाक्षरी करण्याचे काम प्राधिकरणाचे वतीने सहाय्यक निबंधक,सहकारी संस्था,झो.पु.प्रा. हे करतील.
- ६) प्राधिकरणाकडून सध्या पात्र झोपडीधारकांना सदनिकांचे वितरण वेळी होणारे व्हिडीओ शुटींग, प्राधिकरणाचे प्रतिनिधीचे उपस्थितीत सर्वसाधारण सभेचे व्हिडीओ चित्रीकरण, पात्र झोपडीधारकांचे फोटो काढून ओळखपत्र तयार करण्याचे काम मे.श्रध्दा सबुरी कन्सलटंट्स, एम.आय.जी.क्लब जवळ,गांधीनगर,बांद्रा-पूर्व,मुंबई-५९ त्यांचेकडे सोपविण्यात आले असल्याने त्यांचेकडून प्राप्त होणाऱ्या व्हिडीओ चित्रीकरणाचे सी.डी. व ओळखपत्राचे कामकाज इत्यादिवर प्राधिकरणाचे वतीने सहकार कक्षाचे नियंत्रण राहिल.
- ७) पात्र झोपडीधारकांचे फोटो काढून ओळखपत्र तयार करण्याचे काम सध्या मे.श्रध्दा सबुरी कन्सलटंट्स,बांद्रा-पूर्व,मुंबई-५९ यांचेकडून करण्यात येत असल्याने त्यांना संस्था/विकाराक यांचेकडून प्रति ओळखपत्रामागे मिळणारे रुपये ५०/- यामधून प्राधिकरणाचा प्रशासकीय खर्च म्हणून रुपये १५/- मे.श्रध्दा सबुरी कन्सलटंट्स यांनी प्राधिकरणाकडे धनादेशाने जमा करावेत.
- ८) ज्या पात्र झोपडीधारकांना सदनिकांचे/गाळयांचे वितरण करण्यात आले आहे अशा सर्व पात्र झोपडीधारक पती/पत्नी यांचा एकत्रित फोटो काढून त्यांना ओळखपत्र निर्गमित करावयाचे आहेत.

वरील प्रमाणे परिपत्रकीय सूचनांची अंमलबजावणी सहकार कक्षाकडून करण्यात यावी व सदर बाबतची नोंद प्राधिकरणातील सर्व संबंधित विभागानी घ्यावी अशा सूचना देण्यात येत आहे.



मुख्य कार्यकारी अधिकारी,
झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, मुंबई.

SLUM REHABILITATION AUTHORITY

No. : SRA/ENG/

Date : 10-11-2009

Circular No. 103

Sub : Working out of equivalent tenements of commercial slum structures in S.R. Schemes.

In S.R. Schemes where residential tenements are rehabilitated the commercial tenements are also considered for rehabilitation. As per the provision of 3.12 & 3.13 of Appendix-IV of Reg. 33 (10) of DCR 1991, it is mentioned that "the minimum tenement density shall have to be achieved to 500 tenements per hectare and all non-residential tenements built up area shall have to be included in the computation of minimum density but on the scale of 20.90 sq.mt. of carpet area being one tenement".

As per Govt. Notification u/No. TPB-4308/1270/CR-175/ 08/UD-11 dtd. 16-4-2008, the carpet area of residential tenements has increased to 20.90 sq.mt. to 25.00 sq.mt.

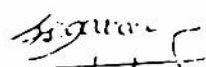
In the S.R. Schemes where 25.00 sq.mt. rehab tenement area is considered, the equivalent tenements for commercial tenements shall be worked out as illustrated below.

- Existing eligible tenements as per Annexure-II - Res-65, Comm-6, R/C-7. Total t/s. on site = 78 nos.
- Net Plot Area - 2050 sq.mt.
- Existing tenement density = 380.48/hectare

Annexure-II No.	Existing area approved in Annexure-II (sq.mt.)	Area considered by SRA (sq.mt.)	Equivalent commercial t/s.
1	5.57	5.57	96.54/25.00 = 3.86 Say 4 nos.
2	20.90	20.90	
3	60.85	20.90	
4	125.90	20.90	
5	85.90	20.90	
6	7.37	7.37	
TOTAL	306.49	96.54	

- Existing tenants = 76 nos. (R-65, Equiv. Comm-4, R/C-7)
- T/s. required as per 500 t/hectare = 103 nos.
- PAP generated = 27 nos.
- Total t/s. constructed on site = 105 nos. (R-65, C-6, R/C-7, PAP-27)
- T/s. density achieved = 512 t/hectare

All engineering staff shall follow the above guidelines as policy for working out the equivalent commercial tenements in S.R. Schemes.


15/12/2019
Dy.Ch.Eng. (SRA)

Copy to :

Secretary (SRA)

Dy. Collector (SRA)

A.R.S. (SRA)

F.C. (SRA)

E.E. (SRA)-

A.E. (SRA)-

S.E. (SRA)-

P.A. to C.E.O. (SRA)

A.O. (SRA)

I.T. (S.R.A.)

SLUM REHABILITATION AUTHORITY

No. : SRA/ENG/7313/Gen

Date : 10-11-2009

Circular No. 104

C I R C U L A R

- Sub : a) Parking requirement for S.R. Scheme submitted prior to 12-8-2009.
b) Regularisation of Transit Camp.
c) Security Deposit for basement proposed for storage in S.R. Scheme.
d) Submission of separate P.R. Card in words.

C.E.O. (SRA) after careful consideration has approved the following guidelines for approval of S.R. Schemes.

- a) **Parking requirement for S.R. Scheme submitted prior to 12-8-09.**

In the S.R. Schemes submitted prior to 12-8-2009, the parking requirements shall be insisted as per the provision of Clause 36 (2) Table 15 of DCR 1991 as per the provisions approved under Notification TPB.4387/716/UD-11 (RDP) Dated 12th June 1990.

However, in respect of the proposals submitted after 12/8/2009, the parking requirements shall be insisted as per the modified Clause 36 (2) Table 15 of DCR 1991 approved under Notification u/No. TPB/4308/507/CR-76/08/UD-11 dtd. 12-8-09.

- b) **Regularization of works which are allowed free of F.S.I.**

In S.R scheme the penalty for work which are allowed free of F.S.I as per various provision of D.C. Regulation 1991 and carried out without approval / commencement certificate shall be recovered as per following guidelines.

- i) Transit camp, foundation work of bldg., staircase room, lift machine room, overhead tank, swimming pool and electric sub station, etc. is to be charged @ 4% of ready reckoner, subject to minimum of Rs. 20,000/- on similar guidelines adopted by MCGM vide Circular u/No. CHE/DP/493/GEN dtd. 6-6-08.
- ii) Basement, stilt, podium, staircase, lift area and refuge area etc. is to be charged on similar guidelines adopted by MCGM vide Circular issued u/No. CHE/77/DPC/ GEN dtd. 7-6-2004.
- iii) The penalties of regularization for commercial users will be double that of residential users and for industrial users it will be 1.5 times that of residential users.

c) Security Deposit for basement proposed for storage.

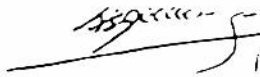
Security deposit for Basement area proposed for Storage shall be insisted @ 10% of Normal deposit . i.e.

Basement deposit in S.R. Scheme = Carpet area of basement in sq.m X 25% of Ready Reckoner rate as per main user X 10%

d) Submission of separate P.R. Card in words.

- i) While submission of the proposal if the area in the P.R. Card of CTS nos. are not in words, the permissible limit while approving the plans shall be restricted maximum to 75% of total BUA permissible insitu. Of the said 75% permissible BUA, initially 100% built up area for rehab building shall be allowed and then only, balance shall be utilized for sale component
- ii) After approval of layout and obtaining demarcation of plot boundary from competent authority with area confirmation by Architect/developer, the approval of plans shall be extended upto 90% of total BUA.
- iii) After submission of separate P.R. Card in words as per the layout for the sub divided plot, the approval of plans shall be considered for 100% of total BUA.

The orders issued under this Circular shall be scrupulously observed.
This Circular is made effective from the date of issue.


Dy.Ch.Eng.(S.R.A.)

Copy to :

Secretary (SRA)

Dy. Collector (SRA)

A.R.S. (SRA)

F.C. (SRA)

E.E. (SRA)-

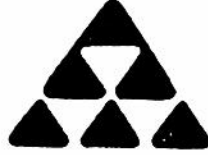
A.E. (SRA)-

S.E. (SRA)-

P.A. to C.E.O. (SRA)

A.O. (SRA)

I.T. (S.R.A.)



झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण

५ वा मजला, गृहनिर्माण भवन,

वांद्रे (पूर्व), मुंबई ४०० ०५१. फॅक्स ९१-२२-२६५९०४८

दुरध्वनी ०२२-२६५ ०५११/०४०५/१८०९/०९९३

Email : info@sra.gov.in

क्र. झोपुप्रा/उजि/कार्या-२/टें/डी-२/परिपत्रक/परि-२ प्रसिध्दी/२००९/२७१३

दिनांक : 11.08.2009

परिपत्रक क्रमांक :- ९०५

विषय :- परिशिष्ट-२ मधील अपात्र झोपडीधारकांनी अपिलीय प्राधिक-याकडे अपील दाखल करण्याची कालमर्यादा निश्चित करणेबाबत.

महाराष्ट्र झोपडपट्टी [सुधारणा निर्मुलण व पुनर्विकास] अधिनियम १९७९ व विकास नियंत्रण

नियमावली ३३(१०) मधील तरतुदीनुसार झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना राबविण्यात येते. झोपडपट्टी पुनर्वसन

योजनेचे परिशिष्ट-२ विविध सक्षम प्राधिका-यांकडून पारित करण्यात येते. सदर परिशिष्ट-२ मधील अपात्र

झोपडीधारकांना पात्रतेच्या अनुषंगाने अपिलीय प्राधिका-याकडे अपील दाखल करण्याबाबतची निश्चित कालमर्यादा

नसल्याने योजनेच्या विविध टप्प्यात तसेच योजना पूर्ण झाल्यानंतर सुध्दा अपात्र झोपडीधारकाकडून अपिलीय

प्राधिका-याकडे अपील दाखल केले जातात ज्यामुळे सदर झोपडीधारक पात्र झाल्यास त्यांचे पुनर्वसनाचा प्रश्न

निर्माण होतो. त्यामुळे अपील दाखल करण्याबाबतची कालमर्यादा निश्चित करणे आवश्यक आहे. अपीलार्थ्या

कालमर्यादेबाबत महाराष्ट्र झोपडपट्टी [सुधारणा निर्मुलण व पुनर्विकास] अधिनियम १९७९ मध्ये तरतुद नसल्याने

भारतीय Indian Limitation Act मधील तरतुदी लागू होतात. वरील सर्व बाबींचा विचार करून खालील प्रमाणे

निर्णय घेण्यात येत आहे.

१. योजनेचे आशयपत्र [Terms of Reference] निर्गमित केल्यानंतर मंजूरित योजना/विकासकालावधी/विकास यांनी योजनेचे आशयपत्र [T.O.] व परिशिष्ट-२ प्रसिध्द करणेबाबत उपजिल्हाधिकारी, झोपुप्रा कक्षाकडून रितसर परवानगी घ्यावी.

२. योजनेचे आशयपत्र, परिशिष्ट-२ विहित पध्दतीने प्रसिध्द केल्यानंतर प्रसिध्दीपासुन एक महिन्याच्या कालावधीत परिशिष्ट-२ मधील अपात्र झोपडीधारकांना त्यांचे पात्रतेबाबत अपिलीय प्राधिका-याकडे ९० दिवसांत अपील करणेबाबत विकासक यांनी कळवावे, व त्याबाबतचा अहवाल उपजिल्हाधिकारी, झोपुप्रा यांचेकडे सादर करावा. त्यानंतर योजनेच्या पुढील टप्प्याच्या मंजूरीसाठी उपजिल्हाधिकारी, झोपुप्रा यांनी नाहरकत प्रमाणपत्र निर्गमित करावे.
३. अपात्र झोपडीधारकांनी अपिलीय प्राधिका-याकडे अपील करण्याचा ९० दिवसाचा कालावधी त्यांना विकासकामार्फत सूचना मिळाल्याचे दिनांकापासुन ग्राह्य धरण्यात येईल.



मुख्य कार्यकारी अधिकारी
झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण

प्रत अग्रेषित :

- १ मा.मुख्य कार्यकारी अधिकारी यांचे स्वीय सहाय्यक./झोपुप्रा.
- २ सचिव/झोपुप्रा यांचे स्वीय सहाय्यक
- ३ वित्त नियंत्रक/झोपुप्रा यांचे स्वीय सहाय्यक
- ४ उपजिल्हाधिकारी/झोपुप्रा
- ५ विधी सल्लागार/झोपुप्रा
- ६ सहाय्यक संचालक. नगर रचना/झोपुप्रा
- ७ उपमुख्य अभियंता/झोपुप्रा
- ८ कार्यकारी अभियंता १, २, ३./झोपुप्रा.
- ९ सहाय्यक निबंधक/झोपुप्रा
- १० माहिती तंत्रज्ञान अधिकारी/झोपुप्रा
- ११ प्रशासकीय अधिकारी /झोपुप्रा
- १२ जनसंपर्क अधिकारी / झोपुप्रा



Slum Rehabilitation Authority

5th Floor, Griha Nirman Bhavan,

Bandra (East), Mumbai 400 051. Fax: 022-26590457

Tel: 022-26590519 / 0405 / 1879 / 0993

E-mail: info@sra.gov.in

No. SRA CTSO Des-1/T-1/Circular Lease 09/2009

Date: 31/12/2009


Circular No. :- 106

**Sub:- Execution of lease deed for rehab & sale component in
SRA Scheme.**

In case of S.R. Scheme on State govt./MHADA/MCGM land, following
condition shall be incorporated in LOI & revised LOI.

- 1) In case of S.R. Scheme on State govt./MHADA/MCGM land, lease
deed for rehab component and sale component shall be executed
before obtaining approval of building plans for last 25% of
permissible BUA insitu in scheme.

This circular will come into force from date of this order.


Chief Executive Officer,
Slum Rehabilitation Authority.

SLUM REHABILITATION AUTHORITY

No. : SRA/ENG/DESK-4/10292/Gen.
Date : **E 5 JAN 2010.**

CIRCULAR No. : 107

As per the provisions of Notification issued by Ministry of Environment & Forest, Govt. of India, dtd. 14-9-2006, prior environmental clearance from the concerned regulatory authority i.e. Central Govt. in the Ministry of Environment & Forest Deptt. is required for matters falling under Category 'A' in the Schedule and at State level the State Environmental Impact Assessment Authority (SEIAA) for matters falling under Category 'B' in the Schedule mentioned in the said notification before any construction work or preparation of land by the Project Management except for securing land.

While scrutinizing the various proposals of SRA, there is doubt in the mind of SRA staff whether NOC/Clearance in view of the said notification under reference is required for the following works :

1. Construction of temporary Transit Camp

As transit camp to be constructed for rehabilitation of existing hutment dwellers is of temporary nature and same is required to be demolished after construction and rehabilitation of eligible slum dwellers in newly constructed permanent rehab building, the NOC

prior clearance from Environmental Impact Assessment Authority of State Govt. of Maharashtra shall not be insisted for construction of temporary transit camps (on site or off site).

2. Demolition of huts

It may be stated that the huts are required to be demolished before construction of new building. Further due to demolition of existing slums/huts, the unhealthy/unhygienic conditions created are improved. Hence, demolition of slums/huts shall not be termed as preparation of land for development. However, if infrastructural work is to be carried out on the plot/land, then prior NOC/clearance from State Environmental Impact Assessment Authority of State Govt. of Maharashtra is required.

3. Prior Clearance from State Environmental Impact Assessment Authority (S.E.I.A.A.) :-

In the provision of Clause 3.17 of Appendix-IV of Reg. 33 (10) of DCR 1991 it is mentioned that After approval in the form of Letter of Intent is given to the Slum Rehabilitation Project, the area may be further sub-divided if necessary to earmark separate plots for the rehab component and the free sale component. The plot area and the built up area in terms of square meters on the said plot shall be separately mentioned in the lease agreements and

Records of Rights'. Further, as per the provision of Clause 3.18 of Appendix-IV of Reg. 33 (10) of DCR 1991, the Settlement Commissioner, Maharashtra State on payment of necessary fees as may be decided by the Govt. ensure that the City Survey Sheet and property cards are corrected accordingly and fresh property cards are opened for each of the plots i.e. Rehab component & Sale component giving details regarding the area of plots and total area of the floors of built up property and TDR given that is FSI used on that plot.

It gives clear provision to carve out rehab plots and sale plots to be developed separately in respect of approved S.R. Scheme as per the Letter of Intent issued by this Authority. If separate layout is approved after approval of Letter of Intent in the scheme and entity of rehab and sale plot is well-defined after taking approval of subdivision/plot area confirmation from C.T.S.O. (SRA), the development of the S.R. Scheme can be categorized as rehab building project and sale building project.

As per the list of project table, 8 (a) Category 'B' of MOEF Notification dt. 14-9-2006, where the building and construction projects having construction area/activity area equal to or more

than 20000 sq.mt. and less than 150000 sq.mt., the prior clearance of S.E.I.A.A. is required.

After careful consideration of above facts and in the interest of speedier disposal of S.R. Schemes and to achieve target of slum free Mumbai as envisaged by Ministry of Housing & Urban Poverty Alleviation, it is directed to observe the following guidelines.

1. In the Letter of Intent, the scheme parameters shall be approved thereby specifying the built up area of rehab plot and sale plot separately.
2. The layout shall be insisted for separation of rehab plot and sale plot.
3. The sub-division/plot area confirmation of rehab plot and sale plot shall be obtained from C.T.S.O. (SRA).
4. In case the covered construction area/activity area is equal to or more than 20000 sq.mt. in individual plot i.e. rehab or sale component, the prior clearance from S.E.I.A.A. shall be insisted before approving the plinth C.C. of the building.

In case of Composite Bldg./Bldgs. having built up area equal to or more than 20000 sq.mt., the prior clearance

from S.E.I.A.A. shall be insisted before approving the
plinth C.C. of the building.

The concerned Engineering staff shall implement the above
guidelines as a policy with immediate effect.



Chief Executive Officer
Slum Rehabilitation Authority

Copy to :-

- 1) P.A. to CEO(SRA).
- 2) Secretary (SRA).
- 3) Admn. Officer.
- 4) Dy. Collector (SRA).
- 5) Asstt. Registrar (SRA).
- 6) Legal Asstt. (SRA).
- 7) Dy. Ch. E. (SRA).
- 8) E. E. (SRA) I/II/III.

SLUM REHABILITATION AUTHORITY

№: SRA/ENG/CGO/829/Gen.

Date : 22 JAN 2010

CIRCULAR NO. 108

Sub : Defect liability period for rehabilitation buildings being constructed under provision of DCR 33 (10).

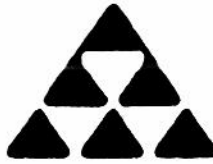
In order to ensure the quality control of the proposed rehab buildings in S.R. Schemes and to attend further repairs/maintenance after occupation, it is necessary to fix a defect liability period for the rehab buildings.

In S.R. Schemes being implemented under the provisions of Clause 3.11 read with 3.5 & 3.19 of Appendix-IV of Reg. 33 (10) of DCR 1991, 2% TDR is being withheld for the period of 2 years from the date of occupation and it is responsibility of developers to ensure the repairs/rectification to the rehab buildings during this period, as per tripartite agreement. However, the Engg. Staff is hereby directed to incorporate necessary condition in LOI stating that the defect liability period for rehab building will be 3 years and for any repairs/rectification required during this period will be the liability of the developer for which the bank guarantee and deposits of the developer shall be withheld with SRA. This will be applicable for all S.R. Schemes henceforth.

This order shall take immediate effect.

Summe

Chief Executive Officer
Slum Rehabilitation Authority



Slum Rehabilitation Authority

5th Floor, Griha Nirman Bhavan,

Bandra (East), Mumbai 400 051. Fax: 022-26590457

Tel: 022-26590519 / 0405 / 1879 / 0993

E-mail: info@sra.gov.in

No. SRA/CTSO/Desk-1/T-1/circular/Demarcation/2010/ 36

Date --

16 FEB 2010

Circular No -- 109

Sub :- Plot Area demarcation of SRA Scheme

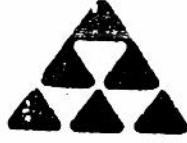
It is therefore to rectify following in LOI condition for demarcation of plot.

That this Letter of Intent is issued on the basis of plot area certified by the Architect and the Annexure- II issued by Competent Authority and other relevant documents. In the event of change of any of the above parameters, during actual site survey by the City Survey Office, SRA, than sale area consumed on the plot will be adjusted accordingly so as to keep total consumption of T.S.I. on the plot within 3.00.

This circular will come into force from date of this order.

Chief Executive Officer,
Slum Rehabilitation Authority

- 1) PA to CEO, SRA.
- 2) PA to Secretary, SRA.
- 3) PA to FC, SRA.
- 4) Dy. Chief Eng., SRA.
- 5) Executive Eng. I, SRA.
- 6) Executive Eng. II, SRA.
- 7) Executive Eng. III, SRA.
- 8) Town Planning, SRA.
- 9) Dy. Collector SRA.
- 10) Assistant Registrar, SRA.
- 11) Administration officer, SRA.
- 12) PRO



झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण

५ वा मजला, गृहनिर्माण भवन,

वांद्रे (पूर्व), मुंबई - ५१. फॅक्स : ९१-२२-२६५९०४५७

दूरध्वनी : ०२२-२६५९०५१९/०४०५/१८७९/०९९३

Email : info@sra.gov.in

क्र. झोपुप्रा/प्रशा/कार्या-१/टे-२/२५५/१०

दिनांक:- 9 MAR 2010

परिपत्रक क्र. ५९०

विषय:- माहितीचा अधिकार २००५ अंतर्गत फी जमा करण्याची कार्यपद्धती.

माहितीचा अधिकार अधिनियम, २००५ अंतर्गत पुरविण्यात आलेल्या माहितीचे शुल्क जमा करण्याच्या सद्याच्या पद्धतीप्रमाणे प्रत्येक अर्जदारास अधिकाधिक शाखेकडून चलन दिल्यानंतर ते चलनाद्वारे बँकेत रक्कम जमा केल्यानंतर अर्जदारांना माहितीच्या प्रती पुरविण्यात येतात. प्राधिकाणाच्या कार्यालयात माहितीच्या अधिकाराखाली मोठ्या प्रमाणात अर्ज प्राप्त होत असल्याने अशा प्रत्येक अर्जदारासाठी चलन तयार करण्यात कार्यालयातील संबंधित कर्मचा-याचा वेळ जातो तसेच चलन तयार करून घेऊन शुल्क चलनाने बँकेत जमा करण्यात अर्जदार नाखुश असतात. यास्तव या पद्धतीचा पुनर्विचार केला असता माहितीच्या अधिकाराखाली भरावयाचे शुल्क अथवा अन्य किरकोळ जमा करावयाच्या रक्कमेसाठी प्रत्येक अर्जदारानिहाय चलन तयार करण्याची आवश्यकता नसल्याचे आढळून आले असून त्यासाठी खालील प्रमाणे कार्यपद्धती निश्चित करण्यात येत आहे.

१. माहितीच्या अधिकाराखालील पुरविण्यात आलेल्या माहितीचे शुल्क जमा केल्यानंतर लेखा शाखेकडून अर्जदारास विहित नमुन्यात पावती देण्यात येईल.
२. एका दिवसामध्ये वरोदा (१) नुसार जमा झालेल्या शुल्काचा सर्व रक्कम दुस-या दिवशी एकाच चलनाद्वारे लेखा शाखा बँकेत जमा करील.
३. ज्या चलनाने शुल्काची रक्कम बँकेत जमा करण्यात आली त्याच्या पावत्या क्रमांक चलन क्रमांक, दिनांक व एकूण जमा रक्कम अर्जदारास दिलेल्या पावत्यांचे स्थळ प्रतीच्या शेवटच्या पावतीवर नोंदविण्यात यावा व त्यावर लेखा अधिकारी / सहा. लेखा अधिकारी यांनी स्वाक्षरी करावी.
४. ज्या अर्जदाराने शुल्क जमा केला आहे त्याच्या नावांसह नोंद कॅशबुक मध्ये करण्यात येईल.
५. माहितीच्या अधिकाराखालील माहितीचे शुल्क सकाळी ११ ते दुपारी ३.०० वाजेपर्यंत लेखा शाखेत स्विकारले जाईल. याबाबत संबंधित राज्य जन माहिती अधिकारी अर्जदारांना पाठविण्याच्या पत्रात तसा उल्लेख करतील.

हे परिपत्रक मा. मुख्य कार्यकारी अधिकारी यांच्या मान्यतेने निर्गमित करण्यात येत आहे.

(अ.म. वझारकर)

सचिव

झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण

८.३.१०

प्रतिलिपी

१. मा. मुख्य कार्यकारी अधिकारी यांचे स्वीय सहाय्यक
२. मा. सचिव यांचे स्वीय सहाय्यक

३. वित्त नियंत्रक यांचे स्वीय सहाय्यक
४. अपिलीय अधिकारी, माहितीचा अधिकार
५. राज्य जन माहिती अधिकारी
६. सहा. राज्य जन माहिती अधिकारी
७. उपमुख्य अभियंता, झोपुप्रा
८. लेखा अधिकारी
९. मुख्य लिपीक, अभियांत्रिकी शाखा
१०. माहितीचा अधिकार कक्ष

SLUM REHABILITATION AUTHORITY

Circular No. 111

No.SRA/ENG/Desk-4)584/T.3

Date :- 27 APR 2010

In view of the minutes of 22nd meeting of the State Level Expert Appraisal Committee held on 30/01/2010, the Circular No.107 issued u/no. SRA/ENG/DESK-4/10292/Gen. on 05/01/2010 regarding the NOC/Clearance from State Level Expert Appraisal Committee is hereby withdrawn.

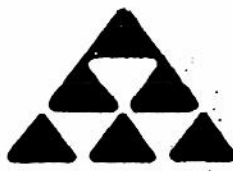
The concerned Engineering staff shall implement the above guidelines/circular with immediate effect.



Chief Executive Officer
Slum Rehabilitation Authority

Copy to :-

- 1) P.A. to CEO(SRA)
- 2) Secretary (SRA)
- 3) Admn. Officer (SRA)
- 4) Dy. Collector (SRA)
- 5) Asstt. Registrar (SRA)
- 6) Legal Asstt (SRA)
- 7) Dy.Ch.E. (SRA)
- 8) Ex.Eng (SRA) I/II/III



Slum Rehabilitation Authority

5th Floor, Griha Nirman Bhavan,

Bandra (East), Mumbai 400 051. Fax : 022-26590457

Tel: 022-26590519 / 0405 / 1879 / 0993

E-mail: info@sra.gov.in

No. SRA/CTSO/Desk-1/T-S1/Circular/Conveyance/2010/

Date :- 10/05/2010

Circular No. :- 112

**Sub:-Execution of Conveyance Deed for Rehab, Sale &
Composite component in SRA Scheme on Private Land.**

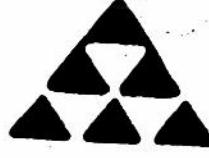
In case of S.R. Scheme on Private Land, following new condition shall be incorporated in LOI & revise LOI.

- 1) In case of S.R. Scheme on private land Conveyance Deed for rehab component and sale component or composite component shall be executed before obtaining occupation certificate respectively.

This circular will come into force from date of this order.

**Chief Executive Officer,
Slum Rehabilitation Authority.**

- CC : 1) P.A. to CEO, SRA.
2) P.A. to Secretary SRA.
3) P.A. to FC SRA.
4) Dy. Chief Eng. SRA.
5) Executive Eng. I, SRA.
6) Executive Eng. II, SRA.
7) Executive Eng. III, SRA.
8) Town Planning, SRA.
9) Dy. Collector SRA.
10) Assistant Registrar, SRA.
11) Administration officer, SRA.
12) PRO
13) L. A.



झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण

५ वा मजला, गृहनिर्माण भवन,

वांद्रे (पूर्व), मुंबई - ५१. फॅक्स : ११-२२-२६५९०४५७

दूरध्वनी : ०२२-२६५९०५११/०४०५/१८७९/०९९३

Email : info@sra.gov.in

क्र. झोपुप्राविनि/कार्यासन-१/टेबलएफ-१/३०४३

दि. 19 JUL 2010

परिपत्रक क्र. : १९९४

विषय :- सार्वजनिक मालकीच्या जमिनीवरील झोपड्यांचा पुनर्विकास करतांना खाजगी विकासकांकडून अधिमूल्य (प्रिमियम) आकारणी करण्याबाबत.

- संदर्भ : १. शासन निर्णय, गृहनिर्माण विभाग समक्रमांक, दिनांक २६.५.२००९.
२. शारान आदेश, नगर विकास विभाग क्र. टीपीबी-४३०८/८९७/प्र.क्र. १४५/०८/नवि-११, दि. १६.४.२००८
३. झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाचे क्र. एसआरए/इएनजी/३३४६, दि. १२.६.२००८ चे परिपत्रक क्र. ८५.
४. शासन निर्णय, गृहनिर्माण विभाग क्रमांक: झोपुयो-२००८/प्र.क्र. २३६/झोपसू-१, दि. २.७.२०१०.

झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाच्या संदर्भीत अनु.क्र. ३ येथील परिपत्रक क्र. ८५, दि. १२.६.२००८ अन्वये सार्वजनिक मालकीच्या जमिनीवरील झोपडपट्ट्यांचा पुनर्विकास खाजगी विकासकांकडून करतांना अधिमूल्य आकारणी व वसूलीबाबत आदेश निर्गमित करण्यात आले आहेत.

संदर्भीत अनु.क्र. ४ येथील शासन निर्णय, दि. २.७.२०१० अन्वये अधिमूल्य आकारणी व वसूलीबाबत शासनाने मार्गदर्शक तत्वे विहित केली आहेत. त्यास अनुसरून संदर्भीत अनु.क्र. ३ येथील परिपत्रक क्र. ८५, दि. १२.६.२००८ मध्ये खालील प्रमाणे बदल करण्यात येत आहे.

- १) खाजगी विकासक / सहकारी संस्थांकडून / शासकीय-निम्नशासकीय / शासकीय उपक्रम अथवा रथानिक संस्था यांच्या जमिनीवरील झोपडपट्ट्यांचा पुनर्विकास करतांना शासन आदेश, नगर विकास विभाग, क्र. टीपीबी-४३०८/८९७/प्र.क्र. ४५/०८/नवि-११, दि. १६.४.२००८ च्या सोबतच्या परिशिष्टा मधील परिच्छेद क्र. ३ च्या तरतूदीप्रमाणे अधिमूल्य आकारणी २५% रेडीरेकनरच्या दराप्रमाणे करण्यात यावी.
- २) खाजगी विकासकांकडून वसूली करावयाच्या अधिमूल्याबाबत खालील टप्पे व दर विहित करण्यात येत आहेत:

क्र.	टप्पा	दर
	योजनेचे आशय पत्र (LOI) मंजूरीनंतर तथापि निर्गमित करण्यापूर्वी	अधिमुल्य रक्कमेच्या १५%
	पुनर्वसित इमारतीचे देकारपत्र (IOA of Rehab. Bldg.) निर्गमित करण्यापूर्वी	अधिमुल्य रक्कमेच्या २५ %
	खुल्या बाजारात विक्रीयोग्य इमारतीचे काम सुरु करण्याच्या प्रमाणपत्र (Commencement Certificate of sale bldg.) निर्गमित करण्यापूर्वी	अधिमुल्य रक्कमेच्या ६० %
म).	खुल्या बाजारात विक्रीच्या एकापेक्षा अधिक इमारती असतील अशा वेळी पहिल्या विक्रीच्या इमारतीचे काम सुरु करण्याचे प्रमाणपत्र निर्गमित करण्यापूर्वी	६०% अधिमुल्य रक्कमेच्या ५०%
न).	खुल्या बाजारात विक्रीच्या एकापेक्षा अधिक इमारती असतील त्यानंतर प्रत्येक इमारतीवर समप्रमाणात अधिमुल्ये आकारणी करण्यात येईल. अशा वेळी दुस-या विक्रीच्या इमारतीचे काम सुरु करण्याचे प्रमाणपत्र निर्गमित करण्यापूर्वी.	६०% अधिमुल्य रक्कमेच्या उर्वरीत ५०% रक्कमेच्या प्रत्येक इमारतीच्या समप्रमाणात.

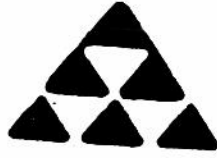
उपरोक्त अधिमुल्य भरणेस खाजगी विकासकांकडून सुट मिळण्याबाबत विनंती प्राप्त झाल्यास त्यांना मुल्यांच्या प्रचलित टप्पाच्या देय कालावधीनंतर फरकाच्या कालावधीसाठी प्राईम लेंडींग दरानुसार व्याजाची गरणी व वसुली करण्यात यावी.

सदरील आदेश हे दि. २.७.२०१० पासून अंमलात येत आहेत.



(एस. एस. झेंडे)
मुख्य कार्यकारी अधिकारी

१. मुख्य कार्यकारी अधिकारी यांचे स्वीय सहाय्यक.
२. मा. विशेष कार्य अधिकारी/घापुर यांचे स्वीय सहाय्यक.
३. सचिव यांचे स्वीय सहाय्यक.
४. वित्त नियंत्रक यांचे स्वीय सहाय्यक.
५. लेखा शाखा.
६. उप मुख्य अभियंता/कार्यकारी अभियंता-१, २, ३/अभियांत्रिकी शाखा.
७. विधी सल्लागार.
८. सहाय्यक संचालक, नगररचना.
९. उप जिल्हाधिकारी
१०. विशेष भुसंपादन अधिकारी/घापुर
११. समाज विकास अधिकारी
१२. सहाय्यक निबंधक
१३. जनसंपर्क व प्रशासकीय अधिकारी.
१४. जनसंपर्क व प्रशासकीय अधिकारी/घापुर
१५. माहिती व तंत्रज्ञान विभाग
१६. प्रशासन निवडनस्ती.



झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण

५ वा मजला, गृहनिर्माण भवन,

वांद्रे (पूर्व), मुंबई - ५१. फॅक्स : ९१-२२-२६५९०४५७

दूरध्वनी : ०२२-२६५९०५१९/०४०५/१८७९/०९९३

Email : info@sra.gov.in

क. झोपुप्रा/विनि/कार्यासन-१/टेबल/एफ-१/३०७३

दि. 21 JUL 2010

परिपत्रक क्र. ११५

विषय:- झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाकडे विकासकाकडून जमा होणाऱ्या
रु.२०,०००/- प्रती सदनिका या रकमेच्या वापराच्या नियोजनाबाबत.
वाचा:- झो.पु.प्रा.परिपत्रक क्र.२३- एस.आर.ए./एफ.सी./परि.३/२२४१/९८,
दि.२०.१०.१९९८

सुधारित विकास नियंत्रण नियमावली ३३ (१०) च्या परिशिष्ट IV मधील कलम १.१ नुसार
झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेतील पुनर्वसन सदनिका, बालवाडी, समाज मंदिर यामागे प्रत्येकी रु.२०,०००/-
याप्रमाणे, योजनेचा विकासक, या योजनेतील इमारतीचा राहण्याचा दाखला घेण्यापूर्वी प्राधिकरणाकडे
संपूर्ण रक्कम भरणा करीत असतात. संबंधित योजनेतील मूळ झोपडपट्टीवासीयांची सहकारी गृहनिर्माण
संस्था स्थापन झाल्यावर त्या संस्थेमार्फत, उपरोक्त प्राप्त झालेल्या रकमेवरिल व्याजातून सर्व पुनर्वसन
सदनिकांच्या देखभालीच्या खर्चाचा/कराचा बोजा भागविण्यासाठी या रकमेच्या नियोजनाबाबत सुचना
प्रसारित करण्यात आल्या आहेत.

झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेचा विकासक, या योजनेतील इमारतीचा राहण्याचा दाखला
घेण्यापूर्वी प्राधिकरणाकडे संपूर्ण रक्कम भरणा करीत असल्याने व योजनेतील मूळ झोपडपट्टीवासीयांची
सहकारी गृहनिर्माण संस्था स्थापन झाल्यावर त्या संस्थेस व सभासदांस सदनिकांचा ताबा देण्यात येत
असल्याने देखभाल ठेव रकमेवरील व्याज हे योजनेतील इमारतीचा राहण्याचा दाखला दिनांकापासून
गृहनिर्माण संस्थेस देय राहिल तसेच योजनेतील इमारतीचा राहण्याचा दाखला दिला नसल्यास देखभाल ठेव
रकमेवरील व्याज गृहनिर्माण संस्थेस अनुज्ञेय राहणार नाही.

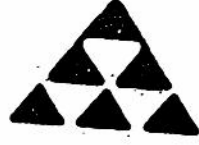
(एस.एस.झेंडे)

मुख्य कार्यकारी अधिकारी
झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण

प्रति,

१. मुख्य कार्यकारी अधिकारी यांचे स्वीय सहाय्यक.
२. मा. विशेष कार्य अधिकारी/धापुप्र यांचे स्वीय सहाय्यक.
३. सचिव यांचे स्वीय सहाय्यक.

- . वित्त नियंत्रक यांचे स्वीय सहाय्यक.
- . लेखा शाखा.
- . उप मुख्य अभियंता/कार्यकारी अभियंता-१, २, ३/अभियांत्रिकी शाखा.
- . विधी सल्लागार.
- . उप जिल्हाधिकारी
- . जनसंपर्क व प्रशासकीय अधिकारी.
- o. जनसंपर्क व प्रशासकीय अधिकारी/घाणुप्र
- १. प्रशासन निवडनस्ती.



झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण

प्रशासकीय इमारत, अनंत काणेकर मार्ग,

वांद्रे (पूर्व), मुंबई - ४०० ०५१

Email : info@sra.gov.in

क्र. झोपुप्रा/उजि/कार्या-२/टे/डी-२/२०१०/ २४३१

11- OCT 2010

परिपत्रक :- ११६

विषय :- झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेचे परिशिष्ट-२ पारित करणेबाबतचा कालावधी निश्चित करणेबाबत.

झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाकडे प्रलंबित असलेल्या योजनांचा आढावा घेतला असता विविध सक्षम प्राधिका-यांकडे ५०० प्रकरणे परिशिष्ट-२ पारित करणेकरीता प्रलंबित असून त्यापैकी २७० प्रकरणे २००३ ते २००८ च्या कालावधीतील असल्याचे दिसून आले. सदरचे परिशिष्ट-२ प्रलंबित असल्याबाबत सक्षम प्राधिकारी यांचेकडे विचारणा केली असता संबंधित संस्था/विकासक/वास्तुविशारद यांचेकडून वेळोवेळी सुचना देऊन सुध्दा पात्रतेबाबतचे पुरावे सक्षम प्राधिका-यांकडे सादर न केल्याने परिशिष्ट-२ पारित करण्यास विलंब होत असल्याचे निदर्शनास आणून दिले यावरून योजना दाखल झाल्यानंतर व संबंधित संस्था/विकासक/वास्तुविशारद यांचेकडून परिशिष्ट-२ पारित करण्याच्या अनुषंगाने आवश्यक तो प्रतिसाद मिळत नसल्याचे विसून आले.

योजना लवकरात लवकर कार्यान्वीत होण्याच्या दृष्टीने परिशिष्ट-२ पारित होणे आवश्यक आहे. त्यामुळे संस्था/विकासक/वास्तुविशारद यांना परिशिष्ट-२ पारित करण्याच्या अनुषंगाने निश्चित स्वरूपाची जबाबदारी देणे आवश्यक वाटत असल्याने महाराष्ट्र शासन, गृहनिर्माण व विशेष सहाय्य विभाग, शासन निर्णय क्र. झोपुयो१०९७/प्रक्र.४५१५/झोपुसू-१, दि. १४/०५/१९९८ मधील अनुक्रमांक ५ अन्वये प्रदान केलेल्या अधिकाऱ्यांमध्ये मी खालील प्रमाणे कालावधी निश्चित करित आहे.

१. झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेचा परिशिष्ट-२ पारित करण्याबाबत प्रस्ताव सक्षम प्राधिका-यांकडे प्राप्त झाल्यानंतर संबंधित संस्था/विकासक/वास्तुविशारद यांनी १ महिन्याच्या कालावधीत पात्रतेबाबतची व अन्य आवश्यक ती कागदपत्रे संबंधित सक्षम प्राधिका-यांकडे दाखल करून खालील नमुद कालावधीमध्ये परिशिष्ट-२ सक्षम प्राधिकारी यांचे कार्यालयाकडून प्रमाणित करून घेऊन झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाकडे सादर करणेची कार्यवाही करावी.

अनु. क्र.	झोपड्यांची संख्या	परिशिष्ट - २ पारित करण्याबाबतचा कालावधी
१	० ते ५००	४ महिने
२	५०० ते १०००	६ महिने
३	१००० व त्यावरील	८ महिने

२. यामध्ये विलंब झाल्यास संबंधित संस्था/विकासक/वास्तुविशारद यांनी सबळ कारणासह मुख्य कार्यकारी अधिकारी, झोपुप्रा यांचेकडून मुदतवाढीसाठी मान्यता घ्यावी.
३. सदयस्थितीत प्रलंबित परिशिष्ट-२ च्या प्रस्तावामध्ये संस्था/विकासक/वास्तुविशारद यांनी एक माहिन्यात सक्षम प्राधिकारी यांचेकडे कागदपत्रांची पूर्तता करावी व पुढील सहा माहिन्यांत परिशिष्ट-२ दाखला सक्षम प्राधिकारी यांचेकडे प्रमाणित करण्याची कार्यवाही करण्यात यावी.
४. परिशिष्ट-२ पारित करून घेण्याबाबतची जबाबदारी संबंधित संस्था/विकासक/ वास्तुविशारद यांची राहिल.



मुख्य कार्यकारी अधिकारी
झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण.



झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण

प्रशासकीय इमारत, अनंत काणेकर मार्ग,
वांद्रे (पूर्व), मुंबई - ४०० ०५१
Email : info@sra.gov.in

क्र. झोपुप्रा/उजि/कार्या-२/टे/डी-२/२०१०/ 2432

1 - OCT 2010

परिपत्रक :-

११७

विषय :- परिशिष्ट-२ पारित करणेची कालमर्यादा निश्चित करणेबाबत.

झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाकडे प्रलंबित असलेल्या योजनांचा आढावा घेतला असता विविध सक्षम प्राधिका-यांकडे ५०० प्रकरणे परिशिष्ट-२ पारित करणेकरीता प्रलंबित असून त्यापैकी २७० प्रकरणे २००३ ते २००८ च्या कालावधीतील असल्याचे दिसून आले.

तरी झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना जलदगतीने पूर्ण करणेसाठी योजना लवकरात लवकर कार्यान्वीत होण्याच्या दृष्टीने परिशिष्ट-२ पारित होणे आवश्यक आहे. त्या अनुषंगाने महाराष्ट्र शासन, गृहनिर्माण व विशेष सहाय्य विभाग, शासन निर्णय क्र. झोपुयो१०९७/प्रक्र.४५१५/झोपुसू-१, दि. १४/०५/१९९८ मधील क्र. ५ अन्वये प्रदान केलेल्या अधिकारान्वये मी खालील प्रमाणे कालावधी निश्चित करित आहे.

अनु. क्र.	झोपडयांची संख्या	परिशिष्ट - २ पारित करण्याबाबतचा कालावधी
१	० ते ५००	४ महिने
२	५०० ते १०००	६ महिने
३	१००० व त्यावरील	८ महिने

उपरोक्त कालावधीनुसार संबंधित सक्षम प्राधिकारी यांनी त्यांचे कार्यालयाकडील प्रलंबित परिशिष्ट-२ पारित करण्याची कार्यवाही पूर्ण करून प्राधिकरणाकडे परिशिष्ट-२ पाठविणेचे यावे. उपरोक्त कालावधी नुसार परिशिष्ट-२ पारित न केल्यास नियमानुसार कार्यवाही करण्याबाबतचा प्रस्ताव शासनास सादर करण्यात येईल याची नोंद घ्यावी.

मुख्य कार्यकारी अधिकारी
झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण.

प्रत :-

माहिती व उचित कार्यवाहीसाठी:-

✓ १. मुख्य अधिकारी, मुंबई मंडळ, म्हाडा, मुंबई.

२. अप्पर जिल्हाधिकारी [अति/निष्का], पश्चिम उपनगरे/पूर्व उपनगरे/मुंबई शहर.
३. उपजिल्हाधिकारी [अति/निष्का], बांद्रा/अंधेरी/बोरीवली /मालाड/ धारावी/कुलाबा /चेबूर/भांडूप/ घाटकोपर / मुलुंड.
४. सर्व सहाय्यक महापालिक आयुक्त बृहन्मुंबई महानगर पालिका.



महाराष्ट्र शासन, अन्न व आपूर्ति विभाग,
वा. (पु.व.), मुंबई - ४०० ०५१
Email : info@msa.gov.in

परिपत्रक :- ११८

क्र. झोपडा/उजि/कार्या-२/टे/डी-२/परिपत्रक/भुसंपादन/२०१०/२८२)
दिनांक :- 13.6 OCT 2010

विषय :- झोपडपट्टी पुनर्वसन क्षेत्र घोषित करणेबाबत.

महाराष्ट्र झोपडपट्टी [सुधारणा निर्मुलन व पुनर्वसन] अधिनियम
१९७१, मधील ३[क][१] अन्वये झोपडपट्टी पुनर्वसन क्षेत्र
म्हणून घोषित करणेबाबत.

महाराष्ट्र झोपडपट्टी [सुधारणा निर्मुलन व पुनर्वसन] अधिनियम १९७१, मधील ३[क][१] अन्वये झोपडपट्टी
पुनर्वसन क्षेत्र म्हणून घोषित करणेबाबत उपरोक्त कार्यपद्धतीत सुसुत्रता आणणेकरीता सदर प्रकरणी खालील प्रमाणे कार्यवाही
करणयात येईल.

१. संस्था/जमिन मालक यांनी कलम ३[क][१] अन्वये झोपडपट्टी पुनर्वसन क्षेत्र घोषित करण्याच्या अनुषंगाने
सादर करावयाचा प्रस्ताव हा दोन प्रतिमध्ये प्राधिकरणाकडे सादर करावा त्यावर उपजिल्हाधिकारी कक्षाकडून
कार्यवाही करावी. सोबत अर्जाचा नमुद जोडलेला आहे. सदर प्रस्तावासोबत खालील नमुद कागदपत्रे अर्जदारांना
जोडणे आवश्यक आहे.

अ] ७/१२ उतारा व मालमत्ता पत्रकाची मुळ/प्रमाणित प्रत.

ब] संस्थेतील झोपडीधारकांची यादी व झोपडीस्थित नकाशा | संस्थेचे अध्यक्ष/मुख्य प्रवर्तक/सचिव यांचे स्वाक्षरीने |

क] संस्थेने पारित केलेल्या सर्वसाधारण सभेच्या सर्वसाधारण ठरावाच्या इतीवृत्तांताची प्रत.

ड] जमिन मालकाचे संमतीपत्र/ संस्थेची जागा मुळ मालकाकडून विकासकाने विकत घेतली असल्यास
त्याबाबतचे नोंदनिवृत्त दस्तावेज.

इ] नगर भुमापन नकाशा.

फ] विकास आराखडा अभिप्राय. [D. P. Remarks]

ग] या व्यतीरिक्त प्राधिकरणाने प्रकरणी मागणी केलेली इतर कागदपत्र सोबत सादर करावीत.

२. वरील प्रमाणे प्रस्ताव प्राप्त झाल्यानंतर उपजिल्हाधिकारी, झोपुप्रा कक्षाने सदरच्या प्रस्तावाची आवश्यक अभिलेखाच्या दृष्टीने छाननी करून प्रस्तावाची एक प्रत नगर भुमापन अधिकारी, झोपुप्रा यांना पाठवावी. नगर भुमापन अधिकारी यांनी त्यांचे विभागाकडील परिपत्रक - १, क्र. झोपुप्रा/नभु/कार्या-१/टेंएस-१/४१, दि. १८/०६/२००९ मधील परिच्छेद क्र. ३ नुसार सदर जागेची स्थाननिश्चिती, क्षेत्रनिश्चिती व पंचनामा करून अधिसूचनेच्या मसुदयासह झोपडीस्थित नकाशा प्रमाणित करून मालकी हक्काच्या अभिप्रायासह सविस्तर अहवाल उपजिल्हाधिकारी कक्षास सादर करावा.
३. जमिन मालकाची संमती नसल्यास संबंधित जमिन मालकास नैसर्गिक न्यायतत्त्वानुसार उपजिल्हाधिकारी, झोपुप्रा यांचे स्तरावर सुनावणी देऊन अहवालासह प्रस्ताव मा. सचिव, झोपुप्रा यांना पुढील निर्णयाकरीता सादर करावा.
४. सदर अहवाल प्राप्त झाल्यानंतर उपजिल्हाधिकारी झोपुप्रा यांनी सदर क्षेत्राची स्थळ पहाणी करून झोपडपट्टी पुनर्वसन क्षेत्र घोषित करण्याच्या अनुषंगाने अधिसूचनेच्या मसुदयासह प्रस्ताव पुढील कार्यवाहीसाठी सचिव, झोपुप्रा यांचेकडे सादर करावा.
५. सचिव, झोपुप्रा यांनी त्यांचे अभिप्रायासह मान्यतेसाठी प्रस्ताव मा. मुख्य कार्यकारी अधिकारी, झोपुप्रा यांचेकडे सादर करावा. प्रस्तावास मंजुरी देण्याच्या अनुषंगाने मा. मुख्य कार्यकारी अधिकारी, झोपुप्रा यांच्या सूचना असल्यास त्यानुसार सुनावणी घेणे अथवा अन्य कार्यवाही उपजिल्हाधिकारी कक्षामार्फत मा. मुख्य कार्यकारी अधिकारी, झोपुप्रा यांच्या मान्यतेने करावी.
६. मा. मुख्य कार्यकारी अधिकारी, झोपुप्रा यांची प्रकरणी मान्यता प्राप्त झाल्यानंतर सदर अधिसूचना राजपत्रात तसेच जनसंपर्क अधिकारी यांचेमार्फत वृत्तपत्रांत प्रसिध्द होणेची कार्यवाही उपजिल्हाधिकारी, झोपुप्रा यांनी करावी.
७. प्रस्तावास मंजुरी मिळाल्यानंतर संचिका उपजिल्हाधिकारी, झोपुप्रा कक्षाने जतन करावी व न्यायालयीन प्रकरणे निर्माण झाल्यास उपजिल्हाधिकारी कक्षाकडून पाठपुरावा करण्यात यावा.
८. अंतिमतः उपरोक्त कार्यपध्दती पूर्ण होताच संबंधित नस्ती ही उपजिल्हाधिकारी, झोपुप्रा विभागाच्या अभिलेखकक्षात जतण करण्यात येईल.
९. प्रसिध्दी बाबतची देयके असल्यास उपजिल्हाधिकारी, झोपुप्रा यांनी विल विभागाकडे वर्ग करावीत त्यानुसार विल विभागाने देयकाची रक्कम संबंधित विभागास अदा करावी.

मुख्य कार्यकारी अधिकारी
झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण

अर्जाचा नमुना

प्रति,

मा. मुख्य कार्यकारी अधिकारी,
झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण,
कार्यालय इमारत, अनंत काणेकर मार्ग,
बांद्रा | पूर्व |, मुंबई-४०० ०५१.

विषय:- झोपडपट्टी पुनर्वसन क्षेत्र घोषित करणेबाबत.

महाराष्ट्र झोपडपट्टी [सुधारणा निर्मुलन व पुनर्वसन] अधिनियम १९७१,
मधील ३(क)[१] अन्वये झोपडपट्टी पुनर्वसन क्षेत्र म्हणून घोषित करणेबाबत.

१. अर्जदार/संस्थेचे नाव
२. गाव
३. तालुका
४. न.भु.क्र./भुकर क्रमांक
५. घोषित करावयाचे अंदाजे क्षेत्र
६. सदरचे क्षेत्र हे झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाकडे दाखल योजनेमध्ये समाविष्ट आहे काय ? हाय/नाही
७. असल्यास सदर सहकारी गृहनिर्माण संस्थेचे नाव योजना स्विकृती/मंजूरीचा आदेशा क्रमांक
८. सोबत जोडलेले कागदपत्र
 - I. मालमत्ता पत्रक व नगर भुमापन नकाशा
 - II. ७/१२ उतारा व कमी/जास्त पत्रक
 - III. मुख्य प्रवर्तक/अध्यक्ष यांच्या स्वाक्षरीने झोपडीधारकांची यादी व कच्चा झोपडीस्थित नकाशा
 - IV. संस्थेने सादर केलेल्या सर्वसाधारण सभेच्या ठरावाची प्रत
 - V. जमिन मालकाचे संमतीपत्र
 - VI. नगर भुमापन नकाशा
 - VII. संस्थेची जागा मूळ मालकाकडून विकासकाने विकत घेतली असल्यास त्याबाबतचे नोंदनिवृत्त दस्तावेज

VIII विकास आराखडा अभिप्राय [D. P. Remarks]

IX इतर कागदपत्र.

ठिकाण :-

दिनांक :-

अर्जदाराची स्वाक्षरी

seny-1964
8/10/10

झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण

क्र. झोपुप्रा/अभि/कमी-४/सीडिओ/१०८६०/८६५/३
दि. १२-११-२०१०

परिपत्रक क्र. ११९

विषय : शासनाकडून प्राप्त झालेल्या महाराष्ट्र झोपडपट्टी क्षेत्र (सु.नि.आणि पु.) अधिनियम १९७१ च्या कलम ३ के(१) अन्वये आदेशानंतर करावयाची कार्यवाही.

संदर्भ : शासन पत्र क्र. झोपुयो २०१०/प्र.क्र. १४७ व १५२/झोपसू-१
दि. ११-११-२०१०

केंद्र शासनाच्या "राजीव आवास योजने" अंतर्गत नमूद केलेल्या "झोपडपट्टी मुक्त शहर" हे उद्दिष्ट सफल होण्याच्या दृष्टिने, महाराष्ट्र शासनाने दि. २३-७-२००७ रोजी प्रसिध्द केलेल्या नवीन गृहनिर्माण धोरणातील परिच्छेद क्र. ७.२ आणि ७.३ मध्ये नमूद केल्यानुसार मोठ्या आकाराच्या झोपडपट्ट्यांचे एकात्मिक, एकसंघ आणि सर्व समावेशक झोपडपट्टी पुनर्वसन करण्यासाठी धोरण निश्चित करण्यात आले आहे. त्यानुसार मोठ्या आकाराचे झोपडपट्टी पुनर्वसन प्रकल्पाचे विविध प्रस्ताव झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाकडे प्राप्त झाले आहेत.

त्या अनुषंगाने शासनाकडून महाराष्ट्र झोपडपट्टी क्षेत्र (सु.नि. व पु.) अधिनियम १९७१ च्या कलम ३ के(१) अन्वये गलिच्छ वस्तीच्या पुनर्विकासासाठी प्रस्तावित विशेष वसाहत प्रकल्प राबविण्यासाठी विशेष निर्देश प्राप्त झाल्यानंतर, अशा मोठ्या आकाराच्या झो. पु. योजना गतिमानरित्या राबविण्यासाठी पुढील कार्यप्रणालीचा अवलंब करावा.

१) प्रस्तुत प्रकरणी प्रस्तावित विशेष वसाहत प्रकल्पास शासनाचे महाराष्ट्र झोपडपट्टी क्षेत्र अधिनियम १९७१ च्या कलम ३ के(१) अन्वये मंजुरी आदेश प्राप्त झाल्यानंतर संपूर्ण विशेष वसाहत प्रकल्पाच्या एकत्रित क्षेत्रासाठी प्रमाणित परिशिष्ट-२ आणि प्रमाणित परिशिष्ट-३ साठी न थांबता योजनेच्या संपूर्ण क्षेत्रासाठी आशयपत्र (LOI) पारित करण्यात यावे.

आशयपत्र घेताना विकासक आणि वास्तुविशारदाने संबंधित योजनेचा प्रयोगात्मक (Tentative) कालबद्ध विभागवार पुनर्वसन कार्यक्रम (Sectorwise rehabilitation programme) व ले-आऊट सादर करावा. तसेच विशेष समूह वसाहत प्रकल्पासाठी शासनाचे महाराष्ट्र झोपडपट्टी क्षेत्र (सु.नि.आणि पु.) अधिनियम १९७१ च्या कलम ३ के(१) अन्वये मंजुरी देताना घातलेल्या इतर अटीचे व शर्तीचे पालन करणे बंधनकारक आहे. त्याप्रमाणे सदर बाबींच्या पूर्ततेसाठी नोंदणीकृत बंधपत्र (Registered under taking) विकासकाकडून घेण्यात यावे.

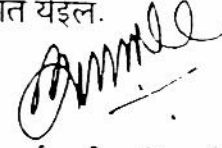
२) प्रस्तुत प्रकरणी प्रथम आशयपत्र देतेवेळी प्रस्तावित विशेष वसाहत प्रकल्पामधील समावेश असलेल्या शासन/म्हाडा/मुंबई महानगरपालिका इत्यादींच्या मालकीच्या जमिनीच्या क्षेत्रावर अधिमूल्य भार (Land Premium) शासन निर्णय क्र. झोपुयो २००८/प्र.क्र. २३६/झोपसू-१ दि. २-७-२०१० नुसार वसूल करण्यात यावा.

३) आशयपत्र (LOI) पारित केल्यानंतर पर्यावरण व वन खाते (MOE & F) यांचे नाहरकत प्रमाणपत्र घेण्यात यावे.

४) आशयपत्र घेतल्यानंतर इतर झो. पु. योजनांप्रमाणे विकास नियंत्रण नियमावली ३३(१०) च्या ऑपेडिक्स-४ च्या कलम १.१५ मधील तरतुदीनुसार सादर करावयाची ७०% झोपडीधारकांची संमती

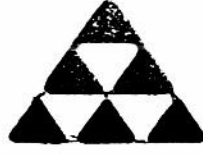
विभागवार (Sectorwise) मसुदा परिशिष्ट २ सोबत सादर करावी व त्यानुसार विभागवार परिशिष्ट-२ सक्षम प्राधिकाऱ्यांकडून प्रमाणित करण्याची कार्यवाही करण्यात यावी.

- ५) विशेष समुह वसाहत प्रकल्पासाठी विभागवार (Sectorwise) परिशिष्ट-३ घेण्याच्या कार्यपद्धतीबाबत प्राधिकरणाचे आर्थिक सल्लागार (F.C./SRA) यांनी कार्यवाही करावी.
- ६) अ) विभागवार प्रयोगात्मक (Sectorwise tentative) ले-आऊट मंजूर केल्यानंतर विभागवार (Sectorwise) प्रमाणित परिशिष्ट-२ व परिशिष्ट-३ संबंधित सक्षम प्राधिकाऱ्यांकडून प्राप्त झाल्यानंतर तसेच संबंधित विभागामधील (Sector) ७०% पात्र झोपडीधारकांचे संमतीपत्रे (common consent) विकासकाने सक्षम प्राधिकाऱ्यांकडे सादर केल्यानंतर त्या विभागातील (Sector) बांधकामास आय.ओ.ए. व तत्सम परवानग्या देण्यात येतील.
- ब) विभागवार प्रयोगात्मक (Sectorwise tentative) ले-आऊट मंजूर केल्यानंतर विभागवार (Sectorwise) प्रमाणित परिशिष्ट-२ व परिशिष्ट-३ संबंधित सक्षम प्राधिकाऱ्यांकडून प्राप्त झाल्यानंतर तसेच संबंधित विभागामधील (Sector) ७०% पात्र झोपडीधारकांचे वैयक्तिक करारनामे विकासकाने सादर केल्यानंतर त्या विभागातील (Sector) बांधकामास सी.सी. इत्यादी परवानग्या नियमाप्रमाणे देण्यात येतील.
- क) सदर प्रकरणी वर नमूद केल्याप्रमाणे योजनेमध्ये विभागवार (Sectorwise) पुनर्वसन/विक्रीच्या इमारतीसाठी आय.ओ.ए./सी.सी. देण्यासाठी सदर इमारतीच्या बांधकाम क्षेत्राच्या प्रमाणात शासन निर्णय क्र. झोपुयो २००८/प्र.क्र. २३६/झोपसु-१ दि. २-७-२०१० मधील धोरणानुसार अधिमूल्य भार (Land Premium) विभागवार (Sectorwise) वसूल करण्यात येईल.



मुख्य कार्यकारी अधिकारी
झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण

- १) मुख्य कार्यकारी अधिकारी यांचे स्वीय सहायक
- २) सचिव (झोपुप्रा) यांचे स्वीय सहायक
- ३) वित्त नियंत्रक (झोपुप्रा) यांचे स्वीय सहायक
- ४) लेखा शाखा
- ५) उप मुख्य अभियंता (झोपुप्रा)
- ६) कार्यकारी अभियंता-१, २, ३ (झोपुप्रा)
- ७) उप जिल्हाधिकारी (झोपुप्रा)
- ८) विधि सल्लागार (झोपुप्रा)
- ९) सहायक संचालक, नगर रचना
- १०) सहायक निबंधक (झोपुप्रा)
- ११) जनसंपर्क व प्रशासकीय अधिकारी
- १२) माहिती व तंत्रज्ञान विभाग (झोपुप्रा)
- १३) प्रशासन निवडनस्ती



झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण

प्रशासकीय इमारत, अनंत काणेकर मार्ग,

वांद्रे (पूर्व), मुंबई - ४०० ०१२

Email : info@dsra.gov.in

जा.क्र.झोपुप्रा/मुकाअ/सहकार/सन २०१०/१२०

दिनांक : ३१ /१२/२०१०.

परिपत्रक

31 DEC 2010

झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण हे एक स्वायत्त प्राधिकरण आहे. झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाकडे नोंदणीकृत होणा-या सहकारी गृहनिर्माण संस्थांचे नोंदणीबाबतचे निकष काही प्रमाणात वेगळे आहेत. त्यामुळे झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना स्विकारलेल्या झोपडीधारकांच्या व सदर भूखंडावरील विक्री घटकाच्या सहकारी गृहनिर्माण संस्थांच्या इमारतीमधील विंग प्रमाणे (Wing Wise) संस्थेच्या नोंदणीबाबतचे अंतीम निर्णय घेण्याचे अधिकार या प्राधिकरणातील सहकार कक्षामधील उपनिबंधक, सहकारी संस्था (मुंबई पूर्व व पश्चिम उपनगरे), झो.पु.प्रा., मुंबई यांना देणेत येत आहेत.

मुख्य कार्यकारी अधिकारी,
झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, मुंबई

प्रत,

१) सचिव, झो.पु.प्रा.

२) वित्त नियंत्रक, झो.पु.प्रा. *(Initials)*

३) उपजिल्हाधिकारी, झो.पु.प्रा.

४) उपमुख्य अभियंता/कार्याकारी अभियंता १, २, ३/अभियांत्रिकी शाखा, झो.पु.प्रा.

५) उपनिबंधक, सहकारी संस्था, मुंबई पूर्व व पश्चिम उपनगरे, झो.पु.प्रा., मुंबई

६) सहाय्यक निबंधक, सहकारी संस्था, मुंबई शहर, झो.पु.प्रा., मुंबई

७) लेखा शाखा, झो.पु.प्रा.

८) तहसिलदार, झो.पु.प्रा.

९) प्रशासकीय अधिकारी, झो.पु.प्रा.

१०) प्रशासन शाखा, झो.पु.प्रा.

११) जनसंपर्क विभाग ~~अस्तित्~~ नस्ती, झो.पु.प्रा.

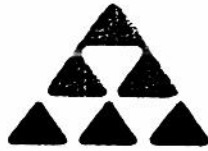
१२) विधी सल्लागार, झो.पु.प्रा.

१३) नगर भूमापन अधिकारी, झो.पु.प्रा.

१४) नगर रचना कक्ष, झो.पु.प्रा.

Gen. Letter-c3

73/224
24/12/10



Slum Rehabilitation Authority

Administrative Building,
Anant Kanekar Marg,
Bandra (East), Mumbai-51
Email: info@sra.gov.in

NO.SRA/Legal/121/2011

Date-

4 JAN 2011

Office Circular No.121

Sub: Duties Responsibilities of Architects & Licensed Surveyors.

- Ref.: 1. Order dated 30-8-2007 passed by the Hon'ble High Court in Writ Petition (L) No. 1416 of 2007.
2. Representation dated 26-11-2007 submitted Practising Engineers, Architects and Town Planners Association (India) through their Advocate Ms. Shubhada D. Khot.

Considering the direction of Hon'ble High Court vide their order dated 30-8-2007 passed in Writ petition No. 1416 of 2007, and representation dated 26-11-2007 submitted by the Practising Engineers, Architects and Town Planners Association (India) through their Advocate Ms. Shubhada D. Khot, the following modifications are carried out in the circulars;

- In Circular No. 4 dated 27-8-1997 in Para 3 and 5 the word Architect is deleted.
- In Circular No. 8 dated 23-12-1997 in para 3 instead of word Architect the word Developer is added. While in para 4 and 5 wherever the word Architect appears the same is substituted by Developers /slum dwellers Societies.

Apart from the aforesaid modifications following guidelines are issued;

- Table Plan showing Slum (i.e. Draft Slum Plan) & Draft Annexure-II shall be signed by Society Office bearers & Developer.
- The Draft slum plans & Draft Annexure-II is not generated by the Architect /License Surveyor and since the ownership documents, proofs of eligibility of slum dwellers for Annexure-II & the other documents for Annexure-II are prepared by developer & slum dwellers society, Architects/ Licensed Surveyors shall not required to sign the slum plan and Draft Ann-II.
- Architect/License Surveyor shall prepare only Technical data & plans etc he shall not be required to prepare other documents as same are required to be signed by the concerned developer/ slum dwellers Society.

- Annexure-III is pertaining to financial details of developers & hence Architect is not required to sign Annexure-III, instead of that all Annexure-III papers shall be signed by Registered Chartered Accountant.



Chief Executive Officer
Slum Rehabilitation Authority

Copy to:

1. P.A. to Hon'ble CEO/SRA
2. P.A. to Secretary/SRA
3. P.A. to F.C/SRA
4. Deputy Chief Engineer/SRA
5. Exe. Engineer – I/SRA
6. Exe. Engineer – II/SRA
7. Exe. Engineer – III/SRA
8. Administrative Officer/SRA
9. Town Planning Department/SRA
10. Deputy Registrar, Co-operative Societies/SRA
11. Deputy Collector/SRA
- ✓ 12. PRO/SRA
13. City Survey Officer/SRA

SLUM REHABILITATION AUTHORITY

8 MAR 2011

Circular No. 122

No. SRA/ENG/Desk-1

SRA/ENG/Desk-III/17-133

OK

Sub: Maintenance of lifts & firefighting equipments installed in rehab / composite building in S.R. Scheme.


As per the earlier SRA Circular no. SRA/Eng/2364 dt. 29/05/2008 following conditions for maintenance electro mechanical systems such as lift pumps etc. and fire fighting equipments suggested by CFO are incorporated in the IOA of Rehab / Composite building for more than Gr. + 7th upper floors.

- 1) the developer shall provide & install lifts from the companies which are private/public limited or private firms having ISO Certificate.
- 2) The developer shall execute tri-partite Registered agreements between Developer / Society / Lift supplying Co./ firm for comprehensive maintenance of the electro mechanical systems such as pumps, lifts etc. and for obtaining renewal / clearance certificate from Competent Authority as per rules for a period of ten years from the date of issue of occupation certificate to the Rehabilitation / Composite building. Entire cost shall be born by the developer. Copy of the Registered agreement shall be submitted to SRA for record before applying for occupation certificate including part OC.
- 3) The developer shall install fire fighting system as per requirements of CFO and to the satisfaction of CFO. The developer shall execute tri-partite Registered agreement between Developer / Society / Fire fighting equipment supplying Co. / Firms for comprehensive maintenance and for obtaining necessary renewal / clearance from CFO from time to time, as per rules for a period of ten years from the date of issue of

occupation certificate to the building. Entire cost shall be born by the developer. Copy of the Registered agreement shall be submitted to SRA for record before applying for occupation certificate including part OC.

The above mention conditions shall be incorporated in the IOA of all Rehab / Composite building / Amenity buildings where lift is proposed in the new S.R. Scheme as well as for all proposed / completed (even OCC is granted) Rehab / Composite building / Amenity buildings proposed with lift in on going schemes wherein full OCC for last sale building in the S.R. Scheme is not granted on the date of issue of this circular.

This direction will be came into force with immediate effect.


CEO (SRA)

SLUM REHABILITATION AUTHORITY

Circular No. **123**

SRA/ENG/Desk-III/17135/64er

Sub: Prescribing the time limit for grant of LOI to the new S.R. Scheme on receipt of certified Annexure II from Dy. Collector (SRA).

SRA vide his circular No. 117 dated 01/10/10 has prescribed time limit for the competent Authority for issuing the Annexure II. Now, in order to implement the S.R. Scheme and rehabilitate the slum dwellers in a stipulated time period the following procedure / guideline as well as time period is prescribed for processing the proposal for the new S.R. Scheme for grant of LOI on receipt of the certified Annexure II from Dy. Collector to Engineering section.

Table A: time limit for forwarding the Annexure II from Dy. Ch.Eng (SRA) to S.E. (SRA).

From	To	Time limit for forwarding Annexure II
Dy. Ch.Eng (SRA)	E.E. (SRA)	02 days
E.E. (SRA)	A.E. (SRA)	02 days
A.E. (SRA)	S.E. (SRA)	02 days

S.E. (SRA) shall scrutinize the proposal and if some compliances / documents are required for processing the LOI the same shall be brought to the notice in writing in the form of further particular letter to the Architect with copy to Developer and Society, wherein time period of 15 days shall be prescribed for the compliance.

If the Architect /Developer / Society fail to comply the requisition of Further Particular letter within stipulated period and without further communication the proposal will be recorded by issuing show cause notice to Architect /Developer / Society by granting 07 days from issue of the notice.

If Architect / Developer / Society represents within the stipulated time frame mentioned above to extend the time period by giving the valid reasons then extension in time period up to 01 month will be granted by taking the approval from Dy.Ch.Eng (SRA).


However, extension in the time period above 01 month will be suitably relaxed by obtaining the approval from CEO (SRA).

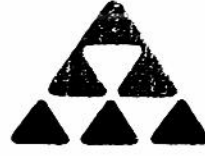
On the receipt of pending compliances from the Architect / Developer / Society the following time period is prescribed for processing the LOI.

From	To	Time limit for forwarding Annexure II
S.E. (SRA)	A.E. (SRA)	15 days
A.E. (SRA)	E.E. (SRA)	03 days
E.E. (SRA)	Dy. Ch.Eng (SRA)	03 days
Dy.Ch.Eng (SRA)	Secretary (SRA)	03 days
Secretary (SRA)	CEO (SRA)	03 days

All the movement of the files shall be forwarded by taking the note in dispatch register.

This direction will be come into force with immediate effect.


CEO (SRA)



झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण

प्रशासकीय दफातर, अति नगरीय मार्ग,

वांदे (पूर्व), मुंबई - ४०० ०५२

Email: info@msa.gov.in

क्र. झोपुप्रा/अभि/२०११-२०१२

दि. ०५ MAY 2011

परिपत्रक : १२४

विषय : महाराष्ट्र झोपडपट्टी (सु.नि.व.पु.) अधिनियम, १९७१ चे कलम ३ के (१) अन्वये समूह झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनासंबंधीत प्रस्तावाबाबत.

संदर्भ : महाराष्ट्र शासन, गृहनिर्माण विभाग आदेश क्र.

१) झोपुयो-२०११/प्र.क्र. १५२/झोपसू-१ दि. ६-५-२०११.

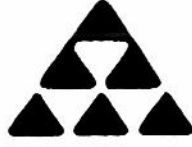
२) विकाक-२०११/प्र.क्र. १४७/झोपसू-१ दि. ६-५-२०११.

महाराष्ट्र झोपडपट्टी क्षेत्र (सुधारणा, निर्मुलन व पुनर्विकास) अधिनियम, १९७१, च्या कलम ३ के (१) अन्वये गलिच्छ वस्तीच्या पुनर्विकासासाठी प्रस्तावित विशेष वसाहत प्रकल्प व समूह झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना राबविण्याकरिता विशेष निर्देश प्राप्त झाल्यानंतर करावयाच्या पुढील कार्यप्रणालीसाठी परिपत्रक क्र. ११९ दि. १२-११-२०१० रोजी निर्गमित केले होते.

उपरोक्त संदर्भाधीन दि. ६-५-२०११ रोजीच्या गृहनिर्माण विभाग, महाराष्ट्र शासनाच्या आदेशानुसार दि. १२-११-२०१० रोजीचे परिपत्रक क्र. ११९ रद्द करण्यात आले आहे.

सर्व संबंधीत अभियांत्रिकी व इतर कर्मचा-यांनी या परिपत्रकाची त्वरित नोंद घ्यावी व पालन करावे.

मुख्य कार्यकारी अधिकारी
झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण



झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण

प्रशासकीय इमारत, अनंत काणेकर मार्ग,

वांद्रे (पूर्व), मुंबई - ४०० ०५१

Email : info@sra.gov.in

जा.क्र. झोपुप्रा/उजि/दक्षता पथक/२०११/ १६५५-

परिपत्रक क्रमांक :- १२५

19 MAY 2011

विषय :- झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेअंतर्गत होणा-या सदनिकेच्या हस्तांतरणाबाबत पुनर्वसन सदनिकेतून अनधिकृत व्यक्तीचे निष्कासन करून सदनिका प्राधिकरणाच्या ताब्यात घेण्याबाबत दक्षता पथक निर्माण करणेबाबत.

संदर्भ :- १. जनहित याचिका क्र. ११९/२००९ व १४३/२००९

२. मा. अवर सचिव, महाराष्ट्र शासन याचे कार्यालयाकडील पत्र क्र. याचिका-२०१०/प्र.क्र.४४/झोपनि-२, दि. २८/०९/२०१०.

उपरोक्त विषयी मा. मा. उच्च न्यायालय, खंडपीठ, मुंबई येथे क्र. ११९/२००९ व १४३/२००९ अन्वये पुनर्वसन योजनांतर्गत विक्री केलेल्या पुनर्वसित सदनिकांचे निष्कासन करणेबाबतची जनहित याचिका दाखल करण्यात आलेली होती. याचिकेच्या अनुषंगाने शासनाकडून संदर्भ क्र. २ अन्वये पत्र प्राप्त झालेले होते. सदर पत्रानुसर झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेतील सदनिका वाटपाच्या आदेशात सदर सदनिका १० वर्ष हस्तांतरीत करण्यास निबंध असल्याचे स्पष्टपणे उल्लेख करणारे आदेश वजा परिपत्रक निर्गमित करणेबाबत कळविण्यात आलेले आहे. त्या अनुषंगाने खालील प्रमाणे परिपत्रक निर्गमित करण्यात येत आहे.

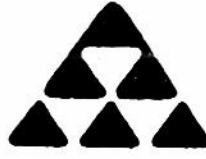
महाराष्ट्र झोपडपट्टी [सुधारणा, निर्मुलन व पुनर्विकास], अधिनियम १९७१ मधील कलम ३ई व विकास नियंत्रक नियमावली कलम ३३[१०] मधील परिशिष्ट-२ मधील १.१८ च्या तरतुदीनुसार झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेमध्ये लाभ मिळालेल्या पुनर्वसन सदनिका ताब्या मिळाल्यापासून १० वर्षांपर्यंत सदर सदनिका हस्तांतरीत/भाडेत्वावर/विक्री करता येत नाही. तथापी असे असतानागुद्धा झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेअंतर्गत सदनिकांचे अनधिकृत हस्तांतरण होत असल्याचे निदर्शनास आल्याने झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेअंतर्गत होणा-या सदनिकेच्या हस्तांतरणबाबत पुनर्वसन सदनिकेतून अनधिकृत व्यक्तीचे निष्कासन करून सदनिका झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाच्या ताब्यात घेण्याच्या अनुषंगाने मुख्य कार्यकारी अधिकारी, झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण यांच्या अधिपत्याखाली खालील प्रमाणे दक्षता पथक निर्माण करण्यात येत आहे.

१. दक्षता पथक प्रमुख- उपजिल्हाधिकारी.
२. सदस्य सचिव- उपनिबंधक. [उपनगर जिल्हयांसाठी]
३. सदस्य- सहाय्यक निबंधक [मुंबई शहर जिल्हयासाठी]
४. सदस्य- तहसिलदार.
५. सदस्य- योजनेशी संबंधित सहाय्यक अभियंता.
६. सदस्य- सहाय्यक वनसंरक्षक [संरक्षण]
७. सदस्य- वनक्षेत्रपाल [संरक्षण]

वरील दक्षता पथकाने प्राप्त तक्रारीनुसार त्यांचे अधिनस्त अधिकारी/कर्मचारी/उपसमाज विकास अधिकारी यांचे मार्फत पहाणी करून अनधिकृत हस्तांतरण झालेल्या सदनिकांच्या अनुषंगाने निष्कासनाचे आदेश पारित करावेत व सदर आदेशानुसार प्रत्यक्ष निष्कासनाची कार्यवाही संबंधित विभागाच्या सक्षम प्राधिका-यांनी करून रिकामी झालेली सदनिका झोपडपट्टी पुनर्वसन प्रधिकरणाकडील संबंधित विभागाच्या कार्यकारी अभियंता यांचे ताब्यात देऊन तसा अहवाल पथक प्रमुखास सादर करावा.



मुख्य कार्यकारी अधिकारी
झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण



झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण

प्रशासकीय इमारत, अनंत काणेकर मार्ग,

वांद्रे (पूर्व), मुंबई - ४०० ०५१

Email : info@sra.gov.in

क्र. झोपुप्रा / प्रशा / कार्या -१/ टे -१ / ६३० /११

दिनांक :- २७.०५.२०११

परिपत्रक क्र. १२६

विषय :- माहिती अधिकार २००५ अंतर्गत फी जमा करण्याची कार्यपध्दती.

- परिपत्रक क्र. ११०, दिनांक ९ मार्च २०११ अन्वये माहितीचा अधिकार २००५ अंतर्गत फी जमा करण्याचे कार्यपध्दती पारित करण्यात आली आहे. त्या नुसार माहितीच्या अधिकाराखाली माहितीचे शुल्क सकाळी ११.०० ते दुपारी ३.०० वाजेपर्यंत लेखाशाखेत स्विकारले जाईल अशा प्रकारची सूचना आहे.
- झोपडपट्टी पुनर्वसन कार्यालयातील प्रवेशावर नियंत्रण ठेवण्याबाबत मा. मुख्य कार्यकारी अधिकारी यांनी कार्यालयीन परिपत्रक क्र. झोपुप्रा / प्रशा / कार्या -१/ टे -२/ ५८७/११, दिनांक २५.०४.२०११ अन्वये उपाययोजना अंमलात आणण्याबाबत सूचना पारित केलेल्या आहेत. त्यानुसार अभ्यागंताना दुपारी २.०० ते ५.०० वाजेपर्यंत कार्यालयातील अधिका-यांना भेटण्याची अनुमती देण्यात आलेली आहे. सकाळी कार्यालयीन वेळे पासून दुपारी २.०० वाजेपर्यंत परवाना धारक वास्तुविशारद व्यक्तीरीक्त अन्य कोणासही प्रवेशास मुभा असणार नाही, अशा सूचना दिलेल्या आहेत.
- वरील परिच्छेद २ मधील वास्तुस्थिती विचारात घेऊन माहितीचा अधिकाराखालील माहितीचे शुल्क सकाळी ११.०० ते दुपारी ३.०० वाजेपर्यंत स्विकारण्याबाबतच्या वेळेत खालील प्रमाणे बदल करण्यात येत आहे.
"माहितीच्या अधिकाराखालील माहितीचे शुल्क दुपारी २.०० ते ५.०० वाजेपर्यंत लेखाशाखेत स्विकारले जाईल याबाबत संबंधित राज्य जन माहिती अधिकारी अर्जदाराना पाठविण्याच्या पत्रात तसा उल्लेख करतील".
- वरील बदलाची नोंद कृपया घेण्यात यावी.

(बी. एन. वास्टेवड)

(प्र) सचिव

झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण

प्रतिलिपी

१.मा. मुख्य कार्यकारी अधिकारी यांचे स्वीय सहाय्यक.

कृ. मा. प.

- २.मा. सचिव यांचे स्वीय सहाय्यक
- ३.मा. वित्त नियंत्रक यांचे स्वीय सहाय्यक.
- ४.उपमुख्य अभियंता व अपीलीय अधिकारी
५. कार्यकारी अभियंता- १,२,३ व अपीलीय अधिकारी
- ६.उपजिल्हाधिकारी व अपीलीय अधिकारी
- ७.उप निबंधक (सहकार शाखा) व अपीलीय अधिकारी
८. सहाय्यक संचालक नगररचना व अपीलीय अधिकारी
९. विधी सल्लागार व अपीलीय अधिकारी
१०. नगर भुमापन अधिकारी
११. तहसिलदार, झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण
१२. सहाय्यक निबंधक (सहकार शाखा) व अपीलीय अधिकारी
- १३.उपसमाज विकास अधिकारी
१४. जनसंपर्क अधिकारी
- १५.माहिती तंत्रज्ञान अधिकारी
१६. प्रशासन निवड नस्ती
१७. सुरक्षापर्यवेक्षक, झोपुप्रा
१८. अपीलीय अधिकारी
१९. राज्य जन माहिती अधिकारी



झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण

प्रशासकीय इमारत, अनंत कणेकर मार्ग,

वांद्रे (पूर्व), मुंबई - ४०० ०५१

Email : info@sra.gov.in

परिपत्रक क्रमांक :- ६२७

जा.क्र. झोपुप्रा/उजि/सुविधा बांधकाम/२०११/ १९१५

17 JUN 2011

विषय :- झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेमध्ये बांधण्यात आलेल्या बालवाडी समाज हॉल, इत्यादीच्या गैरवापराबाबत कारवाई करणे.

विकास नियंत्रण नियमावली ३३/१० परिच्छेद ८.१ मधील तरतुदीप्रमाणे झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेमध्ये प्रत्येक १०० झोपडपट्टीवास्त्यांच्या कुटुंबाला एक किंवा त्याच्या भागाला २०.१० चौ.मिटरचे एक समाज मंदिर व त्याच प्रमाणात बालवाडी व सहकारी संस्थेकरीता कार्यालय उपलब्ध करून देण्याची तरतुद असल्याने सदरच्या सुविधा झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनांतर्गत उपलब्ध करून दिल्या जातात.

विकास नियंत्रक नियमावलीतील तरतुदीनुसार सदरच्या सुविधा या त्याच वापरासाठी उपयोगात असणे अभिप्रेत आहे. त्याचा गैरवापर झाल्यास त्या प्राधिकरणाच्या ताब्यात घेण्याची तरतुद असल्याने तसेच यापुढेही त्याचा गैरवापर होऊ नये म्हणून सदरच्या सुविधाबाबत खालील प्रमाणे कार्यपध्दती निश्चित करण्यात येत आहे.

१. अ) यापूर्वी पूर्ण झालेल्या योजनांमध्ये बालवाडी, समाज मंदिर व संस्थेचे कार्यालय मजूर आराखडयानुसार किती आहेत त्याची सविस्तर माहिती उपमुख्य अभियंता, झोपुप्रा यांनी त्यांचे अधिनस्त अधिकारी/ कर्मचा-यांमार्फत संकलीत करून सचिव, झोपुप्रा यांना सादर करणे.
- ब) माहिती संकलित झाल्यानंतर प्रत्यक्ष वापराच्या अनुषंगाने खात्री करण्याच्या दृष्टीने संबंधित विभागाच्या दुय्यम अभियंता, सहकार अधिकारी व उपसमाज विकास अधिकारी यांनी त्यांचे पथक निर्माण करून पथकाने वापराबाबतचा अहवाल सांचेव, झोपुप्रा यांना सादर करावा.
- क) सदर अहवालानुसार गैरवापर होत असल्यास उपजिल्हाधिकारी, झोपुप्रा यांनी महाराष्ट्र झोपडपट्टी [सुधारणा, निर्मुलन व पुनर्विकास] अधिनियम १९७१ मधील कलम ३३ अन्वये निष्कासनाबाबतच्या कार्यवाहीच्या अनुषंगाने संबंधित सक्षम प्राधिकारी यांना प्रस्ताव

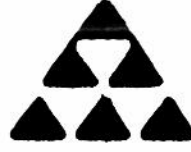
पाठविणे. निष्कासनाच्या अनुषंगाने दुय्यक अभियंता यांनी सक्षम प्राधिकारी यांच्या संपर्कात राहून रिकामी सदनिका प्राधिकरणाच्या ताब्यात घेणे.

२. या पुढे पुर्ण होणा-या योजनांमध्ये विषयांकीत सुविधांचा गैर वापर होऊ नये या दृष्टीने उपमुख्य अभियंता, झोपुप्रा यांनी मंजुर आराखड्यानुसार योजनेत असलेल्या अनिवासी सदनिका व सुविधांबाबतची माहिती सहकार विभागास संस्थेच्या सोडतीच्या पूर्वी पुरविणे व सहकार विभागाने निवासी सदनिकांची सोडत काढत असताना अनिवासी सदनिका संबंधित धारकास संस्थेमार्फत वाटप करण्याच्या अनुषंगाने कार्यवाही करणे तसेच नमुद सुविधा संस्थेने ताब्यात घेण्याबाबतची कार्यवाही केली याची खातरजमा करावी त्याचप्रमाणे सदर सुविधांचा ताब्या विकासकाने संस्थेस दिला काय याची खात्री केल्यानंतरच अभियांत्रिकी विभागाने भोगवटा प्रमाणपत्र देणे. तदनंतर सदर सुविधा जतण करण्याची जबाबदारी संबंधित सहकारी गृहनिर्माण संस्थेची राहिल व गैरवापर झाल्याचे निदर्शनास आल्यास सहकार विभाग झोपुप्रा यांचे मार्फत संबंधित संस्थेवर सहकार अधिनियमातील तरतुदीनुसार कार्यवाही प्रस्तावित करावी.



मुख्य कार्यकारी अधिकारी
झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण

T. 1-1783
30/6/11



झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण

प्रशासकीय इमारत, अनंत काणेकर मार्ग,
वांद्रे (पूर्व), मुंबई - ४०० ०५१
Email : info@sra.gov.in

क्र.झोपुप्रा/वित्त/कार्या-१/टे/एफ-३/२०११/१३९५
दिनांक 28 JUN 2011

परिपत्रक क्र. :- १२८

**विषय:- विकासकाकडुन प्राधिकरणाचे येणे रकमांची पडताळणी
लेखा शाखेकडुन घेणेबाबत.**

अभियांत्रिकी शाखेकडुन सहकारी सोसायटीच्या इमारतींना भोगवटा प्रमाणपत्र निर्गमित केले जाते. भोगवटा प्रमाणपत्र दिलेल्या संस्थांना व्याजाचे प्रदान करतांना असे निदर्शनास आले की, विकासकाने संबंधित संस्थेच्या वतीने चलनाने एकत्रितपणे देखभाल व दुरुस्ती, पायाभूत सुविधा, एम.आर.टी.पी. व एल.ओ.आय., प्रस्ताव तपासणी, स्टेअरकेस प्रिमियम इ. फि च्या रक्कमा भरल्या जातात. त्यात भोगवटा प्रमाणपत्रात सहकारी संस्थांची सभासद संख्या नमूद केलेली नसते. तसेच एस.आर.डीमधुन एस.आर.ए. मध्ये रूपांतरित योजनांचे नियमाप्रमाणे देखभाल निधी विकासकाकडुन जमा केल्याची खातरजमा केली जात नसल्याने संस्थाना व्याज अदाई व मुदत ठेव करण्यात अडचणी निर्माण होत आहेत. त्यामुळे वेळेत व्याज अदाई व मुदत ठेव केली जात नसल्याने संस्थामध्ये नाराजीची भावना निर्माण झाली आहे.

भोगवटा प्रमाणपत्र निर्गमित करण्यापुर्वी विकासकाकडुन सर्व रकमांचा भरणा केला जातो मात्र त्याची आर्थिक दृष्टीकोनातून तपासणी केली जात नाही. भविष्यातील गुंतागुंत टाळण्यासाठी रकमांची परिगणना

नियमाप्रमाणे करुन ती विहीत कालावधीत विहीत लेखाशिर्षाखाली भरणा केली किंवा नाही विलंबाने भरल्या असतील किंवा भरणा सवलत दिली असल्यास व्याज आकारणी, व्याज वसुली या सर्व बाबींची लेखा विभागामार्फत तपासणी होणे गरजेचे वाटते.

या संदर्भात दिनांक १.०५.२०११ रोजीच्या खाते प्रमुखांचे बैठकीत चर्चा झाली. तरी यापुढे अभियांत्रिकी विभागाने वेगवेगळ्या रकमांचे वेगळे चलन तयार करुन रकमा विहीत लेखाशिर्षाखाली भराव्यात व भोगवठा प्रमाणपत्र निर्गमित करण्यापूर्वी सर्व लेखाविषयक बाबींची लेखा विभागाकडून तपासनी करुन घ्यावी या कार्यपध्दतीमुळे प्राधिकरणामध्ये आर्थिकशिस्त येवुन भोगवठा प्रमाणपत्र निर्गमित झाल्याबरोबर संस्थांची मुदत ठेव करता येवु शकेल व संस्थाना व्याज अदा करण्याची गरज भासणार नाही. ही कार्यपध्दती दिनांक १.०६.२०११ पासुन अमलात येईल.



मुख्य कार्यकारी अधिकारी
झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण

पुन

१) प्रशासकीय अधिकारी / सोपरा

hereinafter, in LOI and revised LOI the following condition shall be incorporated

"In S.R. Scheme, amenity tenement i.e. Balwadi / Balwadis shall be handed over to the Woman and Child Welfare Department, Government of Maharashtra as per the directions given by the Additional Chief Secretary, Woman & Child Welfare Department, Government of Maharashtra, in meeting held on 18.10.2011".



Chief Executive Officer,
Slum Rehabilitation Authority.



झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण

प्रशासकीय इमारत, अंतर्गत लागेकर मार्ग,

वांद्रे (पूर्व), मुंबई ४०० ०५१

Email : info@sra.gov.in

क्र. झोपुप्रा/वॉन/काया-१/टे-१/एफ/२०११/२६९६

दिनांक 30 NOV 2011

परिपत्रक क्र. - १३०

विषय :- इमारत व इतर बांधकाम कामगार (रोजगार नियमन व सेवाशक्ती) अधिनियम १९९६ तसेच इमारत व इतर बांधकाम कामगार कल्याण उपकर नियम १९९८ अंतर्गत उपकर वसूल करावयाची कार्यपद्धती निश्चित करणेबाबत.

संदर्भ :- उद्योग, उर्जा व कामगार विभाग, शासन निर्णय क्र. वीसीए २००९/प्र.क्र. १०८/कामगार ७-अ, मंत्रालय, मुंबई - ३२. दिनांक १७ जुन २०१०.

खाजगी किंवा सावंजनिक उपक्रमाच्या बांधकामाच्या संदर्भात जे विभाग बांधकामाच्या आराखड्यास मान्यता देण्यास सक्षम आहेत, जसे की १) महानगर पालिका, नगरपालिका प्रशासन आणि नगर विकास विभाग (सर्व शहरी स्थानिक संस्थांच्या बाबतीत. २) जिल्हापरिषद, ग्रामपंचायत आणि ग्राम विकास विभाग (सर्व ग्राम पंचायती). ३) उद्योग विभाग (एम.आय.डी.सी. आणि विकास आयुक्त, एसईडोड) आणि सर्व राज्य/केंद्र शासनाचे विभाग ज्यामध्ये बांधकाम चालू आहे व त्यात कामगार नियुक्त केले आहेत. अशा सर्व उपक्रमांना हा नियम लागू करण्यात आला आहे. झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण हे ही झोपडपट्टी पुनर्वसन यत्नांच्या इमारतीच्या आराखड्यास मान्यता देण्यास सक्षम असल्याने जग इमारतीच्या आराखड्यास मान्यता देण्यात आली आहे. त्या विकासकाकडून इमारत व इतर बांधकाम कामगार कल्याण उपकराची १% प्रमाणे वसुली करावयाची आहे.

इमारत व इतर बांधकाम कामगार कल्याण उपकर वसूल करताना, बांधकामाच्या एकूण मुल्यानुसार (जमीनीची किंमत वगळून) तसेच संबंधित आस्थापनेने कामगारांना किंवा त्यांच्या नातलगंना कामगारांसाठी नुकसान भरपाई अधिनियम १९२३ मधील तरतुदीनुसार कोणत्याही प्रकारची भरपाई दिलेली असेल ती स्वकम वगळून उर्वरित बांधकाम मुल्यावर १% उपकर वसूल करावयाचा आहे.

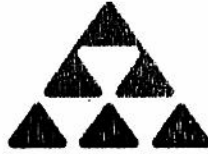
या उपकर अधिनियमाच्या कलम ३ आणि केंद्रशासनाच्या इमारत व इतर बांधकाम कामगार उपकर नियम १९९८ च्या नियम ३ नुसार निर्गमित केलेल्या दिनांक २६.०९.१९९६ च्या अधिसूचनेनुसार १ टक्का उपकराची रक्कम त्यांनी इमारत व इतर बांधकाम कामगार कल्याण मंडळात वरील पध्दतीने दिनांक १.०७.२०१० पासून जमा करावी.

जी इमारत व इतर बांधकामे 'इमारत व इतर बांधकाम कामगार (रोजगार नियमन व सेवाशक्ती) अधिनियम, १९९६' च्या कलम २ (१) (डी) अनुषंगाने परिभाषित येतात व ज्याचे काम घेण्यासाठीचा करार (आशयपत्र) दिनांक ०१ जुलै २०१० अथवा तदनंतर करण्यात येईल अशा सर्व इमारत व इतर बांधकामांना वरील पध्दत लागू राहिल.

त्या अनुषंगाने झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाने दिनांक ०१.०७.२०१० पासून ज्या झोपडपट्टी पुनर्वसन प्रकल्पांच्या बांधकाम आराखड्यास मंजूरी दिली आहे. त्या बांधकामांच्या एकूण मुल्यानुसार (जमिनीची किंमत वगळून) १% या दराने कामगार कल्याण उपकर वसूल करणेबाबत कारवाई करण्यात यावी. तसेच ज्या बांधकामास परिपत्रकाच्या दिनांकापासून मंजूरी देण्यात येईल. त्या बांधकामांच्या आशय पत्रात १% कामगार कल्याण उपकराच्या रकमेच्या वसुलीची तरतुद करण्यात यावी.

मुख्य कार्यकारी अधिकारी
झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण

- १) मुख्य कार्यकारी अधिकारी यांचे स्वीय सहायक
- २) सचिव (झोपुप्रा) यांचे स्वीय सहायक
- ३) वित्त नियंत्रक (झोपुप्रा) यांचे स्वीय सहायक
- ४) लेखा शाखा
- ५) उप मुख्य अभियंता (झोपुप्रा)
- ६) कार्यकारी अभियंता - १, २, ३ (झोपुप्रा)
- ७) उप जिल्हाधिकारी (झोपुप्रा)
- ८) विधी सल्लागार (झोपुप्रा)
- ९) सहायक संचालक, नगर रचना
- १०) सहायक निबंधक (झोपुप्रा)
- ११) जनसंपर्क व प्रशासकीय अधिकारी
- १२) माहिती व तंत्रज्ञान विभाग (झोपुप्रा)
- १३) प्रशासन निवडनस्ती.



Slum Rehabilitation Authority

Administrative Bldg., Anant Kanekar Marg,
Dandara (East), Mumbai 400 051.

No. SRA/ENG/ *Desk-3 / 18049 / Gen.*
Date:

Circular No : | 3 |

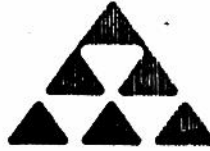
6 FEB 2012

**Sub: Delegation of powers to Executive Engineers
of S.R.A.**

In partial modification to Circular No. 79 & 82 dtd. 15-2-2008 and 24-3-2008 respectively, it is decided to authorize Executive Engineers (Slum Rehabilitation Authority) to approve and issue Commencement Certificate/further C.C. which are in accordance with the provisions approved in IOA as well as re-endorsement of C.C. / further C.C. as per the approved amended plans. However, the revalidation of Letter of Intent (LOI) without any modification and as per the approved terms and conditions for a further period of 6 months shall be done by Dy. Chief Engineer (Slum Rehabilitation Authority), subject to recovery of revalidation charges and premium etc. as per policy Circulars in this regard.

The aforesaid directions shall come into force from the date of issue of this Circular.

Chief Executive Officer
Slum Rehabilitation Authority



Slum Rehabilitation Authority

Administrative Building,

Anant Kanekar Marg,

Bandra (East), Mumbai 400 051.

Tel: 022-26590519/0405/1879/0993

E-mail: info@sra.gov.in

No : SRA/Eng / Des k / 1817 S / 6161

Date :

CIRCULAR NO : 132

8 FEB 2012

Sub : Procedure to be followed for implementation of the modified provisions of some Regulations under D.C. Regulations 1991 for Greater Mumbai vide U.D. Notification dated 6-1-2012.

The Govt. of Maharashtra in U.D. Deptt. has sanctioned the modifications to the D.C. Regulations for Greater Mumbai, 1991, under Section 37 (1AA) (C) of M.R. & T.P. Act, 1966. S.R.A. is appointed as the Planning Authority under Section 2 (19) of M.R. & T.P. Act, 1966 and Section 3 (A) of Maharashtra Slum (I.C. & R.), Act for S.R. Schemes.

Considering the final sanction to the said modification to the certain D.C. Regulations, the following procedure shall be followed for processing IOA for rehab and sale buildings in the S.R. Schemes to be approved hereafter.

1	Procedure to be followed for the proposals which are already submitted	
i)	IOA is yet to be approved	All the concerned staff will inform Architect to submit the plans in conformity with the modified D.C. Regulations and IOA shall be processed as per modified DCR on receipt of balance compliances.
ii)	Where report of IOA is approved but IOA not issued	The architect/developer shall submit revised plans as per modified DCR 1991 and get the plans for rehab and sale component approved and issued to that effect.

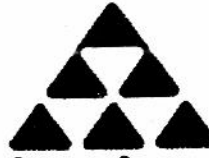
iii)	Where part OCC/BCE has been granted to Rehab/Sale buildings in larger layouts	Where OCC is granted, the BUA / FSI of completed portion of the building/scheme will not be taken into account while approving fungible FSI for the balance potential of S.R. Scheme i.e. Rehab and / or sale component.
iv)	Schemes affected under C.R.Z.	The same shall be governed by the MOEF Notification issued from time to time
v)	Size of Rehab tenement under S.R. Scheme.	As the stipulation of carpet area of Rehab Tenement as per clause 1.2 of Appendix -IV of DCR 33(10) is not amended/modified, the carpet area of Rehab tenement shall be kept strictly as per the said provision.

The above policy will be made applicable to all the S.R. Schemes where SRA is planning authority. In case of any difficulty, CEO (SRA) shall decide on merits.


Chief Executive Officer
Slum Rehabilitation Authority

Copy to :

1. P.A. to C.E.O. (S.R.A.)
2. P.A. to Secretary (S.R.A.)
3. F.C. (S.R.A.)
4. Dy.Ch.Eng. (S.R.A.)
5. Dy. Collector (S.R.A.)
6. L.A. (S.R.A.)
7. Dy. Registrar (S.R.A.)
8. C.T.S.O. (S.R.A.)
9. Town Planning (S.R.A.)
10. E.E. (S.R.A.) - I / II / III
11. A.E. (S.R.A.)
12. S.E. (S.R.A.)
13. A.O. (S.R.A.)
14. P.R.O. (S.R.A.)



झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण

परिपत्रक क्र. : १३३

जा.क्र. झोपुप्रा/उपनिबंधक/कार्यासन-१/५८१०/सन २०१२

दिनांक : २१ /०३/२०१२.

परिपत्रक

विषय : झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेखाली बांधण्यात आलेल्या पुनर्वसन सदनिकांचे हस्तांतरण परवानगी देणेबाबत.

महाराष्ट्र (सुधारणा, निर्मुलन व पुनर्विकास) अधिनियम १९७१ चे कलम ३ (ई) व विकास नियंत्रण नियमवली ३३ (१०) मधील परिच्छेद १.१८ मधील तरतुदीनुसार पुनर्वसन इमारतीमधील सदनिकांच्या हस्तांतरणावर निर्बंध असून अशा सदनिका, सदनिका धारकांना वाटप केलेल्या दिनांकापासून १० वर्षांच्या कालावधीत विक्री, देणगी, अदलाबदल, भाडेपट्टी किंवा अन्य कोणत्याही प्रकारे हस्तांतरणास प्रतिबंध करण्यात आला आहे व १० वर्षे कालावधीनंतर विहित कार्यपद्धतीनुसार झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाची परवानगी घेऊन अशा सदनिका हस्तांतरण करण्यास अनुमती देण्याची तरतूद आहे.

नगर विकास विभाग, महाराष्ट्र शासन यांनी दि. ३० नोव्हेंबर २०११ रोजीच्या निर्णयाद्वारे "शासनाच्या ५ टक्के व २ टक्के स्वेच्छाधिकार कोटयातील सदनिका वाटपाबाबतचे सर्व समावेशक धोरण" जाहिर करताना सदर स्वेच्छाधिकारांतर्गत कोटयामध्ये वितरित करण्यात आलेल्या सदनिका दहा वर्षांनंतर विक्री / हस्तांतरण करण्यासाठी शासनाच्या मंजूरीची वा शासन अधिमूल्य देण्याची आवश्यकता राहणार नाही असा निर्णय घेतलेला आहे.

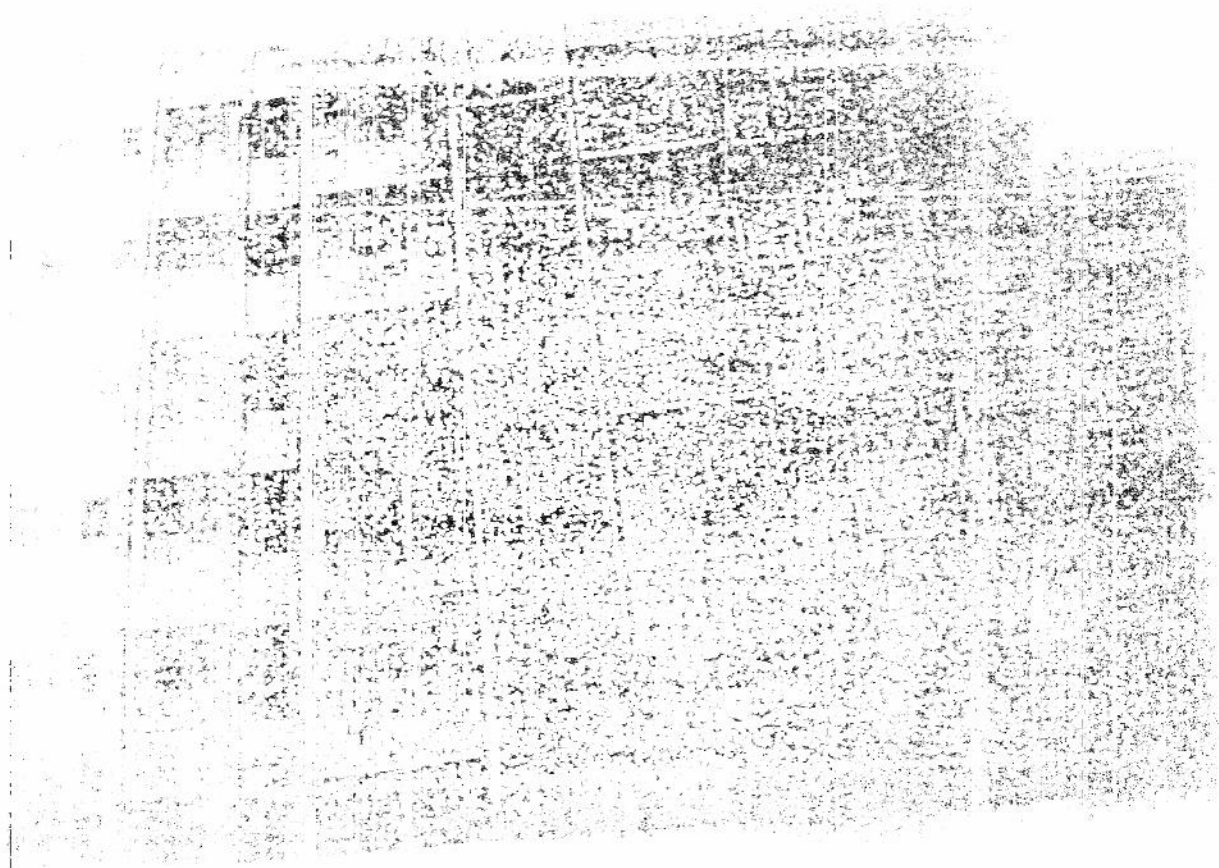
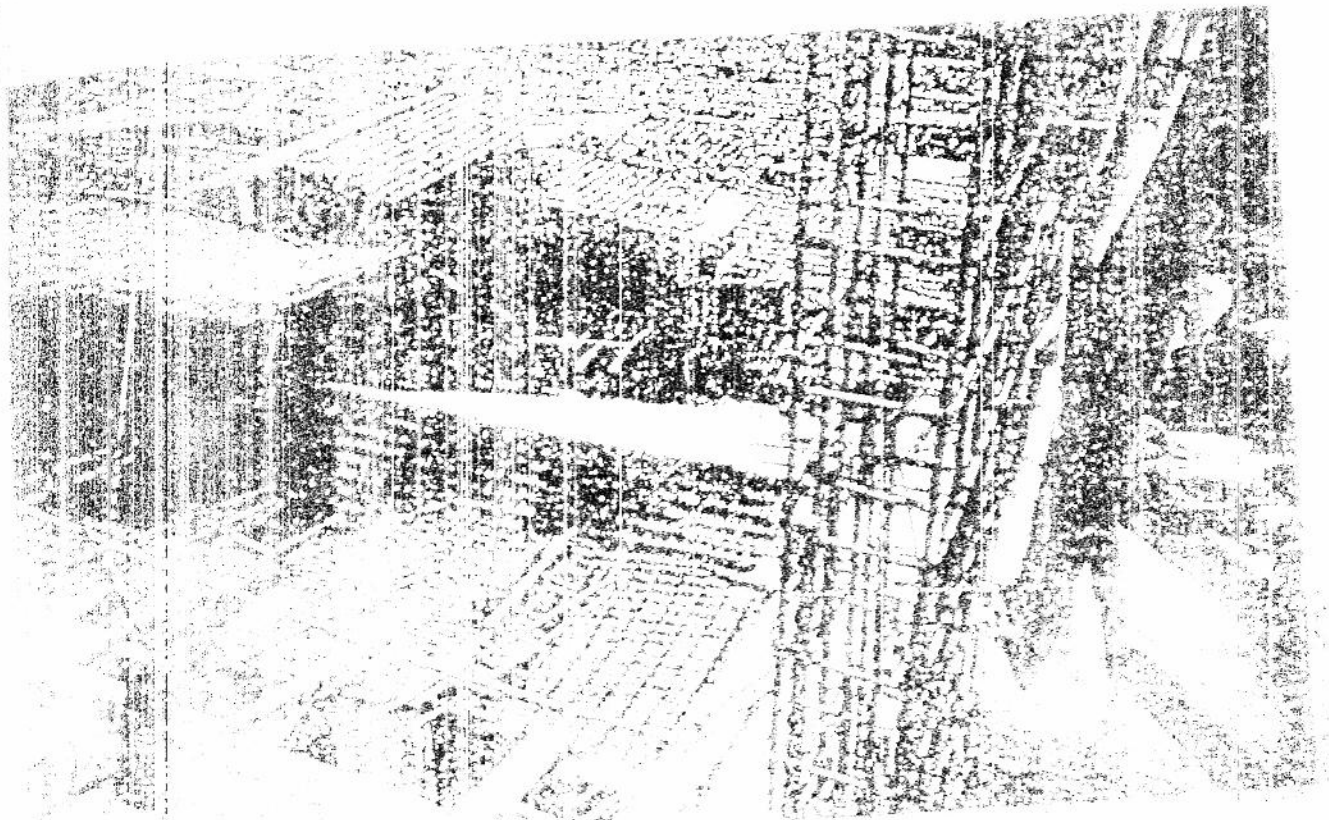
सदर शासन निर्णयाच्या धर्तीवर आणि उपरोक्त तरतुदीनुसार झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेमधील पुनर्वसन इमारतीस भोगवटा प्रमाणपत्र (Occupation Certificate) मिळाल्यापासून १० वर्षांचा कालावधी झाल्यानंतर सदर इमारतीमधील सदनिका / गाळ्याची विक्री, देणगी, अदलाबदल, भाडेपट्टी किंवा अन्य कोणत्याही प्रकारे हस्तांतरणास खालील विहित पद्धतीचा काटेकोरपणे अंमलबजावणी करण्याच्या अधिन राहून परवानगी देण्यात येत आहे.

- १) झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेमधील पुनर्वसन इमारतीस भोगवटा प्रमाणपत्र (Occupation Certificate) मिळाल्यापासून १० वर्षांचा कालावधी झाल्यानंतर सदर इमारतीमधील सदनिका / गाळ्याची विक्री, देणगी, अदलाबदल, भाडेपट्टी किंवा अन्य कोणत्याही प्रकारे हस्तांतरण करता येईल.

- २) सदर १० वर्षाच्या विहित कालावधीनंतर करण्यात येणाऱ्या सदनिका किंवा गाळा हस्तांतरणास झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाच्या मंजूरीची किंवा झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणास अधिमुल्य देण्याची आवश्यकता राहणार नाही.
- ३) सदनिकाधारकाने सदर विहित कालावधीनंतर सदनिका किंवा गाळा हस्तांतरण करण्यासाठी शासन नियमाप्रमाणे मुद्रांक शुल्क आणि नोंदणी शुल्क भरणे बंधनकारक राहिल.
- ४) सदनिकाधारकाने त्याची सदनिका किंवा गाळा हस्तांतर करतवेळी संबंधीत नोंदणीकृत भाडे करारनामा अथवा नोंदणीकृत विक्री करारनामा किंवा नोंदणीकृत इतर कायदेशीर हस्तांतर दस्तऐवज याची प्रत संबंधीत सहकारी गृहनिर्माण संस्थेस विहित नमुन्यातील अर्जासह सादर करावी.
- ५) सदनिकाधारकाने किंवा गाळेधारकाने त्याच्या सदनिका किंवा गाळा हस्तांतरण अर्जासोबत सहकारी गृहनिर्माण संस्थांच्या नमुनेदार उपविधी क्र. ३८ (ई) मध्ये नमूद केल्यानुसार प्रवेश शुल्क, हस्तांतरण शुल्क आणि हस्तांतरण अधिमुल्य संस्थेस भरणे आवश्यक राहिल.
- ६) संबंधीत सहकारी गृहनिर्माण संस्थेने सदर हस्तांतरण अर्जावर नमुनेदार उपविधी मधील उपविधी क्र. ३८, ३९, ४०, ४१, ४२, ४३ ४४ आणि ४५ नुसार निर्णय घ्यावा.
- ७) सदर सदनिका किंवा गाळा हस्तांतरणाबाबत शासन नियमानुसार मुद्रांक शुल्क आणि नोंदणी शुल्क भरणे केले आहे काय? याची खातरजमा करण्याची संपूर्ण जबाबदारी संबंधीत सहकारी गृहनिर्माण संस्थेच्या व्यवस्थापक समितीची असेल.
- ८) संबंधीत संस्थेने उपरोक्त नमूद पद्धतीचा अवलंब करून सदनिका किंवा गाळा हस्तांतरण केलेबाबत प्राधिकरणास एक महिन्याचे आत कळवावे.



मुख्य कार्यकारी अधिकारी,
झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, मुंबई



For Further information, assistance and suggestions,
please contact at the following address:

SLUM REHABILITATION AUTHORITY

Administrative Building,

Anant Kanekar Marg,

Bandra (East), Mumbai-51.

Tel : 2659 0405 / 2659 1879 / 2659 0993

Fax : 2659 0457

Email: info@sra.gov.in