CREDAI - MCHI

Ref. No. MCHI/PRES/19-20/159 **March 17, 2019**

To,
Shri Omprakash Deshmukh (IAS)
The Inspector General of Registration & Controller of Stamps,
Department of Registration & Stamps
Government of Maharashtra,
Pune – 411 001

Sub : Stamp Duty payable on Instruments executed for purpose of Rehabilitation of slum dwellers as per the Slum Rehabilitation Scheme under Maharashtra Slum Areas (IC&R) Act, 1971 in respect of properties situated within city of Mumbai District & Mumbai Suburban District.

- **Issuance of Clarification in respect of Govt. order no.STP.1096/4565/CR-915/M-1, dtd.19/12/1997 read with order no.Mudrank.2002/941/CR-217/M-1, dtd.4th March, 2008 issued by Revenue & Forest Department, Govt. of Maharashtra.**

Respected Sir,

Firstly, we would like to express our sincere gratitude for hearing us on the subject matter on 11/01/2019. With reference to the discussions of our team held with your good selves during said meeting, we would like to submit as under:

1. Based on the report of study group of experts setup by the State Govt. under Chairmanship of Shri. Dinesh K. Afzulpurkar, then Chairman of Bombay Port Trust dtd.20/07/1995 & with a view to provide decent permanent accommodation to the hutment dwellers in Mumbai, the State Govt. of Maharashtra vide its notification dtd.01/04/1998 published in official Gazette of Govt. of Maharashtra dtd. 09.04.1998 has sanctioned & notified General Slum Rehabilitation Scheme for implementation Slum Rehabilitation Scheme of Mumbai, as per the provisions of section 3(B) of Maharashtra Slum Areas (IC&R) Act, 1971. The fundamental principle behind the said scheme is to consider land underlying slum as a "Resource" for implementation of the Slum Rehabilitation Scheme.

   To facilitate effective implementation of the said Slum Rehabilitation Scheme, Govt. of Maharashtra vide order dtd.19/12/1997 issued by Revenue & Forest Department, has reduced Stamp duty chargeable under Article 5 (g-a), 25 & 36 in Schedule-Ito the Bombay Stamps Act, 1958, on the instruments executed for purpose of rehabilitation of slum dwellers as per the Slum Rehabilitation Scheme under Maharashtra Slum Areas (IC&R) Act, 1971 in respect of properties situated within city of Mumbai District & Mumbai Suburban District, to Rs.100/- (Rupees One hundred only). Copy of the above said notification dtd.09/04/1998 &order dtd.19/12/1997 is attached herewith for ready reference. **(Annexure-I & II respectively).** Accordingly, the said order dtd.19/12/1997 was implemented & reduced amount of stamp duty of Rs.100/- was applied while registering the instruments such as Conveyance Deed, Development Agreement, Deed of Assignment etc. in respect of land occupied by slums.

2. Subsequently, the State Govt. has issued explanation in respect of the said order dtd.19/12/1997 vide order dtd.04/03/2008 issued by Revenue & Forest Department, Govt. of Maharashtra. We understand that, the said explanation was issued by the Govt. with a view to clarify that, reduction of Stamp duty as per the above mentioned order dtd.19/12/1997 shall not be applicable to the instruments executed in respect of free sale component under the Slum Rehabilitation Scheme. However, the phrase, "or any other instrument of the developer" in the said order dtd. 04/03/2008 led to the interpretation that, the benefit of reduced stamp duty as per order dtd.19/12/1997 shall not be applicable to the instruments such as Conveyance Deed, Development Agreement, Deed of Assignment etc. Copy of the above said order dtd. 04/03/2008 is attached herewith for ready reference. **(Annexure-III** respectively). executed in respect of land occupied by slums for implementation of the Slum Rehabilitation Scheme & the office of the Stamp Collectors while carrying out adjudication of such instruments, are calculating stamp duty on such instruments at market rate considering the permissible higher FSI under Slum Rehabilitation Scheme. Therefore, undue hardship is caused in implementation of the Slum Rehabilitation Scheme.

3. With reference to the representations made by the developers association earlier to the Slum Rehabilitation Authority & the State Govt. in this regard, the CEO (SRA) has also taken up this issue with your office as well as with the State Govt. copies of the letter of CEO (SRA) dtd. 25/03/2010 & 08/03/2013 submitted to your office & also to the State Govt. are enclosed herewith for your kind reference. **(Annexure - IV & V respectively)**. In the letter of CEO (SRA) dtd. 25/03/2010, CEO (SRA) has annexed the list of instruments which are executed while implementing Slum Rehabilitation Scheme which need to be considered for levy of stamp duty at reduced rate as per order dtd.19/12/1997 issued by Govt.

4. Until 10/04/2008, the public lands occupied by slums owned by State Govt. including authorities of State Govt. such as MHADA, MMRDA etc. & Municipal Corporation was allowed to be utilized for implementation of the Slum Rehabilitation Schemes by sparing the said lands on lease at nominal lease rent of Rs.1001/- for every 4000 sq.mtr land or part thereof. Thereafter, the State Govt. has decided to recover premium at the rate of 25% of the ASR for developed land for sparing public land for implementation the Slum Rehabilitation Scheme by private developers. Thus, State Govt. has decided to value the lands occupied by slums at the rate of 25% of the ASR for developed land. The Slum Rehabilitation Authority vide its letter no.SRA/LA/opinion/07/08, dtd. 07/01/2008 had sought opinion from Hon'ble Advocate General regarding certain provisions relating to the Slum Rehabilitation Scheme in Mumbai. Query no. 3 of the said letter of SRA pertains to parity of public land & private lands while undertaking Slum Rehabilitation Schemes. Copy of the said opinion of Hon'ble Advocate General dtd.22/01/2007 is attached herewith for kind reference. **(Annexure VI)**. Also the said query no.3 & opinion of Hon'ble Advocate General thereon is reproduced hereunder for ready reference.

Query No.3:

Whether right of land owner will prevail over the right of Co-op. Hsg. Society of occupants/Developers appointed by the Co-op. Hsg. Society of occupants/N.G.O appointed by the CHS of occupants for implementation of the scheme in respect of land belong to public authorities of the State Government of Maharashtra, where proposal have already been received on or before 31/01/2006; from various developers appointed by the Co-op. Hsg. Society of slum dwellers or Co-operative Hsg. Society of slum dwellers itself or N.G.O ?

Answer to query no.3

No. under the law as it stands today, all persons who are entitled to put up a proposal for redevelopment of slum land stand on an equal footing for the purposes of D.C Regulations 33(10). The land owner has no special rights and the law does not permit him to override a proposal for redevelopment from any of the other eligible persons mentioned in the preamble/opening words of Appendix-IV and they all stand on an equal footing with the land owning authority. The DCR including Appendix-IV being delegated legislation amount to a legislative mandate to this effect. The pending proposal are required to be processed as per the judgment of the Hon'ble Division Bench in Awdesh Tiwari V/s. CEO (SRA) reported in 2006(5) BCR 772.

Thus, private land occupied by existing slums are at par with public land occupied by slums & therefore the private lands occupied by slums needs to be valued on equal footing with the public land occupied by slums which are valued by the State Govt. at 25% of the ASR of developed land.

5. We would like to further state that, the provisions of Slum Rehabilitation Schemes formulated by Govt. u/s 3(B) of Slum Act, provides for obligatory participation of the land holders & occupants of the area declared as Slum Rehabilitation Area. In the event, the private land owners do not come forward for undertaking redevelopment as per Slum Rehabilitation Scheme or do not co-operate with the society of occupiers of slum area for implementation of Slum Rehabilitation Scheme, there is provision under section 14 of the Slum Act for compulsory acquisition of the private land occupied by slum for the purpose of implementation of the Slum Rehabilitation Scheme. In such case, the owner of the land is entitled for compensation equal to 60 times monthly rent of the hutments on said land. The said amount of compensation is meagre & not even close to value as per 25% of ASR.

6. Slum Rehabilitation Scheme is a self-financed scheme which works on the principle of cross subsidization. The free-sale component is not generated as inherent FSI potential of the land like open lands having inherent FSI potential. There are huge costs on account of rent, expenses on site on several different heads.

7. We would like to respectfully submit that, valuation of slum occupied lands by office of the Stamp Collectors considering permissible higher FSI is unreasonable & it severely affects implementation of the Slum Rehabilitation Scheme. Due to valuing the slum occupied lands at

unreasonable high value, implementation of the Slum Rehabilitation Schemes becomes unviable. Due to this the instruments for transfer of slum occupied lands/ development agreements in respect of slum occupied lands etc. are not registered. This has resulted in stalling Slum Rehabilitation Schemes resulting in blocking of huge revenue to the Govt. on account of stamp duty & registration charges on instruments executed in respect of free-sale component which otherwise would have been earned by the Govt. through implementation of Slum Rehabilitation Schemes on private lands occupied by declared & notified slums.

CREDAI-MCHI's PRAYER

Sir, we would like to request you to kindly consider levy of stamp duty by adopting value of the land at 25% of the ASR for developed land on instruments such as Conveyance Deed, Development Agreement, Deed of Assignment for transfer /assignment /development rights executed in respect of private lands occupied by slums for the purpose of implementation of the Slum Rehabilitation Scheme & necessary report in this regard may kindly be submitted to the State Govt.

Thanking you,

Your sincerely,
For CREDAI-MCHI

Nayan A. Shah
President

Bandish Ajmera
Hon. Secretary

CC:
To,
Shri Jitendra Bhople
Dy. Director of Town Planning
Mumbai Region
Govt. Of Maharashtra
Old Custom House
Mumbai - 400 023

9.3.2020
लिपिक,
उपसंचालक, नगर रचना,
मुंबई प्रदेश (मुल्यांकन), मंबई

Annexure - I

Exh G 19

१२८

Scheme
u/s 3-B (3)

झोपडपट्टी-पुनर्वसन प्राधिकरण

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

१७६

क्रमांक झोपुप्रा/उसनर/योजना/८८२.--ज्याअर्थी महाराष्ट्र झोपडपट्टी (सुधारणा, निर्मूलन व पुनर्विकास) अधिनियम, १९७१ च्या कलम ३ (अ) च्या पोट-कलम (१) व (२) अन्वये शासनाने शासन अधिसूचना क्रमांक झोपुयो. १०९५/प्र. क्र. ३७/गृनिसेल, दिनांक १६ डिसेंबर १९९५ अन्वये बृहन्मुंबई क्षेत्रातील झोपडपट्टी वसाहतींच्या पुनर्वसनासाठी झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाची नियुक्ती केलेली आहे (यापुढे उक्त प्राधिकरण असे संबोधले);

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

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

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

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

परिशिष्ट

झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना

[illegible] क्षेत्रातील झोपडपट्ट्यांमध्ये किंवा कच्च्या बांधकामाच्या झोपडीवजा घरांमध्ये राहणाऱ्या कुटुंबांची संख्या सन १९८५ [illegible] सुमारे ४.०२ [illegible] होती. [illegible] बृहन्मुंबईतील अशा झोपडपट्ट्यांमध्ये राहणाऱ्यांची संख्या सुमारे ८० ते ९० लाख होईल. [illegible] या संख्येत वाढ झालेली आहे.

झोपडपट्ट्यांची समस्या सोडविण्याच्या उद्देशाने राज्य शासनाने यापूर्वीही झोपडपट्टी निर्मूलन योजना, झोपडपट्टी सुधार योजना आणि झोपडपट्टी [illegible] योजना [illegible] अंमलात आणल्या. परंतु, ही समस्या त्यांच्या स्वरूपात सोडविण्याच्या दृष्टीने या पर्यायांचा परिणाम-कारक उपयोग झाला नाही. तसेच, सन १९९१ मध्ये राज्य शासनाने विकास नियंत्रण नियमावलीमध्ये चटईक्षेत्र निर्देशांकामध्ये उत्तेजन देऊन झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना घोषित केली. या योजनेस मिळालेला प्रतिसादही मर्यादित स्वरूपाचाच होता.

म्हणून, बृहन्मुंबईतील झोपडपट्टीवासियांना [illegible] विनामूल्य [illegible] या उद्देशाने नव्याने झोपडपट्टी पुनर्विकास योजनेचा [illegible] होता. [illegible] दिनांक २० जुलै १९९५ रोजी शासनास [illegible] सादर केला. शासनाने [illegible] शिफारशींवर विचारविनिमय करून बृहन्मुंबई क्षेत्रासाठी झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना [illegible] निर्णय घेतलेला आहे.

१. झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना.--[illegible] झोपडपट्टीवासियांसाठी २२५ चौ. फू. [illegible] क्षेत्रफळाची पक्की सदनिका विनामूल्य बांधून देण्यात येईल व विकास नियंत्रण नियमावलीनुसार खुल्या विक्रीसाठी [illegible] खुल्या विक्रीच्या घटकातून मिळणाऱ्या निधीतून झोपडपट्टीवासियांना विनामूल्य घरे दिली जातील. [illegible] पर्यावरण सुधारेल, तसेच खुल्या बाजारात विक्रीसाठी घरे उपलब्ध होतील असे तिहेरी हेतू [illegible] ही योजना झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणामार्फत खालील पद्धतीने राबविली जाणार आहे.

२. प्राधिकरणाची नेमणूक.--(अ) महाराष्ट्र झोपडपट्टी (सुधारणा, निर्मूलन व पुनर्विकास) अधिनियम, १९७१ [illegible] कलम ३अ, पोट-कलम (१) व (२) अन्वये बृहन्मुंबई क्षेत्रासाठी झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेच्या अनुषंगाने सर्व प्रकारचे [illegible] नियंत्रण [illegible] राबविण्यासाठी १६ [illegible] एक स्वतंत्र प्राधिकरण [illegible] आहे. या प्राधिकरणात एक अध्यक्ष, [illegible] अधिकारी आणि इतर १४ सदस्य [illegible] येईल. [illegible] 'नियोजन प्राधिकरण' चा दर्जा देण्यात आला आहे.

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

(१) सन १९७६ साली वगा केलेल्या किंवा त्यानंतर महाराष्ट्र झोपडपट्टी क्षेत्रे (सुधारणा, निर्मूलन व पुनर्विकास) अधिनियम, १९७१ अंतर्गत घोषित व अधिसूचित झालेल्या झोपडपट्टी संकुलामध्ये एकूण पात्र झोपडपट्टीवासियांपैकी किमान ७० टक्के पात्र झोपडपट्टीवासीय एकत्र येऊन झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेस सामायिक हाव्यास संमती दिल्यानंतर व योजना मंजूर केल्यानंतर ज्ये क्षेत्र झोपडपट्टी पुनर्वसन क्षेत्र म्हणून समजले जाईल.

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

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

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

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

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

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

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

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

(ड) पुनर्वसन करीत असताना झोपड्यांच्या सभोवताना दृष्टिकोन (क्लस्टर अॅप्रोच) अवलंबण्यात येईल.

(ई) मतदार यादीमध्ये जर घराचा अगर झोपडीचा क्रमांक दिला गेला नसेल तर झोपडपट्टीवासियांची पात्रता तपासून, निर्णय घेण्याचे अधिकार शासनाने नियुक्त केलेल्या सक्षम अधिकारी यांस असतील.

(फ) दिनांक १ जानेवारी १९९५ च्या मतदार यादीमध्ये नाव असेल परंतु झोपडी क्र. किंवा नाव नसेल परंतु सदर झोपडीधारक हेच १ जानेवारी १९९५ पूर्वीपासून रहात असेल तर अशांच्या बाबतीत शासनाने नियुक्त केलेले सक्षम अधिकारी शासनाने ठरवून दिलेल्या मार्गदर्शक तत्त्वानुसार पात्रता ठरवील.

(ग) कोणत्याही भूखंडावरील झोपडपट्टीतील रहिवाशांकडून झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना सादर करताना तेथील ७० टक्के झोपडपट्टी रहिवाशांची अशा योजनेत सहभागी होण्यास संमती असणे आवश्यक असेल व झोपडपट्टी रहिवाशांकडून सर्व संमतिपत्रे प्राधिकरणास सादर करावी लागतील.

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

(य) झोपडपट्टीमधील अनिवासी भागातल्यासह सदनिकांच्या बाबतीत, सदनिकाधारकाचे नाव मतदार यादीत असल्यास दिनांक १ जानेवारी १९९५ पूर्वीचे वास्तव्य, त्याबाबतीतील पुरावा प्रमाणपत्र, विजेचे बिल व इतर पुरावे सक्षम अधिकारी/प्राधिकरणामार्फत तपासले जातील व पात्रता ठरविण्यात येईल.

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

५. पुनर्वसन योजनेअंतर्गत उपलब्ध होणाऱ्या सदनिकेचे क्षेत्रफळ.— (अ) झोपडपट्टीमधील एका झोपडीत राहणाऱ्या सर्व व्यक्तींची संख्या, त्यांचा कुटुंबियांशी व्यक्ती वा इतर झोपडीचे सध्याचे क्षेत्रफळ, इत्यादी लक्षात न घेता एकच झोपडी समजण्यात येईल व त्यास २२५ चौ. फूट चटईक्षेत्राची (कार्पेट एरिया), एवढी वाढीव सदनिका विनामूल्य देण्यात येईल.

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

(क) अनिवासी वापरात असलेल्या गाळ्याचे क्षेत्रफळ २२५ चौ. फुटापेक्षा जास्त असेल तर असे जादीचे क्षेत्रफळ कमाल मानून, २२५ चौ. फूट पेक्षा अधिकचे क्षेत्रफळ सवलतीच्या मालकी हक्कावर बाजार दराने प्राधान्याने खरेदी करण्याची संधी देण्यात येईल.

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

६. झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना कोण राबवू शकतो.— झोपडपट्टीवासियांची सहकारी गृहनिर्माण संस्था स्थापन करणारी

प्रत्येक विकासकाची योजना हाती घेऊन पूर्ण करण्याची आर्थिक क्षमता असली पाहिजे. योजनेस मंजुरी देणाऱ्या प्राधिकरणाने याबाबतीत योग्य ती तपासणी करावी.

७. सदनिकेत लागू होणारे नगरपालिका कर व त्यासंबंधीच्या तरतुदी.—(१) झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेखाली बांधण्यात आलेल्या पुनर्वसन सदनिकांवरील नगरपालिका करांचा बोजा कमी करण्याचे दृष्टीने, नगरपालिका कर मोठ्या प्रमाणात कमी करण्यात येईल.

(२) विकासकाकडून प्रत्येक पुनर्वसन सदनिकेसाठी रु. २०,००० चौ. मीटरचा रक्कम स्वरूप प्राधिकरणाकडे जमा केली जाईल व या रकमेवर प्राप्त होणाऱ्या व्याजातून सहकारी गृहनिर्माण संस्थेकडून सदनिकेसाठी भरावे लागणारे कर/विरल्या/इतर खर्च कमी करण्यात येतील.

८. मूळ जागेवरच पुनर्वसन.—(१) बृहन्मुंबईतील जमिनींची कमतरता विचारात घेऊन त्याचबरोबर मुंबईच्या सांस्कृतिक परिस्थितीमध्ये निर्माण झालेल्या वैशिष्ट्याचा विचार करून बृहन्मुंबईतील झोपडपट्ट्यांचे बहुतेक ठिकाणी, एक अपवाद पुनर्वसन करण्याचे मार्गदर्शक तत्त्व धोरण म्हणून स्वीकारले आहे.

तथापि, झोपडपट्ट्यांनी व्यापलेल्या एकाच भूखंडावर जर सार्वजनिक प्रयोजनामुळे व करण्याचे वेगवेगळ्या आरक्षण असेल किंवा नैसर्गिक अथवा ठिकाणी झोपडपट्टी असेल तर अशा झोपडपट्टीवासीयांचे पुनर्वसन जमिनीच्या उपलब्धतेनुसार इतरत्र करावे लागेल.

(२) केंद्र शासन अथवा त्यांचे उपक्रम यांच्या मालकीच्या भूखंडावर असलेल्या झोपडपट्ट्यांबाबत झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण संबंधित यंत्रणेबरोबर समन्वय साधेल व झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना राबविण्यासाठी मदत करेल.

९. झोपडपट्टी रहिवाशांसाठी पायाभूत सुविधांचा विकास.—पायाभूत सुविधांच्या कामांसाठी प्रत्येक विकासकाकडून भूखंडाच्या अनुज्ञेय चटई क्षेत्र निर्देशांकापेक्षा अतिरिक्त चटई क्षेत्राच्या प्रत्येक चौरस मीटरला रु. ८८० प्रमाणे वसूल केले जातील. हा आकार वरील विकास आकाराव्यतिरिक्त राहील.

१०. विकासकांना अतिरिक्त चटई क्षेत्र निर्देशांकाच्या स्वरूपात द्यावयाचे प्रोत्साहन.—(१) झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेसाठी चटई क्षेत्र निर्देशांक वाढवून देण्यात येईल परंतु कोणत्याही जमिनीच्या, भागावर किंवा भूखंडावर २.५ चटई क्षेत्र निर्देशांकापेक्षा जास्त चटई क्षेत्र वापरता येणार नाही. याकरीता बृहन्मुंबईचे तीन विभाग करण्यात आले आहेत. या तीन विभागात पुनर्वसनाकरिता करावे लागणारे बांधकाम व मुल्या विक्रीसाठी करावयाचे बांधकाम यांचे प्रमाण खालील तक्त्याप्रमाणे असेल :—

तक्ता

अनुक्रमांक (१)	क्षेत्र/विभाग (२)	पुनर्वसनाकरिता करावयाचे बांधकाम (३)	मुल्या विक्रीसाठी प्रदान करावयाचे बांधकाम (४)
१	मुंबई शहर जेट	१० चौ. मीटर	७.५ चौ. मीटर
२	उपनगरे व विस्तारित उपनगरे	१० चौ. मीटर	१० चौ. मीटर
३	धारावी व लगतचा सभोवतीचा क्षेत्र	१० चौ. मीटर	१३.३३ चौ. मीटर

(२) ज्या झोपडपट्टीमध्ये घनता मोठ्या प्रमाणात आहे, अशा झोपडपट्टीमधील एकाच भूखंडावर २.५ चटई क्षेत्र निर्देशांकापेक्षा मुल्या विक्रीचे गाळे बांधता येत नसतील तर अशा ठिकाणी २.५ चटई क्षेत्र निर्देशांकापेक्षा जास्तीचे असलेला निर्देशांक हस्तांतरणीय विकास हक्क (टीडीआर) म्हणून देण्यात येईल.

(३) एकाच भूखंडावर इमारतीचे उंचीबाबत असलेली मर्यादा किंवा जागेच्या परिस्थितीमुळे प्रकल्प आर्थिक दृष्ट्या परवडणारा नसल्यामुळे जर अनुज्ञेय २.५ चटई क्षेत्र निर्देशांक त्याच जागेवर वापरता येत नसेल तर त्या जागेवर २.५ पेक्षा कमी चटई क्षेत्र निर्देशांक अनुज्ञेय करण्यात येईल व त्या प्रमाणात मिळणारे उर्वरित चटई क्षेत्र हस्तांतरणीय विकास हक्क (टीडीआर) म्हणून देण्यात येईल.

(४) एकाच झोपडपट्टीचे पुनर्वसन करताना हेटरी किमान ५०० सदनिका या प्रमाणात पुनर्वसन सदनिका बांधण्या जातील. तसेच झोपडपट्टीवासीयांना वाटण्याच्या सदनिकेव्यतिरिक्त शिल्लक राहिलेल्या सदनिका प्राधिकरण चटई मुद्दे होतील.

(५) अशा मुद्दे केलेल्या सदनिका विकास प्रकल्पामुळे बाधीत होणाऱ्या झोपडपट्टी रहिवाशांना किंवा संक्रमण गाळे म्हणून किंवा झोपडपट्टीवासीयांच्या/पदपथवासीयांचे पुनर्स्थापन करण्यासाठी दिले जातील.

(६) झोपडपट्टीवासीयांच्या सहकारी गृहनिर्माण संस्थेने पुढाकार घेऊन, विकासक म्हणून योजना राबविल्यास, पुनर्वसनासाठी आवश्यक असलेल्या अनिवासी क्षेत्राच्या ५ टक्के क्षेत्र अतिरिक्त अनिवासी क्षेत्र म्हणून व्यापारी प्रयोजनासाठी वापरण्यास देण्यात येईल. पात्र उक्त क्षेत्र पुनर्वसन केलेल्या झोपडपट्टीवासीयांच्या सहकारी संस्थेसाठी राहील व त्यातून येणारे उत्पन्न हे सहकारी गृहनिर्माण संस्थेचे राहील.

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

११. झोपडपट्टीने व्यापलेल्या जमिनीची पुनर्वसनानंतरची मालकी, सदनिकेची मालकी, भाडेपट्टा व इतर अटी.—(१) शासकीय किंवा निमशासकीय जमिनीवर वसलेल्या झोपडपट्टीचे पुनर्वसन मालकांकडून पुनर्वसनासाठी घेतलेल्या मुंबई झोपडपट्टीवासीयांच्या सहकारी गृहनिर्माण संस्थेस इमारतीसह ३० वर्षांच्या भाडेपट्ट्याने देण्यात येईल. खाजगी जमिनीचा मालकांशी तसेच संस्थेस दिलेल्या तारखेपासून ३० वर्षांच्या कालावधीकरिता प्रति ८००० चौ. मीटरला किंवा त्याच्या भागास वार्षिक १,००,००० रुपये या दराने भाडेपट्ट्याने देण्यात येईल. सदर भाडेपट्ट्याचे पुढील ३० वर्षांसाठी नूतनीकरण होऊ शकेल. मुल्या विक्रीसाठी असलेल्या सदनिकांवरील वरील अटीनुसार भाडेपट्ट्याने देण्यात येईल.

(२) खाजगी जमिनीवरील झोपडपट्ट्यांचा पुनर्विकास करण्यापूर्वी संबंधित जमीन मालकांची संमती आवश्यक आहे.

202

(क) मूळ खाजगी जमीनमालक, ७० टक्के मात्र झोपडपट्टीवासियांची योजनेला संमती असताना अडथळे निर्माण करीत असतील तर त्यानंतर जमीन शासनातर्फे कायद्यानुसार संपादन केली जाईल व तेथे झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना राबविता येईल.

(ड) झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेतील लाभार्थींना विनामूल्य दिलेली सदनिका पती-पत्नीच्या संयुक्त नावावर राहील. ही मालकी हक्क सहकारी गृहनिर्माण संस्थेच्या माध्यमातून असेल.

(ई) या योजनेखाली पात्र रहिवाशांना विनामूल्य सदनिकेचे वाटप झाल्यापासून पहिल्या १० वर्षांच्या कालावधीत सदनिका कोणत्याही परिस्थितीत विक्री/गहाणवट/भाडेपट्टे किंवा इतर कोणत्याही प्रकारे हस्तांतर करता येणार नाही. वारसा हक्काशिवाय असे हस्तांतर केल्यास सदर सदनिका प्राधिकरण ताब्यात घेईल.

१२. संक्रमण शिबिरे--

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

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

(३) तात्पुरत्या स्वरूपाची संक्रमण शिबिरे बांधण्यासाठी अभिन्यास (ले-आऊट) मधील उपलब्ध मोकळ्या जागेवर सुद्धा तात्पुरती संक्रमण शिबिरे बांधणे अनुज्ञेय करण्यात येईल. मूळ मालकांची संमती मिळाल्यानंतर १५ दिवसांत परवानगी दिली जाईल. मात्र पुनर्वसनाचे बांधकाम पूर्ण झाल्यानंतर ३० दिवसांत तात्पुरती संक्रमण शिबिरे काढून टाकणे आवश्यक राहील.

(ब) कायम स्वरूपी संक्रमण शिबिरे.—बृहन्मुंबई शहरात झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेसाठी वापरता यावेत म्हणून कायम स्वरूपी संक्रमण शिबिरे बांधण्यासाठी खालील तक्त्याप्रमाणे वाढीव चटई क्षेत्र निर्देशांक वापरता येईल :—

अनुक्रमांक	स्थान	एकूण चटई क्षेत्र निर्देशांक
१	उपनगरे व विस्तारित उपनगरे	२.५०
२	धारावी किंवा झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण वेळोवेळी निर्देशित करेल असे कठिण क्षेत्र	२.९९
३	मुंबई बेट शहरातील शासकीय व सार्वजनिक संस्थांच्या मालकीच्या जमिनी	२.३३

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

(१) संक्रमण शिबिराचे गाळे २०.९० चौ.मी. (२२५ चौ.फूट) चटई क्षेत्राचे असतील. त्यांचा वापर १० वर्षांसाठी झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेअंतर्गत झोपडपट्टीवासियांना हलविण्यासाठी संक्रमण शिबिरे म्हणून मुख्य कार्यकारी अधिकारी, झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण हे ठरवतील त्या पद्धतीने करण्यात येईल. १० वर्षांनंतर सदर गाळे मूळ मालकाच्या वापरासाठी उपलब्ध होतील.

(२) मुंबईच्या भागामध्ये खाली दिलेल्या तक्त्यानुसार, अतिरिक्त चटई क्षेत्र निर्देशांक, झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाच्या सदनिकांसाठी व मोकळ्या विक्रीयोग्य घटकासाठी वापरता येईल :—

तक्ता

अनुक्रमांक	स्थान	ज्यादा/अतिरिक्त चटई क्षेत्र निर्देशांक	झो. पु. प्रा. च्या सदनिकांसाठी वापरावयाचे चटई क्षेत्र निर्देशांक	मोकळ्या विक्रीच्या घटकासाठी वापरावयाचे चटई क्षेत्र निर्देशांक
१	उपनगरे व विस्तारित उपनगरे ..	१.५०	०.७५	०.७५
२	धारावी किंवा झो. पु. प्रा. वेळोवेळी निर्देशित करेल असे कठीण क्षेत्र ..	१.६६	०.७१	०.९५
३	मुंबई बेट शहरातील शासकीय व सार्वजनिक संस्थांच्या मालकीच्या जमिनी	१.००	०.५७	०.४३

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

१३. वरील १२ (ब) प्रमाणे बांधलेल्या संक्रमण शिबिरातील गाळ्यांच्या वितरणाबाबत मार्गदर्शक तत्त्वे.—(अ) झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना सुरू होऊन बांधकाम सुरू करण्याची परवानगी ज्या योजनेला मि[illegible] प्राधान्यक्रमाने देण्यात येतील.

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

(क) केंद्र/राज्य शासनाच्या/बृहन्मुंबई महानगरपालिकेच्या प्रकल्पासाठी किंवा पदपथवासियांच्या पुनःप्रस्थापनासाठी जर जागेची/इमारतीची आहे व त्यांचे पुनर्वसन करावयाचे आहे अशा सदनिकांसाठी या अधिनियमाच्या अटी व शर्ती प्राधिकरणाच्या मान्यतेने शिथिल केल्या जाऊ शकतील. अशा सदनिका प्राधिकरणाच्या मान्यतेने हस्तांतरित केल्या जाऊ शकतील.

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

(२) अशा संस्थांची छाननी लाटरीने करण्यात येईल.

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

(४) पुनर्वसन कराव्याच्या घटकांमध्ये अनुसूचित असलेले अनिवासी क्षेत्र इतर विकासाकरता अनुज्ञेय असलेल्या क्षेत्रापेक्षा ५ टक्के अधिक असेल.

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

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

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

१५. अधिनियमाचे तरतुदीनुसार योजनेच्या इतर तरतुदी.—(अ) योजनेत सामील होणे .साठी बैठक घेऊन, सर्व पात्र झोपडपट्टीवासियांशी वारंवार परस्पर संवाद साधून प्राधिकरणामार्फत बहुसंख्य पात्र झोपडपट्टीवासियांना योजनेत सहभागी होण्यास प्रवृत्त केले जाईल.

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

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

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

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

(२) पदपथवासियांचे पुनर्वसन इतर ठिकाणी केले जाईल.

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

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

(१) उप संचालक, नगररचना, बृहन्मुंबई, इस्टा हटमेंट्स, ई ब्लॉक, आझाद मैदान, महापालिका मार्ग, मुंबई ४०० ००१,
(२) मुख्य अभियंता, शहर विकास योजना, ४ था माळा, बृहन्मुंबई महानगरपालिका कार्यालय, मुंबई ४०० ००१,
(३) जिल्हाधिकारी (अतिक्रमणे), जुने जकात घर, शहीद भगतसिंग रोड, मुंबई ४०० ०२०,
(४) जिल्हाधिकारी, मुंबई मेट्रो शहर, मुंबई ४०० ०२०,
(५) जिल्हाधिकारी, मुंबई उपनगर जिल्हा, वांद्रा (पूर्व), मुंबई ४०० ०५१ यांचे कार्यालयात माहितीसाठी उपलब्ध आहे.

गौतम चटर्जी,
मुख्य कार्यकारी अधिकारी,
झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण.

मुंबई, दिनांक १ एप्रिल १९९८.

शासकीय मध्यवर्ती मुद्रणालय, मुंबई

TRUE COPY

Annexure - II

[redacted]

शुक्रवार, डिसेंबर १९, १९९७/अग्रहायण २८, शके १९१९

महसूल व वन विभाग

मंत्रालय, मुंबई ४०० ०३२, दिनांक १९ डिसेंबर १९९७

आदेश

मुंबई मुद्रांक अधिनियम, १९५८.
571

क्रमांक मुद्रांक. १०९६/४५६५/प्र. क्र. ९१५/म-१.—मुंबई मुद्रांक अधिनियम, १९५८ (१९५८ चा ६०) (त्यानंतर ज्याचा उल्लेख "उक्त अधिनियम" असा करण्यात येईल) च्या कलम ९ च्या पोट-कलम (अ) अन्वये प्रदान करण्यात आलेल्या अधिकाराचा वापर करून सार्वजनिक सेवेच्या हितार्थ तसे करणे आवश्यक आहे, अशी खात्री झाल्याने, महाराष्ट्र शासन या आदेशान्वये महाराष्ट्र गलिच्छ वस्ती (सुधारणा, निर्मूलन व पुनर्विकास) अधिनियम, १९७१ (१९७१ चा २८) खालील "झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेअंतर्गत" झोपडीधारकांच्या पुनर्वसनाकरिता करण्यात यावयाच्या मुंबई शहर जिल्हा व मुंबई उपनगर जिल्हा यामधील स्वाक्षर मिळकतीच्या दस्तांवर उक्त अधिनियमाच्या अनुसूची एक मधील अनुच्छेद क्रमांक ५ (ग-अ) २५ व ३६ अनुसार देय असलेले मुद्रांक शुल्क रु. १०० पर्यंत कमी करीत आहे.

महाराष्ट्राचे राज्यपाल यांच्या आदेशानुसार व नावाने,
के. के. सिरसीद,
शासनाचे उप सचिव.

REVENUE AND FORESTS DEPARTMENT

Mantralaya, Mumbai 400 032, dated the 19th December 1997

Order

BOMBAY STAMP ACT, 1958.

No. STP. 1096/4565/CR-915/M-I.—In exercise of the powers conferred by clause (*a*) of section 9 of the Bombay Stamp Act, 1958 (Bom. LX of 1958), the Government of Maharashtra, having satisfied that it is necessary to do so in public interest, hereby reduces the stamp duty chargeable under Articles 5 (g-a), 25 and 36 in Schedule I appended to the said Act, on the instruments executed for the purpose of rehabilitation of slum dwellers as per the Slum Rehabilitation Scheme under the Maharashtra Slum Areas (Improvement, Clearance and Redevelopment) Act, 1971 (Mah. XXVIII of 1971) in respect of properties situated within the city of Mumbai District and Mumbai Suburban District, to Rs. 100 (Rupees One Hundred only).

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

K. K. SIRSID,
Deputy Secretary to Government

Annexure - III

REVENUE AND FORESTS DEPARTMENT

Mantralaya, Mumbai 400 032, dated the 4th March 2008

Order

BOMBAY STAMP ACT, 1958.

No. Mudrank. 2002/941/C.R. 217/M-1.—In exercise of the powers conferred by clause (a) of section 9 of the Bombay Stamp Act, 1958 (Bom. LX of 1958), and in supersession of the Government Order, Revenue and Forests, Department No. STP. 1096/4565/C.R. 915/M-1, dated the 19th December 1997, the Government of Maharashtra, being satisfied that it is necessary so to do in the public intrest, hereby reduces the stamp duty chargeable under Articles 5 (g-a), 25 and 36 in Schedule I appended to the said Act, on the instruments executed for the purpose of rehabilition of slum dweller as per the Slum Rehabilitation Scheme under the Maharashtra Slum Areas (Improvement, Clearance and Redevelopment) Act, 1971 (Mah. XXVIII of 1971), in respect of the properties situated in the areas mentioned in column (2) of the Schedule appended hereto, to rupees one hundred.

Explanation.—The reduction of stamp duty shall be permissible only in respect of instruments relating to the tenements alloted to the slum dwellers for residential purpose as per the Slum Rehabilitation Scheme and shall not be permissible to the instruments relating to the transfer of tenements to the persons other than slum dwellers or tenements used for commercial purpose or any other instriment of the developer.

Schedule

Serial Number (1)	Area as per the Slum Rehabilitation Scheme under the Maharashtra Slum Areas (Improvement, Clearance and Redevelopment) Act, 1971 (Mah. XXVIII of 1971) in respect of the city of (2)
1	Mumbai Municipal Corporation area
2	Pune Municipal Corporation area
3	Thane Municipal Corporation area
4	Nashik Municipal Corporation area

Annexure - IV

झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण
५ वा मजला, गृहनिर्माण भवन,
बांद्रे (पुर्व), मुंबई-५१. फॅक्स: ९१-२२-२६५१०४५७
दुरध्वनी: ०२२-२६५१०५१९/०४०५/१८७९/००१३
Email : info@sra.gov.in

एस.एस.झेंडे, भा.प्र.से.
मुख्य कार्यकारी अधिकारी

जा.क्र.झोपुप्रा/नभू/कार्या-१/टेएस-१/अ.शा./मुद्रांक शुल्क/२०१०/६०
दिनांक. 25 MAR 20.. 25 MAR 2010

विषय : झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना कार्यान्वीत करण्यासाठी गलिच्छ वस्ती खालील जमिनींच्या व्यवहारांसाठी तयार करण्यात येणाऱ्या दस्तऐवजांसाठी रु. १००/- या सवलतीचे दराने मुद्रांक शुल्क आकारण्या बाबत.

प्र.क्र.अभि-२१५२/१४१

आपले पत्र क्र. का.५/ स्टॅम्प २०१०/ प्र.क्र. २/१०/११३/२११ दिनांक १४/०१/२०१० चे पत्रात आपण मे. शिवालीक व्हेंचर्स प्रा. लि. यांनी मा. महसूल मंत्री यांना लिहिलेल्या दि. ०६/०२/२००९ चे पत्रात उपस्थित केलेल्या मुद्दयांविषयी अभिप्राय कळविणे करीता विनंती केले वरुन खालील प्रमाणे त्यांनी उपस्थीत केलेल्या मुद्दयानुसार अभिप्राय देत आहोत.

१) बृहन्मुंबईतील झोपडपट्टी रहिवाश्यांच्या पुनर्वसनासाठी महाराष्ट्र शासनाने झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना तयार केली असून त्या प्रमाणे १९७१ च्या महाराष्ट्र झोपडपट्टी (सुधारणा, निर्मुलन आणि पुनर्विकास) अधिनियमाच्या कलम ३ (अ) खाली सदर झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना कार्यान्वित करण्यासाठी विशेष नियोजन प्राधिकरण म्हणून झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण नियुक्त केले आहे. सदर प्राधिकरण मुंबईतील झोपडपट्टी पुनर्वसनाच्या क्षेत्रासाठी १९६६ च्या महाराष्ट्र प्रादेशिक नगर रचना अधिनियमा खालील स्थानिक प्राधिकरण म्हणून देखील कार्य करीत असते. विकास नियंत्रण नियमावली १९९१, कलम ५ (३) (दोन) च्या तरतुदी नुसार मिळकतीचे मालकाने / विकासकाने / सह. गृह. संस्थेने / बिगर शासकीय संघटनानी झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना राबविणे करीता प्राधिकरणाकडे अर्ज करणे आवश्यक असते. झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाकडून विकासाची परवानगी मागणाऱ्या अशा अर्जदाराने आपल्या अर्जाबरोबरच दुय्यम निबंधकांच्या कार्यालयात रितसर नोंदणी केलेली मालकीचे हक्कासंबधी दस्तागयज जसे अभिहंस्तातरण खत, विकासाचा करार, मुखत्यार नामा वगैरे सादर करणे आवश्यक असत. या शिवाय वेळोवेळी विकास नियत्रण नियमावली व धोरणे यांच्या तरतुदीनुसार मंजूरी मिळविण्याकरीता व योजनेच्या आमंलबजावणीकरण्याच्या प्रक्रिये दरम्यान प्रतिज्ञापत्र, हमीपत्र व क्षतिपुर्ती बंधपत्र अर्जदाराने सादर करणे आवश्यक असते.

माहिती अधिकार अधिनियम २००५ नुसार
पुरविण्यात आलेली माहिती/नगर
भूमापन विभाग झो.पु.प्रा.

खाजगी जमिनीवर झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना राबविण्यास इच्छुक असलेल्या विकासकांना मालकांनी मा. महसूल मंत्री यांना असे निवेदन केले आहे की, झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना राबविण्यासाठी संबधित जमिनीचे विकास हक्क प्राप्त करताना / जमिन खरेदी करतांना ते वेगवेगळ्या जमिन मालकांकडुन अभिहस्तांतरण खत/ विकास करार/ मुखत्यार नामा निष्पादित करतात आणि त्यांच्या नॉदणीकरीता ते (विकासक/ मालक) मुद्रांक जिल्हाधिकारी यांचे कार्यालयात जेव्हा मुद्रांक शुल्क भरणेकरीता जातात तेव्हा अडचणी निर्माण होतात.

२) वरील वस्तूस्थितीच्या संदर्भात ज्या जमिनीवर सध्या झोपडपट्टीचा कब्जा आहे. तिच्या बाबतीत प्रत्येक दस्तऐवजाला रु. १००/- इतक्या ठोक रकमेचे मुद्रांक शुल्क आकारण्यात यावे म्हणून मुद्रांक शुल्कात अकारणी करीता सवलत देणारे महसूल व वनविभाग यांचे शासन निर्णय क्र. १०९६/४५६५/ प्र.क्र. ९१५/ म १ दिनांक १९/१२/१९९७ यातील मजकूराकडे आपले लक्ष वेधण्यात येत आहे. त्यानंतर सदर आदेशाचे शुध्दीपत्रक क्र. एमटीपी/ २००२/ ९४१/ प्र.क्र.२१७/म १ दि. ०४/०३/२००८ चे राज्य शासनाच्या महसूल व वनविभागाने निर्गमित केले असून त्यात पुढील स्पष्टीकरण करण्यात आले आहे की, **"मुद्रांक शुल्कातील अशी सवलत ही झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेप्रमाणे निवासी हेतू करीता झोपडपट्टी रहिवाश्यांना वाटप करण्यात येणाऱ्या गाळयासंबंधीच्या दस्तऐवजानाच अनुज्ञेय राहिल आणि झोपडपट्टी रहिवाशी सोडून इतर व्यक्तींना हस्तातरीत होणाऱ्या गाळयांसंबधीच्या दस्तऐवजांना ही सवलत अनुज्ञेय होणार नाही. तसेच व्यापारी हेतू साठी वापरण्यात येणाऱ्या गाळयाच्या दस्तऐवजांना किंवा विकासकाच्या इतर कोणत्याही दस्तऐवजाला ती सवलत अनुज्ञेय होणार नाही"**

३) उपरोक्त नमुद शुध्दीपत्रकातील स्पष्टीकरण निर्गमित करताना शासनाचा उद्देश असा होता की, मुक्त विक्रीघटकांच्या बाबतीत विकासकाने केलेल्या व्यवहारांना मुद्रांक शुल्कात सवलत अनुज्ञेय होणार नाही. परंतू सदर स्पष्टीकरणात **"किंवा विकासकाच्या इतर कोणत्याही दस्तऐवजाला ती सवलत अनुज्ञेय होणार नाही"** असा शब्दप्रयोग करणेत आल्याकारणाने मुद्रांक जिल्हाधिकारी यांचे कार्यालय आता असा आग्रह करीत असल्याचे समजते की, सध्याच्या झोपडपट्टयांनी व्यापलेल्या जमीनी हस्तांतरण करणेकरीता विकासकाने निष्पादित केलेल्या दस्ताऐवजावर देखील पुर्ण दरांप्रमाणे मुद्रांक शुल्काचा भरणा करावा. म्हणून वरील शुध्दीपत्रकातील तरतुदीचा अर्थ समजण्याकरीता योग्य स्पष्टीकरण निर्गमित करणे आवश्यक आहे.

४) ही बाब स्पष्ट व्हावी म्हणून झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेच्या अंमलबजावणीसाठी आवश्यक दस्ताऐवज कोणकोणत्या प्रकारचे आहेत ते ठरविण्यात येवून या सोबतच्या जोडपत्र १ मध्ये दिल्याप्रमाणे प्रवर्गामध्ये त्यांचे वर्गीकरण करण्यात आले आहे.

५) येथे हे नमूद केले पहिजे की, मुंबईतील झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना ही, अशी योजना आहे की ज्यात पुनर्वसन घटकांच्या बांधकामाचे खर्चाकरीता, विकासकांना मुक्त विक्री घटक बांधतेवेळी

जोडपत्र १ :-

शासन निर्णय महसूल व वनविभाग क्र. १०९६/४५६५/ प्र.क्र. ९१५/ म १ दिनांक १९/१२/१९९७ व सदर शुध्दीपत्रक क्र. एमटीपी/ २००२/ ९४१/ प्र.क्र.२१७/म १ दि. ०४/०३/२००८ नुसार झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेअंतर्गत येणाऱ्या जमिनीच्या मालकी हक्काचे दस्त नोंदणी करीता अकारण्यात येणारी मुद्रांक शुल्क सवलत ही खालील नमुद दस्तऐवजांचे नोंदणी करीता लागू असेल.

१) झोपडपट्टी पुनर्वसन क्षेत्र म्हणून घोषित झालेल्या जमीनीच्या बाबतीत जमिन मालक अणि विकासक /सहकारी गृहनिर्माण संस्था/ अशासकीय संघटना यांच्यातील अभिहस्तांतरण दस्त/ खरेदीखत/ कुळमुखत्यार पत्र/ दानपत्र/ बक्षीसपत्र किंवा तत्सम दस्तऐवज.

२) झोपडीधारकांची नियोजित सहकारी गृहनिर्माण संस्था आणि जमीन मालक /विकासक/ अशासकीय संघटना यांच्या मध्ये करण्यात येणारे विकास करारनामा/ कुलमुखत्यारपत्र/ हमीपत्र /वचनपत्र/ घोषणापत्र किंवा तत्सम संबधित दस्तऐवज.

३) झोपडीधारकांनी जमीन मालक /विकासक/ सहकारी गृहनिर्माण संस्था/ अशासकीय संघटना यांना दिलेले व्यक्तिगत / एकत्रित संमतीपत्रे.

४) बृहन्मुंबई विकास नियंत्रण नियमावली नियम ३३(१०) परिशिष्ट ४ चे कलम १.१५ मधील तरतूदीनुसार झोपडीधारक आणि जमीन मालक /विकासक/ सहकारी गृहनिर्माण संस्था/ अशासकीय संघटना यांच्यामध्ये करण्यात आलेला विकास करारनामा.

५) झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेअंतर्गत पुनर्वसन घटकाखालील जमीनीच्या बाबतीत जमीन मालक/ विकासक/ अशासकीय संघटना आणि झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेअंतर्गत स्थापन केलेली झोपडपट्टी वासीयांची सहकारी गृहनिर्माण संस्था यांचे मधिल अभिहस्तांतरण दस्त/ खरेदीखत किंवा भाडेपट्टा करारनामा.

६) झापडपट्टी पुनर्वसन योजनेअंतर्गत विक्री घटकाखाली जमिनीच्या बाबतीत मालक/ विकासक /अशासकीय संघटना आणि विक्री घटकाखालील इमारतींतील सदनिका /गाळे धारकांची सहकारी गृहनिर्माण संस्था/ असोसिएशन यांच्यातील अभिहस्तांतरण दस्त किंवा भाडेपट्टा करारनामा.

७) झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना राबविण्याकरीता जमीन मालक/ सहकारी गृहनिर्माण संस्था/ मुख्य प्रवर्तक/ विकासक / अशासकीय संघटना यांनी द्यावयाचे हमी पत्र/प्रतिज्ञापत्र/ घोषणपत्र इत्यादी दस्तऐवज.

८) विकास नियंत्रण नियमावली नियम क्र. ३३(१०) मधील तरतुद क्र ३.११ नुसार खाजगी बोजाविरहीत जमीनीवर शासनाच्या अतिमहत्वाच्या सार्वजनिक उद्देशाच्या प्रकल्पांनी बाधित होणाऱ्या प्रकल्पग्रस्तांच्या पुनर्वसनाकरीता राबविण्यात येणाऱ्या झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेकरीत आवश्यक जमीन शासनास हस्तांतरीत करण्यासाठी खाजगी जमीन मालक / विकासक आणि 'झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण' किंवा 'शानाची प्रकल्प राबविणारी संस्था/विभाग' यांचे मधील अभिहस्तांतरण दस्तऐवज किंवा खरेदीखत.

माहिती अधिकार अधिनियम २००५ नुसार
पुरविण्यात आलेली माहिती/नगर
भूमापन विभाग झो.पु.प्रा.

प्रोत्साहनात्मक एफ. एस. आय. देवून त्या प्रित्यार्थ सहाय्य करण्यात येते. झोपडपट्टी खालील जमिन ही त्या योजनेची अंमलबजावणी करण्यासाठी एक साधन संपत्ती आहे. म्हणून झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना तयार करण्यामागील वरील भावना / उद्देश लक्षात घेवून आणि कायदे मंडळाच्या हेतूशी अनुरुप अशा प्रकारे सदर योजना त्वरीत राबविणे सुलभ होणे करीता दि. १९/१२/१९९७ च्या शासनाच्या आदेशाची अंमलबजावणी करणे आवश्यक आहे. जेणे करुन योजना राबविण्यासाठी आवश्यक प्रत्येक दस्तऐवजाला ठोक रक्कम रु १००/- या सवलतीचे दराने मुद्रांक शुल्क अकारण्यात येईल.

तरी या सोबत जोडपत्र १ मध्ये नमूद केलेल्या सर्व दस्तऐवजाला रक्कम रु. १००/- प्रमाणे मुद्रांक शुल्क आकारण्यात यावे म्हणून दि. ०४/०३/२००८ च्या शुध्दीपत्रकाचे योग्य ते स्पष्टीकरण निर्गमित करावे ही विनंती.

आपला

माहिती अधिकार अधिनियम २००५ नुसार
पुरविण्यात आलेली माहिती/ नगर
भूमापन विभाग झो.पु.प्रा.

(एस.एस.झेंडे)

प्रति,
श्री. रामराव शिनगारे, भा.प्र.से.
नोंदणी महानिरीक्षक व मुद्रांक नियंत्रक,
महाराष्ट्र राज्य, पुणे.

Annexure -V

झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण
प्रशासकीय इमारत, प्रो. अनंत काणेकर मार्ग
वांद्रे (पूर्व), मुंबई - ४०० ०५१
दूरध्वनी : २६५६ ५८००, २६५९ ०४०५ / २८७
फॅक्स : ०२२-२६५९ ०४५७
ई-मेल: info@sra.gov.in

निर्मल के. देशमुख, भा.प्रसे
मुख्य कार्यकारी अधिकारी

जा.क्र.झोपुप्रा/नभू/कार्या-१/टेएस-१/अ.शा./मुद्रांक शुल्क/२०१३ / १३०
दिनांक. ८/१३/२०१३

विषय : झोपडपट्टी पुनर्वसन योजने अंतर्गत येणाऱ्या जमिनीचे मुल्यांकन सबंधातील समस्याबाबत

बृहन्मुंबई महानगर पालिका क्षेत्रातील झोपडपट्टी रहिवाश्यांच्या पुनर्वसनासाठी महाराष्ट्र शासनाने झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना तयार केली असून, महाराष्ट्र झोपडपट्टी (सुधारणा, निर्मुलन आणि पुनर्विकास) अधिनियम १९७१, कलम ३(अ) खाली सदर झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना कार्यान्वित करण्यासाठी विशेष नियोजन प्राधिकरण म्हणून झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण नियुक्त केले आहे. सदर प्राधिकरण मुंबईतील झोपडपट्टी पुनर्वसनाच्या क्षेत्रासाठी महाराष्ट्र प्रादेशिक नगर रचना अधिनियम १९६६ नुसार स्थानिक प्राधिकरण म्हणून देखील कार्य करीत आहे.

मुंबई शहरातील झोपडपट्टी क्षेत्राचा विकास करुन, मुंबई शहर हे झोपडपट्टी मुक्त शहर करणे हे प्राधिकरणाचे प्रथम उद्दीष्ट आहे. शहरातील अंदाजे निम्यापेक्षा अधिक जनता झोपडपट्यातुन राहत असली, तरी शहर विकासासाठी आवश्यक मनुष्यबळाचा पुरवठा त्यातुन उपलब्ध होत असतो. प्राधिकरणाकडुन राबविण्यात येत असलेल्या झोपडपट्टी पुनर्वसन योजने अंतर्गत झोपडपट्टी क्षेत्राचा विकास करुन झोपडपट्टी वासीयांना त्याच ठिकाणी इमारत बांधुन त्यात सदनीका मोफत दिल्या जातात. त्यामुळे शहरातील सदरचा भाग झोपडपट्टी मुक्त होवून, शहर सुंदर होण्यास मदत तर होतेच, त्याचबरोबर शहरातील मनुष्यबळही स्थलांतरीत न होता कायम राहते.

मुंबई शहरातील झोपडपट्टी क्षेत्रे ही शासकीय/ म्हाडा/ महानगरपालिका तसेच खाजगी मालकीचे मिळकतीवर वसलेली आहेत. अशा क्षेत्रांचा विकास करते वेळी सदर मिळकतीचे दोन भागात विभाजन करुन एका भागात झोपडपट्टीवासीयांकरीता पुनर्वसन घटक व दुसऱ्या भागात विकासकास त्याचे योजनेतील योगदानाप्रित्यर्थ विक्री घटकाचे बांधकाम करता येते. झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेकरीता लागणारा खर्च हा संपुर्णपणे विकासकाव्दारे करण्यात येत असतो, तसेच पुनर्वसन घटकातील रहिवाशांकरीता प्रत्येकी २०,०००/- रु. इमारत दुरुस्ती खर्च देखील विकासकाव्दारे प्राधिकरणाकडे जमा केला जातो. त्यानंतर इमारतीचे बांधकाम करते वेळी रहिवाशांना तात्पुरते संक्रमण शिबिर बांधुन दिले जातात किंवा रहिवाशांना घरभाडे

देवून त्यांची इतरत्र रहाणेची व्यवस्था केली जाते, याकरीता संपुर्ण खर्च विकासकाव्दारे केला जातो.

झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेत सामिल मिळकतीपैकी पुनर्वसन घटक इमारतीचे क्षेत्राचे मालकी हक्क हे झोपडपट्टी वासीयांच्या सह. गृह. संस्थेस विकासकाव्दारे विनामुल्य हस्तांतरीत केले जातात, त्यामुळे सदर मिळकती संबधीत विकास करारनामे, मुखत्यारनामे, हमीपत्र, अभिहस्तांतरण पत्र इत्यादी नोंदणी करावयाच्या दस्तऐवजांवर प्रचलीत दराने मुद्रांक शुल्क आकारणे उचित ठरणार नाही असे इकडील मत आहे. झोपडपट्टी पुनर्वसन योजने अंतर्गत भविष्यात विकसीत होणाऱ्या क्षेत्रावर अगोदरच मुद्रांक शुल्क आकारले जाते. त्याऐवजी योजनेच्या विक्री घटकाच्या क्षेत्रावर ते आकारणे वाजवी होईल.

झोपडपट्टी खालील क्षेत्र हे त्या योजनेची अंमलबजावणी करण्यासाठी एक साधन संपत्ती आहे, म्हणून झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना तयार करण्यामागील वरील उद्देश लक्षात घेणे आवश्यक असून, कायदे मंडळाच्या हेतूशी अनुरुप अशा प्रकारे सदर योजना जलदगतीने राबविणे सुलभ होणे करीता दि.१९/१२/१९९७ च्या शासनाच्या आदेशाची अंमलबजावणी करणे आवश्यक आहे. जेणे करुन योजना राबविण्यासाठी आवश्यक प्रत्येक दस्तऐवजाला ठोक रक्कम रु १००/- या सवलतीचे दराने मुद्रांक शुल्क आकारणे योग्य होईल. तरी आपले स्तरावरुन पुढील कार्यवाही होणेस विनंती आहे.

आपला

माहितीचा अधिकार अधिनियम-२००५
खालील अधिलेख

सही ×××
(निर्मल देशमुख)
मुख्य कार्यकारी अधिकारी,
झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण.

प्रति,
मा. श्री. मिलिंद म्हैसकर, भा.प्र.से.
सचिव, मदत व पुनर्वसन (मुद्रांक),
मंत्रालय, मुंबई ४०० ०३२.

✓ प्रत - मा. प्रधान सचिव, गृहनिर्माण विभाग, मंत्रालय यांना माहिती करीता सादर.

(निर्मल देशमुख)
मुख्य कार्यकारी अधिकारी,
झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण.

Annexure VI

1st Floor, Chamber No.5
High Court Extension Bldg
Fort, Mumbai 400 032

GOVERNMENT OF MAHARASHTRA

K. M. KADAM

January 22, 2007

To,
The Legal Advisor,
Slum Rehabilitation Authority,
5th Floor, Griha Nirman Bhavan,
Bandra (East),
Mumbai – 400 051.

Re. Your letter No.SRA/LA/Opinion/07/08 dated January 07, 2008 requesting opinion.

Dear Sir,

1. Clause 33(10) of the Development Control Regulations for Greater Mumbai , 1991 (DCR) is a provision which enables redevelopment of properties which have been declared as slum or are deemed to be slums within the meaning of the Maharashtra Slum Areas (Improvement, Clearance and Redevelopment) Act 1971 (The Slum Act). DCR 33(10) provides that provisions of Appendix-IV of the DCR shall apply for redevelopment of slums. The preface to Appendix-IV provides that the provisions thereof will apply to redevelopment of slums by:

i) owners
ii) developers
iii) co-operative Housing Societies of hutment dwellers / Pavement dwellers.
iv) Public Authorities such as; MHADA , MMC, MMRDA etc., and;
v) non governmental organizations registered under the Maharashtra Public Charitable Trust Act [illegible].

2. Clause 1 of Appendix-IV which sets out rights of hutment dwellers is not relevant for the present case. Clause 2 thereof contains the condition on which building permissions for slum rehabilitation projects can be granted. Clause 2.1 provides that a

1st Floor, Chamber No.5,
High Court Extension Bldg.
Fort, Mumbai 400 032.

GOVERNMENT OF MAHARASHTRA

R. M. KADAM

proposal for a Slum Rehabilitation Project (S. R. Project) can be submitted to the Slum Rehabilitation Authority (S.R.A.). Clause 2.2 provides that the S.R.A. is required to give its approval to such a scheme if it is in accordance with all provisions of the said regulation and that approval is communicated in the form of a Letter of Intent (LOI) as per the provisions of Clause 2.3. Prior to the issuance of the LOI, certified Annexures – I, II & III are required to be obtained from the concerned authorities. After issuance of the aforesaid Letter of Intent, the SRA which is also a Special Planning Authority for the purpose of redevelopment of slums under the Maharashtra Regional Town Planning Act 1966 is required to follow the due process as contemplated by the M.R.T.P. Act for giving building permission to the slum rehabilitation project. Thus the scheme is that upon receipt of an Letter of Intent, the applicant for the slum development scheme which may be any of the parties mentioned in para-1 of Appendix – IV, is required to apply for building permission in accordance with Section 45 of the M.R.T.P. Act 1966 to the SRA which in turn is required to approve the building plans; first for the rehabilitation component and thereafter for the free sale component subject to the provisions contained in Appendix-IV. Clause 2.8 provides after the in principle approval is given to the project i.e. Letter of Intent is issued, the SRA should obtain a No Objection Certificate (NOC) for building permission from the land owning authority on whose land the said slum is located. Such land owning authority may be any department, undertaking, or agency of the Government including MHADA or the Municipal Corporation. The NOC is to be received within 30 days from the date of intimation of the said approval to the project is communicated. Clause 2.8 further mandates that in the event the NOC is not issued in 30 days as provided, it shall be deemed to have been given by the concerned land owning authorities.

1st Floor, Chamber No. 5
High Court Extension Bldg.
Fort, Mumbai 400 032.

GOVERNMENT OF MAHARASHTRA

R. M. KADAM
ADVOCATE GENERAL

3. According to the SRA it has approved various slum rehabilitation schemes on lands belonging to different public authorities and these schemes are at various stages of implementation. Apart from the sanctioned slum rehabilitation schemes the SRA has also received several proposals for slum rehabilitation schemes from private developers on land belonging to MHADA as of October 31, 2006, which proposals are at different stages of scrutiny. The date of October 31, 2006 is important inasmuch as in accordance with the Government's new draft housing policy from November 01, 2006S, no new proposal for redevelopment of slums on lands belonging to public authorities are being accepted or entertained and only pending applications that is those which are pending prior to November 01, 2006 are being considered and processed.

4. The Maharashtra Housing and Area Development Authority (MHADA) has issued a communication to the SRA that it (MHADA), intends to undertake redevelopment of the existing slums on its own lands wherein proposals for other developers appointed by co-operative housing societies of slum dwellers have already been received by the SRA and are pending consideration at various stages before the Slum Rehabilitation Authority. In this context my opinion is sought on the following questions:

1. Whether prior NOC of the land owning authority as defined in clause 2.8 under Appendix IV of DCR 33(10) is required for approval of the S.R.S. i.e. grant of LOI in favour of developer / Co-op. Society of occupants / NGO in case of existing slum on land belonging to public authorities viz. State Govt., MHADA, M.C.G.M. etc.?

2. Whether it is mandatory for the land owning authority to grant such NOC within 30 days of the receipt of Intimation Of Approval of the scheme (LOI) or otherwise?

3. Whether right of land owner will prevail over the right of Co-op. Hsg. Society of occupants / Developer appointed by the Co-op. Hsg. Society of Occupants / N.G.O. appointed by the CHS of Occupants for implementation of the scheme in respect of land belonging to public authorities of the State Government of Maharashtra, where proposals have already been received on or before 31/10/2006; from various developers appointed by the Co-op. Hsg. Society of slum dwellers or Co-operative Hsg. Society of slum dwellers itself or N.G.O.?

5. Before considering the questions raised for my opinion, I may briefly advert to the relevant legal provisions and consider their scope and meaning. The genesis of the entire slum rehabilitation scheme is to be found in the provisions of the Slum Act, and Clause 33(iv) 06 of the sanctioned DCR. Under Section 3(B)(4)(e) of the Slum Act a scheme of development of slum rehabilitation area can be forwarded by the land owners and the occupants either by themselves or through a developer. Similarly the opening words of Appendix IV indicate that a proposal for redevelopment / reconstruction of accommodation for hutment / pavement dwellers can be made by the owners, developers, co-operative societies of occupants and public authorities such as MHADA, MIDC, MMRDA etc. In other words it is open to any one of the aforesaid persons to put up a proposal to implement a Slum Rehabilitation Scheme subject to their complying with the requirement of Appendix IV of the D.C. Regulations, 1991.

1st Floor, Chamber No.5
High Court Extension Bldg.
Fort, Mumbai 400 032.

GOVERNMENT OF MAHARASHTRA

R. M. KADAM

6. On receipt of such an application, the SRA is required to process the same, issue Annexure I, II and III and thereafter a Letter of Intent to the promoter of the Slum Rehabilitation Scheme. Under Appendix IV of D.C. Regulations 1991, prior to putting up a redevelopment proposal, the proposed redeveloper is required to ensure that all necessary documents etc. are filed with the Slum Rehabilitation Authority so that the necessary Annexure I, II and III culminating in a Letter of Intent is issued in his favour. It is only when the in principle approval in the form of Letter of Intent is issued by SRA that the developer can put up building plans and seek building permission. Provided his scheme complies with the requirement of the SRA and the provisions of Section 45 of the MRTP Act building permission can be given to the developer so as to enable him to commence construction on the concerned slum. From the way the clause 2.8 of Appendix IV is worded, it is apparent that the NOC is to be obtained from the land owning authority after the LOI i.e. in principle approval is given to the project. The NOC of the land owning authority is not to grant of an LOI but to the grant of building permission. The NOC from the land owning authority is not contemplated prior to approving the slum redevelopment scheme and is contemplated only as a condition for giving building permission to the concerned developer. The opening words of Clause 2.8 read as follows: "As soon as the approval is given to the project". It is therefore ex-facie clear and obvious that the NOC from the land owning authority like MHADA, MIDC, MMRDA, etc., is to be sought by the Slum Rehabilitation Authority only after in principle approval is given. Upon reading Clause 2.8, it is clear that the same is intended to protect the right of the land owning authority albeit to a limited extent. It is intended to ensure that no building is constructed which would adversely affect any prior layout plan or development proposal which is already under implementation by the land owning authority. Similarly Clause 2.8 gives the land owning authority an opportunity to object

1st Floor, Chamber No.5
High Court Extension Bldg.
Fort, Mumbai 400 032.

ADVOCATE GENERAL
R. M. KADAM

to the specific building plans so that fresh building plans to meet its objections can be put up by the proposer of the redevelopment scheme. In my view Clause 2.8 is not meant as a second opportunity to the land owning authority to override a scheme whether existing or under consideration or process and is only meant to ensure that arbitrary and unplanned construction is avoided. Clause 2.8 does not appear to permit the land owner to take over a scheme or to by pass a proposal which is pending with or already under consideration by the Slum Rehabilitation Authority. That Clause 2.8 has a very limited application is also apparent from the fact that the NOC from the land owning authority whether the MIDC, MHADA or any other authority is to be given within 30 days of the Letter of Intent and in the event of it not being given, it is deemed to have been given. A limitation of 30 days coupled with a deeming provision is clear pointers to its limited scope. Most importantly since the building plans are required to be approved by the planning authority i.e. SRA, the role of the land owning authority is of limited import.

7. Even more importantly, both Section 3(B)(iv)(e) of the Slum Act as well as the opening words of Appendix - IV place all proposals for redevelopment whether they be from a public authority or a private developer or co-operative society or slum dwellers or NGOs on par. In law under the scheme of the Slum Act and the DCRs all are equal for the purposes of a Slum Redevelopment Scheme and the fact that an owner is a public authority does not give it any additional rights. Since Clause 2.8 is part of this overall scheme it is proper to interpret it in the context of the scheme of the Slum Act and Appendix IV of the DCR. Under this scheme clearly the factum of ownership does not matter and does not permit the land owning authority to override or bypass the statutory process contemplated by law. The DCRs are delegated legislation and form a part of the statute under Section 22(m) and 158 of the MRTP Act. [See Pune Minicipal Corporation V/s. Promoters and Builders Association (2004) 10 SCC 796]. Hence the

1st Floor, Chamber No.5
High Court Extension Bldg.
Fort, Mumbai 400 032.

R. M. KADAM

provisions of DCR 33(10) contain a legislative mandate that all proposals for of redevelopment schemes there under are on par and are considered as equal for its purposes. Under DCR 33(10) there is no primacy to a land owner even if it is a public authority.

7. Thirdly it may be noted that the Hon'ble Bombay High Court in Awdesh Tiwari Vs. CEO, SRA (2006) 5 B CR 772 has directed that once a particular Slum Rehabilitation Scheme proposal is under consideration, by the SRA then another proposal should not ever be entertained till the first proposal is finally disposed of on merits. In view of the aforesaid judgment also it would appear that under the current legal dispensation as contained in DCR 33(10), the pending slum rehabilitation proposals and sanctioned schemes are required to be gone through to the final stage one at a time in order of priority and only to the extent that a prior proposal fails on merits will it be open to the SRA to entertain a later proposal from another person other than a proponent of the Slum Rehabilitation Scheme. This will also apply to MHADA, BMC, MMRDA and other authorities, since they are on par with all others for the purposes of DCR 33(10).

Accordingly in the light of DCR 33(10) as presently in force, the three queries are answered as follows:

Answer to Query No.1:

1. No. The NOC contemplated under Clause 2.8 and Appendix IV is required only after the grant of Letter of Intent to a redevelopment proposal and not before. This is apparent even on a plain reading of Clause 2.8 of Appendix IV.

1st Floor, Chamber No. 5
High Court Extension Bldg.
Fort, Mumbai 400 032.

GOVERNMENT OF MAHARASHTRA

ADVOCATE GENERAL
R. M. KADAM

Answer to Query No. 2:

2. No. The NOC does not appear to be mandatory. Since it is not a NOC for the redevelopment proposal but an NOC as to whether the particular building plan is objectionable. From the scheme of Appendix IV it appears that Clause 2.8 is a limited protective measure against haphazard or arbitrary building plans being considered by the Planning Authority i.e. SRA and nothing more especially since if the NOC is not granted within 30 days, it is deemed to have been granted.

Answer to Query No.3:

3. No. Under the law as it stand today, all persons who are entitled to put up a proposal for redevelopment of slum land stand on an equal footing for the purposes of D.C. Regulations 33(10). The land owner has no special rights and the law does not permit him to override a proposal for redevelopment from any of the other eligible persons mentioned in the preamble / opening words of Appendix IV and they all stand on an equal footing with the land owning authority. The DCR including Appendix IV being delegated legislation amount to a legislative mandate to this effect. The pending proposals are required to be processed as per the judgment of the Hon'ble Division Bench in Awdesh Tiwari V/s. C.E.O. S.R.A reported in 2006(5) BCR 772.

Yours sincerely,

Kadam.

(R. M. KADAM)