

सार्वजनिक मालकीच्या जमिनीवरील  
झोपड्यांचा पुनर्विकास हा अधिमूल्य प्रिमियम)  
आकारणी करण्याबाबत.

महाराष्ट्र शासन  
गृहनिर्माण विभाग ,

शासन निर्णय क्रमांक : झोपुयो-२००८/ प्र.क्र. २३६/झोपसू १,  
मंत्रालय, मुंबई ४०० ०३२.  
दिनांक : २६.०५.२००९.

- वाचा / पहा :** १) शासन आदेश, नगरविकास विभाग क्र.टिपीबी-४३०८/८९७/प्र.क्र.१४५/०८/नवि ११,  
दि.१६.४.२००८.  
२) झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाचे क्र.एसआरए/इएनजी/३३४६, दि.१२.०६.२००८ चे  
परिपत्रक क्र. ८५.

**प्रस्तावना :**राज्य शासनाचे गृहनिर्माण धोरण दि.२३.७.२००७ रोजी प्रसिध्द करण्यांत आले असून प्रस्तुत गृहनिर्माण धोरणामध्ये “सार्वजनिक मालकीच्या जमिनीवर वसलेल्या झोपड्यांचा पुनर्विकास जमिनीची मालकी असलेल्या प्राधिकरणाला पारदर्शकतेने स्पर्धात्मक जाहिर निविदांद्वारे करता येईल.” या उपायोजनेचा समावेश करण्यात आलेला आहे. सन २००८-०९ या वित्तीय वर्षाचा राज्याचा अर्थसंकल्प विधान मंडळाला सादर करताना तत्कालिन मा.मंत्री (वित्त ) यांनी दि.१९.३.२००८ रोजी “राज्य शासनाच्या झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेतील जमिनीवर बाजार भावाच्या २५% अधिमूल्य आकारण्यात येईल . या उपाययोजनेमुळे प्राप्त होणारा निधी हा घरकूल बांधण्याच्या कार्यक्रमावर खर्च केला जाईल.” असे सभागृहामध्ये जाहिर केले होते..

झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना ही प्रामुख्याने खाजगी विकासकामार्फत राबविला जात असल्याने अशा खाजगी विकासक तसेच लोकप्रतिनिधींकडून सदर झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना ही स्पर्धात्मकरित्या जाहिर निविदांच्या माध्यमातून न राबविता जमिनीपोटी विकासकाकडून अधिमूल्य घेऊन त्यांना झोपडपट्टीचा पुनर्विकास करण्यास परवानगी देण्याबाबत मागणी करण्यात आली होती. त्या दृष्टीने सार्वजनिक मालकीच्या जमिनीवरील झोपड्यांचा पुनर्विकास हा स्पर्धात्मक जाहिर निविदांच्या माध्यमातून न करता शासनाच्या प्रचलित धोरणा प्रमाणे सदर झोपड्यांचा पुनर्विकास हा त्या झोपड्यांच्या क्षेत्रातील प्रथमतः योजना दाखल करणाऱ्या खाजगी विकासकाकडून अधिमूल्य घेऊन त्यांच्या मार्फत करण्याचा मनोदय शासनाच्या विचाराधीन होता.

## शासन निर्णय :

सार्वजनिक मालकीच्या जमिनीवरील झोपड्यांचा पुनर्विकास हा स्पर्धात्मक जाहिर निविदांच्या माध्यमातून न करता शासनाच्या प्रचलित धोरणाप्रमाणे योजना दाखल करणाऱ्या खाजगी विकासकाकडून अधिमूल्य घेऊन त्यांच्या मार्फत करण्यासंबंधी शासनाने खालील प्रमाणे निर्णय घेतला आहे की,

१. सार्वजनिक मालकीच्या जमिनीवर योजना सादर करणाऱ्या विकासकाकडून विक्रीच्या अनुज्ञेय (In-situ) चटईक्षेत्राच्या शिघ्र-सिध्द गणकानुसार (Ready-recknor) किमान २५ टक्के अधिमूल्य (प्रिमियम) घेऊन त्या झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना राबविण्यास परवानगी देण्यात यावी.
  २. झोपडपट्टी पुनर्वसन विषयक नवीन योजना तसेच ज्या प्रस्तावांना झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाने विकासकाला अद्याप हेतूपत्र (LOI) दिलेले नाही त्यांना हे धोरण लागू राहिल.
  ३. झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना राबविण्यासाठी एकापेक्षा जास्त विकासकांना सहमती/ इच्छा प्रदर्शित केली असल्यास, त्यांना राखीव किंमतीपेक्षा (Reserve price ) जास्त रक्कम प्रिमियम पोटी द्यावी लागेल.
२. सादर निर्णयास अनुसरून नगरविकास विभागाने संदर्भांकित दि.१६.४.२००८ च्या आदेशान्वये विकास नियंत्रण नियमावलीत आवश्यक त्या सुधारणा करून त्या बदलासापेक्ष महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगररचना अधिनियम, १९६६ च्या कलम ३७ तसेच कलम १५४ अन्वये आवश्यक ते निर्देश देऊन हा निर्णय तातडीने अंमलात आणलेला आहे.
३. अधिमूल्याची वसूली कोणत्या पध्दतीने करण्यात यावी, अधिमूल्याची विभागणी कशा प्रकारे करावी तसेच अधिमूल्याच्या मिळणाऱ्या रकमेचा विनियोग कोणत्या प्रयोजनासाठी करण्यात यावा याबाबत खालील प्रमाणे सुचना देण्यात येत आहेत.
१. अधिमूल्याची वसूली ही खालील प्रमाणे तीन टप्प्यात करण्यात यावी.
    - अ) योजनेच्या मान्यतेअंती परंतु हेतूपत्र (LOI) देण्यापूर्वी - एकूण अधिमूल्याच्या २५%
    - ब) पहिला IOA निर्गमित करण्यापूर्वी - एकूण अधिमूल्याच्या ४०%
    - क) बांधकाम सुरु करण्याचा पहिला दाखला देण्यापूर्वी (C.C.) - एकूण अधिमूल्याच्या ३५%

२. विकासकाशी करार करताना संबंधित प्रकल्प २-३ वर्षामध्ये पूर्ण करण्याची अट नमुद करण्यांत यावी. सदर कालावधीत प्रकल्प पूर्ण न झाल्यास, त्या वेळेच्या बाजारभावाप्रमाणे अधिमुल्याच्या फरकाची रक्कम वसूल करण्यात यावी.
३. विकासकाकडून प्राप्त होणाऱ्या अधिमुल्याची वसूली ही झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेचे प्रस्ताव स्विकारताना विक्रीच्या अनुज्ञेय चटइक्षेत्राच्या शिघ्रसिध्द गणकानुसार (Ready-recknor) झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाकडून वसूल केले जाणार असल्याने, विकासकाकडून प्राप्त होणाऱ्या अधिमुल्याच्या रकमेपैकी १०% रक्कम झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाकडे ठेवण्यात यावी. झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाने त्या रकमेचा विनियोग झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेच्या प्रयोजनासाठीच करावा.
४. उर्वरित ९०% रक्कम ही म्हाडाकडेच नोडल एजंसी म्हणून ठेवण्यात यावी. सदर रकमेचा विनियोग केंद्र शासनाच्या जवाहरलाल नेहरू राष्ट्रीय शहरी पुनरुत्थान (JN-NURM) अभियानाखाली शहरी गरीबांकरिता मुलभूत सुविधा पुरविण्याच्या उपकार्यक्रम (BSUP) अंतर्गत शासनाच्या जमिनीवर केंद्र शासनामार्फत मंजूर झालेल्या घरकुलांच्या बांधकामासाठी करण्यांत यावा.

सदर शासन निर्णय महाराष्ट्र शासनाच्या [WWW.intranet.msharashtra.gov.in](http://WWW.intranet.msharashtra.gov.in) वेबसाईटवर उपलब्ध करून देण्यात आला असून, त्याचा संकेतांक २००९०५२६१३०८०६००१ असा आहे.

महाराष्ट्राचे राज्यपाल यांच्या आदेशानुसार व नावाने,

सही/-  
( सीताराम कुंटे )  
शासनाचे सचिव

प्रत,

- १.मा. राज्यपाल यांचे सचिव.
- २.मा.मुख्यमंत्री यांचे प्रधान सचिव.
३. मा. उपमुख्यमंत्री यांचे सचिव.
- ४.मा.राज्यमंत्री यांचे खाजगी सचिव.
- ५.मा.मुख्य सचिव.
- ६.सर्व अपर मुख्य सचिव /प्रधान सचिव/ सचिव.
- ७.महालेखापाल ( लेखा परीक्षा व लेखा अनुज्ञेयता) महाराष्ट्र १ व २ ,मुंबई/ नागपूर.

८. .अधिदान व लेखा अधिकारी, बांद्रा-कुर्ला कॉम्प्लेक्स, बांद्रा (पूर्व) मुंबई ५१.
९. सर्व विभागीय आयुक्त.
१०. आयुक्त, बृहन्मुंबई महानगरपालिका.
११. वित्त नियंत्रक, महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास मंडळ, गृहनिर्माण भवन, वांद्रे (पू), मुंबई ५१.
१२. आयुक्त, पुणे/ पिंपरी चिंचवड/ नागपूर/ ठाणे महानगरपालिका.
१३. मुख्य कार्यकारी अधिकारी, झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, गृहनिर्माण भवन, बांद्रा.
१४. मुख्य कार्यकारी अधिकारी, झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, पुणे/पिंपरी-चिंचवड/नागपूर.
१५. जिल्हाधिकारी, मुंबई शहर/ मुंबई उपनगर जिल्हा.
१६. जिल्हाधिकारी, नागपूर/ पुणे/ ठाणे.
१७. अपर जिल्हाधिकारी (अति./निष्का.)पश्चिम उपनगरे, नवीन प्रशासकीय भवन, बांद्रा.
१८. अपर जिल्हाधिकारी (अति./निष्का.)पूर्व उपनगरे, चर्चगेट स्टेशनसमोर, चर्चगेट, मुंबई
१९. अपर जिल्हाधिकारी, मुंबई शहर, जुने जकात घर ,फोर्ट, मुंबई २३.
२०. या विभागातील सर्व कार्यासने.
२१. निवड नस्ती ( झोपसू १) गृहनिर्माण विभाग, मंत्रालय.