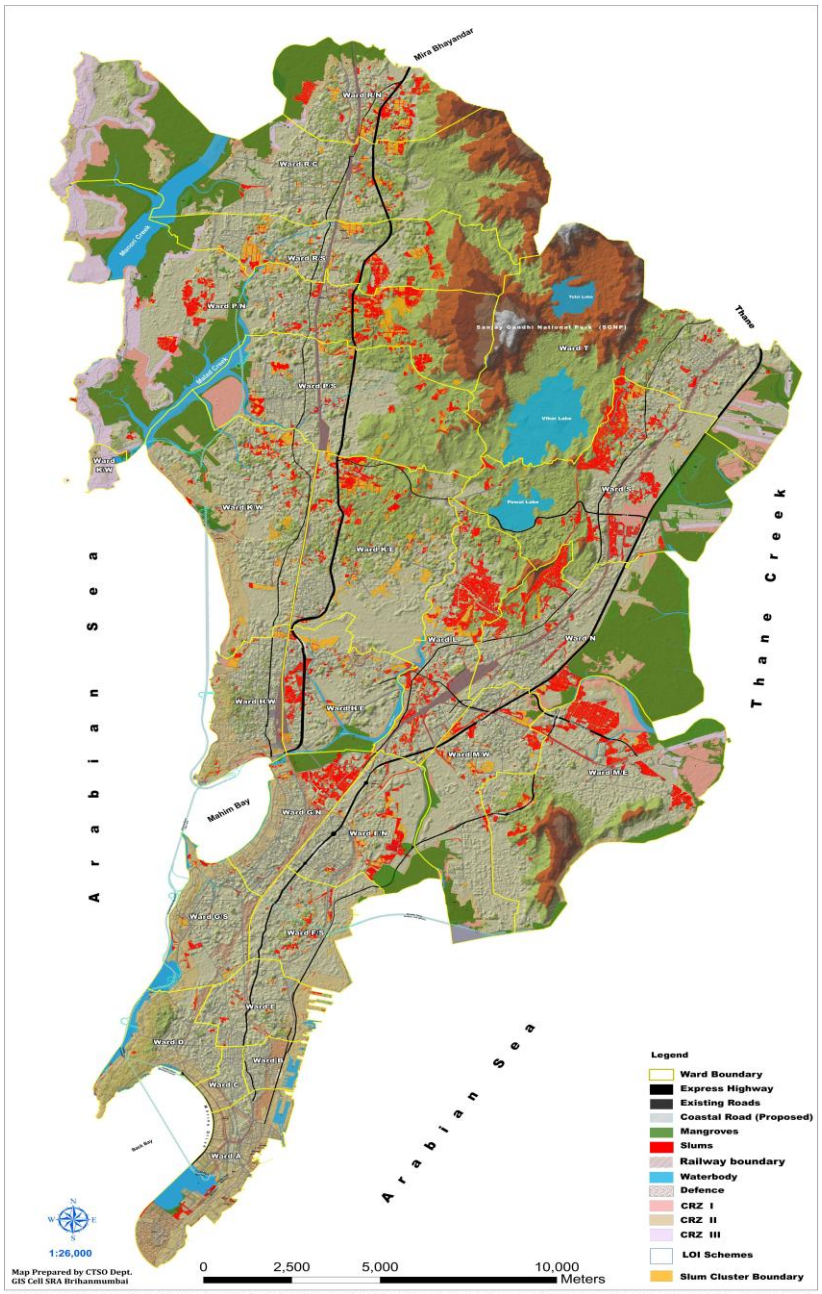
झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण

SLUM MAP



SRA Office, Administrative Building, Prof. Anant Kanekar Marg, Bandra (East), Mumbai - 400 051.
Tel.: 022-2656 5800, 6912 5800 Fax: 022-26590457 Email: info@sra.gov.in

SR. NO	TOPIC		PAGE NO.
I.	**Forward**		1
II.	**The Constitution, Function and Duties of SRA.**		3
	a) SRA as a Planning Authority.		4
	b) Jurisdiction Of SRA.		4
	c) SRA's Responsibilities.		4
	d) SRA Office And Its Functioning.		5
	e) Slum Rehabilitation Scheme		5
	f) Implementation Of the Scheme.		5
III.	**Regulation 33(10) of DCPR 2034**		15
IV.	**Regulation 33 (11) of DCPR 2034**		36
V.	**SRA Circulars**		
1.	Circular no.10	झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेंतर्गत दस्ताऐवजांवरील मुद्रांक शुल्कात सवलत	41
2.	Circular no. 11	झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाकडील सहाय्यक निबंधक, सहकार यांच्या अधिकाराबाबत	42
3.	Circular no. 14	Introduction of new system of Annexure II	43
4.	Circular no. 17	Implementation of Provision 3.12 of DCR 33[10].	44
5.	Circular no. 21	Agreements with the Slum dwellers	45
6.	Circular no. 24	Corrigendum to the Circular No.18	46
7.	Circular no. 26	झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना- पात्र झोपडपट्टीधारकाने विकासकाबरोबर करावयाचा करारांचा मसुदा	47
8.	Circular no. 27	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).	48
9.	Circular no. 28	NOC from Land Owning Authorities for the Slum Rehabilitation Scheme under Clause 2.8 of DCR 33(10).	51

10.	Circular no. 30	Clubbing of two schemes approved under SRD & SRA as per Provision 7.8 of sanctioned DC Rule 33(10)	52
11.	Circular no. 33	Levy of Development Charges /imposing interest on deferred part/balance payment.	54
12.	Circular no. 34	Issue of Commencement Certificate for rehab bldg.	55
13.	Circular no. 35	Provision [2.2] of D.C. Rule 3 (10) sanctioned dt. 15.10.97.	56
14.	Circular no. 37	झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना झोपडीधारकांच्या पात्रतेबाबत करावयाची कार्यवाही.	58
15.	Circular no. 43	झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना परि-2 योजनेत समावेश असलेल्या झोपडीधारकांची यादी	60
16.	Circular no. 46	सामिलीकरण/विभाजनांप्रमाणे तयार करावयाच्या स्वतंत्र मिळकत पत्रिका व नकाशे.	61
17.	Circular no. 47	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.	63
18.	Circular no. 49	HOD meeting held on 22nd March 2001	68
19.	Circular no 50	जोडपत्र 3 च्या मंजूरीबाबत	70
20.	Circular no. 52	Statutory payment of Maintenance Deposit of RS. 20.000/- and Infrastructure Charges of Rs. 840/-	71
21.	Circular no. 53	Implementation of Provision 3.12 of DCR 33 (10).	73
22.	Circular No.54	सहयोगी सभासदत्वाबाबत .	75
23.	Circular no. 61	Amendment of Circulars	76
24.	Circular no. 62	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.	77
25.	Circular no. 64	Transparency in the implementation of Slum Rehabilitation Scheme-Mandatory requirements of the developers.	78
26.	Circular No 65	परिशिष्ट-2 चा प्रस्ताव विहीत नमुन्यात पाठविणे बाबत.	84

27.	Circular no. 73	झोपडपट्टी पुनर्वसन योजने अंतर्गत विशिष्ट प्रकरणी सुधारित परिशिष्ट-3 घेणेवावत.	88
28.	Circular no. 74	महाराष्ट्र झोपडपट्टी (सुधारणा, निर्मूलन व पुनर्विकारा) अधिनियम 1971 च्या "कलम-3 ई" तसेच विकास नियंत्रण नियमावली 1991 मधील नियम 33 (10) परिशिष्ट-4 मधील उपनियम 1.18 अन्वये उपजिल्हाधिकारी, झोपुप्रा यांना अधिकार प्रदान करणे.	89
29.	Circular no. 78	झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेअंतर्गत सुरु असलेल्या योजनांच्या परवानगींबाबत,	90
30.	Circular no. 79	Issuance Commencement Certificates which are strictly in accordance with the provisions approved in L.O.I.	91
31.	Circular no. 84	Instructions regarding Annexure II	92
32.	Circular no. 88	Recovery of premium for Slim Rehabilitation Scheme Proposed to be taken on lands owned by Govt./Semi Govt./ Govt. Undertakings and Local Bodies	93
33.	Circular no. 90	महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगररचना अधिनियम 1966 तील कलम 37 [1-ब] च्या तरतुदीनुसार कार्यब्राही करणेसाठी समितीचे गठन	94
34.	Circular no. 92	सार्वजनिक जमिनीचे बाबतीत भाडेपट्टी करार [लीज] व खाजगी जमिनीचे मालकीचे हस्तांतरण [कन्व्हे अन्स] करणेबाबत	95
35.	Circular no. 93	Levy of Penalty for regularization of the work carried out beyond any Building Permission or Commencement period	96
36.	Circular no. 100	झोपडपट्टी प्राधिकरणा अंतर्गत येणा-या झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेमधील मिळकतीचे पोटविभाजन/सामिलीकरण बाबत	97
37.	Circular no. 103	Working out of equivalent tenements of commercial slum structures in S.R. Schemes.	98
38.	Circular no. 104	Instructions related to parking requirements, Transit Camps, Security Deposit, Submission of separate PR	100
39.	Circular no. 105	परिशिष्ट-2 मधील अपात्र झोपडीधारकांनी अपिलीय प्राधिका-याकडे अपील दाखल करण्याची कालमर्यादा निश्चित करणेबाबत.	102
40.	Circular no. 106	Execution of lease deed for rehab & sale component in SRA-Scheme.	104

41.	Circular no. 109	Plot Area demarcation of SRA Scheme.	105
42.	Circular no 111	Cancellation Of Circular no 107.	106
43.	Circular no 114	क्र. झोपुप्रा/विनि/कार्यासन-1 टेबल/एफ-1/3043	107
44.	Circular no 116	झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेचे परिशिष्ट-2 पारित कारणेबाबतचा कालावधी निश्चित करणेबाबत.	109
45.	Circular no 117	परिशिष्ट-2 पारित करणेची कालमर्यादा निश्चितं करणेबाबत.	111
46.	Circular no 122	Maintenance of lifts & firefighting equipments installed in Rehab /composite building in S.R. Scheme.	113
47.	Circular no 123	Prescribing the time limit for grant of LOI to the new S.R. Scheme on receipt of certified Annexure Il from Dy. Collector (SRA)	115
48.	Circular no 125	झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेअंतर्गत होणा-या सदनिकेच्या हस्तांतरणाबाबत पुनर्वसन सदनिकेतून अनधिकृत व्यक्तीचे निष्कासन करून सदनिका प्राधिकरणाच्या तांब्यात घेण्याबाबत दक्षता पथक निर्माण करणेबाबत	117
49.	Circular no 126	माहिती अधिकार 2005 अंतर्गत फी जमा करण्याची कार्यपध्दती.	119
50.	Circular no 127	झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेमध्ये बांधण्यात आलेल्य बालवाडी समाज हॉल, इत्यादीच्या गैरवापराबाबत कारवाई करणे.	120
51.	Circular no 129	Handing over amenity tenement i.e. Balwadi / Balwadis in S.R. Scheme	122
52.	Circular no 130	इमारत व इतर बांधकामे कामगार (रोजगार, नियमन व सेवाशर्ती) अधिनियम १९९६ तसेच इमारत व इतर बांधकाम कामगार कल्याण उपकर नियम १९९८ अंतर्गत उपकर वसूल करावयाची कार्यपध्दती निश्चित करणेबाबत.	123
53.	Circular no 135	Approval of Building Proposal, Layout and Occupation Certificate.	125
54.	Circular no 140	पुनर्वसन घटकामधील पात्र अनिवासी गाळेधारकांच्या संमतीबाबत.	126
55.	Circular no 141	झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनांचे प्रस्ताव स्विकारणेबाबतची सुधारित कार्यपध्दती	127

56.	Circular no 143	महाराष्ट्र झोपडपट्टी (सुधारणा, निर्मूलन व पुनर्वसन) अधिनियम 1971 अंतर्गत असहभागी पात्र झोपडीधारकांविरुध्द निष्कासनाची कारवाई करणेबाबत तसेच सुधारित कलम 33 अ (ड) नुसार अधिकार प्रदान करणे.	131
57.	Circular no 144	बृहन्मुंबई महानगर पालिका विकास नियंत्रण नियमावली 33 (10) अंतर्गत झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाकडे प्रस्तावित झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना दावत करावयाची सुधारित कार्यपद्धती.	133
58.	Circular no 144 A	Revised procedure for filing of Slum Scheme for private land owners to be implemented under Brihanmumbai Municipal Development Control Regulations 33 (10).	165
59.	Circular no 144B	Procedure to be followed for the demarcation of the slums scheme boundary while submitting the slum rehabilitation scheme proposal.	167
60.	Circular no 144C	Procedure to be followed for acceptance of scheme and its verification of overlapping of proposed Slum Rehabilitation Scheme boundary on GIS base map.	170
61.	Circular no 144D*	प्राधिकरणाकडील परिपत्रक क्र. 144 (ड), दिनांक 23.04.2024 मधील सुधारणाबाबत.	171
62.	Circular no 145	महाराष्ट्र झोपडीपट्टी (सु.नि.व पु.) अधिनियम 1971 मधील कलम 3 (ई) नुसार 10 वर्षानंतर सदनिकांची / गाळ्यांची विक्रीव्दारे हस्तांतरणाची कार्यपद्धतीबाबत .	172
63.	Circular no 152	झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेत परिशिष्ट- 2 मधील पात्र झोपडीधारक मयत झाल्यास त्यांचे कायदेशीर वारसांचे पात्रतेबाबत व संस्थेतील सभासदत्वाबाबत.	177
64.	Circular no 153	मार्फत पात्र झोपडीधारकांना भाडे अदा करण्याची कार्यपध्दतीः	179
65.	Circular no 154	Use of Shear Wall Technology for the construction of Rehab building in S.R. Scheme.	183
66.	Circular no 155	Regularization of work carried out beyond approval /beyond C.C. granted.	185
67.	Circular no 159	Plot Boundary Demarcation before granting Plinth CC to the Rehab Buildings in the various S. R. schemes.	187

68.	Circular no 162	पुनर्वसन इमारतीतील सदनिकांचे सोबत (लॉटरी) पध्दतीने वितरणाबाबत.	189
69.	Circular no 163	झोपडपटटी पुनर्वसन योजनेतील अपिलमध्ये पात्र होणा-या झोपडीधारकांमुळे पुनर्वसन घटक इमारतीमधील सदनिकांच्या नियोजनातील बदल	193
70.	Circular No 164	Facility of deferment of payment of Deposit and Infrastructure Charges.	195
71.	Circular no 165	Clubbing of S.R. Schemes as per clause 7.8 of Appendix IV of Regulation 33(10) of DCR 1991	196
72.	Circular no 167	Consent and stopping of the SRA work	197
73.	Circular no 169	पुनर्वसन योजनेतील झोपडीधारकांची सर्वसाधारण सभा, संस्थांची नोंदणी याबाबतची कार्यपद्धती.	201
74.	Circular no 172	Partial modification of the instruction contained in Circular No. 79 dtd. 15/02/2008 with and circular No. 98 dtd. 28/04/2009	211
75.	Circular no 173	भिन्न धारणाधिकारांच्या मिळकतींचे सामिलीकरण / पोटविभाजन.	212
76.	Circular no 176	Increase in construction cost to assess developers' financial capacity for obtaining Annexure-III and acceptance of Bank Guarantee of Deposit in lieu of Bank Guarantee.	215
77.	Circular no 177	Implementation of the Ease of Doing Business- Manual of Procedure for Stum Rehabilitation Scheme (S.R.S.) Approvals	217
78.	Circular no 178	Grant of OC without inspection on self-certification of architect	218
79.	Circular no 180	Ease of doing business -Revision in approvals to the schemes after issue of LOI	220
80.	Circular no 185	Facility of determent of Payments to various. fees/ charges/ deposits/ premiums payable lo SRA.	221
81.	Circular no. 186	Facility of Deferment of payments of premium for fungible compensatory FSI	224
82.	Circular no 189	Request for expeditious grant of development permissions (IOA &CC) simultaneously & for relaxation in the payments of premium/charges/ fees/development charges etc.	227

83.	Circular no 190	Handing over of PAP tenements to Estate Department/SRA.	229
84.	Circular no 192	Partial modification of instructions contained in Circular No. 172 dtd. 11/03/2016.	231
85.	Circular no 193	Payment of Maintenance Deposit as per Clouse 9.1 of Reg. 33(10) of DCPR 2034.	232
86.	Circular no 195	Execution of agreement lease dated 14 Sept 2021	233
87.	Circular no 196	Amendment of section 3(C) dtd 27 JAN 2021	242
88.	Circular no 197	Amendment of section 3(C) dtd 5 feb 2021	243
89.	Circular no 198	महाराष्ट्र झोपडपट्टी (सुधारणा, निर्मुलन आणि पुनर्विकास) अधिनियम 1971 चे कलम 3क (1) अंतर्गत झोपडपट्टी पुनर्वसन क्षेत्र घोषित करणे बाबत सुधारित कार्यपध्दती निश्चित करणे बाबत.	244
90.	Circular no 199	मंजूर सुधारीत विकास योजना 2034 नकाशामध्ये सुधारणा करणेबाबत	251
91.	Circular no 200	Procedure for charging penalty for regularization of work carried out beyond approval.	253
92.	Circular no 201	झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेअंतर्गत सशुल्क पुनर्वसन योग्य झोपडीधारकांचे शुल्क भरणा करणेबाबत अटी व शर्ती.	254
93.	Circular no 202	Instructions regarding resolving the issues raised in Koliwada/Koliwada Gaothans.	258
94.	Circular no 204	झोपडपट्टी पुर्नवसन प्राधिकरण अंतर्गत योजनेतील पात्र सभासदाच्या प्रथम झोपडी तोडल्याप्रमाणे जेष्ठता यादी सादर करणे बाबत.	259
95.	Circular no 205	Revised Guidelines for RCC Work in Restricted 15% Commencement Certificate under SRA Circular 185.	260
96.	Circular no 206	Facility of Deferment of Payments for Various Fees/Charges/Deposits/Premiums payable to SRA	261
97.	Circular no 207	सहकारी गृहनिर्माण संस्थेच्या पुनर्वसन योजनेतील इमारतीस भोगवटा प्रमाणपत्र प्राप्त झालेनंतर झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाकडे विकासकाकडून जमा होणान्या रुपये 20,000/- प्रती सदनिका संस्थेला त्वरीत मिळणेबाबत,	262

98.	Circular no 208	BMC proposes to streamline DRC generation and TDR utilization for SRA approvals.	265
99.	Circular no 209	झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणातील PAP आणि PTC संदर्भातील माहिती शासनाच्या MAHA RERA आणि नोंदणी व मुद्रांक विभागास पाठविण्याबाबत.	266
100.	Circular no 210	Non-acceptance of fresh proposals of defaulting Developers/Firms and their Partners/Directors	267
101.	Circular No 210A	Amendments to Circular No 210A	269
102.	Circular no 211	झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेअंतर्गत सशुल्क पुनर्वसन योग्य झोपडीधारकांचे शुल्क भरणा करणेबाबत अटी व शर्ती,	270
103.	Circular no 212	Mandatory Installation of CCTV Cameras	274
104.	Circular no 213	Measures to be taken to control the environmental pollution due to Building Construction activities.	275
105.	Circular no 214	स्वयंचलित परिशिष्ट-2 प्रणालीद्वारे पारदर्शक व गतिमान पात्रता प्रक्रिया	276
106.	Circular no 215	Fire precautionary measures to ensure safety from fire by found of Wrought Iron Spiral Ladder to existing Rehab Building/ wing & close steel doors in place of grill doors to the lifts & by obtaining the Fire Completion Certificate of equipment & Preventive measures from CFO	279
107.	Circular no 215 A	Fire precautionary measures to ensure safety from fire by found of Wrought Iron Spiral Ladder to existing Rehab Building/ wing & close steel doors in place of grill doors to the lifts & by obtaining the Fire Completion Certificate of equipment & Preventive measures from CFO.	281
108.	Circular no 216	Defect Liability Period for Rehabilitation Buildings in all SR Schemes.	283
109.	Circular no 217	Hon'ble High Court Directs SRA for Proactive Steps on Biometric Survey & Auto Annexure-II Display	285
110.	Circular no 218A	Circular No. 218 dated 05.04.2024.	286

111.	Circular no 219	Training to the members of Society through appropriate Licensed professionals for ensuring life safety measures of structural, Electrical, Lift, Electromechanical System & fire.	287
112.	Circular no 220	शासनास व इतर नियोजन प्राधिकरणास भरणा करण्यात यावयाच्या विविध अधिमूल्यामध्ये हप्त्याची सवलत मिळणेबाबत.	288
113.	Circular no 221	विकासकाकडून अनामत स्वरुपात बँक हमीपत्र/संयुक्त मुदत ठेव/ पे ऑर्डर/डिमांड ड्राफ्ट/NEFT/RTGS प्राप्त करुन घेण्याबाबत.	291
114.	Circular no 222	झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेच्या परिशिष्ट-।। मध्ये पति-पत्नी यांचे संयुक्त नावाची नोंद घेणेबाबत.	294
115.	Circular no 223	Procedure for Formation of Co-operative Housing Society after Issuance of Occupation Certificate to Rehabilitation Buildings in Slum Rehabilitation Projects	296
116.	Circular no 224	परिशिष्ट-2 मध्ये झोपडी वाढ/घट करण्यासाठी मुख्य कार्यकारी अधिकारी, झोपुप्रा यांची पूर्वमंजुरी आवश्यक.	297
117.	Circular no 225	Subject: Revised Procedure for Submission, Verification, and Conduct of Lottery for Allotment of Rehabilitation Tenements Prior to Issuance of Occupation Certificate	298
118.	Circular no 226	Sub.: Directions of Hon'ble High Court regarding execution of affidavits on plain paper. Implementation of Government Notification dated 01.07.2004 issued under Section 9 of the Maharashtra Stamp Act, 1958.	300
119.	Circular no 227	Sub: - Uniformity in time period to be specified in eviction orders passed under Section 33 of the Maharashtra Slum Areas (I.C. & R.) Act, 1971.	301
120.	Circular no 228	विषयः- सहकारी गृहनिर्माण संस्थांच्या इमारतींच्या पुनर्विकासासाठी निबंधकांनी "ना हरकत" न देणेबाबत.	302
121.	Circular no 229	Timely disposal of complaints regarding non-payment of Transit Rent and strict compliance of Circular Nos. 153, 210 & 210A of SRA.	305

122.	Circular no 230	Constitution of Special Cell for Eviction of Unauthorized Occupants from Rehabilitation Tenements and Protection of Eligible Slum Dwellers' Rights	307
123.	Circular no 231	Measures for Securing Transit Rent Payments by Freezing Free Sale Component in Slum Rehabilitation Projects	309
124.	Circular no 232	Strict Enforcement Against Encroachment and Unauthorized Handover of Rehabilitation Tenements	310
125.	Circular no 233	Rent in lieu of transit accommodation to slum dwellers	311
VI.	**SRA ORDERS**		315
1.	वारस हक्काची नोंद करणेकरीता येणाऱ्या अर्जाबाबत.		317
2.	Mandatory Inclusion of Designated Officers' Names in All Official Communications		318
3.	महाराष्ट्र झोपडपट्टी पुनर्वसन (सु.नि.व पु.) अधिनियम 1971 कायद्याच्या कलम 3 (क) चे उप कलम 1 अन्वये झोपडपट्टी पुनर्वसन क्षेत्र घोषित करणेकरीता प्रर्शित करण्यात येणाऱ्या जाहीर सूचना / अधिसुचना मध्ये नमुद करावयाच्या बाबींबाबत.		319
4.	Remarks/NOC of SRA to be granted to other Planning Authorities / Other Offices.		320
5.	Protocol for Issuance of Official Communications — Authorization Restricted to Heads of Department		321
6.	Constitution of Annexure-II Facilitation Cell for Expeditious Processing of Slum Rehabilitation Schemes		322
7.	Procedure for Submission of Departmental Reports for Affidavits Filed by CEO, SRA Pursuant to Hon'ble High Court Directions		323
VII.	**REFERENCE**		325

SRA Office, Administrative Building, Prof. Anant Kanekar Marg, Bandra (East), Mumbai - 400 051.
Tel.: 022-2656 5800, 6912 5800 Fax: 022-26590457 Email: info@sra.gov.in

FOREWORD

Mumbai, the State Capital of Maharashtra, has often been referred to as the Financial Capital of India. The city lights have offered not merely glamour, entertainment, but also wages, and much higher level of assurance of employment, not confined only to the head of the household. Over the years, it naturally has attracted a large number of people from rural and other areas, leading to large scale migration into the mega city. Needless to say, that the push factors from rural area namely drought, floor, landlessness, unemployment, caste-class violence, etc. have also largely contributed to this influx. Its area of 437 sq.km. therefore, now houses a population of around 11 million people. The pace of urbanization has left far behind the efforts and initiative of planners, local bodies, housing authorities and formal real estate developers in providing affordable housing to a large number of its residents. As long as shelter is not affordable keeping in view the wages paid in the city, literally there is no alternative except the growth of slums, or rather squatter settlements. Today, as a result, more than 50% of its residents spread over around 2500 settlements live in unhygienic, deplorable, unsafe huts or shanties called slums; sometimes termed as the low cost, affordable, self-help housing solution innovatively found by the people themselves. These slums have come up on private lands (50%), State Government lands (25%), Municipal Corporation lands (20%), Central Government lands and Housing Board lands (5%). These slum pockets, spread throughout Greater Mumbai, occupy prime real estate, have developed infrastructure in the neighborhoods and are located adjacent to developed housing colonies and industries.

The Governments initial response up to the early 1970s was treating such settlements as illegal and resorting to demolition and clearance. The administration did not bother to see what happened after the slum clearance operation. In general, since their employment and social network compelled them to do so, the squatters simply moved on within the city to another place nearby, or in the most cases rebuilt the hutments in the same place soon thereafter. The demolition efforts not only proved unsuccessful but the fact that the citizens who had become an integral part of the city were being dishoused, was unequivocally termed “inhuman.”

The second phase of response was to tolerate the slum structures as a housing solution and provide civic amenities to the slum-dwellers as environmental improvement works. An Act called the Maharashtra Slum Areas (Improvement, Clearance and Redevelopment) Act, 1971 was passed and improvement works were defined therein. A census of hutments was also carried out in February, 1976 and identify cards were issued to slum families. It was accepted that when slums are to be removed for public purposes, these slums have to be relocated elsewhere. The scheme of taking up environmental improvement works in the slum still continues.

In the next phase that started during the mind-80s, there was a paradigm shift in the Government stand. A program called slum upgradation was implemented with World Bank assistance. In this program, the slum land was to be given on long lease of 30 years to the co-operative society of slum dwellers at a nominal lease rent. Government also provided upgraded civic amenities and soft loans to the slum dwellers for renovation of their individual structures on as is where basis. The land tenure gave the slum-dwellers the much-needed sense of security

but did not noticeably improve the living conditions and the hygiene of their settlements. Because of the high density of such settlements, upgradation on as is where is basis proved to be difficult. Moreover, the scheme could only be implemented on slums situated on Slate Government, Municipal Corporation and Housing Board lands which did not have a non-conforming reservation like playground, recreational, ground, school, hospital, etc.

Thereafter, the Government of Maharashtra has launched a comprehensive slum rehabilitation scheme by introducing an innovative concept of using land as a resource and allowing Incentive floor space Index. (FSI) In the form of tenements for sale in the open market for cross-subsidization of the slum rehabilitation tenements which are to be provided free to the slum-dwellers. Through necessary statutory amendments, the Government has established Slum Rehabilitation Authority (SRA) to serve as a planning authority for all slum-areas in, Greater Mumbai and to facilitate the slum rehabilitation schemes.

A high-powered study group, popularly called the Afzalpurkar Committees, which recommended the slum rehabilitation scheme to the Government, has estimated that in around 80% of the slum settlements, In-situ rehabilitation should be feasible. The study group while recommending the scheme has stated as follows:

"The slums and hutment dwellers of unauthorized structures form an integral part of this, vibrant metropolis. All of them undoubtedly have a share in the growth, status and prosperity of this great city. They have had and continue to have a share in building up and maintaining the commercial, Industrial and economic Importance of Brihanmumbai. A large percentage of them belong to the scheduled castes and scheduled tribes. We cannot be oblivious of the fact that slum-dwellers have not willingly chosen their shanty structures and 'unhygienic environment but have been driven to this option due to compelling circumstances as they were thrown out of the formal housing sector, the latter being unaffordable. and much beyond their Income levels. It is Imperative to enhance their standard of living and for which an authorized dwelling unit is a first step in the right direction. This, in turn, will bring about a marked Improvement in their hygiene and health as well as raise the level in public hygiene which has fallen to very low ebb. For lifting them from their present levels, cross-subsidization of the cost of their dwelling units and allotting them free of charge, though not supported by housing philosophy, had become a necessity and a cure in the given situation. The slum-dwellers deserve this preferential probably unequal treatment to bring them into the mainstream of social, cultural and economic fabric of this pulsating City. As someone aptly put if inequality has to be removed, there have to be unequal laws. The study group has relied heavily on this philosophy."

II. THE CONSTITIUTION, FUNCTION AND DUTIES OF SRA

The Government of Maharashtra accepted the recommendations made by the Afzalpurkar Committee in the December Session of State Legislative Assembly in 1995 and amended the Maharashtra Slum Areas (Improvement, Clearance and Redevelopment) Act. 1971 to provide for the creation of Slum Rehabilitation Authority (SRA) with a chairperson. a Chief Executive Officer and fourteen other Members. SRA was created by the Government Notification dated 16th December 1995 to function with effect from 25th December 1995.

The Chief Minister of Maharashtra is the Chairperson of SRA and-a super time scale IAS Officer is full-time Chief Executive Officer of the Authority. "The nine other members include Ministers and Secretaries of the concerned State Government Departments. The full composition of the Authority as on today is a given below:

1. Chief Minister, Chairperson.
2. Minister, Housing.
3. Minister of State (UDD), Member.
4. Minister of State (Housing), Member.
5. Chief Secretary, Member
6. Additional Chief Secretary, (Revenue & Forest), Member.
7. Principal Secretary, (UDD) Member.
8. Municipal Commissioner, Member.
9. Principal Secretary, (Housing), Member.
10. Principal Secretary, (L & ID), Member.
11. Chief Executive Officer (SRA), Brihanmumbai.

SRA's Responsibilities

The powers, duties and functions of the Slum Rehabilitation Authority are: -

a) To survey and review existing position regarding Slum area in greater Mumbai.

b) To formulate schemes for rehabilitation of slum areas.

c) To get the slum rehabilitation scheme implemented.

d) To do all such other acts and things as may be necessary for achieving the objective of rehabilitation of slums.

e) To make slum clearance order.

SRA as a Planning Authority

Slum Rehabilitation Authority has been given a status of corporate entity with effect from 3rd January 1997. It is an Independent autonomous body.

By amendment carried out to the Maharashtra Regional & Town Planning (MR& TP) Act 1966, SRA has been declared as a planning authority, to function as a local authority for the area under its jurisdiction.

The Chief Executive Officer SRA has been delegated the powers exercisable under section 44,45,46,51,53,54,55,56,135 and 136 of the MR & TP Act 1966 by the state Government by its notification UDD No. TPV 4396/492/CR-105/UD-11 dated 13th September 1996.

By an amendment to the MR&TP Act 1966, SRA has been empowered under section 37(1-B) to prepare and submit proposals for modification to the Development plan of Greater Mumbai.

Jurisdiction of SRA

As per the parameters given under the slum rehabilitation scheme. SRA can declare any area as slum rehabilitation area for the rehabilitation of slums and in certain cases slum areas become slum rehabilitation area by means of deeming provisions. All such slum rehabilitation areas where slum rehabilitation schemes are proposed and being implemented, come under the jurisdiction of SRA.

Slum Rehabilitation Scheme

SRA as required under section 3 B of Slum Areas (Improvement, Clearance & Redevelopment) Act, 1971, has already prepared a general slum rehabilitation scheme and finally published in Government Gazette dated 9th April, 1998.

SRA Office and its functioning

The office of SRA, headed by Chief Executive Officer, is located on the 3rd floor Administrative Building, Anant Kanekar Marg, Bandra (E), Mumbai- 400051. Its functions are carried out through the following operating departments:

1) Planning & implementation.
2) Building permission and supervision.
3) Eligibility certification, eviction of non-participants and declaration of slum areas and slum rehabilitation areas.
4) Registration of co-operative housing societies.
5) Land management (Demarcation, Sub-division of plots and leasing of slum lands)
6) Community Development.
7) Accounts and Finance.
8) General Administration.

IMPLEMENTATION OF THE SCHEME

It is the endeavor of SRA to implement the slum rehabilitation schemes by providing a single window clearance for all types of approvals that are required for the project namely formation of co-operative societies, certification of eligibility of slum dwellers taking punitive action on non-participating slum dwellers obstructing the scheme, survey and measurement on slum lands, grant of building permissions leasing of rehabilitation plots and free sale plots and updating of property cards (PR Card). The detailed procedure to be followed in respect of the slum rehabilitation schemes have been explained in the subsequent chapters.

The **National housing Policy** has clearly identified the government will strive to create an enabling environment to assist all people, particularly those who are shelter less or vulnerable to secure for themselves affordable shelter.

The Slum Rehabilitation Authority (SRA) aims to transform Mumbai's slums into sustainable communities by providing **dignified housing** to slum dwellers and freeing up urban land for development. The vision and mission of SRA is to provide "**Hakkache Ghar, Pakke Ghar" (Legitimate Home, Permanent Home)** for **52 lakh** people living in slums occupying **24.51% of the city's habitable land**, SRA has taken significant steps to address this challenge.

There are 2081 approved schemes which will create **6,15,094 Rehabilitation units**. Till date **2,79,307 slum dwellers have been rehabilitated** and **3,35,787** Rehabilitation units are **under construction**.

SRA has a target of approximately 5.09 **lakhs Rehabilitation** units to be constructed **by 2030**.

REHABILITATION STATISTICS:

Description	From Inception of SRA	Last 1.5 Year
LOI Sanctioned	2081	163
Tenements Sanctioned as per LOI	615094	19180
No of Rehabilitation Completed	279307	21077

I.T. INITIATIVES

The Slum Rehabilitation Authority (SRA), Brihanmumbai, initiated its **Citizen-Centric Digital Services** project in **May 2024** with the primary goal of transforming service delivery for the city's vast slum population. This transformation was aimed at enhancing transparency, efficiency, and accessibility, aligning the SRA with India's broader digital governance and Smart City missions.

SRA have Launched 18 Digital Services between **May 2024-October 2025**, here is a detailed breakdown of the key services and achievements:

1. Online Rent Complaint Management System

Purpose: To allow citizens/slum dwellers or tenants to submit complaints regarding rent (likely for hutment / slum tenancy) online, instead of physically visiting SRA offices or submitting paper forms.

2. Online Acceptance System

Integration of SRA's acceptance of Schemes system so that submission, scrutiny, NOC's, approvals, issuance of clearances can be handled online via digital mode.

3. Online Legal Heir

A digital process for a person to apply for a "legal heir certificate" or for recognition of a legal heir status (for purposes such as inheritance, transfer of tenement, etc.), in relation to SRA / slum rehabilitation tenements and rights.

4. Online Land Acquisition

Online handling of processes of acquiring land (or rights) for SRA projects, where land or portions of land need to be compulsorily acquired (if applicable) or negotiated with landowners / government, by SRA.

5. Track Your Letter Online

A digital tracking system for any official letter or correspondence sent to or by SRA (for example, letters sent to officials, memos, notices) citizen or stakeholder can track status or location of correspondence.

6. Citizen Friendly One QR Code

A single QR code which citizen can use to scan, once scanned you will find all digital services in one place.

7. Kiosk

Physical self-service kiosks (in SRA office) where citizens who do not have digital access (smartphone / internet) can use touch terminals / kiosks to access SRA services.

8. Online Appointment System

A system where citizens can book appointments / slots to visit SRA office for in-person tasks (submission of documents, grievance hearings, physical verification) to reduce waiting times.

9. SRA Mitra Vaani (AI Voice Chatbot)

A voice-based chatbot (in local languages, e.g. Marathi /Hindi / English) "Mitra Vaani" is likely the voice assistant that citizens can talk to, ask queries about SRA services, FAQs etc.

10. Online Transfer of Tenement

Digital process for transferring the ownership / right title of an SRA tenement (flat) from one person to another (sale/gift/inheritance) via online forms, verification, NOC, payment etc.

11. Proactive Disclosure

Published relevant information and data proactively (without waiting for RTI requests) on the SRA website / dashboards: e.g. scheme details, status, policy decisions, statistics, audit, budgets, maps, Annexures etc.

12. Online PAP House Allotment

PAP Project Affected Person (slum dweller) online allotment of rehabilitation houses / flats to eligible beneficiaries via a transparent digital allotment module.

13. Online Deferment of Land Premium

Facility to allow eligible scheme participants (e.g. developers or beneficiaries) to apply for postponement (deferment) of payment of land premium / charges (in case of financial constraint) via an online application process.

14. Online Grievance Portal

A unified grievance redressal system where citizens / tenement holders / slum dwellers can lodge complaints / grievances (other than rent or building etc.) like delays, deficiencies, maintenance, amenities, related to SRA services etc.

15. WhatsApp Chatbot

A text-chatbot on WhatsApp where citizens can message queries (in local language English) to get information about SRA services, status of applications, basic forms, FAQs, etc.

16. SRA Mobile App

A mobile application (Android / iOS) for citizens to access SRA services from smartphone: apply, check status, Use SRA Online Services, receive notifications, etc.

17.SRA Official WhatsApp Channel

A broadcast/subscription channel on WhatsApp (official account) to send announcements, reminders, alerts, links to services, updates to citizens.

18.AI Based Visitor Management System

A smart system in SRA offices for managing physical visitors: check-in, appointment verification, queue management, facial recognition, directing to relevant counters, tracking of visitors with unique visitor number.

RENT MANAGEMENT SYSTEM

Through the Slum Rehabilitation Authority, a rehabilitation scheme is being implemented to provide permanent housing to slum dwellers in Mumbai. During the construction of buildings under this scheme, it is mandatory for the developer to pay rent to eligible slum dwellers from the date of demolition of their structures. However, it has been brought to the attention of the Authority that developers are not paying the rent to slum dwellers within the stipulated period.

Accordingly, the Authority has reviewed their ongoing schemes in mid-2022, and based on this office's records and information received from institutions, it has been observed that in a total of 131 schemes, rent arrears are pending. The summary of pending rent under the Slum Rehabilitation Authority is as follows:

Sr. No.	Area	Number of Schemes with pending Rent Arrears (As of Sept 2022)	Pending Rent Arrears (Approx in Crores) (As of Sept 2022)	Amount Paid by Developer (Approx in Crores) (As of Sept 2022)	Outstanding Arrears (Approx in Crores) (As of Sept 2022)
1	Western Suburbs	71	618.10	445	173.1
2	Eastern Suburbs	44	161.46	134	27.46
3	Mumbai City	26	101.37	79	22.37
	Total	**131**	**880.93**	**658**	**222.93**

A Public Interest Litigation (PIL No. 109/2019) has been filed in the Hon'ble High Court regarding non-payment of rent in schemes being implemented by M/s Omkar Realtors Pvt. Ltd. In this connection, the Hon'ble High Court passed an order on 19/07/2023, and as per the said order, 25 nodal officers were appointed on 25/07/2023 for rent recovery on a zonal basis. Their telephone numbers, email IDs, and areas of jurisdiction have been specified.

For schemes with pending rent, the certified auditors on the panel of the Co-operation Department have been appointed to submit information regarding the

arrears for each slum dweller. These auditors are visiting the slum-dweller societies and developers in person and submitting their reports.

The Authority issued Circular No. 210 dated 01/08/2023 regarding rent matters. Accordingly, developers have paid a total of 412.41 crores as advance rent for the next two years to 37,502 slum dwellers in 342 schemes. Additionally, 632.54 crores of two years' advance rent have been deposited with the Authority, out of which 525.89 crores have been distributed to the slum dwellers by the Authority.

KEY PROJECTS:

1. REDEVELOPEMENT OF RAMABAI AMBEDKAR NAGAR

a) The site is located in Ghatkopar.
b) Site is affected by part portion of Eastern Freeway.
c) The project is a proposed Joint Venture between SRA (Slum Rehabilitation Authority) & MMRDA to promote the redevelopment of slums.
d) Joint Venture Agreement Executed on 27.02.2024
e) No of Slum Dwellers 16,400 Nos

Total Area:

Land Type	**CTS No.**	**Area in Sq. Mtr**
Government	194 A (Pt), 194 B (Pt)	1,41,727.96
Private	195 (pt)	1.76.534.76
Total		**3,18,262.71 (80 Acre)**

Phase I-

Land Type	Government
Area	69,536.82 Sq. Mtr. (17 Acre)
No. of Slum Dwellers	4053 Nos.
Rent Paid	137.07 Cr.
Status	LOI & IOA Issued

NOC for Government Land

- NOC for implementation of S.R. Scheme on Government Land is issued on 22.07.2024.

Land Acquisition Status

- Final acquisition order for area adm. 1,71,517 Sq. Mtr issued on 11.07.2024.
- However, as per Hon. High Court order proposal of area adm. 1,29,490.28 Sq. Mtr is submitted to Government and same is published in Government Gazette on 20.08.2024.
- Acquisition of balance area adm. 42,026.72 Sq. Mtr is kept pending till further orders of Hon. High Court.

Key Issues

- Finalization of Land Acquisition Cost.
- Hon. High Court Order Compliances.

SAHITYA RATNA LOKSHAHIR ANNABHAU SATHE RESEARCH & TRAINING INSTITUTE

- The site is located in Ghatkopar.
- Total 02 Nos of plots are part of said project; details are as below,

Plot	Area in Sq. Mtr.	No. of Hutments
Plot No. 01 (Phase-1)	8020.50	261
Plot No. 02 (Phase-)	10244.39	425
Total	**18264.89**	**686**

- Tentative Cost of Project 305.62 Cr.
- Vide G.R. Dated 11.03.2024 project is declared as "Vital Project".
- Declaration of Slum Rehabilitation Area under Sec. 3(C)(1) of Maharashtra Slum (1.C.& R.) Act 1971
    - Phase 121.10.2024
    - Phase II-20.06.2025
    - Draft Annexure-II published on 19.06.2025
    - Acquisition of land under Phase I is initiated,
    - Mr. Yogesh Dhaygude of Archinova Consortium is appointed as PMC for project vide workorder dated 13.05.2025.

THANE BORIVALI UNDERGROUND TWIN TUNNEL

- The Thane-Borivali underground tunnel project is being implemented by MMRDA.
- In this project, approximately 327 slum dwellings from the Megathane-Borivali slum rehabilitation scheme are affected.
    - The land under this SRA scheme is owned by a private developer. Therefore, land acquisition was necessary. As the land acquisition process is time-consuming, repeated meetings were held with the developer, and by obtaining the developer's consent, a plot admeasuring 3,658.60 sq. m. affected under the project was transferred to MMRDA.
    - To ensure timely commencement of the project, 343 PAP (Project Affected Persons) tenements have been handed over by the SRA to MMRDA.

BANDRA SMART CITY

The project for the Hon. High Court Complex, Bandra, is to be executed by the Public Works Department over an area of 30.16 acres.

- Out of the total land, 2.15 acres were occupied by existing slums.
- The Public Works Department was unable to carry out evictions independently.
- Orders were issued for eviction of slum dwellers in Gautam Nagar through the Authority.
- Engagement with the slum dwellers led to a change in their attitude toward relocation.
- The slum dwellers expressed readiness for relocation.

- The Authority undertook eviction of 136 slum structures, clearing the land and handing it over to the Public Works Department.
- The Hon. Supreme Court commended the efficiency of the SRA's operations.
- A total of 136 slum dwellers were rehabilitated by the Authority.

BIOMETRIC SURVEY:

- Slum Rehabilitation Authority has started doing Biometric survey of all hutments in Greater Mumbai from January 2016. The main objective to do the biometric survey is to collect the data of all the hutments which exist as on 01/01/2000 and 01/01/2011. (cutoff date for deciding eligibility as per existing government policy). Each hut is given a unique hut ID so that the data bank of all hutments is created in Greater Mumbai Jurisdiction and this data is readily available while implementing Slum Rehabilitation Scheme to SRA, Slum Society and Developer.

- Slum Rehabilitation Authority has appointed survey agencies to conduct Biometric Survey of all hutments under the supervision of Competent Authority of the Greater Mumbai Area. Out of 1379086 hutments Slum Rehabilitation Authority has completed numbering of **838332** hutments and biometric survey of **581458** hutments in Greater Mumbai Area. **300938** hutments cannot be surveyed due to various reasons like issuance of Annexture II before 2016, hutments on the forest as well as central Government land and other lands. Also, the hutments on Gaothan & Koliwada lands are also excluded.

GROWTH HUB

- The Slum Rehabilitation Authority (SRA) of Brihanmumbai has set a target to construct 5,09,873 houses, as part of the overall objective for the Slum Rehabilitation Authority, Brihanmumbai.
- Enforcement wing established vide order dated 28.04.2025.
- With assistance from BISAG-N Gandhinagar based organization developed a GIS-based portal for this purpose for change-detection.
- Further to identify change-detection, SRA has procured the Satellite images from MRSAC of year 2000, 2017, 2024 & 2025. Further for procurement of additional images of year 2011, 2021, 2022, 2023 and future requirement of periodic images this office has following with MRSAC.
- BISAG-N has also developed Mobile application for field verification of identified encroachments. SRA is currently testing the Mobile application for accuracy on site in pilot areas of Malvani Village (P/N Ward).

33 (10) Redevelopment for Rehabilitation of Slum Dwellers:

I Eligibility for redevelopment scheme:

(a) A person eligible for redevelopment scheme shall mean a protected occupier as defined in Chapter IB of Maharashtra Slums Areas (Improvement, Clearance and Redevelopment) Act, 1971 as amended time to time, hereinafter referred to as Slum Act and orders issued thereunder.

(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) Slums shall mean those censused, or declared and notified, in the past or hereafter under the Slum Act. Slum shall also mean area/ pavement stretches hereafter notified or deemed to be and treated as Slum Rehabilitation Areas.

(ii) If any area fulfils the condition laid down in section 4 of the Slum Act, 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 SRA though preferably fulfilling conditions laid down in section 4 of the Slum Act, to qualify as slum area and/or required for implementation of any slum rehabilitation project. Any area where a project under Slum Rehabilitation Scheme (SRS) has been approved by CEO, SRA shall be a deemed slum rehabilitation area.

(iv) Any area required or proposed for the purpose of construction of temporary or permanent transit camps and so approved by the SRA shall also be

deemed to be and treated as Slum Rehabilitation Areas, and projects approved in such areas by the SRA shall be deemed to be Slum Rehabilitation Projects.

(v) A pavement shall mean any Municipal/Govt. /Semi-Govt. pavement and shall include any viable stretch of the pavement as maybe considered viable for the purpose of SRS.

(vi) A structure shall mean all the dwelling area of a protected occupier as defined in Chapter I-B of Slums Act, and orders issued thereunder.

(vii) A composite building shall mean a building comprising both rehab and free-sale components and part thereof in the same building.

(viii) Censused shall mean those slums located on lands belonging to Govt., any undertaking of Govt., or MCGM 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, and 1st Jan 2000

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: SRA on being satisfied that it is necessary so to do, or when directed by the State Govt, shall denotify the Slum Rehabilitation Area.

V for Applicability: The following provisions will redevelopment/construction of accommodation for hutment/ pavement-apply dwellers through owners/developers/co-operative housing societies of hutment/pavement-dwellers/public authorities such as MHADA, MIDC, MMRDA etc./Non-Governmental Organizations anywhere within the limits of MCGM. 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 should also be got approved by SRA.

VI Right of the Hutment Dwellers:

1.1 Hutment-dwellers, in the slum or on the pavement, eligible in accordance with the provisions of this Regulation shall in exchange of the protected dwelling structure, be given free of cost a residential tenement having a carpet area of 27.88 sq. m including balcony, bath and water closet, but excluding common areas.

For this purpose of "carpet area" means the net usable floor area within a tenement excluding that covered by the walls or any other areas specifically exempted from floor space index computation as per prevailing Regulation.

1.2 Even those protected dwelling structures having residential areas more than 27.88 sq. m will be eligible only for 27.88 sq. m of carpet area where Carpet area means area of tenements exclusive of all areas under walls including partition walls if any in the tenement.

1.3 All eligible hutment dwellers taking part in the SRS shall have to be rehabilitated in accordance with the provisions of this Regulation. It may be in situ and in the same scheme as far as possible.

1.4 Pavement dwellers and hutment dwellers in the slum on land required for vital public purpose or such location which are otherwise unsuitable for human habitation or non-suitable due to other statutory restriction shall not be rehabilitated in-situ but in other available location and in accordance with these Regulations. Competent Authority appointed by the State Government in Housing Department shall on the basis of verification of documents as may be prescribed shall decide on the eligibility of hutment dwellers.

1.5 The eligibility of a person including a transferee, under a scheme of Slum redevelopment shall be established in accordance with Chapter I B of Slum Act, and orders issued thereunder.

1.6 An individual agreement shall be entered into by the owner/developer/co-operative housing society/NGO with the eligible hutment-dwellers in the slum/pavement.

1.7 An individual agreement entered into between hutment-dweller and the owner/ developer/co-operative society/ NGO shall be in the joint names of pramukh hutment dweller and spouse for every protected dwelling structure.

1.8 Hutments dwellers in category having a differently abled 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 eligible hutment-dwellers before grant of O.C.to rehab Building.

1.9 Transfer of Photo Passes-Since, only the actual occupant at present will be eligible for redevelopment, there shall be no need to regularize the transfers of photo passes that have occurred so far. A photo pass will be given after the new tenement has been occupied.

1.10 Any person who owns a dwelling unit on ownership basis in MCGM area, shall not be held eligible under this scheme. Any person who can be held eligible under more than one SRS, shall be held eligible in only one scheme.

1.11 Premium for ownership and terms of lease. That part of Government/MCGM/MHADA land on which the rehabilitation component of the SRS will be constructed shall be leased to the Co-operative Housing Society of the

slum- dwellers on 30 years. Annual lease rent of Rs. 1001 for 4000 per sq. m. of land or part thereof and lease shall be renewable for a further period of 30 years at a time simultaneously land under free sale component shall be leased directly to the

Society/Association of the purchasers of the tenement under free sale component. Pending the formation of the Society/Association of the purchasers in the free sale component with a provision for further renewal for a period of 30 years at a time. The lease rent for the free sale component shall be fixed by SRA.

In addition to above, the Developer/Co-op. Housing Society shall pay premium at the rate of 25% of ASR of the year of issue of LOI, in respect of SRS proposed to be undertaken on lands owned by Government, Semi-Government undertakings and Local Bodies and premium shall go to land owing authority such as MHADA, MCGM, MMRDA as the case may be as prescribed by the land-owning authority. The premium installment so recovered shall be remitted to concern land owing authority within 30 days from the date of recovery.

In the case of Govt. land, the premium shall be deposited in Nivara Nidhi.

The amount of premium shall be recovered in installment as may be prescribed by Govt. from time to time. Land owning authority such as MCGM, MMRDA, MHADA shall not recover land premium in any other form. Proposals for SRS on land owned by Central Govt shall not be accepted unless NOC for the scheme is obtained from Central Govt.

1.12 Automatic cancellation of Vacant Land Tenure and leases- If any land or part of any land on which slum is located is under vacant land tenure, the said tenure/lease created by MCGM or Municipal Commissioner shall stand automatically terminated as soon as letter of Intent is issued by SRA for a SRS, which is a public purpose, on such land is prepared and submitted for approval to the SRA. Any arrears of dues to be collected by MCGM shall not be linked to the issue of any certificate or NOC relating to the Slum Rehabilitation Scheme.

On sanction of SRS, rights of imla malik, municipal tenants or any other tenancy shall stand terminated in respect of the sanctioned SRS.

1.13 Recovery of pending dues such as assessment, compensation, occupational charges, non-agricultural tax/dues etc. pending with public authorities such as State Govt, MHADA, and/or MCGM 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 on site while submitting the S.R. Scheme and give an undertaking to that effect to SRA.

1.15 Where 51 percent or more of the eligible hutment-dwellers in a slum and stretch of road or pavement contiguous to it at one place agree to join a rehabilitation scheme, it may be considered for approval, subject to submission of irrecoverable written

agreements of eligible hutment-dwellers before LOI. 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 & controlled by the State Government.

1.16 In respect of those eligible 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 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 Co-operative Housing Society if it is registered, or the developer. In case of dispute, decision of the CEO/SRA shall be final and binding the CEO/SRA shall be f on all the parties concerned.

(iii) The transit tenement that would be allotted to them or rent payable would also be indicated along with 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, 33(A) and 38 of the Slum Act, 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 SRA, and used for the purpose of accommodating pavement-dwellers and other slum dwellers who cannot be accommodated in-situ etc.

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 of 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 (except to legal heir) 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 SRA.

VII. Building Permission for Slum Rehabilitation Project:

2.1 The proposal for each Slum Rehabilitation Project shall be submitted to the SRA with all the necessary documents, no-objection certificates, and the plans as may be decided by the SRA from time to time.

2.2 Approval to the Project shall be given by the SRA within a period of 60 days from the date of submission of all relevant documents. In the event of failure by SRA to do so, the said approval shall be deemed to have been given, provided the Project is in accordance with the provisions of these Regulations.

2.3 The SRA while giving the approval may lay down terms and conditions as may be necessary.

2.4 The SRA shall adopt the procedure laid down in the MR&TP 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 MR & TP Act, 1966 to the Project under the SRS, first to the Rehabilitation component and thereafter to the free-sale component subject to the provisions in clause below.

2.6 Correlation between Rehabilitation and free-sale components: Building permission, for 10 percent of BUA of both the rehab and free-sale components may be given simultaneously and thereafter proportionately or as may be decided by the CEO, SRA.

2.7 Where the Project is being implemented directly by an NGO approved by SRA, CEO (SRA) may sanction 20 percent of the free-sale component without waiting for any expenditure on the rehabilitation component. The approval for remaining part of free-sale 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 NOC for building permission of the land-owning authority shall be given in respect of that slum located on lands belonging to any department, undertaking, agency of the State Govt. including MHADA, or any local self-Government such as the MCGM within 60 days after the intimation of such approval to the Project is communicated. In the event of its refusal to grant NOC, reasons thereof shall be stated and 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 Govt., including MHADA, and any local self-Government such as the MCGM.

VIII. Rehabilitation and Free-Sale Component:

3.1 FSI for rehabilitation of eligible slum/pavement-dwellers includes the FSI for the rehab component, and for the free-sale component. The ratio between the two components shall be as laid down herein below.

3.2 BUA for rehabilitation component shall mean total construction area of rehabilitation component, excluding what is set down in 31(1) of D. C. Regulations, but including areas under passages, Aaganwadi, Health Centre /outpost, community hall/gymnasium / fitness centre, skill development centre, women entrepreneurship centre, yuvakendra/ library, Balwadi/s society office, religious structures as permitted under Government Home Department Resolution dt. 05/05/2011 and 18/11/2015, other social infrastructure like School, Dispensary, Gymnasium run by Public Authority or Charitable Trust, 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 wherever eligible.

The incentive BUA shall depend on size of the scheme and rate of developed land and rate of construction as per ASR of year in which LOI is sanctioned.

Basic Ratio (LR/RC) *	**Incentive as per area of scheme**					
	up to 0.40 ha	More than 0.4 ha up to 1 ha	More than 1 ha up to 5 ha	More than 5 ha up to 10 ha.	For more than 10 ha up to 20 ha	For more than 20 ha
Above6.00	0.8	0.85	0.90	0.95	1.0	1.05
Above 4.00 and upto 6.00	0.90	0.95	1.0	1.05	1.1	1.15
Above 2.00 and upto 4.00	1.0	1.05	1.1	1.15	1.2	1.25
Upto 2.00	1.10	1.15	1.2	1.25	1.3	1.35

*RC is rate of construction in respect of RCC Construction and **Land Rate (LR) is the** rate of Open Land for FSI 1.

Sub Regulation No.33 (10) (VIII) Clauses 3.3, 3.4, 3.5 and 3.6 are deleted.

3.7 FSI to be sanctioned on a Slum Rehabilitation scheme site may exceed 3.0.

3.8 Maximum FSI Permissible FSI that can be sanctioned on any slum site shall be 4 or sum total of rehabilitation BUA plus incentive BUA whichever is more with Minimum Tenement Density of 650 per Net Hectare, Due to local planning constraints and viability of the Slum Rehabilitation Project, the tenement density norms of 650 per net hectare may be reduced upto 25% by Chief Executive Officer, SRA subject to minimum tenement density of 500 per net hectare. In such cases, maximum permissible in-situ/total FSI shall be restricted to sum of rehabilitation and incentive BUA which may be generated in the scheme after such relaxation of tenement density. The computation of FSI shall be done for both rehab and free-sale component in the normal manner, that is giving benefit of what is set down in Regulation No. 31(1). While the areas referred in sub regulations No 6.6 and 8.2 of this Regulation shall not be included for computation of FSI the said areas shall be included for computation of the rehab component. In all cases where permissible in-situ FSI cannot be utilised in situ the difference between permissible FSI and that can be constructed in-situ, will be made available in the form of TDR in accordance with provisions of Regulation No. 32. Provided that permissible in-situ FSI shall be as below.

Provided that the aforesaid FSI shall be exclusive of the Fungible compensatory area admissible under the provision of Regulation 31(3).

Criteria	**Permissible in situ FSI**
Access road of 9.0m. and above but less than 13.0 m.	3.0 or up to the sanctioned FSI of scheme, whichever is higher, subject to the observance of building height under reg. 19(2)
Access road of 13.0m. and above	4.00 or up to sanctioned FSI of the scheme, whichever is higher. Relaxation in marginal open spaces as required under regulation. 41(5)(a)(iii) shall be granted by CEO (SRA) in case of demonstrable hardship. However, minimum Joint Open Space of 9m for buildings having height above 32m & up to 70m and 12m between two adjacent buildings for buildings having height above

	70 m but below 120 m shall be insisted. For buildings having height above 120 m, joint open space between two adjacent buildings shall be 15 m, However, CEO (SRA) shall in case of hardship relax it to 12 m after recording reasons in writing. The relaxations granted shall be subject to compliance of requirements of CFO's NOC.

3.9 Notwithstanding the provisions in 3.8 above, the slum dweller society/NGO/Developer undertaking the scheme may opt to claim TDR in lieu of sale component available for the scheme, on account of constraints such as height restrictions, uneconomical site conditions, etc.; if the full permissible FSI cannot be used on the same site, TDR may be allowed as may be necessary without consuming permissible FSI 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 SRS outlined in this Regulation excluding what is set down in Regulation No.31(1) and including Aaganwadi, Health Centre / outpost, community hall/gymnasium / fitness centre, skill development centre, women entrepreneurship center, Yuvakendra/library existing eligible religious structure, school, dispensary, gymnasium run by Public Authority or charitable trust etc. as per provision of 8.1 & 8.2 but excluding built-up area given for buildable DP reservations.

3.11 Notwithstanding anything contained in this regulation, rehabilitation project of a slum located on land belonging to public authority and needed for a vital public purpose and where eligible slum dwellers which cannot be accommodated in the in-situ SRS of land under non-buildable reservations, is taken up on an unencumbered plot, TDR as per regulation 32 table 12(A) for the area of the land spared for this purpose shall be sanctioned to the owner of the said unencumbered plot and the TDR in lieu of cost of construction of BUA as per sub regulation 4.2 of regulation 32(A) shall be permissible.. For the purpose of this Regulation, the BUA shall be as per clause 3.2 of this Regulation. No sale component shall be permissible. 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 SRA.

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

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.

Provided that notwithstanding anything mentioned above, project affected persons due to any vital Public Projects undertaken by MMRDA including PAP's under Mumbai Urban Transport Project (MUTP) being resettled as per the provisions contained in Government Resolution, Housing and Special Assistance Department, by order no. 700/CR 31/slum-2 dated 12/12/2000 and certified by the Project Director, MUTP will also be eligible for redevelopment scheme under this Regulation, as amended from time to time. [Provided further that, also the project affected persons due to public projects of road widening and storm water drains undertaken by MCGM will also be eligible for redevelopment scheme under this regulation, as amended from time to time. The planning authority for such schemes shall be MCGM and Municipal Commissioner is empowered to approved these schemes as per this regulation.][1]

Provided further that in case of the ongoing scheme as per this provision and where the work as per tenements of size 20.90 sq. m or less for which full commencement certificate/occupation permission is issued/work competed and where the TDR in lieu of this rehab area is already availed; in such cases at the option of owner/developer with consent of occupants and with the approval of CEO (SRA), developer may convert these tenements as per this regulation and then the TDR for difference of carpet area may be made permissible. While granting the additional TDR as per this regulation the land TDR shall not be permissible.

This proviso is also applicable to other scheme under Regulation 33(10) wherein the buildings are declared dangerous and dilapidated.

Provided further that, for rehabilitation of Adivasi/ encroacher in Sanjay Gandhi National Park and Adivasi/ encroacher in AAREY Colony Govt. Land, if undertaken on Govt. land by the developer, shall be eligible for TDR in lieu of construction of rehabilitation and resettlement tenements through a competitive Tender process by the Govt. or the implementing Govt. agency.

Provided further that, these provisions are also applicable to lands belonging to or leased out to or leased out by a Public Authority, a Statutory Authority, a Public Sector undertaking or any Department of Government of India and a Joint Venture with any of them, subject to payment of premium for infrastructure development as applicable under clause 9.2 of this Regulation.

3.12 All non-residential built-up areas shall be included in the computation of minimum density but on the scale of 27.88 sq. m of carpet area being one tenement. In slums where the existing tenement density is already more than 650 per net ha, the calculation of FSI for all purposes shall be on gross area, that is, without deducting any percentage for recreational open space. This shall not affect the requirement of keeping aside the said recreational open space on site, subject to the provisions in these Regulations.

3.12 (A) Minimum tenement Density on the Plot Including Non-Residential Units: The minimum tenement density of rehabilitation so as to generate adequate number of additional rehabilitation tenements and affordable tenements in situ under any Slum Rehabilitation Project will be 650 tenements per net hectare, i.e. 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. However, in slum rehabilitation schemes where permissible in-situ FSI is restricted to 3.00 or sanctioned FSI of the scheme as per Clause 3.8 hereinabove, minimum tenement density shall be 500 per net hectare. If the number of tenements to be provided to all eligible hutment dwellers is less than the minimum so constructed as per minimum density of 650 or 500 per net hector, as the case may be, the balance shall be handed over free of cost to the SRA. The Authority shall use them for the purpose of transit accommodation or Project-affected persons or pavement-dwellers or slum dwellers from other slums or distribution would be done as per policy decided by the GOM.

(B) If there is balance FSI available in a slum scheme, after in situ development of rehab as well as sale component, development of additional tenements for the purpose of rehabilitation of slum dwellers on untenable land or for any other category as per policy & priority decided by Government, may be allowed in the scheme up to an extent such that this development and corresponding sale component development remains within the limit of maximum permissible FSI in the said scheme. Provided that any ongoing Slum Rehabilitation Scheme where the eligibility of Slum Dwellers is revised and certified in accordance with guidelines contained in Government Resolutions zopudho-

100/C.R.125/ 14/ zopasu-1, dt 16/05/2015, the scheme parameters shall be revised in accordance with above norms on certification of structural stability from competent Government/ Semi-Government Reputed Technical institutions such as IIT, VJTI etc.

Provided further that in case of slum redevelopment where there are no eligible commercial slum dwellers and where it is possible to provide commercial tenements on ground floor, then in such cases commercial PAP tenements of size of carpet area 20.90 sq. m (225 sq. ft.) or of required size shall be provided as decided by CEO (SRA) and same shall be handed over free of cost to SRA.'

Provided if SRS 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 CEO, SRA to ensure adequate membership of class III and class IV employees.

C) To achieve rehabilitation of all Slum dwellers together including those declare eligible at later stage by the competent or Appellate Authority and for speedy implementation of the scheme the Slum Rehabilitation Scheme shall be sanctioned by taking into account all Slum dwellers as per certified slum plan, and Draft Annexure-II. Provided that if number of slum dwellers declared eligible finally by Competent or Appellate Authority are less than rehab tenements so constructed under any Slum Rehabilitation Scheme, then remaining tenements shall be used by Slum Rehabilitation Authority for the purpose of rehabilitating non-protected occupants before 1st January 2011. Thereafter remaining tenements if any, shall be used for the purpose of transit tenements or PAP or for pavement dwellers in slum rehabilitation area or non-protected occupant's 1st January, 2011 from other slums and distribution would be done as per - policy decided by the Government of Maharashtra or slum dwellers from other areas and its distribution may be done as per policy decided by Government of Maharashtra.

3.13 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 or F. P. 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.

3.14 Boundaries and 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.

3.15 The CEO, SRA 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 these Scheme. Provided further that the encumbered area under DP Road/Sanctioned Regular line road abutting the SRS shall be included in the scheme to be developed.

3.16 After approval is given to the Slum Rehabilitation scheme, the area may be further subdivided 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 Record of Rights.

3.17 The CTSO/SLR, of the district on payment of such 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 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.

4 Temporary Transit Camps:

4.1 The multistoried temporary transit camp shall be provided on the site itself or outside the SRA project site on portion of plot which is not designated/reserved for public purpose or not affected by road widening and is preferably close to the site.

4.2 The eligible slum dwellers shall be shifted to temporary transit camp or on rent as may be mutually decided between the proposed society and developer.

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 by a license structural consultant. The minimum area of individual transit tenement shall be 14.5 sq.m.

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 On any nearby vacant site without any reservation in the DP construction of temporary transit tenements made of light material with the consent of the land- owners, shall be allowed upto an FSI of 4.0 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 structures.

4.6 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. Till the transit camps are fully demolished, development rights for the free sale area shall not be permitted to be used beyond 75% of the total admissible free sale area permissible under this Regulation.

[ ](1) -This word/ clause is sanctioned vide Urban Development Department modification u/ No. TPB-4321/435/C.R.-183/2021/UD-11, Dt. 22nd February, 2024

5. Commercial/Office/Shop/Economic Activity Free of Cost:

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, Photo pass etc.

5.2 In the rehabilitation component, the BUA for commercial/office/shop/economic activity that existed prior to the date as decided by the Govt. 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 considered eligible for a

residential/Commercial unit BUA for including commercial/office/shop/economic activity, both free of cost and carpet area of such unit shall not exceed 27.88 sqm.

5.3 BUA for commercial/office/shop/economic activity up to 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. m 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.

For this purpose of "carpet area" as per 5.2 and 5.3 above means the net usable floor area within a tenement excluding that covered by the walls or any other areas specifically exempted from floor space index computation as per prevailing Regulation.

5.4 Such area may be allowed on any side of the plot abutting 3.0 m wide pathway and deriving access from 3.0 m 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 MCGM.

5.6 Convenience Shopping in Free-Sale Component: Convenience shopping in the free-sale component vide DCR 2(IV) 32 shall be permitted along the layout roads. The CEO, SRA 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. 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 SRA.

(b) Where the scheme is undertaken by a Non-Government Organization Govt. or Public Authority or Govt. Company another additional 5 percent BUA on the rehabilitation area may be given free of cost for commercial purpose. This area shall be at the disposal of the Non-Governmental Organization Govt. or

Public Authority or Govt. Company in consultation with the cooperative housing society.

6. Relaxation in Building and Other Requirements:

Provision
6.1 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.m provided the width shall be at least 1.5 m.
6.2 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 & ventilation through any means are provided.
6.3 In water closet flushing system shall be provided with minimum seat size of 0.46 m (18 inches).
6.4 A septic tank filter bed shall be permitted with a capacity of 150 liters per capita, where the municipal services are likely to be available within 4-5 years
6.5 In the rehabilitation component, lift shall not be insisted upon, upto ground plus five floors.
6.6 Notwithstanding anything contained in this regulation areas of common passages not exceeding 2.0 m in width provided in rehabilitation component to give access shall not be counted towards FSI even while computing FSI on site.

6.7 Where the location of the plot abuts a nallah, the marginal open space along the nallah shall not be insisted upon beyond 3 m from the edge of the trained nallah provided at least on one side of nalla, marginal open space of 6 m is provided.
6.8 The distance between any two rehab/composite buildings up to height of 32 m shall not be less than 6m
6.9 composite building shall contain at least 50 percent of the built-up area as rehabilitation components.
6.10 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 for, relaxation as per clause 6.11
6.11 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 at ground level.
6.12 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.
6.13 The means of access shall be normally governed by the provisions of Regulation No. 23. 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 MMC Act, 1888 but not less than 3.6 m in width, shall be considered adequate for any slum rehabilitation project, containing buildings having height up to 32 m including stilts
6.14 Premium shall not be charged for exclusion of staircase and lift-well etc. as covered under the provisions of DCR 31(1).
6.15 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 for rehabilitation and composite buildings herein above. Provided that if any further relaxation in open spaces is granted by Chief Executive Officer, then the same shall be subject to compliance of CFO requirement and recovery of premium at the rate 2.5%

of ASR. In case of Slum Rehabilitation Schemes under this regulation, the amount of premium shall be computed as per the ASR rate prevailing at the time of issue of IOA and the same shall be recovered at the time of grant of full occupation permission to the respective building. However, this mode of payment of premium shall not be applicable for any other redevelopment scheme other than that under Regulation 33(10). All other redevelopment schemes shall be governed by their respective regulations.
6.16 Relaxations for the free sale component - Relaxation contained in sub regulation No. 6.9 above, as well as other necessary relaxation shall be given to the free sale components on payment of premium at the rate of 2.5% of Ready Reckoner Rate or 10% of normal premium whichever is more.
6.17 In order to make the SRS viable, the CEO of SRA shall be competent to make any relaxation wherever necessary for reasons to be recorded in writing.
6.18 For rehabilitation tenements under Regulations 33(10) car parking at the rate mentioned in Regulation 44 Table-21 shall be provided or one parking space per tenements for two-wheeler shall be provided. The above parking spaces may be provided in any combination.

7. Slums and Development Plan Reservations:

Slums situated in lands falling under various reservations/zones in the DP shall be developed in accordance with the Regulation No 17(3)(D).

7.1 Wherever slum and municipal/MHADA property are found together or adjoining, it would be eligible for redevelopment using provisions of both DCPR 33(7) and of DCPR 33(10), development of slum and contiguous non-slum area provided slum area shall be more than 51% of the scheme area under any other provisions of these regulations may be allowed together in order to promote flexibility of design as well as to raise more resources. Provided that the FSI of non-slum quantum of area shall be restricted to that permissible in the surrounding zone, inclusive of admissible TDR on non-slum area including the plans for admissible TDR shall be approved by CEO, SRA. The power under D.C. Regulation 13(6) for shifting and/or interchanging the purpose of existing amenity/reservations shall be exercised by the CEO, SRA. However, in case of shifting of the alignment of Road /DP Road, same shall be done in consultation with MCGM.

Whenever a non-slum land other than SDZ, where zonal (basic) FSI offered is less than one in residential zone, is contiguous to a slum plot getting developed under 33(10) & is needed for better planning, SRA may sanction the amalgamation of the said plot with the scheme provided that 30% of the area of non- slum plot is handed over free of cost & encumbrances to the Corporation for purposes of POS or amenity open space. On

such amalgamation 70% of the area getting appended to the slum scheme shall be treated at par with non-slum residential plot that are attached to the scheme. However, utilization of 'TDR' or 'Additional FSI on payment of premium' on such non-slum plot shall not be permissible.

7.2 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.

7.3 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.

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

8. Aaganwadi, Health Centre / Outpost, Community Hall / Gymnasium /Fitness Centre, Skill Development Centre, Women Entrepreneurship Centre, Yuva Kendra / Library Society Office, and Religious Structures:

8.1 There shall be Balwadi, Welfare Hall and any of two amenities mentioned above There shall be health Centre/ outpost, Aaganwadi, skill development center, women entrepreneurship center, Yuvakendra / library of size 27.88 sqm

for every multiple of or part of 250 hutment dwellers. In case of misuse, it shall be taken over by the SRA which will be competent to allot the same to some other organization/institution for public use. Balwadi shall also be provided for on a similar scale. An office for the Co-operative housing society shall be also. constructed for every 100 rehab tenements in accordance will D.C. Regulations No. 37(9). However, if the number of rehab tenements exceeds 100 then for every 100 rehab tenements such additional society office shall be constructed. There shall be a community hall for rehab bldg. of the Project as a part of the rehabilitation component. The area of such hall shall be 2% of rehab built up area of all the buildings or 200 sq. m whichever is less.

[[Religious structures existing prior to redevelopment, if allowed in accordance with the guidelines issued by Govt. from time to time as part of redevelopment shall not exceed the area that existed prior to redevelopment. Other social infrastructure like School, Dispensary and Gymnasium, run by Public Authority or Charitable Trust, that existed prior to the redevelopment shall ~~be allowed without increase in existing area~~ constructed under the Redevelopment project in such a way that the area of each reconstructed amenity is equal to the area of such amenity prior to

redevelopment or the minimum area, if any, prescribed for such amenity under Development Control and Promotion Regulations- 2034 whichever is more.][1]][2]

However, it is provided that in the slum rehabilitation project of less than 250 hutments, there shall be Balwadi, Welfare Hall and any of two amenities mentioned above, as decided by co-operative housing society of slum dwellers, of size of 27.88 sq.mt and office for the Co-operative housing society in accordance with D.C. Regulations No. 37(9). CEO, SRA may permit accumulation of the amenities mentioned above but ensure that it shall serve equitably to the rehab area.

8.2 All the areas underlying Aaganwadi, health center /outpost, community hall/ gymnasium / fitness center, skill development center, women entrepreneurship center, yuvakendra / library community hall/s, society office, Balwadi/s, religious structure/s, social infrastructure like School, Dispensary, Gymnasium run by Public Authority or Charitable Trust, the commercial areas given by way of incentives to the co-operative society and the non-governmental organization shall be free of cost and shall form part of rehabilitation component and it is on this basis the free-sale component will be computed. These provisions shall apply to construction of transit camps under DC Regulations 33(11) also. 8.3 Aaganwadi, health centre / outpost, community hall / gymnasium /fitness center, skill development center, women entrepreneurship center, yuvakendra / library society office. Balwadi/s and religious structures, social infrastructure like School, Dispensary and Gymnasium run by Public Authority or Charitable Trust in the rehab component shall not be counted towards the FSI even while computing permissible FSI on site.

9. Payments to be made to SRA and Instalments:

9.1 An amount of Rs. 40,000/- or such an amount as may be decided by the Planning Authority 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 CEO, SRA. However, by the time of completion of construction for occupation of tenements by the hutment dwellers, the total amount at the rate of Rs. 40,000/- per tenement completed should have been deposited in full. Thebuilding permission for the last 25 percent of the free-sale component would be given only after all the required amount is deposited in full with SRA.

9.2. An amount at the rate of 2% of ready reckoner rate as prevailing on the date of issue of LOI per sq. m or such an amount as may be decided by GOM from time to time shall be paid by the Owner/Developer/Society/NGO for the BUA over and above the

.....

[ ][1]This word/clause is deleted vide. Urban Development Department modification u/No. TPB-4322/C.R.93/2022/UD-11, Dt. 14th March, 2024.

[ ][(2)] This word/ clause is added vide. Urban Development Department modification u/No. No. TPB-4322/C.R.93/2022/UD-11, Dt. 14th March, 2024.

Zonal (basic) FSI (excluding fungible compensatory area), for the rehabilitation and free-sale components. Similarly, it shall be paid for the built-up area over and above the normally permissible FSI for construction of permanent transit camps in accordance with the provisions under DCR 33(11). This amount shall be paid to the SRA in accordance with the time-schedule for such payment as may be laid down by the CEO, SRA provided the instalments 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. These infrastructural charges shall be in addition to development charges levied as per section 124 of MR&TP Act 1966.

Provided that out of amount so recovered as Infrastructural charges, 90% amount will go to MCGM and 10% amount will remain with SRA.

10 Clubbing:

The entire rehabilitation components for resettlement & rehabilitation of slum as applicable and the corresponding sale components from the additional FSI amongst two or more schemes under this regulation can be permitted to be

interchanged. A developer / developer making an application under this regulation may club more than one plot belonging to single or multiple owners and offer resettlement & rehabilitation of slum on a single plot while shifting sale component as well as base FSI of the plot to other plots provided all right holders of these plots agree and make a joint application. However, clubbing shall be allowed only if it leads to an independent plot/building/wing as the case may be with tenements being handed over to Planning Authority.

The developer shall have to pay premium as an unearned income Equal to 30% of sale value of interchanged BUA of Sale component as per ASR. Provided further that, if Scheme under this Regulation is clubbed with Scheme under clause 3.11 of Regulation 33(10) or 33(11), then the premium as un-earned income at the rate of 40% of Sale of interchanged BUA of Sale component as per ASR shall be recovered from the developer.

Provided further that, in case of non-viable scheme if CEO, SRA directs to club compulsorily with other scheme under this Regulation then same shall be allowed by charging premium at the rate of 20% of the ASR. Such clubbing of schemes may be allowed for schemes falling within 'Island City' with schemes in 'Island City and within Western Suburbs & Extended Suburbs' with schemes in 'Western Suburbs & Extended Suburbs' and within 'Eastern Suburbs & Extended Suburbs' with schemes in 'Eastern Suburbs & Extended Suburbs".

Provided that such clubbing will also be allowed in adjoining ward irrespective of location. Provided that, for a scheme where clubbing has been permitted by the earlier DCR, the same can be continued for the slum dwellers who become eligible at later stage.

Note (1) This provision shall not apply to the plots wherein permissible Zonal F.S.I. is less than 1.00.

(II): The premium amount so collected under rehabilitation scheme under this regulation shall be kept in the separate account to be utilized as shelter fund for the State of Maharashtra.

In this Regulation 33(10) wherever carpet area of rehab tenements appears as 25 sq.mt. it should be read as 27.88 sq.mt.

11. Conversion of Old Project into New Project:

11.1 Provision of the Regulation 9 (6) shall be applicable. Provided further that Projects, where LOI has been granted, shall be treated as per the DCR provisions existing on the date of LOI. In case such a project comes up for revised LOI or change of developer or any other change, including recording and resubmission without change in slum boundary, prevailing DCR provisions shall apply. Provided further that for clubbing of schemes or amalgamation of schemes being sought and for schemes that have been sanctioned under different regulations (earlier as well as current one), FSI calculations shall apply as per the DCR regulations as on LOI dates of different schemes.

11.2 Exceptions

1) Schemes approved prior to coming into force of these Regulation:

The slum rehab schemes where LOI has been issued by SRA prior to the date of coming into force of these Regulations and which is valid (where not opted for revision) may continue to be governed by the regulation applicable prior to these Regulations.

2) Wherever the S.R. Scheme sanctioned by CEO (SRA) is under progress on reservations as per sanctioned scheme, shall be valid & continue.

33(11) Provisions relating to Permanent Transit Camp tenements for Slum Rehabilitation Scheme:

Total FSI on plot area may be allowed to be exceeded up to 4 for construction of Transit Camp tenements for SRA.

(A) The FSI & distribution of additional FSI for the construction of Transit Camp Tenements/Rental Housing shall be as shown below:

Location	Minimum Road Width	Total FSI permissible	Zonal FSI	Additional FSI	% FSI for Transit tenements for SRA/ of total additional FSI	% FSI for sale component of total Additional FSI
1	**2**	**3**	**4**	**5**	**6**	**7**
Island City	12m	Up to 3.0	1.33		63%	37%
	18m	Up to 3.0	1.33	Up to 2.67		
Suburbs & Extended Suburbs	18m	Up to 4.0	1.00	Up to 3.00	50%	50%

[[Note: On the plot area excluding area to be handed over to MCGM/Authority in lieu of Reservation/Existing amenity in the DP/ except Proposed DP Appropriate roads/ prescribed RL under MMC Act]] [(1)]

(B) Such Schemes shall not be permissible on lands reserved/ existing amenity in the DP & in SDZ/GZ.

(C) Transit tenements for SRA out of additional FSI could be used for construction of Transit Camp of tenements having carpet area of 27.88 sqm (300 sqft.) Ground floor shall be used for commercial tenements having carpet area of 20.90 sq. m (225 sq. ft.) for project affected commercial tenements & same shall be handed over free of cost to SRA. Alternatively, residential tenements can be used for Govt. Staff Quarters etc.

For the purpose of this regulation, BUA shall be as clause 3.2 of Regulation 33(10).

D) Provision of Aaganwadi, Health Centre / Outpost, Community Hall /Gymnasium/ Fitness Centre, Skill Development Centre, Women Entrepreneurship Centre, Yuva Kendra / Library, Society Office, Balwadi, shall be as per sub-regulation 8 of regulation 33(10) to these transit camps. 25% of Zonal (basic) FSI shall be exclusively used for the purpose of shops along layout road for use of residential occupants of layout.

(E) Additional FSI over & above Zonal (basic) FSI may be released in co-relation to the BUA of the tenements that are required to be handed over free of cost to SRA/ MCGM as the case may be. Alternatively, TDR in lieu of unconsumed sale component of additional FSI, as per this Regulation, may be permitted for Permanent Transit Camp (PTC) for which SRA will be the Planning Authority for the purpose of this regulation, BUA of PTC tenements shall be calculated as per clause 3.2 of Regulation 33(10).

(F) Only after the Transit Camps are handed over free of cost to the SRA, the Occupation Certificate, water connection, power connection etc. for the other portion shall be giv en by the Appropriate Authority.

(G) This provision shall not apply to the plots wherein permissible Zonal F.S.I. is less than 1.00.

The entire Permanent Transit Camp components including Base FSI may be categorized as permanent transit component as applicable and the corresponding sale components from the additional FSI amongst two or more schemes under this regulation can be permitted to be interchanged. A developer /developer making an application under this regulation may club more than one

plot belonging to single or multiple owners and offer permanent transit component on a single plot while shifting sale component as well as base FSI of the plot to other plots provided all right holders of these plots agree and make a joint application. However, clubbing shall be allowed only if it leads to an independent plot / building/wing as the case may be with permanent transit camp component being handed over to Planning Authority.

The developer shall have to pay as an unearned income equal to 40% of difference of sale value of shifted built up area of Permanent Transit Camp component as per ASR.

Such clubbing can be allowed for the schemes falling in same ward or adjoining ward or within the distance of 5 km.

The premium shall be paid to the Planning Authority in two stages 50% at the time IOA and 50% at the time of issuing C.C. for the incentive FSI. or the developer has to surrender equivalent sale FSI in form of constructed BUA to the extent of premium in the scheme to be valued at ASR rate of sale in the year of such surrender of built-up area.

(H) Notwithstanding anything contained in these regulations for Permanent Transit Camp (PTC) tenements car parking at the rate mentioned in Regulation 44 Table-21 shall be provided or one parking space per tenements for two-wheeler shall be provided. The above parking spaces may be provided in any combination.

Note: Out of the total premium amount collected under these Regulation, 2/3 shall be kept in a separate account to be utilized as shelter fund for the State of Maharashtra and 1/3 shall be deposited at the Office of the Deputy Director of Town Planning, Greater Mumbai.



झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण

क्र. झोपुप्रा/परिपत्रक/प्र.क्र.22/प्रशा/98

5 वा मजला, गृहनिर्माणभवन,

बांद्रे (पूर्व), मुंबई-51,
दिनांक : 20.1.1998

परिपत्रक 10

झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेंतर्गत झोपडपट्टीधारकांच्या पुनर्वसनाकरिता करण्यात यावयाच्या स्थावर मिळकतीच्या विविधं दस्ताऐवजावर सवलतीच्या दराने मुद्रांक शुल्क आकारावे असा प्रस्ताव झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाकडून शासनाकडे पाठविण्यात. आला आहे होता. हया अनुषंगाने शासनाने झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेंतर्गत झोपडपट्टीधारकांच्या पुनर्वसनाकरिता करण्यात यावयाच्या दस्ताऐवजावरील देय असलेले मुद्रांक शुल्क रु.100/- पर्यंत कमी करण्याचा निर्णय घेतला आहे. शासनाने या संदर्भात दिनांक 99 डिसेंबर 1997 रोजी निर्गमित केलेल्या आदेशाची प्रत माहितीसाठी सोबत जोडली आहे.

सही/

सचिव, झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण

झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण

क्र. झोपुप्रा/सहकार कक्ष/प्र.क्र.235/97/प्रशा

5 वा मजला, गृहनिर्माण भवन,
बांद्रे (पूर्व), मुंबई-51,
दिनांक : 6.3.1998

परिपत्रक ११

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

झोपडपट्टी पुर्नवसन प्राधिकरणाच्या कार्यालयात स्वतंत्र कक्षाची स्थापना करण्यात आली आहे. सहाय्यक निबंधक, सहकार कक्ष यांना महाराष्ट्र सहकारी संस्था अधिनियम, 1960 (1969 चा महाराष्ट्र 25) अन्वये प्रदान करण्यात आलेल्या अधिकारांबाबत शासनाच्या सहकार व वस्त्रोद्योग विभागाने दि.27.10.17 च्या राजपत्रात प्रसिध्द केलेली अधिसूचना माहितीसाठी सोबत जोडली आहे.

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

झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण

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

CIRCULAR 14

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 tum 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 slum dwellers 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 slum dwellers in the format of Annexure-II. It is learnt that some of the staff members are insisting on such signature, even when individual agreement is 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 along with the proposal.

Sd/-

Chief Engineer
(SRA)

झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण

No. SRA/Ch. E/1882
V Floor, Griha Nirman Bhavan,
Bandra (E), Mumbai-400 051.
97/98

CIRCULAR 17

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 Dept. Meeting held on 28.7/98 with CEO [SRA] when it was opined that taking possession of few numbers 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

झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण

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

CIRCULAR 21

Sub: Agreements with the Slum dwellers.

The issue of signing agreements by the Developer/Society with the slum dweller 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 slum dweller 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 slum dwellers 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 slum dweller along with 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

झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण

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

Circular No.24

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 along with 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

क्र. झोपुप्रा/सचिव/परिपत्रक/709/98
5वा मजला, गृहनिर्माण भवन,
वांद्रे (पूर्व), मुंबई- 400059.
दिनांक : 24.12.98

परिपत्रक २६

विषय: झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना- पात्र झोपडपट्टीधारकाने
विकासकाबरोबर करावयाचा करारांचा मसुदा,

बृहन्मुंबईतील झोपडपट्टीवासीयांना स्वतःची स्वयंपूर्ण अशी 225 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 झोपडपट्टीधारकाने 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 मसुवा, प्राधिकरणाने शासनाच्या मान्यतेने, तयार केला आहे. हा मसुदा सर्व संबंधितांना सुलभतेने उपलब्ध व्हावा अशी प्राधिकरणाची भूमिका आहे. प्राधिकरणाने ह्या, मसुद्याच्या प्रती प्रत्येकी रू. 5 एवढया अल्प किंमतीत, लेखा, विक्रीसाठी उपलब्ध आहे.

सही /-

सचिव

झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण

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

CIRCULAR 27

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 slumdwellers 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 etc. 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 slumdwellers 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/construct the above amenities/reservations as approved under SRD Scheme and 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 ara 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 (f) 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

झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण

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

CIRCULAR 28

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 TV 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 along with 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

झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण

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

CIRCULAR 30

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 slum 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

झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण

SRA/Eng/4304
Date: 14.12.1999

CIRCULAR 33

Sub: Levy of Development Charges /imposing interest on deferred part/balance payment.
Ref: Circular No.16 did. 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 outstanding 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, whereas 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)

SRA Office, Administrative Building, Prof. Anant Kanekar Marg, Bandra (East), Mumbai - 400 051.
Tel.: 022-2656 5800, 6912 5800 Fax: 022-26590457 Email: info@sra.gov.in

झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण

SRA/ENGG/4410

CIRCULAR 34

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

झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण

SRA/ENGG/4587

CIRCULAR NO 35

Sub: Provision [2.2] of D.C. Rule 3 (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/slum dwellers. 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-end 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 slum dwellers 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

क्र. झोपुप्रा/सं.क्र.402/2000/उजि/406.
5वा मजला, गृहनिर्माण भवन,
वांद्रे (पूर्व), मुंबई-400-051.
दिनांक :- 10.2.2000

परिपत्रक ३७

विषय:- झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना झोपडीधारकांच्या पात्रतेबाबत करावयाची कार्यवाही...

बृहन्मुंबईत 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 बांधकाम सुरू आहे. त्या ठिकाणांच्या 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.

१. ज्या झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेमध्ये परि-2 पात्रता यादीत अद्याप द्यावयाची आहे त्यामध्ये सक्षम अधिकाऱ्याकडून परि-2 प्राप्त झाल्यावर उपजिल्हाधिकारी, झोपुप्रा हे परि-2 ची एक प्रत संबंधित सहकारी संस्थेस पाठवितील व ती यादी विहित सुचनेसह संस्थेच्या कार्यालयात / जागेवर प्रसिध्द करण्याबद्दल कळवितील व प्रसिध्दीचा अहवाल प्राप्त करून घेतील.
२. 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 गाळयासाठी पात्र करण्याबद्दल मागणी असेल तर असे झोपडीधारक

नोटीस प्रसिद्ध झाल्यापासून 1 महिन्यात प्राधिकरणाकडे निवेदने योग्य त्या कागदपत्रासह सादर करतील.

३. विहित मुदतीत सादर होणाऱ्या निवेदनांचाच फक्तं विचार केला जाईल व त्यानंतर पात्रतेसबंधित कोणताही निवेदनाचा विचार होणार नाही.

४. ज्या झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेमध्ये परि-2 पूर्वीच निर्गमित करण्यात आले आहे. त्यामध्येही वरील प्रमाणे कार्यवाही करण्यांत येईल व तशी कार्यवाही होईपर्यंत IOA दिले जाणार नाही.

५. 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.

६. वरील परिपत्रकानुसार करावयाची अंमलबजावणी सचिव/प्राधिकरण यांच्या देखरेखीखाली केली जाईल.

सही/

(गौतम चॅटजी)

मुख्य कार्यकारी अधिकारी

झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण

क्र. झोपुप्रा/सं.क्र. /2000/उजि/2124
5वा मजला, गृहनिर्माण भवन,
वांद्रे (पूर्व), मुंबई-400 051.
दिनांक :- 6.7.2000

परिपत्रक क्र.43

विषयः - झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना परि-2 योजनेत समावेश असलेल्या झोपडीधारकांची यादी

विकास नियंत्रण नियमावली 33 (10) अनुसार प्राधिकरणाकडे झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना सादर झाल्यावर विकासक / सहकारी संस्था यांनी तयार केलेले परिशिष्ट-2 ची तपासणी करून पात्रता यादी निर्गमित करण्यासाठी सक्षम प्राधिकाऱ्यांकडे पाठविले जाते व यथावकाश परि-2 सहकारी संस्था /विकासक यांना देण्यात येते. सक्षम प्राधिकाऱ्यांकडून प्राप्त झालेली काही परिशिष्ट-2 चे अवलोकन केले असता असे निदर्शनास आले आहे की, परिशिष्ट-2 च्या प्रमाणपत्रावर निर्गमित करणाऱ्या सक्षम प्राधिकाऱ्याचे नाव व कार्यालयाचा शिक्का अथवा कार्यालयाचे सील लावलेले नसते. तसेच निर्गमित केल्याचा क्रमांक व दिनांक लिहिलेला नसतो. हया बाबी असणे अत्यंत आवश्यक आहे. यास्तव सर्व सक्षम प्राधिकाऱ्यांना विनंती करण्यात येते की, परि-2 निर्गमित करताना त्यांच्या प्रत्येक पृष्ठावर सक्षम प्राधिकाऱ्याचे नाव / पदनाम व सिल चा शिक्का तसेच कार्यालयाचा शिक्का उठविण्यात आला आहे तसेच प्रमाणपत्रावर पत्र क्रमांक व दिनांक लिहिण्यात आला आहे. याची खात्री करण्यात यावी. या प्रमाणे तपशील परि-2 वर नसल्यास यापुढे अशी प्रमाणपत्रे योजनेसाठी स्विकारली जाणार नाहीत व ग्राहय धरली जाणार नाही याची कृपया नोंद घ्यावी व संहकार्य करावे.

सही/-

(विजय माथनकर)
मुख्य कार्यकारी अधिकारी
झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण

झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण

क्र. झोपुप्रा/नगर भूमापन/2560/2000/
गृहनिर्माण भवन, 5 वा मजला,
वांद्रे (पूर्व), मुंबई 400051.
दिनांक : 10.8.2000

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

परिपत्रक ४६

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 भूमापनं 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 योजनेंतर्गत वापराप्रमाणे करण्यात आलेले विभाजन हे सारखेच क्षेत्राचे (समान) असतेच असे नाही. परंतु त्या विभाजनामध्ये वापरात येणाऱ्या तळपृष्ठ निर्देशांक (ऋ.ड.ख.) एकास एक या प्रमाणात असतो. त्यामुळे कित्येकदा मनोरंजन राखीव भूखंड व अंतर्गत रस्ते हे विक्रीच्या घटकामध्ये समाविष्ठ 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 वकालांतराने विकासक किंवा वास्तुविशारद नव्याने इमारत आराखडा मंजूर करून घेऊन जास्त असलेल्या क्षेत्राचा गैरवापर होऊ नये या दृष्टीने खालीलप्रमाणे परिपत्रकात बदल करण्यात येत आहे.

1. मिळकतीचे एकत्रिकरण तुर्त न करता त्यांचे वेगवेगळे अस्तित्व कायम ठेवून योजनेंतर्गत विभाजन करून त्यांचे अंतिम क्षेत्र कायम करून अ-1,अ-2, अ-3 इ. मध्ये विभाजित करून त्यात त्यांच्या

क्षेत्रफळाची नोंद घेवून तसेच त्या विभाजित भूखंडावर एकत्रितपणे एकूण Jointly in totally 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.

2. झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना जर दोन वेगवेगळ्या गावांमध्ये भूखंडावर एकत्रित असल्यास त्याचे एकत्रिकरण शक्य नसल्याने अशा भूखंडानासुध्दा वरीलप्रमाणे लगत भूखंडाचा क्रमांक देवून त्यावर (उदा.अ-1, अ-2, अ-3 इ.) त्यावर एकूण वापरल्या गेलेल्या बांधकाम क्षेत्राचा (Built up area) अचुक उल्लेख करावा.

3. 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

झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण

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

CIRCULAR 47

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. No.	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.	i) Rs.35/-per 10.sq.mts. built up area for Rehabilitation Component with minimum of RS.350/- RS.70/- per 10.sq.mt for Residential in free sale component with minimum RS. 700/-	i) Rs.50/-per 10.sq.mts. built up area for Rehabilitation Component with minimum of RS.500/- RS.100/- per 10.sq.mt for Residential in free sale component with minimum RS. 1000/-
		ii) RS.70/-per10 sq.mt 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.	ii) RS.100/- per10.sq.mt or part thereof for Commercial user in Rehabilitation Component with minimum of RS 1000/- RS.200/-per 10 sq.mt or part thereof with minimum of RS.2000/-for Commercial user in sale component.
		iii)RS. 70/- per 10 sq.mt or part thereof for Rehabilitation with a	iii)RS.100/- per 10sq.mt or part thereof for Rehabilitation with a minimum of

		minimum of RS. 700/-for Industrial user RS.105/-per 10 sq.mt with a minimum of RS. 1050/- for Industrial user for sale component.	RS.1000/- for Industrial user RS.150/-per 10sq.mt with a minimum of RS. 1500/-for Industrial user for sale component.
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 or development of infrastructure will be	10% of RS.25/- per sq.mt. of land area.	10% of RS.25/- per sq.mt. of land area.

	charged at 10% with approval of Dy. CE (SRA).		
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 10M2 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) aboye.	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 along with Bldg. permission, C.C. and plans with a progress report is submitted within one month	RS.700/- Residential RS.1400/- Commercial RS.1050/- Industrial	RS. 1000/- Residential RS.2000/-Commercial RS.1500/-Industrial

	of the expiry of C.C.is not issued.		
	b) Where application for revalidation along with 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
c)	Where application for revalidation along with 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.

झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण

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

POLICY CIRCULAR-49

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-ll 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 hutments on the said CTS Number: If the Annexure-ll 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 LOL.

Sd/-
Chief Executive
Officer/SRA

झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण

क्र. झोपुप्रा/विनि /अने.3/2001/1575
दिनांक : 18/06/2001

परिपत्रक क्र. 50

विषय: जोडपत्र 3 च्या मंजूरीबाबत.

विकासक / वास्तुविशारद हे झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेअंतर्गत या कार्यालयाच्या अभियांत्रिकी विभागामार्फत जोडपत्र -3 च्या मंजुरीसाठी वित्त नियंत्रकांकडे प्रस्ताव सादर करतात. अशा प्रस्तावांची छाननी करताना खालील बाबी निदर्शनास आलेल्या आहेत.

1) जोडपत्र - 3 पूर्णपणे व योग्य रितीने भरलेले नसते. सोयीसाठी नाही/हो यापैकी एक खोडण्याची तसदी सुध्दा संबधित विकासक घेताना दिसत नाहीत.
2) जोडपत्र - 2 प्रमाणे किती झोपडयांच्या पुनर्वसनाचा प्रस्ताव आहे हे स्पष्ट लिहीलेले नसते.
3). आर्थिक क्षमता सिध्द होण्यासाठी आवश्यक असलेल्या 20% रक्कमेचा उल्लेख नसतो आणि 80% रक्कम की उभारणार हे सुध्दा लिहीलेले नसते.
4) जोडपत्र - 3 विकासक / वास्तुविशारद यांनी स्वाक्षरीत केलेले नसते.
5) आयकर विवरणपत्रे / ताळेबंद जोडले आहेत असे जोडपत्र- 3 मध्ये नमूद केलेले असते तथापि प्रत्यक्षात कागदपत्रे जोडलेलीच नसतात किंवा जुनी असतात.
6) विकासक / वास्तुविशारद यांचा पूर्ण पत्ता लिहीलेला नसतो. फर्मचे स्वरूप कित्येकदा विसंगत असते.
7) प्रस्तावासोबत जोडपत्र - 3 सादरच केलेले नसते.
8) जोडपत्र- 3 अभियांत्रिकी विभागामार्फत सादर केलेले नसते.

उपरोक्त प्रकारच्या त्रुटींमुळे या कार्यालयाचा नाहक पत्रव्यवहारात अमूल्य वेळ व स्टेशनरी, पोस्टेज इ.चा अनावश्यक खर्च होतो. त्यामुळे जोडपत्र 3 सादर न करणे, ते विकासक/वास्तुविशारद यांनी स्वाक्षरीत न करणे आणि जोडपत्र- 3 मधील माहिती पूर्ण न लिहिणे अशा प्राथमिक स्वरूपाच्या उणीवा आढळून आल्यास अशा प्रकरणांचौ तांत्रिक छाननी तात्काळ थांबविण्यात येईल याची सर्व संबंधित वास्तुविशारद व विकासकांनी नोंद घ्यावी.

सही/-

वित्त नियंत्रक

झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण

No. SRA/Eng/2000,
5th floor, Griha Nirman Bhayan,
Bandra (E), Mumbai 400 051.
Date: 14/06/20002

CIRCULAR 52

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 S 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 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 become 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.

Sd/-

Dy. Director of Town Planning
Slum Rehabilitation Authority

झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण

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

CIRCULAR 53

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 provide 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 rehab. 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 cannot 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.

Sd/-

Chief Executive Officer

झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण

क्रमांक: झोपुप्रा/मुकाअ/परिपत्रक
गृहनिर्माण भवन, 5 वा
मजला,
बांद्रा (पूर्व), मुंबई-400 051
दिनांक : 25/08/

परिपत्रक ५४

विषय: सहयोगी सभासदत्वाबाबत.

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

झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेतंर्गत परिशिष्ट-2 मधील पात्र सभासदच फक्त सदनिका मिळण्यास पात्र असल्याने परिशिष्ट-2 मध्ये समाविष्ट नसलेल्या व्यक्तीच्या संस्थेच्या कारभारास ..... हस्तक्षेप करणे उचित नाही. त्यामुळे या योजनेच्या मूळ उद्देशास व बाधा येण्याची शक्यता आल्यास ज्या व्यक्तीचे नाव परिशिष्ट-2 मध्ये नाही अशा व्यक्तीस सहयोगी सभासद करून घेण्यास झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाची पूर्व परवानगी घेणे आवश्यक आहे. सदर सूचनांचे .. पालन करावे. तसेच ज्या संस्थांच्या उपविधीत अशी ..... ती पोटनियम दुरूस्ती करून तसा प्रस्ताव मान्यतेसाठी प्राधिकरणाकडे तात्काळ पाठवावा.

सही/
मुख्य कार्यकारी अधिकारी

झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण

झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण

क्र. झोपुप्रा/अभि/
5वा मजला, गृहनिर्माण भवन,
वांद्रे (पूर्व), मुंबई : 400 051.
दिनांक : 12/01/2004

वाचा : परिपत्रक क्रमांक नं. 15/झोपुप्रा/सचिव/141/2003 दिनांक 02/12/2003.

परिपत्रक क्रमांक नं. झोपुप्रा/सचिव/64/2003 दिनांक 06/12/2003.

परिपत्रक ६१

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

झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेअंतर्गतचां नविन प्रस्ताव स्वीकृत करताना संबंधीत अभियंत्यांनी आवश्यक दस्त ऐवज / कागदपत्र यांची तपासणी करून छाननी शुल्क स्वीकारण्याबाबत त्यांचे अभिप्राय नोंदवून कागदपत्र जनसंपर्क कक्षाकडे पाठविण्यात यावीत. जनसंपर्क विभागाने त्यांची नोंदणी करून सबंधितास स्वीकृती दयावी व तदनंतर कागदपत्र अभियांत्रिकी विभागाकडे छाननी शुल्क स्वीकृतीसाठी पाठविण्यात यावे.

अभियांत्रिकी विभागाने परिशिष्ट- 2 उपजिल्हाधिकारी विभागाकडे व परिशिष्ट- 3 वित्त नियंत्रक विभागाकडे पुढील कार्यवाहीसाठी पाठवावीत व परिशिष्ट-1 सह अभियांत्रिकीच्या प्रस्तावावर छाननी करण्यात यावी. एल.ओ.आय. मु. का. अ. (झोपुप्रा) यांच्या मंजूरीसाठी सादर करण्यापूर्वी परिपत्रक - 15 मधील आदेशाप्रमाणे सचिव (झोपुप्रा) ठ्यांच्या आदेशासाठी सादर करावेत.

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

सही/

सचिव, झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण

झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण

SRA/CEO/184/04/Admin
5th Floor, Griha Nirman Bhuvan,
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 Regulations 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.

Sd/-

Chief Executive Officer
Slum Rehabilitation Authority

झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण

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 BRA 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.

In spite 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 SKA logo to be painted on the Rehabilitation Buildings. A copy of the matter 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 fall 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 impacts on their part shall entail such further penalties as decided by CEO, SRA.

Sd/-

Chief Executive Officer
Slum Rehabilitation Authority

Annexure-'A'

सावधान

झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेअंतर्गत निवासी /अनिवासी पुनर्वसन गाळ्यांच्या विक्रीस/हस्तांतरणास गाळेवाटप, झाल्यापासून भोगवटा पत्र निर्गमित झाल्यापासून 10 वर्षापर्यंत बंदी आहे. याचे उल्लंघन झालेचे आढळल्यास भोगवटादाराला निष्कासित करण्यात येईल व गाळ्याचा ताबा झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाकडे घेण्यात येईल.

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

अधिक माहितीसाठी संपर्क साधा:

कार्यकारी अभियंता - 3 (समन्वय)

झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण

5वा मजला, गृहनिर्माण भवन,

बांद्रे (पूर्व), मुंबई : 400 051.

दूरध्वनी क्र. 2657-09 93, 2659 05 19

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 flatbed printing with 2 color SRA 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”” 1.5” (4 mm thickness) m.s. square pipe 2 nos having 2 nos. 6” 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”1" (5 mm thickness) m. s. angle framing having 25 mm depth in size of 14” 32” complete with inside frame 75”” 75” with 2 nos support bars of the same thickness for proper support complete with 18 gauge-back sheets with protection hood for rain water in size 48”” 4” duly welded for all sides.

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

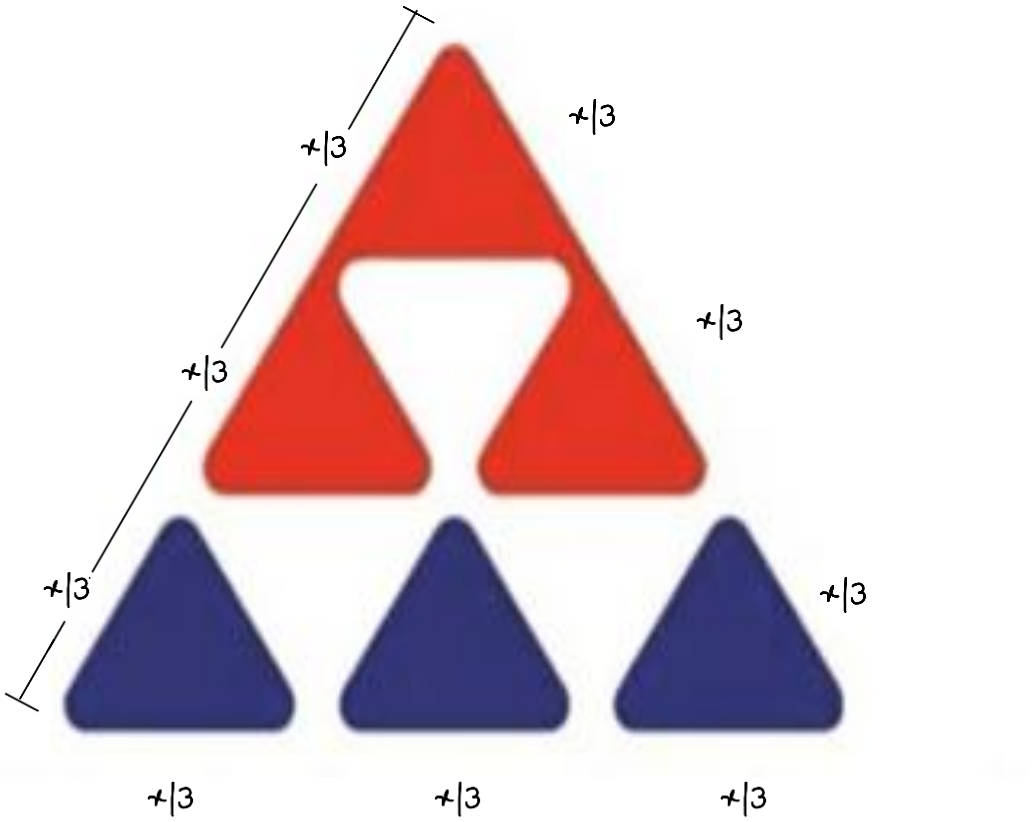
The entire m s structure after cleaning and rubbing with sand paper is to be heated with 2 coals of anti-rust and 2 coats of black paint of a touted manufacturer

The upper triangles con-joined together are red in color and lower triangles are blue in color. The color percentage is a follow:

In RGB		in CMYK	
RED	**BLUE**	**RED**	**BLUE**
R-215	R-215	C-0	C-0
G-35	G-35	M-100	M-100
B-30	B-30	Y-100	Y-0
		K-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.

LOGO



x/3 = y

x = 5'-0"

झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण

क्र. झोपुप्रा/मुकाअ/परिशिष्ट-2/2004/505
दिनांक:९ SEP २००४

परिपत्रक -65

विषय: परिशिष्ट-2 चा प्रस्ताव विहीत नमुन्यात पाठविणे बाबत.

शासन गृहनिर्माण विभान मंत्रालय मुंबई यांचे कडील अधिसुचना क्रमांक-सुविधा-1020/प्र.क्र.375/ झोपसू-1 दिनांक 25.10.2001 अन्वये, महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्र विकास प्राधिकरण, बृहनमुंबई महानगर पालीका व त्यांचे नियंत्रणाखालील सहाय्यक आयुक्त महापालिका विभाग, अपर जिल्हाधिकारी, (अति/निष्क) 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) अधिकनियम 1971 चे कलम 3 उपकलम-1 मधील तरतूदी नुसार सक्षम प्राधिकारी म्हणून घोषीत करणेत आलेले आहे.

वरिल अधिसुचने नुसार सक्षम प्राधिकरी त्यांचे मालकिच्या मिळकती वरिल गलीच्छ वस्तीचे पुनर्वसन करणेसाठी परिशिष्ट-2 तयार करून झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाकडे सादर करतात. तथापी सक्षम प्राधिकरणाकडून प्राप्त झालेल्या बन्याच परिशिष्ट-2 सोबतच्या जोडपत्र-2 चे अवलोकन केले असता प्राधिकरणाने विहित केलेल्या नमुन्यात आढळून आलेले नाही. तसेच सर्व सक्षम अधिकारी यांनी निर्गमित केलेल्या जोडपत्र-2 मध्ये एकसूत्रता आढळून येत नाही. योजनेचे परिशिष्ट-2 संबधीत झोपडी धारकांना बघता यावे व त्यातील त्यांचे अस्तीत्व काय आहे यांची माहीती प्राप्त होणेसाठी प्राधिकरणाने धोरणात्मक निर्णय घेऊन सदर परिशिष्ट-2 स्थानिक वृत्तपत्रात प्रसिध्द करणेसाठी निर्णय घेणेत आला आहे. प्राधिकरणाचे अंतर्गत सर्व अभिलेख संगणीकृत करण्याचे चालू असल्याने परिशिष्ट दोन प्राधिकरणाच्या वेबसाईटवर सुध्दा प्रसिध्द करण्याचा निर्णय घेणेत आला आहे. त्यामुळे परिशिष्ट-2 संगणकास पुरवतांना एकाच जमून्यात असणे आवश्यक आहे. सबब आपणांस याव्दारे कळविणेत येते कि, सोबत जोडलेल्या परिशिष्ट-2 च्या जोडपत्रातील

नमुन्यामध्ये मराठी व इंग्रजी मध्ये परिशिष्ट-2 च्या दोन प्रती झोपडीस्थित नकाशासह सिलबंद करून पाठविण्यात याव्यात. तसेच त्याची संगणिकृत सिडी पाठविण्यात यावी.

वर नमुद केलेल्या सुचना नुसार योजनेचे परिशिष्ट-2 प्राप्त न झाल्यास ते स्विकृत करता येणार नाही याची कृपया नोंद घ्यावी.

वि.सु.: सहाय्यक आयुक्त महापालीका यांचे कडून प्राप्त होणाऱ्या परिशिष्ट-2 चे अवलोकन करता ते अ, ब, क, ड मध्ये अशी विभागणी करून पाठविण्यात येतें उदा. सम्मती दिलेले, सम्मती न दिलेले, पुरावे सादर न केलेले, अशा प्रकारे देण्यात येते. सबब अशा सर्व झोपडीधारकांचे एकच परिशिष्ट-2 तयार करून पाठविणेत यावे व शेरा सदरात त्यानुसार नोंद घेणेत यावी जेणे करून योजने मधील एकूण झोपडी धारकांची एकत्रीत संख्या प्राप्त होईल.

सही/
मुख्य कार्यकारी अधिकारी
झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण

अ. क्र.	जागेवर तपासल्याप्रमाणे झोपडीत वास्तव्य करणाऱ्या कुटुंबाच्या कुटुंब प्रमुखाचे नाव	मतदार यादीवर जे दर्शविलेले नाव व घर क्रमांक (मतदार यादीत दर्शविलेले मतदार यादीचे वर्ष बांधकाम क्र. व अनुक्रमांक दर्शवावा)			वापर निवासी/ व्यापारी निवासी-व्यापारी/ सुविधा बांधकाम /धार्मिक बांधकाम	1.1.1995 पूर्वीचे अनिवासी वापराखालील चटई क्षेत्र	कागदोपत्री पुरावा 1) वेगळा अस्तित्व 2) चटई क्षेत्र 3) अनिवासी वापराच्या बाबतीत 1.1.1995 पूर्वी अस्तित्व	वैयक्तिक झोपडीधारकाचे योजनेस संमती दर्शवली आहे काय? (होय/नाही)	सुधारित नियमावली 33 (10) नुसार सक्षम प्राधिकरणाचे पात्रतेबाबत अभिप्राय	
		मतदार यादीचे वर्ष	मतदार यादीतील नाव, क्रमांक व अनुक्रमांक	मतदार यादीतील बांधकाम क्र.					1 पात्र (नसल्यास करणे)	2 अनिवासी बाबतीत चटई क्षेत्र
1	2	3			4	5	6	7	8	

मुख्य प्रवर्तक : सहकारी गृहनिर्माण संस्था / विकासक / अशासकीय संस्था

प्रमाणित
प्रभाग अधिकारी (बृ.म.न.पा.)
मुख्य अधिकारी (म्हाडा)
उपजिल्हाधिकारी (अतिक्रमण)
अप्पर जिल्हाधिकारी

टिप : वेगळा व्यापारी वापर फक्त वेगळ्या बांधलेल्या घरात असेल तरच विचारात घ्यावा व सामाईक विनंती असेल तर जोडपत्र-2 च्या प्रत्येक पानावर स्वाक्षरी करावी.
विशेष टिप : लागू नसलेला मजकूर खोडवा

ANNEXURE - II

Sr. No.	Name of Head of Family occupying Hut of 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 Special No. reflected in Electoral Rol)			User-Residential/ Commercial/ Residential-Cum-Commercial/ Amenity Structured/ Religious structures	Carpet Area of Non-residential User prior to 1/1/95	Documentary Evidences for 1) Separate Identity 2) Carpet area 3) Existence Prior to 1.1.95 in case of Non-Residential Users	Whether Individual slum dweller has consented (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

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

क्र.झोपुप्रा/ विनि/अने.-3/2004/6615
दि: २ ० DEC २००५

परिपत्रक क्र.73

विषय: झोपडपट्टी पुनर्वसन योजने अंतर्गत विशिष्ट प्रकरणी सुधारित परिशिष्ट-3 घेणेवावत.

संदर्भ: झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण परिपत्रक क्र.2 (A) क्र. झोपुप्रा/विनि/अने. 3/1117-98/1341, दि.13.11.1997.

झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाकडे नवीन झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना सादर करताना "परिशिष्ट-3" वित्त विभागाकडून मंजूर करून घेण्याची कार्यपध्दती संदर्भाधीन परिपत्रका अनुसार निश्चिंत करण्यात आलेली आहे. प्रचलित कार्यपध्दतीचा अवलंब करतानाच सर्व संबंधित विकासक/वास्तुविशारद यांना असे सुचित करण्यात येते की, मंजूर झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेत अंतर्गत पात्र झोपडीधारकांच्या संख्येतील वाढीच्या कारणास्तव अथवा अन्य कारणास्तव, जेव्हा जेव्हा पुनर्वसन गाळ्यांच्या संख्येत वाढ झाल्यामुळे "सुधारित आशयपत्र" (Revised LOI) निर्गमित करण्याची आवश्यकता निर्माण होईल अशा प्रत्येक प्रसंगी सुधारित "परिशिष्ट-3" हे वित विभाग यांचेकडून मंजूर करून घेण्यात यावे. अरो सुधारित "परिशिष्ट-3" वित्व विभागाकडून मंजूर झाल्याखेरीज "सुधारीत आशयपत्र" (Revised LOI) अभियांत्रिकी विभागाकडे निर्गमित करण्याबाबतच्या प्रस्तावावर पुढील कार्यवाही करण्यात येवू नये.

झोपडपट्टी पुनर्वसंग योज़ना अंतर्गत मंजूर "परिशिष्ट्-3" 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) निर्गमित करण्याची आवश्यता निर्माण झाल्यास अशा प्रत्येक प्रसंगी सुधारित "परिशिष्ट- 3" वित्त विभागाकडून मंजूर करून घेण्यात यावे व अशी सुधारित "परिशिष्ट-3" प्राप्तीनंतर "सुधारित आशयपत्र" (Revised LOI) मंजूरीचा प्रस्ताव मुख्य कार्यकारी अधिकारी, झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण यांच्या मंजूरीसाठी अभियांत्रिकी विभागांकडून सादर करावा. वरील आदेश तात्काळ लागू करण्यात येत आहेत.

सही/
मुख्य कार्यकारी अधिकारी
झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण

झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण

-26590419/0405/1879/0993

Email: info@sra.gov.in

परिपत्रक 74

विषय : महाराष्ट्र झोपडपट्टी (सुधारणा, निर्मूलन व पुनर्विकारा) अधिनियम 1971 च्या "कलम-3 ई" तसेच विकास नियंत्रण नियमावली 1991 मधील नियम 33 (10) परिशिष्ट-4 मधील उपनियम 1.18 अन्वये उपजिल्हाधिकारी, झोपुप्रा यांना अधिकार प्रदान करणे.

झोपडपट्टी पुनर्वसन योजने अंतर्गत महाराष्ट्र झोपडपट्टी (सुधारणा, निर्मूलन व पुनर्वसन) अधिनियम 1917 च्या "कलम-3 ई" तसेच विकास नियंत्रण नियमावली 1971 मधील नियम 33 (10) परिशिष्ट-4 मधीत "उपनियम-1.18" नुसार, झोपडपट्टी पुनर्वसन योजने अंतर्गत बांधलेल्या सदनिका दहा वर्षाच्या कालावधीकरिता विक्री हस्तांतरण भाडेपट्टी आहे किंवा अन्य कोणत्याही प्रकारच्या हत्तांतरणास मनाई आहे. फक्त झोपडपट्टीवासियांच्या वारसास हस्तांतराची तरतूद उपरोक्त "उपनियम 1.18" मध्ये आहे.

झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणातील प्रशासकीय कामाचे कानाचे स्वरूप विचारात घेता व कार्यालयीन काम सुरळीत व्हावे. यासाठी महाराष्ट्र झोपडपट्टी (सुधारणा, निर्मुलन व पुनर्विकास) अधिनियम 1971 च्या "कलम-3 ई " तसेच विकारा नियंत्रण नियमावली 1991 मधील "नियम ३३ (10)", परिशिष्ट-4 मधील "उपनियम 1.18" नुसार झोपडपट्टी पुनर्वसन योजने अंतर्गत बांधलेल्या सदनिका दहा वर्षांच्या कालावधीकरिता विक्री हस्तांतरण, भाडेपट्टा किंवा अन्य कोणत्याही प्रकारच्या हस्तांतरणास फक्त झोपडपट्टीवासियांच्या वारसास हस्तांतरण वगळता मनाई करण्याचे मुख्य कार्यकारी अधिकारी, झोपुप्रा यांना देण्यात आलेले अधिकार आता महाराष्ट्र झोपडपट्टी (सुधारणा, निर्मुलन व पुनर्विकास) अधिनियम 1971 च्या, कलम-3 एस च्या तरतूदीप्रमाणे उपजिल्हाधिकारी, झोपुप्रा यांना प्रदान करत येत आहेत.

सही/
मुख्य कार्यकारी अधिकारी
झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण

झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण

5 वा मजला, गृहनिर्माण भवन,
बांद्रे (पूर्व), मुंबई-51,
Email: info@sra.gov.in

क्र. झोपुमा/प्रशा/योजना/2007/433
दिनांक : 15/12/2007

परिपत्रक – 78

विषय: झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेअंतर्गत सुरु असलेल्या योजनांच्या परवानगींबाबत,

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

वरील आदेश तात्काळ लागू करण्यात येत आहेत.

सही/
मुख्य कार्यकारी अधिकारी
झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण

झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण

5th Floor, Griha NirmanBhavan,
Bandra (East), Mumbai 400 051,
Tel:022-26590519/0405/1879/0993
E-mail: info@ara.gov.in
No. SRA/CEO/Proj/2007/05/2008
Date: 15 February 2008

CIRCULAR-79

In partial notification 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 L.O.I. 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 into immediate effect.

Sd/-
Chief Executive Officer
Slum Rehabilitation Authority.

झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण

5th Floor, Gruh Nirman Bhavan,
Bandra (Esat), Mumbal 400 051,
E-mail: info@ara.gov.in
No. SRA/Eng./. 84
Date: 11/06/2008

CIRCULAR 84

It is noticed that there are some discrepancies in Annexure-II issued by competent authorities. It is hereby directed, that the Original Annexure-II along with summery sheet and slum plan should be thoroughly with contents by Deputy Collector (SBA) and should be forwarded to Engineer Section duly certifying the contents of Annexure-II along with summery sheet, Slum plan within stipulated time of 15 days.

It is further directed that the two copies in original shall be Submitted in the office of City Survey Officer of Original Measurement Map, Original Property 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 so that original documents can be maintained with LOI file in Engineer Section.

Thus, directions will come in force with immediate effect.

Sd/-

Chief Executive Officer
Slum Rehabilitation Authority

झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण

Slum. Rehabilitation Authority
5th Floor, Griha NirmanBhavan,
Bandra (East), Mumbai 400 051,
Tel:022-26590519/0405/1879/0993
E-mail: info@ara.gov.in

No. SRA/ENG/5116

Circular No. -88 Date: 30 JUL 2008

Sub: Recovery of premium for Slim Rehabilitation Scheme Proposed to be taken on lands owned by Govt./Semi Govt./ Govt. Undertakings and Local Bodies

Govt. of Maharashtra in Urban Development Dept. has issued directives u/s 37 (1) & Section 154 of Maharashtra Regional A Town Planning, Act u/no. TPB/4308/89T/CR145/08/UD-1) dtd. 16.2.2008 for modification in regulations and added following provisions after the existing provisions of Regulation, 1.1 of Appendix-IV [DCR 33(10)]

In addition to above the Developer/Co-Housing Society shall pay premium at the rate of Twenty Five percentage in terms of Ready Reckonor in respect of Slum Rehabilitation Scheme proposed to be undertaken on lands owned by Government, Semi-Government Undertakings and Local Bodies.

It is further decided 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 and it is a fresh L.O.I.

Sd/-
Chief Executive Officer,
Slum Rehabilitation Authority

झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण

5 वा मजला, गृहनिर्माण भवन,
बांद्रे (पूर्व), मुंबई-51,
Email: info@sra.gov.in

पत्र क्र. झोपुप्रा/सचिव/फेरबदल/ 2008/666

दिनांक: ६ SEP २००८

परिपत्रक क्र: 90

विषय : महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगररचना अधिनियम 1966 तील कलम 37 [1-ब] च्या तरतुदीनुसार कार्यब्राही करणेसाठी समितीचे गठन

महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगर रचना अधिनियम 1966 कलम 37 [1-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 37 [1-ब] नुसार शासन राज्यपत्रात स्थानिक दैनिक मराठी व इंग्रजी वृत्तपत्रांमध्ये जाहीर नोटीस प्रसिध्द करून 30 दिवसाच्या कालावधीत जनतेच्या सूचना/हरकती लेखी स्वरुपात 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:

1. मा. सचिव/झोपुप्रा

2. मा. सहाय्यक संचालक नगर रचना/झोपुप्रा

3. संबंधित विभागाचे कार्यकारी अभियंता /झोपुप्रा

सही/

मुख्य कार्यकारी अधिकारी

झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण

5 वा मजला, गृहनिर्माण भवन,
बांद्रे (पूर्व), मुंबई-51,
फॅक्स: 91-22-26590457
दूरध्वनी: 022-26590519/0405/1879/0993
Email: info@sra.gov.in
क्र. झोपुप्रा/अभि./11614

दिनांक: **१९ JAN २०२३**

परिपत्रक -92

विषय: सार्वजनिक जमिनीचे बाबतीत भाडेपट्टी करार [लीज] व खाजगी जमिनीचे मालकीचे हस्तांतरण [कन्व्हे अन्स] करणेबाबत

झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेतील पुनर्वसन व विक्री करणाऱ्या सहकारी गृहनिर्माण संस्थेचे नावे भाडेपट्टी करार देण्याची कार्यवाही हि झोपडपट्टी ज्या सार्वजनिक संस्थेच्या मालकाची असेल, त्यांनी विकास नियंत्रण नियमावली 33 [10] मधील परिशिष्ट-4 मधील नियम क्र. 1.11 अनुसार व शासनाने झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना राबनेकरिता व कार्यपद्धतीमध्ये सुलभता आणण्यासाठी केलेल्या इतर उपाययोजनांनुसार कार्यवाही करावयाची आहे. तसेच खाजगी जमिनींवरील योजनांमधील सहकारी गृहनिर्माण संस्थेचे नावे मालकी हक्क हस्तांतरण [कन्व्हे अन्स] करण्याची कार्यवाही विकासकाने करावयाची आहे. या संदर्भात योग्य ती आत आदेशनामध्ये अंतर्भूत करण्यात येऊन त्याप्रमाणे कार्यवाही करण्यात यावी.

सही/

मुख्य कार्यकारी अधिकारी

झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण

झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण

5th Floor, Griha Nirman Bhavan,
Bandra (East),Mumbai-400 051
Fax: 022-34516457
Tel.: 022-
26590219/6465/(897/099)
No.: **SRA/ENG/DESK-3/001/CIR**
Date: **2 APR 2009**

CIRCULAR 93

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 did. 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 DGR 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).

Sd/-
Chief Executive Officer

झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण

5 वा मजला, गृहनिर्माण भवन,
बांद्रे (पूर्व), मुंबई-51,
दूरध्वनी : 022-6590419/0405/1879/0993
Email: info@sra.gov.in

परिपत्रक : 100

क्र. झोपुप्रा/न.भू./कार्यासन-1 /टे.एस.1 सामिलीकरण/पोटविभाजन/मंजुरी/09
दिनांक : 18.06.2009

विषय: झोपडपट्टी प्राधिकरणा अंतर्गत येणा-या झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेमधील मिळकतीचे पोटविभाजन/सामिलीकरण बाबत

मुंबई शहर व मुंबई उपनगर जिल्हया मधील झोपडपट्टी क्षेत्रामध्ये झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना राबविणे कामी झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण सक्षम आहे. तसेच विकास नियंत्रण नियमावली 1991 चे नियम 33/10 मधील शासनाची अधिसूचना क्र.डी.सी.आर.1095/209/सी. आर.273/95/युडी11 दिनांक 15/10/1997 अन्वये झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण हे नियोजन प्राधिकरण म्हणुन घोषित केलेलं आहे.तसेच झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेचा विविध प्रकारच्या मंजु-या झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाकडून देण्यात येत आहे. त्यासार मुंबई शहर व मुंबई उपनगरातील सर्व झोपडपट्टी व्याप्त जमिनीचे झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेच्या मंजुरीप्रमाणे/निकषाप्रमाणे पोटविभाजन/सामिलीकरण करण्याचे आदेश प्राधिकरणातर्फे निर्गमित केले जातात व याबाबत जिल्हाधिकारी म्हणून स्वतंत्र आदेश घेण्याची आवश्यकता नाही. त्याप्रमाणे अधिक्षक नगर भूमापन व भूमी अभिलेख मुंबई शहर व सर्व नगर भूमापन अधिकारी, मुंबई उपनगर जिल्हा यांची नगर भूमापन नकाशा व दुरुस्ती मिळकत पत्रिका उघडून कार्यवाही करण्याची आहे. पोटविभाजन / सामिलीकरण करताना नगर भूमापन क्रमांक व शेरामध्ये काही बदल झाल्यास त्याप्रमाणे अहवाल झोपडीपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाकडे सादर करण्याचा असून त्यानुसार सुधारित आदेश आदेश प्राधिकरणातर्फे निर्गमित करण्यात येतील. सदरची कार्यवाही त्वरित व तात्काळ करण्याची आहे. जेणेकरून झोपडीपट्टी पुनर्वसन योजनेची प्रकरणे जलद निकाली निघून योजना पूणर्त्वास मदत होईल.

सही/
मुख्य कार्यकारी अधिकारी

झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण

5th Floor, Griha Nirman Bhavan,
Bandra (East), Mumbai-400 051
Tel.: 022-26590219/6465/(897/099)
No.: **SRA/ENG/DESK-3/001/CIR**
Date: **2 APR 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 bulit 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-11 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- ll 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=
2	00. 90	20.90	3.86 Say 4 nos.
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.

PAR generated = 27nos.

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.

Sd/-

Dy.Ch. Eng. (BRA)

झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण

No.: **SRA/ENG/DESK-3/001/CIR**
Date: **2 APR 2009**
Date: 10-11-2009

CIRCULAR 104

Sub: a) Parking requirement for S.R. Scheme submitted prior to 12-8-2009.
b) Regularization 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 12-8-2009.

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 substation, 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 x 10%per main user

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. is not in words, the permissible limit while approving the plans shall be restricted maximum to 75% of total BUA permissible Insitu. Of the read-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.

Sd/-

Dy. Ch. Eng.
(S.R.A.)

झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण

5 वा मजला, गृहनिर्माण भवन,
बांद्रे (पूर्व), मुंबई-51,
फॅक्स: 91-22-26590457
दूरध्वनी : 022-26590419/0405/1879/0993
Email: info@sra.gov.in

क्र. झोपुप्रा/न.भू./कार्यासन-1 /टे.एस.1
सामिलीकरण/पोटविभाजन/मंजुरी/09
दिनांक : १८.१२.२००९

परिपत्रक : 105

विषय : परिशिष्ट-2 मधील अपात्र झोपडीधारकांनी अपिलीय प्राधिकाऱ्याकडे अपील दाखल करण्याची कालमर्यादा निश्चित करणेबाबत.

महाराष्ट्र झोपडपट्टी [सुधारणा, निर्मूलन व पुनर्विकास] अधिनियम 1971 व विकास नियंत्रण - नियमावली 33 [10] मधील तरतुदीनुसार झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना राबविण्यात येते. झोपडीपट्टी पुनर्वसन योजनेचे परिशिष्ट-2 विविध सक्षम प्राधिका-यांकडून पारित करण्यात येते. सदर परिशिष्ट-2. मधील अपात्र झोपडीधारकांना पात्रतेच्या अनुषंगाने अपिलीय प्राधिका-याकडे अपील दाखल करण्याबाबतची निश्चित कालमर्यादा नसल्याने योजनेच्या विविध टप्प्यात तसेच योजना पुर्ण झाल्यानंतर सुध्दा अपात्र झोपडीधारकांकडून अपीलीय प्राधिका-यांकडे अपील दाखल केले जातात. ज्यामुळे सदर झोपडीधारक पात्र झाल्यास त्यांचे पुनर्वसनाचा प्रश्न निर्माण होतो. त्यामुळे अपील दाखल करण्याबाबतची कालमर्यादा निश्चित करणे आवश्यक आहे. अपिलाच्या कालमर्यादेबाबत महाराष्ट्र झोपडपटटी सुधारणा निर्मुलण व पुनर्विकास अधिनियम 1979 मध्ये तरतूद नसल्याने भारतीय Indian Limitation Act मधील तरतुदी लागू होतात. वरील सर्व बाबींचा विचार करून खालील प्रमाणे निर्णय घेण्यात येत आहे.

1. योजनेचे आशयपत्र [Letter of Intent] निर्गमित केल्यानंतर संबंधित संस्था/विकासक/वास्तुविशारद यांनी योजनेचे आशयपत्र (LOI) व परिशिष्ट-2 प्रसिध्द करणेबाबत उपजिल्हाधिकारी झोपुप्रा कक्षाकडून रितसर परवानगी घ्यावी.

2. योजनेचे आशयपत्र, परिशिष्ट-2 विहित पध्दतीने प्रसिध्द केल्यानंतर प्रसिद्धीपासून एक महिन्याच्या कालावधीत परिशिष्ट-2 मधील अपात्र झोपडीधारकांना त्यांचे पात्रतेबाबत अपिलीय अधिकाऱ्यांकडे 10 दिवसांत अपील करणेबाबत विकासक यांनी कळवावे व त्याबाबतचा अहवाल उपजिल्हाधिकारी, झोपुप्रा यांचेकडे सादर कराया. त्यानंतर योजनेच्या पुढील टप्प्याच्या मंजुरीसाठी उपजिल्हाधिकारी झोपुप्रा यांनी नाहरकत प्रमाणपत्र निर्गमित करावे.

3. अपात्र झोपडीधारकांनी अपीलीय प्राधिका-याकडे अपील करण्याच्या 90 दिवसांचा कालावधी त्यांना विकासकामार्फत सूचना मिळाल्याचे दिनांकापासुन ग्राह्य धरण्यात येईल.

सही/
मुख्य कार्यकारी अधिकारी
झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण

झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण

5th Floor, Griha Nirman Bhavan,
Bandra (Esat), Mumbal 400 051,
Fax: 022-26590457
Tel:022-26590519/0405/1879/0993
E-mail: info@ara.gov.in
No. SRA CTSO Desk-I/T-I Circular| case No. 251
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 gov./MHADA/MCGM land follow by rehabilitation S.R. shall be incorporated in LOI & revised LOI.

In case of S.R. Scheme on State govt./MHADA/MCGM land lease deed for rehab component and sale component shall be extended before obtaining approval of building planes for fast 25% of permissible BOA insitu. in scheme.

The circular will come into force from date of this order.

Sd/-

Chief Executive Officer
Slum Rehabilitation Authority

झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण

5th Floor, Griha Nirman Bhavan,
Bandra (Esat), Mumbal 400 051,
Fax: 022-26590457
Tel:022-26590519/0405/1879/0993
E-mail: info@ara.gov.in
No. SRA CTSO Desk-I/T-I Circular/Documentation 2010/36
Date :31/12/2009

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 matter 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 FSI on the plot within 3.00.

This circular will come into force from date of this order.

Sd/-

Chief Executive Officer
Slum Rehabilitation Authority

झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण

5th Floor, Griha Nirman Bhavan,
Bandra (Esat), Mumbal 400 051,
Fax: 022-26590457
Tel:022-26590519/0405/1879/0993
E-mail: info@ara.gov.in
NO. SRA/ENO/Desk-4/584/T3
Date: 27 APR 2010

Circular No. 111

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,

Sd/_

Chief Executive Officer
Slum Rehabilitation Authority

झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण

5 वा मजला, गृहनिर्माण भवन,
बांद्रे (पूर्व), मुंबई-51
Email: info@sra.gov.in

क्र. झोपुप्रा/विनि/कार्यासन-1 टेबल/एफ-1/3043
दि . १९ JUL २०१०

परिपत्रक क्र. 114

विषय: सार्वजनिक मालकीच्या जमिनीवरील झोपडयांचा पुनर्विकास करतांना त्यांच्या विकासकांकडून अधिमूल्य (प्रिमियम) आकारणी करण्याबाबत..

संदर्भ : 1. शासन निर्णय, गृहनिर्माण विभाग समक्रमांक, दिनांक 28.5.2009.
2. शासन आदेश, नगर विकास विभाग क्र. टिपीबी-4208/897/प्र. क्र. 145/08/ नवि-11. दि.16.4.2008
3. झोपडपट्टी पुनर्वचन प्राधिकरणाचे क्र. एसआरएफ/इएनजी/3346.
4. शासन निर्णय, गृहनिर्माण विभाग क्रमांक/झोपुप्रा -2008/प्र.क्र.236/ झोपसु-1, दि.2.7. 2010.

झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाच्या संदर्भात अनु.क.3 येथील परिपत्रक क्र. 85, दि.12.6.2008 अन्वये सार्वजनिक मालकीच्या जमिनीवरील झोपडपट्ट्यांचा पुनर्विकास खाजगी विकासकांकडून करताना अधिमुत्य आकारणी व वसूलीबाबत आदेश निर्गमित करण्यात आले आहेत.

संदर्भित अनु.क्र. 4 येथील शासन निर्णय, दि.2.7.2010 अन्वये अधिमूल्य आकारणी व वसुलीबाबत शासनाने मार्गदर्शक तत्वे विहित केली आहेत. त्यात्त अनुसरून संदर्भित अनु.क. 1 पेचीत परिपत्रक क्र. 85, दि.12.6.2008 मध्ये खालील प्रमाणे बदल करण्यात येत आहे.

1) खाजगी विकासक/ सहकारी संस्थांकडून / शासकीय निम्नशासकीय / शासकीय उपक्रम उपक्रम अथवा स्थानिक संस्था यांच्या जमिनीवरील झोपडपट्ट्यांचा पुनर्विकास करताना शासन आदेश, नगर विकास, विभाग, क्र. टीपीबी-4308/897/प्र. क्र. 45/08 नवि-11, दि.18.4.2008 च्या

सोबतच्या परिशिष्टयामधील परिच्छेद क्र.3 या तरतूदीप्रमाणे अधिमूल्य आकारणी 25% रेडीरेकनरच्या दराप्रमाणे करण्यात यावी.

2) खाजगी विकासकांकडून प्रसूती करावयाच्या अधिमूल्याबाबत खालीत टप्पे व दर विहित करण्यात येत आहेत.

क्र.	टप्पा	दर
	योजनेचे आशय पत्रः (LOI) मंजुरीनंतर तथपि निर्गमित करण्यापूर्वी	अधिमूल्य रक्कमेच्या 15%
	पुनर्विकसित इमारतीचे देकारपत्र (IOA of Rehab. Bldg.) निर्गमित करण्यापूर्वी	अधिमूल्य रक्कमेच्या 25%
	खुल्या बाजारात विक्रीयोग्य इमारतीचे काम सुरु करण्याच्या प्रमाणपत्र (Commencement Certificate of safe bldg.) निर्गमित करण्यापूर्वी	अधिमूल्य रक्कमेच्या 60%
	खुल्या बाजारात विक्रीच्या एकापेक्षा अधिक इमारती असतील. अशा पैकी पहिल्या विक्रीच्या इमारतीचे काम सुरु करण्याचे प्रमाणपत्र निर्गमित करण्यापूर्वी	60% अधिमूल्य रक्कमेच्या 50%
	खुल्या बाजारात विक्रीच्या एकापेक्षा अधिक इमारती असतील. त्यानंतर प्रत्येक इमारतीवर समप्रमाणात अधिमूल्ये आकारणी करण्यात येईल. अशा वेळी दुसन्या विक्रीच्या इमारतीचे काम सुरु करणाचे प्रमाणपत्र निर्गमित करण्यापूर्वी	60% अधिमूल्य रक्कमेच्या उर्वरित 50% प्रत्येक इमारतीच्या समप्रमाणात

उपरोक्त अधिमूल्य भरणेस खाजगी विकासकांकडून सुट मिळण्याबाबत विनंती प्राप्त झाल्यास त्यांना अधिमूल्यांच्या प्रलंबित टप्प्याच्या देय कालावधीनंतर फरकाच्या कालावधीसाठी प्राईम लेन्डिंग दरानुसार व्याजाची आकारणी व वसुली करण्यात यावी.

सदरील आदेश हे दि. 2.7.2010 पासून अंमलात येत आहेत.

सही/
(एन. एस. झेंडे).
मुख्य कार्यकारी अधिकारी, (SRA)

झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण

प्रशासित इमारत, अनंत
काणेकर मार्ग,
बांद्रे (पूर्व), मुंबई-51,
Email: info@sra.gov.in
क्र. झोपुप्रा/उ. जि./कार्या-2 /टे./डी-2/2010/2431

परिपत्रक : 116

विषय:- झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेचे परिशिष्ट-2 पारित कारणेबाबतचा कालावधी निश्चित करणेबाबत.

झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिरकणाकडे प्रलंबित असलेल्या योजनांचा आढावा घेतला असता विविध सक्षम प्राधिका-यांकडे 500 प्रकरणे परिशिष्ट-2 पारित करणेकरीता प्रलंबित असूनं त्यापैकी 270 प्रकाणे 2003 ते 2008 च्या कालावधीतील असल्याचे दिसून आले. सदरचे परिशिष्ट-2 प्रलंबित असल्याबाबत सक्षम प्राधिकारी यांचेकडे विचारणा केली असता संबंधित संस्था/विकासक/वास्तुविशारद यांचेकडून वेळोवेळी सुचना देऊन सुद्धा पात्रतेबाबतचे पुरावे सक्षम प्राधिका-यांकडे सादर न केल्याने परिशिष्ट-2 पारित करण्यास विलंब होत असल्याचे निदर्शनास आणून दिले. यावरून योजना दाखल झाल्यानंतर व संबंधित संस्था/विकासक/वास्तुविशारद यांचेकडून परिशिष्ट-2 पारित करण्याच्या अनुषंगाने आवश्यक तो प्रतिसाद मिळत नसल्याचे दिसून आले.

योजना लवकरात लवकर कार्यान्वीत होण्याच्या दृष्टीने परिशिष्ट-2 पारित होणे आवश्यक आहे. त्यामुळे संस्था/विकासक/वास्तुविशारद यांना परिशिष्ट-2 पारित करण्याच्या अनुषंगाने निश्चित स्वरुपाची जबाबदारी देणे आवश्यक वाटत असल्याने महाराष्ट्र शासन, गृहनिर्माण व विशेष सहाय्य विभाग, शासन निर्णय क्र. झोपुयो 1097/प्रक्र.4515/ झोपुसु-1, दि. 14/05/1998 मधील अनुक्रमांक 5 अन्वये प्रदान केलेल्या अधिकारान्वये मी खालीलप्रमाणे कालावधी निश्चित करीत आहे.

1. झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेचा परिशिष्ट-2 पारित करण्याबाबत प्रस्ताव सक्षम प्राधिका-यांकडे प्राप्त झाल्यानंतर संबंधित संस्था/विकासक/वास्तुविशारद यांनी 1 महिन्याच्या कालावधीत पात्रतेबाबतची व अन्य आवश्यक ती कागदपत्रे संबंधित सक्षम प्राधिका-यांकडे दाखल करून खालील नमूद कालावधीमध्ये परिशिष्ट-2 सक्षम प्राधिकारी यांचे कार्यालयाकडून प्रमाणित करुन घेऊन झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिरकरणाकडे सादर करणेची कार्यवाही करावी.

अनु. क्र.	झोपड्यांची संख्या	परिशिष्ट-2 पारित करण्याबाबतचा कालावधी
1	0 ते 500	4 महिने
2	500 ते 1000	6 महिने
3	100 व त्यावरील	8 महिने

2. यामध्ये विलंब झाल्यास संबंधित संस्था/विकासक/वास्तुविशारद यांनी सबळ कारणासह मुख्य कार्यकारी अधिकारी, झोपुप्रा यांचेकडून मुदतवाढीसाठी मान्यता घ्यावी..

3. सद्यस्थितीत प्रलंबित परिशिष्ट-2 च्या प्रस्तावामध्ये संस्था/विकासक/वास्तुविशारद यांनी एक महिन्यात सक्षम प्राधिकारी यांचेकडे कागदपत्रांची पुर्तता करावी व पुढील सहा माहिन्यांत परिशिष्ट-2 दाखला सक्षम प्राधिकारी यांचेकडे प्रमाणित करण्याची कार्यवाही करण्यात यावी.

4. परिशिष्ट-2 पारित करून घेण्याबाबतची जबाबदारी संबंधित संस्था/विकासक/वास्तुविशारद यांची राहील

सही/-
मुख्य कार्यकारी अधिकारी,
झोपडपट्टी पुनर्वसन
प्राधिकरण

झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण

प्रशासित इमारत, अनंत
काणेकर मार्ग बांद्रे (पूर्व), मुंबई-51,
Email: info@sra.gov.in

क्र. झोपुप्रा/उ. जि./कार्या-2 /टे./डी-2/2010/ 2432
दिनांक : ०१ OCT २०१०

परिपत्रक -117

विषय:- परिशिष्ट-2 पारित करणेची कालमर्यादा निश्चितं करणेबाबत.

झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाकडे प्रलंबित असलेल्या योजनांचा आढावा घेतला असता विविध सक्षम प्राधिका-यांकडे 500 प्रकरणे परिशिष्ट-2. पारित करणेकरीता प्रलबिंत असून त्यापैकी 270 प्रकरणे 2003 ते 2008 च्या कालावपीतील अमुल्याचे दिसून आले.

तरी झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना जलदगतीने पुर्ण करणेसाठी योजना लवकरात लवकर कार्यान्वीत होण्याच्या दृष्टीने परिशिष्ट-2 पारित होणे आवश्यक आहे. त्या अनुषंगाने महाराष्ट्र शासन, गृहनिर्माण व विशेष सहाय्य्य विभाग, शासन निर्णय क्र. झोपुयो 1097/प्र.4515/झोपुसु-1, दि. 14/05/1998 मधील क्र.5 अन्वये प्रदान केलेल्या अधिकारान्वये मी खालील प्रमाणे कालावधी निश्चित करीत आहे.

अनु. क्र.	झोपड्यांची संख्या	परिशिष्ट-2 पारित करण्याबाबतचा कालावधी
1	0 ते 500	4 महिने
2	500 ते 1000	6 महिने
3	100 व त्यावरील	8 महिने

उपरोक्त कालावधीनुसार सबंधित सक्षम प्राधिकारी यांनी त्यांचे कार्यालयाकडील प्रलंबित परिशिष्ट-2 पारित करण्याची कार्यवाही पूर्ण करून प्राधिकरणाकडे परिशिष्ट-2 पाठविणेत यावे. उपरोक्त कालावधी नुसार परिशिष्ट-2 पारित न केल्यास नियमानुसार कार्यवाही करण्याबाबतचा प्रस्ताव साप्तनास सादर करणयात येईल याची नोंद घ्यावी.

सही/
मुख्य कार्यकारी अधिकारी
झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण

झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण

Circular No. 122. SRA/ENG/DESK-III/17/33/C-K

Sub: Maintenance of lifts & firefighting equipment 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 elctro mechanical systems such as lift pumps etc. and fire, fighting equipments suggested by CFO are incorporated in the IOA of Rehab / Composits building for more than Gr. + 7th upper floors.

1) the developer shall provide & install lifts from the carmpanies 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, lift 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 agregment 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-parțite 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 come into force with immediate effect

Sd/-

(CEO) SRA

झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण

SRA/ENG/CLK-III/17135. /ter

Circular No. 123

Sub: Prescribing the time limit for grant of LOI to the new S.R. Scheme on receipt of certified Annexure Il 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 dwellars 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 LOL 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 than 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 the 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.

Sd/-
CEO (SRA)

झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण

प्रशासकीय इमारत, अनंत काणेकर मार्ग,
बांद्रे (पूर्व), मुंबई -400051.
Email: info@sra.gov.in

जा.क्र. झोपुप्रा/उजि/दक्षता पथक/2011/ 1655 .
१९ MAY २०११

परिपत्रक क्रमांक :- 125

विषय :- झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेअंतर्गत होणा-या सदनिकेच्या हस्तांतरणाबाबत पुनर्वसन सदनिकेतून अनधिकृत व्यक्तीचे निष्कासन करून सदनिका प्राधिकरणाच्या तांब्यात घेण्याबाबत दक्षता पथक निर्माण करणेबाबत

संदर्भ :- 1. जनहित याचिका क्र. 1 19/2009 व 143/2009

2. मा. अवर सचिव, महाराष्ट्र शासन यांचे कार्यालयाकडील पत्र क्र. याचिका-2010/प्र. क्र. 44/झोपनि- 2 दि. 28/09/2010

उपरोक्त विषयी मा. उच्च न्यायालय, खंडपीठ मुंबई येथे क्र. 1 19/2009 व 143/2009 अन्वये पुनर्वसन योजनांतर्गत विक्री केलेल्या पुनर्वसित सदनिकांचे निष्कासन करणेबाबतची जनहित याचिका दाखल करण्यात आलेली होती. पालिकेच्या अनुषंगाने शासनाकडून संदर्भ क्र. 2 अन्वये पत्र प्राप्त झालेले होते. सदर पत्रानुसार झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेतील सदनिका वाटपाच्या आदेशात सदर सदनिका 10 वर्षे हस्तांतरित करण्यास निर्बंध असल्याने 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 1971 मधील कलम 3ई व विकास नियंत्रक नियमावली कलम 33 (10) मधील परिशिष्ट-2 पधील 1.18 च्या तरतुदीनुसार झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेमध्ये लाभ मिळालेल्या पुनर्वसन सदनिका ताबा

मिळाल्यापासून 10 वर्षापर्यंत सदर सदनिका हस्तांतरित /भाडेतत्वावर/विक्री करता येत नाही. तथापी असे असतानासुद्धा झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेअंतर्गत सदनिकांचे अनधिकृत हस्तांतरण होत असल्याचे निदर्शनास आल्याने झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेअंतर्गत होणा-या या सदनिकेच्या हस्तांतरणाबाबत 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.

1. दक्षता पथक प्रमुख, उपजिल्हाधिकारी

2. सदस्य सचिव, उपनिबंधक (उपनगर जिल्ह्यांसाठी)

3. सदस्य-सहाय्यक निबंधक (मुंबई शहर जिल्ह्यांसाठी)

4. सदस्य- तहसिलदार

5. सदस्य- योजनेशी संबंधित सहाय्यक अभियंता. :

6. सदस्य- सहाय्यक वनसंरक्षक (संरक्षण).

7. सदस्य- वनेतरप्रांत (संरक्षक)

वरील दक्षता पथकाने प्राप्त तक्रारींनुसार त्यांचे अधिनस्त अधिकारी/कर्मचारी/उपसमाज विकास अधिकारी यांचे मार्फत पहाणी क्रमतः अनधिकृत हस्तांतरण झालेल्या सदनिकांच्या अनुषंगाने निष्कासनाचे आदेश पारित करावेत व सदर आदेशांनुसार प्रत्यक्ष निष्कासनाची कार्यवाही संबंधित विभागाच्या सक्षम प्राधिका-यांनी करून रिकामी झालेली सदनिका झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाकडील संबधित विभागाच्या कार्यकारी अभियंता यांचे ताब्यात देऊन तसा अहवाल पथक प्रमुखास सादर करावा.

सही/
मुख्य कार्यकारी अधिकारी
झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण

झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण

प्रशासकीय इमारत, अनंत काणेकर मार्ग,
वांद्रे (पुर्व), मुंबई 400 051
Email: info@ars.gov.in

क्र. झोपुप्रा/ प्रशा/ कार्या-1/टे-1/630/11
दिनांक :- 27.05.2011

परिपत्रक क्र. १२६

विषय : माहिती अधिकार 2005 अंतर्गत फी जमा करण्याची कार्यपध्दती.

1. परिपत्रक क्र. 110, दिनांक 1 मार्च 2019 अन्वये माहितीचा अधिकार 2005 अंतर्गत फी जमा करण्याची कार्यपध्दती पारित करण्यात आली आहे. त्या नुसार माहितीच्या अधिकारांखाली माहितीचे शुल्क सकाळी 11.00 ते दुपारी 3.00 वाजेपर्यंत लेखाशाखेत स्विकारले जाईल अशा प्रकारची सुचना आहे.

2. झोपडपट्टी पुनर्वसन कार्यालयातील प्रवेशावर नियंत्रण ठेवण्याबाबत मा. मुख्य कार्यकारी अधिकारी यांनी कार्यालयीन परिपत्रक क्र. झोपुप्रा / प्रशा/ कार्या-1/टे-2/ 587/11. दिनांक 25.04.2011 अन्वये उपाययोजना अमलांत आणण्याबाबत सूचना पारित केलेल्या आहेत. त्यानुसार अध्यागताना दुपारी 2.00 ते 5.00 वाजेपर्यंत कार्यालयातील अधिका-यांना भेटण्याची अनुमती देण्यात आलेली आहे. सकाळी कार्यालयीन वेळे पासुन दुपारी 2.00 वाजेपर्यंत परवाना धारक, वास्तुविशारद अतीरीक्त अन्य कोणासाठी प्रवेशास मुभा असणार नाही, अशा सूचना दिलेल्या आहेत.

3. वरील परिच्छेद 2 मधील वास्तुस्थिती विचारात घेउन माहितीचा अधिकाराखालील माहितीचे शुल्क सकाळी 11.00 ते दुपारी 3.00 वाजेपर्यंत स्विकारण्याबाबतच्या वेळेत खालील प्रमाणे बदल करण्यात येत आहे.

"माहितीच्या अधिकाराखालील माहितीचे शुल्क दुपारी 2.00 ते 5.00 वाजेपर्यंत लेखाशाखेत स्विकारले जाईल याबाबत संबंधित राज्य जन माहिती अधिकारी अर्जदाराना पाठविण्याच्या पत्रांत तसा उल्लेख करतील".

4. वरील बदलाची नोंद कृपया घेण्यात यावी.

सही/
(बी. एन. बास्टेवाढ)
(प्र) सचिव, झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण प्रतिलिपी

झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण

प्रशासकीय इमारत, अनंत काणेकर मार्ग,
वांद्रे (पुर्व), मुंबई 400 051
Email: info@ars.gov.in

जा. क्र. झोपुप्रा/ उजि/ सुविधा बांधकाम/2011 /1914
१७ JUN २०११

परिपत्रक क्र. १२७

विषय :- झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेमध्ये बांधण्यात आलेल्य बालवाडी समाज हॉल, इत्यादीच्या गैरवापराबाबत कारवाई करणे.

विकास नियंत्रण नियमावली 33/10 / परिच्छेद 8.1 मधील तरतुदीप्रमाणे झोपडपट्ट्टी पुनर्वसन योजनेमध्ये प्रत्यक्ष 100 झोपडपट्टीवासियांच्या कुटुंबाला एक किंवा त्याच्या भागाला 20.90 . चौ. मीटरचे एक समाज मंदिर व त्याच प्रमाणात बालवाडी व सहकारी संस्थेकरीता कार्यालय उपलब्ध करून देण्याची तरतुद असल्याने सदरच्या सुविधा झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनांअंतर्गत तपलब्ध करून दिल्या जातात.

विकास नियंत्रकं नियमावलीतील तरतुदीनुसार सदरच्या सुविधा या त्याच वापरासाठी उपयोगात असणे अभिप्रेत आहे. त्याचा गैरवापर झाल्यास त्या प्राधिकरणाच्या ताब्यात घेण्याची तरतूद असल्याने तसेच यापुढेही त्याचा गैरवापर होऊ नये म्हणून सदरच्या सुविधांबाबत खालील प्रमाणे कार्यपध्दती निश्चित करण्यात येत आहे.

1. अ) यापूर्वी पूर्ण झालेल्या योजनामध्ये बालवाडी, समाज मंदिर व संस्थेचे कार्यालय मंजुर आराखड्यानुसार किती आहेत त्याची सविस्तर माहिती उपमुख्य अभियंता, झोपुप्रा यांनी, त्यांचे अधिनस्त अधिकारी / कर्मचा-यांमार्फत संकलीत करुन 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 सचिव, झोपुप्रा यांना सादर करावा.

क) सदर अहवालानुसार गैरवापर होत असल्यास उपजिल्हाधिकारी, झोपुप्रा यांनी महाराष्ट्र झोपडपट्टी (सुधारणा, निर्मुलन व पुनर्विकास) अधिनियम 1971 मधील कलम 33 अन्वये निष्कासनाबाबतच्या कार्यवाहीच्या अनुषंगाने संबंधित सक्षम प्राधिकारी यांनी प्रस्ताव
पाठविणे. निष्कासनाच्या अनुषंगाने दुय्यक अभियंता यांनी सक्षम प्राधिकारी यांच्या संपर्कात राहून रिकामी सदनिका प्राधिकरणांच्या ताब्यात घेणे.

या पुढे पुर्ण होणा-या योजनांमध्ये विद्यांकीत सुविधांचा गैर वापर होऊ नये या दृष्टीने उपमुख्य अभियंता, झोपुप्रा यांनी मंजुर आराखडयानुसार योजना 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 नमूद सुविधा संस्थेने ताब्यात घेण्याबाबतची कार्यवाही केली याची खातरजमा करावी. त्याप्रमाणे सदर सुविधांचा ताबा विकासकाने संस्थेस दिला काय याची खात्री केल्यानंतरच अभियांत्रिकी विभागाने भोगवटा प्रमाणपत्र देणे. तदनंतर सदर सुविधा जतन करण्याची जबाबदारी संबंधित सहकारी गृहनिर्माण संस्थेची राहील व गैरवापर झाल्याचे निदर्शनास आल्यास सहकार विभाग झोपुप्रा यांचे मार्फत संबंधित संस्थेवर सहकार अधिनियमातील तरतुदीनुसार कार्यवाही प्रस्तावित करावी.

सही/
मुख्य कार्यकारी अधिकारी
झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण

झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण

Administrative Building,
Anand Kanekar Marg
Bandra (Esat), Mumbal - 051,
E-mail: info@ara.gov.in

SRA/ENG/DESK/2011/11585/ Gen
Date- **24 OCT 2011**

Circular No. 129.

Subject: Handing over amenity tenement i.e. Balwadi / Balwadis in S.R. Scheme.

Ref. (1) Order dated 19.09.2011 passed by the Hon'ble High Court at Bombay in P.I.L. No. 55 of 2009
(2) Government Resolution bearing No. dated 7.10.2011

Pursuant to the aforesaid order dated 19.09.2011 passed by the Hon'ble High Court, Bombay the Government of Maharashtra by issuing Government Resolution bearing No.जनहितया - २०११/प्र.क्र.३८७ (भाग-१)/क्र.६-dated 7.10.2011 has constituted the Committee under the Chairmanship of Additional Chief Secretary, Woman and Child Welfare Department wherein the C.E.O. /.SRA Is also a Member. The Committee has held its meeting on 18.10.2011 on the above subject. In the said meeting, it is directed by the Chairman of that Committee i.e. the Additional Chief Secretary, Woman and Child Welfare Department, Government of Maharashtra that in all S.R. Scharnes implemented in Mumbai and Mumbai Suburban District, the Balwadis constructed under S.R. Scheme bre handed over to Woman and Child Welfare Department, Government of Maharashtra. Pursuant to the aforesaid direction of the sold Committee.
Hereinafter, in LOI, and revised LOI the following condition shall be Incorporated.

"In S.R. Scheme, amenity tenement i.e. Balwadi / Baliwadis 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 0n 28.10.2011.

Sd/-
Chief Executive Officer,
Slum Rehabilitation Authority.

झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण

प्रशासकीय इमारत, अनंत काणेकर मार्ग,
वांद्रे (पू), मुंबई-४०० ०५१
Email: info@sra.gov.in
क्र. झोपुप्रा/विनी/कार्या-१/टे-१/एक/२०११/२६१६
दिनांक: ३० NOV. २०११

परिपत्रक क्र.: १३०

विषय:- इमारत व इतर बांधकामे कामगार (रोजगार, नियमन व सेवाशर्ती) अधिनियम १९९६ तसेच इमारत व इतर बांधकाम कामगार कल्याण उपकर नियम १९९८ अंतर्गत उपकर वसूल करावयाची कार्यपध्दती निश्चित करणेबाबत

संदर्भ:- उद्योग, ऊर्जा कामगार विभाग, शासन निर्णय क्र. सीसीए २००९/प्र.क्र. १०८/कामगार-७अ, मंत्रालय, मुंबई-३२. दिनांक १७ जुन २०१०,

खाजगी किंवा सार्वजनिक उपक्रमाच्या बांधकामाच्या संदर्भात जे विभाग बांधकामाच्या आराखड्यात मान्यता देण्यास सक्षम आहेत, जसे की१) 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, एसईझेड) आणि सर्व राज्य/ केंद्र शासनाचे विभाग ज्यामध्ये बांधकाम चालु आहे व त्यात कामगार नियुक्त केले आहेत. अशा सर्व उपक्रमांनी हा नियम लागू करण्यात आला आहे. झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण हे ही झोपडपट्टी पुनर्वसन घटकांच्या इमारतींच्या आराखड्यास मान्यता देण्यास सक्षम असल्याने ज्या इमारतीच्या आराखड्यास मान्यता देण्यात आली आहे. त्या विकासकाकडून इमारत व इतर बांधकाम कामगार कल्याण उपकाराची १% प्रमाणे वसुली करावयाची आहे.

इमारत व इतर बांधकाम कामगार कल्याण उपकर वसूल करताना, बांधकामाच्या एकूण मुल्यानुसार (जमिनीची किंमत वगळून) तसेच संबंधित आस्थापनेने कामगारांना किंवा त्यांच्या

नातलगांना कामगारांसाठी नुकसान भरपाई अधिनियम १९२३ मधील तरतुदीनुसार कोणत्याही प्रकारची भरपाई दिलेली असेल ती रक्कम वगळून उर्वरीत बांधकाम मूल्यावर 1% उपकर वसूल करावयाचा आहे.

या उपकर अधिनियमाच्या कलम 3 आणि केंद्रशासनाच्या इमारत व इतर बांधकाम कामगार उपकर नियम 1998 च्या नियम ३ नुसार निर्गमित केलेल्या दिनांक 26.09.1996 च्या अधिसूचनेनुसार 1 टक्का उपकाराची रक्कम त्यानी इमारत व इतर बांधकाम कामगार कल्याण मंडळात वरील पद्धतीने दिनांक 1.07.2010 पासून जमा करावी.

ती इमारत व इतर बांधकामे इमारत व इतर बांधकाम, कामगार (रोजगार, नियमन व सेवाशर्ती) अधिनियम, 1996 च्या कलम 2 (1) (डी) अनुषंगाने परिभाषेत येतात व ज्याचे काम घेण्यासाठीचा करार (आशयपत्र) दिनांक 01 जुलै 2010 अथवा तदनंतर करण्यात येईल अशा सर्व इमारत व इतर बांधकामांना वरील पध्दत लागू राहील.

त्याअनुषंगाने झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाने दिनांक 01.07.2010 पासून ज़्या झोपडपट्टी पुनर्वसन प्रकल्पाच्या बांधकाम आराखड्यास मंजुरी दिली आहे. त्यां बांधकामांच्या एकुण मुल्यानुसार (जमिनीची किंमत वगळून) 1% या दराने कामगार कल्याण उपकर वसूल करणेबाबत कारवाई करण्यात यावी. तसेच ज्या बांधकामास परिपत्रकाच्या दिनांकापासून मंजूरी देण्यात येईल. त्या बांधकामाच्या आशय पत्रात 1% कामगार कल्याण उपकराच्या रकमेच्या वसुलीची, तरतुद करण्यात यावी.

सही/
मुख्य कार्यकारी अधिकारी
झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण

झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण

Administrative Building,
Anant Kanekar Marg,
Bandra (Esat), Mumbal 400 051,
E-mail: info@sra.gov.in
No.SRA/ ENG/DESK|3043|…
Date :09/06/2012

Circular No: 135

Sub: Approval of Building Proposal, Layout and Occupation Certificate.

In continuation of earlier circular no. 131 dt, 6.2.2012. following procedure in to be adopted by engineering section of SRA

1) E.E (SRA) will ensure the approval / rejection of the building plan same will be issued by concerned A.E.

2) E.E (SRA) will ensure the approval / rejection of the building layout and same will be issued by concerned A.E.

3) E.E. (SRA) will approve & issue the occupation permission /acceptance of O.C.C./B.C.C.

The aforesaid directions will come in force from date of issue of this circular.

Sd/-

Chief Executive Officer
Slum Rehabilitation Authority

झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण

प्रशासकीय इमारत, अनंत काणेकर मार्ग,
वांद्रे (पुर्व), मुंबई 400 051
Email: info@ars.gov.in
दूरध्वनी : 022-26590419
क्र. झोपुप्रा/अभि/कार्या। 11074 /
दिनांक :- १५ OCT २०१५

परिपत्रक क्र. -140

विषयः- पुनर्वसन घटकामधील पात्र अनिवासी गाळेधारकांच्या संमतीबाबत.

अभियांत्रिकी विभागातर्फे ज्या इमारतीमध्ये पुनर्वसन घटकांतील अनिवासी गाळे प्रस्तावित केले आहेत अशा इमारतींचे आराखडे मंजूर करतेवेळी योजनेतील पात्र अनिवासी गाळेधारकांच्या सदर आराखडयांवर सहया घेण्याची पध्दत प्रचलित आहे. परंतु सर्वच गाळेधारकांना त्यांना हव्या त्या ठिकाणी व रस्त्यालगत गाळे देणे विकासकांना/वास्तुविशारदांना नियोजनातील अडचणींमुळे शक्य होत नसल्याचे निदर्शनास आले आहे. त्यामुळे काही गाळेधारक संमती देत नसल्यामुळे वाद होऊन योजनेस दिरंगाई होत आहे.

यास्तव, योजनेला होणारा विलंब टाळण्यासांठी जर एखादया गाळेधारकाने संमती देण्यास नकार दिल्यास सदर योजनेच्या व्यवस्थापन समितीचे अध्यक्ष, सचिव व एक सभासद यांच्या सदर आराखडयावर सहया घेण्यात येतील आणि / अथवा त्यांच्याकडून सदर गाळयांच्या नियोजनाबाबत अवगत असल्याचे पत्र घेण्यात येईल.

सही/
मुख्य कार्यकारी अधिकारी (झोपुप्रा)

झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण

प्रशासकीय इमारत, अनंत काणेकर मार्ग,
बांद्रा (पूर्व), मुंबई-४०० ०५१.
ई-mail : info@sra.gov.in
दुरध्वनी
क्र.२६५६८००/२६५९०४०५/१८७९,
फैक्स क्र.९१-२२-२६५९०४५७

क्र.झोपुप्रा/मुकाअ/परिपत्रक/296/2013
दि.4.5.2013

परिपत्रक क्र.141

विषय : झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनांचे प्रस्ताव स्विकारणेबाबतची सुधारित कार्यपध्दती.

संदर्भ : 1) मा. उच्च न्यायालय (मूळ शाखा) मुंबई येथील याचिका
क्र.1977/2010. मधील आदेश दि.23.2.2011
श्री. एतेशाम अहमद खान व इतर विरुद्ध
मे.लकडावाला डेव्हलपर्स प्रा.लि.व.इतर.

2) मा. उच्च स्तरीय समिती यांचे समोरील अर्ज क्र.19/2012 मधील आदेश दि 17.3.2012
मधील प्रिकॉशन प्रॉपर्टीज प्रा.लि. विरुध्द झोपुप्रा व इतर

मुंबई महानगरपालिका क्षेत्रातील शासकीय व निमशासकीय जमिनीवर असलेल्या झोपडपट्ट्यांचा पुनर्विकास करण्यासांठी मुंबई महानगरपालिका विकास नियंत्रण नियमावली 1991 मधील नियम 33(10) अंतर्गत प्रस्ताव झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाकडं स्वीकृत करण्यासाठी सादर केले जातात. आतापावेतो या प्रस्तावाची छाननी कार्यकारी अभियंता यांचे स्तरावर होवून ते स्विकारण्यात येत होते.

मा. उच्च न्यायालयाच्या उपरोक्त संदर्भ क्र.1 आदेशाप्रमाणे दाखल करावयाचे प्रस्ताव दाखल होण्याच्या तारखेसच सर्व प्रकारे परिपूर्ण (complete in all respect) असणे आवश्यक

आहे. मात्र दाखल करून घ्यावयाच्या प्रस्तावांची तशा प्रकारे तपासणे. झोपुप्राकडून आतापावेतो होत नव्हती असे निदर्शनास आले आहे. प्रस्ताव प्राप्त झालेल्यांचे परिशिष्ट-1,2 व 3 मधील खालील मुद्दे प्रामुख्याने तपासणे आवश्यक आहेत:

1. परिशिष्ट-1 मधील परिपूर्ण तपशिल
2. जमिन मालकीचायत तपासणी.
3. 70% झोपड्पट्टीधारकांच्या योजनेत सहभागी होणे व विकासक नेमण्याचा ठराव.
4. प्रारुप परिशिष्ट-2 ची तपासणी
5. वित्तीय क्षमता तपासण्याबाबतची परिशिष्ट-3 ची तपासणी.
6.. योजनेच्या जागेसाठी पोहच रस्ता.
7. इतर आवश्यक तपशिल

वरीलप्रमाणे प्राप्त प्रस्तावांची तपासणी न झाल्याने याबाबत असंख्य तक्रारी प्राप्त होतात, प्रकरणे न्यायालयात जातात, झोपडीधारकांमध्ये आपआपसात वाद निर्माण होतात, पर्यायाने योजना अमर्याद काळापर्यंत रखडते असा अनुभव आहे. या बाबी जेव्हा मा. उच्च न्यायालय, मुंबई व मा.उच्चस्तरीय समिती यांचेसमोर गेल्या तेव्हा मा. उच्च न्यायालयांने याचिका रू.1977/2010 मध्ये दि.23.1.2011 रोजीच्या आदेशात अत्यंत स्पष्टपणे खालील आदेश दिले आहेत.

"In view of the judgment of the Division Bench in Awdesh Tiwari, the submission of an application operates to exclude all other Societies from having their applications received and processed by the Slum Rehabilitation Authority in respect of the scheme. Since the effect of the acceptance of the first application is to exclude from scrutiny all other applications until the scrutiny of the first application is complete, it is the bounden duty of the applicant to ensure that the application is complete in all respects and does not suffer from any deficiency. Any other construction would lead to the undesirable result that an application which iș otherwise deficient and incomplete can progressively be improved upon over a prolonged period of time leading to a delay in implementation of the Slum Rehabilitation Scheme. Moreover, the mere submission of an application, however deficient, will operate to block all other applicants.

खालील मुद्दे प्रामुख्याने तपासणे आवश्यक आहेत:

1. परिशिष्ट-1 मधील परिपूर्ण तपशिल
2. जमिन मालकीचायत तपासणी.
3. 70% झोपड्पट्टीधारकांच्या योजनेत सहभागी होणे व विकासक नेमण्याचा ठराव.
4. प्रारुप परिशिष्ट-2 ची तपासणी
5. वित्तीय क्षमता तपासण्याबाबतची परिशिष्ट-3 ची तपासणी.

6.. योजनेच्या जागेसाठी पोहच रस्ता.
7. इतर आवश्यक तपशिल

वरीलप्रमाणे प्राप्त प्रस्तावांची तपासणी न झाल्याने याबाबत असंख्य तक्रारी प्राप्त होतात, प्रकरणे न्यायालयात जातात, झोपडीधारकांमध्ये आपआपसात वाद निर्माण होतात, पर्यायाने योजना अमर्याद काळापर्यंत रखडते असा अनुभव आहे. या बाबी जेव्हा मा. उच्च न्यायालय, मुंबई व मा.उच्चस्तरीय समिती यांचेसमोर गेल्या तेव्हा मा. उच्च न्यायालयांने याचिका रू.1977/2010 मध्ये दि.23.1.2011 रोजीच्या आदेशात अत्यंत स्पष्टपणे खालील आदेश दिले आहेत.

"In view of the judgment of the Division Bench in Awdesh Tiwari, the submission of an application operates to exclude all other Societies from having their applications received and processed by the Slum Rehabilitation Authority in respect of the scheme. Since the effect of the acceptance of the first application is to exclude from scrutiny all other applications until the scrutiny of the first application is complete, it is the bounden duty of the applicant to ensure that the application is complete in all respects and does not suffer from any deficiency. Any other construction would lead to the undesirable result that an application which iş otherwise deficient and incomplete can progressively be improved upon over a prolonged period of time leading to a delay in implementation of the Slum Rehabilitation Scheme. Moreover, the mere submission of an application, however deficient, will operate to block all other applicants be emphasized that the underlying logic of the judgment of the Division Bench in Awdesh Tiwari (Supra) is to exclude the possibility of undesirable competition by unscrupulous elements resorting to extraneous means in the implementation of slum schemes. Hence the first applicant must act bona fide and in compliance with law by submitting an application which fulfills the requirements of a valid application. The application must fulfill the essential requirements of a valid application on the date on which it is submitted".

मा. उच्च स्तरीय समितीसमोर सुध्दा संदर्भ क्र.2 मध्ये नमूद केलेला अर्ज निकाली काढतांना दि.17.3.2012 चे आदेशान्वये मा. उच्चस्तरीय समितीने खालीलप्रमाणे मार्गदर्शक सुचना झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणास दिल्या आहेत.

"Henceforth SRA should ensure that all proposals submitted under DCR (29) should be first scrutinized for their completeness in all respect and only thereafter the proposal should be accepted".

उपरोक्त दोन्ही आदेशावर योग्य पध्दतीने कार्यवाही होण्यासाठी झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाकडे विकास नियंत्रण नियमावली 11(10) अंतर्गत प्राप्त होणारे प्रस्ताव तपासण्यासाठी

खालील अधिका-यांचा गट निर्माण करण्यांत येत आहे. सचिव, झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण या गटाची बैठक बोलविण्यासाठी निमंत्रक असतील. या गटाचे खालील अधिकारी सदस्य असतील.

1. उपमुख्य अभियंता
2. वित्त नियंत्रक
3. उपजिल्हाधिकारी,
4. सहनिबंधक/ सहा. निबंधक
5. नगर भूमापन अधिकारी

१. या गटाची दर पंधरवडयांतून एकदा बैठक होईल व त्यात प्राप्त प्रस्ताव विचारार्थ ठेवण्यात घेतील. प्रस्तावाची खालीलप्रमाणे अधिकारी तपासणी करून आपला अभिप्राय देतील.

२. प्रारूप परिशिष्ट-2 ची तपासणी करण्याची जबाबदारी उपजिल्हाधिकारी यांची असेल.

३. जमिनीचा मालकी हक्क, विकासकाचे अधिकार याची तपासणी नगर भूमापन अधिकारी यांनी करावी.

४. योजनेत सहभागी होणेचा सर्वसाधारण सभेचा ठराव. 70% अनुमती इ. बाबींची तपासणी सहनिबंधक वा सहाय्यक निबंधक यांनी त्यांचे कार्यक्षेत्राप्रमाणे करावी.

५. वित्त नियंत्रक यांनी परिशिष्ट-3 तपासून विकासाची वित्तीय क्षमता तपासावी.

वरीलप्रमाणे छाननी झाल्यानंतर अभिप्रायासह प्रस्ताव सचिव, यांनी मुख्य कार्यकारी अधिकारी यांचेकडे सादर करावा. अंतिम निर्णयानंतर सदर प्रस्ताव जर स्विकारण्यात आला तर त्याची छाननी शुल्क वसूल करण्यात यावे व तदनंतर त्याला संगणकीय अनुक्रमांक देण्यात यावा. अन्यथा प्रस्ताव ना-मंजूर झाला आहे असे अर्जदारास कळविण्यात यावे.

सही/
मुख्य कार्यकारी अधिकारी
झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण

झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण

प्रशासकीय इमारत, अनंत काणेकर मार्ग,
वांद्रे (पुर्व), मुंबई 400 051
Email: info@ars.gov.in
दूरध्वनी : 26565800, 26590405 /1879
क्र. झोपुप्रा/उजि/परिपत्रक/1032 /2013
दि. ३१ JUL २०१३

परिपत्रक क्र. 143

विषय : महाराष्ट्र झोपडपट्टी (सुधारणा, निर्मूलन व पुनर्वसन) अधिनियम 1971 अंतर्गत असहभागी पात्र झोपडीधारकांविरुध्द निष्कासनाची कारवाई करणेबाबत तसेच सुधारित कलम 33 अ (ड) नुसार अधिकार प्रदान करणे.

महाराष्ट्र झोपडपट्टी (सुधारणा, निर्मूलन. व पुर्नविकास) अधिनियम 1179 अधिनियम मधील कलम 3(ड) मध्ये 1997 साली सुधारणा करण्यांत झाल्या होत्या व त्यानुसार कलम 33 व 38 नुसार झोपडीधारकांची निष्कासनांची कार्यवाही करण्याचे अधिकार मा. मुख्य कार्यकारी अधिकारी/झोपुप्रा यांना प्रदान करण्यात आले होते.
त्यानुसार या प्राधिकरणाचे परिपत्रक क्र.9, जा.क्र. झोपुप्रा/अजि/222, दि.6.1.1998 नुसार उपरोक्त अधिनियमाच्या कलम 33 व 38 नुसार करावयाच्या कार्यवाहीबाबत मार्गदर्शक तत्वे निश्चित करण्यात आली होती व सदर अधिनियमातील कलम 33 व 38 मधील सुधारित तरतुदीनुसार कार्यवाही करणेबाबत या प्राधिकरणातील आदेश क्र. एसआरए / अजि/ 194/12/309 दि. 24/01/2000 अन्वये मा. मुख्य कार्यकारी अधिकारी / झोपुप्रा यांना प्रदान केलेले अधिकार उपजिल्हाधिकारी/झोपुप्रा यांना प्रत्यार्पित करण्यात आले होते. त्यानुसार झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेंतर्गत असहभागी झोपडीधारकांविरुद्ध निष्कासनाची कार्यवाहीबाबतचे प्रस्ताव या प्राधिकरणातील उपजिल्हाधिकारी कक्षामार्फत संबंधित सक्षम प्राधिकारी यांचेकडे पाठविण्यात येत होते..

तथापि उक्त अधिनियमातील सन 2010 साली नव्याने झालेल्या सुधारणेनुसार कलम 33 व 38 नुसारची कार्यवाही संबंधित सक्षम प्राधिकारी यांनी करणेबाबतची तरतूद करण्यात आली आहे.

सबब या प्राधिकरणातील परिपत्रक क्र. 9 जा.क्र. झोपुपा/अजि/222. दि. 06/01/1998 व प्रशासकीय आदेश क्र. एसआरए/ अजि/ 194/12/309, दि. 24/01/2000 रद्द करणेत येत असून, सुधारित अधिनियमातील कलम 31 व 38 अंतर्गत झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेत किंवा प्रकल्पातं सहभागी होण्यासाठी इच्छुक नसलेल्या पात्र झोपडपट्टी रहिवाश्यांच्या निष्कासनाच्या कार्यवाहीबाबतचे सर्व प्रस्ताव संबंधित सहकारी गृहनिर्माण संस्थां/ विकासक यांनी या प्राधिकरणाने विहित केलेल्या नमुन्यामध्ये आवश्यक कागदपत्रांसह संबंधित सक्षम प्राधिकारी यांना परस्पर सादर करण्यात यावे.

सदर आदेशाची तात्काळ अंमलबजावणी व्हावी.

सही/
मुख्य कार्यकारी अधिकारी
झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण

झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण

प्रशासकीय इमारत, अनंत काणेकर मार्ग,

बांद्रे (पूर्व), मुंबई-51.

Email: lnfo@sra.gov.in

जा.क्र. झोपुप्रा /मुकाअ/ परिपत्रक 345/2013/
दिनांक 31/08/2013

परिपत्रक क्रः — 144

विषय :- बृहन्मुंबई महानगर पालिका विकास नियंत्रण नियमावली 33 (10) अंतर्गत झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाकडे प्रस्तावित झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना दावत करावयाची सुधारित कार्यपद्धती.

संदर्भ :- 1) मा. उच्च न्यायालय (मूळ शाखा) मुंबई येथील याचिका क्र. 1977/2010 मधील आदेश दि. 23/02/2011. श्री. एतेशाम अहमद खान व इतर विरुद्ध मे. लकडावाला डेव्हलपर्स प्रा. लि. व इंतर

2) मा. उच्च स्तरीय समिती यांचे समोरील अर्ज क्र. 19/2012 मधील आदेश दि.17/03/2012में. प्रीकॉशन प्रॉप्रंट्रीज प्रा. लि. विरुध्द झोपुप्रा व इतर

3) झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाकडील परिपत्रक क्र 141 दि. 04/05/2013.

बृहन्मुंबई महानगरपालिका क्षेत्रातील शासकीय व निमशासकीय जमीनीवर असलेल्या झोपडपट्ट्यांचा पुनर्विकास करण्यासाठी बृहन्मुंबई महानगरपालिका विकास नियंत्रण नियमावली 1991 मधील नियम 33 (10) अंतर्गत प्रस्ताव झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाकडे स्विकृत करण्यासाठी सादर केले जातात. आतापावेतो याप्रस्तावाची छाननी कार्यकारी अभियंता यांचे स्तरावर होवून ते स्विकारण्यात येत होते.

मा. उच्च न्यायालयाच्या उपरोक्त संदर्भ क्र. 1 आदेशाप्रमाणे दाखल करावयाचे प्रस्ताव दाखल होण्याच्या तारखेसच सर्व प्रकारे परिपुर्ण (complete in all respect) असणे आवश्यक आहे. मात्र दाखल करुन घ्यावयाच्या प्रस्तावांची तशा प्रकारे तपासणी झोपडपट्टी

पुनर्वसन प्राधिकरणाकडून आजतापावेतो होत नव्हती असे निदर्शनास आले आहे. प्रस्ताव प्राप्त झाल्यानंतर, त्यांचे परिशिष्ट-I, II, III सखोलपणे तपासून स्विकृत करावयाचा किंवा कसा याचा निर्णय होणे आवश्यक आहे. त्यासाठी खालील मुद्दे प्रामुख्याने तपासणे आवश्यक आहेत.

1. परिशिष्ट-1 मधील परिपुर्ण तपशील

2. जमिन मालकीबांबत तपासणी

3. 70% झोपडपट्टी धारकांचा योजनेत सहभागी होणे व विकासक नेमण्याचा ठराव.

4. प्रारुप परिशिष्ट-2 ची तपासणी.

5. वित्तीय क्षमता तपासण्यानाबतची परिशिष्ट – 3 ची तपासणी.

6. योजनेच्या जागेसाठी पोहच रस्ता

7. इतर आवश्यक तपशील

वरील प्रमाणे प्राप्त प्रस्तावांची तपासणी न झाल्याने याबाबत असंख्य तक्रारी प्राप्त होतात. प्रकरणे न्यायालयात जातात. झोपडीधारकांमध्ये आपआपसात वाद, निर्माण होतात, पर्यायाने योजना अमर्याद कालापर्यंत रखडते असा अनुभव आहे. या बाबी जेव्हा मा. उच्च न्यायालय, मुंबई व मा. उच्चस्तरीय समिती यांचेसमोर गेल्या तेव्हा मा. उच्च न्यायालयाने याचिका क्र. 1977/2010 मध्ये दि. 23/01/2011 - रोजीच्या आदेशात अत्यंत स्पष्टपणे खालील आदेश दिले आहेत.

"In view of the judgment of the Division Bench in Awdesh Tiwari, the submission of an application operates to exclude all other societies from having their applications received, and processed by the slum Rehabilitation Authority in respect of the scheme. Since the effect of the acceptance of the first application is to exclude from scrutiny all other applications until the scrutiny of the first application is complete, it is the bounden duty of the applicant to ensure that the application is complete in all respects and does not suffer from any deficiency. Any other construction would lead to the undesirable result that an application which is otherwise deficient and incomplete can progressively be improved upon over a prolonged period of time leading to a delay, in implementation of the Slum Rehabilitation Scheme. Moreover, the mere submission of an application. However deficient, will operate to block all other applicants. This could not possible be the intent underlying DCR 33(10). Again, it must be emphasized that the underlying logic of the judgment of the Division Bench in Awdesh Tiwari (supra) is to exclude the possibility of undesirable competition by

unscrupulous elements resorting to extraneous means in the implementation of slum scheme. Hence the first applicant must act bona fide and in compliance with law by submitting an application which fulfills the requirements of a valid application. The application must fulfill the essential requirements of a valid application on the date on which it is submitted."

मा. उच्च स्तरीय समितीसमोर सुध्दा संदर्भ क्र. 2 मध्ये नमुद केलेला अर्ज निकाली काढतांना दि.17/3/2012 रोजीचे आदेशान्वये मा. उच्चस्तरीय समितीने खालीलप्रमाणे मार्गदर्शक सुचना झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणास दिल्या आहेत.

"Henceforth SRA should ensure that all proposals submitted under DCR 33(10), Should be first scrutinized for their completeness in all respects and only thereafter the proposal should be accepted."

उपरोक्त दोन्ही आदेशावर योग्य पध्दतीने कार्यवाही होण्यासाठी संदर्भिय क्र. 3 नुसार झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणा कडे विकास नियंत्रण नियमावली 33 (10) अंतर्गत प्राप्त होणारे आले होते.सदर परिपत्रकांमध्ये काही वास्तुविशारद यांनी माझे निदर्शनास आणून दिली व यात आणखी सुधारणा कराव्यात अशी विनंती केली. परिपत्रक क्र. 149 प्रमाणे अहवाल तयार करणे, अधिकाऱ्यांच्या गटाची बैठक घेणे व त्यांची चर्चा होऊन इतिवृत्त तयार होणे व पुढे ते मंजुरीसाठी मुख्य कार्यकारी अधिकारी, झोपुप्रा यांचेकडे पाठविणे यास वेळ लागत असल्याने, परिपत्रक क्र. 141 मध्ये काही बदल करुन नव्याने हे परिपत्रक निर्गमित करण्यात येत आहे. या बदलामुळे कामात गती येईल अशी धारणा आहे.

आता खालील प्रमाणे कार्यपध्दती निश्चित करण्यात येत आहे.

1. नियो. संस्थेचे मुख्य प्रवर्तक / विकासक/ वास्तुविशारद हे विहीत नमुन्यातील अर्ज परिशिष्ट I ते V. आवश्यक कागदपत्रांसह, दोन प्रतीत (दोन संच) मुख्य लिपीक, अभियांत्रिकी विभाग, झोपुप्रा यांचेकडे समक्ष सादर करतील.
2. मुख्य लिपीक, अभियांत्रिकी विभाग, झोपुप्रा हे अर्जात नमुद भूखंडावर पुर्वी प्राधिकरणाकडे योजना दाखल आहे अगर कसे याबाबत छाननी करून तसा शेरा अर्जावर नमुद करतील. यापुर्वी योजना दाखल असल्यास अर्ज तेथेच नाकारण्यात येईल.
3. मुख्य लिपीक, अभियांत्रिकी विभाग यांना दाखल करुन घ्यावयाचा अर्ज योग्य आढळल्यास अर्जावर स्विकारण्यास योग्य असा शेरा नमुद करुन अर्ज, अर्जदार यांना समक्ष परत देतील.
4. सदर अर्ज अर्जदार हे संबधित कार्यकारी अभियंता यांनी हातोहात सादर करतील.

5. कार्यकारी अभियंता अर्ज स्वतः स्विकारतील. अर्जासोबत परिशिष्ट निहाय आवश्यक कागदपत्रे असल्याची स्वतः खात्री करतील. तद्नंतर अर्ज स्विकारुन तो नियमीत टपालामार्फत नोंदवून घेतील अपूर्ण अर्ज नाकारण्यात येईल.

6. टपालाने नोंदवून अर्ज कार्यकारी अभियंता यांचे कडे आल्यानंतर परिशिष्ट निहाय अनुक्रमणिकेच्या प्रती सह कागदपत्र खालील विभागाकडे पाठवितील. एक संच त्याच्याकडे कायम स्वरुपी ठेवतील.

अ. क्र.	परिशिष्ट	संबधीत विभाग
1	परिशिष्ट - I	अभियांत्रिकी विभाग
2	परिशिष्ट - II	उपजिल्हाधिकारी विभाग
3	परिशिष्ट - III	वित्त विभाग
4	परिशिष्ट - IV	नगर भूमापन विभाग.
5	परिशिष्ट - V	सहकार कक्ष

7. परिशिष्ट - I चा विहीत नमुना व त्यासोबत प्राप्त कागदपत्रांची छाननी करून संबधित कार्यकारी अभियंता हे आपले स्वयंस्पष्ट अभिप्राय तयार करतील.

8. परिशिष्ट ॥ सोबत प्राप्त कागदपत्रांची छाननी करून उपजिल्हाधिकारी, झोपुप्रा हे आपले स्वयंस्पष्ट अभिप्राय कार्यकारी अभियंता, झोपुप्रा यांना पाठवतील.

9. परिशिष्ट - III सोबत प्राप्त कागदपत्रांची छाननी करुन वित्त नियंत्रक, झोपुप्रा हे आपले स्वयंस्पष्ट अभिप्राय कार्यकारी अभियंता, झोपुप्रा यांना पाठवतील.
10. परिशिष्टं - IV सोबत प्राप्त कागपत्रांची छाननी करुन नगर भूमापन अधिकारी, झोपुप्रा हे आपले स्वयंस्पष्ट अभिप्राय कार्यकारी अभियंता, झोपुप्रा यांना पाठवतील.

11. परिशिष्ट - V सोबत प्राप्त कागदपत्रांची छाननी करून सह. निबंधक, झोपुप्रा वा सहा. निबंधक, झोपुप्रा हे आपले स्वयंस्पष्ट अभिप्राय कार्यकारी अभियंता, झोपुप्रा यांना पाठवतील.

12. वरील प्रमाणे सर्व विभाग प्रमुखांचे स्वर्यस्पष्ट अभिप्राय संबधित विभागाच्या कार्यकारी अभियंता, अभियांत्रिकी विभाग, झोपुप्रा यांचे कडे प्राप्त झाल्यानंतर प्राप्त प्रस्तावांची छाननी करून कार्यकारी अभियंता, प्रस्ताव स्विकारणे / नाकारणे याबाबत आवश्यक कार्यवाही करतील.

13. प्रस्ताव स्विकारणे बाबतच्या निर्णयानंतर कार्यकारी अभियंता स्विकृती शुल्क (Acceptance Fees) वसुल करतील.

14. प्रस्ताव नामंजूर झाल्यास कार्यकारी अभियंता, झोपुप्रा हे अर्जदार यांना तसे लेखी कळवितील.

योजना स्विकृती / अस्विकृती बाबत उपरोक्त सर्व कार्यवाही प्राधिकरणाव्दारे निर्गमीत नागरीकांच्या सनदेमध्ये नमूद विहीत मुदतीमध्ये करणे बाबत सर्व विभागप्रमुखांनी दक्षता घेणेची आहे.

वरील प्रमाणे झोपडपट्टी पुनर्वसन योजने बाबतचा प्रस्ताव स्विकारण्याची कार्यपध्दती निश्चित करण्यात येत आहे. याप्रमाणे सर्व संबंधितानी कार्यवाही करावी. यापुर्वी दि. 04/05/2013 रोजी निर्गमित करण्यात आलेले परिपत्रक क्र. 141 याव्दारे रद्द करण्यात येत आहे.

सही/
मुख्य कार्यकारी अधिकारी,
झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण.

SLUM REHABILITATION SCHEME

PROPOSAL SUBMISSION CHECKLIST (for H.C. (SRA)

1. Application for submission of proposal of Slum Rehabilitation Scheme under DCR 33(10) in prescribing format.	Please

ANNEXURE I (Engineering Department)

List of documents as stated in Office order no. /Topsa-1/2013
Particulars
1. Performa of Annexure I duly assigned y developer and Architect /LS.
2. Application U/S 44/69 of MRP Act duly filled in signed by Architect and Developer.
3. Consent letter of Society
4. Sample of an individual agreement between slum dwellers and developer.
5. Appointment letters of Developer firm society and acceptance by developer
6. Appointment letters of Architect from society and acceptance by Architect.
7. Appointment letters of Architect from developers and acceptance by Architect.
8. Indemnity and Cum Affidavit regarding correctness of documents y Developers

ANNEXURE-II (Dy. Collector Dept.)

List of documents as stated in Office order no. /Topsa-1/2013
Particulars
1. Performa of Annexure-II duly signed by Architect Chief promoter and developer
2. Draft annexure-II in prescribed format along with draft Slum Plan showing existing slum.
3. Copy of photo passes/Gazette Notification (proof of protected Slums).

4. Superimposed plan showing existing slum boundaries, CS boundaries certified by Architect/D.S.
5. Voter List 1995/2000.

ANNEXURE-III (Finance Dept.)

List of documents as stated in Office order no. /Topsa-1/2013
Particulars
1. Performa of Annexure- III duly signed y C.A. and Partner/Director /Authorized Signatory of company
2. Certified copy of Registration certificate (Developers/Firm.
3. Notarized/true copy of partnership deed (for Pvt Ltd-Memo of Association and Art of Association and any other documents of registration of developer firm company.
4. Developers firm company Income tax returns for successive 3 years
5. Developers firm company financial audited income statements for successive 3 years (Copies of Audited balance Sheet and Audit Report of Firm Audited statements of last three consecutive years of Accounts)
6. Pan Cards of Company
7. Company bank balance certificate issued by bank
8. Authorization letter for signing authority and Pan Cards.

ANNEXURE-IV (CTSO.DEPT)

List of documents as stated in Office Order no
Particulars
1. Performa of Annexure-IV duly signed by developer
2. P.R. Card (original) (within months)
3. C.T.S. plan
4. K.J.P. (original)

5. 7/12 Extract (original) If Agri on P.R cards.
6. Notarized copy of Development Agreement Power of Attorney etc.
7. Notarized true copy of G R. regarding resolution for land acquisition in case owner refuse to give consent and Application for Land acquisition in format.
8. Architect plot area Certificate (Original)
9. Plot area calculation by triangular method.

ANNEXURE-V (Assist. Registrar Dept.)

List of documents as stated in Office order no. /Topsa-1/2013
Particulars
1. Performa of Annexure-V duly signed Developer and chief promoter.
2. Notarized copy of G. R resolution from the society.

ANNEXURE-VI (D.D.T.P. Dept.)

Documents referred in Performa of Annexure -VI
Particulars
1. Certified true copy of D.P. remarks as per SRDP and draft D.P. 2034
2. Certified true copy A.E. Survey Remarks
3. Certified true copy of A.E. (Main) remarks (for status of road/Access if required
4. Superimposed plans (slum plan/ D.P. plan/CTS plan along with hatched Slum boundary.
5. Google Map (superimposed a plot boundary)
6. True Copy-CTS Plan, P.R. cards

नमुना क्र. 3

<u>विकास नियंत्रण नियमावली</u> 1991 **<u>नियम</u>** 33(10) **<u>अंतर्गत झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना दाखल</u>**

<u>करण्यासाठीचा अर्ज</u>

(हा अर्ज व सोबतची सर्व कागदपत्रे दोन प्रतीत मुख्य लिपीक नंतर कार्यकारी अभियंता/झोपुप्रा यांना समक्ष सादर करावा)

दि.

प्रति,
मा. मुख्य कार्यकारी अधिकारी,
झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण,
प्रशासकीय इमारत, अनंत काणेकर मार्ग,
बांद्रा (पु), मुंबई 51.

विषय :- मुंबई महानगर पालिका विकास नियंत्रण नियमावली 1992 **मधील नियम** 33(10) **अंतर्गत झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना दाखल करणे बाबत.**

मौजे / विभाग .....
तालुका .....
न.भू.क्र./ भू.क्र./अं.भू.क्र.-.....
योजनेचे प्रस्तावित क्षेत्र ..... चौ.मी.

1) **विकासकाचे नांव-** .....
पत्ता- .....
.....
फोन क्र. / फॅक्स क्र. .....
ईमेल आयडी- .....
2) **वास्तुविशारदाचे नांव** .....
पत्ता .....
.....
फोन क्र. / फॅक्स क्र. .....
ईमेल आयडी .....
महोदय,

वरील विषयात नमुद मिळकतीवर झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना दाखल करणे करीता हा अर्ज दोन प्रतीत सादर करीत आहोत. त्याबाबत खालील कागदपत्रे सोबत जोडण्यात आलेली आहेत.

1. परिशिष्ट-I चा विहीत नमुना व आवश्यक कागदपत्रे पान क्रमांक .....ते.....

2. परिशिष्ट II चा विहीत नमुना व आवश्यक कागदपत्रे पान क्रमांक.....ते .....

3. परिशिष्ट- III चा विहीत नमुना व आवश्यक कागदपत्रे पान क्रमांक .....ते .....

4. परिशिष्ट IV चा विहीत नमुना व आवश्यक कागदपत्रे पान क्रमांक..... ते .....

5. परिशिष्ट V चा विहीत नमुना व आवश्यक कागदपत्रे पान क्रमांक..... ते .....

आमच्या संस्थेने खालील सही करणार यांना विकासक व वास्तुविशारद नेमले आहे असे मुख्य प्रवर्तक म्हणुन मी / आम्ही घोषीत करतो.

खाली सही करणार विकासक म्हणून झालेली नेमणूक आम्ही स्वीकृत करत आहे.

प्रमाणित करण्यात येते की परिशिष्ट I ते V सोबत सादर केलेल्या कागदपत्रांच्या सत्यते बाबत खात्री केली आहे. कागदपत्रांच्या सत्यते बाथत काही तक्रार सिध्द झाल्यास त्याबाबत आम्ही पुर्णपणे जयाबदार आहोत.

विनंती करण्यात येते की आमची योजना स्विकृत करावी.

(स्वाक्षरी) (स्वाक्षरी)

मुख्य प्रवर्तक **विकासक**

नांव - नांव -

1) **अर्ज परिपुर्ण असुन स्विकृत करणेत येत आहे.**

2) **अर्ज अपुर्ण असुन समक्ष परत करणेत येत आहे.**

[लागु असेल त्यास (V) अशी खुण करावी, गैरलागु असेल ते खोडावे]

मुख्य लिपीक,
अभियांत्रिकी विभाग/ झोपुप्रा.

कार्यकारी अभियंता,
झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण

.

टिप - अर्जदार यांनी सदरचा परीपुर्ण अर्ज प्रथम मुख्य लिपीक व कार्यकारी अभियंता/झोपुप्रा यांचेकडे समक्ष जावून दाखल करावा. त्यांनी तो तपासुन दाखल करुन घ्यावा अशी मान्यता दिल्यानंतर तो नियमित टपाल मध्ये दाखल करावा व त्याची रितसर पोहच घ्यावी

SLUM REHABILITATION SCHEME

ANNEXURE-I

1	Name of the Slum/ Location/Municipal ward/Name of prop. CHS (Tel. If any)	
2	Name of the Architect Firm of Architect & Address with Telephone no. & Email ID.	
3	Application u/Sec. 44/69 (complete in all respects)	
4	Survey No./CTS No/ C. S. No. /F. P. No. of Village/Division Name of Road Pin code.	
5	Status of Slum a) Notification No b) Year of Census c) Area of slum declaration/ Censuses slum	
6	**Details of existing hutments** **(As submitted by Developer/Society)** a) Residential (R) b) Residential Cum Commercial (R/C) c) Commercial shop/work shop/Factory shop/ Economic activities. (c) d) Existing Amenity structure /Welfare Hall, Balwadi, Schools, Gymnasium and Religious Structure Etc. **Total Nos. of hutments dwellers (a+b+c+d)**	..... No. ..... No. ..... No. ..... No. ..... No.

7	D.P. Remarks (Reservations) (valid up to date)	
8	A.E. Survey Remarks (with special remarks for CRZ, if applicable)	
9	A.E. (Main.) Remarks (for status of road/Access if required)	
10	Super Imposed Plan (Slum Plan/DP Plan/CTS Plan along with hatched Slum boundary)	
11	Amenities available on site /abutting to site a) Water supply b) Sewerage system c) Electrical poles (street light) d) Width of Access Road to plot	 YES/ No. YES/ No. YES/ No. …… mtr.
12	Architect's Certificate along with Plans showing that the scheme is viable	
13	Major concessions required in order to make the S.R. Scheme viable as per D.C. Reg. 1991 (Attached herewith)	

(Signature of Architect) **(Signature of Developer)**

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 1/1/1995	Documentary Evidence for (i) Separate identify (ii) Carpet area (iii) Existence prior to 1/1/1995 in case of Non-Residential Users	Whether Individual slum dwellers have 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, reason)	Carpet Area in case of Nonresidential Users

ANEXURE II

Chief Promoter of CHS/Owner/Developer /NGO

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

N.A.-Strike out what is not applicable

(On Letterhead of Developer)

ANNEXURE III

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. Name and Address of the Architect: .....

5. Name and Address of the Developer: .....

6. Tentative Number of Rehabilitation Tenements To be constructed as per Annexure II: .....

7. Status of the Developer's Firm (Proprietary/Partnership/Company): .....

8. Attach Memorandum of Association & Article of Association /Registered Partnership Deed. : .....

9. Attach Audited Statements of Bal. Sheet & I.T. Returns of last three Consecutive Years: .....

i) Financial Year…….
ii) Financial Year…….
iii) Financial Year…….
iv) Prov. Bal. Sheet dt……

10. a) Funds required for construction of ……... Rehab. Tenements
Number of Rehab. Tenements X cost of one tenement.

No. of Tenements X Rs. 2.64,000/- Rs. _____

b) 20% of the Amount in (a) above as initial Rs. _____

c) Proof of 20% funds available.

d) Plan for 80% of the amounts in (a) above, that required for completing the scheme will be made available from the following sources.

Signature of C.A. & Seal

Signature of Authorized /Director Partner of the company & company seal

परिशिष्ट - IV
(मालकी हक्का बाबत)

1.अर्जदाराचे नांव –	
2. नियो. सह. संस्थेचे नांव -	
3. गावाचे/ विभागाचे नांव -	
4. न. भू.क्र. / भू.क्र./अ.भू.क्र.-	

5. योजनेत सामिल मिळकतीचा तपशील

अ. क्र.	न.भू.क्र., भूकर क्र., अं.भू.क्र.	मिळकत पत्रिकेनुसार क्षेत्र	योजनेत सामिल मिळकतीचे क्षेत्र	मिळकतीचे धारकाचे नांव
1.				
2.				

6. मिळकत पत्रिकेस धारणाधिकार सदरी शेती असल्यास तपशील

अ. क्र.	न.भू.क्र.,	क.जा.प. नुसार सर्व्हे नं./हि.नं.	7-12 नुसार धारक	योजनेत सामिल क्षेत्र
1.				
2.				

7. मिळकत पत्रिका किंवा 7/12 वर विकासकाचे नांव नसल्यास खालील कागदपत्रे आवश्यक

अ. क्र.	जोडलेली कागदपत्रे	पानांक
1.	मिळकत पत्रिका किंवा 7/12 मध्ये नमुद असलेल्या धारकांकडुन घेतलेले नोंदणीकृत खरेदीखत.	
2.	खरेदीखत नसल्यास मिळकत पत्रिका किंवा 7/12 वर धारक सदरी असलेल्या 2 धारकांकडुन घेतेले नोंदणीकृत विकास करारनामा व कायमस्वरुपी कुलमुखत्यारपत्र	
3.	वरील काहीही नसल्यास खाजगी मिळकत जमीन झोपडपट्टी पुनर्वसन (सु., नि. आणि पु.) अधिनियम 1971 चे कलम 14(1) नुसार संपादन करणे बाबत विकासकाचा संस्थेच्या वतीने अर्ज. विकासकास या साठी संस्थेने प्राधिकृत केल्याचा ठराव.	
8. अ)	योजनेच्या क्षेत्राचा वसलेवार गणना तक्ता जोडावा व झोपडीस्थित नकाशा.	
ब)	वास्तुविशारदाचे योजनेच्या क्षेत्राबाबतचे विवरणपत्र व दाखला.	

(अर्जदाराची स्वाक्षरी)

परिशिष्ट-V

योजना सादर करण्यापूर्वी सर्वसाधारण सभेचा वृत्तांत तपासणी नमूना

१. नियोजित संस्थेचे नाव :
२. नियोजित संस्थेचा पत्ता / सीएस क्र. :
३. सभेच्या नोटीसचा दिनांक :
४. सभेचा दिनांक व वेळ :
५. सभेचे ठिकाण :
६. प्रारुप परिशिष्ट-2 मधील झोपडीधारक संख्या :
७. सभेस उपस्थित झोपडीधारकांची संख्या :
८. ठरावास पाठिंबा दिलेल्या ओपडीधारकांची संख्या :
९. ठरावास विरोध करणाऱ्या झोपडीधारकांची संख्या :
१०. मुख्य प्रवर्तक, सुचक व अनुमोदक यांनी सर्वसाधारण :
११. सभेत उपस्थिती बाबत स्वाक्षरी केल्याचा अनु. क्रमांक :
१२. प्रारुप परिशिष्ट - II मधील मुख्यप्रवर्तक, सुचक :
१३. व अनुमोदक यांचा अनुक्रमांक :
१४. निवडलेल्या विकासकाचे नाव व पत्ता. :
१५. निवडलेल्या वास्तुविशारदाचे नाव व पत्ता. :
१६. सभेच्या कामकाजाचे व्हिडीओ शुटिंग / फोटोग्राफी :
१७. सोबत जोडली आहे काय? :
१८. सभेचे कामकाज विषय पत्रिके नूसार झालेले आहे काय ?

(विकासक)(मुख्य प्रवर्तक)

SLUM REHABILITATION SCHEMES

ANNEXURE-VI

1	Name of the Slum/Location/Municipal Ward/Name of prop. CHS (Tel. If any)	
2	Name of Developer Address with Telephone no. & Email.ID	
3	Name of Architect, Firm Architect & Address with Telephone no. & Email.ID	
4	Survey No./C.T.S No./C.S. No/F.P No. of Village /Division Name of Road Pin Code	
5	D.P Remarks 1991/D.P Remarks 2034 (Reservations) (Valid upto date)	
6	A.E Survey Remarks (with special remarks for CRZ, if applicable)	
7	A.E (Maint.) Remarks (For status of road/Access, if required)	
8	Super Imposed Plan (Slum Plan/ D.P Plan 1991/D.P Plan 2034/City Survey Plan along with hatched Slum Boundary)	

(Signature of Developer) **(Signature of Architect)**

नमुना क्र. ४

Application form for submission of S.R. Scheme under regulation (33(14) of DCR 1991. 83(11)
(To be presented in person to Head Clerk & Ex. Engel)

To, **Date:**

The Chief Executive Officer,
Slum Rehabilitation Authority,
Administrative Bldg,
Bandra (East), Mumbai-400 051.

Sub: Proposed S.R. Scheme under Regulation 33 (14) of DCR 1991 on plot bearing C.T.S. No. …….. at Village …….. of …….. Ward.

1) Name of Architect: ……

Address: ……

……

Phone/Fax No. : ……

E-mail ID : ……

2) Name of Developer: ……

Address : ……

……

Phone/Fax No.: ……

E-mail ID : ……

Sir,

Please find enclosed herewith my application (two copies) for submission of proposal under regulation 33(14) for acceptance. I/we have enclosed following documents.

i. Enclosure - A in format and enclosed document at pg. …….. to pg. ……..
ii. Enclosure-B in format and enclosed document at pg ……. to pg- ……

It is requested that our proposal for the scheme under regulation 33(14) D of DCR 1991 be admitted a process further action an earliest

Architect/License Surveyor

No overlapping scheme on this C.T.S. No., hence taken and submitted to EE for further action.

Head Clerk

1) The application is complete and is taken for further scrutiny.
2) The application is in-complete and hence return personally.
(*Mark (V) which is applicable, strike out which is not applicable*)

PRO (BRA) SRA) **Ex. Engineer**

Note: The application is presented in person to head clerk. After his decision to take in, it is forwarded by the head clerk in person to concern Ex. Engg. The Ex. Engg. should verify it in presence of applicant and take decision on spot only. If application is accepted for further process then it is sent to in-ward tapal and the applicant be given the receipt of the same.

S.R. Scheme under Reg. 33(114) of DCR-1991

Enclosure-A

Sr. No.	Item	Information/Paper to be attach	Page No.
1	Name of Proposal		
2	Name of Architect / License Surveyor. i) Architect Appointment Letter by Developer ii) Up to date Architect Registration, License of M.C.G.M./Council Architect. of iii) Supervision Acceptance Letter from Architect the		
3	Name of Developer		
4	Survey No./CTS No. /CS No. /F.P. No. of Village /Division name of Road Address.		

5	Plot Area 1. Architect plot area certificate 2. Owner's plot area affidavit 3. Plot area calculation by Triangulation Method 4. As per PRC	Sq. mts.	
6	Application u/s 44/69 of MRTP Act duly filled		
7	Whether the proposal on this land is previously submitted to MCGM Sanction under reg. 32 of DCR 1991	Yes/No	
8	If yes than present status of Proposal		
9	Land Ownership status b) Name of Developer c) Name on P.R. Cards d) If a & b are different then justification for it.		

	e) Attach P.R. Cards and other document for justification.		
10	C.T.S. Plan (Original) issued within year.		
11	Details of Existing tenement / hutments a) Residential (R) b) Commercial (C) c) Res. cum Comm. (R/C) d) Religious Structure e) Existing Amenities		
12	Reservation as per D.P. Remarks (D.P. remarks should be of within 1 year)		
13	Details of Zone :- Residential/Commercial/ Industrial/N.D.Z/CRZ etc. :-		

14	Remarks of A.E. (Survey)		
15	Amenities available on site/abutting to site a) water supply b) Sewerage System c) Electric poles d) Width of Access Road/to plot e) Nearest Railway Station f) Nearest Metro Railway Station g) Nearest Mono Railway Station	 Yes/No Yes/No Yes/No Yes/No	
8	If yes than present status of Proposal		
9	Land Ownership status b) Name of Developer c) Name on P.R. Cards d) If a & b are different then justification for it. e) Attach P.R. Cards and other document for justification.		
10	C.T.S. Plan (Original) issued within year.		

11	Details of Existing tenement / hutments a) Residential (R) b) Commercial (C) c) Res. cum Comm. (R/C) d) Religious Structure e) Existing Amenities		
12	Reservation as per D.P. Remarks (D.P. remarks should be of with in 1 year)		
13	Details of Zone :- Residential/Commercial/ Industrial/N.D.Z/CRZ etc. :-		
14	Remarks of A.E. (Survey)		
15	Amenities available on site/abutting to site a) water supply b) Sewerage System c) Electric poles d) Width of Access road/to plot	 Yes/No Yes/No Yes/No Yes/No	

	e) Nearest Railway Station f) Nearest Metro Railway Station g) Nearest Mono Railway Station		

16	**75% Consent**	**Yes/No**	
17	**FSI Claimed**	**2.5**	
18	**Planning :- Plans** **(A) Nos of P. T. C. tenament** **Proposed inclusive** **(B) Nos of amenity proposed** **in PTC Included in FSI** **a) Balwadi** **b) Welfare Centre** **c) Society Office** **(C) List of special concessions required** **to be sought from CEO (SRA) and list of** **concessions required as per clause 64 of DCR 1994.**	**At pg.....** **……..Nos** **……..Nos** **……..Nos** **……..Nos** **……..Nos**	

19	**Estimated Project** **Completion Period.**		
20	**Project report including total cost.**		
21	**Indemnity in prescribe form from Owner on 220 Rs.** **Stamp paper.**		

Developer **Architect/License Surveyor**

Enclosure B
(On Letterhead of Developer)

ANNEXURE III

Annexure to assess the financial capability of the Developer to execute the SRA Scheme

1. Name & Address of the Proposed S. R. Scheme :
…….
under 33 (14)
…….
2. Name & Address of the Developer:
…….
…….
3. Name of Address of the Architect :
…….
…….
4. Tentative Number of Tenements :
…….
To be constructed as per enclosure A
a) PTC
b) Amenity
i) Balwadi : ……..Nos
ii) Welfare Centre : ……..Nos
iii) Society Office : ……..Nos
Total : ……..Nos
5. Status of the Developer's Firm
(Proprietary/Partnership/Company):
…….
…….
6. Attach Memorandum of Association
& Article of Association
/Registered Partnership Deed. :
…….
…….
7. Attach Audited Statements of Bal. Sheet
& I.T. Returns of last three Consecutive Years:
…….
…….
i) Financial Year……. :
ii) Financial Year……. :

iii) Financial Year……. :
iv) Prov. Bal. Sheet dt…… :

8. a) Funds required for construction of …….. Rehab. Tenements
Number of Rehab. Tenements X cost of one tenements.
No. of Tenements X Rs. 2.64,000/- Rs. _____

b) 20% of the Amount in (a) above as initial Rs. _____
c) Proof of 20% funds available.
d) Plan for 80% of the amounts in (a) above, that required for completing the scheme will be made available from the following sources.

Signature of C.A. & Seal **Signature of Authorised /Director**

Partner of the company & Company Seal

परिशिष्ट – IV
(मालकी हक्का बाबत)

१. अर्जदाराचे नांव -	
२. नियो. सह. संस्थेचे नांव -	
३. गावाचे/ विभागाचे नांव -	
४. न. भू. क्र. / भू. क्र./अ.भू.क. -	

५. योजनेत सामिल मिळकतीचा तपशील

अ. क्र.	न.भू.क्र., भूकर क्र., अं.भू.क्र.	मिळकत पत्रिकेनुसार क्षेत्र	योजनेत सामिल मिळकतीचे क्षेत्र	मिळकतीचे धारकाचे नांव
1.				
2.				

6. मिळकत पत्रिकेस धारणाधिकार सदरी शेती असल्यास तपशील

अ. क्र.	न.भू.क्र.,	क.जा.प. नुसार सर्व्हे नं. /हि.नं.	7-12 नुसार धारक	योजनेत सामिल क्षेत्र
1.				
2.				

7. मिळकत पत्रिका किंवा 7/12 वर विकासकाचे नांव नसल्यास खालील कागदपत्रे आवश्यक

अ.क्र.	जोडलेली कागदपत्रे	पानांक
1	मिळकत पत्रिका किंवा 7/12 मध्ये नमुद असलेल्या धारकांकडुन घेतलेले नोंदणीकृत खरेदीखत.	
2	खरेदीखत नसल्यास मिळकत पत्रिका किंवा 7/12 वर धारक सदरी असलेल्या धाकाकडुन घेतेले नोंदणीकृत विकास करारनामा व कायमस्वरुपी कुलमुखत्यारपत्र.	
3	वरील काहीही नसल्यास खाजगी मिळकत जमीन झोपडपट्टी पुनर्वसन (सु., नि., आणि पु.) अधिनियम 1971 चे कलम 14 (1) नुसार संपादन करणे बाबत विकासकाचा संस्थेच्या वतीने अर्ज. विकासकास या साठी संस्थेने प्राधिकृत केल्याचा ठराव.	
8.अ)	योजनेच्या क्षेत्राचा वसलेवार गणना तक्ता जोडावा व झोपडीस्थित नकाशा	
ब)	वास्तुविशारदाचे योजनेच्या क्षेत्राबाबतचे विवरणपत्र व दाखला.	

(अर्जदाराची स्वाक्षरी)

SLUM REHABILITATION SCHEMES

ANNEXURE-VI

1	Name of the Slum/Location/Municipal Ward/Name of prop. CHS (Tel. If any)	
2	Name of Developer Address with Telephone no. & Email.ID	
3	Name of Architect, Firm Architect & Address with Telephone no. & Email.ID	
4	Survey No./C.T.S No./C.S. No/F.P No. of Village /Division Name of Road Pin Code	
5	D.P Remarks 1991/D.P Remarks 2034 (Reservations) (Valid upto date)	
6	A.E Survey Remarks (with special remarks for CRZ, if applicable)	
7	A.E (Main.) Remarks (For status of road/Access, if required)	
8	Super Imposed Plan (Slum Plan/ D.P Plan 1991/D.P Plan 2034/City Survey Plan along with hatched Slum Boundary)	

(Signature of Developer) **(Signature of Architect)**

झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण

Out. No.
SRA/MKA/Circular/556/2015
Date-9 NOV 2015

Circular No. 144 A

Subject: Revised procedure for filing of Slum Scheme for private land owners to be implemented under Brihanmumbai Municipal Development Control Regulations 33 (10)

Ref.: Circular No. 144 from this Authority dated 31/08/2013

For the redevelopment of slums located on government and semi-government land in the Brihanmumbai Municipal Corporation area, the procedure for submitting proposals for slum rehabilitation schemes to be submitted to the Slum Rehabilitation Authority for acceptance under Rule 33(10) of the Brihanmumbai Municipal Development Control Regulations 1991, has been determined as per reference circular No. 144 of the authority.

According to Section 13 (1) of the Maharashtra Slum (A, E and R) Rehabilitation Act, 1971, the primary authority to implement slum rehabilitation schemes on private land has been given to the landowners. As per the present Circular No. 144, at the time of filing a slum rehabilitation scheme, as per Annexure-5, the Developer is required to file a general meeting resolution that he has the consent of 70% of the slum dwellers. However, since the land owner has the first right to file a slum rehabilitation scheme, the Circular No. 144 of this authority is being amended as follows for land owners while filing slum rehabilitation scheme.

1. If the owner of the private land on which the slum is situated and of the private land which is proposed to be declared as a slum rehabilitation area or where a slum rehabilitation scheme is proposed to be implemented, shall wish to exercise the Right of Rehabilitation under the Maharashtra Slum (Amendment, Eradication and Redevelopment) Act, 1971 and in accordance with the said legal authority, will be filing a proposal for a rehabilitation scheme under Circular No. 144 issued for this authority in that regard, then in such a case the condition of Annexure-5 required in Circular No. 144 may be relaxed before accepting the proposal. Along with the said proposal the

draft Annexure-2 should only mention the boundaries of the slum area in the proposed rehabilitation scheme.

2. The concerned private land owners should deposit an amount of Rs. 10 Lakhs per hectare in the form of demand draft/pay order to the Slum Rehabilitation Authority along with the rehabilitation scheme proposal, as potential expenses for doing the survey and determining the eligibility of the slum dwellers.

3. After determining the eligibility of the slum dwellers in the said scheme, the necessary consent of the slum dwellers to the Developer will be checked as per the rules of the Slum Rehabilitation Authority.

As above, the procedure for accepting the proposal on private land regarding the slum rehabilitation scheme is being determined. All the concerned will have to act accordingly. The Circular No. 144 previously issued on 31/08/2013 is being amended accordingly.

Sd/-
Chief Executive Officer,
Slum Rehabilitation Authority

झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण

No: SRA/DSLR/Desk-1/T-1/GIS-Demarcation/2015/1774
Date: 28th December 2015

Circular No: 144 B

Subject: Procedure to be followed for the demarcation of the slums scheme boundary while submitting the slum rehabilitation scheme proposal. (Amendment to ANNEXURE I of Circular 144, Dated 31.08.2013)

1. Currently, new S R Scheme proposals are submitted according to procedure given in the circular no ated 31.08.2013. According to the said circular the SR Scheme is submitted to the Engineering Department of SRA in Annexure I to V.

2. Considering the future plan of SRA on GIS implementation, it has been decided that henceforth (1 Dec, 2015) Society/Developer/Architect shall submit the SR. Scheme boundary in the GIS format and hard copy of plan along with S R scheme proposal in amended "Annexure I". The amendment to Sr. No. 10 of Annexure I of Circular 144 will be as follows:

10.a	Superimposed Plan (Hard Copy of Slum Plan/DP Plan/CTS Plan along with hatched slum boundary)	
10.b	GIS data of the outer boundary of the Slum Rehabilitation Scheme by undertaking Ground Control survey using Differential Global Positioning System (DGPS). (to be submitted in properly tagged Compact Disc (CD) (eg, proposal number and Scheme Name) in 3 (Three) sets)	

3. The following procedure shall be followed for submitting the S R Scheme boundary to be approved hereafter.

a) Undertake Ground Control survey using Differential Global Positioning System (DGPS) and process the DGPS observations with two base stations (set up by MCGM*) observations. The DGPS observations of these two base stations will be provided by SRA on demand for specific date/time (As per date and time of survey).

*MCGM Base Setup Details-

*Dadar -Trimble NetR9

*Jogeshwari-Trimble NetR9

b) To get the observations of two DGPS base stations, authorized Architect appointed by the Society/Developer of S R Scheme should send a request to DSLR, SRA. Copy of the authority letter or General Body Resolution (GBR) should be attached with the request. The request can be made through a plain paper or through an Email to dslr@sra.gov.in.

c) Conduct detailed ground survey by Electronic Total Station (ETS) using processed DGNSS# ground control points.

#DGNSS Specifications-

Minimum 200 Channels

Dual Frequency (L1, L2) GPS + GLONASS and should be able to track GAGAN signals for static accuracy

Baseline Processing Accuracy for 10 KM should not be more than 10 cm Horizontal and 20 cm Vertical accuracy.

d) Create the close polyline of slum scheme boundary in CAD software.

e) Convert the closed polyline Into ESRI Shape file as per below schema:

Name of the Shape File <Scheme Name> SRACHS

Projected Coordinate System-WGS 1984 UTM 43N

Attributes Fields-

i. Scheme Name
ii. Area in Square Meter
iii. Length
iv. CTS No
v. Ward Name
vi. Village Name (Standard List shall be provided on SRA Website)
vii. Taluka Name (Standard List shall be provided on SRA Website)
viii. District Name (Standard List shall be provided on SRA Website)
ix. Nearest Landmark
x. Survey Agency Name
xi. Survey Date
xii. Developer Name
xiii. Architect Name
xiv. Tentative Slum Hutments
xv. XV. Local Slum Name

f) The GIS data with DGPS processing report containing Baseline network Photo DGPS point and Coordinates should be submitted in property begged Compact Disc (CD) (eg. Proposal Number and Schame Name) in 3 (Three) sets to Engineering Depart SRA. The Engineering Department will forward 1 (One) CD along with Annexure-IV City Survey Department, SRA and 1 (One) CD to IT Department.

g) IT Department, SRA will verify the overlapping of proposed SR Scheme boundary on GIS base map using submitted GIS data.

4. SRA has envisaged to empanel the survey agencies to conduct the GIS survey and proposed SR Scheme boundary in the desired format. The Developer shall be bound to use the services of empaneled agencies only to maintain data standards. Till the completion of agency empanelment process, developer is free to choose any survey agency provided it adheres SRA guidelines regarding GIS data format

5. The amendment and the instructions of this circular will come in force with effect from 1st Jan 2016.

Sd/-
Chief Executive Officer
Slum Rehabilitation Authority, Mumbai

झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण

No: SRA/DSLR/Desk-1/T-1/GIS-Demarcation/2016/666
Date: 26.05.2016 26 MAY 2016

Circular No: 144 C

Subject: Procedure to be followed for acceptance of scheme and its verification of overlapping of proposed Slum Rehabilitation Scheme boundary on GIS base map.

1. As per Circular No 144 dated 31.08.2013, the SR Scheme. (Annexure 1 to 10 s submitted to the Engineering Department of SRA. Before submission of the SH Scheme, Head Clerk (Engineering Department) manually verifies overlapping of the proposed SR Scheme boundary with available data. Accordingly, SR schemes are either rejected or accepted for further processing.
2. As per Circular No 144-B dated 28th December 2015, Society/Developer/ Architect etc. is required to submit the Slum Rehabilitation Scheme boundary in the GIS format and hard copy of plan along with SR scheme proposal. The GIS data with DGPS processing report containing Baseline network, Photo of DGPS point and Coordinates are to be submitted in properly tagged Compact Disc (CD) In 3 (Three) sets to Engineering Department, SRA. Out of these 3 CDs Engineering Department will forward 1 CD each to IT Department and DSLR Department respectively.
3. Based on submitted GIS data of the proposed SR schemes, IT Department with the help of GIS Cell shall verify the overlapping of proposed SR Scheme boundary on GIS base map and shall submit the report to Engineering Department as Annexure VI for further processing of the proposal.
4. Annexure I to V of SR Scheme proposal will only be processed further after receiving Annexure VI report from IT Department.
5. The amendment and the instructions of this circular will come in force with effect from 1st Jun 2016.

Sd/-
Chief Executive Officer,
Slum Rehabilitation Authority

झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण

सहकार कक्ष, झोपुप्रा, मुंबई

क्र-4/ SRA/CO/OW/सन 2024/21347

दिनांक: 23/04/2024

*** परिपत्रक क्र.: 144 (ड) चे शुध्दीपत्रक ***

विषय : प्राधिकरणाकडील परिपत्रक क्र. 144 (ड), दिनांक 23.04.2024 मधील सुधारणाबाबत.

झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाकडील परिपत्रक क्र. 144 च्या अनुषंगाने सहकार विभागामार्फत योजना स्विकृतीसाठी देण्यांत येणारे परिशिष्ट- V नुसार नाहरकत देण्याकरीता घेण्यांत येणारी सभा ही यापुढे योजनेचा प्रस्ताव दाखल केल्यानंतर झो.पु. प्राधिकरणाच्या सहकार विभागातील प्रतिनिधीच्या उपस्थितीत प्राधिकरणाच्या नियमानुसार घेण्यांत येईल. सदरची सभा ही सभा दिनांकापासून एक वर्षापर्यंत वैध राहील.

यासाठी विकासकाने झोपडपट्टी नकाशा व परिशिष्ट- 2 करीता लागणारी प्रारुप यादी विहीत नमुन्यात सहकार विभागास सादर करणे अनिवार्य राहील.

विकासक निवडीची सभा संस्था स्तरावर घेतली असल्यास सभा झालेपासून दोन महिन्याच्या आंत योजनेचा परिपूर्ण प्रस्ताव प्राधिकरणाकडे दाखल केल्यास परिपत्रक क्र. 14.4 (ड) नुसार सहकार विभागाकडील प्रतिनिधीच्या उपस्थितीत सर्वसाधारण सभा घेण्याची आवश्यकता राहणार नाही.

सही/

मुख्य कार्यकारी अधिकारी

झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण बृहन्मुंबई

झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण

प्रशासकीय इमारत, अनंत काणेकर मार्ग,

बांद्रे (पूर्व), मुंबई 400051

ई-मेल : info @ sra. gov.in

दिनांक : 24/10/2013

जा.क्र.झो.पु.प्रा./सहनिस /कार्यासन-1/टे.सी.2/2548/सन 2013

परिपत्रक क्र. 145

विषय : महाराष्ट्र झोपडीपट्टी (सु.नि.व पु.) अधिनियम 1971 मधील कलम 3 (ई) नुसार 10 वर्षानंतर सदनिकांची / गाळ्यांची विक्रीव्दारे हस्तांतरणाची कार्यपद्धतीबाबत .

महाराष्ट्र झोपडपट्टी (सुधारणा, निर्मुलन व पुनर्विकास) अधिनियम 1971 चे कलम 3 (ई) व विकास नियंत्रण नियमावली 33 (10) मधील परिच्छेद 1.18 मधील तरतुदीनुसार पुनर्वसन इमारतीमधील सदनिकांच्या/ गाळ्यांच्या हस्तांतणावर निर्बंध असून अशा सदनिका/ गाळा, सदनिकाधारकांना/गाळेधारकांना वाटप केलेल्या दिनांकापासून 10 वर्षाच्या कालावधीत विक्री, देणगी, अदलाबदल, भाडेपट्टी किंवा अन्य कोणत्याही प्रकारे हस्तांतरणास प्रतिबंध करण्यात आला आहे व 10 वर्षे कालावधीनंतर विहित कार्यपध्दतीनुसार झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाची परवानगी घेऊन अशा सदनिका/गाळां हस्तांतरण करण्यास अनुमती देण्याची तरतूद आहे. या संदर्भात झोपडपट्टी पुनवर्सन प्राधिकरणाने परिपत्रक क्रमांक 133, दिनांक 21.03.2012 अन्वये पुनर्वसन घटकांतील सदनिकांचे / गाळ्यांचे हस्तांतरणाचे धोरण निश्चित केलेले होते. तथापि मा. मुंबई उच्च न्यायालयाने रिट याचिका क्र. 581/ 2012 मध्ये दिनांक 19.11.2012 रोजी पारित केलेल्या आदेशामध्ये पुनर्वसन सदनिकांचे 10 वर्षानंतर हस्तांतरण करण्यासाठी झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाने आवश्यक असल्यास राज्य शासनाशी परामर्श करुन, कार्यपध्दती निश्चित करावी असे आदेश दिले होते. प्रस्तुत प्रकरणी प्राधिकरणातर्फे मा. उच्च न्यायालयाच्या आदेशाच्या अनुषंगाने सदर हस्तांतरणाची कार्यपध्दती निश्चित करण्यासाठी शासनाची पूर्व परवानगीबाबत प्रस्ताव सादर करण्यांत आलेला होता. सदरच्या प्रस्तावास शासनाने पत्र क्रमांक झोपुयो 2013/प्र.क्र.4/झोपसु-1

दिनांक 17.09.2013 रोजीच्या पत्रान्वये विक्रीव्दारे हस्तांतरणाच्या कार्यपध्दतीस मान्यता देण्यांत आलेली आहे.

झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेत पात्र झोपडीधारकास सदनिका / गाळा शासन धोरणानुसार त्याच्या वैयक्तिक आजीवन वास्तव्यासाठी/ व्यवसायासाठी मोफत उपलब्ध करुन दिलेला असतो. त्याचा स्वतः साठी उपयोग सोडून त्यांचेकडून सदरच्या सदनिकेची / गाळ्याची विक्री होताना त्या सदनिकेची / गाळ्याची बाजारभावाने किंमत निश्चित होणार आहे. तसेच असल्यामुळे सदर विक्री व्यवहारावर शासनास हस्तांतरण सुरु .... हस्तांतरणासाठी खालीलप्रमाणे कार्यपध्दती निश्चित करतांना हस्तांतरण शुल्क विहित करण्याचे प्रावधान समाविष्ट करण्यात आले आहे.

अ) पुनर्वसन सदनिका / गाळळा खरेदीदाराच्या यास्तव्याबाबतच्या अटी व शर्ती :

1) महसूल व वन विभागाच्या शासकिय जमिनी जेव्हा गृहनिर्माण सहकारी संस्थांना देण्यांत येतात, त्यावेळेस त्यांच्या सभासदत्यासाठी महाराष्ट्राचे रहिवासाची अट आवश्यक असते. त्याप्रमाणे म्हाडा मार्फत लॉटरी पध्दतीने घरे वितरीत करण्यासाठी देखील महाराष्ट्र रहिवासाबाबतची अट विहित केलेले आहे. त्याच अटीप्रमाणे पुनर्वसन सदनिका अथवा गाळ्याचा प्रस्तावित खरेदीदार हा महाराष्ट्राचा रहिवासी असणे आवश्यक असेल. त्याबाबत त्याने 15 वर्षे वास्तव्याचा सक्षम अधिकाऱ्याचा रहिवासी दाखला (Domicile Certificate) दाखल करणे आवश्यक राहील.

महाराष्ट्राचे मूळ रहिवासी असलेल्या तथापि नोकरी / व्यवसायानिमित्त इतर राज्यात अथवा भारताबाहेर राहणा-यांच्या बाबतीत तसेच महासष्ट्र राज्यात नेमून दिलेल्या भारत सरकारच्या कर्मचाऱ्यांसाठी उपरोक्त अट शिथिल करण्याचे अधिकार प्रसंगानुरूप झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणास असतील.

2) सदनिका / गाळा खरेदीदार व्यक्तीच्या नावे बृहन्मुंबई महानगरपालिका क्षेत्रातं कोठेही स्वतःचे किंवा कुटूंबाचे नावे निवासस्थान नसावे. ही अट सुध्दा सहकारी गृहनिर्माण संस्थांनां शासकीय भूखंड वाटप करण्याबापत महसूल व वन विभागाकडून विहित करण्यांत आलेल्या अटीप्रमाणे राहील.

3) सदनिका / गाळ्यांचा प्रस्तावित खरेदीदार किंवा त्यांची पत्नी अथवा पती किंवा त्यांची अज्ञान मुले यांचे नावे बृहन्मुंबई महानगरपालिकेच्या हद्दीत खाजगीरित्या संपादित केलेली किंवा कोणत्याही शासकिय उपक्रमाने (उदा. झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, म्हाडा, सिडको, एम.एम.आर.डी.ए., बृहन्मुंबई महानगरपालिका, शिवशाही पुनर्वसन प्रकल्प इत्यादी.) वितरीत केलेली मालकी तत्त्वावरील किंवा भाडे खरेदी पद्धतीवरील निवासी सदनिका किंवा अनिवासी गाळा किंशा भुखंड नसावा. त्याबाबत प्रस्तावित खरेदीदारांकडून रुपये 200/- च्या स्टॅम्प पेपरवर नोटराइज्ड प्रतिज्ञापत्र (Notarised Affidavit) घेण्यात येईल. सदरहू प्रतिज्ञापत्रातील माहिती / कथन खोटे असल्याचे आढळ्यांस त्याआधारे झालेले हस्तांतरण रद्द ठरविण्यांत येईल. त्याखेरीज अशा व्यक्तीविरुद्ध फौजदारी कार्यवाही करता येईल.

4) (पत्नी / पती यांसह) आधारकार्ड क्रमांकाच्या नावे करून. पुन्हा झोपडपट्टी पुनर्वसन सदनिका विकता किंवा घेता येणार नाही. भविष्यात खरेदीदार व अन्य विक्रेता या दोन्हींना (त्यांच्या पत्नी / पतीसह) सदर योजनेतून अथवा शासनाच्या अन्य कोणत्याही योजनेतून घर / सदनिका / जागा / जमीन घेता येणार नाही, यादृष्टीने त्यांच्या आधारकार्ड (Aadhar Card) ची नोंद घेण्याबाबत झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाकडून म्हाडा / सिडको / एम.एम.आर.डी.ए., महसूल व वन विभाग इत्यादी सर्व संबंधितांना कळविण्यात येईल.

5) झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाने सदनिका हस्तांतरणासंदर्भातील सर्व व्यवहार विहित पध्दतीने होत असल्याबाबतची खात्री झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणातील सहकार विभाग करुन घेईल व या सर्व व्यवहारांचा ताळेबंद घेता यावा यासाठी एक संगणकीय डेटाबेस (Computer Database) तयार करण्यांत येईल व तो वेळोवेळी अदयावत करण्यांत येईल.

ब) सदनिका / गाळा विक्रीव्दारे हस्तांतरणाच्या अटी व शर्ती :

सदनिकांचे / गाळ्यांचे वाटप पत्राचे (Allotment Letter) दिनांकापासून 10 वर्षाचा कालावधी झाल्यानंतर झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणांच्या पुर्व परवानगीने विक्री करता येईल. सदनिका/ गाळा हस्तांतरण विक्रीव्दारे करण्याची पध्दती खालिलप्रमाणे असतील.

1) सदनिका / गाळा हस्तांरणाचे दस्तऐवज नोंदणीकृत करुन घेणे अनिवार्य असून सदर नोंदणीसाठी आकारल्या जाणा-या रेडीरेकनर किंमतीवर आधारीत मुद्रांक शुल्क (Stamp Duty) ची येणारी रक्कम आणि निवासी / औद्योगिक / वाणिज्यिक सदनिका / गाळ्याकरीता किमान अनुक्रमे रुपये 1 लाख / रुपये 2 लाख / रुपये 3 लाख ही रक्कम या दोन्ही रकमांपैकी (म्हणजेच मुद्रांक शुल्काची रक्कम व किमान रक्कम यापैकी) जी रक्कम जास्त असेल ती रक्कम पुनर्वसन सदनिकेच्या / गाळ्याच्या प्रत्येक हस्तांतरणासाठी हस्तांतरण शुल्क (Transfer Fee) म्हणून शासन तिजोरीत जमा करण्यांत यावे.

2) सदनिका / गाव्य मूळ लाभार्थीस / तद्नंतरच्या काळात आवश्यक नसतील तेव्हादेखील त्या नेहमीच अल्प / अत्यल्प अथवा मध्यम उत्पन्न गटातील नागरिकांच्या आवाक्यात रहाव्यात असा उद्देश आहे. म्हाडाच्या धोरणानुसार सदनिका अल्प / अत्यल्प अथवा मध्यम उत्पन्न गटातील लाभार्थ्यांसाठी उपलब्ध व्हाव्यात. यासाठी अटी व शर्ती घालण्यात आलेल्या आहेत व त्यानुसार सदनिकांचे वाटप केले जाते. तशाच पध्दतीने झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेअंतर्गत उपलब्ध होणा-या पुनर्वसन सदनिका/गाळा हस्तांतरणासाठी खरेदीदार हा अल्प

गटांसाठीची अहर्ता व उत्पन्नाची मर्यादा ही. म्हाडाच्या सदनिकांची ठरवलेल्याप्रमाणे असेल.

3) सदनिकांचे / गाळ्याचे हस्तांतरण पती व पत्नी यांचे संयुक्तरित्या नांवे (Joint Name) नोंदणीकृत करण्यांत येतील.

4) निवासी सदनिका फक्त रहिवासी वापरासाठी खरेदी करता येईल. तसेच अनिवासी (Non-Residential) गाळा फक्त अनिवासी प्रयोजनासाठी यापरता येईल. खरेदीदाराने सदनिका किया गाळ्याचा जो वापर निवासी अथवा वाणिज्यिक प्रयोजनार्थं होत आहे. त्यासाठीच सदरच्या सदनिकेचा / गाळ्यांचा वापर करावा, त्यात कोणताही बदल करता येणार नाही.

5). सदनिका / गाळ्याची केवळ सज्ञान व्यक्तीस स्वतःच्या अथवा कुटुंबाच्या निवासी किंवा अनिवासी वापरासाठी खरेदी करता येईल. भागीदारी संस्था (Partnership firms) कंपनी (Companies), किंवा इतर संस्था (Organizatons) अथवा व्यक्तींच्या गटांना (Associations) अशी सदनिका / गाळा विकत घेता येणार नाही.

क) गृहनिर्माण सहकारी सस्थांसंबधित अटी व शर्ती :

1) सदनिका / गाळा विक्री परवानगी मागताना सदनिकाधारकाने/गाळाधारकाने सहकारी गृहनिर्माण संस्थेचे ना हरकत प्रमाणपत्र (NOC of CHS) जोडणे आवश्यक आहे.

2) सदनिका / गाळा हस्तांतरण करतानाचा सर्व दस्तऐयज़ विहित पध्दतीप्रमाणे नोंदणीकृत करावा लागेल. अशा हस्तांतरणाकरीता मुद्रांक शुल्क (Stamp Duty) व नोंदणीबाबतच्या सर्वसाधारण अटी लागू राहतील व कोणतीही सवलत देय राहणार नाही. सदरच्या नोंदणीकृत दस्तऐवजांची एक प्रत सदनिकाधारंकानी न चुकता झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणास देणे बंधनकारक असेल.

3) सदनिका / गाळा हस्तांतर करतेवेळी नोंदणीकृत दस्तऐवजाची प्रत सदनिकाधारकांनी संबंधीत सहकारी गृहनिर्माण संस्थेस सादर करावी.

4) सदनिका / गाळा हस्तांतरण अर्जासोबत सहकारी गृहनिर्माण संस्थांच्या नमुनेदार उपविधीमधील उपविधी क्रमांक 38 (ई) मध्ये नमूद केल्यानुसार प्रवेश शुल्क, हस्तांतरण शुल्क

संस्थेने सदर हस्तांतरण अर्ज सादर करावा. सहाय्यक निबंधक/ सहनिबंधक सहकारी संस्था झो. पु. प्रा. मुंबई यांनी सदर हस्तांतरण अर्जाची छाननी करून परिपुर्ण अर्जावर उपरोक्त नमुद अनु. क्र. य (1) नुसार हस्तांतरण शुल्काची आकारणी करावी. त्यानंतर, सहा./सहनिबंधक सहकारी संस्था झो. पु .प्रा. मुंबई यांनी दिलेल्या लेखी परवानगीनुसार सदनिकाधारक / गाळाधारक यांनी विक्री करार नाम्यावर मुद्रांक शुल्क भरणा करुन त्यांची नोंदणी करावी.

5) सदनिका / गाळा धारक यांनी नोंदणीकृत करार नाम्याची प्रत संस्थेस सादर केल्यानंतर सहकारी गृहनिर्माण संस्थांनी नमुनेदार उपविधीमंधील तरतुदीनुसार सदनिका / गाळा हस्तांतरणाबाबत उचित कार्यवाही करावी.

6) सदनिका / गाळा हस्तांतरणाबाबत हस्तांतरण शुल्क (Transfer Fees) आणि शासन नियमानुसार मुद्रांक शुल्क (Stamp Duty) आणि नोंदणी शुल्क (Registration Fee) भरणा केले आहे काय याची खातरजमा करण्याची संपूर्ण जबाबदारी संबधीत सहकारी गृहनिर्माण संस्थेच्या व्यवस्थापक समितीची असेल. तसेच संबंधित गृहनिर्माण संस्थेने उपरोक्त नमूद पध्दतीचा अवलंब करून सदनिका / गाळा हस्तांतरण केलेबाबत झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणास एक महिन्याचे आत लेखी कळविणे बंधनकारक राहील.

ड) सदनिका / गाळा हस्तांतरणाव्दारे शासनाकडे प्राप्त होणारे शुल्क जमा करण्यासाठी लेखाशिर्ष:-

उपरोक्त पुनर्वसन सदनिका/गाळा विक्रीव्दारे प्राप्त होणारे हस्तांतरण शुल्क शासन - निर्णय, गृहनिर्माण विभाग क्रमांक झोपसू 2010/प्र.क्र. 1 (भाग-1) / झोपसु-1, दि. 29 जून 2012 मध्ये नमूद केलेल्या बी - कराव्यतिरिक्त महसूल, (सी) कराव्यतिरिक्त इतर महसूल (दोन) सामाजिक सेवा, 0216 गृहनिर्माण, 02, नागरी गृहनिर्माण, 800, इतर जमा रकमा (01) (01) गलिच्छ वस्तीत राहणा-यांकडून अनुज्ञप्ती शुल्क / भरपाई वगैरे (02160022) या लेखाशिर्षाखाली संबधित आर्थिक वर्षात प्राप्त होणा-या रक्कमा व त्यावरील व्याजासहित त्याच आर्थिक वर्षात शासनाच्या खात्यात जमा करण्यात याव्यात.

झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाने यापुर्वी निर्गमित केलेले परिपत्रक क्र. 133 दिनांक 21.03.2012 याव्दारे रद्द करण्यांत येत आहे.

सही/
मुख्य कार्यकारी अधिकारी
झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, मुंबई

झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण

प्रशासकीय इमारत, प्रा. अनंत काणेकर मार्ग,
वांद्रे (पूर्व), मुंबई 400 051.
Email: info@sra.gov.in.
दुरध्वनी क्र. 26565800, 6590405/1879
फैक्स क्र. 022-26510457

क्र. झोपुप्रा/सनिस/परिपत्रक/1047/2015
दिनांक 05 जून, 2015

परिपत्रक क्र. 152

विषय : झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेत परिशिष्ट- 2 मधील पात्र झोपडीधारक मयत झाल्यास त्यांचे कायदेशीर वारसांचे पात्रतेबाबत व संस्थेतील सभासदत्वाबाबत.

झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाच्या उपरोक्त विषयासंदर्भात परिपत्रक क्र. 94, दिनांक 06/04/2001 व परिपत्रक क्र. 139, दिनांक 18/09/2012 रद्द करून खालीलप्रमाणे नविन परिपत्रक निर्गमित करण्यात येत आहे.

1) परिशिष्ट- 2 मध्ये पात्र ठरलेल्या झोपडीधारकांना पुनर्वसन इमारतीमध्ये सदनिका/गाळपांचे वाटप

होण्यापूर्वी :-

झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेत संबंधित मक्षम प्राधिकारी (Competent Authority) यांचेकडून परिशिष्ट- 2 मध्ये झोपडीधारकांची पात्रता निश्चित झाल्यानंतर सदर परिशिष्ट- 2 मधील मुळ पात्र झोपडीधारक मयत झाल्यास अशा पात्र झोपडीधारकाचे वारसांचे नाव परिशिष्ट- 2 मध्ये समाविष्ट करणेसाठी उपजिल्हाधिकारी, झो.पु.प्रा. यांचेकडे विहित नमुन्यात अर्ज करावा. पात्र झोपडीधारक हा पती असेल तर त्यांच्या मृत्युनंतर त्याच्या पत्नीचे व पत्नी असेल तर तिच्या मृत्युनंतर तिच्या पतीचे नाव वारस म्हणून दाखल करणेची कार्यवाही करण्यात यावी. तथापि, पात्र सर्व झोपडीधारक पती व पत्नी हे दोघेही मयत झाल्यास त्यांचा मुलगा/मुलगी या सर्व वारसांची वारस म्हणून नोंद करण्याची कार्यवाही / स्थानिक चौकशी करून करण्यात येईल. इतर वारसांच्या नोंदीबाबत सक्षम न्यायालयाचा दाखला किंवा Letter of Administration यापैकी संबंधित प्रकरणी जे लागू असेल टे मूळ कागदपत्र

घेऊन त्या वारसाचे नाव परिशिष्ट- 2 मध्ये मयत झोपडीधारकाच्याऐवजी समाविष्ट करण्याची कार्यवाही करण्यात येईल. वारसाबाबत वाद असल्यास तर अशा प्रकरणांमध्ये सक्षम न्यायालयाचा दाखला सादर करणे गरजेचे आहे.

2) परिशिष्ट- 2 मध्ये पात्र ठरलेल्या झोपडीधारकांना पुनर्वसन इमारतीमध्ये सदनिका / गाळपांचे वाटप

झाल्यानंतर :- परिशिष्ट- 2 मध्ये पात्र ठरलेल्या झोपडीधारकांना पुनर्वसन इमारतीमधील सदनिकेचे / गाळ्याचे वितरण झाल्यानंतर परिशिष्ट- 2 मधील मूळ पात्र व्यक्ती मयत झाल्यानंतर त्यांचे सहकारी गृहनिर्माण संस्थेतील सभासदत्व व सदनिकेचे हस्तांतरण त्या योजनेच्या नोंदणीकृत सहकारी संस्थेने त्यांच्या स्तरावर करण्याची, कार्यपध्दती खालीलप्रमाणे राहिल.

अ) झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेअंतर्गत निर्गमित करण्यात आलेल्या परिशिष्ट- 2 मध्ये पती व पत्नी हे संयुक्त पात्र ठरलेले असतात त्यामुळे पती व पत्नी त्यांच्या सहकारी संस्थेचे संयुक्त सभासद असतील व त्यांना वाटप झालेली सदनिका ही त्यांच्या संयुक्त नावे आहे. सदर पती/पत्नी यांपैकी एकाचे निधन झाल्यानंतर संस्थेचे सभासदत्व आणि सदनिका ही मृत्यू पावलेल्या पात्र झोपडीधारकाच्या पती अथवा पत्नी (Spouse) यांच्या नावाने सहकारी संस्थेच्या स्तरावर हस्तांतरीत करण्यात यावी. तसेच सहकारी गृहनिर्माण संस्थेने संस्थेच्या पोटनियम क्र. 32 प्रमाणे कायदेशीर वारस म्हणून त्यांचे संस्थेतील सभासदत्व, सदनिका हत्तांतरण करण्याची कारवाई संस्थेची आदर्श उपविधीमधील क्र. 17 व 19 मूसार करावी."

व) परिशिष्ट- 2 मधील पात्र झोपडीधारक पती / पत्नी या दोघांचे निधन झाल्यांनंतर त्यांचे सभासदत्व व सदनिका हस्तांतरण करण्यासाठी खालीलप्रमाणे कार्यवाही करण्यात यावी.

(१) पती पत्नी या दोघांचे निधन झाल्यानंतर त्यांच्या कुटुंयातील त्यांची आई, वडील, भाऊ, बहीण, मुलगा, मुलगी, जावई, सून, नातु, नाती या त्यांच्या नातेवाईकांनी संस्थेचे सभासदत्व व सदनिका हस्तांतरण करण्यासाठी संस्थेकडे अर्ज केल्यास संस्थेच्या आदर्श उपविधीमधील क्र. 35, 36, 38 व 39 प्रमाणे कारवाई करून संस्था स्तरावर हस्तांतरण करण्यात यावे.

(११) उपरोक्त नमुद नातेवाईकांशिवाय इतर नातेवाईकांच्या नावाने हस्तांतरणाबाबत संस्थेस अजं प्राप्त आला असेल तर संस्थेने वारसाबाबत सक्षम न्यायालयाचे वारसप्रमाणपत्र किंवा Letter of Administration या संबंधितांपैकी जे लागू असेल ते घेऊन त्या वारसाच्या नावे सभासदत्व व सदनिकेचे हस्तांतरण करण्यात यावे.

उपरोक्त तरतुदीप्रमाणे संस्था स्तरावर हस्तांतरणांची कार्यवाही पूर्ण झाल्यानंतर सहकारी गृहनिर्माण संस्थेने याबाबत झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणास अवगत करावे.

सही/
मुख्य कार्यकारी अधिकारी
झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, मुंबई.

झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण

प्रशासकीय इमारत, प्रा. अनंत काणेकर मार्ग,
वांद्रे (पूर्व), मुंबई 400 051.
Email: info@sra.gov.in.
दुरध्वनी क्र. 26565800, 6590405/1879
फैक्स क्र. 022-26510457
जा.क्र. झोपुप्रा/सहनि/कार्यासन-1/टे.सी.3/3077/सन 2015

सहकार कक्ष, झो.पु.प्रा., मुंबई
दिनांक 01/06/2005

परिपत्रक क्रमांक : 153

विषय : विकासकामार्फत पात्र झोपडीधारकांना भाडे अदा करण्याची कार्यपध्दतीः

झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना प्राधिकरणाने स्वीकृत केलेल्या योजनेच्या भूखंडावरील झोपडीधारक विकास कामासाठी आपले झोपडे रिक्त करुन देणाऱ्या झोपडीधारकास पर्यायी व्यवस्था म्हणून संक्रमण शिबिरात जागा उपलब्ध न झाल्यास त्यास पर्यायी जागेचे भाडे देण्याची विकासकाकडून व्यवस्था करण्यात येते व पर्यायी जागेचे भाडे विकासकाकडून अदा करण्यात येते.

सर्वसाधारणपणे भाडयाने स्थलांतरीत होणाऱ्या झोपडीधारकास भाड्याने घर घेताना 11 महिन्यांचे एक रक्कमी भाडे अदा करावे लागते व बहुतांश विकासक किमान 11 महिन्यांचे भाडे संबंधित झोपडीधारकाला एक रक्कमी देत असतात.

स्थलांतरीत झाल्यानंतर काही झोपडीधारकांना सदरील भाडे विकासकाकडून प्राप्त होण्यास दिरंगाई होते त्यामुळे प्राधिकरणाच्या कार्यालयात भाडे विहित मुदतीत मिळालेले नाही, पूर्ण भाडे मिळालेले नाही. भाडयाचा धनादेश बैंकेत वटला नाही, भाडयाचा धनादेश प्राप्त करण्यासाठी वारंवार विनंती करावी लागते किंवा भाड्याचा धनादेश मिळविण्यासाठी विकासकाचे कार्यालयास भेट द्यावी लागते इत्यादी प्रकारच्या तक्रारी प्राप्त होत असतात.

पात्र झोपडीपारकास झोपडी तोडल्यापासून त्यांचे पुनर्वसन होईपर्यंत भाडे प्राप्त होण्यास कोणतीही अडचण निर्माण होऊ नये य या संदर्भात होणारे वाद व तक्रारी कमी

करण्यासाठी विकासामार्फत त्यांना भाडे. देण्याची कार्यपध्दती खालीलप्रमाणे निश्चित करण्यात येत आहे.

1. अ) पुनर्वसन योजनेसाठी पात्र झोपडीधारकांची झोपडी तोडल्यापासून संक्रमण शिबिरात पर्यायी जागा दिली नसल्यास संबंधितांस पुनर्वसन इमारतीत सदनिकेचा ताथा देईपर्यंत पर्यायी जागे पोटी भाडे देणे ही योजनेच्या विकासकाची जबादारी राहील.

ब) झोपडी रिक्त करताना विकासकाने झोपडीधारकांसोबत भाडेकरार करावा. सदरील भाडेकरारात मासिक दर, विकासाने झोपडीधारकांचे भाडे देण्यासाठी उघडलेल्या बैंक खात्यांची माहिती नमूद असावी. विकासकाने भाडे तत्वावर रहात असणाऱ्या/अथवा पुढील काळात भाडेतत्वावर जाणाऱ्या पात्र झोपडीधारकांची बैंक खाते क्रमांक व बैंक खात्याची माहिती प्राप्त करावी.

SR. NO.	NAME OF SLUM DWELLER	ANNEXURE-II SR. NO.	ADHAR CARD NO.	NAME OF BRANCH OF BANK OF SLUM DWELLERS	BANK A/C. No.
१					
२					

टिप : झोपडीधारकाच्या आधारकार्डची माहिती ऐच्छीक राहिल.

क) सदरील करारात काहीही नमूद असले तरी (i) विकासक यांनी 11 महिन्यांचे एकत्रित भाडे विहित वेळेत देणे बंधनकारक राहील. (ii) प्राधिकरणामार्फत योजनेच्या विभागासाठी किमान भाडे निश्चित झाले असल्यास त्या परिस्थितीत भाडे करारात मासिक दर व प्राधिकरणाने ठरवलेल्या त्या विभागासाठी मासिक दर यापैकी जो जास्त दर असेल त्या दराने भाडे देणे बंधनकारक राहील. (iii) वार्षिक भाडेवाढी बाबत भाडे कराराबाबत कोणतीही तरतूद नसल्यास संबंधीत झोपडीधारकांचे स्थलांतर झाल्यानंतर दरवर्षी किमान 5 टक्के भाडे वाढ देणे विकासकावर बंधनकारक राहील.

ड) सदर परिपत्रक निर्गमित होण्यापूर्वी ज्या पात्र झोपडीधारकांसोबत विकासकाने करार केलेला नाही परंतु त्यांची झोपडी तोडण्यात आलेली आहे, सदरील योजनेतील इतर झोपडीधारकांसोबत केलेल्या करारातील अटी व शर्ती विकासक व झोपडीधारकांना बंधनकारक राहतील व भाडे कराराप्रमाणे भाडे अदा करण्यात याचे तद्नंतरही जर एखादा झोपडीधारक झोपड़ी रिक्त करण्यास विरोध दर्शवित

असेल आणि त्याची झोपडी कायदा कलम 33/38 अंतर्गत कारवाई करुन निष्कासित करण्यात आलेली असेल व सदर संस्थेच्या पुनर्वसन योजनेतील संक्रमण शिबिरात पर्यायी जागा उपलब्ध नाही अशास्थितीत त्या झोपडीधारकांस भाडे तत्वावर पाठविणे आवश्यक असल्यास प्राधिकरणामार्फत किमान भाडे निश्चित झालेले आहे त्याप्रमाणे भाडे द्यावे. जर सदर योजनेसाठी प्राधिकरणामार्फत किमान भाडे निश्चित झालेले नाही अशावेळी इतर झोपडीधारकांप्रमाणे त्यांस देय असलेले भाडे देण्यात येईल.

इ) संस्थेच्या पुनर्वसन इमारतीचे बांधकाम पूणर्त्वास आलेले असल्याने विकासकाने भोगवटा प्रमाणे पत्रासाठी प्राधिकरणाकडे अर्ज दाखल करुन सदनिकांच्या वाटपाची सोडत प्रक्रिया सुरु असल्यास,

त्या वेळेस सभासदाचे भाडे देय असल्यास, विकासकांनी संबंधित झोपडीधारकांना भाडे देय होण्यापूर्वी किमान दोन महिन्याची नोटीस देऊन त्यांना पुनर्वसन योजनेतील इमारतींचे बांधकाम हे पूर्णत्वास आलेले असल्याबाबत तसेच अंदाजे दोन ते तीन महिन्यात सदनिका वाटप होणार असल्याने त्यांना अकरा महिन्याचे एक रक्कमी भाडे देण्यात येणार नाही व सदनिका वाटप होईपर्यंतच्या कालावधीचे भाडे देण्यात येईल असे कळविल्यास त्या वर्षाचे 11 महिन्यांचे एकत्रित भाडे देण्याची आवश्यकता राहणार नाही.

2 अ.) प्रत्येक योजनेतील झोपडीधारकांना भाडे देण्यासाठी विकासकाने कोणत्याही बँकेत स्वतंत्र बैंक खाते उपडणे आवश्यक राहील.

ब) सदरील परिपत्रक निर्गमित होण्यापूर्वी ज्या योजनेतील झोपडीधारक भाड्याने राहत असतील त्यांना दि. 12/03/2015 रोजीच्यां पत्राद्वारे स्वतंत्र बँक खाते उघडण्यासाठी सूचित करण्यात आले आहे. त्यानुसार त्यांनी पुढील 15 दिवसांचे आत बैंक खाते उघडणे बंधनकारक राहील.

क) सदरील बैंक खात्यात विकासकाने पुढील तीन महिन्यांत देय असणाऱ्या झोपडीधारकांच्या भाडयाच्या रक्कमेएवढी शिल्लक प्रत्येक महिन्याच्या 1 तारखेस ठेवणे आवश्यक राहील.

ड) भाडे देण्यासाठी उघडण्यांत आलेल्या बँक खात्यांमधून झोपडीधारकांनी दिलेल्या बैंक खात्यावर दरवर्षी देय दिनांकास त्यांचे 11 महिन्यांचे भाडे जमा करावेत व याबाबत Auto Debit करण्यासाठी बँकेत स्वतंत्र सूचना निर्गमित कराव्यात.

ई) प्रत्येक योजनेसाठी उघडण्यात आलेल्या बैंक खात्याचे अकाऊंट स्टेटमेन्ट दरमहा प्राधिकरणाच्या ई-मेल आयडीयर info@sra.gov.in पाठविणे आवश्यक राहिल.

फ) प्रत्येक योजनेसाठी विकासकांनी दरवर्षी 01 एप्रिल व 01 सप्टेंबर रोजी त्या योजनेतील पात्र झोपडीधारकांचे भाडे विहित वेळेत भाडेकराराप्रमाणे संबंधित झोपडीधारांच्या बँक खात्यात जमा करण्यात आले आहे, या आशयाचे स्वघोषणापत्र प्राधिकरणाकडे सादर करावे.

3. **भाडे प्राप्त न झाल्याबाबत तक्रारीवर करावयाची कार्यवाही.** अ) सदर तक्रार प्राप्त झाल्यानंतर संबंधित तक्रारदार हे योजनेच्या परि-2 मध्ये पात्र आहेत किंवा नाही ? याची खात्री करावी. संबंधीत व्यक्ती अपात्र असल्यास सदरील तक्रार प्राधिकरणाच्या कक्षेत येत नसलेबाबत तात्काळ कळविण्यात यावे.

ब) जर तक्रारदार पात्र असल्यास संबंधित योजनेच्या विकासकाने भाडे देण्यासाठी स्वतंत्र बैंक खाते उघडले आहे का? व सदरील खात्यात भाडे देण्यासाठी पुदील सहा महिन्यांच्या भाड्याची रक्कम जमा केलेली आहे का? याबाबतची खात्री करावी. जर बैंक खाते उघडण्यात आले असेल तर संबंधीत झोपडीधारकाने त्याचे बैंक खात्याची माहिती विकासकास दिली आहे का? याबाबतची शहानिशा करावी व संबंधी झोपडीधारकांकडून त्यांच्या बैंक खात्पासंबंधी माहिती प्राप्त करून विकासकास त्यांच्या खात्यावर भाडे जमा करण्यास सूचित करावे.

क) विकासक यांनी भाडे देण्यासाठी स्वतंत्र खाते उघडलेले नाही, सर्व पात्र सभासदांचे भाडे दिलेबाबत स्वघोषणापत्र दिलेले नाही असे निदर्शनास आल्यास अभियांत्रिकी विभागास विकासकावर कारवाई करण्याचा प्रस्ताव सादर करावा.

ड) पात्र झोपडीधारक व विकासक यांचेमध्ये भाडयाच्या रक्कमेबाबत काही वाद असल्यास त्याबाबत सहकार विभागाने सुनावणी घ्यावी. सुनावणीवेळी दोन पक्षकारांचे ऐकून निर्णय देण्यात यावा व सदरील निर्णय दोन्ही पक्षास बंधनकारक राहील.

इ) अभियांत्रिकी विभागाने सहकार कक्षाकडून विकासकावर करणेबाबतचे पत्र प्राप्त झाल्यानंतर संबंधीत योजनेच्या विक्री घटकातील इमारतीचे काम तात्काळ यांययांवे व विकासकास Stop Work ची नोटीस द्यावी व एक महिन्यात भाडे देण्यासाठी स्वतंत्र बैंक खाते उघडून त्याद्वारे, सर्व पात्र सभासदांचे भाडे अदा न केल्यास योजनेच्या विकासकाची नियुक्ती रद्द करण्याचा प्रस्ताव मा. मुख्य कार्यकारी अधिकारी, झो.पु.प्रा., यांचेकडे सादर करण्यात येईल, असे लेखी कळवावे, त्यानंतर विहीत मुदतीत भाडे दिल्याचे स्वघोषणापत्र विकासकाने सादर केल्यास या कारणामुळे दिलेली Stop Work ची नोटीस अभियांत्रिकी विभागाने उठवून, हे स्वघोषणापत्र, पुढील कार्यवाहीसाठी सहकार कक्षाकडे पाठविण्यात यावे. जर-विहीत मुदतीत भाडे न दिल्याचे दिसून आल्यास विकासकांची नियुक्ती रद्द करण्याचा प्रस्ताव मा. मुख्य कार्यकारी अधिकारी यांचेकडे सादर करावा.

वरील परिपत्रकीय सुचनांची अंमलबजावणी संबंधीत विभागाकडून करण्यात यावी.

सही/
मुख्य कार्यकारी अधिकारी,
झो.पु.प्रा., मुंबई

झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण

5th Floor, Griha Nirman Bhavan,
Bandra (Esat), Mumbai 400 051,
Fax: 022-26590457
Tel:022-26590519/0405/1879/0993
E-mail: info@ara.gov.in
No. SRA/ENG/2908/Gen
Date: 10th August, 2015.

CIRCULAR NO 154

Sub: - Use of Shear Wall Technology for the construction of Rehab building in S.R. Scheme.

It is observed that complaints are received from Rehab Shum Scheme occupants regarding quality of the building, leakage etc. The necessary prescription of specifications, appointment of P.M.C., T.P.Q.A's have been insisted; however, the complaints need to be minimized by adoption of proper technology. In order to ensure the quality control of the proposed rehab buildings in S. R. Schemes and to control & minimize repairs/maintenance after occupation, it is decided to adopt the shear wall technology for the construction of Rehab buildings in the S. R. Scheme.

In this system in place of traditional RCC framed construction of columns and beams all walls, floors, slabs, columns, beams, stairs; together with door and window opening are cast in place monolithically using appropriate grade of concrete in one operation. The specially custom designed modular, formwork shall be used to facilitates the rapid construction of multiple/mass unit scale.

The monolithic RCC construction is considered as Shear Wall System. The walls are designed primarily for loading and also for in place lateral loads (shear) and out of plane (Bending) due to wind load and earthquake forces as per relevant Indian Standard Codes, IS 875 (Pt.3): 1987 and IS 1893 (Pt.1) 2002 amended upto date respectively. The structural design of plain & RCC shall be as per IS 456-2000 while IS: 13920:1993 as amended upto date shall be referred for ductile detailing of reinforced concrete structure. Some of the modular formwork types like Aluminum, Plastic, Composite are available in the market suitable for adopting shear will technology

This Shear wall technology is to be adopted in all the S. R. Schemes wherein the plot area is more than 4000 sq. mt. & IOA to Rehab Buildings are not granted depending on the size of S.R. Scheme as mentioned below: -

1) For all the S.R. Schemes having plot area more than 10000 sq. mt. It is compulsory to adopt the shear wall technology.

2) For all the S.R. Schemes having plot area between 4000 sq.mt to 10000 sq.mt. the adoption of shear wall theriology is optional. If the shear wall technology is not adopted is not adopted the developer has to pay additional maintenance surcharge amounting to 20% of maintenance deposit.

3) This circular will be applicable to all new cases where LOI is yet to be issued &, for all approved cases where Rehab Tenements remaining to be constructed i.e. from plinth level exceeds 300T/s.

Sd/-

Chief Executive Officer
Slum Rehabilitation Authority.

झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण

SRA/Eng/Desk/circular/c
14 AUG 2015

CIRCULAR NO. 155

Sub: - Regularization of work carried out beyond approval /beyond C.C. granted.

In many SRA Scheme's it is observed that the work is being carried out beyond approval/beyond C.C. and even after taking approval for regularization the payment is not paid by the developer within specified time period.

Further, in some of the cases, the ratio of Rehab component and sale component constructed on site is not maintained. In light of above, following guidelines shall be followed.

1. In respect of failure to pay the regularization charges as per regularization order, developer shall be directed to pay perialty amount / Regularization charges with compound interest at the rate of 18 % per annum or the amount as per the prevailing Ready Recknor Rate whichever is higher at the time of recovery of regularization charges.

2. Similarly, if developer failed to maintain the ratio of rehab and component and if sale component is constructed more than rehab component as on the day of regularization, then in respect of the said excess construction, developer shall pay 100% penalty as per circular issued by MCGM vide under number CHE/2052/DP/GEN dt: 4-2-2011 as amended upto date regarding the said unauthorized work. Out of the said penalty equal to 20% of the total penalty is to be recovered from the developer within 7 days from the receipt of demand letter, however as proportionate rehab has not been constructed, regularization of sale building cannot be affected. As per the progress of rehab construction pro-rate area of sale component shall be regularized and the balance 80% penalty shall be recovered from the developer proportionately at various stages as per the construction of rehab component completed on site before regularization of corresponding sale component.

3. Developer shall, also complete the rehab component on-site/obtain the TDR/Fungible FSI as the case may be for regularization of sale building constructed at site within time period as decided by CEO (SRA).

4. If such a sale building as, stated in point 2 is occupied without O.C. then the occupation penalty as per circular issued by MCGM vide under number MMC/1057 dtd. 21-05-1996 as amended up to date, shall be recovered from the developer at the time of granting O.C.C. to the said recovered Building.

5. Further, developer shall submit registered, undertaking stating therein that he will comply with the above said compliances as well as undertake to indemnify the SRA and its Officers against any claim or or damages/loss by the persons unauthorizedly occupying the sale portion and the sole responsibility of any disaster or mishap, will lie on the developer.

6. For such a time period as decided by Hon'ble CEO (SRA) lodging of complaint for registering offence in police station under the provisions of MRTP Act 1966 shall be deferred.

7. In case of 4 above the equivalent sale area in other projects of the same developer of where there are common partners shall be kept in abeyance and work will be stopped till 3 above is complied.

On failure to pay, the onetime penalty mentioned in Para 2 hereinabove within 7 days from the date of receipt of demand letter, it will be presumed that developer is not willing to comply with the order and the MRTP action shall be proceeded further by lodging the complaint in the concerned police authority and further necessary action shall be taken against developer as per law.

This circular will come in force with immediate effect and will apply to all SRA Schemes.

In view of above, this office earlier Circular no. 150 under number SRA/ ENG/ Circular/1988/ Gen dtd. 29.04.2015 shall be treated as cancelled.

Sd/-
Chief Executive Officer
Slum Rehabilitation Authority

झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण

5th Floor, Grihanirman Bhavan

Bandra (Esat), Mumbai 400 051,
Tel:022-26590519/0405/1879/0993
E-mail: info@ara.gov.in
No.: SRA/ENG/Desk3|1856/κε
Date: 22-SEP-2015

CIRCULAR 159

Sub: Plot Boundary Demarcation before granting Plinth CC to the Rehab Buildings in the various S. R. schemes.

It was felt that, the "Plot Boundary Demarcation which is required to be submitted before granting Plinth CC to the Rehab building in the S. R. Schemes takes long time. As such, in order to expedite the construction of Rehab buildings, the following methodology shall be followed in case of granting Plinth CC to the Rehab buildings in the various S. R. Schemes:

1. If the 8. R. Scheme is surrounded by the compound wall:

a. If any S. R. Scheme is surrounded by the compound wall, the "Plot Boundary Demarcation" from the 'DSLR shall not be insisted before granting Plinth CC to the Rehab Buildings in the scheme.

b. If abutting pocket of the land is developed/ or under construction and compound wall is constructed, then "Plot Boundary Demarcation" from the DSLR shall not be insisted before granting Plinth CC to the Rehab Buildings in the scheme.

2. If the S. R. Scheme is not surrounded by the compound wall:

If any S. R. Scheme is not surrounded by the compound wall, then the "Plot Boundary Demarcation" from the DSLR shall be insisted as per following:

1.	The land adjacent to the boundaries of S. R. Scheme plot is Declared/Censused slum.	Plinth CC to the Rehab Buildings shall be issued without insisting "Plot Boundary Demarcation".
2.	The land adjacent to the boundaries of S. R. Scheme plot is not Declared/ Censused slum, but public plot.	Plinth CC to the Rehab Buildings shall be issued without insisting "Plot Boundary Demarcation".
3.	The land adjacent to the boundaries of S. R. Scheme plot is not Declared/Censused slum, but private plot.	"Plot Boundary Demarcation" shall be insisted before granting Plinth CC to the Rehab Buildings. However, if the holding S. R. Scheme plot is large and the Architect has proposed the open spaces as required by the CFO + 5 Mtrs. (tolerance), the Plinth CC shall be issued without insisting "Plot Boundary Demarcation".

This circular is made effective from the date of issue.

Sd/-

Chief Executive Officer (SRA)

झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण

प्रशासकीय इमारत, प्रा. अनंत काणेकर मार्ग,
वांद्रे (पूर्व), मुंबई 400 051.
Email: info@sra.gov.in.

जा.क्र. झोपुप्रा/सहनि/कार्यासन-1/टे.सी.4/सन 2015

सहकार कक्ष, झो.पु. प्रा., मुंबई
दिनांक: 23/10/2015

परिपत्रक क्रमांक: -१६२

विषय: पुनर्वसन इमारतीतील सदनिकांचे सोबत (लॉटरी) पध्दतीने वितरणाबाबत.

संदर्भ : प्राधिकरणाकडील सदनिकांचे लॉटरी पध्दतीने वितरण बाबत निर्गमित करण्यात आलेली परिपत्रक क्रमांक 55, 71, 81, 99, 134 व 149.

झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाकडून तयार झालेल्या पुनर्वसन इमारतीमधील संस्थेच्या मंजूर परि-2 मधील पात्र झोपडीधारकांना सोडत पध्दतीने सदनिका वाटप करण्यासंदर्भात परिपत्रक क्रमांक 55, 71, 81, 99, 134 व 149 निर्गमित करण्यात आलेली आहेत.

सदर सर्व परिपत्रके रद्द करुन सदनिका वाटपाच्या कार्यपध्दतीत सुसूत्रता व सुधारणा फरण्यासाठी खालीलप्रमाणे सूचना निर्गमीत करण्यात येत आहेत.

अ) पुनर्वसन इमारतीमधील सदनिका वाटप करण्यासाठी विकासक / सहकारी गृहनिर्माण संस्था यांनी सदनिका वाटप प्रस्ताव सादर करण्याची कार्यपध्दती.

पुनर्वसन इमारतीचे बांधकाम पूर्ण होण्याच्या आधी विकासक/वास्तुविशारद यांनी सहकार कक्षाकडे पुनर्वसन इमारतीमधील सदनिकांचे सोडत पध्दतीने वाटप करण्यासाठी खालील कागदपत्रांसह प्रस्ताव दाखल करावा.

1) पुनर्वसन इमारतीचे वास्तुविशारद यांनी प्रमाणित केलेली इमारतीमधील सदनिकांची मजलानिहाय सदनिकांच्या क्रमांकासह यादी व प्राधिकरणाकडील अभियांत्रिकी विभागाकडील इमारतीच्या मजला निहाय सदनिकांची मंजूर आराखडयाची साक्षांकित प्रतः

2) सदनिकांचे वाटप ज़्या पात्र झोपडीधारकांना करावयाचे आहे. त्या पात्र झोपडीधारकांची (जोडपत्र 'अ' नुसार) यादी त्यात संबंधित झोपडीधारकांची माहिती व सदरील पात्र झोपड़ीधारकांची यादी प्रथम झोपडी ज्यांची तोडली आहे त्यांना प्रथम सदनिकेचे वाटप यांप्रमाणे तयार करण्यात आलेली आहे असे योजनेचे विकासक यांचे स्वघोषणाप्रमाणपत्र.

ब) सदनिका याटपाच्या सोडतीपूर्वी सहकार कक्षाने करावयाची कार्यवाही व प्रत्यक्ष कार्यपध्दती..

1) विकासक / संस्था यांचेकडून सदनिका वाटपासाठी प्राप्त झालेली जोडपत्र 'अ' यादीमधील झोपडीधारक हे संबंधीत योजनेच्या परिशिष्ट-2 मध्ये पात्र आहेत का ? याची तपासणी करावी व विकासक यांच्या स्वाक्षरीसह जोडपत्र 'अ' मधील वाटपयादी प्राधान्य क्रमांकानुसार (प्रथम झोपडी ज्याची तोडली आहे त्यांना प्रथम सदनिकेचे वाटप) सादर केली असल्याबाबत प्रमाणपत्र दिले आहे काय ? याची तपासणी करावी.

2) उपरोक्त प्रमाणे पात्र झोपडीधारकांची खात्री झाल्यानंतर जोडपत्र 'अ' प्राप्त झाल्यानंतर सदनिका वाटपासाठी संस्थेच्या परिसरातील सभागृह आरक्षित करून सभेचे ठिकाण, येळ च दिनांक निश्चित करावी व सभेची नोटीस प्राधिकृत अधिका¬याच्या स्वाक्षरीने काढण्यात यावी व प्राधिकृत अधिकारी यांनी सदरील सभेसाठी सभागृहाचे आरक्षण, सभेची जाहिरात व किडीओ 'चित्रिकरण करावे. सदरील सोडतीच्या खर्च परिपत्रक क्र. 148 प्रमाणे करण्यात यावा.

3) सोडतीने सदनिकांचे वितरण करताना अंध, अपंग, विधवा महिला कुटुंबप्रमुख असलेली कुटुंबे यांना प्राधान्य म्हणून त्यांची स्वतःची विनंती असल्यास खालच्या माळ्यावरील सदनिकांचे स्वतंत्र सोडतीनें वितरण करण्यात येईल.

4) सदरील नोटीसमध्ये वाटप करावयाच्या सदर योजनेतील इमारतींचे क्रमांक, वाटप करावयाच्या सदनिका, सभेचे ठिकाण, वेळ इत्यादी बाबी नमुद करण्यात याव्या. त्याचबरोबर अंध, अपंग, विधवा महिला कुटुंबप्रमुख यांच्यासाठी वाटप करावयाच्या इमारतीतील कोणत्या क्रमांकाच्या सदनिका आरक्षित ठेवण्यात आल्या आहेत त्यांचे सदनिका क्रमांक नमुद करण्यात यावेत व सदरील आरक्षित सदनिकांची मागणी मोडतीपूर्वी किमान 1 तासआधी प्राधिकृत अधिका¬यांकडे लेखी अर्जाद्वारे देण्यात यावी.

5) सोडतीची सभा सुरु झाल्यानंतर प्राधिकृत अधिकारी यांनी वाटप करायय्याच्या सदनिकांचे क्रमांक, सदनिका वाटप करावयांची कार्यपध्दती आणि अंध, अपंग, विधवा महिला कुटुंबप्रमुख अंतर्गत किती अर्ज प्राप्त झाले आहेत याबाबतची माहिती संबंधित उपस्थित सभासद यांना द्यावी व त्यावर प्राधिकृत अधिकारी यांचा निर्णय अंतिम राहील.

6) सोडतीवेळी प्राधिकरणाकडील प्राधिकृत अधिकारी यांनी प्राधिकरणाने मान्यता दिलेल्या संगणकीय पध्दतीने अथवा सोडत चिठ्ठी काढून वाटप करावयाच्या सर्व सदनिकांचे वितरण करावे.

7) सदनिका वाटपाची सोडत झाल्यानंतर प्राधिकृत अधिकारी यांनी (जोडपत्र- 'ब') प्रमाणे सदनिका वाटप करण्यात आलेल्या पात्र झोपडीधारकांस स्वतःच्या स्वाक्षरीनीशी सदनिका वाटपपत्राचे त्याच दिवशी वाटप करावे.

8) सोडतीचे आयोजन प्राधिकरणामार्फत केले जाईल व त्यासाठी सभागृह आरक्षण, व्हिडीओ चित्रीकरण, इत्यादीसाठी होणारा खर्च परिपत्रक क्र. 148 नुसार संस्येचे विकासक यांचेकडून प्रशासकीय खर्च म्हणून वसूल करण्यात यावा.

9) सदनिका वाटप झाल्यानंतर जर सभासदांना उपविधी क्र. 41, 42 प्रमाणे वाटप झालेल्या सदनिकांमध्ये परस्पर अदला-बदल करता येईल. मात्र प्रत्यक्ष ताटा घेणेपूर्वी सदर अदला-बदल करावा. प्रत्यक्ष ताबा घेतल्यानंतर सदनिकांची अदला बदल करता येणार नाही. सदरील बदल करण्यासाठी संबंधीत झोपडीधारकांनी (जोडपत्र 'ड-1') प्रमाणे संस्थेस अर्ज करावा व संस्थेने पुनर्वसन इमारतीतील वितरीत सदनिकेचा ताबा संबंधीत पात्र झोपडीधारकास देण्यापूर्वी प्राधिकरणाकडील सहकार विभागास त्याची लेखी माहिती नमुना 'इ-2' मध्ये णवी. त्याप्रमाणे प्राधिकृत अधिका-यांनी जुने वाटपपत्र रद्द करुन नविन वाटपपत्र देण्याची कार्यवाही करावी.

10) सदनिका वाटपाची सोडत झाल्यानंतर (जोडपत्र 'अ') मधील सभासदांची वाटप यादी संपूर्ण व्हिडीओ चित्रीकरणाच्या तबकडीसह माहिती व तंत्रज्ञान विभागास चायी व त्यांनी सदरची माहिती प्राधिकरणाच्या संकेतस्थळावर दाखल (Upload) करावी, त्याचचरोबर संस्थेकडून सदनिकांमध्ये अदलाबदल झाले असल्याचे माहिती प्राप्त झाल्यास त्याची माहितीदेखील प्राधिकरणाच्या संकेतस्थळावर दाखल (Upload) करावी.

11) सहकार विभागाने वरील परिपत्रकीय सूचनांचे पालन करुन सदनिका वाटप केल्यानंतर सदरची सदनिका वाटप यादी अभियांत्रिकी विभाग, झो.पु.प्रा., मुंबई यांचे विभागास पुढील कार्यवाहीसाठी पाठवावी.

12) अभियांत्रिकी विभागाने इमारतीचे भोगवटा प्रमाणपत्र (Occupation Certificate) निर्गमित केल्यानंतरच वाटप करण्यात आलेल्या सदनिकांचा प्रत्यक्ष ताबा संबंधित झोपडीधारकांना विकासक

यांनी द्यावा. संबंधीत झोपडीधारकांकडून ताबा देतेवेळी विकासकाने लाभार्थी पात्र झोपडीधारकांकडून प्राधिकरणाने निर्गमीत केलेल्या विहीत नमुन्यात पात्रतेवेळी बृहन्मुंबई महानगरपालिकेच्या हद्दीत त्याचे किंवा त्याचे कुटुंबाच्या मालकीची सदनिका नसल्याबाबत स्वघोषणापत्र (जोडपत्र 'क') स्वाक्षरीसह घ्यावे व ते प्राधिकरणाकडे जमा करावे.

13) पुनर्वसन योजनेमध्ये वाटप करण्यात आलेल्या इमारतींच्या सहकारी गृहनिर्माण संस्था नोंदणीसाठी आवश्यक अर्ज संबंधित सभासदाकडून भरून घेण्यात यावेत. जर एखादा पात्र सभासद सहकारी गृहनिर्माण संस्था नोंदणीसाठी सहकार्य करीत नसेल व आवश्यक अर्ज भरुन देण्यास नकार देत नसेल तर संबंधितांचे नांव सदनिका वाटप यादीतून वगळण्यात यावे.

14) सदनिका वाटपाची सोडत झाल्यानंतर कोणत्याही परिस्थितीत व कोणत्याही कारणासाठी फेर सोडत काढण्यात येणार नाही.

सही/
मुख्य कार्यकारी अधिकारी
झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, मुंबई

झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण

क्रमांक: झोपुप्रा /अधि/.../310
दिनांक २-NOV २०१५

परिपत्रक क्र. 163

विषयः झोपडपटटी पुनर्वसन योजनेतील अपिलमध्ये पात्र होणा-या झोपडीधारकांमुळे पुनर्वसन घटक इमारतीमधील सदनिकांच्या नियोजनातील बदल

झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेमधील पुनर्वसन घटक इमारतींना मूळ प्रमाणित परिशिष्ट-II प्रमाणे आराखडे मंजूर करुन बांधकाम परवाना देण्यात येतो. तथापि असे निदर्शनास येते की, अपिल मध्ये अपात्र झोपडीधारक पात्र होतात. अपात्र झोपडीधारक अपिलमध्ये पात्र होण्याची ही प्रक्रिया योजनेच्या अंतिम टप्प्यापर्यंत किंबहुना योजना पूर्ण झाल्यानंतरही सुरूच असते. परिणामी पुनर्वसन इमरतीचे आराखडे पुन्हा पुन्हा सुधारीत करून मंजूर करावे लागतात. त्यामुळे पुनर्वसन सदनिकांच्या मूळ रचनेत बदल होतात व त्याबाबत तक्रारी प्राप्त होतात.

उपरोक्त बाबींच्या अनुषंगाने झो.पु. योजनेतील अपिलमध्ये पात्र होणा-या झोपडीधारकांची संख्या झो.पु. योजनेच्या एका निश्चित /विहित टप्यापर्यंत नक्की करणे आवश्यक झालेले आहे. सदर बाबतीत खालीलप्रमाणे निर्देश देण्यात येत आहेत:

१) पुनर्वसन घटक इमारतीला पूर्ण बांधकाम परवाना (Full C.C.) देईपर्यत जे अपात्र झोपडीधारक पात्र होतील त्यांना योजनेत सामावून घ्यावे.

२) पूर्ण बांधकाम परवाना (Full C.C.) दिल्यानंतर सुध्दा काही अपात्र झोपडीधारक पात्र झाले व पुनर्वसन इमारतीवर आणखी काही मजले/भाग बांधणे संरचनात्मकदृष्टया व इतर विनियमांचे पालन करून शक्य असल्यास, तसे सुधारीत आराखडे मंजूर करुन बांधकाम परवाना दयावे. जर अभियांत्रिकी दृष्टया इमारतीत बदल करणे शक्य असल्यास किंवा सार्वजनिक सुविधाच्या बांधकामात बदल करणे गरजेचे होत असल्यास आणि अशा बदलाला सोसायटीची सहमती नसल्यास, नवीन पात्र झालेल्या

झोपडीधारकांना नजीकच्या इतर योजनेमध्ये सामिल करण्यात यावा किंवा नजीकच्या बदल करणे गरजेचे होत अस योजनेच्या PAP मध्ये निवारा देय करण्यात यावा.

३) पुनर्वसन इमारतीस अंशतः/पूर्ण भोगवटा प्रमाणपत्र दिल्यानंतर व लॉटरीद्वारे पुनर्वसन सदनिकांचे वितरण/वाटप झाल्यानंतर व बालवाडी व इतर सामायिक सुविधा सदनिका संख्येच्या ताब्यात दिल्यानंतर, अपिलमध्ये पात्र झालेल्या झोपडीधारकांना संबंधित योजनेत सामावून घेऊ नये. त्यांना नजिकच्या योजनेतील / विभागातील उपलब्धतेनुसार PAP सदनिका दयावे.

4) काही अपरिहार्य कारणांमुळे अंशतः/पूर्ण भोगवटा प्रमाणपत्र दिल्यानंतर व लोटरीद्वारे एन्वयन मदनिकांचे वितरण/वाटप झाल्यानंतर आणि बालवाडी व इतर सांमायिक सुविधा सदनिका तत्य या गाब्यात दिल्यानंतर, जर अपिलमध्ये पात्र झालेल्या झोपडीधारकांना योजनेत सागावून यंण्टामायं पुनर्वसन इमारतीच्या आराखडयांत बदल/सुधारणा करण्यापूर्वी संस्थेच्या महासभेच्या ... द्वारे (GBR) संमती घेणे आवश्यक राहील.

सही/
मुख्य कार्यकारी अधिकारी
झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण.

झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण

No.SRA/FC/Deferment/2015/2993

Date: **27 NOV 2015**

Circular No.: 164

Sub: Facility of deferment of payment of Deposit and Infrastructure Charges.

Ref: 1. Circular No. 7-SRA/FC/1372, dated 25/11/1997

2. Circular No. 16-SRA/FC/1514, dated 03/08/1998

3. Circular No. 56-SRA/FC/Deferment/1089/2003, dt. 23/10/2003.

4. Circular No. 158-SRA/FC/Deferment/2211, dt. 11/09/2015.

In partial modification of the instructions contained in the Circular No. 158. dated 11/09/2015, in order to facilitate speedy implementation of Slum Rehabilitation Schemes, clause B (i) stands amended as under,

B (i)-Minimum amount to be deferred shall be

more than Rs. 5 Lacs per head of receipt.

Sd/-

(Aseem Gupta)

Chief Executive Officer
Slum Rehabilitation Authority

SRA Office, Administrative Building, Prof. Anant Kanekar Marg, Bandra (East), Mumbai - 400 051.
Tel.: 022-2656 5800, 6912 5800 Fax: 022-26590457 Email: info@sra.gov.in

झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण

BRA/ENG/Desk/Gen/360
dtd. 30 NOV 2015

Circular No. 165

Sub: - Clubbing of S.R. Schemes as per clause 7.8 of Appendix IV of Regulation 33(10) of DCR 1991.

It is observed that sometimes when clubbing of S.R. Schemes is done as per Clause 7.8 of Appendix IV of Regulation 33(10) of DCR 1991. PAP tenements are interchanged /shifted as a result of clubbing between two or more no. of S.R. Schemes.

However, there is no provision/policy for recovery of premium/difference in price as per ready reckoner, in case PAPs are being shifted from high value location to relatively low value location. The following guidelines are issued for clubbing of S.R. Schemes by shifting/interchanging PAP tenements.

1. In future (i.e. after date of issue of this circular) no PAP tenements shall be allowed to be shifted within the clubbed schemes without consent of the organization for which PAP tenements are being built.

2. For All the cases of earlier sanctions, if PAP tenements have already been handed over with O.C. & accepting organization has taken over the PAP tenements, the same is to be treated final' and will not attract this circular. However, in other cases before granting permission of sale C.C. or O.C., premium/difference in price as per ready reckoner equal to that being recovered in case of clubbing of S.R. schemes of 33(14)D wherein PTC tenements are shifted, shall be recovered.

The above guidelines shall be followed scrupulously forthwith.

Sd/-
Chief Executive Officer
Slum Rehabilitation Authority

झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण

Date: 20/92/2097

CIRCULAR 167

Pursuant to the judgement of Hon'ble High Court in Writ Petition No. 1977 of 2010 - Etesham Ahmed Khan- v/s - M/s. Lakdawała Developers Pvt. Lid, as well as order dated 17/03/2012 passed by the Hon'ble High Power Committee in Application No. 19 of 2012. the Slum Rehabilitation Authority has issued Circular No. 144 as well as 144 (A) prescribing the guidelines for submission / acceptance of proposal of Slum Rehabilitation Scheme. The sald Circulars are issued with an object to ensure that the proposals accepted by SRA are complete in all respect and do not suffer from any deficiencies. While scrutinizing the proposals the Executive Engineer obtains remarks from CTSO/DSLR/SRA in respect of title, development rights of the Developer in respect of plot of land under the subject S.R. Scheme. After scrutinizing the ownership / title and all other relevant documents the proposals are accepted by SRA.

However, it is noticed that after acceptance of proposals by verifying the title the. Complaints are received challenging the scheme on the ground of defective title. The complainants are praying to stop the implementation of S.R. Schemes alleging that the litigation is pending before judicial or quasi-judicial authority. Due to such complaints officers of Slum Rehabilitation Authority are unable to make the decision as to whether further permissions to such schemes should be issued or not. As a result of these aspects the schemes and rehabilitation of slum dwellers is unnecessarily delayed. The Slum Rehabilitation Authority has considered these complaints and has decided to proceed with the implementation of scheme. without taking cognizance of such complaints unless there is a specific order of any Competent Court.

Hence forth in respect of schemes in which the certified Annexure-2 is received and the 70% consent of eligible slum dwellers to the developer/society is verified by Competent Authority. The slum rehabilitation scheme shall not be stopped on account of pendency of litigation and complaints in respect of the title or development rights of the developer unless there is specific order of injunction of any Competent Court of law. However,

an Undertaking-cum-Indemnity Bond from the developer/society will be taken stating that in the event of assignment of any right with respect to slum land to any party of which cognizance has not been taken while accepting the scheme then such party shall be compensated for its right as per the provisions for acquisition under the Maharashtra Slum Areas (L.C. & R): Act 1971.

Sd/-
CEO, Slum Rehabilitation Authority.

झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण

No. Date: 11 DEC 2015

Sub: Principal Acceptance letter.

Whereas the Slum Rehabilitation Authority constituted under Sec. 3(A) of the slum Act is vested with the several duties, and functions and to do all, such other acts as may be necessary for achieving the objects of Rehabilitation of Slums. As well as the Slum Rehabilitation Authority has been declared as Special Planning authority U/Sec. 2 (19) (b) of M.R. & T.P-Act, so in exercise of these powers the Slum Rehabilitation Authority is taking extraneous efforts to achieve the noble object of Shum Rehabilitation and to make the Mumbai and Thane alum free cities.

Time to time Stum Rehabilitation Authority has put various efforts for speedy implementation of scheme but the desired speed could not be achieved. Presently, the proposals of Slum Rehabilitation, Scheme pass through various stages i.e. Acceptance, Annexure-II, LO.I., Layout, IOA, C.C., FCC, OC and final possession.

In several Stum Rehabilitation schemes the developers/societies are required to obtain various permissions from different statutory authorities like CRZ, Airport Authority, MOEF, HRC, etc., and as per prevailing practice the developer/society apply to these authorities when LOI is issued to the scheme., Generally, after acceptance of scheme the proposal reaches to the stage of LOI after 7-8 months.

After issuance of LOI major compliances of terms and conditions in LOI are to be complied with, which requires another 7-8 Months. Since, the developers/societies are approaching to various statutory authorities for required permission only after issuance of LOI and the considerable time is being passed in obtaining such permissions and the desired speed of slum rehabilitation is not being achieved. If the developers/societies are allowed to apply these various statutory authorities for necessary permissions immediately after acceptance of proposal then it will reduce the time span for completion of scheme considerably, as annexure II, verification of consent & LOI processing can be done parallelly with various scheme compliances.

So, considering these aspects the Slum Rehabilitation Authority in exercise of power U/Sec. 3/ A) of Slum act r/w Sec-2 (19) (b) of M. R. & T.P. Act has decided to issue a letter titled as "Principal Acceptance letter" just to facilitate the

developer/society to approach these statutory authorities Immediately after acceptance of proposal. Needless to say, after Principal Acceptance Letter the LOI shall be issued only if, and when verification of consent of slum dweller and other compliances as per requirement of SRA are obtained.

The Principal Acceptance letter so issued will be only for the aforesaid purpose of obtaining various approval and it shall not confer any sort of right, title, claim or interest to the developer in respect of Slum Rehabilitation Authority or proposed S.R. Scheme for which the letter will be Issued.

The Principal Acceptance letter will be issued on the basis of tentative layout containing the S.R. scheme parameters. While fixing the scheme parameters the minimum density of rehabilitation component on plot shall be considered 500 tenements per hectare or as per draft Annexure-il submitted by developer/society, whichever is more.

The Principal Acceptance letter will be issued on suitable terms and conditions pertaining the slum scheme and the said letter shall not amount to be the approval of scheme.

The Principal Acceptance letter shall mainly contain following terms and conditions: -

A. The developer/society shall not be entitled to use the said recommendation letter as approval or sanction of scheme.
B. The Principal Acceptance letter is not an LOI for the scheme. No right shall accrue to the developer/society on account of this. Verification of the consent, eligibility of slum dweller and other process are to be undertaken as per requirement of SRA before conversion of Principal Acceptance letter into LOI.
C. The validity of this letter shall be for a period of one year or till Issuance of LOI, whichever occur earlier.
D. The Principal Acceptance latter is issued to facilitate the developer to apply the various authorities for required permissions.
E. Since the letter does not amount to approval/sanction of the scheme, the developer/society shall not be entitled to approach any bank/financial institute etc. for loan or finance on the basis of such letter.

Sd/-
Chief Executive Officer
Slum Rehabilitation Authority

झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण

जा.क्र. झोपुप्रा/सनिस/ कार्यासन -1/टे. सी. -3/सन 2015/2331
सहकार कक्ष, झोपुप्रा, मुंबई
दिनांक: 31/12/2015.

परिपत्रक क्रमांक: 169

विषय: पुनर्वसन योजनेतील झोपडीधारकांची सर्वसाधारण सभा, संस्थांची नोंदणी याबाबतची कार्यपद्धती.

संदर्भ : प्राधिकरणाकडील संस्था नोंदणी व सर्वसाधारण सभेबाबत निर्गमित करण्यात आलेली परिपत्रक क्रमांक 20, 57, 59, 72, 80, 120, 148 व 151.

झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना स्विकारलेल्या नियोजित सहकारी संस्थांचे महाराष्ट्र सहकारी संस्था अधिनियमातील तरतुदीनुसार नोंदणी, प्राधिकरणाकडील परिपत्रकीय सूचनांप्रमाणे त्यांच्या घ्यावयाच्या सर्वसाधारण सभा व सदरील सभांची कार्यपध्दती याबाबत यापूर्वीच निर्गमित करण्यात आलेले परिपत्रक क्र. 20, 57, 59, 72, 80, 120, 148 व 151 हे रद्द करून सदरील कार्यपध्दतीमध्ये सुसुत्रता आणण्यासाठी **एकत्रित सुधारित कार्यपध्दती सदरील परिपत्रकाद्वारे निश्चित करण्यात येत आहे.**

अ) नियोजित सहकारी गृहनिर्माण संस्थेद्वारे विकासक व वास्तुविशारद यांची नियुक्ती करण्यात येवून प्राधिकरणाच्या कार्यपद्धतीनुसार नविन झोपडपट्टी पुनर्वसन प्रस्ताव राखल करण्यात येतो.
सदरील प्रस्ताव स्विकारल्यानंतर योजनेतील झोपडीधारकांची गृहनिर्माण संस्था नोंदणी होईपर्यंत सदरील नियोजित संस्था कार्यरत असते त्या नियोजित संस्थेच्या कामकाज पारदर्शकपणे पार पाडावे यासाठी सदरील नियोजित संस्थेने दरवर्षी 30 सप्टेंबर पूर्वी योजनेतील मसुदा परिशिष्ट- 2 मधील झोपडीधारकांची सर्वसाधारण सभा सोबतच्या जोडपत्र- अ मधील विशेष सूची व कार्यपध्दतीनुसार घेणे त्यांना बंधनकारक राहील. त्याचबरोबर सदरील सभेची नोटीस व सभेचा कार्यवृत्तांत प्राधिकरणाच्या सहकार विभागात दाखल करणे बंधनकारक राहील.

ब) परिशिष्ट- 2 निर्गमित केल्यानंतर पुनर्वसन योजनेतील सहकारी गृहनिर्माण संस्थांचे नांव आरक्षण व नोंदणीपूर्व सर्वसाधारण सभेचे आयोजन सहकार कक्षामार्फत प्राधिकृत अधिकाऱ्याची नियुक्ती करून जोडपत्र ब मध्ये नमुद केलेल्या विषय पत्रिकेवर निर्णय घेण्यासाठी करण्यात येईल.

एका योजनेच्या परिशिष्ट- 2 मध्ये एकापेक्षा अधिक नियोजित गृहनिर्माण संस्थांचे सभासद त्यांच्या संस्थानिहाय दर्शविलेले असल्यास प्रत्येक संस्थेसाठी स्वतंत्र सभा आयोजित करण्यात येईल.

अ) सदरील सभेची कार्यक्रम पत्रिकेतील विषय क्र. 1 बाबत गुप्त मतदान झाल्यानंतर सभेचे अध्यक्ष स्थान नवनिर्वाचित मुख्याप्रवर्तक यांचे राहील व प्राधिकृत अधिकारी हे निरीक्षक म्हणून उपस्थित राहतील.

ब) सदरील सभा झाल्यानंतर सहकार कक्षामार्फत नियोजित संस्थेच्या नांव आरक्षणाच्या प्रस्तावास मान्यता देण्यात येईल व संस्थेस बँक खाते उघडण्याची परवानगी देण्यात येईल.

क) उपरोक्त ब मध्ये नमूद केल्याप्रमाणे नाव आरक्षणास मंजूर दिल्यानंतर पुनर्वसन योजनेच्या सहकारी गृहनिर्माण संस्थेची नोंदणी विहीत कालावधीत महाराष्ट्र सहकारी संस्था अधिनियमातील तरतुदीनुसार सहकार कक्षातर्फे करण्यात येईल.

ड) पुनर्वसन योजनेच्या प्रभावी अमंलबजावणीसाठी आवश्यक असल्यास नोंदणीकृत किया नियोजित संस्थेची सर्वसाधारण सभा प्राधिकरणाने नियुक्त केलेल्या प्राधिकृत अधिकाऱ्यामार्फत बोलविता घेतील.

इ) नोंदणीकृत सहकारी गृहनिर्माण संस्था महाराष्ट्र सहकारी संस्था अधिनियम व संस्थेची उपविधी यातील तरतुदीनुसार त्यांच्या विशेष सर्वसाधारण सभा घेण्यास स्वतंत्र राहतील. परंतु, त्यांच्या 30 सप्टेंबरपूर्वी होणाऱ्या वार्षिक सर्वसाधारण सभेत झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेच्या कामाचा आढावा हा विषय बंधनकारक राहील.

ई) प्राधिकरणामार्फत आयोजित करण्यात येणाऱ्या सर्व सर्वसाधारण सभा सोबत जोडपत्र- क मधील कार्यपध्दतीनुसार आयोजित करण्यात घेतील सदरील सभेचा खर्च प्राधिकरणामार्फत करण्यात येईल व त्यानंतर योजनेच्या विकासकाकडून ती रक्कम प्रशासकीय खर्च म्हणून वसुल करण्यात येईल.

सही/-
मुख्य कार्यकारी अधिकारी
झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, मुंबई

(जोडपत्र-अ)

(नियोजित) ---------- एस.आर.ए. सहकारी गृहनिर्माण संस्था

पत्ता: ----------

<u>सर्वसाधारण सभेची नोटीस</u>

आपल्या नियोजित संस्थेने दाखल केलेला पुनर्वसन प्रस्ताव प्राधिकरणाने स्विकारलेला असून योजनेच्या परिशिष्ट- 2 चे काम सुरु आहे.

झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाकडील परिपत्रक क्र. ------- नुसार संस्थांची सर्वसाधारण सभा दिनांक ..... रोजी सकाळी / सायंकाळी ..... वाजता पत्ता: - ..... येथे आयोजित करण्यात आलेली आहे.

सदरील सभेत खालील विषयावर चर्चा होवून निर्णय घेण्यात येणार आहे. तरी सदर सभेत उपस्थित रहावे ही विनंती.

-: सभेचे विषय:-

1) पुढील वर्षासाठी मुख्यप्रवर्तक व इतर प्रवर्तक यांची निवड करणे..
2) पुनर्वसन योजनेच्या कामकाजाची माहिती सभासदांना सादर करणे.
3) योजनेच्या परिशिष्ट- 2 च्या सद्यस्थितीबाबतची माहिती सभासदांना देणे.

ठिकाण : मुंबई
दिनांक : / /

सही/-

मुख्यप्रवर्तक

(नांव :)

प्रति,

श्री. / श्रीमती. …… पत्ता ……..

प्रत माहितीसाठी,

मा. सहनिबंधक / सहाय्यक निबंधक, सहकारी संस्था, झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, मुंबई- 400:051.

सभेची कार्यपध्दत्ती पुढीलप्रमाणे राहील:

1) सभेची नोटीस किमान सात दिवसांपूर्वी मसुदा परिशिष्ट मधील झोपडीधारकांना / प्राधिकरणास देणे आवश्यक राहील.

2) सदरील सभेची नोटीस किमान एका स्थानिक वर्तमानपत्रात छापून प्रसिध्द करावी.

3) सभेचा कार्यवृत्तांत सभा झाल्यापासून 07 दिवसाच्या आत प्राधिकरणाकडे सादर करावे.

4) सभेस मसुदा परिशिष्टमधील एका कुटुंबातील पती अथवा पत्नी यांना प्रवेश द्यावा. त्यापेक्षा जास्त व्यक्तींना प्रवेश देऊ नये.

5) सभेची उपस्थिती शक्यतो बायोमेट्रीक पध्दतीने नोंदवावी.

6) सभेच्या कामकाजामध्ये विडीयो चित्रीकरण करण्यात यावे..

7) सभासदांनी मागणी केल्यास मुखप्रवर्तक व इतर प्रवर्तक यांची निवड गुप्त मतदान पध्दतीने करण्यात यावी.

(जोडपत्र-ब)

(नियोजित) ----------

एस.आर.ए. सहकारी गृहनिर्माण संस्था

पता: ----------

सर्वसाधारण सभेची नोटीस

आपल्या संस्थेचे परिशिष्ट- 2 सक्षम प्राधिकारी यांनी दिनांक रोजी निर्गमित केलेले असून सदरील परिशिष्ट- 2 मध्ये पात्र असणाऱ्या झोपडीधारकांची सहकारी गृहनिर्माण संस्था नोंदणी करण्यासाठी आवश्यक असणारी नोंदणीपूर्व सभा घेण्यासाठी मा. सहनिबंधक / सहाय्यक निबंधक, सहकारी संस्था, झो.पु. प्रा. यांच्या दिनांक-रोजीच्या आदेशान्वये माझी प्राधिकृत अधिकारी म्हणून नियुक्ती करण्यात आलेली आहे. त्यानुसार योजनेतील पात्र झोपडीधारकांची विशेष सर्वसाधारण सभा दिनांक-रोजी सकाळी / सायंकाळी वाजता पत्ता: -येथे आयोजित करण्यात आलेली आहे.

सदरील सभेत खालील विषयावर चर्चा होवून निर्णय घेण्यात येणार आहे. तरी सदर सभेत उपस्थित रहावे ही विनंती.

-: सभेचे विषय :-

1). मुख्याप्रवर्तक व इतर प्रवर्तक यांची निवड करणे.

2) नियोजित संस्थेच्या नावास मान्यता घेणे व नांव आरक्षण प्रस्ताव दाखल करणेबाबत निर्णय घेणे.

3) संस्थेसाठी नविन उपविधी स्विकारण्यासाठी मंजूरी देणे.

4) संस्येच्या नोंदणी प्रस्तावावर सह्या करण्यासाठी मुख्यप्रवर्तक यांना अधिकार देणे.

5) भाग भांडवल व प्रवेश फी जमा करणेबाबत निर्णय घेणे.

6) संस्थेचे बैंक खाते उघडण्यांस मुख्यप्रवर्तक यांना प्राधिकृत करणे.

7) मागाहून पात्र होणाऱ्या झोपड़ीधारकांना संस्थेचे सभासद करून घेणे अथवा अपात्र झोपडीधारकाचे सभासदत्व रद्द करण्याचे अधिकार कार्यकारी मंडळास देणे.

ठिकाण : मुंबई

दिनांक : / / ( )

प्राधिकृत अधिकारी तथा

सूचना:

1) मुख्यप्रवर्तक व इतर प्रवर्तक निवडणूकीचा कार्यक्रम खालीलप्रमाणे राहीलं.

अ.क्र.	वेळ	विषय
1)	सभेच्या दिलेल्या वेळेपासून 2 तास	मुख्यप्रवर्तक व इतर प्रवर्तक यांच्यासाठी. नामनिर्देशन अर्ज दाखल करणे.
2)	15 मिनिटे	आलेल्यां अर्जाची जप्ती करणे.
3)	15 मिनिटे	नामनिर्देशन पत्र परत घेणे
4)	15 मिनिटे	पॅनेलची मागणी करणे.
5)	पुढील अर्थातास	चिन्ह वाटप करणे.

2) मुख्यप्रवर्तक व इतर प्रवर्तक या पदासाठीचे विहीत अर्ज प्राधिकृत अधिकारी यांच्याकडे उपलब्ध असतील.

3) मुख्यप्रवर्तक पदासाठी एक मतपत्रिका व प्रवर्तक मंडळातील सदस्यांसाठी एक मतपत्रिका अशा एकूण 02 मतपत्रिका राहतील.

4) विषय पत्रिकेवरील विषय क्र. 1 नुसार मुख्यप्रवर्तकाची निवड होईपर्यंत सभेचे प्राधिकृत अधिकारी अध्यक्ष म्हणून काम पाहतील त्यानंतर मुख्यप्रवर्तक हे सभाअध्यक्ष म्हणून काम पाहतील. (सदरील सभेत विषयपत्रिकेवर दिलेल्या विषयाशिवाय अन्य विषयावर चर्चा करता येणार नाही)

5) सभेस नियोजित संस्थेच्या मंजूर परिशिष्ट-2 मधील पात्र झोपडीधारक पती / पत्नी या दोघांपैकी एकाच व्यक्तीस उपस्थित राहता येईल. इतर नातेवाईकांना अथवा प्रतिनिधींना उपस्थित राहता येणार नाही.

6) मंजूर परिशिष्ट 2 मधील व्यक्तींनी स्वतःची ओळख होईल अशा ओळखपत्रासह (आधार कार्ड / निवडणूक ओळखपत्र / पॅनकार्ड इत्यादी) उपस्थित रहावे.

7) संस्थेच्या पात्र सभासदांना सभागृहात प्रवेश देतेवेळी त्यांनी त्यांची ओळख पटवून सभेच्या उपस्थिती नोंदवहीत स्वाक्षरी करून व बायोमॅट्रीक पध्दतीने उपस्थिती नोंदविल्यानंतरच सभागृहात प्रवेश दिला जाईल.

8) सभेच्या कामकाजाचे प्राधिकरणामार्फत विडिओ चित्रिकरण करण्यात येईल.

प्रति,

श्री. / श्रीमती.----------

-------- पत्ता ----------

प्रत माहितीसाठी,

मा. सहनिबंधक / सहाय्यक निबंधक, सहकारी संस्था, झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, मुंबई- 400 051.

टिप:

मुख्यप्रवर्तक व इतर प्रवर्तक यांची एकूण संख्या सहकारी गृहनिर्माण संस्थांच्या आदर्श उपविधीमध्ये निश्चित
केल्याप्रमाणे राहील.

(जोडपत्र - क)

झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणातर्फे आयोजित करण्यात येणाऱ्या झोपडीधारकांच्या नियोजित/नोंदणीकृत संस्थांच्या सर्वसाधारण सभेचे कामकाज करण्यासाठी खालील प्रमाणे कार्यपध्दती निश्चित करण्यात येत आहे.

1) सभेसाठी प्राधिकृत अधिकारी यांची नियुक्ती करणे,

सदरील सभा घेण्याचे निश्चित झाल्यानंतर सहकार कक्षातर्फे सदरील सभेसाठी प्राधिकृत अधिकाऱ्याची नियुक्ती करावी.

प्राधिकृत अधिकारी हा झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाच्या सहकार कक्षातील कार्यरत अधिकारी/कर्मचारी अथवा महाराष्ट्र शासनाच्या सहकार विभागातील कार्यरत अथवा निवृत्त राजपत्रात, अधिकारी असावा.

2) प्राधिकृत अधिकारामार्फत करावयाची कामे :

2.1 प्राधिकृत अधिकारी यांच्या नियुक्ती नंतर सर्वसाधारण सभा घेण्यासाठी त्या संबंधीत झोपडपट्टीच्या परिसरातील अथवा, नजीकच्या ठिकाणी सभेसाठी आवश्यक असणारे सभागृह अथवा ठिकाण निश्चित करावे.
2.2 सदरील परिपत्रकातील जोडपत्र 'ब' मध्ये नमुद केल्याप्रमाणे सभेची नोटीस काढण्यात यावी. सदरील नोटीस सभेच्या किमान पूर्ण 14 दिवसांची असावी. (नोटीस काढल्याचा दिनांक व सभेचा दिनांक वगळून 14 दिवस).
2.3 सदरील योजनेतील सर्व पात्र सभासदांना त्यांच्या परिशिष्ट-2 मध्ये नमूद असणाऱ्या पत्त्यावर कुरिअर द्वारे अथवा स्पीडपोस्ट द्वारे नोटीस पाठविण्यात यावी.
2.4 सदरील नोटीस सभेच्या किमान 7 दिवसांपूर्वी दोन स्थानिक वर्तमान पत्रात प्रसिध्द करण्यात यावी. (एक मराठी व एक हिंदी वर्तमान पत्र).

2.5. झोपडपट्टी संस्थेचे कार्यालय असणाऱ्या नोटीस बोर्डवर सदरील नोटीस लावण्यात यावी.
2.6 सभेसाठी आवश्यक ते पोलिस बंदोबस्त मिळणेसाठी संबंधीत पोलिस स्टेशनला विनंती पत्र देण्यात यावे . तसेच आवश्यक असल्यास बंदोबस्तासाठी लागणारे शुल्क संबंधीत पोलिस ठाण्यात जमा करावे.

2.7 सभेचे विडिओ शुर्टींग व बायोमेट्रीक पध्दतीने नोंदविण्यासाठी प्राधिकरणामार्फत नियुक्त केलेल्या एजन्सीला लेखी पत्र देऊन सभेची माहिती देण्यात यावी व त्याची लेखी संमती सभेपुर्वी घ्यावी.

2.8 सभेसाठी आवश्यक असणारे कर्मचारी व त्यांच्या नियुक्तीचे आदेश काढावेत. (सदरील सभेसांठी प्राधिकरणातीलं अधिकारी, कर्मचारी व आवश्यकता असल्यास प्रमाणित सेखापरिक्षक, प्रशासक पॅनलवरील व्यक्ती, निवृत्त राज्य शासनाचे कर्मचारी व गृहनिर्माण संस्थेत काम करणारे कर्मचारी व व्यवस्थापक इत्यादी मधुन कर्मचारी नियुक्त करण्यात यावेत.)

2.9 सभेसाठी आवश्यक असल्यास खाजगी सुरक्षा रक्षक तसेच सुरक्षाच्या दृष्टीने वस्तुशोधक यंत्र (Metal Detector) अथवा अन्य उपकरणे भाडयाने घेता येतील.

3) सभेच्या विषयाचे कामकाज :

3.1. सभेस उपस्थित राहणाऱ्या पात्र व्यक्तीकडे शासनमान्य फोटो असलेले ओळखपत्र तपासून सभेच्या ठिकाणी प्रवेश देण्यात येईल.

3.2 सभेची उपस्थिती बायोमेट्रीक पध्दतीने नोंदविणे व सभेच्या संपुर्ण कामकाजाचे व्हिडिओ चित्रीकरण करणे बंधनकारक राहील.

3.3 सभेची गुप्त मतदान प्रक्रिया राज्य सहकारी निवडणुक प्राधिकरण यांच्या कार्यपध्दतीनुसार अवलंबण्यात यावे.

3.4 मतदानानंतर मतमोजणी सभेच्या ठिकाणी व सभेच्या दिवशी करण्यात यावी.

4) सभेनंतरचे कामकाज :

सभेचा कार्यवृत्तांत सभा झाल्यापासून 7 दिवसांच्या आंत संबंधीत निबंधकांकडे सादर करावा.

5) सदरील सभेसाठी झालेला खर्च योजनेस पुढील परवानगी देण्यासाठी संबंधीत विकासकाकडून वसुल करण्यासाठी अभियांत्रिकी विभागाशी संबंधीत विभागातील फिरती अधिकारी यांनी समन्वय साधावा.

झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण

5th Floor, Griha Nirman Bhavan,
Bandra (Esat), Mumbai 400 051,
Fax: 022-26590457
Tel:022-26590519/0405/1879/0993
E-mail: info@ara.gov.in
Date 11 MAR 2016

Circular NO. 172

In partial modification of the instruction contained in Circular No. 79 dtd. 15/02/2008 with and circular No. 98 dtd. 28/04/2009 with a view to expedite the S.R. Schemes, the following instruction 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 1:1 for first 10% of the built-up area as per clause 2.6 of Appendix IV of DCR33 (10).

2. Whenever C.C. for any rehab portion/building is granted then C.C. for sale building shall be released in the ration 1.5:1.

3. In case of multi storeyed high rise building where construction technology requires construction of core area above, floor slab for movement of crane etc., in such cases only after issue of plinth C.C. in co-relation with rehab and sale area, C.C. of the core area can be released.

4. Whenever rehabilitation building is physically completed and some internal, finishing work is pending than C.C. for the sale component beyond the ratio of 1.5:1 can be issued for RCC work only. The C.C. re-endorsement for remaining civil work can be issued only after O.C.C. of rehab building.

5. 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.

6. While granting C.C. for last 10% of sale building it shall be ensured that all condition of Layout/L.O.I./I.O.A./C.C./ phase programme etc. are complied with, any deferment to the condition can be approved by CEO/SRA.

This order shall take immediately effect. **Sd/-**

Chief Executive Officer, (SRA)

झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण

प्रशासकीय इमारत, प्रा. अनंत काणेकर मार्ग,
वांद्रे (पूर्व), मुंबई- 400 051.
Email: info@sra.gov.in
फोन नं. 022-26565800, 26590405/1879
फॅक्स क्र. 022-26590457.
क्र.झो.पु.प्रा./जिअभूअ/डेस्क1/परिपत्रक/सामिलीकरण/336/2016

२ MAR २०१६

परिपत्रक क्र. 173

विषय : भिन्न धारणाधिकारांच्या मिळकतींचे सामिलीकरण / पोटविभाजन.

1. झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाचे अभियांत्रिकी विभागामार्फत योजनेच्या अभिन्यासास मंजूरी दिल्यानंतर नगर भूमापन विभागाकडून सामिलीकरण / पोटविभाजन आदेश पारीत करण्याबाबत कार्यवाही करण्यात येते. झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणामार्फत एकत्रिकरण / पोटविभाजन आदेश पारीत केल्यानंतर, संबधित मिळकतीची मोजणी करुन अभिलेख दुरुस्ती करणेस्तव आदेश संबधित नगर भूमापन अधिकारी यांचेकडे पाठविण्यात येतात. संबधित नगर भूमापन अधिकारी हे भूमि अभिलेख खाते, महाराष्ट्र शासनाचे महसूल विभागाअंतर्गत काम करतात. त्यांचे कामकाज महाराष्ट्र जमिन, महसूल अधिनितम 1966 च्या तरतुदीनुसार, केले जाते. सदर अधिनियमाच्या कलम 87 खालील सामिलीकरण व पोटविभाजनच्या नियमांतर्गत नियम 11 मध्ये तरतुद खालीलप्रमाणे आहे.

"Any-Survey number or a sub-division of a survey number may, upon the application of the holder, be amalgamated with any other co-terminus survey numbers, provided that the following conditions are satisfied:

"All the parcels of land proposed for amalgamation are held by the same holder upon the same leave"

म्हणजेच सामिल करावयाच्या मिळकती एकमेकांच्या लगत असणे व त्या एकाच धारकाच्या व एकाच Tenure (धरणाधिकाराच्या) असणे आवश्यक होते. तथापि जमाबंदी आयुक्त आणि

संचालक भूमि अभिलेख (म.राज्य) पुणे यांनी महाराष्ट्र जमिन महसूल अधिनियम 1966 मधील कलम 144 च्या तरतुदीस अनुसरून निर्गमित केलेले परिपत्रक क्र. ना.भू.1 / सामिलीकरण/प्र.क्र. / 2015, दि. 16.05.2015 अन्वये " महानगरपालीका, नगरपालिका क्षेत्रातील विकास आराखडा हद्दीतील बिनशेती मिळकतीबाबत नगर रचना विभागाच्या सक्षम अधिकारी यांचेकडून मंजूर अभिन्यासानुसार नगर भूमापन / भूमापन क्रमांक अथवा गट क्र. यांचे सामिलीकरण करण्यास परवानगी दिली असेल तर सदर मंजूर अभिन्यासाप्रमाणे जिल्हा अधीक्षक भूमि अभिलेख यांनी सदर सामिल होणा-या मिळकतीचा धरणाधिकार हा एकत्र असल्यास भूमि अभिलेखाचा नकाशा सामिल करण्यास परवानगी द्यावी." असे आदेशित केले आहे.

त्यामुळे नगर भूमापन अभिलेख भिन्न धारणाधिकाराच्या मिळकती सामिल करणेबाबत कार्यवाही करत नाही. पर्यायाने मंजूर अभिन्यासानुसार अभिलेख दुरुस्तीची कार्यवाही होत नाही आणि पुनर्वसन घटक

व विक्री घट्काच्या स्वतंत्र मिळकतपत्रिका, नकाशे तयार होऊ शकत नाही. पर्यायाने पुनर्वसनाच्या घटकांचे भाडेपट्टा करार निष्पादित करण्यास अडचणी निर्माण होतात.

व विक्री घटकाच्या स्वतंत्र मिळकतपत्रिका, नकाशे तयार होऊ शकत नाही. पर्यायाने पुनर्वसनाच्या घटकांचे भाडेपट्टा करार निष्पादित करण्यास अडचणी निर्माण होतात.

2. महाराष्ट्र झोपडपट्टी (सुधारणा, निर्मूलन व पुनर्विकास) अधिनियम, 1971 चे सुधारणा अधिनियम 2011 मधील कलम 15अ नुसार " झोपडपट्टी पुनर्वसन, प्राधिकरणाने, यथोचितरित्या मंजूरी दिलेल्या राज्य शासनाच्या, महानगरपालीकेच्या किंवा यथास्थित महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास प्राधिकरणाच्या जमिनीच्या भूखंडावर राबविलेल्या झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेच्या पुनर्वसन घटक, पूर्ण झाल्यावर, झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाचा मुख्य कार्यकारी अधिकारी जमीन मालकी प्राधिकरणाशी विचारविनियम केल्यानंतर अशी जमीन, योजनेचा पुनर्वसन घटक पूर्ण झाल्यापासून तीस दिवसाच्या आत राजपत्रातील अधिसूचनाद्वारे झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाकडे निहित झाली असल्याचे जाहीर करील " अशी तरतूद आहे. त्यानंतर कलम 15 अ चे तरतुदीनुसार झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेचा पुनर्वसन घटक पूर्ण झाल्यावर, ज्या जमिनीच्या भागावर झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेच्या पुनर्वसन घटकाचे बांधकाम करण्यात आले आहे, तो भाग, झोपडपट्टी रहिवाशांच्या सहकारी संस्थेला व ज्या जमिनीच्या भागावर झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेच्या खुल्या विक्री घटकाचे बांधकाम करण्यात येणार आहे किंवा बांधकाम करण्यात येत आहे, तो भाग, अशा योजनेचा विकासक किंवा अशा खुल्या विक्री क्षेत्राच्या खरेदीदारांनी स्थापन केलेली संघटना किंवा संघ अथवा कंपनी किंवा सहकारी संस्था यांना, वार्षिक पट्टा भाडयाने तीस वर्षाच्या भाडेपट्टयाने देण्याचा आहे.

3. सबब भिन्न धारणाधिकारांच्या मिळकतीचे सामिलीकरण करण्यास आणि पर्यायाने अभिलेख दुरूस्ती करण्यास आणि भाडेपट्टा करार निष्पादित करण्यास अडचणी निर्माण होउ नये या दृष्टीकोनातून खालीलप्रमाणे कार्यपद्धती निश्चित करण्यात येत आहे.

अ) महाराष्ट्र शासन, म्हाडा, मुंबई महानगरपालिका या शासकीय तथा निमशासकीय जमिनी महाराष्ट्र झोपडपट्टी (सुधारणा, निर्मुलन व पुनर्विकास) अधिनियम, 1971 चे सुधारणा अधिनियम 2011 मधील कलम 15अ नुसार विहित कार्यपद्धती अवलंबून राजपत्रातील अधिसूचनेद्वारे, झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाकडे निहित होणार असल्याने अशा मिळकतीचे सामिलीकरण करताना सामिल मिळकतपत्रिकेवर त्या-त्या जमिन मालकी प्राधिकरणाच्या धारकाच्या नोंदी घेऊन त्यांचे नावांसमोर कंसात योजनेत सामिल होणा-या त्यांचे क्षेत्राचा उल्लेख करण्यात यावा. राजपत्रातील अधिसूचनेद्वारे, झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाकडे सदर क्षेत्र निहित झाल्यानंतर सदर जमिन मालकी प्राधिकरणाचे नाव कमी होउन एकच धारक म्हणजे झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाचे नावाची नोंद होउन सदर मिळकतीचा एकच धारणाधिकार होईल.

आ) ज्या झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनांमध्ये खाजगी मालकीचे क्षेत्र आणि महाराष्ट्र शासन/म्हाडा/ मुंबई महानगरपालिका या शासकीय तथा निमशासकीय मालकीच्या जमिनीचे क्षेत्र समाविष्ट होत असेल आणि' योजना राबविण्यासाठी व अभिन्यास अंतिम करण्यासाठी अशा प्रकारच्या भिन्न धारणाधिकाराच्या मिळकतीचे सामिलीकरण करणे अपिरिहार्य असेल अशा प्रकरणात अभियांत्रिकी विभागाने IOA. देतानाचे टप्यावरच खाजगी मालकीच्या मिळकती, संबंधित धारकांनी नोंदणीकृत ट्रान्सफर डिड द्वारे "झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाचे" नावे हस्तांतरीत करण्याची कार्यपद्धती अवलंबिण्यात यावी. अन्य शासकीय निमशासकीय प्राधिकरणाने मिळकत उपयुक्त (अ) मुद्द्यात नमूद केलेल्या कार्यपद्धतीप्रमाणे "झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाचा नकाशा तयार असल्याने सर्व मिळकती एकाच धारणाधिकाराच्या होतील व सामिलीकरणासाठी निधीची अडचण राहणार नाही अशा प्रकारे खाजगी जमिन झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाचे नावे हस्तांतरीत झाल्यानंतरच पुढील परवानग्या व पोटविभाजन /सामिलीकरण अभिन्यास मंजूर करण्याची कार्यवाही करण्यात यावी.

3) जर जमिन मालक/ विकासक हे जर योजना यशस्वीपणे राबवू न शकल्याने दरम्यानच्या कालावधीत बदलण्यात आले तर त्यांना महाराष्ट्र झोपडपट्टी (सुधारणा, निर्मुलन व पुनर्विकास) अधिनियम, 1971 मधील तरतुदीनुसार नुकसानभरपाई मिळण्यासाठी पात्र असतील अशी अट उपरोक्तप्रमाणे हस्तांतरण करतांना हस्तांतरण दस्तात नमूद करण्यात यावी.

सदर परिपत्रकाप्रमाणे विहित करण्यात आलेल्या कार्यपद्धतीचा अवलंब तात्काळ करण्यात यावा.

सही/
(असीम गुप्ता)
मुख्य कार्यकारी अधिकारी,
झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, मुंबई.

SRA Office, Administrative Building, Prof. Anant Kanekar Marg, Bandra (East), Mumbai - 400 051.
Tel.: 022-2656 5800, 6912 5800 Fax: 022-26590457 Email: info@sra.gov.in

झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण

No.SRA/CEO/Circular/1435/2016
Date: 02.01.2017.

CIRCULAR 176

Subject: Increase in construction cost to assess developers' financial capacity for obtaining Annexure-III and acceptance of Bank Guarantee of Deposit in lieu of Bank Guarantee.

Ref.: Circular Nos. 87 dated 23.06.2008,
Circular No.97 dated 13.04.2009,
Circular No. 101 dated 20.07.2009,
Circular No. 108 dated 22.01.2010,
Circular No.146 dated 21.06.2014,
Circular No. 160 dated 24.09.2015.
Circular Nos. 87 dated 23.06.2008, 96 dated 13.04.2009 and
Circular No.156 dated 01.09.2015.

This circular is issued in supersession of the above-referred circulars.

For Implementation of S.R. Schemes and while assessing financial capacity of the developer for Issuance of Ann-III, an amount Rs. 7,50,000/- was being considered as cost of construction per tenement. Further while certifying Annexure III for Slum Rehabilitation Schemes, Bank Balance of 20% of construction cost of Rehabilitation component was being taken. Bank Guarantee equal to 5% of cost of construction of Rehabilitation component was also being taken.

However, the Slum Developers' Association filed representation dated 29-09-2016 to SRA and requested not to impose the terms and conditions of a Circular No. 160 dated 24-09-2015 of SRA.

Due to change in the circumstances and the present market scenario for the purpose of smooth functioning of the Stum Rehabilitation Schemes, the cost of construction is required to be reduced.

Considering all the suggestions, objections and the present situation and the cost of construction for the purpose of obtaining Annexure-Ill / Bank Guarantee or déposit in lieu of Bank Guarantee, following instructions are hereby issued regarding Bank Guarantee and cost of constructions to be considered for assessing financial capacity of the Developer for issuing Ann-III.

Sd/-
Chief Executive Officer,
Slum Rehabilitation Authority

झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण

No. SRA/ENG/04/10527/Gen
Date: 31 MAY 2017

CIRCULAR 177

Subject: Implementation of the Ease of Doing Business- Manual of Procedure for Stum Rehabilitation Scheme (S.R.S.) Approvals

Reference: Ease of Doing Business - Manual of Procedure for Slum Rehabilitation Scheme (S.R.S.) Approvals dated 9 March 2017, containing circular and process document released by Hon'ble Minister of Housing Shri Prakash Mehta

The Government of India's initiative of Ease of Doing business aims to simplify the process of building approvals and to remove bottlenecks for the same to ensure faster development. This is also in line with the Pradhan Mantri Aawas Yojna's target of creating a large housing pool by 2022.

In normal course permissions under SR schemes are granted in various stages like LOI, layout, IOA, CC, further CC, OC etc. Time lag between the two stages often extends beyond acceptable limits which in turn delays the actual implementation of the project. Often this time lag is misused by the scrupulous builders who are not serious about implementation of the scheme and scout for new purchasers for the project. This is not a desirable situation for expeditious rehabilitation of slum dwellers and to achieve the target of slum free Mumbai.

Under case of doing business self-certification was found to be acceptable to grant various permissions and reduce the number of steps involved by giving maximum permissions at one go subject to some basic compliances.

To further these mandates the MCGM and SRA had published requisite Circulars and Manuals to simplify the building approval processes. The Ease of Doing Business - Manual of Procedure for Slum Rehabilitation Scheme (S.R.S.) Approvals dated 9th March 2017 containing circulars and process documents released by Hon'ble Minister of Housing Shri Prakash Mchta was the first step towards achieving the mandated objective.

Taking into account the spirit of the above directions and desirability of achieving expeditious completion of rehab buildings so as to fulfill the mandate of government. it is directed that referred Ease of Doing Business Manual of Procedure for Slum Rehabilitation Schemc (S.R.S.) Approvals dated 9th March 2017 shall be implemented immediately in its entirety in manual format till the time requisite infrastructure to implement online is not available.

The above directions shall come into force with immediate effect.

Sd/-
Chief Executive Officer,
Slum Rehabilitation Authority

SRA Office, Administrative Building, Prof. Anant Kanekar Marg, Bandra (East), Mumbai - 400 051.
Tel.: 022-2656 5800, 6912 5800 Fax: 022-26590457 Email: info@sra.gov.in

झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण

No. SRA/ENG/04/10537/Gen
Date:3 1 MAY 2017

CIRCULAR 178

Subject: Grant of OC without inspection on self-certification of architect

Reference: 1. Notice No. TPB 4317/109/CR-14/2017/UD-11 dated 22 March 2017 issued by Urban Development Department, Govt of Maharashtra
2. Addendum Notice No. TPB 4317/109/CR-14/2017/UD-11 dated 4th May 2017 Urban Development Department, Govt of Maharashtra
3. SRA Circular No. SRA/ENG/4338/2017 dated 9ª March 2017

The Government of India's initiative of Ease of Doing business aims to simplify the process of building approvals and to remove bottlenecks for the same to ensure faster development. "This is also in line with the Pradhan Mantri Aawas Yojna's target of creating a large housing pool by 2022.

To further these mandates the MCGM and SRA had published requisite Circulars and Manuals to simplify the building approval processes.

The notice referred at 1 and 2 above modify the DCR to empower the Architect/ L.S. to carry out the site Inspection and certify the compliance and adherence to the sanctioned plans. Based on this site inspection the Occupation Certificate shall be granted.

SRA follows the process laid by MR&TP Act and DCR in conjunction with various processes as lald down by MCGM to grant Occupation Certificate. Further SRA

circular referred to at 3 above stipulates and reiterates the following of the process as laid down by MCGM frqin time to time for grant of DC.

Considering the above and to further ease the process, no site inspection will be carried out at any stage by SRA. Entire inspection up to Occupation Certificate level shall be carried out by Architect/ L.S. All the requirements of the 'DCR shall have to be complied with due care by Architect/ L.S. SRA will do a random check of the permissions given in such a manner after Issuance of Occupation Certificate. In case of any deviation's irregularities noticed, SRA-shall take appropriate action against Architect/ L.S.

Sd/-
Chief Executive Officer,
Slum Rehabilitation Authority

झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण

No. SRA/CEO/10517-Gen/2017
Dt. **16 JUN 2017**

CIRCULAR: 180

Sub: - Ease of doing business -Revision in approvals to the schemes after issue of LOI

In Slum Rehabilitation Authority, various approvals are accorded for implementation of S.R. schemes. The first very important approval is according letter of intent (LOI) to developer of the scheme. The LOI is accorded as per circular No. 144, after obtaining remarks from all the departments of SRA, in the form of annexure 1 to 6. All the important parameters are finalized while granting LOI, such as area of the plot, ownership, No. of hutment dwellers, rehabilitation area, rehabilitation component, Sale component, PAP tenements, PTC tenements, TDR etc. All the special concessions required for making the S.R scheme feasible as per the provisions of DCR 33(10) and appendix- 4 to the said DCR are also granted.

The LOI is granted with the specific orders and approvals from Chief Executive Officer/SRA, in which all the necessary parameters are finalized as stated above. However, in most of the schemes, amendments become necessary due to changes in the scheme during implementation. This necessitates the revision in the LOI. The proposal of revised LOI is submitted to CEO for approval as per Circular No. 78. In most of the cases, the amendments are of technical nature and change in parameters are also not substantial. In such cases there is unnecessary delay in according approvals, for the ongoing schemes, which delay in rehabilitation of hutment dwellers.

In view of above, in order to facilitate speedy implementation of 8.R. schemes, after issue of LOI and finalization of parameters and FSI, subsequent revision of LOI shall be accorded at the level of Deputy Chief Engineer/SRA, after verifying that the scheme parameters and FSI are within the overall parameters and FSI already approved by CEO/BRA in the original LOI. Also, if there are changes in the original plans involving technical matters, then approvals such as, amendment in plans, accord of
commencement certificate, re-endorsement of CC, occupation permission etc. shall also be accorded by the Deputy Chief Engineer/SRA.
This circular will come into force from date of this order.

Sd/-

CEO, Slum Rehabilitation Auhority

SRA Office, Administrative Building, Prof. Anant Kanekar Marg, Bandra (East), Mumbai - 400 051.
Tel.: 022-2656 5800, 6912 5800 Fax: 022-26590457 Email: info@sra.gov.in

झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण

No. SRA/F.C./Deferment/2018/ 668
Date: 3 APR 2018

CIRCULAR 185

Sub: Facility of determent of Payments to various.
fees/ charges/ deposits/ premiums payable lo SRA.

Ref: 1. Circular No.7-SRA/FCM /1372-daled 25/11/1997.
2. Circular No.16-SRA/FC/1514, dated 03/08/1998.
3. Circular No.56-SRA7FC/Deferment/1089/2003,dt.23/10/2003.
4. Circular No.158-SRA/FC/Deferment/2211, dt.11/09/2015.
5.Circular ND: 164-SRA/FC/Deferment/2015/2993, dt.27/11/2015
6. Circular No.181-SRA/FC/Deferment/2017/4880, t.26/10/2017

The developers implementing Slum Rehabilitation Schemes are given facility of deferment of payment of on all type of fees, premium etc. except penalties. Reconsideration of rate of interest for the deferment granted was under consideration of the Authority pursuant to the representation of the PEATA. After careful consideration, the Chief Executive Officer of the Authority has decided as follows:

A. The developer shall pay all fees, deposits, premium etc. within 30 days from the date of demand. If the developer falls to pay within 30 days. Interest @ 18% quarterly compounding shall be levied for a period up to 3 months unless he applies for deferment of the same. If the developer falls to pay the dues within 3 months with interest, his application that led to generation of demand shall be deemed to have been rejected.

B. If the developer applies to SRA for deferment of payment within 30 days of demand, it may be granted on following conditions.
Minimum amount to be deferred shall be more than Rs.5 lacs per head of receipt.

a. Deferment may be given on all fees/charges/deposits/premiums etc. except labor cess, penalties and taxes.

II. The developer shall deposit 25% of the amount to be deferred within 30 days of demand having been raised.

III. Balance 75% of the amount (principal) shall be payable in three equal Installment becoming due at the end of 6th, 12th & 18th month from the end of 30 days from the date of issue of demand note by SRA along with simple interest @ 12% p.a., for which postdated cheques shall be submitted at the time of sanction.

IV. If the developer falls to deposit the amount deferred on due dates. Interest at 18% pia. quarterly compounding shall be recovered on defaulted amount (principal plus interest) from the date of default.

V. If the developer falls to deposit the amount deferred within three SDRR rates, then after three months from the due date, new demand months from the due date and the deferred demand depends upon calculation as per new SORR or the old deferred demand with Interest recovered. In case new demand calculation as per new SDRR is on 18% p.o. quarterly compounding, whichever is higher shall be higher side, then remaining Installment shall also be revised with new SDRR.

VI. Notwithstanding anything mentioned above, CC equivalent to 15% of approved built up area of sole component or CC of built-up area of one floor (if the part terrace is proposed at top most floor, then topmost floor and entire one floor below the top most floor) whichever is higher shall be restricted. Engineering Department is directed to ensure the same.

   a. The total recovery of payment for balance amount with Interest due shall be confirmed by Executive engineer before releasing 15% CC or CC of one or more floor as the case may be. The CC thus restricted shall be released forthwith on receipt of all the installment of any demand with interest which should be confirmed from finance department. However, the total restricted CC will not exceed 15% for any project at any point of time.

VII. If deferment is sought for an amount less than of Rs. One crore, deferment shall be sanctioned at Secretary, SRA level. For demand of more than Rs. One crore, deferment shall be only upon sanction of C.E.O.

VIII. The developers who had availed the deferment facility under the earlier circulars issued by SRA, won't be entitled for any kind of extension or any further relief granted under the said circulars.

IX. If there is any default on the part of the developers availing the deferment facility, the sale component of the scheme shall be stopped by the SRA and no further technical permissions to sale component would be granted to the developers from SRA till the time the entire payments on which deferment is sought is made to SRA.

As an endeavor to watch the recovery all Executive, Engineers are Instructed that all cases in which deferment in payment is being granted to a developer, shall be

routed through the Finance Department stating clearly the actual due date of payment and period of deferment with clear recommendation of Engineering Department so that the accuracy of outstanding amount 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 head wise details of amount so deferred and head wise details of Interest. Accounts Officer II wil keep a close watch and issue demand letters to the defaulting developers immediately. Whenever any default is noted by Accounts Officer (II), he will intimate concerned Executive Engineer who shall without fall issue a stop work order to the defaulter. The stop work order shall not be rescinded without N.O.C. from Finance Controller. Such a defaulter will never be given deferment of any payment in future.

This circular shall come into effect from the date of issue and is also applicable to slum redevelopment schemes under Resolution No. 165. Appendix-S of Development Control, Regulations of Thane.

Sd/-
Chief Executive Officer,
Slum Rehabilitation Authority

झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण

No. CEO/SRA/66912018

3 APR 2018

CIRCULAR 186

Sub: Facility of deferment of Payments of premium for Fungible compensatory FSI.

Ref: 1. Notification No. CMS 4311/452/CR-58/2011/UD-11, dated 06/01/2012 issued by Urban Development Department, Mantralaya, Mumbai.
2. Notice No. TPB 4315/CR-142/2015/UD-11, dated 20/10/2015 issued by Urban Development Department, Mantralaya, Mumbai.
3. Circular No. CHE/DP/15755/GEN dated 06/09/2017 Issued by Municipal Corporation of Greater Mumbai.
4. Letter No. TPB 4317/1005/CR-302/2017/UD-11, dated 06/01/2018 issued by Urban Development Department. Mantralaya, Mumbai.
5. Letter No. MCHI/PRES/17-18/087 dated 03/01/2018 issued by CREDAI
6. Circular No.161-dated 01/10/2015 issued by Slum Rehabilitation Authority.
7. Circular No.181 dated 26/10/2017 issued by Slum Rehabilitation Authority.
8. Circular No.184 dated 25/01/2017 Issued by Slum Rehabilitation Authority.

The developers implementing Slum Rehabilitation Scheme are given facility of deferment in payment of premium for fungible FSI under Regulation No. 35(4) as per circular, under reference no. 8. Reconsideration of rate of interest for the deferment and for granting deferment in payment of premium for additional FSI permissible as per regulation-32 was under consideration of the Authority pursuant to the representation of the PEATA. Accordingly, the Chief Executive Officer of the Authority has decided to modify earlier circular No. 184 and sanction deferment in payment of premium for fungible FSI. under regulation No. 35(4) and payment of premium for additional FSI permissible under-Reg. 32 of DCR 1991; as shown below on following conditions.

A) For Buildings below or upto 70 Meters in height

Payment	At the end of Months with Interest	
	12th	24th
1st Installment	2nd Installment	3rd Installment
33%	33%	34%

B) For Buildings above 70 Meters in height

Payment	At the end of Months with Interest		
	12th	24th	36th
1st Installment	2nd Installment	3rd Installment	4th Installment
25%	25%	25%	25%

1. If the developer falls to pay the tangible premium within 30 days from the date of demand, Interest @ 18% quarterly compounding shall be levied for a period up to 3 months from the date unless he applies for deferment of the same and if he is not a defaulter. If the developer falls to pay the dues within 3 months with interest, his application that led to generation of demand shall be deemed to have been rejected.

2. Minimum amount to be deferred shall be more than Rs.5 Lakhs,

3. The developer shall deposit 1 Instalment of 25% / 33%, of the amount to be deferred within 30 days of demand having been raised, before sanction of CC/Further CC.

4. Simple Interest 12% p.a. shall be levelled from the end of 30 days from the date of Issue of demand note by SRA on balance Instalments, for which postdated cheques shall be submitted at the time of sanction if the developer falls to deposit the amount deferred on due date, interest at 18% p.a. quarterly compounding shall be recovered on defaulted amount (principal plus interest) from the date of default. And if the default continues for a period of three months from the due date, then after three months new demand calculation as per new SDRR or the old deferred demand @ 18% p.a, quarterly compounding rate of interest whichever is higher shall be recovered. In case new demand calculation as per new SDRR is on higher side, then remaining instalment shall also be revised with new SDRR.

5. If deferment for fungible premium is sought for an amount less than of Rs. 'One crore, deferment shall be sanctioned at Secretary, SRA's level. For demand of more than Rs. One crore, deferment shall be only upon sanction of C.E.O.

6. If there. Is any default on the part of the developers availing the deferment facility, the sale component of the scheme shall be stopped by the SRA and no further technical permissions would be granted to the developers for sale component from SRA till the time the entire payments on which deferment is sought, is made to SRA.

7. Notwithstanding anything mentioned above, CC equivalent to 15% of approved built up area of sale component or CC of built-up area of entire one floor (if the part terrace is proposed at top most floor, then the topmost floor and entire one floor below the top most floor) whichever is higher shall be restricted. Engineering Department is directed to ensure the same.

8. The total recovery of payment for balance amount with interest due shall be confirmed by Executive engineer before releasing 15% CC or CC of one or more floor as the case may be. The CC thus restricted, shall be released forthwith, on receipt of all the instalment of fungible premium with Interest which should be confirmed from finance department: However, the total restricted CC will not exceed 15% for any project at any point of time.

9. The Finance department is department is hereby directed to ensure that the 1/3/d amount of fungible premium received along with interest thereon is deposited into the proper head of the State Government and 2/3/amount is remitted to MCGM by 15th day of next month.
As an endeavor to watch the recovery, all Executive Engineers are Instructed that all cases in which deferment in payment in fungible premium is being granted to a developer, shall be routed through the Finance Department stating clearly the actual due date of payment and period of deferment with clear recommendation of Engineering department so that the accuracy of outstanding amount 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 head wise details of amount so deferred and head wise details of interest. Accounts Officer-Il will keep a close watch and Issue demand letters to the defaulting developers Immediately. Whenever any default is noted by Accounts Officer-ll, he will Intimate conceded Executive Engineer who shall without fall issue a stop work order to the defaulter. The stop work order shall not be rescinded without N.O.C. from Finance Controller, such a defaulter will never be given deferment of any payment in future,
This circular shall come into effect from the date of issue and is also applicable to slum redevelopment schemes under Resolution No. 165. Appendix-S of Development Control Regulations of Thane.

Sd/-

Chief Executive Officer

SLUM REHABILITATION AUTHORITY

झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण

No. CEO/SRA/४५९८

Date: ०६.०८.२०१९

CIRCULAR 189

Subject: Request for expeditious grant of development permissions (IOA & CC) simultaneously & for relaxation in the payments of premium/ charges/ fees/development charges etc.

1. Government of Maharashtra/India is keen in bringing in ease in doing business. As well as, there is a continuous flow of representations from stake holders to SRA administration claiming threat to viability of SR schemes. One of such representation was received from stakeholder's organization CREDAI-MCHI on 11th July 2019.

2. The said representations received from stakeholders were deliberated amongst HOD's/Officers of SRA administration, the one received on 11th July 2019 was profoundly mulled in the intent and spirit of provisions of clause 6.17 of Regulation No.33 (10) of Development Control and Promotional Regulations (DCPR) 2034, regards exercising powers to implement SR Schemes viz-a-viz their viability looking to. the slump experienced in Real Estate Financial conditions and the provisions of DCPR, 2034.

3. Considering the representations from stake holders, Intimation of Approval (IOA) and Commencement Certificate up to Plinth/Stilt height shall be given simultaneously looking to the provisions of Regulation No. 10 of DCPR, 2034 and other laws in force provided mandatory conditions in DCPR, 2034 are complied with at the time of such a grant of IOA & Plinth/Stilt height CC simultaneously for Rehab Buildings, such as

---

i) Obtaining demarcation of roads as per Regulation No. 10 (3) (iv) (h) of DCPR, 2034 from competent department of MCGM in advance,

ii) Applicable clearance from Assessment department of MCGM,

iii) Payment of development charges /premiums /development cess /offsite infrastructure charges/ fees etc. as per Regulation No. 10 (7) of DCPR, 2034 in addition to the development permission fee & security deposit as per Regulation No.10 (3) (x) & (xi) of DCPR, 2034,

iv) Onetime payment of 'Pest Control charges' to MCGM as per circular issued by MCGM,

v) Workmen's compensation policy,

vi) Submission of remarks from empaneled SWD/road & Fire Consultants (till submission of NOC from CFO of MCGM, in case CFO NOC is submitted, no such remarks shall be essential)

vii) Self certification for cutting/transplanting of existing trees,

viii) Suitable RUT

4. Considering the viability of SR Schemes, interest shall not be charged on the deferred payments provided time schedule as per policy circular in force is adhered, provided further the requests for refund or adjustment of interest paid earlier, shall not be entertained.

This circular will come into effect immediately and should be, followed scrupulously.

Sd/-
Chief Executive Officer,
Slum Rehabilitation Authority

झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण

No: SRA/ADMIN/DESK-1/T-2/2020/66-4
Date:16/1/2020

CIRCULAR 190

Sub: Handing over of PAP tenements to Estate Department/SRA.

Ref: 1. Circular No 179, No. SRA/Eng/OW/10531/Gen dated 31.03.2017.
2. Gazatte Notification No. TPB, 4317/629/CR-118/2017/DP/D-11 Dated 08.05.2018 issued by Urban Development Department, Govt of Maharashtra.

The Government of Maharashtra accorded sanction to the Development Control and Promotion Regulation 2034 for Greater Mumbai on 8th May 2018. As per the provisions 3.12(A) and (B) of DCPR-2034, PAP's both residential and commercial tenements are to handed over free of cost to SRA.

A circular no. 179 dated 31/05/2017 was issued earlier directing to insist handing over of PAP tenements in lieu of finally held non-eligible slum dwellers only after expiry of 24 months from OC of such tenements or before Full OCC of Sale Component and this would serve the dual purpose of enabling security of PAP tenements by the Developer concerned.

Now an independent and separate Estate Department/SRA has been constituted that deals with PAP tenements generated under various SRA schemes. To speed up generation and allotment of PAP tenements, it is hereby directed to follow the instructions listed below:

1) The Developer shall hand over all the PAP tenements which includes PAP tenements generated as per the density and Provisional PAP tenements constructed for all the slum dwellers as per regulation 3.12 to the Estate Department/SRA. The handing over of such PAP tenements shall be strictly complied with within 30 days.

from the date of issuance of Occupation Certificate. Till time further permission/approval for sale component shall be withheld.

2) In case, a separate wing or building is proposed and approved for PAP tenements, it is necessary to ensure, that unless the wing or building comprising PAP tenements is completed, till time proportionate sale component shall be restricted.

3) In case of clubbing/ amalgamation of two or more schemes, it is seen that the PAP tenements generated in the original scheme are shifted to or clubbed with another schemes. In such cases, the approval of the amalgamated schemes shall be given by the Engineering Department/SRA and the same shall be intimated to the Estate Department/SRA.

4) Till effective handing over of PAP tenements to Estate Department/SRA, the Engineering Department shall strictly monitor and restrict the Developers from any unauthorized occupancy/use of PAP tenements constructed on site, before or after issuance of Occupation Certificate to the PAP tenements. In case, any unauthorized occupation in the PAP tenements is found then the penalty amounting Rs.10,000/-per t/s per month from the date of issuance of Occupation for such unauthorizedly used PAP tenements shall be recovered from the Developer.

This circular decision shall be implemented with immediate effect and shall be retrospectively applicable to all already approved SRA schemes.

This circular is superseding earlier circular no.179.

Sd/-
Chief Executive Officer,
Slum Rehabilitation Authority

झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण

No. CEC/SRNA/ 6497
Date:14-05-2020

Circular No.192.

In partial modification of instructions contained in Circular No. 172 dtd. 11/03/2016, with a view to expedite the S.R. Schemes, the following In partial modification of instructions contained in Circular No. 172 instructions are issued regarding issue of Commence Certificate (C.C.).

1. Initially, Commencement Certificate for co-relation of the rehab component to sale component, Commencement Certificate shall the leased in the ratio of 1:1. The Commencement Certificate for sale component will be released only for R.C.C. frame structure only (No brick work or partition wall will be allowed for Sale Component). However, actual construction of Sale Bldg. frame structure shall commence with Rehab Component in the same ratio. If Sale building construction is carried out beyond the approval, then full penalty as per MRTP Act shall be levied.

2. Whenever Rehab building is completed in all respect, then full C.C. for sale building shall be released in the ratio 1:0.90 (rehab component: sale component).

3. Whenever occupation permission to rehab building is granted, then C.C. to sale components shall be released equivalent to 100% i.e. 1:1 ratio of rehab area to which occupation is granted, however same should not exceed 90% of the total sale component.

4. While granting Commencement Certificate for last 10% of sale portion, it shall be ensured that, all conditions of Layout/L.O.I./C.C./ phase programme etc. are complied with. If any relaxation to the condition is required, same may be approved at Dy. Chief Engineer (SRA) level.

This circular will in force with immediate effect.

Sd/-
Chief Executive Officer,
Slum Rehabilitation Authority

SRA Office, Administrative Building, Prof. Anant Kanekar Marg, Bandra (East), Mumbai - 400 051.
Tel.: 022-2656 5800, 6912 5800 Fax: 022-26590457 Email: info@sra.gov.in

झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण

N. RO 475
Date: **7 AUG 2020**

Circular No. 193

Sub: Payment of Maintenance Deposit as per Clouse 9.1 of Reg. 33(10) of DCPR 2034.

Ref: 1. Decisions taken in review meeting held on 24.07.2020 under Chairmanship of Hon. Chief Minister.
2 Circular no. SRA/FC/1372 Dated 25.11.1197 Circular No. 071.

As per clause no. 9.1 of Regulation 33(10) of Development Control and Promotion Regulation-2034, "an amount of Rs. 40,000/- or Such an amount as may be decided by the Planning authority from time to time per tenement including welfare hall and Balwadi in the rehab component as well as in the case Permanent Transits comp tenements will have to be deposited by the owner/ developer/Society with Slum Rehabilitation Authority, in accordance with the time schedule for such payments as may be laid down by the CEO, SRA. However, by the time of completion of construction for occupancy of tenements by the hutment dwellers, the total amount at the rate of 40,000/- per Tenement completed should have been deposited in full".

In modification of instructions contained in Circular No. 08 dtd. 25.11 1997. with a view to expedite the S.R. Schemes, the following instructions are issued regarding payment of Maintenance Deposit.

The Owner, developer/ society shall deposit Rs. 40,000/- per Rehabilitation Tenement before grant of Occupation Certificate to Rehab Building or Composite Building.

This Circular shall he in force with immediate effect and Payments already made for Maintenance Deposit as per policy in existence before this circular shall not be refunded/adjusted.

Sd/-
Satish Lokhande

Chief Executive Officer, (SRA)

SRA Office, Administrative Building, Prof. Anant Kanekar Marg, Bandra (East), Mumbai - 400 051.
Tel.: 022-2656 5800, 6912 5800 Fax: 022-26590457 Email: info@sra.gov.in

झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण

CIRCULAR -195

No. CEO/SRA/ LA/2020/459
Date: **14 SEP 2020**

The Slum Rehabilitation Authority has resolved to execute a registered Agreement to Lease in favor of Developer/Society after issuance of Letter of Intent to Slum Rehabilitation Schemes on public land. The Agreement to Lease shall be executed by District Superintendent of Land Records, Slum Rehabilitation Authority. On completion of scheme and vesting of land in Slum Rehabilitation Authority as contemplated u/s. 15 A of Maharashtra Slum Areas (I, C & R), Act, 1971, the Lease Deed shall be executed in favor of Developer/Society.

Sd/-
Chief Executive Officer/SRA

AGREEMENT TO LEASE

THIS Agreement to Lease is made at Mumbai on …… day of in the Christian Year Two Thousand Twenty between **THE SLUM REHABILITATION AUTHORITY**, (hereinafter referred to as "**the Authority**" in which expression are included unless such inclusion is inconsistent with the context their Successors and Assigns) through ……. **Chief Executive Officer of Slum Rehabilitation Authority**, (hereinafter referred to as "**the Chief Executive Officer**" herein after referred to as "**the Lessor**" in which expression are included unless such inclusion is inconsistent with the context his successor or successors for the time being holding the said office of Slum Rehabilitation Authority) of the **First Part**

AND

M/s. ……., having its registered office at …… …… herein referred to as "**the Lessee**" (in which expression are included unless such inclusion is inconsistent with the context or meaning thereof be deemed to mean and include its directors, partners, their heirs, executors, successors, administrators, assigns, etc.) of the

Second part.

WHEREAS the land bearing C.S/C.T.S. No. …… of Village …….., Taluka ……., admeasuring …… sq. mtrs is encroached by slum dwellers and same is acquired by State Government vide notification dated …… and/or the said land owned by Government/public Authority will vest in Slum Rehabilitation Authority on completion of Slum Rehabilitation Scheme under the provisions of section 15 A of the Maharashtra Slum Areas (I, C & R), Act, 1971, which is more particularly described in the Schedule hereunder written and shown on the plan hereto marked and annexed as **Annexure-I**, with yellow colored boundary line area (hereinafter referred to as "**the said land**").

NOW THIS PRESENTS WITNESSES AND IT IS HEREBY AGREED BY AND BETWEEN THE PARTIES AS FOLLOWS: -

1. In this Agreement the expression "the Authority" means the Ślum Rehabilitation Authority and unless such inclusion is inconsistent with the context their Successors and Assigns; the expression "the Chief Executive Officer" includes any person appointed to act as the Chief Executive Officer for Greater Mumbai and Thane

exercising any of the power and performing any of the duties of the Chief Executive Officer; the expression "the Lessee" includes the said M/s…….... and unless such inclusion is inconsistent with the context the present company/firm, its directors, partners, survivors, survivor their heirs, executors and administrators of the last survivor of the directors, partners and the expression or approved" used in connection with plans-and specifications include and approval subject to specified conditions being made and/or specified conditions being observed or performed the which alterations and conditions the Lessee shall be deemed to have agreed to it and so soon as the Lessee commences to build: "Approved Architect" means the Architect for the time being approved by the Chief Executive Officer; the expressions "Date of Possession" means (the ……) the date on which the representative of the …….. have handed over the possession of the plot on "As is. Where Is Basis" along with structure standing thereon as mark on the plan **Annexure-II** to the Lessee upon which date the Lessee shall for all purposes of this Agreement be deemed to have taken possession of the plot; the expression "plan" includes Elevations and Sections; and the expression "the Plot" means the land described in the Second Schedule hereunder written.

2. The Lessee shall for the period of.36 months from the date of possession be entitled to enter upon the plot for the purpose only of erecting buildings and executing works in accordance with the stipulations hereinafter contained. Possession shall be/has been given subject to all rights of adjoining owners, occupiers and Lessees and the Lessee shall be solely responsible for any damage which may be caused to any adjoining buildings or other premises by such erection or execution.

3. WITHIN months from the date hereof the Prospective Lessee shall submit for the approval of the Chief Executive Officer the name of the License Architect whom he intends to buildings and works. No building or work shall be begun until the Chief Executive Officer shall have signified to the Prospective Lessee his approval of the License Architect and of his plans and specifications of such building and no building or erection shall be built or erected upon the plot except in strict conformity with plans and specifications so approved and except under the direct supervision of an Architect previously approved by the Chief Executive Officer nor shall any alterations be made in such buildings or erections without the previous consent of the Engineering departments.

4. SHOULD the Chief Executive Officer not approve of the plans and specifications whether originally submitted or subsequently required the Chief Executive Officer may by notice to the Lessee determine this Agreement without prejudice to any claim that the Authority may have for a previous breach thereof and if possession has been given to the Lessee the Authority may re-enter upon the plot.

5. The Lessee shall not commit any breach of any of the provisions of the Maharashtra Slum Areas (1, C & R) Act, 1971 amended up to date or of any legislative amendment or re-enactment of the bye-laws and regulations there under for the time being in force and shall observe and perform the Rules and Prevailing policies of the Authority, copy of which has been signed by the Lessee and lodged with the Chief Executive Officer and another copy has been handed over to the Lessee.

6. The Lessee shall not make any excavation upon any part of the plot, not remove any stone, sand, gravel, clay, earth or other materials therefrom except so far as may in the opinion of the Engineering departments be necessary for the construction of the buildings and works to be executed as herein mentioned, not prepare, keep, sell or deal in or permit or suffer to be prepared, kept, sold or dealt in any kind whatsoever or toddy upon the plot or in the buildings, erections or structures standing or to be constructed upon the plot or any part thereof.

7. The Lessees shall within the period of 36 months from the date of possession or within such extended period as may be granted in writing to the Lessee by the Authority at his own expense erect on the plot and cover in and complete it for immediate occupation the buildings to be used for ……. with suitable floors drains, entrance gates and boundary fences or walls and other works with the best materials of their several kinds and in conformity in every respect with the plans and specifications approved as aforesaid and under the inspection of the approved Licensed Architect and to the satisfaction of the Engineering departments of the Lessor and shall remove and replace any materials brought on the plot or used in any of the said buildings or works which the Engineering departments shall require to be removed or any workmanship which the Engineering departments shall consider bad or improper and shall expend on the said buildings.

8. The Lessee shall erect the boundary walls and fences shown on and in accordance with the approved plans, the cost of erection and maintenance of such wall or fence shall be shared by the Lessees.

9. The Chief Executive Officer and the officers of Engineering departments and all persons authorized by them may at all reasonable times criter upon the plot or any part thereof and inspect the building and works erected or in course of erection thereon.

10. The Lessee shall as soon as the building shall be rooted in keep/insured and then forward until the grant of the lease hereinafter provided in the the name of Lesse or Societies formed by Lessees.

11. The Lessee shall not assign, underlet or part with his interest under or the benefit of this Agreement or any part thereof without the previous consent in writing of the Chief Executive Officer AND in case of any permitted assignment the Lessce shall

be continue liable to the Authority for the performance of the several stipulations herein contained until the grant of the Lease hereinafter mentioned and shall be bound if so required to join as a confirming party in such lease.

12. The lessee shall not create any charge, interest, lien, debts or creat any mortgage on the said land, with any bank or financial institute for raising loans, or creating any third-party interest, without the previous consent in writing of the Chief Executive Officer.

13 The Lessee hereby agrees that the proposed lease shall be for the period of the 30 years, from handing over them the said land.

14 The Lessee shall from the date of possession to the date of the lease hereinafter mentioned hold the said land as Lessee at will on ground rent as per clause 1.11 of Regulation 33 (10) of Development Control and Promotion Regulations, 2034 or as decided by the Slum Rehabilitation Authority payable by yearly payments to be made in advance on ……. in each year. The Lessee shall from the date of possession of the land i.e. …… Lease pay to the Authority the said rent on …… until subsistence of such the days and in manner aforesaid and all rates, taxes, charges and other all outgoings including N.A. Tax payable in respect of the said land.

15. The Lessee shall pay the lease rent at the time of renewal of lease and further pay the penalty, premium in case of Deed of Assignment and/or transfer of lease hold rights of the said land, as per prevailing policy of Slum Rehabilitation Authority /State Government as the case may be.

16. The Lessee shall not require any title to be shown in respect of the said land to be demised as aforesaid and the title of the Authority shall not be investigated, questioned or objected to in any way whatsoever.

17. On the completion of the buildings as hereinbefore provided the Lessee shall forward to the Engineering departments a certificate duly dated and signed by the approved License Architect certifying that the buildings as and all other works provided for in this Agreement have been completed in accordance with plans and specifications approved by Authority and that the workmanship and whole of the materials used are good and that no provision of the Maharashtra Slum Areas (1, C & R) Act, 1971 Act or bye-laws and regulations there under has been transgressed and no requisition made, condition prescribed, or order issued by the Authority or the Chief Executive Officer or its officers has been violated in the course of the work. So soon as the Engineering Departments has accepted the completion certificate granted by the approved Architect and certified that the main building has been roofed in to the satisfaction of the

Engineering departments, the Authority shall if this Agreement has not previously been determined grant to the Lessee or to any nominee of the Lessee-whom may be approved by the Authority and the Lessee or such nominee shall accept a Lease of the said land with the building thereon for the term of 30 years from the date of possession at the yearly rent mentioned in clause 1.11 of Regulation 33 (10) of the Development Control and Promotion Regulation 2034 or as determined by Authority. The proposed lease is renewable for further period of 30 years, as per the then prevailing policy of the Authority, if the Chief Executive Officer desires.

18. NEVERTHELESS, that no portion of any building erected on the plot shall be occupied inhabited or used without the previous consent of the Chief Executive Officer until the Engineering departments and the approved Architect shall have certified in writing that the whole of the buildings and works have been completed in accordance with this Agreement. The period (if any) unexpired during which rent is payable hereunder shall; determine upon the date on which any portion of any building is occupied inhabited or used PROVIDED ALWAYS that the grant of the certificate by the Engineering departments as aforesaid shall not be conclusive as to the due performance of the terms of this Agreement but shall nevertheless entitle the intended Lessee to call for the grant of the Lease as hereinbefore provided and if it shall at any time be found that any of the provisions of /clause 7 hereof or any of the Building Rules for the time being in force has not been complied with, the Authority shall notwithstanding the grant of the certificate aforesaid be at liberty to require the intended Lessee to make good the same strictly in accordance with the terms of this Agreement and building rules.

19. The Lessee shall pay the costs of and incidental to this Agreement and the Duplicate thereof and of the Lease and a Counterpart thereof including the cost incurred by the Authority in having forms printed and plans drawn for the purposes of the said Agreement and lease.

20. In the matter of preparation / execution of Lease Deed prevailing policy of Authority will be applicable.

21. If the buildings shall not be completed and fit for occupation within the time herein stipulated (time in this respect being of the essence of the contract) or if the Lessee in any other way fail to perform and observe the stipulations on the part of the Lessee herein contained or referred to, it shall be lawful for the Authority or any officer or servant of the Authority on behalf of the Authority to re-enter upon and take possession of the said land and all structures, erections of the structures, pictures, materials, plant, chattels and effects whatsoever thereon and to hold and dispose of the same as the property of the Authority and as if this Agreement had not been entered into without making to the Lessee any compensation or allowance for the same and this Agreement shall thereupon cease but the rights given by this clause to the Authority

shall be without prejudice to any other rights remedies or claims whatsoever of the Authority against the Lessee AND, it is hereby expressly agreed that not withstanding any such default as aforesaid the Chief Executive Officer on behalf of the Authority may give notice to the Lessce of the intention of the Authority to enforce the Lessers stipulation herein contained and may fix any extended period for the completion of the said buildings and works in substitution for the said period of 36 months and thereupon the obligations hereunder of the Lessee to complete the same and to accept a lease shall be taken to refer to such extended periods.

22. All approvals, consents and notice to be given under this Agreement shall be in writing and (save as to such as are hereinbefore otherwise provided for) shall be signed by the Chief Executive Officer or the Engineering departments or any other concern officers and any notice to be given to the Lessee shall be considered as duly served if the same shall have been delivered to left for or posted mailed addressed to the Lessee or the Approved Architect at the usual or last known place of residence or business in Mumbai of the person served or at the said land or if the same shall have been affixed to any building or erection whether temporary or otherwise upon the said land.

23. The Slum Rehabilitation Authority shall be free to terminate the Agreement, if any of the above conditions is found to be violated by the Lessee. However a show cause notice stating the nature of irregularity will be served on the Lessee, and a period of 15 days shall be given to the Lessee to submit its say before the concerned officers of Authority. If explanation of the Lessee is not found satisfactory, the concern officer shall pass a reasoned order. The Appeal against the said order of concerned Officers shall lie before the Chief Executive Officer and the decision of the Chief Executive Officer shall be final and binding on the Lessee. In the event of decision to terminate the Agreement being taken, the Security Deposit shall be forfeited, and the said land shall be taken back by the Slum rehabilitation Authority.

24. The letter of Intent, Intimation of Approval, Commencement Certificate, etc. issued by Slum Rehabilitation Authority with the terms and conditions mentioned therein are binding upon Lessee and the same shall be construed as part and parcel of this Agreement. If the Letter of Intent is cancelled by Slum Rehabilitation Authority for whatsoever reason, then it will be sole responsibility of Lessee and the Lessee shall not be entitled to seek any remedy or right against Slum Rehabilitation Authority. The decision Chief Executive Officer/SRA shall be final in this regard.

25. It is the responsibility of the Lessee, to get this Agreement registered before the office of Sub-Registrar of Assurance and the Lessee shall pay all charges and expenses incidental to the preparation and execution of the agreement including Stamp Duty, Registration Charges and Legal Charges etc.

IN WITNESS, whereof the common seal of the Authority has been hereunto affixed as provided by law and the said Lessee have hereunto set their respective hands and seals the day and year first above written.

THE SCHEDULE ABOVE REFERRED TO:

All that pieces or parcels of land and ground situate lying and being at…… …… …… admeasuring……. Sq. Mtrs. Or thereabouts, in the …… and bounded as follows: -

ON OR TOWARDS THE EAST BY

ON OR TOWARDS THE WEST BY

ON OR TOWARDS THE SOUTH BY:

ON OR TOWARDS THE NORTH BY:

THE COMMON SEAL OF THE)

Slum Rehabilitation Authority was affixed hereto)

In the presence of

1. ……)

2……..)

SIGNED SEALED AND DELIVERED)

Shri. ……..)

Secretary, Slum Rehabilitation Authority)

as Deputy for the above named)

Shri……)

the Chief Executive Officer,)

Slum Rehabilitation Authority)

by virtue of as order dtd…….)

made by him under Section 3S of the)

Maharashtra Slum Areas (I, C& R) Act, 1971)

In the presence of)

1)

2.)

SIGNED SEALED AND DELIVERED)

Shri…….)

In the presence of)

1.)

2.)

In witness whereof the Common Seal of the Authority has been hereunto affixed provided by as law and the said ……. and the Prospective Lessee have hereunto set their respective hands the day and year first above written.

THE FIRST SCHEDULE

(particulars of the Deposit)

झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण

CIRCULAR No. 196

No. CEO/SRA/39/2021

Date: 27 JAN 2021

Whereas the section 3C of Slum Act is amended as per and Maharashtra Slum Areas (Improvement. Clearance Redevelopment) (Amendment) Act, 2017. The said amendment has come into force with effect from 26.04.2018. By virtue of said amendment the declaration of land as Slum Rehabilitation Area on which Slum Rehabilitation Scheme is proposed or submitted is mandatory. So it is hereby directed that the Engineering Department should ensure the compliance of above provisions before granting permissions to the SR Schemes submitted after 26.04.2018. The directions should be followed scrupulously.

Sd/-
Chief Executive Officer/SRA

SRA Office, Administrative Building, Prof. Anant Kanekar Marg, Bandra (East), Mumbai - 400 051.
Tel.: 022-2656 5800, 6912 5800 Fax: 022-26590457 Email: info@sra.gov.in

झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण

CIRCULAR No. 197

Date: 5 FEB 2021

All head of Departments of Engineering are directed to take note of Section 3C (3) of Maharashtra Slum Areas (I., C & R) Act, 1971. The said provision ton o states that after rehabilitation of Slum Rehabilitation Scheme. The slum rehabilitation area to be i.e. use to be such Area clear/implies that once by Occupation Certificate is issued to the building constructed under the Slum Rehabilitation Scheme, the Individual building ceases to be Slum Rehabilitation Area. Thereafter for all purposes, i.e. for action under the provisions of MRTP Act on account of violation of any provision thereof, for permission of change of user, etc; The MCGM will be Planning Authority. So, all the officers of Engineering Department are hereby directed to take note of the same and not to entertain any proposal for change of user or regularization of addition, alterations etc. in respect of any individual building for which full Occupation Certificate has been granted. The above direction should be followed scrupulously.

Sd/-

Chief Executive Officer.

Slum Rehabilitation Authority.

SRA Office, Administrative Building, Prof. Anant Kanekar Marg, Bandra (East), Mumbai - 400 051.
Tel.: 022-2656 5800, 6912 5800 Fax: 022-26590457 Email: info@sra.gov.in

झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण

जा.क्र.झो.पु.प्रा./मु.वि.स./झो.पु.क्षे.घो./प्र.क्र.232/2021.
दिनांक- 26 एप्रिल, 2021.

परिपत्रक क्र. 198

विषयः महाराष्ट्र झोपडपट्टी (सुधारणा, निर्मुलन आणि पुनर्विकास) अधिनियम 1971 चे कलम 3क (1) अंतर्गत झोपडपट्टी पुनर्वसन क्षेत्र घोषित करणे बाबत सुधारित कार्यपध्दती निश्चित करणे बाबत.

संदर्भः परिपत्रक क्र. झो.पु.प्रा./ प्र.शा./जि.अ.भू.अ/झो.पु.क्षे.घो/प्र. क्र. 63/2017 दि. 18 डिसेंबर 2017.

दिनांक 26.04.2018 च्या महाराष्ट्र झोपडपट्टी (सुधारणा, निर्मुलन व पुनर्विकास) अधिनियम 1971 मधील दुरूस्ती अन्वये दिनांक 26.04.2018 नंतर दाखल झालेल्या सर्व झोपडपट्टी पुनवर्सन योजनांमध्ये योजनेखालील भुखंड हा कलम 3 क (1) अन्वये झोपडपट्टी पुनर्वसन क्षेत्र म्हणून घोषित करणे आवश्यक आहे. प्रचलित कार्यपध्दतीनुसार सदरची प्रकरणे निकाली काढण्यासाठी बराच कालावधी लागत आहे. सदर कलम 3क (1) अन्वये झोपडपट्टी पुनर्वसन क्षेत्र घोषित करणेबाबतची कार्यवाही झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणामध्ये फक्त दोन उप जिल्हाधिकारी यांच्या मार्फत करण्यात येत असल्याने प्रकरणांचा जलदगतीने निपटारा वेळेत करणे शक्य होत नसल्याचे दिसुन येत आहे. खाजगी मालकीच्या जमिनी संबंधीच्या प्रकरणांमध्ये जमिन कलम 3 क (1) अन्वये झोपडपट्टी पुनर्वसन क्षेत्र घोषित केल्यानंतर सदरची जमिन कलम 14 (1) अन्वये संपादित करणे आवश्यक असते. ही सर्व प्रक्रिया पूर्ण करणेसाठी बराच कालावधी लागतो. पर्यायाने अश्या झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेस विलंब होतो. शासनस्तरावरुनसुध्दा अश्या प्रकरणाचा जलद निपटारा होण्याच्या अनुषंगाने व झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना गतीने पुर्णत्वास नेण्याच्या दृष्टिने वेळोवेळी आढावा घेण्यात येतो व आवश्यक त्या सुचना देण्यात येतात. तसेच Practising Engineers Architects and Town Planners Association (India) यांनी दिनांक 16.04.2021 रोजीच्या पत्रान्वये कलम 3 क (1) अन्वये दिनांक 26.04.2018 नंतर दाखल झालेल्या सर्व प्रकरणातही कार्यवाही जलद गतीने करावयाची असल्याने Ease of Doing Business च्या अनुषंगाने सदर कार्यवाही अभियांत्रिकी

विभागाचे स्तरावर सोपविल्यास प्रकरणांचा निपटारा जलद गतीने करणे शक्य होईल असे निवेदन दिलेले आहे. तसेच या बाबात विविध विकासकाकडून पाठपुरावा देखील करण्यात येत आहे.

उपरोक्त विषयासंबंधी सर्व संबंधित विभागप्रमुखांशी चर्चा करण्यात आली. सदर चर्चेअंती अश्या प्रकरणांचा गतीने निपटारा करणेसाठी पुढील कार्यपध्दती निश्चित करण्यात आली. त्या अनुषंगाने खालीलप्रमाणे कार्यपद्धतीचा अवलंब केल्यास झोपडपट्टी पुनर्वसन क्षेत्र घोषित करण्याबाबच्या प्रकरणाचा जलदगतीने निपटारा होणे शक्य होईल. तसेच या पुर्वी निर्गमित केलेले परिपत्रक क्र. 183 रद्द करण्यात येत आहे.

1. एखादे झोपडपट्टी क्षेत्र हे झोपडपट्टी पुनवर्सन क्षेत्र म्हणून घोषित करणे करीता खालील व्यक्ती/ संस्था अर्ज करू शकतात.

a. झोपडपट्टी क्षेत्राशी संबंधीत मिळकतीचे धारक / मालक.
b. संबधीत झोपडपट्टी क्षेत्रातील रहिवाशांनी एकत्रीत येऊन स्थापन केलेली नियोजित सह. गृह. संस्था/संघ/मंडळ.

2. अर्जदार यांनी आवश्यक कागदपत्रांसह अर्ज (नमुना अ) अभियांत्रिकी कक्षात सादर करावा. त्या सोबत नमुना 'अ' अर्जात नमुद कागदपत्रे आणि प्राधिकरणाने एम्पॅनलमेंट केलेल्या सर्व्हे एजन्सीकडून ETS/GPS ने मोजणी केलेल्या झोपडपट्टी पुनवर्सन क्षेत्र घोषित करावयाचे क्षेत्राच्या झोपडीस्थित नकाशाची प्रत व GIS Data ची CD अर्जासोबत सादर करावी. त्यांनंतर अभियांत्रिकी कक्षात अर्जासोबत परिपुर्ण कागदपत्रे असल्याची खात्री करून अर्ज स्विकारावा व त्याची नोंद सदर प्रकरणांच्या नोंदवहीत घ्यावी. त्या नंतर विशेष कक्ष प्राप्त झालेला प्रस्ताव संबंधित कार्यकारी अभियंता यांचेकडे पुढील कार्यवाहीसाठी पाठवतील. प्राप्त झालेल्या सर्व प्रस्तावासाठी एकच नोंदवही ठेवण्यात यावी.

3. कार्यकारी अभियंता झो. पु. प्रा. प्राप्त प्रस्ताव जमिनिची मालकी, घोषित करावयाचे क्षेत्राचा स्थळदर्शक नकाशा, घोषित करावयाचे प्रस्तावित क्षेत्र, चतु:सिमा, जागेवरील सद्यस्थिती इ. बाबतचा अहवाल व अधिसुचनेचे प्रारूप तयार करणे करीता नगर भूमापन विभागाकडे पाठविण्यात येईल.

4. नगर भूमापन विभागातील संबधित परिरक्षण भूमापक हे अर्जदार यांनी सादर केलेल्या GIS Data चे नकाशाचे आधारे झोपडपट्टी पुनवर्सन क्षेत्र म्हणून घोषित करावयाच्या क्षेत्राची खात्री

करतील तसेच मालकी हक्क तपासुन त्याबाबतचा अहवाल, नगर भूमापन विभाग हद्दीसह झोपडपट्टी पुनवर्सन क्षेत्र घोषित करावयाचे क्षेत्राचा चतु:सिमा दर्शविणारा स्याक्षांकित नकाशा व अधिसुचनेच्या प्रारुपासह जिल्हा अधिक्षक भूमि अभिलेख यांचे मार्फत संबंधित कार्यकारी अभियंता झो. पु. प्रा. यांचेकडे पाठवतील.

5. नगर भूमापन विभागाकडून अहवाल प्राप्त झाले नंतर संबधित कार्यकारी अभियंता व जिल्हा अधिक्षक भूमि अभिलेख झो. पु. प्रा. हे महाराष्ट्र झोपडपट्टी (सुधारणा, निर्मूलन आणि पुनर्विकास) अधिनियम 1971 चे कलम 3 ब (1) नुसार प्रसिद्ध करण्यात आलेल्या झोपडपट्टी पुनवर्सन योजनेत नमुद निकषांचे अनुषंगाने संयुक्त स्थळपाहणी करतील. कार्यकारी अभियंता त्याबाबतचा पंचनामा, झोपडपट्टी क्षेत्राचे फोटो व व्हिडीओ चित्रीकरण करून तो प्रकरणात सामिल करतील.

6. स्थळपाहणी अंती सदरचे क्षेत्र झोपडपट्टी पुनवर्सन क्षेत्र म्हणून घोषित करणे आवश्यक आहे. याची खात्री पटल्यानंतर कार्यकारी अभियंता मा. मुख्य कार्यकारी अधिकारी, झो. पु. प्रा. यांना अहवाल सादर करुन सदरचे क्षेत्र झोपडपट्टी पुनवर्सन क्षेत्र घोषित करणे बाबत कुणाही हितसंबधीतांच्या हरकती अगर आक्षेप मागविणे करिता जाहीर सुचना प्रसिद्ध करणे व जमिन मालक व हितसंबधीतास नोटीस देणेबाबत मान्यता घेतील.

7. मा. मुख्य कार्यकारी अधिकारी, झो. पु. प्रा. यांचे मान्यतेअंती सदर जाहिर सुचना स्थानिक मराठी व इंग्रजी वृतपत्रात जनसंपर्क अधिकारी, झो. पु. प्रा. यांचे मार्फत प्रसिद्ध करण्यात येईल. तसेच जमिन मालक व हितसंबधीतास नोटीस बजाविण्यात येईल. जाहिर सुचनेची प्रत माहिती व तंत्रज्ञान विभागाव्दारे प्राधिकरणाच्या संकेस्थळावर (Web-site) प्रसिद्ध करण्यात येईल. तसेच संबंधित कार्यकारी अभियंता यांचेव्दारे सदर जाहिर सुचनेची एक प्रत प्रत्यक्ष जागेवर जावून प्रसिद्ध करण्यात येईल व त्याबाबतचा पंचनामा व छायाचित्रे प्रस्तावात सामील करण्यात येतील.

8. जाहीर सुचनेच्या अनुषंगाने हरकती अगर आक्षेप प्राप्त न झाल्यास कार्यकारी अभियंता झोपडपट्टी पुनवर्सन क्षेत्र घोषित करणे बाबतच्या अधिसुचनचे प्रारूप विभाग प्रमुख यांचे मार्फत मा. मुख्य कार्यकारी अधिकारी, झो.पु.प्रा. यांचे मान्यते करीता सादर करतील.

9. जाहीर सुचनेच्या अनुषंगाने हरकती अगर आक्षेप प्राप्त झाल्यास कार्यकारी अभियंता अर्जदार व हरकतदार यांची सुनावणी मा. मुख्य कार्यकारी अधिकारी, झो. पु. प्रा. यांचे समक्ष आयोजित करतील. सुनावणीवेळी संबंधित कार्यकारी अभियंता, जिल्हा अधिक्षक भूमि अभिलेख व विधी अधिकारी उपस्थित राहतील. सुनावणीचा रोजनामा तयार करणेची जबाबदारी विधी अधिकारी यांची राहील. सुनावणीअंती अर्जदार व हरकतदार यांचे म्हणणे विचारात घेऊन कार्यकारी अभियंता प्रकरणातील आदेशाचे प्रारुप मुख्य विधी सल्लागार यांचे कडून तयार करून घेतील व विभाग प्रमुख यांचे मार्फत मा. मुख्य कार्यकारी अधिकारी, झो. पु. प्रा. यांना सादर करतील. मा. मुख्य कार्यकारी अधि कारी, झो. पु. प्रा. यांचे आदेशान्वये पुढील कार्यवाही करण्यात येईल.

10. मा. मुख्य कार्यकारी अधिकारी, झो. पु. प्रा. यांनी झोपडपट्टी पुनवर्सन क्षेत्र घोषित करणे बाबतच्या अधिसुचनेस मान्यता दिल्यानंतर कार्यकारी अभियंता अधिसुचनेच्या प्रती वृतपत्र प्रसिद्धी करिता व

राजपत्रात प्रसिद्ध करणे करीता जनसंपर्क अधिकारी, झो. पु. प्रा. यांचेकडे, आणि संकेत स्थळावर प्रसिद्ध करणे करीता माहिती व तंत्रज्ञान विभागाकडे पाठवतील.

11. झोपडपट्टी पुनवर्सन क्षेत्र घोषित केले बाबतची अधिसुचना व नकाशाची एक प्रत नगर भूमापन विभाकडे GIS Data अद्यावत करण्याकरीता पाठविण्यात येईल.

12. जाहिर सूचना प्रसिद्धी व झोपडपट्टी पुनर्वसन क्षेत्र घोषित करणेबाबतची अधिसुचना वृत्तपत्रात प्रसिद्ध करणेबाबतची देयके मंजुर करण्याची कार्यवाही जनसंपर्क अधिकारी, झो. पु. प्रा. यांचे मार्फत करण्यात येईल.

13. खाजगी मालकीच्या जमिनी कलम 3क (1) अन्वये झोपडपट्टी पुनवर्सन क्षेत्र म्हणुन घोषित करण्याच्या काही प्रकरणामध्ये सदरची जमिन झोपडपट्टी पुनवर्सन क्षेत्र म्हणून घोषित केल्यानंतर ती महाराष्ट्र झोपडपट्टी (सुधारणा, निर्मुलन आणि पुनर्विकास) अधिनियम 1971 च्या कलम 14 (1) अन्वये संपादित करणे आवश्यक असते. अशा प्रकरणांमध्ये जमिन मालकाकडून प्रखर विरोध होत असतो व मा. न्यायालयात केसेस दाखल केल्या जातात. ही सर्व कार्यवाही पूर्ण होण्यास बराच कालावधी लागतो. सदर बाबी विचारात घेता अशा प्रकारच्या प्रकरणांचा जलद गतीने निपटारा करण्यासाठी व प्रकरणांशी संबंधित वेगवेगळ्या विभागांशी सुसंवाद साधण्यासाठी जिल्हा भूमि अधिक्षक, झो. पु. प्रा., उपमुख्य अभियंता, झो. पु. प्रा. सर्व कार्यकारी अभियंते व मुख्य विधी सल्लागार चर्चा करुन नोडल अधिका-याची नेमणुक करतील. नेमणुक केलेल्या नोडल अधिका-याची जबाबदारी सदर प्रकरणांचा लवकर निपटारा होण्यासाठी आवश्यक ती कार्यवाही करण्याची राहिल.

14. संबंधित धारीकेचे जतन संबंधित कार्यकारी अभियंता करतील.

वरील प्रमाणे झोपडपट्टी पुनवर्सन क्षेत्र घोषित करणे बाबतची कार्यपद्धती निश्चित करण्यात येत असुन, याप्रमाणे सर्व संबधीतांनी तत्काळ कार्यवाही करावी. सद्यस्थितीत प्रगतीत असलेली प्रकरणे उपजिल्हाधिकारी यांनी संबंधित कार्यकारी अभियंता यांचेकडे वर्ग करावीत. कार्यकारी अभियंता यांनी सदर प्रकरणी उपरोक्त नमुद केल्याप्रमाणे पुढील कार्यवाही करावी.

सही/
(सतीश लोखंडे)
मुख्य कार्यकारी अधिकारी,
झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण

नमुना क्र . १

झोपडपट्टी पुनर्वसन क्षेत्र घोषित करणे- विहित अर्ज

(अभियांत्रिकी विभाग, झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, बृहन्मुंबई यांना अर्जदाराने समक्ष सादर करणे)

दिनांक :-

प्रति,

मा. मुख्य कार्यकारी अधिकारी,
झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, बृहन्मुंबई
प्रशासकीय इमारत, अनंत काणेकर मार्ग,
बांद्रा (पु.), मुंबई - ४०००५१ .

विषय :- झोपडपट्टी पुनर्वसन क्षेत्र घोषित करणे बाबत.

महाराष्ट्र झोपडपट्टी (सुधारणा, निर्मुलन आणि पुनर्विकास) अधिनियम १९७१ कलम ३ क (१) अन्वये झोपडपट्टी पुनर्वसन क्षेत्र म्हणुन घोषित करणे बाबत.

१.	अर्जदार :- (नियोजित सह.गृह.संस्था/ जमीन मालक/विकासक/ वास्तुविशारद) :-	सोसायटी _____ तर्फे मुख्य प्रवर्तक - श्री/श्रीमती —
२.	अर्जदाराचा पत्ता, फोन नंबर व फॅक्स :- इ -मेल आयडी :-	
३.	झोपडपट्टी पुनर्वसन क्षेत्र घोषित करावयाचे नगर भूमापन क्रमांक / भुकर क्रमांक :- गावाचे नाव - तालुका - न.भू. क्र. -	

४.	घोषित करावयाचे अंदाज क्षेत्र :-	
	एकुण झोपडीधारक (अंदाजे) :-	
५.	घोषित करावयाचे क्षेत्र मुंबई महानगर प्रदेश झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाकडे यापुर्वी दाखल योजने मध्ये समाविष्ट आहे काय?	
६.	अ.क्र. ५ होय असल्यास सदर सहकारी गृहनिर्माण संस्थेचे नाव व विकासकाचे नांव :-	

७.सोबत जोडावयाची कागदपत्रे.

अ.क्र	जोडलेली कागदपत्रे	पान क्र.
१	मिळकत पत्रिका व नगर भूमापन नकाशा (तीन महाचे आतील)	
२	७/१२ उतारा व कमी जास्त पत्रक.	
३	झोपडपट्टी पुनर्वसन क्षेत्र घोषित करावयाच्या झोपडपट्टी क्षेत्राचा नगर भूमापन हद्दी दर्शविणारा झोपडपट्टी दर्शक नकाशा.	
४	अर्जदार सहकारी गृहनिर्माण संस्था असल्यास १. मुख्य प्रवर्तक/ अध्यक्ष यांच्या स्वाक्षरीने झोपडीधारकांची यादी	
	२. मुख्य प्रवर्तक/ अध्यक्ष यांच्या स्वाक्षरीने झोपडीस्थित कच्चा नकाशा.	
५	अर्जदार जमीन मालकाशिवाय इतर असल्यास – संस्थेच्या सर्वसाधरण सभेच्या ठरावाची प्रत अथवा झोपडीधारकांचे संमती पत्र.	
६	विकास आराखडा अभिप्राय	
७	जमिन मालकी हक्का बाबतची कागदपत्रे उदा. अभिहस्तांतरण करार, कुलमुख्यत्यार पत्र, विकास करारनामा इ.	

८	जमिन मालक व इतर संबंधितांचे सध्याचे पत्ते.	
९	जमिन मालकाचे नाहरकत पत्र / संमती पत्र. (असल्यास)	
१०	सध्यस्थित झोपडपट्टी क्षेत्राची छायाचित्रे	
११	प्रस्तावित मिळकतीचा गुगल नकाशा (googal Map)	
१२	अर्जदार यांचे ओळखपत्र (आधार कार्ड /Pan card / वाहन चालक परवाना)	
१३	मतदार यादी २००० ची प्रमाणित प्रत.	
१४	झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाने एम्पनलमेंट केलेल्या खाजगी सर्वे एजन्सी मार्फत झोपडपट्टी पुनर्वसन क्षेत्र म्हणून घोषित करावयाच्या झोपडपट्टी क्षेत्राच्या बाह्य हद्दीचा झोपाड्यांसह ETS/ GPS सर्वे केलेल्या सर्वेक्षणाचा GIS Data (CD मध्ये देण्यात यावा.)	

ठिकाण :- मुंबई.

दिनांक:-

अर्जदाराची स्वाक्षरी

१. अर्ज परिपुर्ण असुन स्विकृत करणेत येत आहे.

२. अर्ज अपुर्ण असुन समक्ष परत करणेत येत आहे.

[लागु असेल त्यास (√) अशी खून करावी,गैरलागु असेल ते खोडावे]

अभियांत्रिकी कक्ष/

(झो.पु.प्रा., बहन्मुंबई)

टिप - अर्जदाराने सदरचा अर्ज अभियांत्रिकी कक्षात, समक्ष हजर राहून सादर करावा. त्यांनी तो स्वतः तपासुन स्वीकारावा असा निर्णय घेतल्यानंतर तो नियमित टपालात देवुन त्याची पोहच घ्यावी. अपूर्ण अर्ज तत्काळ नाकारण्यात यावा व अर्जदाराकडे समक्ष परत करावा.

झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण

जा.क्र. झोपुप्रा/नर/ आरक्षण पुनः रचना/ ३०२
दि.13 /10/2021

परीपत्रक – 199

विषय:- मंजूर सुधारीत विकास योजना 2034 नकाशामध्ये सुधारणा करणेबाबत

संदर्भ:1) मा. आयुक्त, बृहन्मुंबई महानगर पालिका यांचे पत्र क्र. MPC/1153 दि. 09/09/2021 (सोबत प्रत जोडली आहे.)

2) मा आयुक्त, बृहन्मुंबई महानगर पालिका यांचे निर्देश क्र. CHE/DP/३२८९९ दि. 26/04/2019 (सोवत प्रत जोडली आहे.)

शासनाच्या दि.08/05/2018 रोजीच्या अधिसुचनेमधील मंजूर सुधारीत विकास योजना-2034 नकाशामध्ये सुधारणा करण्याची कार्यपध्दती बृहन्मुंबई महानगर पालिकेने निश्चित केली असून त्यानुसार बृहन्मुंबई महानगरपालिकेकडून विकसन प्रस्ताव मंजूर करताना जागेवरील आरक्षणांची पुनःरचना मंजूर केली असल्यास सदर आरक्षणांची सुधारीत रचना मंजूर सुधारीत विकास योजना-2034 नकाशामध्ये दर्शविणे आवश्यक केले आहे. त्याबाबतचे धोरण बृहन्मुंबई महानगर पालिकेने संदर्भ क्र. 2 अनुसार निर्गमित/प्रसिध्द केले आहे. सोबत प्रत जोडली आहे, त्याचे अवलोकन करावे.

संदर्भित पत्रामध्ये नमूद बाबी विचारात घेता झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाच्या अभियांत्रिकी विभागाकडून विकसन प्रस्ताव मंजूर करताना मंजूर सुधारीत विकास योजना-2034 मधील आरक्षणांच्या रचनेमध्ये सुधारणा प्रस्तावित असल्यास त्यासाठी वृहन्मुंबई महानगर पालिकेने निर्गमित/प्रसिध्द केलेल्या संदर्भ क्र. 2 धोरणामधील "अ" नुसार कार्यवाही करावी असे सुचित करण्यात येत आहे. संदर्भ क्र. 2 नुसार बृहन्मुंबई महानगर पालिकेने निर्गमित/प्रसिद्ध केलेल्या धोरणातील "अ" नुसार कारवाई करून प्रत्येक आरक्षणाच्या फेररचनेबाबत आवश्यक ते लेखी

कारण नमूद करून सदर आरक्षणांची फेररचना अधिकृत भागनकाशासह मा. मुख्य कार्यकारी अधिकारी यांच्या सही शिक्क्याने आदेश निर्गमित करणे आवश्यक आहे. तसेच सदर आदेशाची प्रत भाग नकाशासह शासन नगर विकास विभाग, संचालक नगर रचना, महाराष्ट्र राज्य व उपसंचालक नगर रचना, बृहन्मुंबई यांना माहित्तीसाठी व अभिलेखासाठी पाठविण्यात याव्यात व सदर आरक्षणांचे फेररचना आदेश अधिकृत भाग नकाशासह बृहन्मुंबई महानगर पालिकेच्या उप मुख्य नियोजक (वि.यो.) यांना GIS मधील सुधारणेकरीता पाठविण्यात यावेत.

उक्ता सूचनांचे काटेकोरपणे पालन होईल याची दक्षता सर्व संबधितांनी घ्यावी.

सही/
(सतिश लोखंडे)
मुख्य कार्यकारी अधिकारी
झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण

झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण

No.SRA/CEO/Circular/200/2022
Date: -1 APR 2022

CIRCULAR 200

Sub.: Procedure for charging penalty for regularization of work carried out beyond approval.

Ref.: 1. Letter from Chief Engineer (DP) u/No. Ch.E/DP/00447/Gen. dated 12.05.2021.

2. Letter of Dy. Secretary, Government of Maharashtra u/No.संकीर्ण 2022/प्र. क्र.51/झोपसु-1 dtd.30.03.2022.

Whereas through letter under reference at Sr. No.1 the Chief Engineer (DP) MCGM has issued a Circular No.CHE/DP/161/GEN of 2021-22 prescribing the penalty to be charged for regularization of work carried out beyond approval/CC and procedure for regularization. The scale of penalty as percentage of premium rates is classified in Table-A and Table-B of said Circular. The Table-B of said Circular is applicable for redevelopment under DCR 33(5), 33(7) &33(9). The said Circular is issued by Chief Engineer (DP), MCGM in respect of redevelopment under their jurisdiction. There is no specific mention of Regulation 33(10). Now, the Government of Maharashtra through letter of Dy. Secretary, Housing Department dated 30.03.2022 has made applicable the scale of penalty as percentage of premium rates mentioned in Table-B of said Circular No.CHE/DP/161/GEN of 2021-22 to redevelopment under Regulation 33(10). So henceforth the penalty _ charges for regularization of work carried out for Redevelopment Schemes under Regulation 33(10) of DCPR-2034 shall be in accordance with Table-B of said Circular.

Sd/-
Chief Executive Officer,
Slum Rehabilitation Authority

झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण

जा.क्र, SRA/CO/OW/ 540 सन 2023

दिनांक: 05/01/2023.

परिपत्रक क्र. 201

विषय: झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेअंतर्गत सशुल्क पुनर्वसन योग्य झोपडीधारकांचे शुल्क भरणा करणेबाबत अटी व शर्ती.

संदर्भ : 1) गृहनिर्माण संस्था शासन निर्णय क्रमांक झोपूधो-0810/प्र. क्र.96/झोपसु -1 दि. 16 मे, 2018

2) गृहनिर्माण संस्था, शासन निर्णय, क्रमांक संकीर्ण-2022/प्र. क्र.54 (भाग-1)/झोपसु-10 दि 15.05.2023

3) गृहनिर्माण संस्था, शासन निर्णय, क्रमांक संकीर्ण-20245.54 (भाग-1) झोपसु-1. दि. 14.08.2023.

गृहनिर्माण विभागाच्या दि. 16/05/2018 रोजीच्या शासन निर्णयातील तरतूदीनुसार झोपडपट्टी पुनर्वसन योजने अंतर्गत निवासी सशुल्क पुनर्वसन योग्य झोपडीधारकांच्या पुनर्वसन सदनिकेची किंमत रु. 2,50,000/- (अक्षरी रुपये दोन लाख पन्नास हजार फक्त) संदर्भ क्र. 2 अन्वये शासनातर्फे निश्चित करण्यात आली असून यासंदर्भात आवश्यक अटी व शर्ती मुख्य कार्यकारी अधिकारी, झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, मुंबई यांनी शासनाच्या पूर्व मान्यतेने निश्चित कराव्यात, असे नमूद करण्यात आले होते. त्याअनुषंगाने मा. मुख्य कार्यकारी अधिकारी, झोपूना यांनी शासनास दि. 22/06/2023 रोजीच्या पत्राने अवगत केलेनुसार संदर्भ क्र. 3 अन्वये गृहनिर्माण विभाग, शासन निर्णय दि. 14/08/2023 नुसार खालीलप्रमाणे मागदर्शक सुचना निर्गमित केलेल्या आहेत.

1) गृहनिर्माण विभागाच्या दि. 16/05/2018 रोजीच्या शासन निर्णयातील सशुल्क पुनर्वसन योग्य झोपडी झोपडीधारक यांच्या पात्र/अपात्रते संदर्भातील सर्व अटी शती तसेच शासन निर्णयासोबतची परिशिष्टे कायम राहतील.
2) सशुल्क पुनर्वसन योग्य सदनिकेचे शुल्क सरसकट रु. 2.50 लक्ष इतके निश्चित करण्यात आलेले असल्याने त्यासंदर्भात दि. 26.05.2018 रोजीच्या शासन निर्णयातील मुद्या क्र. 7 अन्वये करण्यात आलेली तरतुद वगळण्यात येत आहे. कालानुरुप सशुल्क सदनिकांच्या शुल्कात सुधारणा करण्याचे अधिकार शासनास राहतील.

3) दि. 16,05.2018 रोजीच्या शासन निर्णयानुसार सशुल्क पुनर्वसन हे "सर्वासाठी घरे" या अभियानांतर्गत असल्यामुळे शासन निर्णयाचा उद्देश विचारात घेता, सशुल्क पुनर्वसन हे फक्त निवासी4) दि. 25.05.2023 रोजीच्या शासन निर्णयान्वये निश्चित केलेले सशुल्क पुनर्वसनयोग्य सद रु. 250 लक्ष इतके शुल्क अत्यंत माफक असल्याने सदरच्या सदनिकांच्या खरेदी विक्री हस्तांतरणास महाराष्ट्र झोपडपट्टी (स.नि. व पु.) अधिनियम, 1971 च्या कलम 3ई च्या तरतुदी राहतील.

4) दि.16.05.2018 रोजीच्या शासन निर्णयातील मुद्दा 12 मध्ये ओपडण्डो पुनर्वसन योजन मोफत पुनर्वसन सदनिका मिळण्यास पात्र ठरलेला झोपडीधारक त्याचा अशा सदनिकेवरील सोडून देऊन सशुल्क पुनर्वसन सदनिकेच्या योजनेत सहभागी होऊ शकेल, असे नमूद करण्यात आ आहे. सदरची तरतूद वगळण्यात येत असून आता मोफत पुनर्वसन सदनिका मिळण्यास प ठरलेला झोपडीधारक सशुल्क पुनर्वसन योजनेत सहभागी होऊ शकणार नाही.
5) झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेतील सशुल्क पुनर्वसन सदनिकेचे क्षेत्रफळ प्रचलित कायदे/नियमांतो तरतुदींनुसार राहील.

वर नमूद केल्याप्रमाणे शासनाने अटी व शर्ती पारीत केलेल्या असल्याने सदर निकाम सशुल्काची सदनिका वाटप करणेबाबत झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाकडून खालीलप्रमाणे जो शर्ती निश्चित करण्यात येत आहेत.

1. सशुल्क निवासी सदनिका वाटप करणेसाठी झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणामार्फत स्वतंत्र कक्ष स्थापन करण्यात येईल व सदर स्वतंत्र कक्षामार्फत सशुल्क निवासी सदनिका वाटप करणेबाबतचे संपूर्ण कामकाज करण्यात येईल.

2. सशुल्क निवासी सदनिका वाटपाचा प्रस्ताव झोपडीधारकाकडून / विकासक / संस्थेकडून प्राप्त झाल्यावर सदर प्रस्तावाची छाननी सदर कक्षामार्फत करण्यात येईल व सदरचा प्रस्ताव सचिव झोपुप्रा यांचेकडे पुर्ननिरिक्षणाकरीता सादर करण्यात येईल. सदर कक्ष सचिव, झोपुप्रा यांचे अधिनस्त कार्य करील.

3. सचिव, झोपुप्रा यांनी प्रस्तावास मंजुरी दिल्यानंतर सशुल्क निवासी झोपडीधारक हे नियमित वाटपाकरीता पात्र असल्यास सशुल्क कक्षामार्फत प्रस्ताव सहकार विभागाकडे सदनिका वाटपासाठी सादर करण्यात येईल,

4. तसेच सदर सशूल्क पात्र निवासी झोपडीधारक पी.ए.पी. करीता पात्र असल्यास, असा प्रस्ताव मिळकत विभागाकडे पी.ए.पी. सदनिका वाटपासाठी पाठविण्यात येईल.

5. सहकार कक्षामार्फत प्राधिकरणाकडील परिपत्रक क्र. 162 नुसार निवासी वाटपाची नाटोस काढल्यानंतर नोटीसमध्ये सशुल्क पुनर्वसन सदनिकेचे शुल्क रु. 2,50,000/- (अक्षरी : रुपये

दोन लाख पन्नास हजार फक्त भरणेचा संबंधीतांना अवगत करण्यात येईल. झोपडीधारका शुल्क भरल्याची सहकार विभागाची खात्री झाल्यावर त्याला निवासी वाटपाच्या सोडतीत समाविष्ट करण्यात येईल

6. मिळकत विभाग झोपूप्रा यांचेमार्फत शुल्क निवासी सदनिका मिळणेबाबतचा प्रस्ताव मा. मुख्य कार्यकारी अधिकारी, झोपूप्रा यांचेकडून मंजुरी मिळाल्यानंतर मिळकत विभाग, झोपूप्रा यांचेमार्फत सशुल्काची रक्कम भरणेवावत झोपडीधारकास कळविण्यात आल्यानंतर व संबंधीतांकडून सदरची रक्कम भरणा केल्यानावत खात्री झाल्यानंतर संबंधीतांना सदरची निवासी सदनिका वाटप करण्यात येईल. अर्जदार ज्या झोपडपडी पुनर्वसन योजनेत पात्र झालेला आहे. या योजनेत सदनिका उपलब्ध असल्यास त्याला प्राधान्याने ती सदनिका वितरीत करण्यात येईल. सदर योजनेत सदनिका उपलब्ध नसल्यास त्यांना त्यांचे बृहन्मुंबई महानगर पालिकेच्या प्रभागात सदनिका प्राधान्याने देण्यात येईल, सदनिका वाटप हे आवश्यकतेनुसार उपलब्धतेनुसार सोडत काढून करण्यात येईल.

7. सशुल्क पुनर्वसन सदनिकेसाठी पात्र असलेल्या निवासी ओपडीधारकांना पुनर्वसन सदनिकेची किंमत भरणेबाबत सहकार विभाग किया मिळकत विभागाकडून पैसे भरण्यासंबंधी पत्र मिळाल्यावर स्यांनी खाली दिलेल्या तपशिलानुसार ऑनलाईन पध्दतीने NEFT/RTGS द्वारे प्राधिकरणाच्या वैक खात्यामध्ये जमा करावयाची आहे.

Receipt Account Name	**Slum Rehabilitation Authority**
Receipt Account No.	**३४३५४०७६१४५**
IFSC CODE NO.	**SBIN०००३८३८**
Sashulak Fees	**२,५०,०००/-**

8. सशुल्क रक्कम ऑनलाईन भरणेयायत मिळकत विभाग/सहकार विभागामार्फत वित्त विभाग, झोपुरा यांना कळविण्यात येईल. शुल्क भरणा केलेबाबतची पावती सदनिका सोडतीपूर्वी संबंधीत विभागाकडे (मिळकत / सहकार विभागाकडे) जमा करणे अनिवार्य राहील. संबंधीत विभागांनी रक्कम जमा झाल्याची माहिती पोहोच पावती सशुल्क कक्षाकडे देणे आवश्यक राहील.

9. सदनिका वाटप झाल्यानंतर सदर निवासी सशुल्क पात्र झोपडीधारकासोबत प्राधिकरणाच्या विशेष कक्षामार्फत नोंदणीकृत करारपत्र करण्यात येईल. त्यानंतर इमारतीस भोगवटा प्रमाणपत्र (O.C) प्राप्त झाल्यानंतर सदर सदनिकेचा ताबा विकासकामार्फत निवासी सशुल्क पात्र झोपडीधारकास देण्यात येईल व पीएपी सदनिकांचा ताबा मिळकत व्यवस्थापक, झोपुप्ना यांचे विभागामार्फत देण्यात येईल,

उपरोक्तप्रमाणे निवासी सशुल्क पात्र झोपडीधारकास सदनिका वाटपाची कार्यवाही प्राधिकरणामार्फत करण्यात येईल.

सही/
मुख्य कार्यकारी अधिकारी,

झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण,

झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण

No. SRA/CEO/Circular/202/2022
Date: -5 APR 2022

CIRCULAR 202

It is noticed that there is opposition for survey and implementation of Slum Rehabilitation Schemes in Koliwada/Koliwada Gaothans from people residing thereon. The issue of demarcation of Koliwada/Koliwada Gaothans is the main issue raised for this opposition. It is hereby directed that the activities mentioned above should not be carried out by Slum Rehabilitation Authority until the issues are resolved.

Sd/-
Chief Executive Officer
Slum Rehabilitation Authority

झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण

क्र. झोपुप्रा/प्रशा/कार्या-1/टे-2/204/2022

दिनांक :- ९ JUN २०२२

परिपत्रक क्र. २०४

विषय : झोपडपट्टी पुर्नवसन प्राधिकरण अंतर्गत योजनेतील पात्र सभासदाच्या प्रथम झोपडी तोडल्याप्रमाणे जेष्ठता यादी सादर करणे बाबत.

संदर्भ :- प्राधिकरणाचे परिपत्रक क्र.162 दि.23/10/2015

झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाकडून तयार झालेल्या पुनर्वसन इमारतीमधील संस्थेच्या मंजूर परिशिष्ट-2 मधील पात्र झोपडीधारकांना स्वोडतपध्दतीने सदनिका याटप हे झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाध्या परिपत्रक क्र.162 च्या अनुषंगाने करण्यात येते. सदर वाटप हे प्रथम झोपडी तोडल्याच्या ज्येष्ठतेनुसार पात्र सभासदास करण्यात येते.

पुनर्वसन इमारतीमधील सदनिका वाटपाच्या वेळी विकासकामार्फत अशी प्रथम झोपडी तोडल्याप्रमाणे जेष्ठता यादी सादर करण्यात येते अशा यादीवर आक्षेप/हरकती करिता नोटीसाद्वारे प्रसिध्द केल्यावर सदर यादीवर मोठयाप्रमाणात तक्रारी/आक्षेप हरकती प्राप्त होतात.

पनर्वसन इमारतीमधील सदनिका वाटप करतेवेळी अशाप्रकारच्या तक्रारी/आक्षेप/ हरवती उद्‌भवल्यास व वाटपामध्ये सुसूत्रता राहावी याकरिता विकासकाने / वास्तुविशारद पांनी आशयपत्र (LOI), मंजुरीची सूचना (IOA) झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणामार्फत प्राप्त झाल्यानंतर योजनेतील ज्या भागाकरिता प्रारंभ प्रमाणपत्र (C.C) प्राप्त करून घ्यावयाचे आहे अशा भागातील झोपडया निष्कासन करतेवेळी प्रथम झोपडी ज्याची तोडली आहे, अशा जेष्ठतेनुसार यादी तयार करून सदर यादी ही पुनर्वसन घटकातील इमारतीचे प्रारंभ प्रमाणपत्र (C.C) घेण्यापूर्वी सहकार व अभियांत्रिकी विभागास सादर करणे बंधनकारक राहिल. या प्रमाणे विकासकाने कार्यवाही न केल्यास विकासकाच्या योजनेस प्रारंभ प्रमाणपत्र (C.C) व पुढील परवानग्या देता येणार नाही.

झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणामार्फत ज्या योजनेच्या पुनर्वसन घटकातील इमारतीला प्रारंभ प्रमाणपत्र (C.C) मिळाले असेल अशा योजनेबाबत विकासकाने सदर परिपत्रक निर्गमित झालेपासून परिशिष्ट-2 मधील प्रथम झोपडी तोडण्याच्या जेष्ठतेनुसार तात्काळ यादी सादर करणे अनिवार्य राहील.

सही/
मा. मुख्य कार्यकारी अधिकारी,
झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, मुंबई.

झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण

No. SRA/Dyce/OW-**205** 120022
Date: 29 JUN 2022

CIRCULAR 205

The SRA has considered the representations received from stakeholders in Housing Industry and conveyed that due to restriction of entire 15% Commencement Certificate the Developers are not in position to cast the slab for lift machine room/water tank/terrace/water proofing etc. So, the provision at Sr.No. B(vii) of Circular No.185 & Sr.No. 7 of Circular No. 185 is stands modified as under.

In cases where the 15% Commencement Certificate of BUA for which deferment facility availed is earlier restricted, now the Developer shall be entitled to construct R.C.C framework in respect of restricted 15% Commencement Certificate but in no case, Developer shall carry out any work like brickwork, plaster etc.

Engineering Department is directed to ensure restriction of 15% CC of finishing work as stated above & also that.

i) The project proponent will have to make the full payment of balance instalment within six months from the actual commencement of RCC work in restricted CC area of 15% or completion of last slab or claim of OCC to the building whichever is earlier.

ii) It shall be the responsibility of Architect/L.S. to inform about actual commencement of RCC work in restricted CC area of 15% & any work beyond approval to the Engineering Department.

iii) If project proponent carries any work beyond RCC frame work in restricted CC area of 15% then the penalty at double rate of the normal applicable penalty shall be charged.

iv) Undertaking from the project proponent will be obtained before issue of CC stating that they will not carry the work beyond granted CC & if work carried out beyond CC he will pay the penalty at the rate double of the normal applicable penalty".

Rest of the provisions under circular no.185 & 186 remains unchanged & to be followed scrupulously.

Sd/-
Chief Executive Officer,
Slum Rehabilitation Authority

झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण

जा. क्र. झोपुप्रा/विनि/डेफरमेंट/परि./2022/424

दिनांक: १९ OCT २०२२

परिपत्रक क्र. 206

Subject: Facility of Deferment of Payments for Various Fees/Charges/Deposits/Premiums payable to SRA

संदर्भ: १) परिपत्रक क्र.185 दि.0 3.04.2018
२) परिपत्रक क्र. 186 दि.03.04.2018
३) परिपत्रक क्र. CEO/SRA/4518 दि.06.08.2011

झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाकडून विविध लेखाशिर्षाखाली विकासकांकडून Deferment च्या सुविधे अंतर्गत रक्कम वसूल केली जाते. सदर Deferment च्या अंतर्गत 25% व 33% प्रारंभिक रक्कम भरणा केल्यानंतर उर्वरीत रकमा हप्त्या हप्त्याने भरण्याची सुविधा देण्यात येत होतो. तसेच सदर रकमांवर 12% सरळ व्याजाने आकारणी करण्यात येत होती. तथापि संदर्भ क्र.3 मधील दि.06.08.2019 रोजीच्या परिपत्रकातील मुद्दा क्र.4 अन्वये CREDAI-MCHI यांच्या मागणीनुसार व्याज आकारणी बंद करण्यात आलेली आहे.

मा. वरिष्ठ उप महालेखाकार/एएमजी ।। यांनी झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाच्या सन 2021-2022 च्या लेखापरिक्षण अहवालात झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण योजनांच्या Deferment च्या रकमेवर व्याज आकारणी न केल्यामुळे प्राधिकरण/शासन यांचे महसूली नुकसान होत असल्याचे नमूद केले आहे.

त्यामुळे संदर्भ क्र.3 मधील दि.06.08.2019 रोजीचे परीपत्रकातील मुद्दा क्र.4 रद्द करण्यात येत आहे. करीता यापुढे Deferment च्या रकमांवर प्राधिकरणाचे परिपत्रक क्र.185 व क्र.186 दि.03.04.2018 नुसार 12% प्रति वर्ष सरळ व्याज आकारण्यात येईल. सदर परिपत्रकाची तात्काळ अंमलबजावणी करावी.

सही/
मुख्य कार्यकारी अधिकारी,

झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण

झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण

जा. क्र. झोपुप्रा/सनिस/परिपत्रक/कार्यासन-1/टे.सी. -4/सन 2023

दिनांक: / /2023

परिपत्रक क्रमांक: 207

विषय :- सहकारी गृहनिर्माण संस्थेच्या पुनर्वसन योजनेतील इमारतीस भोगवटा प्रमाणपत्र प्राप्त झालेनंतर झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाकडे विकासकाकडून जमा होणाऱ्या रुपये 20,000/- प्रती सदनिका संस्थेला त्वरीत मिळणेबाबत,

प्राधिकरणाकडील परिपत्रक क्र. 23 दिनांक 20.10.1998 नुसार सुधारित विकास नियंत्रण नियमावली 33 (10) च्या परिशिष्ट IV मधील कलम 9.1 नुसार झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेतील पुनर्वसन सदनिका, बालवाडी व समाजमंदिर यामागे प्रत्येकी रुपये 20,000/- याप्रमाणे, योजनेच्या विकासकाने योजनेतील इमारतीचा वास्तव्याचा दाखला (O.C.) घेण्यापूर्वी झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाकडे संपूर्ण रक्कम जमा करण्यांत येते.

प्राधिकरणाकडील परिपत्रक क्र. 95 मध्ये पुढीलप्रमाणे कार्यपध्दती नमुद करण्यात आलेली आहे.

रुपये 20,000/- प्रमाणे जमा रक्कमेवरील मिळणाऱ्या व्याजातून संस्थेचा देखभाल खर्च /कराचा बोजा भागविण्याचे अभिप्रेत आहे. तसेच सदर परिपत्रकान्वये 10 वर्षाच्या कालावधीनंतर सदर पावतीची रक्कम सहकारी संस्थेच्या नावे जमा करावी. त्याकरीता सहकारी संस्थेने प्राधिकरणाकडे अर्ज करावा व रुपये 20,000/- प्रमाणे असलेल्या रक्कमेवर मिळणाऱ्या व्याजाचा वापर सहकारी गृहनिर्माण संस्थेने विज बिले, पाण्याची बिले, प्रॉपटर्टी टैक्स, लिज रेंट इत्यादी भागविण्यासाठी करावा, अशीही परिपत्रकीय सूचना आहेत. त्यामुळे रुपये 20,000/- प्रमाणे प्रति सदनिकेमागे असलेल्या सदर रक्कमेचा वापर संस्थेकडून कशा पध्दतीने करण्यांत यावा याकरीता खालीलप्रमाणे निकष सदर परिपत्रकाद्वारे ठरवून देण्यांत आलेले आहे.

1) संस्थेच्या मंजूर उपविधीतील क्रमांक 14 (क) मध्ये संस्थेने निक्षेप निधी (सिकींग फंड) उभारणी करण्याची पध्दत नमुद केलेली आहे. संबंधित संस्थेने रुपये 20,000/- प्रमाणे मिळालेल्या

रक्कमेमधून 75 टक्के रक्कम ही निक्षेप निधी (सिकिंग फंड) म्हणून मुंबई जिल्हा मध्यवर्ती सहकारी बैंक मर्यादित किंवा महाराष्ट्र राज्य सहकारी बैंक मर्यादित या मध्ये ठेवीच्या रुपात ठेवावी.

2) संस्थेच्या मंजूर उपविधीतील क्रमांक 14 (अ) मध्ये संस्थेच्या राखीव निधीच्या विनीयोगाबाबत तरतुद केली आहे. त्यामध्ये संस्थेच्या मालमत्तेच्या दुरुस्त्या, त्यांची देखभाल व नूतनीकरण यावर होणाऱ्या खर्चासाठी संस्थेला निधी उपयोगात आणता येईल. त्यामुळे संस्था रुपये 20,000/- प्रमाणे प्राप्त होणाऱ्या रक्कमेमधून 25% रक्कमेचा वापर हा राखीव निधी यामध्ये करावा, अशी तरतुद करण्यांत आलेली आहे.

---

3) राखीव निधीत गुंतवणूक केलेली वरील 25% रक्कम ही संस्थेने मालमत्ता कर (Assessment Tax) विज बिल पाणी बिल इत्यादी खर्च भागविण्यासाठी देखील करता येईल, अशी तरतुद करण्यांत आलेली आहे. तथापि, प्राधिकरणाकडील परिपत्रक क्र. 193, दिनांक 07.08.2020 नुसार सदरच्या रक्कमेमध्ये सुधारणा करण्यांत आलेली असून सदरची रक्कम रुपये 40,000/- याप्रमाणे जमा करणेबाबत विकासकास आदेशित करण्यांत आलेले आहे. तथापि, सदरची रक्कम हि संस्थेच्या पुनर्वसन इमारतीस भोगवटा प्रमाणपत्र (Occupation Certificate) प्राप्त झाल्यापासून 10 वर्षानंतर संस्थेच्या खात्यामध्ये अटी व शर्तीच्या अनुषंगाने जमा करण्यांची तरतुद आहे. परंतु, संस्थेकडून वारंवार येणाऱ्या तक्रारीच्या अनुषंगाने सदर बाबतीत बदल करुन सदरचा निधी हा पुढील अटी व शर्तीच्या अधिन राहून संस्थेच्या खात्यामध्ये इमारत्तीस भोगवटा प्रमाणपत्र प्राप्त झाल्यानंतर लगेच वितरीत करणेबाबत कार्यवाही करावी.

<u>अटी व शर्ती :-</u>

1) संस्था नोंदणीकृत असणे आवश्यक राहील.

2) नियमाप्रमाणे संस्थेने निवडणूक घेणे आवश्यक राहील.

3) संस्थेवर प्रशासक असल्यास सदरची रक्कम देता येणार नाही.

4) इमारतीमधील 51% सदनिकाधारकांच्या सहमतीने निधीची मागणी करणे अनिवार्य राहील.

5) सहकार कायद्यानुसार संस्थेने ठेवावयाचे रेकॉर्ड हे अद्यावत असणे आवश्यक आहे.

6) उपरोक्त तरतुदीचे पालन करण्यासाठी व्यवस्थापक समिती पदाधिकारी यांचेकडून रुपये 200/- च्या स्टॅम्पपेपरवर प्रतिज्ञापत्र घेणे आवश्यक राहील.

7) सदरच्या रक्कमेबाबत दरवर्षी लेखापरीक्षण करुन सदरचा लेखापरीक्षण अहवाल सहकार विभाग, झो.पु.प्रा. येथे सादर करणे अनिवार्य राहिल, याबाबतची जबाबदारी वैयक्तिकरित्या संस्थेच्या पदाधिकारी यांची राहिल.

8) मोठ्या योजनेत जिथे एका पेक्षा अधिक इमारती होणार आहेत, तिथे इमारत निहाय सहकारी संस्था नोंदवून त्या संस्थांना देखभाल निधी देणे आवश्यक राहील.

पुनर्वसन इमारतीला भोगवटा प्रमाणपत्र दिल्यानंतर संबंधित संस्थेने प्राधिकरणाकडे विहीत नमुन्यामध्ये आवश्यक त्या कागदपत्रांसहीत सहकार विभागाकडे अर्ज सादर करणे बंधनकारक राहील. त्याप्रमाणे सहकार विभागामार्फत प्राप्त प्रस्तावाची पडताळणी करुन पुढील अटी व शर्तीच्या अनुषंगाने विकासकामार्फत प्राधिकरणाकडे जमा असलेला निधी संस्थेच्या खात्यामध्ये जमा करण्याकरीता वित्त विभागास शिफारस करण्यांत यावी.

सही/
मुख्य कार्यकारी अधिकारी,

झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, मुंबई.

झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण

SRA/ED/OW/2023 24185/L
29 MAY 2023

CIRCULAR 208

BMC has proposed to bring the DRC generation process related to SRA recommendation and TDR utilization to facilitate speedy approvals. Accordingly, BMC has proposed to bring the DRC generation process related to SRA the Online SRA's TDR Generation & Utilization proceed April be as bellow:

1. The Architect/ L.S. shall make arrangements for console Id/ password/digital signature as per the requirement of the AUTODCR system. (https://autoder.mcgm.gov.in/)
2. The Architect/ L.S. shall submit application as per ongoing practice. After scrutiny of the proposal, the same shall be put up for approval by concerned ward staff.
3. On receipt of approval, the payment sheet, as per policy, shall be issued.
4. After recovery of necessary payments, Architect/ L.S. shall submit a proposal by filling in the necessary details in the AUTODCR system as per approval.

On receipt of the proposal in the AUTODCR system, the same shall be forwarded digitally to BMC.

Note: a. In the TDR generation process, the approved parameters, documents etc as required by AUTODCR System shall be scanned & uploaded by the applicant (Architect/LS) in their console. The process flow as designed in AUTODCR system will be followed accordingly.

b. In case of TDR utilization, in the SRA projects (AUTODCR), applicant will apply online through their console (Architect/LS). This will be received by Dy Chief Engineer SRA who will forward the proposal to BMC officials. The utilization approval along with endorsement of Municipal commissioner will be received in Dy Chief Engineer SRA's console.

c. The detailed process flow and help manual are available in the individual console.

d. As the transformation is in the initial stage, hurdles/ technical issues, if observed, will be addressed in consultation with BMC.

Sd/-
Chief Executive Officer,
Slum Rehabilitation Authority

झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण

क्र. झोपुप्रा/ आयटी/कार्या-3 /टेबल-5/272/2023
दिनांक: ०१ AUG २०२३

परिपत्रक – 209

विषय :- झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणातील PAP आणि PTC संदर्भातील माहिती शासनाच्या MAHA RERA आणि नोंदणी व मुद्रांक विभागास पाठविण्याबाबत....

सर्व विभागप्रमुखांना कळविण्यात येते की, झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणामध्ये झोपुप्रा योजना विकासकाकडून सादर केली जाते. प्राधिकरणाकडून विकासकाला योजना राबविण्यसाठी आशयपत्र (L.O.I). स्वीकती सूचना (१.०.A), बांधकाम परवानगी (C.C.). पुढील पूर्णत्व प्रमाणपत्र (F.C.C), भाग भोगवटा प्रमाणपत्र (Part O.C), व भोगवटा (O.C) प्रमाणपत्र देण्यात येते. विकासकाला पुढील आशयपत्र (L.O.I), स्वीकृती सूचना (I.०.०), बांधकाम परवानगी (C.C.), पुढील पुर्णत्व प्रमाणपत्र (F.C.C), भाग भोगवटा प्रमाणपत्र (Part O.C), व भोगवटा (O.C) प्रमाणपत्र प्राप्त झाल्यानंतर विकासकाने प्राधिकरणास प्रमाणपत्रानुसार कोणत्या Wing किंवा बिल्डींग मध्ये किती PAP आणि PTC उपलब्ध आहे हि माहिती योजनेमधील नकाशांवर चिन्हांकित करुन सादर करणे बंधनकारक आहे.

वरीलप्रमाणे प्राधिकरणास विकासकाकडून प्राप्त PAP आणि PTC ह्यांची होणाऱ्या परस्पर विक्रीवर आळा घालण्यासाठी विकासकाकडून प्राप्त झालेल्या प्रमाणपत्रानुसार कोणत्या Wing किंवा बिल्डींग मध्ये किती PAP आणि PTC उपलब्ध आहे, याबाबतची माहिती संबंधित कार्यकारी अभियंता यांनी आपल्या कार्यक्षेत्रातील संबधित महाराष्ट्र शासनाच्या MAHA RERA आणि नोंदणी मुद्रांक विभागाला आपल्या स्तरावरून त्यांचे संकेतस्थळावर प्रसिध्द करण्याकरिता प्राधिकरणाच्या headclerk@sra.gov.in या ई-मेलद्वारे पाठविण्यात यावी, जेणेकरुन नोंदणी मुद्रांक विभाग असे PAP व PTC यांची नोंदणी करतेवेळीस सत्यता पडताळणी करणे शक्य होईल.

तसेच संबंधित कार्यकारी अभियंता यांनी योजनेच्या ठिकाणी PAP, PTC सदनिकांबाबतची माहिती दर्शनीय भागात सर्व सामान्य लोकांच्या निर्दशनास सहजासहजी येईल, अशा पद्धतीने मराठी भाषेमध्ये फलक लावणेबाबतची खबरदारी घ्यावी तसेच गरज भासल्यास त्यासंदर्भात योग्य ती अट योजनेच्या आशयपत्रात नमुद करुन विकासकाकडून बंधपत्र घ्यावे.

सही/
(सतीश लोखंडे)
मुख्य कार्यकारी अधिकारी
झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधि प्राधिकरण

SRA Office, Administrative Building, Prof. Anant Kanekar Marg, Bandra (East), Mumbai - 400 051.
Tel.: 022-2656 5800, 6912 5800 Fax: 022-26590457 Email: info@sra.gov.in

झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण

NO. SRA/CLC/0-1/T-1/439/2023
Date: -**1 AUG 2023**

Circular No. 210

Subject: Non-acceptance of fresh proposals of defaulting Developers/Firms and their Partners/Directors.

Recently, it is noticed that the complaints regarding non-payment of rent have been drastically increased. There are 2 Public Interest Litigations in Hon'ble High Court being PIL No.109 of 2019 in respect of transit rent and PIL No.35 of 2019 in respect of PAP/PTC tenements. The Hon'ble High Court has expressed displeasure and expressed the view that the Slum Rehabilitation Authority should take urgent necessary steps. In order dated 19.07.2023 in PIL No.109 of 2019 the Hon'ble High Court has given various directions, these directions are partly complied with by Slum Rehabilitation Authority. The Hon'ble High Court has further observed that the Slum Rehabilitation Authority should take proactive measures to deal with the grievance regarding non-payment of transit rent. Further additional affidavit is required to be field and apprise the Hon'ble High Court of the steps taken by Slum Rehabilitation Authority.

The paragraph No.6 & 7 of order are as under;

"6. As far as the contention of Respondent No.9 and the SRA that the whenever there is a grievance, the societies of the slum dwellers are approaching the courts of law and, therefore, calling information from them is not necessary is concerned, this is obviously not a solution and efforts should be made by the statutory authorities that the slum dwellers do not need to approach the courts of law with a grievance of non-payment of transit rent and this is why the SRA should take proactive measures as above

7. This initiative be taken before the next date and the SRA will apprise the Court of the steps taken, by way of an additional affidavit."

The Housing Department, Government of Maharashtra through letter dated 06.06.2023 has directed that Slum Rehabilitation Authority should ensure that the developers shall deposit 2 years advance rent: and post-dated cheque for rent of 1 year. Presently, the arrears of rent are to the tune of Rupees 620 Crores approximately.

In view of above following measures shall be taken henceforth:

1. The developer shall submit the bar chart stating the number of stum structures required to be demolished for construction of rehab building and area of plot at the stage of Annexure-III (Before issue of Letter of Intent to the fresh as well as revised schemes).

2. The developer shall deposit the advance rent of 2 years and post-dated cheque for remaining period of completion at the stage of Annexure-III.

3. The Executive Engineer/SRA shall process the proposal of developer for issue of LOI only on depositing the advance rent.

4. The developer shall submit phase wise program of entire scheme mentioning therein the number of slum structures required to be demolished in each phase. The Executive Engineer shall ensure deposit of the advance rent of each phase before granting further permissions.

5. The commencement certificate for sale component shall be issued in proportion to the amount of rent deposited by the developer.

6. No new proposals of defaulting developer/firms and its partners/directors in respect of payment of transit rent shall be accepted unless all dues are cleared.

7. The defaulting developers/firms and its partners/directors shall not entitle to be appointed as developer irrespective of consent of society, in existing proposals of S. R. Schemes wherein the previous developers are terminated.

8. The of developers of S. R. Schemes, who have failed to handed over PAP/PTC tenements to Slum Rehabilitation Authority shall not be entitle to submit the new proposal of S. R. Scheme.

9. The Executive Engineer shall ensure that the PAP/PTC tenements are earmarked in approved plans at the time of IOA.

10. The Executive Engineer shall incorporate a condition in LOI regarding execution of registered agreement by developer in respect of PAP/PTC tenement in favor of Slum Rehabilitation Authority before issue of further sale C.C.

11. The Executive Engineer shall restrict the sale C.C. of last 25% as contemplated in regulation 17(3)(D)(b)(6) of DCPR 2034 till the PAP/PTC tenements are duly handed over to Slum Rehabilitation Authority. The given directions shall be followed scrupulously.

Sd/-
Chief Executive Officer,
Slum Rehabilitation Authority

झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण

No. SRA/CEO/Am/Desk-2/ 135/2024

Date **23 FEB 2024**

CIRCULAR 210A

The Circular No.210 in particular Para No.4 of circular permits the Developers to implement the 3. R. Scheme in phase wise manner. However, there is some confusion among the Developers in respect of phase wise program. So, it is clarified that in respect of new project at the stage of Annexure-ill the Developer should submit the plan indicating the area proposed to be developed in each phase le Phase 1. II. etc. The Developer should also submit a statement duly certified by Architect stating the number of structures required to be demolished in each Phase as well as the area in square meters proposed to be developed in each phase. As per Circular No.210 at the time of Annexure-Ill, the developer will be required to deposit two years rental and one year Post Dated Cheque for the slum dwellers who would be evicted in first phase. The commencement certificate shall also be issued in phase wise manner only. Thereafter before getting permission for each subsequent phase, the developer will be required to deposit two years rental and one year Post Dated Cheque for the slum dwellers who are proposed to be vacated in that phase. It Developer demolishes the structures more Inan the structures mentioned in phase wise program then further permission to the scheme shall not be issued unless the Developer deposits the rent amount along with Post Dated Cheque of excess structures demolished by the Developer. The SRA shall issue stop work notice.

As regards ongoing slum scheme, the developer is required to deposit two years rental along with Post Dated Cheque for one year in respect of the slum dwellers whose hutments are demolished/ to be demolished as per the development permissions already granted upon from making good the arrears of rent if any. The present Circular shall have over riding effect in respect of period of 11 months mentioned in Circular No.153 of Slum Rehabilitation Authority

Sd/-
(Shri. Satish Lokhande)
Chief Executive Officer,
Slum Rehabilitation Authority

झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण

जा.क्र SRA/CO/OW/540 / सन 2023

दिनांक: 05/09/2023.

परिपत्रक क्र. 211

विषय : झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेअंतर्गत सशुल्क पुनर्वसन योग्य झोपडीधारकांचे शुल्क भरणा करणेबाबत अटी व शर्ती,

संदर्भ : 1) गृहनिर्माण संस्था, शासन निर्णय, क्रमांक झोपुधो-0810/प्र. क्र.16/झोपसु-1, दि. 16 मे, 2018

2) गृहनिर्माण संस्था, शासन निर्णय, क्रमांक संकीर्ण-2022/प्र.क्र.54 (भाग-1) झोपसु-1, दि. 25.05.2023.

3) गृहनिर्माण संस्था, शासन निर्णय, क्रमांक संकीर्ण- 2022/प्र.क्र.54 (भाग-1) झोपसु-1, दि. 14.08.2023.

गृहनिर्माण विभागाच्या दि. 16/05/2018 रोजीच्या शासन निर्णयातील तरतूदीनुसार झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेअंतर्गत निवासी सशुल्क पुनर्वसन योग्य झोपडीधारकांच्या पुनर्वसन सदनिकेची किंमत रु. 2,50,000/- (अक्षरी रुपये दोन लाख पन्नास हजार फक्त) संदर्भ क्र. 2 अन्वये शासनातर्फे निश्चित करण्यात आली असून यासंदर्भात आवश्यक अटी व शर्ती मुख्य कार्यकारी अधिकारी, झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, मुंबई यांनी शासनाच्या पूर्व मान्यतेने निश्चित कराव्यात, असे नमूद करण्यात आले होते. त्याअनुषंगाने मा. मुख्य कार्यकारी अधिकारी, झोपुप्रा यांनी शासनास दि. 22/06/2023 रोजीच्या पत्राने अवगत केलेनुसार संदर्भ क्र. 3 अन्वये गृहनिर्माण विभाग, शासन निर्णय दि. 14/08/2023 नुसार खालीलप्रमाणे मागदर्शक सुचना निर्गमित केलेल्या आहेत.

1) गृहनिर्माण विभागाच्या दि. 16/05/2018 रोजीच्या शासन निर्णयातील सशुल्क पुनर्वसन योग्य झोपडी /झोपडीधारक यांच्या पात्र/अपात्रते संदर्भातील सर्व अटी / शर्ती तसेच शासन निर्णयासोबतची परिशिष्टे कायम राहतील.

2) सशुल्क पुनर्वसन योग्य सदनिकेचे शुल्क सरसकट रु. 2.50 लक्ष इतके निश्चित करण्यात आलेले असल्याने त्यासंदर्भात दि. 26.05.2018 रोजीच्या शासन निर्णयातील मुद्या क्र. 7 अन्वये करण्यात आलेली तरतुद वगळण्यात येत आहे. कालानुरुप सशुल्क सदनिकांच्या शुल्कात सुधारणा करण्याचे अधिकार शासनास राहतील.

3) दि. 16.05.2018 रोजीच्या शासन निर्णयानुसार सशुल्क पुनर्वसन हे "सर्वांसाठी घरे" या अभियानांतर्गत असल्यामुळे शासन निर्णयाचा उद्देश विचारात घेता, सशुल्क पुनर्वसन हे फक्त निवासी

कारणास्तव राहील. वाणिज्यिक औद्योगीक कारणास्तव झोपडीधारकांना सशुल्क पुनर्वसनाचा लाभ देण्यात येणार नाही.

4) दि. 25.05.2023 रोजीच्या शासन निर्णयान्वये निश्चित केलेले सशुल्क पुनर्वसनयोग्य सदनिकेचे रु. 2.50 लक्ष इतके शुल्क अत्यंत माफक असल्याने सदरच्या सदनिकांच्या खरेदी /विक्रीव्दारे हस्तांतरणास महाराष्ट्र झोपडपट्टी (सु.नि. व पु.) अधिनियम, 1971 च्या कलम 3 ई च्या तरतुदी लागू राहतील.

5) दि. 16.05.2018 रोजीच्या शासन निर्णयातील मुद्दा क्र. 12 मध्ये झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेतील मोफत पुनर्वसन सदनिका मिळण्यास पात्र ठरलेला झोपडीधारक त्याचा अशा सदनिकेवरील हक्क सोडून देऊन सशुल्क पुनर्वसन सदनिकेच्या योजनेत सहभागी होऊ शकेल, असे नमूद करण्यात आले आहे. सदरची तरतूद वगळण्यात येत असून आता मोफत पुनर्वसन सदनिका मिळण्यास पात्र ठरलेला झोपडीधारक सशुल्क पुनर्वसन योजनेत सहभागी होऊ शकणार नाही.

6) झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेतील सशुल्क पुनर्वसन सदनिकेचे क्षेत्रफळ प्रचलित कायदे / नियमांतील तरतुदींनुसार राहील.

वर नमूद केल्याप्रमाणे शासनाने अटी व शर्ती केलेल्या असल्याने सदर निवासी सशुल्काची सदनिका वाटप करणेबाबत झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाकडून खालीलप्रमाणे अटी व शर्ती निश्चित करण्यात येत आहेत.

a) सशुल्क निवासी सदनिका वाटप करणेसाठी झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणामार्फत स्वतंत्र कक्ष स्थापन करण्यात येईल व सदर स्वतंत्र कक्षामार्फत सशुल्क निवासी सदनिका वाटप करणेबाबतचे संपुर्ण कामकाज करण्यात येईल.
b) सशुल्क निवासी सदनिका वाटपाचा प्रस्ताव झोपडीधारकाकडून / विकासक / संस्थेकडून प्राप्त झाल्यावर सदर प्रस्तावाची छाननी सदर कक्षामार्फत करण्यात येईल व सदरचा प्रस्ताव सचिव,

झोपुप्रा यांचेकडे पुर्ननिरिक्षणाकरीता सादर करण्यात येईल. सदर कक्ष सचिव, झोपुप्रा यांचे अधिनस्त कार्य करील.

c) सचिव, झोपुप्रा यांनी प्रस्तावास मंजुरी दिल्यानंतर सशुल्क निवासी झोपडीधारक हे नियमित वाटपाकरीता पात्र असल्यास सशुल्क कक्षामार्फत प्रस्ताव सहकार विभागाकडे सदनिका वाटपासाठी सादर करण्यात येईल.

d) तसेच सदर सशुल्क पात्र निवासी झोपडीधारक पी.ए.पी. करीता पात्र असल्यास, असा प्रस्ताव मिळकत विभागाकडे पी.ए.पी. सदनिका वाटपासाठी पाठविण्यात येईल,

5. सहकार कक्षामार्फत प्राधिकरणाकडील परिपत्रक 162 नुसारका वाटपाची नोटीस काढल्यानंतर नोटीसमध्ये सशुल्क पुनर्वसन सदनिकेचे शुल्क रु. 2,50,000/- (अक्षरी रुपये

दोन लाख पन्नास हजार फक्त) भरणेबाबत संबंधीतांना अवगत करण्यात येईल, झोपडीधारकाने शुल्क भरल्याची सहकार विभागाची खात्री झाल्यावर त्याला निवासी वाटपाच्या सोडतीत समाविष्ट करण्यात येईल.

6. मिळकत विभाग, झोपुप्रा यांचेमार्फत सशुल्क निवासी सदनिका मिळणेबाबतचा प्रस्ताव मा. मुख्य कार्यकारी अधिकारी, झोपुप्रा यांचेकडून मंजूरी मिळाल्यानंतर मिळकत विभाग, झोपुप्रा यांचेमार्फत सशुल्काची रक्कम भरणेबाबत झोपडीधारकास कळविण्यात आल्यानंतर व संबंधीतांकडून सदरची रक्कम भरणा केल्याबाबत खात्री झाल्यानंतर संबंधीतांना सदरची निवासी सदनिका वाटप करण्यात येईल. अर्जदार ज्या झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेत पात्र झालेला आहे. त्या योजनेत पुनर्वसन सदनिका उपलब्ध असल्यास त्याला प्राधान्याने ती सदनिका वितरीत करण्यात येईल. सदर योजनेत सदनिका उपलब्ध नसल्यास त्यांना त्यांचे बृहन्मुंबई महानगर पालिकेच्या प्रभागात सदनिका प्राधान्याने देण्यात येईल. सदनिका वाटप हे आवश्यकतेनुसार उपलब्धतेनुसार सोडत काढून करण्यात येईल.

7. सशुल्क पुनर्वसन सदनिकेसाठी पात्र असलेल्या निवासी झोपडीधारकांना पुनर्वसन सदनिकेची किंमत भरणेबाबत सहकार विभाग किंवा मिळकत विभागाकडून पैसे भरण्यासंबंधी पत्र मिळाल्यावर त्यांनी खाली दिलेल्या तपशिलानुसार ऑनलाईन पध्दतीने NEFT/RTGS द्वारे प्राधिकरणाच्या बैंक खात्यामध्ये जमा करावयाची आहे.

Receipt Account Name	Shum Rehabilitation Authority
Receipt Account No.	३४३५४०७६१४५
IFSC CODE NO.	SBIN०००३८३८
Sashulk Fees	२,५०,०००/-

8. सशुल्क रक्कम ऑनलाईन भरणेबाबत मिळकत विभाग/सहकार विभागामार्फत वित्त विभाग, झोपुप्रा यांना कळविण्यात येईल. शुल्क भरणा केलेबाबतची पावती सदनिका सोडतीपूर्वी संबंधीत विभागाकडे (मिळकत/सहकार विभागाकडे) जमा करणे अनिवार्य राहील. संबंधीत विभागांनी रक्कम जमा झाल्याची माहिती/ पोहोच पावती सशुल्क कक्षाकडे देणे आवश्यक राहील.

9. सदनिका वाटप झाल्यानंतर सदर निवासी सशुल्क पात्र झोपडीधारकांसोबत प्राधिकरणाच्या विशेष कक्षामार्फत नोंदणीकृत करारपत्र करण्यात येईल. त्यानंतर इमारतीस भोगवटा प्रमाणपत्र (O.C) प्राप्त झाल्यानंतर सदर सदनिकेचा तथा विकासकामार्फत निवासी सशुल्क पात्र झोपडीधारकास देण्यात येईल व पीएपी सदनिकांच्या ताबा मिळकत व्यवस्थापक, झोपुप्रा यांचे विभागामार्फत देण्यात येईल.

उपरोक्तप्रमाणे निवासी सशुल्क पात्र झोपडीधारकास सदनिका वाटपाची कारवाई प्राधिकरणामार्फत करण्यात येईल.

सही/
मुख्य कार्यकारी अधिकारी,

झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, मुंबई

झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण

No. SRA/CEO/Admin/621-A/2023
Date: 16.10.2023

Circular No: 212

Whereas the Slum Rehabilitation Authority is invariably incorporating a condition in Letter of Intent making it mandatory to install the CCTV Cameras of the site of Slum Rehabilitation Schemes. The object of incorporating the conditions is that the Slum Rehabilitation Authority should be able to know the prevailing conditions and construction activity at the site of S. R. Scheme. Whenever, a stop work notice is issued to the S. R. Scheme the Developers is not entitle to carry on any construction activity at site. But it is noticed that in some of the schemes the construction activity is continued even after issuance of stop work notice. So, all the Developers and Architects shall hence forth preserve the CCTV footage with dote of site of S. R. Scheme to which stop work notice is issued for entire duration during which stop work notice was in force and same should be made available as and when the Stum Rehabilitation Authority requires the same. On failure to preserve the CCTV footage of the period during which the stop work notice was in force, the adverse inference will be drawn and further necessary action will be taken.

Sd/-
Chief Executive Officer,
Slum Rehabilitation Authority

झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण

No.SRA/CEO/Admin/632/2023
Date:23 OCT 2023

Circular No:213

Sub: Measures to be taken to control the environmental pollution due to Building Construction activities,

Ref: 1. No.CHE/DP/14449, dated. 15/09/2023.
2.Meofing conducted by Hon'ble Municipal Commissioner dated. 27/10/2023 through V.C.

Hon'ble Municipal Commissioner has constituted the committee to formulate the strategy for implementation of Mumbai's Air Pollution Mitigation Plan as announced in the BMC budget for the year 2023-24. As per recommendation of said constituted committee BMC has issued circular under no.CHE/DP/14449, dated 15/09/2023. As per recommendation of said constituted committee, these guidelines have to be circulated for enforcement to other departments & Special Planning Authorities also.

In view of above, all project proponents to whom development permission are issued by Engineering Department shall henceforth follow The instruction scrupulously formulated by BMC under no.CHE/DP/14449, dated 15/09/2023.

Enct: Copy of BMC Circular

Sd/-
Chief Executive Officer,
Slum Rehabilitation Authority

झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण

क. झोपूप्रा / आयटी/ कार्या-3/टेबल-5/365/2023

दिनांक: 27/10/2023

परिपत्रक क्र. 214

प्रस्तावना:-

झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेत सद्यस्थितीत झोपडपट्टीचे सर्वेक्षण हे बायोमेट्रीक सर्वेक्षण कक्षाद्वारे अत्याधुनिक तंत्रज्ञान वापरुन करण्यात येते. सदरची माहिती संगणकीय प्रणालीत उपलब्ध असते, या उपलब्ध माहितीच्या आधारे परिशिष्ट-2 तयार करण्याची पायरी माणजे स्वयंचलित परिशिष्ट-2 प्रणाली आहे. झोपडीधारकांची पात्रता ठरविण्याची कार्यवाही गतिमान व पारदर्शकरीत्या होण्यासाठी स्वंयचलित परिशिष्ट 2 प्रणाली (Auto Annexure II Software) विकसित केली आहे. स्वयंचलित परिशिष्ट-2 प्रणालीमुळे झोपडीधारकांची कागदपत्रांची सत्यता तपासण्यासाठी वेगवेगळया विभागाकडून (विदयुत देयक, मतदार यादी. गुमास्ता, आधारकार्ड, इ.) माहिती ऑनलाईन पध्दतीने संकलित केलेली आहे. झोपडपट्टीधारकांचे परिशिष्ट-2 वाजवी कालावधीत निर्गमित करण्यासाठी स्वयंचलित परिशिष्ट-2 प्रणाली विकसित केली असून या प्रणालीमुळे परिशिष्ट-2 देणाऱ्या सक्षम प्राधिकाऱ्यांना उपलब्य कागदपत्रांची सत्यता पडताळणी ऑनलाईन होईल. यामुळे वेळेची बचत व पारदर्शकता होणार आहे. स्वयंचलित परिशिष्ट-2 प्रणाली वापरुन सक्षम प्राधिकारी यांचेद्वारे झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेचे नवीन परिशिष्ट-2 करणे व वैयक्तिक झोपडीधारकांना शासनाचे नवीन निर्णयानुसार पात्रतेसाठी विहित नमुन्यात (जोडपत्र 3 व 4) अर्ज करणे याबाबत कार्यवाही होणार आहे.

स्वयंचलित परिशिष्ट-2 प्रणालीबाबत कार्यपध्दती -

1. झोपडपट्टी पुनवर्सन योजना स्वीकृत झालेवर आभियांत्रिकी शाखेने विकासकाने सादर केलेल्या झोपडपट्टी नकाशा व G. I. S. नुसार माहिती व तंत्रज्ञान विभागाकडून G. I .S बहुभुज आकृती नकाशा व आकडा मागवुन घ्यावा, सदर अधिकृत आकडयानुसार व प्रती झोपडी खर्चानुसार गणना करून अभियांत्रिकी विभागाने विकासकास भरणा करावयाचे रक्कमेबाबत मागणी पत्रक (Demand Note) वित्त विभागास द्यावे. वित्त विभागामार्फत एका झोपडीसाठी स्वयंचलीत परिशिष्ट-2 प्रणालीस

लागणारी रक्कम घोषित करण्यात येईल. वेळोवेळी आवश्यकतेनुसार वित्त विभागाला या रक्कमेत सुधारणा करता येईल.

2. स्वयंचलित परिशिष्ट-2 संदर्भात देय रक्कम भरल्याची खात्री झाल्यावर अभियांत्रिकी शाखेत संबंधीत रहिवासांसाठी माहिती व तंत्रज्ञान विभागामार्फत विकासकाने सादर केलेल्या झोपडपट्टी नकाशा, व भौगोलिक माहिती प्रणाली ड्रोन निर्मित बहुभुज आकृती नकाशा (G. I S. Polygon Map) सक्षम प्राधिकारी यांना पाठवावा व सक्षम प्राधिकारी यांना स्वयंचलीत परिशिष्ट-2 तयार करण्यासाठी सुचित करावे.

3. संबंधित सक्षम प्राधिकारी यांना स्वयंचलित परिशिष्ट-2 प्रणालीचा वापर करण्यासाठी वापरकर्ता आयडी (User ID) प्राधिकरणाचे माहिती व तंत्रज्ञान विभागामार्फत उपलब्ध करुन दिले जातील.

4. सक्षम प्राधिकारी सदर जागेबाबत बायोमेट्रीक सर्वेक्षण झालेबावत खात्री करतील. बायोमेट्रीक सर्वेक्षण झाले असेल तर सक्षम प्राधिकारी स्वयंचलीत परिशिष्ट-2 प्रणालीद्वारे परिशिष्ट-2 तयार करण्याचे काम सुरु करतील.

बायोमेट्रीक सर्वेक्षण झाले नसेल तर सक्षम प्राधिकारी सर्वेक्षणासाठी नेमलेल्या संस्थेमार्फत प्रचलीत पध्दतीनुसार बायोमेट्रीक सर्वेक्षण करुन घेतील व सर्वेक्षण झाल्यावर स्वयंचलित परिशिष्ट-2 प्रणालीद्वारे परिशिष्ट-2 तयार करण्याचे कामकाज सुरु करतील.

5. जास्तीत जास्त झोपडीधारकांना झोपडपट्टी पुनर्वसन प्रकल्पामध्ये सहभागी करून घेण्यासाठी सक्षम प्राधिकारी यांनी झोपडपट्टीधारकांना आवश्यक कागदपत्रे सादर करण्यासाठी 15 दिवस मुदतीची जाहीर नोटीस व वैयक्तीक झोपडीधारकांना नोटीस द्यावी. याबाबत सदर झोपडपट्टीत दर्शनी भागात मोठा फलक लावून त्यावर 15 दिवस मुदतीची जाहीर नोटीस असावी. झोपडीधारकांची वेगवेगळया विभागाकडील पुराव्याबाबतची कागदपत्रे (विदयुत देयक, मतदार यादी, गुमस्ता, आधारकार्ड, इ.) स्वयंचलित परिशिष्ट-2 प्रणालीमध्ये अपलोड करण्याची कार्यवाही सक्षम प्राधिकारी कार्यालयामार्फत करण्यात येईल.

6. मतदार यादी व मतदार यादी मध्ये पुर्नरिक्षणानंतर वेळोवेळी होणारी अद्यतने (Updates) सक्षम प्राधिकारी यांनी माहिती व तंत्रज्ञान विभागास पुरवावी. सदर स्वयंचलित परिशिष्ट-2 प्रणालीमध्ये उपलब्ध करण्याबाबतची कार्यवाही माहिती व तंत्रज्ञान विभागामार्फत करुन घेण्यात येईल.

7. सक्षम प्राधिकारी स्वयंचलित परिशिष्ट-2 घोषित झाल्यावर गोषवा-यासह परिशिष्ट-2 उपजिल्हाधिकारी विशेष कक्षास पाठवतील.

8. विशेष कक्षाने परिशिष्ट-2 ची नोंद घेऊन आभियांत्रिकी शाखेस छाननी पत्रासहीत परिशिष्ट-2 ची प्रत पाठवावे.

9. आभियांत्रिकी शाखेस स्वयंचलीत परिशिष्ट-2 प्राप्त झाल्यावर गोषवान्यानुसार झोपडयाची संख्या व विकासकास मागणी केलेल्या खर्चाच्या मागणीपत्रकानुसार झोपडयाची संख्या यांची खातरजमा करतील व त्यात तफावत आढळल्यास वाढीव झोपड्यांचे संख्येनुसार वाढीव मागणी पत्र व (Additional Demand Note) विकासकास देतील.

10. झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणामध्ये यापुढे स्वीकृत होणा-या योजनांची, सक्षम प्राधिकारी यांचेकडून पारित होणारी झोपडीधारकांची पात्रता उरविण्याची परिशिष्ट 2 ही फक्त स्वयंचलित परिशिष्ट-2 या प्रणालीमार्फतच (Auto Annexure II Software) पारित केली जातील, स्वयंचलित परिशिष्ट-2 प्रणाली कार्यान्वित झाल्यानंतर प्राप्त होणाऱ्या झो.पु. योजनांचे कोणतेही परिशिष्ट-2 हे जुन्या पध्दतीने म्हणजेच स्वयंचलित परिशिष्ट-2 प्रणालीचा वापर न करता पारित करता येणार नाही.

11. यापूर्वी निर्गमित केलेल्या परिशिष्ट-2 मधील बंद किंवा इतर कारणास्तव परिशिष्ट-2 न झालेल्या झोपडपट्टीधारका द्वारे सादर केलेल्या विदयुत देयकाची सत्यता तपासण्यासाठी स्वतंत्र प्रणाली विकसीत केली आहे. त्यामुळे वेगवेगळया आस्थापनांच्या विदयुत देयकांची केवळ याप्रणालीद्वारेच पडताळणी करता येईल.

12. शासनाच्या नवीन निर्णयानुसार झोपडपट्टीधारक पात्रतेसाठी विहित नमुन्यामध्ये (जोडपत्र 3 व 4) अर्ज करीत असतात, सदर अर्जदेखील स्वयंचलित परिशिष्ट-2 प्रणालीद्वारे करण्यात यावे, या संदर्भात ऑनलाईन अर्ज देखील सादर करता येईल. या संदर्भात प्रणाली माहिती व तंत्रज्ञान विभागामार्फत विकसित करण्यात येईल. संबंधित सक्षम प्राधिकारी यांनी याद्वारे प्राप्त झालेल्या अर्जान्वये पुढील कार्यवाही करण्याआधी वित्त नियंत्रकांनी घोषित केलेला एका झोपडी संदर्भातील खर्च अर्जदार झोपडीधारकाकडून भरणा करुन घ्यावयाचा आहे. सक्षम प्राधिकारी या रकमेचा भरणा करुन घेण्यासाठी वित्त विभागास अर्जनिहाय Demand Note देतील, रक्कम भरण्याची खात्री झाल्यावर वाजवी वेळेत या अर्जावर निर्णय घेण्यात यावा. यापुढे जोडपत्र दिलेल्या झोपडीधारकाचे परिशिष्ट-2 फक्त प्रणालीद्वारेच पारीत करता येईल, तसेच प्रणालीद्वारे दिलेले परिशिष्ट-2 च अधिकृत असेल.

वरील आदेशाचे काटेकोरपणे पालन होईल याची सर्व सक्षम प्राधिकारी व सर्व संबंधित विभागांनी दक्षता घ्यावी.

सही/
मुख्य कार्यकारी अधिकारी

झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण

झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण

Administrative Building,
Prof. Anant, Kanekar Marg,
Bandra (East), Mumbai - 400 051.
Tel.: 2656 5800, 2659 0405/1879,
Fax: 022-2659 0457,
E-mail: info@sra.gov.in
No. SRA/ENG/CEO/Admin/711/2023
Date: 08/12/2023

CIRCULAR NO 215

Sub: Fire precautionary measures to ensure safety from fire by fixing of Wrought Iron Spiral Ladder to existing Rehab Building/ wing & close steel doors in place of grill doors to the lifts & by obtaining the Fire Completion Certificate of equipment & Preventive measures from CFO.

Ref: Fire Enquiry committee recommendation under no. MDC/3134/Con dt. 07.11.2023

Enquiry committee constituted for the Fire incidence at Jai Bhavani Mata SRA CHS in P/South ward on 06.10.2023, has suggested/recommended the following precautionary measures to ensure safety from fire.

i) Provision of wrought iron Spiral Ladder to existing Rehab Buildings / Rehab wings/ Composite Buildings.

ii) Provision of close steel doors in place of grill doors to the Lift of the existing Rehab building/Wing/Composite Building

iii) Completion Certificate of Fire Safety Equipment & Preventive measures for newly constructed building from CFO before obtaining Occupation Certificate.

iv) To provide Fire prevention & life safety measures in the building through Developer/Owner/ Occupier.

To ensure the safety from fire, the engineering staff is directed to implement the enquiry Committee recommendation as mentioned above.

Further for newly proposed Rehab Building / Rehab wings/Composite Buildings/ Sale Building/ Sale Wing, the following conditions Shall be incorporated in Intimation of Approval (IOA) or amended IOA.

i) Developer shall provide Wrought Iron Spiral Ladder to the Rehab Buildings / Rehab wings/Composite Buildings/Sale Building/ Sale Wing (having height up to 32 mtr. i.e. Gr+ 7^{th} floor) deriving direct access through the common passages.

ii) Developer shall provide steel doors in place of grill doors to the Lift of the Rehab building/Rehab Wing/Composite Building/ Sale Building/ Sale Wing.

iii) Developer shall submit an undertaking stating that all the conditions/ requirements of CFO (NOC)/CFO department are compiled by them as regards provision of Fire Safety Equipment & Preventive measures to the building for obtaining part/ full Occupation Certificate.

iv) Developer shall submit certificate i.e. form B initially (1^{st} time) from CFO department BMC as regards the maintenance of existing firefighting & life safety equipment and its good & efficient working condition, before requesting OCC to the building under reference.

v) After OCC to the building, the concerned Society/ occupier/ Party shall submit a certificate i.e. form B issued from BMC registered Fire & life safety consultant twice a year i. e. in the month of January/ July as regards the maintenance of existing firefighting & life safety equipment and its good & efficient working condition. Also, after 10 years from the date of OCC the concerned society/owner/ party shall execute an agreement for further period with a fire-fighting equipment suppling company/ Lift supply company/Electro Mechanical system supply company.

This direction will come into force with immediate effect from date of issue of this circular.

Sd/-
Chief Executive Officer,
Slum Rehabilitation Authority

झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण

No. SRA/ENG/CEO/Admin/9521/2024
Date: **21 FEB 2024**

CIRCULAR 215-A

Sub: Fire precautionary measures to ensure safety from fire by foung of Wrought Iron Spiral Ladder to existing Rehab Building/ wing & close steel doors in place of grill doors to the lifts & by obtaining the Fire Completion Certificate of equipment & Preventive measures from CFO.

Ref: 1. Fire Enquiry committee recommendation under no. MDC/3134/Con dt. 07.11.2023
2. SRA Circular No. 215 issued under SRA/ENG/CEO/Admin/711/2023 dtd. 08/12/2023.

Enquiry committee constituted for the Fire incidence at Jai Bhavani Mata SRA CHS in P/South ward on 06.10.2023, has suggested/recommended the following precautionary measures to ensure safety from fire.

i) Provision of wrought iron Spiral Ladder to existing Rehab Buildings /Rehab wings/ Composite Buildings.

ii) Provision of close steel doors in place of grill doors to the Lift of the existing Rehab building/Wing/Composite Building.

iii) Completion Certificate of Fire Safety Equipment & Preventive measures for newly constructed building from CFO before obtaining Occupation Certificate.

iv) To provide Fire prevention & life safety measures in the building through Developer/Owner/Occupier.

To ensure the safety from fire, the engineering staff is directed to implement the enquiry Committee recommendation as mentioned above.

Further for newly proposed Rehab Building / Rehab wings/Composite Buildings/ Sale Building/ Sale Wing, the below mentioned conditions shall be incorporated in the

Administrative Building, Prof. Anant, Kanekar Marg, Bandra (East), Mumbai - 400 051. Tel.: 2656 5800, 2659 0405/1879, Fax: 022-2659 0457, E-mail: info@sra.gov.in

i) Developer Shall provide additional Wrought Iron Spiral Ladder to the Rehab Buildings/Rehab wings/Composite Buildings/Sale Building/Sale Wing (having height upto 32 mtr.) deriving direct access through the common passages.

ii) Developer Shall provide steel doors in place of grill doors to the Lift of the Rehab building/Rehab Wing/Composite Building/ Sale Building/ Sale Wing.

The below mentioned conditions shall be incorporated in the part/full O.C. letter

i) The concerned Society/ occupier/ Party shall submit a certificate ie form B issued from BMC registered Fire & life safety consultant twice a year ie. in the month of January/ July as regards the maintenance of existing firefighting & life safety equipment and its good & efficient working condition.

ii) It is the responsibility of the concerned Society/ occupier/Party, not to permit the misuse of the open spaces, stilt areas, lobby, staircases, parking spaces, terrace/ pocket terrace, refuge areas of building for any other use i.e. storage of any flammable/non-flammable material

These directions will come into force with immediate effect from date of issue of this circular.

The previous circular issued in this context under no. 215 dated 08/12/2023 shall be treated as cancelled.

Sd/-
Chief Executive Officer
Slum Rehabilitation Authority

झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण

No. SRA/ENG/CEO/2024/9524
Date: **21 FEB 2024**

Circular No. 216

Sub: Defect Liability Period for Rehabilitation Buildings in all SR Schemes.

Ref: Circular No.108, u/no. SRA/ENG/CEO/829/Gen dt 29.11.1996

In order to ensure the quality control of the proposed Rehab building in S.R. Scheme & to attend further repairs/maintenance after occupation, the Defect Liability Period (DLP) in circular no. 108 was 3 years & responsibility of developer was fixed up by incorporating condition in Letter of Intent (LOI) & Occupation Certificate Letter (OC).

Enquiry committee constituted for the Fire Incidence at Jai Bhavani Mata SRA CHS in P/South ward on 06.10.2023, has suggested/recommended to increase the Defect Liability Period from 3 years to 10 Years.

Defect Liability Period as per para 1.1 of Government Resolution u/no. संकीर्ण-२०१८/प्र.क्र. १५१/इमारती-२ dated 14/01/2019 of Public Work Department (PWD) for RCC frame works is 10 years.

Further, as per note (a) (iv) of Latent Defect Liability in the Annexure- X, the professionals & Construction Company including contractor, sub-contractor involved in construction shall be held liable for any structural flaws or defects in the Building with BUA 750 sq mt. and above for period of Ten (10) years after the date of grant of occupation cum building completion certificate except in case of calamities, damages due to war, riots.

After careful observations, this Authority has decided to enhance the Defect liability period from 3 years to 10 years or henceforth, the Engineering Staff is directed to incorporate the necessary condition for all SR Schemes in LOI /revised LOI 10A/amended IOA for Rehab buildings including Project Affected Person (PAP) & Permanent Transit Camp (PTC) under regulation 33(101 & 33(11) of DCPR 2034. Also, the said condition shall be incorporated in the OC levers fer rehab building which are already constructed but Occupation Certificate (OC) is not yet granted, stating that

"*The Developer shall be held liable for any repairs/rectification required in the defect liability period of 10 years from the date of grant of Occupation Certificate (except in case of calamities, damages due to war, riots) to the Rehab building/Rehab portion of composite Building for which Bank guarantee & deposits of the developer shall be withheld with SRA*."

The above direction will come into force with immediate effect from date of issue of this circular.

Sd/-
Chief Executive Officer,
Slum Rehabilitation Authority

झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण

No. SRA/CEO/ Admin/92
/2024

Date: **12 FEB 2024**

CIRCULAR 217

Where as the Hon'ble High Court in *Writ Petition No.3617 of 2021 Mukhtar Ahmed Idris & Ors V/s. The Slum Rehabilitation Authoirty and Writ Petition No.2157 of 2021 Kapilkuni CHS V/s. State of Maharashtra* has directed the Slum Rehabilitation Authority to take pro-active steps with regard to Bio-Metric Survey, Generation of Auto Annexure-il Displaying of Annexure-il on Official Website, Data Base of allotment of Rehab/PAP/PTC tenements in past etc.

Accordingly, the Slum Rehabilitation Authority has taken various steps and developed lottery software for drawing online lottery. The Slum Rehabilitation Authority has obtained access to the data from Various Agencies/Authorities like Adani Electricity, Tata Power. MSEB, MCGM, UIDAI, Electoral Roll, etc, for generation of Auto Annexure-II. The software for Auto Annexure-il is also developed. Due to above measures, there will be minimum human interference in drawing lottery as well as deciding the eligibility of slum dwellers. Due to generation of Auto Annexure-II the considerable time will be saved and it is possible to generate the Auto Annexure-II within few days. The pro-active steps taken by Slum Rehabilitation Authority for generation of Auto Annexure-ll, online lottery and other various measures have been placed on record of Court in Writ Petition No.2157 of 2021 Kapilkunj CHS V/s. State of Maharashtra by Hon'ble Advocate General on behalf of Slum Rehabilitation Authority. The Hon'ble Court has taken on record the compilation of various pro-active steps taken by Slum Rehabilitation Authority including the generation of Auto Annexure-II. So, for expeditious issuance of certified Annexure-ll and to minimize the human interference it is necessary that all the Competent Authorities should use the software developed Slum Rehabilitation Authority for generation of Auto Annexure-II. In the event of failure by any of the Competent Authority to use the software the same will amount to misconduct on the part of concern officer within the meaning of Maharashtra Civil Services (Discipline & Appeal) Rules. Moreover, the Hon'ble Court may take serious cognizance of such lapse. All the Competent Authorities are hereby directed to generate Annexure-II only by using Auto Annexure-ll application. The Deputy Collector/SRA as well as Engineering Department shall not accept and act upon manually prepared Annexure-Il. The above directions should be followed scrupulously.

Sd/-
Shri. Satish Lokhande
Chief Executive Officer,
Slum Rehabilitation Authority

SRA Office, Administrative Building, Prof. Anant Kanekar Marg, Bandra (East), Mumbai - 400 051.
Tel.: 022-2656 5800, 6912 5800 Fax: 022-26590457 Email: info@sra.gov.in

झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण

No.SRA/CEO/Adinin/k-1/T2/22024/269

Date: 2 MAY 2024

Circular No. 218A

Subject: Circular No. 218 dated 05.04.2024.

Whereas the then Chief Executive Officer/SRA pursuant to the Representation of CREDAI-MCHI dated 26.02.2024 has issued Circular No.218 thereby delegating the powers mentioned in said Circular to Secretary and Deputy Chief Engineer/SRA in exercise of powers u/s-3S of Slum Act.

After having detailed discussion with Secretary, Deputy Chief Engineer and Chief Legal Consultant/SRA in respect of representation of CREDAI-MCHI dated 26.02.2024 as well as Circular No.218 it is decided to cancel the said Circular and the powers vested in Chief Executive Officer shall be exercised by the undersigned only.

Sd/-

Chief Executive Officer

Slum Rehabilitation Authority

झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण

No. SRA/CEO/Admin/255/2024
Date: 25 APR 2024

CIRCULAR 219

Sub: Training to the members of Society through appropriate Licensed professionals for ensuring life safety measures of structural, Electrical, Lift, Electromechanical System & fire.

In order to provide safe and healthy habitat to eligible slum Dwellers. careful consideration needs to be paid to the Rehab Building/Rehab Wing/Composite Building / Building construction activity.

Structural Safety measures, Fire Preventive & life safety measures are important issue to avoid untoward incidence in postconstruction stage particularly of Rehab Building / Rehab wings / Composite Buildings /Building wherein Eligible Stum Dwellers are to be Rehabilitated. There is need to impart training the members of Society through appropriate Licensed professionals to ensure fire & structural safety measures of the building.

In, view of above, henceforth, the Engineering Staff is directed to incorporate the following condition in the Part & Full O.C letter to be issued to the Developer.

"*Developer shall impart training to the members of Society through appropriate Licensed professionals for ensuring fire and structural safety measures of the building, maintaining continuous accessibility of the common passages, refuge areas & fire safety areas, bringing awareness in the Society members from desisting to store inflammable materials, chemicals*"

The above direction will come into force with immediate effect from date of issue of this circular.

Sd/-

Chief Executive Officer,
Slum Rehabilitation Authority

झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण

No. SRA/CEO/Admin/२५५/२०२४

जा.क्र. झोपुप्रा/वित्त/डिफरमेंट/परि/२०२४/34897

दिनांक: **०२ JUL २०२४**

परिपत्रक क्र. २२०

विषय: शासनास व इतर नियोजन प्राधिकरणास भरणा करण्यात यावयाच्या विविध अधिमूल्यामध्ये हप्त्याची सवलत मिळणेबाबत.

संदर्भ: १) प्रमुख अभियंता (वि.नि.), बृहन्मुंबई महानगर पालिका यांचे पत्र क्र.CHE/DP/९१५२/Gen. दि.०२.०५.२०२३

२) महाराष्ट्र शासन, नगर विकास विभाग, मंत्रालय यांचे पत्र क्र. टिपीबी-४३१९/प्र. क्र.१५६/२०१९/नवि-११, दि.०३.०५.२०२३

३) झोपुप्राचे पत्र क्र. झोपुप्रा/विनि/अधिमूल्य हप्ते/२७३३८/२०२४ दि.२४.०५.२०२४

४) महाराष्ट्र शासन, गृहनिर्माण विभाग, मंत्रालय यांचे पत्र क्र. संकीर्ण-२०२३/प्र.क्र. १७५/झोपसु-१ दि.२४.०६.२०२४ झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाकडून विकास नियंत्रण प्रोत्साहन व नियमावली-२०३४ मधील विनियम ३३(१०) अन्वये झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेस परवानगी देणे, योजनेस सनियंत्रण इत्यादी झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाकडून करण्यात येते. विकास नियंत्रण नियमावलीमधील तरतुदीनुसार झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणास देय अधिमुल्याची रक्कम हप्त्याने भरणा करण्यासाठी परिपत्रक क्र. १८५, दि.०३.०४.२०१८ व फंजीबल क्षेत्राचे अधिमूल्याचा हप्त्याने भरणा करण्यासाठी परिपत्रक क्र. १८६, दि.०३.०४.२०१८ अन्वये सवलत देण्यात आलेली आहे.

याबाबत बृहन्मुंबई महानगर पालिकेने पत्र क्र.CHE/DP/९१५२/Gen. दि.०२.०५.२०२३ अन्वये विकास परवानगी देताना आवश्यक असलेले अधिमूल्य भरण्याकरिता महानगरपालिकेकडील दि.१७.०९.२०१९ रोजीच्या परिपत्रकातील नमूद अटी व तरतुदीस अधिन राहून दि.०३.०९.२०२५ पर्यंत मुदतवाढ दिली आहे. तदनुषंगाने महाराष्ट्र शासन, नगर विकास विभाग, मंत्रालय यांचे पत्र क्र. टिपीबी-४३१९/प्र.क्र. १५६/२०१९/नवि- ११ दि.०३.०५.२०२३ अन्वये

बृहनमुंबई महानगर पालिकेच्या मार्गदर्शन तत्वाप्रमाणे धारावी पुनर्वसन प्रकल्प, महाराष्ट्र राज्य व रस्ते विकास महामंडळ, मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण, म्हाडा यांना देय असलेल्या अधिमूल्याची हप्त्याने व्याजासह वसुली करण्याचे निर्देश दिलेले आहेत.

त्यानुषंगाने महाराष्ट्र शासन, गृहनिर्माण विभाग, मंत्रालय यांनी क्र.संकीर्ण-२०२३/प्र.क्र. १७५/झोपसु-१ दि.२४.०६.२०२४ रोजीच्या पत्रान्वये कळविल्यानुसार शासनास व इतर नियोजन प्राधिकरणास देय असलेल्या अधिमूल्याची रक्कम भरण्यास लागू केलेल्या सवलतीस नगर विकास विभागाच्या दि.०३.०५.२०२३ रोजीच्या पत्रान्वये दि.०३.०९.२०२५ पर्यंत दिलेली मुदतवाढ झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणांतर्गतच्या प्रकल्पांना लागू करण्यास तसेच बृहन्मुंबई महानगरपालिकेच्या दि.१७.०९.२०१९ रोजीच्या परिपत्रकातील नमूद अटी व तरतुदीनुसार अधिमूल्यांच्या हप्त्यांच्या रकमांवर ८.५% प्रतिवर्ष व्याज आकारणी करून हप्ते वसूल करण्यास मान्यता दिलेली आहे. त्यानुसार खालील तक्त्यात नमुद तपशीलाप्रमाणे अधिमुल्य रकमेचे हप्ते वसूल करण्यात येतील.

(अ) ७० मीटर पर्यंतची प्रस्तावित उंची असलेल्या इमारतीसाठी देय अधिमूल्याचे हप्ते

Initial Payment	At the end of Month with interest			
	१२th	२४th	३६th	४८th
१st Installment	२nd Installment	३rd Installment	४th Installment	५th Installment
१०%	२२.५%	२२.५%	२२.५%	२२.५%

(ब)७० मीटर किंवा त्यापेक्षा जास्त उंची प्रस्तावित असलेल्या इमारतीसाठी देय अधिमूल्याचे हप्ते

Initial Payment	At the end of Month with interest			
	१२th	२४th	३६th	४८th
१st Installment	२nd Installment	३rd Installment	४th Installment	५th Installment
१०%	२२.५%	२२.५%	२२.५%	२२.५%

गृहनिर्माण विभाग, शासन निर्णय क्र. झोपुयो-२००८/प्र. क्र.२३६/झोपसु-१ दि.०७.०२.२०२४ नुसार सार्वजनिक मालकीच्या जागेवरील झोपडयांचा पुनर्विकास करतांना झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणामार्फत वसूल करावयाच्या जमिन अधिमुल्यांचे हप्ते १०: १० ८० अशा प्रमाणात निश्चित

केलेल्या दरानुसार ज्या झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनांसाठी सवलतीचा लाभ घेतला असेल त्या योजनांना हे परिपत्रक लागू नसेल.

सदर परिपत्रक Labour Cess व MRTP Development Charges या लेखाशिर्षाखालील रकमेसाठी लागू असणार नाही.

विविध अधिमूल्यांकरिता यापूर्वी झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाचे परिपत्रक क्र. १८५ व क्र.१८६ दि.०३.०४.२०१८ नुसार डिफरमेंट सुविधेचा लाभ मंजूर केला असेल तर त्या योजनांना या परिपत्रकातील तरतुदीनुस लाभ मिळणार नाही.

झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाचे परिपत्रक क्र. १८५ व १८६, दि.०३.०४.२०१८ मधील तरतुदीप्रमाणे सदर परिपत्रकानुसार डिफरमेंट सुविधेचा लाभ रू.५ लाख रकमेपेक्षा जास्त रकमेसाठी देय असेल.

हप्त्याची रक्कम देय दिनांकास भरणा न केल्यास झोपुप्राचे परिपत्रक क्र. १८५ व १८६ दि.०३.०४.२०१८ मधील तरतुदीनुसार दंडात्मक व्याज प्रतिवर्ष @१८% चक्रवाढ दराने आकारण्यात येईल.

सदर परिपत्रकाची अंमलबजावणी परिपत्रकाच्या दिनांकापासून ते दि.०३.०९.२०२५ पर्यंत करण्यात येईल.

सही/
मुख्य कार्यकारी अधिकारी
झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, बृहन्मुंबई.

झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण

क्र. झोपुप्रा/विनि/2024/३७८४६

दिनांक: **१८ JUL २०२४**

परिपत्रक क्रः- २२१

विषयः विकासकाकडून अनामत स्वरुपात बँक हमीपत्र/संयुक्त मुदत ठेव/ पे ऑर्डर/डिमांड ड्राफ्ट/NEFT/RTGS प्राप्त करुन घेण्याबाबत.

संदर्भ: 1. झोपुप्रा परिपत्रक क्र. 101 दि.20.07.2009
2. झोपुप्रा परिपत्रक क्र.146 दि.21.06.2014
3. झोपुप्रा परिपत्रक क्र. 156 दि.01.09.2015
4. झोपुप्रा परिपत्रक क्र.160 दि.24.09.2015
5. झोपुप्रा परिपत्रक क्र.176 दि.02.01.2017
6. झोपुप्रा परिपत्रक क्र.188 दि.28.09.2018
7. झोपुप्रा परिपत्रक क्र.188 ब, दि.24.10.2019
8. झोपुप्रा परिपत्रक क्र. 188 क. दि.07.08.2020

झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना म्हाडा/शासन/केंद्रशासन / बृहन्मुंबई महानगर पालिका/खाजगी मालकीच्या जमिनीवर राबविताना परिशिष्ट-3 प्रमाणित करतेवेळी विकासकाकडुन रु.4,50,000/- प्रती पुनर्वसन सदनिका बांधकाम खर्चाच्या 2% एवढी 5 वर्ष कालावधीसाठी किंवा भोगवटा प्रमाणपत्र प्राप्त होईपर्यंत राष्ट्रीयकृत बँकेची बँक हमीपत्र/ संयुक्त मुदत ठेव घेण्यात येत आहे. सद्यःस्थितीत बँक हमीपत्र / संयुक्त मुदत ठेव बाबत येणाऱ्या अडचणीचा विचार करुन या परिपत्रकाव्दारे खालील प्रमाणे सुधारणा करण्यात येत आहे.

1. परिशिष्ट-3 निर्गमित करतेवेळी विकासकास रु.4,50,000/- प्रती पुनर्वसन सदनिका बांधकाम खर्चाच्या 2% एवढी रक्कम 5 वर्ष कालावधीसाठी किंवा भोगवटा प्रमाणपत्र प्राप्त होईपर्यंत राष्ट्रीयकृत बँका आणि शासन निर्णय वित्त विभाग दि. 22.11.2023 मध्ये नमुद अनुसुचित वाणिज्यिक 9 बँका/महाराष्ट्र राज्य सहकारी बँकेचे बँक हमीपत्र/संयुक्त मुदत ठेव किंवा तितक्याच रक्कमेचे पेऑर्डर/डिमांड ड्राफ्ट/NEFT/RTGS व्दारे Slum Rehabilitation Authority,

Brihanmumbai च्या बँक खात्यात अनामत म्हणुन लेखा शाखेत जमा करण्याची सुविधा उपलब्ध करुन देण्यात येत आहे.

2. झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, बृहन्मुंबई परिपत्रक क्र. 216 दि.21.02.2024 नुसार पुनर्वसन सदनिकेस भोगवटा प्रमाणपत्र प्राप्त झाल्यापासून दोष दायित्वच्या पुढील 10 वर्ष कालावधीसाठी विकासकास रु.4,50,000/- प्रती पुनर्वसन सदनिका बांधकाम खर्चाच्या 1% एवढी रक्कम राष्ट्रीयकृत बँका आणि शासन निर्णय वित्त विभाग दि. 22.11.2023 मध्ये नमुद अनुसुचित वाणिज्यिक बँका / महाराष्ट्र राज्य सहकारी बँकेचे बँक हमीपत्र/संयुक्त मुदत ठेव किंवा तितक्याच रक्कमेचे पेऑर्डर/डिमांड ड्राफ्ट/NEFT/RTGS व्दारे Slum Rehabilitation Authority Brihanmumbai च्या बँक खात्यात अनामत म्हणुन लेखा शाखेत जमा करण्याची सुविधा उपलब्ध करुन देण्यात येत आहे.

4. बँक हमीपत्र/ संयुक्त मुदत ठेव ही विकासकाच्या म्हणजे पेढीच्या व Slum Rehabilitatior Authority Brihanmumbai च्या संयुक्त नावाने असावी तसेच पेऑडर/ डिमांड ड्राफ्ट/NEFT/RTGS व्दारे झोपुप्राच्या खात्यात रक्कम वर्ग करताना सदर रक्कम विकासकाच्या खात्यातून वर्ग होणे आवश्यक राहील. विकासकाच्या इतर भागिदाराच्या नावे संयुक्त नावे स्वीकारली जाणार नाही.

5. पेऑर्डर/डिमांड ड्राफ्ट/NEFT/RTGS च्या स्वरुपात झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, बृहन्मुंबई च्या बँक खात्यात जमा करण्यात येणाऱ्या रक्कमेवर विकासकास कोणतेही व्याज देय होणार नाही.

6. विकासकाने 5 वर्षासाठी बँक हमीपत्र/ संयुक्त मुदत ठेव सादर केल्यास, सदरच्या बँक हमीपत्राची /संयुक्त मुदतठेवीची विधीग्राहयता पुनर्वसन सदनिकेस भोगवटा प्रमाणपत्र प्राप्त होईपर्यंत वाढविण्याची जबाबदारी पुर्णपणे विकासकाची राहिल.

7. बँक हमीपत्र/संयुक्त मुदत ठेव यांचा कालावधी संपण्यापूर्वी एक महिना अगोदर विधीग्राहय/नुतनीकरण करुन प्राप्त न झाल्यास मूळ बँक हमीपत्राची रक्कम झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाच्या बँक खात्यात वर्ग करुन घेण्यात येईल.

8. पुनर्वसन इमारतीचे बांधकाम पुर्ण होऊन अभियांत्रिकी शाखेमार्फत भोगवटा प्रमाणपत्र प्राप्त करुन वित्त विभाग/ झोपुप्रा कडे सादर केल्यास विकासकाच्या विनंती नुसार 2% प्रमाणे जमा केलेली मुळ बँक हमीपत्र/संयुक्त मुदत ठेव इत्यादी संबंधीत बँकेस परत करण्यात येईल तसेच Pay Order/D. D/NEFT/RTGS इ. व्दारे जमा केलेली रक्कम विकासकाच्या बँक खात्यात वर्ग करण्यात येईल.

9. बँक हमीपत्र/ संयुक्त मुदत ठेव यांचा कालावधी संपल्याच्या तारखेला विकासक बँक हमीपत्र/ संयुक्त मुदत ठेवीचे नुतनीकरण करण्यात अयशस्वी झाल्यास मुदत संपलेल्या दिनांकापासून तीन

महिन्यासाठी 12 % द.सा.द.शे दराने व पुढील कालावधीसाठी 18 % द.सा.द.शे दराने दंड लागु राहिल.

10. वित्त विभाग /झोपुप्रा यांचे कडून परिशिष्ट-3 निर्गमित झाल्यानंतर अभियांत्रिकी विभागाकडून आशयपत्रात सदनिकांच्या संस्थेत बदल केल्यास, वाढीव सदनिकांसाठी प्रथम वरिल अ.क्र. 1 प्रमाणे अनामत रक्कम जमा करावी लागेल. अन्यथा ज्या दिवशी वाढीव सदनिकांकरीता आशयपत्र निमित झाले त्या दिनांकापासून वरिल अ.क्र. 9 प्रमाणे दंड लागू राहिल.

11. सदर विषयाचे संदर्भिय परिपत्रकातील इतर अटी व शर्ती कायम राहतील. हे परिपत्रक निर्गमित झाल्याच्या दिनाकांपासुन लागू राहिल.

सही/
(डॉ. महेद्र कल्याणकर, भाप्रसे)
मुख्य कार्यकारी अधिकारी
झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, बृहन्मुंबई

झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण

क्र.उजि (वि.कक्ष) कावि - /2024/66672

दिनांक १८ DEC २०२४

परिपत्रक :-२२२

विषय:- झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेच्या परिशिष्ट-।। मध्ये पति-पत्नी यांचे संयुक्त नावाची नोंद घेणेबाबत...

संदर्भ:- 1. महाराष्ट्र शासन परिपत्रक क्र.एस-14/216186/प्र.क्र.458/ल-6 दिनांक 15/09/1992

2. महाराष्ट्र शासन निर्णय क्रमांक एलसीएस 0606/प्र.क्र.54/ज-1 दिनांक 25/05/2007

3. महाराष्ट्र शासन निर्णय क्र. झोपुधो-1001/प्र.क्र.125/14/झोपसु-1 दिनांक 16/05/2015

4. महाराष्ट्र शासन निर्णय क्र.झेडपीए 2021/प्र.क्र. 35/पॅरा.1 दिनांक 02/05/2022

प्रस्तावना:

महाराष्ट्र झोपडपट्टी क्षेत्र (सुधारणा, निर्मूलन व पुनर्वसन) अधिनियम, 1971 मधील तरतुदीनुसार दि.01/01/2000 हा संरक्षण पात्र दिनांक विचारात घेऊन संरक्षण पात्र झोपडीचे अस्तित्व व त्यात राहणाऱ्या झोपडीधारकांचे वास्तव्य सिध्द करण्याच्या अनुषंगाने संदर्भांकित शासन निर्णय दि. 16/05/2015 नुसार कार्यपध्दती विहित करण्यात आली आहे. तद्नंतर संदर्भांकित शासन निर्णय दि.16/05/2018 अन्वये " सन 2022 पर्यंत सर्वांसाठी घरे" या अभियानांतर्गत राज्यातील नागरी क्षेत्रासाठी दि.01/01/2000 नंतर परंतु दि.01/01/2011 रोजी अथवा त्यापूर्वी अस्तित्वात असलेल्या झोपडीच्या संदर्भात सध्या प्रत्यक्ष रहात असलेले झोपडीधारक यांचे झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेच्या विचारार्थ असलेली निवासी/अनिवासी/संयुक्त किंवा तिन्ही प्रकारातील झोपडीधारक पती अथवा पत्नी यांचे नाव परिशिष्ट-।। मध्ये समाविष्ट करणेचे धोरण शासनाने अंगीकारले आहे.

महाराष्ट्र झोपडपट्टी क्षेत्र (सुधारणा निर्मुलन व पुनर्विकास) अधिनियम 1971 तसेच महाराष्ट्र झोपडपट्टी क्षेत्र (सुधारणा निर्मुलन व पुनर्विकास) अधिनियम 2011 आणि महाराष्ट्र झोपडपट्टी क्षेत्र (सुधारणा निर्मूलन व पुनर्विकास) अधिनियम 2014 च्या तरतुदीनुसार दिनांक 01/01/2000 या अर्हता दिनांक रोजी अथवा त्यापूर्वी अस्तित्वात असलेल्या शासकीय, निमशासकीय व खाजगी जमिनीवरील घोषित तसेच गणनाकृत झोपडीत सध्या प्रत्यक्ष रहात असलेल्या झोपडीवासियांचा निवारा संरक्षित करण्यात आला आहे.

त्याअनुषंगाने सक्षम प्राधिकारी यांचेमार्फत महाराष्ट्र शासन निर्णय दिनांक 16/05/2015, 16/05/2018 अन्वये निर्गमित झालेल्या दि.01/01/2000 अथवा त्यापूर्वीपासून सलग वास्तव्य असणाऱ्या झोपडीधारक यांना जोडपत्र तीन व झोपडी हस्तांतरित झाली असल्यास सध्या वास्तव्यास असलेले झोपडीधारक जोडपत्र चार सोबत स्वयंघोषणापत्र प्रपत्र अ व प्रपत्र ब सादर करतात. तद्नंतर शासकीय, निमशासकीय व खाजगी जमिनीवरील घोषित तसेच गणनाकृत झोपडीत प्रत्यक्षात वास्तव्यास असणाऱ्या झोपडीधारकाचे (पति/पत्नी) यांचे पुरावे पडताळणीअंती त्यांचे नाव परिशिष्ट-।। मध्ये दाखल करण्यात येते.

महिलांमध्ये सुरक्षितेतची भावना निर्माण होण्यासाठी त्यांना पतीच्या मालमत्तेमध्ये हक्क देणे ही मूलभूत गरज आहे. संस्कृतीमध्ये पति-पत्नी यांना एकरुप एक घटक मानला जातो व प्राप्त संपत्ती दोघांची असल्याचे मानले जाते. त्यामुळे स्त्रियांचा आत्मसन्मान वाढविण्यासाठी त्यांच्या असलेल्या घराची नोंद पति-पत्नी दोघांच्या नावे असणे आवश्यक आहे. बऱ्याच वेळा पतीच्या निधनानंतर पतीच्या मालमत्तेमध्ये हक्क प्रस्थापित करताना महिलांना अनेक कायदेशीर अडचणींना सामोरे जावे लागते. जर आधीच पति-पत्नीचे हक्क झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेच्या परिशिष्ट-११ मध्ये असेल तर अशा अडचणी येणार नाहीत. यासाठी सुरुवात म्हणून पत्ती आणि पत्नीच्या संयुक्त नावे झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेच्या परिशिष्ट-II मध्ये नोंदणी करण्यासाठी महाराष्ट्र शासन, महसूल व वन विभाग शासन निर्णय दिनांक 15/09/1992, 25/05/2007, 16/05/2015 या धर्तीवर पतीच्या मालमत्तेमध्ये पत्नीच्या कायदेशीर हक्कासाठी परिशिष्ट-।। मध्ये संयुक्तरित्या नाव असणे गरजेचे आहे. त्याअनुषंगाने परिशिष्ट-।। मध्ये पती-पत्नी यांचे संयुक्त नावाची नोंद होणेकरिता खालीलप्रमाणे सूचना निर्गमित करण्यात येत आहे.

1. सक्षम प्राधिकारी यांनी झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेचे परिशिष्ट-।। निर्गमित करताना पति-पत्नी यांचे संयुक्त नावाची नोंद घेण्यात येऊन परिशिष्ट-।। निर्गमित करावे.

2. परिशिष्ट-।। प्रमाणे झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणामार्फत पुनर्वसन इमारतीमध्ये सदनिका वितरीत करतेवेळी सदनिका वाटपपत्रावर पति-पत्नी दोघांचे संयुक्त नाव नोंद करुन सदनिका वितरीत करण्यात यावी.

3. सहायक निबंधक, सहकारी संस्था, झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, बृहन्मुंबई यांनी पुनर्वसन योजनेतील सर्व सहकारी गृहनिर्माण संस्थेस सदनिकाधारकांना भूमापन दाखला तसेच सदस्यत्व देतेवेळी आपसात संयुक्त सभासद म्हणून कारणेबाबात तसेच संस्थेचे समभाग संयुक्तरित्या दोन्ही सभासदांचे नावे नोंदविणेबाबत आवश्यक ती कार्यवाही करावी.

वरील परिपत्रकीय सूचनेनुसार प्राधिकरणातील संबंधित विभागानी कार्यवाही करावी. तसेच पुनर्वसन योजनेतील सर्व सहकारी गृहनिर्माण संस्थांनी नोंद घेऊन तशी अंमलबजावणी करावी.

सही/
(डॉ. महेंद्र कल्याणकर)
मुख्य कार्यकारी अधिकारी

झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण

No. SRA/ADMIN/K-1/T-2/621/2025
Date: 5 AUG 2025

CIRCULAR NO: 223

Subject: Procedure for Formation of Co-operative Housing Society after Issuance of Occupation Certificate to Rehabilitation Buildings in Slum Rehabilitation Projects

In order to ensure timely formation of co-operative housing societies for slum dwellers rehabilitated under the Slum Rehabilitation Projects (SRP), and to bring about better administration and maintenance of rehab buildings, the following procedure shall be adopted:

Upon issuance of the Occupation Certificate (OC) to any rehabilitation building under an approved Slum Rehabilitation Project, the concerned Executive Engineer, SRA, shall issue a formal instruction to the Assistant Registrar of Co-operative Societies within 8 (eight) days from the date of issuance of the OC to initiate the formation of a Co-operative Housing Society for the eligible occupants of the said rehab building(s).

The intimation shall be accompanied with copy of the OCC of Rehab/Composite Building along with Plans issued.

Upon receiving the intimation from the Executive Engineer, the Assistant Registrar of Co-operative Societies, SRA shall facilitate formation and registration of the Co-operative Housing Society as per provisions of the Maharashtra Co-operative Societies Act, 1960 and related Government Resolutions (GRs), and ensure that the society formation process is completed within 90 Days from the issuance of OC by Executive Engineer, SRA.

This circular is issued with immediate effect and shall be strictly followed in all ongoing and future Slum Rehabilitation Projects.

Sd/-
Chief Executive Officer,
Slum Rehabilitation Authority Brihanmumbai

झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण

परिपत्रक क्र.224

सर्व सक्षम प्राधिकारी झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, वांद्रे कार्यालय/ मुंबई गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास मंडळ कार्यालय/बृहन्मुंबई महानगर पालिका यांचे कार्यालयाकडून शासन निर्णय दिनांक 16/05/2015 व दिनांक 16/05/2018 नुसार झोपडीधारकांचे परिशिष्ट-2 निर्गमित करण्यात येते.

मा. उच्च स्तरिय समिती, मंत्रालय मुंबई यांची 17 वी बैठक दिनांक 07/03/2019 रोजी झालेल्या बैठकीच्या इतिवृत्त मध्ये सक्षम प्राधिकारी यांनी निर्गमित केलेल्या परि-2 मध्ये एखादया झोपडीधारकांचे नांव किंवा झोपडी समाविष्ट करण्याचे राहून गेले असल्याबाबतच्या प्रकरणात मा. उच्च न्यायालय, मुंबई यांचे अवमान याचिका क्र. 131/2007 मधील सन 2007 रोजीच्या आदेशान्वये परिशिष्ट-2 प्रमाणपत्रामध्ये नांव समाविष्ट नसलेल्या झोपडीधारकांची चौकशी करून सुधारित परिशिष्ट-2 प्रमाणपत्र व सुधारित झोपडीस्थित नकाशा जारी करणेची कार्यवाही संबंधीत सक्षम प्राधिकारी यांनी कार्यवाही करणे आवश्यक आहे.

तथापि, सद्यस्थितीत परिशिष्ट-2 निर्गमित होऊन लक्षणीय कालावधी (5 ते 10 वर्षे) उलटून गेल्यावर, भोगवटा प्रमाणपत्र दिलेल्या इमारतीत पात्र झोपडीधारकांना सदनिका वितरण करून लक्षणीय कालावधी झाल्यावर काही झोपडीधारकांना मुळ झोपडपट्टी नकाशात बदल दाखवून समावेशन करून पात्रता आदेश निर्गमित होत असल्याचे निदर्शनास आले आहे. मुलतः झोपडयांची संख्या वाढल्यास आशय पत्रात सुधार आवश्यक असतो. आशयपत्र मुख्य कार्यकारी अधिकारी, झोपुप्रा हे निर्गमित करीत असल्याने त्यांची परवानगी आवश्यक आहे.

यास्तव परिशिष्ट-२ मध्ये नविन झोपडीची वाढ वा घट करावयाची झाल्यास त्यासाठी मुख्य कार्यकारी अधिकारी, झोपुप्रा यांची परवानगी आवश्यक आहे. सर्व सक्षम प्राधिकारी यांनी परिशिष्ट-2 मध्ये झोपडीची वाढ या घट (समावेशन अथवा कमी करणे) करण्यापूर्वी मुख्य कार्यकारी अधिकारी, झोपुप्रा यांची मंजुरी घेणे आवश्यक आहे. तशी नोंद परिशिष्ट-2 चे मायनात घेणे आवश्यक राहील, या मान्यते शिवाय पारीत केलेल्या परिशिष्ट-2 च्या आदेशांना झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणात कोणतेही लाभ प्राप्त होणार नाहीत. तसेच या निर्देशांचे उल्लंघन केल्यास संबंधीत अधिकारी कारवाईस पात्र राहतील.

सही/
(डॉ. महेंद्र कल्याणकर)
मुख्य कार्यकारी अधिकारी,
झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, बृहन्मुंबई

झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण

NO/SRA/Admin/ K-1/T-2/801/2025

Date: 30 OCT 2025

Circular no: 225

Subject: Revised Procedure for Submission, Verification, and Conduct of Lottery for Allotment of Rehabilitation Tenements Prior to Issuance of Occupation Certificate

It has been observed in one Slum Rehabilitation Scheme, namely Shree Sai Sunder Nagar Federation SRA CHS, Worli, that the lottery for allotment of Rehabilitation tenements could not be conducted due to the non-availability of the seniority list of demolition ("First Out" list) and non-verification of eligibility of the proposed beneficiaries prior to the proposed lottery. To prevent such procedural lapses in future and to ensure that the process of Rehabilitation tenement allotment is transparent, systematic, and legally sustainable, the following procedure shall be followed by all concerned officers and departments before issuance of the Occupation Certificate to any Rehabilitation Building.

1. Proposal Submission

- The Developer shall submit a proposal for conducting the lottery of eligible Rehabilitation tenements to the concerned Executive Engineer (SRA).
- The proposal shall include the following mandatory documents:
  a) Seniority list of demolition ("First Out" list), duly certified by the concerned Developer.
  b) Proposed list of eligible slum dwellers for lottery with first preference for differently abled persons or Female Headed household as per sub regulation 1.8 of regulation 33(10) of DCPR 2034 and shall be prepared as per the "First Out -First In" principle.
  c) Copy of Annexure-II of all concerned slum dwellers, for verification and record.
- The Executive Engineer shall forward the said proposal to the Facilitation Cell, SRA Brihanmumbai, for verification of eligibility prior to scheduling the lottery.

2. Verification of Eligibility

- The Facilitation Cell, SRA Brihanmumbai, shall verify and ensure that only eligible slum dwellers, as per the approved Annexure-II and sanctioned list, are included in the proposed lottery.
- The verified list shall be forwarded to the Executive Engineer, who shall use the verified list along with the First Out list to prepare the final list of eligible beneficiaries for the lottery.
- The Executive Engineer shall confirm that the "First Out First In" principle has been properly implemented while preparing the list of eligible slum dwellers.

- Any discrepancy or ineligible name noticed during verification shall be immediately rectified before fixing the lottery date.

3. Publication of List

- The Executive Engineer shall ensure that the final list of eligible slum dwellers proposed for the lottery is published at the project site and on the official SRA website.
- The list shall be displayed at least seven (7) working days prior to the scheduled date of lottery to ensure transparency and allow for objections or corrections, if any.
- Applications from Differently abled persons or Female headed household shall be submitted to Assistant Registrar (SRA) for want of Rehab tenements on lower floors within 7 Days from the final list of eligible slum dwellers proposed for the lottery published on website and on site.

4. Conduct of Lottery

- The online lottery for allotment of Rehabilitation tenements shall be conducted by the concerned Executive Engineer (SRA).
- The online lottery shall be held in the presence of representatives from the following departments:
  a) Assistant Registrar (SRA Department)
  b) Facilitation Cell (SRA Brihanmumbai)
  c) Estate Department (SRA)
- The Assistant Registrar Department shall ensure that no double allotment occurs during the lottery process.
- Allotment letters shall be issued by concerned Executive Engineer as per lottery.

5. Pre-Issuance of Occupation Certificate

- The Executive Engineer shall ensure that possession (keys) of all Rehabilitation tenements is handed over to the Estate Manager (SRA) by Developer before issuance of the Occupation Certificate for the said Rehabilitation Building.

6. Post-Issuance of Occupation Certificate

- After the Occupation Certificate is issued, the Estate Manager (SRA) shall handover possession (keys) of all Rehabilitation tenements to the respective eligible slum dwellers within seven (7) working days as per lottery.

7. Overall Coordination

- The Executive Engineer shall coordinate with all concerned departments and ensure strict compliance with this procedure in a time-bound and transparent manner.

This circular shall come into effect immediately and all prevailing circulars of SRA regarding lottery for eligible rehab tenements stands cancelled. All concerned officers and departments shall ensure strict adherence to the above-stated procedure in all ongoing and future Slum Rehabilitation Schemes.

Sd/-

(Dr. Mahendra Kalyankar)
CEO, Slum Rehabilitation Authority

झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण

No .SRA/LD10W/2025/44559

Date: 3 NOV 2025

CIRCULAR-226

Sub.: Directions of Hon'ble High Court regarding execution of affidavits on plain paper. Implementation of Government Notification dated 01.07.2004 issued under Section 9 of the Maharashtra Stamp Act, 1958.

It is hereby brought to the notice of all concerned that the Hon'ble High Court of Judicature at Bombay, Bench at Aurangabad, in Public Interest Litigation No.58 of 2021 (Bhushan Ishwar Mahajan vs. State of Maharashtra & Ors.) vide order dated 11.10.2021, has held that no Government Authority shall insist upon affidavits to be executed on stamp paper. The Hon'ble High Court has further directed that all Government Departments and Authorities shall ensure the implementation of the Government Notification dated 01.07.2004, issued u/s 9 of the Maharashtra Stamp Act, 1958, whereby stamp duty chargeable on affidavits used before any Government Authority or Court has been remitted in full.

Accordingly, all Officers and Staff members of the Slum Rehabilitation Authority (SRA) are directed as under;

1. Affidavits on plain paper (duly notarized) shall be accepted in all departments of SRA

2. Affidavits on stamp paper shall not be insisted upon from any slum dwellers, developer, co-operative housing society or any member of the public.

3. All concerned shall ensure strict compliance with the aforesaid directions of the Hon'ble High Court and Government Notification.

4. A copy of this Circular shall be displayed prominently on the Notice Boards of all departments and uploaded on the official website of SRA for information of the public.

Non-compliance of the above directions will be viewed seriously.

Sd/-

(Dr. Mahendra Kalyankar)
Chief Executive Officer,
Slum Rehabilitation Authority, Brihanmumbai

झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण

No.
SRA/LD/0W/2025
/45267

Date: **10 NOV 2025**

CIRCULAR: 227

Sub: - Uniformity in time period to be specified in eviction orders passed under Section 33 of the Maharashtra Slum Areas (I.C. & R.) Act, 1971.

In view of the directions issued by the Hon'ble Apex Grievance Redressal Committee in Appeal No.319 of 2025 (Jivita Sudhakar Ghosalkar V/s Dy. Collector (Special Cell), SRA & Ors.), passed on 20.10.2025, it has been observed that there is no uniformity in the time period granted for vacating the tenement/structure in eviction orders passed u/s 33 of the Slum Act. In some cases, the time period is 7 days, while in others it is 15 days or otherwise. To ensure uniformity, fairness, and consistency in administrative practice, it is hereby directed that;

1. All Deputy Collectors (Special Cell), SRA, Brihanmumbai while issuing orders u/s 33 of the Maharashtra Slum Areas (1. C. & R.) Act, 1971 shall uniformly prescribe a period of 15 (fifteen) days for the concerned person(s) to vacate and hand over possession of the tenement/premises.

2. In cases where directions are issued by the Hon'ble Courts or where a shorter period is deemed necessary in the facts and circumstances of the case, the reasons for such deviation shall be specifically recorded in writing in the body of the order.

3. All orders shall uniformly specify the statutory provisions invoked, the material findings recorded and the operative directions issued so as to maintain procedural fairness and administrative consistency.

4. These directions shall be followed uniformly by all Deputy Collector (Special Cell)/SRA, Brihanmumbai.

5. This Circular shall come into force with immediate effect.

Sd/-
(Dr. Mahendra Kalyankar)
CEO, Slum Rehabilitation Authority, Brihanmumbai

SRA Office, Administrative Building, Prof. Anant Kanekar Marg, Bandra (East), Mumbai - 400 051.
Tel.: 022-2656 5800, 6912 5800 Fax: 022-26590457 Email: info@sra.gov.in

झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण

जा.क्र. झोपुप्रा/मु.का.अ/ ४६०००/2025
दिनांक: **१३ NOV २०२५**

परिपत्रक - 228

विषयः- सहकारी गृहनिर्माण संस्थांच्या इमारतींच्या पुनर्विकासासाठी निबंधकांनी "ना हरकत" न देणेबाबत.

संदर्भः- 1. शासन निर्णय क्रमांक- सगृयो 2018/प्र.क्र.85/14-स, दिनांक 04/07/2019.

2. रिट याचिका क्र.13544/2025 मध्ये मा. उच्च न्यायालय, मुंबई यांनी दिनांक 17.10.2025 रोजी दिलेले आदेश.

3. सहकार आयुक्त व निबंधक सहकारी संस्था, महाराष्ट्र राज्य, पुणे यांचे दिनांक 04.11.2025 रोजीचे परिपत्रक.

महाराष्ट्र राज्यातील सहकारी गृहनिर्माण संस्थांच्या पुनर्विकास प्रक्रियेला चालना देणेकरीता शासनाने दिनांक 04.07.2019 रोजीच्या शासन निर्णयान्वये महाराष्ट्र सहकारी संस्था अधिनियम, 1960 चे कलम 79अ नुसार निर्देश देऊन सहकारी गृहनिर्माण संस्थांच्या इमारतीचा पुनर्विकास करण्याबाबत कार्यपद्धती विहीत केली आहे.

संदर्भ क्र.2 नुसार, मा. उच्च न्यायालय, मुंबई येथे दाखल रिट याचिका क्र. 13544/2025 (बालत्झार फर्नांडिस विरूद्ध उपनिबंधक, सहकारी संस्था, एच-पश्चिम वार्ड, मुंबई व इतर) मध्ये दिनांक 17.10.2025 रोजी मा. उच्च न्यायालयाने आदेशीत केले आहे की, शासनाच्या पुनर्विकासाबाबत दिनांक 04.07.2019 रोजीच्या शासन निर्णयानुसार निबंधकाची भूमिका व कार्य हे केवळ पर्यवेक्षकीय स्वरूपाचे आहे. महाराष्ट्र सहकारी संस्था अधिनियम, 1960 आणि नियम, 1961 मध्ये तसेच शासनाच्या दिनांक 04.07.2019 रोजीच्या शासन निर्णयामध्ये सहकारी गृहनिर्माण संस्थेच्या पुनर्विकासासाठी निबंधकाची “ना हरकत" देणेबाबत कोणतीही तरतूद नाही. निबंधकास संस्थेच्या पुनर्विकासाला मान्यता अथवा परवानगी देण्याचे अधिकार नाहीत. सदर आदेशानुसार मा. उच्च

न्यायालयाने स्पष्ट केले आहे की, सहकारी गृहनिर्माण संस्थांच्या पुनर्विकास प्रक्रियेमध्ये सर्वसाधारण सभा हीच सर्वोच्च निर्णय घेणारी संस्था आहे. संस्थेने पुनर्विकासाची प्रक्रिया राबविताना कायदा, नियम व उपविधी यांचे उल्लंघन केले आहे, असे संस्थेच्या एखाद्या सभासदास वाटल्यास अशा परिस्थितीमध्ये महाराष्ट्र सहकारी संस्था अधिनियम 1960 चे कलम 91

अन्वये मा. सहकार न्यायालयात दाद मागणे हा कायदेशीर उपाय आहे. संस्थेच्या सर्वसाधारण सभेमध्ये घेतलेल्या निर्णयास निबंधकास पुनरीक्षण, बदल अथवा नाकारण्याचा अधिकार नाही.

मा. उच्च न्यायालयाने रिट याचिका क्रं. 13544/2025 मध्ये दिनांक 17.10.2025 रोजीच्या आदेशाव्दारे राज्यातील सर्व निबंधकांना परिपत्रकान्वये स्पष्ट सूचना देण्याबाबत सहकार आयुक्त यांना आदेशित केले आहे. सदर आदेशानुसार सहकार आयुक्त व निबंधक, सहकारी संस्था, महाराष्ट्र राज्य पुणे यांनी सर्व निबंधकांना खालीलप्रमाणे निर्देश देण्यात येत आहेत,

1. संस्थेने पुनर्विकासाचा विशेष सर्वसाधारण सभे करीता प्राधिकृत अधिकारी नेमणुकी बाबतचा प्रस्ताव प्राप्त झाल्यानंतर निबंधकाने 14 दिवसात प्राधिकृत आधिकारी यांची नेमणूक करावी. निबंधकाने विहीत मुदतीत प्राधिकृत अधिकारी न नेमल्यास अथवा प्राधिकृत अधिकारी नेमणुकीस नकार दिल्यास ते शिस्तभंगाच्या कार्यवाहीस पात्र राहतील.

2. निबंधकाद्वारे नियुक्त प्राधिकृत अधिकारी संस्थेच्या पुनर्विकासासाठी विकासकाची निवड करण्याकरीता बोलविण्यात येणा-या विशेष सर्वसाधारण सभेसाठी उपस्थित राहील, अशा सभेसाठी आवश्यक असा कोरम पूर्ण झाल्याची खात्री करेल. सभेच्या कामकाजाचे निरीक्षण करेल आणि सभेचे व्हिडीओ रेकॉडीग, इतिवृत, मतदान आणि ठरावाची नोंद योग्यरित्या झाली असल्याची खात्री करतील.

3. संस्थेच्या इमारतीच्या पुनर्विकासासाठी विकासकाची निवड करण्याकरीता बोलविण्यात आलेल्या विशेष सर्वसाधारण सभेची नोटीस, विषयसूची, सभासदांचे संमती पत्र, सभेचे इतिवृत्त व्हिडीओ रेकॉडीग इ. च्या प्रती संस्थेने 15 दिवसात निबंधक कार्यालयात सादर कराव्यात आणि त्या निबंधक कार्यालयाने जतन करुन ठेवाव्यात.

4. महाराष्ट्र सहकारी संस्थांचे आधिनियम मधील तरतुदी नुसार संस्थेची विशेष सर्वसाधारण सभा ही सर्वोच्च आहे. विशेष सर्वसाधारण सभेची वैधता तसेच सदर सभेत घेतलेल्यानिर्णयाची वैधता ठरविण्याचा अधिकार महाराष्ट्र राज्य सहकारी संस्था 1960 चे कलम 91 अन्वये सहकार न्यायालयाला असल्याने पुनर्विकासाबाबत विशेष सर्वसाधारण सभेत घेतलेल्या निर्णयाबाबत सभासदास आक्षेप असल्यास किंवा मान्य नसल्यास त्यांना सहकार न्यायालयात दाद मागणेबाबत कळवावे.

5. संस्थेच्या सर्वसाधारण सभेमध्ये घेतलेल्या पुर्नविकासाच्या निर्णयावर निबंधकांनी पुनरीक्षण बदल अथवा नकाराधिकार (Veto) चे निर्णय घेण्यात येऊ नयेत.

6. राज्यातील निबंधकानी सहकारी गृहनिर्माण संस्थांच्या पुनर्विकासासाठी "ना हरकत" बाबतचे कोणतेही प्रस्ताव / अर्ज मागणी करू नये, स्विकृत करू नये, अथवा त्यावर कोणतीही कार्यवाही करू नये तसेच पुनर्विकासाबाबत संस्थेस किंवा अन्य व्यक्तीस कोणत्याही स्वरूपाचे "ना हरकत" किंवा तत्सम प्रकारचे पत्र देऊ नये.

वरीलप्रमाणे सर्व सहाय्यक निबंधक, सहकारी संस्था/झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, बृहन्मुंबई. झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेच्या प्रस्तावाबाबत वरील निर्गमित केलेल्या परिपत्रकाचे पालन करतील.

सही/
(डॉ. महेंद्र कल्याणकर, भा.प्र.से.)
मुख्य कार्यकारी अधिकारी
झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, बृहन्मुंबई

झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण

No. Sra/Admin/K-1/T-2/909/2025
Date: **10 DEC 2025**

CIRCULAR-229

Subject: Timely disposal of complaints regarding non-payment of Transit Rent and strict compliance of Circular Nos. 153, 210 & 210A of SRA.

The Hon'ble High Court in its Order dated 25.11.2025 passed in Writ Petition (L) No.32632 of 2025 (Vijay Namdev Gujar & Ors. V/s State of Maharashtra & Ors.) has expressed serious concern regarding delays in payment of transit rent to eligible slum dwellers and the inaction of Competent Officers in deciding such complaints. The Hon'ble High Court has held that failure to promptly decide complaints of non-payment of transit rent affects the fundamental rights of slum dwellers under Article 21 and has directed the Slum Rehabilitation Authority to ensure strict compliance. The Hon'ble High Court has expressly directed that all complaints regarding non-payment of transit rent shall be decided by the Competent Officer of SRA within 15 days of receipt and failure to do so shall be treated as laxity and breach of fundamental rights rendering the concerned officer accountable for non-compliance. The Hon'ble High Court further directed this Authority to issue a circular notifying these directions to all Competent Officers.

It is further observed by the Hon'ble High Court that Section 33B inserted in the Maharashtra Slum Areas (Improvement, Clearance and Redevelopment) Act, 1971 (Mah. 42 of 2025 effective from 29.08.2025) empowers the Chief Executive Officer/SRA or the Competent Authority to recover unpaid transit rent from the developer and if unpaid, as arrears of land revenue, including recovery from the personal property of directors/partners where applicable. It is reiterated that Circular Nos.153, 210 & 210A of SRA, already issued earlier remain in full force and mandate deposit of advance transit rent by the developer, timely payment of monthly transit rent to eligible slum dwellers, liability of developers to pay interest in case of delay and monitoring and enforcement measures by Competent Officers. All officers shall ensure strict compliance with these circulars without exception.

NOW, THEREFORE, IT IS HEREBY DIRECTED THAT:

1. Where it is established that the Developer has defaulted the transit rent, concerned Assistant Registrar C.S/SRA shall determine the outstanding transit rent amount recoverable from the developer. Rental audit of the Society shall be initiated by giving opportunity of hearing to all the stakeholders.

2. Every complaint regarding non-payment of transit rent must be acknowledged and decided by the concerned Assistant Registrar C.S/SRA, Brihanmumbai within a period of 15 days from the date of receipt.

3. The Developers shall strictly comply with such orders and pay the transit rent within a period of one week of the concerned Assistant Registrar C.S/SRA's decision by depositing the amount with the SRA as directed.

4. A reasoned speaking order shall be issued in every case determining the transit rent and interest payable in accordance with Circular Nos. 153, 210 & 210A of SRA.

5. In case of default, the unpaid transit rent and interest thereupon shall be recovered as arrears of land revenue, including recovery from the personal property of directors/partners where applicable and recovery from the free-sale component of the Slum Rehabilitation Scheme, wherever necessary and permissible under law.

6. Failure of concerned Assistant Registrar C.S/SRA's to adhere to the 15 days' timeline shall be viewed seriously and may attract administrative action.

7. This Circular shall come into force with immediate effect.

Sd/-

(Dr. Mahendra Kalyankar)
Chief Executive Officer/
SRA Brihanmumbai

झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण

Date-19/12/2005
NO. SRA/CEO/392/2025
Dt. **19 DEC 2025**

CIRCULAR- 230

Hon'ble High Court in W.P. no 3140 of 2019 and other 62 Writ petitions observed that, there are case where long back the project are completed, however the persons who are eligible are yet to be put in possession of the permanent alternate tenements for number of reasons, for example either they are occupied by illegal occupants, inducted by the developers or the societies and/or the illegal occupants being inducted by third parties. In the scheme of things as it stands, it cannot be situation the eligible slum dweller is deprived of the possession of the tenements unless the slum dweller is himself guilty of having entered into any agreement and/or a manner not known law has created third party rights inducting such occupants.

In view of the above, Hon'ble High Courts observation it is decided as follow,

1. As per observation of Hon'ble High Court a "Special Cell against unauthorized occupation of rehabilitation tenements" is constituted as under,

City	Eastern Suburb	Western Suburb
Dy. Collector (Special Cell), City	Dy. Collector (Special Cell), Eastern Suburb	Dy. Collector (Special Cell), Western Suburb
Assistant Registrar, City	Assistant Registrar, Eastern Suburb	Assistant Registrar, Western Suburb
Executive Engineer-G/South Ward	Executive Engineer-N Ward	Executive Engineer-K/East

- The above constituted Special Cell will be assisted by officers as required. by them.

- The Special Cell on receipt of grievances regarding illegal occupation of tenement allotted to eligible stum dweller and original slum dweller is deprived of permanent alternate tenement, illegal occupant in rehab tenement/PAP/PTC put in there by allottee slum dweller himself, random illegal occupant in rehab tenement/PAP/PTC, shall cause to inspect said tenement within two days.
- As per inspection report, the Special Cell will decide which action need to be initiated in that case as per law and forward the report for Competent Officer responsible to the action.
- The special cell will take review of the actions taken by the Competent Officers fortnightly and submit summary report to the CEO (SRA).

2. The eviction actions under section 3(E) and 33 of Sturm Act shall be taken on regular basis by the Competent Officer to whom powers are delegated. These officers will complete the procedure of order and eviction within four weeks from the receipt of report from special cell.

3. The Competent Officer ensure that all issues in such category of unauthorized occupation matters need not reach the court unattended and such matters would be examine and delt effectively at their level.

4. Competent Officers shall not pass the buck raising issues but their focus need to be on effective consideration of grievances of slum dwellers who are deprived of their legitimate permanent accommodation.

Sd/-

(Dr. Mahendra Kalyankar)

Chief Executive Officer, SRA

Brihanmumbai

झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण

Date : 19/12/2025

NO. SRA/CEO/393/2025

Dt.**19 DEC 2025**

CIRCULAR-231

Hon'ble High Court in W.P. no 3140 of 2019 and other 62 Writ petitions observed that persistent defaults made by Developers in payment of transit rent to the slum dwellers and the plight of the slum dwellers being required to run from pillar to post in receiving such payment including to resort to litigation. To prevent such situations Hon'ble High Court directed to freeze a part of free sate component which can be permitted to be dealt only after the construction of the rehabilitation building is completed, and all issues relating to payment of transit rent are duty addressed. Such freezing of the premises needs to be of the immediate lower floors, depending on the size of floor and the approximate transit rent the developer would be required to pay to the slum dwellers, during the period of completion of the rehabilitation building.

Accordingly, concern Dy. Chief Engineer along with concern Executive to ascertain and decide the quantity of free sale component. Whenever Letter of Intent is given to slum rehabilitation scheme, the letter of intent will include freezing of appropriate lower floor sale area, computation of Sale area to be freeze will be done taking into consideration number of slum dwellers, rent per month for approximately three years rent cycle and corresponding ready reckoner value for sale area.

In case of existing slum rehabilitation schemes, Engineering Department will evaluate transaction of sale component by developer and will freeze appropriate sale component as per situation. Where all sale component is sold, then corresponding bank guarantee need to be taken. Any, false statement by developer will be termed as perjury and he will be penalized accordingly.

The concern Executive Engineer will intimate to Registrar of Stamps about such freezing of free sale component in the project. Further on rehabilitation of all the slum dwellers and on addressing all the issues relating to payment of transit rent will defreeze the said sale area, same shall be conveyed to Registrar of stamps.

Sd/-

(Dr. Mahendra Kalyankar)
Chief Executive Officer,
SRA Brihanmumbai

SRA Office, Administrative Building, Prof. Anant Kanekar Marg, Bandra (East), Mumbai - 400 051.
Tel.: 022-2656 5800, 6912 5800 Fax: 022-26590457 Email: info@sra.gov.in

झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण

NO.SRA/CGO/394/2025

Dt. **19 DEC 2025**

CIRCULAR 232

Hon'ble High Court recently in couple of Writ Petitions took a stern view of encroachment of rehab tenements. In slum rehabilitation schemes, PAP/PTC are generated as per regulation. Recently, there are instances where it is observed that these PAP/PTC are not handed over to authority, instead, some illegal occupation is done. To avoid such instances, Authority had already issued circular no. 162A and circular no. 225. All rehabilitation tenements must be handed over to Estate Department of SRA. Developer shall not handover any rehabilitation tenement on his own. Respective Executive Engineers are responsible for implementation of above circulars. Any dereliction on their part will be viewed as dereliction of duty and suitable action against them can be initiated. Dy. Chief Engineer to take bimonthly review.

In any scheme, PAP/PTC need to be demarcated as per circular no. 209 and further procedure as per circular must be done. Any dereliction on this will be termed as dereliction of duty.

Strict implementation of circular no.210 by Executive Engineer is warranted. Any dereliction will be termed as dereliction of duty.

Regular inspection of all the schemes by concerned Executive Engineer and his team is necessary. In event of any contrary work or procedure by developer is noticed, then immediate action by them is essential. "A stitch in time saves nine." So regular inspection and adherence to standard procedure should be scrupulously followed.

Sd/-

(Dr. Mahendra Kalyankar)
Chief Executive Officer,
SRA Brihanmumbal

SRA Office, Administrative Building, Prof. Anant Kanekar Marg, Bandra (East), Mumbai - 400 051.
Tel.: 022-2656 5800, 6912 5800 Fax: 022-26590457 Email: info@sra.gov.in

झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण

No. SRA/CEO/396/2025
Dt. **22 DEC 2025**

CIRCULAR NO: 233

Sub: Rent in lieu of transit accommodation to slum dwellers

Ref: Circular No. 153, Circular No.210, Section 33(B) of the Maharashtra Slum Areas (Improvement, Clearance and Redevelopment) Act, 1971.

Slum Rehabilitation Schemes approved by Slum Rehabilitation Authority, Brihanmumbai pay transit rent in lieu of transit accommodation to slum dwellers. The modifications in Circular No.153 are as follows,

1. Developer shall pay initial transit rent for period of two years for slum dwellers with SRA & post-dated cheque for transit rent period of one year to SRA.

2. If there are complaints regarding non payment of transit rent to slum dwellers, then these complaints will be adjudicated by "Special Cells for adjudication and recovery of transit rent" of designated officers. These cells will look into the issues of non payment of rent in the spirit of the orders passed by Hon'ble High Court in Writ Petition No.3140 of 2019 & 62 other writ petitions dated 17/12/2025.

3. These "Special Cells for adjudication and recovery of transit rent" will adjudicate complaints within time limit of 15 days, these time limit can be extended by further 15 days for reasons thereof shall be recorded in writing. There should not be any delay in disposition of such complaint applications.

4. After adjudication, when developer is required to pay rent to slum dweller, then he should be communicated immediately and concerned Engineers should keep tab on payment of rent to slum dweller. If it is observed that, developer had not paid rent to slum dweller then proposal will be made to Dy. Collector (Special Cell) for recovery procedure as per Section 33(B) of the Maharashtra Slum Areas (Improvement, Clearance and Redevelopment) Act, 1971. The recovery procedure shall be initiated within two weeks.
5. Concerned officers need to work in spirit for transit rent payment to slum dweller.

6. 'Special Cells for adjudication and recovery of transit rent" will submit fortnightly report for review to OSD (IT) to CEO (SRA).

7. "Deputy Collector (Special Cell)' will submit fortnightly report of recovery to OSD (IT) to CEO (SRA).

Proactive measures by Slum Rehabilitation Authority, Brihanmumbai are as follows,

1. Co-ordinator Rent Auditor shall cause to audit all slum rehabilitation schemes for transit rent. Charter Accountants & Certified Auditors from panel of Divisional Joint Registrar Co-op. Soc. Mumbai will audit transit rent in schemes as directed by Co-ordinator Rent Auditor.

2. Co-ordinator Rent Auditor will collect all information regarding transit rent payment to all slum dwellers in scheme after scrutinizing the report. Thereby preparing a master list of transit rent payment to slum dwellers which will show defaulted rent & date of next payment cycle to slum dweller. Co-ordinator Rent Auditor will inform the Developer for payment of defaulted rent and payment to slum dweller before start of next cycle of payment. Co-ordinator Rent Auditor will inform the same to Assistant Registrar Co-op. Soc. & concerned Engineers.

3. Objective of this exercise is for timely payment of transit rent to slum dwellers, so that SRA can respond before slum dwellers are aggrieved.

4. Executive Engineer and Assistant Registrar C.S.(SRA) will issue notices to all ongoing Sturm Rehabilitation schemes and ask to pay rent to all displaced slum dwellers as well as submit self-declaration for all slum dwellers, which will be checked by Executive Engineer, Dy. Collector (Special Cell) and Assistant Registrar C.S. (SRA).

Procedure regarding recovery of defaulted transit rent payment is as follows,

1. When it is established that developer has defaulted the transit rent payment concerned Engineer shall immediately Issue Stop Work Notice to sale portion of slum rehabilitation scheme. Then concerned Assistant Registrar Co-op. Soc and Engineer shall move proposal for encashment of deposits by developer in SRA. Slum Dweller will be paid after encashment immediately by Finance Controller.

2. Commencement of work will begin after restoration of deposits by developer.

3. If deposits are not enough to cover defaulted rent, then a proposal for recovery under Section 33(B) of the Maharashtra Slum Areas (Improvement, Clearance and Redevelopment) Act, 1971 will be initiated before Dy. Collector (Special Cell) by Assistant Registrar Co-op. Soc, concerned Engineer and Finance Controller (SRA).

4. After recovery by Dy. Collector (Special Cell), Finance Controller (SRA) will disburse defaulted rent to slum dwellers in proposal for recovery and inform the same to Assistant Registrar C.S. (SRA).

5. Assistant Registrar C.S. (SRA) will keep information regarding payment of rent to applicant slum dwellers and will submit fortnightly report to OSD (IT) to CEO (SRA).

6. Finance Controller (SRA) will submit fortnightly report regarding deposit and disbursement of transit rent to CEO (SRA) with copy to Assistant Registrar C.S. (SRA).

Sd/-

(Dr. Mahendra Kalyankar)
Chief Executive Officer,
SRA Brihanmumbai



झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण

Office Orders

झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण

क्र. झोपुप्रा/**मा. मु. का. म./वारज** /3
दिनांक:**-6 AUG 2024**

विषय : वारस हक्काची नोंद करणेकरीता येणाऱ्या अर्जाबाबत.

झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेकरीता परिशिष्ट-2 निर्गमित झाल्यानंतर काही मुळ झोपडीधारक मयत होतात किंवा त्यांची झोपडी वारस हक्काने त्यांच्या नातेवाईकांना हस्तांतरीत करतात. तरी वारस हक्काची नोंद परिशिष्ट-2 मध्ये करण्याकरीता अर्ज प्राधिकरणाकडे सादर होतात. सदर अर्जावर तात्काळ योग्य ती कार्यवाही करणे आवश्यक आहे. परंतु अशा अर्जदारांकडून कार्यवाही न केल्याबाबत वारंवार तक्रारी प्राप्त होत आहेत.

तरी वारस हक्क नोंदणीबाबत आपल्याकडे प्राप्त अर्ज व निकाली काढण्यात आलेल्या अर्जाचा तपशिल, तसेच प्रलंबित असलेल्या अर्जाबाबतची कारणेकरीताचा अहवाल 02 दिवसांत सादर करण्यात यावा, तसेच वारस हक्क नोंदणीबाबतची प्रकरणे अर्ज प्राप्त झाल्यापासून 07 दिवसांत निकाली काढण्यात यावेत, असे निर्देश देण्यात येत आहेत. सदर निर्देशाचे काटेकोरपणे पालन न झाल्यास आपणांविरुद्ध योग्य ती कार्यवाही करण्यात येईल, याची नोंद घ्यावी.

Sd/-

मुख्य कार्यकारी अधिकारी (झोपुप्रा)
झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण,
बृहन्मुंबई

SRA Office, Administrative Building, Prof. Anant Kanekar Marg, Bandra (East), Mumbai - 400 051.
Tel.: 022-2656 5800, 6912 5800 Fax: 022-26590457 Email: info@sra.gov.in

झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण

No. SRA/CEO/Office
Order/51/2024
Date: **10 OCT 2024**

OFFICE ORDER

The undersigned has noticed that, most of the times letters, orders, correspondences put up by the concerned departments of Slum Rehabilitation Authority are without mentioning the names of the designated officers. It is noticed that only the Engineering Department mention the names of designated officers without fail. The same should be followed by Competent Authority. Assistant Registrar, Finance Controller, DSLR, DDTP, Deputy Collector (Special Cell), Administrative Officer, IT Officer, Legal Department, etc. scrupulously.

Sd/-
(Dr. Mahendra Kalyankar)
Chief Executive Officer/SRA
Brihanmumbai

झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण

झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, बृहन्मुंबई
जा.क्र.झोपुप्रा/वि.का.अ./मा.मु.का.अ./3(क)/2024६८/
200
दिनांक : **२० DEC २०२४**

विषय : महाराष्ट्र झोपडपट्टी पुनर्वसन (सु.नि.व पु.) अधिनियम 1971 कायद्याच्या कलम 3 (क) चे उप कलम 1 अन्वये झोपडपट्टी पुनर्वसन क्षेत्र घोषित करणेकरीता प्रर्शित करण्यात येणाऱ्या जाहीर सूचना / अधिसुचना मध्ये नमुद करावयाच्या बाबींबाबत.

संदर्भ: दि. 20/12/2024 रोजी फ्री प्रेस जर्नल व पुण्यनगरी वृत्तपत्रांमध्ये प्रदर्शित करण्यात आलेली अधिसूचना.

उपरोक्त संदर्भादिन प्रदर्शित करण्यात आलेल्या अधिसुचनेमध्ये फ्री प्रेस जर्नल वृत्तपत्रामध्ये मा. मुख्य कार्यकारी अधिकारी (झोपुप्रा), बृहन्मुंबई यांचे नाव चुकीचे छापण्यात आल्याचे दिसून येते. तसेच सदर अधिसूचनेमध्ये खालील बाबी ठळकपणे आढळून येत नाहीत.

1. अधिसूचना बृहन्मुंबई महानगरपालिकेच्या कोणत्या प्रभागातील आहे हे दिसून येत नाही.
2. अधिसूचना ज्या भागातील आहे त्याचे स्थळ नमुद केल्याचे दिसून येत नाही.
3. ज्या संस्थेकरीता झोपडपट्टी पुनर्वसन क्षेत्र घोषित करण्यात येत आहे त्याचा स्पष्टपणे उल्लेख केल्याचे दिसून येत नाही.

तरी यापुढे जाहीर सूचना / अधिसुचना प्रदर्शित करताना संबंधित अधिकारी यांनी सदर जाहीर सूचना /अधिसुचना काटेकोरपणे तपासून सदर जाहीर सूचना / अधिसुचनेमध्ये खालील बाबी प्रामुख्याने नमुद करण्यात याव्यात असे मा. मुख्य कार्यकारी अधिकारी (झोपुप्रा), बृहन्मुंबई यांनी निर्देश दिले आहेत,

1. न.भु.क्र. / अंतिम भुखंड क्रमांक / भूकर क्रमांक
2. गांवाचे नाव / तालुक्याचे नाव
3. क्षेत्रफळ
4. अधिसूचना बृहन्मुंबई महानगरपालिकेच्या कोणत्या प्रभागातील आहे
5. अधिसूचना ज्या भागातील आहे त्याचे स्थळ
6. ज्या संस्थेकरीता झोपडपट्टी पुनर्वसन क्षेत्र घोषित करण्यात येत आहे त्या संस्थेचे नाव,

वरील निर्देशांचे काटेकोरपणे पालन करण्यात यावे.

मा.मुख्य कार्यकारी अधिकारी
झोपुप्रा, वहन्मुंबई
यांचे विशेष कार्य अधिकारी

झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण

No.
SRA/CEO/NOC/34/2015
Date**: 9 MAY 2025**

Sub: Remarks/NOC of SRA to be granted to other Planning Authorities / Other Offices.

It is notice that, other planning authorities are call the remarks / NOC of this Authority with respect to the Slum Rehabilitation Schemes affecting in the proposed proposals by them. It is also noticed the remarks / NOC are granted without considering the views of the stakeholders' schemes are affecting in the proposals are other planning authorities & therefore legal complications are seen created.

In view of above, henceforth it is directed that before granting remarks/NOC of this Authority the Joint Meeting shall be called before undersigned to take appropriate decision on the proposals of other Authorities.

Sd/-
Chief Executive Officer
Slum Rehabilitation Authority
Brihanmumbai

झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण

No.: SRA/Office Order/CEO/54/2025
Date: **10 JUL 2025**

OFFICE ORDER

In many cases, it is observed that intercommunication letters between different departments of SRA and external communication to different Authorities/parties are done under the signature of Subordinates and HOD is unaware of the communication made.

This office order is issued for enforcing the protocol regarding official communications both within the SRA and with external authorities, agencies, or parties.

Effective immediately, all official letters and communications addressed to other departments within SRA, as well as those intended for external agencies or stakeholders, shall be issued and signed only by the Head of Department (HOD).

Subordinates are **not authorized** to initiate or send official communications on behalf of the department.

This is to ensure:

- **Consistency and accuracy** of information;
- **Proper representation** of departmental positions and directives;
- **Accountability and traceability** of all communications.

Non-adherence may result initiation of disciplinary action.

Sd/-

Chief Executive Officer
Slum Rehabilitation Authority,
Brihanmumbai

झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण

No/SRA/CEO/76/2025

Date: **7 SEP 2025**

OFFICE ORDER

Recently SRA had taken various avenue for speedily redevelopment of slum scheme. It is necessary that annexure-Il for all those proposed scheme to be done expeditely, for that purpose following dedicated cell is created under concerned deputy Chief engineer which is as follow.

Annexure-II facilitation cell

1) Concerned Deputy Chief engineer

2) Shri. Suresh Kashid, Tahsildar

3) Shri Rohan Kale, Nayab Tahsildar

Mandate of the cell:

1. Ensure timely processing and forwarding of the Draft Annexure Il submitted by societies to the respective competent Authorities.

2. Submit a report fortnightly to the undersigned detailing:

- Number of draft Annexure -II received
- Number of draft Annexure-II forwarded
- Pending cases with reasons for delay

This cell shall function with immediate effect and will be accountable for ensuring timely implementation of this critical step in the Slum Rehabilitation Scheme approval process.

SD/-

Chief Executive Officer
Slum Rehabilitation Authority, Brihanmumbai

झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण

No. SRA/CEO/Office
Order/2/2025
Date: **16 SEP 2025**

OFFICE ORDER

It has been observed that in certain matters, the Hon'ble High Court specifically directs the Chief Executive Officer, SRA, Brihanmumbai to file an Affidavit on behalf of the Slum Rehabilitation Authority. For the purpose of ensuring accuracy, accountability and timely filing of such affidavits, the following directions are hereby issued in continuation of Office Order dated 20.06.2025:

1. Mandatory Reports by HODs: In all cases where the Hon'ble High Court directs the Chief Executive Officer/SRA, Brihanmumbai to file an affidavit, the concerned Head Department shall immediately prepare and submit a detailed report.
2. Contents the Report:
The report must contain para-wise written instructions already provided to the Panel Advocate for filing reply affidavit in the said matter.
It must include all relevant facts, documents and case records within the order of the concerned department.
Any Policy implications, sensitive issues or matters involving allegations against meets must be clearly flagged.
3. Timelines: Such reports shall be submitted to the undersigned within the stipulated time as per the Court's order and in no case later than 48 hours from the date of communication of the Hon'ble High Court's direction.
4. Responsibility & Accountability: It shall be the personal responsibility of the concerned HOD to ensure that the report is factually correct, comprehensive and
duly vetted. Any delay, negligence or omission in compliance will be viewed seriously and will attract disciplinary action.
5. Coordination with panel Advocate: The concerned HODs shall coordinate with the panel Advocates of SRA to ensure that the draft affidavit is prepared in line with the report submitted and consistent with prior instructions given to the Panel Advocate. Henceforth this Office Order is directed to be followed by all HOD's scrupulously.

Sd/-

(Dr. Mahendra Kalyankar)
Chief Executive Officer/SRA
Brihanmumbai

SRA Office, Administrative Building, Prof. Anant Kanekar Marg, Bandra (East), Mumbai - 400 051.
Tel.: 022-2656 5800, 6912 5800 Fax: 022-26590457 Email: info@sra.gov.in

References…

1. Maharashtra Regional & Town Planning Act 1966
2. Maharashtra Slum (ICCR) Act 1971
3. Maharashtra Co-operative Society Act 1960
4. Development control & Promotional Regulation 2034