

मा. उच्च न्यायालयाच्या आदेशानुसार  
झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण व राज्य  
शासनाने करावयाची कार्यवाही- DCPR २०३४  
च्या नियमन १७(३)(ड)(२), अंतर्गत खुली जागा  
राखून ठेवण्याबाबत....

## महाराष्ट्र शासन

### गृहनिर्माण विभाग

#### शासन परिपत्रक क्र. संकीर्ण-२०२५/प्र.क्र.२३८/झोपसु-१

मादाम कामा मार्ग, हुतात्मा राजगुरु चौक,

मंत्रालय, मुंबई-४०० ०३२.

दिनांक :- १० ऑक्टोबर, २०२५.

**वाचा :-** मा.उच्च न्यायालय, मुंबई यांचे दि.१९.०६.२०२५ रोजीचे आदेश

**प्रस्तावना :-**

NGO Alliance for Governance and Renewal (NAGAR) व इतर यांनी महाराष्ट्र शासन व इतर यांचेविरुद्ध दाखल केलेली रिट याचिका क्र.११५२/२००२ प्रकरणी मा. उच्च न्यायालयाने दि.१९.०६.२०२५ रोजी आदेश पारित केले आहेत. त्यानुसार विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली-२०३४ मधील नियमन १७ (३) (ड) (२) अंतर्गत झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणामार्फत मंजूरी द्यावयाच्या योजनेसाठी एकूण जागेच्या ६५% जागेवर इमारतींचा विकास करणे व ३५% जागा खुली ठेवण्याबाबत तसेच सदर खुली जागा विकसित करून ती महानगरपालिका किंवा स्थानिक प्राधिकरणाकडे हस्तांतरीत करण्याबाबत मा.उच्च न्यायालयाने निर्देश दिलेले आहेत. त्याअनुषंगाने सदर बाब झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाच्या निदर्शनास आणण्याचे शासनाच्या विचाराधिन होते.

**शासन परिपत्रक :-**

NGO Alliance for Governance and Renewal (NAGAR) व इतर यांनी महाराष्ट्र शासन व इतर यांचेविरुद्ध दाखल केलेली रिट याचिका क्र.११५२/२००२ प्रकरणी मा. उच्च न्यायालयाने दि.१९.०६.२०२५ रोजी आदेश पारित केले आहेत. त्यानुसार विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली-२०३४ मधील नियमन १७ (३) (ड) (२) अंतर्गत झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणामार्फत मंजूरी द्यावयाच्या योजनेसाठी एकूण जागेच्या ६५% जागेवर इमारतींचा विकास करणे व ३५% जागा खुली ठेवण्याबाबत तसेच सदर खुली जागा विकसित करून ती महानगरपालिका किंवा स्थानिक प्राधिकरणाकडे हस्तांतरीत करण्याबाबत मा.उच्च न्यायालयाने दिलेले निर्देश झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, मुंबई या कार्यालयाच्या निदर्शनास आणण्यात येत आहेत:-

**१. विशेष निरीक्षण समितीची स्थापना: -**

विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली-२०३४ च्या नियमन १७ (३) (ड) (२) अंतर्गत झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणामार्फत राबविण्यात येणाऱ्या झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनांचे परिक्षण करण्यासाठी झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, मुंबई या कार्यालयातील “उपमुख्य अभियंता” यांच्या अध्यक्षतेखाली एक विशेष निरीक्षण समिती (Special Monitoring Committee) नियुक्त करावी. सदर समितीने पुढील बाबींचे परिक्षण करावे:-

- झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाच्या झो.पु. योजनांमध्ये ३५% खुली जागा योग्यप्रकारे दर्शविणे.
- झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनांतर्गत खुल्या जागेवर लँडस्केपिंग व उद्यान विकासाचे कामकाजाची पाहणी करणे.
- ३५% खुली जागा विकसित करून ती महानगरपालिका किंवा स्थानिक प्राधिकरणाकडे हस्तांतरित करणे.
- विकसित करण्यात आलेल्या ३५% खुल्या जागेत सर्व नागरिकांसाठी मुक्त प्रवेश देणे.

नियुक्त करण्यात आलेल्या विशेष निरीक्षण समितीने वरीलप्रमाणे कामकाजाचे परिक्षण करून याबाबतचा अहवाल तयार करावा व तयार करण्यात आलेला अहवाल प्रत्येक तिमाहीला झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाच्या अधिकृत संकेतस्थळावर दोन आठवड्यांच्या आत प्रसिद्ध करणे बंधनकारक राहिल.

## २. उल्लंघन व शिस्तभंग:

- झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाच्या कोणत्याही योजनेत एकूण जागेच्या ६५ % पेक्षा जास्त क्षेत्रावर योजनेतील इमारतींचा विस्तार होत असल्यास किंवा ३५% खुली जागा राखून ठेवण्यात अपयशी ठरल्यास, अशा योजनेत तात्काळ दुरुस्ती करण्यात यावी.
- आवश्यक असल्यास संबंधित दोषी अधिकाऱ्यांवर शिस्तभंगाची कारवाई करण्यात यावी.
- अशा योजनेसाठी ३५% खुली जागा ठेवणे ही किमान मर्यादा असून त्यापेक्षा अधिक खुली जागा ठेवल्यास अशा योजनेचे प्रशंसा करण्यात यावी.

## ३. खुल्या जागेवरील झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनांना खालील अटी व शर्तीवर मजुरी द्यावी:

- सदर जागेवरील अतिक्रमण हे डेव्हलपमेंट प्लॅनच्या आरक्षणाआधीचे असणे आवश्यक राहिल.
- वैकल्पिक जागा उपलब्ध नाही, याबाबत जिल्हाधिकाऱ्यांचे प्रमाणपत्र (नगर विकास विभागाकडून अधिप्रमाणित).
- योजनेच्या नियोजन आराखड्यामध्ये ३५% खुली जागा स्पष्टपणे दर्शवणे आवश्यक राहिल. (LOI किंवा Commencement Certificate च्या वेळी).
- योजनेतील खुली जागा एकसंध, वापरायोग्य व सहज उपलब्ध असावी.
- योजनेच्या नियोजन आराखड्यामध्ये खुल्या जागेचे नेमके स्थान, परिमाणे, आकार आणि दिशा स्पष्टपणे दर्शविणे आवश्यक आहे, जेणेकरून सदर आराखड्यामध्ये यानंतर बदल करता येणार नाही.
- अशा योजनेकरीता राज्यशासनाने स्थापन केलेल्या Special Urban Planning Review Committee ची मान्यता घेणे आवश्यक राहिल.
- उपरोक्त अटी पूर्ण झाल्याशिवाय कोणत्याही योजनेस मंजूरी देण्यात येऊ नये.

#### ४. खुली जागा पार्क म्हणून विकसित करणे:

विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली-२०३४ च्या नियमन १७ (३) (ड) (२) अंतर्गत राबविण्यात येणाऱ्या झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेअंतर्गत ३५% खुली जागा पुढीलप्रमाणे विकसित करणे बंधनकारक आहे:-

- हरित लँडस्केपिंग व सावलीसाठी वृक्षारोपण करणे.
- चालण्यासाठी ट्रॅक, योग्य प्रकाशयोजना करणे.
- बसण्यासाठी बाकडे, खेळणी, फिटनेस झोन, पिण्याचे पाणी इ. सुविधा उपलब्ध करून देणे.
- सांडपाणी व्यवस्थापन व सुरक्षितता उपाय करणे.
- सदर जागेवर “ही जागा सार्वजनिक आहे” असे दर्शवणारे फलक लावणे.

#### ५. हस्तांतरण व देखभाल:

- Occupation Certificate मिळाल्यानंतर ९० दिवसांच्या आत उपरोक्तपणे विकसित केलेली खुली जागा ही स्थानिक स्वराज्य संस्थेकडे (बृहन्मुंबई महानगरपालिका किंवा अन्य) अधिकृतपणे हस्तांतरित करावी.
- सदर विकसित खुली जागा हस्तांतर करतेवेळी विकासकास पुढील अटी घालण्यात याव्यात:-
  १. खुल्या विकसित जागेच्या देखभालीसाठी भांडवली निधी (capital grant) किंवा मॅटेनन्स निधी द्यावा.
  २. ३ वर्षांकरिता सदर जागेच्या देखभालीचे हमीपत्र (indemnity undertaking) सादर करणे विकासकास बंधनकारक राहील.

#### ६. सहामाही अहवाल सादर करणे:

झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाने प्रत्येक ६ महिन्यांनी मा.उच्च न्यायालयात पुढील बाबींसंदर्भात प्रतिज्ञापत्र दाखल करावे:-

१. विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली-२०३४ च्या नियमन १७ (३) (ड) (२) अंतर्गत मंजूर योजनांची यादी
२. ३५% खुल्या जागेच्या विकास व हस्तांतरण स्थिती संदर्भातील माहितीचा समावेश असावा.

झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाने सादर केलेल्या प्रतिज्ञापत्रांच्या सादरीकरणाचे निरीक्षण मा.उच्च न्यायालयाकडून नियमितपणे केले जाईल. मा.उच्च न्यायालयाने दिलेल्या वरील सर्व निर्देशांचे निर्विवाद पालन होईल तसेच याबाबतची अंमलबजावणी तात्काळ व काटेकोरपणे करावी.

७. सदर शासन परिपत्रक महाराष्ट्र शासनाच्या [www.maharashtra.gov.in](http://www.maharashtra.gov.in) या संकेतस्थळावर उपलब्ध करण्यात आले असून त्यांचा संकेतांक २०२५१०१०१५५७५२१६०९ असा आहे. हे परिपत्रक डिजिटल स्वाक्षरीने साक्षांकीत करून काढण्यात येत आहे.

महाराष्ट्राचे राज्यपाल यांच्या आदेशानुसार व नावाने,

(दुर्गाप्रसाद मैलावरम)

अवर सचिव, महाराष्ट्र शासन

प्रत,

१. मा.राज्यपाल यांचे सचिव, राजभवन, मुंबई.
२. मा.मुख्यमंत्री यांचे अपर मुख्य सचिव, मुख्यमंत्री सचिवालय, मंत्रालय, मुंबई- ३२.
३. मा. उप मुख्यमंत्री (गृहनिर्माण) यांचे खाजगी सचिव, मंत्रालय, मुंबई.
४. मा. राज्यमंत्री (गृहनिर्माण) यांचे खाजगी सचिव, मंत्रालय, मुंबई.
५. मा.मुख्य सचिव, यांचे वरिष्ठ स्वीय सहायक, महाराष्ट्र राज्य, मंत्रालय, मुंबई.
६. अपर मुख्य सचिव (गृहनिर्माण), गृहनिर्माण विभाग यांचे स्वीय सहायक, मंत्रालय, मुंबई.
७. मा.उच्च न्यायालय, मुंबई.
८. आयुक्त, बृहन्मुंबई महानगरपालिका, मुंबई.
९. मुख्य कार्यकारी अधिकारी, झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, प्रशासकीय इमारत, अनंत काणेकर मार्ग, वांद्रे (पूर्व) मुंबई-५१.
१०. कार्यासन झोपसु-१ (निवड नस्ती).