

झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, बृहन्मुंबई  
अंतर्गत झोपडपट्टी समूह पुनर्विकास  
योजना (Slum Cluster Redevelopment  
Scheme) राबविण्याबाबत.

## महाराष्ट्र शासन

### गृहनिर्माण विभाग

शासन निर्णय क्र. संकीर्ण-२०२५/प्र.क्र. ३८७/झोपसू-१

मादाम कामा मार्ग, हुतात्मा राजगुरु चौक,

मंत्रालय, मुंबई-४०००३२.

दिनांक:- १३ नोवेंबर, २०२५.

#### प्रस्तावना:-

झोपडपट्टीमुक्त मुंबईचे ध्येय साध्य करण्यासाठी, महाराष्ट्र शासन बृहन्मुंबई परिसरात झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना राबवित आहे. कोरोना साथीच्या परिस्थितीनंतर, बहुतांश विकासकांची आर्थिक स्थिती बिकट झाली आहे ही वस्तुस्थिती लक्षात घेऊन, महाराष्ट्र शासनाने दिनांक २५.०५.२०२२ रोजीचा शासन निर्णय निर्गमित केलेला आहे. ज्यामध्ये विविध रखडलेल्या योजनांना चालना देण्यासाठी अभय योजना (Amnesty Scheme), संयुक्त उपक्रम (Joint Venture) आणि निविदा पद्धतीने विकासकाची नियुक्ती करणे अशा योजना राबविण्यात येत आहेत.

तसेच महाराष्ट्र शासनाने परवडणाऱ्या गृहनिर्माण प्रकल्पांना प्रोत्साहन मिळावे याकरीता सर्व समावेशाक असे "राज्य गृहनिर्माण धोरण-२०२५" जाहीर केले आहे. सदर धोरणामध्ये झोपडपट्टी पुनर्वसन आणि पुनर्विकास प्रकल्पांसाठी झोपडपट्टी समूह विकासाची आवश्यकता स्पष्ट केली असून त्याकरीता खाली नमूद केल्याप्रमाणे अनुक्रमांक ३.१५.१ आणि ३.१५.९ अंतर्गत पर्याय प्रस्तावित केले आहेत :-

३.१५.१ :- १० एकरपेक्षा जास्त क्षेत्रफळाच्या खाजगी भूखंडांवर झोपडपट्ट्यांचा पुनर्विकास.

३.१५.९ - एकाच प्रभागातील अनेक झोपडपट्ट्यांचा झोपडपट्टी समूह पुनर्विकास.

वरील दोन पर्यायांच्या व्यतिरिक्त, बृहन्मुंबई क्षेत्रात मोठ्या क्षेत्रांवर झोपड्या व त्याचबरोबर काही जुन्या मोडकळीस आलेल्या इमारती/बांधकामे/भाडेकरू व्याप्त इमारती, बांधकाम अयोग्य मोकळ्या जागा इ. मिश्र स्वरूपाच्या गलिच्छ रस्वरूपाच्या वस्त्या आहेत. सदर वस्त्यांमध्ये मोठ्या संख्येने लोक रहात आहेत. अशा क्षेत्राचा पुनर्विकास नगर नियोजनाच्या दृष्टीने एकात्मिक व शाश्वत पद्धतीने होणे गरजेचे आहे, जेणेकरून सर्व नागरी सुविधांचा विकास सुध्दा अत्याधुनिक व शास्त्रीय पद्धतीने होऊन नागरिकांचे जीवनमान सुकर होईल. यासाठी विशेष धोरण आखणे आवश्यक आहे. त्यानुषंगाने झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, बृहन्मुंबई अंतर्गत झोपडपट्टी समूह पुनर्विकास योजना (Slum Cluster Redevelopment Scheme) राबविण्याबाबतच्या

धोरणास दि. १४.१०.२०२५ रोजीच्या मा.मंत्रीमंडळ बैठकीमध्ये मान्यता प्राप्त झाली आहे. याबाबत शासन निर्णय निर्गमित करण्याची बाब शासनाच्या विचाराधीन होती.

### शासन निर्णय:-

मोरुच्या खाजगी/शासकिय/निमशासकिय जमिनीच्या भूखंडांवर झोपडपट्टी पुनर्विकास प्रकल्पांच्या प्रभावी अंमलबजावणीसाठी झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, बृहन्मुंबई अंतर्गत झोपडपट्टी समूह पुनर्विकास योजना (Slum Cluster Redevelopment Scheme) राबविण्यास शासन मान्यता देण्यात येत आहे.

### समूह पुनर्विकास योजनेच्या तरतूदी पुढीलप्रमाणे असतील :-

१. झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण हे झोपडपट्टी समूह पुनर्विकास योजनेसाठी नोडल एजन्सी असेल. झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण किमान ५० एकर सलग (Contiguous) क्षेत्रफळ असलेल्या जमिनीचे समूह निर्धारीत करेल, ज्यामध्ये ५१% पेक्षा जास्त झोपडपट्टी क्षेत्राचा समावेश असेल. झोपडपट्टी समूह पुनर्वसन योजनेत समाविष्ट करण्यासाठी जमिनीचा ताबा / प्रकार आणि / किंवा जमीन / संरचनांच्या मालकीसाठी कोणताही अडथळा असणार नाही.

२. झोपडपट्टी समूह पुनर्विकास योजनेत जमिनींचा समावेश करण्याचे निकष हा झोपडपट्टी क्षेत्रांचा जलद पुनर्विकास आणि शहराचे योग्य नियोजन असावा आणि त्यात झोपडपट्टी क्षेत्रे, जीर्ण झालेल्या इमारती, जीर्ण झालेल्या किंवा संरचनात्मक/स्वच्छता इ.मुळे मानवी वस्तीसाठी अयोग्य असलेल्या किंवा परिसरातील रहिवाशांच्या आरोग्यासाठी किंवा सुरक्षिततेसाठी हानिकारक असलेल्या इतर इमारती किंवा झोपडपट्टी समूह पुनर्वसन योजनेत झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाने या उद्देशासाठी नियुक्त केलेल्या एजन्सीने किंवा अधिकाऱ्यांनी प्रमाणित केले आहेत असे अरुंद रस्त्यामुळे धोकादायक असलेल्या इमारती यांचा समावेश असावा. तसेच, सेस इमारती, भाडेकरू इमारती, शासकिय/निमशासकिय इमारती इ. चा समावेश करता येईल.

३. मुख्य कार्यकारी अधिकारी, झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, बृहन्मुंबई यांनी झोपडपट्टी समूह क्षेत्रे निर्धारीत करावीत. सदर निर्धारीत केलेल्या समूह क्षेत्रास या शासन निर्णयाद्वारे गठीत करण्यात आलेल्या उच्चस्तरीय समितीची मान्यता घ्यावी. उच्चस्तरीय समितीच्या मान्यतेनंतर झोपडपट्टी समूह पुनर्विकास योजना राबविण्यास महाराष्ट्र झोपडपट्टी (सुधारणा, निर्मूलन व पुनर्विकास) अधिनियम, १९७९ मधील कलम ३K अन्वये शासन मान्यता देईल. उच्चस्तरीय समितीची रचना खालीलप्रमाणे राहिल:-

- |  |            |
|--|------------|
| १. अपर मुख्य सचिव/प्रधान सचिव/सचिव, गृहनिर्माण   | अध्यक्ष    |
| २. अपर मुख्य सचिव/प्रधान सचिव/सचिव, नगरविकास -१  | सदस्य      |
| ३. आयुक्त, बृहन्मुंबई महानगरपालिका   | सदस्य      |
| ४. मुख्य कार्यकारी अधिकारी, झो.पु.प्रा., मुंबई   | सदस्य सचिव |
| ५. निमंत्रित सदस्य - ज्या सार्वजनिक प्राधिकरणाची जमिन असेल त्या प्राधिकरणाचे किंवा JV मार्गाने नियुक्त शासकीय यंत्रणेचे प्रशासकीय प्रमुख |            |

४. झोपडपट्टी समूह पुनर्विकास योजनेत समाविष्ट असलेल्या झोपडपट्टी व्याप्त क्षेत्रांसाठी विकास नियंत्रण नियमावली, २०३४ मधील विनियम ३३ (१०) च्या उपनियम २.८ नुसार संबंधित जमीन मालकी प्राधिकरणाचे ना-हरकत प्रमाणपत्र प्राप्त करण्याची आवश्यकता असणार नाही.

५. विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली, २०३४ मधील विनियम ३३ (१०) अंतर्गत पूर्वीच मंजूर झालेल्या झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना झोपडपट्टी समूह पुनर्विकास योजनेत समाविष्ट करण्यास परवानगी दिली जाईल. सदर योजनेची कार्यवाही कोणत्या टप्प्यावर आहे, तसेच ती योजना समूह पुनर्विकास योजनेच्या आराखड्यावर विपरीत परिणाम होणार नाही याचा विचार करून सदर झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेचा समूह पुनर्विकास योजनेत काही अटी व शर्तीसह समावेश करणे अथवा वगळणे याबाबत उच्च स्तरीय समिती (HPC) निर्णय घेईल.

६. झोपडपट्टी समूह पुनर्विकास योजनेतील तरतूदी सर्व संरचनांसाठी लागू असेल ज्यामध्ये झोपडपट्टी नसलेल्या भूखंडावर येणाऱ्या औद्योगिक, व्यावसायिक आणि किरकोळ विक्रीसाठी वापरल्या जाणाऱ्या संरचनांचा समावेश असेल. झोपडपट्टी समूह पुनर्विकास योजनेच्या झोपडपट्टी नसलेल्या क्षेत्रामधील औद्योगिक, व्यावसायिक आणि किरकोळ विक्रीसाठी त्यांच्या जागेचा वापर करणाऱ्या विद्यमान रहिवाशांना देण्यात येणारा पूनर्वसित गाळा हा सक्षम प्राधिकरणाने प्रमाणित केलेल्या प्रत्यक्ष अधिकृत क्षेत्राच्या समतुल्य क्षेत्राच्या मर्यादेत असेल.

७. झोपडपट्टी समूह पुनर्विकास योजना राबविण्यासाठी नोडल एजन्सी ही झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण असेल. सदर समूह पुनर्विकास योजना शासकीय संस्थेला संयुक्त उपक्रम (JV) मार्गाने राबविण्यासाठी घ्यावी किंवा निविदा प्रक्रियेद्वारे खासगी विकासकाची नेमणूक करावी किंवा एखाद्या विकासकाकडे अशा समूह पुनर्विकास योजनेच्या एकूण क्षेत्रफळापैकी ४० टक्क्यांपेक्षा अधिक क्षेत्र असल्यास सदर विकासकामार्फत प्राधान्याने संबंधित समूह पुनर्विकास योजना राबविण्यात यावी. तथापि, याबाबतचा निर्णय उच्च स्तरीय समितीच्या शिफारशीनुसार शासनाच्या पूर्वपरवानगीने घेण्यात यावा. यासाठी शासन, महाराष्ट्र झोपडपट्टी (सुधारणा, निर्मूलन व पुनर्विकास) अधिनियम, १९७१ मधील कलम ३ K अंतर्गत आदेश निर्गमित करील.

८. प्रस्तावित झोपडपट्टी समूह पुनर्विकास योजनेच्या झोपडपट्टी नसलेल्या भागावर उभ्या असलेल्या इमारतींचा समावेश करावयाचा असल्यास, अशा इमारतींचा विकास हक्क प्राप्त करण्याची जबाबदारी संबंधित विकासकाची राहील. तथापि, सदर इमारतींचा विकास हक्क प्राप्त न झाल्यास अशा क्षेत्रांचा समावेश केवळ नियोजनाच्या उद्देशाने झोपडपट्टी समूह पुनर्विकास योजनेत करता येईल. तथापि, असे चटईक्षेत्र निर्देशांकाच्या गणनेसाठी वगळण्यात येईल आणि विकास नियंत्रण आणि प्रोत्साहन नियमांअंतर्गत असे क्षेत्र ज्या नियमावलींच्या तरतूदीनुसार विकसित केले जाते किंवा विकसित केले जाईल अशा तरतूदीनुसार देय असलेल्या चटईक्षेत्र निर्देशांकाची गणना केली जाईल.

९. झोपडपट्टी समूह पुनर्विकास योजनेच्या योग्य नियोजनासाठी नियुक्त केलेल्या विकासकाने मास्टर प्लॅन/लेआउट तयार करावा व त्यास मुख्य कार्यकारी अधिकारी, झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, बृहन्मुंबई यांचे मार्फत उच्चस्तरीय समितीची मान्यता घ्यावी. सदर मास्टर प्लॅनला

मान्यता देतांना योजनेतील अधिसूचित झोपडपट्टी क्षेत्रांमधील आरक्षणांचा विकास करताना आरक्षणांचे क्षेत्र हे किमान विनियम ३३ (१०) प्रमाणे किंवा अधिक देण्यात यावे. तसेच, उर्वरित जमिनीवर पुनर्वसन व विक्री घटकाच्या बांधकामाच्या जमिनीच्या प्रमाणाबाबत अंतिम निर्णय उच्च स्तरीय समितीमार्फत घेण्यात येईल.

१०. केंद्र शासनाच्या तसेच त्यांच्या अधिपत्याखालील उपक्रमांच्या जमिनीच्या बाबतीत, जर केंद्र शासनाने/संबंधित उपक्रमांनी संमती दिली तर सदर जमीन झोपडपट्टी समूह पुनर्विकास योजनेत समाविष्ट केली जाऊ शकते.

११. ज्या योजनेमध्ये अतिरिक्त प्रकल्पग्रस्त सदनिका बांधणे शक्य असल्यास विकासकास अशा अतिरिक्त पीएपी (PAP) बांधता येतील आणि त्याबदल्यात विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली, २०३४ मधील विनियम ३३(१०) प्रमाणे विक्रीयोग्य बांधकाम क्षेत्र (Sale BUA) प्रोत्साहन म्हणून देण्यात येईल.

१२. झोपडपट्टी समूह पुनर्विकास योजनेतील काही इमारती विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली, २०३४ मधील विनियम ३३(१०) व्यतिरिक्त इतर तरतुदीनुसार (उदा. ३३(७), ३३(५), ३३(९) किंवा अन्य) विकासास पात्र असतील, तर अशा इमारतींचा समूह पुनर्विकासामध्ये समावेश केल्यास त्यांना ३३ (१०) अंतर्गत अनुज्ञेय लाभ किंवा संबंधित तरतुदीनुसार अनुज्ञेय लाभ यांपैकी जो जास्तीचा असेल तो अनुज्ञेय असेल. योजनेच्या संपूर्ण चटई क्षेत्रफळ निर्देशांक (Global FSI) ची गणना ही प्रो-राटा पद्धतीने निश्चित करण्यात येईल. अशा प्रकारे झोपडपट्टी समूह पुनर्विकास योजनेचे उद्दिष्ट हे या इमारतींचा एकत्रित विकास साधणे हेच आहे. तसेच, इतर तरतुदीतील आवश्यक अटींची/नियमांची पूर्तता करणे अनिवार्य राहील.

१३. झोपडपट्टी समूह पुनर्विकास योजनेच्या अंमलबजावणीसाठी झोपडपट्टीधारकांची संमती आवश्यक नाही .

१४. झोपडपट्टी समूह पूनर्विकास योजनेच्या क्षेत्रात सुरु असलेल्या झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेतील इमारतींना भोगवटा प्रमाणपत्र प्राप्त झाले असले तरी अशा इमारती पाडण्यास / पुनर्बांधणी करण्यास किंवा तशाच ठेवण्यास परवानगी असेल. अशा प्रकरणी गृहनिर्माण धोरण/विकास नियंत्रण आणि प्रोत्साहन नियमावलीच्या तरतुदीनुसार विद्यमान चटईक्षेत्र निर्देशांक संरक्षित असेल. तथापि अशा प्रकरणी संबंधित सहकारी गृहनिर्माण संस्थांची संमती घेणे आवश्यक राहिल.

१५. विकासकाला झोपडपट्टी समूह पुनर्विकास योजना टप्याटप्याने विकास करण्यास परवानगी असेल. विकासकाच्या विनंतीनुसार, झोपडपट्टी समूह पुनर्विकास योजनेच्या अंमलबजावणीच्या कोणत्याही टप्यावर त्याबाबतची कारणे लेखी स्वरूपात नोंदवून योजनेचा कोणताही भाग वगळण्याचा किंवा योजनेस इतर भाग जोडण्याचा प्रस्ताव मुख्य कार्यकारी अधिकारी, बृहन्मुंबई यांनी उच्च स्तरीय समितीपुढे सादर करावा. तथापि, अशा बदलानंतरही सदर योजनेचे एकूण क्षेत्र ५० एकरपेक्षा कमी होणार नाही. तथापि, आणखी असे की, मुख्य कार्यकारी अधिकारी, झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, बृहन्मुंबई यांनी एखादा नवीन झोपडपट्टी समूह निर्धारीत

केला आणि असा समूह जर विद्यमान झोपडपट्टी समूहाला लागून असेल, तर त्या विद्यमान झोपडपट्टी समूहाच्या विकासकास विद्यमान योजनेच्या अटी व शर्तीनुसार त्यांनी सहमती दर्शविल्यास उच्च स्तरीय समितीच्या मान्यतेने विकसन करण्यास देण्यात येईल.

१६. झोपडपट्टी समूह पुनर्विकास योजनेमध्ये झोपडपट्टीक्षेत्र वगळून इतर झोपडपट्टी विरहीत (Non-Slum) खाजगी जमिनीच्या मालक/मालकांना प्रस्तावित झोपडपट्टी समूह पुनर्विकास योजनेत सामील करण्यासाठी उच्च स्तरीय समितीच्या पूर्वपरवानगीने शक्य असल्यास त्यांना त्यांच्या एकूण जमिनीच्या किमतीचे साधारणतः ५० टक्के जमिनीवर - टाऊन प्लॅनिंग स्कीम (TPS) च्या धर्तीवर मुल्यमापण करून समतुल्य चटईक्षेत्र निर्देशांकासहित विकसित भूखंड देण्यात येईल. हे सर्व झोपडपट्टी समूह पुनर्विकास योजनेच्या अखंडतेवर परिणाम न करता केले जाईल. जर खाजगी जमिनीच्या मालकांनी उक्त प्रस्ताव नाकारला तर सदर जमीन, जमीन संपादन, पुनर्वसन आणि पुनर्व्यवस्थापन (LARR ACT) अधिनियम, २०१३ नुसार संपादित करण्यात येईल. सदर भूसंपादनाचा खर्च प्रकल्प राबविणाऱ्या प्रवर्तकाकडून/ विकासकाकडून भागविण्यात येईल.

१७. जर झोपडपट्टी समूह पुनर्विकास योजनेचा भाग असलेली शासकीय/निमशासकिय जमीन भाडेपट्टा / भोगवटा तत्त्वावर कोणत्याही व्यक्तीला देण्यात आली असेल तर अशी जमीन झोपडपट्टी समूह पुनर्विकास योजनेमध्ये समाविष्ट करण्यात येईल. त्यासाठी संबंधित व्यक्तीचे विकास नियंत्रण नियमावली, २०३४ च्या तरतूदीनुसार पुनर्वसन करण्यात येईल. तसेच, संबंधित जमीन मालक प्राधिकरणास महसूली नियमानुसार मोबदला दिला जाईल. सदर मोबदला प्रकल्प राबविणाऱ्या प्रवर्तकाकडून/ विकासकाकडून भागविण्यात येईल.

१८. केंद्र शासनाच्या दि.१८ जानेवारी, २०१९ च्या अधिसूचनेनुसार कोस्टल रेग्युलेशन ("CRZ") झोन-। आणि झोन-॥ मुळे प्रभावित झालेल्या क्षेत्रात झोपडपट्ट्या असतील तर अशा झोपड्यांचे झोपडपट्टी समूह पुनर्विकास योजनेत एकत्रीकरण केले जाईल आणि त्यातील झोपडपट्ट्यांचे झोपडपट्टी समूह पुनर्विकास योजनेच्या कोणत्याही भागात पुनर्वसन केले जाईल. अशा प्रकरणी झोन-। वरील झोपड्यांचे पूनर्वसन केल्याने रिक्त झालेल्या जागेवर प्रचलित नियमानुसार अनुज्ञेय असलेल्या सार्वजनिक सुविधा उभारण्यात याव्यात. तसेच, झोन-॥ वरील झोपड्यांचे पूनर्वसन केल्याने रिक्त झालेल्या जागेवर प्रचलित नियमानुसार विकासकास विक्री घटकाचे बांधकाम करता येईल. तसेच, जर CRZ - । व CRZ - ॥ मधील झोपड्यांचे त्याच जागेवर (in-situ) पुनर्वसन कायदा/नियमानुसार अनुज्ञेय नसेल तर अशा झोपड्यांचे पुनर्वसन त्यावरील प्रोत्साहनात्मक चटईक्षेत्र निर्देशांकासहीत झोपडपट्टी समूह पुनर्विकास योजनेत करता येईल. मात्र अशा प्रकरणी त्या दोन ठिकाणामधील अंतर ५ कि.मी. पेक्षा जास्त असता कामा नये.

१९. जर झोपडपट्टी समूह पुनर्विकास योजनेतील आरक्षित क्षेत्र झोपडपट्ट्यांनी व्यापलेले असल्यास त्यावर विकास नियंत्रण नियमावली, २०३४ मधील विनियम ३३ (१०) चे नियम लागू होतील. तर, झोपडपट्टीविरहीत (Non-Slum) क्षेत्रावर आरक्षित क्षेत्र असल्यास त्यावर विकास नियंत्रण नियमावली, २०३४ च्या नियमानुसार (प्रो-राटा) कार्यवाही केली जाईल. अशा आरक्षित क्षेत्रांचा विकास जर विकासकाने हाती घेतला, तर त्यांना आरक्षण जमिनीच्या विकासकाचा मोबदला

म्हणून ४ चटई क्षेत्र निर्देशांक (FSI) च्या वर TDR किंवा इन-सीटू चटई क्षेत्र निर्देशांक (FSI) देण्यात यावा. झोपडपट्टी समूह पुनर्विकास योजनेत, जर प्रत्यक्षात पुनर्वसनापेक्षा जास्त बांधकाम करणे शक्य असेल, तर ४ चटई क्षेत्र निर्देशांक (FSI) च्या मर्यादेपेक्षा अधिक बांधकाम करण्याची परवानगी दिली जाऊ शकते. मात्र, असे बांधकाम केवळ समूह पुनर्विकास योजनेबाहेरील जागेवर विकसनक्षम नसलेल्या झोपडपट्ट्या हटविण्यासाठी अथवा प्रकल्पग्रस्त व्यक्ती (PAP) पुनर्वसनासाठीच वापरले जाईल. अशा बांधकामासाठी विकास नियंत्रण नियमावली, २०३४ च्या विनियम ३३ (१०) अंतर्गत प्रोत्साहनपर लाभ देण्यात येईल.

२०. झोपडपट्टी समूह पुनर्विकास योजनेकरीता विकासकाने संपूर्ण योजनेच्या टप्प्यानुसार (Phasewise) विकास कार्यक्रम सादर करावा. ज्यात प्रत्येक टप्प्यात निष्कासित करावयाच्या झोपडपट्ट्यांची संख्या नमूद करावी. अशाप्रकारे टप्पानिहाय निष्कासित करण्यात येणाऱ्या झोपडपट्टीधारकांना घावयांच्या भाड्याकरीता २ वर्षाचे आगाऊ भाडे तसेच, तिसऱ्या वर्षाच्या भाड्याकरीता Post dated Cheque झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाकडे जमा करणे बंधनकारक राहील.

२१. झोपडपट्टी समूह पुनर्विकास योजनेअंतर्गत प्रत्येक इमारतीसाठी त्या इमारतीच्या पुनर्वसन बांधीव क्षेत्रफळाच्या २% किंवा २०० चौ.मी. यापैकी जे कमी असेल त्या प्रमाणात समाज मंदिराची (Community Hall) तरतूद असेल. विकास नियंत्रण आणि प्रोत्साहन नियमावली, २०३४ च्या विनियमन ३३ (१०) च्या विनियम- ८ अंतर्गत या तरतुदीमध्ये भविष्यात कोणतेही बदल केल्यास ते झोपडपट्टी समूह पुनर्विकास योजनेला लागू असतील.

२२. झोपडपट्टी समूह पुनर्विकास योजनेअंतर्गत विकासकास एकूण झोपडपट्टी क्षेत्राच्या (Slum area) किमान १२% मनोरंजनाचे मैदान/ खुली जागा ठेवणे आवश्यक आहे. तथापि, अपवादात्मक परिस्थितीत जर इमारतीच्या उंचीवर काही नियमांमुळे किंवा कायद्यामुळे मर्यादा असतील तर उच्चस्तरीय समितीच्या शिफारशीनूसार व शासनाच्या विशेष मान्यतेने योजनेच्या व्यवहार्यतेसाठी आवश्यकतेनूसार असे क्षेत्र ८% पर्यंत कमी करता येईल. तथापि, योजनेतील झोपडपट्टी विरहित (non-slum) क्षेत्रावर प्रचलित विकास नियंत्रण नियमावलीनूसार खूले क्षेत्र ठेवणे बंधनकारक आहे.

२३. झोपडपट्टी समूह पुनर्विकास योजनेतील विविध भुखंडाचे रेडी रेकनर दर वेगवेगळे असतील तर अशा प्रकरणात त्यांचे weighted average घेऊन संबंधित क्षेत्रासाठी एकत्रित भूखंड समजला जावा .

२४. मुख्य कार्यकारी अधिकारी, झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, बृहन्मुंबई यांनी टप्प्याटप्प्याने सदर योजना राबविताना प्रत्येक टप्प्यासाठी उच्चस्तरीय समितीच्या मान्यतेने कालमर्यादा व अटी निश्चित कराव्यात. तसेच, काम वेळेत पुर्ण न केल्यास दंडात्मक तरतुदी निश्चित कराव्यात.

२५. वरील धोरणानूसार विकास नियंत्रण आणि प्रोत्साहन नियमावली, २०३४ मध्ये अनुबंधिक बदल नगरविकास विभागामार्फत करण्यात येतील.

सदर शासन निर्णय महाराष्ट्र शासनाच्या [www.maharastra.gov.in](http://www.maharastra.gov.in) या संकेतस्थळावर उपलब्ध करण्यात आला असून त्याचा सांकेतांक २०२५१११३१६०६१२४६०९ असा आहे. हा शासन निर्णय डिजीटल स्वाक्षरीने साक्षांकित करून काढण्यात येत आहे.

महाराष्ट्राचे राज्यपाल यांच्या आदेशानुसार व नावाने,

( चंद्रशेखर तरंगे )

उप सचिव, महाराष्ट्र शासन

प्रत,

१. मा. राज्यपाल यांचे सचिव, राजभवन, मुंबई.
२. मा. मुख्यमंत्री यांचे अपर मुख्य सचिव, मुख्यमंत्री सचिवालय, मंत्रालय, मुंबई.
३. मा. उप मुख्यमंत्री (गृहनिर्माण) / (वित्त) यांचे खाजगी सचिव, मंत्रालय, मुंबई.
४. मा.राज्यमंत्री (गृहनिर्माण) यांचे खाजगी सचिव, मंत्रालय, मुंबई.
५. मा.मंत्री व राज्यमंत्री (सर्व) यांचे खाजगी सचिव, मंत्रालय, मुंबई.
६. मा.विधानसभा / विधानपरिषद सदस्य सर्व.
७. मुख्य सचिव, यांचे वरिष्ठ स्वीय सहायक, महाराष्ट्र राज्य, मंत्रालय, मुंबई.
८. अपर मुख्य सचिव (गृहनिर्माण), गृहनिर्माण विभाग यांचे स्वीय सहायक, मंत्रालय, मुंबई.
९. अपर मुख्य सचिव (नवि-१), नगर विकास विभाग, मंत्रालय, मुंबई.
- १०.प्रधान सचिव (नवि-२), नगर विकास विभाग, मंत्रालय, मुंबई.
- ११.अपर मुख्य सचिव (वित्त), वित्त विभाग, मंत्रालय, मुंबई.
- १२.आयुक्त, बृहन्मुंबई महानगरपालिका, मुंबई.
- १३.महानगर आयुक्त, मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण, मुंबई.
- १४.मुख्य कार्यकारी अधिकारी, शहर आणि औद्योगीक विकास महामंडळ (सिडको), नवी मुंबई.
- १५.उपाध्यक्ष तथा मुख्य कार्यकारी अधिकारी, महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्र विकास प्राधिकरण, मुंबई.
- १६.मुख्य कार्यकारी अधिकारी, झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, प्रशासकीय इमारत, अनंत काणेकर मार्ग, वांद्रे (पूर्व) मुंबई.
१७. सर्व उप सचिव / अवर सचिव, गृहनिर्माण विभाग, मंत्रालय, मुंबई.
१८. सर्व कार्यासने गृहनिर्माण विभाग, मंत्रालय, मुंबई.
- १९.निवड नस्ती / झोपसू-१.