



## झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण

प्रशासकीय इमारत, प्रा. अनंत काणेकर मार्ग,  
वांद्रे (पूर्व), मुंबई - ४०० ०५१.

Email : info@sra.gov.in

फोन नं. ०२२- २६५६५८००, २६५९०४०५/१८७९

फॅक्स क्र. ०२२- २६५९०४५७.

क्र.झो.पु.प्रा./जिअमूअ/डेस्क-१/परिपत्रक/सामिलीकरण/३३६/२०१६

परिपत्रक क्र. १७३

2 MAR 2016

विषय : भिन्न धारणाधिकाऱांच्या मिळकतीचे सामिलीकरण / पोटविभाजन.

१. 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, संबंधित मिळकतीची मोजणी करून अभिलेख दुरुस्ती करणेस्तव आदेश संबंधित नगर भूमापन अधिकारी यांचेकडे पाठविण्यात येतात. संबंधित नगर भूमापन अधिकारी हे भूमि अभिलेख खाते, महाराष्ट्र शासनाचे महसूल विभागांतर्गत काम करतात. त्यांचे कामकाज महाराष्ट्र जमिन महसूल अधिनियम १९६६ च्या तरतुदीनुसार केले जाते. सदर अधिनियमाच्या कलम ८७ खालील सामिलीकरण व पोटविभाजनाच्या नियमांतर्गत नियम ११ 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 tenure"

म्हणजेच सामिल करायच्या मिळकती एकमेकांच्या लगत असणे व त्या एकाच धारकाच्या व एकाच Tenure (धारणाधिकाऱाच्या) असणे आवश्यक होते. तथापि जमाबंदी आयुक्त आणि संचालक भूमि अभिलेख (म.राज्य) पुणे येथे महाराष्ट्र जमिन महसूल अधिनियम १९६६ मधील कलम १४४ च्या तरतुदीस अनुसरून निर्गमित केलेले परिपत्रक क्र. ना.भू.१ / सामिलीकरण/ प्र.क्र. / २०१५, दि. १६.०५.२०१५ अन्वये " महानगरपालीका, नगरपालीका क्षेत्रातील विकास आराखडा हद्दीतील बिनशेती मिळकतीबाबत नगर रचना विभागाच्या सक्षम प्राधिकारी यांचेकडून मंजूर अभिन्यासानुसार नगर भूमापन क्रमांक / भूमापन क्रमांक अथवा गट क्र.यांचे सामिलीकरण करण्यास परवानगी दिली असेल तर सदर मंजूर अभिन्यासाप्रमाणे जिल्हा अधीक्षक भूमि अभिलेख येथे सदर सामिल होणा-या मिळकतीचा धारणाधिकार हा एकच असल्यास भूमि अभिलेखाचा नकाशा सामिलीकरणास परवानगी द्यावी. " असे आदेशित केले आहे.

त्यामुळे नगर भूमापन अधिकारी भिन्न धारणाधिकाऱाच्या मिळकती सामिल करणेबाबत कार्यवाही करत नाही. पर्यायाने मंजूर अभिन्यासानुसार अभिलेख दुरुस्तीची कार्यवाही होत नाही आणि पुनर्वसन घटक

व विक्री घटकाच्या स्वतंत्र मिळकतपत्रिका, नकाशे तयार होऊ शकत नाही. पर्यायाने पुनर्वसन घटक व विक्री घटकाचे भाडेपट्टा करार निष्पादित करण्यास अडचणी निर्माण होतात.

२. महाराष्ट्र झोपडपट्टी (सुधारणा, निर्मुलन व पुनर्विकास) अधिनियम, १९७१ चे सुधारणा अधिनियम २०११ मधील कलम १५अ 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 दिवसांच्या आत, राजपत्रातील अधिसूचनेद्वारे, झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाकडे निहित झाली असल्याचे जाहीर करील " अशी तरतूद आहे. त्यानंतर कलम १५अ 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 भाड्याने तीस वर्षांच्या भाडेपट्ट्याने देण्याचा आहे.

३. सबब भिन्न धारणाधिकारांच्या मिळकतीचे सामिलीकरण करण्यास आणि पर्यायाने अभिलेख दुरुस्ती करण्यास आणि भाडेपट्टा करार निष्पादित करण्यास अडचणी निर्माण होऊ नये या दृष्टीकोनातून खालीलप्रमाणे कार्यपद्धती निश्चित करण्यात येत आहे.

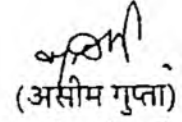
अ) महाराष्ट्र शासन, म्हाडा, मुंबई महानगरपालिका या शासकीय तथा निमशासकीय जमिनी महाराष्ट्र झोपडपट्टी (सुधारणा, निर्मुलन व पुनर्विकास) अधिनियम, १९७१ चे सुधारणा अधिनियम २०११ मधील कलम १५अ नुसार विहित कार्यपद्धती अवलंबून राजपत्रातील अधिसूचनेद्वारे, झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाकडे निहित होणार असल्याने अशा मिळकतीचे सामिलीकरण करतांना 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 नांव कमी होऊन एकच धारक म्हणजे झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाचे नावाची नोंद होऊन 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 अपिरीहार्य असेल अशा प्रकरणात अभियांत्रिकी विभागाने IOA देतानाचे टप्प्यावरच खाजगी मालकीच्या मिळकती, संबंधित धारकांनी नोंदणीकृत ट्रान्सफर डिड द्वारे "झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाचे" नावे हस्तांतरित करण्याची कार्यपद्धती अवलंबविण्यात यावी. अन्य शासकीय निमशासकीय प्राधिकरणाच्या मिळकती उपरोक्त (अ) मुद्यात नमूद केलेल्या कार्यपद्धतीप्रमाणे "झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाचे" नावे निहित होणार असल्याने सर्व मिळकती एकाच धारणाधिकाराच्या होतील व सामिलीकरणासाठी नियमांचा अडचण राहणार

नाही. अशा प्रकारे खाजगी जमिन झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाचे नावे हस्तांतरीत झाल्यानंतरच पुढील परवानग्या व पोटविभाजन/सामिलीकरण अभिन्यास मंजूर करण्याची कार्यवाही करण्यात यावी.

इ) जर जमिन मालक/विकासक हे जर योजना यशस्वीपणे राबवू न शकल्याने दरम्यानच्या कालावधीत बदलण्यात आले तर त्यांना महाराष्ट्र झोपडपट्टी (सुधारणा, निर्मुलन व पुनर्विकास) अधिनियम, १९७१ 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.



(असीम गुप्ता)

मुख्य कार्यकारी अधिकारी,  
झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, मुंबई.

प्रत :

१. सर्व विभाग प्रमुख, झो.पु.प्रा.