**प्रधानमंत्री आवास योजनेंतर्गत सार्वजनिक-खाजगी भागीदारी (PPP) तत्वावरील प्रकल्पांसाठी केंद्र सरकारने निर्गमित केलेल्या प्रतिकृतीची (Model) राज्यात अंमलबजावणी करण्याबाबत...**

# महाराष्ट्र शासन

## गृहनिर्माण विभाग

### शासन निर्णय क्रमांकः प्रआयो/२०१७/प्र.क्र. १२ /गृनिधो-२/शिकाना

मादाम कामा मार्ग, हुतात्मा राजगुरु चौक,
मंत्रालय, मुंबई-३२.
दिनांक: ११ जानेवारी, २०१७.

**वाचा -**

१) शासन निर्णय क्रमांकः प्रआयो-२०१५/प्र.क्र.११०/गृनिधो-२, दि.९/१२/२०१५
२) शासन निर्णय क्रमांकः प्रआयो-२०१५/प्र.क्र.११०/गृनिधो-२, दि.१३/४/२०१६
३) शासन निर्णय क्रमांकः प्रआयो-२०१५/प्र.क्र.११०/गृनिधो-२, दि.१५/६/२०१६
४) शासन निर्णय क्रमांकः प्रआयो-२०१५/प्र.क्र.११०/गृनिधो-२, दि.३०/५/२०१७
५) शासन निर्णय क्रमांकः प्रआयो-२०१५/प्र.क्र.११०/गृनिधो-२, दि.१३/६/२०१७
६) शासन निर्णय क्रमांकः प्रआयो-२०१५/प्र.क्र.२१७/गृनिधो-२, दि.९/११/२०१७

**प्रस्तावना -**

सन २०२२ पर्यंत देशातील प्रत्येकाला हक्काचे घर उपलब्ध करून देण्याच्या अनुषंगाने केंद्र सरकारने जून, २०१५ मध्ये 'प्रधानमंत्री आवास योजना-सर्वांसाठी घरे' सुरु केलेली आहे. सदर योजनेच्या मार्गदर्शक सूचनांनुसार या योजनेची राज्यात अंमलबजावणी करण्याच्या दृष्टीने राज्य मंत्रीमंडळाने दिलेल्या मान्यतेनुसार संदर्भीय क्र.१ अन्वये शासन निर्णय निर्गमित केला आहे. याशिवाय या योजनेची प्रभावीपणे अंमलबजावणी करण्याच्या दृष्टीने संदर्भीय क्र.१ च्या शासन निर्णयान्वये मा.मुख्य सचिव यांच्या अध्यक्षतेखाली “राज्यस्तरीय मान्यता व संनियंत्रण समिती” (SLSMC) गठित करण्यात आलेली आहे. तदनंतर संदर्भीय क्र.४ च्या आदेशान्वये सुकाणू अभिकरणास अभियान संचालनालय म्हणून घोषीत करण्यात आलेले असून उपाध्यक्ष तथा मुख्य कार्यकारी अधिकारी, म्हाडा यांची संचालक, राज्य अभियान संचालनालय म्हणून नियुक्ती करण्यात आलेली आहे. याशिवाय सदर प्रकरणी संदर्भीय क्र.६ च्या शासन निर्णयान्वये, प्रधानमंत्री आवास योजनेंतर्गत नपा/नपं च्या प्रस्तावांकरीता नगरविकास विभागाच्या अधिपत्याखालील नगरपालिका प्रशासन संचालनालयास (DMA) सुकाणू अभिकरण म्हणून घोषित करण्यात आलेले असून संचालक, नगरपालिका प्रशासन यांची राज्यस्तरीय मान्यता व संनियंत्रण समिती (SLSMC) तसेच राज्यस्तरीय मूल्यमापन समितीमध्ये (SLAC) सदस्य म्हणून नियुक्ती करण्यात आलेली आहे.

प्रधानमंत्री आवास योजना राज्यातील ३८२ शहरांमध्ये राबविण्यास केंद्र सरकारने मान्यता दिलेली आहे. तसेच राज्यास सन २०२२ पर्यंत १९.४० लक्ष घरकुलांच्या बांधणीचे उद्दिष्ट देण्यात आलेले आहे. गृहनिर्माण व नागरी व्यवहार मंत्रालय, भारत सरकार यांनी २१ सप्टेंबर, २०१७ रोजी योजनेतील घटक क्र.३ (AHP) अंतर्गत सार्वजनिक-खाजगी भागीदारी (PPP) तत्वावरील प्रकल्पांसाठीच्या प्रतिकृती (Models)

निर्गमित केलेल्या आहेत. त्यानुसार सार्वजनिक जमिनींवर राबवावयाच्या प्रकल्पांसाठी ६ प्रतिकृती असून खाजगी जमिनीवर राबवावयाच्या २ प्रतिकृती आहेत. प्रधानमंत्री आवास योजनेस गती देण्याच्या अनुषंगाने सार्वजनिक-खाजगी धोरणाची (PPP) राज्यात अंमलबजावणी करण्याची बाब शासनाच्या विचाराधीन होती.

## शासन निर्णय-

प्रधानमंत्री आवास योजनेंतर्गत घरकुलांच्या बांधकामास गती देण्यासाठी तसेच विहित करण्यात आलेले उद्दिष्ट पूर्ण करण्याच्या अनुषंगाने केंद्र सरकारने सार्वजनिक-खाजगी भागीदारी (PPP) तत्वावरील प्रकल्पांसाठीच्या ०८ प्रतिकृती (Models) निर्गमित केलेल्या आहेत. त्यामध्ये सार्वजनिक जमिनींवर राबवावयाच्या प्रकल्पांसाठी ०६ प्रतिकृती असून खाजगी जमिनीवर राबवावयाच्या ०२ प्रतिकृती आहेत. सार्वजनिक जमिनीवर राबविण्यात येणा-या PPP प्रतिकृतीमध्ये राज्य शासन, स्थानिक नागरी स्वराज्य संस्था, निमशासकीय यंत्रणा इ.च्या जमिनीवर खाजगी विकासकांच्या सहभागातून परवडणा-या घरांची निर्मिती करावयाची आहे. तर खाजगी जागेवर खाजगी विकासकांच्या सहभागातून परवडणाऱ्या घरांच्या निर्मिती करावयाची आहे. सदर प्रतिकृतींचा संक्षिप्त तपशील खालीलप्रमाणे आहे-

<u>**सार्वजनिक जमीनीवर राबवावयाच्या ६ प्रतिकृती (Models)-**</u>

अ) <u>प्रतिकृती क्र.१- शासकीय जमीनीवर अनुदानित गृहनिर्माण:-</u>

यामध्ये, निवड केलेल्या खाजगी विकासकास सार्वजनिक प्राधिकरण नाममात्र दराने दीर्घ मुदतीकरीता भाडेपट्टयाने भूखंड उपलब्ध करुन देईल. परवडणाऱ्या घरांची रचना, बांधकाम व अर्थसहाय्याची जबाबदारी खाजगी विकासकाची राहील. तसेच पूर्वनिश्चित मानके, पूर्वनिश्चित दर आणि ठराविक कालमर्यादेत घरकुलांची निर्मिती व हस्तांतरणाची जबाबदारी खाजगी विकासकाची राहील.

ब) <u>प्रतिकृती क्र.२-मिश्र विकसित क्रॉस अनुदानित गृहनिर्माण:-</u>

यामध्ये, खाजगी विकासकास परवडणा-या घरांच्या निर्मितीसाठी सार्वजनिक प्राधिकरणाकडून कोणत्याही प्रकारची अदायगी करण्यात येणार नाही. त्याऐवजी वितरीत भूखंडाचा बांधकामासाठी महत्तम वापर करून विक्री करण्यास खाजगी विकासकास परवानगी देण्यात येईल. याशिवाय शासनाने उपलब्ध करून दिलेल्या भूखंडाशी समरूप असणा-या खाजगी विकासकाच्या भूखंडाची सदर शासकीय भूखंडाबरोबर अदलाबदल करण्याची मुभा विकासकास असेल. यांत खाजगी विकासक खाजगी भूखंडावर परवडणा-या घरांची निर्मिती करेल व शासकीय भूखंडाचा महत्तम बांधकामासाठी स्वत:साठी वापर करून बांधकाम करेल.

क) <u>प्रतिकृती क्र.३- वार्षिक तत्वावरील अनुदानित गृहनिर्माण</u>:-

प्रतिकृती १ प्रमाणेच या प्रतिकृतीअंतर्गत शासन भूखंड उपलब्ध करुन देईल. तथापि यामध्ये खाजगी विकासकास घरकुलांच्या हस्तांतरणावेळी मिळणा-या एकरकमी महसूलाऐवजी १५ ते २० वर्षाच्या कालावधीकरीता प्रतीवर्षी महसूल मिळेल. अशा प्रकारे विकासक प्रकल्पाचे व्यवस्थापन करेल आणि उक्त कालावधीनंतर विकासक सदर घरकुले सार्वजनिक प्राधिकरणास सुपूर्द करेल.

ड) प्रतिकृती क्र.४- वार्षिकी तथा भांडवल प्रदान अनुदानित गृहनिर्माण:-

सदर प्रतिकृती ही प्रतिकृती ३ शी समरुप आहे. तथापि यामध्ये खाजगी विकासकास प्रकल्पाच्या ४० ते ५०% देयक बांधकाम चालू असताना देण्यात येईल. तर उर्वरित रक्कम खाजगी विकासकास यशस्वीपणे प्रकल्प पूर्ण झाल्यावर पुढील १० वर्षात प्रत्येक वर्षी समान हप्त्यात देण्यात येईल.

इ) प्रतिकृती क्र.५- प्रत्यक्ष मालकी तत्वावरील गृहनिर्माण:-

सदर प्रतिकृती ही प्रतिकृती क्र.१ शी समरुप आहे. तथापि यामध्ये खाजगी विकासक व लाभार्थी यांमध्ये थेट आर्थिक संबंध राहील. यांत शासनाकडून जमीन व अनुदान उपलब्ध करून देण्यात येईल. तर घरकुलाची किंमत लाभार्थी थेट विकासकास अदा करील.

ई) प्रतिकृती क्र.६- प्रत्यक्ष भाडे तत्वावरील गृहनिर्माण:-

सदर प्रतिकृती ही प्रतिकृती क्र.५ शी समरुप आहे. तथापि यामध्ये घराची मालकी खाजगी विकासकाची राहील. तर लाभार्थी नियमित घरभाडे विकासकास अदा करेल. अशा प्रकारे खाजगी विकासक घराची किंमत लाभार्थ्यांकडून थेट वसूल करेल. याशिवाय खाजगी विकासक अशा घरकुलांची पूर्वनिश्चित कालावधीसाठी देखभाल करील.

**खाजगी जमिनीवर राबवावयाच्या २ प्रतिकृती (Models)-**

१) प्रतिकृती-अ:-कर्ज संलग्न व्याज अनुदानाच्या (CLSS) माध्यमातून गृहनिर्माण:-

यामध्ये खाजगी विकासक भूखंड उपलब्ध करून देईल. सदर प्रकल्पाची रचना, बांधकाम व वित्तसहाय्य यासाठी तसेच पूर्वनिश्चित मानके, पूर्वनिश्चित दर व विहित कालावधी आणि संलग्न सेवेकरीता खाजगी विकासक जबाबदार राहील. सदर प्रतिमानांतर्गत विहित दर्जानुसार बांधकाम समाधानकारकरीत्या पूर्ण करून लाभार्थ्यांना घरकुलांचे हस्तांतरण करणे तसेच सदर घरकुलांची किंमत संबंधित लाभार्थ्यांकडून वसूल करणे आदी जबाबदारी संबंधित विकासकाची राहील. घरकुलाचा ताबा घेतेवेळी घरकुलाची पूर्वनिश्चित किंमत एकरकमी अथवा समान मासिक हप्त्यांत विकासकाला अदा करण्याची जबाबदारी लाभार्थ्याची राहील. तर लाभार्थ्यांची पात्रता व निवड करण्याची जबाबदारी कर्ज देणा-या बँकेची राहील. लाभार्थी, बँक व विकासकांमध्ये सार्वजनिक प्राधिकरण आवश्यक ते समन्वयन करील.

१) प्रतिकृती-ब:- परवडणाऱ्या घरांची निर्मिती (AHP) करण्याच्या माध्यमातून गृहनिर्माण:-

सदर प्रतिकृती ही **प्रतिकृती-अ** शी समरुप आहे. तथापि यामध्ये घरकुलाची किंमत सार्वजनिक प्राधिकरण निश्चित करेल. तसेच सार्वजनिक प्राधिकरणाकडून लाभार्थ्यांची पात्रता निश्चित करण्यात येवून प्रकल्प सुरु होण्यापूर्वी लाभार्थ्यांची यादी जाहीर करण्यात येईल. सदरची प्रक्रिया पात्र लाभार्थ्यांमधून पारदर्शक पध्दतीने करण्यात येईल. यामध्ये सार्वजनिक प्राधिकरणास विविध नागरी संस्था तसेच अशासकीय संस्थांचे सहाय्य घेता येईल. तसेच विहित दर्जानुसार बांधकाम समाधानकारकरीत्या पूर्ण करून लाभार्थ्यांना घरकुलांचे हस्तांतरण केल्यानंतर सदर घरकुलांची किंमत संबंधित लाभार्थ्यांकडून खाजगी विकासक वसूल करेल. यामध्ये नवीनतम तंत्रज्ञानाचा वापर करणा-यास प्राधान्य देण्यात येईल.

२. सार्वजनिक व खाजगी जमिनीवरील गृहप्रकल्पांसाठी अनुज्ञेय होणा-या सवलती-

आर्थिकदृष्टया दुर्बल घटक/ अल्प उत्पन्न गटातील पात्र लाभार्थ्यांच्या निवासी प्रयोजनासाठी सार्वजनिक जमिनीवर तसेच, खाजगी जमिनीवर सुयोग्य ठिकाणी फक्त EWS/LIG ची घरकुले बांधण्याची तयारी दर्शविणा-या खाजगी जमीन मालक/विकासकास नवीनतम तंत्रज्ञानाचा वापर करण्याच्या अटीवर विकसित करण्यात येणा-या गृहप्रकल्पांना शासन खालील सवलती प्रदान करण्याचा निर्णय घेत आहे.

१) आर्थिकदृष्टया दुर्बल घटकाबरोबरच अल्प उत्पन्न गटातील लाभार्थ्यांच्या गृहप्रकल्पांना संयुक्त मोजणी शुल्कामध्ये ५०% सूट देण्यात येईल,

२) आर्थिकदृष्टया दुर्बल घटकाबरोबरच अल्प उत्पन्न गटातील लाभार्थ्यांच्या पहिल्या दस्तासाठी केवळ रु.१०००/- इतके मुद्रांक शुल्क आकारण्यात येईल,

३) लाभार्थ्यांना केंद्र शासनाच्या मार्गदर्शक सूचना व राज्य शासनाच्या दिनांक ९/१२/२०१५ च्या शासन निर्णयानुसार अनुदान देण्यात येईल. (केंद्र व राज्य शासन अनुक्रमे रु.१/१.५ लक्ष व रु.१ लक्ष),

४) योजनेंतर्गत समाविष्ट गृहप्रकल्पांना २.५ चटई क्षेत्रफळ निर्देशांक (FSI) अनुज्ञेय राहील,

५) सदर योजना हरीत /ना-विकास क्षेत्रात देखील राबविण्यात येईल. मात्र सदर क्षेत्रावर केवळ १ इतका चटई क्षेत्रफळ निर्देशांक (FSI) लागू राहील.

६) सदर योजनेंतर्गत पात्र प्रकल्पांना विकास शुल्कातून सूट देण्याबाबत नगरविकास विभागाकडून स्वतंत्रपणे शासन निर्णय निर्गमित करण्यात येईल.

३. PPP अंतर्गत गृहनिर्माण प्रकल्पासाठी विकासकाच्या निवडीचे निकष-

प्रधानमंत्री आवास योजनेंतर्गत PMAY-MIS वरील लाभार्थ्यांच्या मागणी/ नोंदणीस अनुसरुन परवडणा-या घरांच्या निर्मितीसाठी जमिनीची उपलब्धता विचारात घेतली जाईल. केंद्र शासनाने सप्टेंबर, **२०१७** मध्ये प्रसिध्द केलेल्या "सार्वजनिक-खाजगी सहभागातून परवडणा-या घरांची निर्मिती धोरण" मधील प्रत्येक प्रतिकृतीतील मानके/परिमाणे यांस अनुसरुन खाजगी विकासकाची निवड करण्यात येईल.

अ) सार्वजनिक जमिनींवरील प्रतिकृतीसाठी:-

परवडणा-या घरांच्या निर्मितीसाठी संबंधित स्थानीक नागरी स्वराज्य संस्था/ सार्वजनिक प्राधिकरण जमिनीची निश्चिती करून खुल्या व पारदर्शक पध्दतीने खाजगी विकासकाची निवड करील. खाजगी विकासकांना सदर योजनेत सहभागी होण्यासाठी त्यांना अनुज्ञेय करण्यात आलेल्या उक्त सवलतींच्या बदल्यात त्यांनी खालील अटींची पूर्तता करणे आवश्यक राहील.

१) निविदा प्रक्रियेव्दारे खाजगी विकासकांना योजनेत सहभागी व्हावे लागेल,

२) सार्वजनिक प्राधिकरणाने उपलब्ध करुन दिलेल्या जमिनीवर फक्त आर्थिकदृष्टया दुर्बल घटक/ अल्प उत्पन्न गटातील लाभार्थ्यांसाठीच घरकुले बांधणे आवश्यक राहील,

३) सदर जमिनींवर अनुज्ञेय होणा-या घरकुलांपैकी ५०% घरकुलांची किंमत MHADA च्या प्रचलित

किंमत धोरणानुसार शासन निश्चित करील,

४) खाजगी विकासकास उपलब्ध होणा-या उर्वरीत ५०% घरकुलांपैकी जो खाजगी विकासक महत्तम घरकुलांची MHADA च्या प्रचलित किंमत धोरणानुसार किंमत निश्चित करून त्याची विक्री करण्याची तयारी दर्शवील त्यास योजनेकरीता पात्र ठरविण्यात येईल.

ब) **खाजगी जमिनींवरील प्रतिकृतीसाठी:-**

१) योजनेत सहभागी होण्यासाठी उक्त खाजगी जमिनीवर फक्त आर्थिकदृष्टया दुर्बल घटक/ अल्प उत्पन्न गटातील लाभार्थ्यांसाठीच घरकुले बांधणे आवश्यक राहील,

२) सदर जमिनींवर अनुज्ञेय होणा-या घरकुलांपैकी ५०% घरकुलांची किंमत MHADA च्या प्रचलित किंमत धोरणानुसार शासन निश्चित करील इ.

३) जर एखाद्या सुयोग्य ठिकाणी लाभार्थ्यांच्या संख्येच्या प्रमाणात एकापेक्षा अधिक खाजगी विकासकांनी प्रस्तुत योजनेंतर्गत सहभाग नोंदविल्यास, अशा खाजगी विकासकांपैकी जो खाजगी विकासक त्यास उपलब्ध होणा-या ५०% घरकुलांपैकी महत्तम घरकुलांची किंमत MHADA च्या प्रचलित किंमत धोरणानुसार निश्चित करून त्याची विक्री करण्याची तयारी दर्शवील त्यास पात्र ठरविण्यात येईल इ.

४. PPP अंतर्गत सार्वजनिक तसेच खाजगी जमिनींवर राबविण्यात येणा-या गृहप्रकल्पांना विकास नियंत्रण नियमावली (DCR), विकास योजना (DP) व स्थावर मालमत्ता नियमन अधिनियम (RERA) मधील तरतुदी लागू राहतील.

५. खाजगी जमीनींवरील प्रतिकृतींसाठी खाजगी विकासकांकडून भूखंड उपलब्ध केला जाणार असल्याने सदर भूखंडाचे क्षेत्र, मालकी, बोजा, अतिक्रमणे आदी बाबींची स्पष्टता होण्यासाठी खाजगी जमीन तसेच विकासकाच्या निवडीसाठी खालील अटी/निकष निश्चित करण्यात येत आहेत.

अ) विकासक / संस्थांची पार्श्वभूमी:-

१) निविदाकार किंवा निविदाकारांचा संघ यांमध्ये मुख्य निविदाकार भारतीय कंपनी कायदा, १९५६ (किंवा २०१३) अथवा भारतीय भागीदारी कायदा, १९३२ अथवा मर्यादित दायित्व अधिनियम, २००८ अंतर्गत नोंदणीकृत असावा,

२) निविदाकार किंवा निविदाकारांच्या संघातील भागीदार यांच्याकडे त्यांच्या नावाचे आयकर प्राधिकरणाकडे पॅनकार्ड असावे,

३) निविदा भरण्याच्या तारखेस निविदाकार किंवा निविदाकारांच्या संघातील भागीदारांचे नांव केंद्रशासन, राज्यशासन, केंद्रशासीत प्रदेश अथवा सार्वजनिक क्षेत्रातील कंपन्यांच्या काळया यादीत अथवा घोटाळेबाजांच्या यादीत नसावे,

४) निविदाकार किंवा निविदाकारांचा संघ यांमध्ये मुख्य निविदाकार यांनी महारेरा कायद्यांतर्गत प्रकल्पाची नोंदणी करणे अनिवार्य राहील,

५) निविदाकार किंवा निविदाकारांचा संघ यांमध्ये मुख्य निविदाकार यांच्या पूर्वीच्या वर्षातील वार्षिक उलाढाल प्रकल्पाच्या किमतीएवढी असावी इ.

ब) जमिनीची माहिती:-

१) जमिनीचे शिर्षक:- निविदेच्या तारखेदिवशी जमीन संबंधित निविदाकार खाजगी विकासकाचे नावे असणे आवश्यक राहील. तर फर्मच्या बाबतीत जमीन फर्मच्या नावावर असावी. निविदेसाठी खाजगी विकासकाने जमिनीचा संपूर्ण शिर्षक तपासणी अहवाल सोबत जोडावा.

२) जमीनीवरील भार:- निविदेत नमूद जमीन मोकळी व पूर्णपणे भार /बोजारहित असावी. प्रकल्पाच्या अंमलबजावणीवर परिणाम करेल अशा कोणत्याही प्रकारची अतिक्रमणे, शुल्क, धारणाधिकार, भाडेपट्टा, तारण, गहाणखत केलेली नसावीत. तसेच सदर जमीन कोणत्याही स्वरूपाच्या खटल्यांपासून मुक्त असावी. तसेच सदर जमीन कोणत्याही प्राधिकरणाने भूसंपादनासाठी प्रस्तावित केलेली नसावी,

३) जमीनीचा ताबा:- जमीन पूर्णपणे खाजगी भागीदार (फर्म किंवा व्यक्ती) यांच्या ताब्यात असावी,

४) प्रचलित विकास आराखडयानुसार (DP) प्रस्तावित जमिनीवर परवडणारी घरे बांधणे शक्य असावे,

५) संबंधित जमीन स्थानिक नागरी स्वराज्य संस्थेच्या अधिसूचित क्षेत्रात असावी इ.

**क) तांत्रिक मूल्यांकनाचे मापदंड-:**

खाजगी विकासकाने उपरोक्त 'अ' व 'ब' येथील निकषांची पूर्तता केल्यानंतर सोबतच्या विवरणपत्र-१ व २ मधील मुद्यांच्या आधारे तांत्रिक मूल्यांकन करण्यात येईल.

सदर विवरणपत्र-१ व २ मधील मुल्यांकनाच्या आधारे खाजगी जमिनींवरील गृहप्रकल्पासाठी संबंधित खाजगी विकासकाच्या प्रस्तावित प्रकल्पाने एकुण १०० गुणांपैकी ७० गुण मिळविणे आवश्यक आहे.

सदर शासन निर्णय वित्त विभागाचा अनौपचारीक संदर्भ क्र. ८/व्यय-३, दिनांक ८/१/२०१८ ला अनुसरुन निर्गमित करण्यात येत आहे.

सदर शासन निर्णय महाराष्ट्र शासनाच्या www.maharashtra.gov.in या संकेतस्थळावर उपलब्ध करण्यात आला असून त्याचा संकेताक २०१८०१११७३२३७११०९ असा आहे. हा आदेश डिजीटल स्वाक्षरीने साक्षांकित करुन काढण्यात येत आहे.

महाराष्ट्राचे राज्यपाल यांच्या आदेशानुसार व नावाने,

Ramchandra Dhanawade

Digitally signed by Ramchandra Dhanawade
DN: c=IN, o=Government Of Maharashtra, ou=Housing Department, postalCode=400032, st=Maharashtra, 2.5.4.20=cf4fd1e4249e6612552db1552e149b0688899cac7ecc37ca9fbf60ec7d9103d6, cn=Ramchandra Dhanawade
Date: 2018.01.11 17:38:37 +05'30'

**(रा.कों.धनावडे)**

उप सचिव, महाराष्ट्र शासन

**प्रत,**

१) मा.राज्यपालांचे सचिव,राजभवन, (पत्राने)

२) मा.मुख्यमंत्री यांचे प्रधान सचिव, मंत्रालय, मुंबई-३२.

३) मा.मंत्री (गृहनिर्माण) यांचे स्वीय सहायक, मंत्रालय, मुंबई-३२.

४) मा.राज्यमंत्री (गृहनिर्माण) यांचे स्वीय सहायक, मंत्रालय, मुंबई-३२.

५) मा.विरोधी पक्षनेता, महाराष्ट्र विधानसभा, म. वि. स., विधानभवन, मुंबई.

६) मा.विरोधी पक्षनेता, महाराष्ट्र विधानपरिषद, म. वि. स., मुंबई

७) मा.मुख्य सचिव, महाराष्ट्र शासन, मंत्रालय, मुंबई-३२.

८) उपाध्यक्ष व मुख्य कार्यकारी अधिकारी, महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास प्राधिकरण, गृहनिर्माण भवन,वांद्रे(पूर्व),मुंबई-५१.

९) व्यवस्थापकीय संचालक,शिवशाही पुनर्वसन प्रकल्प मर्यादित, वांद्रे (पूर्व), मुंबई-५१.

१०) मुख्य कार्यकारी अधिकारी, झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, वांद्रे(पूर्व), मुंबई-५१.

११) मुख्य कार्यकारी अधिकारी, धारावी पुनर्वसन प्रकल्प, गृहनिर्माण भवन, वांद्रे(पूर्व),मुंबई.

१२) संचालक, नगरपरिषद प्रशासन संचालनालय, मुंबई.

१३) निवडनस्ती/गृनिधो-२ कार्यासन, गृहनिर्माण विभाग,मंत्रालय, मुंबई-३२.

**विवरणपत्र क्र.१**

१) समूह / संघटनेचा सामर्थ:-

| .क्र. | पात्रता निकष | गुण |
|---|---|---|
| १. | निविदाकार किंवा निविदाकारांचा संघ यांमधील मुख्य निविदाकाराची निविदा क्षमता = २*A*N<br>A=मागील वर्षातील निविदाकाराची आर्थिक उलाढाल<br>N=निविदेतील कामाचा कालावधी | **अ** (निविदाकाराची निविदा क्षमता > प्रकल्पाच्या अंदाजित मूल्याइतके असल्यास -५ गुण<br>**ब** (निविदाकाराची निविदा क्षमता > प्रकल्पाच्या अंदाजित मूल्याच्या १.५ पट असल्यास -१० गुण |

## विवरणपत्र क्र.२

२) जमिनीची माहिती:-

| क्र. | पात्रता निकष | गुण |
|---|---|---|
| १. | जमीनीचा प्रवेशमार्ग- जमिनीचे स्थान, रस्ते, पाणी, वीज, कचरा विल्हेवाट इ. बाबी जमिनीची निवड करताना विचारात घेतल्या जातील. | **अ**) जमिनीकडे जाण्यासाठी सार्वजनिक रस्ते तसेच इतर घरेलू सुविधा जसे की, जनोपयोगी सेवा आणि सांडपाण्याचा निचरा तसेच कच-याची विल्हेवाट करणारी व्यवस्था- १५ गुण<br>**ब**) जमीन सार्वजनिक रस्त्यांपासून १०० मीटरच्या आत असल्यास आणि इतर पायाभूत सुविधा पुरविण्याकरिता काही अतिरिक्त पायाभूत सुविधा पुरविणे आवश्यक असल्यास-१० गुण<br>क) जमीन सार्वजनिक रस्त्यांपासून १०० मीटरपेक्षा जास्त अंतरावर असल्याने तसेच प्रस्तावित क्षेत्रावर जाण्याकरिता असणाऱ्या पोहोच रस्त्याबाबत वेगळयाने कार्यवाही करणे आवश्यक असल्यास अधिकच्या पायाभूत सुविधा पुरविणे आवश्यक असल्यास - ५ गुण<br>ड) जमीन सार्वजनिक रस्त्यांपासून ५०० मी. पेक्षा जास्त अंतरावर असल्यास, जनोपयोगी सेवाविषयक सुविधा तसेच कचरा व्यवस्थापनाचा अभाव असल्यास ज्यांत जुने बांधकाम जमिनदोस्त करणे, मोठया प्रमाणावरील खोदकाम आणि मोठया प्रमाणावर पायाभूत सुविधा पुरविणे आवश्यक असल्यास -० गुणअ) जमिनीकडे जाण्यासाठी सार्वजनिक रस्ते तसेच इतर घरेलू सुविधा जसे की, जनोपयोगी सेवा आणि सांडपाण्याचा निचरा तसेच कच-याची विल्हेवाट करणारी व्यवस्था- १५ गुण<br>ब) जमीन सार्वजनिक रस्त्यांपासून १०० मीटरच्या आत असल्यास आणि इतर पायाभूत सुविधा पुरविण्याकरिता काही अतिरिक्त पायाभूत सुविधा पुरविणे आवश्यक असल्यास-१० गुण<br>क) जमीन सार्वजनिक रस्त्यांपासून १०० मीटरपेक्षा जास्त अंतरावर असल्याने तसेच प्रस्तावित क्षेत्रावर जाण्याकरिता असणाऱ्या पोहोच रस्त्याबाबत वेगळयाने कार्यवाही करणे आवश्यक असल्यास अधिकच्या पायाभूत सुविधा पुरविणे आवश्यक असल्यास - ५ गुण |

| | | |
|---|---|---|
| | | ड) जमीन सार्वजनिक रस्त्यांपासून ५०० मी. पेक्षा जास्त अंतरावर असल्यास, जनोपयोगी सेवाविषयक सुविधा तसेच कचरा व्यवस्थापनाचा अभाव असल्यास ज्यांत जुने बांधकाम जमिनदोस्त करणे, मोठया प्रमाणावरील खोदकाम आणि मोठया प्रमाणावर पायाभूत सुविधा पुरविणे आवश्यक असल्यास -० गुण |
| २. | जमीनीचे रुपांतरण- जमिनीचा वापर प्रभावी आणि सुनिश्चित करण्यासाठी जमीन बांधकाम करण्याजोगी असणे | अ) जमीन संपूर्णत: सपाट असल्यास - ५ गुण<br>ब) कमीत-कमी चढ-उताराची जमीन असल्यास - २ गुण<br>क) जमिनीत मोठया प्रमाणावरील चढ-उताराची जमीन असल्यास- ० गुण |
| ३. | जमिनीवर प्रवेश करण्यासाठीच्या हक्कांच्या अनुषंगाने निकष- | अ) प्रकल्प जमीनीवर प्रवेश करण्यासाठी कोणत्याही प्रकारची बाधा नसलेली जमीन - ५ गुण<br>ब) प्रकल्प जमीनीवर प्रवेश करण्यासाठी अधिकार तपासण्याची गरज आहे आणि प्रवेश करण्यासाठी कायदेशीर बाबींची पूर्तता करावी लागणार असल्यास - ३ गुण<br>क) प्रकल्प जमीनीवर प्रवेश करण्यासाठी मर्यादित अधिकार असतील व त्यानुषंगाने कायदेशीर बाबी तपासून त्याची पूर्तता करणे आवश्यक असल्यास - १ गुण<br>ड) प्रकल्प जमिनीवर प्रवेश करण्यासाठी अधिकारां विषयी प्रमुख अन्वेषण आवश्यक असेल आणि कायदेशीर मदत द्यावी लागणार असल्यास - ० गुण |
| ४. | एकाकी स्थळ- आरोग्यवर्धक परिसरातील जमीन प्रकल्प विकसित करण्यासाठी विचारात घेतली जाईल. | अ) प्रस्तावित जमिनीच्या आसपास आरोग्यावर परिणाम करणारे कोणतेही अस्वीकारहार्य घटक नसल्यास - ५ गुण<br>ब) प्रस्तावित जमिनीच्या आसपास आरोग्यावर परिणाम करणारे कोणतेही अस्वीकारहार्य घटक जसे की, विद्युतवाहिनी, औद्योगिक महामार्ग अथवा प्रदुषण (रासायनिक, हवा, ध्वनी, प्रकाशसस्रोत अथवा दुष्परिणामकारक ) ३०० मीटरच्या आत असल्यास - ३ गुण<br>क) प्रस्तावित जमिनीच्या आसपास आरोग्यावर परिणाम करणारे कोणतेही अस्वीकारहार्य घटक जसे की, विद्युतवाहिनी, औद्योगिक महामार्ग अथवा प्रदुषण (रासायनिक, हवा, ध्वनी, |

| | | |
|---|---|---|
| | | प्रकाशसस्त्रोत अथवा दुष्परिणामकारक ) १०० मीटरच्या आत असल्यास-१ गुण<br>ड) प्रस्तावित जमिनीच्या आसपास आरोग्यावर परिणाम करणारे कोणतेही अस्वीकारहार्य घटक जसे की, विद्युतवाहिनी, औद्योगिक महामार्ग अथवा प्रदुषण (रासायनिक, हवा, ध्वनी, प्रकाशसस्त्रोत अथवा दुष्परिणामकारक ) ५० मीटरच्या आत असल्यास-० गुण |
| ५. | पूराचा धोका व भूपृष्ठावरील पाण्याचा निचरा-प्रकल्पाच्या जागेवर तसेच लगतच्या परिसरात पुराचा धोका टाळून तेथील जनतेचे आणि संपत्तीचे पुरापासून संरक्षण | अ) पाण्याचा उत्तमरित्या निचरा होणारी जमिन - ५ गुण<br>ब) पाण्याचा बहुतांश निचरा होणारी जमीन- ३ गुण<br>क) पावसाच्या पाण्याचा अल्प निचरा होणारी जमीन - १ गुण<br>ड) पाण्याचा निचरा न होणारी जमीन - ० गुण |
| ६. | निरंतरता- ज्यात सार्वजनिक वाहने, बसगाडया यांची सुविधा असेल आणि कमीत कमी वेळेत पोहचता येईल तसेच जेथे शुध्द हवा व उत्तम जीवनशैली उपभोगता येईल. | अ) प्रकल्पस्थळी सहजपणे (पायी १० मिनीटापेक्षा कमी अंतर) पोहोचता येणारा प्रचलित बस मार्ग असल्यास व त्या ठिकाणी जाण्यास असणारी बस फेरीची वारंवारता उत्तम असल्यास - ५ गुण<br>ब) प्रकल्पस्थळी सहजपणे (पायी १० मिनीटापेक्षा कमी अंतर) पोहोचता येणारा प्रचलित बसमार्ग असेल तथापि त्या ठिकाणी जाण्यास असणारी बस फेरीची वारंवारता उत्तम नसल्यास - ३ गुण<br>क) प्रकल्पस्थळी सहजपणे पोहोचता येणारा प्रचलित बस मार्ग पायी १० मिनीट अंतरापेक्षा जास्त अंतरावर असल्यास व त्याठिकाणी जाण्यास असणारी बस फेरीची वारंवारता उत्तम असल्यास - १ गुण<br>ड) प्रकल्पस्थळी सहजपणे पोहोचता येणारा प्रचलित बस मार्ग पायी १० मिनीट अंतरापेक्षा जास्त अंतरावर असून त्याठिकाणी जाण्यास असणारी बस फेरीची वारंवारता उत्तम नसल्यास - ० गुण |
| ७. | निरंतरता- ज्यात किरकोळ सोयीसुविधेची सहज उपलब्धता असेल. | अ) प्रकल्प जमिनीपासून दुकाने व अन्य किरकोळ सोयी सुविधा पायी ५ मिनिटाच्या अंतरावर असल्यास - ५ गुण<br>ब) प्रकल्प जमिनीपासून दुकाने व अन्य किरकोळ सोयी सुविधा पायी १० मिनिटाच्या अंतरावर असल्यास - ३ गुण |

| | | |
|---|---|---|
| | | क) प्रकल्प जमिनीपासून दुकाने व अन्य किरकोळ सोयी सुविधा पायी २० मिनिटाच्या अंतरावर असल्यास - १ गुण<br>ड) प्रकल्प जमिनीपासून दुकाने व अन्य किरकोळ सोयी सुविधा पायी २० मिनिटांपेक्षा जास्त अंतरावर असल्यास आणि त्यासाठी लोकांना कार किंवा बसने प्रवास करावा लागणार असल्यास - ० गुण |
| ८. | स्थानिक मूलभूत सुविधा- ज्यांत शाळा, आरोग्य केंद्रे आदींची सुविधा असेल. | अ) जेथे पूर्वीपासून शाळा, आरोग्य केंद्रे आदींची १० मिनिटांच्या अंतरावर मुलभूत सुविधा असल्यास -१० गुण<br>ब) जेथे पूर्वीपासून शाळा, आरोग्य केंद्रे आदींची १० ते २० मिनिटांच्या अंतरावर मुलभूत सुविधा असल्यास -५ गुण<br>क) जेथे पूर्वीपासून शाळा, आरोग्य केंद्रे आदींची बस / कारने प्रवास करताना १५ मिनिटांपेक्षा अधिक नाही अशा अंतरावर मुलभूत सुविधा असल्यास -३ गुण .<br>ड) सदर ठिकाणी स्थानिक सुविधा नव्याने पुरविणे आवश्यक असल्यास- ० गुण |
| ९. | सांस्कृतिक, धार्मिक आणि करमणूकीच्या सुविधा- ग्रंथालये, प्रार्थनास्थळे, सिनेमागृहे, क्रिडा व सांप्रदायिक केंद्रे इत्यादी | अ) प्रकल्प जमिनीपासून सांस्कृतिक, धार्मिक आणि करमणुकीच्या सोयी सुविधा पायी १० मिनिटांच्या आत असल्यास - ५ गुण<br>ब) प्रकल्प जमिनीपासून सांस्कृतिक, धार्मिक आणि करमणुकीच्या सोयी सुविधा पायी १० ते २० मिनिटांच्या आत असल्यास- ३ गुण<br>क) प्रकल्प जमिनीपासून सांस्कृतिक, धार्मिक आणि करमणुकीच्या सोयी सुविधा बस किंवा कारने १५ मिनिटांच्या आत असल्यास- १ गुण<br>ड) प्रकल्प जमिनीच्या आसपास कोणत्याही सांस्कृतिक, धार्मिक आणि करमणुकीच्या सोयी सुविधा उपलब्ध नसल्याने त्या नव्याने निर्माण करणे आवश्यक असल्यास- ० गुण |
| १०. | तांत्रीक समितीचे मुल्यांकन | कमाल ३० गुण |