

झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, पुणे व पिंपरी चिंचवड क्षेत्र, पुणे.



(गृहनिर्माण विभाग, महाराष्ट्र शासन)

चौथा मजला, काकडे बीझ आयकॉन, ई-स्ववेअरजवळ,
अशोकनगर, गणेशखिड रोड, शिवाजी नगर, पुणे-४११०१६.

दूरध्वनी क्रमांक : (०) : ०२०-२५५७७९९९

ईमेल : srapune@yahoo.in वेबसाईट : www.srapune.gov.in

कार्यालयीन परिपत्रक क्र.: ३३/२०२१

दि. ०५/०८/२०२१

विषय :- झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना.

झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाच्या मालकीच्या तथापी विकसकास संक्रमण
शिबीराकरिता भाड्याने घ्यावयाच्या सदनिकांबाबत आकारावयाचे भाडेबाबत.

संदर्भ :- १) कार्यालयीन परिपत्रक क्र. २३७/२०१८ दि. ०६/०३/२०१८.

२) कार्यालयीन परिपत्रक क्र. १५/२०१८ दि. २७/११/२०१८.

महाराष्ट्र शासन नगरविकास विभागाकडील शासन निर्णयक्र.टीपीएस-१८०८/प्र.क्र.-१२४२/०८/नवि-१३ दि. १८/१२/२००८ अन्वये महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगररचना अधिनियम, १९६६ चे कलम १५४ अन्वये शासनाने निर्देश दिले असून पुणे व पिंपरी चिंचवड क्षेत्राच्या झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणासाठी विशेष नियमावली लागू केली आहे, तसेच शासन निर्णय क्र. टीपीएस १८१२/७८६/प्र.क्र.-२६२/१३ पुनर्बाधणी क्र.९०/नवि-१३ दि. ११/०९/२०१४ अन्वये महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगररचना अधिनियम, १९६६ च्या कलम ३७(१-बी) अन्वयेच्या प्रस्तावास कलम ३७ (२) अन्वये पुणे व पिंपरी चिंचवड क्षेत्राच्या झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणासाठी विशेष नियमावली लागू केली आहे.

पुणे व पिंपरी चिंचवड क्षेत्रासाठी शासनाने महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगर रचना अधिनियम, १९६६ चे कलम ३७ अन्वये विशेष नियमावली दि. ११/०९/२०१४ रोजी मंजूर केलेली आहे. विशेष नियमावलीतील नियम क्र. १७ नुसार पुनर्वसन जागेवर अथवा पुणे पिंपरी चिंचवड, मनपा हद्दीत अन्यत्र जागेवर तात्पुरते संक्रमण निवास स्थान पात्र झोपडीधारकांना उपलब्ध करून देणे बंधनकारक आहे. सदरचे तात्पुरते संक्रमण शिबीर रहिवास वापरासाठी कमाल १६.७२ चौ.मी. (Carpet Area) चटई क्षेत्राचे तर बिगर निवासी वापरासाठी कमाल ९.२९ चौ.मी. (Carpet Area) चटई क्षेत्र असणे आवश्यक आहे. त्यानुसार संक्रमण शिबीर उपलब्ध करून देणे अथवा संबंधित पात्र झोपडीधारकास किमान मासिक भाडे देऊन त्यांचे इच्छेनुसार स्थलांतर करण्याची मुभा विकसकास आहे.

सद्यस्थितीमध्ये कोरोना सारख्या महामारीमुळे विकसकांची आर्थिक स्थिती नाजूक असल्याने विकसकास आर्थिक अडचणी येत आहे. मागील महिन्यात आलेल्या कोरोनाच्या दुसऱ्या लाटेमुळे सद्यस्थितीत विकसक यांना झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना राबविणेकरिता आर्थिक अडचण निर्माण होत

असल्याने झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना राबविणेकरिता अपेक्षित गती राखणे अवघड होत आहे. व तसेच झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना ही योग्य कालावधीमध्ये पूर्ण करणे विकसकास अडचणीचे होत आहे. त्यामुळे सदर झोपडीधारकांचे योग्य त्या वेळेत पुनर्वसन करणे अशक्य होत आहे. तसेच विकसक यांनी झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाकडील ताब्यात असणाऱ्या संक्रमण सदनिका भाडे तत्त्वावर घेतले असून सदर संक्रमण सदनिकांची एकूण रक्कम विकसकास भरणे अशक्य होत असल्याचे दिसून येत आहे. त्यामुळे विकसक यांनी या कार्यालयाकडे सदरचे भाडे कमी करणेबाबत विनंती केलेली आहे.

झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाच्या ताब्यात असणाऱ्या सदनिकांची देखभाल व त्या परिसरातील सु-सुविधांमध्ये योग्यता राखणे व तसेच परिसर स्वच्छ ठेवणे हालाखीचे झाले आहे. झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाकडील ताब्यात असणाऱ्या संक्रमण शिबीरातील इमारती ह्या १० ते १५ वर्षे जुन्या झालेल्या असल्याने तसेच संक्रमण शिबीराकरिता देणेत आलेल्या सदनिकांची देखभाल व्यवस्थितरित्या होत नसल्याने त्यांची झालेली दुरावस्था व त्या परिसरातील राहणारे सदनिकाधारक सदरची वस्ती ही पुर्णतः गलीच्छ करत असल्याचे व अशा सदनिका रीकाम्या राहिल्यामुळे त्यांचे अधिक अवमूल्यन व घूसखोरीसारखे प्रश्न निर्माण होत असल्याचे दिसून आलेले आहे. सध्याचे नियमानुसार व चालू बाजारभावाच्या सुत्रानुसार संक्रमण निवासस्थानातील सदनिकांचे भाडे आकारावयाचे झाल्यास त्या सर्व सदनिकांची पुर्ण दुरुस्ती करून तसेच रंगरंगोटी करून देणे आवश्यक आहे व त्यासाठी प्रती सदनिका मोठ्या प्रमाणावर खर्च करावा लागेल. तसेच संक्रमण निवासस्थानातील सध्याचे प्रचलित भाडे हे विकसकांना परवडणारे नसल्याने झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाकडीलबऱ्याच ठीकाणावरील संक्रमण सदनिका बंद असल्याने त्याबाबत कोणताही लाभ तसेच संक्रमण सदनिकेचा वापरासाठी उपयोग होत नसल्याने झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणास कोणत्याही प्रकारे लाभ घेणे शक्य होत नाही. अशा या परिस्थितीत व सद्यस्थितीत कोरोनाच्या या दुसऱ्या लाटेमुळे विकसकांची आर्थिक स्थिती नाजूक असलेमुळे त्यांनी या कार्यालयाकडे सदरचे भाडे दर कमी करणेसाठी विनंती केलेली आहे.

झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाकडील विशेष नियमावलीतील नियम क्र. एस.आर.१७ (C) नुसारनुसार पुनर्वसन जागेवर अथवा पुणे पिंपरी चिंचवड, मनपा हद्दीत अन्यत्र जागेवर तात्पुरते संक्रमण निवास स्थान पात्र झोपडीधारकांना उपलब्ध करून देणे बंधनकारक आहे व तसेच नियम क्र. एस.आर.१८ (१३) नुसार झोपुप्रा कडील कोणत्याही विषयासंदर्भात निर्णय घेण्याचे अधिकार प्राप्त आहे.

वरील सर्व बाबी विचारात घेता व सद्य स्थितीत कोरोनासारख्या महामारीमुळे होणारी आर्थिक अडचणी विचारात घेता व तसेच विकसक यांनी केलेल्या विनंतीच्या अनुषंगाने व तसेच झोपडीधारकांना देण्यात आलेल्या सदनिकांची दुरावस्था व त्या ठीकाणचा परिसर / वस्ती ही पुर्णतः गलीच्छ करत

असल्याने अतिरीक्त २५% परतावा आकारणी करणे व तसेच पुणे व पिंपरी चिंचवड शहरातील सरासरी सदनिकेची किंमत १ कोटीच्या आसपास असल्यास त्यावरील अंदाजे सदनिका भाडे रक्कम ही २० हजार ते २५ हजार असल्याने सदनिकेचा अपेक्षित परतावा ३% गृहित धरून व तसेच झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाकडे विविध कारणांमुळे रखडलेले प्रकरणांना चालना देणेकामी व तसेच विशेष नियमावलीनुसार मला प्राप्त असलेले अधिकारांतर्गत कार्यालयीन परिपत्रकासोबत खालील सूत्रानुसार व सादर तक्त्यानुसार आहे त्या स्थितीतील सदनिकांकरीता सुधारित भाडे निश्चितीबाबत परिगणना करणेत येत आहे :-

सुत्र :-

$$\text{सदनिकांचे मासिक भाडे} = [X \times Y \times Z]$$

$$X = [(A \times B) \times C]$$

$$Y = [X - (X \times D)]$$

$$Z = \frac{[E - (E \times 0.2)]}{12}$$

$$\text{सदनिकांचे मासिक भाडे} = [(A \times B) \times C] \times [X - (X \times D)] \times \frac{[E - (E \times F)]}{12}$$

वरील सूत्रानुसार परिगणित करून येणारी सदनिकांचे मासिक भाडे रक्कम किंवा किमान रु.२५००/- या पैकी जी रक्कम जास्तीत जास्त असेल ती रक्कम ग्राह्य धरण्यात यावे.

A = सदनिकांचे क्षेत्रफळ (Built up)

B = बाजारमुल्य दर तक्त्यानुसार सदनिकेचा प्रती चौ. मी. दर

C = सदनिकेचा अपेक्षित परतावा ३%

X = सदनिकेचे वार्षिक भाडे

D = बाजारमुल्य दर तक्त्यानुसार वार्षिक होणारी घट %

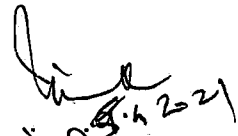
E = प्रत्येक सदनिकेची होणारी घट धरून होणारी किंमत

F = गलीच्छ वस्ती व परिसर स्वच्छ नसल्याने अपेक्षित सवलत २५%

सदर योजनेकरीत विकसक यांचेमार्फत घेण्यात आलेले संक्रमण शिबीरातील सदनिका देणेबाबत आदेश झाल्यानंतर १२ महिन्याचे भाडे + ३ महिन्याचे भाडे म्हणून सेक्युरी डिपॉजिट रक्कम या कार्यालयाकडे चलनाने भरल्यानंतर सदनिकांचा ताबा देण्यात येईल. तसेच सदनिकांचा ताबा ८ दिवसाच्या आत घेणे विकसक यांचेवर बंधनकारक राहील अन्यथा मान्यतेचे दिनांकापासून भाडे आकारणी लागू होईल.

→ सदर योजनांकरिता विकसक यांनी या कार्यालयाकडे संपूर्ण भाडे संदर्भातील रक्कम भरल्यानंतरच १०% टीडीआर देणेबाबतची योग्य ती कार्यवाही करण्यात येईल.

→ सदरचे निर्देश तात्काळ लागू करण्यात येत आहे.


राजेंद्र निंबाळकर,
मुख्य कार्यकारी अधिकारी
झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण,
पुणे व पिंपरी चिंचवड क्षेत्र, पुणे.

प्रत -

- १) सचिव, झोपुप्रा, पुणे
- २) उप जिल्हाधिकारी तथा सक्षम प्राधिकरण क्र. १,२,३, झोपुप्रा, पुणे
- ३) विधी अधिकारी, झोपुप्रा, पुणे
- ४) सहाय्यक संचालक नगररचना, झोपुप्रा, पुणे
- ५) उप संचालक, लेखा विभाग, झोपुप्रा, पुणे
- ६) उप अभियंता क्र. १,२,३ झो.पु.प्रा., पुणे
- ७) प्रशासन विभाग, झो.पु.प्रा., पुणे.
- ८) आस्थापना विभाग झो.पु.प्रा., पुणे.
- ९) मा.मु.का.अधिकारी यांचे स्विय सहाय्यक, झो.पु.प्रा., पुणे.
- १०) मा. सचिव यांचे स्विय सहाय्यक, झो.पु.प्रा., पुणे.
- ११) कक्ष अधिकारी, गृहनिर्माण विभाग, मंत्रालय, मुंबई - ४०००३२ - महितीस्तव सादर

योजनातील संक्रमण सदनिकांचे भाडे निश्चितीबाबत तक्ता

क्र.	योजना तपशील	इमारत पूर्ण दिनांक/वर्ष	झोपुप्रा च्या ताब्यात असलेल्या सदनिकांची एकूण संख्या	सदनिका क्षेत्रफळ (Carept Area) चौ.मी	सदनिका क्षेत्रफळ (Built up Area) चौ.मी	प्रति चौ.मी. बांधकाम दर (२०२०-२०२१)	जमीन दर (सन २०२०-२०२१)	बाजारमूल्य दर तक्त्याप्रमाणे सदनिकेचा प्रति चौ.मी. दर (२०२०-२०२१) प्रती.चौ.मी	बाजारमूल्य दर तक्त्याप्रमाणे दुकानाचा प्रति चौ.मी. दर (२०२०-२०२१) प्रती.चौ.मी	सदनिकेची रक्कम	सदनिकेचा अपेक्षित परतावा	वार्षिक सदनिकेचा भाड (२०२०-२०२१)	वार्षिक होणारी घट	प्रत्येक सदनिकेची (घट घरून) होणारी किमत (२०२०-२१)	प्रत्येक सदनिकेची (२० % घट घरून) होणारी किमत. (२०२०-२१)	गलीच्छ वस्ती व परिसर स्वच्छ नसलेले अपेक्षित परतावा २०%घरून सदनिकेचा भाडे अथवा किमान रु.२५००/-	सध्या चालू सदनिकेचे भाडे (२०२०-२०२१)
१	२	३	४	५	६	७	८	९	१०	११	१२	१३	१४	१५	१६	१७	१८
१	स.नं. २९१ ते २९४ आरू चाळ, एरंडवणा, पुणे	१८-१०-२०१४	२५	२५	२७.५०	२६६२०	३३८००	१०७०००	१५३५००	२९४२५००	०.०३	८८२७५	०.१	७९४४८	५९५८६	४९६५	४०००
२	स.नं. २८/१, मांबुडी, शिवाजीनगर, पुणे	०९-०७-२०१३	२६	२५	२७.५०	२६६२०	५१४६०	९०३५०	१६६६३०	२४८४६२५	०.०३	७४५३९	०.१	६७०८५	५०३१४	४१९३	४५००
३	फा. प्लॉट क्र. ३३६, वडारवाडी, पुणे	२४-०४-२०१४	१६	२५	२७.५०	२६६२०	४२५२०	८७६१०	१७७०५०	२४०९२७५	०.०३	७२२७८	०.१	६५०५०	४८७८८	४०६६	३५००
४	फायनल प्लॉट २०३, विमान नगर, पुणे	२३-०९-२०१९	६८८	२५	२७.५०	२६६२०	३०१९०	७५२५०	९०९५०	२०६९३७५	०.०३	६२०८१	०.०	६२०८१	४६५६१	३८८०	०
५	स.नं. ११८, पर्वती, पुणे (दुकान गाळे)	०१-०६-२०१८	५	२५	२७.५०	२६६२०	३८८८०	७२४१०	१६२९३०	१९९१२७५	०.०३	५९७३८	०.०	५९७३८	४४८०४	३७३४	०
६	स.नं. ३८, पर्वती, पुणे	०३-०२-२०१५	४६	२५	२७.५०	२६६२०	३८८८०	७२४१०	१६२९३०	१९९१२७५	०.०३	५९७३८	०.१	५३७६४	४०३२३	३३६०	३१००
७	स.नं. ८२, पर्वती, पुणे	२५-०६-२०१५	८	२५	२७.५०	२६६२०	३८८८०	७२४१०	१६२९३०	१९९१२७५	०.०३	५९७३८	०.१	५३७६४	४०३२३	३३६०	३०००
८	स.नं. २७, २८, २९ मुळीक वस्ती, पुणे	०६-०६-२०१३	९३	२५	२७.५०	२६६२०	२५०१०	६७८९०	९५१४०	१८६६९७५	०.०३	५६००९	०.१	५०४०८	३७८०६	३१५१	३०००
९	स.नं १३२/२, २८६/२, २८७/१+२ सि.टी.एस नं.४७२८ ते ४७३० पै, हडपसर, पुणे	-	८८४	२५	२७.५०	२६६२०	१८९५०	६०५२०	८१७२०	१६६४३००	०.०३	४९९२९	०.०	४९९२९	३७४४७	३१२१	०
१०	फा. प्लॉट क्र. २५५, संगमवाडी, डेक्कन कॉलेज रोड, पुणे	२२-०५-२०१८	६	२५	२७.५०	२६६२०	२४२४०	५८२६०	१०४३२०	१६०२१५०	०.०३	४८०६५	०.०	४८०६५	३६०४८	३००४	०
११	स.नं. १००४ राजेंद्र नगर, पुणे	०६-०४-२००७	५५७	१९.६७	२१.६४	२६६२०	२९३६०	९१६१०	१२६७५०	१९८२१६६	०.०३	५९४६५	०.२	४७५७२	३५६७९	२९७३	३२००
१२	स.नं. ३४३, घोरपडे पेठ, पुणे	१८-०६-२०१२	१	२५	२७.५०	२६६२०	२२५७०	५५७७०	७७५९८	१५३३६७५	०.०३	४६०१०	०.१	४१४०९	३१०५७	२५८८	३५००

योजनेतील संक्रमण सदनिकांचे भाडे निश्चितीबाबत तक्ता

क्र.	योजना तपशील	इमारत पूर्ण दिनांक/वर्ष	झोपूचा च्या ताब्यात असलेल्या सदनिकांची एकूण संख्या	सदनिका क्षेत्रफल (Carept Area) चौ.मी	सदनिका क्षेत्रफल (Built up Area) चौ.मी	प्रति चौ.मी. बांधकाम दर (२०२०-२०२१)	जमीन दर (सन २०२०-२०२१)	बाजारमूल्य दर तक्ताप्रमाणे सदनिकेचा प्रति चौ.मी. दर (२०२०-२०२१) प्रती चौ.मी	बाजारमूल्य दर तक्ताप्रमाणे दुकानाचा प्रति चौ.मी. दर (२०२०-२०२१) प्रती चौ.मी	सदनिकेची रक्कम	सदनिकेचा अपेक्षित परतावा	वार्षिक सदनिकेच भाड (२०२०-२०२१)	वार्षिक होणारी घट	प्रत्येक सदनिकेची (घट घरून) होणारी किमत (२०२०-२१)	प्रत्येक सदनिकेची (२० % घट घरून) होणारी किमत (२०२०-२१)	गलीच्छ वस्ती व परिसर स्वच्छ नसलेने अपेक्षित परतावा २०%घरून सदनिकेच भाडे अथवा किमान रु.२५००/-	सध्या चालू सदनिकेचे भाडे (२०२०-२०२१)
१	२	३	४	५	६	७	८	९	१०	११	१२	१३	१४	१५	१६	१७	१८
१३	स.नं. ७८९, भवानी पेठ, पुणे	०७-०७-२०१४	१	२५	२७.५०	२६६२०	२३५००	५३५७०	७८०००	१४७३१७५	०.०३	४४१९५	०.१	३९७७६	२९८३२	२४८६	३५००
१४	स.नं. ४२३, मंगळवार पेठ, पुणे	१३-०८-२०१५	१०	२५	२७.५०	२६६२०	१९८३०	४९१३०	१२५२१०	१३५१०७५	०.०३	४०५३२	०.१	३६४७९	२७३५९	२२८०	४०००
१५	स.नं. ५२७, कासेवाडी, पुणे	०८-०२-२०१३	५६	२५	२७.५०	२६६२०	२१७२०	४५८३०	७०९६०	१२६०३२५	०.०३	३७८१०	०.१	३४०२९	२५५२२	२१२७	२७००
१६	स.नं. ७८६, ७८७ भवानी पेठ, पुणे	०६-०३-२००९	३१९	२५	२७.५०	२६६२०	२१७२०	४५८३०	७०९६०	१२६०३२५	०.०३	३७८१०	०.२	३०२४८	२२६८६	१८९०	३५००
१७	स.नं. १० कात्रज, पुणे	१३-१२-२०१३	८७०	१९.६७	२१.६४	२६६२०	२३५२०	५०१२०	७२४००	१०८४४४६	०.०३	३२५३३	०.१	२९२८०	२१९६०	१८३०	३०००
१८	स.नं. ३१४, हडपसर, पुणे	०५-०९-२०१४	१८	२५	२७.५०	२६६२०	२०५१०	३८१८०	९४१९०	१०४९९५०	०.०३	३१४९९	०.१	२८३४९	२१२६१	१७७२	३२००
१९	सी.टी.एस. १६५, हडपसर, पुणे	२५-१०-२०१२	६५	१९.६७	२१.६४	२६६२०	२०५१०	३८१८०	९४१९०	८२६१०१	०.०३	२४७८३	०.१	२२३०५	१६७२९	१३९४	३५००

5.4.2021
Chief Executive Officer
 Slum Rehabilitation Authority
 Pune & Pimpri Chinchwad Area, Pune