झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, पुणे व
पिंपरी चिंचवड क्षेत्र, पुणे.
जा.क्र.झोपुप्रा./तांत्रिक ३/ २५६६/२०२४
दिनांक : २३ /०८/२०२४

359

झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना (प्रारूप)

(विकास नियंत्रण नियमावली झोपुप्रा, २०२२ मधील नियम क्र. १४.६.१२(१) अन्वये योजनेची प्रारूप मंजुरी)

प्रस्तावना :

१. मौजे पिंपरी, सि.स.न. २८३४, २८३७ ते २८४९,२८५२, २८५३, २८५८ ते २८६०, २८६२ ते २८६५, २८६७, २८६९, (स.नं. १४ (पै)), झोपडपट्टी संदर्भात ३५४९.२५ चौ. मी. क्षेत्रावर झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना राबविणेसाठी विकसक श्री सोनिगरा इंफ्राकॉन यांनी झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाकडे दि. १६/१०/२०२३ रोजी प्रस्ताव दाखल केला आहे. सक्षम प्राधिकारी ३, यांचेकडील दि.२८/०४/२०२३ रोजीचे पत्रान्वये सदर प्रकरणात ८६.५६% पेक्षा जास्त झोपडीधारकांची विकसकाला संमती असल्याचे दिसून येते. महाराष्ट्र झोपडपट्टी (सुधारणा, निर्मुलन व पुनर्विकास) अधिनियम १९७१ आणि प्रचलित विकास नियंत्रण नियमावली-२०२२ नुसार प्रस्तावाची छाननी करण्यात येत आहे.
२. उक्त अधिनियमातील कलम ३क च्या तरतुदीनुसार झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना राबविणेकामी सदरचे क्षेत्र हे "झोपडपट्टी पुनर्वसन क्षेत्र" म्हणून दि. १३/०३/२०२४ रोजी घोषित करण्यात आले असून सदर आदेशास खालीलप्रमाणे प्रसिद्धी दिली आहे.
    अ) उपरोक्त आदेश सदर झोपडपट्टी क्षेत्रामधील दर्शनीय ठिकाणी डकविण्यात येऊन त्याबाबतचा पंचनामा दि. १३/०३/२०२४ रोजी करण्यात आला आहे.
    आ) महाराष्ट्र शासनाचे राजपत्र दि.१५/०३/२०२४ चे अधिसुचनेद्वारे पृष्ठ क्र. ६ व ७ वर प्रसिद्धी देण्यात आली आहे.
    इ) सदर आदेशास दैनिक नवभारत मध्ये दि. १६/०३/२०२४ रोजी प्रसिद्धी देण्यात आली आहे.
३. सदर योजनेत BSUP- JnNURM अंतर्गत योजना राबविण्यात आलेली असल्याने पिंपरी चिंचवड मनपाचे अभिप्राय दि.१३/०३/२०२४ रोजी प्राप्त झालेला आहे.
४. सदर मिळकतीवर झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना राबविण्याच्या दृष्टीने विकसकामार्फत या कार्यालयात दाखल करण्यात आलेल्या झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेचे प्रारूप उक्त नियमावलीतील नियम क्र.१४.६.१२(१) अन्वये खालीलप्रमाणे उपलब्ध करून देण्यात येत आहे.

❖ झोपडपट्टी पुनर्वसन प्रारूप योजना:

झोपडपट्टीचे नाव : गौजे पिंपरी, सि.स.न. २८३४, २८३७ ते २८४९,२८५२, २८५३, २८५८ ते २८६०, २८६२ ते २८६५, २८६७, २८६९,(स.नं. १४ (पै)), आदर्शनगर, पुणे.

महानगरपालिका क्षेत्र : पिंपरी चिंचवड महानगरपालिका, पिंपरी.

योजना क्षेत्र : ३५४९ २५.चौ. मी. (कलम ३ क आदेशानुसार)

अ.क्र.	स.नं./सि.स.नं./ फा.प्लॉट नं.	क्षेत्र (चौ.मी) (७/१२ उताऱ्यानुसार)	अधिकार अभिलेखातील भोगवटादाराचे नाव
१.	सि.स.न. २८३४	२३५.४७	महाराष्ट्र शासन (सरकारी)
२.	सि.स.न. २८३७	२६२.४०	महाराष्ट्र शासन (सरकारी)
३.	सि.स.न. २८३८	७८.००	महाराष्ट्र शासन (सरकारी)
४.	सि.स.न. २८३९	३९८.००	महाराष्ट्र शासन (सरकारी)
५.	सि.स.न. २८४०	१२३.९०	महाराष्ट्र शासन (सरकारी)
६.	सि.स.न. २८४१	४४.२०	महाराष्ट्र शासन (सरकारी)
७.	सि.स.न. २८४२ पै	३४.११	महाराष्ट्र शासन (सरकारी)
८.	सि.स.न. २८४३ पै	५९.९१	महाराष्ट्र शासन (सरकारी)
९.	सि.स.न. २८४४	१०८.९०	महाराष्ट्र शासन (सरकारी)
१०.	सि.स.न. २८४५ पै	११.१२	महाराष्ट्र शासन (सरकारी)
११.	सि.स.न. २८४६ पै	२७.४६	महाराष्ट्र शासन (सरकारी)
१२.	सि.स.न. २८४७	१५.९०	महाराष्ट्र शासन (सरकारी)
१३.	सि.स.न. २८४८ पै	३९.०३	महाराष्ट्र शासन (सरकारी)
१४.	सि.स.न. २८४९ पै	८.५३	महाराष्ट्र शासन (सरकारी)
१५.	सि.स.न. २८५२	१९.९०	महाराष्ट्र शासन (सरकारी)
१६.	सि.स.न. २८५३	२८.२०	महाराष्ट्र शासन (सरकारी)
१७.	सि.स.न. २८५८	३५.९०	महाराष्ट्र शासन (सरकारी)
१८.	सि.स.न. २८५९	१६.२०	महाराष्ट्र शासन (सरकारी)
१९.	सि.स.न. २८६० पै	१८.९३	महाराष्ट्र शासन (सरकारी)
२०.	सि.स.न. २८६२	८.७०	महाराष्ट्र शासन (सरकारी)
२१.	सि.स.न. २८६३ पै	८५.५४	महाराष्ट्र शासन (सरकारी)
२२.	सि.स.न. २८६४	७२.५०	महाराष्ट्र शासन (सरकारी)
२३.	सि.स.न. २८६५	१७.८०	महाराष्ट्र शासन (सरकारी)
२४.	सि.स.न. २८६७	४.५७	महाराष्ट्र शासन (सरकारी)
२५.	सि.स.न. २८६९	३.८०	महाराष्ट्र शासन (सरकारी)
२६.	स .न.१४ पैकी	१७९०.२८	महाराष्ट्र शासन (सरकारी)
२७.	एकूण क्षेत्र	३५४९.२५	

Slum Rehabilitation Authority Technical Department APPROVED ★ Pune-Pimpri-Chinchwad Area ★

Slum Rehabilitation Authority Technical Department APPROVED ★ Pune-Pimpri-Chinchwad Area ★

१ **योजना क्षेत्र चतु:सीमा :-**

अ) दि. १३/०३/२०२४ रोजी प्रसिद्ध करण्यात आलेल्या अंतिम ३ क च्या अधिसुचनेप्रमाणे पुढीलप्रमाणे चतु:सीमा प्रसिद्ध करण्यात आली होती.

अ.क्र	सि.स.नं	योजना क्षेत्र चतु:सीमा
१.	मौजे पिंपरी, सि.स.न. २८३४, २८३७ ते २८४९,२८५२, २८५३, २८५८ ते २८६०, २८६२ ते २८६५, २८६७, २८६९,	पूर्वेस – नाला. पश्चिमेस - लागू स.नं.१४ पै , सि.स.नं.२८७९ पै.

(357)

		(स.नं. १४ (पै)), आदर्शनगर, पुणे	दक्षिणेस - लागू स.नं.१४ पै , सि.स.नं.२८७९ पै, २८६७ पै,२८५१ पै. उत्तरेस - लागू स.नं.१४ पै , सि.स.नं.२८३३/१ पै, २८३४ पै.
	ब) कलम ३ ड नुसार चतु:सीमा खालीलप्रमाणे प्रसिद्ध करण्यात आला आहे.		झोपडपट्टी निर्मुलन आदेश अद्याप पारित करणेत आलेला नाही.
२	अ) विकसकाचे नाव.		मे. श्री सोनिगरा इंफ्राकॉन
	ब) झो.पु.प्रा., पुणे कडील विकसक नोंदणी क्रमांक.		झोपुप्रा/१४/२०२२ दि.३०/०९/२०२२ वर्ग "अ"
	क) विकसकाच्या गठनासंदर्भातील नोंदणीबाबतचा तपशील. भागीदारी अधिनियमानुसार Registrar of Partnership Firm यांचेकडील नोंदणी तपशील.		भागीदारी संस्था- सह निबंधक,भागीदारी संस्था,पुणे भागीदारी नोदणी क्र PU000107412 Date- 07/08/2022.
३	वास्तुविशारद नाव व त्यांच्या नोंदणीचा तपशील.		आर्कि. एट्रियम डिझाइन स्टुडिओ CA/२०१८/१००८२८ दि.३१/१२/२०२१.
४	मिळकतीचे स्वरूप अ) शासकीय/निमशासकीय/खाजगी		महाराष्ट्र शासन (सरकारी)
	ब) सद्यस्थितीत योजना क्षेत्राच्या मालकी हक्कासंदर्भात व इतर बाबतीत न्यायालयीन स्थगिती / वाद विवाद / आक्षेप आहेत किंवा कसे?		नाही .मंडळ अधिकारी पुणे ,चिंचवड ,यांचे दि.२२/०२/२०२४ रोजीच्या पत्रानुसार विधी अधिकारी ,.प्रा.पु.झो ,पुणे यांचा अभिप्राय दि.०१/०३/२०२४ रोजी प्राप्त झाले आहे व विकसक यांनी सदर भूखंडाबाबतच्या योजना क्षेत्राच्या मालकी हक्कासंदर्भात व इतर बाबतीत न्यायालयीन स्थगिती/वाद विवाद / आक्षेप नसल्याबाबतचे दि. १३ २०२३/१२/ रोजीच्या हमीपत्राद्वारे लिहून दिलेले आहे.
	ड) सक्षम न्यायालयाचे स्थगिती आदेश असल्यास तपशील.		योजना क्षेत्राच्या न्यायालयाचे स्थगिती आदेश नसल्याबाबतचे विकसक यांनी दि. २६/०७/२०२१ रोजी चे हमीपत्र सादर केलेले आहे.
५	क्षेत्राबाबतचा तपशिल		
	I.	भूखंडाचा मालकी हक्क (विधी अधिकारी यांचे अभिप्राय नुसार)	महाराष्ट्र शासन (सरकारी)
	II.	झोपडपट्टीचे क्षेत्रफळ.	३५४९.२५ चौ. मी. (कलम ३क आदेशानुसार)
	III.	मोजणी नकाशानुसार क्षेत्र	३०३३.०० चौ.मी.
	IV.	७/१२ उताऱ्यानुसार क्षेत्र	५१२००.०० चौ.मी.

Slum Rehabilitation Authority Technical Department APPROVED Pune-Pimpri-Chinchwad Area

	V.	अस्तित्वातील रस्त्याखालील खालील क्षेत्र (वास्तूविशारद यांचे सादर केलेल्या नकाशानुसार)	४२३.८७ चौ.मी.
	VI.	योजने खालील निव्वळ क्षेत्र (III – VI)	२६०९.१३ चौ.मी.
	VII.	झोपुप्रा नियम क्र.१४.६.१५(१२)(A) नुसार १०% आवश्यक Open Space	योजना क्षेत्र ४००० चौ.मी. पेक्षा कमी असल्याने लागू नाही.
	VIII.	योजने खालील निव्वळ क्षेत्र (उप अधिक्षक, भूमी अभिलेख, झो.पू.प्रा., यांचा दि. १९/०८/२०२४ रोजीचे अभिप्राय नुसार)	२६०९ १३.चौ. मी.
६	i)	एकूण झोपडयांची संख्या	
	ii)	उपजिल्हाधिकारी तथा सक्षम प्राधिकारी, क्र.३ झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, पुणे यांचेकडील परिशिष्ट- २ नुसार प्राथमिक पात्रता यादी दि.१५/०३/२०२४ नुसार	एकूण झोपड्यांची संख्या-२१२
	I.	पात्र निवासी	१४४
	II.	अपात्र निवासी	४५
	III.	पात्र बिगर-निवासी	००
	IV.	अपात्र बिगर-निवासी	०४
	V.	बंद झोपड्या	१९
	VI.	सार्वजनिक	००
		एकूण	१८९ निवासी झोपडीधारक + ०४ बिगरनिवासी झोपडीधारक + १९ बंद घर = एकूण २१२ झोपडीधारक
		एकुण प्रस्तावित पुनर्वसन सदनिका/दुकाने (पात्र + अपात्र)	१८८ सदनिका + ०४ दुकान = १९२ एकूण
७		किमान टेनामेंट डेन्सीटी बाबत-(नियम क्र.१४.६.१५(१४) नुसार)	
(i)		४५० सदनिका/ हेक्टर प्रमाणे होणारी किमान सदनिका संख्या(४५० x २६०९.१३ / १०,०००)	किमान आवश्यक सदनिका /दुकाने = ११७ प्रस्तावित सदनिका/दुकाने = १९२
(ii)		झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणासाठी उपलब्ध होणाऱ्या सदनिका	निरंक
८		In situ FSI बाबत- (नियम क्र. १४.६(१५) (२) नुसार)	
(i)		अस्तित्वात असलेल्या एकूण (पात्र व अपात्र) झोपडयांची संख्या विचारात घेऊन येणारी टेनामेंट डेन्सिटी. (१९२ /२६०९ १३.x १०,०००) = ७३६ प्र. हे	अस्तित्वातील टेनामेंट डेन्सिटी ७३६ प्रती हे
(ii)		एकुण अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्रफळ (नियम क्र. १४.६.१५(२) नुसार)= ३१०९.६३ x ४ = १२४३८.५२ चौ.मी. किंवा पुनर्वसन घटक + विक्री घटक क्षेत्र (८५६२.७१ + २२४३४.३०)	३०९९७.०१ चौ.मी. (जास्तीत जास्त)

Slum Rehabilitation Authority ★ Technical Department APPROVED ★ Pune-Pimpri-Chinchwad Area
Slum Rehabilitation Authority ★ Technical Department APPROVED ★ Pune-Pimpri-Chinchwad Area

355

९	प्रकरणी सक्षम प्राधिकारी, क्र.३ झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, पुणे यांनी परिशिष्ट -२ मधील जाहीर केलेली दिनांक १५/०३/२०२४ रोजीची प्राथमिक पात्रता यादी व वास्तुविशारद यांचेतर्फे सादर केलेल्या नकाशानुसार परिगणित होणा-या बाबी खालीलप्रमाणे आहेत:		
	अ)	पुनर्वसन निवासी गाळयांसाठी प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र	६१९५.४१ चौ.मी. (१८८ पुनर्वसन सदनिका)
	ब)	पुनर्वसन बिगरनिवासी गाळयांसाठी प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र	५२.८८ चौ.मी. (०४ दुकान गाळे)
	क)	पुनर्वसन घटकासाठीचे एकुण प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र (अ+ब)	६२४८ २९.चौ.मी.
	ड)	नव्याने मंजूर करण्यात आलेली सन २०२२ च्या नियमावलीतील नियम क्र.१४.६.१५(३) प्रमाणे	पुनर्वसन बांधकाम क्षेत्र = ६२४८.२९ चौ.मी. X ३५ % २१८६.९० चौ.मी.
	फ)	नव्याने मंजूर करण्यात आलेली सन २०२२ च्या नियमावलीतील नियम क्र.१४.६.१५(३) प्रमाणे	पॅसेज = १६८३३६. चौ.मी. जिना = २२० ५०.चौ.मी. फायर जिना = २२० ५०.चौ.मी. लिफ्ट = २३४ ०८.चौ.मी. लिफ्ट मशीनरुम = ४५००.चौ.मी. २४०३ ४४.चौ.मी.
	ग)	वरील इ व फ या दोन्ही पैकी कमी असलेले क्षेत्र	२१८६ ९०.चौ.मी.
	ह)	नव्याने मंजूर करण्यात आलेली सन २०२२ च्या नियमावलीतील नियम क्र.१४.६.२१(२) (A) व १४.६.२१(३) नुसार क्षेत्र (Free of FSI)	i) सोसायटी ऑफीस (०१) व टॉयलेट (०१) = (१२.०० x ०१) = १२.०० चौ.मी. + (४.०० x ०१) = ४.०० चौ.मी.=१६.०० चौ.मी. ii) बालवाडी व वेलफेअर सेंटर (२७.८८ x २) = ५५.७६ चौ.मी. + (२७.८८ x २) = ५५.७६ चौ.मी. = १११.५२ चौ.मी.
	च)	सन २०२२ च्या नियमावलीतील नियम क्र.१४६.२१.(२)(B) नुसार Convenience Shopping २ %५.	योजना क्षेत्र ४००० चौ.मी. पेक्षा कमी असल्याने लागू नाही.
	छ)	एकूण पुनर्वसन घटकाचे बांधकाम क्षेत्र (६२४८.२९ + २१८६.९० + १६.०० + १११.५२)	८५६२.७१ चौ.मी.
१०	झो.पु.प्रा.नियमावली सन २०२२ मधील नियम क्र. १४.६.१६(१) नुसार प्रकरणी खालीलप्रमाणे चटईक्षेत्र निर्देशांक रेशो हिशोबीत होत आहे.		(सन २०२४-२५ चे वार्षिक मूल्यदर तक्त्यातील मूल्य विभाग क्र.१/१७ नुसार) Y = सदनिकेचा दर = रू. ६९०५०/- प्रती चौ.मी. X = बांधकामाचा दर = रू. २६,६२०/- प्रती चौ.मी.

Slum Rehabilitation Authority Technical Department APPROVED Pune-Pimpri-Chinchwad Area
Slum Rehabilitation Authority Technical Department APPROVED Pune-Pimpri-Chinchwad Area

		n = (Y/X) - २ = (६९०५० / २६,६२०) - २ = (२.५९४ - २) = ०.५९४ R = [२.८० - (n x ०.३०)] = [२.८० - (०.५९४ x ०.३०)] = [२.८० - ०.१७८] R = २.६२
११	वरील चटईक्षेत्र निर्देशांक रेशो नुसार अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्रफळ (FSI) (८५६२.७१ x २.६२)	२२४३४ ३०.चौ.मी.
१२	नियम क्र.१४.६.१६(१) नुसार अस्तितवातील टेनामेंट डेन्सिटी ७३६ प्रति हे. इतकी असल्याने अतिरिक्त २०% देय मोबदला(२२४३४.३० X २०%)	=२२४३४.३० X २०% ४४८६.८६ चौ.मी.
१३	एकुण अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्र (८५६२.७१ + २२४३४.३० + ४४८६.८६)	३५४८३.८७ चौ.मी.
१४	एकुण प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र (Proposed Built-up Area)	६२४८.२९ चौ. मी.
१५.	योजने अंतर्गत बांधकाम होणाऱ्या ईमारती तसेच सदनिका संख्या -	

प्रयोजन	पुनर्वसन घटक			विक्री घटक		
	ईमारती संख्या	सदनिका संख्या	मजले	ईमारती संख्या	सदनिका संख्या	मजले
अ) निवासी	०	१८८	००	--	---	-
ब) बिगरनिवासी	०	०४	१४	--	---	---
क) एकूण	१	१९२	१४	---	---	---
ड) एफ एस आय वापर	६२४८.२९ चौ. मी.			--		

सदरच्या प्रारूप योजनेबाबतचा अन्य तपशील खालीलप्रमाणे आहे-

१. शासनाच्या प्रचलित धोरणानुसार झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेअंतर्गत दि.०१/०१/२००० या अर्हता दिनांकारोजी अथवा त्यापूर्वी अस्तित्त्वात असलेल्या शासकीय-निमशासकीय व खाजगी जमिनीवरील घोषित तसेच गणनाकृत झोपडपट्टीत सध्या प्रत्यक्ष राहत व वास्तव्य करीत असलेल्या झोपडीधारकांचा निवारा संरक्षित करण्यात आला आहे. सदर योजनेअंतर्गत पात्र ठरणा-या झोपडीधारकांना ३०० चौ.फुट. चटई क्षेत्राची सदनिका विनामुल्य देण्यात येणार असून दि.०१/०१/२०११ या अर्हता दिनांकानुसार सन २००० ते २०११ दरम्यानचे अपात्र व्यक्तिंचे सशुल्क पुनर्वसन उपलब्धतेप्रमाणे करण्यात येणार आहे.

२. सदर मिळकतीवरील झोपडीधारकांनी एकत्रित येऊन सहकारी गृहनिर्माण संस्था स्थापित करणे अनिवार्य आहे. त्याबाबतचा रितसर अर्ज व आवश्यक ती सर्व कागदपत्रे प्राधिकरणातील सहकार विभागाकडे तात्काळ दाखल करणे आवश्यक राहील.

सदर योजनेतील जमीन शासकीय असल्याने झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणामध्ये महाराष्ट्र झोपडपट्टी (सुधारणा, निमूर्लन व पुर्नविकास) अधिनियम, १९७१ च्या कलम १५(अ)

प्रमाणे निहित होणे आणि सदर जमीनीसंदर्भातील झोपडीधारकांच्या सहकारी गृहनिर्माण संस्थेसोबत ३० वर्षांचा दीर्घ मुदतीचा भाडेपट्टा करारनामा झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, पुणे यांचे वतीने करणे अभिप्रेत आहे. तसेच सदर मिळकत ही शासकीय संस्थेच्या भोगवट्यातील असल्यास विकास नियंत्रण नियमावली २०२२, मधील नियम क्र. १४.६.२९ नुसार सदर जमीनीच्या क्षेत्रासाठी बाजारमूल्यानुसार देय होणा-या २५ टक्के रकमेपैकी उर्वरीत रक्कम व अधिनियमाच्या कमल १७ (५) नुसार देय रक्कम विकसक यांनी ईमारतीचे भोगवटा प्रमाणपत्र घेण्यापूर्वी या प्राधिकरणाकडे भरणा करणे आवश्यक राहील.

३. सदरील क्षेत्र हे उक्त अधिनियमाचे कलम ३(क) अंतर्गत झोपडपट्टी पुनर्वसन क्षेत्र म्हणून दि. १३/०३/२०२४ रोजी घोषित करण्यात आले असून उक्त अधिनियमाचे कलम ३(ड) सह कलम १२ अंतर्गत सदरील क्षेत्राबाबत झोपडपट्टी निर्मूलन आदेश पारित करण्यात येत आहेत.

४. सदर मिळकतीवर झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना राबविणेच्या दृष्टीने व सदर मिळकतीवरील पात्र झोपडीधारकांचे कायमस्वरूपी पुनर्वसन करणेच्या उद्देशाने सदर मिळकतीबाबत झोपडपट्टी निमूर्लन आदेश निर्गमित करण्यात आल्यानंतर सर्व पात्र लाभार्थ्यांची विकसकामार्फत संक्रमण शिबिरामध्ये अथवा प्राधिकरणामार्फत निश्चित इतके किमान घरभाडे देऊन तात्पुरती पर्यायी निवास व्यवस्था करण्यात येईल. त्या अनुषंगाने, सर्व लाभार्थ्यांनी झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेमध्ये सहभाग घेणे अनिवार्य आहे व प्रक्रियेस सहकार्य करणे बंधनकारक राहील.

५. कोणत्याही झोपडीधारकाने झोपडपट्टी निर्मूलन आदेशान्वये विहीत मुदतीत त्याची झोपडी/ दुकान रिकामे न केल्यास अथवा झोपडीधारकाची योजनेस संमती नसल्यास /झोपडीधारकास योजना मान्य नसल्यास असा पात्र झोपडीधारक उक्त अधिनियमाच्या कलम ३(झ) अन्वये त्याचा पुनर्वसनासाठीचा हक्क गमावून बसेल व त्याचे पुनर्वसन न करता तो निष्कासनासंदर्भातील कायदेशीर कार्यवाहीस पात्र राहील. त्याचबरोबर, अपात्र झोपडीधारकांना आवश्यक तेथे बळाचा वापर करून सदर योजना क्षेत्रामधून निष्कासित करण्यात येईल.

Slum Rehabilitation Authority Technical Department APPROVED Pune-Pimpri-Chinchwad Area

६. विकसकामार्फत सदर मिळकतीवर पुनर्वसन घटकांतर्गत बांधकाम पूर्ण करण्यात आल्यानंतर सदर योजनेमधील सर्व पात्र लाभार्थ्यांना प्राधिकरण कार्यालयामार्फत सोडत पद्धतीने सदनिकांचे वाटप करण्यात येईल. त्यानंतर विकसकामार्फत अशा सदनिकेचा वैयक्तिक करारनामा संबंधित लाभार्थीच्या (पती-पत्नी यांच्या संयुक्त) नावे दुय्यम निबंधक कार्यालयात नोंदणीकृत करून ताब्यात देण्यात येतील. जर संबंधीत झोपडीधारकाने त्यांना निश्चित करण्यात आलेल्या सदनिकेचा करारनामा करून सदनिकेचा ताबा घेण्यास कसूर केल्यास असे लाभार्थी उक्त अधिनियमाच्या कलम ३(झ) अन्वये आपला पुनर्वसनाचे हक्क गमावतील.

Slum Rehabilitation Authority Technical Department APPROVED Pune-Pimpri-Chinchwad Area

७. अधिनियमाच्या कलम ३ नुसार पात्र झोपडीधारकास वाटप केलेली सदनिका त्याने वाटप दिनांकापासून ५ वर्षाच्या कालावधीत किंवा राज्यशासन निर्धारित करेल अशा मुदतीत सक्षम अधिकाऱ्यांच्या मान्यतेशिवाय कोणत्याही प्रकारे हस्तांतरीत करता कामा नये .

८. झोपडपट्टी पुनर्वसन इमारतीच्या देखभालीबाबत :

अ) सदर योजनेबाबत होणाऱ्या सामायीक सुविधापोटींच्या मासिक देखभाल शुल्क खर्चाची, मासीक वीजबिल, पाणीपट्टी, सरकारी कर, पट्टे इत्यादी भरण्याची जबाबदारी सदर योजनेसंदर्भात स्थापित झालेल्या/होणाऱ्या सहकारी गृहनिर्माण संस्थेची असेल. पात्र लाभार्थींना हस्तांतरीत करण्यात येणा-या वैयक्तिक सदनिकेच्या आतील भागासंदर्भातील सर्व कर/शुल्क, विजबिल, पाणीपट्टी इत्यादी देण्याची जबाबदारी ही संबंधित लाभार्थ्यावर राहील. पुनर्वसन क्षेत्राकरीता उद्वाहन, पाणीपुरवठा व्यवस्था, सांडपाणी व्यवस् फ़ायर हायड्रंट् व घन कचरा व्यवस्था याबाबत

झोपडीधारकांच्या सहकारी गृहनिर्माण संस्थेच्या नावे जमिनीचे व इमारतीचे अभिहस्तांतरण झालेनंतर विकसकाच्या खर्चाने ५ वर्षाकरीता वार्षिक देखभाल करार करणे बंधनकारक राहील. मात्र, संदर्भातील वितीय तरतूद वगळता उर्वरीत जबाबदारी ही गृहनिर्माण संस्थेची राहील. त्याचप्रमाणे इमारतीचा विमा उतरवून ५ वर्षांसाठी प्रिमियम देण्याची जबाबदारी विकसकाची असेल.

आ) सदर मिळकतीवर झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना इमारतीच्या देखभाल दुरूस्तीसाठी विकसक यांनी विशेष नियमावलीतील नियम क्र.१४.६.१७(४) अन्वये खालीलप्रमाणे कार्यालयाकडे रक्कम भरणा करणे बंधनकारक राहील.

१. देखभाल शुल्क रकमेचा भरणा रु.४०,०००/- प्रती पुनर्वसन गाळा (समाजमंदीर व बालवाडी, वेलफेअर सेंटर, सोसायटी ऑफिस, टॉयलेट यासह पुनर्वसन घटक बांधकाम क्षेत्रासाठी) किंवा ,

२. बांधकाम मुल्य दर तक्त्यातील बांधकाम दराच्या
   a. ३% (१५ मी पर्यंत उंच इमारतीसाठी)
   b. ४% (२४ मी पर्यंत उंच इमारतीसाठी)
   c. ५% (४५ मी पर्यंत उंच इमारतीसाठी)
   d. ७% (४५ मी आणि त्यापेक्षा जास्त उंच इमारतीसाठी)

वरीलप्रमाणे १ व २ यापैकी जे जास्त असेल ती रक्कम.

सदरची रक्कम इमारतीचे बांधकाम पुर्ण झाल्यानंतर तसेच झोपडीधारकांची सहकारी गृहनिर्माण संस्था स्थापन झाल्यानंतर, झोपुप्रा व सहकारी गृहनिर्माण संस्था यांचे नावे १० वर्षाच्या कालावधीकरीता राष्ट्रीयकृत बँकेत मुदतठेव स्वरूपात ठेवण्यात येईल व त्यावरील व्याज रक्कम संबंधित सहकारी गृहनिर्माण संस्थेकडे तेथील व्यवस्थापनासाठी पाठवली जाईल.

उपरोक्त रकमांमध्ये शासनाच्या मान्यतेनुसार वेळोवेळी बदल करण्यात येईल

९. योजनेसंदर्भातील सार्वजनिक सुविधा खालीलप्रमाणे असतील:-
   १. बालवाडी (प्रत्येक १०० पुनर्वसन सदनिकांसाठी ३००चौ.फूटची एक)
   २. वेलफेअर सेंटर (प्रत्येक १०० पुनर्वसन सदनिकांसाठी ३००चौ.फूटची एक)
   ३. Convenience Shopping (४००० चौ.मी. क्षेत्रावरील योजनांसाठी पुनर्वसन क्षेत्राच्या २.५%)
   ४. Health Post / Police चौकी (योजनेत ५०० पेक्षा जास्त सदनिका असल्यास प्रत्येकी एक)
   ५. प्रति पुनर्वसन सदनिकेसाठी एक दुचाकी वाहनाची पार्किंग व्यवस्था.

   उपरोक्त सुविधांचा लाभ सहकारी गृहनिर्माण संस्थांसाठी होईल. झोपडीधारकांनी त्यांचा परिसर स्वच्छ ठेवणे आवश्यक आहे.

१०. या प्रकरणी महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगररचना अधिनियम, १९६६ चे कलम ४५ अन्वये विकास/बांधकाम परवानगी (Commencement Certificate) आणि भूखंड आरेखन/ ईमारत नकाशा यांस मंजूरी देणेसंदर्भात आदेश स्वतंत्रपणे पारित करण्यात येतील. सदरच्या प्रारूप योजनेमध्ये प्रसंगानुरूप आवश्यक असल्यास बदल करण्यात येतील.

११. सदर प्रकरणी एकत्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली, २०२० च्या विनियम १४.६ नुसार पुणे व पिंपरी-चिंचवड महानगरपालिका क्षेत्रासाठी लागू असलेली विकास

नियंत्रण नियमावली झोपुप्रा पुणे, २०२२ ही पुनर्वसन घटकासाठी तर मुक्त विक्री घटकासाठी एकत्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली २०२० च्या तरतूदी लागू होतील. (351)

१२. सदर योजनेचे विकसक मे. श्री सोनिगरा इंफ्राकॉन यांनी सदर मिळकतीवर विहित मुदतीत प्रकल्प सुरू करणे, बांधकाम व प्रकल्प पूर्ण करणे बंधनकारक राहील व या संदर्भातील शासनाने व प्राधिकरणाने वेळोवेळी दिलेल्या निर्देशांचे अनुपालन करणे बंधनकारक राहील.

१३. सदर योजने अंतर्गत बांधकाम परवानगी (Fire / Environmental / Aviation, etc. NOC च्या अधिन राहून) देण्यात येईल व विकसकामार्फत मानकांनुसार बांधकाम पुर्ण करण्यात येईल. या प्रकरणी महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगररचना अधिनियम, १९६६ चे कलम ४५ अन्वये विकास / बांधकाम परवानगी (Commencement Certificate) आणि भूखंड आरेखन / इमारत नकाशा यास मंजूरी देणेसंदर्भात आदेश स्वतंत्रपणे पारीत करण्यात येतील.

१४. सदर योजनेतील पुनर्वसन घटकाच्या इमारतीचे काम सदैव खुल्या विक्री घटकाच्या पुढे राहील याची दक्षता विकसकाने घ्यावी आणि पुनर्वसन इमारतीकरीता भोगवटा प्रमाणपत्र अदा केल्यानंतरच विक्री घटक इमारतीस भोगवटा प्रमाणपत्र (अंशत:/अंतिम) अदा करण्यात येईल.

१५.सदर प्रारूप योजनेस मान्यता विकसकाने सादर केलेली कागदपत्रे, परवानग्या आणि हमीपत्रे यांच्या आधारे देण्यात आली आहे.सदर प्रकरणी पिंपरी-चिंचवड महानगरपालिका यांचे कडील दि. १३/०३/२०२४ रोजीच्या प्राप्त अभिप्राय नुसार BSUP/JnNRUM अंतर्गत पुनर्वसन योजनेत एकूण १३२० झोपडीधारकांसाठी ११ इमारतीकरिता योजना मंजूर करण्यात आली होती. परंतु त्यातील एकूण ५ इमारतींचे बांधकाम पूर्ण करण्यात आले व त्यात एकूण ५५७ झोपडीधारकांना सदनिका वाटप करण्यात आल्या व उर्वरित ७६३ झोपडीधारकांना पुनर्वसनाचा लाभ देण्यात आलेला नाही असे या कार्यालयास कळविले आहे.

Slum Rehabilitation Authority Technical Department APPROVED Pune-Pimpri-Chinchwad Area

१६.पिंपरी चिंचवड महानगरपालिका यांच्या प्राप्त पत्रानुसार सक्षम प्राधिकारी यांचे स्वतंत्र अभिप्राय प्राप्त करणे आवश्यक आहे. प्राधिकरणाकडे दाखल योजनेत मौजे पिंपरी, सि.स.न. २८३४, २८३७ ते २८४९,२८५२, २८५३, २८५८ ते २८६०, २८६२ ते २८६५, २८६७, २८६९,(स.नं. १४ (पै)), आदर्शनगर, पुणे येथील एकूण १९२ झोपडीधारकांचे पुनर्वसन करण्याचे विकासकामार्फत प्रस्तावित आहे. पुनर्वसन ण झालेल्या झोपडीधारकांचे पुनर्वसन झो.पु.प्रा निर्देशित करेल अशा विकसकाच्या अन्य योजनेत करणे आवश्यक असून सदर योजनेचे झो.पु.प्रा नियामवली,२०२२ मधील नियम क्र.१४.६.१२(१) नुसार प्रारूप योजना मंजूर करण्यात येत आहे.

Slum Reha Technical De APPROVED Pune-Pimpri-Chinchwad A

१७. सदर प्रकरणी BSUP/JnNRUM अंतर्गत योजना राबवितेवेळी अधिनियमाचे कलम ३(क) अंतर्गत अधिसूचित केलेले यापूर्वीचे व आत्ताचे क्षेत्र परस्पर व्याप्त(overlap) होत असल्यास सध्यस्थिती राबविण्यात येणाऱ्या भूखंडाचे क्षेत्रफळ सोडून उर्वरित क्षेत्र झो.पु.प्रा चे सक्षम प्राधिकारी यांचेकडून निराधीसुचीत (de- notify) करणे आवश्यक राहील.

१८. सदर योजनेकरिता अंतिम पात्रता यादी प्राप्त झालेली असून अंतिम मंजुरी पूर्वी विकसकास BSUP/JnNRUM अंतर्गत राबविण्यात आलेल्या योजनेतील लाभार्थींना दुबार लाभ होऊ नये या अनुषंगाने सक्षम प्राधिकारी यांनी खात्री करून अभिप्राय सादर करणे आवश्यक आहे. त्यांच्याकडील प्राप्त अभिप्राय व अंतिम पात्रता यादीमधील संख्येनुसार नगर रचना विभागामार्फत पुढील कार्यवाही करण्यात येईल.

१९. सदर योजना क्षेत्रातील अस्तित्वात असलेले एकूण झोपडीधारक २१२ पैकी १९२ झोपडीधारकांचे पुनर्वसन (PLANNING CONSTRAINTS) अभावी विकसक यांनी प्रस्तावित केले आहेत. सबब उर्वरित २० झोपडीधारकांच्या पुनर्वसनाची जबाबदारी विकसक यांची असेल याबाबत विकसक यांचेकडून बंधपत्र घेणे आवश्यक आहे.

२०. सदर योजना क्षेत्रास जागेवर पोच रस्ता उपलब्ध आहे. परंतु मोजणी नकाशामध्ये लागू रस्ता दुरुस्ती करून विकसक यांनी बांधकाम प्रारंभ प्रमाणपत्र देणेपूर्वी सादर करणे आवश्यक राहील.

२१. सदर झोपडपट्टी पुनर्वसन क्षेत्रातील सर्व झोपडीधारकांना याद्वारे कळविण्यात येते कि,सदर योजने संदर्भात तसेच सोबत प्रसिद्ध करण्यात येणाऱ्या स्थळदर्शक नकाशा संदर्भात (site plan) आपल्या कोणत्या सूचना /आक्षेप /हरकती असल्यास,त्याबाबतचा सदरील प्रारूप योजना प्रसिद्ध झाल्याच्या दिनंकापासून १५ दिवसांच्या आत मुख्य कार्यकारी अधिकारी, झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, पुणे व पिंपरी चिंचवड क्षेत्र, पुणे - १६ या कार्यालयात कार्यालयीन वेळेत लेखी स्वरुपात आवश्यक ती कागदपत्रे आणि पुराव्यांसह सादर कराव्यात. सबळ पुराव्याशिवाय दाखल केलेले तसेच विहीत मुदतीनंतर प्राप्त होणारे कोणतेही आक्षेप/हरकती/सूचना/दावे या कार्यालयाकडे स्विकारले अथवा विचारात घेतले जाणार नाहीत याची जाणीव याद्वारे करून देण्यात येत आहे.

संबंधितांचे म्हणणे व प्रकरणात दाखल असलेली कागदपत्रे आणि पुरावे विचारात घेऊन उक्त नियमावलीतील नियम क्र. १४.६.१२(१) अन्वये सदरच्या प्रारूप योजनेस अंतिम मान्यता देण्यात येईल व याप्रकरणी मुख्य कार्यकारी अधिकारी, झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, पुणे यांचा निर्णय अंतिम व बंधनकारक राहील, याची नोंद घ्यावी.सदरची प्रारूप योजना ही माझ्या सहीने व कार्यालयाच्या शिक्क्यासह जारी करण्यात येत आहे.

स्थळ :- झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, पुणे.
दिनांक :- १३/०९/२०२४.

Slum Rehabilitation Authority Technical Department APPROVED Pune-Pimpri-Chinchwad Area

Slum Rehabilitation Authority Technical Department APPROVED Pune-Pimpri-Chinchwad Area

नीलेश र. गटणे (भा.प्र.से)
मुख्य कार्यकारी अधिकारी,
झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण,
पुणे व पिंपरी चिंचवड क्षेत्र, पुणे.

प्रत माहितीस्तव :

१. मा. आयुक्त, पिंपरी चिंचवड महानगरपालिका, पुणे.
२. विकसक -श्री सोनिगरा इंफ्राकॉन
सिग्नेचर पार्क, स.नं. २१,३९, गुजर नगर, डांगे चौक, थेरगाव, पुणे - ४११०५७.

१. मौजे पिंपरी, सि.स.न. २८३४, २८३७ ते २८४९,२८५२, २८५३, २८५८ ते २८६०, २८६२ ते २८६५, २८६७, २८६९,(स.नं. १४ (पै)), आदर्शनगर, पुणे.येथील झोपडपट्टीधारकांकरीता माहितीसाठी झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण कार्यालयामध्ये कार्यालयीन वेळेत उपलब्ध करून देण्यात येत आहे.