झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण,
पुणे व पिंपरी चिंचवड क्षेत्र, पुणे.
जा.क्र.झोपुप्रा./तां-३/
मा.क्र.३०७ व ३०८/१२७०/२५
दिनांक : ०५/०५/२०२५

७०३
०६/०५/२०२५

झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना (प्रारूप)

(विकास नियंत्रण नियमावली झोपुप्रा, २०२२ मधील नियम क्र. १४.६.१२(१) अन्वये प्रशासकीय मंजुरी प्रस्तावित असलेली प्रारूप योजना)

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

<u>प्रस्तावना</u> :

१. मौजे आकुर्डी येथील MIDC प्लॉट नं. P-२५, P-२६ क्षेत्र १३०३०.०० चौ.मी. या बांधकाम योग्य भूखंडावर सेक्टर २२ मधील रेड झोनमुळे बांधकाम शक्य नसलेल्या झोपडपट्ट्यांचे स्थलांतरणाने पुनर्वसन करणेसंदर्भात विकसक मे. साई मिरॅकल डेव्हलपर्स यांचा प्रस्ताव झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाकडे दि.०७/०८/२०२४ रोजी खालीलप्रमाणे दाखल करून घेण्यात आले आहेत.

अ क्र.	मास्टर क्रमांक	झोपडपट्टीचे नाव	मिळकत पत्रिका तपशील	क्षेत्र चौ.मी.	स्थलांतरणाने पुनर्वसन प्रस्तावित असलेला भूखंड
१	३०७	मिलिंदनगर पैकी संजयनगर	सि.स.नं.१०१५ पैकी, (स.नं. ५५(पै), ५६(पै), ५८(पै))	१८२२६.८४	MIDC भूखंड क्र. P-२५, P-२६ क्षेत्र-१३०३०.०० चौ.मी.
२	३०८	मिलिंदनगर पैकी फातिमानगर, श्रमिकनगर	सि.स.नं.१०१५ पैकी, (स.नं. ५१(पै), ५४(पै))	३०७५.९२	

२. सदर क्षेत्रावर झोपडपट्टी असल्याचे खालील अहवालांनुसार स्पष्ट होत आहे.

मौजे निगडी सेक्टर नं २२ येथील मिलिंदनगर पैकी फातिमानगर, श्रमिकनगर व मिलिंदनगर पैकी संजयनगर या घोषित झोपडपट्टी नसलेल्या क्षेत्रासंदर्भात झोपडपट्टी सदृश्य परिस्थिती/गलिच्छ वस्ती अस्तित्वात असल्याबाबत सक्षम प्राधिकारी तथा सहाय्यक आयुक्त, पिंपरी चिंचवड महानगरपालिका यांचा अहवाल जा.क्र. झोनिपु/०४/कावि/८६/२०२३ दि.१७/०४/२०२३ प्राधिकरणास प्राप्त झालेला आहे.

३. उक्त अधिनियमातील कलम ३(क) च्या तरतुदीनुसार मौजे निगडी येथील सदर क्षेत्र "झोपडपट्टी पुनर्वसन क्षेत्र" म्हणून दि.१९/०३/२०२५ रोजी घोषित करण्यात आले असून सदर आदेशास खालीलप्रमाणे प्रसिद्धी दिली आहे.

अ) महाराष्ट्र शासनाच्या राजपत्र ०३ एप्रिल ते ०९ एप्रिल, २०२५ रोजीच्या अधिसुचनेद्वारे प्रसिद्धी देण्यात आली आहे.

ब) सदर आदेशास लोकमत ,सामना व दैनिक विश्वदर्पण, दायित्व वृत्तपत्र दि. २७/०३/२०२५ रोजी प्रसिद्धी देण्यात आली आहे.

क) उपरोक्त आदेशास सदर झोपडपट्टी क्षेत्रामधील दर्शनीय ठिकाणी डकविण्यात येऊन त्याबाबतचा पंचनामा दि. २८/०३/२०२५ रोजी करण्यात आला आहे.

४. विकसक यांनी महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळ यांच्याकडून प्राप्त केलेल्या P-२५, P-२६ क्षेत्र १३०३०.०० चौ.मी. या भूखंडावर प्रस्तावातील झोपडपट्टी व्यतिरिक्त सेक्टर-२२ येथील (रेड झोनने बाधित) मिलिंदनगर पैकी राहुलनगर, मिलिंदनगर पैकी बौद्धनगर, विलासनगर, भिमाईनगर आणि मिलिंदनगर पैकी इंदिरानगर येथील झोपडीधारकांचे पुनर्वसन करण्याचे प्रस्ताव सादर केले आहेत. सदर झोपडपट्ट्यांचे प्रस्ताव झो. पु. प्रा. स्तरावर दाखल करून घेण्याबाबत छाननी सुरु आहे.

उपरोक्त प्रस्तावांसंदर्भातील झोपडीधारकांच्या पुनर्वसनाचा विचार करत किमान घनतेप्रमाणे ५८७ इतकी सदनिकांची संख्या विचारात घेतली आहे. प्रस्तुत योजनेसाठी झोपडपट्टी अधिनियम, १९७१ आणि झो.पु.प्रा, पुणे साठी प्रचलित असलेल्या विकास नियंत्रण नियमावली - २०२२ मधील नियम क्र.१४.६.१२(१) अन्वये मंजुरीसाठी प्रस्तावित असून प्रारूप योजना खालीलप्रमाणे उपलब्ध करून देण्यात येत आहे.

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

❖ झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना (प्रारूप)

झोपडपट्टीचे नाव : मौजे निगडी सेक्टर नं २२ येथील मिलिंदनगर पैकी संजयनगर व मिलिंदनगर पैकी फातिमानगर, श्रमिकनगर, मौजे निगडी येथील झोपडपट्टी स्थलांतरणाने मौजे आकुर्डी, MIDC प्लॉट नं. P-२५, P-२६ येथे पुनर्स्थान निश्चयन व पुनर्वसन योजना.

महानगरपालिका क्षेत्र : पिंपरी चिंचवड महानगरपालिका, पिंपरी.

A. प्रारूप योजना तपशील

१. अधिनियमाच्या कलम ३(क) नुसार अधिसुचीत झोपडपट्टी पुनर्वसन क्षेत्र :

अ.क्र.	स.नं./सि.स.नं./ फा.प्लॉट नं.	क्षेत्र आणि अधिकार अभिलेखातील भोगवटादाराचे नाव	चतु:सीमा (अंतिम ३(क) च्या अधिसुचनेनुसार)
a	मौजे निगडी, सेक्टर २२, सि.स.नं.१०१५ पैकी, (स.नं. ५५(पै), ५६(पै), ५८(पै)), सेक्टर नं २२, मिलिंदनगर पैकी संजयनगर या भूखंडावरील झोपडपट्टीचे पुनर्वसन स्थलांतरणाने करणे प्रस्तावित आहे.	१८२२६.८४ चौ.मी. पिंपरी चिंचवड नववसाहत प्राधिकरण. (शासनाच्या नगर विकास विभागाकडील अधिसूचना क्र.१८२१/२२१ दि.०७/०६/२०२१ नुसार PCMC कडे वर्ग)	पूर्व - एकता चौक रोड व तळवडेची शीव दक्षिण - लागू रस्ता स.नं.५६पै, ५७(पै), ५८पै, सि.सं.नं.१०१५(पै) पश्चिम - लागू रस्ता स.नं. ५५(पै), सि.सं.नं.१०१५ पै व लागू रस्ता उत्तर - लागू तळवडेची शीव
b	मौजे निगडी, सेक्टर २२, सि.स.नं.१०१५ पैकी, (स.नं. ५१(पै), ५४(पै)), मिलिंदनगर पैकी फातिमानगर,श्रमिकनगर या भूखंडावरील झोपडपट्टीचे पुनर्वसन स्थलांतरणाने करणे प्रस्तावित आहे.	३०७५.९२ चौ.मी. पिंपरी चिंचवड नववसाहत प्राधिकरण. (शासनाच्या नगर विकास विभागाकडील अधिसूचना क्र.१८२१/२२१ दि.०७/०६/२०२१ नुसार PCMC कडे वर्ग)	पूर्व - लागू रस्ता स.नं.५४पै, सि.सं.नं.१०१५ पै दक्षिण - स.नं.५१पै, सि.सं.नं.१०१५ पै, व लागू स.नं.५६पै पश्चिम - स.नं.५१पै, सि.सं.नं.१०१५ पै उत्तर - स.नं.५४पै, सि.सं.नं.१०१५ पै व स.नं.५१ पै, सि.सं.नं.१०१५ पै

c	मौजे आकुर्डी, MIDC प्लॉट नं. P-२५, P-२६ या बांधकाम योग्य भूखंडावर झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना राबविणे प्रस्तावित आहे.	१३०३०.०० चौ.मी. (महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळ कडील ठराव क्र. ६६९१ दि.१३/१२/२०२३ नुसार संपूर्ण बाजारमूल्य घेऊन विकसकाच्या लाभात भूखंडाचे वाटप झाले असून त्यावर झोपुप्रा योजना/निवासी वापर अनुज्ञेय केला आहे.)	पूर्व - २४.५० मी रस्ता दक्षिण - १८.०० मी रस्ता व ६.०० मी रस्ता पश्चिम - महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळ ची सरहद्द उत्तर - प्लॉट नं RL-२१०, RL-२११, RL-२०९

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

२.	अ) विकसकाचे नाव.	मे. साई मिरॅकल डेव्हलपर्स पत्ता - १ ते ७ शॉवकरमंजील, नेहरुनगर, पिंपरी, पुणे-४०११०१८.
	ब) झोपुप्रा., पुणेकडील विकसक नोंदणी क्रमांक.	SRA/४४/२०१८ दि.२२/११/२०२१. (वर्ग-"अ")
	क) विकसकाच्या गठनासंदर्भातील नोंदणीबाबतचा तपशील.	Partnership ४८१०००११४५१८३ दि.२८/०१/२०१६
	ड) विकसकाच्या योजनेसंदर्भातील स्वतंत्र बँक खात्याचा तपशील.(बँक नाव व खाते क्रमांक)	मे.साई मिरॅकल डेव्हलपर्स ICICI Bank Account Number: ०३२१०५०१५६९२ IFSC :- ICIC००००३२१
३.	योजनेच्या वास्तुविशारद यांचे नाव व त्यांच्या नोंदणीचा तपशील.	श्री. राहुल माळवदकर ६७२/६७३, लोकेश सोसायटी, बी समर्थ इमारत, प्लॉट क्र. १० बिबवेवाडी, पुणे - ३७.
४.	मिळकतीचे स्वरूप अ) शासकीय/निमशासकीय/खाजगी	महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळ- सदर मिळकतीचे भाडे पट्ट्यावर ताबा धारक मे. साई मिरॅकल डेव्हलपर्स
	ब) सद्यस्थितीत योजना क्षेत्राच्या मालकी हक्कासंदर्भात व इतर बाबतीत न्यायालयीन स्थगिती/वाद विवाद/आक्षेप आहेत किंवा कसे? असल्यास, न्यायालयीन प्रकरणाचा तपशील-	सदर भूखंड हा विकसक यांना महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळ यांचेकडून ३० वर्षाच्या कालावधीसाठी भाडेपट्टा करारनामा अन्वये प्राप्त झालेला असून सदर मिळकतीबाबत कोणतेही न्यायालयीन स्थगिती /वादविवाद /आक्षेप नसल्याबाबतचे दि. ०३/०७/२०२४ रोजीच्या हमीपत्राद्वारे विकसक यांनी लिहून दिले आहे.
	इ) सक्षम न्यायालयाचे स्थगिती आदेश असल्यास त्याबाबतचा तपशील.	निरंक

५.	एकूण झोपडयांची संख्या	५३१		
	i) उपजिल्हाधिकारी तथा सक्षम प्राधिकारी, क्र.३ झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, पुणे यांचे कडील दिनांक २७/०३/२०२५ व दि.०४/०४/२०२५ रोजीची प्राथमिक पात्रता यादी.	मौजे निगडी स.नं. ५५ (पै), ५६(पै), ५८(पै), सेक्टर नं २२, मिलिंदनगर पैकी संजयनगर एकूण झोपड्यांची संख्या - २८७	मौजे निगडी सि. स. नं.१०१५ पैकी, (स.नं. ५१ (पै), ५४(पै)), सेक्टर नं २२, मिलिंदनगर पैकी फातिमानगर, श्रमिकनगर, एकूण झोपड्यांची संख्या - २४४	एकूण = ५३१
	I. पात्र निवासी (मोफत पुनर्वसनाकरिता)	६१	५२	११३
	II. पात्र निवासी (सशुल्क पुनर्वसनाकरिता)	२६	९	३५
	III. अपात्र निवासी	१४८	१०७	२५५
	IV. पात्र बिगर-निवासी	००	००	००
	V. अपात्र बिगर-निवासी	०९	३२	४१
	VI. एकूण निवासी पात्र (सशुल्क पुनर्वसनाकरिता) व बिगर निवासी अपात्र संयुक्त झोपड्यांची संख्या	--	०१	०१
	VII. बंद झोपड्या	४१	४३	८४
	VIII. सार्वजनिक	०२ (बुद्धविहार)	०	०२ (बुद्धविहार)
	IX. एकूण	२८७	२४४	५३१
		(४८८ निवासी + ४१ बिगरनिवासी = एकूण ५२९ ०२ सार्वजनिक मिळून एकूण = ५३१)		
६.	एकुण अनुज्ञेय बांधकाम	पुनर्वसन सदनिकांची जास्तीत जास्त घनता १४४०/Ha इतके बांधकाम अनुज्ञेय असेल.		
७.	अ) विकास आराखड्यानुसार भूखंडावरील आरक्षण व अन्य तरतूदी. १) मौजे निगडी स.नं. ५५ (पै), ५६(पै), ५८(पै), सेक्टर नं २२, मिलिंदनगर पैकी संजयनगर २) मौजे निगडी सि.स.नं.१०१५ पैकी, (स.नं. ५१ (पै), ५४(पै)), सेक्टर नं २२, मिलिंदनगर पैकी फातिमानगर, श्रमिकनगर	आयुक्त, पिंपरी-चिंचवड महानगरपालिका यांचेकडील पत्र क्र.नरवि/कावि /टे.क्र १६/२९७ दि.०८/०६/२०२३ अन्वये प्राप्त अभिप्रायानुसार सदर मिळकत पूर्णतः देहूरोड ॲम्युनेशन डेपोच्या २००० यार्डाच्या प्रतिबंधित क्षेत्रात समाविष्ट असून सदर क्षेत्रावर विकास अनुज्ञेय होत नाही.		
	ब) सदर प्रकरणी २ योजना एकत्रित केल्या असल्यास (clubbing)त्याबाबतचा तपशील	निरंक		

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

८. भूखंडावर विकसकाने प्रस्तावित केलेले पुनर्वसन घटकांतर्गत बांधकाम व त्या अनुषंगाने देय होणारे प्रोत्साहनात्मक बांधकाम क्षेत्र -

अ) पुनर्वसन घटकांतर्गत प्रस्तावित बांधकामाचे क्षेत्रफळ (चौ.मी.मध्ये) (Proposed Built up Area Under Rehab Component)	१६६३०.८५ चौ.मी.
ब) विकास नियंत्रण नियमावली, २०२२ मधील नियम क्र.१४.६.१६(१) नुसार प्रकरणी पुढील प्रमाणे चटईक्षेत्र निर्देशांक रेशो परीगणित होत आहे. (प्रकरणी प्रथम बांधकाम परवानगी (C.C.) अद्याप दिलेले नाही.)	सदर मिळकत MIDC क्षेत्रातील असल्याने विभाग क्र.५/६४ नुसार सदनिकेचा दर (३८९२०+२७९५१) x १.१० x १ प्रति चौ.मी. = ७३५५८/- प्रति चौ.मी. Y = सदनिकेचा दर (सन २०२५-२०२६) = रु. ७३,५५८/- प्रति चौ.मी. X = बांधकामाचा दर = रु. २७,९५१ प्रति चौ.मी. n = (Y/X) - २ = (७६५५८ / २७९५१) - २ = (२.६३१ - २) = ०.६३१ R = [२.८०-(n x ०.३०)] = [२.८०-(०.६३१ x ०.३०)] = [२.८० - ०.१८९] = २.६१
क) एकूण पुनर्वसन घटकाचे प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र चौ.मी. (Rehab Component)	२६९५८.८४ चौ. मी.
ड) प्रोत्साहनात्मक बांधकाम क्षेत्र चौ.मी .मध्ये (Incentive Construction Area) (२६९५८.८४ x २.६१)	७०३६२.५७ चौ.मी.
इ) योजनेसाठी एकूण अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्र (पुनर्वसन घटक + मुक्त विक्री घटक) (Scheme FSI) (२६९५८.८४ + ७०३६२.५७)	९७३२१.४१ चौ.मी. (पुनर्वसन होत असलेला भूखंड महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळच्या नावे असल्याने तेथे मुक्त विक्री घटकाचे बांधकाम अनुज्ञेय नाही.)
इ) नियम क्र.१४.६.१६(२) नुसार अस्तित्वातील अतिरिक्त देय मोबदला हा संपूर्ण भूखंडावर योजना प्रस्तावित केल्यांनतर पुनर्वसन सदनिकांच्या संख्येच्या मर्यादेत अनुज्ञेय करण्यात येईल.	निरंक
ई) सदर प्रकरणी स्थलांतरणाने पुनर्वसन असल्याने नियमावली सन २०२२ मधील नियम क्र. १४.६.१६ (२) नुसार देय जमिनीचा टी.डी.आर (Land TDR)	सदर भूखंडाचा भाडेपट्टा झोपुप्राच्या लाभात विकसकाच्या खर्चाने हस्तांतरीत करणे अनिवार्य असेल. भूखंडाचा भाडेपट्टा झो.पु.प्रा च्या लाभात हस्तांतरीत झाल्यानंतर जमिनीपोटीचा टी.डी.आर. महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळ यांचेशी सल्लामसलत करुन देय करण्यात येईल.

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

९. योजने अंतर्गत बांधकाम प्रस्तावित केलेल्या इमारती तसेच सदनिका यांची संख्या -

प्रयोजन	पुनर्वसन घटक		
	इमारती संख्या	सदनिका/गाळे	मजले
अ) निवासी + बिगरनिवासी (विंग A, B, C, D व E,F)	०६	५४६	१०
निवासी + बिगरनिवासी (विंग D)	०१	४१	१०
क) एकूण	०२	५८७	१०/१०
ड) Proposed Built up Area	१६६३०.८५ चौ.मी.		
इ) भूखंडावरील प्रस्तावित ठिकाण	मौजे आकुर्डी, MIDC प्लॉट नं. P-२५,P-२६		

B. सदरच्या प्रारूप योजनेबाबतचा अन्य तपशील खालीलप्रमाणे आहे-

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

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 झोपडीधारकांचे सशुल्क पुनर्वसन उपलब्धतेप्रमाणे करण्यात येणार आहे.

२. सदर मिळकतीवरील पात्र 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.

३. सदरील क्षेत्र हे उक्त अधिनियमाचे कलम ३(क) अंतर्गत झोपडपट्टी पुनर्वसन क्षेत्र म्हणून दि.१९/०३/२०२५ रोजी घोषित करण्यात आले असून, उक्त अधिनियमाचे कलम ३(ड) सह कलम १२ अंतर्गत सदरील क्षेत्राबाबत विहित पूर्ततेची खात्री करून झोपडपट्टी निर्मूलन आदेश स्वतंत्रपणे पारित करण्यात येतील. झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणामार्फत निर्धारित भाडे रक्कम पात्र झोपडीधारकांना वितरीत करणे किंवा संक्रमण व्यवस्थेत स्थलांतरण यापैकी एक कार्यवाही परिपत्रक क्र.१०/२०२३ दि.१२/१२/२०२३ व शुद्धीपत्रक क्र.०१ दि.१४/०२/२०२५ नुसार विकसकामार्फत करणे अनिवार्य असेल.

४. पुनर्वसन इमारतीचे बांधकाम पूर्ण होऊन पूर्णत्वाचा दाखला अदा करणेपुर्वी प्राधिकरणाचे दि.०२/०९/२०२४ रोजीचे परिपत्रकानुसार संपूर्ण योजनेसंदर्भातील विहित कार्यवाही करणे बंधनकारक राहील व योजना क्षेत्रातील सर्व झोपडीधारकांना झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेमध्ये सहभाग घेणे अनिवार्य राहील व प्रक्रियेस सहकार्य करणे बंधनकारक राहील.

५. कोणत्याही झोपडीधारकाने झोपडपट्टी निर्मूलन आदेशान्वये विहीत केलेल्या मुदतीत त्याची झोपडी/ दुकान रिकामे न केल्यास 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 झोपडीधारकांनी त्याची झोपडी दूर न केल्यास त्यांना आवश्यक तेथे बळाचा वापर करून सदर योजना क्षेत्रामधून निष्कासित करण्यात येईल.

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 निष्पादित केला जाईल व दुय्यम निबंधक कार्यालयात नोंदणीकृत करून सदनिका 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.

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

८. झोपडपट्टी पुनर्वसन इमारतीच्या देखभालीबाबत :

अ) सदर योजनेबाबत होणाऱ्या सामायीक सुविधापोटींच्या देखभाल शुल्क खर्चाची, सामासीक वीजबिल, पाणीपट्टी, सरकारी कर, पट्टे इत्यादी भरण्याची जबाबदारी सदर योजनेसंदर्भात स्थापित झालेल्या/होणाऱ्या सहकारी गृहनिर्माण संस्थेची असेल.

ब) पात्र लाभार्थींना हस्तांतरीत करण्यात येणा-या वैयक्तिक सदनिकेसंदर्भातील सर्व कर/शुल्क, विजबिल, पाणीपट्टी इत्यादी देण्याची जबाबदारी ही संबंधित लाभार्थ्यांवर राहील.

क) झोपडीधारकांच्या सहकारी गृहनिर्माण संस्थेच्या नावे जमिनीचे व इमारतीचे अभिहस्तांतरण झालेनंतर पुनर्वसन क्षेत्राकरीता उद्वाहन, पाणीपुरवठा व्यवस्था, सांडपाणी व्यवस्था व फ़ायर हायड्रंट् याबाबत विकसकाच्या खर्चाने ५ वर्षाकरीता वार्षिक देखभाल करार करणे बंधनकारक राहील. त्याचप्रमाणे इमारतीचा विमा उतरवून ५ वर्षासाठी प्रिमियम जमा करण्याची जबाबदारी विकसकाची असेल.

ड) सदर मिळकतीवर झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना इमारतीच्या देखभाल दुरूस्तीसाठी विकसक यांनी विशेष नियमावलीतील नियम क्र.१४.६.१७(४) अन्वये खालील १ व २ मध्ये नमूद रक्कमेपैकी जी रक्कम जास्त असेल ती रक्कम झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण कार्यालयाकडे भरणा करणे बंधनकारक राहील.

१. 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 नमूद बांधकाम दराच्या

a. ३% रक्कम १५ मी पर्यंत उंच इमारतीसाठी

b. ४% रक्कम २४ मी पर्यंत उंच इमारतीसाठी

c. ५% रक्कम ४५ मी पर्यंत उंच इमारतीसाठी

d. ७% रक्कम 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 संस्थेच्या बँक खात्यात तेथील देखभाल-दुरुस्ती व्यवस्थापनासाठी पाठवली जाईल.

उपरोक्त रकमांमध्ये शासनाच्या मान्यतेनुसार वेळोवेळी बदल करण्यात येईल.

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

९. योजनेसंदर्भात विकासकामार्फत खालील सार्वजनिक सुविधा तयार करण्यात येतील.:-

१. बालवाडी (प्रत्येक १०० पुनर्वसन सदनिकांसाठी ३०० चौ.फूटची एक)
२. वेलफेअर सेंटर (प्रत्येक १०० पुनर्वसन सदनिकांसाठी ३०० चौ.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

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

उपरोक्त सुविधांचा लाभ सहकारी गृहनिर्माण संस्थांसाठी होईल. झोपडीधारकांनी पुनर्वसन इमारती व त्यांचा परिसर स्वच्छ ठेवणे आणि तेथील देखभाल दुरुस्ती करणे आवश्यक आहे.

१०. 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.

११. सदर योजनेचे विकसक मे. साई मिरॅकल डेव्हलपर्स 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.

१२. 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.या संदर्भातील सर्व तपशील झोपडीधारकांच्या पाहणीसाठी उपलब्ध असेल.

१३. विकसकाने सादर केलेली कागदपत्रे, परवानग्या आणि हमीपत्रे यांच्या आधारे सदर प्रारूप योजना प्रसिद्धीस मान्यता देण्यात येत आहे.

C. विशेष अभिप्राय-

(a) सदर योजना क्षेत्रावर विकसक यांनी मौजे निगडी, सेक्टर नं २२ येथील मिलिंदनगर पैकी संजयनगर, (मा.क्र. ३०७) व मौजे निगडी, सेक्टर नं २२, मिलिंदनगर पैकी फातिमानगर, श्रमिकनगर या योजनेतील प्राथमिक पात्रता यादीनुसार एकूण पात्र व अपात्र झोपडीधारकांची संख्या विचारात घेतली असता, सदर घनता ४०६ प्रति हे. इतकी परीगणित होत आहे. सबब किमान आवश्यक घनता ४५० प्रति हे. विचारात घेऊन ५८७ पुनर्वसन सदनिका विकसक यांनी प्रस्तावित केलेल्या आहेत.

(b) विकास नियंत्रण नियमावली, झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, पुणे व पिंपरी-चिंचवड क्षेत्र, पुणे २०२२ च्या नियम क्र. १४.६.१५(१४) नुसार वरीलप्रमाणे परीगणित करून एकूण झोपडीधारकांची संख्या विचारात घेऊन झोपडीधारकांचे पुनर्वसन करणे आवश्यक आहे. त्यामुळे इमारत पूर्ण झाल्यानंतर पात्र (निवासी / बिगरनिवासी / संयुक्त) विनाशुल्क व

स:शुल्क झोपडीधारकांचे पुनर्वसन झाल्यानंतर, उर्वरित सदनिका झो.पु.प्रा.चे निर्देशानुसार ताब्यात देणे विकसकांवर बंधनकारक राहील.

(c) झोपडपट्टीचे पुनर्वसन झालेनंतर मौजे निगडी सि.स.नं.१०१५ पैकी, (स.नं. ५५ (पै), ५६(पै), ५८(पै)), सेक्टर नं २२, मिलिंदनगर पैकी संजयनगर, (मा.क्र. ३०७) व मौजे निगडी, सि.स.नं.१०१५ पैकी, (स.नं. ५१ (पै), ५४(पै)), सेक्टर नं २२, मिलिंदनगर पैकी फातिमानगर, श्रमिकनगर येथे मोकळ्या झालेल्या भूखंडावर पुन्हा झोपडपट्टी होऊ नये, याची दक्षता महापालिकेतर्फे घेण्यात येईल अशी भूमिका मा. आयुक्त, पिंपरी-चिंचवड महानगरपालिका यांचेकडील पत्र क्र. २८४/२०२४ दि.११/०६/२०२४ यांनी कळविली आहे.

(d) सेक्टर २२ मधील स.नं. ५१पै., ५२पै., ५३पै., ५४पै., सि.स.नं.१०१५पै., स.नं.५५पै., ५६पै., ५८पै., ५४/१पै., ५४/२पै., ५४/३पै. येथील स्थलांतरणाने पुनर्वसन प्रस्तावित केलेल्या प्रस्तावातील झोपडपट्ट्या या BSUP/JnNURM अंतर्गत लाभ दिलेल्या क्षेत्रासंदर्भातील आहेत. त्यामुळे कोणत्याही झोपडपट्टीधारकास दुबार लाभ देय होणार नाही या दृष्टीने सदर प्रकरणी झोपडपट्टी निहाय वस्तुस्थिती उपलब्ध करणेबाबत मनपास दि.१५/०३/२०२४ रोजीच्या पत्राने विचारणा केली असता, "सदर ठिकाणी कोणतेही पुनर्वसन प्रकल्प राबविण्यात आलेले नाहीत." अशी भूमिका पिंपरी चिंचवड मनपाने दि.११/०६/२०२४ रोजीच्या पत्राने कळविली आहे.

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

(e) मौजे आकुर्डी येथील स.नं.८९ यास सि.स.नं.५३८६ दिला असल्याचे दिसून येत असल्याचे योजना दाखल करून घेतानाचे आदेशात नमूद आहे. सदर सि.स.नं.५३८६ च्या मालमत्ता पत्रकावर मूळ धारक व क्षेत्र नमूद नाही. सदर मिळकत पत्रिका अंतिम भोगवटा मागणी करणेपूर्वी अद्ययावत करणे विकसक यांचेवर बंधनकारक राहील.

(f) महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने विकसकासोबत भाडेपट्टा करारनामा निष्पादित करून नोंदणीकृत करणे व सदर भूखंडावर निवासी प्रयोजन अनुज्ञेय करण्यात आले आहे.

(g) प्रस्ताव दाखल करून घेतेवेळी झो.पु. प्राधिकरणाने पारित केलेल्या दि.०७/०८/२०२४ रोजीच्या आदेशातील सर्व अटी व शर्तींचे पालन करणे विकसक यांचेवर बंधनकारक राहतील.

(h) P-२५, P-२६ या भूखंडाचे प्रिमीयमपोटी महाराष्ट्र औद्योगीक विकास महामंडळ, पुणे यांच्याकडे विकसकाने जमा करून भूखंडाचा नोंदणीकृत भाडेपट्टा दस्त नोंदवला आहे. आता सदर भूखंडाचा भाडेपट्टा झोपुप्राच्या लाभात विकसकाच्या खर्चाने हस्तांतरीत करणे अनिवार्य असेल. भूखंडाचा भाडेपट्टा झो.पु.प्रा च्या लाभात हस्तांतरीत झाल्यानंतर जमिनीपोटीचा टी.डी.आर. महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळ यांचेशी सल्लामसलत करून देय करण्यात येईल.

(i) स्थलांतरणाने पुनर्वसन प्रस्तावित असल्याने योजनाक्षेत्रातील झोपडीधारकांच्या स्थलांतरणानंतर एकसलग जागा रिक्त करून अशी जागा निर्बाधरीत्या महानगरपालिकेकडे/जमीन मालकी प्राधिकरणाकडे हस्तांतरीत करण्याची जबाबदारी विकसकावर राहील. मनपाने संदर्भीय पत्राद्वारे अशी जागा ताब्यात घेऊन विकसीत करण्यास संमती दर्शवली आहे. मात्र, अशा जमिनीच्या हस्तांतरणाबद्दल विकसकाला आणि जमीन मालक संस्थेला झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाकडून कोणताही मोबदला देय होणार नाही. या संदर्भात विकसकाने झोपडीधारकांशी व्यापक सल्लामसलत (Public

Consultation) करावी आणि झोपडीधारकांना योजनेचा तपशील सविस्तरपणे समजावून सांगण्याची जबाबदारी विकसकावर असेल.

(j) मौजे आकुर्डी P-२५, P-२६ या भूखंडावर प्रस्ताव दाखल करून घेताना, मिलिंदनगर पैकी राहुलनगर, मिलिंदनगर पैकी बौद्धनगर, विलासनगर, भिमाईनगर आणि मिलिंदनगर पैकी इंदिरानगर झोपडपट्ट्यांमधील झोपडीधारकांचा समावेश प्रस्तावित असल्याचा उल्लेख आहे. यासंदर्भात छाननी करून प्रस्ताव स्वीकृत केल्याचे आदेश पारित झालेनंतर व तेथील झोपडीधारकांची पात्रता यादी घोषीत झाल्यानंतर अशा झोपडीधारकांचा समावेश P-२५, P-२६ च्या उर्वरित भूखंडावर करण्यावावत योग्य ती कार्यवाही करण्यात येईल.

(k) योजनेमध्ये कोणत्याही झोपडीधारकास किंवा कोणत्याही पात्र झोपडीपोटी दुबार लाभ मिळणार नाही आणि सदर परिसरातील अधिकृत विकसनामधील कोणत्याही व्यक्तीचे पुनर्वसन केले जाणार नाही. याबाबत सर्वस्वी जबाबदारी विकसक व पात्रता यादी करतेवेळी सक्षम प्राधिकारी यांची राहील.

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

(l) योजनेत समाविष्ट जमीन ही महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळ यांची असून त्याचे मार्फत विकसकास ३० वर्षाच्या कालावधीसाठी भाडेपट्टा करारनामा अन्वये प्राप्त झालेला असून अशी जमीन योजना पूर्ण झाल्यानंतर पुनर्वसन घटकाच्या जागेचा ३० वर्षांचा दीर्घ मुदतीचा भाडेपट्टा करारनामा झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, पुणे यांचे वतीने झोपडीधारकांच्या सहकारी गृहनिर्माण संस्थेच्या लाभात करणे अभिप्रेत आहे. या संदर्भात होणारी सर्व कार्यवाही विकसकाच्या खर्च व जोखमीवर पार पाडली जाईल. त्याचप्रमाणे पुनर्वसन योजनेसाठी सर्व प्रकारच्या नागरी सुविधा उपलब्ध करण्याची जबाबदारी विकसकाने स्वखर्चाने पार पाडावयाची आहे.

(m) सदर भूखंडावर मुक्त विक्री घटक बांधकाम अनुज्ञेय होणार नाही.

(n) पार्किंग, जिना, पैसेज, व लिफ्ट ई. करिता सामायिक वीजवापरासाठी स्वतंत्र विद्युत मिटरची व्यवस्था करण्यात यावी.

(o) पुनर्वसन घटकांतर्गत लिफ्ट, STP, fire hydrant व घनकचरा व्यवस्थापन याबाबत सामायीक सुविधांसाठी विकसकाने त्यांच्या खर्चाने ५ वर्षाकरिता वार्षिक देखभाल करार (AMC) करणे बंधनकारक राहील.

(p) विकसक मे. साई मिरॅकल डेव्हलपर्स यांना सदर मिळकतीवर झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना राबविणेकरीता झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाच्या वतीने प्राधिकृत करण्यात येत असून, विकसक यांनी उक्त अधिनियमातील व उक्त नियमावलीतील तरतूदीस अधिन राहून सदर योजनेची अंमलबजावणी करणे अनिवार्य राहील. सदर योजना राबविण्यासाठी अपेक्षित असलेले संपूर्ण व्यवस्थापन व होणारा सर्व खर्च करणेची संपूर्ण जबाबदारी विकसकाची आहे.

(q) सदर योजनेचे विकसक मे. साई मिरॅकल डेव्हलपर्स यांनी सदर मिळकतीवर विहित मुदतीत प्रकल्प सुरू करणे, बांधकाम व प्रकल्प पूर्ण करणे बंधनकारक राहील व या संदर्भातील शासनाने तसेच प्राधिकरणाने वेळोवेळी दिलेल्या निर्देशांचे अनुपालन करणे विकसक यांच्यावर बंधनकारक राहील.

D. सदर झोपडपट्टी पुनर्वसन क्षेत्रातील सर्व झोपडीधारकांना याद्वारे कळविण्यात येते की, सदर योजनेसंदर्भात तसेच सोबत प्रसिद्ध करण्यात येणाऱ्या स्थळदर्शक नकाशा संदर्भात (Site Plan) आपल्या कोणत्याही सूचना/आक्षेप/हरकती असल्यास, त्याबाबत सदरील

प्रारूप योजना प्रसिद्ध झाल्याच्या दिनांकापासून १५ दिवसांचे 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 मौजे निगडी, सेक्टर नं २२, मिलिंदनगर पैकी संजयनगर, (मा.क्र. ३०७) आणि मिलिंदनगर पैकी फातिमानगर, श्रमिकनगर येथील बांधकाम अयोग्य मिळकतीवरील झोपडपट्टी चे पुनर्वसन मौजे आकुर्डी येथील MIDC प्लॉट नं. P-२५ , P-२६ या बांधकाम योग्य भूखंडावर स्थलांतरणाने पुनर्वसन करणेकमी योजनेस प्रशासकीय मान्यता देण्याबाबत आवश्यक ती कार्यवाही करणेत येईल. याप्रकरणी मुख्य कार्यकारी अधिकारी, झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, पुणे यांचेमार्फत पारित होणारे निर्णय अंतिम व बंधनकारक राहतील, याची नोंद घ्यावी.

सदरची प्रारूप योजना ही माझ्या सहीने व कार्यालयाच्या शिक्क्यासह जारी करण्यात आली आहे.

स्थळ :- झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, पुणे.
दिनांक :- ०५/०५/२०२५.

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

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

प्रत माहितीस्तव :

१. मा. आयुक्त, पिंपरी चिंचवड महानगरपालिका.
२. विकसक - मे. साई मिरॅकल डेव्हलपर्स पत्ता- १ ते ७ शॉवकरमंजील,नेहरुनगर, पिंपरी, पुणे-४०११०१८.
३. मौजे निगडी, सेक्टर नं २२, मिलिंदनगर पैकी संजयनगर, व मौजे निगडी, सेक्टर नं २२, मिलिंदनगर पैकी फातिमानगर, श्रमिकनगर येथील झोपडपट्टीधारकांकरीता माहितीसाठी सदर योजना झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण कार्यालयामध्ये कार्यालयीन वेळेत उपलब्ध करून देण्यात येत आहे.
४. संगणक विभाग, झोपुप्रा. सदर योजनेस (प्रारूप) झोपुप्रा च्या संकेतस्थळावर प्रसिद्धी द्यावी.