

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

जा.क्र.झोपुप्रा./तां-३/मा.क्र.२७१/२५३४/२०२४

दिनांक : १२/०९/२०२४

झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना (प्रारूप)

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

प्रस्तावना :

१. मौजे चिखली गट नं. १४५८ (पै), १५१३ (पै), १५१४ (पै), भीमशक्तीनगर, म्हेत्रे वस्ती येथील मिळकत बांधकाम अयोग्य असल्याने, सदर झोपडपट्टी चे पुनर्वसन मौजे आकुर्डी, MIDC प्लॉट नं. GP ३१ येथील बांधकाम योग्य भूखंडावर स्थलांतरणाने पुनर्वसन करणेकमी एकूण १८१५३.०० पैकी ४०८९.३८ चौ.मी. क्षेत्रावर झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना राबविणेसाठी विकसक मे. रेन्बो डेव्हलपर्स अॅण्ड प्रमोटर एल.एल.पी. यांचा प्रस्ताव झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाकडे दि. ३०/०८/२०२४ रोजी ७०% पेक्षा जास्त झोपडीधारकांच्या संमतीसह दाखल करून घेण्यात आला आहे. झोपडपट्टी (सुधारणा, पुनर्वसन व पुनर्स्थापना) अधिनियम, १९७१ आणि प्रचलित विकास नियंत्रण नियमावली-२०२२ नुसार प्रस्तावाची छाननी करण्यात आली असून त्यानुसार प्रारूप योजना प्रसिद्ध करण्यात येत आहे.
२. सदर क्षेत्रावर झोपडपट्टी असल्याचे खालील अहवालांनुसार स्पष्ट होत आहे.
घोषित झोपडपट्टी नसलेल्या क्षेत्रासंदर्भात झोपडपट्टी सदृश्य परिस्थिती/गलिच्छ वस्ती अस्तित्वात असल्याबाबत सक्षम प्राधिकारी तथा सहाय्यक आयुक्त पिंपरी चिंचवड महानगरपालिका यांचा अहवाल जा.क्र.झोनिपू/जा/कावि/३१५/२०२१ दि.१७/०५/२०२१. प्राधिकरणास प्राप्त झालेला आहे.
३. i) उक्त अधिनियमातील कलम ३ क च्या तरतुदीनुसार मौजे चिखली गट नं. १४५८ (पै), १५१३ (पै), १५१४ (पै), भीमशक्तीनगर, म्हेत्रे वस्ती हे क्षेत्र “झोपडपट्टी पुनर्वसन क्षेत्र” म्हणून दि.२४/११/२०२१ रोजी घोषित करण्यात आले असून सदर आदेशास खालीलप्रमाणे प्रसिद्धी दिली आहे.
अ) महाराष्ट्र शासनाच्या राजपत्र डिसेंबर ०२ ते ०८, २०२१ रोजीच्या अधिसूचनेद्वारे प्रसिद्धी देण्यात आली आहे.
ब) सदर आदेशास प्रभात व महाराष्ट्र निरोप्या वृत्तपत्र दि.३०/११/२०२१ रोजी प्रसिद्धी देण्यात आली आहे.
क) उपरोक्त आदेशास सदर झोपडपट्टी क्षेत्रामधील दर्शनीय ठिकाणी डकविण्यात येऊन त्याबाबतचा पंचनामा दि.२४/११/२०२१ रोजी करण्यात आला आहे.

ii) उक्त अधिनियमातील कलम ३ क च्या तरतुदीनुसार मौजे आकुर्डी, MIDC प्लॉट नं. GP ३१ हे क्षेत्र "झोपडपट्टी पुनर्वसन क्षेत्र" म्हणून दि.१२/०६/२०२४ रोजी घोषित करण्यात आले असून सदर आदेशास खालीलप्रमाणे प्रसिद्धी दिली आहे.

अ) महाराष्ट्र शासनाच्या राजपत्र २७ जून ते ३ जुलै, २०२४ रोजीच्या अधिसूचनेद्वारे प्रसिद्धी देण्यात आली आहे.

ब) सदर आदेशास प्रभात व दैनिक जन मंथन वृत्तपत्र दि. १४/०६/२०२४ रोजी प्रसिद्धी देण्यात आली आहे.

क) उपरोक्त आदेशास सदर झोपडपट्टी क्षेत्रामधील दर्शनीय ठिकाणी डकविण्यात येऊन त्याबाबतचा पंचनामा दि. १२/०६/२०२४ रोजी करण्यात आला आहे.

४. विकसक यांनी महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळ यांच्याकडून प्राप्त GP ३१ च्या एकूण १८१५३.०० चौ.मी. भूखंडावर सेक्टर-२२ येथील (रेड झोनने बाधित) संग्रामनगर, सम्राटनगर, काळभोर गोठा, दळवीनगर व तसेच नदीपात्रातले सुभाषनगर व सदर भूखंडालगत असलेल्या अजंठानगर येथील झोपडीधारकांचे पुनर्वसन करण्याचे योजिले (होते) आहे.

विकसक यांनी यापुर्वी भिमशक्तीनगर, म्हेत्रे वस्ती येथील दाखल योजनेखालील भूखंड देखील रेड झोनने बाधित होत असल्याबाबत पिंपरी चिंचवड, मनपा आयुक्त यांचे अभिप्राय पत्राद्वारे प्राधिकरणात दाखल केले आहे. त्यामुळे तेथील झोपडीधारकांचा समावेश GP ३१ या भूखंडावरील योजनेत करणेस विकसक यांनी विनंती केली आहे. तेथील प्राथमिक पात्रता यादी प्राप्त झाल्याने तेथील झोपडीधारकांचा समावेश योजनेत करण्याचे प्रस्तावित आहे.

GP ३१ या भूखंडाचे क्षेत्रफळ हे १८१५३.०० चौ.मी. असून तेथील आवश्यक कमीत कमी घनता ८१६ इतकी परिगणित होत आहे. परंतु सद्यस्थितीत केवळ ३३७ प्राथमिक पात्रता यादी प्राप्त झालेली आहे. त्या अनुषंगाने संपुर्ण भूखंडावर आवश्यक कमीत कमी घनतेनुसार लाभार्थी (Identified Beneficiaries) नसल्या कारणाने १८१५३.०० चौ.मी. भूखंडापैकी ४०८९.३८ चौ.मी. भूखंडावर ३३७ लाभार्थ्यांकरिता योजना मंजूर करणे योग्य होणार आहे.

उपरोक्त पार्श्वभूमीच्या अनुषंगाने ३३७ झोपडीधारकांच्या इमारतीकरीता आवश्यक भूखंडावर (४०८९.३८ चौ.मी.), वास्तुविशारद यांनी योजना मंजूरीकरीता सादर केली आहे. सद्यस्थितीत उपजिल्हाधिकारी तथा सक्षम प्राधिकारी क्र.३ झो.पु.प्रा पुणे यांचेकडील प्राप्त एकूण पात्र व अपात्र झोपडीधारकांच्या आकडेवारीप्रमाणे अंतिम पात्रता यादी प्राप्त झालेली नसून सद्यस्थितीत प्राथमिक पात्रता यादीनुसार प्रस्तुत योजनेसाठी नियम क्र.१४.६.१२(१) अन्वये मंजूरीसाठी प्रस्तावित असून योजना खालील प्रमाणे उपलब्ध करून देण्यात येत आहे.

❖ झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना (प्रारूप)

झोपडपट्टीचे नाव : मौजे चिखली, स.नं. १४५८ (पै), १५१३ (पै), १५१४ (पै), भीमशक्तीनगर, म्हेत्रे वस्ती येथील झोपडपट्टी स्थलांतरणाने मौजे आकुर्डी, MIDC प्लॉट नं. GP ३१ येथे पुर्णस्थान निश्चयन व पुनर्वसन योजना.

महानगरपालिका क्षेत्र : पिंपरी चिंचवड महानगरपालिका, पिंपरी.

अधिनियमाच्या कलम ३ क नुसार अधिसुचीत झोपडपट्टी पुनर्वसन क्षेत्र :

अ.क्र.	स.नं./सि.स.नं./ फा.प्लॉट नं.	क्षेत्र (हेक्टर - आर)	अधिकार अभिलेखातील भोगवटादाराचे नाव
१.	मौजे चिखली, स.नं. १४५८ (पै), १५१३ (पै), १५१४ (पै), भीमशक्तीनगर, म्हेत्रे वस्ती	६४७१.३७ चौ.मी.	पिंपरी चिंचवड नवनगर विकास प्राधिकरण. (या भूखंडावरील झोपडपट्टी स्थलांतरित करणे प्रस्तावित आहे)
२.	मौजे आकुर्डी, MIDC प्लॉट नं. GP ३१	१८१५३.०० चौ.मी.	महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळ- सदर मिळकतीचे भाडे पट्ट्यावर ताबा धारक मे. रेन्बो डेव्हलपर्स अॅण्ड प्रमोटर एल.एल.पी. (या भूखंडाच्या ४०८९.३८ चौ.मी. क्षेत्रफळावर योजना राबविणे प्रस्तावित आहे.)

१	योजना क्षेत्र चतुःसीमा :-	<p>i) मौजे चिखली गट नं. १४५८ (पै), १५१३ (पै), १५१४ (पै), भीमशक्तीनगर, म्हेत्रे वस्ती दि.२४/११/२०२१ रोजी प्रसिद्ध करण्यात आलेल्या अंतिम ३ क च्या अधिसुचनेनुसार खालीलप्रमाणे-</p> <p>पूर्व- लागू गट नं. १५१३ पै व पोलाईट निवासी प्रकल्प पश्चिम- लागू गट नं. १५१४ पै व अल्फाईन निवासी गार्डन प्रकल्प दक्षिण- स्पाईन रोड उत्तर- मोरे वस्ती रोड</p> <p>ii) मौजे आकुर्डी, MIDC प्लॉट नं. GP ३१ दि.१२/०६/२०२४ रोजी प्रसिद्ध करण्यात आलेल्या अंतिम ३ क च्या अधिसुचनेनुसार खालीलप्रमाणे-</p> <p>पूर्व- शाळा जी.पी. १३१, O/S II playground दक्षिण- १८.५ मी. रस्ता पश्चिम- २४.०० मी. रस्ता उत्तर- MIDC ESR, Plot no. GP १९७</p>
---	---------------------------	--

२	अ) विकसकाचे नाव.	मे. रेन्बो डेव्हलपर्स अँड प्रमोटर एल.एल.पी. पत्ता- ऑफिस नं. ७०१, प्राईड पर्वल अकॉर्ड, हॉटेल महाबळेश्वर जवळ, बाणेर, पुणे-४११०४१.	
	ब) झोपुप्रा., पुणेकडील विकसक नोंदणी क्रमांक.	SRA/३९/२०१८ दि.०८/१०/२०२१. (वर्ग-“अ”)	
	क) विकसकाच्या गठनासंदर्भातील नोंदणीबाबतचा तपशील.	Limited Liability Partnership AAY-७४५०	
	ड) विकसकाच्या योजनेसंदर्भातील स्वतंत्र बँक खात्याचा तपशील.(बँक नाव व खाते क्रमांक)	मे. रेन्बो डेव्हलपर्स अँड प्रमोटर एल.एल.पी. ICICI Bank Account Number: ००३९०५०१९६३५ IFSC :- ICIC०००००३९	
३	योजनेच्या वास्तुविशारद यांचे नाव व त्यांच्या नोंदणीचा तपशील.	एट्रियम डिझाइन स्टुडिओ पत्ता- ४३३/४, बंगला नं -४, पहिला मजला, सारस्वत हारुसिंग सोसायटी, सोमवार पेठ, पुणे	
४.	मिळकतीचे स्वरूप अ) शासकीय/निमशासकीय/खाजगी	महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळ- सदर मिळकतीचे भाडे पट्ट्यावर ताबा धारक मे. रेन्बो डेव्हलपर्स अँड प्रमोटर एल.एल.पी.	
	ब) सद्यस्थितीत योजना क्षेत्राच्या मालकी हक्कासंदर्भात व इतर बाबतीत न्यायालयीन स्थिती/वाद विवाद/आक्षेप आहेत किंवा कसे? असल्यास ,न्यायालयीन प्रकरणाचा तपशील-	सदर भूखंड हा विकसक यांना महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळ यांचेकडून ३० वर्षांच्या कालावधीसाठी भाडेपट्टा करारनामा अन्वये प्राप्त झालेला असून सदर मिळकतीबाबत कोणतेही न्यायालयीन स्थिती /वादविवाद /आक्षेप नसल्याबाबतचे दि.०१/०७/२०२१ रोजीच्या हमीपत्राद्वारे विकसक यांनी लिहून दिले आहे.	
	इ) सक्षम न्यायालयाचे स्थिती आदेश असल्यास त्याबाबतचा तपशील.	निरंक	
५	झोपडपट्टी पुनर्वसन क्षेत्राबाबतचा तपशील.	बांधकाम अयोग्य (स्थलांतरण भूखंडावरील झोपडपट्टी व्याप्त क्षेत्रफळ)	बांधकाम योग्य (योजना राबविनेसाठी प्रस्तावित भूखंड)
	I. झोपडपट्टीचे क्षेत्रफळ. (कलम ३क नुसार)	६४७१.३७ चौ.मी.	१८१५३.०० चौ.मी.
	II. मोजणी नकाशानुसार येणारे क्षेत्र.	६४७१.३७ चौ.मी.	१८३१५.३५ चौ.मी.
	III. मालमत्ता पत्रकानुसार क्षेत्र.	निरंक	निरंक
	IV. योजने खालील निव्वळ क्षेत्र	निरंक	१८१५३.०० चौ.मी.
	V. झोपुप्रा नियम क्र.१४.६.१५(१२)(A) नुसार १०% आवश्यक Open Space	आवश्यक- १८१५.३० चौ.मी. प्रस्तावित- १९४१.०१ चौ.मी.	
	VI. सद्यस्थितीत पात्रता यादीनुसार, मौजे	४०८९.३८ चौ.मी.	

३

	चिखली स.नं. १४५८ (पै), १५१३ (पै), १५१४ (पै), भीमशक्तीनगर, म्हेत्रे वस्ती या योजनेतील झोपडीधारकांचे स्थलांतरणाने पुनर्वसन करणेकरीता कमीत कमी घणतेकरीता आवश्यक तात्पुरते विचारात घेण्यात आलेले भूखंडाचे क्षेत्रफळ				
६	उपजिल्हाधिकारी तथा सक्षम प्राधिकारी क्र.३, झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, पुणे यांचेकडील प्राथमिक पात्रता यादी दि. १३/०५/२०२२ नुसार	पात्र निवासी	पात्र बिगर निवासी	पात्र संयुक्त (निवासी + बिगर निवासी)	एकूण पात्र
		१५२	००	००	१५२
७	पात्र झोपडीधारकांव्यतिरिक्त अन्य झोपडीधारकांचा तपशील.	अपात्र निवासी	अपात्र बिगर निवासी	अपात्र संयुक्त (निवासी + बिगर निवासी)	एकूण अपात्र
	(अ) अपात्र	१५८	२६	००	१८४
	(ब) परिशिष्ट - २ व्यतिरिक्त अन्य झोपडीधारकांचा तपशील. ०१ (सार्वजनिक)	००	००	००	००
	(क) एकूण (अ + ब)	१५८	२६	००	१८४
८	एकूण झोपडीधारक (६ + ७)				३३६
९	एकूण अनुज्ञेय बांधकाम	जास्तीत जास्त घनता १४४०/Ha इतके अनुज्ञेय असेल. (योजनेखालील भूखंडाचे निव्वळ क्षेत्रफळ = १८१५३.०० चौ.मी.)			
१०.	विकास आराखड्यानुसार भूखंडावरील आरक्षण व अन्य तरतूदी. मौजे चिखली स.नं. १४५८ (पै), १५१३ (पै), १५१४ (पै), भीमशक्तीनगर, म्हेत्रे वस्ती.	आयुक्त,पिंपरी-चिंचवडमहानगरपालिका यांचेकडील पत्र क्र.नरवि/कावि/१६/३६३ दि.२८/०८/२०२४ अन्वये प्राप्त अभिप्रायानुसार सदरची मिळकत विकास योजनेनुसार आरक्षण क्र.५१९-टिंबर मार्केटने बाधित होत आहे. तसेच सदर मिळकत रहिवास विभागात समाविष्ट असून, काही भाग मोकळी जागा (Open Space) या प्रयोजनाने आरक्षित आहे. सदर मिळकत पूर्णतः देहूरोड ॲम्युनेशन डेपोच्या २००० यार्डाच्या प्रतिबंधित क्षेत्रात समाविष्ट असून सदर क्षेत्रावर विकास अनुज्ञेय होत नाही.			
११	अ)भूखंडावर आहे तेथेच (in-situ)पुनर्वसन प्रस्तावित आहे की भूखंड बांधकाम अयोग्य असल्याने स्थलांतरणाने पुनर्वसन प्रस्तावित आहे?	Ex-Situ Development मौजे चिखली गट नं. १४५८ (पै), १५१३ (पै), १५१४ (पै), भीमशक्तीनगर, म्हेत्रे वस्ती येथील मिळकत बांधकाम अयोग्य असल्याने, सदर झोपडपट्टी चे पुनर्वसन मौजे आकुर्डी, MIDC प्लॉट नं. GP ३१			

		येथील बांधकाम योग्य भूखंडावर स्थलांतरणाने पुनर्वसन प्रस्तावित आहे.
	ब) सदर प्रकरणी २ योजना एकत्रित केल्या असल्यास (clubbing) त्याबाबतचा तपशील	निरंक
१२.	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)	१०६५२.०९ चौ.मी.
	क) एकूण पुनर्वसन घटकाचे प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र चौ.मी. (Rehab Component)	१४९८४.८४ चौ. मी.
	ड) प्रकरणी स्थलांतरणाने पुनर्वसन असल्याने नियमावली सन २०२२ मधील नियम क्र. १४.६.१६(२) नुसार Amenity TDR सुत्रानुसार घटई क्षेत्र निर्देशांक (प्रोत्साहनात्मक लाभ) परिगणित होत आहे.	$\frac{\text{Construction Cost} \times १.३५ \times १.३५}{\text{Land Rate}}$ $\left\{ \frac{२६६२० \times १४९८४.८४}{३५३८०} \right\} \times १.३५ \times १.३५$ $= ११२७४.६३ \times १.३५ \times १.३५$ $= २०५४८.०९ \text{ चौ.मी.}$
	टीप: UDCPR मधील विनियम क्र. ११.२ मधील Construction Amenity च्या सूत्रामध्ये बदल करण्यात आल्याचे राज्य शासनाच्या नगरविकास विभागामार्फत, महाराष्ट्र नगर रचना प्रादेशिक अधिनियम, १९६६ चे कलम ३७(१AA), २०(४) च्या अधिसूचने अन्वये दि.०५/०९/२०२४ रोजी आदेश पारीत करण्यात आले आहेत. सदर अधिसूचनेतील सुत्रामधील "A" साठीचे मूल्य परीगणित करतेवेळी construction rate हा आता ASR ऐवजी PWD विभाग मार्फत तयार करण्यात आलेल्या DSR नुसार विचारात घेऊन त्याची त्या विभागाच्या सक्षम अधिकारी यांचेकडून तांत्रिक मंजूरी घेऊन, असा दर TDR च्या परिगणनेसाठी गृहीत धरण्याचे आदेश शासनाने दिले आहेत. सदर योजनेचे सध्यस्थितीत विकसकाच्या मागणीनुसार प्रारूप मंजूर करते वेळी ASR मधील दर विचारात घेण्यात येत असून अधिसूचनेतील आदेशानुसार सक्षम विभागाकडून (PWD/मनपा) DSR चे दर गृहीत धरून त्याची तांत्रिक परवानगी घेणे आवश्यक असेल. सदर दर प्राप्त झाल्यानंतर उपरोक्त TDR च्या परिगणने मध्ये बदल करण्यात येतील व त्यानुसार योजनेच्या विकसक यांना मोबदला देण्यात येईल. [सदर परिगणना अंतिम नसून DSR नुसार दर प्राप्त करून त्यामध्ये बदल करण्याच्या अधीन राहून करण्यात येत आहे.]	
	इ) नियम क्र.१४.६.१६(२) नुसार अस्तित्वातील अतिरिक्त देय मोबदला हा संपूर्ण भूखंडावर योजना प्रस्तावित केल्यानंतर त्या परिस्थितीत अनुरूप देय 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)	संपूर्ण GP ३१ च्या १८१५३.०० चौ.मी. क्षेत्रफळावर कमीत कमी घणतेनुसार पात्र लाभार्थीचे पुनर्वसनाचे नियोजन झाल्यानंतर जमिनीचे टी.डी.आर. देय होईल.

१३.	योजने अंतर्गत बांधकाम प्रस्तावित केलेल्या ईमारती तसेच सदनिका यांची संख्या -		
प्रयोजन	पुनर्वसन घटक		
	ईमारती संख्या	सदनिका/गाळे	मजले
अ) निवासी + बिगरनिवासी	०१	३३३	१०
क) एकूण	०१	३३३	१०
ड) Proposed Built up Area	१०६५२.०९ चौ.मी.		
इ) भूखंडावरील प्रस्तावित ठिकाण	मौजे आकुर्डी, MIDC प्लॉट नं. GP ३१		

सदरच्या प्रारूप योजनेबाबतचा अन्य तपशील खालीलप्रमाणे आहे-

- शासनाच्या प्रचलित धोरणानुसार झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेअंतर्गत दि.०१/०१/२००० या अर्हता दिनांकारोजी अथवा त्यापूर्वी अस्तित्वात 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.
- 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 राहिल. सहकारी गृह निर्माण संस्थेने योजना क्षेत्रातील पुनर्वसन घटकासंदर्भातील बांधून पूर्ण झालेल्या ईमारतीची व परिसराची देखभाल-दुरुस्तीची सर्व प्रकारची जबाबदारी घेणे आवश्यक आहे.
 - योजनेत समाविष्ट जमीन ही महारष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळ यांची असून त्यांचे मार्फत विकसकास ३० वर्षांच्या कालावधीसाठी भाडेपट्टा करारनामा अन्वये प्राप्त झालेला असून अशी जमीन झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणामध्ये महाराष्ट्र झोपडपट्टी (सुधारणा, निर्मूलन व पुनर्विकास) अधिनियम, १९७१ च्या कलम १५(अ) प्रमाणे निहित होणे अपेक्षित आहे. सदर जमीनीसंदर्भातील पुनर्वसन घटकाच्या जागेचा ३० वर्षांचा दीर्घ मुदतीचा भाडेपट्टा करारनामा झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, पुणे यांचे वतीने करणे अभिप्रेत आहे.
- सदरील क्षेत्र हे उक्त अधिनियमाचे कलम ३(क) अंतर्गत झोपडपट्टी पुनर्वसन क्षेत्र म्हणून दि.२४/११/२०२१ व दि. १२/०६/२०२४ रोजी घोषित करण्यात आले असून, उक्त अधिनियमाचे कलम ३(ड) सह कलम १२ अंतर्गत सदरील क्षेत्राबाबत झोपडपट्टी निर्मूलन आदेश स्वतंत्रपणे पारित करण्यात येतील.

४. पुनर्वसन इमारतीचे बांधकाम पूर्ण होऊन पूर्णत्वाचा दाखला अदा करणेपूर्वी प्राधिकरणाचे दि.०२/०९/२०२४ रोजीचे परिपत्रकानुसार संपूर्ण योजनेची कार्यवाही करणे बंधनकारक राहिल व योजना क्षेत्रातील पात्र झोपडीधारकांना झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेमध्ये सहभाग घेणे अनिवार्य राहिल व प्रक्रियेस सहकार्य करणे बंधनकारक राहिल.
५. कोणत्याही झोपडीधारकाने झोपडपट्टी निर्मूलन आदेशान्वये विहित 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 राहिल. त्याचबरोबर, अपात्र 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 संबंधित 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 नुसार पात्र झोपडीधारकास वाटप केलेली सदनिका त्याने वाटप दिनांकापासून ५ वर्षांच्या 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 सामायिक सुविधापोटीच्या 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 येणाऱ्या वैयक्तिक सदनिकेच्या आतील भागासंदर्भातील सर्व कर/शुल्क, विजबिल, पाणीपट्टी इत्यादी देण्याची जबाबदारी ही संबंधित लाभार्थ्यांवर राहिल.
 - क) झोपडीधारकांच्या सहकारी गृहनिर्माण संस्थेच्या नावे जमिनीचे व इमारतीचे अभिहस्तांतरण झालेनंतर पुनर्वसन क्षेत्राकरीता उद्वाहन, पाणीपुरवठा व्यवस्था, सांडपाणी व्यवस्था व फ़ायर हायड्रंट याबाबत विकसकाच्या खर्चाने ५ वर्षाकरीता वार्षिक देखभाल करार करणे बंधनकारक राहिल. त्याचप्रमाणे इमारतीचा विमा उतरवून ५ वर्षांसाठी प्रिमियम जमा करण्याची जबाबदारी विकसकाची असेल.
 - ड) सदर मिळकतीवर झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना इमारतीच्या देखभाल दुरुस्तीसाठी विकसक यांनी विशेष नियमावलीतील नियम क्र.१४.६.१७(४) अन्वये खालील १ व २ मध्ये नमूद रक्कमेपैकी जी रक्कम जास्त असेल ती रक्कम प्राधिकरण कार्यालयाकडे भरणा करणे बंधनकारक राहिल.

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

- ३% रक्कम १५ मी पर्यंत उंच इमारतीसाठी
- ४% रक्कम २४ मी पर्यंत उंच इमारतीसाठी
- ५% रक्कम ४५ मी पर्यंत उंच इमारतीसाठी
- ७% रक्कम ४५ मी आणि त्यापेक्षा जास्त उंच इमारतीसाठी

वरीलप्रमाणे १ व २ यापैकी जे जास्त असेल ती रक्कम.

सदरची रक्कम इमारतीचे बांधकाम पूर्ण झाल्यानंतर तसेच झोपडीधारकांची सहकारी गृहनिर्माण संस्था स्थापन झाल्यानंतर, झोपुप्रा व सहकारी गृहनिर्माण संस्था यांचे नावे १० वर्षांच्या 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.

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

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. रेन्बो डेव्हलपर्स अॅण्ड प्रमोटर एल.एल.पी. यांनी सदर मिळकतीवर विहित मुदतीत प्रकल्प सुरु करणे, बांधकाम व प्रकल्प पूर्ण करणे बंधनकारक राहिल व या संदर्भातील शासनाने व प्राधिकरणाने वेळोवेळी दिलेल्या निर्देशांचे अनुपालन करणे बंधनकारक राहिल.

१२. सदर योजने अंतर्गत बांधकाम परवानगी (Fire / Environmental / Aviation, etc. NOC च्या अधिन राहून) देण्यात येईल व विकसकामार्फत मानकांनुसार बांधकाम पूर्ण 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 सादर प्रारूप योजना प्रसिद्धीस मान्यता देण्यात येत आहे.

१४.विशेष अभिप्राय-

क)सादर योजना क्षेत्रावर विकसक यांनी वास्तुविशारद यांचेमार्फत एकूण पात्र व अपात्र झोपडीधारकांची व जागेवर ४५० सदनिका / हेक्टर प्रमाणे होणारी किमान सदनिका संख्या मिळून एकूण १८५१३.०० चौ.मी. क्षेत्रापैकी केवळ ४०८९.३८ चौ.मी. क्षेत्रफळावर ३३७ पैकी ३३३ इतकी सदनिका संख्या विचारात घेवून, त्यासाठी पुनर्वसन इमारत प्रस्तावित केली आहे. भविष्यात ०४ झोपडीधारक पात्र झाल्यास त्यांच्या पुनर्वसनाची जबाबदारी विकसकाची राहिल.

ख)म.मु.का.अ. यांचे मार्फत GP ३१ या भूखंडावर प्रस्ताव दाखल करून घेताना खालील नमूद झोपडपट्ट्यांमधील झोपडीधारकां संदर्भात पात्रता यादीच्या अनुषंगाने स्वतंत्रपणे प्रस्ताव सादर करण्याबाबत निर्देश दिले आहेत. **कायन्वीत आहेत.**

अ.क्र.	झोपडपट्टीचे नाव	झोपड्यांची संख्या (अंदाजे)	प्रस्तावाबाबतची सद्यस्थिती
१.	संग्राम सम्राट नगर, निगडी	४००	प्रस्ताव दाखल दि.२०/०९/२०२१ मा.क्र.२९८
२.	काळभोरगोठा दळवीनगर, निगडी	२५०	प्रस्ताव दि.०३/०९/२०२३ रोजी सादर मात्र अद्याप दाखल करून घेण्यावर
३.	सुभाषनगर, पिंपरी	४५०	प्रस्ताव दि.१८/०७/२०२४ रोजी सादर मात्र अद्याप दाखल करून घेण्यावर
४.	अजंठानगर-२ आकुर्डी	२५०	प्रस्ताव सादर करण्यावर

उपरोक्त नमूद झोपडपट्ट्यांमधील झोपडीधारकांची पात्रता यादी प्राप्त झाल्यानंतर संपुर्ण १८५१३.०० चौ.मी. भूखंडावर योजना मंजूर करण्यात येईल.

ग) झोपडपट्टीचे पुनर्वसन झालेनंतर मौजे चिखली, स.नं. १४५८ (पै), १५१३ (पै), १५१४ (पै), भीमशक्तीनगर, म्हेत्रे वस्ती येथे मोकळ्या झालेल्या भूखंडावर पुन्हा झोपडपट्टी होऊ नये, याकरिता मा. आयुक्त, पिंपरी-चिंचवड महानगरपालिका यांचेकडील पत्र क्र. ३६३ दि.२८/०८/२०२४ यांनी संरक्षित करणेबाबत हमी दिली आहे.

घ) महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने विकसकासोबत भाडेपट्टा करारनामा निष्पादित करून नोंदणीकृत करून सादर भूखंडावर निवासी प्रयोजन अनुज्ञेय केले आहे.

ड) GP-३१ या भूखंडाचे प्रिमीयमपोटी महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळ, पुणे यांच्याकडे विकसकाने जमा करून भूखंडाचा नोंदणीकृत भाडेपट्टा दस्त नोंदविला असल्याने सदर भूखंडाचा भाडेपट्टा झोपुप्राच्या लाभात विकसकाच्या खर्चाने हस्तांतरीत करणे अनिवार्य असेल. भूखंडाचा भाडेपट्टा झो.पु.प्रा च्या लाभात हस्तांतरीत झाल्यानंतर व संपुर्ण योजना क्षेत्रावर कमीत कमी घनतेनुसार पात्र लाभार्थीचे पुनर्वसन प्रस्तावित केल्यानंतर जमिनीपोटीचा टी.डी.आर. देय करण्यात येईल.

च) स्थलांतरणाने पुनर्वसन प्रस्तावित असल्याने योजनाक्षेत्रातील झोपडीधारकांच्या स्थलांतरणानंतर एकसलग जागा रिक्त करून अशी जागा निर्बाधरीत्या महानगरपालिकेकडे/जमीन मालकी प्राधिकरणाकडे हस्तांतरीत करण्याची जबाबदारी विकसकावर राहिल. मनपाने संदर्भीय पत्राद्वारे अशी जागा ताब्यात घेऊन विकसीत करण्यास संमती दर्शवली आहे. मात्र, अशा जमिनीच्या हस्तांतरणाबद्दल विकसकाला आणि जमीन मालकाला 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 राहिल.

छ) स्थलांतरणाने पुनर्वसन करण्यासाठी विकसकाने प्रस्तावित केलेला भूखंड महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना राबविण्यासाठी विकसकाच्या लाभात मंजूर केला असल्यामुळे अशा भूखंडाचे हस्तांतरण झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाच्या लाभात करणे व त्यानंतर पुनर्वसन योजना पुर्ण झाल्यानंतर संबंधित सहकारी गृहनिर्माण संस्थेच्या नावे भाडेपट्टा हस्तांतरीत करणे या संदर्भात येणारा सर्व खर्च हा विकसकाने सोसायचा आहे. त्याचप्रमाणे पुनर्वसन योजनेसाठी सर्व प्रकारच्या नागरी सुविधा उपलब्ध करण्याची जबाबदारी विकसकाने स्वखर्चाने पार पाडावयाची आहे.

ज) सदर योजनेचे नियम क्र.१४.६.१२(१) नुसार प्रारूप मंजूर करण्यात येत असून सदर भूखंडावर मुक्त विक्री घटक अनुज्ञेय होणार नाही.

१५. 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 स्वरूपात आवश्यक ती कागदपत्रे आणि पुराव्यांसह सादर कराव्यात. सबळ पुराव्याशिवाय दाखल केलेले तसेच विहित 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 चिखली गट नं. १४५८ (पै), १५१३ (पै), १५१४ (पै), भीमशक्तीनगर, म्हेत्रे वस्ती येथील बांधकाम अयोग्य मिळकतीवरील झोपडपट्टी चे पुनर्वसन मौजे आकुर्डी, MIDC प्लॉट नं. GP ३१ येथील बांधकाम योग्य भूखंडावर स्थलांतरणाने पुनर्वसन करणेकमी योजनेस प्रशासकीय मान्यता देण्यात येईल व याप्रकरणी मुख्य कार्यकारी अधिकारी, झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, पुणे यांचा निर्णय अंतिम व बंधनकारक राहिल, याची नोंद घ्यावी.

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

स्थळ :- झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, पुणे.

दिनांक :- /०९/२०२४.

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

%
Smedha
06/09/2024
06/09/24

प्रत माहितीस्तव :

१. मा. आयुक्त, पिंपरी चिंचवड महानगरपालिका.
२. विकसक - मे. रेन्बो डेव्हलपर्स अॅण्ड प्रमोटर एल.एल.पी.
पत्ता- ऑफिस नं. ७०१, प्राईड पर्पल अकॉर्ड, हॉटेल महाबलेश्वर जवळ, बाणेर, पुणे-४११०४१.
३. मौजे चिखली गट नं. १४५८ (पै), १५१३ (पै), १५१४ (पै), भीमशक्तीनगर, म्हेत्रे वस्ती येथील झोपडपट्टीधारकांकरीता माहितीसाठी सदर योजना झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण कार्यालयामध्ये कार्यालयीन वेळेत उपलब्ध करून देण्यात येत आहे.