

झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, पुणे  
व पिंपरी चिंचवड क्षेत्र, पुणे.  
जा.क्र.झोपुप्रा/तां.२/८१८/२०२४.  
दिनांक : १५/०३/२०२४.

## झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना (प्रारूप)

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

### प्रस्तावना :

मौजे वडगाव शेरी येथील स.नं.३२/१ब येथे वसलेल्या झोपडपट्टी संदर्भात १८०८.०० चौ. मी. क्षेत्रावर झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना राबविणेसाठी विकसक मे.मिनामणी इस्टेट एंटरप्रायझेस यांचा यापूर्वीचा दाखल प्रस्ताव दि.२५/११/२०२१ रोजी पुनर्जीवित करण्यात आलेला आहे व पूर्वीचा मे.तारा कन्स्ट्रक्शन्स यांचा प्रस्ताव दफ्तरी दाखल करण्यात आलेला आहे. प्रकरणी झोपडपट्टी पुनर्वसन क्षेत्र निर्धारित करण्यासंदर्भात झोपडपट्टी अधिनियमाच्या कलम ३ (क) नुसार अंतिम आदेश दि.२०/०७/२०२२ रोजी पारित झालेले आहेत. अधिनियमाच्या कलम ३ (ड) नुसार झोपडपट्टी निर्मूलनाचे आदेश अद्याप पारित झालेले नाहीत.

महाराष्ट्र झोपडपट्टी (सुधारणा, निर्मूलन व पुनर्विकास) अधिनियम १९७१ आणि प्रचलित विकास नियंत्रण नियमावली-२०२२ नुसार प्रस्तावातील ठळक बाबी खालीलप्रमाणे आहे.

- सदर क्षेत्रावर झोपडपट्टी असल्याचे खालील अहवालानुसार स्पष्ट होत आहे.
  - सदर क्षेत्र महाराष्ट्र शासन राजपत्र दि.१७/०२/२००० भाग १ , पृष्ठ क्र. ३०३ वर प्रसिद्ध अधिसूचनेद्वारे महाराष्ट्र झोपडपट्टी (सुधारणा, निर्मूलन व पुनर्विकास) अधिनियम, १९७१ चे कलम ४(१) मधील तरतुदीनुसार "झोपडपट्टी क्षेत्र" म्हणून घोषित केले आहे.
- उक्त अधिनियमातील कलम ३ क च्या तरतुदीनुसार झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना राबविणेकामी सदरचे क्षेत्र हे "झोपडपट्टी पुनर्वसन क्षेत्र" म्हणून झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणामार्फत दि.२०/०७/२०२२ रोजी घोषित करण्यात आले असून सदर आदेशास खालीलप्रमाणे प्रसिद्धी देण्यात आली आहे.
  - महाराष्ट्र शासन राजपत्र पृष्ठ क्र. ८ व ९ दि.२८/०७/२०२२ व ०३/०८/२०२२.
  - दैनिक वृत्तपत्र पुण्यनगरी व हमारा महानगर दि.२२/०७/२०२२.
  - उपरोक्त आदेशास सदर झोपडपट्टी क्षेत्रामधील दर्शनीय ठिकाणी डकविण्यात येऊन त्याबाबतचा पंचनामा दि.१७/११/२०२३ रोजी करण्यात आला आहे.
- सदर मिळकतीवर झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना राबविण्याच्या दृष्टीने विकसकामार्फत दाखल 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 : मौजे वडगाव शेरी येथील स.नं.३२/१ब

महानगरपालिका क्षेत्र : पुणे महानगरपालिका, पुणे.

योजना क्षेत्र : १८०८.०० चौ. मी.

अ.क्र.	स.नं./सि.स.नं./ फा.प्लॉट नं.	क्षेत्र (हेक्टर - आर)	अधिकार अभिलेखातील भोगवटादाराचे नाव
१.	मौजे वडगाव शेरी स.नं.३२/१ब	१८०८.०० चौ.मी.	खाजगी (जॉली स्टील इंडस्ट्रीज प्रा.लि.)

१	योजना क्षेत्र चतुःसीमा :- (दि.२०/०७/२०२२ रोजीच्या अंतिम ३ कआदेशानुसार नुसार)	पूर्वेस - स.नं.३२ पै.उर्वरित मिळकत पश्चिमेस - लागू स.नं.३१ व रस्ता दक्षिणेस - लागू स.नं.३२ पै.मिळकत उत्तरेस - लागू लोहगावची शिव व रस्ता
२	अ) विकसकाचे नाव	मे.मिनामणी इस्टेट एंटरप्रायझेस ६१९, सदाशिव पेठ, मायानगरी, ३ रा मजला, पुणे ३०.
	ब) झोपुप्रा., पुणेकडील विकसक नोंदणी क्रमांक.	SRA/०९/२०१२ दि.१०/१०/२०१२.
	क) भागीदारी अधिनियमानुसार Registrar of Partnership Firm यांचेकडील नोंदणी तपशील.	मे.मिनामणी इस्टेट एंटरप्रायझेस क्र. INMH१४८९४३७१२७८४०९K दि.३१/१२/२०१२.
	ड) विकसकाच्या योजनेसंदर्भातील स्वतंत्र बँक खात्याचा तपशील.	मे. मिनामणी इस्टेट एंटरप्रायझेस TJSB Bank Account Number: 03612100000003 Branch : MARKET YARD, PUNE IFSC :- TJSB0000036
३	वास्तुविशारद नाव व त्यांच्या नोंदणीचा तपशील.	प्राईड डिझायनर्स ०१ सिन्यागोग स्ट्रीट लाल देवल सोसायटी युनिट नं.१० पुणे.
४.	मिळकतीचे स्वरूप अ) खाजगी	खाजगी
	ब) खाजगी मिळकत असल्यास भोगवटादाराचे नाव.	(जॉली स्टील इंडस्ट्रीज प्रा.लि.)

क) विकसकास प्राप्त झालेल्या अधिकारांचा तपशील. विकसन करारनामा/कुलमुखत्यारपत्र/खरेदीखत किंवा Joint Venture तपशील		१) Deed of Reconstitution-दि.३०/०७/२०२१ २) Settlement Deed-दि.२४/०९/२०२१
ड) सद्यस्थितीत योजना क्षेत्राच्या मालकी हक्कासंदर्भात व इतर बाबतीत न्यायालयीन स्थगिती/वाद विवाद/आक्षेप आहेत किंवा कसे?		सदर मिळकतीबाबत रिट पिटीशन नं.८८५८/२०१८,१४८/२०१२ व १९७६, २०७३, २०७४/२०१० निकाली निघाल्याचे दिसून येते. रिट पिटीशन नं.१०/१०१० च्या अनुषंगाने अथवा इतर कोणत्याही न्यायालयीन अपिल/दाव्यांबाबत भविष्यात कोणताही वाद/विवाद निर्माण झाल्यास त्याबाबतची सर्वस्वी जबाबदारी विकसक यांची राहिल. तसेच सदर मिळकतीबाबत AGRC कडे अपिल क्र.२३६/२०२२ दाखल असल्याचे दिसून येते. याबाबत भविष्यात कोणताही वाद/विवाद निर्माण झाल्यास त्याबाबतची सर्वस्वी जबाबदारी विकसक यांची राहिल. व तसे हमीपत्र विकसक यांनी दि.१०/०७/२०२३ रोजी सादर केले आहे.
इ) सक्षम न्यायालयाचे स्थगिती आदेश असल्यास त्याबाबतचा तपशील.		
५	क्षेत्राबाबतचा तपशील	
I.	भूखंडाचा मालकी हक्क	खाजगी
II.	झोपडपट्टीचे क्षेत्रफळ (कलम ३क आदेशानुसार)	१८०८.०० चौ. मी.
III.	मोजणी नकाशानुसार क्षेत्र	२६३४.७५ चौ.मी.
IV.	७/१२ उतान्यानुसार क्षेत्र	१८०८.०० चौ.मी.
V.	वि.यो. रस्तारुंदीकरण खालील क्षेत्र	५४३.५० चौ. मी.
VI.	योजने खालील निव्वळ क्षेत्र (II - V)	१२६४.५० चौ. मी.
VII.	योजना क्षेत्रांतर्गत आरक्षण असलेले क्षेत्र.	निरंक
VIII.	झोपुप्रा नियम क्र.१४.६.१५(१२)(A) नुसार १०% आवश्यक Open Space	४०००.०० चौ.मी.पेक्षा कमी क्षेत्र असल्याने आवश्यकता नाही.
IX.	योजने खालील निव्वळ क्षेत्र	१२६४.५० चौ. मी.
६	i) एकूण झोपड्यांची संख्या	
	ii) उपायुक्त वि.क्र.२ तथा सक्षम अधिकारी पुणे महानगरपालिका यांचेमार्फत तयार करणेत आलेली दि.२०/०७/२०१० रोजीची परिशिष्ट २ खालील पात्रता यादी	एकूण झोपड्यांची संख्या -२८
	I. पात्र निवासी	२२

	(मोफत पुनर्वसनाकरिता)	
	II. अपात्र निवासी	०१
	III. पात्र बिगर-निवासी	००
	IV. अपात्र बिगर-निवासी	००
	V. संयुक्त वापरापैकी पात्र निवासी	००
	VI. संयुक्त वापरापैकी अपात्र बिगर निवासी	००
	VII. बंद झोपड्या	०५
	VIII. सार्वजनिक	००
	एकूण	२३ निवासी + ०५ बंद = एकूण २८
	एकूण प्रस्तावित पुनर्वसन सदनिका/दुकाने (पात्र + अपात्र)	५७ सदनिका
७	किमान टेनामेंट डेन्सिटी बाबत-(नियम क्र. १४.६.१५(१४) नुसार)	
(i)	४५० सदनिका/ हेक्टर प्रमाणे होणारी किमान सदनिका संख्या(४५० x १२६४.५० / १०,०००)	किमान आवश्यक सदनिका /दुकाने = ५७ प्रस्तावित सदनिका/दुकाने = ५७
(ii)	झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणासाठी उपलब्ध होणाऱ्या सदनिका	२९
८	In situ FSI बाबत-(नियम क्र. १४.६(१५)(२) नुसार)	
(i)	अस्तित्वात असलेल्या एकूण (पात्र व अपात्र) झोपड्यांची संख्या विचारात घेऊन येणारी टेनामेंट डेन्सिटी. (५७ x १०,००० / १८०८.००)	अस्तित्वातील टेनामेंट डेन्सिटी ४५०
(ii)	एकूण अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्रफळ (नियम क्र. १४.६.१५(२) नुसार) = एकूण भूखंडाचे क्षेत्र x ४ (१८०८.०० x ४) = ७२३२ चौ.मी. किंवा पुनर्वसन घटक + विक्री घटक या संदर्भातील क्षेत्र (२७११.४४ + ६८४३.६७)	९५५५.११ चौ.मी.
९	प्रकरणी उपायुक्त वि.क्र.२ तथा सक्षम अधिकारी पुणे महानगरपालिका यांचेमार्फत तयार करणेत आलेली दि.२०/०७/२०१० रोजीची परिशिष्ट २ खालील पात्रता यादी व वास्तुविशारदांतर्फे सादर केलेल्या प्रस्तावित बांधकाम नकाशानुसार प्रारूप मान्यतेसाठी परिगणित होणा-या बाबी खालीलप्रमाणे आहेत:	
अ)	पुनर्वसन निवासी गाळ्यांसाठी प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र	१९५५.३२ चौ. मी. (५७ पुनर्वसन सदनिका)
ब)	पुनर्वसन बिगरनिवासी गाळ्यांसाठी प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र	निरंक

	क)	पुनर्वसन घटकासाठीचे एकुण प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र (अ+ब)	१९५५.३२ चौ.मी.
	इ)	२०२२ च्या नियमावलीतील नियम क्र.१४.६.१५(३) प्रमाणे	पुनर्वसन बांधकाम क्षेत्र = १९५५.३२ $\times ३५\%$ <u>६८४.३६ चौ.मी.</u>
	फ)	२०२२ च्या नियमावलीतील नियम क्र.१४.६.१५(३) प्रमाणे	पॅसेज = ७११.६० चौ.मी. जिना = १३१.४० चौ.मी. फायर जिना = २३२.८० चौ.मी. लिफ्ट = १२४.९२ चौ.मी. लिफ्ट मशीनरुम = <u>२३.९७ चौ.मी.</u> १२२४.६९ चौ.मी.
	ग)	वरील इ व फ या दोन्ही पैकी कमी असलेले क्षेत्र	६८४.३६ चौ.मी.
	ह)	२०२२ चे नियमावली नुसार क्षेत्र (Free of FSI)	नियम क्र.१४.६.२१(३) 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. नियम क्र.१४.६.२१(२) (A) ii) बालवाडी व वेलफेअर सेंटर (२७.८८ x ०१) = २७.८८ चौ.मी.+ (२७.८८ x ०१) = २७.८८ चौ.मी. = ५५.७६ चौ.मी.
	च)	२०२२ चे नियमावलीतील नियम क्र.१४.६.२१(२) (B) नुसार Convenience Shopping २.५% of Rehab Component Area	एकुण पुनर्वसन बांधकाम क्षेत्र = २७११.४४ चौ.मी. सबब भूखंडाचे क्षेत्र ४००० चौ.मी. पेक्षा कमी असल्याने आवश्यक नाही.
	छ)	एकुण पुनर्वसन घटकाचे बांधकाम क्षेत्र (क+ग+ह) (१९५५.३२+६८४.३६+१६+ ५५.७६)	२७११.४४ चौ.मी.
१०		नियमावली सन २०२२ मधील नियम क्र. १४.६.१६(१) नुसार चर्टईक्षेत्र निर्देशांक रेशो परिगणना	$Y =$ सदनिकेचा दर (सन २०२३- २०२४ चे वार्षिक मूल्यदर तक्त्यातील मूल्य विभाग क्र.२९/४३६ नुसार) $=$ रु. ७७६७०/- प्रति चौ.मी. $X =$ बांधकामाचा दर $=$ रु. २६,६२०/- प्रति चौ.मी. $n = (Y/X) - २$ $= (७७६७०/ २६,६२०) - २$ $= (२.९१७ - २)$ $= ०.९१७$ $R = [२.८० - (n \times ०.३०)]$

		$= [2.20 - (0.999 \times 0.30)]$ $= [2.20 - 0.2997]$ $= 2.428$
११	प्रोत्साहनात्मक बांधकाम क्षेत्र (Incentive construction Area) (FSI) (२७११.४४ x २.५२४)	६८४३.६७ चौ.मी.
१२	योजनेचे एकूण बांधकाम क्षेत्र (Scheme FSI) (९६+११) (२७११.४४+६८४३.६७)	९५५५.११ चौ.मी.
१३	नियम क्र.१४.६.१६(१) नुसार जास्त घनता असल्यास अतिरिक्त २०% अथवा ३०% देय मोबदला. (१६ x २०% किंवा ३०%)	टेनामेन्ट डेन्सिटी ४५० T/H सबब अनुज्ञेय नाही.
१४	एकुण अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्र (१७+१८)	९५५५.११ चौ.मी.
१५	योजनेसाठी एकूण प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र (पुनर्वसन घटक + मुक्त विक्री घटक) (१९५५.३२+४०६७.१६)	६०२२.४८ चौ.मी.

योजने अंतर्गत बांधकाम होणाऱ्या ईमारती तसेच सदनिका संख्या -

प्रयोजन	पुनर्वसन घटक (विंग B)			विक्री घटक (विंग A)		
	ईमारती संख्या	सदनिका संख्या	मजले	ईमारती संख्या	सदनिका संख्या	मजले
अ) निवासी	१	५७	१२	१	३६	६
ब) बिगरनिवासी		००	००		३५	०२
क) एकूण	१	५७	१२	१	७१	०८
ड) एफ एस आय वापर	८५८२.९३ चौ.मी.			१९५५.३२ चौ.मी.		
इ)	भूखंडाचे ठिकाण - मौजे वडगाव शेरी येथील स.नं.३२/१ब					

सदरच्या प्रारूप योजनेबाबतचा अन्य तपशील खालीलप्रमाणे आहे-

- शासनाच्या प्रचलित धोरणानुसार झोपडपट्टी पुनर्वसन योजने अंतर्गत 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 अपात्र व्यक्तींचे सशुल्क पुनर्वसन उपलब्धतेप्रमाणे करण्यात येणार आहे.
- 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 राहिल.

३. सदरील क्षेत्र हे उक्त अधिनियमाचे कलम ३(क) अंतर्गत झोपडपट्टी पुनर्वसन क्षेत्र म्हणून दि. २०/०७/२०२२ रोजी घोषित करण्यात आले असून उक्त अधिनियमाचे कलम ३(ड) सह कलम १२ अंतर्गत सदरील क्षेत्राबाबत झोपडपट्टी निर्मूलन आदेश अद्याप पारित करण्यात आलेले नाही.
४. सदर मिळकतीवर झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना राबविणेच्या दृष्टीने व सदर मिळकतीवरील पात्र झोपडीधारकांचे कायमस्वरूपी पुनर्वसन करणेच्या उद्देशाने सदर मिळकतीबाबत झोपडपट्टी निर्मूलन 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 राहिल.
५. कोणत्याही झोपडीधारकाने झोपडपट्टी निर्मूलन आदेशान्वये विहित 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 राहिल. त्याचबरोबर, अपात्र झोपडीधारकांना 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 दुय्यम निबंधक कार्यालयात नोंदणीकृत करून 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 हस्तांतरित करता कामा नये.

३

८. झोपडपट्टी पुनर्वसन इमारतीच्या देखभालीबाबत :

- अ) सदर योजनेबाबत होणाऱ्या सामायिक सुविधापोटींच्या मासिक देखभाल शुल्क खर्चाची, मासिक वीजबिल, पाणीपट्टी, सरकारी कर, पट्टे इत्यादी भरण्याची जबाबदारी सदर योजनेसंदर्भात स्थापित झालेल्या/होणाऱ्या सहकारी गृहनिर्माण संस्थेची असेल.
- ब) पात्र लाभार्थींना हस्तांतरित करण्यात येणा-या वैयक्तिक सदनिकेच्या आतील भागासंदर्भातील सर्व कर/शुल्क, विजबिल, पाणीपट्टी इत्यादी देण्याची जबाबदारी ही संबंधित लाभार्थ्यांवर राहिल.
- क) पुनर्वसन क्षेत्राकरीता उद्वाहन, पाणीपुरवठा व्यवस्था, सांडपाणी व्यवस्था, फायर हायड्रंट व घन कचरा व्यवस्था याबाबत झोपडीधारकांच्या सहकारी गृहनिर्माण संस्थेच्या नावे जमिनीचे व इमारतीचे अभिहस्तांतरण झालेनंतर विकसकाच्या खर्चाने ५ वर्षाकरीता वार्षिक देखभाल करार करणे बंधनकारक राहिल. मात्र, संदर्भातील वितीय तरतूद वगळता उर्वरित जबाबदारी ही गृहनिर्माण संस्थेची राहिल. त्याचप्रमाणे इमारतीचा विमा उतरवून ५ वर्षांसाठी प्रिमियम देण्याची जबाबदारी विकसकाची असेल.

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

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

- ३% (१५ मी पर्यंत उंच इमारतीसाठी)
- ४% (२४ मी पर्यंत उंच इमारतीसाठी)
- ५% (४५ मी पर्यंत उंच इमारतीसाठी)
- ७% (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 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) सदर प्रकरणी एकत्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली, २०२० च्या विनियम १४.६ नुसार तसेच पुणे व पिंपरी-चिंचवड महानगरपालिका क्षेत्रासाठी लागू असलेल्या 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.मिनामणी इस्टेट एंटरप्रायझेस यांनी सदर मिळकतीवर विहित मुदतीत प्रकल्प सुरू 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 नियोजन 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.

१३) सदर योजनेतील पुनर्वसन घटकाच्या इमारतीचे बांधकाम प्राधान्याने पूर्ण करणे व सदैव खुल्या विक्री घटकाच्या पुढे राहिल, याची दक्षता विकसकाने घ्यावी आणि पुनर्वसन इमारतीकरीता भोगवटा प्रमाणपत्र अदा केल्यानंतरच विक्री घटक इमारतीस भोगवटा प्रमाणपत्र अदा करण्यात येईल.

१४) सदर प्रारूप योजनेची मान्यता विकसकाने सादर केलेली कागदपत्रे, परवानग्या आणि हमीपत्रे यांच्या आधारे देण्यात येत आहे.

१५) योजना क्षेत्रातील झोपडीधारकांनी यापूर्वी दिलेल्या संमतानुसार खालील विकासकांनी झो. पू. प्राधिकरणाकडे प्रस्ताव दाखल केले होते. त्याबाबतची स्थिती खालीलप्रमाणे आहे.

अ. क्र.	विकसकाचे नाव	योजना दाखल दिनांक	सद्यस्थिती
१.	जॉली स्टील इंडस्ट्रीज प्रा.लि	-	प्रस्ताव प्राधिकरण स्तरावर दि.०१/०४/२०११ रोजी दफ्तरी दाखल करण्यात आला.
२.	मे. क्युबा प्रॉपर्टीज	१६/०५/२०११	मे. क्युबा प्रॉपर्टीज चे दि. १३/०३/२०१२ रोजीचे पत्राची दखल घेऊन, दफ्तरी दाखल.
३.	मे.तारा कन्स्ट्रक्शन	१३/०३/२०१२	मालकीहक्काबाबत पूर्तता न केल्याने प्राधिकरणाने योजना दफ्तरी दाखल केल्याचे दि.०३/११/२०१४ चे आदेश
४.	मे.मिनामणी इस्टेट एंटरप्रायझेस	०२/०९/२०१३	प्रस्तावाची प्राधिकरण स्तरावर छाननी झाली असून त्यास प्रारूप प्रसिद्धी देण्यात येत आहे.

१६) 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 यांचे 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 स्विकारले अथवा विचारात घेतले जाणार नाहीत, याची जाणीव याद्वारे करून देण्यात येत आहे.

१७) सदर मिळकतीबाबत AGRC कडे अपील क्र.२३६/२०२२ दाखल असल्याचे दिसून येते. तसेच प्रलंबित असलेले न्यायालयीन अपील/दाव्यांबाबत भविष्यात कोणताही वाद/विवाद निर्माण झाल्यास त्याबाबतची सर्वस्वी जबाबदारी विकसक यांची राहिल.

हरकतदारांचे म्हणणे व प्रकरणात दाखल कागदपत्रे आणि पुरावे विचारात घेऊन उक्त नियमावलीतील नियम क्र. १४.६.१२(१) अन्वये प्रारूप योजनेस अंतिम 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 :- १५/०३/२०२४.

15.3.24  
मुख्य कार्यकारी अधिकारी,  
झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण,  
पुणे व पिंपरी चिंचवड क्षेत्र, पुणे.

प्रत माहितीस्तव :

१. मा. आयुक्त, पुणे महानगरपालिका.
२. विकसक- मे. मिनामणी इस्टेट एंटरप्रायझेस, सनमाहू कॉम्प्लेक्स, पूना क्लब, ५ बंड गार्डन रोड, कॅम्प, पुणे-४११००१
३. मौजे वडगाव शेरी येथील स.नं.३२/१ब येथील झोपडपट्टीधारकांकरीता माहितीसाठी, झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण कार्यालयामध्ये कार्यालयीन वेळेत उपलब्ध करून देण्यात येत आहे.