

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

जा.क्र.झोपुप्रा/तांत्रिक/१४९/२०२५.

दिनांक : २०/०९/२०२५.

झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना (प्रारूप)

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

प्रस्तावना :

- शिवाजीनगर (भांबुर्डी) टी. पी. स्कीम नं. १, फायनल प्लॉट क्र. ३३२, सि.स.नं.१४९, वडारवाडी, पुणे येथील झोपडपट्टी संदर्भात १९८५.०० चौ.मी. क्षेत्रावर झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना राबविणेसाठी विकसक मे. साई इन्फ्रा यांचेमार्फत झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाकडे दि.२२/०८/२०२४ रोजी सदर मिळकतीवरील प्रस्ताव सादर केलेला आहे. त्यानुषंगाने झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणामार्फत प्रस्तावाची छाननी करून झोपडीधारकांच्या ५१% हून जास्त संमतीसह प्रस्ताव दाखल करणेत आला आहे. महाराष्ट्र झोपडपट्टी (सुधारणा, निर्मूलन व पुनर्विकास) अधिनियम १९७९ आणि प्रचलित विकास नियंत्रण नियमावली-२०२२ नुसार प्रस्तावाची छाननी करण्यात आली असून त्यानुसार प्रारूप योजना प्रसिद्ध करण्यात येत आहे.
- सदर क्षेत्रावर झोपडपट्टी असल्याचे खालील अहवालांनुसार स्पष्ट होत आहे.
 - सदर क्षेत्र तत्कालिन सक्षम प्राधिकारी तथा सहाय्यक आयुक्त, महानगरपालिका, पुणे यांनी महाराष्ट्र शासन राजपत्र दि.१६ ऑगस्ट फेब्रुवारी १९७३, पान क्र. १७०४ मध्ये १९८५.०० चौ.मी. क्षेत्राकरिता प्रसिद्ध अधिसूचनेद्वारे महाराष्ट्र झोपडपट्टी (सुधारणा, निर्मूलन व पुनर्विकास) अधिनियम, १९७९ चे कलम ४(१) मधील तरतुदीनुसार "झोपडपट्टी क्षेत्र" म्हणून घोषित केले आहे.
- उक्त अधिनियमातील कलम ३(क) च्या तरतुदीनुसार सदरचे क्षेत्र हे "झोपडपट्टी पुनर्वसन क्षेत्र" म्हणून दि.०८/१०/२०२४ रोजी घोषित करण्यात आले असून, सदर आदेशास खालीलप्रमाणे प्रसिद्धी दिली आहे.
 - सदर प्रकरणी कलम ३(क) खालील पूर्वसूचना महाराष्ट्र शासनाच्या राजपत्र पृष्ठ क्र. २१ व २२, गुरुवार ते बुधवार, २९ ऑगस्ट ते ४ सप्टेंबर २०२४ रोजीच्या अधिसूचनेद्वारे प्रसिद्धी देण्यात आली आहे. अद्याप कलम ३(क) खालील अंतिम आदेश प्रसिद्ध झालेला नाही.
 - सदर आदेशास दैनिक विश्वदर्पण व दैनिक दायित्व दि.१२/१०/२०२४ रोजी प्रसिद्धी देण्यात आली आहे.
 - उपरोक्त आदेशास सदर झोपडपट्टी क्षेत्रामधील दर्शनीय ठिकाणी डकविण्यात येऊन त्याबाबतचा पंचनामा दि. ०८/१०/२०२४ रोजी करण्यात आला आहे.
- 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 : शिवाजीनगर (भांबुर्डा) टी. पी. स्कीम नं. १, फायनल प्लॉट क्र. ३३२,

सि.स.नं.९४९, वडारवाडी, पुणे

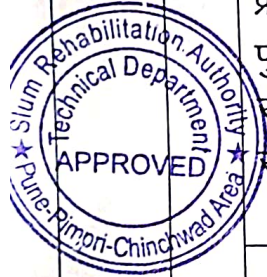
महानगरपालिका क्षेत्र : पुणे महानगरपालिका, पुणे..

योजना क्षेत्र : १९८५.०० चौ.मी. (कलम ३ (क) खालील क्षेत्र.)

अ.क्र.	स.नं./सि.स.नं./ फा.प्लॉट नं.	क्षेत्र (हेक्टर - आर)	अधिकार अभिलेखातील भोगवटादाराचे नाव
१)	टी. पी. स्कीम नं.१, फायनल प्लॉट क्र.३३२,	१९८५.०० चौ.मी.	पुणे महानगरपालिका
एकूण क्षेत्र		१९८५.०० चौ.मी.	

१	योजना क्षेत्र चतुःसीमा :-	दि.०८/१०/२०२४ रोजी अंतिम ३(क) अधिसूचनेप्रमाणे प्रसिद्ध करण्यात आलेल्या आहेत.
	विकसकाचे नाव.	मे. साई इन्फ्रा, १२९, नाना पेठ, पुणे-४११००२.
	ब) झोपुप्रा., पुणेकडील विकसक नोंदणी क्रमांक.	SRA/०६/२०१५ दि.०२/०५/२०१५.
	क) रजिस्टर ऑफ पार्टनरशिप फर्म यांचे कार्यालयाकडील नोंदणी तपशील	भागीदारी संस्था- सह निबंधक, भागीदारी संस्था, पुणे भागीदारी नोंदणी क्र १७३१०००३१०९९३२०८ दि.२९/०३/२०१७
	ड) विकसकाच्या योजनेसंदर्भातील स्वतंत्र बँक खात्याचा तपशील.	Mahesh Sahakari Bank Ltd, Pune Acc no 002110100004072 IFSC - MSBL0000002
३	वास्तुविशारद नाव व त्यांच्या नोंदणीचा तपशील.	आर्कि. राहुल माळवदकर CA/९३/१५६२९ दि.१५/०२/१९९३
४.	मिळकतीचे स्वरूप	मनपाच्या ताब्यातील ४२३.१२ चौ.मी. क्षेत्रासंदर्भात विकसकाने २५% अधिमुल्यापैकी १०% रक्कम दि.१७/०१/२०२५ रोजी भरणा केली आहे.
	अ) शासकीय	
	ब) खाजगी मिळकत असल्यास भोगवटादाराचे नाव	योजना क्षेत्रातील खाजगी जागा १५६४.८९ चौ.मी. संदर्भात विकासकाचे नाव मिळकत पत्रिकेवर दाखल आहे.
	क) सद्यस्थितीत योजना क्षेत्राच्या मालकी हक्कासंदर्भात व इतर बाबतीत न्यायालयीन स्थगिती/वाद विवाद/आक्षेप आहेत किंवा कसे?	याबाबत विकसक यांनी दि ०२/०८/२०२४ रोजी हमीपत्र सादर केले आहे.
	ड) सक्षम न्यायालयाचे स्थगिती आदेश असल्यास त्याबाबतचा तपशील.	याबाबत विधी विभाग यांचे दि. ०३/०७/२०२४ रोजी अभिप्राय प्राप्त झाले आहेत. सदर बाबतीत विकसक यांनी दि. ०२/०८/२०२४

		रोजी हमीपत्र सादर केले आहे.	
५	क्षेत्रावावतचा तपशील		
	I. भूखंडाचा मालकी हक्क	खाजगी व पुणे मनपा	
	II. झोपडपट्टीचे क्षेत्रफळ. (कलम ३क आदेशानुसार)	१९८५.०० चौ.मी. (योजनेसाठी विचारात घेतलेले क्षेत्र)	
	III. मोजणी नकाशानुसार क्षेत्र (उपअधिक्षक, भूमी अभिलेख यांचा दि.०८/०८/२०२४ चा सक्षम २ करिता अभिप्राय)	१९८८.०२ चौ.मी	
	IV. ७/१२ उतान्यानुसार क्षेत्र	१९८८.०१ चौ.मी.	
	V. रस्तारुंदीकरण खालील क्षेत्र	१६३.५९ चौ.मी.	
	VI. योजने खालील निव्वळ क्षेत्र (II - V)	१८२१.४१ चौ.मी.	
	VII. योजना क्षेत्रांतर्गत आरक्षण असलेले क्षेत्र.	निरंक	
	VIII. झोपुप्रा नियमक्र.१४.६.१५(१२)(A) नुसार १०% आवश्यक Open Space	सादर योजनेचे क्षेत्र ४०००.०० चौ. मी. पेक्षा कमी असल्यामुळे ओपन स्पेसची आवश्यकता नाही.	
	IX. योजने खालील निव्वळ क्षेत्र	१८२१.४१ चौ.मी.	
	i) एकूण झोपडयांची संख्या	१९७	
	उपजिल्हाधिकारी तथा सक्षम प्राधिकारी, झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, पुणे यांचेकडील दिनांक १२/०७/२०११ रोजीची अंतिम व दिनांक ०४/१०/२०२४ रोजीच्या प्राथमिक पात्रता यादी.	सक्षम प्राधिकारी यांच्यामार्फत दि. १२/०७/२०११ रोजी १३५५.४४ चौ.मी. क्षेत्रावरील अंतिम पात्रता यादी	सक्षम प्राधिकारी यांच्यामार्फत दि. ०४/१०/२०२४ रोजी ६२९.५६ चौ.मी. क्षेत्रावरील प्राथमिक पात्रता यादी
	I. पात्र निवासी (मोफत पुनर्वसनाकरिता)	५६	४४
	II. पात्र निवासी (सशुल्क पुनर्वसनाकरिता)	००	००
	III. अपात्र निवासी	३०	४५
	IV. पात्र बिगर-निवासी	००	००
	V. अपात्र बिगर-निवासी	०३	११
	VI. संयुक्त निवासी पात्र	०१	००
	VII. एकूण वंद/पडीक/पत्राशेड झोपड्या	०३	०३
	VIII. सार्वजनिक (शौचालय)	०१	००
	एकूण	१८२ निवासी + १४ बिगरनिवासी + ०१ सार्वजनिक = १९७	



	एकुण प्रस्तावित पुनर्वसन सदनिका व गाळे	१८२ निवासी + १४ बिगरनिवासी = १९६
६	किमान टेनामेंट डेन्सिटी बाबत-(नियम क्र.१४.६.१५(१४) नुसार)	
(i)	४५० सदनिका/ हेक्टर प्रमाणे होणारी किमान सदनिका संख्या (४५० x १८२१.४१ / १०,०००)	किमान आवश्यक सदनिका /दुकाने = ८२ प्रस्तावित सदनिका/दुकाने = १९६
(ii)	झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणासाठी उपलब्ध होणाऱ्या सदनिका	निरंक
७	In situ FSI बाबत-(नियम क्र. १४.६(१५)(२) नुसार)	
	प्रस्तावित सदनिकांची संख्या विचारात घेऊन येणारी टेनामेंट डेन्सिटी. (१९६ x १०,००० / १८२१.४१)	अस्तित्वातील टेनामेंट डेन्सिटी १०७६.०८ सदनिका/हेक्टर
८	उपजिल्हाधिकारी तथा सक्षम प्राधिकारी, झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, पुणे यांचेकडील दिनांक १२/०७/२०११ रोजीची अंतिम व दिनांक ०४/१०/२०२४ रोजीच्या प्राथमिक पात्रता यादी व वास्तुविशारदांतर्फे सादर केलेल्या बांधकाम नकाशानुसार परिगणित होणा-या बाबी खालीलप्रमाणे आहेत:	
अ)	पुनर्वसन निवासी गाळयांसाठी प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र	५६७५.८५ चौ.मी. (१८२ पुनर्वसन सदनिका)
ब)	पुनर्वसन बिगरनिवासी गाळयांसाठी प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र	२२८.९० चौ.मी.(१४ बिगरनिवासी गाळे)
क)	पुनर्वसन घटकासाठीचे एकुण प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र (अ+ब)	५९०४.७५ चौ.मी.
ड)	नियमावली २०२२ मधील सुधारित नियमक्र.१४.६.१५(३)प्रमाणे	पुनर्वसन बांधकाम क्षेत्र - ५९०४.७५ X ६०% ३५४२.८५ चौ.मी.
इ)	नियमावली २०२२ मधील सुधारित नियमक्र.१४.६.१५(३)प्रमाणे	BALCONY = १०३३.९० चौ.मी. पॅसेज = १७९८.०७ चौ.मी. जिना = २०१.५०.०० चौ.मी. फायर जिना = २०१.५० चौ.मी. लिफ्ट = २२७.२० चौ.मी. लिफ्ट मशीन रुम = ३७.८४ चौ.मी. REFUGE AREA = १२१.२२ चौ.मी. = ३६२१.२३ चौ.मी.
फ)	वरील ड व इ या दोन्ही पैकी कमी असलेले क्षेत्र	३५४२.८५ चौ.मी.
ग)	१) नियमावली २०२२ मधील नियम १४.६.२१ (३) नुसार क्षेत्र	१. सोसायटी ऑफीस (०१) व टॉयलेट(०१) = (१२.०० x ०१) = १२.०० चौ.मी.+ (४.०० x ०१) =



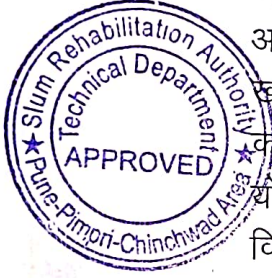
	ii) नियमावली २०२२ मधील नियम क्र.१४.६.२१ (२) (A) नुसार क्षेत्र	४.०० चौ.मी.= १६.००चौ.मी. II. बालवाडी व वेलफेअर सेंटर (२७.८२ x २) = ५५.७६ चौ.मी.+ (२७.८८ x २) = १११.५२ चौ.मी. = १२७.५२ चौ.मी. III. एकूण क्षेत्र= १२७.५२ चौ.मी.
	ह) नियमावली २०२२ मधील नियम क्र.१४.६.२१(२) (B) नुसार Convenience Shopping २.५%	योजना क्षेत्र ४०००.०० चौ.मी. पेक्षा कमी असल्याने आवश्यकता नाही.
	च) एकूण पुनर्वसन घटकाचे बांधकाम क्षेत्र (५९०४.७५ + ३५४२.८५ + १२७.५२)	९५७५.१२ चौ.मी.
९	झो.पु.प्रा.नियमावली सन २०२२ मधील नियम क्र. १४.६.१६(१) नुसार प्रकरणी खालीलप्रमाणे:-	सन २०२४ -२०२५ च्या वार्षिक बाजारमूल्य दर तक्त्यामधील विभाग क्र. १८/३३९.१० Y = सदनिकेचा दर = रु. १,०९,५२०/- प्रति चौ.मी. X = बांधकामाचा दर = रु. २६,६२० /-प्रति चौ.मी. n = (Y/X) - २ = (१,०९,५२०/ २६,६२०) - २ = (४.११ - २) = २.११४ R = [२.८०-(n x ०.३०)] = [२.८०-(२.११४ x ०.३०)] = [२.८०-०.६४] = २.१६
१०	वरील चटईक्षेत्र निर्देशांक रेशो नुसार अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्रफळ (FSI) (९५७५.१६ X २.१६)	२०६८२.२६ चौ.मी.
११	नियम क्र.१४.६.१६(१) नुसार जास्त घनता असल्यास अतिरिक्त २०% देय मोबदला. वरील प्रमाणे प्रस्तावित रकाना १३ (i) नुसार अस्तित्वातील टेनामेंट डेन्सिटी १०७६.०१ प्रति हे. परिगणित होत आहे. घनता ८५० प्रति हे. पेक्षा जास्त असल्याने Additional Incentive on Free sale Component ३०% लागू होत आहे. (२०६८२.२६ x ३०%)	६२०४.६८ चौ.मी.
१२	एकूण अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्र (Scheme FSI) (९५७५.१२ + २०६८२.२६ + ६२०४.६८)	३६४६२.०६ चौ.मी.



१३	योजने अंतर्गत बांधकाम होणाऱ्या ईमारती तसेच सदनिका संख्या -		
	प्रयोजन	मिश्र वापर	
		ईमारती संख्या	सदनिका संख्या
	अ) निवासी	०१	१९६ (पुनर्वसन)
	ब) बिगरनिवासी		१८२ (पुनर्वसन) + १४ (बिगरनिवासी)
	क) एकूण	०१	१९६ (निवासी + बिगरनिवासी)
	ड) एफ एस आय वापर	५९०४.७५ चौ.मी.	
	इ) प्रस्तावित ठिकाण	शिवाजीनगर (भांबुर्डा) टी. पी. स्कीम नं. १, फायनल प्लॉट क्र. ३३२, सि.स.नं.९४९, वडारवाडी, पुणे	

१४. 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 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.
सदर योजनेतील जमीन शासकीय असल्याने झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणामध्ये महाराष्ट्र झोपडपट्टी (सुधारणा, निमूलन 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 उर्वरित रक्कम व अधिनियमाच्या कलम १७ (५) नुसार देय रक्कम विकसक यांनी ईमारतीचे भोगवटा प्रमाणपत्र घेण्यापूर्वी या प्राधिकरणाकडे भरणा करणे आवश्यक राहिल.
- सदरील क्षेत्र हे उक्त अधिनियमाचे कलम ३(क) अंतर्गत झोपडपट्टी पुनर्वसन क्षेत्र म्हणून दि. ०८/१०/२०२४ रोजी घोषित करण्यात आले असून उक्त अधिनियमाचे कलम ३(ड) सह कलम १२ अंतर्गत सदरील क्षेत्राबाबत झोपडपट्टी निर्मूलन आदेश पारित करण्यात आलेले नाहीत .
- 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 शिविरामध्ये 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 लाभार्थ्यांच्या (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.

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.



१५. झोपडपट्टी पुनर्वसन इमारतीच्या देखभालीबाबत :

- सदर योजनेबाबत होणाऱ्या सामायिक सुविधापोटीच्या मासिक देखभाल शुल्क खर्चाची, मासिक वीजबिल, पाणीपट्टी, सरकारी कर, पट्टे इत्यादी भरण्याची जबाबदारी सदर योजनेसंदर्भात स्थापित झालेल्या/होणाऱ्या सहकारी गृहनिर्माण संस्थेची असेल.
- पात्र लाभार्थ्यांना हस्तांतरीत करण्यात येणा-या वैयक्तिक सदनिकेच्या आतील भागासंदर्भातील सर्व कर/शुल्क, विजबिल, पाणीपट्टी इत्यादी देण्याची जबाबदारी ही संबंधित लाभार्थ्यांवर राहिल.
- पुनर्वसन क्षेत्राकरीता उद्वाहन, पाणीपुरवठा व्यवस्था, सांडपाणी व्यवस्था, फ़ायर 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, या संदर्भातील वित्तीय तरतूद वगळता उर्वरीत जबाबदारी ही गृहनिर्माण संस्थेची राहिल. त्याचप्रमाणे इमारतीचा विमा उतरवून ५ वर्षासाठी 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 पुर्ण 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

१६. 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.

१७. 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.

१८. 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.

१९. सदर योजनेचे विकसक मे.साई इन्फ्रा 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.

२०. 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.

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

२२. पुणे महानगरपालिकेने कोथरुड येथील स.नं. १२०+१२१ भूखंड क्र. ८२, क्षेत्र ४२०.११ चौ.मी हे क्षेत्र मूळ धारक यांना दिले असल्याने त्या बदल्यात विषयांकित मिळकतीच्या मिळकत पत्रिकेवर धारक सदरी असलेली धारकांची नावे कमी होऊन त्याऐवजी विषयांकित मिळकतीच्या ४२३.१२ चौ.मी क्षेत्राकरिता पुणे महानगरपालिका यांच्या नावाची नोंद होणे आवश्यक आहे.

त्यासंदर्भात विकसकाने अधिकार अभिलेखात दुरुस्त्या करून दुरुस्त अभिलेख योजनेच्या तिस-या टप्प्याच्या TDR पूर्वी झो.पु.प्राधिकरणाकडे सादर करावेत. विषयांकित मिळकतीचे मूळ धारक हे अतिरिक्त क्षेत्र धारण करित नसल्याचे सक्षम प्राधिकारी, ULC यांनी आदेशित केल्याने १५६७.८९ चौ.मी क्षेत्राबाबत पुणे महानगरपालिकेने दि.३१/०७/१९९२ रोजी पुणे महानगरपालिकेकडून अभिप्राय घेऊन अधिकार अभिलेखात दुरुस्ती करण्याची जबाबदारी विकसक यांची राहिल.

२४. योजना क्षेत्रातील मिळकती पैकी १५६७.८९ चौ.मी. क्षेत्राचा सांकेतिक ताबा पुणे महानगरपालिकेकडे असल्याने, मालकी हक्क तपासणीच्या अधिन राहून, सदर संपूर्ण क्षेत्राचे विकास नियंत्रण नियमावली, २०२२ नुसार सदर जागा शासकीय तथा निमशासकीय समजून वार्षिक मूल्य तक्त्यानुसार येणाऱ्या बाजारमूल्याच्या २५% अधिमूल्य विकसकाने नियमावलीतील टप्प्यांप्रमाणे अदा करणे आवश्यक राहिल व बांधकाम प्रारंभ परवानगीपूर्वी विकसकाने मनपाकडून अभिप्राय घेऊन अधिकार अभिलेखात दुरुस्त झाल्याचे पुरावे दाखल करावेत.

२५. सदर प्रारूप योजनेस मान्यता विकसकाने सादर केलेली कागदपत्रे, परवानग्या आणि हमीपत्रे यांच्या आधारे देण्यात आली आहे.

२३. सदर झोपडपट्टी पुनर्वसन क्षेत्रातील सर्व झोपडीधारकांना याद्वारे कळविण्यात येते की, सदर योजनेसंदर्भात तसेच सोबत प्रसिद्ध करण्यात येणाऱ्या रथळदर्शक 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 प्राधिकरणाकडे 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 सदरच्या 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 :- २०/०१/२०२५.



मुख्य कार्यकारी अधिकारी,
झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण,
पुणे व पिंपरी चिंचवड क्षेत्र, पुणे.
२०.१.२०२५

प्रत माहितीस्तव :

१. मा. आयुक्त, पुणे महानगरपालिका.
२. विकसक मे. साई इन्फ्रा, १२९, नाना पेठ, पुणे-४११००२.
३. शिवाजीनगर (भांबुर्डा) टी. पी. स्कीम नं. १, फायनल प्लॉट क्र. ३३२, सि.स.नं.९४९, वडारवाडी, पुणे झोपडपट्टीधारकांकरीता माहितीसाठी झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण कार्यालयामध्ये कार्यालयीन वेळेत उपलब्ध करून देण्यात येत आहे.