



६००
३०/०८/२०२३

झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, पुणे व
पिंपरी चिंचवड क्षेत्र, पुणे.
जा.क्र.झोपुप्रा./तांत्रिक ३/१६१०/२०२३
दिनांक : २९/०८/२०२३

झोपडपट्टी पुनर्वसन क्षेत्र-प्रारूप योजना (विशेष नियमावली, २०१४ मधील नियम क्र. एस. आर. ४ (३) अन्वये)

प्रस्तावना :

१. मौजे. पिंपरी येथील स.नं.१०० पै, सि.स.नं ६६१३/३ मध्ये अस्तित्वात असलेल्या विठ्ठलनगर झोपडपट्टी संदर्भात ३३२६०.९८ चौ.मी. क्षेत्रावर झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना राबविणेसाठी मे. साई मिरॅकल डेव्हलपर्स यांचेमार्फत झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाकडे दि.०१/०१/२०२१ रोजी सदर मिळकतीवरील ७४.०१ टक्के झोपडीधारकांच्या संमतीसह प्रस्ताव दाखल करणेत आला आहे.

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

अ) सदर क्षेत्र तत्कालिन सक्षम प्राधिकारी तथा उपआयुक्त, महानगरपालिका, पुणे यांनी महाराष्ट्र शासन राजपत्र दि.११/०४/१९९१ चे प्रसिद्ध अधिसूचनेद्वारे महाराष्ट्र झोपडपट्टी (सुधारणा, निर्मूलन व पुनर्विकास) अधिनियम, १९७१ चे कलम ४(१) मधील तरतुदीनुसार "झोपडपट्टी क्षेत्र ३१३०२.४१ चौ.मी." म्हणून घोषित केले आहे.

ब) सदरच्या क्षेत्रामध्ये झोपडपट्टी सदृश्य परिस्थिती/गलिच्छ वस्ती अस्तित्वात असल्याबाबत संबंधित सक्षम प्राधिकारी तथा सहा-आयुक्त झोपडपट्टी निर्मूलन व पुनर्वसन विभाग पिंपरी चिंचवड महानगरपालिका पिंपरी यांचा अहवाल जा.क्र.झोनिपू/०५कावि/१२०/२०२१ दि.०४/०१/२०२१ रोजी प्राप्त झालेला आहे.

३. उक्त अधिनियमातील कलम ३क च्या तरतुदीनुसार झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना राबविणेकामी सदरचे क्षेत्र हे "झोपडपट्टी पुनर्वसन क्षेत्र" म्हणून दि.०३/१२/२०२१ रोजी घोषित करण्यात आले असून सदर आदेशास खालीलप्रमाणे प्रसिद्धी दिली आहे.

अ) महाराष्ट्र शासनाचे राजपत्र दि.१६/१२/२०२१ ते दि.२२/१२/२०२१ चे अधिसूचनेद्वारे पृष्ठ क्र. ३४ व ३५ वर प्रसिद्धी देण्यात आली आहे.

आ) सदर आदेशास दैनिक वृत्तपत्र लोकमंथन व आज का आनंद मध्ये दि.१०/१२/२०२१ रोजी प्रसिद्धी देण्यात आली आहे.

इ) उपरोक्त आदेश सदर झोपडपट्टी क्षेत्रामधील दर्शनीय ठिकाणी डकविण्यात येऊन त्याबाबतचा पंचनामा दि. २८/०१/२०२१ रोजी करण्यात आला आहे.


४. सदर मिळकतीवर झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना राबविण्याच्या दृष्टीने विकसकामार्फत या कार्यालयात दाखल करण्यात आलेल्या झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेचे प्रारूप उक्त

नियमावलीतील नियम क्र. एस आर ४(३) अन्वये खालीलप्रमाणे उपलब्ध करून देण्यात येत आहे.

❖ झोपडपट्टी पुनर्वसन प्रारूप योजना:

झोपडपट्टीचे नाव : विठ्ठलनगर, पिंपरी झोपडपट्टी
महानगरपालिका क्षेत्र : पिंपरी चिंचवड महानगरपालिका
योजना क्षेत्र : ३३२६०.९८ चौ.मी. (३ क आदेशानुसार)

अ.क्र.	स.नं./सि.स.नं./ फा.प्लॉट नं.	क्षेत्र (हेक्टर - आर) (७/१२ नुसार)	अधिकार अभिलेखातील भोगवटादाराचे नाव
१	स.नं.१०० पै,सि.स. नं ६६१३/३.	१८९८००.०० चौ.मी.	सरकारी गायरान
	एकूण	१८९८००.०० चौ.मी.	सरकारी गायरान


१	योजना क्षेत्र चतुःसीमा :- अ) दि. ०३/१२/२०२१ रोजी प्रसिद्ध करण्यात आलेल्या अंतिम ३ क च्या अधिसूचनेप्रमाणे पुढीलप्रमाणे चतुःसीमा प्रसिद्ध करण्यात आली होती. 	दि. ०३/१२/२०२१ रोजी प्रसिद्ध करण्यात आलेल्या अंतिम ३ क च्या अधिसूचनेप्रमाणे पूर्वेस - लागू भोसरीची शिव,नाला, पश्चिमेस - लागू स.नं.१०० पै, सि.स. नं ६६१३/३पै,१२.०० मी डी.पी रोड. दक्षिणेस - सि.स. नं ६५५१, ६५५२, ६६०९(पै) , ६६१२,१२.०० मी डी.पी रोड. उत्तरेस - अण्णासाहेब मगर स्टेडीयम , स.नं.१०० पै, सि.स. नं ६६१३/३पै.
	ब) कलम ३ ड नुसार चतुःसीमा खालीलप्रमाणे प्रसिद्ध करण्यात आला आहे.	झोपडपट्टी निर्मुलन आदेश अद्याप पारित करणेत आलेला नाही.
२	अ) विकसकाचे नाव. ब) झोपुप्रा., पुणेकडील विकसक नोंदणी क्रमांक. क) विकसकाच्या गठनासंदर्भातील खालीलपैकी कोणताही एक नोंदणीबाबतचा तपशील. १. लिमिटेड लायबिलिटी पार्टनरशीप (LLP) संदर्भात RoC यांचे कार्यालयाकडील नोंदणी तपशील.	मे. साई मिरॅकल डेव्हलपर्स झोपुप्रा/४४/२०१८ दि.२२/११/२०१८ वर्ग "अ" पार्टनरशीप ROC कडील रजिस्ट्रेशन नं 4810001145183 Date- 28/01/2016

३

३	वास्तुविशारद नाव व त्यांच्या नोंदणीचा तपशील.	आर्कि. राहुल माळवदकर CA/९३/१५६२९ दि. १५/०२/१९९३.
४	मिळकतीचे स्वरूप अ) शासकीय/निमशासकीय/खाजगी ब) खाजगी मिळकत असल्यास भोगवटादाराचे नाव. क) विकसकास प्राप्त झालेल्या अधिकारांचा तपशील. विकसन करारनामा/कुलमुखत्यारपत्र/खरेदीखत किंवा Joint Venture त्याचा तपशील किंवा शासकीय-निमशासकीय जमिनीसंदर्भात विशेष नियमावलीच्या नियम क्र. एस. आर. १२ अन्वये जमिनीच्या बाजारमुल्यानुसार २५ टक्के रकमेचा किंवा त्या संदर्भातील भागशः भरणा केल्याचा तपशील	सरकारी निरंक सदर झोपुयोखालील जमिन ही शासकीय मालकीची असल्याने झोपुप्रा नियमावली-२०१४ नियम क्र.एस.आर.१२ नुसार सदर जमिनीचे क्षेत्रासाठी सन २०२०-२१ चे ASR प्रमाणे येणा-या २५% रक्कम भरून घेणे आवश्यक आहे. सदर योजनेकरिता कार्यालयाकडील परिपत्रक क्रं.३२ दि.२८/१२/२०२० रोजी सार्वजनिक मालकीच्या जमीनीवरील झोपड्यांचा पुनर्विकास करताना खाजगी विकासकाकडून अधिमूल्य आकरणीबाबत टप्पे निश्चित करण्यात आलेले आहेत. त्यानुसार सदर योजनेचा प्रस्ताव दाखल करतेवेळी पहिला टप्पा १०% अधिमूल्य रक्कम विकसक यांनी चलन क्र.०१४७ दि.३१/१२/२०२० रोजी रक्कम रु.१,३७,३६,७८५/- इतक्या रक्कमेचा भरणा झोपुप्रा कार्यालयाकडे करण्यात आलेला आहे.
	ड) सद्यस्थितीत योजना क्षेत्राच्या मालकी हक्कासंदर्भात व इतर बाबतीत न्यायालयीन स्थगिती / वाद विवाद / आक्षेप आहेत किंवा कसे?	विकसक यांनी सदर भूखंडाबाबच्या योजना क्षेत्राच्या मालकी हक्कासंदर्भात व इतर बाबतीत न्यायालयीन स्थगिती/वाद विवाद/आक्षेप नसल्याबाबतचे दिनांक १७/०७/२०२३ रोजीच्या हमीपत्राद्वारे लिहून दिलेले आहे.
	इ) सक्षम न्यायालयाचे स्थगिती आदेश असल्यास तपशील.	विकसक यांनी सदर भूखंडाबाबत सक्षम न्यायालयाचे स्थगिती आदेश नसल्याबाबतचे दिनांक १७/०७/२०२३ रोजीच्या हमीपत्राद्वारे लिहून दिलेले आहे.
५	झोपडपट्टी पुनर्वसन क्षेत्राबाबतचा तपशील.	
	I. भूखंडाचा मालकी हक्क	सरकारी गायरान
	II. झोपडपट्टीचे क्षेत्रफळ.	३३२६०.९८ चौ.मी (कलम ३क आदेशानुसार)
	III. मोजणी नकाशानुसार क्षेत्र	३३२६०.९८ चौ.मी



3


	IV.	७/१२ उतान्यानुसार येणारे क्षेत्र	१८९८००.०० चौ. मी.
	V.	रस्तारुंदीकरण खालील क्षेत्र	५९८२.३३ चौ. मी.
	VI.	योजने खालील निव्वळ क्षेत्र (II - V)	२७२७८.६५ चौ. मी.
	VII.	योजना क्षेत्रांतर्गत आरक्षण असलेले क्षेत्र. १) आरक्षण क्र ६७ अग्निशमन केंद्र या PCMC आरक्षणाखालील क्षेत्र ४०५७.९६ चौ.मी. २) स्कुल आरक्षणाखालील क्षेत्र १३०९.५० चौ.मी. ३) स्टेडीयम आरक्षणाखालील क्षेत्र १६९३२.७० चौ.मी	२२३००.१६ चौ.मी. 
	VIII.	आरक्षण क्र ६८ slum improvement आरक्षणाखालील क्षेत्र	४९७८.४७ चौ.मी.
	IX.	विषयांकित योजनेतील संपूर्ण क्षेत्रापैकी पुनर्वसन योजना क्षेत्रामधील ३२९४४.७० चौ.मी. क्षेत्र हे आरक्षणा खाली असल्याने व टेनामेंट डेन्सीटी ४५९ / हेक्टर असल्याने विकसक यांना एस.आर. १९ अन्वये ३३% क्षेत्र आरक्षणासाठी संबंधित नियोजन प्राधिकरणाकडे हस्तांतरित करणे आवश्यक आहे.	$२२३००.१६ \times ३३\% = ७३५९.०५$ चौ.मी १. आरक्षण क्र ६७ अग्निशमन केंद्र या PCMC आरक्षणाखालील ३३% क्षेत्र - १३३९.१३ चौ.मी. २. स्कुल आरक्षणाखालील ३३% क्षेत्र - ४३२.९३ चौ.मी. ३. स्टेडीयम आरक्षणाखालील ३३% क्षेत्र - ५५८७.७९ चौ.मी एकूण = ७३५९.०५ चौ.मी.
६	i)	योजना राबविणेसाठी प्रस्तावित क्षेत्र टीप - योजना राबविणेसाठी समाविष्ट करण्यात आलेले क्षेत्र आरक्षणाखालील ३३% क्षेत्र वगळता $(२२३००.१६ - ७३५९.०५) = १४९४१.११$ चौ.मी.+ slum improvement आरक्षणाखालील क्षेत्र ४९७८.४७ = १९९१९.५८ चौ.मी.	१९९१९.५८ चौ.मी.
	ii)	झोपुप्रा नियम क्र. एस.आर. १४ (१) (a) नुसार १०% आवश्यक Open Space $(१९९१९.५८$ चौ.मी. $\times १०\%)$	१९९१.९६ चौ.मी. प्रस्तावित २१०२.४८ चौ.मी.



७	उपजिल्हाधिकारी तथा सक्षम प्राधिकारी, क्र.३ झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, पुणे यांचेकडील दिनांक ०७/०७/२०२३ रोजीची प्राथमिक पात्रता यादी.	एकूण झोपड्यांची संख्या - १५२६			
अ)	पात्र निवासी (मोफत पुनर्वसनाकरिता)	निवासी	बिगर निवासी	संयुक्त (निवासी + बिगर निवासी)	एकूण
		२९२	०१	००	२९३
ब)	पात्र निवासी (सशुल्क पुनर्वसनाकरिता)	४६५	००	००	४६५
क)	पात्र झोपडीधाकांव्यतिरिक्त अन्य झोपडीधारकांचा तपशील	अपात्र निवासी	अपात्र बिगर निवासी	अपात्र संयुक्त (निवासी + बिगर निवासी)	एकूण अपात्र
	(अ) अपात्र	६८२	५३	००	७३५
	(ब) बंद झोपड्या	१८	--	--	१८
	क) सार्वजनिक	--	--	--	१५
	एकूण	१४५७	५४	००	१५२६
टीप :- उपजिल्हाधिकारी तथा सक्षम प्राधिकारी क्र.३ झो.पु.प्रा पुणे यांचे दिनांक ०२/०८/२०२३ रोजीचे पत्रान्वये अभिप्रायानुसार दिनांक ०७/०७/२०२३ रोजीची प्राथमिक पात्रता यादी मध्ये BSUP-JNNURM अंतर्गत राबविण्यात आलेल्या योजनेमध्ये लाभ घेतलेले एकूण १६ निवासी झोपडीधारकांना वगळता खालीलप्रमाणे पुनर्वसन सदनिका/दुकाने प्रस्तावित करणेत येत आहे.					
८	एकूण प्रस्तावित पुनर्वसन सदनिका/दुकाने (१४५७-१६) = १४४१ निवासी + ५४ = बिगरनिवासी = एकूण १४९५	१४४१ निवासी + ५४ बिगरनिवासी = एकूण १४९५			
९	(अ) टेनामेंट डेन्सिटी (नियम क्र. एस.आर. १३(२) नुसार) अस्तित्वात असलेल्या एकूण (पात्र व अपात्र) झोपड्यांची संख्या विचारात घेऊन येणारी टेनामेंट डेन्सिटी (१४९५ x १०,००० / १७९२७.६२	अस्तित्वातील टेनामेंट डेन्सिटी ८३३ > ४५० त्यामुळे प्रस्तुत योजनेसाठी एकूण ४.०० इतका च.क्षे.नि. लागू राहिल.			
	(ब) अनुज्ञेय चटई क्षेत्र निर्देशांक	४.००			
	(क) एकूण अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्र (१७९२७.६२ x ४.००)	७१७१०.४८ चौ.मी.			



Handwritten signature or mark.

१०.	विकास आराखड्यानुसार भूखंडावरील आरक्षण व अन्य तरतूदी.	उप संचालक, नगररचना व विकास विभाग, पिंपरी-चिंचवड यांचेकडील - जा.क्र नरवि/पिंपरी/कावि/३३/६७/२० दि. ०१/०१/२०२१ रोजी प्राप्त झाला असून सदर अभिप्रायात सदर मिळकतीच्या काही भागावर आरक्षण क्र. ६८ (ब) झोपडपट्टी पुनर्वसन, आरक्षण क्र. ६७ अग्निशमन केंद्र, आरक्षण क्र. ६९ माध्यमिक शाळा, आरक्षण क्र. ७० प्राथमिक शाळा व शासकीय स्टेडीयम प्रस्तावित आहे. तसेच विकास योजना विभागाच्या अभिप्रायानुसार विषयांकित मिळकतीच्या उत्तर, पूर्व व दक्षिण बाजूने १२.०० मी. विकास योजनेच्या रस्त्याने मिळकत बाधित होत आहे.
११.	भूखंडावर विकसकाने प्रस्तावित केलेले पुनर्वसन घटकांतर्गत बांधकाम व त्या अनुषंगाने देय होणारे प्रोत्साहनात्मक बांधकाम क्षेत्र -	
	अ) पुनर्वसन घटकांतर्गत प्रस्तावित बांधकामाचे चटई क्षेत्रफळ (Proposed Built up Area Under Rehab Component)	४२७६८.६३ चौ.मी
	ब) झो.पु.प्रा. नियमावली सन २०१४ मधील नियम क्र. एस.आर. १५ (१) प्रमाणे शासन निर्णय दि.१७/१२/२०१८ अन्वये चटई क्षेत्र निर्देशांक रेशो : 	$Y = \text{सदनिकेचा दर (सन २०२३-२०२४)}$ $= \text{रु. ६३,२००/- प्र चौ.मी.}$ $X = \text{बांधकामाचा दर}$ $= \text{रु. २६,६२० प्र चौ.मी.}$ $n = (Y/X) - २$ $= (६३,२०० / २६,६२०) - २$ $= (२.३७४ - २)$ $= ०.३७४$ $R = [२.८० - (n \times ०.३०)]$ $= [२.८० - (०.३७४ \times ०.३०)]$ $= [२.८० - ०.११२२]$ $= २.६८७$
	क) एकूण पुनर्वसन घटकाचे प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र (Total construction Area Under Rehab Component)	७०४३८.४१ चौ.मी.
	ड) मुक्त विक्री घटकांतर्गत होणारे प्रोत्साहनात्मक बांधकाम क्षेत्र (Incentive construction Area) (७०४३८.४१ x २.६८७)	१८९२६८.०० चौ.मी..



इ) योजनेचे एकूण अनुज्ञेय प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र (पुनर्वसन घटक + मुक्त विक्री घटक) (Scheme FSI) (१८९२६८.०० + ७०४३८.४९)		२५९७०६.४९ चौ.मी.				
१२.	योजने अंतर्गत बांधकाम होणाऱ्या इमारती तसेच सदनिका संख्या - १४४९ सदनिका + ५४ दुकान गाळे = एकूण १४९५					
प्रयोजन	पुनर्वसन घटक			मुक्त विक्री घटक		
	इमारती संख्या	सदनिका संख्या	मजले	इमारती संख्या	सदनिका संख्या	मजले
अ) निवासी	१०	१४४९	१२	--	--	--
ब) बिगरनिवासी	--	५४	--	--	--	--
क) एकूण	१०	१४९५	१२	--	--	--
ड) एफ. एस. आय	४२७६८.६३ चौ.मी.			--		
इ) भूखंडावरील प्रस्तावित ठिकाण	संपूर्ण भूखंडावर पुनर्वसन घटक प्रस्तावित आहे.					



➤ योजनेतील लाभार्थीची संख्या विचारात घेऊन सदर ठिकाणी बांधकाम परवानगी देण्यात येईल.

सदरच्या प्रारूप योजनेबाबतचा अन्य तपशील खालीलप्रमाणे आहे-

१. शासनाच्या प्रचलित धोरणानुसार झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेअंतर्गत दि.०१/०१/२००० या अर्हता दिनांका रोजी 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.

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 राहिल.

योजनेतील जमीन शासकीय/निमशासकीय असल्याने सदर जमीन झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणामध्ये निहित होणे आणि सदर जमीनीसंदर्भातील झोपडीधारकांच्या सहकारी गृहनिर्माण संस्थेसोबत महाराष्ट्र झोपडपट्टी (सुधारणा, निर्मूलन व पुर्नविकास) अधिनियम, १९७१ च्या कलम १५(अ) प्रमाणे ३० वर्षांचा दीर्घ मुदतीचा भाडेपट्टा करारनामा झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, पुणे यांचे वतीने करणे अभिप्रेत आहे. तसेच सदर मिळकत ही निमशासकीय भोगवट्यातील असल्याने विशेष नियमावली २०१४ मधील नियम क्र. एस. आर. १२ नुसार सदर जमीनीच्या क्षेत्रासाठी बाजारमूल्यानुसार देय होणा-या २५

३

टक्के रकमेपैकी उर्वरीत रक्कम विकसक यांनी इमारतीचे भोगवटा प्रमाणपत्र घेण्यापूर्वी या प्राधिकरणाकडे भरणा करणे आवश्यक राहिल.

आ) योजनेत समाविष्ट क्षेत्रासंदर्भात क्षेत्र वाढ झाल्यास असे क्षेत्र प्राधिकरणात विहित करणे आवश्यक राहिल.

३. आरक्षणा अंतर्गत खालील नमूद जागा समुचित प्राधिकरणाकडे हस्तांतरित करणे अनिवार्य असेल,

अ) आरक्षण क्र ६७ अग्निशमन केंद्र या PCMC आरक्षणाखालील ३३% क्षेत्र - १३३९.१३ चौ.मी.

आ) स्कुल आरक्षणाखालील ३३% क्षेत्र - ४३२.१३ चौ.मी.

इ) स्टेडीयम आरक्षणाखालील ३३% क्षेत्र - ५५८७.७९ चौ.मी

ई) तसेच रेखांकनातील अंतर्गत १२.०० मी रुंद रस्त्याची जागा पिंपरी चिंचवड मनपाकडे सुपूर्त करणे अनिवार्य असेल.

४. सदरील क्षेत्र हे उक्त अधिनियमाचे कलम ३(क) अंतर्गत झोपडपट्टी पुनर्वसन क्षेत्र म्हणून दि.०३/१२/२०२१ रोजी अंतिमतः घोषित करण्यात आले असून उक्त अधिनियमाचे कलम ३(ड) सह कलम १२ अंतर्गत सदरील क्षेत्राबाबत अंतिम झोपडपट्टी निर्मूलन आदेश अदयाप पारित करण्यात आलेला नाही.

५. सदर मिळकतीवर झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना राबविणेच्या दृष्टीने व सदर मिळकतीवरील पात्र झोपडीधारकांचे कायमस्वरूपी पुनर्वसन करणेच्या उद्देशाने सदर मिळकतीबाबत झोपडपट्टी निर्मूलन आदेश निर्गमित करण्यापूर्वी सर्व पात्र लाभार्थ्यांची विकसकामार्फत संक्रमण शिबिरामध्ये अथवा घरभाडे देऊन तात्पुरती पर्यायी निवास व्यवस्था करण्यात येईल, त्या अनुषंगाने, सर्व पात्र लाभार्थ्यांनी झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेमध्ये सहभाग घेणे अनिवार्य आहे व प्रक्रियेस सहकार्य करणे बंधनकारक राहिल. यासंदर्भात प्राधिकरणामार्फत किमान भाडे निर्धारणा आदेश पारित करण्यात येईल.

६. 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.

७. सदर मिळकतीवर झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेचे बांधकाम विकसकामार्फत 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 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.

८. झोपडपट्टी पुनर्वसन इमारतीच्या देखभालीबाबत :

अ) सदर योजनेबाबत होणाऱ्या सामायिक सुविधा सुस्थितीत ठेवण्याची तसेच अशा सुविधापोटीच्या मासिक देखभाल शुल्क खर्च, मासिक 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 सदनिकेच्या आतील भागासंदर्भातील सर्व कर/शुल्क, विजबिल, पाणीपट्टी इत्यादी देण्याची जबाबदारी ही संबंधित लाभार्थ्यांवर राहिल.

क) 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, त्या संदर्भातील वित्तीय तरतूद वगळता उर्वरीत जबाबदारी ही सहकारी गृहनिर्माण संस्थेची राहिल.

ख) सदर मिळकतीवर झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना इमारतीच्या देखभाल दुरुस्तीसाठी विकसक यांनी विशेष नियमावलीतील नियम क्र.१६ (४) अन्वये खालीलप्रमाणे कार्यालयाकडे रक्कम भरणा करणे बंधनकारक राहिल.

१. देखभाल शुल्क रकमेचा भरणा रु.२०,०००/- 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% (४० मी व त्यापेक्षा जास्त उंच इमारतीसाठी)

वरीलप्रमाणे A व B 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. सदर झोपडपट्टी पुनर्वसन क्षेत्रातील सर्व झोपडीधारकांना याद्वारे कळविण्यात येते की, सदर योजनेसंदर्भात तसेच सोबत प्रसिद्ध करण्यात येणाऱ्या स्थळदर्शक नकाशा संदर्भात (Site Plan)

तसेच प्रारूप योजने संदर्भात 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 सन २०१४ च्या विशेष झोपडपट्टी पुनर्वसन विकास नियमावलीतील नियम क्र. एस आर ४(५) 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.

१०. या प्रकरणी महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगररचना अधिनियम, १९६६ चे कलम ४५ अन्वये विकास/बांधकाम परवानगी (Commencement Certificate) आणि भूखंड आरेखन / इमारत 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 विशेष नियमावली २०१४ ही पुनर्वसन घटकासाठी तर मुक्त विक्री घटकासाठी एकत्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली २०२० मधील तरतूदी लागू होतील.

१२. सदर योजनेचे विकसक मे. साई मिरॅकल डेव्हलपर्स 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.

१३. भूखंड मोकळा झाल्यानंतर योजने अंतर्गत बांधकाम परवानगी (Fire / Environmental / Aviation, etc. NOC च्या अधिन राहून) देण्यात येईल व 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 पारित करण्यात येतील.

१४. सदर योजनेतील पुनर्वसन इमारतीकरीता भोगवटा प्रमाणपत्र अदा केल्यानंतरच विक्री घटक इमारतीस भोगवटा प्रमाणपत्र (अंशतः/अंतिम) अदा करण्यात येईल.

१५. सदर जागा गायरान म्हणून ७-१२ सदरी दिसत आहे, मात्र अशा गायरान म्हणून नमूद असलेल्या गायरानच्या जागेमध्ये यापूर्वीच मनपाने आणि अन्य संबंधितांनी विकास केला आहे. सदर झोपडपट्टी घोषित असल्याने झोपडपट्टीच्या जागेत योजना प्रस्तावित केली आहे. या प्रकरणी शासनाचे / न्यायालयाचे सर्व नियम विकसकावर बंधनकारक राहतील.



१६.

१७. सदर प्रकरणी BSUP- JNNURM अंतर्गत राबविण्यात आलेल्या योजने संदर्भात पिंपरी चिंचवड महानगरपालिकेकडे विचारणा केली असता मा.आयुक्त पिंपरी चिंचवड महानगरपालिका पिंपरी यांनी दिनांक २८/०७/२०२३ रोजी अभिप्राय पाठवला आहे.

सदरच्या अभिप्रायानुसार BSUP अंतर्गत सदर ठिकाणी एकूण १३ इमारती प्रस्तावित केलेचे दिसून येते, तसेच त्या योजनेस दिलेल्या बांधकाम परवानगी (झोपुप्रा/३४०/२०१९ दिनांक १०/०२/२०१९) नुसार विषयांकित भूखंडात योजना न राबविता BSUP /JnNURM ची योजना सदर भूखंडा लागत असलेला मौजे. पिंपरी येथील स.नं. १०० पैकी १६,७५२.९६ चौ.मी क्षेत्राच्या भूखंडावर राबविण्यात आल्याचे दिसून येते. सदर बाब पहाता मौजे. पिंपरी स.नं. १०० पै, सि.स.नं ६६१३ / ३ या BSUP /JnNURM ची योजना राबविलेल्या भूखंडातील १२४० लाभ घेतलेल्या झोपडीधारकांना वगळून लागतच्या स्वतंत्र भूखंडावर विठ्ठलनगर झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेमध्ये अस्तित्वात जागेवर असलेल्या झोपडीधारकांना सामावून घेणे प्रस्तावित आहे. पिंपरी चिंचवड महानगरपालिकेच्या अभिप्रायानुसार सध्यस्थितीत BSUP-JnNURM अंतर्गत कार्यवाही निरंक असल्याचे नमूद केले आहे. कोणत्याही झोपडीसाठी/झोपडीधारकासाठी BSUP-JnNURM अंतर्गत लाभ देय केला असेल तर अशा प्रकरणी झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेत दुबार लाभ अनुज्ञेय असणार नाही.

१८. योजनेत अपात्र झोपडीधारकांची संख्या १५२६ पैकी ७३५ दिसत असल्याने बांधकाम प्रारंभ प्रमाणपत्र देते वेळी अपिलामधील पात्रतेच्या अनुषंगाने पुनर्वसन सदनिका मंजुरीबाबत निर्णय घेण्यात येईल. प्राधिकरणाच्या मंजुरीनुसार योजना क्षेत्रासंदर्भात वाजवट होऊ शकते यांची समज देण्यात येत आहे.

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

स्थळ :- झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, पुणे.

दिनांक :- २८ / ०८ / २०२३.



नीलेश र. गरणे 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. झोपुप्रा पुणे कार्यालयातील विभाग

- सक्षम प्राधिकारी क्र.३- आपणामार्फत सदर प्रकरणी परिशिष्ट २ संदर्भात जुन्या योजनेमधील लाभार्थी वगळण्याची परिपूर्ण खात्री करून दुबारलाभ देय होणार नाही, यांची खात्री करावी.
- सहा.निबंधक, सहकारी संस्था - सदर प्रकरणी सहकारी संस्था नोंदणी प्रक्रिया चालू करावी.

c) संगणक शाखा - सदर आदेशास संकेतस्थळावर प्रसिध्दी देण्यात यावी.

३. जमिनीचे भोगवटादार - मा. जिल्हाधिकारी कार्यालय, पुणे - गायरान जमिनी संदर्भातील प्रचलित न्यायालयीन निर्णय/शासन निर्देशानुसार या प्रकरणी कोणताही प्रतिबंध असल्यास तसे कळवावे हि विनंती.
४. विकसक- मे. साई मिरॅकल डेव्हलपर्स १ ते ७ शॉवर मंजील, नेहरुनगर, पिंपरी, पुणे-१८.
५. मौजे. पिंपरी येथील स.नं.१०० पै.सि.स. नं ६६१३/३, विठ्ठलनगर झोपडपट्टी, पुणे येथील झोपडपट्टीधारकांकरीता माहितीसाठी योजना प्रारूप क्षेत्रात -----येथे उपलब्ध करून देण्यात येत आहे.