झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, पुणे व पिंपरी चिंचवड क्षेत्र, पुणे

गृहनिर्माण विभाग), महाराष्ट्र शासन(

मुख्य कार्यालयचौथा मजला : , काकडे बीझ आयकॉन, ईस्क्वेअर जवळ-,

अशोक नगर, गणेशखिंड रोड, शिवाजी नगर, पुणे ४११०१६ -.

दूरध्वनी क्रमांक : (का.) : ०२०-६९०६७९००, ६९०६७९१८

ईमेल- : srapune@yahoo.in वेबसाईट :www.srapune.gov.in

जा.क्र.झोपुप्रा/तांत्रिक/१७६९/२०२५

दि२३/०६/२०२५

कार्यालयीन परिपत्रक क्र. १०/२०२५.

विषय :- झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना राबविताना विकसकाने निवासी सदनिका, बिगरनिवासी गाळे, मिश्र वापर असलेल्या सदनिका / गाळे /धार्मिक स्थळे या संदर्भातील तरतुदींबाबत अंमलबजावणी.

महाराष्ट्र शासनाच्या गृहनिर्माण विभागाकडील अधिसूचना क्रमांक झोपुप्रा २००४/ प्र.क्र २१३/ झोपसू-१, दी.३० जून २००५ अन्वये महाराष्ट्र झोपडपट्टी (सुधारणा, निर्मूलन व पुनर्विकास) अधिनियम, १९७१ च्या कलम (३) अ मधील तरतुदीनुसार पुणे व पिंपरी चिंचवड महानगरपालिका क्षेत्रामध्ये झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेची अंमलबजावणी करण्यासाठी झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाची स्थापना करण्यात आली आहे.

महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगर रचना अधिनियम १९६६ च्या कलम २ (१९) (बी) मधील तरतुदीनुसार झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण हे पुणे व पिंपरी चिंचवड महानगरपालिका क्षेत्रातील घोषित केलेल्या झोपडपट्टी पुनर्वसन क्षेत्रासाठी नियोजन प्राधिकरण आहे.

झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना राबवताना येणाऱ्या अडचणी दूर होण्याच्या दृष्टीने आणि त्यांच्या कार्यक्षेत्रात झोपडपट्टी क्षेत्राचा विकास व्हावा आणि भविष्यात कालबद्ध झोपडपट्टी पुनर्विकासाला चालना मिळण्याच्या दृष्टीने शासनाच्या नगरविकास विभागा कडील अधिसूचना क्रमांक टी पी एस १८२२/२५१/प्रक्र ०९/२०२३/नवी १३ , दि. ०५/१२/२०२३ अन्वये झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, पुणे क्षेत्रासाठी महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगररचना अधिनियम, १९६६ चे कलम ३७(२) अन्वये विकास नियंत्रण नियमावली - २०२२ मंजूर करण्यात आलेली आहे. . सदर नियमावलीनुसार राबवण्यात येणाऱ्या झोपु योजनांमध्ये खाली नमूद नियमांचे पालन होत नसल्याचे निदर्शनास आले आहे.

१. सदर नियमावलीतील नियम क्रमांक १४.६.१२.१५ नुसार निवासी सदनिका असलेल्या पात्र झोपडीधारकांना खालीलप्रमाणे नियम लागू करण्यात आले आहे.

<u>14.6.12.15) Area Entitlement of Eligible Hutment-dwellers (Residential User)</u>

A Hutment dweller having residential user in the slum or on the pavement, who is eligible in accordance with the provisions of the said Regulations, shall, in lieu of his structure, be given free of cost (in case of Protected Occupier) / at subsidized rate (in case of Non-Protected Occupier), a residential tenement having carpet area of 27.88 Sq.m. (300 Sq.ft.) which shall include living room, bedroom, kitchen / alcove, bath and water closet, but shall exclude common areas. However the projects for which the commencement certificate have already been issued, as per erstwhile Regulations, the residential tenement shall be as per earlier area entitlement with carpet area of 25 Sq.m. (269 Sq.ft.) which shall include living room, bedroom, kitchen / alcove, bath and water closet, but shall exclude common areas. The slum dwellers belonging to schemes wherein the commencement certificate is already issued before coming into force of said regulations may be provided a residential tenement having a carpet area of 27.88 Sq.m. (300 Sq.ft) (Instead of 25 Sq.m. (269 Sq.ft.) as per the discretion of the developer depending upon the feasibility of structural alterations at the site. In such cases revised plans shall have to be approved by C.E.O., S.R.A

सदर बाबतीत झोपूप्राचे असे निदर्शनास आले की, काही विकसक त्यांच्या वास्तुविशारदामार्फत अनुज्ञेय असलेल्या २७.८८ चौरस मीटर (३०० चौ.फूट) चटई क्षेत्राव्यतिरिक्त वाढीव क्षेत्र बांधकाम नकाशा मंजुरी वेळी प्रस्तावित करत आहे. तरी विहित नियमावली मध्ये नमूद केल्याप्रमाणे अनुज्ञेय क्षेत्र प्रस्तावित करणे विकसक, वास्तुविशारदावर बंधनकारक असल्याची सर्व संबंधितांनी नोंद घ्यावी.

२. **सदर नियमावलीतील नियम क्रमांक १४.६.१२.१६ अन्वये बिगर निवासी पात्र झोपडपट्टी धारकांसंदर्भात सदर नियम लागू करण्यात आला आहे.**

14.6.12.16) Area Entitlement of Eligible Hutment dwellers (Non-Residential User) :

An eligible hutment dweller, having existing carpet area up to 25.0 Sq.m. (269 Sq.ft.) for commercial / industrial / economic / office activity that existed prior to 1st January 2000, or the date decided by the Government time to time, and is certified by the Competent Authority, shall be entitled to get one non-residential unit of actual carpet area or 27.88 Sq.m. (300 Sq.ft.), whichever is less, free of cost, under the Slum Rehabilitation Scheme.

अ) सदर नियमानुसार बिगर निवासी गाळे असलेल्या पात्र झोपडीधारकांना ज्यांचे २५.०० चौ मी. पर्यंतचे क्षेत्र असलेले बिगर निवासी गाळे आहेत, त्यांना बिगर निवासी गाळ्याच्या मूळ क्षेत्राइतके अथवा २७.८८ चौ. मी. याहून जे कमीत कमी असेल, तितक्या क्षेत्राचे बिगर निवासी गाळे विना मोबदला मिळतील, अशी तरतूद आहे. सदर बाबतीत झोपूप्राच्या असे निदर्शनास आले आहे, की काही योजनांमध्ये विकासाकांमार्फत हे क्षेत्र नियमानुसार प्रस्तावित करण्यात येत नाही. सदर बिगरनिवासी गाळ्यांच्या जागेवरील अस्तित्वातील क्षेत्राची निश्चिती सक्षम प्राधिकारी, झोपुप्रा यांचेकडून होऊन ते पात्रता यादीमध्ये नमूद करण्यात यावे.

ब) तसेच झोपडपट्टी मध्ये रस्त्यालगत गाळे असलेल्या पात्र बिगर निवासी झोपडीधारकांना प्रस्तावित पुनर्वसन योजनेत गाळे रस्त्यालगतच असावे हे अपेक्षित आहे, पण तसे केले जात नाही. सदर बाबतीत Planning Constraint असलेल्या योजना वगळता इतर सर्व योजनांसंदर्भात कॅडेस्ट्रल मॅप वर बिगर निवासी गाळयांचे झोपडपट्टीच्या भूखंडावरील स्थान नमूद करून त्याचा तपशील / यादी "प्रपत्र-अ" नुसार झोपूप्रास प्रस्ताव सादर करताना द्यावा. प्रस्तावित झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेस प्रशासकीय मान्यता देताना सदर बिगर निवासी गाळ्यांच्या स्थानांचे नियमानुसार प्रस्तावित योजनेत समर्थन झाल्याचे खात्री करूनच मान्यता दिली जाईल.

३. **सदर नियमावलीतील नियम क्रमांक १४.६.१२.१७ अन्वये मिश्र वापर (सदनिका + गाळे) असलेल्या झोपडपट्टी धारकांना सदर नियम लागू करण्यात आला आहे.**

14.6.12.17) Area Entitlement of Eligible Hutment dwellers (Mixed User)

In case a hutment dweller in the area of any S.R.S. has both, residential and commercial premises, without a common wall between such residential and commercial premises, in respect of which the S.R.S. is being or to be implemented, he shall be eligible for a residential tenement of 27.88 Sq.m. (300 Sq.ft.) carpet area free of cost, and he shall also be entitled to purchase a commercial unit admeasuring up to 6.0 sq.m. at the cost of construction as per A.S.R. The purchase price of such commercial unit shall be paid to the developer. The area of such commercial shall not be entitled for incentive F.S.I. for free sale component. The slum dwellers belonging to schemes wherein the commencement certificate is already issued before coming into force of said regulations may be provided a residential tenement having a carpet area of 27.88 Sq.m. (300 Sq.ft.) (Instead of 25 Sq.m. (269 Sq.ft.) and a commercial unit admeasuring up to 6.0 Sq.m. as per the discretion of the developer depending upon the feasibility of structural alterations at the site.

सदर नियमानुसार योजना प्रस्तावित असलेल्या झोपडपट्टीत जर झोपडीधारकांची निवासी व बिगर निवासी मिश्र वापर असलेली सदनिका असल्यास, सदर नियमानुसार झोपडीधारकाला २७.८८ चौरस मीटर क्षेत्र असलेली निवासी सदनिका विना मोबदला, तसेच ६ चौरस मीटर क्षेत्र असलेली बिगर निवासी सदनिका मोबदला देऊन मिळू शकते. झोपूप्राच्या असे निदर्शनास आले आहे, की असे मोबदला देऊन घेता येणारे ६ sq.mt चे बिगरनिवासी गाळे बांधकाम नकाशामध्ये विकसक प्रस्तावित करत नाहीत. त्यामुळे मिश्र वापर

असलेले झोपडीधारक या लाभापासून वंचित राहु शकतात. अशा मिश्र वापर असलेल्या सदनिकांचा तपशील / यादी क्षेत्रासहित “प्रपत्र-ब” मध्ये विकसकाने झोपू प्राधिकरणास प्रशासकीय मान्यता मागणी वेळी बांधकाम नकाशामध्ये दाखविण्यात यावा, अथवा तसे प्रस्तावित केले नसल्यास संबंधित झोपडीधारकाचे ना हरकत प्रमाणपत्र द्यावे, जेणेकरून अशा योजनेस मान्यता देतेवेळी मिश्र वापर असलेल्या झोपडीधारकांची नियमानुसार मिळणाऱ्या लाभाची पूर्तता झाल्याची खात्री करूनच मान्यता देण्यात येईल.

४. सदर नियमावलीतील नियम क्रमांक १४.६.२१ अन्वये झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेत धार्मिक स्थळे असल्यास सदर नियम लागू करण्यात आला आहे.

<u>14.6.21 SOCIAL AMENITIES AND RELIGIOUS STRUCTURES</u>

1. Religious structures existing prior to rehabilitation, if allowed as part of rehabilitation in accordance with the guidelines issued by the Government from time to time, shall not exceed the area that existed prior to rehabilitation. However FSI required for the same shall not be counted in the in-situ permissible F.S.I. of slum rehabilitation scheme (S.R.S.).

सदर नियमानुसार प्रस्तावित योजना क्षेत्रात धार्मिक स्थळ असल्यास, त्यास पुनर्वसन घटक म्हणून परवानगी देण्यात येते. परंतु असे क्षेत्रफळ प्रस्तावित योजनेत जागेवरील अस्तित्वात क्षेत्रापेक्षा जास्त वाढवू शकत नाही, अथवा असे केल्यास वाढवलेले क्षेत्र हे विक्री घटकांमध्ये मोजले जाईल, याची विकासकाने नोंद घ्यावी. तरी सदर बाबतीत धार्मिक स्थळे तपशील / यादी क्षेत्रासहित “प्रपत्र-क” नुसार विकासकाने प्रस्ताव मान्यतेआधी सादर करावा. तसेच पुनर्वसन योजना क्षेत्रामधील जागेवर अस्तित्वात असलेल्या धार्मिक स्थळांच्या क्षेत्राबाबत निश्चिती सक्षम प्राधिकारी, झोपुप्रा यांचेकडून करण्यात यावी व सदर क्षेत्राची नोंद पात्रता यादीमध्ये घेण्यात यावी. धार्मिक स्थळांचे संदर्भात निष्कासन, नियमानुकलन किंवा अन्यत्र स्थलांतरण याबाबतचा निर्णय गृहविभागाकडील अधिसुचनेनुसार किंवा अद्ययावत सुचनांनुसार सक्षम स्तरावर घेण्यात येइल.

५. सदर नियमावलीतील नियम क्रमांक १४.६.२१, १४.६.२१ अन्वये झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेतील CONVIENIENCE SHOPPING साठी सदर नियम लागू करण्यात आला आहे.

(B) For all sites admeasuring more than 4000 Sq.m. in area, 2.5% of the rehabilitation component area shall be constructed for the Rehabilitation Cooperative Society in the form of Convenience Shopping, where such shops shall not be more than 10 Sq.m. in carpet area, with single floor height preferably on ground floor or first floor. Such area shall be utilized by the society for earning additional income to the society

7. Convenience shopping as defined in the corresponding provisions of the D.C.P.R. of the concerned Authority shall be permitted along the layout roads within the S.R.S., having width of 9.0 m. and above, provided a setback of 3.0 m. is provided.

उपरोक्त नियम विचारात घेता झोपडीधारकांच्या सहकारी गृहनिर्माण संस्थेसोबत विचारविनियम करुन अशा जागेचा वापर जास्त किफायतशीर कसा ठरेल यासंदर्भातील रचना करण्यात यावी व विकसकांनी त्याप्रमाणे प्रस्ताव सादर करावेत.

(नीलेश र. गटणे)
मुख्य कार्यकारी अधिकारी
झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण,
पुणे व पिंपरी चिंचवड क्षेत्र, पुणे
20.6.2025

प्रत:
सर्व विभाग प्रमुख, झोपप्रा., पुणे.
(सदर आदेशाची सर्व संबंधितांनी नोंद घ्यावी)

प्रपत्र - अ

पुनर्वसन बिगरनिवासी गाळे यादी

झोपडपट्टीचे नाव	:	
पात्रता यादी दिनांक	:	
विकसक	:	
वास्तुविशारद	:	

अ.क्र.	Cadastral नकाशानुसार झोपडी क्र.	झोपडीधारकाचे नाव	पात्रता यादीनुसार क्षेत्र	प्रस्तावित क्षेत्र	झोपडी रस्त्यालगत आहे किंवा नाही	पोहोच रस्ता रुंदी सह (मी.)
१						
२						
३						
४						
५						
६						
७						
८						

स्थळ : पुणे

दिनांक :- / /२०

वास्तुविशारद / इंजिनियर

नाव व स्वाक्षरी

विकसकाचे नाव व स्वाक्षरी

प्रपत्र - क

पुनर्वसन योजनेतील धार्मिक स्थळे यादी

झोपडपट्टीचे नाव	:	
पात्रता यादी दिनांक	:	
विकसक	:	
वास्तुविशारद	:	

अ.क्र.	Cadastral नकाशानुसार धार्मिक स्थळ क्र.	धार्मिक स्थळ तपशील	पात्रता यादीनुसार धार्मिक स्थळक्षेत्र	प्रस्तावित धार्मिक स्थळक्षेत्र	धार्मिक स्थळाची सद्यस्थिती	पोहोच रस्ता रुंदी सह (मी.)
१						
२						
३						
४						
५						
६						
७						
८						

स्थळ : पुणे

दिनांक :-   /   /२०

वास्तुविशारद / इंजिनियर

नाव व स्वाक्षरी

विकसकाचे नाव व स्वाक्षरी

प्रपत्र - ब

पुनर्वसन मिश्र वापर झोपडी (सदनिका + गाळे) यादी

झोपडपट्टीचे नाव	:	
पात्रता यादी दिनांक	:	
विकसक	:	
वास्तुविशारद	:	

अ.क्र.	Cadastral नकाशानुसार मिश्रवापर झोपडी क्र.	मिश्रवापर झोपडी धारकाचे नाव	पात्रता यादीनुसार क्षेत्र		प्रस्तावित क्षेत्र		मिश्रवापर झोपडी रस्त्यालगत आहे किंवा नाही	पोहोच रस्ता रुंदी सह (मी.)
			सदनिका	गाळे	सदनिका	गाळे		
१								
२								
३								
४								
५								
६								
७								
८								

स्थळ : पुणे

दिनांक :- / /२०

वास्तुविशारद / इंजिनियर

नाव व स्वाक्षरी

विकसकाचे नाव व स्वाक्षरी