

885  
झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, पुणे  
व पिंपरी चिंचवड क्षेत्र, पुणे.  
जा.क्र.झोपुप्रा/तांत्रिक/६६९/२०२४.  
दिनांक : ११/०३/२०२४.

## झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना (प्रारूप)

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

प्रस्तावना :



१. नाना पेट, पुणे सि.स.नं. १००८ (पै), १००९, १०१०, गाडी अड्डा येथे वसलेल्या झोपडपट्टी संदर्भात ३६०६.५० चौ.मी. क्षेत्रावर झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना राबविणेसाठी विकसक मे. विनर डेव्हलपर्स यांचेमार्फत दि.१४/१०/२०१५ रोजी प्रस्ताव दाखल आहे. त्यानुषंगाने झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणामार्फत प्रस्तावाची छाननी करून १८१ झोपडीधारकांपैकी १२८ झोपडीधारकांच्या संमतीसह दि.१४/१०/२०१५ रोजी प्रस्ताव दाखल करणेस संमती दिली आहे. महाराष्ट्र झोपडपट्टी (सुधारणा, निर्मुलन व पुनर्विकास) अधिनियम, १९७१ आणि प्रचलित विकास नियंत्रण नियमावली-२०२२ नुसार प्रस्तावातील ठळक बाबी खालीलप्रमाणे आहेत.
२. सदर क्षेत्रावर झोपडपट्टी असल्याचे खालील अहवालांनुसार स्पष्ट होत आहे.
  - अ) सदर क्षेत्र आयुक्त, पुणे महानगरपालिका यांनी महाराष्ट्र शासन राजपत्र २७ एप्रिल २००० वर प्रसिद्ध अधिसूचनेद्वारे महाराष्ट्र झोपडपट्टी (सुधारणा, निर्मुलन व पुनर्विकास) अधिनियम, १९७१ चे कलम ४(१) मधील तरतुदीनुसार “झोपडपट्टी क्षेत्र” म्हणून घोषित केले आहे.
  - ब) सदरच्या क्षेत्रामध्ये झोपडपट्टी सदृश्य परिस्थिती/गलिच्छ वस्ती अस्तित्वात असल्याबाबत संबंधित उपआयुक्त, ढोले रोड क्षेत्रीय कार्यालय, पुणे यांचा अहवाल क्र.३४-१/५३१ दि.२३/१०/२०१७ रोजी प्राधिकरणास प्राप्त झालेला आहे.
  - क) सदरच्या क्षेत्राची झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण कार्यालयातील उपजिल्हाधिकारी तथा सक्षम प्राधिकारी यांनी समक्ष स्थळपाहणी करून या क्षेत्रामध्ये झोपडपट्टी सदृश्य परिस्थिती असल्याचा दि.१२/०१/२०१८ रोजी अहवाल दिला आहे.
३. उक्त अधिनियमातील कलम ३ क च्या तरतुदीनुसार सदरचे क्षेत्र हे “झोपडपट्टी पुनर्वसन क्षेत्र” म्हणून दि. १०/०२/२०१४ व दि.१६/०१/२०१८ रोजी घोषित करण्यात आले असून, सदर आदेशास खालीलप्रमाणे प्रसिद्धी दिली आहे.
  - अ) महाराष्ट्र शासनाच्या राजपत्र पृष्ठ क्र.३, गुरुवार ते बुधवार, जानेवारी २५ ते जानेवारी ३१, २०१८ रोजीच्या अधिसूचनेद्वारे प्रसिद्धी देण्यात आली आहे.

	ब) खाजगी मिळकत असल्यास भोगवटादाराचे नाव.	मे. लकी लॅण्डमार्क्स एल.एल.पी.
	क) विकसकास प्राप्त झालेल्या अधिकारांचा तपशील. विकसन करारनामा/कुलमुखत्यारपत्र/खरेदीखत किंवा Joint Venture त्याचा तपशील	कुलमुखत्यारपत्र हवेली क्र.१,अ.क्र. १३०३२/२०२१ व १३०३३/२०२१ दि.०८/१०/२०२१.
	ड) सद्यस्थितीत योजना क्षेत्राच्या मालकी हक्कासंदर्भात व इतर बाबतीत न्यायालयीन स्थगिती/वाद विवाद/आक्षेप आहेत किंवा कसे?	याबाबत विकसक यांनी दि.०६/०३/२०२४ रोजी हमीपत्र सादर केले आहे.
	इ) सक्षम न्यायालयाचे स्थगिती आदेश असल्यास त्याबाबतचा तपशील.	याबाबत विकसक यांनी दि.०६/०३/२०२४ रोजी हमीपत्र सादर केले आहे.
५	झोपडपट्टी पुनर्वसन क्षेत्राबाबतचा तपशील.	
	I. झोपडपट्टीचे क्षेत्रफळ. (कलम ३क नुसार)	i) क्र. झोपुप्रा /कअतां/झोपुआ/२५७/२०१४ दि. १०/०२/२०१४ ii) क्र. झोपुप्रा/सप्रा-३/१००९-१०१० नानापेठ/५९/२०१८ दि.१६/०१/२०१८. नाना पेठ, पुणे सि.स.न. १००८ (पै), १००९, १०१०, गाडी अड्डा या प्रस्तावित योजना क्षेत्रापैकी पूर्वी झोपडपट्टी म्हणून घोषित केलेले क्षेत्र वगळून (क्षेत्र = ४८५.२० चौ.मी.)
	II. मोजणी नकाशानुसार येणारे क्षेत्र.	३६१४.३३ चौ.मी.
	III. मालमत्ता पत्रकानुसार क्षेत्र.	३६०६.५० चौ.मी.
	IV. वि.यो. रस्तारुंदीकरण खालील क्षेत्र	२००.७१ चौ.मी.
	V. योजने खालील निव्वळ क्षेत्र	३४०५.७९ चौ.मी.
६	एकूण झोपड्यांची संख्या	२२९
उप मुख्य कार्यकारी अधिकारी तथा सक्षम प्राधिकारी झो.पु.प्रा. पुणे यांच्यामार्फत दि. ०३/०५/२०१६ रोजीची अंतिम पात्रता यादी व उप जिल्हाधिकारी तथा सक्षम प्राधिकारी झो.पु.प्रा. पुणे यांच्यामार्फत दि.०६/०१/२०१७ व दि.०१/०३/२०१८ रोजीची पुरवणी पात्रता यादी क्र.१ व २. एकूण झोपड्यांची संख्या - २२९		
	I. पात्र निवासी (मोफत पुनर्वसनाकरिता)	१२४
	II. अपात्र निवासी	२४
	III. पात्र बिगर-निवासी	३१

												$= [2.60 - (0.889 \times 0.30)]$ $= [2.60 - 0.2667]$ $R = 2.3333$
क) प्रोत्साहनात्मक बांधकाम क्षेत्र (Incentive construction Area) (८९०३.३६ X २.६६५)												२३७२७.४५ चौ.मी.
ड) नियम क्र.१४.६.१६(१) नुसार घनता ६५० पेक्षा जास्त असल्याने मुक्त विक्री घटकावर अतिरिक्त २०% देय मोबदला. (२३७२७.४५ x २०%). वरील प्रमाणे प्रस्तावित रकाना १३ (i) नुसार अस्तित्वातील टेनामेंट डेन्सिटी ६५४ प्रति.हे. परीगणित होत आहे, घनता ६५० प्रति हे. पेक्षा जास्त असल्याने Additional Incentive on Free sale Component २०% लागू होत आहे.												४७४५.४९ चौ.मी.
इ) योजनेसाठी एकूण अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्र (पुनर्वसन घटक + मुक्त विक्री घटक) (Scheme FSI) (३२६३०.८९ + ४७४५.४९)												३७३७६.३० चौ.मी.
१०. योजने अंतर्गत प्रस्तावित बांधकाम नकाशानुसार ईमारती तसेच सदनिका संख्या तपशील-												
		पुनर्वसन घटक (विंग B)			विक्री घटक (विंग A)			मिश्र वापर				
प्रयोजन	ईमारती संख्या	सदनिका संख्या	मजले	ईमारती संख्या	सदनि का संख्या	मजले	ईमारती संख्या	सदनिका संख्या	मजले			
अ) निवासी	१	१८८	१३	०	०	०	००	००	००			
ब) बिगरनिवासी	०	३५	०२	१	५२	५	००	००	००			
क) एकूण	१	२२३	१५	१	५२	५	००	००	००			
ड) अनुज्ञेय चटई क्षेत्र	६६१८.५२ चौ.मी.			२६६८.०३ चौ.मी.								
इ) भूखंडाचे स्थान	नाना पेठ, पुणे सि.स.न. १००८ (पै), १००९, १०१०, गाडी अड्डा											



**११. 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 रहात व वास्तव्य करित असलेल्या झोपडीधारकांचा निवारा संरक्षित करण्यात आला आहे. सदर योजनेअंतर्गत पात्र ठरणा-या झोपडीधारकांना ३०० चौ.फुट चटई क्षेत्राची सदनिका

८. झोपडपट्टी पुनर्वसन इमारतीच्या देखभालीबाबत :

- अ) 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.
- ब) पात्र लाभार्थींना हस्तांतरीत करण्यात येणाऱ्या 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 वित्तीय 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 ३०० चौ.फूटची एक)
२. वेलफेअर सेंटर (प्रत्येक १०० पुनर्वसन सदनिकांसाठी ३०० चौ.फूटची एक)



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 दाखल कराव्यात. सबळ पुराव्याशिवाय दाखल केलेले तसेच विहित मुदतीनंतर प्राप्त होणारे कोणतेही आक्षेप/हरकती/सूचना/दावे स्विकारले अथवा विचारात घेतले जाणार नाहीत याची, नोंद घ्यावी.

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 सर्व संबंधितांवर 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 :- /०३/२०२४.



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

प्रत माहितीस्तव :

१. मा. आयुक्त, पुणे महानगरपालिका.
२. मिळकतीचे भोगवटाधारक-मे. लकी लॅण्डमार्क्स एल.एल.पी, ८४६, भवानी पेठ, पुणे-४२.
३. विकसक - मे. विनर डेव्हलपर्स, ऑफिस न. ५ व ६, प्लॉट न. २९, यशतारा अपार्टमेंट, दुसरा मजला, मुकुंदनगर, पुणे-४११०३७.
४. नाना पेठ, पुणे सि.स.न. १००८ (पै), १००९, १०१०, गाडी अड्डा येथील झोपडपट्टीधारकांकरीता माहितीसाठी सदर योजना झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण कार्यालयामध्ये कार्यालयीन वेळेत उपलब्ध करून देण्यात येत आहे.