

झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, पुणे
व पिंपरी चिंचवड क्षेत्र, पुणे.
जा.क्र.झोपुप्रा/तांत्रिक/२१२७/२०२४.
दिनांक : ०९/१०/२०२४.

झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना (प्रारूप)

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

प्रस्तावना :

१. मौजे भोसरी, सि.स. नं.२९४२,२९४३, २९९६ ते २९९९पै (स. नं.६५३पै) गवळीमाथानगर येथे वसलेली झोपडपट्टी संदर्भात १६६०६.३० चौ.मी. क्षेत्रावर झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना राबविणेसाठी विकसक मे. हिरंभ इन्फ्रा एल.एल.पी यांचेमार्फत झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाकडे दि.०९/०२/२०२४ रोजी सदर मिळकतीवरील प्रस्ताव सादर केलेला आहे. त्यानुषंगाने झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणामार्फत प्रस्तावाची छाननी करून झोपडीधारकांच्या ६३.२५ % संमतीसह दि.०७/१०/२०२४ रोजी प्रस्ताव दाखल करणेत आला आहे. महाराष्ट्र झोपडपट्टी (सुधारणा, निर्मूलन व पुनर्विकास) अधिनियम १९७१ आणि प्रचलित विकास नियंत्रण नियमावली-२०२२ नुसार प्रस्तावाची छानणी करण्यात येत आहे.
२. सदर क्षेत्रावर झोपडपट्टी असल्याचे खालील अहवालांनुसार स्पष्ट होत आहे.
 - अ) सदर क्षेत्र तत्कालिन सक्षम प्राधिकारी तथा सहाय्यक आयुक्त, महानगरपालिका, पिंपरी यांनी महाराष्ट्र शासन राजपत्र दि.११ एप्रिल १९९१, भाग १ पुरवणी मध्ये २१७८६.४९ चौ.मी. क्षेत्राकरिता प्रसिद्ध अधिसूचनेद्वारे महाराष्ट्र झोपडपट्टी (सुधारणा, निर्मूलन व पुनर्विकास) अधिनियम, १९७१ चे कलम ४(१) मधील तरतुदीनुसार “झोपडपट्टी क्षेत्र” म्हणून घोषित केले आहे.
 ३. उक्त अधिनियमातील कलम ३ क च्या तरतुदीनुसार सदरचे क्षेत्र हे “झोपडपट्टी पुनर्वसन क्षेत्र” म्हणून दि.१३/०९/२०२४ रोजी घोषित करण्यात आले असून सदर आदेशास खालीलप्रमाणे प्रसिद्धी दिली आहे.
 - अ) महाराष्ट्र शासनाच्या राजपत्र पृष्ठ क्र. ३२ ते ३३, गुरुवार ते बुधवार, सप्टेंबर २६ ते २ ऑक्टोबर, २०२४ रोजीच्या अधिसूचनेद्वारे प्रसिद्धी देण्यात आली आहे.
 - ब) सदर आदेशास दैनिक विश्वदर्पण व दैनिक प्रभात दि.२०/०९/२०२४ रोजी प्रसिद्धी देण्यात आली आहे.
 - क) उपरोक्त आदेशास सदर झोपडपट्टी क्षेत्रामधील दर्शनीय ठिकाणी डकविण्यात येऊन त्याबाबतचा पंचनामा दि. २०/०९/२०२४ 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.१४.६.१२(१) अन्वये खालीलप्रमाणे उपलब्ध करून देण्यात येत आहे.

❖ झोपडपट्टी पुनर्वसन प्रारूप योजना

झोपडपट्टीचे नाव : मौजे भोसरी, सि.स. नं.२९४२,२९४३, २९९६ ते २९९९पै (स. नं.६५३पै)

गवळीमाथानगर

महानगरपालिका क्षेत्र : पिंपरी चिंचवड महानगरपालिका, पिंपरी.

योजना क्षेत्र : १६९९६.९० चौ.मी.(कलम ३ क खालील क्षेत्र १६६०६.३० चौ.मी.)

अ.क्र.	स.नं./सि.स.नं/ फा.प्लॉट नं.	क्षेत्र (हेक्टर - आर)	अधिकार अभिलेखातील भोगवटादाराचे नाव
१)	सि.स. नं.२९४२	४३८८.४० चौ.मी.	महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळ (MIDC)
२)	सि.स. नं.२९४३	३०७६.६० चौ.मी.	महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळ (MIDC)
३)	सि.स. नं.२९९६	२२३७.२० चौ.मी.	महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळ (MIDC)
४)	सि.स. नं.२९९७	१०३०.१० चौ.मी.	महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळ (MIDC)
५)	सि.स. नं.२९९८	१६८१.९० चौ.मी.	महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळ (MIDC)
६)	सि.स. नं.२९९९	४९९२.१० चौ.मी.	महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळ (MIDC)
७)	सि.स. नं.२९९९/४	९.८० चौ.मी.	महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळ (MIDC)
८)	सि.स. नं.२९९९/५	३०.४० चौ.मी.	महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळ (MIDC)
९)	सि.स. नं.२९९९/६	११.२० चौ.मी.	महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळ (MIDC)
१०)	सि.स. नं.२९९९/७	११.९० चौ.मी.	महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळ (MIDC)
११)	सि.स. नं.२९९९/८	९.८० चौ.मी.	महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळ (MIDC)
१२)	सि.स. नं.२९९९/९	१४.३० चौ.मी.	महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळ (MIDC)
१३)	सि.स. नं.२९९९/१०	३.४० चौ.मी.	महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळ (MIDC)
१४)	सि.स. नं.२९९९/११	९.०० चौ.मी.	महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळ (MIDC)
१५)	सि.स. नं.२९९९/१२	११.७० चौ.मी.	महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळ (MIDC)
१६)	सि.स. नं.२९९९/१३	११.६० चौ.मी.	महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळ (MIDC)
१७)	सि.स. नं.२९९९/१४	६.९० चौ.मी.	महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळ (MIDC)
१८)	सि.स. नं.२९९९/१५	९.६० चौ.मी.	महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळ (MIDC)
१९)	सि.स. नं.२९९९/१६	६.७० चौ.मी.	महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळ (MIDC)
२०)	सि.स. नं.२९९९/१७	१८.९० चौ.मी.	महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळ (MIDC)
२१)	सि.स. नं.२९९९/१८	११.९० चौ.मी.	महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळ (MIDC)
२२)	सि.स. नं.२९९९/१९	७.७० चौ.मी.	महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळ (MIDC)
२३)	सि.स. नं.२९९९/२०	१६.४० चौ.मी.	महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळ (MIDC)
२४)	सि.स. नं.२९९९/२१	११.०० चौ.मी.	महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळ (MIDC)

५

२५)	सि.स. नं.२९९९/२२	८.८० चौ.मी.	महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळ (MIDC)
२६)	सि.स. नं.२९९९/२३	१२.४० चौ.मी.	महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळ (MIDC)
२७)	सि.स. नं.२९९९/२४	१३.५० चौ.मी.	महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळ (MIDC)
२८)	सि.स. नं.२९९९/२५	१६.१० चौ.मी.	महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळ (MIDC)
२९)	सि.स. नं.२९९९/२६	१०.४० चौ.मी.	महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळ (MIDC)
३०)	सि.स. नं.२९९९/२७	११.२० चौ.मी.	महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळ (MIDC)
३१)	सि.स. नं.२९९९/२८	६.७० चौ.मी.	महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळ (MIDC)
३२)	सि.स. नं.२९९९/२९	९.०० चौ.मी.	महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळ (MIDC)
३३)	सि.स. नं.२९९९/३०	७.४० चौ.मी.	महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळ (MIDC)
३४)	सि.स. नं.२९९९/३१	१०.९० चौ.मी.	महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळ (MIDC)
३५)	सि.स. नं.२९९९/३२	१४.७० चौ.मी.	महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळ (MIDC)
३६)	सि.स. नं.२९९९/३३	१५.७० चौ.मी.	महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळ (MIDC)
३७)	सि.स. नं.२९९९/३४	१४.६० चौ.मी.	महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळ (MIDC)
३८)	सि.स. नं.२९९९/३५	१४.६० चौ.मी.	महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळ (MIDC)
३९)	सि.स. नं.२९९९/३६	१२.५० चौ.मी.	महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळ (MIDC)
एकूण क्षेत्र		१६९९६.९० चौ.मी.	

१	योजना क्षेत्र चतुःसीमा :-	दि.१३/०९/२०२४ रोजी अंतिम ३ क अधिसूचनेप्रमाणे प्रसिद्ध करण्यात आलेल्या आहेत.
२	अ) विकसकाचे नाव.	मे. हिरुंभ इन्फ्रा एल.एल.पी. सनमाहु कॉम्प्लेक्स, ३रा मजला, बंडगार्डन रोड, पुणे-४११००१.
	ब) झोपुप्रा., पुणेकडील विकसक नोंदणी क्रमांक.	SRA/०७/२०२४ दि.१९/०१/२०२४.
	क) लिमिटेड लायबिलिटी पार्टनरशीप (LLP) संदर्भात RoC यांचे कार्यालयाकडील नोंदणी तपशील	भागीदारी संस्था- सह निबंधक, भागीदारी संस्था, पुणे भागीदारी नोंदणी क्र ACE-5563 Date 27/12/2023
	ड) विकसकाच्या योजनेसंदर्भातील स्वतंत्र बँक खात्याचा तपशील.	IDFC FIRST Bank Acc no 70007000999 IFSC – IDFB0041352
३	वास्तुविशारद नाव व त्यांच्या नोंदणीचा तपशील.	आर्कि. राहुल माळवदकर CA/९३/१५६२९ दि.१५/०२/१९९३
४.	मिळकतीचे स्वरूप अ) शासकीय	महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळ (MIDC)

३

	ब) खाजगी मिळकत असल्यास भोगवटादाराचे नाव.	निरंक
	क) शासकीय-निमशासकीय जमिनीसंदर्भात विशेष नियमावलीच्या नियम क्र. १४.६.२९ अन्वये जमिनीच्या बाजारमुल्यानुसार २५ टक्के रकमेचा किंवा त्या संदर्भातील भागशः भरणा केल्याचा तपशील	नव्याने मंजूर करण्यात आलेल्या विकास नियंत्रण नियमावली, २०२२ मधील नियम क्र.१४.६.२९ नुसार विकसक यांनी २५% अधिमुल्य रकमेपैकी १०% रक्कम रेखांकन नकाशा (IOD) मिळणेपूर्वी १०% रक्कमेचा भरणा करणे आवश्यक राहिल. उर्वरित २५% अधिमुल्य रक्कम विविध टप्प्यानुसार भरणे विकसकावर बंधनकारक राहिल.
	ड) सद्यस्थितीत योजना क्षेत्राच्या मालकी हक्कासंदर्भात व इतर बाबतीत न्यायालयीन स्थगिती/वाद विवाद/आक्षेप आहेत किंवा कसे?	याबाबत विकसक यांनी दि ०१/०३/२०२४ रोजी हमीपत्र सादर केले आहे.
	इ) सक्षम न्यायालयाचे स्थगिती आदेश असल्यास त्याबाबतचा तपशील.	याबाबत विधी विभाग यांचे दि. ०७/०३/२०२४ रोजी अभिप्राय प्राप्त झाले आहे. सदर बाबतीत विकर यांनी दि. ०१/०३/२०२४ रोजी हमीपत्र सादर केले आहे.
५	क्षेत्राबाबतचा तपशील	
	I. भूखंडाचा मालकी हक्क	महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळ (MIDC)
	II. झोपडपट्टीचे क्षेत्रफळ (कलम ३क आदेशानुसार)	१६६०६.३० चौ.मी. (योजनेसाठी विचारात घेतलेले क्षेत्र)
	III. मोजणी नकाशानुसार क्षेत्र	१८१३३.४९ चौ.मी
	IV. मालमत्ता पत्रकानुसार क्षेत्र	१६९९६.९० चौ.मी.
	V. रस्तारुंदीकरण खालील क्षेत्र	०.०० चौ.मी.
	VI. योजनेसाठी विचारात घेण्यात आलेले क्षेत्र	१६६०६.३० चौ.मी.
	VII. योजना क्षेत्रांतर्गत आरक्षण असलेले क्षेत्र.	निरंक
	VIII. झोपुप्रा नियम क्र.१४.६.१५(१२)(A) नुसार १०% आवश्यक Open Space	१६६०.६३ चौ.मी. प्रस्तावित - १६६०.६३ चौ.मी.
	i) उपजिल्हाधिकारी तथा सक्षम प्राधिकारी, क्र.३ झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, पुणे यांचेकडील दिनांक ०८/०८/२०२४ रोजीची प्राथमिक पात्रता यादी.	एकूण झोपड्यांची संख्या - १२९८
	I. पात्र निवासी (मोफत पुनर्वसनाकरिता)	२४७
	II. पात्र निवासी	८०

5

	(सशुल्क पुनर्वसनाकरिता)	
III.	अपात्र निवासी	७९७
IV.	पात्र बिगर-निवासी	००
V.	अपात्र बिगर-निवासी	१२३
VI.	संयुक्त निवासी पात्र	०१
VII.	संयुक्त बिगर-निवासी अपात्र	०१
VIII.	एकूण बंद/पडीक/पत्राशेड झोपड्या	४१
IX.	सार्वजनिक (मंदिर,शौचालय)	०८
	एकूण	११६७ निवासी + १२३ बिगरनिवासी + ०८ सार्वजनिक = १२९८
	एकूण प्रस्तावित पुनर्वसन सदनिका/दुकाने (पात्र + अपात्र)	११६६ निवासी + १२३ बिगरनिवासी = १२८९
६	किमान टेनामेंट डेन्सिटी बाबत-(नियम क्र.१४.६.१५(१४) नुसार)	
(i)	४५० सदनिका/ हेक्टर प्रमाणे होणारी किमान सदनिका संख्या (४५० x १६६०६.३० / १०,०००)	किमान आवश्यक सदनिका /दुकाने = ७४७ प्रस्तावित सदनिका/दुकाने = १२८९
(ii)	झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणासाठी उपलब्ध होणाऱ्या सदनिका	निरंक
७	In situ FSI बाबत-(नियम क्र. १४.६(१५)(२) नुसार)	
	अस्तित्वात असलेल्या एकूण (पात्र व अपात्र) झोपड्यांची संख्या विचारात घेऊन येणारी टेनामेंट डेन्सिटी. (१२८९ x १०,००० / १६६०६.३०)	अस्तित्वातील टेनामेंट डेन्सिटी ७७६
८	सक्षम प्राधिकारी, क्र.०३ झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, पुणे यांचेकडील परिशिष्ट -२ मधील जाहीर केलेली दिनांक ०८/०८/२०२४ रोजीची प्राथमिक पात्रता यादी व वास्तुविशारदांतर्फे सादर केलेल्या बांधकाम नकाशानुसार परिगणित होणा-या बाबी खालीलप्रमाणे आहेत:	
अ)	पुनर्वसन निवासी गाळ्यांसाठी प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र	३९५८१.१० चौ.मी. (११६६ पुनर्वसन सदनिका)
ब)	पुनर्वसन बिगरनिवासी गाळ्यांसाठी प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र	१४२४.९५ चौ.मी. (१२३ पुनर्वसन दुकाने गाळे)
क)	पुनर्वसन घटकासाठीचे एकूण प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र (अ+ब)	४१००६.०५ चौ.मी.
ड)	नियमावली २०२२मधील नियम क्र.१४.६.१५(३) प्रमाणे	पुनर्वसन बांधकाम क्षेत्र- ४१००६.०५ X ३५ % १४३५२.१२ चौ.मी.
इ)	नियमावली २०२२मधील नियम क्र.१४.६.१५(३) प्रमाणे	पॅसेज = १२०६७.२० चौ.मी. जिना = २५४५.९२ चौ.मी.

		फायर जिना = २५४५.९२ चौ.मी. लिफ्ट मशीन रुम = २३२.९६ चौ.मी. लिफ्ट = २०१९.६० चौ.मी. = १९४११.६० चौ.मी.
फ)	वरील ड व इ या दोन्ही पैकी कमी असलेले क्षेत्र	१४३५२.१२ चौ.मी.
ग)	i) नियमावली २०२२ मधील नियम १४.६.२१ (३) नुसार क्षेत्र ii) नियमावली २०२२ मधील नियम क्र.१४.६.२१ (२) (A) नुसार क्षेत्र	I. सोसायटी ऑफीस (०७) व टॉयलेट(०७) = (१२.०० x ०७) = ८४.०० चौ.मी.+ (४.०० x ०७) = ४.०० चौ.मी.= २८.०० चौ.मी. II. बालवाडी व वेलफेअर सेंटर (२७.८८ x १३) = ३६२.४४ चौ.मी. + (२७.८८ x १३) = ३६२.४४ चौ.मी. = ७२४.८८ चौ.मी. III. आरोग्य पोस्ट= २७.८८ चौ.मी. IV. पोलीस चौकी = २७.८८ चौ.मी. V. एकूण क्षेत्र = (८४.०० + २८.०० + ७२४.८८ + २७.८८ + २७.८८) = ८९२.६४ चौ.मी.
ह)	नियमावली २०२२ मधील नियम क्र.१४.६.२१(२) (B) नुसार Convenience Shopping २.५% (४१००६.०५ + १४३५२.१२ + ८९२.६४)	एकूण पुनर्वसन बांधकाम क्षेत्र = ५६२५०.८१ X २.५% १४०६.२७ चौ.मी. प्रस्तावित Convenience Shopping क्षेत्र = १४१०.०० चौ.मी.
च)	एकूण पुनर्वसन घटकाचे बांधकाम क्षेत्र (४१००६.०५ + १४३५२.१२ + ८९२.६४ + १४०६.२७)	५७६५७.०८ चौ. मी.
९	झो.पु.प्रा.नियमावली सन २०२२ मधील नियम क्र. १४.६.१६(१) नुसार प्रकरणी खालीलप्रमाणे:- ASR मधील सूचना क्र. ६ मध्ये दिलेल्या सूत्रानुसार निवासी मिळकत / सदनिकेचा दर खालीलप्रमाणे चटईक्षेत्र निर्देशांक रेशो परिगणित होत आहे. (ASR सन २०२४-२५ नुसार) जमिनीचा दर = रु. ३२,०००/- प्रति चौ.मी. i) निवासी मिळकत - ब) निवासी सदनिका = (जमिनीचा दर + घसानुसार बांधकामाचा दर) x १.१० x सदनिकेचे क्षेत्र = (३२,००० + २६,६२०) x १.१० = ६४,४८२/- प्रति चौ. मी.	सन २०२४ -२०२५ च्या वार्षिक बाजारमूल्य दर तक्त्यामधील विभाग क्र. ४/६४ अ Y = सदनिकेचा दर = रु. ६४,४८२/- प्रति चौ.मी. X = बांधकामाचा दर = रु. २६,६२० /-प्रति चौ.मी. $n = (Y/X) - २$ $= (६४,४८२ / २६,६२०) - २$ $= (२.४२२ - २)$ $= ०.४२२$ $R = [२.८० - (n \times ०.३०)]$

		$= [2.10 - (0.822 \times 0.30)]$ $= [2.10 - 0.2466]$ $= 1.8534$
90	वरील चटईक्षेत्र निर्देशांक रेशो नुसार अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्रफळ (FSI) (५७६५७.०८ X २.६७)	१५३९४४.४० चौ.मी.
91	नियम क्र.१४.६.१६(१) नुसार जास्त घनता असल्यास अतिरिक्त २०% देय मोबदला. वरील प्रमाणे प्रस्तावित रकाना १३ (i) नुसार अस्तित्वातील टेनामेंट डेन्सिटी ७७६ प्रति हे. परिगणित होत आहे. घनता ६५० प्रति हे. पेक्षा जास्त असल्याने Additional Incentive on Free sale Component २०% लागू होत नाही. (१५३९४४.४० x २०%)	३०७८८.८८ चौ.मी.
92	एकूण अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्र (Scheme FSI) (५७६५७.०८ + १५३९४४.४० + ३०७८८.८८)	२४२३९०.३६ चौ.मी.
93	(मंजूर एकत्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली - २०२० (UDCPR) मधील नियम क्र. ६.३ नुसार Table 6 (G) मधील नोट (i) नुसार क्षेत्राची परिगणना आहे.	<p>१) इमारत A, H व I मधील विक्री घटक दुकान गाळ्यांचे क्षेत्र</p> <p>इमारत A = ३००.०० चौ.मी. इमारत H = १८१०.५७ चौ.मी. इमारत I = १२३४.२० चौ.मी. एकूण = ३३४४.७७ चौ.मी.</p> <p>प्रस्तावित Ancillary FSI.</p> <p>बिगर निवासी (८०%) = ३२४४.७७/१.८० = १८५८.२० x ८०% = १४८६.५६ चौ.मी</p> <p>एकूण प्रस्तावित विक्री घटकासाठी बांधकाम क्षेत्र = (३३४४.७७ - १४८६.५६) = १८५८.२१ चौ.मी. (दुकान गाळे) = १८५८.२१ चौ.मी. (Basic FSI)</p>
94	योजनेचे एकूण प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र (पुनर्वसन घटक ४१००६.०५ + विक्री घटक १८५८.२१)	४२८६४.२६ चौ.मी.
95	टी.डी.आर म्हणून देय होणारे बांधकाम क्षेत्रफळ (२४२३९०.३६ - ४२८६४.२६)	१९९५२६.१० चौ.मी.

१६. सदरच्या प्रारूप योजनेबाबतचा अन्य तपशील खालीलप्रमाणे आहे-

१. 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 व्यक्तित्तेचे 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.

सदर योजनेतील जमीन शासकीय असल्याने झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणामध्ये महाराष्ट्र झोपडपट्टी (सुधारणा, निमूलन व पुनर्विकास) 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 उर्वरीत रक्कम व अधिनियमाच्या कलम १७ (५) नुसार देय रक्कम विकसक यांनी ईमारतीचे भोगवटा प्रमाणपत्र घेण्यापूर्वी या प्राधिकरणाकडे भरणा करणे आवश्यक राहिल.

३. सदरील क्षेत्र हे उक्त अधिनियमाचे कलम ३(क) अंतर्गत झोपडपट्टी पुनर्वसन क्षेत्र म्हणून दि. १३/०९/२०२४ रोजी घोषित करण्यात आले असून उक्त अधिनियमाचे कलम ३(ड) सह कलम १२ अंतर्गत सदरील क्षेत्राबाबत झोपडपट्टी निर्मूलन आदेश पारित करण्यात येतील .
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 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.
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 हस्तांतरीत करता कामा नये.

१७. झोपडपट्टी पुनर्वसन इमारतीच्या देखभालीबाबत :

- अ) सदर योजनेबाबत होणाऱ्या सामायिक सुविधापोटींच्या मासिक देखभाल शुल्क खर्चाची, मासीक वीजबिल, पाणीपट्टी, सरकारी कर, पट्टे इत्यादी भरण्याची जबाबदारी सदर योजनेसंदर्भात स्थापित झालेल्या/होणाऱ्या सहकारी गृहनिर्माण संस्थेची असेल.
- ब) पात्र लाभार्थ्यांना 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, संदर्भातील वितीय तरतूद वगळता उर्वरीत 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
- a. ३% (१५ मी पर्यंत उंच इमारतीसाठी)
- b. ४% (२४ मी पर्यंत उंच इमारतीसाठी)
- c. ५% (४५ मी पर्यंत उंच इमारतीसाठी)

d. 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

१८. 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.

१९. 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.
२०. 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.
२१. सदर योजनेचे विकसक मे. हिरुंभ इन्फ्रा एल.एल.पी.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.
२२. 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 पारित करण्यात येतील.

२३. 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.
२४. सदर प्रारूप योजनेस मान्यता विकसकाने सादर केलेली कागदपत्रे, परवानग्या आणि हमीपत्रे यांच्या आधारे देण्यात आली आहे.
२५. 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 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 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 :- /१०/२०२४.

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

प्रत माहितीस्तव :

१. मा. आयुक्त, पिंपरी चिंचवड महानगरपालिका.
२. विकसक मे. हिरुंभ इन्फ्रा एल.एल.पी.सनमाहु कॉम्प्लेक्स, ३रा मजला, बंडगार्डन रोड, पुणे-४११००९.
३. जमिनीचे भोगवटादार - महाराष्ट्र आद्योगिक विकास महामंडळ, पुणे.
४. मौजे भोसरी, सि.स. नं.२९४२,२९४३, २९९६ ते २९९९पै (स. नं.६५३पै) गवळीमाथानगर येथील झोपडपट्टीधारकांकरीता माहितीसाठी झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण कार्यालयामध्ये कार्यालयीन वेळेत उपलब्ध करून देण्यात येत आहे.