झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, पुणे
व पिंपरी चिंचवड क्षेत्र, पुणे.
जा.क्र.झोपुप्रा/तांत्रिक/३९८३/२०२५.
दिनांक :१७ /१०/२०२५.

झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना (प्रारूप)

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

प्रस्तावना :

Slum Rehabilitation Authority Technical Department APPROVED Pune-Pimpri-Chinchwad Area

१. मौजे पिंपरी वाघेरे, सि.स. नं.५०२०पै, ५०२०/२पै, ५०२०/३ व ५१९६ पै,साईबाबा वसाहत, नेहरूनगर येथे वसलेल्या झोपडपट्टी संदर्भात १९५०.०० चौ.मी. क्षेत्रावर झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना राबविणेसाठी विकसक मे. आर.के. डेव्हलपर्स यांचेमार्फत या प्राधिकरणास दि.०५/१०/२०२३ रोजी सदर मिळकतीवरील प्रस्ताव सादर केलेला आहे. त्यानुषंगाने प्राधिकरणामार्फत प्रस्तावाची छाननी करून झोपडीधारकांच्या ८२.९२% संमतीसह दि.३०/०९/२०२५ रोजी प्रस्ताव दाखल करणेत आला आहे. महाराष्ट्र झोपडपट्टी (सुधारणा, निर्मुलन व पुनर्विकास) अधिनियम १९७१ आणि प्रचलित विकास नियंत्रण नियमावली-२०२२ नुसार प्रस्तावाची छाननी करण्यात येत आहे.

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

सदरच्या क्षेत्रामध्ये झोपडपट्टी सदृश्य परिस्थिती/गलिच्छ वस्ती अस्तित्वात असल्याबाबत संबंधित सक्षम प्राधिकारी तथा सहाय्यक आयुक्त, झोपडपट्टी निर्मुलन व पुनर्वसन विभाग, पिंपरी चिंचवड महानगरपालिका यांचा अहवाल क्र.झोनिपू/०४/कावि/१८४/२०२३ दि.३१/१०/२०२३ रोजी प्राधिकरणास प्राप्त झालेला आहे.

३. उक्त अधिनियमातील कलम ३ क च्या तरतुदीनुसार सदरचे क्षेत्र हे “झोपडपट्टी पुनर्वसन क्षेत्र” म्हणून दि.०७/०३/२०२३ रोजी घोषित करण्यात आले असून, सदर आदेशास खालीलप्रमाणे प्रसिद्धी दिली आहे.

अ) महाराष्ट्र शासनाच्या राजपत्र पृष्ठ क्र. १ ते २, गुरुवार ते बुधवार, मार्च २७ ते एप्रिल ०२,२०२५ रोजीच्या अधिसुचनेद्वारे प्रसिद्धी देण्यात आली आहे.

ब) सदर आदेशास दैनिक वृत्तपत्र जनमंथन व दैनिक समाचार मध्ये दि.१३/०३/२०२५ रोजी प्रसिद्धी देण्यात आली आहे.

क)उपरोक्त आदेशास सदर झोपडपट्टी क्षेत्रामधील दर्शनीय ठिकाणी डकविण्यात येऊन त्याबाबतचा पंचनामा दि. ०७/०३/२०२५ 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 पिंपरी वाघेरे, सि.स. नं.५०२०पै, ५०२०/२पै, ५०२०/३ व ५१९६ पै,साईबाबा वसाहत, नेहरूनगर

महानगरपालिका क्षेत्र : पिंपरी चिंचवड महानगरपालिका, पिंपरी.

योजना क्षेत्र : १९५०.०० चौ.मी

अ.क्र.	स.नं./सि.स.नं./ फा.प्लॉट नं.	क्षेत्र (हेक्टर - आर)	अधिकार अभिलेखातील भोगवटादाराचे नाव
१.	मौजे पिंपरी वाघेरे, सि.स.नं.५०२०पै, ५०२०/२पै, ५०२०/३ व ५१९६ पै,साईबाबा वसाहत, नेहरूनगर	१९५०.०० चौ.मी.	खाजगी

१	योजना क्षेत्र चतु:सीमा :- Slum Rehabilitation Authority Technical Department APPROVED Pune-Pimpri-Chinchwad Area	पूर्व बाजू - सि.स .नं ५०२०/४,५०२३ व ५०२५/८ दक्षिण बाजू- सि.स .नं ५०१८,५०१९ व ५०२० पै पशिम बाजू - सि.स .नं ५१९६ पै उत्तर बाजू - सि.स .नं ५०२०/२पै,५०२०/३ पै, व ५०२१
२	अ) विकसकाचे नाव.	**मे. आर.के. डेव्हलपर्स** सि.स.नं.५०२७ प्रजोल आशियाना,नुरानी मजीद जवळ, नेहरूनगर पिंपरी,पुणे- ४११०१८.
	ब) झोपुप्रा., पुणेकडील विकसक नोंदणी क्रमांक.	SRA/०७/२०२३ दि.१७/०५/२०२३.
	क) भागीदारी अधिनियमानुसार Registrar of Partnership Firm यांचेकडील नोंदणी तपशील.	भागीदारी संस्था- सह निबंधक,भागीदारी संस्था,पुणे भागीदारी नोदणी क्र.PN००००७१२२ दिनांक ०९/०२/२०२४
	ड) विकसकाच्या योजनेसंदर्भातील स्वतंत्र बँक खात्याचा तपशील.	मे. आर.के. डेव्हलपर्स Bank of MHARASTRA Account Number: **60465425542** Branch : VALBHNAGAR PIMPRI IFSC :- MAHB0001280
३	वास्तुविशारद नाव व त्यांच्या नोंदणीचा तपशील.	**श्री सचिन सुतार** CA/९५/१८०३९ दि.१२/०१/१९९५
४.	मिळकतीचे स्वरूप अ) शासकीय/निमशासकीय/खाजगी	खाजगी
	ब) खाजगी मिळकत असल्यास भोगवटादाराचे नाव.	निरंक
	क) विकसकास प्राप्त झालेल्या अधिकारांचा तपशील. विकसन करारनामा/कुलमुखत्यारपत्र/ खरेदीखत किंवा Joint Venture त्याचा तपशील	१) खरेदीखत दस्त क्र. २०४४९/२०२४ व कुलमुखत्यारपत्र दस्त क्र. २०४५० दि.०४/०९/२०२४,

			२) खरेदीखत दस्त क्र.२१४३९/२०२४ दि.१९/०९/२०२४ व कुलमुखत्यारपत्र दस्त क्र २१४४०..
	ड) सद्यस्थितीत योजना क्षेत्राच्या मालकी हक्कासंदर्भात व इतर बाबतीत न्यायालयीन स्थगिती/वाद विवाद/आक्षेप आहेत किंवा कसे?		याबाबत विकसक यांनी दि०३/१०/२०२३ रोजी हमीपत्र सादर केले आहे.तसेच विधी विभागाचे दि.१७/०९/२०२५ रोजी मालकी-हक्का संदर्भात अभिप्राय प्राप्त आहेत.
	इ) सक्षम न्यायालयाचे स्थगिती आदेश असल्यास त्याबाबतचा तपशील.		याबाबत विकसक यांनी दि.०३/१०/२०२३ रोजी हमीपत्र सादर केले आहे.
५	क्षेत्राबाबतचा तपशील		
	I.	भूखंडाचा मालकी हक्क	खाजगी
	II.	झोपडपट्टीचे क्षेत्रफळ (कलम ३क आदेशानुसार)	**१९५०.०० चौ.मी. (योजनेसाठी विचारात घेतलेले क्षेत्र)**
	III.	मोजणी नकाशानुसार क्षेत्र (उप अधीक्षक भूमी अभिलेख, झोपुप्रा यांच्या दि.२५/०२/२०२५ च्या पत्रानुसार)	१९५०.०० चौ.मी
	IV.	रस्तारुंदीकरणा खालील क्षेत्र	००.०० चौ.मी.
	V.	योजने खालील निव्वळ क्षेत्र (II – V)	१९५०.०० चौ.मी.
	VI.	योजना क्षेत्रांतर्गत आरक्षण असलेले क्षेत्र.	००.०० चौ.मी.
	VII.	झोपुप्रा नियमक्र.१४.६.१५(१२)(A) नुसार १०% आवश्यक Open Space	निरंक
	VIII.	योजने खालील निव्वळ क्षेत्र	१९५०.०० चौ.मी.
	i)	उपजिल्हाधिकारी तथा सक्षम प्राधिकारी, क्र.०१ झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, पुणे यांचेकडील दिनांक ०५/०१/२०२४ रोजीची प्राथमिक पात्रता यादी.	**एकूण झोपड्यांची संख्या -१६५**
	i.	पात्र निवासी (मोफत पुनर्वसनाकरिता)	६८
	ii.	पात्र निवासी (सशुल्क पुनर्वसनाकरिता)	११
	iii	अपात्र निवासी	८३
	iv	पात्र बिगर-निवासी	००
	v	अपात्र बिगर-निवासी	०१ (प्रस्तावित करण्यात आले नाही)
	viii	बंद झोपड्या	००
	ix	सार्वजनिक	०२ (प्रस्तावित करण्यात आले नाही)
		एकूण	**१६२ निवासी +०१ बिगर-निवासी+ ०२ सार्वजनिक = १६५**
	एकुण प्रस्तावित पुनर्वसन सदनिका/दुकाने (पात्र + अपात्र)		१६२ (निवासी)

०६	**किमान टेनामेंट डेन्सीटी बाबत-(नियम क्र.१४.६.१५(१४) नुसार)**		
(i)	४५० सदनिका/ हेक्टर प्रमाणे होणारी किमान सदनिका संख्या(४५० x २४५९.५२ / १०,०००)		**किमान आवश्यक सदनिका /दुकाने =८८** **प्रस्तावित सदनिका/दुकाने = १६२**
(ii)	झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणासाठी उपलब्ध होणाऱ्या सदनिका		**निरंक**
०७	**In situ FSI बाबत-(नियम क्र. १४.६(१५)(२) नुसार)**		
	अस्तित्वात असलेल्या एकूण (पात्र व अपात्र) झोपडयांची संख्या विचारात घेऊन येणारी टेनामेंट डेन्सिटी.(१६२ x १०,००० /१९५०)		**अस्तित्वातील टेनामेंट डेन्सिटी ८३०**
०८	**सक्षम प्राधिकारी, क्र.०३ झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, पुणे यांचेकडील परिशिष्ट -२ मधील जाहीर केलेली दिनांक ०८/०९/२०२५ रोजीची प्राथमिक पात्रता यादी व वास्तुविशारदांतर्फे सादर केलेल्या बांधकाम नकाशानुसार परिगणित होणा-या बाबी खालीलप्रमाणे आहेत:**		
	अ)	पुनर्वसन निवासी गाळयांसाठी प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र	४८९८.०२ चौ.मी. (१६२ पुनर्वसन सदनिका)
	ब)	पुनर्वसन बिगरनिवासी गाळयांसाठी प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र	००.०० चौ.मी.
	क)	**पुनर्वसन घटकासाठीचे एकुण प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र (अ+ब)**	**४८९८.०२ चौ.मी.**
	ड)	२०२२ च्या नियमावलीतील सुधारित विनियम क्र.१४.६.१५ (३) नुसार Free of FSI अंतर्गत अनुज्ञेय असलेले जास्तीत जास्त क्षेत्र (Common Areas i.e. Passage, Staircase, Lift, Balcony etc.)	पुनर्वसन बांधकाम क्षेत्र- ४८९८.०२ X ६० % २९३८.८१ चौ.मी..
	इ)	२०२२ च्या नियमावलीतील सुधारित विनियम क्र.१४.६.१५ (३) नुसार Free of FSI अंतर्गत विकसकाने प्रस्तावित केलेले व झो.पु.प्राराधिकारणाने मंजूर केलेले क्षेत्र (Common Areas i.e. Passage, Staircase, Lift, Balcony etc.)	बाल्कनी = ५६७.३२ चौ.मी. पॅसेज = १५९०.०८ चौ.मी. जिना = १९८.४८ चौ.मी. फायर जिना = २७०.२४ चौ.मी. लिफ्ट = १८०.०० चौ.मी. लिफ्ट मशीन रुम = ४१.२५ चौ.मी. रेफुज = ६०.५४ चौ.मी. = २९०७.९१ चौ.मी.
	फ)	**वरील ड व इ या दोन्ही पैकी कमी असलेले क्षेत्र**	**२९०७.९१ 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 (०१) व टॉयलेट (०१) = (१२.०० x ०१) = १२.०० चौ.मी.+ (४.०० x ०१) = ४.००चौ.मी.= १६.०० चौ.मी. ii) बालवाडी व वेलफेअर सेंटर (२७.८८ x २) = ५५.७६ चौ.मी. + (२७.८८ x २) = ५५.७६ चौ.मी. =१११.५२ 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 (४८९८.०२+२९०७.९१ +१६+१११.५२)	**७९३३.४५ चौ. मी.**

सन २०२५ -२०२६ वार्षिक मूल्यदर तक्त्यामधील मूल्य विभागानुसार क्षेत्राचे विवरण व दर खालीलप्रमाणे आहेत.

मूल्य विभाग क्रमांक	सि.स.नं.	क्षेत्र चौ.मी.	निवासी दर (रू. प्रति चौ.मी.)
१/८	५०२०	१७००.०० चौ.मी.	५६,२९०/-
१/३	५१९६	२५०.०० चौ.मी.	७५,७६०/-
एकूण क्षेत्र		**१९५०.०० चौ.मी.**	

प्रकरणी वार्षिक मूल्यदर तक्ता सन २०२५-२०२६ मध्ये योजनेखालील क्षेत्रासाठी भिन्न दर असल्याने ASR मधील मार्गदर्शक सूचना क्र. ५० मध्ये दिलेल्या सूत्रानुसार weighted average formula प्रमाणे Rate of land in Rs. Per sqm of generating plot in generating year साठी सन २०२५-२०२६ चा जमिन दर विचारात घेता खालीलप्रमाणे दर परिगणित होत आहे.

(१७००.०० x ५६२९० + २५०.०० x ७५७६०)/(१९५०.०० चौ.मी.) = ५८७८६/– प्रति चौ.मी.

०९	झो.पु.प्रा.नियमावली सन २०२२ मधील नियम क्र. १४.६.१६(१) नुसार चटईक्षेत्र निर्देशांक रेशो परिगणित होत आहे.	सन २०२५ -२०२६ च्या वार्षिक मूल्य दर Y = सदनिकेचा दर = **रू. ५८,७८६/-** प्रति चौ.मी. X = बांधकामाचा दर = **रू. २७,९५१** /-प्रति चौ.मी. n = (Y/X) - २ = (५८,७८६/ २७,९५१) - २ = (२.१० - २) = ०.१० R = [२.८०-(n x ०.३०)] = [२.८०-(०.१० x ०.३०)] = [२.८० - ०.०३] = **२.७७**
१०	वरील चटईक्षेत्र निर्देशांक रेशो नुसार अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्रफळ (FSI) (७९३३.४५ X २.७७)	२१९७५.६५ चौ.मी.
११	**नियम क्र.१४.६.१६(१) नुसार जास्त घनता असल्यास अतिरिक्त ३०% देय मोबदला.** वरील प्रमाणे प्रस्तावित रकाना १३ (i) नुसार अस्तित्वातील टेनामेंट डेन्सिटी ८३० प्रति हे. परिगणित होत आहे. घनता ६५० प्रति हे. पेक्षा	२१९७५.६५ x २०% = ४३९५.13 चौ.मी.

Slum Rehabilitation Authority ★ Technical Department APPROVED ★ Pune-Pimpri-Chinchwad Area

	जास्त असल्याने Additional Incentive on Free sale Component २०% लागू होत आहे.	
१२	एकूण अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्र (Scheme FSI) (७९३३.४५ +२१९७५.६५ +४३९५.१३)	**एकुण अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्रफळ (नियम क्र. १४.६.१५ (२) नुसार) =एकूण भूखंडाचे क्षेत्र x ४ (१९५० x ४.००) = ७८००.०० चौ.मी. किंवा पुनर्वसन घटक + विक्री घटक या दोन्हीपैकी जास्तीचे क्षेत्र (७९३३.४५ +२१९७५.६५) = २९९०९.१० चौ.मी.**
१३	योजनेचे एकूण प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र	४८९८.०२ चौ.मी.

१४. सदरच्या प्रारूप योजनेबाबतचा अन्य तपशील खालीलप्रमाणे आहे-

१. शासनाच्या प्रचलित धोरणानुसार झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेअंतर्गत दि.०१/०१/२००० या अर्हता दिनांकारोजी अथवा त्यापूर्वी अस्तित्त्वात 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 व्यक्तिंचे 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 राहील.

Slum Rehabilitation Authority Technical Department APPROVED Pune-Pimpri-Chinchwad Area

३. सदरील क्षेत्र हे उक्त अधिनियमाचे कलम ३(क) अंतर्गत झोपडपट्टी पुनर्वसन क्षेत्र म्हणून दि.०७/०३/२०२५ रोजी घोषित करण्यात आले असून उक्त अधिनियमाचे कलम ३(ड) सह कलम १२ अंतर्गत सदरील क्षेत्राबाबत झोपडपट्टी निर्मूलन आदेश अद्याप पारित करण्यात आला नाही.

४. सदर मिळकतीवर झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना राबविणेच्या दृष्टीने व सदर मिळकतीवरील पात्र झोपडीधारकांचे कायमस्वरूपी पुनर्वसन करणेच्या उद्देशाने सदर मिळकतीबाबत झोपडपट्टी निमूर्लन 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 राहील.

५. कोणत्याही झोपडीधारकाने झोपडपट्टी निर्मूलन आदेशान्वये विहीत 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 राहील. 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 लाभार्थीच्या (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.

७. अधिनियमाच्या कलम ३ नुसार पात्र झोपडीधारकास वाटप केलेली सदनिका त्याने वाटप दिनांकापासून ५ वर्षाच्या कालावधीत किंवा राज्य शासन निर्धारित करेल अशा मुदतीत सक्षम अधिकाऱ्यांच्या मान्यतेशिवाय कोणत्याही प्रकारे हस्तांतरीत करता कामा नये.

१५. झोपडपट्टी पुनर्वसन इमारतीच्या देखभालीबाबत :

अ) सदर योजनेबाबत होणाऱ्या सामायीक 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 लाभार्थींना हस्तांतरीत करण्यात येणा-या वैयक्तिक सदनिकेच्या आतील भागासंदर्भातील सर्व कर/शुल्क, विजबिल, पाणीपट्टी इत्यादी देण्याची जबाबदारी ही संबंधित लाभार्थ्यावर राहील.

क) पुनर्वसन क्षेत्राकरीता उद्वाहन, पाणीपुरवठा व्यवस्था, सांडपाणी व्यवस्था, फ़ायर हायड्रंट् व घन कचरा व्यवस्था याबाबत झोपडीधारकांच्या सहकारी गृहनिर्माण संस्थेच्या नावे जमिनीचे व इमारतीचे अभिहस्तांतरण झालेनंतर विकसकाच्या खर्चाने ५ वर्षाकरीता वार्षिक देखभाल करार करणे बंधनकारक राहील. मात्र, संदर्भातील वितीय तरतूद वगळता उर्वरीत जबाबदारी ही गृहनिर्माण संस्थेची राहील. त्याचप्रमाणे इमारतीचा विमा उतरवून ५ वर्षांसाठी प्रिमियम देण्याची जबाबदारी विकसकाची असेल.

ड) सदर मिळकतीवर झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना इमारतीच्या देखभाल दुरूस्तीसाठी विकसक यांनी विशेष नियमावलीतील नियम क्र.१४.६.१७(४) अन्वये खालीलप्रमाणे कार्यालयाकडे रक्कम भरणा करणे बंधनकारक राहील.

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 वर्षाच्या 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.

Slum Rehabilitation Authority
Technical Department
APPROVED
Pune-Pimpri-Chinchwad Area

१७. या प्रकरणी महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन 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. आर.के. डेव्हलपर्स यांनी सदर मिळकतीवर विहित मुदतीत प्रकल्प सुरू करणे, बांधकाम व प्रकल्प पूर्ण करणे बंधनकारक राहील व या संदर्भातील शासनाने व प्राधिकरणाने वेळोवेळी दिलेल्या निर्देशांचे अनुपालन करणे बंधनकारक राहील.

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 राहील याची दक्षता विकसकाने घ्यावी आणि पुनर्वसन इमारतीकरीता भोगवटा प्रमाणपत्र अदा केल्यानंतरच विक्री घटक इमारतीस भोगवटा प्रमाणपत्र (अंशत:/अंतिम) अदा करण्यात येईल.

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

२३. परिपत्रक क्र.०९/२०२५ दि.२३/०६/२०२५ नुसार झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना राबविताना विकसकाने पुनर्वसन घटकातील खुली जागा, रॅम्प व इतर सुविधांकरिता झोपडपट्टी पुनर्वसन नियमावलीसोबतच UDCPR नियमावलीतील निर्दिष्ट तरतुदींची पूर्तता करणे व परिपत्रक क्र.१०/२०२५ दि.२३/०६/२०२५ नुसार झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना राबविताना विकसकाने निवासी सदनिका, बिगरनिवासी गाळे, मिश्र वापर असलेल्या सदनिका / गाळे / धार्मिक स्थळे या संदर्भातील तरतुदींची अंमलबजावणी करणे विकसकास बंधनकारक आहे.

२४. विषयांकित भूखंडावर बांधकाम प्रारंभ प्रमाणपत्र मिळणेबाबत लवकरात लवकर कार्यवाही पूर्ण करून परिपत्रक क्र.०६/२०२४ दि.०२/०९/२०२४ नुसार १६२ पुनर्वसन सदनिकांची योजना बांधकाम परवानगी प्राप्त झाले पासून ४२ महिन्यात पूर्ण करणे विकसकावर बंधनकारक राहील.

२५. परिपत्रक क्र.१६/२०२५ दि.१०/०९/२०२५ नुसार विकास नियत्रंण नियमावली, २०२२ मधील विनियम १४.६.१५ (७) (ii) नुसार विकसकास टीडीआर अदा करावयाच्या दुसऱ्या टप्प्याच्या आधी म्हणजेच RCC & Brickwork पोटी ३५% TDR अदा करणेपूर्वी सहकार विभाग, झोपुप्रा कडून सहकारी गृहनिर्माण संस्था स्थापन झाल्याबाबत ना हरकत प्रमाणपत्र प्राप्त करून घेणे आवश्यक राहील.

२६. 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

Slum Rehabilitation Authority, Technical Department, Pune

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 स्वरुपात आवश्यक ती कागदपत्रे आणि पुराव्यांसह सादर कराव्यात. सबळ पुराव्याशिवाय दाखल केलेले तसेच विहीत 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 राहील, याची नोंद घ्यावी.

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

स्थळ :- झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, पुणे.
दिनांक :- १७ /१०/२०२५.

17/10/2025
सतीशकुमार द. खडके (भा.प्र.से.)
मुख्य कार्यकारी अधिकारी,
झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण,
पुणे व पिंपरी चिंचवड क्षेत्र, पुणे.

Slum Rehabilitation Authority
Technical Department
APPROVED
Pune-Pimpri-Chinchwad Area

O/C

प्रत माहितीस्तव :

१. मा. आयुक्त, पिंपरी चिंचवड महानगरपालिका.
२. विकसक मे. आर.के. डेव्हलपर्स , सि.स.नं.५०२७ प्रजोल आशियाना,नुरानी मजीद जवळ, नेहरूनगर पिंपरी,पुणे- ४११०१८.
३. मौजे पिंपरी वाघेरे, सि.स. नं.५०२०पै, ५०२०/२पै, ५०२०/३ व ५१९६ पै,साईबाबा वसाहत, नेहरूनगर येथील झोपडपट्टीधारकांकरीता माहितीसाठी झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण कार्यालयामध्ये कार्यालयीन वेळेत उपलब्ध करून देण्यात येत आहे.