झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, पुणे व पिंपरी चिंचवड क्षेत्र, पुणे.

जा.क्र.झोपुप्रा/ तां-१/१८०६/२०२२

दिनांक : २०/१२/२०२२

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

<u>प्रस्तावना :</u>

१. मौजे हडपसर, पुणे येथील स.नं. १२१/२ पैकी, (सि.स.नं.१७१७ पैकी, १७१८ ते १७२३) (शेवकर वस्ती झोपडपट्टी) क्षेत्रातील ७८०.०० चौ. मी. क्षेत्रावर झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना राबविणेसाठी विकसक मे. सम्यक गृहनिर्माण प्रा.लि. यांचेमार्फत झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाकडे दि.१२/०८/२०११ रोजी प्रस्ताव दाखल करणेत आला आहे. यासंदर्भात सक्षम प्राधिकारी यांनी मान्यता दिलेल्या दि.११/०९/२०१३ रोजीच्या अंतिम पात्रता यादीनुसार मिळकतीवरील एकूण झोपडीधारकांन पैकी ८८.८८ टक्के झोपडीधारकांनी विकसक मे. सम्यक गृहनिर्माण प्रा.लि. यांना संमती दिलेली 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.१०/१२/१९८१ मधील पृष्ठ क्र.३५९८ वर प्रसिद्ध अधिसूचनेद्वारे महाराष्ट्र झोपडपट्टी (सुधारणा, निमूर्लन 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 उपायुक्त, विभाग क्र.४, पुणे महानगरपालिका, पुणे यांचा अहवाल जा.क्र.४/७२२ दि.१०/१२/२०१० प्राधिकरणास प्राप्त झालेला आहे.

३. उक्त अधिनियमातील कलम ३ क च्या तरतुदीनुसार झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना राबविणेकामी सदरचे क्षेत्र हे “झोपडपट्टी पुनर्वसन क्षेत्र” म्हणून दि.१०/०२/२०१४ रोजीच्या एकत्रित आदेशाद्वारे घोषित करण्यात आले असून सदर आदेशास खालीलप्रमाणे प्रसिद्धी दिली आहे.

अ) महाराष्ट्र शासनाच्या राजपत्र पृष्ठ क्र.२६ दि. २०/०२/२०१४ ते २६/०२/२०१४ रोजीच्या अधिसुचनेद्वारे प्रसिद्धी देण्यात आली आहे.

ब) सदर आदेशास दैनिक वृत्तपत्र लोकमत व सांज महानगरी मध्ये दि. १२/०२/२०१४ रोजी प्रसिद्धी देण्यात आली आहे.

क)उपरोक्त आदेशास सदर झोपडपट्टी क्षेत्रामधील दर्शनीय ठिकाणी डकविण्यात येऊन त्याबाबतचा पंचनामा दि. ०४/०३/२०१४ 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

<u>झोपडपट्टीचे नाव</u> : शेवकर वस्ती झोपडपट्टी
<u>महानगरपालिका क्षेत्र</u> : पुणे महानगरपालिका
<u>योजना क्षेत्र</u> : ७८०.०० चौ.मी. (कलम ३ क आदेशामध्ये नमूद)

अ.क्र.	स.नं./सि.स.नं./ फा.प्लॉट नं.	क्षेत्र (हेक्टर - आर) (मालमत्ता पत्रकानुसार)	अधिकार अभिलेखातील भोगवटादाराचे नाव
१	स.नं.१२१/२, (सि.स.नं. १७१७ पैकी, १७१८ ते १७२३)	७८०.०० चौ.मी.	मे. सम्यक गृहनिर्माण प्रा .लि.
	एकूण	७८०.०० चौ.मी.	मे. सम्यक गृहनिर्माण प्रा .लि.

१	योजना क्षेत्र चतु:सीमा :-	दि.१०/०२/२०१४ रोजीच्या एकत्रित आदेश प्रसिद्ध करण्यात आलेल्या अंतिम कलम ३ क च्या अधिसुचनेमध्ये चतु:सीमाचा उल्लेख करणेत आलेला नाही. दि.२४/०७/२०१४ रोजी प्रसिद्ध करण्यात आलेल्या अंतिम ३ ड च्या अधिसुचनेमध्ये चतु:सीमेचा उल्लेख खालील प्रमाणे आहे. पूर्वेस - लागून रस्ता पश्चिमेस - सि.स.नं. १२१ पैकी उत्तरेस - सि.स.नं. १२१ पैकी दक्षिणेस - सि.स.नं. १२१ पैकी
२	अ) विकसकाचे नाव.	मे. सम्यक गृहनिर्माण प्रा.लि.
	ब) झोपुप्रा., पुणेकडील विकसक नोंदणी क्रमांक.	झोपुप्रा/०२/२०१० दिनांक- १२/०१/२०१०. वर्ग “अ”

	क)विकसकाच्या गठनासंदर्भातील खालीलपैकी कोणताही एक नोंदणीबाबतचा तपशील. १.विकसकाचा कंपनी अधिनियमानुसार प्रायव्हेट लिमिटेड /कंपनी संदर्भात RoC कार्यालयाकडील नोंदणी तपशील.	 १. प्रायव्हेट लिमिटेड नोंदणी तपशील U४५२००PN२००९PTC१३३७४८ २००९-२०१०
३	वास्तुविशारद नाव व त्यांच्या नोंदणीचा तपशील.	आर्कि. राहुल माळवदकर CA/९३/१५६२९ दिनांक १५/०२/१९९३
४.	मिळकतीचे स्वरूप अ) शासकीय/निमशासकीय/खाजगी	खाजगी
	ब) खाजगी मिळकत असल्यास भोगवटादाराचे नाव.	मे. सम्यक गृहनिर्माण प्रा.लि.
	क) विकसकास प्राप्त झालेल्या अधिकारांचा तपशील.	दिनांक २५/०६/२०१२ रोजी खरेदीखताद्वारे प्राप्त झालेले अधिकार सदर मिळकतीच्या ७/१२ वर नोंदविण्यात आलेलें आहेत.
	ड) सद्यस्थितीत योजना क्षेत्राच्या मालकी हक्कासंदर्भात व इतर बाबतीत न्यायालयीन स्थगिती/वाद विवाद/आक्षेप आहेत किंवा कसे?	सदर योजनेबाबत शिवाजीनगर न्यायालयात दावा क्र. १४२० रोजी दाखल झाला होता व दि.२३/०९/२०१५ रोजी न्यायालयाने सदर दावा निकाली काढला आहे.
	आ) सक्षम न्यायालयाचे स्थगिती आदेश असल्यास तपशील.	निरंक
५	झोपडपट्टी पुनर्वसन क्षेत्राबाबतचा तपशिल.	
	I. झोपडपट्टीचे क्षेत्रफळ.(३ड आदेशानुसार)	७८०.०० चौ. मी.
	II. मोजणी नकाशानुसार येणारे क्षेत्र.	७८४.९० चौ.मी.
	III. योजना क्षेत्रांतर्गत आरक्षण असलेले क्षेत्र.	०.०० चौ. मी.
	IV. रस्तारुंदीकरणा खालील क्षेत्र	०.०० चौ. मी.
	V. योजने खालील निव्वळ क्षेत्र	७८०.०० चौ.मी

		पात्र निवासी	पात्र बिगर निवासी	पात्र संयुक्त (निवासी + बि. निवासी)	एकूण पात्र
६	उप मुख्य कार्यकारी अधिकारी तथा सक्षम प्राधिकारी, झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, पुणे यांचेकडील परिशिष्ट-२ नुसार अंतिम पात्रता यादी दि.११/०९/२०१३ प्रमाणे	३३	०३	००	३६

७	पात्र झोपडीधारकांन व्यतिरिक्त अन्य झोपडीधारकांचा तपशील.	अपात्र निवासी	अपात्र बिगर निवासी	अपात्र संयुक्त (निवासी + बिगर निवासी)	एकूण अपात्र
	(अ) अपात्र	१२	०२	००	१४
	(ड) एकूण **(अ + ब)**	४५	०५	००	५०
८	एकूण झोपडीधारक (६ + ७)	४५ निवासी झोपडीधारक + ०५ बिगर निवासी + ०२ सार्वजनिक = एकूण ५२			
९	(अ) टेनामेंट डेन्सीटी (नियम क्र. एस.आर. १३(२) नुसार) (५० x १०,००० / ७८०.००) = ६४१ T/Ha.	६४१ अस्तित्वातील टेनामेंट डेन्सिटी > ४५० त्यामुळे प्रस्तुत योजनेसाठी एकूण ४.०० इतका च.क्षे.नि. इतका लागू राहील.			
	(ब) एकूण अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्र	७८०.०० x ४ = ३१२०.०० चौ.मी.			
१०.	विकास आराखड्यानुसार भूखंडावरील आरक्षण व अन्य तरतूदी.	**पुणे मनपा कडील मंजूर विकास आराखडा सन २०१७ नुसार अभिप्राय:-** विषयांकित मिळकत मंजूर वि.यो. २०१७ नुसार सदर योजना क्षेत्र रहिवास विभागात समाविष्ट आहे. मिळकतीस अस्तित्वातील पोच रस्ते उपलब्ध आहे.			
११.	भूखंडावर विकसकाने प्रस्तावित केलेले पुनर्वसन घटकांतर्गत बांधकाम व त्या अनुषंगाने देय होणारे प्रोत्साहनात्मक बांधकाम क्षेत्र -				
	अ) पुनर्वसन घटकांतर्गत सदनिकांचे बांधकाम क्षेत्र	२२७३.६३ चौ.मी			
	ब) मुक्त विक्री घटकांतर्गत चटई क्षेत्र रेशो नुसार अनुज्ञेय क्षेत्रफळ (सन २००८ रोजीच्या नियमावली चटई क्षेत्र निर्देशांक रेशो "झोन - C" नुसार परीगणित करणेत आलेला आहे.) (२२७३.६३ x ३) = ६८२०.८९ चौ.मी.	६८२०.८९ चौ.मी.			
	क) एकूण अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्रफळ (पुनर्वसन घटक + मुक्त विक्री घटक) (Scheme FSI) (२२७३.६३ + ६८२०.८९)	९०९४.५२ चौ.मी.			
	ड) योजना क्षेत्रावर अनुज्ञेय असणारे चटई क्षेत्र (७८०.०० x ४)	३१२०.०० चौ.मी			
	ई) अनुज्ञेय करण्यात येणारा टि.डी.आर (९०९४.५२ - ३१२०.००)	५९७४.५२ चौ.मी.			

१२.	योजने अंतर्गत बांधकाम होणाऱ्या ईमारती तसेच सदनिका संख्या - एकच इमारत (Composite Building)					
प्रयोजन	पुनर्वसन घटक			मुक्त विक्री घटक		
	इमारती संख्या (Composite building)	सदनिका संख्या	मजले	इमारती संख्या	सदनिका संख्या (Comm)	मजले
अ) निवासी	१	४५	१४	००	०१	००
ब) बिगरनिवासी	--	०५	--	--	--	--
क) एकूण	१	५०	१४	००	०१	००
ड) FSI वापर	१२६१.२७ चौ.मी.			७.०८ चौ.मी.		
इ) भूखंडावरील प्रस्तावित ठिकाण	मौजे हडपसर, पुणे येथील स.नं. १२१/२ पैकी, (सि.स.नं.१७१७ पैकी, १७१८ ते १७२३) (शेवकर वस्ती झोपडपट्टी) या संपूर्ण भूखंडावर प्रस्तावित.					

<u>सदरच्या प्रारूप योजनेबाबतचा अन्य तपशील खालीलप्रमाणे आहे-</u>

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 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.

अ) सदर योजनेत समाविष्ट जमीन खाजगी आहे व तर योजनेस भोगवटा प्रमाणपत्र मिळाल्यानंतर विकसकाने झोपडीधारकांच्या गृहनिर्माण सहकारी संस्थेचे नावे पुनर्वसन घटकाच्या जमीनीचे इमारतींसह अभिहस्तांतरण करणे अनिवार्य आहे.

३. सदरील क्षेत्र हे उक्त अधिनियमाचे कलम ३(क) अंतर्गत अंतिम झोपडपट्टी पुनर्वसन क्षेत्र म्हणून दि. १०/०२/२०१४ रोजी घोषित करण्यात आले असून उक्त अधिनियमाचे कलम ३(ड) सह कलम १२ अंतर्गत सदरील क्षेत्राबाबत अंतिम झोपडपट्टी निर्मूलन आदेश दि.२४/०७/२०१४ रोजी पारित करण्यात आले आहेत.

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 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 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. 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 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. **झोपडपट्टी पुनर्वसन इमारतीच्या देखभालीबाबत :**

अ) सदर योजनेबाबत होणाऱ्या सामायीक सुविधा सुस्थितीत ठेवण्याची तसेच अशा सुविधापोटींच्या 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 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, त्या संदर्भातील वित्तीय तरतूद वगळता उर्वरीत जबाबदारी ही सहकारी गृहनिर्माण संस्थेची राहील.

८. 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 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 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 राहील, याची नोंद घ्यावी.

८) 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.

९) 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.

१०) सदर योजनेचे विकसक मे. सम्यक गृहनिर्माण प्रा.लि. 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.

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

स्थळ :- झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, पुणे.
दिनांक :- / /२०२२

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

प्रत माहितीस्तव :

१. मा. जिल्हाधिकारी, जिल्हाधिकारी कार्यालय, पुणे.

२. झोपुप्रा पुणे कार्यालयातील विभाग
   - सक्षम प्राधिकारी क्र.१
   - सहा. निबंधक सहकारी संस्था -सदर प्रकरणी सहकारी संस्था नोंदणी प्रक्रिया चालू करावी.
   - संगणक शाखा - सदर आदेशास संकेतस्थळावर प्रसिद्धी देण्यात यावी.

३. विकसक मे.सम्यक गृहनिर्माण प्रा. लि.
   १०,सदानंद अपार्टमेन्ट ,४ था मजला,
   मॉडेल कॉलनी, बाबा हॉस्पिटल जवळ,
   शिवाजीनगर पुणे -१६

४. स.नं. १२१/२ पैकी, सि.स.नं.१७१७ पैकी, १७१८ ते १७२३, शेवकर वस्ती, हडपसर, पुणे येथील झोपडपट्टीधारकांकरीता माहितीसाठी --------- येथे उपलब्ध करून देण्यात येत आहे.