झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, पुणे
व पिंपरी चिंचवड क्षेत्र, पुणे.
जा.क्र.झोपुप्रा/तांत्रिक/१५६/२०२५.
दिनांक : २०/०१/२०२५.

झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना (प्रारूप)

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

प्रस्तावना :

१. मौजे पर्वती, स. नं.१२१/१२२, फा.प्लॉट क्र. ५३७ (पै) सावित्रीबाई फुले वसाहत, सिंहगड, येथे वसलेली झोपडपट्टी संदर्भात ४११५.२२ चौ.मी. क्षेत्रावर झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना राबविणेसाठी विकसक मे. सम्यक गृहनिर्माण प्रा.लि.यांचेमार्फत झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाकडे दि.०५/०९/२०२३ रोजी सदर मिळकतीवरील प्रस्ताव सादर केलेला आहे. त्यानुषंगाने झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणामार्फत प्रस्तावाची छाननी करून झोपडीधारकांच्या ६८.६२% संमतीसह दि.०६/०९/२०२४ रोजी प्रस्ताव दाखल करणेत आला आहे. महाराष्ट्र झोपडपट्टी (सुधारणा, निर्मुलन 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.

सदरच्या क्षेत्रामध्ये झोपडपट्टी सदृश्य परिस्थिती/गलिच्छ वस्ती अस्तित्वात असल्याबाबत संबंधित महापालिका उप आयुक्त, सिंहगड क्षेत्रीय कार्यालय पुणे महानगरपालिका यांचा झोपडपट्टी सदृश्य अहवाल क्र.४०१७ दि.२४/०८/२०२३ रोजी प्राधिकरणास प्राप्त झालेला आहे.

३. उक्त अधिनियमातील कलम ३ क च्या तरतुदीनुसार सदरचे क्षेत्र हे “झोपडपट्टी पुनर्वसन क्षेत्र” म्हणून दि.२७/०९/२०२४ रोजी घोषित करण्यात आले असून सदर आदेशास खालीलप्रमाणे प्रसिद्धी दिली आहे.

अ) महाराष्ट्र शासनाच्या राजपत्र पृष्ठ क्र. ३३ ते ३४, गुरुवार ते बुधवार, ऑक्टोबर १७ ते ऑक्टोबर २३ ,२०२४ रोजीच्या अधिसुचनेद्वारे प्रसिद्धी देण्यात आली आहे.

ब) सदर आदेशास दैनिक वृत्तपत्र प्रभात व विश्वदर्पण दि.०९/१०/२०२४ रोजी प्रसिद्धी देण्यात आली आहे.

क) उपरोक्त आदेशास सदर झोपडपट्टी क्षेत्रामधील दर्शनीय ठिकाणी डकविण्यात येऊन त्याबाबतचा पंचनामा दि. १५/१०/२०२४ 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

<u>झोपडपट्टीचे नाव</u> : मौजे पर्वती, स. नं.१२१/१२२, फा.प्लॉट क्र. ५३७ (पै) सावित्रीबाई फुले वसाहत, सिंहगड,

<u>महानगरपालिका क्षेत्र</u> : पुणे महानगरपालिका, पुणे.

<u>योजना क्षेत्र</u> : ४२१५.२२ चौ.मी.

अ.क्र.	स.नं./सि.स.नं./ फा.प्लॉट नं.	क्षेत्र (हेक्टर - आर)	अधिकार अभिलेखातील भोगवटादाराचे नाव
१.	मौजे पर्वती, स. नं.१२१/१२२, फा.प्लॉट क्र. ५३७ (पै) सावित्रीबाई फुले वसाहत, सिंहगड,	४२१५.२२ चौ.मी.	पुणे महानगरपालिका, पुणे.

१	योजना क्षेत्र चतु:सीमा :-	दि.२७/०९/२०२४ रोजी अंतिम ३ क अधिसुचनेप्रमाणे प्रसिद्ध करण्यात आलेल्या आहेत. पुर्वेस :- पु. ल. देशपांडे गार्डन उत्तरेस :- लागू बोळ व पु. ल. देशपांडे गार्डन दक्षिणेस:- नाला पश्चिमेस :- लागू रस्ता
२	अ) विकसकाचे नाव.	मे. सम्यक गृहनिर्माण प्रा.लि. तर्फे श्री विवेक विठ्ठल पाटील.
	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.	प्रायव्हेट लिमिटेड नोंदणी तपशील U45200PN2009PTC133748 2009-2010
	ड) विकसकाच्या योजनेसंदर्भातील स्वतंत्र बँक खात्याचा तपशील.	मे. सम्यक गृहनिर्माण प्रा.लि. HDFC Bank Account Number: 50200026887200 Branch : APTE ROAD, PUNE IFSC :- HDFC0001445
३	वास्तुविशारद नाव व त्यांच्या नोंदणीचा तपशील.	आर्कि. राहुल माळवदकर CA/९३/१५६२९ दि.१५/०२/१९९३
४.	मिळकतीचे स्वरूप	पुणे महानगरपालिका, पुणे.

	अ) शासकीय/निमशासकीय/खाजगी	
	ब) खाजगी मिळकत असल्यास भोगवटादाराचे नाव.	निरंक
	क) विकसकास प्राप्त झालेल्या अधिकारांचा तपशील. विकसन करारनामा/कुलमुखत्यारपत्र/ खरेदीखत किंवा Joint Venture त्याचा तपशील किंवा शासकीय-निमशासकीय जमिनीसंदर्भात विशेष नियमावलीच्या नियम क्र. १४.६.२९ अन्वये जमिनीच्या बाजारमुल्यानुसार २५ टक्के रकमेचा किंवा त्या संदर्भातील भागश: भरणा केल्याचा तपशील	 निरंक सन २०२२ च्या नियमावलीतील नियम क्र. १४.६.२९ नुसार पहिला टप्पा चलन क्र.१०८२ दि.१५/१०/२०२४ रोजी अन्वये रक्कम रू.३५,४४,५९३/- प्राधिकरणाकडे जमा केली आहे.
	ड) सद्यस्थितीत योजना क्षेत्राच्या मालकी हक्कासंदर्भात व इतर बाबतीत न्यायालयीन स्थगिती/वाद विवाद/आक्षेप आहेत किंवा कसे?	याबाबत विकसक यांनी दि. १०/०८/२०२४ रोजी हमीपत्र सादर केले आहे.
	इ) सक्षम न्यायालयाचे स्थगिती आदेश असल्यास त्याबाबतचा तपशील.	याबाबत विकसक यांनी दि. १०/०८/२०२४ रोजी हमीपत्र सादर केले आहे.
५	क्षेत्राबाबतचा तपशील	

	I.	भूखंडाचा मालकी हक्क	**पुणे महानगरपालिका, पुणे.**
	II.	झोपडपट्टीचे क्षेत्रफळ (कलम ३क आदेशानुसार)	**४२१५.२२ चौ.मी.** **(योजनेसाठी विचारात घेतलेले क्षेत्र)**
	III.	मोजणी नकाशानुसार क्षेत्र	४२३२.३५ चौ.मी
	IV.	रस्तारुंदीकरणा खालील क्षेत्र	१६५५.२६ चौ.मी.
	V.	नाल्या खालील क्षेत्र	३७७.५४ चौ.मी.
	VI.	उद्यान क्षेत्र	४४४.१९ चौ.मी.
	VII.	योजने खालील निव्वळ क्षेत्र (II - IV+V+VI)	१७३८.२३ चौ.मी.
	VIII.	योजना क्षेत्रांतर्गत आरक्षण असलेले क्षेत्र.	००.०० चौ.मी.
	IX.	झोपुप्रा नियमक्र.१४.६.१५(१२)(A) नुसार १०% आवश्यक Open Space	निरंक
	X.	योजने खालील निव्वळ क्षेत्र	१७३८.२३ चौ.मी.
	i)	उपजिल्हाधिकारी तथा सक्षम प्राधिकारी, क्र.०१ झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, पुणे यांचेकडील दिनांक ०१/१०/२०२० रोजीची प्राथमिक पात्रता यादी.	**एकूण झोपड्यांची संख्या -२१७**

		i.	पात्र निवासी (मोफत पुनर्वसनाकरिता)	०५
		ii.	पात्र निवासी (सशुल्क पुनर्वसनाकरिता)	००
		iii	अपात्र निवासी	१८६
		iv	पात्र बिगर-निवासी	००
		v	अपात्र बिगर-निवासी	१२
		vi	बंद झोपड्या	१०
		vii	सार्वजनिक	०३
		viii	संयुक्त	०१
			एकूण	**२१७**
	एकुण प्रस्तावित पुनर्वसन सदनिका/दुकाने (पात्र + अपात्र)			१९१ (निवासी) +१२ (बिगरनिवासी) =२०३
६	**किमान टेनामेंट डेन्सीटी बाबत-(नियम क्र.१४.६.१५(१४) नुसार)**			
(i)	४५० सदनिका/ हेक्टर प्रमाणे होणारी किमान सदनिका संख्या (४५० x १७३८.२३ / १०,०००)			**किमान आवश्यक सदनिका /दुकाने =७८ प्रस्तावित सदनिका/दुकाने = २०३**
(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) झोपडयांची संख्या विचारात घेऊन येणारी टेनामेंट डेन्सिटी. (२०३ x १०,००० /१७३८.२३)			**अस्तित्वातील टेनामेंट डेन्सिटी ११६८**
८	**सक्षम प्राधिकारी, क्र.०१ झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, पुणे यांचेकडील परिशिष्ट -२ मधील जाहीर केलेली दिनांक ०१/१०/२०२० रोजीची प्राथमिक पात्रता यादी व वास्तुविशारदांतर्फे सादर केलेल्या बांधकाम नकाशानुसार परिगणित होणा-या बाबी खालीलप्रमाणे आहेत:**			
	अ)	पुनर्वसन निवासी गाळयांसाठी प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र		५५२६.५३ चौ.मी. (१९१ पुनर्वसन सदनिका)
	ब)	पुनर्वसन बिगरनिवासी गाळयांसाठी प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र		१२०.०० चौ.मी.
	क)	**पुनर्वसन घटकासाठीचे एकुण प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र (अ+ब)**		**५६४६.५३ 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- ५६४६.५३ X ६० % = ३३८७. ९२ 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 = १०८३.३५ चौ.मी. पॅसेज = २१२९.९८ चौ.मी. जिना = २१७.०० चौ.मी. फायर जिना = २४९.२० चौ.मी. लिफ्ट = २५४.८० चौ.मी. लिफ्ट मशीन रुम = ४५.३२ चौ.मी. रेफ्युज एरिया = १०५.९८ चौ.मी. ४०८५.६३ चौ.मी.
	फ)	**वरील ड व इ या दोन्ही पैकी कमी असलेले क्षेत्र**	**३३८७.९२ 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 (५६४६.५३+३३८७.९२ +१६+१११.५२)	९१६१. ९७ चौ. मी.
९	झो.पु.प्रा.नियमावली सन २०२२ मधील नियम क्र. १४.६.१६(१) नुसार प्रकरणी खालीलप्रमाणे:-		सन २०२४ -२०२५च्या वार्षिक बाजारमूल्य दर तक्त्यामधील विभाग क्र.१४/२३६ Y = सदनिकेचा दर = रू. १,०५,०६०/- प्रति चौ.मी. X = बांधकामाचा दर = रू. २६,६२० /-प्रति चौ.मी. n = (Y/X) - २ = (१,०५,०६०/ २६,६२०) - २ = (३.९५ - २) = १.९५ R = [२.८०-(n x ०.३०)] = [२.८०-(१.९५ x ०.३०)] = [२.८०-०.५८५] = २.२१
१०	वरील चटईक्षेत्र निर्देशांक रेशो नुसार अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्रफळ (FSI) (९१६१.८७ X २.२१)		२०२४७. ९५ चौ.मी.

११	**नियम क्र.१४.६.१६(१) नुसार जास्त घनता असल्यास अतिरिक्त ३०% देय मोबदला.** अस्तित्वातील टेनामेंट डेन्सिटी ८५० पेक्षा जास्त असल्याने अतिरिक्त देय मोबदला. (२०२४७.९५ x ३०%)	६०७४. ३८ चौ.मी.
१२	एकूण अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्र (Scheme FSI) (९१६१.९७ + २०२४७.९५ + ६०७४.३८)	**३५४८४.३० चौ.मी.**
१३	**(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.**	१) संयुक्त इमारत मधील विक्री घटक दुकान गाळ्यांचे क्षेत्र = १७०.७७ चौ.मी. प्रस्तावित Ancillary FSI. बिगर निवासी (८०%) = १७०.७७/१.८० = ९४.८७ x ८०% **= ७५.८९ चौ.मी** एकूण प्रस्तावित विक्री घटकासाठी बांधकाम क्षेत्र **= १७०.७७ - ७५.८९ = ९४.८८ चौ.मी.**
१४	योजनेचे एकूण प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र	पुनर्वसन घटक = ५६४६.५३ चौ.मी. विक्री घटक = ९४.८८ चौ.मी. **एकूण = ५७४१.४१ चौ.मी.**
१५	**टी.डी.आर म्हणून देय होणारे बांधकाम क्षेत्रफळ** (३५४८४.३०- ५७४१.४१)	**२९७४२.८९ 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 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.

सदर योजनेतील जमीन शासकीय असल्याने झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणामध्ये महाराष्ट्र झोपडपट्टी (सुधारणा, निमूर्लन व पुर्नविकास) 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 कमल १७ (५) नुसार देय रक्कम विकसक यांनी ईमारतीचे भोगवटा प्रमाणपत्र घेण्यापूर्वी या प्राधिकरणाकडे भरणा करणे आवश्यक राहील.

३. सदरील क्षेत्र हे उक्त अधिनियमाचे कलम ३(क) अंतर्गत झोपडपट्टी पुनर्वसन क्षेत्र म्हणून दि. २७/०९/२०२४ रोजी घोषित करण्यात आले असून उक्त अधिनियमाचे कलम ३(ड) सह कलम १२ अंतर्गत सदरील क्षेत्राबाबत झोपडपट्टी निर्मूलन आदेश अद्याप पारित करण्यात आलेला 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 राज्यशासन निर्धारित करेल अशा मुदतीत सक्षम अधिकाऱ्यांच्या मान्यतेशिवाय कोणत्याही प्रकारे हस्तांतरीत करता कामा नये.

<u>१७. झोपडपट्टी</u> 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

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. 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.

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 पारीत करण्यात येतील.

२३. 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.

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 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 आली आहे.

स्थळ :- झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, पुणे.
दिनांक :- २० /०१/२०२५.

20.1.25

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

प्रत माहितीस्तव :

१. मा. आयुक्त, पुणे महानगरपालिका.
२. विकसक मे.सम्यक गृहनिर्माण प्रा. लि १०,सदानंद अपार्टमेन्ट ,४ था मजला, मॉडेल कॉलनी, बाबा हॉस्पिटल जवळ , शिवाजीनगर पुणे -१६
३. जमिनीचे भोगवटादार - मा.आयुक्त पुणे महानगरपालिका, पुणे.
४ मौजे पर्वती, स. नं.१२१/१२२, फा.प्लॉट क्र. ५३७ (पै) सावित्रीबाई फुले वसाहत, सिंहगड,येथील झोपडपट्टीधारकांकरीता माहितीसाठी झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण कार्यालयामध्ये कार्यालयीन वेळेत उपलब्ध करून देण्यात येत आहे.