झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, पुणे
व पिंपरी चिंचवड क्षेत्र, पुणे.
जा.क्र.झोपुप्रा/तांत्रिक/२५९५/२०२४.
दिनांक : १९/०९/२०२४.

झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना (प्रारूप)

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

प्रस्तावना :

१. पुणे, पर्वती ,टी.पी.स्कीम नं.३, फा.प्लॉट क्र.२ ब, (स.नं.१३४) दांडेकर पूल व सदाशिव पेठ, फा.प्लॉट क्र. २८ पै. (स.नं १३५ पै.),दांडेकर पूल येथे वसलेली झोपडपट्टी संदर्भात अनुक्रमे ९४६०.४४ चौ.मी. व २९५४.०० चौ.मी. क्षेत्रावर झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना राबविणेसाठी विकसक मे. नाईकनवरे डेव्हलपर्स प्रा.लि. यांचेमार्फत झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाकडे अनुक्रमे दि.२०/१०/२००५ (मा.क्र.५४) व दि.११/१०/२०१७ (मा.क्र.२४८) रोजी सदर मिळकतीवरील प्रस्ताव सादर केलेला आहे. त्यानुषंगाने झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणामार्फत प्रस्तावाची छाननी करून झोपडीधारकांच्या अनुक्रमे ८८.५४% व ७० % संमतीसह अनुक्रमे दि.२०/१०/२००५ (मा.क्र.५४) व दि.११/१०/२०१७ (मा.क्र.२४८) 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.

अ) पुणे, पर्वती ,टी.पी.स्कीम नं.३, फा.प्लॉट क्र.२ ब, (स.नं.१३४) दांडेकर पूल हे सदर क्षेत्र तत्कालिन सक्षम प्राधिकारी तथा सहाय्यक आयुक्त, महानगरपालिका, पुणे यांनी महाराष्ट्र शासन राजपत्र दि.२२ डिसेंबर १९८३ पृष्ठ क्र.४३१ वर प्रसिद्ध अधिसूचनेद्वारे महाराष्ट्र झोपडपट्टी (सुधारणा, निमूर्लन व पुनर्विकास) अधिनियम, १९७१ चे कलम ४(१) मधील तरतुदीनुसार “झोपडपट्टी क्षेत्र” म्हणून घोषित केले आहे.

ब) सदाशिव पेठ, फा.प्लॉट क्र. २८ पै. (स.नं १३५ पै.),दांडेकर पूल येथील क्षेत्रासंदर्भात झोपडपट्टी सदृश्य परिस्थिती/गलिच्छ वस्ती अस्तित्वात असल्याबाबत संबंधित सक्षम प्राधिकारी तथा सह महानगरपालिका आयुक्त परिमंडळ क्र. ५ यांचा अहवाल जा.क्र.५/४३ दि.२०/०६/२०१७ प्राधिकरणास दि.२१/०६/२०१७ रोजी प्राप्त झालेला आहे.

३. महाराष्ट्र झोपडपट्टी (सुधारणा, निर्मुलन व पुनर्विकास) अधिनियम, १९७१ चे कलम ३(क) अन्वये पुणे, पर्वती ,टी.पी.स्कीम नं.३, फा.प्लॉट क्र.२ ब, (स.नं.१३४) दांडेकर पूल येथील झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेच्या ९४६०.४४ चौ.मी. व सदाशिव पेठ, फा.प्लॉट क्र. २८ पै. (स.नं १३५ पै.),दांडेकर पूल येथील झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेच्या २९५४.००

चौ.मी. असे एकूण १२४१४.४४ चौ.मी. क्षेत्राकरिता झोपडपट्टी पुनर्वसन आदेश (अंतिम) पारित करण्यात आलेला असून, सदर आदेशास खालीलप्रमाणे प्रसिद्धी दिली आहे.

अ) पुणे, पर्वती ,टी.पी.स्कीम नं.३, फा.प्लॉट क्र.२ ब, (स.नं.१३४) दांडेकर पूल या योजनेकरिता झोपडपट्टी पुनर्वसन आदेश महाराष्ट्र शासनाच्या राजपत्र पृष्ठ क्र. १७-१८, गुरुवार ते बुधवार, ऑक्टोबर १९ ते २५, २०१३ रोजीच्या अधिसुचनेद्वारे प्रसिद्धी देण्यात आली आहे. तसेच सदाशिव पेठ, फा.प्लॉट क्र. २८ पै. (स.नं १३५ पै.),दांडेकर पूल येथील झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेकरिता झोपडपट्टी पुनर्वसन आदेश महाराष्ट्र शासनाच्या राजपत्र पृष्ठ क्र. ३६-३७, गुरुवार ते बुधवार, मे ०४ ते १०, २०२३ रोजीच्या अधिसुचनेद्वारे प्रसिद्धी देण्यात आली आहे.

ब) पुणे, पर्वती ,टी.पी.स्कीम नं.३, फा.प्लॉट क्र.२ ब, (स.नं.१३४) दांडेकर पूल योजनेचा सदर ३(क) चे आदेशास दैनिक पुण्यनगरी मध्ये दि.०७/०९/२०१३ रोजी प्रसिद्धी देण्यात आली आहे. सदाशिव पेठ, फा.प्लॉट क्र. २८ पै. (स.नं १३५ पै.),दांडेकर पूल योजनेचा सदर ३(क) चे आदेशास लोकनायक व जन मंथन मध्ये दि.२८/०४/२०२३ रोजी प्रसिद्धी देण्यात आली आहे.

क) उपरोक्त पुणे, पर्वती ,टी.पी.स्कीम नं.३, फा.प्लॉट क्र.२ ब, (स.नं.१३४) दांडेकर पूल येथील योजनेच्या आदेशास सदर झोपडपट्टी क्षेत्रामधील दर्शनीय ठिकाणी डकविण्यात येऊन त्याबाबतचा पंचनामा दि.०७/०९/२०१३ 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> - **१) पुणे, पर्वती ,टी.पी.स्कीम नं.३, फा.प्लॉट क्र.२ ब, (स.नं.१३४) दांडेकर पूल**
२) सदाशिव पेठ, फा.प्लॉट क्र. २८ पै. (स.नं १३५ पै.),दांडेकर पूल,

महानगरपालिका क्षेत्र : पुणे महानगरपालिका, पुणे.

योजना क्षेत्र : १२४१४.४४ चौ. मी.

अ.क्र.	स.नं./सि.स.नं./ फा.प्लॉट नं.	फा. प्लॉट नं.	क्षेत्र	अधिकार अभिलेखातील भोगवटादाराचे नाव
१.	पुणे, पर्वती ,टी.पी.स्कीम नं.३, फा.प्लॉट क्र.२ ब, (स.नं.१३४) दांडेकर पूल व सदाशिव पेठ, फा.प्लॉट क्र. २८ पै. (स.नं १३५ पै.),दांडेकर पूल,	२ब	९४६०.४४ चौ.मी.	नाईकनवरे डेव्हलपर्स प्रा.लि.
		२८पै	२९५४.०० चौ.मी.	पुणे महानगरपालिका

२	योजना क्षेत्र चतु:सीमा :-	फायनल प्लॉट क्र.	योजना क्षेत्राची चतुर्सिमा (फा.प्लॉट)			
			पूर्व	दक्षिण	पश्चिम	उत्तर
		२ब	फा. प्लॉ. क्र. २८पै	नाला	रस्ता	फा. प्लॉ. क्र. १अ, २अ
		२८पै	फा. प्लॉ. क्र. २८पै	नाला	फा. प्लॉ. क्र. २ब	लागू फा. प्लॉ. क्र.२८पै

३	अ) विकसकाचे नाव.	**विकसक मे. नाईकनवरे डेव्हलपर्स प्रा.लि.** **१२०४/४, घोलेरोड, शिवाजीनगर, पुणे-०४.**
	विकसक नोंदणी क्रमांक.	SRA/०६/२०१४ दि.१८/०६/२०१४.
	क) विकसकाच्या गठनासंदर्भातील नोंदणीबाबतचा तपशील. कंपनी अधिनियमानुसार प्रायव्हेट लिमिटेड/ कंपनी संदर्भातील RoC कार्यालयाकडील नोंदणी तपशील	COI No-U45200PN2007PTC131033 दि.२६/११/२००७
	ड) विकसकाच्या योजनेसंदर्भातील स्वतंत्र बँक खात्याचा तपशील.	**मे. नाईकनवरे डेव्हलपर्स प्रा.लि.** HDFC बँक, भांडारकर रोड शाखा A/c No - **५७५०००००१५८५६५**
४	वास्तुविशारद नाव व त्यांच्या नोंदणीचा तपशील.	**ओंकार असोसिएटस्** ०२, तृप्ती अपार्टमेंट्स, रंजीत हॉटेल समोर, भांडारकर रोड, पुणे.
५	मिळकतीचे स्वरूप अ) पुणे, पर्वती ,टी.पी.स्कीम नं.३, फा.प्लॉट क्र.२ ब, (स.नं.१३४) दांडेकर पूल आ) सदाशिव पेठ, फा.प्लॉट क्र. २८ पै. (स.नं १३५ पै.),दांडेकर पूल,	खाजगी पुणे महानगरपालिका
	क) विकसकास प्राप्त झालेल्या अधिकारांचा तपशील. I) विकसन करारनामा/कुलमुखत्यारपत्र/ खरेदीखत किंवा Joint Venture त्याचा तपशील	I) पुणे, पर्वती ,टी.पी.स्कीम नं.३, फा.प्लॉट क्र.२ ब, (स.नं.१३४) विकसन करारनामा करण्यात आलेला आहे.

	II) शासकीय-निमशासकीय जमिनीसंदर्भात विशेष नियमावलीच्या नियम क्र. १४.६.२९ अन्वये जमिनीच्या बाजारमुल्यानुसार २५ टक्के रकमेचा किंवा त्या संदर्भातील भागशः भरणा केल्याचा तपशील			II) मंजूर करण्यात आलेल्या विकास नियंत्रण नियमावली, २०२२ मधील नियम क्र.१४.६.२९ नुसार विकसक यांनी २५% अधिमुल्य रक्कमेपैकी १०% रक्कम रु.२४,११,०२५/- चा भरणा चलन क्र.०४६८ दि.३०/०९/२०२२ रोजी भरणा केला आहे. उर्वरित रक्कमेचा टप्प्यानुसार भरणा प्रतिवर्ष ८.५०% व्याजासहित करणे विकसकावर बंधनकारक राहील.	
	ड) सद्यस्थितीत योजना क्षेत्राच्या मालकी हक्कासंदर्भात व इतर बाबतीत न्यायालयीन स्थगिती/वाद विवाद/आक्षेप आहेत किंवा कसे?			याबाबत विकसक यांनी दि.११/०९/२०२४ रोजी हमीपत्र सादर केले आहे.	
	इ) सक्षम न्यायालयाचे स्थगिती आदेश असल्यास त्याबाबतचा तपशील.			याबाबत विकसक यांनी दि.११/०९/२०२४ रोजी हमीपत्र सादर केले आहे.	
६	झोपडपट्टी पुनर्वसन क्षेत्राबाबतचा तपशिल.				
	I.	फायनल प्लॉट नं.		२ ब	२८ पै.
	II.	मालमत्ता पत्रकानुसार क्षेत्र B Form नुसार		९४६०.४४ चौ.मी.	२४५४४.२३ चौ.मी.
	III.	विचारात घेतलेले कमीत कमी क्षेत्र [३(क) आदेशानुसार]		९४६०.४४ चौ.मी.	२९५४.०० चौ. मी.
	IV.	विकास योजना रस्तारुंदीकरणा खालील क्षेत्र		२३४.९३ चौ.मी.	निरंक
	V.	योजने खालील निव्वळ क्षेत्र		९२२५.५१ चौ.मी.	२९५४.०० चौ.मी.
				एकूण =१२१७९.५१ चौ.मी.	
	VI.	१०% Open Space		१२१७.९५	
	VII.	योजना क्षेत्रांतर्गत आरक्षण असलेले क्षेत्र.		निरंक	
७	**एकूण झोपडयांचा तपशील**				
.	i)	उपजिल्हाधिकारी तथा सक्षम प्राधिकारी, झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, पुणे यांचेकडील पात्रता यादी.		**एकूण झोपड्यांची संख्या - ३१०**	
		I.	पात्र निवासी (मोफत पुनर्वसनाकरिता)	२३८	
		II.	पात्र बिगरनिवासी	१९	
		III.	अपात्र निवासी व बिगरनिवासी	५०	
		IV.	संयुक्त पात्र व अपात्र (निवासी + बिगरनिवासी)	००	

		V.	इतर	०३ (०१ मस्जिद + ०१ गणपती मंदिर + ०१ टॉयलेट)
			एकूण पात्र निवासी २३८ + पात्र बिगर निवासी १९ + इतर ३ = २६० (योजनेतील एकूण ३१० झोपडीधारकांपैकी उर्वरीत ५० झोपडीधारक भविष्यात पात्र ठरल्यास पुनर्वसन करण्याबाबतची जबाबदारी विकसक यांच्यावर बंधनकारक राहील.)	
	ब)सदाशिव पेठ, फा.प्लॉट क्र. २८ पै. (स.नं १३५ पै.),दांडेकर पूल			
	i)	उपजिल्हाधिकारी तथा सक्षम प्राधिकारी, क्र.२ झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, पुणे यांचेकडील दि.०३/०७/२०२३ रोजीची पात्रता यादी.		**एकूण झोपड्यांची संख्या - ७५**
		I.	पात्र निवासी (मोफत पुनर्वसनाकरिता)	१९
		II.	अपात्र निवासी	५६
		III.	पात्र बिगर-निवासी	००
		IV.	अपात्र बिगर-निवासी	००
		V.	संयुक्त वापरापैकी पात्र निवासी	००
		VI.	संयुक्त वापरापैकी अपात्र बिगर निवासी	००
		VII.	बंद झोपड्या	--
		VIII.	सार्वजनिक / टॉयलेट	००
			एकूण	७५ निवासी + ०० बिगरनिवासी = ७५
	वरीलप्रमाणे अ व ब नुसार एकूण पात्र व अपात्र झोपडीधारक i) पर्वती ,टी.पी.स्कीम नं.३, फा.प्लॉट क्र.२ ब, (स.नं.१३४) दांडेकर पूल = ३१० ii) सदाशिव पेठ, फा.प्लॉट क्र. २८ पै. (स.नं १३५ पै.),दांडेकर पूल = ७५			३८५ इमारत A मध्ये १९९ झोपडीधारकांचे पुनर्वसन करण्यात आलेले असून, प्रस्तावित इमारत B व C मध्ये उर्वरित १८६ झोपडीधारकांचे पुनर्वसन प्रस्तावित आहे.
८	एकुण अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्रफळ (नियम क्र. १४.६.१५ (२) नुसार)			१२४१४.४४ x ४ = ४९६५७.७६ चौ.मी. किंवा पुनर्वसन घटक + विक्री घटक १६२७८.०६ + ३७१७०.४२= ५३४४८.४८ चौ.मी. या दोन्हीपैकी जास्तीचे क्षेत्र
९	भूखंडावर विकसकाने प्रस्तावित केलेले पुनर्वसन घटकांतर्गत बांधकाम व त्या अनुषंगाने देय होणारे प्रोत्साहनात्मक बांधकाम क्षेत्र -			
	अ) पुनर्वसन घटकांतर्गत प्रस्तावित बांधकामाचे क्षेत्रफळ (Proposed Built up Area Under Rehab Tenements) (पुनर्वसन इमारत B व C)			११२७३.६८ चौ. मी. (३३६ पुनर्वसन सदनिका)

	पुनर्वसन बिगरनिवासी गाळयांसाठी प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र (पुनर्वसन इमारत B)	२७१.१४ चौ.मी. (१३ दुकान गाळे)
	ब) नियमावलीतील नियम क्र. १४.६.१६(१) नुसार प्रोत्साहनात्मक चटईक्षेत्र निर्देशांक रेशो परिगणना	I) पुणे, पर्वती ,टी.पी.स्कीम नं.३, फा.प्लॉट क्र.२ ब, (स.नं.१३४) दांडेकर पूल :- R = २.३० II) सदाशिव पेठ, फा.प्लॉट क्र. २८ पै. (स.नं १३५ पै.),दांडेकर पूल :- R = २.२६
	क) एकूण पुनर्वसन घटकाचे प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र (Total construction Area Under Rehab Component as per proposed drawing)	१६२७८.०५ चौ.मी.
	ड) सुधारित चटईक्षेत्र निर्देशांक रेशो नुसार अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्रफळ (Free sale FSI) I) ९५५०.०९ x २.३० = २१९६५.२१ चौ.मी. II) ६७२७.९७ x २.२६ = १५२०५.२१ चौ.मी.	३७१७०.४२ चौ.मी.
	इ) नियम क्र.१४.६.१६(१) नुसार घनता ६५० पेक्षा कमी असल्याने अतिरिक्त २०% अथवा ३०% Freesale FSI वर मोबदला देय होत नाही.	निरंक
	ई) योजनेचे एकुण अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्र (Scheme FSI) (१६२७८.०५ +३७१७०.४२)	५३४४८.४८ चौ.मी.
१०	योजने अंतर्गत बांधकाम होणाऱ्या ईमारती तसेच सदनिका संख्या -	

प्रयोजन	विक्री घटक इमारत			पुनर्वसन घटक (इमारत B)			पुनर्वसन घटक (इमारत C)		
	ईमारती संख्या	सदनिका संख्या	मजले	ईमारती संख्या	सदनिका संख्या	मजले	ईमारती संख्या	सदनिका संख्या	मज ले
अ) निवासी	१	१९४	१९	१	१९५	१३	१	१४१	७
ब) बिगरनिवासी		१०७			१३			००	
क) एकूण	१	३०१	१९	१	२०८	१३	१	१४१	७
ड) एफ एस आय वापर	१४१७१.३५ चौ. मी.			६७४२.८९ चौ. मी.			४८०१.९३ चौ.मी.		
इ) भूखंडावरील प्रस्तावित ठिकाण	पुणे, पर्वती ,टी.पी.स्कीम नं.३, फा.प्लॉट क्र.२ ब, (स.नं.१३४) दांडेकर पूल व सदाशिव पेठ, फा.प्लॉट क्र. २८ पै. (स.नं १३५ पै.),दांडेकर पूल,								

<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.

३. 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.

४. 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.

५. 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.

६. 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.

७. 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 वर्षासाठी 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

९) 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.

१०) 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.

११) 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 झो.पु.प्रा. पुणे, २०२२ ही पुनर्वसन घटकासाठी तर मुक्त विक्री घटकासाठी एकत्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली २०२० च्या तरतूदी लागू होतील.

१२) सदर योजनेचे विकसक मे. नाईकनवरे डेव्हलपर्स 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.

१३) 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.

१४) 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.

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

१६) विशेष अभिप्राय - (यामध्ये न्यायप्रविष्ट बाबी, जमीन मालकांची हरकत,विकसकामधील वाद,योजना स्थलांतर,एकत्रीकरण,स्थानिक महत्वाच्या बाबी किंवा योजनेवर परिणाम करणाऱ्या सर्व बाबी नमूद केल्या जातील तसेच शिथिलता देणे संदर्भातील अहवाल नमूद केले जातील.)

१७) 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 :- १८/०८/२०२४.

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

प्रत माहितीस्तव :

१. मा. आयुक्त, पुणे महानगरपालिका.
२. विकसक मे. नाईकनवरे डेव्हलपर्स प्रा.लि. ,१२०४/४, घोलेरोड, शिवाजीनगर, पुणे-०४.
३. पुणे, पर्वती ,टी.पी.स्कीम नं.३, फा.प्लॉट क्र.२ ब, (स.नं.१३४) दांडेकर पूल व सदाशिव पेठ, फा.प्लॉट क्र. २८ पै. (स.नं १३५ पै.),दांडेकर पूल, येथील झोपडपट्टीधारकांकरीता माहितीसाठी झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण कार्यालयामध्ये कार्यालयीन वेळेत उपलब्ध करून देण्यात येत आहे.

\\TECHNICAL-3-PC\D\SHUBHAM\134,DANDEKR PUL\प्रारूप योजना ORDER.DOC