

०८
झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, पुणे
व पिंपरी चिंचवड क्षेत्र, पुणे.
जा.क्र.झोपुप्रा/तांत्रिक/३९५/२०२५.
दिनांक : ०२/०४/२०२५.

झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना (अंतिम)

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

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 छाननी 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. महाराष्ट्र शासनाच्या नगरविकास विभागाकडील आदेश क्र.टिपीएस-१८२४/१२६४/प्र.क्र.१९६/२०२४/ आदेश/नवि-१३, दि.११/१०/२०२४ अन्वये झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण (पुणे व पिंपरी-चिंचवड क्षेत्र) साठी लागू असलेल्या विकास नियंत्रण नियमावली, २०२२ मधील विनियम क्र.१४.६ या तरतुदीच्या प्रभावी अंमलबजावणी करण्याच्या दृष्टीकोनातून तसेच जनहिताच्या दृष्टीकोनातून अधिसूचनेतील तरतूद क्र. “क”

५

- अडचणी दूर करणे (Removal of Difficulties) मधील शासनास असलेल्या अधिकारात आदेश निर्गमित केले आहेत.
५. उक्त अधिसूचनेच्या अनुषंगाने विकसक यांनी त्यांच्या विषयांकित योजनेमध्ये उपरोक्त बाबी अनुज्ञेय कराव्यात व प्रशासकीय मान्यता देण्यात यावी यासाठी झो.पु.प्राधिकरण कार्यालयास विनंती अर्ज व सुधारित नकाशा सादर केला आहे. सदर दाखल प्रस्तावामध्ये मुक्त विक्री घटक वाढीव प्रस्तावित केले असल्याने, इमारतीचे नियोजनात बदल करून, पुनर्वसन विंगचे वाढीव मजले प्रस्तावित केले आहे.
६. दि.०९/१०/२०२४ रोजी प्रसिद्ध करण्यात आलेली योजनेची प्रारूप मान्यता विचारात घेता, महाराष्ट्र शासनाच्या नगरविकास विभागाकडील आदेश क्र.टिपीएस-१८२४/१२६४/प्र.क्र.११६/२०२४/ आदेश/नवि-१३, दि.११/१०/२०२४ नुसार व विकसक यांचे वास्तुविशारद यांनी प्रस्तावित केल्यानुसार सुधारित करून, सदर योजनेस नियमावलीतील नियम क्र.१४.६.१२ (१) अन्वये अंतिम प्रशासकीय मान्यता देण्यात येत आहे.

❖ झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना

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

महानगरपालिका क्षेत्र : पिंपरी चिंचवड महानगरपालिका, पिंपरी.

२.

१	योजनेचे नाव	मौजे भोसरी, सि.स. नं.२९४२,२९४३, २९९६ ते २९९९पै (स. नं.६५३पै) गवळीमाथा
२	विकसकाचे नाव व पत्ता	मे. हिरुंभ इन्फ्रा एल.एल.पी. सनमाहु कॉम्प्लेक्स, ३रा मजला, बंडगार्डन रोड, पुणे-४११००१.
३	आर्किटेक्टचे नाव व पत्ता	आर्कि. राहुल माळवदकर स.नं. ६७२/६७३ प्लॉट १०, लोकेश सोसायटी, समर्थ बिल्डिंग, बिबवेवाडी पुणे ३७.
४	योजना दाखल झाल्याचा दिनांक	दि.०७/१०/२०२४ (मास्टर क्र.३१२)
५	अधिनियमाच्या कलम ३ (क) खालील झोपडपट्टी पुनर्वसन आदेश	क्र.झोपुप्रा/सप्रा-३/झोपुआ/२११०/२०२४ दि.१३/०९/२०२४. (क्षेत्र = १६६०६.३० चौ. मी.)
६	अधिनियमाच्या कलम ३ (ड) अन्वये निर्मूलन आदेश	अद्याप पारित झालेला नाही.
७	संबंधित मनपाचे प्रचलित विकास योजना अंतर्गत असलेल्या आरक्षणाबाबत अभिप्राय:-	पिंपरी-चिंचवड यांचेकडील पत्र क्र.नरवि /कावि/भोसरी /३५/२४७/२०२४ दि.०३/१०/२०२४ अन्वये प्राप्त अभिप्रायानुसार सदरची मिळकत MIDC कार्यक्षेत्रात असून औद्योगिक विभागात व स्लम दर्शविलेली आहे. तसेच ६१.०० मी व २४.४० मी रस्त्यालगत आहे.
८	भूमिप्रापण विभागाचा अभिप्राय	प्राप्त नाही / PCMC कडे तसा भूमिप्रापण विभाग

		अस्तित्वात नाही.
९	सद्यस्थितीत या योजना क्षेत्राच्या मालकी हक्का संदर्भात वा इतर बाबतीत न्यायालयीन स्थगिती/वादविवाद/आक्षेप आहेत वा कसे?	याबाबत विधी विभाग यांचे दि. ०७/०३/२०२४ रोजी अभिप्राय प्राप्त झाले आहे. विकसक यांनी सदर भूखंडाबाबतच्या योजना क्षेत्राच्या मालकी हक्कासंदर्भात व इतर बाबतीत न्यायालयीन स्थगिती/वाद विवाद/आक्षेप नसल्याबाबतचे दि. ०१/०३/२०२४ रोजीच्या हमीपत्राद्वारे लिहून दिलेले आहे.
१०	क्षेत्राबाबतचा तपशील	
	I. भूखंडाचा मालकी हक्क	महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळ (MIDC)
	II. झोपडपट्टीचे क्षेत्रफळ (कलम ३क आदेशानुसार)	१६६०६.३० चौ.मी.
	III. मोजणी नकाशानुसार क्षेत्र	१५७६४.०६ चौ.मी
	IV. रस्तारुंदीकरण खालील क्षेत्र	००.०० चौ.मी.
	V. योजनेसाठी विचारात घेण्यात आलेले क्षेत्र (मिळकत पत्रिका व मोजणी नकाशा यामधील किमान क्षेत्र)	१४१८८.५१ चौ.मी. (योजनेसाठी विचारात घेतलेले क्षेत्र)
	VI. योजना क्षेत्रांतर्गत आरक्षण असलेले क्षेत्र.	००.०० चौ.मी.
	VII. झोपुप्रा नियमक्र.१४.६.१५(१२)(A) नुसार १०% आवश्यक Open Space (१४१८८.५१ x १०%)	१४१८.८५ चौ.मी. प्रस्तावित - १५६७.२३ 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 (सशुल्क पुनर्वसनाकरिता)	८०
	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

3

	एकूण प्रस्तावित पुनर्वसन सदनिका/दुकाने (पात्र + अपात्र)	११६६ निवासी + १२३ बिगरनिवासी = १२८९
१२	किमान टेनामेंट डेन्सिटी बाबत-(नियम क्र.१४.६.१५ (१४) नुसार)	
(i)	४५० सदनिका/ हेक्टर प्रमाणे होणारी किमान सदनिका संख्या (४५० x १४१८८.५१ / १०,०००)	किमान आवश्यक सदनिका /दुकाने = ६३८ प्रस्तावित सदनिका/दुकाने = १२८९
(ii)	झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणासाठी उपलब्ध होणाऱ्या सदनिका	निरंक
१३	In situ FSI बाबत-(नियम क्र. १४.६ (१५) (२) नुसार)	
	अस्तित्वात असलेल्या एकूण (पात्र व अपात्र) झोपडयांची संख्या विचारात घेऊन येणारी टेनामेंट डेन्सिटी. (१२८९ x १०,००० / १४१८८.५१)	अस्तित्वातील टेनामेंट डेन्सिटी ९०८ (अंतिम सुधारीत मोजणीनकाशा व मालमत्तापत्रकानुसार बदल करणे बंधनकारक राहिल.)
१४	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 गाळयांसाठी प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र	३६८४९.०३ चौ.मी. (११६६ पुनर्वसन सदनिका)
ब)	पुनर्वसन बिगरनिवासी गाळयांसाठी प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र	१३८१.६० चौ.मी.(१२३ बिगरनिवासी गाळे)
क)	पुनर्वसन घटकासाठीचे एकूण प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र (अ+ब)	३८२३०.६३ चौ.मी.
ड)	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- ३८२३०.६३ X ६० % २२९३८.३८ चौ.मी.
इ)	विनियम क्र.१४.६.१५ (३) नुसार Free of FSI अंतर्गत विकसकाने प्रस्तावित केलेले व झो. पु. प्राधिकरणाने मंजूर केलेले क्षेत्र (Common Areas i.e. Passage, Staircase, Lift, Balcony etc.) (चौ.मी. मध्ये)	बालकनी = २८२३.७६ चौ.मी. पॅसेज = १३३२२.७३ चौ.मी. जिना = ४०१३.२८ चौ.मी. फायर जिना = २६९५.६८ चौ.मी. लिफ्ट मशीन रुम = १९९.६८ चौ.मी. लिफ्ट = २१३८.४० चौ.मी. रेफुजी क्षेत्र = ६७५.९२ चौ.मी. = २५८६९.४५ चौ.मी.
फ)	वरील ड व इ या दोन्ही पैकी कमी असलेले क्षेत्र	२२९३८.३८ चौ.मी.
ग)	i) नियमावली २०२२ मधील नियम १४.६.२१ (३) नुसार क्षेत्र	1. सोसायटी ऑफीस (०७) व टॉयलेट(०७) = (१२.०० x ०७) = ८४.०० चौ.मी.+ (४.०० x

५

	ii) नियमावली २०२२ मधील नियम क्र.१४.६.२१ (२) (A) नुसार क्षेत्र	<p>०७) = ४.०० चौ.मी. = २८.०० चौ.मी.</p> <p>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.</p> <p>III. आरोग्य पोस्ट = २७.८८ चौ.मी.</p> <p>IV. पोलीस चौकी = २७.८८ चौ.मी.</p> <p>V. एकूण क्षेत्र = (८४.०० + २८.०० + ७२४.८८ + २७.८८ + २७.८८) = ८९२.६४ चौ.मी.</p>
	ह) नियमावली २०२२ मधील नियम क्र.१४.६.२१(२) (B) नुसार Convenience Shopping २.५% (३८२३०.६३ + २२९३८.३८ + ८९२.६४)	<p>एकूण पुनर्वसन बांधकाम क्षेत्र = ६२०६१.६५</p> <p>X २.५%</p> <p>१५५१.५४ चौ.मी.</p> <p>प्रस्तावित Convenience Shopping क्षेत्र = १५६३.०० चौ.मी.</p>
	च) एकूण पुनर्वसन घटकाचे बांधकाम क्षेत्र (३८२३०.६३ + २२९३८.३८ + ८९२.६४ + १५५१.५४)	६३६१३.१९ चौ. मी.
१५	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 + घसा-यानुसार बांधकामाचा दर) x १.१० x सदनिकेचे क्षेत्र = (३२,००० + २६,६२०) x १.१० = ६४,४८२/- प्रति चौ. मी.	<p>सन २०२४ -२०२५ च्या वार्षिक बाजारमूल्य दर तक्त्यामधील विभाग क्र. ४/६४ अ</p> <p>Y = सदनिकेचा दर = रु. ६४,४८२/- प्रति चौ.मी.</p> <p>X = बांधकामाचा दर = रु. २६,६२० /-प्रति चौ.मी.</p> <p>n = (Y/X) - २ = (६४,४८२ / २६,६२०) - २ = (२.४२२ - २) = ०.४२२</p> <p>R = [२.८० - (n x ०.३०)] = [२.८० - (०.४२२ x ०.३०)] = [२.८० - ०.१२६] = २.६७</p>
१६	वरील चटईक्षेत्र निर्देशांक रेशो नुसार अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्रफळ (FSI) (६३६१३.१९ X २.६७)	१६९८४७.२२ चौ.मी.
१७	नियम क्र.१४.६.१६(१) नुसार जास्त घनता असल्यास अतिरिक्त २०% देय मोबदला. वरील प्रमाणे प्रस्तावित रकाना १३ (i) नुसार जागेवरील अस्तित्वातील १४१८८.५१ चौ.मी.	३३९६९.४४ चौ.मी. (परंतु सदर अतिरिक्त घनतेनुसार Additional Incentive on Free sale Component ३०% लाभ हा अंतिम मोजणी नकाशा , मालमत्तापत्रक

	<p>क्षेत्र ग्राह्य धरल्यास अस्तित्वातील टेनामेंट डेन्सिटी १०८ प्रति हे. परिगणित होत आहे. त्यानुसार Additional Incentive on Free sale Component ३०% लागू होत आहे.</p> <p>परंतु कलम ३ क खालील आदेश १६६०६.३० चौ.मी.क्षेत्राचा पारित करणेत आलेला असल्याने सध्यस्थितीत १६६०६.३० चौ.मी.क्षेत्र ग्राह्य धरून जागेवरील घनता ६५० प्रति हे. पेक्षा जास्त असल्याने Additional Incentive on Free sale Component २०% ग्राह्य धरण्यात येत आहे. (१६९८४७.२२ x २०%)</p>	<p>व सुधारित कलम ३ खालील आदेश अद्यावत केल्यानंतर विकसकास लागू करण्यात येईल.)</p>
१८	<p>१ हेक्टर पेक्षा जास्त क्षेत्र असल्याने अनुज्ञेय अतिरिक्त १०% प्रोत्साहनात्मक मोबदला (१६९८४७.२२ x १०%) = १६९८४.७२ चौ.मी</p>	१६९८४.७२ चौ.मी
१८	<p>एकूण अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्र (Scheme FSI) (६३६१३.१९ + १६९८४७.२२ + ३३९६९.४४ + १६९८४.७२)</p>	२८४४१४.५७ चौ.मी.
१९	<p>(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>	<p>१) इमारत E, F व G मधील विक्री घटक दुकान गाळ्यांचे क्षेत्र</p> <p>एकूण = २९६६.२६ चौ.मी.</p> <p>प्रस्तावित Ancillary FSI.</p> <p>बिगर निवासी (८०%) = २९६६.२६/१.८०</p> <p>= १६४७.९२ x ८०%</p> <p>= १३१८.३४ चौ.मी</p> <p>एकूण प्रस्तावित विक्री घटकासाठी बांधकाम क्षेत्र = (२९६६.२६ - १३१८.३४) = १६४७.९२ चौ.मी. (दुकान गाळे)</p> <p>= १६४७.९२ चौ.मी. (Basic FSI)</p>
२०	<p>योजनेचे एकूण प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र (पुनर्वसन घटक ३८२३०.६३ + विक्री घटक १६४७.९२)</p>	३९८७८.५५ चौ.मी.
२१	<p>टी.डी.आर म्हणून देय होणारे बांधकाम क्षेत्रफळ (२८४४१४.५७ - ३९८७८.५५)</p>	२४४५३६.०२ चौ.मी.

२२. इमारतीच्या उंचीबाबत-

(२०२२ चे नियमावलीतील नियम.क्र.१४.६.१५ (१८) वUDCPR २०२० -६.२.३ (b) नुसार)

(पुनर्वसन घटक)

अनुज्ञेय उंची	प्रस्तावित उंची	भुखंड सन्मुख रस्ता रुंदी
७०.०० मी.	इमारत A,B,C,D,E व F = ५२.५५ मी. (पार्किंग सह) (Ground Floor + P१ , P२ व P३ मजला पार्किंग + १ ते १३ मजले निवासी गाळे)	६१.०० मी व २४.४० मी
	इमारत G = ९.४५ मी.(पार्किंग सह) (L.G + Ground Floor + १ मजला व्यापारी गाळे विक्री घटक)	प्रस्तावित आहे.

सदर प्रकरणी भूखंडातील प्रस्तावित इमारत A,B,C,D,E व F ची उंची ५२.५५ मी. व इमारत G ची उंची ९.४५ मी. इतकी प्रस्तावित करणेत आलेली असून झो.पु.प्रा सन २०२२ रोजीच्या नियमावलीनुसार पुनर्वसन इमारतीची उंची ७०.०० मी उंची अनुज्ञेय आहे.

२३. इमारतीच्या सामासिक अंतराबाबत -

(नियमावली -२०२२ मधील नियम.क्र.१४.६.१५ (१९) नुसार)

(पुनर्वसन इमारत A, B व विक्री घटक इमारत G)

अ. क्र.	तपशिल	६१.०० मी. रस्त्याच्या बाजूने पूर्व बाजू (मी)	लागू नाला (दक्षिण बाजू) (मी)	open space व इमारत F व इमारत C कडील अंतर पश्चिम बाजू (मी)	उत्तर बाजू (मी)	शेरा
१	आवश्यक	६.००	३.००	९.००	९.००	शिथिलता प्राप्त
२	प्रस्तावित	६.००	६.००	९.६४	८.५२	
३	सुट	०.००	०.००	०.००	०.४८ #	

(पुनर्वसन इमारत C)

अ. क्र.	तपशिल	इमारत D कडील अंतर पूर्व बाजू (मी)	services कडील अंतर (दक्षिण बाजू) (मी)	Open Space कडील उत्तर बाजू (मी)	इमारत B कडील अंतर पश्चिम बाजू (मी)	शेरा
१	आवश्यक	९.००	३.००	३.००	९.००	यथायोग्य प्रस्तावित
२	प्रस्तावित	९.६४	६.००	६.००	९.००	
३	सुट	०.००	०.००	०.००	०.००	

(पुनर्वसन इमारत D)

अ. क्र.	तपशिल	इमारत E कडील अंतर उत्तर बाजू (मी)	लागू नाला (दक्षिण बाजू) (मी)	इमारत C कडील अंतर पूर्व बाजू (मी)	२४.४० मी. रस्त्याच्या बाजूने पश्चिम बाजू (मी)	शेरा
१	आवश्यक	९.००	३.००	९.००	६.००	शिथिलता प्राप्त
२	प्रस्तावित	८.८१	६.००	९.००	६.००	

३	सुट	०.१९ #	०.००	०.००	०.००	
---	-----	--------	------	------	------	--

(पुनर्वसन इमारत E,F, व G)-

अ. क्र.	तपशिल	२४.४० मी. रस्त्याच्या उत्तर बाजूने (मी)	Open Space कडील दक्षिण बाजू (मी)	६१.०० मी. रस्त्याच्या पूर्व बाजू (मी)	इमारत E व इमारत D मधील अंतर पश्चिम बाजू (मी)	शेरा
१	आवश्यक	६.००	३.००	६.००	९.००	शिथिलता प्राप्त
२	प्रस्तावित	६.००	६.००	६.००	८.८१	
३	सुट	०.००	०.००	०.००	०.१९#	

उपरोक्त तक्त्यामध्ये नमूद शेरा नुसार शिथिलता आवश्यक असून आदेशार्थ सादर तसेच अंतर्गत Drive ७.५० मी ऐवजी ६.०० मी प्रस्तावित असल्याने त्यास शिथिलता देण्यात येत आहे.

सदरच्या योजनेबाबतचा अन्य तपशील खालीलप्रमाणे आहे-

- 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 व्यक्तींचे सशुल्क पुनर्वसन उपलब्धतेप्रमाणे करण्यात येणार आहे.
- 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 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.
- 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.

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 वर्षांच्या कालावधीत किंवा राज्य शासन निर्धारित करेल अशा मुदतीत सक्षम अधिकाऱ्यांच्या मान्यतेशिवाय कोणत्याही प्रकारे हस्तांतरीत करता कामा नये.

७. झोपडपट्टी पुनर्वसन इमारतीच्या देखभालीबाबत :

अ) सदर योजनेबाबत होणाऱ्या सामायिक सुविधापोटीच्या मासिक देखभाल शुल्क खर्चाची, मासिक वीजबिल, पाणीपट्टी, सरकारी कर, पट्टे इत्यादी भरण्याची जबाबदारी सदर योजनेसंदर्भात स्थापित झालेल्या/होणाऱ्या सहकारी गृहनिर्माण संस्थेची असेल.

ब) पात्र लाभार्थींना हस्तांतरीत करण्यात येणाऱ्या वैयक्तिक सदनिकेच्या आतील भागासंदर्भातील सर्व कर/शुल्क, विजबिल, पाणीपट्टी इत्यादी देण्याची जबाबदारी ही संबंधित लाभार्थ्यांवर राहिल.

क) पुनर्वसन क्षेत्राकरीता उद्वाहन, पाणीपुरवठा व्यवस्था, सांडपाणी व्यवस्था, फायर 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 पूर्ण 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

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.
- 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 योजना क्षेत्रावरील जागा महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळ (MIDC) च्या मालकीची असल्याने विकास नियंत्रण नियमावली, २०२२ मधील नियम क्र. १४.६.२९ नुसार शासकीय जमिनीकरिता वार्षिक मुल्यदर तक्त्यानुसार मूल्यांकनाच्या २५% अधिमुल्य टप्पेनिहाय ८.५% द.सा.स.शे. व्याजासह भरणा करणे बंधनकारक राहिल.
- १३) सदर योजनेचे विकसक 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.

- १४) 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.
- १५) 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.
- १६) सदर प्रारूप योजनेस मान्यता विकसकाने सादर केलेली कागदपत्रे, परवानग्या आणि हमीपत्रे यांच्या आधारे देण्यात आली आहे.
- १७) सदर प्रकरणी शासन / झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणामार्फत कोणतीही आर्थिक तरतूद करण्यात येणार नाही.
- १८) सदर प्रकरणी झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण नियमावली २०२२, UDCPR-२०२० नियमावलीमधील सर्व संबंधित तरतुदी व वेळोवेळी मा.मुख्य कार्यकारी अधिकारी यांचे निर्गमित होणारे आदेश / निर्देश विकसकावर बंधनकारक राहतील.

सदर योजना राबविण्यास अंतिम प्रशासकीय मान्यता देण्यात येत असून माझ्या सहीने व कार्यालयाच्या शिक्क्यासह आदेश जारी करण्यात येत आहेत. प्रस्तुतचा निर्णय हा सर्व संबंधितांवर बंधनकारक राहिल आणि त्या संदर्भात अपील दाखल करावयाचे असल्यास ते शीर्षस्थ तक्रार निवारण समिती (Apex Grievances Redressal Committee) कडे करता येईल याची नोंद घ्यावी.

स्थळ :- झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, पुणे.

दिनांक :- ०२/०४/२०२५.

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.