

विकास नियंत्रण नियमावली झोपुप्रा, २०२२ नियम क्र. १४.६.१२ (१) नुसार प्रशासकीय मान्यता

जा.क्र.झो.पु.प्रा./तां.२/ ५६४ /२०२४
दि. ०४ /०३ /२०२४.

विषय:- पुणे पेट, मौजे येरवडा सि. स. नं. २१४६ पैकी, (स.नं.२०४ पै), सिध्दार्थनगर, पुणे येथील योजना झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, पुणे विकास नियंत्रण नियमावली, २०२२ मधील नियम क्र.१४.६.१२ (१) नुसार प्रशासकीय मान्यता प्रदान करणेबाबत.

- संदर्भ:-**
- १) विकसक मे ग्लोरी फोर्ज बिल्डर्स एल.एल.पी. यांचेकडून झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेचा प्रस्ताव दाखल दि. १३/०७/२०२२.
 - २) झोपडपट्टी अधिनियम, १९७१ च्या कलम ३ (क) अंतर्गत झोपडपट्टी पुनर्वसन आदेश दि. १३/०९/२०२२.
 - ३) सक्षम प्राधिकारी तथा उप आयुक्त पुणे महानगरपालिका पुणे यांचे कडील दि. २७/०७/२००७ रोजी प्रसिध्द अंतिम पात्रता यादी व सक्षम प्राधिकारी क्र.३ झो.पु.प्रा.पुणे यांच्याकडील पुरवणी पात्रता यादी दिनांक २७/१०/२०२२.
 - ४) या कार्यालयामार्फत मा. अपर मुख्य सचिव गृहनिर्माण विभाग, मंत्रालय, मुंबई यांना जा.क्र. झोपुप्रा/प्रस्ताव/२०८५/२०२३ दि. ०७/११/२०२३ रोजीचे पत्र.
 - ५) या कार्यालयामार्फत विशेष नियमावलीतील नियम क्र.४ (३) अन्वये मा. मुख्य कार्यकारी अधिकारी यांनी दि. २३/११/२०२३ रोजी दिलेली प्रारूप योजनेस मान्यता.
 - ६) शासन निर्णय क्र. झोपुप्रा-२०२३/प्र.क्र.८९/झोपसू दि. १५/०१/२०२४ नुसार प्राप्त मान्यता.
 - ७) उपजिल्हाधिकारी तथा सक्षम प्राधिकारी क्र.२, झोपुप्रा, पुणे यांचे दि. ०५/०१/२०२४ रोजीचे पत्र.
 - ८) विशेष नियमावली २०१४ मधील एस आर ४(३) अन्वये प्रसिध्द प्रारूप योजनेवरील आक्षेप व त्या अनुषंगाने मा. मुख्य कार्यकारी अधिकारी यांचे दालनात झालेली दि. २९/१२/२०२३ रोजीची सुनावणी व त्या अनुषंगाने पारित आदेश दि. २८/०२/२०२४
 - ९) विकसक मे ग्लोरी फोर्ज बिल्डर्स एल.एल.पी. यांचे योजना झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, पुणे विकास नियंत्रण नियमावली, २०२२ नुसार प्रशासकीय मंजूरी मिळण्याबाबत विनंती अर्ज दि. १७/०१/२०२४.

विषयांकित झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना राबविणेबाबतचा प्रस्ताव विकसक मे ग्लोरी फोर्ज बिल्डर्स एल.एल.पी. यांचेकडून संदर्भ क्र.५ नुसार दि. १३/०७/२०२२ रोजी या कार्यालयाकडे दाखल आहे. प्रकरणी संदर्भ क्र.२ नुसार अधिनियमाच्या कलम ३ (क) अंतर्गत झोपडपट्टी पुनर्वसन क्षेत्र निर्धारित करण्याबाबतचे आदेश दि. १३/०९/२०२२ अन्वये पारित झालेले आहेत. तसेच सक्षम प्राधिकारी तथा उप आयुक्त पुणे, महानगरपालिका पुणे यांनी संदर्भ क्र.३ अन्वये अंतिम पात्रता यादी व पुरवणी यादी प्रसिध्द केलेली आहे. झो.पु. प्राधिकरण कार्यालयामार्फत दि. ०७/११/२०२३ रोजी रस्त्याने बाधित झाल्याने संक्रमण व्यवस्थेत स्थलांतरित केलेल्या प्रकल्पग्रस्त झोपडीधारकांचे पुनर्वसन मनपा, पुणे मार्फत करणेकामी शासनास संदर्भ क्र.४ अन्वये अहवाल सादर केला अशाता सदर योजनेकरीता संदर्भ क्र.६ नुसार शासनाने प्रस्तावास मान्यता दिली आहे.



शासनाने संदर्भ क्र.६ अन्वये रस्ता आरेखनामुळे बाधित झाल्याने संक्रमण स्थलांतरीत केलेल्या पात्र झोपडीधारकांना पसंत पडणा-या मनपाच्या ताब्यातील १६९ सदनिका मनपाने झोपुप्राकडे हस्तांतरीत करणे तसेच मूळ क्षेत्रातील उपरोक्त १६९ प्रकल्पग्रस्तांपैकी पात्र झोपडीधारकांना वरील सदनिकांचे वाटप करून त्या संदर्भात करारनामे / ताबे प्रक्रिया झोपुप्रा मार्फत पार पाडणेबाबत शासनाने मान्यता दिली आहे. विशेष नियमावलीतील नियम क्र.४ (३) अन्वये प्रसिद्ध योजनेवर संदर्भ क्र.७ अन्वये प्राप्त झालेल्या लेखी हरकती बाबत स्वतंत्र आदेश पारित करण्यात आले आहेत.

उपरोक्त शासन मान्यतेच्या अधिन राहून सिद्धार्थनगर येथील जागेवर वसलेल्या झोपडीधारकांसदर्भात विकसक मे. ग्लोरी फोर्ज बिल्डर्स एल.एल.पी. यांच्या मार्फत झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना राबविण्यासाठी नियम क्र.१४.६.१२ (१) नुसार प्रशासकीय मान्यता देण्यात येत आहे.

सदर योजनेचा तपशील खालीलप्रमाणे :-

१	योजनेचे नाव	पुणे पेट, मौजे येरवडा स.नं.२०४ पै, सि.स. नं. २१४६ पैकी येथे अस्तित्वात असलेल्या सिद्धार्थनगर, पुणे
२	विकसकाचे नाव व पत्ता	विकसक -मे. ग्लोरी फोर्ज बिल्डर्स एल.एल.पी., स.नं १५१/१८अ, १५१/२२, पोलोरीसे बिल्डींग, नोबेल हॉस्पिटल जवळ, हडपसर, पुणे २८
३	आर्किटेक्टचे नाव व पत्ता	आर्कि. एट्रियम डिजाइन स्टुडिओ सि.स.नं. ४३३/४, बंगलो नं. ४ पहिला मजला, सारस्वत हाऊसिंग कॉलनी, जुन्या जिल्हा परिषदेसमोर, सोमवार पेठ, पुणे-४११०११
४	क्षेत्राबाबतचा तपशील	
	I. भूखंडाचा मालकी हक्क	मा.जिल्हाधिकारी पुणे विभाग. (सरकारी)
	II. झोपडपट्टीचे क्षेत्रफळ. (कलम ३क आदेशानुसार)	५५११.७१ चौ. मी. (कलम ३क आदेशानुसार)
	III. मोजणी नकाशानुसार क्षेत्र	५५१०.३३ चौ.मी.
	IV. मालमत्ता पत्रकानुसार क्षेत्र	५५११.७१ चौ.मी.
	V. रस्तारुंदीकरण खालील क्षेत्र	५९०.१५ चौ.मी.
	VI. पुणे महानगरपालिकेमार्फत यापुर्वी संपादीत झालेले रस्तारुंदी क्षेत्र (वास्तूविशारद यांनी सादर केलेल्या त्रिमितिय नकाशानुसार)	६०२.०१ चौ.मी.
	VII. योजने खालील निव्वळ क्षेत्र (II-V-VI)	४३१८.१७ 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 (४३१८.१७ चौ. मी. X १०%) = ४३१.८१ चौ.मी.	४३१.९६ चौ.मी. (प्रस्तावित)

५	i)	एकूण झोपड्यांची संख्या		
	ii)	सक्षम प्राधिकारी तथा उप आयुक्त पुणे महानगरपालिका पुणे यांचेकडील परिशिष्ट - २ नुसार अंतिम पात्रता यादी दि.२७/०७/२००७ प्रमाणे व सक्षम प्राधिकारी क्र.३ झो.पु.प्रा.पुणे यांच्याकडील दिनांक २७/१०/२०२२ रोजीची पुरवणी पात्रता यादीनुसार	एकूण झोपड्यांची संख्या- ३८८ (उपजिल्हाधिकारी तथा सक्षम प्राधिकारी क्र.२ यांचेकडील दि.०५/०१/२०२४ रोजीच्या पत्रानुसार मूळ जागेवरील व स्थलांतरीत अशा एकूण झोपडीधारकांची संख्या)	स्थलांतरीत नसलेल्या मूळ जागेवरील झोपडीधारकांची संख्या ३८८-१६९=२१९ (In-situ योजनेसाठी विचारात घेतलेल्या झोपडीधारकांची संख्या)
	I.	पात्र निवासी (मोफत पुनर्वसनाकरिता)	२६१	२०२
	II.	अपात्र निवासी,	३५	००
	III.	पात्र बिगर-निवासी	१९	१०
	IV.	अपात्र बिगर-निवासी	१८	०५
	V.	संयुक्त वापरापैकी पात्र निवासी	००	००
	VI.	संयुक्त वापरापैकी अपात्र बिगर निवासी	००	००
	VII.	बंद झोपड्या	१०	००
	VIII.	सार्वजनिक	०२	०२
	IX.	अपीलातील संख्या (सक्षम प्राधिकारी क्र. २ यांचे आ.क्र.४०४/२०२३ दि.२७/१०/२०२३ रोजीचे पत्रानुसार)	४३	००
		एकूण	३४९ निवासी (प्रलंबित अपिलासह) + ३७ बिगरनिवासी = एकूण ३८६ + ०२ सार्वजनिक मिळून एकूण = ३८८	२१९ (२०२ निवासी + १५ बिगर निवासी + २ सार्वजनिक)
		एकूण प्रस्तावित पुनर्वसन सदनिका/दुकाने (पात्र + अपात्र)		आता प्रस्तावित निवासी २०२ + बिगर निवासी १० असे एकूण २१२.
६		विशेष नियमावली, पुणे २०१४ नुसार		विकास नियंत्रण नियमावली, २०२२ नुसार
	(i)	किमान टेनामेंट डेन्सीटीबाबत- (नियम क्र. एसआर १४(३) नुसार)		किमान टेनामेंट डेन्सीटी बाबत-(नियम क्र.१४.६.१५(१४) नुसार)

	३६० सदनिका / हेक्टर प्रमाणे होणारी किमान सदनिका संख्या (३६० x ३८८६.२४ / १०,०००) किमान आवश्यक सदनिका / दुकाने = १३९ प्रस्तावित सदनिका / दुकाने = २१२	४५० सदनिका/ हेक्टर प्रमाणे होणारी किमान सदनिका संख्या(४५० x ४३१८.१७ / १०,०००) किमान आवश्यक सदनिका /दुकाने = १९४ प्रस्तावित सदनिका/दुकाने = २१२
(ii)	नियम क्र. एसआर १४(३) नुसार झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणासाठी उपलब्ध होणाऱ्या सदनिका- निरंक	नियम क्र.१४.६.१५(१४) नुसार झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणासाठी उपलब्ध होणाऱ्या सदनिका - निरंक
७	FSI बाबत	
(i)	In situ FSI बाबत-(नियम क्र. एसआर १३(२) नुसार) अस्तित्वात असलेल्या एकूण (पात्र व अपात्र) झोपडयांची संख्या विचारात घेऊन येणारी टेनामेंट डेन्सिटी. (२१२ x १०,००० / ३८८६.२४) अस्तित्वातील टेनामेंट डेन्सिटी ५४५	In situ FSI बाबत-(नियम क्र. १४.६(१५)(२) नुसार) अस्तित्वात असलेल्या एकूण (पात्र व अपात्र) झोपडयांची संख्या विचारात घेऊन येणारी टेनामेंट डेन्सिटी. (२१२ x १०,००० / ४३१८.१७) अस्तित्वातील टेनामेंट डेन्सिटी ४९०
(ii)	एकूण अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्र एस.आर. १४ (८) नुसार रस्ता रुंदीकरण क्षेत्र वगळून (Permissible B/Up) (३८८६.२४ X ४.००) = १५५४४.९६ चौ.मी.	एकूण अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्रफळ (नियम क्र. १४.६.१५(२) नुसार) = पुनर्वसन + विक्री घटक = ३४१४७.२४ चौ.मी.
८	प्रकरणी सक्षम प्राधिकारी तथा उप आयुक्त पुणे महानगरपालिका पुणे यांचेकडील परिशिष्ट - २ नुसार अंतिम पात्रता यादी दि.२७/०७/२००७ प्रमाणे व सक्षम प्राधिकारी क्र.३ झो.पु.प्रा.पुणे यांच्याकडील दिनांक २७/१०/२०२२ रोजीची पुरवणी पात्रता यादीनुसार व वास्तुविशारदांतर्फे नवीन नियमावलीतील तरतुदीनुसार सादर केलेल्या नकाशाप्रमाणे परिगणित होणा-या बाबी खालीलप्रमाणे आहेत:	
अ)	पुनर्वसन निवासी गाळयांसाठी प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र	६७५०.२४ चौ. मी. (२०२ पुनर्वसन सदनिका)
ब)	पुनर्वसन बिगरनिवासी गाळयांसाठी प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र	१०८.२८ चौ.मी. (१० दुकान गाळे)
क)	पुनर्वसन घटकासाठीचे एकूण प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र (अ+ब)	६८५८.५२ चौ.मी.
ड)	२०२२ च्या नियमावलीतील नियम क्र.१४.६.१५(३) प्रमाणे	पुनर्वसन बांधकाम क्षेत्र = ६८५८.५२ X ३५ % २४००.४८ चौ.मी.
इ)	२०२२ च्या नियमावलीतील नियम क्र.१४.६.१५(३) प्रमाणे	पैसेज = १३७६.८५ चौ.मी. जिना = २३२.८० चौ.मी. फायर जिना = २३२.८० चौ.मी. लिफ्ट = २१३.७५ चौ.मी. लिफ्ट मशीन रुम = २७.०० चौ.मी. २०८३.२० चौ.मी.

५

१४	एकूण प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र (Basic FSI)	१८५४३.१० चौ.मी.
१५	टी.डी.आर म्हणून देय होणारे बांधकाम क्षेत्रफळ (१९-२०) (३४१४७.२४ - १८५४३.१०)	१५६०४.१४ चौ.मी.

१६. इमारतीच्या उंचीबाबत-

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

(पुनर्वसन घटक विंग B)

अनुज्ञेय उंची	प्रस्तावित उंची	भुखंड सन्मुख रस्ता रुंदी
४८.४५ मी. दि.२३/०८/२०२३ रोजीच्या फायर NOC नुसार	विंग B = ४८.४५ मी. (पार्किंग सह) (Lower Ground Floor + Upper Ground Floor + P१ मजला पार्किंग + १५ मजले निवासी गाळे)	३० मी.

सदर प्रकरणी पुनर्वसन इमारतीची उंची ४८.४५ मी. इतकी प्रस्तावित करणेत आलेली असून झो.पु.प्रा सन २०२२ रोजीच्या नियमावली नुसार पुनर्वसन दि.२३/०८/२०२३ रोजीच्या फायर NOC नुसार व सन्मुख रस्ता ३० मी. रस्ता रुंद असल्याने इमारतीची उंची जास्तीत जास्त ४८.४५ मी. इतकी अनुज्ञेय आहे.

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

(विक्री घटक विंग A)

अनुज्ञेय उंची	प्रस्तावित उंची	भुखंड सन्मुख रस्ता रुंदी
६९.९० मी दि.२३/०८/२०२३ रोजीच्या फायर NOC नुसार	६९.९० मी. (जमिन पातळी पासून) (Lower Ground Floor + Upper Ground Floor + Mezz + १ ला मजला ते २१ मजले) (जमिन पातळी खाली - बेसमेंट १ + बेसमेंट २)	६१ मी. व ३० मी.

सदर प्रकरणी विक्री घटक इमारतीची उंची ६९.९० मी. इतकी प्रस्तावित करणेत आलेली असून UDCPR २०२० नुसार दि.२३/०८/२०२३ रोजीच्या अग्निशमन विभागाकडील ना हरकत प्रमाणपत्राचे अनुषंगाने विक्री घटक इमारतीची उंची जास्तीत जास्त ६९.९० मी. इतकी अनुज्ञेय आहे. तसेच विंग कमांडर, कमांड, एटीसी ऑफिसर यांचे दि.१९/०५/२०२३ रोजीच्या पत्रानुसार सदर योजनेकरीता इमारतीची उंची ७५ मी करिता किंवा ६३६.४० मी. AMSL (Including projection) असे ना हरकत पत्र प्राप्त आहे.

१७. संरक्षण विभागाकडील NOC:-

प्रस्तुत प्रकरणी इमारतीची बहुमजली उंची विचारात घेता Air force station Pune and N.D.A कडील C.C.Z Map मधील कलर कोडिंग नुसार ७५.०० मी इमारतीच्या उंचीकरिता संरक्षण विभागाचे दिनांक १९/०५/२०२३ रोजीचे ना-हरकत पत्र विकसक यांनी सादर केले आहे. विषयांकित योजना क्षेत्राच्या उत्तर व पश्चिम हद्दीस लष्कराचे क्षेत्र असल्याने सदर योजनेकरिता संरक्षण

(Handwritten signature)

विभागाकडील दि. २३/१२/२०२२ रोजीचे इमारत बांधकाम विषयक मार्गदर्शक सूचना लागू झालेल्या होत्या. सदर मार्गदर्शक सूचनानुसार पुणे शहर हे Annexure A मध्ये जोडत असून, त्यानुसार विकसक यांना संरक्षण विभागाच्या compound walls (सीमाभिंती पासून) ५० मी अंतर सोडून सदरकरिता संरक्षण विभागाची NOC घेतलेनंतरच या कार्यालयाकडून पुढील बांधकामासंबंधित कार्यवाही होणे अपेक्षित होते. परंतु दि. २३/१२/२०२२ च्या मार्गदर्शक सूचना संरक्षण विभागाकडील दि. २३/०२/२०२३ च्या पत्रान्वये तूर्तास पुढील आदेश होईपर्यंत स्थगित देणेत आली आहे. त्यामुळे आजमितीस दि. २१/१०/२०१६ च्या लागू असलेल्या मार्गदर्शक सूचनानुसार सीमा भिंतीपासूनचे अंतर ५० मी. ऐवजी केवळ १० मी सोडणे अपेक्षित आहे. विकसक यांनी सादर केलेल्या नकाशानुसार सदरचे अंतर १२.२० व १०.०० मी इतके अंतर सोडण्यात आलेले आहे.

१८. इमारतीच्या सामासीक अंतराबाबत -

(२०२२ चे नियमावलीतील नियम क्र. १४.६.१५ (१९) नुसार)
(पुनर्वसन इमारत) Wing-B

अ. क्र.	तपशिल	विंग A, व B मधील अंतर दक्षिण बाजू (मी)	(उत्तर बाजू) (मी) (Defence Land)	३०.०० मी. रस्त्याच्या बाजूने पूर्व बाजू (मी)	Open Space कडील बाजूने पश्चिम बाजू (मी)	शेरा
१	आवश्यक	९.००	१०.००	६.००	३.००	सामासीक अंतरे यथायोग्य प्रस्तावित
२	प्रस्तावित	१०.६२	१०.००	६.००	६.००	
३	सूट	००	००	००	००	

मुक्त विक्री घटक इमारत (असल्यास) (UDCPR - ६.२.३ नुसार)

(विक्री घटक इमारत) Wing-A

अ. क्र.	तपशिल	६१.०० मी. रस्त्याच्या बाजूने दक्षिण बाजू (मी)	विंग A, व B मधील अंतर (उत्तर बाजू) (मी)	३०.०० मी. रस्त्याच्या बाजूने पूर्व बाजू (मी)	पश्चिम बाजू (मी) (Defence Land)	शेरा
१	आवश्यक	६.००	९.००	६.००	१०.००	सामासीक अंतरे यथायोग्य प्रस्तावित
२	प्रस्तावित	८.०९	१०.६२	६.००	१२.२०	
३	सूट	००	००	००	००	

३

१९.अधिमुल्याबाबत

शासकीय जमिन असल्याने २५% अधिमुल्य रक्कम तपशील	२५% देय रक्कम	भरणा केलेली रक्कम (नियम क्र. १४.६.२९)
	३,६७,४९,३२७/-	<p>१) एकूण रकमेच्या १०% विकसक यांनी चलन क्र. ०४०० दि.०६/०७/२०२२ रु.३६,७४,९३२/- भरणा केली आहे.</p> <p>२) विकास नियंत्रण नियमावली २०२२ मधील १४.६.२९ (१) नुसार दुसरा टप्पा पुनर्वसन इमारतीकरिता बांधकाम परवानगी (Letter of commencement) देणेपुर्वी योजनेतील अधिमुल्य रकमेच्या १०% रक्कम मंजूरीच्या दिनांकापासून ८.५ % व्याजासह भरणा करणे आवश्यक राहिल.</p> <p>३) उर्वरित अधिमुल्य रकमेच्या ८०% रक्कम पुनर्वसन इमारतीचे भोगवटा पत्र निर्गत करण्यापुर्वी मंजूरीच्या दिनांकापासून ८.५० % व्याजासह भरणा करणे आवश्यक राहिल.</p>

२०.इमारती संदर्भात fire NOC, Environment Clearance व इतर अनुषंगीक परवानग्यांबाबत-

१. सदर प्रकरणी विकसक यांनी प्रस्तावित इमारतीकरिता बांधकाम परवानगी प्राप्त करण्यापूर्वी Provisional fire NOC व संबंधित नकाशा विकसकांनी सादर करणे आवश्यक राहिल व त्यामधील सर्व अटी विकसकावर बंधनकारक राहतील.
२. विकसक यांनी या कार्यालयाकडे Construction Area २०००० चौ. मी. पेक्षा जास्त असल्याने पर्यावरण विभागाकडील ना-हरकत प्रमाणपत्र प्राप्त करून घेणे करिता IOD करिता मंजूरी अपेक्षिलेली आहे. त्यानुसार विकसक यांनी इमारत A व B अश्या एकूण ०२ इमारत प्रस्तावित करून येणारे एकूण बांधकाम क्षेत्र (FSI + NON FSI) Construction Area ४१५०७.८७ चौ.मी. इतके आहे. त्यामुळे सदर योजनाक्षेत्रासाठी पर्यावरण विभागाकडील ना-हरकत बांधकाम परवानगी पुर्वी प्राप्त करून घेणे आवश्यक आहे. त्यानंतर पुढील कार्यवाही करणेत येईल.

२१. मंजूर विकास योजनेतील रस्तारुंदी खालील क्षेत्र तसेच आरक्षण क्षेत्र मनपास हस्तांतरीत करणेबाबत निर्देश -

विकास योजना ६१.०० मी. रस्ता व ३०.०० मी. रुंद रस्त्याखालील व आरक्षणाखालील क्षेत्राचा ताबा अंतिम भोगवटा प्रमाणपत्रासाठी अर्ज करणेपुर्वी विकसकांनी पुणे महानगरपालिकेस हस्तांतरीत

करून, त्याबाबतची कागदपत्रे, अंतिम भोगवटा प्रमाणपत्रासाठी झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण कार्यालयाकडे प्रस्ताव सादर करतेवेळेस, सोबत जोडून सादर करणे आवश्यक राहिल.

२२. अटी व शर्ती

१. सदर योजना क्षेत्रावर विकसकांनी एकूण पात्र व अपात्र झोपडीधारकांची संख्या मिळून होणारी २१२ इतकी संख्या विचारात घेवून, त्यासाठी १ पुनर्वसन इमारत व २१२ सदनिका/गाळे प्रस्तावित केली आहेत. विकास नियंत्रण नियमावली, झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, पुणे व पिंपरी-चिंचवड क्षेत्र, पुणे, २०२२ च्या नियम क्र.१४.६.१५ (१४) नुसार वरीलप्रमाणे परीगणित करून एकूण झोपडीधारकांची संख्या विचारात घेऊन पुनर्वसनाच्या दृष्टीने झोपडीधारकांचे पुनर्वसन करणे आवश्यक आहे. त्यामुळे इमारत पूर्ण झाल्यानंतर पात्र (निवासी / बिगरनिवासी / संयुक्त) विनाशुल्क व सःशुल्क झोपडीधारकांचे पुनर्वसन झाल्यानंतर, उर्वरित सदनिका झो.पु.प्रा.चे निर्देशानुसार ताब्यात देणे विकसकांवर बंधनकारक राहिल.
२. मे. लुंकड रियालिटीज यांचेमार्फत सदर योजनेसंदर्भात AGRC अपिल दाखल केले आहे. परंतु स्थगिती आदेश पारित झाल्याचे दिसून येत नाही. सदर अपिलासंदर्भात भविष्यात पारित झालेला निर्णय विकसक मे. ग्लोरी फोर्ज बिल्डर्स एल.एल.पी. यांच्यावर बंधनकारक राहिल.
३. सदर प्रकरणी पुणे महानगरपालिकेमार्फत विकास योजना रस्तारुंदीकरणाने बाधित झोपडीधारक वगळता (३४९-१४७) = २०२ निवासी व बिगरनिवासी (३७-२२) = १५ झोपडीधारकांचे पुनर्वसन करणे आवश्यक आहे. सदर प्रस्तावात २०२ निवासी व १० बिगरनिवासी झोपडीधारकांची तरतूद करणेत आली असून, तेथील अपात्र झोपडीधारक विहित मुदतीत, विहित पध्दतीने भविष्यात पात्र झाल्यास त्यांचे पुनर्वसनाची जबाबदारी विकसक यांची राहिल.
४. मा. अपर मुख्य सचिव, गृहनिर्माण विभाग, मंत्रालय यांना प्राधिकरणाकडील दि.०७/११/२०२३ रोजीच्या पत्रानुसार खुळेवाडीमधील रस्तारुंदीकरणाने बाधित झोपडीधारकांचे पुनर्वसनासंदर्भात मनपाच्या सहमतीने अहवाल सादर करण्यात आला असता, शासन निर्णय क्र. झोपुप्रा-२०२३/प्र.क्र.८९/झोपसू दि.१५/०१/२०२४ नुसार प्रस्तावास मान्यता मिळाली आहे. त्यानुसार मा. आयुक्त, पुणे महानगरपालिका, पुणे यांनी रस्ता रुंदीकरणाने स्थलांतरीत झालेल्या प्रकल्पग्रस्तांना पसंत पडणा-या मनपाच्या ताब्यातील १६९ सदनिका झोपुप्राकडे हस्तांतरित करणेबाबत व झोपु प्राधिकरणाने त्या सदनिका पात्र झोपडीधारकांना वाटप करून त्या संदर्भात करारनामे/ ताबे प्रक्रिया झोपुप्रा कार्यालयाकडून पार कराव्यात आणि झोपुप्रा ने मनपाला अन्य ठिकाणी तेवढ्याच सदनिका निशुल्क: हस्तांतरीत करून, त्या संदर्भात करारनामे/ताबे प्रक्रिया पार पाडावे, असे कळविण्यात आलेले आहे. याबाबत अंमलबजावणी करणेसंदर्भात पुणे महानगरपालिका यांचेकडे दि.२९/१२/२०२३ रोजी प्राधिकरणाने संदर्भ केला असून, मनपाच्या प्रस्तावाप्रमाणे प्रकरणी योग्य ती पुढील कार्यवाही या प्राधिकरणामार्फत करण्यात येईल.

५. झोपडपट्टी पुनर्वसन इमारतीच्या देखभालीबाबत :

अ) सदर योजनेबाबत होणाऱ्या सामायिक सुविधा सुस्थितीत ठेवण्याची तसेच अशा सुविधापोटीच्या मासिक देखभाल शुल्क खर्च, मासिक वीजबिल, पाणीपट्टी, सरकारी

५

कर, पट्टे इत्यादी भरण्याची जबाबदारी सदर योजनेसंदर्भात स्थापित झालेल्या/होणाऱ्या सहकारी गृहनिर्माण संस्थेची असेल.

ब) पात्र लाभार्थींना हस्तांतरित करण्यात येणा-या 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, त्या संदर्भातील वित्तीय तरतूद वगळता उर्वरित जबाबदारी ही सहकारी गृहनिर्माण संस्थेची राहिल.

६. योजनेत समाविष्ट जमीन जर खाजगी असेल तर योजनेस भोगवटा प्रमाणपत्र मिळाल्यानंतर विकसकाने झोपडीधारकांच्या गृहनिर्माण सहकारी संस्थेचे नावे पुनर्वसन घटकाच्या जमिनीचे इमारतीसह अभिहस्तांतरण करणे अनिवार्य आहे.

सदर मिळकतीवर झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना इमारतीच्या देखभाल दुरुस्तीसाठी विकसक यांनी विशेष नियमावलीतील नियम क्र.१६ (४) अन्वये खालीलप्रमाणे कार्यालयाकडे रक्कमभरणाकरणे बंधनकारक राहिल.

अ) देखभाल शुल्क रकमेचा भरणा रु.२०,०००/- प्रती पुनर्वसन गाळा (समाजमंदीर व बालवाडी, वेलफेअर सेंटर, सोसायटी ऑफिस, टॉयलेट यासह पुनर्वसन घटक बांधकाम क्षेत्रासाठी) किंवा

ब) बांधकाम मुल्य दर तक्त्यातील बांधकाम दराच्या

i) ३% (१५ मी पर्यंत उंच इमारतीसाठी)

ii) ४% (२४ मी पर्यंत उंच इमारतीसाठी)

iii) ५% (४० मी व त्यापेक्षा जास्त उंच इमारतीसाठी)

वरीलप्रमाणे अ व ब यापैकी जे जास्त असेलती 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.

७. पिण्याचे पाणी/वापरावयाच्या पाणी टाकीचे इमारत निहाय नियोजन करावे व स्वतंत्र व्यवस्था करणेत यावी.

८. पार्किंग, जिना, पैसेज, व लिफ्ट ई. करिता स्वतंत्र विद्युत मिटरची स्वतंत्र व्यवस्था करणेत यावी.

९. लिफ्ट, STP, fire hydrant व घनकचरा व्यवस्थापनाबाबत विकसकाने त्यांच्या खर्चाने ५ वर्षाकरीता वार्षिक देखभाल करार (AMC) करणे बंधनकारक राहिल.

१०. या प्रकरणी महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगररचना अधिनियम, १९६६ चे कलम ४५ अन्वये विकास/बांधकाम परवानगी (Commencement Certificate) देणेसंदर्भात आदेश स्वतंत्रपणे

पारीत करण्यात येतील. सदरच्या अंतिम योजनेमध्ये प्रसंगानुरूप आवश्यक असल्यास बदल करण्यात येतील.

११. सदर योजनेद्वारे विकसक -मे. ग्लोरी फोर्ज बिल्डर्स एल.एल.पी. यांना सदर मिळकतीवर झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना राबविणेकरीता या प्राधिकरणाच्या वतीने प्राधिकृत करण्यात येत असून विकसक यांनी उक्त अधिनियमातील व उक्त नियमावलीतील तरतूदीस अधिन राहून सदर योजनेची अंमलबजावणी करणे अनिवार्य राहिल. सदर योजना राबविण्यासाठी अपेक्षित असलेले व्यवस्थापन व होणारा सर्व खर्च करणेची संपुर्ण जबाबदारी विकसकाची आहे.
१२. सदर योजनेचे विकसक -मे. ग्लोरी फोर्ज बिल्डर्स एल.एल.पी. यांनी सदर मिळकतीवर विहित मुदतीत प्रकल्प सुरु करणे, बांधकाम व प्रकल्प पुर्ण करणे बंधनकारक राहिल व या संदर्भातील शासनाने तसेच प्राधिकरणाने वेळोवेळी दिलेल्या निर्देशांचे अनुपालन करणे विकसक यांच्यावर बंधनकारक राहिल.

उपरोक्त नुसार पुणे पेट, मौजे येरवडा सि.स.नं.२१४६ पैकी, (स.नं.२०४ पै), सिध्दार्थनगर या मिळकतीवरील झोपडपट्टी योजनेकरीता झो.पु.प्रा. विकास नियंत्रण नियमावली, २०२२ मधील नियम क्र.१४.६.१२ (१) नुसार प्रशासकीय मान्यता देण्यात येत आहे.

स्थळ: - झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, पुणे.

दिनांक : ०४ / ०३ / २०२४

J. R. Rupesh
03-294/2024
09/03/2024

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

प्रत माहितीस्तव :

- १) झो.पु.योजनेचे विकसक विकसक -मे. ग्लोरी फोर्ज बिल्डर्स एल.एल.पी.,
स.नं १५१/१८अ, १५१/२२, पोलोरीसे बिल्डींग, नोबेल हॉस्पिटल जवळ, हडपसर, पुणे २८
- २) वास्तुविशारद - आर्कि. एट्रियम डिजाइन स्टुडिओ
सि.स.नं. ४३३/४, बंगलो नं. ४ पहिला मजला, सारस्वत हाऊसिंग कॉलनी, जुन्या जिल्हा
परिषदेसमोर, सोमवार पेट, पुणे-४११०११.