<u>विकास नियंत्रण नियमावली झोपुप्रा,२०२२ नियम क्र.१४.६.३ (५) नुसार योजना रुपांतरीत करून नियम क्र.१४.६.१२ (१) नुसार प्रशासकीय मान्यता</u>

तांत्रिक विभाग क्र.३ झोपुप्रा पुणे
दिनांक :-१५/०१/२०२४.

विषय:- मौजे भोसरी, स.नं. ५०० (भाग) सि.स.न.१९६६ (भाग) (कासारवाडी) पिंपरी चिंचवड येथील झोपडपट्टी येथील योजना झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, पुणे विकास नियंत्रण नियमावली, २०२२ मध्ये रुपांतरीत करणेबाबत.

संदर्भ:- १) विकसक श्री.साईगुरू कन्स्ट्रक्शन यांचा योजना झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, पुणे विकास नियंत्रण नियमावली, २०२२ नुसार रुपांतरीत करून मिळण्याबाबत प्राप्त प्रस्ताव दि.१५/१२/२०२३.

विषयांकित झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना राबविणेसाठी, झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाकडील नोंदणीकृत विकसक श्री.साईगुरू कन्स्ट्रक्शन यांनी, परवानाधारक वास्तुविशारद राहूल माळवदकर यांचे मार्फत दिनांक ~~२८/०८/२०२१~~ 16 02 2016 रोजी प्रस्ताव दाखल केलेला आहे. प्रकरणी या कार्यालयाने झोपडपट्टी पुनर्वसन क्षेत्र निर्धारीत करण्यासंदर्भात झोपडपट्टी अधिनियमाच्या कलम ३ (क) नुसार झोपडपट्टी पुनर्वसन क्षेत्र निर्धारित करण्यासंदर्भात आदेश दि.०२/११/२०१७ रोजी पारित केले आहेत. विकसक यांनी मौजे भोसरी, स.नं. ५०० (भाग) सि.स.न.१९६६ (भाग) (कासारवाडी) पिंपरी चिंचवड येथे पुनर्वसन योजना राबविणे कामी सादर केलेल्या प्रस्तावास मा.मुख्य कार्यकारी अधिकारी यांनी विशेष नियमावली, २०१४ तील एस.आर. ४ (५) नुसार दि.२२/०१/२०१९ रोजी प्रशासकीय मान्यता दिली आहे. झोपडपट्टी अधिनियमाच्या कलम ३ (ड) नुसार सदर प्रकरणी झोपडपट्टी निर्मूलनाचे आदेश दि. २०/०९/२०१९ रोजी पारित झालेले आहेत. त्याअनुषंगाने दि.०१/०७/२०१८ रोजी सदर योजनेकरिता बांधकाम प्रारंभ प्रमाणपत्र देण्यात आले आहे.

२. महाराष्ट्र शासन, नगरविकास विभाग शा. नि. क्र:- टिपीएस-१८२२/२५१/प्र.क्र.०९/२०२३/नवि-१३ दि.०५/१२/२०२३ अन्वये झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण (पुणे व पिंपरी-चिंचवड क्षेत्र) पुणे, २०२२ साठी विकास नियंत्रण नियमावलीस महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगररचना अधिनियम, १९६६ चे कलम ३७ (२) अन्वये अंतिम मंजूरी देण्यात आलेली आहे.

३. विकसक श्री.साईगुरू कन्स्ट्रक्शन यांनी सादर केलेली योजना झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, पुणे साठी लागू केलेली विशेष सन २०१४ च्या नियमावलीनुसार दाखल असून,सदर प्रकरणी या पुनर्वसन इमारतीमधील पुनर्वसन घटकास अंशतः भोगवटा प्रमाणपत्र दिलेले आहे. सदर योजना झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, पुणे विकास नियंत्रण नियमावली, २०२२ नुसार रुपांतरीत

करून मिळण्याबाबत विकसक यांनी दि.१५/१२/२०२३ रोजी झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाकडे प्रस्ताव दाखल केलेला आहे.

४. उक्त नियमावलीचे नियम क्र. १४.६.३ (५) मध्ये खालीलप्रमाणे तरतूद नमूद आहे:-
"The S.R.S. already sanctioned under the earlier provisions can be allowed to be developed under the said Regulations in case the full occupation certificate has not been issued and compliance in respect of payment against Operation and Maintenance Corpus and Infrastructure Development Charges (I.D.C.) has been done; provided that the C.E.O., S.R.A. shall have the powers to give approval to changes in building height and internal modifications with appropriate relaxation in set back and margins of the restructured building subject to N.O.C. from C.F.O. and fulfilment of other requirements and to impose any conditions as may be expedient for him to do so; provided however that nothing in the said Regulations shall adversely affect all slum rehabilitation schemes previously sanctioned."

५. उपरोक्त तरतुदीनुसार सदर प्रकरणी अद्याप अंतिम भोगवटा प्रमाणपत्र दिलेले नाही व सन २०२२ च्या नियमावलीतील तरतुदीनुसार योजनेचा तपशील खालीलप्रमाणे सादर करणेत येत आहे.

१	योजनेचे नाव		मौजे भोसरी, स.नं. ५०० (भाग) सि.स.न.१९६६ (भाग) (कासारवाडी) पिंपरी चिंचवड.
२	विकसकाचे नाव व पत्ता		विकसक श्री.साईगुरू कन्स्ट्रक्शन हिंद सर्व्हिसेस, धनकवडी, बह २५/१ पुणे ४३.
३	आर्किटेक्टचे नाव व पत्ता		आर्कि.राहुल माळवदकर स.नं. ६७२/६७३ प्लॉट १०, लोकेश सोसायटी, समर्थ बिल्डिंग, बिबवेवाडी पुणे ३७.
४	क्षेत्राबाबतचातपशिल		
	I.	भूखंडाचा मालकी हक्क	खाजगी
	II.	झोपडपट्टीचे क्षेत्रफळ.	२३८०.०० चौ.मी. (कलम ३क आदेशानुसार)
	III.	मोजणी नकाशानुसार येणारे क्षेत्र	२३८१.२६ चौ.मी.
	IV.	झोपडपट्टीचे क्षेत्रफळ ७/१२ नुसारक्षेत्र	२३८०.८२ चौ.मी.
	V.	विचारात घेतलेले कमीत कमी क्षेत्र	२३८०.०० चौ.मी. (३क) आदेशानुसार)
	VI.	रेल्वेसाठी जागा	३४३.७८ चौ.मी. (रेल्वेसाठी)
	VII.	रस्त्यासाठी लागणारे क्षेत्रफळ	६४९.६७ चौ.मी. (१२ मी.नियोजित मंजूर विकास योजना रस्ता)
	VIII.	आरक्षणासाठी क्षेत्रफळ (३३%)	४५७.६० चौ.मी. (आ.क्र. २९ बहुद्देशिय हॉल)
	IX.	शिल्लक जागेचे निव्वळ क्षेत्रफळ	९२८.९५ चौ.मी.

	X.	१०% Open to Sky	सदर योजनेचे क्षेत्र ४०००.००चौ.मी. पेक्षा कमी असल्यामुळे ओपन स्पेसची आवश्यकता नाही.
	XI.	**योजने खालील निव्वळ क्षेत्र**	**९२८.९५ चौ.मी.**
५	i)	एकुण झोपडयांची संख्या	१३१
	ii)	तहसिलदार सक्षम प्राधिकारी झो पु प्रा, पुणे यांचेकडील अंतिम पात्रता यादी जा.क्र. झोपुप्रा/ स.प्रा/कासारवाडी/९४९/२०१७ दि.०२/६/२०१७	
		अ) पात्र निवासी	१०७
		ब) पात्र बिगर-निवासी	००
		क) पात्र संयुक्त निवासी	००
		ड) पात्र संयुक्त बिगर-निवासी	००
		इ) अपात्र बिगर-निवासी	०२
		ई) अपात्र निवासी	२२
	एकुण पुनर्वसन सदनिका/दुकाने		१३१ (१२९ निवासी + ०२ बिगरनिवासी)
	किमान टेनामेंट डेन्सीटीबाबत (नियम क्र.१४.६.१५ (१४) नुसार)		
६	**विशेष नियमावली नुसार २०१४पुणे सन ,**		विकास नियंत्रण नियमावली ,सन २०२२ नुसार
I.	**किमान टेनामेंट डेन्सीटीबाबत-(नियम क्र.एस आर १४ (३) नुसार)** ३६० सदनिका / हेक्टर प्रमाणे होणारी किमान सदनिका संख्या (३६० x ९२८.९५/ १०,०००) **किमान आवश्यक सदनिका / दुकाने = ३३** **प्रस्तावित सदनिका / दुकाने = १२७**		**किमान टेनामेंट डेन्सीटी बाबत - (नियम क्र.१४.६.१५ (१४) नुसार)** ४५० सदनिका/ हेक्टर प्रमाणे होणारी किमान सदनिका संख्या (४५० x ९२८.९५ / १०,०००) **किमान आवश्यक सदनिका / दुकाने = ४१** **प्रस्तावित सदनिका / दुकाने = १२७**
II.	नियमक्र.एस आर १४ (३) नुसार झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणासाठी उपलब्ध होणाऱ्या सदनिका - निरंक		नियमक्र.१४.६.१५ (१४) नुसार झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणासाठी उपलब्ध होणाऱ्या सदनिका - निरंक
७	In situ FSI बाबत-		
(ii)	In situ FSI बाबत- (नियम क्र.एस आर १३ (२) नुसार) अस्तित्वात असलेल्या एकूण (पात्र व अपात्र) झोपडयांची संख्या विचारात घेऊन येणारी टेनामेंट डेन्सिटी. (१२७ x १०,००० /९२८.९५) **अस्तित्वातील टेनामेंट डेन्सिटी = १३६७**		In situ FSI बाबत- (नियम क्र. १४.६ (१५) (२) नुसार) **अस्तित्वात असलेल्या एकूण (पात्र व अपात्र) झोपडयांची संख्या विचारात घेऊन येणारी टेनामेंट डेन्सिटी.** **(१२७ x १०,००० /९२८.९५)** **अस्तित्वातील टेनामेंट डेन्सिटी = १३६७**
८	एकुण अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्र एस.आर. १४ (८) नुसार रस्तारुंदीकरण क्षेत्र वगळून (Permissible B/Up)		एकुण अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्रफळ (नियम क्र. १४.६.१५ (२) नुसार) =एकूण भूखंडाचे क्षेत्र x ४ (९२८.९५ x ४.००) = ३७१५.८० चौ.मी.

	(९२८.९५ x ४.००) =३७१५.८० चौ.मी.		किंवा पुनर्वसन घटक + विक्री घटक या संदर्भातील क्षेत्र ५७७५.७८ + १६३५७.०० = २२१३२.७८ चौ.मी.
९	प्रकरणी सक्षम प्राधिकारी, क्र.३ झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, पुणे यांनी परिशिष्ट -२ मधील जाहीर केलेली दिनांक ०२/६/२०१७ रोजीची अंतिम पात्रता यादी व वास्तुविशारदां तर्फे सादर केलेल्या नकाशानुसार परिगणित होणा-या बाबी खालीलप्रमाणे आहेत:		
	अ)	पुनर्वसन निवासी गाळयांसाठी प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र (Proposed B/Up)	३५००.४३ चौ.मी. (१२७ पुनर्वसन सदनिका)
	ब)	पुनर्वसन बिगरनिवासी गाळयांसाठी प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र (Proposed B/Up)	०.०० चौ.मी.
	क)	**पुनर्वसन घटकासाठीचे एकुण प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र (अ+ब)**	**३५००.४३ चौ.मी.**
	ड)	प्रस्तावित एकूण बाल्कनी (Area of Balcony taken in FSI)	७३९.४२ चौ.मी.
	इ)	२०२२ च्या नियमावलीतील नियम क्र.१४.६.१५ (३) प्रमाणे	पुनर्वसन बांधकाम क्षेत्र = ३५००.४३ पुनर्वसन बाल्कनी क्षेत्र = + ७३९.४२ ४२३९.८५ X ३५ % १४८३.९५ चौ.मी.
	फ)	२०२२ च्या नियमावलीतील नियम क्र.१४.६.१५ (३) प्रमाणे	पॅसेज = ७३६.५६ जिना = २६६.५६ फायर जिना = २५४.३२ लिफ्ट = १३०.०५ लिफ्ट मशीनरुम = १६.२० स्टेचर लिफ्ट = ४.७२ १४०८.४१ चौ.मी.
	ग)	वरील इ व फ या दोन्ही पैकी कमी असलेले क्षेत्र	१४०८.४१ चौ.मी.
	ह)	२०२२ चे नियमावलीतील नियम क्र. १४.६.२१ (२) (A) व १४.६.२१ (३) नुसार क्षेत्र (Free of FSI)	i) सोसायटी ऑफीस (१) व टॉयलेट (१) = (१२.०० + ४.००) = १६.०० चौ.मी. (पहिल्या मजल्यावर प्रस्तावित) ii) बालवाडी (२७.८८ x २ = ५५.७६ चौ.मी.) व वेलफेअर सेंटर (२७.८८ x २ = ५५.७६ चौ.मी) = १११.५२ चौ.मी. (पहिल्या मजल्यावर प्रस्तावित)

	च)	२०२२ चे नियमावलीतील नियम क्र.१४.६.२१(२) (B) नुसार Convenience Shopping २.५% Rehab Component Area	योजना क्षेत्र ४०००.०० चौ.मी. पेक्षा कमी असल्याने आवश्यकता नाही.
	छ)	एकूण पुनर्वसन घटकाचे बांधकाम क्षेत्र (३५००.४३+ ७३९.४२ + १४०८.४१+ १६.००+१११.५२)	५७७५.७८ चौ.मी.
१०	झो.पु.प्रा.नियमावली सन २०२२ मधील नियम क्र. १४.६.१६(१) नुसार प्रकरणी खालीलप्रमाणे चटईक्षेत्र निर्देशांक रेशो हिशोबीत होत आहे. त्यानुसार प्रकरणी पुढीलप्रमाणे चटईक्षेत्र निर्देशांक रेशो हिशोबीत होत आहे.		R = [२.८ - (n x ०.३)] N = (Y / X) - २ Y = सदनिकेचा दर = रू. ४५,८२०/- प्र चौ.मी. X = बांधकामाचा दर = रू. २४,२०० प्र चौ.मी. n = (Y/X) - २ = (४५८२० / २४,२००) - २ = (१.८९३३ - २) = ०.१०६६ R = [२.८०-(n x ०.३०)] = [२.८०-(०.१०६६ x ०.३०)] = [२.८० - ०.०३२] R = २.८३२
११	वरील चटईक्षेत्र निर्देशांक रेशोनुसार अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्रफळ (FSI) ५७७५.७८x २.८३२ =१६३५७.०० चौ.मी.		१६३५७.०० चौ.मी.
१२	नियमक्र.१४.६.१६(१) नुसार अस्तित्वातील टेनामेंट डेन्सिटी १३६७ इतकी असल्याने अतिरिक्त ३०% देय मोबदला. (१६३५७.००x ३०%)= ४९०७.१० चौ.मी.		४९०७.१० चौ.मी.
१३	एकुण अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्र (५७७५.७८+ १६३५७.००+४९०७.१०)		२७०३९.८८चौ.मी.
१४	एकूण प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र		४२३९.८५ चौ.मी.
१५	टी.डी.आर म्हणून देय होणारे बांधकाम क्षेत्रफळ (२७०३९.८८-४२३९.८५)		२२८००.०३ चौ.मी.

१६. इमारतीच्याउंचीबाबत-

(२०२२ च्या नियमावलीतील नियम क्र. १४.६.१५ (१८) नुसार) -

(पुनर्वसन इमारत)

अनुज्ञेयउंची	प्रस्तावितउंची
७०.०० मी.	५१.७५ मी.(जमिन पातळीपासून) (Ground Floor + १ला मजला पार्किंग + २ रा ते १७ रामजले)

सदर प्रकरणी इमारतीची उंची ५१.७५ मी. इतकी प्रस्तावित करणेत आलेली असून झो.पु.प्रा सन २०२२ रोजीच्या नियमावलीनुसार पुनर्वसन इमारतीची उंची जास्तीत जास्त ७० मी. इतकी अनुज्ञेय आहे.

१७. इमारतीच्या सामासिक अंतराबाबत-

(२०२२ चे नियमावलीतील नियम.क्र.१४.६.१५ (१९) नुसार)

(पुनर्वसन इमारत)

अ.क्र.	तपशिल	१२ मी.नियोजित रस्त्यासमोरील बाजू (मी) (पूर्वबाजू)	दक्षिण बाजू (मी) (६मी.रस्त्यासमोरील बाजू)	उत्तर बाजू (मी) (आरक्षणा कडील)	पश्चिमेकडील बाजूने (मी)	शेरा
१	आवश्यक	४.५०	४.५०	६.४८*	६.४८*	#टीप
२	प्रस्तावित	४.५०	४.५०	४.५०	५.२५	

टीप: तत्कालीन मा.मुख्य कार्यकारी अधिकारी झो.पु.प्रा.पुणे यांसकडून दि.२३/११/२०२१ रोजीच्या सुधारित प्रशासकीय मान्यते अंतर्गत मंजुरी देण्यात आलेली आहे.

१८. इमारती संदर्भात Fire NOC, Environment Clearance व इतर अनुषंगीक परवानग्यांबाबत-

१. सदर प्रकरणी विकसक यांनी Provisional Fire NOC दि.०६/१२/२०२० रोजी या कार्यालयाकडे सादर केलेली आहे. त्यामधील सर्व अटी विकसकावर बंधनकारक राहतील.

२. योजना क्षेत्र Construction Area २०००० चौ.मी.पेक्षा कमी असल्याने विकसक यांना पर्यावरण विभागाकडील परवानगीची आवश्यकता नाही.

१९. विशेष नियमावली, २०१४ नुसार दिलेली पूर्वमंजुरी व झो.पु.प्रा. विकास नियंत्रण नियमावली, २०२२ मधील तरतुदीयातील तुलनात्मक बाबी -

अ.क्र.	बाब	विशेष नियमावली, २०१४ नुसार दिलेली पूर्वमंजुरी नुसार				झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, पुणे करिता विकास नियंत्रण नियमावली, २०२२ नुसार	
A.	पार्किंग व्यवस्थेबाबत	मंजूर		सद्यस्थिती		(नियम क्र. १४.६.१८ (१०)(J) / UDCPR ८.१ नुसार)	
						आवश्यक	प्रस्तावित
		स्कूटर	सायकल	स्कूटर	सायकल	स्कूटर	स्कूटर
		१२७	२५४	१२७	२५४	१२७	१२७
B.	Refuge Area पुनर्वसन इमारतीच्या उंचीनुसार २३.२५ मी ८ व्या मजल्यावर व ३७.५० मी १३ व्या मजल्यावर प्रस्तावित	मंजूर		सद्यस्थिती		(UDCPR ९.२९.६३ नुसार)	
						आवश्यक	प्रस्तावित
		५३.१६ चौ.मी.		५३.१६ चौ.मी.		५३.१६ चौ.मी.	५३.१६ चौ.मी.
C.	Light / Ventilation बाबत (इमारतीचे उंचीत वाढ होत असल्यास)	(SR १८(७)/UDCPR १८.१५ नुसार				(नियम क्र. १४.६.१८ (८) / UDCPR १८.१५ नुसार)	
		मंजूर		सद्यस्थिती		आवश्यक	प्रस्तावित
		१.५० x २.४५		१.९५ x ३.४५		१.५० x २.४०	१.९५ x ३.४५
D.	Lift बाबत	(UDCPR ९.२७ नुसार)				(नियम क्र. १४.६.१८ (१०)(I) / UDCPR ९.२७ नुसार)	
		मंजूर		सद्यस्थिती		आवश्यक	प्रस्तावित
		०२		०२		०३	०२
E.	Passage	मंजूर		सद्यस्थिती		(नियम क्र. १४.६.१८ (९))	
						आवश्यक	प्रस्तावित
		१.५० मी		१.५० मी		१.८० मी	१.५० मी
F.	Convenience Shopping बाबत	मंजूर		सद्यस्थिती		(नियम क्र. १४.६.२१ (२)(B))	
						आवश्यक	प्रस्तावित
		योजना क्षेत्र		आवश्यक नाही		आवश्यक नाही	आवश्यक नाही

		४०००.०० चौ.मी. पेक्षा कमी असल्याने आवश्यकता नाही.			
G.	Ramp बाबत	मंजूर	सद्यस्थिती	(नियम क्र. १४.६.१८ (१०)(L))	
				आवश्यक	प्रस्तावित
		प्रस्तावित नाही	प्रस्तावित नाही	प्रस्तावित नाही	प्रस्तावित नाही
H.	Operation and Maintainance Corpus Fund	(एस. आर. १६(४) नुसार)		(नियम क्र. १४.६.१७ (४))	
		आवश्यक	भरणा केलेले	आवश्यक	उर्वरित रक्कम भरणा करणे आवश्यक
		८०,०२,१२९/-	८०,०२,१२९/-	१,१०,७१,०२१/-	३०,६८,८९२/-
I.	पुनर्वसन घटकाच्या इमारतीची उंची	मंजूर	सद्यस्थिती	(नियम क्र. १४.६.१५ (१८))	
				अनुज्ञेय	प्रस्तावित
		५१.७५ मी	५१.७५ मी	७०.०० मी	५१.७५ मी
J.	सदनिकांची घनता	किमान आवश्यक	मंजूर	(नियम क्र. १४.६.१५ (२)व (१४))	
				किमान आवश्यक	प्रस्तावित
		३६० सदनिका / हेक्टर प्रमाणे होणारी किमान सदनिका संख्या = ५६	१२७ अस्तित्वातील टेनामेंट डेन्सिटी १३६७ > ३६०	४५० सदनिका/ हेक्टर प्रमाणे होणारी किमान सदनिका संख्या = ४१	१२७ अस्तित्वातील टेनामेंट डेन्सिटी १३६७ > ४५०
K.	देय TDR	मंजूर	प्रदान केलेला	(नियम क्र. १४.६.१५ (१८))	
				अनुज्ञेय	उर्वरित देय टीडीआर
		१८३७३.८५ चौ.मी.	१०३३०.११ चौ.मी.	२२८००.०३ चौ.मी.	१२४६९.९२ चौ.मी.
L.	प्रस्तावित घनता (६५० ते ८५० / ८५० च्या वर	निरंक		(नियम क्र. १४.६.१६ (१))	
				मुक्त विक्री घटकांतर्गत होणारे प्रोत्साहनात्मक बांधकाम क्षेत्र	

				(Incentive construction Area)	
				(१६३५७.००x ३०%)= ४९०७.१० चौ.मी.	
M.	विकासकाने स्वखर्चाने संस्थेच्या लाभात AMC करणे व इमारतींचा विमा उतरविणे.	निरंक		(नियम क्र. १४.६.१८(१६))	
				प्रस्तावित	
				सदर प्रकरणी विकसक यांच्याकडून या संदर्भात हमीपत्र सादर करणे आवश्यक राहील.	
N.	Clubbing of two schemes	मंजूर		(नियम क्र. १४.६.२०)	
		निरंक		प्रस्तावित	
				निरंक	
O.	बालवाडी व वेलफेअर सेंटर	मंजूर क्षेत्र		(नियम क्र. १४.६.२१)	
		बालवाडी २ व वेलफ़ेअर सेंटर २ = (२५.०० x २) = १००.००चौ.मी.)		आवश्यक	प्रस्तावित
				बालवाडी २ व वेलफेअर सेंटर २ = (२७.८८ x ४) = ११.५२ चौ.मी.)	बालवाडी २ व वेलफेअर सेंटर २ = (२७.८८ x ४) = १११.५२ चौ.मी.)
P.	शासकीय जमिनीसाठी २५% अधिमुल्य	देय रक्कम	भरणा केलेली रक्कम	(नियम क्र. १४.६.२९)	
		निरंक	निरंक	देय रक्कम	भरणा केलेली वजा जाता शिल्लक रक्कम
				निरंक	निरंक

विशेष नियमावली, २०१४ नुसार दिलेली पूर्वमंजुरी व झो.पु.प्रा. विकास नियंत्रण नियमावली, २०२२ मधील तरतुदी, यातील तुलनेनुसार येणाऱ्या बाबींचा विचार करता, सदर योजनेत खालील प्रमाणे विशेष नियमावली, २०१४ नुसार दिलेल्या परवानगी चे अनुषंगाने बांधकाम झालेले आहे, ज्यात आज रोजी नवीन नियमावलीतील तरतुदीनुसार Stucturally दुरुस्ती करणे शक्य नाही.

सदर बांधकाम झालेल्या बाबी खालील प्रमाणे आहेत.

१) सदर भूखंडाचा आकार लहान असल्याने झो.पु.प्रा. विकास नियंत्रण नियमावली, २०२२ मधील नियम क्र. १४.६.१८ (१०)(I) / UDCPR ९.२७ नुसार आवश्यक लिफ्ट २ आहेत,परंतु सदर ठिकाणी बांधकाम मजुरी देण्यात आलेली असल्याने तसेच पुनर्वसन इमारतीचे बांधकाम जवळजवळ पूर्ण झालेले असल्याने नव्याने ०१ लिफ्ट प्रस्तावित करणे शक्य होणार नाही. त्यामुळे नियम क्र १४.६.३ (५) चा विचार करता सदर बाब संरक्षित मानण्यात येत असून शिथिल करणेत येत आहे.

२) सदर भूखंडाचा आकार लहान असल्याने झो.पु.प्रा. विकास नियंत्रण नियमावली, २०२२ मधील नियम क्र. १४.६.१८ (१०)(I) / UDCPR ९.२७ नुसार पॅसेजची रुंदी १.८० मी आवश्यक आहे. परंतू सदर ठिकाणी पॅसेज १.५० मी प्रस्तावित करून पुनर्वसन इमारतीचे बांधकाम जवळजवळ पूर्ण झालेले असल्याने पॅसेजची रुंदी १.८० मी प्रस्तावित करणे शक्य होणार नाही. त्यामुळे नियम क्र १४.६.३ (५) चा विचार करता सदर बाब संरक्षित मानण्यात येत असून शिथिल करणेत येत आहे.

२०. <u>सर्वसाधारण अभिप्राय:-</u>

१. सदर योजना क्षेत्रावर विकसकांनी एकूण पात्र व अपात्र झोपडीधारकांची संख्या मिळून होणारी १२७ इतकी संख्या विचारात घेवून, त्यासाठी पुनर्वसनाच्या एक इमारती 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 राहील. तसेच भविष्यात (१३१ -१२७) = ०४ झोपडीधारक पात्र झाल्यास त्यांची पुनर्वसनाची जबाबदारी विकसक यांची राहील.

२. पिण्याचे पाणी/वापरावयाच्या पाणी टाकीचे इमारत निहाय नियोजन करावे व स्वतंत्र व्यवस्था करण्यात यावी.

३. पार्किंग, जिना, पैसेज, व लिफ्ट ई. करिता स्वतंत्र विद्युत मिटरची स्वतंत्र व्यवस्था करण्यात यावी.

४. लिफ्ट, STP, fire hydrant व घनकचरा व्यवस्थापनाबाबत विकसकाने त्यांच्या खर्चाने ५ वर्षाकरिता वार्षिक देखभाल करार (AMC) करणे बंधनकारक राहील.

५. सन २०२२च्या नियमावलीनुसार परीगणित होणारे Corpus fund रक्कम ३०,६८,८९२/- इतके विकसकास अंतिम भोगवटा अदा करणेपूर्वी या कार्यालयाकडे भरणा करणे बंधनकारक राहील.

२१. सदर प्रकरणी विकसकाने दि.१५/१२/२०२४ रोजी स्वयंघोषणापत्र सादर केले असून त्यानुसार यापूर्वीच्या सन २०२२ रोजीच्या नियमावलीनुसार मंजूर करणेत आलेल्या प्रशासकीय मान्यतेमधील अनुज्ञेय बाबी व सन २०२२ च्या नियामावालीमधील अनुज्ञेय बाबी याबाबतची तुलनात्मक माहिती सादर केली आहे व नवीन नियमावलीमधील नियमाची पूर्तता करणेची हमी दिली आहे. सदर माहितीची पडताळणी केली असून नवीन योजनेत रुपांतरीत झाल्यानंतर पुन्हा जुन्या नियमावलीमध्ये योजना रुपांतरीत होणार नाही.

सबब, मौजे भोसरी, स.नं. ५०० (भाग) सि.स.न.१९६६ (भाग) (कासारवाडी) पिंपरी चिंचवड या मिळकतीवरील झोपडपट्टी योजनेस सन २०२२ च्या नियमावलीनुसार पॅसेजची रुंदी १.८० मी आवश्यक आहे. परंतू सदर ठिकाणी जागेवर पॅसेज चे बांधकाम १.५० मी नुसार झालेले असल्याने तसेच आवश्यक लिफ्ट ०३ ऐवजी ०२ लिफ्ट प्रस्तावित असून जागेवर Structural बदल करणे शक्य नाही. सन २०२२ च्या नियम क्र.१४.६.३ (५) नुसार उपरोक्त बाबीस संरक्षित करून शिथिलता देण्यात आलेली आहे. त्याअनुषंगाने झो.पु.प्रा. विकास नियंत्रण नियमावली, २०२२ च्या नियम क्र.१४.६.१२ (१) नुसार सुधारित प्रशासकीय मान्यता देण्यात येत आहे.

स्थळ: - झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, पुणे.
दिनांक : /०१/२०२४

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

o/c
19.1.2024

प्रत माहितीस्तव :

१. झो.पु.योजनेचे विकसक - मे.श्री.साईगुरू कन्स्ट्रक्शन
हिंद सर्व्हिसेस, धनकवडी, बह २५/१ पुणे ४३...

२. वास्तुविशारद - राहुल माळवदकर,स.नं. ६७२/६७३ प्लॉट १०, लोकेश सोसायटी, समर्थ बिल्डिंग,बिबवेवांडी पुणे ३७.