(827)

झोपुप्रा विकास नियंत्रण नियमावली,२०२२ मधील नियम क्र.१४.६.३ (५) नुसार योजना रुपांतरीत व नियम क्र.१४.६.१२ (१) नुसार सुधारित प्रशासकीय मान्यता

तांत्रिक विभाग-१, झोपुप्रा पुणे
दिनांक :- १४ /१०/२०२४.

विषय:- गणेश पेठ, पुणे सि.स. नं.५३, ५५, ५५/१ व ५६, येथील झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना प्राधिकरणाच्या,विकास नियंत्रण नियमावली, २०२२ नुसार रुपांतरीत करून नियम क्र.१४.६.१२.(१) नुसार सुधारित प्रशासकीय मान्यता मिळणेबाबत.

संदर्भ:-नोंदणीकृत अभियंता Pride Designer यांचा योजना झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, पुणे विकास नियंत्रण नियमावली, २०२२ नुसार रुपांतरीत करून मिळण्याबाबत प्राप्त प्रस्ताव दि.११/०३/२०२४.

विषयांकित झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना राबविणेकरिता मे. मॉडर्न ग्रुप यांचा नोंदणीकृत अभियंता Pride Designer यांचेमार्फत प्रस्ताव दि.२०/०३/२०१७ रोजी या कार्यालयास दाखल आहे. प्रकरणी झोपडपट्टी पुनर्वसन क्षेत्र निर्धारीत करण्यासंदर्भात झोपडपट्टी अधिनियमाच्या कलम ३ (क) नुसार आदेश दि.०८/०१/२०१८रोजी पारित झालेले आहेत. तसेच अधिनियमाच्या कलम ३ (ड) नुसार झोपडपट्टी निर्मूलनाचे आदेश दि. १६/०४/२०१८ रोजी पारित झालेले आहेत.

योजनेस मा.मुख्य कार्यकारी अधिकारी यांनी विशेष नियमावली, २०१४ तील नियम क्र. एस आर ४ (५) अंतर्गत सुधारित प्रशासकीय मान्यता दि.२३/०१/२०१९ रोजी देणेत आली आहे. त्यानुसार सुधारित बांधकाम परवानगी दि. २५/१०/२०२३ रोजी मंजुर आहे. त्याप्रमाणे योजनेतील इमारतीचे आर.सी.सी. व वीट बांधकाम पूर्ण झाले आहे.

२. शासन, नगरविकास विभागकडील दि.०५/१२/२०२३ च्या अधिसूचनेन्वये झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण क्षेत्रासाठी विकास नियंत्रण नियमावली कलम ३७ (२) अन्वये मंजूर करण्यात आलेली आहे.

३. नोंदणीकृत अभियंता Pride Designer यांनी दाखल केलेली योजना झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाच्या, तत्कालीन सन २०१४ च्या विशेष नियमावलीनुसार दाखल असून, योजना विकास नियंत्रण नियमावली, २०२२ नुसार रुपांतरीत करून मिळण्याबाबत दि. ११/०३/२०२४ रोजी प्रस्ताव दाखल आहे.

४. उक्त नियमावलीतील नियम क्र. १४.६.३ (५) ची तरतूद खालीलप्रमाणे 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 योजनेस अद्याप अंतिम भोगवटा प्रमाणपत्र दिलेले नसल्याने व विकासकाने स्वेच्छेने नवीन नियमावली २०२२ चा विकल्प स्विकारल्याने नवीन नियमावलीनुसार योजनेचा सुधारित प्रशासकीय मान्यतेसाठी तपशील खालीलप्रमाणे आहे.

१	योजनेचे नाव			मौजे गणेश पेठ, पुणे सि. स. नं.५३, ५५, ५५/१ व ५६ येथील झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना
२	विकसकाचे नाव व पत्ता			मे. मॉडर्न ग्रुप, ३६९ए/२ए, नाना पेठ, पुणे - ४११००२.
३	आर्किटेक्टचे नाव व पत्ता			नोंदणीकृत अभियंता :- प्राईड डिझायनर १, सायनागोग स्ट्रिट, लाल देव सोसायटी, युनिट नं.बी-१०, कॅम्प, पुणे-४११००१.
४	भूखंड क्षेत्राचा तपशील			
	I.	भूखंडाचा मालकी हक्क		खाजगी
	II.	झोपडपट्टीचे क्षेत्रफळ. (कलम ३क आदेशानुसार)		५८५.१८चौ.मी.
	III.	मोजणी नकाशानुसार क्षेत्र		५८५.१८चौ.मी.
	IV.	मालमत्ता पत्रकानुसार		५८५.१८चौ.मी.
	V.	रस्तारुंदीकरणा खालील क्षेत्र		५५.९० चौ.मी
	VI.	योजने खालील निव्वळ क्षेत्र		५२९.२८ चौ.मी.
	VII.	योजना क्षेत्रांतर्गत आरक्षण असलेले क्षेत्र.		निरंक
	VIII.	झोपुप्रा नियम क्र.१४.६.१५ (१२) (A) नुसार १०% आवश्यक Open Space		सदर योजनेचे क्षेत्र ४०००.०० चौ. मी. पेक्षा कमी असल्यामुळे ओपन स्पेसची आवश्यकता नाही.
	IX.	योजने खालील निव्वळ क्षेत्र		५२९.२८ चौ.मी.
५	i)	एकूण झोपडयांची संख्या		
	ii)	एकूण झोपड्यांची संख्या - ४१		उपजिल्हाधिकारी तथा सक्षम प्राधिकारी, झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, पुणे यांचेकडील दिनांक ३१/०७/२०१७ रोजीची अंतिम पात्रता यादी व दि. २४/०५/२०१८,दि.१३/०२/२०१९ व दि.०३/१२/२०१९ रोजीचे निकालपत्र
		I.	पात्र निवासी (मोफत पुनर्वसनाकरिता)	३५
		II.	अपात्र निवासी	०२
		III.	पात्र बिगर-निवासी	०४
		IV.	अपात्र बिगर-निवासी	००
		V.	संयुक्त वापरा पैकी पात्र निवासी	००
		VI.	संयुक्त वापरापैकी अपात्र बिगर	००

		निवासी	
	VII.	बंद झोपड्या	०१
	VIII.	सार्वजनिक वापराखालील	००
	IX.	अपील	००
		एकूण	३७ निवासी + ०४ बिगरनिवासी = एकूण ४१
	एकुण प्रस्तावित पुनर्वसन सदनिका / दुकाने		३७ निवासी व ०४ बिगरनिवासी संख्या = ४१
६	विशेष नियमावली, पुणे २०१४ नुसार		विकास नियंत्रण नियमावली, २०२२ नुसार
(i)	किमान टेनामेंट डेन्सीटीबाबत- (नियम क्र. एस आर १४ (३) नुसार) ३६० सदनिका / हेक्टर प्रमाणे होणारी किमान सदनिका संख्या (३६० x ५२९.२८ / १०,०००) किमान आवश्यक सदनिका / दुकाने = १९ प्रस्तावित सदनिका / दुकाने = ४१		किमान टेनामेंट डेन्सीटी बाबत- (नियम क्र.१४.६.१५ (१४) नुसार) ४५० सदनिका/ हेक्टर प्रमाणे होणारी किमान सदनिका संख्या (४५० x ५२९.२८ / १०,०००) किमान आवश्यक सदनिका / दुकाने = २४ प्रस्तावित सदनिका / दुकाने = ४१
(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	In situ 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. (४१ x १०,००० / ५२९.२८) अस्तित्वातील टेनामेंट डेन्सिटी ७७५		In situ FSI बाबत-(नियम क्र. १४.६(१५)(२) नुसार) अस्तित्वात असलेल्या एकूण (पात्र व अपात्र) झोपडयांची संख्या विचारात घेऊन येणारी टेनामेंट डेन्सिटी. (४१ x १०,००० / ५२९.२८) अस्तित्वातील टेनामेंट डेन्सिटी ७७५
(ii)	एकुण अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्रफळ एस.आर. १४ (८) नुसार रस्ता रुंदीकरण क्षेत्र वगळून (Permissible B/Up) ५२८.२९ x ४ = २११३.१६ चौ.मी.		एकुण अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्रफळ (नियम क्र. १४.६.१५ (२) नुसार) =एकूण भूखंडाचे क्षेत्र x ४ (५२८.२९ x ४) = २११३.१६ चौ.मी. किंवा पुनर्वसन घटक + विक्री घटक या दोन्हींपैकी जास्तीचे क्षेत्र १६९६.९३ + ४५४२.६८ = ६२३९.६१ चौ.मी.
८	प्रकरणी उपजिल्हाधिकारी तथा सक्षम प्राधिकारी, झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, पुणे यांचेकडील दिनांक ३१/०७/२०१७ रोजीची अंतिम पात्रता यादी व दि. २४/०५/२०१८,दि.१३/०२/२०१९ व दि.०३/१२/२०१९ रोजीचे निकालपत्र व वास्तुविशारदां तर्फे सादर केलेल्या बांधकाम नकाशानुसार सुधारित प्रशासकीय मान्यतेसाठी परिगणित होणा-या बाबी खालीलप्रमाणे आहेत:		
	अ)	पुनर्वसन निवासी गाळयांसाठी प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र	१२०४.८८ चौ.मी. (३७ पुनर्वसन सदनिका) (विंग ए+बी)
	ब)	पुनर्वसन बिगरनिवासी गाळयांसाठी प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र	४९.९७ चौ.मी. (४ दुकान गाळे) (विंग ए+बी)

	क)	पुनर्वसन घटकासाठीचे एकुण प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र (अ+ब)	१२५४.८५ चौ.मी. (विंग ए+बी)
	ड)	२०२२ च्या नियमावलीतील नियम क्र.१४.६.१५ (३) प्रमाणे	पुनर्वसन बांधकाम क्षेत्र= १२५४.८५ X ३५ % ४३९.१९ चौ.मी.
	इ)	२०२२ च्या नियमावलीतील नियम क्र.१४.६.१५ (३) प्रमाणे (विंग ए+बी)	पॅसेज = १९७.६१ चौ.मी. जिना = ८६.७६ चौ.मी. फायर जिना = ३२.८८ चौ.मी. लिफ्ट = ३४.९० चौ.मी. लिफ्ट मशीन रुम = ११.५४ चौ.मी. ३६३.६९ चौ.मी.
	फ)	**वरील इ व फ या दोन्हीपैकी कमी असलेले क्षेत्र**	**३६३.६९ चौ.मी.**
	ग)	२०२२ चे नियमावलीतील नियम क्र.१४.६.२१ (२) (A) व १४.६.२१ (३) नुसार क्षेत्र (Free of FSI)	i) सोसायटी ऑफीस (०१) व टॉयलेट (०१) = (१२.०० x ०१) = १२.०० चौ.मी.+ (४.०० x ०१) = ४.०० चौ.मी.= १६.०० चौ.मी. ii) बालवाडी व वेलफेअर सेंटर (२५.०० x १) = २५.०० चौ.मी.+ (२५.०० x १) = २५.०० चौ.मी चौ.मी. = ५०.०० चौ.मी.
	ह)	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.
	च)	एकूण पुनर्वसन घटकाचे बांधकाम क्षेत्र **(१२५४.८५ + ३६३.६९ + १६.०० + ५०.००)**	**१६८४.५४ चौ.मी.**
९		झो.पु.प्रा.नियमावली सन २०२२ मधील नियम क्र. १४.६.१६ (१) नुसार चटई क्षेत्र निर्देशांक रेशो परिगणना. सदर योजनेसाठी प्रथम प्रशासकीय मान्यता दि.२३/०१/२०२१ रोजी मंजूर करण्यात आली तसेच मूळ बांधकाम परवानगी दि.०६/०८/२०१९ रोजी अदा करण्यात आली.	Y = सदनिकेचा दर (सन २०१७-२०१८) = रू. ५८,३१०/-प्रति चौ.मी. X = बांधकामाचा दर = रू. २४,२००/- प्रति चौ.मी. n = (Y/X) - २ = (५८३१० / २४२००) - २ = (२.४०९५- २) = ०.४०९५ R = [२.८०-(n x ०.३०)] = [२.८०-(०.४०९५x ०.३०)] = [२.८० - ०.१२२८] = २.६७७

१०	वरील चटई क्षेत्र निर्देशांक रेशोनुसार अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्रफळ (FSI) (१६८४.५४ x २.६७)	४५०९.५१ चौ. मी.
११	नियमक्र.१४.६.१६ (१) नुसार अस्तित्वातील टेनामेंट डेन्सिटी ७७५ इतकी असल्याने अतिरिक्त २०% देय मोबदला. (४५०९.५१ x २०%)= ९०१.९० चौ.मी.	९०१.९० चौ.मी.
१२	योजनेचे एकूण बांधकाम क्षेत्र (Scheme FSI) (१६८४.५४ + ४५०९.५१ + ९०१.९०)	७०९५.९५ 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. विक्री घटकासाठी Ancillary FSI प्रस्तावित करण्यात आलेले आहे. {एस.आर.१३ (४) (अ) नूसार}	निवासी (६०%) = ८७५.२५ x ६०% = ५२५.१५ चौ.मी बिगर निवासी (८०%) = ३३६.२२ x ८०% = २६८.९७ चौ.मी एकूण प्रस्तावित विक्री घटकासाठी बांधकाम क्षेत्र = १४००.४० (निवासी) + ६०५.१९ (दुकान गाळे) = २००५.५९ चौ.मी.
१४	एकुण प्रस्तावित पुनर्वसन बांधकाम क्षेत्र	१२५४.८५ चौ.मी.
१५	एकुण प्रस्तावित विक्री घटक बांधकाम क्षेत्र (Basic FSI)	१२११.४७ चौ.मी.
१६	टी.डी.आर म्हणून देय होणारे बांधकाम क्षेत्रफळ (७०९५.९५ - २४६६.३२)	४६२९.६३ चौ.मी.

<u>१७.इमारतीच्या उंचीबाबत-</u>

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

<u>(इमारत A) (संयुक्त इमारत)</u>

अनुज्ञेय उंची	प्रस्तावित उंची	भुखंड सन्मुख रस्ता रुंदी
७०.०० मी.	३७.०५ मी. (Lower Ground+ Upper Ground + ११ मजले) ४६ सदनिका +२४ बिगरनिवासी((पुनर्वसन+विक्री)	१८.०० मी. रुंद रस्ता

<u>(इमारत B) (संयुक्त इमारत)</u>

अनुज्ञेय उंची	प्रस्तावित उंची	भुखंड सन्मुख रस्ता रुंदी
४५.०० मी.	१५.२५ मी. (Lower Ground+ Upper Ground + ४ मजले) ८ सदनिका +४ बिगरनिवासी((पुनर्वसन+विक्री)	३.०० मी. रुंद रस्ता

सदर प्रकरणी इमारत ए उंची ३७.०५ मी. व इमारत बी ची उंची १५.२५ मी. मंजूर असून, झो.पु.प्रा सन २०२२ रोजीच्या नियमावलीनुसार पुनर्वसन इमारतीची उंची जास्तीत जास्त ७० मी. इतकी अनुज्ञेय आहे.

१८.इमारतीच्या सामासिक अंतराबाबत-

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

इमारत A (संयुक्त इमारत)

अ. क्र.	तपशिल	१८ मी. रस्त्यासमोरील पश्चिम बाजू (मी)	०३ मी. रस्त्यासमोरील दक्षिण बाजू (मी)	पूर्व बाजू (मी)	०४ मी. रस्त्यासमोरील उत्तर बाजू (मी)	शेरा
१	आवश्यक	१.५	१.५	०.००	१.५	पूर्वमंजूर नुसार
२	प्रस्तावित	२.२५	२.२५	०.००	२.२५	

इमारत B (संयुक्त इमारत)

अ. क्र.	तपशिल	पश्चिम बाजू (मी)	दक्षिण बाजू (मी)	पूर्व बाजू (मी)	०३ मी. रस्त्यासमोरील उत्तर बाजू (मी)	शेरा
१	आवश्यक	०.००	०.००	०.००	१.५	पूर्वमंजूर नुसार
२	प्रस्तावित	०.९०	०.००	०.००	२.२५	

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

१. सदर प्रकरणी विकसक यांनी इमारत ए साठी Provisional fire NOC जा.क्र. FB/१९५२ दि.०१/०८/२०१९ रोजी या कार्यालयाकडे सादर केलेली आहे. त्यामधील सर्व अटी विकसकावर बंधनकारक राहतील.

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

२०.विशेष नियमावली, २००८ व 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 ४८ सायकल ८०	स्कूटर ४८ सायकल ८०	स्कूटर ४८	स्कूटर ४८ सायकल ८०
b	Refuge Area (इमारतीचे उंचीत वाढ होत असल्यास)	मंजूर	सद्यस्थिती	(UDCPR ९.२९.६३ नुसार)	
				आवश्यक	प्रस्तावित
		१६.९५ चौ.मी.	१६.९५ चौ.मी.	१५ चौ.मी.	१६.९५ चौ.मी.

c	Duct (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
		A-१.१५ X १.५३ B- प्रस्तावित नाही	A-१.१५ X १.५३ B- प्रस्तावित नाही	A-१.५० x २.४० B- प्रस्तावित नाही	A-१.१५ X १.५३ B- प्रस्तावित नाही
d	Lift बाबत	(UDCPR ९.२७ नुसार)		(नियम क्र. १४.६.१८ (१०)(I) / UDCPR ९.२७ नुसार)	
		मंजूर	सद्यस्थिती	आवश्यक	प्रस्तावित
		General १ Stretcher १	General १ Stretcher १	General २ Stretcher १	General १ Stretcher १
e	Passage	मंजूर	सद्यस्थिती	(नियम क्र. १४.६.१८ (९))	
				आवश्यक	प्रस्तावित
		१.८१	१.८१	१.८०	१.८१
f	Convenience Shopping बाबत	मंजूर	सद्यस्थिती	(नियम क्र. १४.६.२१ (२)(B))	
				आवश्यक	प्रस्तावित
		योजना क्षेत्र ४०००.०० चौ.मी. पेक्षा कमी असल्याने आवश्यकता नाही.	आवश्यक नाही	आवश्यक नाही	आवश्यक नाही
g	Ramp बाबत	मंजूर	सद्यस्थिती	(नियम क्र. १४.६.१८ (१०)(L))	
				आवश्यक	प्रस्तावित
		६.०० मी	६.०० मी	६.०० मी	६.०० मी
h	Operation and Maintainance Corpus Fund	(एस. आर. १६(४) नुसार)		(नियम क्र. १४.६.१७ (४))	
		आवश्यक	भरणा केलेले	आवश्यक	भरणा करणे आवश्यक
		१४,४६,७२८/-	७,२३,३६५/-	१४,४६,७२८/-	७,२३,३६५/-
i	पुनर्वसन घटकाच्या इमारतीची उंची	मंजूर	सद्यस्थिती	(नियम क्र. १४.६.१५ (१८))	
				अनुज्ञेय	प्रस्तावित
		विंग ए -३७.०५ मी. विंग बी -१५.२५ मी.	विंग ए -३७.०५ मी. विंग बी -१५.२५ मी.	७०.०० मी.	विंग ए -३७.०५ मी. विंग बी -१५.२५ मी.
j	जिना	मंजूर	सद्यस्थिती	(नियम क्र. १४.६.१५ (१८))	
		विंग - A=१.२० मी. विंग - B =१.२४ मी.	विंग - A=१.२० मी. विंग - B=१.२४ मी.	अनुज्ञेय	प्रस्तावित
				१.५० मी.	विंग - A=१.२० मी. विंग - B =१.२४ मी.
k	सदनिकांची घनता	किमान आवश्यक	मंजूर	(नियम क्र. १४.६.१५ (२)व(१४))	
				किमान आवश्यक	प्रस्तावित
		३६० सदनिका/ हेक्टर प्रमाणे होणारी किमान सदनिका	४१ अस्तित्वातील टेनामेंट डेन्सिटी	४५० सदनिका/ हेक्टर प्रमाणे होणारी किमान	४१ सदनिका अस्तित्वातील टेनामेंट डेन्सिटी

		संख्या = १९	७७५ > ३६०	सदनिका संख्या = २४	७७५
l	देय TDR	मंजूर	प्रदान केलेला	(नियम क्र. १४.६.१५(१८))	
		३८५७.३४ चौ.मी.	२३१४.४० चौ.मी.	4629.63 अनुज्ञेय ४६८०.७४ 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)	
				प्रस्तावित	
				निरंक	
o	बालवाडी व वेलफेयर सेंटर	मंजूर क्षेत्र		(नियम क्र. १४.६.२१)	
		२५.०० चौ.मी.		आवश्यक	प्रस्तावित
				२७.८८ चौ.मी.	२५.०० चौ.मी.
p	शासकीय जमिनीसाठी २५% अधिमुल्य	देय रक्कम	भरणा केलेली रक्कम	(नियम क्र. १४.६.२९)	
		खाजगी मालकी निरंक		देय रक्कम	भरणा केलेली वजा जाता शिल्लक रक्कम
				निरंक	निरंक

विशेष नियमावली, २००८ व २०१४ नुसार पूर्वमंजुरी व झो.पु.प्रा. विकास नियंत्रण नियमावली, २०२२ मधील तरतुदी, यातील तुलनात्मक बाबींचा विचार करता, सदर योजनेत खालीलप्रमाणे विशेष नियमावली, २०१४ नुसार दिलेल्या परवानगी चे अनुषंगाने बांधकाम सुरु आहे ज्यात आज रोजी नवीन नियमावलीनुसार Stuctural दुरुस्ती करणे शक्य नाही.

सदर बांधकाम झालेल्या बाबी खालील प्रमाणे आहेत.

१) नियमावली २०२२ मधील नियम क्र. १४.६.१८ (१०) (i) नुसार २ General व १ Stretcher लिफ्ट आवश्यक असून पूर्व मंजूर नकाशानुसार जागेवर १ General व १ Stretcher लिफ्ट मंजूर असून तसे बांधकाम झाले आहे, त्याप्रमाणे योजनेतील इमारतीचे आर.सी.सी. व वीट बांधकाम पूर्ण झाले आहे. त्यामुळे नियमावली २०२२ मधील नियम क्र. १४.६.३ (५) नुसार संरक्षित बाब म्हणून सवलत देण्यात येत आहे.

२) नियमावली २०२२ मधील नियम क्र.१४.६.२१(२)(A) नुसार पुनर्वसन सदनिका , बालवाडी, वेलफेयर सेंटर करिता क्षेत्र २७.८८ चौ.मी. आवश्यक असून पूर्व मंजूर नकाशानुसार जागेवर पुनर्वसन सदनिका , बालवाडी, वेलफेयर सेंटर करिता क्षेत्र २५.०० चौ.मी. चे बांधकाम झाले असून, त्याप्रमाणे योजनेतील इमारतीचे आर.सी.सी. व वीट बांधकाम पूर्ण झाले आहे. त्यामुळे नियमावली २०२२ मधील नियम क्र १४.६.३ (५) नुसार संरक्षित बाब म्हणून सवलत देण्यात येत आहे.

(819)

३) नियमावली, २०२२ मधील नियम क्र. १४.६.१८ (८) / UDCPR १८.१५ नुसार Light / Ventilation बाबत Duct ची मापे १.५० x २.४० मी आवश्यक असून, पूर्वमंजूर बांधकाम नकाशानुसार जागेवर १.१५ X १.५३ क्षेत्राचे Duct चे बांधकाम झाले असून, त्याप्रमाणे योजनेतील इमारतीचे आर.सी.सी. व वीट बांधकाम पूर्ण झाले आहे. त्यामुळे नियमावली २०२२ मधील नियम क्र १४.६.३ (५) नुसार संरक्षित बाब म्हणून सवलत देण्यात येत आहे.

४) नियमावली, २०२२ मधील नियम क्र. १४.६.१८ (१०)(C) जिना १.५० मी आवश्यक असून, पूर्वमंजूर बांधकाम नकाशानुसार जागेवर विंग - A=१.२० मी.विंग - B =१.२४ मी. नुसार बांधकाम झाले असून, त्याप्रमाणे योजनेतील इमारतीचे आर.सी.सी. व वीट बांधकाम पूर्ण झाले आहे. त्यामुळे नियमावली २०२२ मधील नियम क्र १४.६.३ (५) नुसार संरक्षित बाब म्हणून सवलत देण्यात येत आहे.

२१. सर्वसाधारण अभिप्राय:-

१. सदर योजना क्षेत्रावर विकसकांनी एकूण पात्र/अपात्र झोपडीधारकांची संख्या मिळून होणारी ४१ इतकी संख्या विचारात घेवून, त्यासाठी पुनर्वसनाची एक इमारत प्रस्तावित केली आहे. विकास नियंत्रण नियमावली, २०२२ तील नियम क्र.१४.६.१५ (१४) नुसार वरीलप्रमाणे परिगणना 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.

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

२२. सदर प्रकरणी विकसकाने दि. ११/०३/२०२४ रोजी स्वयंघोषणापत्र सादर केले असून त्यानुसार तत्कालीन सन २०१४ रोजीच्या विशेष नियमावलीनुसार मंजूर करणेत आलेल्या प्रशासकीय मान्यतेमधील अनुज्ञेय बाबी व सन २०२२ च्या नियमावलीमधील अनुज्ञेय बाबी याबाबतचा तुलनात्मक तपशील सादर केला आहे व नवीन नियमावलीमधील नियमाची पूर्तता करणेची हमी दिली आहे. सदर तपशीलाची पडताळणी केली असून योजना नवीन नियमावलीत रुपांतरीत झाल्यानंतर पुन्हा जुन्या नियमावलीमध्ये रुपांतरीत होणार नाही.

सबब, **गणेश पेठ, पुणे** रि.स. नं.५३, ५५, ५५/१ व ५६, या मिळकतीवरील झोपडपट्टी योजनेस सन २०२२ च्या नियमावलीतील नियम क्र.१४.६.१२ (१) नुसार सुधारित प्रशासकीय मान्यता देण्यात येत आहे.

स्थळ: - झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, पुणे.
दिनांक : १४/१०/२०२४

14/10/24

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

प्रत माहितीस्तव :

१. झो.पु.योजनेचे विकसक **मे. मॉडर्न ग्रुप**, ३६९ए/२ए, नाना पेठ,पुणे - ४११००२.
२. नोंदणीकृत अभियंता - **प्राईड डिझायनर** १,सायनागोग स्ट्रिट,लाल देव सोसायटी,युनिट नं.बी-१०,कॅम्प, पुणे-४११००१.