झोपुप्रा नियमावली - २०१४

नियम क्र. एस.आर. ४ (५) नुसार

(सुधारित प्रशासकीय मान्यता)

825 (31)

तांत्रिक विभाग, झोपुप्रा पुणे
दिनांक :- /०६/२०२३.

विषय :- पुणे पेठ,शिवाजीनगर, सि.स.नं. ९५१, फा.प्लॉट.क्र. ३३४/अ+ब, भांबुर्डा, झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेस विशेष नियमावली नियम क्र.एस.आर.४ (५) नुसार (सुधारित) मान्यता देणेबाबत.

संदर्भ :- १) विकसक मे. ओम साई कन्स्ट्रकशन यांचा, या कार्यालयाकडे दि.२८/०८/२०१८ रोजी प्राप्त झालेला प्रस्ताव.

२) दि. १०/०२/२०१४ रोजीचा स्लम ॲक्ट कलम ३ (क) खालील झोपडपट्टी पुनर्वसन आदेश.

३) उपजिल्हाधिकारी तथा सक्षम प्राधिकारी झो.पु.प्रा.पुणे यांच्याकडील दिनांक १०/०१/२०१७ रोजीची प्राप्त अंतिम पात्रता यादी

४) दि. २१/०७/२०१७ रोजीचा स्लम ॲक्ट कलम ३ (ड) खालील झोपडपट्टी निर्मूलनाचे आदेश.

५) दि. २७/०९/२०१८ रोजीची मंजूर एस आर ४ (५) ची प्रशासकीय मान्यता

६) प्रथम (मूळ) बांधकाम परवानगी दाखला (C.C.) जा.क्र. झोपुप्रा/२८९६/२०१८ दि. २४/१२/२०१८.

७) महाराष्ट्र शासन नगरविकास विभाग मंत्रालय,मुंबई -३२ निर्णय क्र.टीपीएस१८१७/ युओआर/१२३/सीआर-१८२/१७/युडी-१३ दिनांक १७/१२/२०१८

८) दि. २८/०१/२०१९ रोजीची सुधारित मंजूर एस आर ४ (५) ची प्रशासकीय मान्यता

९) जोते तपासणी दाखला जा.क्र. SRA/Tech/Master No.२३४/११३०/२०२० दि. २९/०९/२०२०

१०)जोते पुर्णत्वापोटी दिलेली २५ % टीडीआर मान्यता जा.क्र.झोपुप्रा/तां.२ /टीडीआर/मा.क्र.२३४/११६४/२०२०

११) महाराष्ट्र शासन नगरविकास विभाग मंत्रालय, मुंबई -३२ निर्णय क्र.टीपीएस-१८२२/अनोसं-९/२२/प्र.क्र.२८/२०२२/नवि-१३ दि.०८/०३/२०२२.

१२) विकसक मे. ओम साई कन्स्ट्रकशन यांचा दि. १७/०३/२०२३ रोजीचा बांधकाम परवानगीसाठी प्राप्त प्रस्ताव.

१३) सक्षम प्राधिकारी क्र.२ झो.पु.प्रा पुणे यांच्याकडील दिनांक २१/०६/२०२३ रोजीची प्राप्त पुरवणी यादी.

विषयांकित झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना राबविणेसाठी, झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाकडील नोंदणीकृत विकसक मे. ओम साई कन्स्ट्रकशन यांनी, परवानाधारक वास्तुविशारद राहूल माळवदकर

यांचेमार्फत उपरोक्त संदर्भ क्र. १ अन्वये प्रस्ताव दाखल केलेला आहे, प्रकरणी संदर्भ क्रं.२ अन्वये कलम ३ (क) जा.क्र. झोपुप्रा/कअतां/झोपुआ/२५७/२०१४ दि. १०/०२/२०१४ रोजी एकत्रित आदेश पारित झाला आहे. तसेच संदर्भ क्र.३ अन्वये सदर योजना क्षेत्राची अंतिम पात्रात यादी उपजिल्हाधिकारी तथा सक्षम प्राधिकारी झो.पु.प्रा.पुणे यांच्यामार्फत करणेत आलेली आहे.तदनंतर संदर्भ क्र.४ अन्वये सदर योजना क्षेत्राचा ३ (ड) खालील आदेश पारित करणेत आला असून त्यानुसार सदर योजनेस संदर्भ क्रं. ५ अन्वये झोपुप्रा नियमावली-२०१४ नियम क्र.एस.आर.४(५) खालील प्रशासकीय मान्यता देणेत आली आहे. तद्नंतर सदर योजनेच्या बांधकाम नकाशाना संदर्भ क्र. ६ अन्वये प्रथम मुळ बांधकाम मंजूरी देण्यात आली आहे.

सदर प्रकरणी संदर्भ क्र.७ अन्वये शासनाने झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, पुणे, व पिंपरी-चिंचवड क्षेत्राच्या मंजूर विकास नियंत्रण नियमावलीत "Incentive Benefit Ratio" मधील बदलाच्या अनुषंगाने विकसक यांनी मंजुरी अपेक्षिली असता संदर्भ क्र.८ अन्वये मा.मुख्य कार्यकारी अधिकारी झो.पु.प्रा.पुणे यांसकडून सुधारित एस.आर. ४ (५) खालील प्रशासकीय मान्यता देण्यात आलेली आहे,परंतु त्यानुसार बांधकाम परवानगी दिलेली नाही.तसेच सदर भूखंडावर पुनर्वसन इमारतीचे बांधकाम जोत्यापर्यत पूर्ण झाले असता संदर्भ क्र.९ अन्वये जोते तपासणी दाखला देण्यात आलेला आहे संदर्भ क्र.१० अन्वये झो.पु.प्रा नियमावलीतील तरतुदीच्या अनुषंगाने निर्माण होणारा २५% देय टी.डी.आर विकसक यांना अदा करणेत आलेला आहे.

आता नुकतीच उपरोक्त संदर्भ क्र ११ नुसार शासनाने झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, पुणे, व पिंपरी-चिंचवड क्षेत्राच्या मंजूर विकास नियंत्रण नियमावलीत, झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, पुणे क्षेत्रातील पात्र झोपडपट्टीधारकांना पुनर्वसन प्रकल्पात २५.०० चौ. मी. ऐवजी २७.८८ चौ. मी. (३०० चौ. फुट) चटई क्षेत्राची निवासी सदनिका देणेबाबतची तरतूद मंजूर केली असल्याने सदरच्या शासन निर्णयातील सुधारणेनुसार व सदर भूखंडाच्या हद्दीवरील झोपडीधारकांना पुनर्वसन योजनेत सामावून घेणे करिता संदर्भ क्र. ११ अन्वये विकसक मे. ओम साई कन्स्ट्रकशन यांनी प्रस्तुत योजनेस एस.आर. ४ (५) खालील (सुधारित) प्रशासकीय मान्यता मिळणेकरीता विनंती केलेली आहे.

झोपुप्रा नियमावली-२०१४ नियम क्र. एस.आर. ४(५) खालील सुधारित प्रशासकीय मान्यता देणेच्या दृष्टीकोनातून, छाननी टीपणी खालीलप्रमाणे सादर करण्यात येत आहे.

१	योजनेचे नाव	पुणे पेठ,सि.स.नं. ९५१, फा.प्लॉट.क्र. ३३४/अ+ब, भांबुर्डा, शिवाजीनगर.
२	विकसकाचे नाव व पत्ता	मे. ओम साई कन्स्ट्रक्शन्स स.नं. ७९/१, चंद्राग पार्क, सुदर्शन नगर, पिंपळेगुरव, पुणे- ४११ ०३७.
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	दिनांक ३०/०५/२०१६. (मा.क्र.२३४)

५		स्लम ॲक्ट कलम ३ (क) खालील झोपडपट्टी पुनर्वसन आदेश (एकत्रित आदेश)	जा.क्र. झोपुप्रा/कअतां/झोपुआ/२५७/२०१४ दि. १०/०२/२०१४.
६		स्लम ॲक्ट कलम ३ (ड) अन्वये निर्मूलन आदेश	आदेश जा.क्र. झोपुप्रा/सप्रा/प्र.क्र. २३४/ झोनिआ/१७४/२०१७ दि. २१/०७/२०१७.
७		पुणे मनपा कडील मंजूर विकास आराखडा सन २०१७ नुसार अभिप्राय (नकाशा क्र. झो.६/३४१९ दि. २३/१०/२०१५) तसेच पोच रस्त्याबाबत अभिप्राय	विषयांकित मिळकत मंजूर वि.यो. २०१७ नुसार क्षेत्र स्लम विभागात समाविष्ट आहे. मिळकतीस अस्तित्वातील पोच रस्ते उपलब्ध आहे.(पूर्वमंजुरीनुसार)
८		पुणे महानगरपालिकेकडून कडील भूमी प्रापण विभागाचा अभिप्राय	भूमी प्रापण विभाग पुणे म.न.पा. यांच्याकडील जा.क्र.below No.१३७५ दि. ०८/०६/२०१६ अन्वये अभिप्राय प्राप्त झालेला असून सदर जागेवर रस्ताप्रमाण रेषा नाही व सदर जागेची भूमी संपादनाची योजना या विभागामार्फत चालू नाही, असे नमुद केले आहे.
९		सद्यस्थितीत या योजनेत मालकी हक्कासंदर्भात वा इतर बाबतीत न्यायालयीन स्थगिती/ वाद विवाद/ आक्षेप आहेत वा कसे ?	याबाबतचे हमीपत्र विकसकांनी सादर केले आहे.
१०		क्षेत्राबाबतचा तपशिल	
	I.	झोपडपट्टीचे क्षेत्रफळ मालमत्ता पत्रकानुसार क्षेत्र	११७५.६० चौ. मी.
	II.	मोजणी नकाशानुसार येणारे क्षेत्र	१२०५.३६ चौ.मी.
	III.	कलम ३(ड) आदेशानुसार येणारे क्षेत्र	११७६.०० चौ.मी.
	IV.	विचारात घेतलेले कमीत कमी क्षेत्र	११७५.६० चौ. मी.
	V.	अ) रस्ता रुंदीकरणासाठी लागणारे क्षेत्रफळ	०.०० चौ.मी.
	VI.	ब) आरक्षणासाठी क्षेत्रफळ	निरंक
	VII.	शिल्लक जागेचे निव्वळ क्षेत्रफळ	११७५.६० चौ. मी.
	VIII.	१०% Open to Sky	आवश्यकता नाही.
	IX.	योजने खालील निव्वळ क्षेत्रफळ	११७५.६० चौ. मी.
११	i)	एकूण झोपडयांची संख्या	मूळ पात्रात यादीप्रमाणे १३० + पुरवणी पात्रता यादीप्रमाणे २० = एकूण १५०

	पात्र निवासी	पात्र बिगर निवासी	पात्र संयुक्त (निवासी + बिगर निवासी)	एकूण पात्र
अ) उपजिल्हाधिकारी तथा सक्षम प्राधिकारी झो.पु.प्रा.पुणे यांच्याकडील दिनांक १०/०१/२०१७ रोजीची प्राप्त अंतिम पात्रता यादीनुसार	१०१	०८	००	१०९

		आ)	सक्षम प्राधिकारी क्र.२ झो.पु.प्रा पुणे यांच्याकडील दिनांक २१/०६/२०२३ रोजीची प्राप्त पुरवणी यादी.	११	०१	००	१२
		इ)	पात्र झोपडीधाकांव्यतिरिक्त अन्य झोपडीधारकांचा तपशील.	अपात्र निवासी	अपात्र बिगर निवासी	पात्र संयुक्त (निवासी + बिगर निवासी)	एकुण अपात्र
		ई)	अपात्र	२१ (१३+०८)	४	००	२५
		उ)	बंद	०३	--	--	०३
		ऊ)	सार्वजनिक बांधकामे	०१	--	--	०१
		ऋ)	एकूण (अ+आ+इ+ई+उ+ऊ)	१३७	१३	००	१५०
	एकुण पुनर्वसन सदनिका/दुकाने			१५० (१३७ निवासी +१३ बिगर निवासी)			
	एकुण प्रस्तावित पुनर्वसन सदनिका/दुकाने			१२७ निवासी +१० बिगर निवासी = १३७			

१२	**टेनामेंट डेन्सीटीबाबत - (नियम क्र. एसआर १३(२) नुसार)**		
(i)	३६० गाळे / हेक्टर प्रमाणे आवश्यक किमान गाळे संख्या (३६० x ११७५.६० / १०,०००)		**किमान आवश्यक गाळे = ४२ प्रस्तावित गाळे = १३७ (झो.पु.प्रा.स गाळे देणे लागू नाही.)**
(ii)	अस्तित्वात असलेल्या एकूण (पात्र व अपात्र) झोपडयांची संख्या विचारात घेऊन येणारी अस्तित्वातील टेनामेंट डेन्सिटी (एस.आर. १४ (३) नुसार)(१३७ x १०,००० / ११७५.६०) = ११६५.३६ T/Ha.		**११६५.३६** अस्तित्वातील टेनामेंट डेन्सिटी > ४५० त्यामुळे प्रस्तुत योजनेसाठी एकूण ४.०० इतका च.क्षे.नि. इतका लागू राहील. SR १३(२)
१३	**म्हणून, एकुण अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्र (११७५.६० x ४.००) = ४७०२.४० चौ. मी.**		**४७०२.४० चौ.मी.**
१४	**प्रस्तुत प्रकरणी सादर बांधकाम नकाशानुसार आकडेमोड पुढीलप्रमाणे -**		
	अ)	पुनर्वसन निवासी गाळयांसाठी प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र	३५६७.५९ चौ.मी. (१२७ पुनर्वसन सदनिका)
	ब)	पुनर्वसन बिगर निवासी गाळयांसाठी प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र	२०७.०१ चौ. मी. (१० दुकान गाळे)
	क)	**पुनर्वसन घटकासाठीचे एकुण प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र (अ + ब)**	**३७७४.६० चौ.मी.**
	ड)	प्रस्तावित एकूण बाल्कनी	७८६.८२ चौ.मी.
	इ)	२०१४ चे नियमावलीतील नियम क्र. एस.आर.१३(२) प्रमाणे	पुनर्वसन बांधकाम क्षेत्र = ३७७४.६० पुनर्वसन बाल्कनी क्षेत्र = + ७८६.८२ ४५६१.४२ X ३५ % १५९६.५० चौ.मी.

	फ)	२०१४ चे नियमावलीतील नियम.क्र. एस.आर.१३ (२) प्रमाणे	पॅसेज = ८८६.२२ जिना = १३०.६८ फायर जिना = १९४.६४ लिफ्ट = ९८.८८ लिफ्ट मशीन रुम = १८.०० १३२८.४२ चौ.मी.
	ग)	वरील इ व फ या दोन्हीपैकी कमी असलेले क्षेत्र	१३२८.४२ चौ. मी.
	ह)	२०१४ चे नियमावलीतील नियम क्र. एस.आर.२१(३) नुसार Free Of FSI टीप : SR २१(२)(a) नुसार प्रत्येक १०० झोपडीधारकांकरिता एक याप्रमाणे १३७ झोपडीधारकांचा विचार करता एकुण ०२ बालवाडी व ०२ वेलफेअर सेंटर प्रस्तावित आहे.	i) सोसायटी ऑफीस व टॉयलेट=१६.०० चौ.मी. ii) बालवाडी (०२) (५०.०० चौ.मी.) व वेलफेअर सेंटर (०२) (५०.०० चौ.मी.) = १००.०० चौ.मी.
	च)	२०१४ चे नियमावलीतील नियम क्र. एस. आर.२१ नुसार Convenience Shopping	योजनेचे निव्वळ क्षेत्र ४००० चौ. मी. पेक्षा कमी असल्याने आवश्यकता नाही.
	छ)	**एकूण पुनर्वसन घटकाचे बांधकाम क्षेत्र (३७७४.६० + ७८६.८२+ १३२८.४२ + १००.०० + १६.००)**	**६००५.८४ चौ. मी.**
	म)	शासन निर्णय दि.१७/१२/२०१८ अन्वये रेशोमधील बदलानुसार परीगणना केली आहे त्यानुसार प्रकरणी चटई क्षेत्र निर्देशांक रेशो देय होत आहे. त्यानुसार प्रकरणी पुढीलप्रमाणे चटई क्षेत्र निर्देशांक रेशो हिशोबीत होत आहे. प्रकरणी प्रथम बांधकाम परवानगी (C.C.) जा.क्र. झोपुप्रा/२८९६/२०१८ दि. २४/१२/२०१८.	R = [२.८ - (n x ०.३)] N = (Y / X) - २ Y = सदनिकेचा दर = रू. ८७६१०/- प्र चौ.मी. X = बांधकामाचा दर = **रू. २४,२०० प्र चौ.मी.** n = (Y/X) - २ = (८७६१० / २४,२००) - २ = (३६२०. - २) = १६२०. R = [२.८०-(n x ०.३०)] = [२.८०-(१ ६२०.x ०.३०)] = [२.८० - ०.४८६] **R = २.३१३**
१५	सुधारीत चटई क्षेत्र निर्देशांक रेशोनुसार होणारे बांधकाम क्षेत्रफळ (६००५.८४ x २.३१३) = १३८९१.५० चौ.मी.		१३८९१.५० चौ.मी.

१६	एकूण पुनर्वसन योजनेचे बांधकाम क्षेत्र (१३८९१.५० + ६००५.८४) = १९८९७.३४ चौ.मी.	१९८९७.३४ चौ.मी.
१७	म्हणून, एकुण अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्र (११७५.३६ x ४.००) = ४७०२.४० चौ. मी.	४७०२.४० चौ. मी. एकुण प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र = ४०५४.४८ चौ. मी.
१८	टीडीआर म्हणून देय होणारे बांधकाम क्षेत्रफळ (१९८९७.३४ - ४७०२.४०)	१५१९४.९४ चौ.मी.

१९. इमारतीच्या उंचीबाबत -

(२०१४ चे नियमावलीतील नियम.क्र.एस.आर. १४ (७) नुसार)

Composite building

अनुज्ञेय उंची	प्रस्तावित उंची
४०.०० मी.	३९.९० मी. (Lower Ground Floor + Upper Ground Floor + पहिला मजला ते १२ मजले)

२०. इमारतीच्या सामासिक अंतराबाबत - (इमारतीची उंची पार्किंग सह = ३९.९० मी.)

(२०१४ चे नियमावलीतील नियम.क्र.एस.आर. १४ (७) व पुणे मनपा डीसीपीआर १७.१ नुसार)

Composite building

अ. क्र.	तपशिल	१२ मी. T.P. रस्त्या समोरील दक्षिण बाजू (मी)	उत्तर बाजू (मी)	१२ मी. T.P. रस्त्या समोरील पश्चिम बाजू (मी)	पूर्व बाजू (मी)	शेरा
१	आवश्यक	६.००	७.४८	६.००	७.४८	# पूर्व व उत्तर बाजूकडुन सामासिक अंतरात शिथिलता आवश्यक.
२	प्रस्तावित	६.००	६.००	६.००	६.००	
३	सूट	०.००	१.४८ #	०.००	१.४८ #	

* झो.पु.प्रा. पुणे व पिंपरी - चिंचवड क्षेत्रासाठी लागु असलेल्या सन २०१४ च्या नियमावलीतील एस.आर. १८(१३) खालीलप्रमाणे आहेत.

SR १८ (१३) :- The above special regulations can be further relaxed by the CEO, SRA under the written permission in the specific cases of demonstrable genuine hardship. In order to make SRS viable, the CEO, SRA shall be competent to award any relaxation / (s), wherever necessary, for reasons to recorded in writing. The CEO, SRA may delegate any of the power conferred upon him under the provision of these regulations and said act,

except power of relaxation, to any of the officers of the SRA, by a general of special order in these behalf.

विषयांकित भूखंडास दोन बाजूंनी रस्ते आहेत, जागेचा असलेला लहान आकार तसेच सदर भूखंडात प्रस्तावित पुनर्वसन घटक या बाबी विचारात घेता एस.आर. १८ (१३) नुसार वि.नि. २०१४ तील नियमात विशिष्ट प्रकरणात सवलतीचे अधिकार मा. मुख्य कार्यकारी अधिकारी, झो.पु.प्रा., पुणे यांना आहे. सदर प्रकरणी HardShip निर्माण होत असलेचे दिसून येते. याबाबीचा विचार करता त्यास मा.मुख्य कार्यकारी अधिकारी, झोपुप्रा, पुणे यांनी दि. २७/०९/२०१८ रोजीच्या प्रशासकीय मान्यता अंतर्गत सामासिक अंतरासाठी शिथिलतेस मंजुरी दिलेली आहे. सदर पूर्व मंजूर बांधकाम नकाशामधील इमारतीची उंची पार्किंग वगळून ३४.१० मी इतकी ग्राह्य धरून सामासिक अंतरात शिथिलता देणेत आली होती. आता विकसक यांनी सदर मिळकतीच्या हद्दीवरील झोपडीधारकांना योजना क्षेत्रात समाविष्ट केल्याने पुनर्वसन इमारीच्या नव्याने २ मजल्यात वाढ होत आहे. पूर्व मंजूर इमारतीच्या ऊंची ३४.१० मी ऐवजी ३९.९० मी इतकी प्रस्तावित करणेत आलेली आहे. त्यानुसार सदर इमारतीच्या उंचीमध्ये झालेल्या बदलामुळे त्या प्रमाणात नियमानुंसार ७.४८मी. इतके साईड मार्जीन आवश्यक आहे.परंतु सदर भूखंडावर पुनर्वसन इमारतीचे बांधकाम जवळजवळ ७०% हून अधिक झाले असल्याने सद्यस्थित प्रस्तावित विकसक यांनी इमारतीची उंची ३९.९० मी प्रस्तावित केलेनुसार सदर बाब पहाता वाढीव उंचीच्या प्रमाणात सामासिक अंतरात शिथिलता देणेबाबत पुढील आदेशार्थ.

२१. इमारतीच्या Provisional fire NOC , EC व इतर बाबत -

i) प्रकरणी पुणे म.न.पा.मुख्य अग्निशमन विभागाकडील पत्र जा. क्र. FB/८४० दि. २३/०५/२०१८ नुसार Provisional fire NOC ३९.९० मी उंची करिता प्राप्त आहे तसेच अधिप्रमाणित फायर नकाशे सादर करण्यात आलेले आहेत. परंतु सुधारित बांधकाम नकाशातील बदलाच्या अनुषंगाने म.न.पा.मुख्य अग्निशमन विभागाकडील Provisional fire NOC व संबंधित नकाशा विकसकांनी सादर करणे आवश्यक राहील.

ii) Refuge Area:- २५.४० मी. उंची आठव्या मजल्यावर प्रस्तावित आहे.

iii) प्रस्तावित इमारत ही composite building असून त्यात विक्री घटक व पुनर्वसन घटक या दोन्ही बांधकामाचा समावेश आहे.

iv) जागेच्या सद्यस्थितीबाबत - सदर योजनेतील इमारतीचे १० मजल्यापर्यंतचे आर.सी.सी. स्लॅबचे बांधकाम पुर्ण झाले आहे.

v) विकसक यांनी इमारतीमध्ये खालील अंतर्गत बदल केलेले आहेत.

a) सादर नकाशात रॅम्प UDCPR नुसार प्रस्तावित केलेला नाही.

b) सदर इमारतीमध्ये Drive ways २ मीटर प्रस्तावित केलेला नाही.

c) पार्किंग मार्जिनमध्ये प्रस्तावित केलेली असून ती इतरत्र प्रस्तावित करणे आवश्यक आहे.

('५') d) सामासिक अंतरामध्ये १.२ मी. पर्यंतच जिना अनुज्ञेय असून त्यानुसार सदरचा जिना प्रस्तावित करणे आवश्यक आहे.

वरील सर्व मुद्द्यांबाबतची सुधारणा नकाशात करणे आवश्यक आहे.

२२. **सर्वसाधारण अभिप्राय -**

१) विषयांकित योजनेत एकुण झोपडीधारकांची संख्या १४५ (१३७ निवासी +१३ बिगर निवासी) इतकी असून त्यापैकी पात्र निवासी ११२ व पात्र बिगर निवासी ०९ अशी आहे.सदर योजना क्षेत्रात एकुण १५० झोपडीधारकांपैकी १२७ निवासी व १० बिगरनिवासी मिळून १३७ झोपडीधारकांची तरतूद करणेत आली असल्याचे दिसून येत आहे. आता पुनर्वसनापासून १५०-१३७ = १३ झोपडीधारक वंचित राहत असल्याने तसेच त्यांना सदर भूखंड क्षेत्रावर स्ट्रक्चरल डिझाईनमध्ये अधिक बांधकाम करणे शक्य नसल्याने विकसक यांनी त्यांच्या मार्फत चालू असलेल्या इतर पुनर्वसन योजनेत त्यांचे पुनर्वसन करणे बंधनकारक राहील.

२) प्रस्तुत प्रकरणी शासनाकडील दि.०८/०३/२०२२ रोजीच्या शासन निर्णयानुसार झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, पुणे, व पिंपरी-चिंचवड क्षेत्राकरिता मंजूर विकास नियंत्रण नियमावलीत, झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, पुणे क्षेत्रातील पात्र झोपडपट्टीधारकांना पुनर्वसन प्रकल्पात २५.०० चौ. मी. ऐवजी २७.८८ चौ. मी. (३०० चौ. फुट) चटई क्षेत्राची निवासी सदनिका देणेबाबतची तरतूद मंजूर केली आहे, त्यानुसार विकसक यांनी बांधकाम परवानगी अपेक्षिली आहे. तसेच शासनाकडे या कार्यालयामार्फत दि.१५/०३/२०२२ रोजीच्या पत्रान्वये सुरु असलेल्या व ज्या प्रकल्पांना भोगवटा प्रमाणपत्र देण्यात आलेले नाही किवा ज्या विकासकांना सुरु असलेल्या प्रकल्पात ३०० चौ.फूट चटई क्षेत्र देणे शक्य आहे अशा योजनान शासन निर्णयक्र. टीपीएस- १८२२ /अनौसं-९ /२२ /प्र.क्र.२८ /२०२२ /नवि-१३ दि.०८/०३/२०२२ रोजीच्या शासन निर्णयानुसार लगोलग लागू करण्यात येत आहे, असे कळविले आहे. त्यानुसार उक्त नमूद नुसार भविष्यात शासनाकडील निर्णय तसेच सर्व अटी व शर्ती विकसकांवर बंधनकारक राहतील.

३) सदर योजनेमध्य सक्षम प्राधिकारी क्र. २ दि. २१/०६/२०२३ रोजीच्या पुरवणी पात्रता यादीनुसार ११ निवासी व ०१ बिगरनिवासी पात्र झालेमुळे अतिरिक्त ०२ मजल्यांची वाढ देखिल विकसकाने प्रस्तावित केलेली आहे. त्याबाबत इमारतीची Structural Stability असलेबाबतचे Structural Engineer यांचे दि. १६/०३/२०२३ रोजीचे Stability Certificate विकसक यांनी सादर केले आहे.

४) विकसक यांनी एकूण आवश्यक १५० झोपडीधारकांपैकी १३७ निवासी + १० बि. निवासी असे एकूण १३७ झोपडीधारकांचे पुनर्वसन प्रस्तावित केले आहे. तसेच उर्वरित १३ शिल्लक झोपडीधारक पात्र ठरल्यास विकसक यांचेमार्फत चालु असलेल्या इतर योजनेत त्यांना समाविष्ट करून घेऊ अशा आशयाचे हमीपत्र दि. १२/०५/२०२३ रोजी सादर केले आहे. सदर योजनेत भविष्यात पात्र होणाऱ्या उर्वरित १३ झोपडीधारकांची संपूर्ण जबाबदारी विकसक यांची राहिल.

५) प्रस्तुत प्रकरणी सुधारित बांधकाम परवानगी फक्त वाढीव झोपडीधारकांना पुनर्वसन योजनेत समाविष्ट करणेसाठी व शासनाने पात्र झोपडपट्टीधारकांना पुनर्वसन प्रकल्पात २५.०० चौ. मी.

ऐवजी २७.८८ चौ. मी. (३०० चौ. फुट) चटई क्षेत्राची निवासी सदनिका देणेबाबतची तरतूद मंजूर केल्याप्रमाणे पूर्व मंजूर सदनिकेच्या क्षेत्रात बदल करून मंजुरी अपेक्षिलेली आहे. पुनर्वसन इमारतीच्या २ मजल्यात वाढ होत असल्याने सदर इमारतीच्या उंचीमध्ये वाढ होत असून त्यामुळे सदर प्रकरणी सामासिक अंतरात शिथिलता मिळणे करिता विकसक यांनी दि. १४/०३/२०२३ रोजीच्या पत्रान्वये विनंती केली आहे. सदरबाबत धोरणात्मक निर्णय होऊन आदेशार्थ सादर.

प्रकरणी झोपुयोला वरीलप्रमाणे छाननीनुसार **एस.आर.४ (५) खाली प्रस्तावित उंचीकरिता शिथिलतेसह (सुधारित) मान्यता देणेत आल्यास,** प्रकरणी झोपुप्रा, पुणे विशेष नियमावली - २०१४ व UDCPR - २०२० मधील तरतूदी विचारात घेऊन त्यानुसार प्रस्तावित बांधकाम नकाशांची, सविस्तर छाननी (detailed scrutiny) अंती व विकसकाकडून नियमानुसार जरुर तो प्रिमियम व शासकीय शुल्क भरुन घेतल्यानंतर, उपरोक्त प्रमाणे दुरूस्त नकाशे विकसक यांचेकडून घेऊन त्यानुसार बांधकाम परवानगी देणे बाबतची पुढील कार्यवाही, स.सं.न.र स्तरावर करणेत येईल.

तथापि पुढील आदेशार्थ सादर.

26/06

कनिष्ठ अभियंता
झो.पु.प्रा., पुणे.

26/6/2023

सहायक नगररचनाकार
झो.पु.प्रा., पुणे.

28-06-2023

पर्यवेक्षकिय (स.न.र.)
झो.पु.प्रा., पुणे.

अ' येथे नमूद बाबींचे पूर्तता करणेच्या अटिस अधीन राहून शिफारस आहे.

30/6/2023

प्र. सहायक संचालक नगररचना
झो.पु.प्रा., पुणे.

मान्य

30.6.23

मुख्य कार्यकारी अधिकारी
झो.पु.प्रा., पुणे.