मंजूर विकास नियंत्रण नियमावली झोपुप्रा,२०२२ नियम क्र.१४.६.३ (५) नुसार योजना रुपांतरीत करून नियम क्र.१४.६.१२ (१) नुसार सुधारीत प्रशासकीय मान्यता

तांत्रिक विभाग, झोपुप्रा पुणे
दिनांक :- २६/०२/२०२४.

विषय:- गणेश पेठ,पुणे स.नं. २३७/१, २३७/२, २३७/३अ, २३७/३ब, २३७/३ड, २३७/३ई , २३७/३क, २३७/४, २३७/५, २३७/६, २३७/७, येथील योजना झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, पुणे विकास नियंत्रण नियमावली, २०२२ मध्ये रुपांतरीत करणेबाबत.

संदर्भ:- विकसक मे.राफे लकडवाला व्हेंचर्स यांचा योजना झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, पुणे विकास नियंत्रण नियमावली, २०२२ नुसार रुपांतरीत करून मिळण्याबाबत प्राप्त प्रस्ताव दि.२२/१२/२०२३.

विषयांकित झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना राबविणेसाठी, झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाकडील नोंदणीकृत विकसक मे.राफे लकडवाला व्हेंचर्स यांनी, परवानाधारक वास्तुविशारद आर्की. प्रदीप पेठे यांचेमार्फत संदर्भिय प्रस्ताव दाखल केलेला आहे, सदर प्रकरणी कलम ३ (क) झोपडपट्टी पुनर्वसन आदेश दि.१०/०२/२०१४ रोजी पारित आहे. सदर योजना क्षेत्राचा कलम ३ (ड) खालील झोपडपट्टी निर्मुलन आदेश दि.३०/०६/२०१६ रोजी पारित करणेत आला आहे. झोपुप्रा नियमावली-२०१४ नियम क्र.एस.आर.४(५) खालील प्रशासकीय मान्यता देणेत आली आहे. योजनेचे मूळ बांधकाम नकाशांना दि.१६/१२/२०१६ रोजी मंजूरी देण्यात आली आहे.

पुनर्वसन योजनेतील इमारतीचे (A विंग) जोत्यापर्यंतचे बांधकाम पूर्ण झाल्यामुळे जोते तपासणी दाखला दि.१९/०९/२०१७ रोजी देण्यात आला आहे. जोते पूर्णत्वापोटी देय २५% टीडीआर साठी प्रशासकीय मान्यता दि.०५/१०/२०१७ रोजी देण्यात आलेली आहे. A विंगचे आरसीसी व वीट बांधकाम पूर्ण झाल्यामुळे त्यापोटी टीडीआर साठी प्रशासकीय मान्यता दि.२७/०९/२०१८ रोजी देण्यात आलेली आहे. शासन अधिसूचना दि.१७/१२/२०१८ मधील सुधारित नियम क्र.१५ (१) नुसार सुधारित चटई क्षेत्र निर्देशांक रेशो प्रमाणे सुधारित प्रशासकीय मान्यता एस.आर.४ (५) खाली दि.०८/०१/२०१९ रोजी देण्यात आलेली आहे. सदर सुधारित प्रशासकीय मान्यतेनुसार टीडीआर परिगणनेत वाढ झाल्याने, विकसक यांच्या मागणीनुसार फरकाचा टीडीआर दि.१९/०१/२०१९ रोजी अदा करणेत आलेला आहे. सदर योजनेचे झोपडीधारकांच्या पात्रतेमध्ये वाढ झाल्याने दि.०४/०४/२०१९ रोजी एस.आर .४(५) खालील सुधारित मान्यता देणेत आलेली आहे. योजनेस सुधारित बांधकाम परवानगी दि.०७/०५/२०१९ रोजी मंजूर करण्यात आली. सुधारित मान्यतेनुसार टीडीआर मध्ये वाढ होत असल्याने विकसकाच्या मागणीनुसार फरकाचा टीडीआर दि.०५/१०/२०१९ रोजी अदा करणेत आलेला आहे. दि. २३/०३/२०२१ रोजी योजनेस अंशत: भोगवटा प्रमाणपत्र अदा करणेत आला. योजनेतील विंग A साठी दि.०१/१२/२०२१ रोजी अंशत: भोगवटा प्रमाणपत्र अदा केलेपोटीचा ३०% टीडीआर अदा करणेत आला आहे .

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

३. विकसक मे.राफे लकडवाला व्हेंचर्स यांची योजना झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, पुणे साठी लागू असलेल्या विशेष सन २०१४ च्या नियमावलीनुसार दाखल होती. सदर योजना विकास नियंत्रण नियमावली, २०२२ नुसार रुपांतरीत करून मिळण्याबाबत विकसक यांनी दि.२२/१२/२०२३ रोजी झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाकडे प्रस्ताव दाखल केलेला आहे.

४. उक्त नियमावलीतील नियम क्र. १४.६.३ (५) ची तरतूद 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 विकासकाने स्वेच्छेने नवीन नियमावली २०२२ चा विकल्प स्वीकारल्याने नवीन नियमावलीनुसार योजनेचा तपशील खालीलप्रमाणे आहे.

१	योजनेचे नाव	गणेश पेठ, पुणे स.नं. २३७/१, २३७/२, २३७/३अ, २३७/३ब, २३७/३ड, २३७/३ई, २३७/३क, २३७/४, २३७/५, २३७/६, २३७/७
२	विकसकाचे नाव व पत्ता	मे. राफे लकडवाला व्हेंचर्स, पुणे. २३४, सोमवार पेठ, राधा-कृष्णा अपार्टमेंन्ट, १ ला मजला, फ्लॅट नं.२, पुणे ४११०११.
३	आर्किटेक्टचे नाव व पत्ता	आर्कि. प्रदीप पेठे, ४७१, शनिवार पेठ, पुणे-३०.
४	भूखंड क्षेत्राचा तपशील	
I.	भूखंडाचा मालकी हक्क	खाजगी
II.	झोपडपट्टीचे क्षेत्रफळ (मालमत्ता पत्रकानुसार)	१८३८.६३ चौ. मी.
III.	मोजणी नकाशानुसार क्षेत्र	१८४०.०० चौ. मी.
IV.	रस्तारुंदीकरणा खालील क्षेत्र	७.०४ चौ.मी.
V.	योजने खालील निव्वळ क्षेत्र	१८३१.५९ चौ. मी.
VI.	योजना क्षेत्रांतर्गत आरक्षण ,खालील क्षेत्र.	निरंक

	VII.		झोपुप्रा नियम क्र.१४.६.१५ (१२) (A) नुसार १०% आवश्यक Open Space	योजनेचे क्षेत्र ४०००.०० चौ. मी. पेक्षा कमी असल्यामुळे ओपन स्पेसची आवश्यकता नाही.
५	i)		एकूण झोपडयांची संख्या	२०९
	ii)		उपमुख्य कार्यकारी अधिकारी तथा सक्षम प्राधिकारी, झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, पुणे यांचेकडील परिशिष्ट - २ नुसार अंतिम पात्रता यादी दि.०३/०५/२०१६ प्रमाणे झोपडीधारकांचा तपशील.	एकूण झोपड्यांची संख्या - २०९
		I.	पात्र निवासी(मोफत पुनर्वसनाकरिता)	१५३
		II.	अपात्र निवासी	३६
		III.	पात्र बिगर-निवासी	०८
		IV.	अपात्र बिगर-निवासी	१०
		V.	संयुक्त निवासी पात्र	०१
		VI.	संयुक्त निवासी अपात्र	०१
		VII.	बंद झोपड्या	००
		VIII.	सार्वजनिक वापराखालील	००
		IX.	अपील	००
			एकूण	१८९ निवासी + १८ बिगरनिवासी + ०२ संयुक्त निवासी = एकूण २०९
	iii		उप जिल्हाधिकारी तथा सक्षम प्राधिकारी, झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, पुणे यांचेकडील परिशिष्ट - २ नुसार अंतिम पुरवणी पात्रता यादी क्र.१ दि.१३/०७/२०१६ प्रमाणे झोपडीधारकांचा तपशील.	एकूण झोपड्यांची संख्या - ३२
		I.	पात्र निवासी	२६
		II.	अपात्र निवासी	००
		III.	पात्र बिगर-निवासी	०४
		IV.	अपात्र बिगर-निवासी	००
		V.	संयुक्त निवासी पात्र	०२
		VI.	संयुक्त निवासी अपात्र	००
			एकूण	२६ निवासी + ०४ बिगरनिवासी + ०२ संयुक्त निवासी = एकूण ३२
	iv		उप जिल्हाधिकारी तथा सक्षम प्राधिकारी, झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, पुणे यांचेकडील परिशिष्ट - २ नुसार अंतिम पुरवणी पात्रता यादी क्र.२ दि.१८/१०/२०१७ प्रमाणे झोपडीधारकांचा तपशील.	एकूण झोपड्यांची संख्या - ०३
		I.	पात्र निवासी	०३
		II.	अपात्र निवासी	००

		III.	पात्र बिगर-निवासी	००
		IV.	अपात्र बिगर-निवासी	००
			एकूण	०३ निवासी झोपडीधारक
	v	उप जिल्हाधिकारी तथा सक्षम प्राधिकारी, झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, पुणे यांचेकडील परिशिष्ट - २ नुसार अंतिम **पुरवणी पात्रता यादी क्र.३ दि.०२/०२/२०१८** प्रमाणे झोपडीधारकांचा तपशील.		एकूण झोपड्यांची संख्या - ०१
		I.	पात्र निवासी	०१
			एकूण	०१ निवासी झोपडीधारक
	vi	उप जिल्हाधिकारी तथा सक्षम प्राधिकारी, झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, पुणे यांचेकडील परिशिष्ट - २ नुसार अंतिम **पुरवणी पात्रता यादी क्र. ४ दि.२७/११/२०१८** प्रमाणे झोपडीधारकांचा तपशील.		एकूण झोपड्यांची संख्या - ०८
		I	पात्र निवासी	०७
		II	पात्र बिगर-निवासी	०१
			एकूण	०८ निवासी झोपडीधारक
	vii	उप जिल्हाधिकारी तथा सक्षम प्राधिकारी, झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, पुणे यांचेकडील परिशिष्ट - २ नुसार अंतिम **पुरवणी पात्रता यादी क्र. ५ दि.१९/०६/२०१९** प्रमाणे झोपडीधारकांचा तपशील.		एकूण झोपड्यांची संख्या - ०१
		I	पात्र बिगर-निवासी	०१
			एकूण	०१ बिगर निवासी झोपडीधारक
	viii	उप जिल्हाधिकारी तथा सक्षम प्राधिकारी, झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, पुणे यांचे यादीबाह्य अपीलामधील पात्र झोपडीधारक		एकूण झोपड्यांची संख्या - २८
			एकूण	२८ निवासी झोपडीधारक
	एकूण पात्र व अपात्र झोपडीधारक (निवासी व बिगरनिवासी)			२५६ निवासी व २४ बिगरनिवासी = २८०
	एकुण प्रस्तावित पुनर्वसन सदनिका / दुकाने			२२८ निवासी व २१ बिगरनिवासी = २४९
६	विशेष नियमावली, पुणे २०१४ नुसार			विकास नियंत्रण नियमावली, २०२२ नुसार
(i)	किमान टेनामेंट डेन्सीटीबाबत- (नियम क्र. एस आर १४ (३) नुसार) ४५० सदनिका / हेक्टर प्रमाणे होणारी किमान सदनिका संख्या (४५० x १८३१.५९ / १०,०००) किमान आवश्यक सदनिका / दुकाने = ८३ प्रस्तावित सदनिका / दुकाने = २४९			किमान टेनामेंट डेन्सीटी बाबत- (नियम क्र.१४.६.१५ (१४) नुसार) ४५० सदनिका/ हेक्टर प्रमाणे होणारी किमान सदनिका संख्या (४५० x १८३१.५९ / १०,०००) किमान आवश्यक सदनिका / दुकाने = ८३ प्रस्तावित सदनिका / दुकाने = २४९

(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. (२४९ x १०,००० / १८३१.५९) अस्तित्वातील टेनामेंट डेन्सिटी १३५९		In situ FSI बाबत-(नियम क्र. १४.६(१५)(२) नुसार) अस्तित्वात असलेल्या एकूण (पात्र व अपात्र) झोपडयांची संख्या विचारात घेऊन येणारी टेनामेंट डेन्सिटी. (२४९ x १०,००० / १८३१.५९) अस्तित्वातील टेनामेंट डेन्सिटी १३५९
(ii)	एकुण अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्रफळ एस.आर. १४ (८) नुसार रस्ता रुंदीकरण क्षेत्र वगळून (Permissible B/Up) १८३१.५९ x ४ = ७३२६.३६ चौ.मी.		एकुण अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्रफळ (नियम क्र. १४.६.१५ (२) नुसार) =एकूण भूखंडाचे क्षेत्र x ४ १८३१.५९ x ४ = ७३२६.३६ चौ.मी. किंवा पुनर्वसन घटक + विक्री घटक या दोन्हीपैकी जास्तीचे क्षेत्र ९९००.५९ + २६३८३.०९ = ३६२८३.६८चौ.मी.
८	उपजिल्हाधिकारी तथा सक्षम प्राधिकारी, क्र.०३ झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, पुणे यांचेकडील परिशिष्ट - २ नुसार अंतिम पात्रता यादी दि.०३/०५/२०१६ प्रमाणे व वास्तुविशारदांतर्फे सादर केलेल्या प्रस्तावित बांधकाम नकाशानुसार परिगणित होणा-या बाबी खालीलप्रमाणे आहेत:		
	अ)	पुनर्वसन निवासी गाळयांसाठी प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र	६९४५.१२ चौ.मी. (२२८ पुनर्वसन सदनिका) (बाल्कनीसह)
	ब)	पुनर्वसन बिगरनिवासी गाळयांसाठी प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र	२६५.६९चौ.मी. (२१ दुकान गाळे)
	क)	पुनर्वसन घटकासाठीचे एकुण प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र (अ+ब)	७२१०.८१ चौ.मी.
	ड)	नियमावली २०२२ मधील नियम क्र.१४.६.१५ (३) प्रमाणे	७२१०.८१ X ३५ % २५२३.७८ चौ.मी.
	इ)	नियमावली २०२२ मधील नियम क्र.१४.६.१५ (३) प्रमाणे	पॅसेज = २४४६.९७ चौ.मी. जिना + फायर जिना = ४५९.७२ चौ.मी. लिफ्ट = २५०.०८ चौ.मी. लिफ्ट मशीन रुम = ३९.६८ चौ.मी. ३१९६.४५ चौ.मी.
	फ)	वरील इ व फ या दोन्हीपैकी कमी असलेले क्षेत्र	२५२३.७८ चौ.मी.
	ग)	i) नियमावली २०२२ मधील नियम १४.६.२१ (३) नुसार क्षेत्र	i) सोसायटी ऑफीस (०१) व टॉयलेट (०१) = (१२.०० x ०१) = १२.०० चौ.मी.+ (४.०० x ०१) =

		ii) नियमावली २०२२ मधील नियम क्र.१४.६.२१ (२) (A) नुसार क्षेत्र (Free of FSI)	४.०० चौ.मी.= १६.०० चौ.मी. ii) बालवाडी व वेलफेअर सेंटर (२५.०० x ३) = ७५.०० चौ.मी.+ (२५.०० x ३) = ७५.०० चौ.मी = १५०.०० चौ.मी.
	ह)	नियमावली २०२२ मधील 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 (७२१०.८१ + २५२३.७८ + १६.०० + १५०.००)	९९००.५९ चौ.मी.
९	नियमावली २०२२ मधील नियम क्र. १४.६.१६ (१) नुसार खालीलप्रमाणे चटई क्षेत्र निर्देशांक रेशो परिगणित होत आहे. मूळ बांधकाम परवानगी क्र. २०३८ दि.१६/१२/२०१६ नुसार		Y = सदनिकेचा दर (सन २०१६-२०१७) = रू. ५३,९१०/- प्रति चौ.मी. X = बांधकामाचा दर = रू. २२,०००/- प्रति चौ.मी. n = (Y/X) - २ = (५३,९१०/ २२,०००) - २ = (२.४५ - २) = ०.४५ R = [२.८०-(n x ०.३०)] = [२.८०-(०.४५ x ०.३०)] = [२.८० - ०.१३५] = २.६६४८
१०	वरील चटई क्षेत्र निर्देशांक रेशोनुसार अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्रफळ (FSI) (९९००.५९ x २.६६४८) = २६३८३.०९ चौ. मी.		२६३८३.०९ चौ. मी.
११	नियमक्र.१४.६.१६ (१) नुसार अस्तित्वातील टेनामेंट डेन्सिटी १३५९ इतकी असल्याने अतिरिक्त ३०% देय मोबदला. (२६३८३.०९ x ३०%)		७९१४.९३ चौ.मी.
१२	योजनेचे एकूण बांधकाम क्षेत्र (Scheme FSI) (९९००.५९ + २६३८३.०९ + ७९१४.९३)		४४१९८.६१ चौ.मी.
१३	एकूण प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र		८३२८.६४ चौ.मी.
१४	टी.डी.आर म्हणून देय होणारे बांधकाम क्षेत्रफळ (४४१९८.६१ - ८३२८.६४)		३५८६९.९८ चौ.मी.

१५.इमारतीच्या उंचीबाबत-

(नियमावली २०२२ मधील नियम.क्र.१४.६.१५ (१८) व UDCPR २०२०- ६.२.३ (b) नुसार)

(पुनर्वसन + विक्री घटक)

अनुज्ञेय उंची	प्रस्तावित उंची	भुखंड सन्मुख रस्ता रुंदी
७०.०० मी.	३९.३६ मी. (पार्किंग सह) (Basement (Parking) + Ground Floor + १२ मजले)	४.५० मी. (लागू रस्ता)

सदर प्रकरणी इमारतीची उंची ३९.३६ मी. इतकी प्रस्तावित करणेत आलेली असून नियमावलीनुसार पुनर्वसन इमारतीची उंची जास्तीत जास्त ७० मी. इतकी अनुज्ञेय आहे.

१६.इमारतीच्या सामासिक अंतराबाबत-

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

(पुनर्वसन इमारत)

अ. क्र.	तपशिल	दक्षिणेकडील ४.५० मी. रस्ता सन्मुख	पूर्व बाजू (मी) (नाल्याची बाजू)	उत्तरे कडील बाजूने (मी)	पश्चिमेकडील बाजूने (मी)	अभिप्राय
१	आवश्यक	१.५०	३.००	१.००	१.००	भूखंड गावठाणातील असून पूर्वमंजूर बांधकाम परवानगी प्रमाणे
२	प्रस्तावित	२.९७	३.००	२.००	२.२५	

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

१. सदर प्रकरणी विकसक यांनी Provisional Fire NOC दि.११/०४/२०१९ रोजी 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.

१८.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 ३०८ सायकल ५८२	स्कूटर ३०८ सायकल ५८२	स्कूटर २४९	स्कूटर ३०८ सायकल ५८२
b	Refuge Area (इमारतीचे उंचीत वाढ होत असल्यास)	मंजूर	सद्यस्थिती	(UDCPR ९.२९.६३ नुसार)	
				आवश्यक	प्रस्तावित
		५९.५८ चौ.मी.	५९.५८ चौ.मी.	३० चौ.मी.	५९.५८ 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
		१.८४ x १.७५	१.८४ x १.७५	१.५० x २.४०	१.८४ x १.७५
d	Lift बाबत	(UDCPR ९.२७ नुसार)		(नियम क्र. १४.६.१८ (१०)(I) / UDCPR ९.२७ नुसार)	
		मंजूर	सद्यस्थिती	आवश्यक	प्रस्तावित
		General ४ Stretcher १	General ४ Stretcher १	General २ Stretcher १	General ४ Stretcher १
e	Passage	मंजूर	सद्यस्थिती	(नियम क्र. १४.६.१८ (९))	
				आवश्यक	प्रस्तावित
		१.६०	१.६०	१.८०	१.६०
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
		३.४२ मी.	३.४२ मी.	३.०० मी.	३.४२ 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
		१,२९,३९,६७६/-	१,१९,८७,६३८/-	१,२९,३९,६७६/-	९,५२,०३८/-
i	पुनर्वसन घटकाच्या इमारतीची उंची	मंजूर	सद्यस्थिती	(नियम क्र. १४.६.१५ (१८))	
				अनुज्ञेय	प्रस्तावित
		३९.३६ मी.	३९.३६ मी.	७०.०० मी.	३९.३६ मी.
j	सदनिकांची घनता	किमान आवश्यक	मंजूर	(नियम क्र. १४.६.१५ (२)वं(१४))	
				किमान आवश्यक	प्रस्तावित
		३६० सदनिका/ हेक्टर प्रमाणे होणारी किमान सदनिका संख्या = ६६	२०९ अस्तित्वातील टेनामेंट डेन्सिटी १३५९	४५० सदनिका/ हेक्टर प्रमाणे होणारी किमान सदनिका संख्या = ८३	२०९ अस्तित्वातील टेनामेंट डेन्सिटी १३५९

k	देय TDR	मंजूर	प्रदान केलेला	(नियम क्र. १४.६.१५ (१८))	
				अनुज्ञेय	उर्वरित देय TDR
		२८९२९.१७ चौ.मी.	२४३०७.२४ चौ.मी.	३५८६९.९८ चौ.मी.	११५६२.७४ 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) अस्तित्वातील टेनामेंट डेन्सिटी = १३५९	
				(२६३८३.१० x ३०%)= ७९१४.९३ 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 वेलफेयर सेंटर	मंजूर क्षेत्र		(नियम क्र. १४.६.२१)	
		२५.०० चौ.मी.		आवश्यक	पूर्वमंजूर
				२७.८८ चौ.मी.	२५.०० 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 पूर्वमंजुरी व विकास नियंत्रण नियमावली, २०२२ मधील तरतुदी, यातील तुलनेनुसार येणाऱ्या बाबींचा विचार करता, सदर योजनेत विशेष नियमावली, २०१४ नुसार मंजूर बांधकाम परवानगी चे अनुषंगाने बांधकाम झालेले आहे, व अंशतः भोगवटा प्रमाणपत्र दिलेले आहे, ज्यात आज रोजी नवीन नियमावलीनुसार Stuctural दुरुस्ती करणे शक्य नाही.

इमारतीमध्ये बांधकाम पूर्ण झालेल्या बाबी खालीलप्रमाणे आहेत.

१) नियमावली, २०२२ मधील नियम क्र. १४.६.१८ (९) / UDCPR ९.२७ नुसार passage ची रुंदी १.८० मी आवश्यक असून पूर्व मंजूर बांधकाम नकाशानुसार जागेवर १.६० मी रुंदीचा Passage चे बांधकाम झाले असून, योजनेतील विंग A साठी अंशतः भोगवटा प्रमाणपत्र अदा करण्यात आले आहे. त्यामुळे 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, बालवाडी व वेलफेयर सेंटर करिता अनुक्रमे क्षेत्र २७.८८ चौ.मी. आवश्यक असून पूर्वमंजूर नकाशानुसार जागेवर, बालवाडी, वेलफेयर सेंटर करिता २५.०० चौ.मी. क्षेत्राचे बांधकाम झाले असून त्याप्रमाणे योजनेतील विंग A साठी अंशतः भोगवटा प्रमाणपत्र अदा करण्यात आले आहे. त्यामुळे नियमावली २०२२ मधील नियम क्र १४.६.३ (५) नुसार संरक्षित बाब म्हणून सवलत देण्यात येत आहे.

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 १.८४ x १.७५ क्षेत्राचे Duct चे बांधकाम झाले असून,त्याप्रमाणे योजनेतील विंग A साठी अंशतः भोगवटा प्रमाणपत्र अदा करण्यात आले आहे. त्यामुळे नियमावली २०२२ मधील नियम क्र १४.६.३ (५) नुसार संरक्षित बाब म्हणून सवलत देण्यात येत आहे.

१९. <u>सर्वसाधारण अभिप्राय:-</u>

१. सदर योजना क्षेत्रावर विकसकांनी एकूण पात्र झोपडीधारकांची संख्या मिळून होणारी २०९ इतकी संख्या विचारात घेवून, त्यासाठी पुनर्वसनाची एक इमारत प्रस्तावित केली आहे. विकास नियंत्रण नियमावली, २०२२ मधील नियम क्र.१४.६.१५ (१४) नुसार वरीलप्रमाणे परीगणना करून एकूण झोपडीधारकांची संख्या विचारात घेऊन पुनर्वसनाच्या दृष्टीने झोपडीधारकांचे पुनर्वसन करणे आवश्यक आहे. त्यामुळे इमारत पूर्ण झाल्यानंतर पात्र (निवासी/बिगरनिवासी/संयुक्त) विनाशुल्क व स:शुल्क झोपडीधारकांचे पुनर्वसन झाल्यानंतर,उर्वरित सदनिका झो.पु.प्रा.चे निर्देशानुसार ताब्यात देणे विकसकांवर बंधनकारक राहील.

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

1083

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.

२०. सदर प्रकरणी विकसकाने दि.१७/०१/२०२४ रोजी स्वयंघोषणापत्र सादर केले असून त्यानुसार यापूर्वीच्या 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 नियमांची पूर्तता करणेची हमी दिली आहे. सदर तपशीलाची पडताळणी केली असून नवीन योजनेत रुपांतरीत झाल्यानंतर पुन्हा जुन्या नियमावलीमध्ये योजना रुपांतरीत होणार नाही.

सबब, **गणेश पेठ,पुणे स.नं. २३७/१, २३७/२, २३७/३अ, २३७/३ब, २३७/३ड, २३७/३ई, २३७/३क, २३७/४, २३७/५, २३७/६, २३७/७,** 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 : २६/०२/२०२४

26.2.2024

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

O/c

प्रत माहितीस्तव :

१. झो.पु.योजनेचे विकसक **मे. राफे लकडवाला व्हेंचर्स**, पुणे. २३४, सोमवार पेठ, राधा-कृष्णा अपार्टमेंन्ट, १ ला मजला, प्लॅट नं.२, पुणे ४११०११.
२. वास्तुविशारद - **प्रदीप पेठे**, ४७१, शनिवार पेठ, पुणे-३०.

26/02/24