

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

1223

तांत्रिक विभाग-२, झोपुप्रा पुणे  
दिनांक :- ०९/०३/२०२४.

विषय:- पुणे पेठ, शिवाजीनगर, शिरोळे प्लॉट, फायनल प्लॉट नं.४८७/७, सि.स.नं.११०८/७,  
गणेशखिंड रोड, भांबुर्डा येथील योजना झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, पुणे विकास  
नियंत्रण नियमावली, २०२२ मध्ये रुपांतरीत करणेबाबत विकसकाची मागणी.

संदर्भ:- विकसकांचा योजना विकास नियंत्रण नियमावली, २०२२ नुसार रुपांतरीत करुन  
मिळण्याबाबत प्राप्त प्रस्ताव दि.१०/०१/२०२४.

विकसक मे. नाईकनवरे बिल्डकॉन प्रा.लि. यांचा विषयांकित झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेचा  
प्रस्ताव दि.१७/११/२०१४ रोजी दाखल आहे. विशेष नियमावलीतील नियम क्र.एस आर ४ (५) अन्वये  
प्रशासकीय मान्यता दि.२८/०३/२०१८ रोजी देणेत आलेली आहे. योजनेच्या बांधकाम नकाशांना  
दि.१९/०४/२०१८ रोजी मंजूरी दिली आहे. शासनाने दि.१७/१२/२०१८ रोजीच्या अधिसूचनेन्वये  
झोपुप्रा नियमावली-२०१४ मधील नियम क्र.एस. आर १५ (१) मध्ये चटई क्षेत्र निर्देशांक रेशोमध्ये  
केलेल्या सुधारणेनुसार आणि मंजूर नकाशातील काही अंशतः फेरबदलासह दि.२८/०१/२०१९ रोजी  
एस.आर.४ (५) खालील सुधारित प्रशासकीय मान्यता दिली आहे. योजनेस दि.१२/०९/२०२३ व  
दि.२६/०९/२०२३ नुसार सुधारित एस.आर.४ (५) खालील प्रशासकीय मान्यता दिली आहे. तदनंतर  
योजनेच्या बांधकाम नकाशांना दि.२६/१२/२०२३ रोजी मंजूरी दिली आहे. जोते पूर्णत्वापोटी २५%  
टिडीआर मान्यता देण्यात आलेली आहे.

शासन, नगरविकास विभागाकडील अधिसूचना क्र:- टिपीएस-१८२२/२५१/प्र.क्र.०९/२०२३  
/नवि-१३ दि.०५/१२/२०२३ अन्वये प्राधिकरण क्षेत्रासाठी विकास नियंत्रण नियमावलीस महाराष्ट्र  
प्रादेशिक नियोजन व नगररचना अधिनियम, १९६६ चे कलम ३७ (२) अन्वये अंतिम मंजूरी देण्यात  
आलेली आहे.

विकसकांनी दाखल केलेली योजना सन २०१४ च्या विशेष नियमावलीनुसार दाखल असून,  
सदर योजना विकास नियंत्रण नियमावली, २०२२ नुसार रुपांतरीत करुन मिळण्याबाबत विकसक  
यांनी दि.१०/०१/२०२४ रोजी प्रस्ताव दाखल केलेला आहे.

उक्त नियमावलीतील 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

5

that nothing in the said Regulations shall adversely affect all slum rehabilitation schemes previously sanctioned.”

उपरोक्त तरतुदीनुसार सदर प्रकरणी योजनेसंदर्भात विकसकाने स्वेच्छेने नवीन नियमावली, २०२२ चा विकल्प स्वीकारल्याने त्यानुसार नवीन नियमावली प्रमाणे सुधारित प्रशासकीय मान्यतेसाठी योजनेचा तपशील खालीलप्रमाणे आहे.

|   |                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                |
|---|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|
| १ | योजनेचे नाव                                                                                                                                                                                      | पुणे पेठ, शिवाजीनगर, शिरोळे प्लॉट, फा.प्लॉट नं.४८७/७, सि.स.नं.११०८/७, गणेशखिंड रोड, भांबुर्डा. |
| २ | विकसकाचे नाव व पत्ता                                                                                                                                                                             | मे.नाईकनवरे बिल्डकॉन प्रा. लि.<br>१२०४/४, घोले रोड, शिवाजीनगर, पुणे - ४११०४२.                  |
| ३ | आर्किटेक्टचे नाव व पत्ता                                                                                                                                                                         | श्री.जी. एच. नाईकनवरे<br>१२०४/४, घोले रोड, शिवाजीनगर, पुणे - ४११०४२.                           |
| ४ | भूखंड क्षेत्राचा तपशील                                                                                                                                                                           |                                                                                                |
|   | I. झोपडपट्टीचे क्षेत्रफळ मालमत्ता पत्रकानुसार नुसार क्षेत्र                                                                                                                                      | २०९५.५० चौ.मी.                                                                                 |
|   | II. मोजणी नकाशानुसार येणारे क्षेत्र                                                                                                                                                              | २०९५.५० चौ.मी.                                                                                 |
|   | III. विचारात घेतलेले कमीत कमी क्षेत्र                                                                                                                                                            | २०९५.५० चौ.मी.                                                                                 |
|   | IV. रस्तारुंदीकरणात जाणारे क्षेत्रफळ                                                                                                                                                             | ३५०.८७ चौ. मी.                                                                                 |
|   | V. आरक्षणासाठी क्षेत्रफळ                                                                                                                                                                         | निरंक                                                                                          |
|   | VI. शिल्लक जागेचे निव्वळ क्षेत्रफळ                                                                                                                                                               | १७४४.६३ चौ. मी.                                                                                |
|   | VII. १०% Open Space                                                                                                                                                                              | निरंक (क्षेत्र ४००० चौ.मी. पेक्षा कमी असल्याने)                                                |
| ५ | उप जिल्हाधिकारी तथा सक्षम प्राधिकारी, क्र.२ झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, पुणे यांचेकडील अंतिम पात्रता यादी आदेश दि. १२/०२/२०१५, दि. १९/०७/२०१७, दि. २८/०४/२०१७, नुसार पात्र झोपडीधारकांचा तपशिल |                                                                                                |
|   | I. एकूण झोपड्यांची संख्या                                                                                                                                                                        |                                                                                                |
|   | II. पात्र निवासी (मोफत पुनर्वसनाकरिता)                                                                                                                                                           | ५९                                                                                             |
|   | III. पात्र बिगर-निवासी                                                                                                                                                                           | ०८                                                                                             |
|   | IV. सार्वजनिक                                                                                                                                                                                    | ०१                                                                                             |
|   | V. संयुक्त वापरापैकी पात्र बिगर निवासी                                                                                                                                                           | ००                                                                                             |
|   | एकूण                                                                                                                                                                                             | ६८<br>(६० निवासी + ०८ बिगर निवासी)                                                             |
|   | एकूण प्रस्तावित पुनर्वसन सदनिका/दुकाने                                                                                                                                                           | ६८ (पुर्वमंजुरीनुसार)<br>(६० निवासी + ०८ बिगर निवासी)                                          |

|      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                        |
|------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ६    | किमान टेनामेंट डेन्सिटी बाबत-(नियम क्र.१४.६.१५(१४) नुसार)                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                        |
| (i)  | ४५० सदनिका/ हेक्टर प्रमाणे होणारी किमान सदनिका संख्या(४५० x १७४४.६३/ १०,०००)                                                                                                                                                                                                                            | किमान आवश्यक सदनिका /दुकाने =७९<br>प्रस्तावित सदनिका/दुकाने = ६८                                                                                                       |
| (ii) | झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणासाठी उपलब्ध होणाऱ्या सदनिका                                                                                                                                                                                                                                                | निरंक (122)                                                                                                                                                            |
| ७    | In situ FSI बाबत-(नियम क्र. १४.६(१५)(२) नुसार)                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                        |
| (i)  | अस्तित्वात असलेल्या (पात्र) झोपड्यांची संख्या विचारात घेवून येणारी टेनामेंट डेन्सिटी<br>(६८ x १०,०००/ १७४४.५०) = ३८९.७६ T/H                                                                                                                                                                             | ३८९ T/H                                                                                                                                                                |
| (ii) | एकुण अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्र नियम क्र.१४.६.१५ (२) नुसार                                                                                                                                                                                                                                                | एकुण भूखंडाचे क्षेत्र X ४<br>२०९५.५० X ४ = ८३८२.०० चौ.मी.<br>किंवा<br>पुनर्वसन घटक + विक्री घटक या दोन्हीपैकी जास्तीचे क्षेत्र<br>(३०१२.५१ + ६४४९.७८) = ९४६२.२९ चौ.मी. |
| ८    | प्रकरणी उप जिल्हाधिकारी तथा सक्षम प्राधिकारी, क्र.२ झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, पुणे यांचेकडील अंतिम पात्रता यादी आदेश दि. १२/०२/२०१५, दि. १९/०७/२०१७, दि. २८/०४/२०१७, नुसार पात्र झोपडीधारकांचा तपशिल व वास्तुविशारदांतर्फे सादर केलेल्या बांधकाम नकाशानुसार परिगणित होणा-या बाबी खालीलप्रमाणे आहेत: |                                                                                                                                                                        |
| अ)   | पुनर्वसन निवासी गाळयांसाठी प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र                                                                                                                                                                                                                                                   | २००५.४८ चौ. मी. (६० पुनर्वसन सदनिका)                                                                                                                                   |
| ब)   | पुनर्वसन बिगरनिवासी गाळयांसाठी प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र                                                                                                                                                                                                                                               | १७७.१२ चौ.मी. (८ पुनर्वसन दुकान गाळे)                                                                                                                                  |
| क)   | पुनर्वसन घटकासाठीचे एकुण प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र (अ+ब)                                                                                                                                                                                                                                               | २१८२.६० चौ.मी.                                                                                                                                                         |
| इ)   | २०२२ च्या नियमावलीतील नियम क्र.१४.६.१५(३) प्रमाणे                                                                                                                                                                                                                                                       | पुनर्वसन बांधकाम क्षेत्र = २१८२.६०<br>X ३५ %<br>७६३.९१ चौ.मी.                                                                                                          |
| फ)   | २०२२ च्या नियमावलीतील नियम क्र.१४.६.१५(३) प्रमाणे                                                                                                                                                                                                                                                       | पैसेज = ३८०.१३<br>जिना = १८७.४४<br>फायर जिना = २०१.३६<br>लिफ्ट वेल = ५०.२८<br>फायर लिफ्ट वेल = ३६.४८<br>मशीन रुम = २९.२६<br>८८४.९५ चौ.मी.                              |
| ग)   | वरील इ व फ या दोन्ही पैकी कमी असलेले क्षेत्र                                                                                                                                                                                                                                                            | ७६३.९१ चौ.मी.                                                                                                                                                          |

५

|    |                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    | ह) २०२२ चे नियमावली नुसार (Free of FSI) क्षेत्र पुर्वमंजूरी नुसार जागेवर बांधकाम पूर्ण झाले आहे.                                                                                                | i) नियम क्र.१४.६.२१(३) नुसार सोसायटी ऑफीस व टॉयलेट = १६ चौ.मी.<br>ii) नियम क्र.१४.६.२१(२) (A) नुसार बालवाडी व वेलफेअर सेंटर = ५० चौ.मी. (पुर्वमंजूरी)                                                                                                                                                                                                                                     |
|    | च) नियमावली तील नियम क्र.१४.६. २१(२) (B) नुसार Convenience Shopping २.५% Rehab Component Area = २१८२.६० चौ.मी.                                                                                  | निरंक                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|    | छ) एकूण पुनर्वसन घटकाचे बांधकाम क्षेत्र (२१८२.६०+७६३.९१+६६)                                                                                                                                     | ३०१२.५१ चौ.मी.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| ९  | नियम क्र. १४.६.१६(१) नुसार चटई क्षेत्र निर्देशांक रेशो परिगणना.                                                                                                                                 | $Y = \text{सदनिकेचा दर (सन २०१७-१८ च्या वार्षिक मूल्यदर तक्त्यानुसार)}$<br>$= \text{रु.१,०१,५२०/- प्रति चौ.मी.}$<br>$X = \text{बांधकामाचा दर (सन २०१८-१९)}$<br>$= \text{रु.२४,२००/- प्रति चौ.मी.}$<br>$n = (Y/X) - २$<br>$= (१,०१,५२०/२४,२००) - २$<br>$= ४.१९५ - २$<br>$= २.१९५$<br>$R = [२.८० - (n \times ०.३०)]$<br>$= [२.८० - (२.१९५ \times ०.३०)]$<br>$= [२.८० - ०.६५९]$<br>$= २.१४१$ |
| १० | वरील चटईक्षेत्र निर्देशांक रेशो नुसार अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्रफल (FSI) ३०१२.५१ X २.१४१                                                                                                          | ६४४९.७८ चौ.मी.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| ११ | एकूण अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्र भूखंडाचे क्षेत्र X ४<br>२०९५.५० X ४ = ८३८२.०० चौ.मी.<br>किंवा<br>पुनर्वसन घटक + विक्री घटक या दोन्हीपैकी जास्तीचे क्षेत्र<br>(३०१२.५१ + ६४४९.७८) = ९४६२.२९ चौ.मी. | ९४६२.२९ चौ.मी.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| १२ | नियम क्र.१४.६.१६(१) नुसार ६५० पेक्षा जास्त घनता असल्यास अतिरिक्त २०% अथवा ३०% देय मोबदला. (१६ x २०% किंवा ३०%)                                                                                  | निरंक                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| १३ | योजनेचे एकूण बांधकाम क्षेत्र (Scheme FSI) (६४४९.७८+३०१२.५१)                                                                                                                                     | ९४६२.२९ चौ.मी.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

|    |                                                                                                           |                 |
|----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| १४ | एकूण प्रस्तावित पुनर्वसन बांधकाम क्षेत्र                                                                  | २१८२.६० चौ.मी.  |
| १५ | मुक्त विक्री घटकाचे (फ्री सेल) बांधकाम क्षेत्र<br>(१३ - १४)                                               | ७२७९.६९ चौ.मी.  |
| १६ | विक्री घटकाकरिता प्रस्तावित (Basic FSI)                                                                   | ५५९७.०३ चौ.मी.  |
| १७ | बिगरनिवासी वापराकरीता अनुज्ञेय Ancillary<br>FSI (UDCPR २०२० मधील नियम क्र.६.१ टीप<br>नुसार) ५५९७.०३ x ८०% | ४४७७.६२ चौ.मी.  |
| १८ | अनुज्ञेय IGBC FSI<br>(५५९७.०३ X ५%)                                                                       | २७९.८५ चौ.मी.   |
| १९ | एकूण प्रस्तावित फ्री सेल बांधकाम क्षेत्र<br>(१६+१७+१८)                                                    | १०३५४.५० चौ.मी. |
| २० | एकूण प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र<br>(Rehab+Free Sale) (२१८२.६०+५५९७.०३)<br>Excess refuge area (२७.३८)      | ७८०७.०१ चौ.मी.  |
| २१ | टी.डी.आर म्हणून देय होणारे बांधकाम क्षेत्रफळ<br>(१३-२०) (९४६२.२९ - ७८०७.०१)                               | १६५५.२८ चौ.मी.  |
| २२ | जोते पूर्णत्वापोटी अदा केलेला २५% टिडीआर                                                                  | ७९३.१९ चौ.मी.   |
| २३ | शिल्लक टिडीआर                                                                                             | ८६२.०९ चौ.मी.   |

**२४. इमारतीच्या सामासिक अंतराबाबत -**

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

[Composite Building (गावठाण क्षेत्राबाहेरील)]

इमारतीची उंची- ६१.९० मी.

| अ.क्र. | तपशिल             | दक्षिण (मी.)<br>(९ मी. रस्ता) | पश्चिम (मी.) | पूर्व ४५ मी.<br>रस्ता | उत्तर (मी.) | शेरा                                           |
|--------|-------------------|-------------------------------|--------------|-----------------------|-------------|------------------------------------------------|
| १.     | आवश्यक            | ६.००                          | ११.६०        | ६.००                  | ११.६०       | # पूर्व मंजूरी<br>नुसार शिथिलता<br>दिलेली आहे. |
| २.     | प्रस्तावित        | ६.००                          | ७.७२ #       | ६.००                  | ७.५० #      |                                                |
| ३.     | आता<br>आवश्यक सूट | ०.००                          | ४.१०         | ०.००                  | ४.१०        |                                                |

५

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

(Composite इमारत)

| अ. क्र. | तपशिल      | दक्षिण (मी.)<br>(९ मी. रस्ता) | पश्चिम (मी.) | पूर्व ४५ मी.<br>रस्ता | उत्तर (मी.) | शेरा                                                 |
|---------|------------|-------------------------------|--------------|-----------------------|-------------|------------------------------------------------------|
| १       | आवश्यक     | ६.००                          | ७.७३         | ६.००                  | ७.७३        | शिथिलता<br>आवश्यक<br>(११ मजल्यांचे<br>बांधकाम पुर्ण) |
| २       | प्रस्तावित | ६.००                          | ७.७२         | ६.००                  | ७.५०        |                                                      |
| ३       | सूट        | ०.००                          | ०.०१         | ०.००                  | ०.२३        |                                                      |

२५. विशेष नियमावली, २०१४ नुसार दिलेली पूर्वमंजूरी व झो.पु.प्रा. विकास नियंत्रण नियमावली, २०२२ मधील तरतुदी यातील तुलनात्मक बाबी -

| अ.क्र. | बाब                            | विशेष नियमावली, २०१४ नुसार<br>दिलेली पूर्वमंजूरी नुसार      |                              | झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, पुणे<br>करिता विकास नियंत्रण नियमावली,<br>२०२२ नुसार |                                                                                         |
|--------|--------------------------------|-------------------------------------------------------------|------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| १      | पार्किंग<br>व्यवस्थेबाबत       | मंजूर                                                       | सद्यस्थिती                   | (नियम क्र. १४.६.१८ (१०)(J) / UDCPR<br>८.१ नुसार)                                   |                                                                                         |
|        |                                | ६७ स्कूटर + १३४<br>सायकल                                    | बांधकाम पुर्ण<br>झालेले आहे. | ६८ स्कूटर                                                                          | ६७ स्कूटर + १३४<br>सायकल                                                                |
|        |                                | ६७ स्कूटर + १३४<br>सायकल                                    | बांधकाम पुर्ण<br>झालेले आहे. | ६८ स्कूटर                                                                          | ६७ स्कूटर + १३४<br>सायकल                                                                |
| २      | Refuge Area                    | मंजूर                                                       | सद्यस्थिती                   | (UDCPR ९.२९.६३ नुसार)                                                              |                                                                                         |
|        |                                | ३४.५८                                                       | पुर्ण                        | ७.२ चौ.मी.                                                                         | ३४.५८ चौ.मी.<br>(Excess area<br>provided counted<br>towards FSI)                        |
|        |                                | ३४.५८                                                       | पुर्ण                        | ७.२ चौ.मी.                                                                         | ३४.५८ चौ.मी.<br>(Excess area<br>provided counted<br>towards FSI)                        |
| ३      | Light /<br>Ventilation<br>बाबत | (SR १८(७)/UDCPR १८.१५ नुसार)                                |                              | (नियम क्र. १४.६.१८ (८) / UDCPR<br>१८.१५ नुसार)                                     |                                                                                         |
|        |                                | मंजूर                                                       | सद्यस्थिती                   | आवश्यक                                                                             | प्रस्तावित                                                                              |
|        |                                | १) १.११० x १.१२५<br>(एकूण २)<br>२) ०.९७५ x १.१०<br>(एकूण २) | ११ मजले<br>बांधकाम पुर्ण     | १.५ x २.४० मी.                                                                     | १) १.११० x १.१२५<br>(एकूण २)<br>२) ०.९७५ x १.१०<br>(एकूण २)<br># शिथिलता देणे<br>आवश्यक |
| ४      | उद्वाहक संख्या                 | (UDCPR ९.२७ नुसार)                                          |                              | (नियम क्र. १४.६.१८ (१०)(I) / UDCPR<br>९.२७ नुसार)                                  |                                                                                         |
|        |                                | मंजूर                                                       | सद्यस्थिती                   | आवश्यक                                                                             | प्रस्तावित                                                                              |
|        |                                | ०२                                                          | ०२                           | ०३                                                                                 | ०२<br># शिथिलता<br>आवश्यक                                                               |

3

|    |                                                                               |                                                                                   |               |                                                                                 |                     |
|----|-------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| ५  | Passage रुंदी                                                                 | मंजूर                                                                             | सद्यस्थिती    | (नियम क्र. १४.६.१८ (९)) 1217                                                    |                     |
|    |                                                                               |                                                                                   |               | आवश्यक                                                                          | प्रस्तावित          |
|    |                                                                               | १.६७५ मी.                                                                         | बांधकाम पूर्ण | १.५० मी.                                                                        | १.६७५ मी.           |
| ६  | Convenience Shopping क्षेत्र (चौ.मी.)                                         | मंजूर                                                                             | सद्यस्थिती    | (नियम क्र. १४.६.२१ (२)(B))                                                      |                     |
|    |                                                                               |                                                                                   |               | आवश्यक                                                                          | प्रस्तावित          |
|    |                                                                               | निरंक                                                                             | निरंक         | निरंक                                                                           | निरंक               |
| ७  | Ramp बाबत                                                                     | मंजूर                                                                             | सद्यस्थिती    | (नियम क्र. १४.६.१८ (१०)(L))                                                     |                     |
|    |                                                                               |                                                                                   |               | आवश्यक                                                                          | प्रस्तावित          |
|    |                                                                               | ६.७० मी.                                                                          | ६.७० मी.      | ६.०० मी.                                                                        | ६.७० मी.            |
| ८  | Operation and Maintainance Corpus Fund (रक्कम रु.) चलन क्र.०८०० दि.०१/१२/२०२३ | (एस. आर. १६(४) नुसार)                                                             |               | (नियम क्र. १४.६.१७ (४))                                                         |                     |
|    |                                                                               | आवश्यक                                                                            | भरणा केलेले   | आवश्यक                                                                          | भरणा करणे आवश्यक    |
|    |                                                                               | ५३,६९,३४४/-                                                                       | २६८४६७२/-     | ५३,६९,३४४/-                                                                     | २६८४६७२/-           |
| ९  | पुनर्वसन घटकाच्या इमारतीची उंची (मी.)                                         | मंजूर                                                                             | सद्यस्थिती    | (नियम क्र. १४.६.१५ (१८))                                                        |                     |
|    |                                                                               |                                                                                   |               | अनुज्ञेय                                                                        | प्रस्तावित          |
|    |                                                                               | ३७.६० मी.                                                                         | ३७.६० मी.     | Fire NOC नुसार ६१.९० मी.                                                        | ३७.६० मी.           |
| १० | सदनिकांची घनता                                                                | किमान आवश्यक                                                                      | मंजूर         | (नियम क्र. १४.६.१५ (२)व(१४))                                                    |                     |
|    |                                                                               |                                                                                   |               | किमान आवश्यक                                                                    | प्रस्तावित          |
|    |                                                                               | ३६० सदनिका/ हेक्टर प्रमाणे होणारी किमान सदनिका संख्या(३६० x १७४४.६३/ १०,०००) = ६२ | ६८            | ४५० सदनिका/ हेक्टर प्रमाणे होणारी किमान सदनिका संख्या(४५० x १७४४.६३/ १०,०००)=७९ | ६८ # शिथिलता आवश्यक |
| ११ | प्रस्तावित घनता (६५० ते ८५० / ८५० च्या वर असल्यास अतिरिक्त TDR)               | निरंक                                                                             |               | (नियम क्र. १४.६.१६ (१))                                                         |                     |
|    |                                                                               |                                                                                   |               | देय TDR                                                                         |                     |
|    |                                                                               |                                                                                   |               | निरंक                                                                           |                     |
| १२ | विकासकाने स्वखर्चाने संस्थेच्या लाभात AMC करणे व इमारतीचा विमा उतरविणे.       | निरंक                                                                             |               | (नियम क्र. १४.६.१८(१६))                                                         |                     |
|    |                                                                               |                                                                                   |               | प्रस्तावित                                                                      |                     |
|    |                                                                               |                                                                                   |               | बांधकाम परवानगी मध्ये अट टाकणे आवश्यक आहे.                                      |                     |

|    |                                                   |                                                                                     |                   |                                                                     |                                         |
|----|---------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|---------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| १३ | Clubbing of two schemes                           | मंजूर                                                                               |                   | (नियम क्र. १४.६.२०)                                                 |                                         |
|    |                                                   | निरंक                                                                               |                   | प्रस्तावित                                                          |                                         |
|    |                                                   |                                                                                     |                   | निरंक                                                               |                                         |
| १४ | बालवाडी व वेलफेयर सेंटर (संख्या व क्षेत्र चौ.मी.) | मंजूर क्षेत्र                                                                       |                   | (नियम क्र. १४.६.२१)                                                 |                                         |
|    |                                                   | ५०.०० चौ.मी. (१ बालवाडी २५ चौ.मी.+०१ वेलफेयर सेंटर २५ चौ.मी.) जागेवर बांधकाम पूर्ण) |                   | आवश्यक                                                              | प्रस्तावित                              |
|    |                                                   |                                                                                     |                   | ५५.७६ चौ.मी. (१ बालवाडी २७.८८ चौ.मी.+०१ वेलफेयर सेंटर २७.८८ चौ.मी.) | २५.०० मी. (पुर्वमंजूर) # शिथिलता आवश्यक |
| १५ | शासकीय जमिन असल्यास २५% अधिमुल्य रक्कम तपशील      |                                                                                     |                   | (नियम क्र. १४.६.२१)                                                 |                                         |
|    |                                                   | देय रक्कम                                                                           | भरणा केलेली रक्कम | देय रक्कम                                                           | भरणा केलेली वजा जाता शिल्लक रक्कम       |
|    |                                                   | निरंक                                                                               | निरंक             | निरंक                                                               | निरंक                                   |

२६) सर्वसाधारण अभिप्राय :-

- विकासक यांनी प्रस्तावित बांधकाम नकाशानुसार १५ मजल्यांकरीता (६१.९० मी. उंचीकरीता) अग्निशमन विभागाकडील ना-हरकत दाखला दि.२७/०१/२०२२ रोजी सादर केला आहे.
- सदर योजनेकरिता सन २०१४ ची विशेष नियमावलीनुसार दिलेली पूर्वमंजूरी व झो.पु.प्रा. विकास नियंत्रण नियमावली, २०२२ मधील तरतुदीनुसार देय होणाऱ्या बाबींचा विचार करता, सदर योजनेत खालीलप्रमाणे बांधकाम झालेले आहे, त्यापैकी ज्या बाबींसंदर्भात आज रोजी बांधकामात बदल करणे शक्य नाही.

|                            |   |                                                                                                |
|----------------------------|---|------------------------------------------------------------------------------------------------|
| अ) बालवाडी व वेलफेयर सेंटर | - | आवश्यक २७.८८ चौ.मी. प्रमाणे<br>प्रस्तावित २५.०० चौ.मी.                                         |
| ब) पार्किंग                | - | आवश्यक - ६८ स्कूटर<br>प्रस्तावित - ६७ स्कूटर + १३४ सायकल                                       |
| क) लिफ्ट                   | - | आवश्यक ३<br>प्रस्तावित २                                                                       |
| ड) Light & Ventilation     | - | आवश्यक १.५० X २.४० मी.<br>प्रस्तावित १) १.११० X १.१२५ (एकूण - २)<br>२) ०.९७५ X १.१० (एकूण - २) |

- सुधारित योजनेचा Construction Area २०००० चौ.मी.पेक्षा जास्त झाल्यास विकासकांना पर्यावरण विभागाकडील परवानगी दाखल करणे आवश्यक आहे.
- विकास नियंत्रण नियमावली २०२२ मधील नियम क्र. १४.६.३(५) प्रमाणे सदर योजनेसंदर्भात यापूर्वी पूर्ण भोगवटा प्रमाणपत्र घेतले नसल्याने व नियम क्र. १४.६.१७(७) प्रमाणे झोपुप्रा व संबंधित मनपा यांचे लाभात I.D.C charges कालावधीमध्ये भरण्याबाबत विकासकाने हमी दिली आहे.



५. पिण्याचे पाणी/वापरावयाच्या पाणी टाकीचे इमारत निहाय नियोजन करावे व स्वतंत्र व्यवस्था करणे आवश्यक आहे. (1215)
६. पार्किंग, जिना, पैसेज, व लिफ्ट ई. सामाईक बाबींकरिता स्वतंत्र विद्युत मिटरची व्यवस्था करण्यात यावी. लिफ्ट, STP, fire hydrant व घनकचरा व्यवस्थापनाबाबत विकसकाने त्यांच्या खर्चाने ५ वर्षांकरिता वार्षिक देखभाल करार (AMC) करणे बंधनकारक राहिल.
७. विकास नियंत्रण नियमावली, २०२२ चे नियम क्र.१४.६.१५ (२) नुसार किमान घनता ४५० सदनिका/हेक्टर आवश्यक आहे. सदर योजनेची अस्तित्वातील घनता ३८९ सदनिका/हेक्टर इतकी आहे. विकसकाने विनंती केल्याप्रमाणे सदनिकांच्या घनतेमध्ये वाढ करणे शक्य नसल्याने, सदर बाब संरक्षित म्हणून शिथिलता देण्यात येत आहे.

वरीलप्रमाणे छाननी नुसार पुणे पेठ, शिवाजीनगर, शिरोळे प्लॉट, फा.प्लॉट नं.४८७/७, सि.स.नं.११०८/७, गणेशखिंड रोड, भांबुर्डा या मिळकतीवरील झोपडपट्टी योजनेकरिता बालवाडी व वेलफेअर सेंटर, पार्किंग, Passage रुंदी, लिफ्ट, Light & Ventilation करिता संरक्षित बाब म्हणून तसेच सामासिक अंतरात सवलत मंजूर करून, नियमावली, २०२२ मधील नियम १४.६.३ (५) नुसार योजना नवीन नियमावली मध्ये रूपांतरण करून नियम क्र.१४.६.१२ (१) नुसार सुधारित प्रशासकीय मंजूरी प्रदान करणेत येत आहे.

नीलेश र. मटणे (भा.प्र.से.)  
मुख्य कार्यकारी अधिकारी  
झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण,  
पुणे व पिंपरी चिंचवड क्षेत्र, पुणे.  
५/११/२४ ७/३/२४ ३/३/२४

प्रत :-

- १) विकसक मे. नाईकनवरे बिल्डकॉन प्रा. लि. १२०४/४, घोले रोड, शिवाजीनगर, पुणे -४११०४२.
- २) वास्तुविशारद श्री. जी. एच. नाईकनवरे १२०४/४, घोले रोड, शिवाजीनगर, पुणे -४११०४२.