875

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

तांत्रिक विभाग, झोपुप्रा पुणे
दिनांक :- २८ /०२/२०२४.

विषय:- मौजे मुंढवा स.नं. ४९/१अ, शाहु नगर, पुणे येथील झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना विकास नियंत्रण नियमावली, २०२२ नुसार रुपांतरीत करणेबाबत.

संदर्भ :- विकसक मे. डी. पी. असोसिएट्स यांचा योजना विकास नियंत्रण नियमावली, २०२२ नुसार रुपांतरीत करून मिळण्याबाबत प्राप्त प्रस्ताव दि.०६/०२/२०२४ चा प्राप्त प्रस्ताव.

विषयांकित झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना राबविणेसाठी, झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाकडील नोंदणीकृत विकसक मे. डी. पी. असोसिएट्स यांनी, परवानाधारक वास्तुविशारद श्री धनंजय शामराव पवार यांचेमार्फत दि.२०/०७/२०१६ रोजी प्रस्ताव दाखल आहे, प्रकरणी पुनर्वसनचे कलम ३ (क) दि. १०/०२/२०१४ रोजी पारित झाला आहे. तद्नंतर कलम ३ (ड) खाली दि.२१/१२/२०१६रोजी झोपडपट्टी निर्मूलन आदेश पारित करणेत आलेला आहे. योजनेस नियम क्र. एस.आर. ४ (५) अन्वये दि. २०/११/२०१८ रोजी मा.मुख्य कार्यकारी अधिकारी झो.पु.प्रा यांची प्रशासकीय मान्यता घेण्यात आली आहे. योजनेस दि.०९/०१/२०१९ रोजी योजनेस सुधारित प्रशासकीय मान्यता देणेत आली. मान्यतेप्रमाणे विकसक यांना मूळ बांधकाम मंजूरी दि.०१/०४/२०१९ रोजी देण्यात आली आहे. तद्नंतर योजनेस दि. १३/०३/२०२० रोजी सुधारित बांधकाम परवानगी देणेत आली. दि.०२/०६/२०२१ रोजी सुधारित प्रशासकीय मान्यता देणेत आली.

जोते पुर्णत्वापोटी विंग B करीता जोते तपासणी दाखला क्र.झोपुप्रा/तां.१/मा.क्र.२४० /८२१/२०२१ दि.०४/०६/२०२१ रोजी अदा करण्यात आला आहे. त्याअनुषंगाने जोते पूर्णत्वापोटीचा २५% टी.डी.आर देण्यात आला आहे. नियम क्र. एस.आर.४(५) अंतर्गत योजनेस दि.०८/०४/२०२२ रोजीची सुधारित मान्यता दिली आहे. त्यानुसार योजनेस सुधारित बांधकाम परवानगी दि.१३/०५/२०२२ रोजी देण्यात आली आहे. तद्नंतर योजनेस जोते पूर्णत्वापोटीचा फरकाचा २५% टी.डी.आर अदा करण्यात आला. योजनेस दि. ०३/०५/२०२२ रोजी आर.सी.सी. व वीट बांधकाम पुर्णत्वापोटीचा देय ३५% टी.डी.आर अदा करण्यात 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. डी. पी. असोसिएट्स यांनी सादर केलेली योजना झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, पुणे साठी लागू केलेली सन २०१४ च्या विशेष नियमावलीनुसार दाखल आहे. सदर योजना विकास नियंत्रण नियमावली-२०२२ नुसार रुपांतरीत करून मिळण्याबाबत विकसक यांनी दि.०६/०२/२०२४ रोजी प्रस्ताव दाखल केलेला 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. प्रकरणी अद्यापि भोगवटा प्रमाणपत्रासाठी प्रस्ताव दाखल नाही. विकसकाने स्वेच्छेने नवीन नियमावली, २०२२ चा विकल्प स्वीकारल्याने त्यानुसार नवीन नियमावलीप्रमाणे योजनेचा तपशील खालीलप्रमाणे आहे:-

१	योजनेचे नाव		मौजे मुंढवा स.नं. ४९/१अ, शाहु नगर, पुणे
२	विकसकाचे नाव व पत्ता		मे. डी. पी. असोसिएट्स २१/१०, अक्षर सोसायटी, तावरे कॉलनी, पुणे-०९
३	आर्किटेक्टचे नाव व पत्ता		श्री धनंजय शामराव पवार २१/१०, अक्षर सोसायटी, तावरे कॉलनी, पुणे-०९
४	भूखंड क्षेत्राचा तपशील		
	i.	भूखंडाचा मालकी हक्क	खाजगी
	ii.	झोपडपट्टीचे क्षेत्रफळ (कलम ३ क आदेशानुसार)	४०००.०० चौ.मी.
	iii.	मोजणी नकाशानुसार क्षेत्र	४०००.९९ चौ.मी.
	iv.	मालमत्ता पत्रकानुसार क्षेत्र	४०००.०० चौ. मी.
	v.	रस्तारुंदीकरणा खालील क्षेत्र	१६४०.६९ चौ. मी.
	vi.	योजने खालील निव्वळ क्षेत्र (II – V)	२३५९.३१ चौ.मी.
	vii.	योजना क्षेत्रांतर्गत आरक्षणा खालील क्षेत्र.	निरंक

	viii.	झोपुप्रा नियम क्र.१४.६.१५ (१२) (A)नुसार १०% आवश्यक Open Space	योजनेचे क्षेत्र ४०००.०० चौ. मी. पेक्षा कमी असल्यामुळे ओपन स्पेस आवश्यक नाही.
	ix.	योजने खालील निव्वळ क्षेत्र	२३५९.३१ चौ.मी.
५	i)	एकूण झोपडयांची संख्या	१८७
	ii)	उप जिल्हाधिकारी तथा सक्षम प्राधिकारी झोपुप्रा, पुणे यांच्याकडील दि २३/११/२०१६ व दि ०३/०१/२०१७ च्या पात्रता यादी नुसार	एकूण झोपड्यांची संख्या - १८७
		अ) पात्र निवासी	१६६
		ब) अपात्र निवासी	०१
		क) सार्वजनिक	०४
		ड) पात्र बिगर निवासी	१६
		एकूण	१६६ निवासी पात्र + १ अपात्र निवासी+ १६ बिगर निवासी + ०४ सार्वजनिक = १८७
		एकुण प्रस्तावित पुनर्वसन सदनिका/दुकाने	१८२ (निवासी पात्र + बिगर निवासी पात्र)
६		विशेष नियमावली, पुणे २०१४ नुसार	विकास नियंत्रण नियमावली २०२२ ,नुसार
(i)		किमान टेनामेंट डेन्सीटीबाबत- (नियम क्र. एसआर १४(३) नुसार) ४५० सदनिका/ हेक्टर प्रमाणे होणारी किमान सदनिका संख्या (३६० x २३५९.३१ / १०,०००) किमान आवश्यक सदनिका / दुकाने = ८५ प्रस्तावित सदनिका / दुकाने = १८२	किमान टेनामेंट डेन्सीटीबाबत- (नियम क्र.१४.६.१५ (१४) नुसार) ४५० सदनिका/ हेक्टर प्रमाणे होणारी किमान सदनिका संख्या (४५० x २३५९.३१ / १०,०००) किमान आवश्यक सदनिका / दुकाने = १०६ प्रस्तावित सदनिका / दुकाने = १८२
(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 (१८२ x १०,००० / २३५९.३१) अस्तित्वातील टेनामेंट डेन्सिटी ७७१	In situ FSI बाबत- (नियम क्र. १४.६ (१५) (२) नुसार) अस्तित्वात असलेल्या एकूण (पात्र व अपात्र) झोपडयांची संख्या विचारात घेऊन येणारी टेनामेंट डेन्सिटी (१८२ x १०,००० / २३५९.३१) अस्तित्वातील टेनामेंट डेन्सिटी ७७१

	(ii)	एकुण अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्र एस.आर. १४ (८) नुसार रस्ता रुंदीकरण क्षेत्र वगळून (Permissible B/Up) (२३५९.३१ x ४.००) = ९४३७.२४ चौ.मी.	एकुण अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्रफळ (नियम क्र. १४.६.१५ (२) नुसार) = २३५९.३१ x ४.०० = ९४३७.२४ चौ.मी. किंवा पुनर्वसन घटक + विक्री घटक या दोन्हीपैकी जास्तीचे क्षेत्र ५५६६.२८ + ३२४८.२७ = ८८१४.५५ चौ.मी.
८	उप जिल्हाधिकारी तथा सक्षम प्राधिकारी झोपुप्रा, पुणे यांच्याकडील दि.२३/११/२०१६ व दि. ०३/०१/२०१७ च्या अंतिम पात्रता यादी व वास्तुविशारदांतर्फे सादर केलेल्या बांधकाम नकाशानुसार परिगणित होणा-या बाबी खालीलप्रमाणे आहेत.		
	अ)	पुनर्वसन निवासी गाळयांसाठी प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र (Proposed B/Up) As Per P-Line	५३८३.६० चौ.मी. (१६६ पुनर्वसन सदनिका) (बाल्कनीसह)
	ब)	पुनर्वसन बिगर निवासी गाळयांसाठी प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र (Proposed B/Up)	१८२.६८ चौ.मी. (१६ बिगर निवासी गाळे)
	क)	पुनर्वसन घटकासाठीचे एकुण प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र (अ + ब)	५५६६.२८ चौ.मी.
	ड)	नियमावली २०२२ मधील नियम क्र.१४.६.१५ (३) प्रमाणे	पुनर्वसन बांधकाम क्षेत्र = ५५६६.२८ X ३५ % १९४८.२० चौ.मी.
	इ)	नियमावली २०२२ मधील नियम क्र.१४.६.१५ (३) प्रमाणे	पॅसेज = १३७३.७६ चौ.मी. जिना = ४३९.१८ चौ.मी. लिफ्ट = १३०.०८ चौ.मी. लिफ्ट मशीन रुम = २२.४५ चौ.मी. = १९६५.४७ चौ.मी.
	फ)	वरील इ व फ या दोन्हीपैकी कमी असलेले क्षेत्र	१९४८.२० चौ. मी.
	ग)	(iनियमावली २०२२ मधील नियम १४६..२१ (३) नुसार क्षेत्र (iiनियमावली २०२२ मधील नियम क्र.१४६..२१ (२)(A) नुसार क्षेत्र	i) सोसायटी ऑफीस (१) व टॉयलेट (१) = (१२.०० + ४.००) = १६.०० चौ.मी. (पहिल्या मजल्यावर प्रस्तावित) ii) बालवाडी (लोवर ग्राउंड मजल्यावर प्रस्तावित) (२७.८८ x २ = ५५.७६ चौ.मी.) व वेलफेअर सेंटर

			(७ व्या मजल्यावर प्रस्तावित) (२७.८८ x २ = ५५.७६ चौ.मी = १११.५२ 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)	एकुण पुनर्वसन घटकाचे बांधकाम क्षेत्र (५५६६.२८ + १९४८.२० + १६.०० + १११.५२) (Total Rehab Construction Area)	७६४२.०० चौ. मी.
९		नियमावली २०२२ मधील नियम क्र. १४.६.१६(१) नुसार प्रकरणी खालीलप्रमाणे चटई क्षेत्र निर्देशांक रेशो परिगणित होत आहे.	Y = सदनिकेचा दर (सन २०२२ -२०२३) = रू. ७३,९१०/- प्रति चौ.मी. X = बांधकामाचा दर = रू. २४,२०० प्रति चौ.मी. n = (Y/X) - २ = (७३९१० / २४२००) - २ = १.०५४ R = [२.८०-(n x ०.३०)] = [२.८०-(१.०५४ x ०.३०)] = [२.८०- ०.३१६२] = २.४८
१०	वरील चटई क्षेत्र निर्देशांक रेशोनुसार अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्रफळ (FSI) (७६४२ x २.४८)		१८९५२.१६ चौ.मी.
११	नियम क्र.१४.६.१६(१) नुसार अस्तित्वातील टेनामेंट डेन्सिटी ७७१ इतकी असल्याने अतिरिक्त २०% देय मोबदला. (१८९५२.१६ x २०%) = ३७९०.४३ चौ.मी.		३७९०.४३ चौ.मी.
१२	एकुण अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्र (७६४२ + १८९५२.१६ + ३७९०.४३)		३०३८४.५९ 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. इमारत B चे आर.सी.सी. वीट बांधकाम पूर्ण असून, इमारत A चे बांधकाम सुरु आहे, तसेच Ancillary FSI प्रस्तावित करण्यात आलेले आहे.		१) संयुक्त इमारत B मधील विक्री घटकाचे निवासी क्षेत्र = १९२.२८ चौ.मी. २) संयुक्त इमारत A व B मधील विक्री घटक दुकान गाळ्यांचे क्षेत्र इमारत A = ५०३५.९६ चौ.मी. इमारत B = ५९४.६४ चौ.मी.

	{एस.आर.१३ (४) (अ) नूसार}	एकूण = ५६३०.६० चौ.मी. प्रस्तावित Ancillary FSI. निवासी (६०%) = १९२.२८/१.६० = १२०.१७ x ६०% = ७२.११ चौ.मी बिगर निवासी (८०%) = ५६३०.६०/१.८० = ३१२८.११ x ८०% = २५०२.४८ चौ.मी एकूण प्रस्तावित विक्री घटकासाठी बांधकाम क्षेत्र = १९२.२८ (निवासी) + ५६३०.६० (दुकान गाळे) = ५८२२.८८ चौ.मी.
१४	एकूण प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र. २७९७.७६ (विंग A) + ६०१६.८१ (विंग B)	८८१४.५७ चौ.मी.
१५	टी.डी.आर म्हणून देय होणारे बांधकाम क्षेत्रफळ (३०३८४.५९ –८८१४.५७)	२१५७०.०२ चौ.मी.

१६.इमारतीच्या उंचीबाबत–

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

(पुनर्वसन + विक्री घटक B विंग) (संयुक्त इमारत)

अनुज्ञेय उंची	प्रस्तावित उंची	भुखंड सन्मुख रस्ता रुंदी
७०.०० मी.	३९.०५ मी. (जमिन पातळी पासून) (B१ + B२ + Lower Ground Floor + Upper Ground Floor + १ ला मजला ते १२ मजले)	१५.०० मी

सदर प्रकरणी इमारतीची उंची ३९.०५ मी. इतकी प्रस्तावित करणेत आलेली असून नियमावलीनुसार पुनर्वसन इमारतीची उंची जास्तीत जास्त ७० मी. इतकी अनुज्ञेय आहे.

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

(विक्री घटक A विंग)

अनुज्ञेय उंची	प्रस्तावित उंची	भुखंड सन्मुख रस्ता रुंदी
७०.०० मी.	३९.०५ मी. (जमिन पातळी पासून) (B१ + B२ + Lower Ground Floor + Upper Ground Floor + १ ला मजला ते १२ मजले)	१५.०० मी

सदर प्रकरणी इमारतीची उंची ३९.०५ मी. इतकी प्रस्तावित करणेत आलेली आहे.

१७. इमारतीच्या सामासिक अंतराबाबत-

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

(विंग B पुनर्वसन + विंग A विक्री घटक इमारत)

अ. क्र.	तपशिल	दक्षिणे कडील बाजूने (मी) रस्तासन्मुख	पश्चिम बाजू (मी)	उत्तरे कडील बाजू (मी)	पूर्व बाजूने विंग B (मी)	शेरा
१	आवश्यक	६.००	६.००	४.८८	४.८८	#टीप
२	प्रस्तावित	६.००	६.०४	४.८८	४.५०#	

#टीप :- मा. मुख्य कार्यकारी अधिकारी यांनी दि.१०/०६/२०२१ रोजी सामासिक अंतरास नियम क्र. SR १४(७)(d) नुसार शिथिलता देण्यात आलेली आहे. सद्यस्थितीत विषयांकित पुनर्वसन इमारत B चे आर.सी.सी. व वीट बांधकाम पूर्ण झालेले आहे.

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

१. सदर प्रकरणी विकसक यांनी Provisional Fire NOC दि.१८/१०/२०१७ 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.

१९.विशेष नियमावली, २०१४ नुसार दिलेली पूर्वमंजुरी व विकास नियंत्रण नियमावली, २०२२ मधील तुलनात्मक बाबी खालीलप्रमाणे आहेत

अ.क्र.	बाब	विशेष नियमावली, २०१४ नुसार दिलेली पूर्वमंजुरी नुसार				झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, पुणे करिता विकास नियंत्रण नियमावली, २०२२ नुसार	
a	पार्किंग व्यवस्थेबाबत	मंजूर		सद्यस्थिती		(नियम क्र. १४.६.१८ (१०)(J) / UDCPR ८.१ नुसार)	
						आवश्यक	प्रस्तावित
		स्कूटर	सायकल	स्कूटर	सायकल	स्कूटर	स्कूटर
		२१४	३७६	२१४	३७६	१६६	१७०
b	Refuge Area (इमारतीचे उंचीत वाढ होत असल्यास)	मंजूर		सद्यस्थिती		(UDCPR ९.२९.६३ नुसार)	
						आवश्यक	प्रस्तावित
		५८.५३ चौ.मी.		५८.५३ चौ.मी.		४८.०० चौ.मी.	५८.५३ 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
		१.६५ x २.४०		१.६५ x २.४०		१.५० x २.४०	१.६५ x २.४०

d	Lift बाबत	(UDCPR ९.२७ नुसार)		(नियम क्र. १४.६.१८ (१०)(I) / UDCPR ९.२७ नुसार)	
		मंजूर	सद्यस्थिती	आवश्यक	प्रस्तावित
		०२	०२	०३	०२
e	Passage	मंजूर	सद्यस्थिती	(नियम क्र. १४.६.१८ (९))	
				आवश्यक	प्रस्तावित
		१.९५ मी	१.९५ मी	१.८० मी	१.९५ मी
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
		३.०० मी.	३.०० मी.	३.०० मी.	३.०० 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
		१,०१,५०,२३२/-	५०,७५,११६/-	१,०१,५०,२३२/-	विकास नियंत्रण नियमावलीनुसार टप्पेनिहाय रक्कमेचा भरणा करणे आवश्यक राहील.
i	पुनर्वसन घटकाच्या इमारतीची उंची	मंजूर	सद्यस्थिती	(नियम क्र. १४.६.१५ (१८))	
				अनुज्ञेय	प्रस्तावित
		३९.०५ मी	३९.०५ मी	७०.०० मी	३९.०५ मी
j	सदनिकांची घनता	किमान आवश्यक	मंजूर	(नियम क्र. १४.६.१५ (२)व(१४))	
				किमान आवश्यक	प्रस्तावित
		३६० सदनिका/ हेक्टर प्रमाणे होणारी किमान सदनिका संख्या = १४४	१८२ अस्तित्वातील टेनामेंट डेन्सिटी ७७१	४५० सदनिका/ हेक्टर प्रमाणे होणारी किमान सदनिका संख्या = १८०	१८२ अस्तित्वातील टेनामेंट डेन्सिटी ७७१

k	देय TDR	मंजूर	प्रदान केलेला	(नियम क्र. १४.६.१५ (१८))	
				अनुज्ञेय	उर्वरित देय TDR
		१७१२४.१९ चौ.मी.	पहिला टप्पा २५% = ४२८१.०५ चौ.मी. दुसरा टप्पा ३५% = ५९९३.४७ चौ.मी. एकुण = १०२७४.५१ चौ.मी.	२१५७०.०२ चौ.मी.	११२९५.५१ 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)	
				(१८९५२.१६ x २०%) = ३७९०.४३ 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 स्वयंघोषणापत्र सादर केलेले आहे.	
n	Clubbing of two schemes	मंजूर		(नियम क्र. १४.६.२०)	
		निरंक		प्रस्तावित	
				निरंक	
o	बालवाडी व वेलफेअर सेंटर	मंजूर क्षेत्र		(नियम क्र. १४.६.२१)	
		बालवाडी २ व वेलफेअर सेंटर २ = (२५.०० x ४) = १००.०० चौ.मी.)		आवश्यक	प्रस्तावित
				बालवाडी २ व वेलफेअर सेंटर २ = (२७.८८ x ४) = १११.५२ चौ.मी.)	बालवाडी २ (२७.८८ x २) = ५५.७६ चौ.मी.) व वेलफेअर सेंटर २ (२७.८८ x २) = ५५.७६ चौ.मी.) = १११.५२ चौ.मी.
p	शासकीय जमिनीसाठी २५% अधिमूल्य	देय रक्कम	भरणा केलेली रक्कम	(नियम क्र. १४.६.२९)	
		खाजगी	खाजगी	देय रक्कम	भरणा केलेली वजा जाता शिल्लक रक्कम
				खाजगी	खाजगी

विशेष नियमावली, २०१४ नुसार पूर्वमंजुरी व विकास नियंत्रण नियमावली- २०२२ मधील तरतुदीतील तुलनेनुसार येणाऱ्या बाबींचा विचार करता, सदर योजनेत विशेष नियमावली, २०१४ नुसार पुनर्वसन इमारत B चे आर.सी.सी. व वीट बांधकाम पूर्ण झाले आहे, ज्यात आज रोजी नवीन नियमावलीनुसार Stuctural दुरुस्ती शक्य नाही.

इमारतीमध्ये पुर्ण बांधकाम झालेल्या बाबी खालील प्रमाणे आहेत.

१) विकास नियंत्रण नियमावली, २०२२ मधील नियम क्र. १४.६.१८ (१०) (I) / UDCPR ९.२७ नुसार **३ लिफ्ट आवश्यक असून पूर्व मंजूर नकाशानुसार जागेवर २ लिफ्ट मंजूर असून आर.सी.सी. व वीट बांधकाम पूर्ण झाले आहे, त्यामुळे नियम क्र. १४.६.३ (५) नुसार संरक्षित बाब म्हणून सवलत देण्यात येत आहे.**

२०. <u>सर्वसाधारण अभिप्राय:-</u>

१. सदर योजना क्षेत्रावर विकसकांनी एकूण पात्र झोपडीधारकांची संख्या मिळून होणारी १८२ इतकी संख्या विचारात घेवून, त्यासाठी पुनर्वसनची एक इमारत प्रस्तावित केली आहे. विकास नियंत्रण नियमावली, २०२२ च्या नियम क्र.१४.६.१५ (१४) नुसार वरीलप्रमाणे परीगणित करून एकूण झोपडीधारकांची संख्या विचारात घेऊन पुनर्वसनाच्या दृष्टीने झोपडीधारकांचे पुनर्वसन करणे आवश्यक आहे. त्यामुळे इमारत पूर्ण झाल्यानंतर पात्र (निवासी / बिगरनिवासी / संयुक्त) विनाशुल्क व स:शुल्क झोपडीधारकांचे पुनर्वसन झाल्यानंतर,उर्वरित सदनिका झो.पु.प्रा.चे निर्देशानुसार ताब्यात देणे विकसकांवर बंधनकारक राहील.सदर योजनेत भविष्यात अतिरिक्त अपात्र व अपीलातून झोपडीधारक पात्र झाल्यास त्यांच्या पुनर्वसनाची जबाबदारी विकसक यांची राहील.

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

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

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

865

२१. विकसकाने दि. ०६/०२/२०२४ 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 नियमाची पूर्तता करणेची हमी दिली आहे. सदर तपशिलाची पडताळणी केली असून नवीन योजनेत रुपांतरीत झाल्यानंतर पुन्हा जुन्या नियमावलीमध्ये योजना रुपांतरीत होणार नाही.

सबब, **मौजे मुंढवा स.नं. ४९/१अ, शाहु नगर, पुणे** या मिळकतीवरील झोपडपट्टी योजनेस सन २०२२ च्या नियमावलीनुसार नियम क्र.१४.६.१२ (१) नुसार सुधारित प्रशासकीय मान्यता देण्यात येत आहे.

स्थळ: - झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, पुणे.
दिनांक : /०२/२०२४

O/c
CNK

मुख्य कार्यकारी अधिकारी,
झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण,
पुणे व पिंपरी चिंचवड क्षेत्र, पुणे.
28.2.2024

प्रत माहितीस्तव :

१. झो.पु.योजनेचे विकसक **मे. डी. पी. असोसिएट्स**,२१/१०, अक्षर सोसायटी, तावरे कॉलोनी, पुणे-०९
२. वास्तुविशारद - **श्री धनंजय शा. पवार** ,२१/१०, अक्षर सोसायटी, तावरे कॉलोनी, पुणे-०९