

**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 क्र १, झोपुप्रा पुणे
दिनांक :- ३०/०५/२०२५.

विषय:- मौजे, हडपसर, सि.स.नं.४६३६, ४६३७ (स.नं.१२४/६+७+८) पुणे येथील झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेस विकास नियंत्रण नियमावली झोपुप्रा, २०२२ मधील नियम क्र. १४.६.३(५) नुसार योजना रुपांतरीत करणेबाबत नियम क्र.१४.६.१२ (१) नुसार सुधारित प्रशासकीय मान्यता.

- संदर्भ :-** १) विकसक मे. बी जी शिर्के कन्स्ट्रक्शन टेक्नॉलॉजी प्रा.लि. यांचेकडून प्राप्त झालेला झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेचा दाखल प्रस्ताव दि.३०/०८/२०१३.
२) दि. ०५/११/२०२३ रोजीची विकास नियंत्रण नियमावली झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, पुणे व पिंपरी चिंचवड, पुणे सन २०२२.
३) राज्य शासनाने विकास नियंत्रण नियमावली, २०२२ च्या विनियम क्र.१४.६ मधील तरतूदीच्या अंमलबजावणीबाबत उक्त अधिसूचनेतील तरतूद क्रमांक. "क" - अडचणी दूर करणे (Removal of Difficulties) मधील तरतुदीनुसार पारित केलेले आदेश, दि.११/१०/२०२४ (महाराष्ट्र शासन राजपत्रात प्रसिध्दीचा दि.१४/१०/२४).
४) कार्यालयीन परिपत्रक क्र.०७ दि.२५/११/२०२४.
५) विकसक मे. बी जी शिर्के कन्स्ट्रक्शन टेक्नॉलॉजी प्रा.लि. यांचे दि.२६/०५/२०२५ रोजीचे पत्र.

मौजे, हडपसर, सि.स.नं.४६३६, ४६३७ (स.नं.१२४/६+७+८) पुणे येथील पुनर्वसन योजना राबविणेसाठी विकसक मे. बी जी शिर्के कन्स्ट्रक्शन टेक्नॉलॉजी प्रा.लि. यांनी आर्कि. श्री. प्रेषित अ. बोरसे यांचेमार्फत या कार्यालयाकडील प्रस्ताव दि.३०/०८/२०१३ रोजी दाखल केला आहे. झोपडपट्टी पुनर्वसन आदेश दि.०१/०२/२०१९ रोजी पारित करणेत आला असून प्रशासकीय मान्यता दि.०२/०२/२०१९ व दि.२५/०४/२०१९ रोजी देण्यात आली आहे. प्रथम (मुळ) बांधकाम मंजूरी दि.१०/०५/२०१९ रोजी देण्यात आली असून सुधारित प्रशासकीय मान्यता दि.२९/०६/२०२० रोजी मंजूरी देण्यात आली आहे. त्यानुषंगाने योजनेस दि.२७/०८/२०२० रोजी सुधारित बांधकाम परवानगी देण्यात आली व त्यानुसार इमारत क्र.१ चे जोत्यापर्यंतचे बांधकाम पूर्ण झाले असल्याने दि.०७/०९/२०२० रोजी जोते तपासणी दाखला दिलेला आहे. इमारत क्र.१ साठी अंशतः भोगवटा प्रमाणपत्र दि.०१/०४/२०२२ रोजी अदा करण्यात आला आहे. योजनेस सुधारित बांधकाम मंजूरी दि.२३/०८/२०२३ रोजी देण्यात आली आहे. त्यानुषंगाने दि.२९/०८/२०२३ रोजी इमारत क्र. २ साठी जोते तपासणी दाखला अदा करण्यात आला आहे. दि.१८/१०/२०२३ रोजी इमारत क्र.१ चे जोते पूर्णत्वापोटी २५% टी.डी.आर. व आर.सी.सी व वीट बांधकाम पूर्णत्वापोटीचा ३५% टी.डी.आर. व भोगवटा प्रमाणपत्र अदा केलेपोटीचा ३०% व इमारत क्र.२ चे जोते पूर्णत्वापोटी २५% टी.डी.आर. अदा करण्यात आला.

महाराष्ट्र शासन, नगरविकास विभाग शा. नि. क्र:- टिपीएस-१८२२/२५१/प्र.क्र.०९/२०२३/नवि-१३ दि.०५/१२/२०२३ अन्वये झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण (पुणे व पिंपरी-चिंचवड क्षेत्र) पुणे, २०२२

साठी विकास नियंत्रण नियमावलीस महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगररचना अधिनियम, १९६६ चे कलम ३७ (२) अन्वये अंतिम मंजूरी देण्यात आलेली आहे.

राज्य शासनाने विकास नियंत्रण नियमावली, २०२२ च्या विनियम क्र.१४.६ मधील तरतूदींच्या अंमलबजावणीबाबत उक्त अधिसूचनेतील तरतूद क्रमांक. "क" - अडचणी दूर करणे (Removal of Difficulties) मधील तरतूदीनुसार आदेश पारित केलेले आहेत, महाराष्ट्र शासन राजपत्रात सदर अधिसूचना दि.१४/१०/२०२४ रोजी प्रसिध्द केली आहे. तसेच सदर बाबतीत संदर्भ क्र.४ अन्वये प्राधिकरण स्तरावर पाडावयाची कार्यवाहीबाबत परिपत्रक निर्गमित केले आहे. आता विकसक यांनी संदर्भ क्र.५ अन्वये सु-सुधारित प्रशासकीय मान्यता मिळणेकरीता प्रस्ताव सादर केला आहे. तसेच सदर बाबतीत प्राधिकरण स्तरावर पाडावयाची कार्यवाहीबाबत परिपत्रक निर्गमित केले आहे. त्यानुषंगाने सु-सुधारित मान्यतेकरीता योजनेचा तपशील खालील प्रमाणे आहे:

१	योजनेचे नाव	मौजे, हडपसर, सि.स.नं.४६३६, ४६३७ (स.नं.१२४/६+७+८) पुणे
२	विकसकाचे नाव व पत्ता	मे. बी जी शिर्के कन्स्ट्रक्शन टेक्नॉलॉजी प्रा.लि. ७२-७६, मुंढवा, पुणे-४११०३६
३	आर्किटेक्टचे नाव व पत्ता	श्री. प्रेषित अ. बोरसे १३००, कसबा पेठ, पुणे-११.
४	योजना दाखल झाल्याचा दिनांक	दि. ३०/०८/२०१३
५	क्षेत्राबाबतचा तपशील	
	I. भूखंडाचा मालकी हक्क	खाजगी
	II. झोपडपट्टीचे क्षेत्रफळ (कलम ३क आदेशानुसार)	स्लम प्लॉट = ७९००.०० चौ.मी. नॉन स्लम प्लॉट = ४६००.०० चौ.मी.
	III. मोजणी नकाशानुसार क्षेत्र	१२५००.०० चौ.मी.(स्लम प्लॉट+नॉन स्लम प्लॉट)
	IV. रस्तारुंदीकरणा खालील क्षेत्र	२४७.३२ चौ.मी
	V. योजने खालील निव्वळ क्षेत्र	१२२५२.६८ चौ.मी.
	VI. झो.पु.प्रा नियम क्र. एस.आर. १४ (१) (a) नुसार १०% आवश्यक Open Space (१२२५२.६८ चौ. मी. x १० %) = १२२५.२६ चौ. मी.	आवश्यक १२२५.२६ चौ. मी. प्रस्तावित १२३५.९९ चौ. मी.
६	उपजिल्हाधिकारी तथा सक्षम प्राधिकारी, क्र.०१ झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, पुणे यांचेकडील दि.१८/०९/२०१५ रोजीची अंतिम व दि.०१/०२/२०१७ व रोजीची पुरवणी + दि.२५/०४/२०२२, दि.२९/०४/२०२२ व दि.०५/०८/२०२२ रोजीच्या अपिलामधील पात्र (एकूण झोपड्यांची संख्या ४१७ (भूखंडावरील))	
	पात्र निवासी (मोफत पुनर्वसनाकरिता)	३७३
	अपात्र निवासी	२५
	पात्र बिगर-निवासी	०५

	अपात्र बिगर-निवासी	०१
	बिगरनिवासी पात्र झोपडीधारकांचे निवासी झोपडीधारक म्हणून पात्र	०३
	संयुक्त पात्र (निवासी + बिगरनिवासी)	०१
	संयुक्त पात्र (निवासी)	०२
	संयुक्त अपात्र	०१
	पात्र निवासी (यादिबाह्य)	०३
	सार्वजनिक	०३
	एकुण प्रस्तावित पुनर्वसन सदनिका/दुकाने	४१७ (४०८ निवासी + ९ बिगरनिवासी) + ०३ सार्वजनिक (०१ बालवाडी + ०१ मंदिर + शौचालय)
७	विशेष नियमावली, पुणे सन २०१४ नुसार	विकास नियंत्रण नियमावली, सन २०२२ नुसार
(i)	किमान टेनामेंट डेन्सिटी बाबत-(नियम क्र.एस आर १४ (३) नुसार) ३६० सदनिका / हेक्टर प्रमाणे होणारी किमान सदनिका संख्या (३६० x ७९०० / १०,०००) किमान आवश्यक सदनिका / दुकाने = २८५ प्रस्तावित सदनिका / दुकाने = ४१७	किमान टेनामेंट डेन्सिटी बाबत-(नियम क्र.१४.६.१५(१४) नुसार) ४५० सदनिका/ हेक्टर प्रमाणे होणारी किमान सदनिका संख्या (४५० x ७९०० / १००००) किमान आवश्यक सदनिका / दुकाने = ३५६ प्रस्तावित सदनिका/दुकाने = ४१७
(ii)	नियम क्र.एस आर १४ (३) नुसार झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणासाठी उपलब्ध होणाऱ्या सदनिका - निरंक	नियम क्र.१४.६.१५ (१४) नुसार झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणासाठी उपलब्ध होणाऱ्या सदनिका - निरंक
८	In situ FSI बाबत	
	In situ FSI बाबत (नियम क्र.एस आर १३ (२) नुसार) प्रस्तावित केलेल्या एकूण सदनिकांची संख्या विचारात घेऊन येणारी टेनामेंट डेन्सिटी. (४१७ x १०,००० / ७९००) अस्तित्वातील टेनामेंट डेन्सिटी = ५२८	In situ FSI बाबत-(नियम क्र. १४.६(१५)(२) नुसार) प्रस्तावित केलेल्या एकूण सदनिकांची संख्या विचारात घेऊन येणारी टेनामेंट डेन्सिटी. (४१७ x १०,००० / ७९००) अस्तित्वातील टेनामेंट डेन्सिटी-५२८
९	एकुण अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्र एस.आर. १४ (८) नुसार रस्तारुंदीकरण क्षेत्र वगळून (Permissible B/Up) [(७६५२.६८ x ०.९) + २४७.३२] = (७९३४.७३ x ४) = २८५३८.९२ चौ.मी.	एकुण अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्रफळ (नियम क्र. १४.६.१५ (२) नुसार) = एकूण भूखंडाचे क्षेत्र x ४ (७६५२.६८ x ४) = ३०६१०.७२ चौ.मी. (स्लम प्लॉट) + ४६०० x १.१ = ५०६०.०० चौ.मी. (नॉन स्लम प्लॉट) एकूण = ३५६७०.७२ चौ.मी. किंवा पुनर्वसन घटक + विक्री घटक या दोन्हीपैकी जास्तीचे क्षेत्र (१७७५१.९८ + ४८२४९.८८) = ६६००१.८६ चौ.मी.
१०	वास्तुविशारदांतर्फे सादर केलेल्या बांधकाम नकाशानुसार परिगणित होणा-या बाबी खालीलप्रमाणे आहेत:	
	अ) पुनर्वसन निवासी गाळयांसाठी प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र	१०७०६.३७ चौ.मी. (४०८ पुनर्वसन सदनिका)

Handwritten signature

ब)	पुनर्वसन बिगरनिवासी गाळयांसाठी प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र	११९.६८ चौ.मी. (९ पुनर्वसन दुकान गाळे) (इमारत क्र. १)
क)	पुनर्वसन घटकासाठीचे एकुण प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र (अ+ब)	१०८२६.०५ चौ.मी.
ड)	विनियम क्र.१४.६.१५ (३) नुसार Free of FSI अंतर्गत अनुज्ञेय असलेले जास्तीत जास्त क्षेत्र (Common Areas i.e. Passage, Staircase, Lift, Balcony etc.)	पुनर्वसन बांधकाम क्षेत्र- १०८२६.०५ X ६० % ६४९५.६३ चौ.मी.
इ)	विनियम क्र.१४.६.१५ (३) नुसार Free of FSI अंतर्गत विकसकाने प्रस्तावित केलेले व झो.पु.प्राधिकारणाने मंजूर केलेले क्षेत्र (Common Areas i.e. Passage, Staircase, Lift, Balcony etc.)	बाल्कनी क्षेत्र = १६०४.२१ चौ.मी. पॅसेज = ३०१९.६८ चौ.मी. जिना = ७७८.०० चौ.मी. लिफ्ट = २५६.९९ चौ.मी. रेफुजी क्षेत्र = १५८.३४ चौ.मी. ५८१७.२२ चौ.मी.
फ)	वरील ड व इ या दोन्ही पैकी कमी असलेले क्षेत्र	५८१७.२२ चौ.मी.
ग)	i) नियमावली २०२२ मधील नियम १४.६.२१ (३) नुसार क्षेत्र ii) नियमावली २०२२ मधील नियम क्र.१४.६.२१ (२) (A) नुसार क्षेत्र	i) सोसायटी ऑफीस (०२) व टॉयलेट (०२) = (१२.०० x ०२) = २४.०० चौ.मी.+ (४.०० x ०२) = ८.०० चौ.मी.= ३२.०० चौ.मी. ii) ५ बालवाडी (२५.०० चौ.मी. X ५) व ५ वेलफेअर सेंटर २५.०० चौ.मी X ५) = २५०.०० चौ.मी. एकूण = २८२.०० चौ.मी.
ह)	नियमावली २०२२ मधील नियम क्र.१४.६.२१(२) (B) नुसार Convenience Shopping २.५% (१६९२५.२७ X २.५%)	१) अनुज्ञेय = ४२३.१३ चौ.मी. २) प्रस्तावित = ८२६.७१ चौ.मी. (पूर्वमंजूरी नुसार)
च)	एकूण पुनर्वसन घटकाचे बांधकाम क्षेत्र (१०८२६.०५+५८१७.२२+२८२.००+८२६.७१)	१७७५१.९८ चौ.मी
११	शासन निर्णय दि.१७/१२/२०१८ अन्वये रेशोमधील बदलानुसार परीगणना केली आहे त्यानुसार प्रकरणी पुढीलप्रमाणे चटई क्षेत्र निर्देशांक रेशो देय होत आहे. सबब ASR (२०१८ - २०१९) मधील सदनिकेचा आणि बांधकामाचा दर विचारात घेणे आलेला आहे. (वि.क्र. ३०/४५६)	Y = सदनिकेचा दर = रु. ५५०१०/- प्र चौ.मी. X = बांधकामाचा दर = रु. २४,२०० प्र चौ.मी. n = (Y/X) - २ = (५५०१० / २४,२००) - २ = (२.२७३ - २) = ०.२७३

		$R = [2.60 - (n \times 0.30)]$ $= [2.60 - (0.293 \times 0.30)]$ $= [2.60 - 0.0879]$ $R = 2.512$
१२	वरील चटईक्षेत्र निर्देशांक रेशो नुसार अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्रफळ (FSI) (१७७५१.९८ X २.७१८)	४८२४९.८८ चौ.मी.
१३	नियम क्र.१४.६.१६(१) नुसार जास्त घनता असल्यास अतिरिक्त ३०% देय मोबदला. वरील प्रमाणे प्रस्तावित रकाना ७ (ii) नुसार अस्तित्वातील टेनामेंट डेन्सिटी ५२८ प्रति हे. परिगणित होत आहे. घनता ६५० प्रति हे. पेक्षा कमी असल्याने Additional Incentive on Free sale Component ३०% लागू होत नाही.	निरंक
१४	एकूण अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्र (Scheme FSI) (१७७५१.९८ + ४८२४९.८८)	६६००१.८६ चौ.मी.
१५	योजनेचे एकूण प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र	१०८२६.०५ चौ.मी. (पुनर्वसन घटक)
१६	टी.डी.आर म्हणून देय होणारे बांधकाम क्षेत्रफळ (६६००१.८६ - १०८२६.०५)	५५१७५.८१ चौ.मी.

१७. इमारतीच्या उंचीबाबत-

(२०२२ चे नियमावलीतील नियम.क्र.१४.६.१५ (१८) व UDCPR २०२०- ६.२.३ (b) नुसार)
(पुनर्वसन इमारत क्र.१)

अनुज्ञेय उंची	प्रस्तावित उंची
७०.०० मी.	४१ मी. (जमिन पातळी पासून) (Ground Floor + १३ मजले) (दि.०१.०४.२०२२ रोजी भोगवटा प्रमाणपत्र अदा करण्यात आले आहे.)

(पुनर्वसन इमारत क्र.२)

अनुज्ञेय उंची	प्रस्तावित उंची
७०.०० मी.	२६.२८४ मी. (जमिन पातळी पासून) (Ground Floor + Parking + ७ मजले)

१८. इमारतीच्या सामासिक अंतराबाबत -

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

i) इमारत क्र.१ साठी दि.०१.०४.२०२२ रोजी भोगवटा प्रमाणपत्र अदा करण्यात आले आहे.

ii) इमारत क्र.२

इमारतीची उंची = २६.२८४ मी.

इमारतीची उंची पार्किंग वगळता = २३.३० मी.

Handwritten signature/initials

(पुनर्वसन इमारत क्र.२)

अ. क्र.	तपशिल	पूर्वकडील बाजू (मी) (इमारत क्र.१)	पश्चिमेकडील बाजूने (मी)	दक्षिण बाजू (मी)	उत्तरे कडील बाजू (मी)	शेरा
१	आवश्यक	७.५०	३.३४	३.३४	३.३४	पूर्वमंजुरीनुसार प्रस्तावित
२	प्रस्तावित	७.५६	७.८९	६.०५	८.३६	

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

१. सदर प्रकरणी विकसक यांनी अग्निशमन विभागाकडील इमारत क्र.१ साठी Final Fire NOC जा.क्र.FB/४०५८/२०२२ दि.२५/०९/२०२२ व इमारत क्र.२ साठी Final Fire NOC जा.क्र.FB/१४९२ दि.२०/०६/२४ कार्यालयात सादर केले आहेत.

२. योजना क्षेत्र Construction Area २०००० चौ.मी. पेक्षा कमी आहे. भविष्यात Construction area मध्ये वाढ झाल्यास सुधारीत क्षेत्रासाठी पर्यावरण विभागाकडील ना हरकत प्रमाणपत्र सुधारीत बांधकाम परवानगी घेतेवेली सादर करणे विकसकावर बंधनकारक आहे.

१८. विशेष नियमावली, २०१४ नुसार तत्कालीन मा.मुख्य कार्यकारी अधिकारी यांनी दि. २९/०६/२०२० दिलेली पूर्वमंजुर प्रशासकीय मान्यता व झो.पु.प्रा. विकास नियंत्रण नियमावली, २०२२ मधील तरतुदी संदर्भातील 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	सायकल	स्कूटर	सायकल	स्कूटर	३ व्हीलर	स्कूटर	३ व्हीलर
		४१७	८३४	४१७	८३४	४१७	२१	४१७	निरंक
B.	Refuge Area (इमारतीचे उंचीत वाढ होत असल्यास)	मंजूर		सद्यस्थिती		(UDCPR ९.२९.६३ नुसार)			
						आवश्यक		प्रस्तावित	
		१५८.३४ चौ.मी.		१५८.३४ चौ.मी.		७२.०० चौ.मी.		१५८.३४ 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	
		१.५७ x २.८५		१.५७ x २.८५		१.५० x २.४०		१.५७ x २.८५	
D.	Lift बाबत	(UDCPR ९.२७ नुसार)				(नियम क्र. १४.६.१८ (१०)(I) / UDCPR ९.२७ नुसार)			
		मंजूर		सद्यस्थिती		आवश्यक		प्रस्तावित	
		इमारत क्र.१-०३ इमारत क्र.२-०२		इमारत क्र.१-०३ इमारत क्र.२-०२		इमारत क्र.१-०३ इमारत क्र.२-०२		इमारत क्र.१-०३ इमारत क्र.२-०२	

E.	Passage	मंजूर (मी)	सद्यस्थिती	(नियम क्र. १४.६.१८ (९))	
				आवश्यक	प्रस्तावित
		इमारत क्र.१-२.० इमारत क्र.२-२.०	इमारत क्र.१-२.० मी. इमारत क्र.२-२.० मी.	१.८० मी	इमारत क्र.१-२.० मी इमारत क्र.२-२.० मी
F.	Convenience Shopping बाबत	मंजूर	सद्यस्थिती	(नियम क्र. १४.६.२१ (२)(B))	
				आवश्यक	प्रस्तावित
		८२६.७१ चौ.मी.	८२६.७१ चौ.मी.	४२०.६३ चौ.मी.	८२६.७१ चौ.मी.
G.	Ramp बाबत	मंजूर	सद्यस्थिती	(नियम क्र. १४.६.१८ (१०)(L))	
				आवश्यक	प्रस्तावित
		३.०० मी. (इमारत क्र.२)	३.०० मी. (इमारत क्र.२)	३.०० मी.	३.०० मी. (इमारत क्र.२)
H.	Operation and Maintanance Corpus Fund	(एस. आर. १६(४) नुसार)		(नियम क्र. १४.६.१७ (४))	
		आवश्यक	भरणा केलेले	आवश्यक	भरणा करणे आवश्यक
		२,२३,५१,२२१/-	१,५९,८८,६५१/-	२,२३,५१,२२१	६३,६२,५७०/-
I.	पुनर्वसन घटकाच्या इमारतीची उंची	मंजूर	सद्यस्थिती	(नियम क्र. १४.६.१५ (१८))	
				अनुज्ञेय	प्रस्तावित
		इमारत १ - ४१.०० मी इमारत २- २६.३५ मी	इमारत १ - ४१.०० मी इमारत २- २६.३५ मी	७०.०० मी	इमारत १ - ४१.०० मी इमारत २- २६.३५ 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 = २८५	४१७ प्रस्तावित सदनिका	४५० सदनिका/ हेक्टर प्रमाणे होणारी किमान सदनिका संख्या = ३५६	४१७ प्रस्तावित सदनिका
K.	देय TDR	मंजूर	प्रदान केलेला	(नियम क्र. १४.६.१५ (१८))	
		३६८७४.२३ चौ.मी.	९०% = २३७५२.७४ चौ.मी. (इमारत क्र.१) २५% = २६२०.५७ चौ.मी. (इमारत क्र.२)	अनुज्ञेय	उर्वरित देय TDR
				५५१७५.८१ चौ.मी.	२८८०२.५० चौ.मी.
L.	विकासकाने स्वखर्चाने संस्थेच्या लाभात AMC करणे व इमारतीचा विमा उतरविणे.	निरंक		(नियम क्र. १४.६.१८(१६))	
				प्रस्तावित	
				विकासक यांनी AMC बाबतची कागदपत्रे कार्यालयात सादर केली आहेत.	

M.	Clubbing of two schemes	मंजूर		(नियम क्र. १४.६.२०)	
		निरंक		प्रस्तावित	
				प्रस्तावित नाही	
N.	बालवाडी व वेलफेअर सेंटर	मंजूर क्षेत्र		(नियम क्र. १४.६.२१)	
		बालवाडी ५ व वेलफेअर सेंटर ५ = (२५.०० x १०) = २५०.०० चौ.मी.)		आवश्यक	प्रस्तावित
				बालवाडी ५ व वेलफेअर सेंटर ५ = = (२७.८८ x १०) = २७८.८० चौ.मी.)	बालवाडी ५ व वेलफेअर सेंटर ५ = (२५.०० x १०) = २५०.०० चौ.मी.)
O.	शासकीय जमिनीसाठी २५% अधिमुल्य	देय रक्कम	भरणा केलेली रक्कम	(नियम क्र. १४.६.२९)	
		निरंक	निरंक	देय रक्कम	भरणा केलेली वजा जाता शिल्लक रक्कम
				जागा मालकी खाजगी असल्याने -निरंक	जागा मालकी खाजगी असल्याने -निरंक

विशेष नियमावली, २०१४ नुसार दिलेली पूर्वमंजूरी व झो.पु.प्रा. विकास नियंत्रण नियमावली, २०२२ मधील तरतुदी, यातील तुलनेनुसार येणाऱ्या बाबींचा विचार करता, सदर योजनेत खालील प्रमाणे विशेष नियमावली, २०१४ नुसार दिलेल्या परवानगी चे अनुषंगाने बांधकाम झालेले आहे व इमारत क्र. १ साठी अंशतः भोगवटा प्रमाणपत्र अदा करणेत आला आहे, ज्यात आज रोजी नवीन परवानगी नुसार Structurally दुरुस्ती करणे शक्य नाही.

शिथिलतेकामी प्रस्तावित विशेषबाबी खालीलप्रमाणे आहेत.

- १) नियमावली, २०२२ मधील नियम क्र. १४.६.१८ (१०)(I) / UDCPR ९.२७ नुसार बालवाडी २७.८८ चौ.मी. व वेलफेअर सेंटर २७.८८ चौ.मी. आवश्यक असून पूर्व मंजूर नकाशानुसार जागेवर पुनर्वसन सदनिका , बालवाडी, वेलफेअर सेंटर करिता क्षेत्र २५.०० चौ.मी. चे बांधकाम झाले आहे. त्यामुळे आता २७.८८ चौ.मी.क्षेत्राच्या पुनर्वसन सदनिका बालवाडी व वेलफेअर सेंटर प्रस्तावित करणे शक्य होणार नाही. त्यामुळे नियम क्र १४.६.३ (५) नुसार संरक्षित बाब सवलत देण्यात येत आहे.
- २) नियमावली, २०२२ मधील नियम क्र.१४.६.१८.१० (J) मधील तरतूदीनुसार प्रत्येकी २० सदनिकेसाठी १ तीन चाकी वाहनाची सद्यस्थितीत सोय करणे शक्य होणार नाही. त्यामुळे नियम क्र १४.६.३ (५) नुसार संरक्षित बाब सवलत देण्यात येत आहे.

२६. मंजूर विकास योजनेतील रस्तारुंदी खालील क्षेत्र तसेच आरक्षण क्षेत्र विचारात घेता विकास नियंत्रण नियमावली मधील तरतूदीनुसार मनपास हस्तांतरीत करणेबाबत निर्देश -

विकास योजनेतील रस्तारुंदीकरण क्षेत्राचा ताबा अंतिम भोगवटा प्रमाणपत्रासाठी अर्ज करणेपुर्वी विकसकांनी पुणे महानगरपालिकेस हस्तांतरीत करून, त्याबाबतची कागदपत्रे, अंतिम भोगवटा प्रमाणपत्रासाठी झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण कार्यालयाकडे प्रस्ताव सादर करतेवेळेस, सोबत जोडून सादर करणे आवश्यक राहील.

२७.सर्वसाधारण अभिप्राय:-

एकूण पात्र व अपात्र झोपडीधारकांची संख्या ४१७ असून सदर योजना क्षेत्रावर विकसकांनी इमारत क्र.१ मध्ये २९६ निवासी व ०९ बिगर निवासी, इमारत क्र. २ मध्ये ११२ निवासी असे एकूण ४०८ निवासी व ०९ बिगरनिवासी इतकी संख्या विचारात घेवून, त्यासाठी पुनर्वसनाच्या दोन इमारती प्रस्तावित केल्या आहेत. विकास नियंत्रण नियमावली, २०२२ च्या नियम क्र.१४.६.१५ (१४) नुसार वरीलप्रमाणे परिगणना करून एकूण झोपडीधारकांची संख्या विचारात घेऊन, पुनर्वसनाच्या दृष्टीने झोपडीधारकांचे पुनर्वसन करणे आवश्यक आहे. त्यामुळे इमारत पूर्ण झाल्यानंतर पात्र (निवासी / बिगरनिवासी / संयुक्त) विनाशुल्क व सःशुल्क झोपडीधारकांचे पुनर्वसन झाल्यानंतर, उर्वरित सदनिका झो.पु.प्रा.चे निर्देशानुसार ताब्यात देणे विकसकांवर बंधनकारक राहिल. भविष्यात उर्वरित अपात्र लाभार्थी पात्र झाल्यास त्यांच्या विकसनाची जबाबदारी विकसक यांची असेल. नवीन विकास नियंत्रण नियमावली २०२२ मधील सर्व बाबी विकसकावर बंधनकारक राहतील.

विकसक यांनी राज्य शासनाने विकास नियंत्रण नियमावली, २०२२ च्या विनियम क्र.१४.६ मधील तरतूदींच्या अंमलबजावणीबाबत उक्त अधिसूचनेतील तरतूद क्रमांक. "क" - अडचणी दूर करणे (Removal of Difficulties) मधील तरतूदीनुसार आदेश पारित केलेले आहेत, महाराष्ट्र शासन राजपत्रात सदर अधिसूचना दि.१४/१०/२०२४ रोजी प्रसिध्द केली आहे व निवासी व बिगरनिवासी सदनिकांमध्ये वाढ करून योजनेतील पुनर्वसन व विक्री घटक इमारतींसाठी सुधारित बांधकाम परवानगी अपेक्षिलेली आहे. त्याअनुषंगाने, विकसक यांनी संदर्भ क्र.४ अन्वये पुरवणी पात्रता यादीमध्ये पात्र झालेल्या लाभार्थ्यांसाठी आवश्यक सदनिकांसह सु-सुधारित प्रशासकीय मान्यता मिळणेकरीता प्रस्ताव सादर केला आहे.

सबब, मौजे, हडपसर, सि.स.नं.४६३६, ४६३७ (स.नं.१२४/६+७+८) पुणे या मिळकतीवरील झोपडपट्टी योजनेस, सन २०२२ च्या नियमावलीतील नियम क्र.१४.६.३ (५) नुसार योजना रुपांतरीत करून नियम क्र.१४.६.१२ (१) नुसार सुधारित प्रशासकीय मान्यता देण्यात येत आहे.

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

स्थळ:- झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, पुणे.

दिनांक : ०५/२०२५

प्रत :-

- १) विकसक:- मे. बी.जी.शिरके कन्स्ट्रक्शन्स अँड टेक्नॉलॉजी प्रा.लि., ७२-७६, मुंढवा, पुणे-४११०३६.
- २) वास्तुविशारद :- श्री. प्रेषित अ. बोरसे, १३००, कसबा पेठ, पुणे-११.