९८

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

तांत्रिक विभाग क्र.१ झोपुप्रा, पुणे.
दिनांक :- १८/०३/२०२४.

विषय:- घोरपडे पेठ, फायनल प्लॉट क्र. १६३ व १६३अ, (स.नं. ५३९अ) पुणे येथील योजना झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाच्या विकास नियंत्रण नियमावली, २०२२ नुसार रुपांतरीत करणेबाबत.

संदर्भ:- विकसक मे. अंजुमन ए-ताहेरी यांचा योजना झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, पुणे विकास नियंत्रण नियमावली, २०२२ नुसार रुपांतरीत करून मिळण्याबाबत दि.१५/०२/२०२४ रोजीचा प्राप्त प्रस्ताव.

विषयांकित झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना राबविणेसाठी, विकसक मे. अंजुमन ए-ताहेरी यांचा, परवानाधारक वास्तुविशारद प्राईड डिझायनर्स यांचेमार्फत दि.१५/०७/२०१५ रोजी प्रस्ताव दाखल आहे. प्रकरणी सदर योजनेचे सक्षम प्राधिकारी यांनी पात्रते संदर्भात तयार केलेले परिशिष्ट-२ दि. ३१/०३/२०१६ रोजी प्राप्त झालेले आहे. प्रकरणी दि.१३/०७/२०१६ रोजी कलम ३ (क) झोपडपट्टी पुनर्वसन आदेश पारीत करण्यात आला. नियम क्र.एस.आर.४(५) खालील प्रशासकीय मान्यता दि.२६/१२/२०१६ रोजी देणेत आली आहे. सदर योजनेस दि. १०/०३/२०१७ रोजी प्रथम (मूळ) बांधकाम नकाशाना मंजूरी देण्यात आली. जोते तपासणी दाखला दि.०३/११/२०१८ रोजी अदा करण्यात आला आहे. तसेच दि.२६/११/२०१८ रोजी जोते पुर्णत्वापोटी २५% टी.डी.आर प्रशासकीय मान्यता देण्यात आली आहे. योजनेस सुधारित एस.आर.४ (५) खालील प्रशासकीय मान्यता दि.२९/०१/२०१९ रोजी देण्यात आली आहे. जोते पुर्णत्वापोटी २५% फरकाचा टीडीआर दि.०१/०२/२०१९ रोजी अदा करण्यात आला. योजनेकरीता यापुर्वीचे वास्तुविशारद प्राईड डिझायनर्स यांनी दि.२३/०६/२०२१ रोजी ना हरकत प्रमाणपत्र दिलेले आहे. योजनेकरिता वास्तुविशारद एट्रीयम डिझाइन स्टुडीओ यांची नेमणूक दि.२९/११/२०२१ रोजी करण्यात आली आहे. नियम क्र. एस.आर.४ (५) नुसार सुधारित प्रशासकीय मान्यता दि.१४/१०/२०२१ रोजी देण्यात आली आहे. त्या अनुषंगाने दि.०२/१२/२०२१ रोजी योजनेस सुधारीत बांधकाम परवानगी देण्यात आली. त्या अनुषंगाने योजनेस २५% जोते पुर्णत्वापोटी फरकाचा टीडीआर दि.३१/०१/२०२२ रोजी अदा करण्यात आला. आर.सी.सी. व वीट बांधकाम पुर्णत्वापोटीचा ३५% टीडीआर दि.०९/११/२०२३ रोजी अदा करण्यात आला.

२. शासन, नगरविकास विभागाकडील दि. ०५/१२/२०२३ च्या अधिसूचनेन्वये झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण क्षेत्रासाठी विकास नियंत्रण नियमावली - २०२२ ला महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगररचना अधिनियम, १९६६ चे कलम ३७(२) अन्वये अंतिम मंजूरी देण्यात आलेली आहे.

३. विकसक मे. अंजुमन ए-ताहेरी यांची मूळ योजना सन २०१४ च्या विशेष नियमावलीनुसार दाखल असून, योजना विकास नियंत्रण नियमावली, २०२२ नुसार रुपांतरीत करून मिळण्याबाबत दि.१५/०२/२०२४ रोजी प्रस्ताव दाखल 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 अद्याप अंतिम भोगवटा प्रमाणपत्र अदा केलेले नाही व सन २०२२ च्या नियमावलीतील तरतुदीनुसार योजनेच्या प्रशासकीय मान्यतेसाठी तपशील खालीलप्रमाणे आहे.

१	योजनेचे नाव		घोरपडे पेठ, फायनल प्लॉट क्र. १६३ व १६३अ, स.नं. ५३९अ, पुणे
२	विकसकाचे नाव व पत्ता		मे. अंजुमन ए-ताहेरी दुकान क्र.०६, ७८६, भवानी पेठ, पुणे
३	आर्किटेक्टचे नाव व पत्ता		एट्रीयम डिझाईन स्टुडीओ ४३३/४, बंगला न- ४, पहिला मजला,सारस्वत हाऊसिंग सोसायटी, सोमवार पेठ, पुण-४११०११.
४	भूखंड क्षेत्राचा तपशील		
	I.	भूखंडाचा मालकी हक्क	खाजगी
	II.	झोपडपट्टीचे क्षेत्रफळ. (कलम ३ क आदेशानुसार)	३५६६.२६ चौ.मी (फा.प्लॉ.क्र.१६३ साठी)
	III.	झोपडपट्टीचे क्षेत्रफळ. (कलम ३ ड आदेशानुसार)	६९६.०३ चौ.मी. (फा.प्लॉ.क्र.१६३अ साठी)
	IV.	झोपडपट्टीचे क्षेत्रफळ. (कलम ३ क+ ३ ड आदेशानुसार एकूण क्षेत्र)	४२६२.२९ चौ. मी.
	V.	७/१२ उताऱ्यानुसार क्षेत्र	४२६२.२९ चौ. मी.
	VI.	मोजणी नकाशानुसार क्षेत्र	४१६४.६१ चौ.मी.
	VII.	रस्तारुंदीकरणा खालील क्षेत्र	९७.६८ चौ.मी.
	VIII.	योजने खालील निव्वळ क्षेत्र (VI - VII)	४०६६.९३ चौ.मी.
	IX.	वि.यो. आरक्षणा खालील क्षेत्र.	निरंक

<table>
<tr><td></td><td>X.</td><td colspan="2">नियम क्र.१४.६.१५ (१२) (A) नुसार १०% आवश्यक Open Space</td><td>४१६.४६ चौ. मी.</td></tr>
<tr><td>५</td><td>i)</td><td colspan="2">एकूण झोपडयांची संख्या</td><td></td></tr>
<tr><td></td><td>ii)</td><td colspan="2">उपजिल्हाधिकारी तथा सक्षम प्राधिकारी, क्र.१ झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, पुणे यांचेकडील दिनांक २९/०३/२०१६ रोजीची अंतिम पात्रता यादी.</td><td>एकूण झोपड्यांची संख्या- २७७</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>I.</td><td>पात्र निवासी (मोफत पुनर्वसनाकरिता)</td><td>१३५</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>II.</td><td>अपात्र निवासी</td><td>१२९</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>III.</td><td>पात्र बिगर-निवासी</td><td>०३</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>IV.</td><td>अपात्र बिगर-निवासी</td><td>०७</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>V.</td><td>संयुक्त वापरापैकी पात्र निवासी</td><td>०१</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>VI.</td><td>संयुक्त वापरापैकी अपात्र बिगर निवासी</td><td>००</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>VII.</td><td>बंद झोपड्या</td><td>००</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>VIII.</td><td>सार्वजनिक वापराखालील</td><td>०२</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>IX.</td><td>अपील</td><td>१४</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td>एकूण</td><td>२६४ निवासी + १० बिगर निवासी + ०१ संयुक्त + ०२ सार्वजनिक + १४ अपील= एकूण २९१</td></tr>
<tr><td></td><td colspan="3">एकुण प्रस्तावित पुनर्वसन सदनिका / दुकाने</td><td>२७९ निवासी + १० बिगर निवासी(पात्र + अपात्र)</td></tr>
<tr><td>६</td><td colspan="3">सन २०१४ विशेष नियमावली,पुणे नुसार</td><td>सन २०२२ विकास नियंत्रण नियमावलीनुसार</td></tr>
<tr><td>(i)</td><td colspan="3">किमान टेनामेंट डेन्सीटीबाबत-(नियम क्र.एस आर १४(३) नुसार)
३६० सदनिका / हेक्टर प्रमाणे होणारी किमान सदनिका संख्या (३६० x ३६५०.४७ / १०,०००)
किमान आवश्यक सदनिका / दुकाने = १३१
प्रस्तावित सदनिका / दुकाने = २८९</td><td>किमान टेनामेंट डेन्सीटी बाबत-(नियम क्र.१४.६.१५ (१४) नुसार)
४५० सदनिका/ हेक्टर प्रमाणे होणारी किमान सदनिका संख्या (४५० x ४०६६.९३ / १०,०००)
किमान आवश्यक सदनिका / दुकाने = १८३
प्रस्तावित सदनिका / दुकाने = २८९</td></tr>
<tr><td>(ii)</td><td colspan="3">नियम क्र.एस आर १४(३) नुसार
झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणासाठी उपलब्ध होणाऱ्या सदनिका - निरंक</td><td>नियम क्र.१४.६.१५ (१४) नुसार
झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणासाठी उपलब्ध होणाऱ्या सदनिका - निरंक</td></tr>
<tr><td>७</td><td colspan="4">In situ FSI बाबत-</td></tr>
<tr><td>(i)</td><td colspan="3">In situ FSI बाबत- (नियम क्र. एस आर १३ (२) नुसार)
अस्तित्वात असलेल्या एकूण (पात्र व अपात्र) झोपडयांची संख्या विचारात घेऊन येणारी टेनामेंट डेन्सिटी.
(२८९ x १०,००० /३६५०.४७)
अस्तित्वातील टेनामेंट डेन्सिटी = ७९२</td><td>In situ FSI बाबत- (नियम क्र. १४.६ (१५) (२) नुसार)
अस्तित्वात असलेल्या एकूण (पात्र व अपात्र) झोपडयांची संख्या विचारात घेऊन येणारी टेनामेंट डेन्सिटी.
(२८९ X १०,००० /४०६६.९३)
अस्तित्वातील टेनामेंट डेन्सिटी = ७११</td></tr>
</table>

(ii)	एकुण अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्र एस.आर. १४(८) नुसार रस्तारुंदीकरण क्षेत्र वगळून (Permissible B/Up) (३६५०.४७ x ४.००) = १४६०१.८८ चौ.मी.		एकुण अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्रफळ (नियम क्र. १४.६.१५ (२) नुसार) =एकूण भूखंडाचे क्षेत्र x ४ (~~३६५०.४७~~ x ४.००) = ~~१४६०१.८८~~ चौ.मी. 4066.93 किंवा १६,267.72 पुनर्वसन घटक + विक्री घटक या दोन्हींपैकी जास्तीचे क्षेत्र (११७६१.५४ + ३१८५०.२५) = ४५६११.७९ चौ.मी.
८	**सक्षम प्राधिकारी, क्र.१ झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, पुणे यांनी परिशिष्ट -२ मधील जाहीर केलेली दिनांक २९/०३/२०१६ रोजीची अंतिम पात्रता यादी व वास्तुविशारद तर्फे प्रस्तावित केलेल्या बांधकाम नकाशानुसार प्रशासकीय मान्यतेसाठी परिगणित होणा-या बाबी खालीलप्रमाणे आहेत:**		
	अ)	पुनर्वसन निवासी गाळयांसाठी प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र	८२६२.९४ चौ. मी. (२७९ पुनर्वसन सदनिका)
	ब)	पुनर्वसन बिगरनिवासी गाळयांसाठी प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र	१०१.०५ चौ. मी. (१० पुनर्वसन सदनिका)
	क)	**पुनर्वसन घटकासाठीचे एकुण प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र (अ+ब)**	**८३६३.९९ चौ.मी.**
	इ)	नियमावली २०२२ तील नियम क्र.१४.६.१५ (३) प्रमाणे	पुनर्वसन बांधकाम क्षेत्र = ८३६३.९९ X ३५ % २९२७.४० चौ.मी.
	फ)	नियमावली २०२२ तील नियम क्र.१४.६.१५ (३) प्रमाणे	पॅसेज = २०५८.११ चौ.मी. जिना = ३२५.६८ चौ.मी. फायर जिना = ३८०.९० चौ.मी. लिफ्ट = २०९.०७ चौ.मी. लिफ्ट मशीन रुम = ५८.९८ चौ.मी. ३०३२.७४ चौ.मी.
	ग)	विचारात घ्यावयाचे वरील इ व फ या दोन्ही पैकी कमी क्षेत्र	२९२७.४० चौ.मी.
	ह)	i) नियमावली २०२२ तील नियम क्र. १४.६.२१ (३) नुसार क्षेत्र (Free of FSI) ii)नियमावली २०२२ तील नियम क्र. १४.६.२१ (२) (अ)	i) सोसायटी ऑफीस (०१) व टॉयलेट (०१) = (१२.०० x ०१) = १२.०० चौ.मी. + (४.०० X ०१) = ४.०० चौ.मी. = १६.०० चौ.मी. ii) बालवाडी व वेलफेअर सेंटर (२७.८८ x ०३) = ८३.६४ चौ.मी. + (२७.८८ x ०३) = ८३.६४ चौ.मी. = १६७.२८ चौ.मी.
	च)	नियमावली २०२२ तील नियम क्र.१४.६.२१ (२) (ब) नुसार Convenience Shopping २.५% Rehab Component Area(८३६३.९९ + २९२७.४० + १६.०० + १६७.२८) X २.५%	२८६.८७ चौ.मी.

	छ)	एकूण पुनर्वसन घटकाचे बांधकाम क्षेत्र (८३६३.९९ + २९२७.४० + १६.०० + १६७.२८ + २८६.८७)	११७६१.५४ चौ. मी.
९		नियमावली सन २०२२ मधील नियम क्र. १४.६.१६ (१) नुसार प्रकरणी चटई क्षेत्र निर्देशांक रेशो परिगणना	Y = सदनिकेचा दर (सन २०१६- १७ च्या वार्षिक मूल्यदर तक्त्यामधील मूल्य विभाग क्र.१३/२३३ नुसार) = रू. ५०,७००/- प्रति चौ. मी. X = बांधकामाचा दर = रू. २२,०००/- प्रति चौ.मी. n = (Y/X) - २ = (५०,७००/ २२,०००) - २ = (२.३०४ - २) = ०.३०४५ R = [२.८०- (n x ०.३०)] = [२.८०- (०.३०४५ x ०.३०)] = [२.८० - ०.०९१३] = २.७०८
१०		वरील चटई क्षेत्र निर्देशांक रेशोनुसार अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्रफळ (FSI) (११७६१.५४ x २.७०८)	३१८५०.२५ चौ.मी.
११		योजनेचे एकूण बांधकाम क्षेत्र (Scheme FSI) (११७६१.५४ + ३१८५०.२५)	४३६११.७९ चौ.मी.
१२		नियमक्र.१४.६.१६(१) नुसार अस्तित्वातील टेनामेंट डेन्सिटी ७११ इतकी ६५० पेक्षा जास्त असल्याने अतिरिक्त २०% मोबदला देय. (३१८५०.२५ x २०%)	६३७०.०५ चौ.मी.
१३		एकुण अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्र (४३६११.७९ + ६३७०.०५)	४९९८१.८४ चौ.मी.
१४		एकूण प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र	८६२८.१४ चौ.मी.
१५		टी.डी.आर म्हणून देय होणारे बांधकाम क्षेत्रफळ (४९९८१.८४ - ८६२८.१४)	४१३५३.७० चौ.मी.

१६. इमारतीच्या उंचीबाबत-
(२०२२ चे नियमावलीतील नियम. क्र.१४.६.१५ (१८) व UDCPR २०२०- ६.२.३ (b) नुसार)

(पुनर्वसन इमारत)

अनुज्ञेय उंची	प्रस्तावित उंची	भुखंड सन्मुख रस्ता रुंदी
७०.०० मी.	पुनर्वसन इमारत(विंग A) - ४०.५० मी. (पार्किंग सह) (Ground Floor + १३ मजले) पुनर्वसन इमारत(विंग B) - १५.०० मी. (पार्किंग सह)	१५.०० मी.

	(Ground Floor + ०४ मजले) पुनर्वसन इमारत(विंग C) - १५.०० मी. (पार्किंग सह) (Ground Floor + ०४ मजले)	

सदर प्रकरणी इमारतीची उंची ४०.५० मी. इतकी प्रस्तावित करणेत आलेली असून झो.पु.प्रा सन २०२२ रोजीच्या नियमावलीनुसार पुनर्वसन इमारतीची उंची जास्तीत जास्त ७० मी. इतकी अनुज्ञेय आहे.

१७. इमारतीच्या सामासिक अंतराबाबत-

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

(पुनर्वसन + विक्री घटक इमारत) (विंग A)

अ. क्र.	तपशिल	पुर्वे कडील बाजू (मी.) (१५ मी. डी पी रस्ता)	उत्तर बाजू (मी.)	दक्षिणे कडील बाजूने (मी.)	पश्चिमकडील बाजूने (मी.) (दोन इमारतीमधील अंतर)	शेरा
१	आवश्यक	६.००	५.०६	५.०६	६.००	यथायोग्य प्रस्तावित
२	प्रस्तावित	६.५३	६.००	६.००	६.५८	

(पुनर्वसन इमारत) (विंग B)

अ. क्र.	तपशिल	पूर्वेकडील बाजूने (मी.) (दोन इमारतीमधील अंतर)	उत्तर बाजू (मी.)	दक्षिणे कडील बाजू (मी.)	पश्चिमकडील बाजूने (मी.) (Open Space)	शेरा
१	आवश्यक	६.००	३.००	३.००	३.००	यथायोग्य प्रस्तावित
२	प्रस्तावित	६.५८	३.६५	६.१७	४.१३	

(पुनर्वसन इमारत) (विंग C)

अ. क्र.	तपशिल	पुर्वेकडील बाजू (मी.) (Open Space)	उत्तर बाजू (मी.)	दक्षिणे कडील बाजूने (मी.)	पश्चिमकडील बाजूने (मी.)	शेरा
१	आवश्यक	३.००	३.००	३.००	३.००	यथायोग्य प्रस्तावित
२	प्रस्तावित	४.१३	३.३२	६.१७	४.६५	

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

१. सदर प्रकरणी विकसक यांनी मुख्य अग्निशमन अधिकारी यांचेकडील Provisional फायर NOC No: FB/७९३८ दिनांक २७/०९/२०१६ रोजी सादर केलेली आहे. त्यामधील सर्व अटी विकसकावर बंधनकारक राहतील.

२. योजना क्षेत्र Construction Area २०००० चौ.मी.पेक्षा कमी असल्याने विकसक यांना पर्यावरण विभागाकडील परवानगीची आवश्यकता नाही.

१९. सन २०१४ च्या विशेष नियमावलीनुसार पूर्वमंजुरी व विकास नियंत्रण नियमावली, २०२२ मधील तरतुदीनुसार तुलनात्मक बाबी -

अ.क्र.	बाब	विशेष नियमावली, २०१४ नुसार पूर्वमंजुरी नुसार				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
		३१७	५८८	३१७	५८८	२८९	२८९
b	Refuge Area (इमारतीचे उंचीत वाढ होत असल्यास)	मंजूर (चौ.मी.)		सद्यस्थिती (चौ.मी.)		(UDCPR ९.२९.६३ नुसार) (चौ.मी.)	
						आवश्यक	प्रस्तावित
		विंग A-५२.२२ विंग B-२५.९७ विंग C - निरंक		विंग A-५२.२२ विंग B-२५.९७ विंग C - निरंक		विंग A-५२.२२ विंग B-निरंक विंग C-निरंक	विंग A-५२.२२ विंग B-निरंक विंग C-निरंक
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
		विंग A- १.५० x ३.४४ विंग B- १.८२ x ३.६६ विंग C- निरंक		विंग A- १.५० x ३.४४ विंग B- १.८२ x ३.६६ विंग C- निरंक		विंग A- १.५० x २.४० विंग B- १.५० x २.४० विंग C- १.५० x २.४०	विंग A- १.५० x ३.४४ विंग B- २.८८ x ३.१७ विंग C- २.८८ x ३.१७
d	Lift बाबत	(UDCPR ९.२७ नुसार)				(नियम क्र. १४.६.१८ (१०)(I) / UDCPR ९.२७ नुसार)	
		मंजूर		सद्यस्थिती		आवश्यक	प्रस्तावित
		विंग A-०४ विंग B-०२ विंग C- निरंक		विंग A-०४ विंग B-०२ विंग C- निरंक		विंग A-०३ विंग B-०० विंग C- ००	विंग A-०४ विंग B-०२ विंग C- ०२
e	Passage	मंजूर (मी.)		सद्यस्थिती (मी.)		(नियम क्र. १४.६.१८ (९)) (मी.)	
						आवश्यक	प्रस्तावित
		विंग A-१.५० विंग B-१.५० विंग C- १.८०		विंग A-१.५० विंग B-१.५० विंग C- १.८०		विंग A-१.८० विंग B-१.८० विंग C- १.८०	विंग A-१.५०# विंग B-१.८० विंग C- १.८०
f	Convenience Shopping बाबत	मंजूर		सद्यस्थिती		(नियम क्र. १४.६.२१ (२)(B))	
						आवश्यक	प्रस्तावित
		५८१.७३ चौ.मी.		५८१.७३ चौ.मी.		२८६.८७ चौ.मी.	२८६.८७ चौ.मी.

g	Ramp बाबत	मंजूर	सद्यस्थिती	(नियम क्र. १४.६.१८ (१०)(L))	
				आवश्यक	प्रस्तावित
		प्रस्तावित नाही	प्रस्तावित नाही	प्रस्तावित नाही	प्रस्तावित नाही
h	Operation and Maintanance Corpus Fund	(एस. आर. १६(४) नुसार)		(नियम क्र. १४.६.१७ (४))	
		आवश्यक	भरणा केलेले	आवश्यक	भरणा करणे आवश्यक
		१,१५,७६,०२६/-	५७,८८,०१८/-	१,३४,३५,९५६/-	७६,४७,९३८/-
i	पुनर्वसन घटकाच्या इमारतीची उंची (मी)	मंजूर (मी)	सद्यस्थिती	(नियम क्र. १४.६.१५ (१८))	
				अनुज्ञेय	प्रस्तावित
		विंग A-४०.५० विंग B-२९.२५ विंग C- ३.६०	विंग A-४०.५० विंग B-२९.२५ विंग C- ३.६०	७०.०० मी	विंग A-४०.५० विंग B-१५.०० विंग C- १५.००
j	देय TDR	मंजूर	प्रदान केलेला	(नियम क्र. १४.६.१५ (१८))	
				अनुज्ञेय	
		३००२८.७५ चौ.मी.	२५% पहिला टप्पा = ५४२४.५७ चौ.मी. ३५% दुसरा टप्पा = ७५९४.३९ चौ.मी.	४१३५३.६९ चौ.मी.	
k	विकासकाने स्वखर्चाने संस्थेच्या लाभात AMC करणे व इमारतींचा विमा उतरविणे.	निरंक		(नियम क्र. १४.६.१८(१६))	
				प्रस्तावित	
				सदर प्रकरणी विकसक यांच्याकडून स्वयंघोषणापत्र सादर करणेत आलेले आहे.	
m	Clubbing of two schemes	मंजूर		(नियम क्र. १४.६.२०)	
		निरंक		प्रस्तावित नाही	
n	बालवाडी व वेलफेअर सेंटर	मंजूर क्षेत्र		(नियम क्र. १४.६.२१)	
		बालवाडी ३ व वेलफेअर सेंटर ३ = (२५.०० x ३ = १५०.०० चौ.मी.)		आवश्यक	प्रस्तावित
				बालवाडी ३ व वेलफेअर सेंटर ३ = (२७.८८ x ६ = १६७.२८ चौ.मी.)	बालवाडी ३ व वेलफेअर सेंटर ३ = (२७.८८ x ६ = १६७.२८ चौ.मी.)

०	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

सन २०१४ च्या विशेष नियमावलीनुसार पूर्वमंजुरी व नवीन विकास नियंत्रण नियमावली, २०२२ मधील तरतुदी, यातील तुलनात्मक बाबीचा विचार करता, सदर योजनेत खालील प्रमाणे सन २०१४ च्या विशेष नियमावलीनुसार पूर्व परवानगी चे अनुषंगाने विंग A चे आर.सी.सी. व वीट बांधकाम पूर्ण झालेले आहे, ज्यात आज रोजी नवीन नियमावलीनुसार Structural दुरुस्ती शक्य नाही.

सदर बांधकाम झालेल्या बाबी खालील प्रमाणे आहेत.

झो.पु.प्रा. नियमावली, २०२२ मधील नियम क्र. १४.६.१८ (१०)(I) /UDCPR ९.२७ नुसार विंग A च्या पॅसेजची रुंदी १.८० मी आवश्यक आहे. तथापि, विंग A च्या १.५० मी. पॅसेजचे बांधकाम पूर्ण झालेले असल्याने पॅसेजची रुंदी १.८० मी प्रस्तावित करणे शक्य होणार नाही. त्यामुळे नियम क्र.१४.६.३(५) प्रमाणे सदर बाब संरक्षित मानण्यात येत असून शिथिलता प्रस्तावित करण्यात येत आहे.

२०. सर्वसाधारण अभिप्राय:-

१. सदर योजना क्षेत्रावर विकसकांनी एकूण पात्र व अपात्र झोपडीधारकांची संख्या मिळून होणारी २८९ संख्या विचारात घेवून, त्यासाठी तीन पुनर्वसन 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 स:शुल्क झोपडीधारकांचे पुनर्वसन झाल्यानंतर,उर्वरित सदनिका झो.पु.प्रा.चे निर्देशानुसार ताब्यात देणे विकसकांवर बंधनकारक राहील. सदर योजनेत भविष्यात अतिरिक्त झोपडीधारक अपात्र व अपीलातून 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.

२१. सदर योजनेच्या पूर्वमंजूरीनुसार विंग B मध्ये ६२ निवासी व १० बिगरनिवासी सदनिका व विंग C मध्ये ५% convenience shopping गाळे प्रस्तावित करण्यात आले होते. आता बांधकाम नकाशानुसार विंग B मध्ये ३२ निवासी व १० बिगरनिवासी सदनिका व विंग C मध्ये २.५% convenience shopping साठीचे २६ दुकान गाळे व ३० निवासी सदनिका प्रस्तावित केल्या आहेत.

२२. सदर प्रकरणी विकसकाने दि.१५/०२/२०२४ रोजी स्वयंघोषणापत्र सादर केले असून त्यानुसार यापूर्वीच्या सन २०१४ रोजीच्या 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 तपशीलाची पडताळणी केली असून नवीन योजनेत रुपांतरीत झाल्यानंतर पुन्हा जुन्या नियमावलीमध्ये योजना रुपांतरीत होणार नाही.

सबब, घोरपडे पेठ, फायनल प्लॉट क्र. १६३ व १६३अ, (स.नं. ५३९अ) पुणे या मिळकतीवरील झोपडपट्टी योजनेस सन २०२२ च्या नियमावलीमधील नियम क्र.१४.६.३(५) नुसार रुपांतरीत करून नियम क्र.१४.६.१२(१) अन्वये सुधारित प्रशासकीय मान्यता देण्यात येत आहे.

स्थळ: - झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, पुणे.
दिनांक : १४ /०३/२०२४

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

प्रत माहितीस्तव :
१) झो.पु.योजनेचे विकसक मे. अंजुमन ए-ताहेरी, दुकान क्र.०६, ७८६, भवानी पेठ, पुणे
२) वास्तुविशारद - एट्रीयम डिझाईन स्टुडीओ, ४३३/४, बंगला न- ४, पहिला मजला, सारस्वत हाऊसिंग सोसायटी, सोमवार पेठ, पुणे-४११०११.