

मंजूर विकास नियंत्रण नियमावली झोपुप्रा, २०२२ नियम क्र.१४.६.१२(१) नुसार सुधारित प्रशासकीय मान्यता

सादर:-

तांत्रिक विभाग, क्र.

दिनांक :- २६/०३/२०२६.

**विषय:-** मौजे पर्वती, सहकारनगर, पुणे येथील सि.स.नं.२१९२/१ ते २१९२/१३, (स.नं.८०, ८१), टांगेवाला कॉलनी येथील झोपडपट्टी पुनर्वसन योजने सुधारित प्रशासकीय मान्यता देणेबाबत.

- संदर्भ:-**
- १) विकसक मे.गंगा कन्स्ट्रक्शन्स यांचेकडून झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेचा प्रस्ताव दाखल दि.१४/०६/२०२२.
  - २) स्लम अॅक्ट कलम ३ (क) खालील झोपडपट्टी पुनर्वसन आदेश दि.२२/१२/२०२१
  - ३) मा.उपजिल्हाधिकारी तथा सक्षम प्राधिकारी झो.पु.प्रा.पुणे यांच्याकडील अंतिम पात्रता यादी दि. ०४/०७/२०२२.
  - ४) शासन नगरविकास विभागाकडील निर्णय दि.०८/०३/२०२२.
  - ५) नियम क्र. एस आर ४ (५) ची मंजूर प्रशासकीय मान्यता दि. २८/०७/२०२२.
  - ६) नियम क्र. एस. आर. ४ (३) अन्वये मंजूर झोपडपट्टी पुनर्वसन क्षेत्र-प्रारूप योजना दि. १०/०२/२०२३
  - ७) नियम क्र. एस. आर. ४ (५) अन्वये मंजूर झोपडपट्टी पुनर्वसन क्षेत्र-अंतिम योजना दि. ११/०४/२०२३.
  - ८) स्लम अॅक्ट कलम ३ (ड) खालील झोपडपट्टी निर्मूलन आदेश दि. २२/०५/२०२३
  - ९) मूळ मंजूर बांधकाम परवानगी क्र. १५९५ दि. २५/०८/२०२२
  - १०) मंजूर विकास नियंत्रण नियमावली २०२२ दिनांक ०५/१२/२०२३
  - ११) विकास नियंत्रण नियमावली झोपुप्रा २०२२, नियम क्र.१४.६.३ (५) नुसार योजना रुपांतरीत करून नियमक्र.१४.६.१२.(१) नुसार प्रशासकीय मान्यता दि. ०९/०३/२४.
  - १२) जोते तपासणी दाखला क्र.९८७ दि. २८/०३/२०२४.
  - १३) विकसक मे. ए.ए.टी.के. कन्स्ट्रक्शन्स एल.एल.पी.यांचे दि. २८/०३/२४ चे पत्र.
  - १४) विधी अधिकारी झो.पु.प्रा. यांच्याकडील दि. १८/०४/२४ रोजीचा प्राप्त अभिप्राय.
  - १५) मा.मुख्य कार्यकारी अधिकारी झोपुप्रा यांच्याकडील दि ३०/०४/२४ रोजीचा आदेश.
  - १६) सुधारित बांधकाम प्रारंभ प्रमाणपत्र क्र. झोपुप्रा/१२८० दि. १०/०५/२०२४.
  - १७) जोते तपासणी पोटी देय २५% टी.डी.आर मान्यता क्र.१३१७ दि.२०/०५/२०२४.
  - १८) सुधारित बांधकाम परवानगी क्र.२१६५/२०२४ दि.०४/०९/२०२४.
  - १९) जोते तपासणी पोटी देय २५% टी.डी.आर फरक मान्यता दि.२३/०९/२०२५.
  - २०) सुधारित प्रशासकीय मान्यता दि. १०/१०/२०२५.
  - २१) सुधारित बांधकाम प्रारंभ प्रमाणपत्र क्र.३०८२/२०२५ दि. १३/१०/२०२५.
  - २२) आर.सी.सी व वीट बांधकाम पूर्णत्वापोटी ३५% टी.डी.आर फरक मान्यता दि.३१/१०/२०२५.

२३) वास्तुविशारद यांचेकडील सुधारित प्रशासकीय व बांधकाम परवानगी  
मिळणेसाठीचा प्राप्त प्रस्ताव दि. २४/०३/२०२६.

विषयांकित झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना राबविणेसाठी, झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाकडील नोंदणीकृत विकसक मे.गंगा कन्स्ट्रक्शन्स यांचा, परवानाधारक वास्तुविशारद श्री राहुल माळवदकर यांचेमार्फत दि. १४/०६/२०२२ रोजी प्रस्ताव दाखल आहे. प्रकरणी पुनर्वसनचे कलम ३ (क) दि.२२/१२/२०२१ रोजी पारित झाला आहे. योजनेस संदर्भ क्र.५ अन्वये झोपुप्रा सन २०१४ च्या विशेष नियमावलीतील नियम क्र. एस.आर.४(५) खालील दि. २८/०७/२०२२ रोजी प्रशासकीय मान्यता देणेत आली आहे. संदर्भ क्र.६ अन्वये नियम क्र. एस.आर.४ (३) खालील दि.१०/०२/२०२३ रोजी प्रारूप योजना प्रसिद्धी व संदर्भ क्र. ७ अन्वये एस.आर. ४ (५) खालील दि.११/०४/२०२३ रोजी अंतिम योजनेस मंजूरी देणेत आली. संदर्भ क्र. ८ अन्वये सदर योजना क्षेत्राचा स्लम अॅक्ट कलम ३ (ड) खालील झोपडपट्टी निर्मूलन आदेश दि.२२/०५/२०२३ रोजी पारित करण्यात आलेला आहे. त्यानुषंगाने योजनेस संदर्भ क्र. ९ अन्वये मूळ बांधकाम परवानगी मंजूरी देणेत आली.

शासन नगरविकास विभागाकडील अधिसूचना दि.०५/१२/२०२३ अन्वये झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण क्षेत्रासाठी विकास नियंत्रण नियमावली, २०२२ मंजूरी देण्यात आलेली आहे.

त्यानुषंगाने विकसक यांनी योजना उक्त नवीन नियमावली मध्ये रुपांतरीत करणेबाबत स्वेच्छेने प्रस्ताव दाखल केल्याने, प्राधिकरणाने संदर्भ क्र. ११ अन्वये योजना रुपांतरीत करून नियम क्र. १४.६.१२ (१) अन्वये सुधारित प्रशासकीय मान्यता दिलेली आहे. इमारतीस जोते तपासणी दाखला संदर्भ क्र.१२ अन्वये देण्यात आलेला आहे.

विकसक मे. गंगा कन्स्ट्रक्शन्स यांचे नावे कार्यान्वीत असून सदर विकसक यांनी विकसक मे. ए.ए.टी.के. कन्स्ट्रक्शन्स एल.एल.पी.,यांचे बरोबर योजना हस्तांतरण करून सदरची विषयांकित झोपुप्रा योजना नवीन विकसक मे. ए.ए.टी.के. कन्स्ट्रक्शन्स एल.एल.पी., (प्राधिकरणाकडे नोंदणी क्र. एस.आर.ए./१४/२०२४ दि. १९/०३/२०२४) यांचे मार्फत चालु ठेवण्याविषयी या कार्यालयाकडे दि.२८/०३/२०२४ रोजी अर्ज दाखल करण्यात आला होता. त्यानुषंगाने विधी विभागाचा अभिप्राय मागविण्यात आला होता. दि.१८/०४/२०२४ रोजी विधी विभागाकडील अभिप्राय प्राप्त झालेला आहे.त्यानुसार मा.मुख्य कार्यकारी अधिकारी झोपुप्रा यांच्याकडून दि.३०/०४/२०२४ रोजी मंजूरी देण्यात आलेली आहे. त्यामुळे सदर प्रकरणी विकसक म्हणून विकसक मे. गंगा कन्स्ट्रक्शन्स यांच्या ऐवजी विकसक मे. ए.ए.टी.के. कन्स्ट्रक्शन्स एल.एल.पी.,यांची नियुक्ती करणेत आलेली आहे. सदर आदेशान्वये विकसक यांनी २५% अधिमूल्य रक्कमे पैकी,चलन क्र.०९२३ दि.०३/०५/२०२४ अन्वये रक्कम रु ४७,५६,६३०/- चा दि.०७/०५/२०२४ रोजी भाग भरणा केलेला आहे. उर्वरित २५% अधिमूल्य रक्कमेपैकी रक्कम रु ३३,९७,६४२/- व विकसक बदलाबाबत रक्कम रु १३,९७,०९८/- इतकी रक्कम विकसक यांनी चलन क्र.०९२३ अन्वये दि.०७/०५/२०२४ रोजी भरणा केला आहे.

तदनंतर वास्तुविशारद यांनी सुधारित प्रशासकीय व बांधकाम परवानगी मिळणेसाठीचा प्रस्ताव दाखल केला असता पूर्व मंजूर प्रशासकीय मान्यता दि.०९/०३/२०२४ प्रमाणे प्रोत्साहनात्मक मोबदला ३५% च्या मर्यादेत ठेऊन योजनेच्या इमारतीमध्ये झालेल्या अंशतः बदलास संदर्भ क्र.२० अन्वये सदर योजनेस सुधारित प्रशासकीय मान्यता देण्यात आली आहे. त्यानुसार संदर्भ क्र.२१ अन्वये सुधारित बांधकाम प्रारंभ प्रमाणपत्र अदा करण्यात आले आहे.तसेच संदर्भ क्र.२२ अन्वये आर.सी.सी. व वीट बांधकाम पूर्णत्वापोटी निर्माण होणारा ३५% टी.डी.आर.अदा करणेत आलेला आहे.

आता योजना क्षेत्रात नव्याने १ निवासी झोपडीधारक पात्र ठरला असता वास्तूविशारद यांनी सुधारित प्रशासकीय व बांधकाम परवानगी मिळणेसाठीचा प्रस्ताव संदर्भ क्र. २३ अन्वये दाखल केला असून, योजनेच्या इमारतीमध्ये झालेल्या अंशतः बदलामुळे प्रोत्साहानात्मक मोबदल्यात बदल होत असल्याने सुधारित प्रशासकीय मान्यता व सुधारित बांधकाम नकाशांना मंजूरी मिळणेसंदर्भात प्रस्ताव सादर केलेला आहे.

त्यानुसार सुधारित प्रशासकीय मान्यता व बांधकाम परवानगी मिळणेसाठी मंजूर करावयाचा योजनेचा तपशील खालीलप्रमाणे आहे:-

१	योजनेचे नाव	मौजे पर्वती, पुणे येथील स.नं.८०,८१, (सि.स.नं. २१९२/१ ते २१९२/१३), सहकारनगर (टांगेवाला कॉलनी)	
२	विकसकाचे नाव व पत्ता	मे. ए.ए.टी.के. कन्स्ट्रक्शन्स एल.एल.पी. सन माहू कॉम्प्लेक्स, पूना क्लब, ५ बंड गार्डन रोड, कॅम्प, पुणे-४११००१.	
३	आर्किटेक्टचे नाव व पत्ता	श्री. राहुल माळवदकर स.नं. ६७२/६७३ प्लॉट १०, लोकेश सोसायटी, समर्थ बिल्डिंग, बिबवेवाडी पुणे ३७.	
४	क्षेत्राबाबतचा तपशील		
	i. भूखंडाचा मालकी हक्क	सरकारी	
	ii. मालमत्ता पत्रकानुसार येणारे क्षेत्र	९८९०.८५ चौ.मी	
	iii. मोजणी नकाशानुसार येणारे क्षेत्र	१०२३९.९७ चौ.मी	
	iv. ३ (क) आदेशानुसार (झोपडपट्टी व्याप्त क्षेत्र)	Plot १ ५७०४.१६ चौ.मी. ( सदर मिळकतीवर पुणे म.न.पा.मार्फत योजना पूर्ण )	Plot २ ४२४७.१६ चौ.मी. (योजनेसाठी विचारात घेतलेले क्षेत्र ४१८६.६९ चौ.मी.)
	v. विकास योजना रस्तारुंदीकरण खालील क्षेत्र	२०४.७९ चौ. मी.	२१.२६ चौ. मी.
	vi. योजना क्षेत्रांतर्गत आरक्षण असलेले क्षेत्र नाला गार्डन NG -२ आरक्षण क्र SM -३४८ खालील क्षेत्र	०.०० चौ.मी.	३३७६.२० चौ.मी.
	vii. उर्वरित निव्वळ क्षेत्र ( iii- v+ vi )	५४९९.३७ चौ. मी.	७८९.२३ चौ. मी.
	viii. विषयांकित योजनेतील संपूर्ण क्षेत्रापैकी Plot २ पुनर्वसन योजना क्षेत्रामधील ३३७६.२० चौ.मी. नाला गार्डन NG -२ आरक्षण क्र SM -३४८ आरक्षणा खाली असल्याने विकसक यांनी ४०% क्षेत्र आरक्षणासाठी सोडणे आवश्यक आहे.	३३७६.२० x ४०% = १३५०.४८ चौ. मी. (विकास नियंत्रण नियमावली झोपुप्रा, २०२२ नियम क्र.१४.६.१९ (१) नुसार)	

	ix.	<p>योजना राबविणेसाठी प्रस्तावित क्षेत्र टीप -</p> <p>१) नाला गार्डन NG -२ आरक्षण क्र SM - ३४८ आरक्षणा खालील क्षेत्र = ३३७६.२० चौ.मी.</p> <p>२) एस.आर. १९ अन्वये ४०% क्षेत्र परिगणना खालील प्रमाणे  <math>३३७६.२० \times ४०\% = १३५०.४८</math> चौ. मी.</p> <p>३) विकास नियंत्रण नियमावली झोपुप्रा,२०२२ नियम क्र.१४.६.१९ (१) नुसार ४०% क्षेत्र म्हणजेच १३५०.४८ चौ.मी आरक्षणासाठी प्रस्तावित करणेत आले असल्याने त्या खालील क्षेत्र वगळता उर्वरित शिल्लक म्हणजेच (३३७६.२० - १३५०.४८ = २०२५.७२ चौ.मी.) क्षेत्र योजना क्षेत्रात समाविष्ट करणेत आलेले आहे.</p> <p>४) विकसक यांनी सादर केलेल्या नकाशा नुसार ७८९.२३ चौ. मी. + २०२५.७२ चौ.मी. = २८१४.९५ चौ.मी. क्षेत्रावर योजना प्रस्तावित केलेली आहे.</p>	२८१४.९५ चौ. मी.
	x.	<p>झोपुप्रा नियम क्र.१४.६.१५ (१२) (A) नुसार १०% आवश्यक Open Space (६२८८.६ x १०%)</p>	प्रस्तावित Open Space = ६२८.८१ चौ. मी. Plot १ मध्ये प्रस्तावित करणेत आलेली आहे.
	xi.	उर्वरित निव्वळ क्षेत्र	२८१४.९५ चौ.मी.
५	i)	एकूण झोपड्यांची संख्या	१८१
	ii)	<p>उप जिल्हाधिकारी तथा सक्षम प्राधिकारी झोपुप्रा,पुणे यांच्याकडील दि. २०/०७/२०२२ रोजीच अंतिम पात्रता यादी व दि.१८/०५/२०२३ नुसार</p>	एकूण झोपड्यांची संख्या - १८१
	अ)	पात्र निवासी	१४८
	ब)	अपात्र निवासी	०३
	क)	पात्र बिगर-निवासी	०२
	ड)	अपात्र बिगर-निवासी	१५
	इ)	पात्र संयुक्त निवासी	००
	फ)	पात्र संयुक्त बिगर-निवासी	००
	ग)	बंद	१०
	ह)	सार्वजनिक	०२
	इ)	तबेला	०१

	एकूण	१८१ (१६१ निवासी + १७ बिगर-निवासी + ०२ सार्वजनिक + ०१ तबेला)
iii)	दि.२८/०६/२०२३ रोजीचे अपिलामधील यादीबाह्य पात्र निवासी व बिगर निवासी झोपडीधारक	३३
	अ) पात्र निवासी	२१
	ब) पात्र बिगर निवासी	१२
	एकूण	३३ ( २१ निवासी + १२ बिगर-निवासी )
	दि.०३/०६/२०२५ रोजीचे अपिलामधील यादीबाह्य पात्र निवासी व बिगर निवासी झोपडीधारक	
	अ) पात्र निवासी	०६
	एकूण	०६ निवासी
	दि.१२/०३/२०२६ रोजीचे अपिलामधील यादीबाह्य पात्र निवासी झोपडीधारक	
	अ) पात्र निवासी	०१
	एकूण	०१ निवासी
	एकूण प्रस्तावित पुनर्वसन सदनिका/दुकाने	२१८ (१८९ निवासी + २९ बिगर निवासी)
६	विकास नियंत्रण नियमावली, सन २०२२ नुसार	
(i)	किमान टेनामेंट डेन्सिटी बाबत - ( नियम क्र.१४.६.१५ (१४) नुसार) ४५० सदनिका/ हेक्टर प्रमाणे होणारी किमान सदनिका संख्यां (४५० x २८१४.९५ / १०,०००)	किमान आवश्यक सदनिका / दुकाने = १२६ प्रस्तावित सदनिका / दुकाने = २१८
(ii)	नियमक्र.१४.६.१५ (१४) नुसार झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणासाठी उपलब्ध होणाऱ्या सदनिका	निरंक
७	In situ FSI बाबत	
(i)	In situ FSI बाबत- (नियम क्र. १४.६ (१५) (२) नुसार ) अस्तित्वात असलेल्या एकूण (पात्र व अपात्र) झोपड्यांची संख्या विचारात घेऊन येणारी टेनामेंट डेन्सिटी. (२१८ x १०,००० / २८१४.९५)	अस्तित्वातील टेनामेंट डेन्सिटी = ७७४
(ii)	एकूण अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्रफळ ( नियम क्र. १४.६.१५ (२) नुसार)	=एकूण भूखंडाचे क्षेत्र x ४ (२८१४.९५ x ४.००) = ११२५९.८० चौ.मी. किंवा पुनर्वसन घटक + विक्री घटक या दोन्हीपैकी

		जास्तीचे क्षेत्र (१२०८.९२ + २०३३३.२९ = २१५४२.२१ चौ.मी.)
८	सक्षम प्राधिकारी, क्र.१ झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, पुणे यांनी परिशिष्ट -२ मधील जाहीर केलेली दिनांक २०/०७/२०२२ रोजीची अंतिम पात्रता यादीए दि.२८/०६/२०२३ व दि.०३/०६/२०२५ व दि.१२/०३/२०२६ ची अपिलामध्ये यादिबाह्य पात्रता यादी व वास्तुविशारदांनी दाखल केलेल्या प्रस्तावित बांधकाम नकाशानुसार परिगणित होणा-या बाबी खालीलप्रमाणे आहेत:	
अ)	पुनर्वसन निवासी गाळयांसाठी प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र	६२२०.८८ चौ.मी. (१८९ पुनर्वसन सदनिका)
ब)	पुनर्वसन बिगर निवासी गाळयांसाठी प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र	५०६.०८ चौ.मी. (२९ बिगर निवासी गाळे)
क)	पुनर्वसन घटकासाठीचे एकूण प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र (अ + ब)	६७२६.९६ चौ.मी.
ड)	नियमावली २०२२ मधील नियम क्र.१४.६.१५ (३) प्रमाणे	पुनर्वसन बांधकाम क्षेत्र = ६७२६.९६ चौ.मी. X ३५ % २३५४.४४ चौ.मी.
इ)	नियमावली २०२२ मधील नियम क्र.१४.६.१५ (३) प्रमाणे	पॅसेज = १५४७.४५ चौ.मी. जिना = १९८.५४ चौ.मी. फायर जिना = २६५.१४ चौ.मी. लिफ्ट = २३४.०० चौ.मी. लिफ्ट मशीन रुम = २६.८८ चौ.मी रिफ्यूज = १२४.२० चौ.मी २३९६.२१ चौ.मी.
फ)	विचारात घ्यावयाचे वरील इ व फ या दोन्हीपैकी कमी क्षेत्र	२३५४.४४ चौ. मी.
ग)	नियमावली २०२२ मधील नियम क्र.१४.६.२१ (२) (A) व १४.६.२१ (३) नुसार क्षेत्र (Free of FSI)	i) बालवाडी (२७.८८ चौ.मी.X २) + वेलफेअर सेंटर (२७.८८ चौ.मी.X २) = ११९.५२ चौ.मी. iii) सोसायटी ऑफीस (१) व टॉयलेट (१) = १६.०० चौ.मी.
ह)	नियमावली २०२२ मधील नियम क्र. १४.६.२१ (२) (B) नुसार Convenience Shopping २.५% Rehab Component Area	( योजनेचे निव्वळ भूखंड क्षेत्र ४००० चौ.मी. पेक्षा कमी असल्याने पुनर्वसन बांधकाम क्षेत्राच्या २.५% बांधकाम क्षेत्र आवश्यक नाही.)
च)	एकूण पुनर्वसन घटकाचे बांधकाम क्षेत्र (६७२६.९६ + २३५४.४४ + ११९.५२ + १६.००)	९२०८.९२ चौ.मी.

९	नियमावली-२०२२ मधील नियम क्र. १४.६.१६(१) नुसार चर्टईक्षेत्र निर्देशांक रेशो परिगणना.	$Y = \text{सदनिकेचा दर (सन २०२२-२०२३ च्या वार्षिक मूल्यदर तक्त्यातील मूल्य विभाग क्र.१४/२४०)}$ $= \text{रु. } १,०५,८१०/- \text{ प्र चौ.मी.}$ $X = \text{बांधकामाचा दर}$ $= \text{रु. } २६,६२०/- \text{ प्र चौ.मी.}$ $n = (Y/X) - २$ $= (१,०५,८१०/ २६,६२०) - २$ $= (३.९७४ - २)$ $= १.९७४$ $R = [२.८० - (n \times ०.३०)]$ $= [२.८० - (१.९७४ \times ०.३०)]$ $= [२.८० - ०.५९२]$ $= २.२०८$
१०	वरील चर्टई क्षेत्र निर्देशांक रेशोनुसार अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्रफळ (FSI) (९२०८.९२ x २.२०८)	२०३३३.२९ चौ.मी.
	नियम क्र.१४.६.१६(१) नुसार अस्तित्वातील टेनामेंट डेन्सिटी ७७४ असल्याने अतिरिक्त २०% देय मोबदला. (२०३३३.२९ X २०%)	४०६६.६६ चौ.मी.
११	योजनेचे एकूण बांधकाम क्षेत्र (Scheme FSI) (९२०८.९२ + २०३३३.२९ + ४०६६.६६)	३३६०८.८७ चौ.मी.
१२	एकूण प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र	६७२६.९६ चौ.मी.
१३	टीडीआर म्हणून देय होणारे बांधकाम क्षेत्रफळ (३३६०८.८७ - ६७२६.९६)	२६८८१.९१ चौ.मी.

#### १४. इमारतीच्या उंचीबाबत

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

(पुनर्वसन घटक इमारत)

अनुज्ञेय उंची	प्रस्तावित उंची	भुखंड सन्मुख रस्ता रुंदी
७०.०० मी.	५५.८० मी. (जमिन पातळीपासून) (Lower Ground Floor + Upper Ground Floor + १ मजला ते १८ मजले)(सदनिका - १८९ + दुकान गाळे २९)	१२.००. मी.

पुनर्वसन इमारतीची उंची ५५.८० मी. इतकी प्रस्तावित करणेत आलेली असून सन २०२२ रोजीच्या नियमावलीनुसार पुनर्वसन इमारतीची उंची जास्तीत जास्त ७० मी. इतकी अनुज्ञेय आहे.

१५. इमारतीच्या सामासिक अंतराबाबत -

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

(पुनर्वसन इमारत)

अ. क्र.	तपशिल	पश्चिम (मी) रस्त्यासन्मुख बाजूने	उत्तर बाजू (मी) Open Space कडील बाजू	पूर्व बाजूने (मी) नाल्याची बाजू	दक्षिण बाजू (मी) रस्त्याच्या बाजूने	शेरा
१	आवश्यक	६.०० मी.	३.०० मी.	३.०० मी.	६.०० मी.	यथायोग्य
२	प्रस्तावित	६.०० मी. व ७.५० मी.	६.०० मी.	३.०० मी.	७.५० मी.	प्रस्तावित

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

- सादर प्रकरणी विकसकांनी PMC चे अग्निशमन विभागाकडील Provisional Fire NOC ५५.८० मी. उंचीकरीता क्र.FB/५०१३ दि.१३/०१/२०२५ रोजी प्राप्त झाली आहे.परंतु सुधारित नकाशामधील बदलानुसार अग्निशमन विभागाकडील Fire NOC अंतिम भोगवटा प्रमाणपत्र मागणी पूर्वी प्राधिकरणाकडे सादर करणे विकसक यांचेवर बंधनकारक राहिल.
- दि.१५/०७/२०२४ रोजी L.G.+U.G.+१८ मजल्यांकरीता Aviation NOC सादर केलेली आहे. त्यामधील सर्व अटी शर्ती विकासक यांच्यावर बंधनकारक राहतील.
- सादर नकाशानुसार एकूण Construction Area २०००० चौ. मी. पेक्षा कमी असल्याने प्रस्तुत योजनेसाठी EC ची सद्यस्थितीत आवश्यकता नाही. तथापि, भविष्यात EC ची आवश्यकता भासल्यास तशी अट बांधकाम परवानगी प्रमाणपत्रामध्ये नमूद करणे संयुक्तिक राहिल.

१७. मंजूर विकास योजनेतील रस्तारुंदीकरण खालील क्षेत्र तसेच आरक्षण क्षेत्र मनपास हस्तांतरीत करणेबाबत निर्देश -

विकास योजना १२.०० मी. रुंद रस्त्याखालील व आरक्षणाखालील क्षेत्राचा ताबा अंतिम भोगवटा प्रमाणपत्रासाठी अर्ज करणेपूर्वी विकसकांनी पुणे महानगरपालिकेस हस्तांतरीत करून, त्याबाबतची कागदपत्रे, प्रस्ताव दाखल करतेवेळेस, सादर करणे आवश्यक राहिल. मंजूर विकास योजना १२.०० मी. रस्त्याखालील क्षेत्र पुणे महानगरपालिकेकडे हस्तांतरीत केल्याशिवाय, रस्त्यासाठीचा TDR अनुज्ञेय होणार नाही.

१९.सर्वसाधारण अभिप्राय:-

- सादर योजना क्षेत्रावर विकसकांनी एकूण पात्र व अपात्र झोपडीधारकांची संख्या मिळून होणारी २१८ संख्या विचारात घेवून, त्यासाठी पुनर्वसनाची एक इमारत प्रस्तावित केली आहे. विकास नियंत्रण नियमावली, २०२२ च्या नियम क्र.१४.६.१५ (१४) नुसार वरीलप्रमाणे परिगणना करून एकूण झोपडीधारकांची संख्या विचारात घेऊन, 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. तसेच भविष्यात अपात्र झोपडीधारक पात्र झाल्यास त्यांच्या पुनर्वसनाची जबाबदारी विकसकांवर राहिल.

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 राहिल.
५. जमीन सरकारी मालकीची असल्याने सन २०२२ च्या नियमावलीनुसार परीगणित होणारे जमिनीपोटी २५% अधिमूल्याची रक्कमेचा ८.५% व्याजाने भरणे आवश्यक राहिल.

सबब, मौजे पर्वती,सहकारनगर,पुणे येथील सि.स.नं.२१९२/१ ते २१९२/१३, (स.नं.८०, ८१,) टांगेवाला कॉलनी या मिळकतीवरील झोपडपट्टी योजनेस,मोजणी नकाशातील झालेल्या क्षेत्रातील बदलाच्या अनुषंगाने विकास नियंत्रण नियमावली, २०२२ च्या नियम क्र.१४.६.१२ (१) नुसार सुधारित प्रशासकीय मान्यता देण्यास येत आहे.



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

प्रत माहितीस्तव :-

१. विकसक - मे. ए.ए.टी.के. कन्स्ट्रक्शन्स एल.एल.पी. सन माहू कॉम्प्लेक्स, पूना क्लब, ५ बंड गार्डन रोड, कॅम्प, पुणे-४११००१.
२. वास्तुविशारद - श्री.राहुल माळवदकर, स.नं. ६७२/६७३ प्लॉट १०, लोकेश सोसायटी, समर्थ बिल्डिंग,बिबवेवाडी पुणे ३७.

