

विकास नियंत्रण नियमावली झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, २०२२ मधील नियम

क्र.१४.६.१२(१) नुसार सुधारित प्रशासकीय मान्यता

तांत्रिक विभाग क्र.३ झोपुप्रा पुणे
दिनांक :- ०४/०२/२०२६.

विषय :- मौजे भोसरी,पिंपरी चिंचवड स.नं.६४६ पै, सि.स.नं. ३००० पैकी, येथील साईनाथनगर झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, पुणे विकास नियंत्रण नियमावली, २०२२ नुसार सुधारित प्रशासकीय मान्यता देणेबाबत.

संदर्भ:-

- १) विकसक मे. आर. के. डेव्हलपर्स यांचेकडून झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेचा प्रस्ताव दाखल दि.०४/१०/२०२१.
- २) दि.१४/१२/२०२१ रोजीचा स्लम अॅक्ट कलम ३ (क) खालील झोपडपट्टी पुनर्वसन आदेश.
- ३) दि.०१/०८/२०२२ रोजीची मंजूर एस आर ४ (५) ची नवीन प्रशासकीय मान्यता.
- ४) दि. ३०/०८/२०२२ रोजीचा स्लम अॅक्ट कलम ३ (ड) खालील झोपडपट्टी निर्मूलन आदेश.
- ५) प्रथम (मूळ) बांधकाम परवानगी दाखला (C.C.) क्र.झोपुप्रा/१८७/२०२३ दि.२०/०१/२०२३.
- ६) जोते तपासणी दाखला जा.क्र.झोपुप्रा/०४/२०२३ दिनांक ०३/०१/२०२३.
- ७) जोते पूर्णत्वापोटी २५% टी.डी.आर अदा करणेत आलेली टी.डी.आर मान्यता क्र झोपुप्रा/ता ३/ टी.डी.आर /मा.क्र २७०/१८७/२०२३ दि. २०/०१/२०२३.
- ८) दि. ३०/०६/२०२३ रोजीची मंजूर सुधारित एस आर ४ (५) ची सुधारित प्रशासकीय मान्यता.
- ९) सुधारित बांधकाम परवानगी दाखला (C.C क्र.१२८५/२३ दि.११/०७/२०२३.
- १०) जोते पूर्णत्वापोटी २५% टी.डी.आर मधील अदा करणेत आलेला टी.डी.आर मधील फरक मान्यता क्र झोपुप्रा/१३६०/२०२३ दि. २८/०७/२०२३.
- ११) इमारतीच्या आर.सी.सी व वीट बांधकाम ३५% टि.डी.आर अदा करणे आलेली टी.डी.आर मान्यता क्र.झोपुप्रा/२३३८/२०२३ दि.१४/१२/२०२३.
- १२) दिनांक ०५/११/२०२३ रोजीची विकास नियंत्रण नियमावली झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण,पुणे व पिंपरी चिंचवड,पुणे सन २०२२ नुसार प्रशासकीय मान्यता दि.१९/०१/२०२४
- १३) इमारत A जोते पूर्णत्वापोटी २५% टी.डी.आर, क्षेत्रातील फरकाचा टी.डी.आर.व B इमारतीच्या जोते पूर्णत्वापोटी २५% टी.डी.आर आणि आर.सी.सी व वीट बांधकाम पूर्णत्वापोटी ३५% फरकाचा इमारतीच्या आर.सी.सी व वीट बांधकाम ३५% टि.डी.आर मान्यता क्र.झोपुप्रा/२२१/२०२४ दि.१९/०१/२०२४.
- १४) विकास नियंत्रण नियमावली,२०२२ संदर्भात शासनाने “अडचणी दूर करणे” (Removal of Difficulties) अंतर्गत दि.११/१०/२०२४ रोजी पारित केलेल्या आदेशानुसार प्रशासकीय मान्यता क्र.झोपुप्रा/३२१७ दि. ०५/१२/२०२४.

- १५) इमारत A जोते पूर्णत्वापोटी २५% टी.डी.आर, क्षेत्रातील फरक व बांधकाम पूर्णत्वापोटी ३५% टी.डी.आर. व B इमारतीच्या जोते पूर्णत्वापोटी २५% टी.डी.आर आणि आर.सी. सी व वीट बांधकाम पूर्णत्वापोटी ३५% फरकाचा टि.डी.आर मान्यता क्र.झोपुप्रा/८३८ दि.३१/०३/२०२५.
- १६) अंशता भोगवटा प्रमाणपत्र क्र.३६६२-४ दि. ०१/१२/२०२५.
- १७) इमारत A व इमारत B च्या अंशता भोगवटा पूर्णत्वापोटी ३०% टि.डी.आर मान्यता क्र.झोपुप्रा/३९२४-४/२०२५ दि.२३/१२/२०२५.
- १८) विकसक मे. आर. के. डेव्हलपर्स यांचा सुधारित बांधकाम परवानगी करीता सादर प्रस्ताव दि.०५/०१/२०२६.

विषयांकित झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना राबविणेकरिता विकसक मे. आर के डेव्हलपर्स यांचेकडून दि. ०४/१०/२०२१ रोजी या कार्यालयाकडे प्रस्ताव दाखल आहे.प्रकरणी या कार्यालयाने झोपडपट्टी पुनर्वसन क्षेत्र निर्धारित करण्यासंदर्भात झोपडपट्टी अधिनियमाच्या कलम ३ (क) नुसार आदेश. दि. १४/१२/२०२१ रोजी पारित झालेले आहेत. विकसक यांनी मौजे भोसरी,पिंपरी चिंचवड स.नं.६४६ पै, सि.स.नं. ३००० पैकी, येथील साईनाथनगर झोपडपट्टी येथे पुनर्वसन करणेकामी दाखल केलेल्या प्रस्तावास मा.मुख्य कार्यकारी अधिकारी यांनी दि. ०१/०८/२०२२ रोजी विशेष नियमावली, २०१४ तील एस.आर. ४(५) नुसार प्रशासकीय मान्यता दिली आहे. अधिनियमाच्या कलम ३ (ड) नुसार झोपडपट्टी निर्मूलनाचे आदेश दि ३०/०८/२०२२ रोजी पारित झालेले आहेत. त्याअनुषंगाने प्रथम (मूळ) बांधकाम परवानगी दाखला (C.C.) क्र. झोपुप्रा/तां३/मा.क्र.२७०/१८७/२०२३ दि.२०/०१/२०२३ रोजी बांधकामास परवानगी देण्यात आलेली आहे. त्यानुसार जागेवर पुनर्वसन इमारतीचे बांधकाम जोत्यापर्यंत पूर्ण झाले असता पुनर्वसन इमारतीस जोते तपासणी दाखला दिनांक ०३/०१/२०२३ रोजी दिलेला आहे.त्या अनुषंगाने विकसकाने जोते पूर्णत्वापोटीचा २५% टीडीआर टि.डी.आर संदर्भ क्र. ७ अन्वये अदा करणेत आला आहे.

संदर्भ क्र.८ अन्वये झो.पु.प्रा.नियम क्र. एस आर ४ (५) अंतर्गत सुधारित मंजूरी देणेत आली आहे. त्यानुसार संदर्भ क्र.९ अन्वये सुधारित बांधकाम मंजूरी देण्यात आली आहे. त्यानुसार टी.डी.आर क्षेत्रात वाढ होत असल्याने सदर प्रकरणी जोते पूर्णत्वापोटीचा निर्माण होणाऱ्या २५% टी.डी.आर क्षेत्रातील फरक विकसक यांना संदर्भ क्र.१० अन्वये अदा करणेत आलेला आहे. संदर्भ क्र ११ अन्वये Wing B चे आर.सी.सी व वीट बांधकाम पूर्ण झाले असता निर्माण होणारा ३५% टि.डी.आर विकसक यांच्या मागणीनुसार मा.मुख्य कार्यकारी अधिकारी यांच्या मान्यता घेऊन अदा करणेत आला आहे.

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.

विकसक मे. आर के डेव्हलपर्स यांनी सादर केलेली योजना झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, पुणे साठी लागू केलेली विशेष सन २०१४ च्या नियमावलीनुसार दाखल असून,सदर प्रकरणी या पुनर्वसन इमारतीमधील पुनर्वसन घटकातील A इमारतीस जोते तपासणी दाखला देण्यात आला आहे व B इमारतीचे आर.सी.सी व वीट बांधकाम पूर्ण झाले आहे. सदर योजना झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, पुणे विकास नियंत्रण नियमावली, २०२२ नुसार रुपांतरीत करून मिळण्याबाबत विकसक मे. आर. के. डेव्हलपर्स यांनी सादर केलेली योजना झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, पुणे साठी लागू

केलेली विशेष सन २०१४ च्या नियमावलीनुसार दाखल असून, सदर प्रकरणी या पुनर्वसन इमारतीमधील पुनर्वसन घटकाचे आर.सी.सी व वीट बांधकाम सुरु आहे. सदर योजना झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, पुणे विकास नियंत्रण नियमावली, २०२२ नुसार रुपांतरित करून मिळण्याबाबत विकसक यांनी दि.१५/१२/२०२३ रोजी झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाकडे प्रस्ताव दाखल केला असता त्यास संदर्भ क्र.१२ अन्वये प्रशासकीय मान्यता देणेत आली आहे. तदनंतर A इमारतीच्या जोते पूर्णत्वापोटी २५% टी.डी.आर, क्षेत्रातील फरकाचा टी.डी.आर.व B इमारतीच्या जोते पूर्णत्वापोटी २५% टी.डी.आर आणि आर.सी.सी व वीट बांधकाम पूर्णत्वापोटी ३५% फरकाचा टी.डी.आर संदर्भ क्र.१३ अन्वये अदा करणेत आलेला आहे.

संदर्भ क्र.१४ अन्वये विकास नियंत्रण नियमावली, २०२२ संदर्भात शासनाने “अडचणी दूर करणे”(Removal of Difficulties) अंतर्गत दि.११/१०/२०२४ रोजी पारित केलेल्या आदेशानुसार प्रशासकीय मान्यता देण्यात आली आहे.

विकसकाने झोपडपट्टी पुनर्वसन योजने अंतर्गत राबविणेत येणाऱ्या A इमारतीच्या जोते पूर्णत्वापोटी २५% फरकाचा टी.डी.आर आणि आर.सी.सी व वीट बांधकाम पूर्णत्वापोटी ३५% टी.डी.आर व प्रकल्पातील B इमारतीच्या जोते पूर्णत्वापोटी २५% फरकाचा टी.डी.आर आणि आर.सी.सी व वीट बांधकाम पूर्णत्वापोटी ३५% फरकाचा टी.डी.आर क्षेत्रातील फरकाची संदर्भ क्र.१५ अन्वये अदा करणेत आलेला आहे.

तदनंतर संदर्भ क्र.१६ अन्वये सदर पुनर्वसन इमारतीस अंशतः भोगवटा प्रमाणपत्र देण्यात आलेले आहे. संदर्भ क्र.१७ अन्वये पुनर्वसन इमारतीच्या भोगवटा प्रमाणपत्रापोटी निर्माण होणारा ३०% टी.डी.आर विकसक यांना अदा करणेत आलेला आहे.

आता विकसक यांनी सदर योजना क्षेत्रातील विक्री घटकामध्ये बदल केल्याने झालेल्या बदलाच्या अनुषंगाने सुधारित बांधकाम परवानगी मिळणेकामी संदर्भ क्र.१८ अन्वये प्रस्ताव दाखल केला आहे.

सदर प्रकरणी झालेल्या किरकोळ बदलाच्या अनुषंगाने सुधारित प्रशासकीय मान्यता परवानगी देण्यासाठी योजनेचा तपशील खालीलप्रमाणे सादर करण्यात येत आहे:-

१	योजनेचे नाव	स.नं. ६४६ पै, सि.स.नं. ३००० पैकी, भोसरी साईनाथनगर, पिंपरी चिंचवड, पुणे.
२	विकसकाचे नाव व पत्ता	विकसक मे. आर. के. डेव्हलपर्स सि.स.नं.५०२७ प्रजोल आशियाना नुरानी मजीद जवळ नेहरूनगर पिंपरी पुणे - ४११०१८.
३	आर्किटेक्टचे नाव व पत्ता	आर्कि. राहुल माळवदकर स.नं. ६७२/६७३ प्लॉट १०, लोकेश सोसायटी, समर्थ बिल्डिंग, बिबवेवाडी पुणे ३७.
४	क्षेत्राबाबतचा तपशिल	
	i. भूखंडाचा मालकी हक्क	महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळ (MIDC)
	ii. झोपडपट्टीचे क्षेत्रफळ.	२८९०.९२ चौ.मी. (कलम ३क आदेशानुसार)
	iii. मोजणी नकाशानुसार येणारे क्षेत्र	३०००.०० चौ. मी.
	iv. विचारात घेतलेले कमीत कमी क्षेत्र	२८९०.९२ चौ.मी.
	v. रस्त्यासाठी लागणारे क्षेत्रफळ	३०१.०२ चौ.मी.

	vi.	शिल्लक जागेचे निव्वळ क्षेत्रफळ	२५८९.९० चौ.मी.
	vii.	१०% Open to Sky	सदर योजनेचे क्षेत्र ४०००.००चौ.मी. पेक्षा कमी असल्यामुळे ओपन स्पेसची आवश्यकता नाही.
	viii.	योजने खालील निव्वळ क्षेत्र	२५८९.९० चौ.मी
५	i)	एकूण झोपड्यांची संख्या	२५२
	ii)	उप जिल्हाधिकारी तथा सक्षम प्राधिकारी क्र.३ झोपुप्रा, पुणे यांच्याकडील दिनांक १३/०१/२०२२ रोजीच्या अंतिम पात्रता यादी नुसार	
		अ) पात्र निवासी	१२७
		ब) अपात्र निवासी	००
		क) पात्र बिगर-निवासी	००
		ड) अपात्र बिगर-निवासी	००
		इ) पात्र संयुक्त निवासी	००
		फ) पात्र संयुक्त बिगर-निवासी	००
		म) अपात्र संयुक्त	००
		अपील प्रकरण सचिव झो.पु.प्रा.पुणे यांचे कडील दि. १०/०६/२०२२ व ०४/०५/२०२३ रोजीचे पत्राद्वारे प्राप्त.	१०८ + १७ = १२५
		एकूण	२५२
		एकूण प्रस्तावित पुनर्वसन सदनिका/दुकाने	२५२ (२५२ निवासी)
६		किमान टेनामेंट डेन्सिटी बाबत (नियम क्र.१४.६.१५ (१४) नुसार)	
	(i)	४५० सदनिका/ हेक्टर प्रमाणे होणारी किमान सदनिका संख्या	(४५० x २५८९.९० / १०,०००) किमान आवश्यक सदनिका / दुकाने = ११६ प्रस्तावित सदनिका / दुकाने = २५२
	(ii)	झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणासाठी उपलब्ध होणाऱ्या सदनिका - निरंक	निरंक
७		In situ FSI बाबत- (नियम क्र. १४.६ (१५) (२) नुसार)	
	(i)	अस्तित्वात असलेल्या एकूण (पात्र व अपात्र) झोपड्यांची संख्या विचारात घेऊन येणारी टेनामेंट डेन्सिटी.	(२५२ x १०,००० / २५८९.९०) अस्तित्वातील टेनामेंट डेन्सिटी = ९७३
८		प्रकरणी सक्षम प्राधिकारी, क्र.३ झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, पुणे यांनी परिशिष्ट -२ मधील जाहीर केलेली दिनांक १३/०१/२०२२ रोजीची अंतिम पात्रता यादी व वास्तुविशारदां तर्फे सादर केलेल्या नकाशानुसार परिगणित होणा-या बाबी खालीलप्रमाणे आहेत:	
	अ)	पुनर्वसन निवासी गाळयांसाठी प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र (Proposed B/Up)	७३४९.०५ चौ.मी. (२५२ पुनर्वसन निवासी सदनिका)
	ब)	पुनर्वसन बिगरनिवासी गाळयांसाठी प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र	०.०० चौ.मी.

	(Proposed B/Up)	
क)	पुनर्वसन घटकासाठीचे एकूण प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र (अ+क)	७३४९.०५ चौ.मी.
ड)	२०२२ च्या नियमावलीतील सुधारित 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 = ७३४९.०५ चौ.मी. X ६० % ४४०९.४३ चौ.मी.
इ)	२०२२ च्या नियमावलीतील सुधारित 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.)	बालकनी = १२३६.७५ चौ.मी. पॅसेज = २२०६.७४ चौ.मी. जिना = ४८२.३० चौ.मी. फायर जिना = ४८३.९८ चौ.मी. लिफ्ट = ३६६.१० चौ.मी. लिफ्ट मशीन रुम = ६३.४६ चौ.मी. रेफ्रुज = ३०४.१८ चौ.मी. = ५१४३.५१ चौ.मी.
फ)	वरील इ व फ या दोन्ही पैकी कमी असलेले क्षेत्र	४४०९.४३ 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) बालवाडी व वेलफेअर सेंटर (२७.८८ x ३) = ८३.६४ चौ.मी. + (२७.८८ x ३) = ८३.६४ चौ.मी. (विंग A मध्ये प्रत्येकी १ बालवाडी व १ वेलफेअर आणि विंग B मध्ये २ बालवाडी व २ वेलफेअर पहिल्या मजल्यावर प्रस्तावित) एकूण = १९९.२८ चौ.मी.
ह)	२०२२ चे नियमावलीतील 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)	एकूण पुनर्वसन घटकाचे बांधकाम क्षेत्र (७३४९.०५ + ४४०९.४३ + १९९.२८)	११९५७.७६ चौ. मी.

सन २०२२-२०२३ साठी PCMC क्षेत्रासाठी लागू असलेल्या वार्षिक मुल्यदर तक्त्यामधील मुल्य विभाग दरपत्रकामध्ये (विभाग.क्र.४/४६अ) वाटप व हस्तांतरणासाठीचे दर व (सन्मुख रस्त्याचे रुंदीनुसार) केवळ जमिनीचे दर दर्शविले आहेत. त्यामुळे मार्गदर्शक सूचना क्र.६ नुसार सदनिकेचा दर खालीलप्रमाणे परिगणित होईल. सदनिकेचा दर व बांधकामाचा दर हा रु. २६,६२०/- प्रति चौ. मी. आहे. सदनिकेचा दर हा ASR (२०२२-२३) मधील मार्गदर्शक सूचना क्र. ६ नुसार विचारात घेणे संयुक्तिक राहिल.

- सदरची मिळकत MIDC क्षेत्रातील असून सदरचा निवासी इमारतीचा दर प्रति चौ.मी. प्रमाणे =
(खुल्या जमिनीचा दर + घसारयानुसार बांधकामाचा दर) x १.१० x सदनिकेचे क्षेत्र
(विभाग.क्र.४/४६अ)
= (३२००० + २६६२०) x १.१० x १
= ६४४८२/- प्रति चौ.मी.

९	झो.पु.प्रा.नियमावली सन २०२२ मधील नियम क्र. १४.६.१६(१) नुसार प्रकरणी खालीलप्रमाणे चटईक्षेत्र निर्देशांक रेशो हिशोबीत होत आहे. त्यानुसार प्रकरणी पुढीलप्रमाणे चटईक्षेत्र निर्देशांक रेशो हिशोबीत होत आहे.	Y = सदनिकेचा दर (सन २०२२-२०२३) = रु. ६४,४८२/- प्र चौ.मी. X = बांधकामाचा दर = रु. २६,६२० प्र चौ.मी. n = (Y/X) - २ = (६४,४८२ / २६,६२०) - २ = (२.४२२ - २) = ०.४२२ R = [२.८० - (n x ०.३०)] = [२.८० - (०.४२२ x ०.३०)] = [२.८० - ०.०१२६] = २.६७३
१०	वरील चटईक्षेत्र निर्देशांक रेशोनुसार अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्रफळ (FSI) ११९५७.७६ x २.६७३ = ३१९६३.०९ चौ.मी.	३१९६३.०९ चौ.मी.
११	नियमक्र.१४.६.१६(१) नुसार अस्तित्वातील टेनामेंट डेन्सिटी ९७३ इतकी असल्याने अतिरिक्त ३०% देय मोबदला. (३१९६३.०९ x ३०%) = ९५८८.९२ चौ.मी.	९५८८.९२ चौ.मी
१२	एकूण अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्र (Scheme FSI) (११९५७.७६ + ३१९६३.०९ + ९५८८.९२)	५३५०९.७७ 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.	१) संयुक्त इमारत विक्री घटक दुकान गाळ्यांचे क्षेत्र बिगर निवासी (८०%) = ३०१.४८/१.८० = १६७.४९ x ८०% = १३३.९९ चौ.मी एकूण प्रस्तावित Ancillary FSI विक्री घटकासाठी (दुकान गाळे) = १३३.९९ चौ.मी. = ३०१.४८ - १३३.९९ = १६७.४९ चौ.मी. (Basic B/up)
१४	एकूण प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र	पुनर्वसन घटक = ७३४९.०५ चौ.मी. विक्री घटक = १६७.४९ चौ.मी.

		एकूण = ७५१६.५४ चौ.मी.
१५	टी.डी.आर म्हणून देय होणारे बांधकाम क्षेत्रफळ (५३५०९.७७ - ७५१६.५४)	४५९९३.२३ चौ.मी.

१६. इमारतीच्या उंचीबाबत-

(२०२२ च्या नियमावलीतील नियम क्र. १४.६.१५ (१८) नुसार)

(पुनर्वसन इमारत A व B Composite)

अनुज्ञेय उंची	प्रस्तावित उंची
७०.०० मी. इमारत A	४४.९८ मी. (जमिन पातळी पासून) (Lower Ground Floor (parking)+Upper Ground Floor (Commercial)+ १३ मजले)
७०.०० मी. इमारत B	४४.९८ मी. (जमिन पातळी पासून) (Lower Ground Floor (parking) + Upper Ground Floor (parking) + १३ मजले)

सदर प्रकरणी इमारतीची उंची ४४.९८ 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 -

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

पुनर्वसन इमारत A व B Composite

अ. क्र.	तपशिल	३०.०० मी. रस्त्याच्या पश्चिम बाजू (मी)	२४.०० मी. रस्त्याच्या पूर्वेकडील बाजू (मी)	दक्षिणे कडील बाजूने (मी)	उत्तर कडील बाजूने (मी)	शेरा
१	आवश्यक	६.००	६.००	५.७१	५.७१	यथायोग्य
२	प्रस्तावित	६.११	६.००	७.५०	७.५५	प्रस्तावित
३	सूट	०.००	०.००	०.००	०.००	

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

१. सदर भूखंडावरील प्रस्तावित Wing A ची उंची = ४४.९८ मी व Wing B ची उंची = ४४.९५ मी इतकी प्रस्तावित करणेत आलेली असून PCMC चे अग्निशमन विभागाकडील Provisional fire NOC जा.क्र.fire/०१/५Pc/ws/८८३/२०२२. दि. २१/१०/२०२२ व अंतिम Fire Noc क्र fire/१/RC/WS/ ८१०/२०२५ दि.१४/११/२०२५. 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. सर्वसाधारण अभिप्राय:-

१. सदर योजना क्षेत्रावर विकसकांनी एकूण पात्र व अपात्र झोपडीधारकांची संख्या मिळून होणारी २५२ इतकी संख्या विचारात घेवून, त्यासाठी पुनर्वसन दोन इमारती प्रस्तावित केल्या आहेत.

विकास नियंत्रण नियमावली, झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, पुणे व पिंपरी-चिंचवड क्षेत्र, पुणे, 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 सःशुल्क झोपडीधारकांचे पुनर्वसन झाल्यानंतर, उर्वरित सदनिका झो.पु.प्रा.चे निर्देशानुसार ताब्यात देणे विकसकांवर बंधनकारक 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. झोपडपट्टी पुनर्वसन इमारतीच्या देखभालीबाबत :
 - a) सदर योजनेबाबत होणाऱ्या सामायिक सुविधापोटीच्या मासिक देखभाल शुल्क खर्चाची, मासिक वीजबिल, पाणीपट्टी, सरकारी कर, पट्टे इत्यादी भरण्याची व परिसर स्वच्छतेबाबतची सर्वस्वी जबाबदारी सदर योजनेसंदर्भात स्थापित झालेल्या/होणाऱ्या सहकारी गृहनिर्माण संस्थेची असेल.
 - b) पात्र लाभार्थींना हस्तांतरीत करण्यात येणा-या वैयक्तिक सदनिकेच्या आतील भागासंदर्भातील सर्व कर/शुल्क, विजबिल, पाणीपट्टी इत्यादी देण्याची जबाबदारी ही संबंधित लाभार्थ्यांवर राहिल.
 - c) पुनर्वसन क्षेत्राकरीता उद्वाहन, पाणीपुरवठा व्यवस्था, सांडपाणी व्यवस्था, फायर हायड्रंट व्यवस्था याबाबत झोपडीधारकांच्या सहकारी गृहनिर्माण संस्थेच्या नावे जमिनीचे व इमारतीचे अभिहस्तांतरण झालेनंतर विकसकाच्या खर्चाने ५ वर्षाकरिता वार्षिक देखभाल करार करणे बंधनकारक राहिल. मात्र, त्या संदर्भातील वितीय तरतूद वगळता उर्वरित जबाबदारी ही सहकारी गृहनिर्माण संस्थेची राहिल.
६. परिपत्रक क्र.०९/२०२५ दि.२३/०६/२०२५ नुसार झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना राबविताना विकसकाने पुनर्वसन घटकातील खुली जागा, रॅम्प व इतर सुविधांकरिता झोपडपट्टी पुनर्वसन नियमावलीसोबतच UDCPR नियमावलीतील निर्दिष्ट तरतुदीची पूर्तता करणे व परिपत्रक क्र.१०/२०२५ दि.२३/०६/२०२५ नुसार झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना राबविताना विकसकाने निवासी सदनिका, बिगरनिवासी गाळे, मिश्र वापर असलेल्या सदनिका / गाळे / धार्मिक स्थळे या संदर्भातील तरतुदीची अंमलबजावणी करणे विकसकास बंधनकारक आहे.
७. विकसकावर झोपडपट्टी अधिनियम, १९७१ व विकास नियंत्रण नियमावलीतील सर्व तरतुदीचे पालन करणे बंधनकारक राहिल.
८. सन २०२२ च्या नियमावलीनुसार परीगणित होणारे सरकारी मालकीची जमीन असल्याने विकास नियंत्रण नियमावली झोपुप्रा, २०२२ नियम क्र.१४.६.२९ नुसार शासकीय जमिनीचे एकूण २५% अधिमुल्य रक्कमेचा भरणा खालीलप्रमाणे केलेला आहे.
९. पहिला टप्प्याकरिता भरणा केलेली रक्कम रु. रु.२३,१२,७३६/- चलन क्र.०२६६ दि.२३/०९/२०२१ अन्वये भरणा केलेला आहे.

२. दुसऱ्या टप्प्याकरिता भरणा केलेली रक्कम रु. रु.२३,१२,७३६/- चलन क्र.०४७० दि.३०/०९/२०२२ अन्वये भरणा केलेला आहे.
३. उर्वरित ८०% भरणा ८.५% व्याजासह केलेली रक्कम रु. रु.२,१६,४७,२०९/- चलन क्र.१५६९ दि.२६/११/२०२५ अन्वये भरणा केलेला आहे.

सबब, मौजे भोसरी,पिंपरी चिंचवड स.नं.६४६ पै, सि.स.नं. ३००० पैकी, येथील साईनाथनगर झोपडपट्टी पुणे या मिळकतीवरील झोपडपट्टी योजनेस विकास नियंत्रण नियमावली, २०२२ च्या नियम क्र.१४.६.१२ (१) अन्वये सुधारित प्रशासकीय मान्यता देण्यात येत आहे.

सतीशकुमार द.खडके (भा.प्र.से.)

मुख्य कार्यकारी अधिकारी

झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, पुणे

व पिंपरी चिंचवड क्षेत्र, पुणे

प्रत माहितीस्तव :

- १) विकसक मे. आर. के. डेव्हलपर्स सि.स.नं.५०२७ प्रजोल आशियाना नुरानी मजीद जवळ नेहरूनगर पिंपरी पुणे - ४११०१८.
- २) आर्कि. राहुल माळवदकर स.नं. ६७२/६७३ प्लॉट १०, लोकेश सोसायटी, समर्थ बिल्डिंग, बिबवेवाडी पुणे ३७.

