593

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

तांत्रिक विभाग, क्र.३
दिनांक :- १९ /०१/२०२४.

विषय :- सि.स.नं. २९९१ व २९९२ गणेश नगर,भोसरी, पिंपरी चिंचवड येथील झोपडपट्टी योजना झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, पुणे विकास नियंत्रण नियमावली, २०२२ मध्ये रुपांतरीत करणेबाबत विकासकाची मागणी.

संदर्भ:- १) विकसक मे. पुर्णायू एटरप्रायझेस यांचा दि.२०/१२/२०२३ रोजीचा विषयांकित झोपडपट्टी योजना, झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, पुणे विकास नियंत्रण नियमावली, २०२२ मध्ये रुपांतरीत करणेबाबत प्राप्त प्रस्ताव.

विषयांकित झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना राबविणेसाठी, झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाकडील नोंदणीकृत विकसक मे. पुर्णायू एटरप्रायझेस यांनी, आर्कि. एट्रियम डिजाइन स्टुडिओ यांचेमार्फत प्रस्ताव दाखल केलेला आहे, प्रकरणी कलम ३ (क) दि. ११/०६/२०२० रोजी पारित झाला आहे. तद्नंतर सदर योजनेचे विकसक यांना सदर योजनेकरिता नियम क्र. एस.आर. ४ (५) अन्वये दिनांक २६/१०/२०२१ रोजी प्रशासकीय मान्यता देण्यात आली. तद्नंतर कलम ३ (ड) खालील पुनर्वसन निर्मूलन आदेश दि.२७/०१/२०२२ रोजी पारित करणेत आलेले आहे. तद्नंतर योजनेची मिळकत खुली असल्याने, सदर योजनेच्या बांधकाम नकाशाना मंजूरी अपेक्षिलेली असता, बांधकाम छाननी टिपणीस मंजुरी घेऊन, प्रथम मुळ बांधकाम मंजूरी दि.२१/१०/२०२२ रोजी देण्यात आली आहे. सदर पुनर्वसन योजनेतील इमारतीचे जोत्यापर्यतचे बांधकाम पुर्ण झाले असून २५% टी.डी.आ.र अदा करण्यात आलेला आहे.

२. 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.

३. विकसक मे. पुर्णायू एटरप्रायझेस यांनी सादर केलेली योजना झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, पुणे साठी लागू केलेली विशेष सन २०१४ च्या नियमावलीनुसार दाखल असून,सदर प्रकरणी जोत्यापर्यंतचे बांधकाम झालेले आहे. सदर योजना झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, पुणे विकास नियंत्रण नियमावली, २०२२ नुसार रुपांतरीत करून मिळण्याबाबत विकसक यांनी दि.२०/१२/२०२३ रोजी झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाकडे प्रस्ताव दाखल केलेला आहे.

४. उक्त नियमावलीचे नियम क्र. १४.६.३ (५) मध्ये खालीलप्रमाणे तरतूद नमूद 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. उपरोक्त तरतुदीनुसार सदर प्रकरणी अद्याप अंतिम भोगवटा प्रमाणपत्र दिले गेलेले नाही. विकसकाने स्वेच्छेने नवीन नियमावली, २०२२ चा विकल्प स्वीकारल्याने त्यानुसार नवीन नियमावली प्रमाणे योजनेचा तपशील खालीलप्रमाणे सादर करण्यात येत आहे:-

१	योजनेचे नाव		सि.स.नं. २९९१ व २९९२ गणेश नगर,भोसरी, पिंपरी चिंचवड
२	विकसकाचे नाव व पत्ता		विकसक मे. पुर्णायू एंटरप्रायझेस ०७, कृष्णांजली कृष्णापथ, लॉ कॉलेज रोड, एरंडवणा, पुणे.
३	आर्किटेक्टचे नाव व पत्ता		आर्कि. एट्रियम डिजाइन स्टुडिओ C.T.S. ४३३/४, पहिलामजला, सरस्वत हाऊसिंग सोसायटी, सोमवार पेठ, पुणे.
४	भूखंड क्षेत्राचा तपशील		
	I.	भूखंडाचा मालकी हक्क	MIDC
	II.	झोपडपट्टीचे क्षेत्रफळ. (कलम ३ क आदेशानुसार)	३९९०.३७चौ.मी
	III.	मोजणी नकाशानुसार क्षेत्र	३९९२.०० चौ.मी
	IV.	रस्तारुंदीकरणा खालील क्षेत्र	०.०० चौ. मी
	V.	योजने खालील निव्वळ क्षेत्र	३९९०.३७ चौ.मी
	VI.	योजना क्षेत्रांतर्गत आरक्षण असलेले क्षेत्र.	निरंक
	VII.	झोपुप्रा नियम क्र.१४.६.१५ (१२) (A) नुसार १०% आवश्यक Open Space	सदर योजनेचे क्षेत्र ४०००.०० चौ. मी. पेक्षा कमी असल्यामुळे ओपन स्पेसची आवश्यकता नाही. तसेच सदर भूखंड हा MIDC मंजूर लेआउट मधला आहे.
५	i)	एकूण झोपडयांची संख्या	
	ii)	उपजिल्हाधिकारी तथा सक्षम प्राधिकारी, क्र.३ झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, पुणे	एकुण झोपड्यांची संख्या - २५०

		यांचेकडील दिनांक १०/०८/२०२१ रोजीची अंतिम पात्रता यादी.	
	I.	मात्रनिवासी	१९३
	II.	अपात्र निवासी	५६
	III.	पात्र बिगर-निवासी	००
	IV.	अपात्र बिगर-निवासी	००
	V.	संयुक्त वापरापैकी पात्र निवासी	००
	VI.	संयुक्त वापरापैकी अपात्र बिगर निवासी	००
	VII.	बंद झोपड्या	००
	VIII.	सार्वजनिक वापराखालील	०१
	IX.	अपीला मध्ये पात्र (झो.पु.प्राधिकरणाचे सचिव यांचेकडील प्राप्त निकाल पत्रानुसार)	२३ (निवासी २१ + बिगर निवासी ०२)
		एकुण	२७०निवासी + ०२ बिगरनिवासी = एकुण २७२
		एकुण प्रस्तावित पुनर्वसन सदनिका / दुकाने (पात्र + अपात्र)	२७२
६		विशेष नियमावली,पुणे सन २०१४ नुसार	विकास नियंत्रण नियमावली, सन २०२२ नुसार
(i)		किमान टेनामेंट डेन्सीटीबाबत-(नियम क्र.एस आर १४ (३) नुसार) ३६० सदनिका / हेक्टर प्रमाणे होणारी किमान सदनिका संख्या (३६० x ३९९०.३७ / १०,०००) किमान आवश्यक सदनिका / दुकाने = १४४ प्रस्तावित सदनिका / दुकाने = २७२	किमान टेनामेंट डेन्सीटी बाबत-(नियम क्र.१४.६.१५ (१४) नुसार) ४५० सदनिका/ हेक्टर प्रमाणे होणारी किमान सदनिका संख्या (४५० x ३९९०.३७ / १०,०००) किमान आवश्यक सदनिका / दुकाने = १८० प्रस्तावित सदनिका / दुकाने = २७२
(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
७		In situ FSI बाबत-	
(i)		In situ FSI बाबत- (नियम.क्र.एस आर १३ (२) नुसार) अस्तित्वात असलेल्या एकूण (पात्र व अपात्र) झोपडयांची संख्या विचारात घेऊन येणारी टेनामेंट डेन्सिटी. (२७२ x १०,००० /३९९०.३७) अस्तित्वातील टेनामेंट डेन्सिटी =६८२	In situ FSI बाबत- (नियम क्र. १४.६ (१५) (२) नुसार) अस्तित्वात असलेल्या एकूण (पात्र व अपात्र) झोपडयांची संख्या विचारात घेऊन येणारी टेनामेंट डेन्सिटी. (२७२ x १०,००० /३९९०.३७) अस्तित्वातील टेनामेंट डेन्सिटी =६८२

(ii)	एकुण अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्र एस.आर. १४ (८) नुसार ~~रस्तारुंदीकरण क्षेत्र वगळून~~ (Permissible B/Up) (३९९०.३७ x ४.००) = १५९६१.४८ चौ.मी.		एकुण अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्रफळ (नियम क्र. १४.६.१५ (२) नुसार) =एकूण भूखंडाचे क्षेत्र x ४ (३९९०.३७ x ४.००) = १५९६१.४८ चौ.मी. किंवा पुनर्वसन घटक + विक्री घटक या ~~संयोजित~~ दोन्हीपैकी जास्तीचे क्षेत्र १२०१७.९३ + ३२१२३.९३ = ४४१४१.८६ चौ.मी.
८	**प्रकरणी सक्षम प्राधिकारी, क्र.३ झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, पुणे यांनी परिशिष्ट -२ मधील जाहीर केलेली दिनांक १०/०८/२०२१ रोजीची अंतिम पात्रता यादी व वास्तुविशारदां तर्फे सादर केलेल्या नकाशानुसार परिगणित होणा-या बाबी खालीलप्रमाणे आहेत:**		
	अ)	पुनर्वसन निवासी गाळयांसाठी प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र (including balcony)	८७३१.३९ चौ. मी. (२७० पुनर्वसन सदनिका)
	ब)	पुनर्वसन बिगरनिवासी गाळयांसाठी प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र	३५.०२ चौ.मी. (०२ दुकान गाळे)
	क)	**पुनर्वसन घटकासाठीचे एकुण प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र (अ+ब)** (Area of Balcony taken in FSI)	८७६६.४१ चौ.मी.
	ड)	२०२२ च्या नियमावलीतील नियम क्र.१४.६.१५ (३) प्रमाणे	पुनर्वसन बांधकाम क्षेत्र = ८७६६.४१ X ३५ % ३०६८.२४ चौ.मी.
	ई)	२०२२ च्या नियमावलीतील नियम क्र.१४.६.१५ (३) प्रमाणे	पॅसेज = १९४६.४० चौ.मी. जिना = ५६३.४० चौ.मी. फायर जिना = २८४.५८ चौ.मी. लिफ्ट = ३१२.६६ चौ.मी. लिफ्ट मशीन रुम = ७२.०० चौ.मी. ३१७९.०४ चौ.मी.
	फ)	**वरील इ व फ या दोन्ही पैकी कमी असलेले क्षेत्र**	३०६८.२४ **चौ.मी.**
	ग)	२०२२चे नियमावलीतील नियम क्र.१४.६.२१ (२) (A) व १४.६.२१ (३) नुसार क्षेत्र (Free of FSI)	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 (२७.८८x ३) = ८३.६४ चौ.मी.+ (२७.८८ x ३) = ८३.६४ चौ.मी. = १६७.२८ चौ.मी. (पहिल्या मजल्यावर प्रस्तावित)
	ह)	२०२२ चे नियमावलीतील नियम क्र.१४.६.२१ (२) (B) नुसार Convenience	योजना क्षेत्र ४०००.०० चौ.मी. पेक्षा कमी असल्याने आवश्यकता नाही.

		Shopping २.५% Rehab Component Area	
	छ)	एकूण पुनर्वसन घटकाचे बांधकाम क्षेत्र (८७६६.४१ +३०६८.२४+१६.००+ १६७.२८)	१२०१७.९३ मी.
९		झो.पु.प्रा.नियमावली सन २०२२ मधील नियम क्र. १४.६.१६ (१) नुसार प्रकरणी खालीलप्रमाणे चटई क्षेत्र निर्देशांक रेशो हिशोबीत होत आहे. त्यानुसार प्रकरणी पुढीलप्रमाणे चटई क्षेत्र निर्देशांक रेशो हिशोबीत होत आहे. प्रकरणी प्रथम बांधकाम परवानगी (C.C जा.क्र. झोपुप्रा/ तां३/मा.क्र.२६०/१७२३/२०२१ दि. ११/१०/२१. नुसार	Y = सदनिकेचा दर = रू. ६४,४८२/- प्र चौ.मी. X = बांधकामाचा दर = रू. २६,६२०/प्र चौ.मी. n = (Y/X) - २ = (६४,४८२ / २६६२०) - २ = (२.४२२ - २) = ०.४२२ R = [२.८०-(n x ०.३०)] = [२.८०-(०.४२२ x ०.३०)] = [२.८० - ०.१२६] = २.६७३
१०		वरील चटई क्षेत्र निर्देशांक रेशोनुसार अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्रफळ (FSI) (१२०१७.९३ x २.६७३)	३२१२३.९३ चौ.मी.
११		योजनेचें एकुण बांधकाम क्षेत्र (Scheme FSI) (१२०१७.९३ + ३२१२३.९३)	४४१४१.८६ चौ.मी.
१२		नियमक्र.१४.६.१६(१) नुसार अस्तित्वातील टेनामेंट डेन्सिटी ६८२ इतकी असल्याने अतिरिक्त २०% देय मोबदला. (३२१२३.९३ x २०%)= ६४२४.७८ चौ.मी.	६४२४.७८ चौ.मी.
१३		एकुण अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्र (४४१४१.८६ + ६४२४.७८)	५०५६६.६४ चौ.मी.
१४.		एकुण प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र	९३०४.०४ चौ.मी.
१५		टी.डी.आर म्हणून देय होणारे बांधकाम क्षेत्रफळ (५०५६६.६४ - ९३०४.०४)	४१२६२.६० चौ.मी.

१६. इमारतीच्या उंचीबाबत-

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

(पुनर्वसन घटक इमारत A)

अनुज्ञेय उंची	प्रस्तावित उंची	भुखंड सन्मुख रस्ता रुंदी
७०.०० मी.	Wing A 23·95 मी. (जमिन पातळी पासून) (Lower Ground Floor + Upper Ground Floor + १ ला मजला ते ७ मजले)	६१.०० मी
	Wing B 23·95 मी. (जमिन पातळी पासून) (Lower Ground Floor + Upper Ground Floor + १ ला मजला ते ७ मजले)	

सदर प्रकरणी Wing A व Wing B ची उंची २३.९५ 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 घटक – Wing A)

अ. क्र.	तपशिल	६१ मी. रस्त्याच्या बाजूने उत्तर (मी)	पूर्व बाजूने (मी) दोन बिल्डिंग मधील अंतर	पश्चिम (मी)	दक्षिणेकडील बाजूने (मी)	शेरा
१	आवश्यक	६.००	६.००	३.००	३.००	यथायोग्य प्रस्तावित
२	प्रस्तावित	६.००	६.२५	७.६२	६.००	
३	सूट	०.००	०.००	०.००	०.००	

(पुनर्वसन घटक – Wing B)

अ. क्र.	तपशिल	६१ मी. रस्त्याच्या बाजूने उत्तर (मी)	पश्चिम कडील बाजूने दोन बिल्डिंग मधील अंतर (मी)	पूर्व कडील बाजूने (मी)	दक्षिणेकडील बाजूने (मी)	शेरा
१	आवश्यक	६.००	६.००	३.००	३.००	यथायोग्य प्रस्तावित
२	प्रस्तावित	६.००	६.२५	७.६२	६.००	
३	सूट	०.००	०.००	०.००	०.००	

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

१. सदर प्रकरणी विकसक यांनी अंतिम फायर NOC इमारत A व B साठी जा.क्र. Fire/०१/५ PC/WS/१०७२/२०२२. दि. १९/१२/२०२२ रोजी या प्राधिकरणाकडे सादर केलेली आहे.त्यामधील सर्व अटी विकसक यांचेवर बंधनकारक राहतील.

२. योजना बांधकाम क्षेत्र २०,००० चौ.मी पेक्षा कामी असल्याने विकसक यांना पर्यावरण विभागाकडील न-हरकत प्रमाणपत्राची आवश्यकता नाही.

१९ . विशेष नियमावली, २०१४ नुसार दिलेली पूर्वमंजुरी व झो.पु.प्रा. विकास नियंत्रण नियमावली, २०२२ मधील तरतुदीयातील तुलनात्मक बाबी -

अक्.र	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	
		२४९	४९८	२४९	४९८	२७२		२७२	
B.	Refuge Area (इमारतीचे उंचीत वाढ होत असल्यास)	मंजूर		सद्यस्थिती		(UDCPR ९.२९.६३ नुसार)			
						आवश्यक		प्रस्तावित	
		निरंक		निरंक		१२०.०० चौ.मी.		१४०.०० 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	
		२.८७ x २.७२		२.८७ x २.७२		१.५० x २.४०		२.८७ x २.७२	
D.	Lift बाबत	(UDCPR ९.२७ नुसार)				(नियम क्र. १४.६.१८ (१०)(I) / UDCPR ९.२७ नुसार)			
		मंजूर		सद्यस्थिती		आवश्यक		प्रस्तावित	
		Wing A	Wing B	Wing A	Wing B	Wing A	Wing B	Wing A	Wing B

		३	३	३	३	२	२	३	३
E.	Passage	मंजूर		सद्यस्थिती		(नियम क्र. १४.६.१८ (९))			
						आवश्यक		प्रस्तावित	
		१.५० मी		१.८० मी		१.८० मी		१.८० मी	
F.	Convenience Shopping बाबत	मंजूर		सद्यस्थिती		(नियम क्र. १४.६.२१ (२)(B))			
						आवश्यक		प्रस्तावित	
		आवश्यक नाही		आवश्यक नाही		आवश्यक नाही		योजना क्षेत्र ४०००.०० चौ.मी. पेक्षा कमी असल्याने आवश्यकता नाही.	
G.	Ramp बाबत	मंजूर		सद्यस्थिती		(नियम क्र. १४.६.१८ (१०)(L))			
						आवश्यक		प्रस्तावित	
		५.५० मी		५.५० मी		३.०० मी		५.५० 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	
		१,२७,९६,६९२/-				विकास नियंत्रण नियमावलीनुसार टप्पेनिहाय रक्कमेचा भरणा करणे आवश्यक राहील.			
I.	पुनर्वसन घटकाच्या इमारतीची उंची	मंजूर		सद्यस्थिती		(नियम क्र. १४.६.१५ (१८))			
						अनुज्ञेय		प्रस्तावित	
		Wing A	Wing B	Wing A	Wing B	Wing A	Wing B	Wing A	Wing B
		२३.९५ मी	२३.९५ मी	२३.९५ मी	२३.९५ मी	७० मी	७० मी	२३.९५ मी	२३.९५ 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		अस्तित्वातील टेनामेंट डेन्सिटी ६२४ < ३६०		४५० सदनिका/ हेक्टर प्रमाणे होणारी किमान सदनिका संख्या = १८०		अस्तित्वातील टेनामेंट डेन्सिटी ६८२	

K.	देय TDR	मंजूर	प्रदान केलेला	(नियम क्र. १४.६.१५ (१८))	
				अनुज्ञेय	उर्वरित देय टी.डी.आर
		२४५८४.८३ चौ.मी.	६१४६.११ चौ.मी.	४१२६२.६० चौ.मी.	३५११६.४९ चौ.मी.
L.	प्रस्तावित घनता (६५० ते ८५० / ८५० च्या वर	६८२		(नियम क्र. १४.६.१६ (१))	
				मुक्त विक्री घटकांतर्गत होणारे प्रोत्साहनात्मक बांधकाम क्षेत्र (Incentive B/up Area)	
				(३२१२३.९३ x २०%)= ६४२४.७८ 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 हमीपत्र सादर करणे आवश्यक राहील.	
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)	
				आवश्यक	प्रस्तावित
	WING A व WING B	बालवाडी ३ व वेलफेअर सेंटर ३ = (२५.०० x ६) = १५०.०० चौ.मी.)		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.)
P.	शासकीय जमिनीसाठी २५% अधिमुल्य	देय रक्कम	भरणा केलेली रक्कम	(नियम क्र. १४.६.२९)	
		३,१९,२२,९६०/-	६३,८४,५९२/-	देय रक्कम	भरणा केलेली वजा जाता शिल्लक रक्कम
				३,१९,२२,९६०/-	२,५५,३८,३६८/-

					(मंजुरी पासून ८.५% व्याज जमा करणे आवश्यक राहील.)

सन २०१४ विशेष नियमावली, नुसार दिलेली पूर्वमंजुरी व झो.पु.प्रा. विकास नियंत्रण नियमावली, २०२२ मधील तरतुदी, यातील तुलनेनुसार येणाऱ्या बाबींचा विचार करता आता सदर योजनेत कोणताही Stuctural बदल करणे आवश्यक नाही.

२०. <u>सर्वसाधारण अभिप्राय:-</u>

१. सदर योजना क्षेत्रावर विकसकांनी एकूण पात्र व अपात्र झोपडीधारकांची संख्या मिळून होणारी २७२ इतकी संख्या विचारात घेवून, त्यासाठी पुनर्वसन एक इमारत प्रस्तावित केली 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 स:शुल्क झोपडीधारकांचे पुनर्वसन झाल्यानंतर,उर्वरित सदनिका झो.पु.प्रा.चे निर्देशानुसार ताब्यात देणे विकसकांवर बंधनकारक 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.

५. सन २०२२ च्या नियमावलीनुसार परीगणित होणारे सरकारी मालकीची जमीन असल्याने जमिनीपोटीचे २५% अधिमुल्य रक्कम या मंजुरीपासून ८.५% व्याजाने भरणे आवश्यक राहील.

२१. सदर प्रकरणी विकसकाने दि.२०/१२/२०२३ रोजी स्वयंघोषणापत्र सादर केले असून त्यानुसार यापूर्वीच्या सन २०२२ रोजीच्या नियमावलीनुसार मंजूर करणेत आलेल्या प्रशासकीय मान्यतेमधील अनुज्ञेय बाबी व सन २०२२ च्या नियामावालीमधील अनुज्ञेय बाबी याबाबतची तुलनात्मक माहिती सादर केली आहे व नवीन नियमावलीमधील नियमाची पूर्तता करणेची हमी दिली आहे. सदर माहितीची पडताळणी केली असून नवीन योजनेत रुपांतरीत झाल्यानंतर पुन्हा जुन्या नियमावलीमध्ये योजना रुपांतरीत होणार नाही.

२२. उक्त नमूद सदर योजनेत झो.पु.प्रा विशेष नियमावली २०२२ मधील नियम क्र.१४.६.१५ (१९) नुसार नवीन नियमावलीत रुपांतरीत करतेवेळी सर्वच बाबींची पूर्तता होत असल्याने कोणत्याही शिथिलतेची व संरक्षणाची आवश्यकता नाही.

583

सबब, मौजे भोसरी येथील सि.स.नं. २९९१ व २९९२ येथील गणेश नगर झोपडपट्टी पुणे या मिळकतींवरील झोपडपट्टी योजनेस सन २०२२ च्या नियमावलीमधील नियम क्र.१४.६.३ (५) नुसार रुपांतरीत करण्यास झो.पु.प्रा. विकास नियंत्रण नियमावली, २०२२ च्या नियम क्र.१४.६.१२ (१) अन्वये सुधारित प्रशासकीय मान्यता देण्यात येत आहे.

स्थळ: - झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, पुणे.
दिनांक : /०१/२०२४

19.1.2024

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

प्रत माहितीस्तव :

१. झो.पु.योजनेचे विकसक - **मे.पुर्णायू एन्टरप्राझेस** ०७, कृष्णांजली कृष्णापथ, लॉ कॉलेज रोड, एरंडवणा, पुणे-४११००४.
२. वास्तुविशारद - **एट्रियम डिजाइन स्टुडिओ,** C.T.S. ४३३/४, पहिलं मजला, सरस्वत हाऊसिंग सोसायटी, सोमवार पेठ, पुणे.४११०११.

Received
(Nitesh S. Kekane)