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

तांत्रिक विभाग क्र.३ झोपुप्रा पुणे
दिनांक :- /०१/२०२४.

विषय :- मौजे पिंपरी स.नं. ९९ पै., सि.स.नं.६३३३, पुणे येथील ओपन स्पेस वर वसलेल्या झोपडीधारकांना मौजे पिंपरी स.नं.११०, सि.स.नं.६३६७, या पिंपरी-चिंचवड महानगरपालिकेच्या मालकीच्या आरक्षण क्र. ७९ बेघरांसाठी घरे (HDH) या भूखंडावर मंजूर असलेल्या योजनेस झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण,पुणे विकास नियंत्रण नियमावली, २०२२ नुसार रुपांतरीत करणेबाबत.

संदर्भ :- १) विकसक मे साई मिरॅकल डेव्हलपर्स यांचा योजना झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, पुणे विकास नियंत्रण नियमावली, २०२२ नुसार रुपांतरीत करून मिळण्याबाबत प्राप्त प्रस्ताव दि. २७/१२/२०२३.

मौजे पिंपरी स.नं. ९९ पै., सि.स.नं.६३३३, पुणे येथील ओपन स्पेस वर वसलेल्या झोपडीधारकांना मौजे पिंपरी स.नं.११०, सि.स.नं.६३६७, या पिंपरी-चिंचवड महानगरपालिकेच्या मालकीच्या आरक्षण क्र. ७९ बेघरांसाठी घरे (HDH) या भूखंडावरील झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना विकसक मे. साई मिरॅकल डेव्हलपर्स यांचा (आर्कि, राहुल माळवदकर यांचेमार्फत) यांनी दिनांक २१/१२/२०१८ रोजी या कार्यालयात प्रस्ताव दाखल केलेला आहे. प्रकरणी या कार्यालयाने झोपडपट्टी पुनर्वसन क्षेत्र निर्धारीत करण्यासंदर्भात झोपडपट्टी अधिनियमाच्या कलम ३ (क) नुसार झोपडपट्टी पुनर्वसन क्षेत्र निर्धारित करण्यासंदर्भात आदेश स.नं. ९९ पै., सि.स.नं.६३३३,पिंपरी, पुणे येथील ओपन स्पेस वरील झोपडीधारकांना स.नं.११०, सि.स.नं.६३६७, पिंपरी, पुणे या पुणे व पिंपरी-चिंचवड महानगरपालिकेच्या मालकीच्या जागेवर योजना राबविणेसाठी दोन्ही भूखंडाकरिता दि. २५/०२/२०१९ रोजी पारित केले आहेत. सदर योजनेस दिनांक ११/०४/२०१९ रोजी प्रशासकीय मान्यता देण्यात आली असून, दि.७/५/२०१९ रोजी प्रथम (मुळ) बांधकाम मंजूरी देण्यात आली आहे व दिनांक दि.११/०७/२०२२ रोजी सुधारित बांधकाम परवानगी दिलेली 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 . साई मिरॅकल डेव्हलपर्स यांनी सादर केलेली योजना झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, पुणे साठी लागू केलेली विशेष सन २०१४ च्या नियमावलीनुसार दाखल असून,पुनर्वसन इमारतीचे आर.सी.सी. व वीट बांधकाम पूर्ण झालेले असून पुढील बांधकाम चालू आहे. सदर योजना झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, पुणे विकास नियंत्रण नियमावली, २०२२ नुसार रुपांतरीत करून मिळण्याबाबत

विकसक यांनी दि.२७/१२/२०२३ 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 दिलेला नाही व सन २०२२ च्या नियमावलीतील तरतुदीनुसार योजनेचा तपशील खालीलप्रमाणे सादर करणेत येत आहे.

१	योजनेचे नाव			मौजे पिंपरी स.नं. ९९ पै., सि.स.नं.६३३३, पुणे येथील ओपन स्पेस वर वसलेल्या झोपडीधारकांना मौजे पिंपरी स.नं.११०, सि.स.नं.६३६७, या पिंपरी-चिंचवड महानगरपालिकेच्या मालकीच्या आरक्षण क्र ७९ .बेघरांसाठी घरे) HDH) या भूखंडावरील पुनर्वसन योजना.
२	विकसकाचे नाव व पत्ता			विकसक मे. साई मिरॅकल, १ ते ७ शॉवकर मंजील, नेहरुनगर, पिंपरी, पुणे-१८.
३	आर्किटेक्टचे नाव व पत्ता			आर्कि. राहुल माळवदकर ६७२/६७३, लोकेश सोसायटी, बी समर्थ इमारत, प्लॉट क्र. १० बिबवेवाडी, पुणे-३७
४	क्षेत्राबाबतचा तपशिल			
	I.	भूखंडाचा मालकी हक्क	स.नं.११०, सि. स. नं. ६३६७, पिंपरी-चिंचवड महानगरपालिकेच्या मालकीची जागा	स.नं. ९९ पै., सि.स.नं.६३३३, पिंपरी, पुणे (खुली जागा Open Space)
	II.	झोपडपट्टीचे क्षेत्रफळ. (कलम ३ क आदेशानुसार)	४४००.०० चौ.मी. (योजनेसाठी विचारात घेतलेले क्षेत्र)	३६७४.५० चौ.मी.
	III.	मोजणी नकाशानुसार येणारे क्षेत्र	४४०१.३२ चौ.मी.	दिलेले नाही.

	IV.	रस्त्यासाठी लागणारे क्षेत्रफळ	०.०० चौ.मी	०.०० चौ.मी.
	V.	आरक्षणासाठी क्षेत्रफळ (एस.आर.१५ (३) नुसार HDH साठी आरक्षित क्षेत्रावर पुनर्वसन अनुज्ञेय)	४२५०.१० चौ.मी	०.०० चौ.मी.
	VI.	शिल्लक जागेचे निव्वळ क्षेत्रफळ	४२५०.१० चौ.मी.	३६७४.५० चौ.मी. (खुली जागा Open Space)
	VII.	१०% Open to Sky (४२५०.१० X १०%)	४२५.०१. चौ.मी. [प्रस्तावित Open Space ४४०.०० चौ.मी.]	
	VIII.	योजना राबविणेसाठी प्रस्तावित क्षेत्र	४२५०.१० चौ.मी.	
५	I.	एकुण झोपडयांची संख्या	स.नं. ९९ पै., सि.स.नं.६३३३,पिंपरी, पुणे येथील ओपन स्पेस वरील एकूण झोपड्या = २७६	
	II.	**प्रकरणी उपजिल्हाधिकारी तथा सक्षम प्राधिकारी क्र.३ झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, पुणे यांनी परिशिष्ट -२ मधील जाहीर केलेली दिनांक १५/०१/२०२४ रोजीची प्राथमिक पात्रता यादी व पिंपरी-चिंचवड मनपास या कार्यालयाने पाठविलेल्या दि. १२/०९/२०१८ रोजीच्या पत्रानुसार विचारात घेतलेली झोपडीधारकांची संख्या खालीलप्रमाणे.**		
	I.	पात्र निवासी (मोफत पुनर्वसनाकरिता)	१६३	
	II.	पात्र निवासी (सशुल्क पुनर्वसनाकरिता)	८२	
	III.	अपात्र निवासी	२५	
	IV.	पात्र बिगर-निवासी	०१	
	V.	अपात्र बिगर-निवासी	००	
	VI.	पात्र संयुक्त निवासी	००	
	VII.	पात्र संयुक्त बिगर-निवासी	००	
	VIII.	अपात्र संयुक्त	००	
	IX.	इतर	०५	
	X.	एकूण	२७० + ०१ + ०५ = २७६	
	XI.	एकुण पुनर्वसन सदनिका / दुकाने	२७१ (२७० निवासी + ०१ बिगरनिवासी)	
	XII.	एकुण पुनर्वसन प्रस्तावित सदनिका/दुकाने	४३८ (४३७ निवासी + ०१ बिगरनिवासी)	
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		किमान टेनामेंट डेन्सीटी बाबत-(नियम क्र.१४.६.१५ (१४) नुसार) ४५० सदनिका/ हेक्टर प्रमाणे होणारी किमान सदनिका संख्या (४५० x ४२५०.१० / १०,०००)	

	४२५०.१० / १०,०००) किमान आवश्यक सदनिका / दुकाने = १५३ प्रस्तावित सदनिका / दुकाने = ४३७	किमान आवश्यक सदनिका/दुकाने = १९१ प्रस्तावित सदनिका / दुकाने = ४३८
II.	नियमक्र.एस आर १४ (३) नुसार झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणासाठी उपलब्ध होणाऱ्या सदनिका - (४३७ - २७१) =१६८	नियम क्र.१४.६.१५ (१४) नुसार झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणासाठी उपलब्ध होणाऱ्या सदनिका - (४३८ - २७१) =१६७
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. (४३८ x १०,००० / ४२५०.१०) अस्तित्वातील टेनामेंट डेन्सिटी = १०३०	In situ FSI बाबत- (नियम क्र. १४.६ (१५) (२) नुसार) अस्तित्वात असलेल्या एकूण (पात्र व अपात्र) झोपडयांची संख्या विचारात घेऊन येणारी टेनामेंट डेन्सिटी. (४३८ x १०,००० / ४२५०.१०) अस्तित्वातील टेनामेंट डेन्सिटी =१०३०
८	एकुण अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्र एस.आर. १४ (८) नुसार रस्तारुंदीकरण क्षेत्र वगळून (Permissible B/Up) (३८१०.१० x ४.००) = १५२४०.४० चौ.मी.	एकुण अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्रफळ (नियम क्र. १४.६.१५(२)नुसार) =एकूण भूखंडाचे क्षेत्र x ४ (४२५०.१० x ४.००) = १७०००.४० चौ.मी.
९	प्रकरणी उपजिल्हाधिकारी तथा सक्षम प्राधिकारी क्र.३ झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, पुणे यांनी परिशिष्ट -२ मधील जाहीर केलेली दिनांक १५/०१/२०२४ रोजीची प्राथमिक पात्रता यादी व पिंपरी-चिंचवड मनपास या कार्यालयाने पाठविलेल्या दि. १२/०९/२०१८ रोजीच्या पत्रानुसार तसेच वास्तुविशारदां तर्फे सादर केलेल्या नकाशानुसार परिगणित होणा-या बाबी खालीलप्रमाणे आहेत:	

	अ)	पुनर्वसन निवासी गाळयांसाठी प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र (Proposed B/Up)	११९०३.७६ चौ.मी. (४३७ पुनर्वसन सदनिका)
	ब)	पुनर्वसन बिगर निवासी गाळयांसाठी प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र (Proposed B/Up)	१५.०४ चौ. मी. (०१ पुनर्वसन बिगरनिवासी दुकान गाळा)
	क)	पुनर्वसन घटकासाठीचे एकुण प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र (अ + ब)	११९१८.८० चौ.मी.
	ड)	प्रस्तावित एकूण बाल्कनी (Area of Balcony taken in FSI)	३०३३.८४ चौ.मी.

	इ)	२०२२ च्या नियमावलीतील नियम क्र.१४.६.१५ (३) प्रमाणे	पुनर्वसन बांधकाम क्षेत्र = ११९१८.८० पुनर्वसन बाल्कनी क्षेत्र = + ३०३३.८४ १४९५२.६४ X ३५ % ५२३३.४२ चौ.मी.
	फ)	२०२२ च्या नियमावलीतील नियम क्र.१४.६.१५ (३) प्रमाणे	पॅसेज = ४२९८.९७ चौ.मी. जिना = ४०९.५० चौ.मी. फायर जिना = २०४.७५ चौ.मी. लिफ्ट = १९४.७४ चौ.मी. लिफ्ट मशीन रुम = २७.९१ चौ.मी. ५१३५.८७ चौ.मी.
	ग)	**वरील इ व फ या दोन्हीपैकी कमी असलेले क्षेत्र**	**५१३५.८७ चौ. मी.**
	ह)	२०२२ चे नियमावलीतील नियम क्र.१४.६.२१ (२) (A) व १४.६.२१ (३) नुसार क्षेत्र (Free of FSI)	i) सोसायटी ऑफीस (१) व टॉयलेट (१) = (१२.०० + ४.००) = १६.०० चौ.मी. (पहिल्या मजल्यावर प्रस्तावित) ii) बालवाडी (२७.८८ x ५ = १३९.४० चौ.मी.) व वेलफेअर सेंटर (२७.८८ x ५ = १३९.४० चौ.मी = २७८.८० चौ.मी.. (तिसऱ्या मजल्यावर प्रस्तावित)
	च)	२०२२ चे नियमावलीतील नियम क्र. १४.६.२१ (२) (B) नुसार Convenience Shopping २.५% Rehab Component Area (११९१८.८० + ३०३३.८४ + ५१३५.८७ + १६.०० + २७८.८०) = २०३८३.३१ चौ.मी	एकुण पुनर्वसन बांधकाम क्षेत्र = २०३८३.३१ X २.५ % ५०९.५८ चौ.मी. प्रस्तावित Convenience Shopping क्षेत्र = १०१९.१७ चौ.मी.
	छ)	एकूण पुनर्वसन घटकाचे बांधकाम क्षेत्र (११९१८.८० + ३०३३.८४+ ५१३५.८७ + १६.०० + २७८.८० + १०१९.१७) = २१४०२.४८ चौ.मी	२१४०२.४८ चौ.मी

१०	झो.पु.प्रा.नियमावली सन २०२२ मधील नियम क्र. १४.६.१६ (२) नुसार प्रकरणी खालीलप्रमाणे चटई क्षेत्र निर्देशांक रेशो हिशोबीत होत आहे.	$\frac{\text{Construction Cost}}{\text{Land Rate}} X\ 1.35$ $\frac{21402.48 \times 26620}{14930} X\ 1.35 = 51516.47$ = 51516.47 x 1.35 एकुन देय मोबदला (Construction Amenity TDR नुसार): = 69547.23 sq.m
११	झो.पु.प्रा.नियमावली सन २०२२ मधील नियम क्र. १४.६.१६.(२) नुसार निर्माण होणारा टी.डी.आर (५१५१६.४७ x १.३५)	६९५४७.२३ चौ.मी
१२	नियमक्र.१४.६.१६ (२) नुसार प्रस्तावित टेनामेंट डेन्सिटी १०२८ इतकी असल्याने अतिरिक्त २०% देय मोबदला. (६९५४७.२३ x २०%)	१३९०९.४४ चौ.मी.
१३	टी.डी.आर म्हणून देय होणारे क्षेत्र (६९५४७.२३ + १३९०९.४४) = ८३४५६.६७ चौ.मी.	८३४५६.६७ चौ.मी.
१४	सदर प्रकरणी देय मोबदला हा विकास नियंत्रण नियमावलीमधील नियम क्र.१४.६ १६ (१) नुसार पुनर्वसन घटकापोटी अनुज्ञेय प्रोत्साहानात्मक क्षेत्राची मर्यादा १.५ ते ३ असे नमूद असल्याने व सदर प्रकरणी देय मोबदला हा ३ Factor पेक्षा जास्त जात असल्याने या संदर्भात शासनाकडे झोपु प्राधिकरणाने दि.१५/०३/२०२४ रोजी अहवाल सादर केला आहे. या संदर्भात शासनाचे निर्देश विकसकावर बंधनकारक राहतील व त्या अनुषंगाने योजनेत कार्यवाही करण्यात येईल. दरम्यान विकसकाने दि.१५/०३/२०२४ रोजी सदर योजना in-situ राबविण्यात आली असता देय होणारा मोबदला सद्यस्थितीत मंजूर करणेबाबत विनंती केलेली आहे. त्यानुसार देय टीडीआर खालील प्रमाणे परिगणित होत आहे. R = २.८ - (n x ०.३) where, n = (Y/ X) - २ = (४५०३० /२४२००) - २ = १.८६ - २ = -०.१३९ R = २.८ - (n x ०.३) = २.८ - (-०.१३९ x ०.३) = २.८ - (-०.०४१) = २.८४१ Free Sale = २१४०२.४८ x २.८४१ = ६०८०४.४४ चौ .मी	

964

	अतिरिक्त २०% (१०२८ टेनामेंट डेन्सिटी) = ६०८०४.४४ x २०% =१२१६०.८८ चौ .मी Total Scehme FSI = ६०८०४.४४ + २१४०२.४८ +१२१६०.८८ = ९४३६७.८१ चौ .मी देय मोबदला : (in-situ प्रमाणे) = ९४३६७.८१ - १४९५२.६४ = ७९४१५.१७ चौ .मी

वरील अ.क्र.१३ वरील नमूद मोबदल्यापेक्षा अ.क्र.१४ मधील मोबदला सद्यस्थितीत सदर योजनेकरीता मंजूर करण्यात येत आहेत.

१५.इमारतीच्या उंचीबाबत-

(२०२२ चे नियमावलीतील 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.	४४.९० मी. (जमिन पातळी पासून) (Ground Floor + 1st Parking Floor + २ ला मजला ते १४ मजले रहिवास) (४३७ पुनर्वसन सदनिका + ०१ बिगरनिवासी)	१२.००. मी. व १५.०० मी

सदर प्रकरणी इमारतीची उंची ४४.९० मी. इतकी प्रस्तावित करणेत आलेली असून झो.पु.प्रा सन २०२२ रोजीच्या नियमावलीनुसार पुनर्वसन इमारतीची उंची जास्तीत जास्त ७० मी. इतकी अनुज्ञेय आहे.

१६. इमारतीच्या सामासिक अंतराबाबत-

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

(पुनर्वसन इमारत)

अ. क्र.	तपशिल	उत्तर बाजू (मी)	दक्षिणे (रस्ता) (मी) १२.०० मी रस्त्याकडील बाजू	पूर्व बाजू Open Space कडील बाजू	पश्चिम (मी) १५.०० मी रस्त्याकडील बाजू	शेरा
१	आवश्यक	५.६१	६.००	६.००	६.००	यथायोग्य प्रस्तावित
२	प्रस्तावित	७.५०	६.००	६.००	६.००	
३.	सूट	०.००	०.००	०.००	०.००	

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

१. प्रकरणी विकसकांनी PCMC चे मुख्य अग्निशमन अधिकारी, पिंपरी चिंचवड महानगरपालिका यांचेकडील जा.क्र. Fire/०१/५PC/WS/१९/२०२२ दि. /०७०४२०२२/ अन्वये इमारतीस ४४९०. मी. उंची करिता Provisional fire NOC प्राप्त झालेली आहे.

२. योजना क्षेत्र Construction Area २०००० चौ.मी.पेक्षा जास्त असल्याने विकसक यांना पर्यावरण विभागाकडील परवानगाकडील ना-हरकत प्रमाणपत्र दिनांक १८/०६/२०२२ रोजी प्राप्त आहे.

१८. विशेष नियमावली, २०१४ नुसार दिलेली पूर्वमंजुरी व झो.पु.प्रा. विकास नियंत्रण नियमावली, २०२२ मधील तरतुदीयातील 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	स्कूटर
		४३७	८७४	४३७	८७४	४३८	४३८
B.	Refuge Area (पूर्व मंजूर नकाशानुसार प्रस्तावित आहे.)	मंजूर		सद्यस्थिती		(UDCPR ९.२९.६३ नुसार)	
						आवश्यक	प्रस्तावित
		११८.९३ चौ.मी.		११८.९३ चौ.मी.		१०५.०० चौ.मी.	११८.९३ 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
		१.७५ x ४.९५		१.७५ x ४.९५		१.५० x २.४०	१.७५ x ४.९५
D.	Lift बाबत	(UDCPR ९.२७ नुसार)				(नियम क्र. १४.६.१८ (१०)(I) / UDCPR ९.२७ नुसार)	
		मंजूर		सद्यस्थिती		आवश्यक	प्रस्तावित
		०३		०३		०३	०३
E.	Passage	मंजूर		सद्यस्थिती		(नियम क्र. १४.६.१८ (९))	
						आवश्यक	प्रस्तावित
		१.२० मी		१.२० मी		१.५० मी	१.२० मी
F.	Convenience Shopping बाबत	मंजूर		सद्यस्थिती		(नियम क्र. १४.६.२१ (२)(B))	
						आवश्यक	प्रस्तावित
		५% प्रमाणे		५% प्रमाणे		२.५% प्रमाणे	५% प्रमाणे

		१०१९.१७ चौ.मी.	१०१९.१७ चौ.मी.	५०९.५८ चौ.मी.	१०१९.१७ चौ.मी.
G.	Ramp बाबत	मंजूर	सद्यस्थिती	(नियम क्र. १४.६.१८ (१०)(L))	
				आवश्यक	प्रस्तावित
		३.१५ मी	३.१५ मी	३.०० मी	३.१५ मी
H.	Operation and Maintainance Corpus Fund	(एस. आर. १६(४) नुसार)		(नियम क्र. १४.६.१७ (४))	
		आवश्यक	भरणा केलेले	आवश्यक	उर्वरित रक्कम भरणा करणे आवश्यक
		२,८४,८६,७०१ /-	निरंक	२,८४,८६,७०१/ –	१४९२७३२०/-
I.	पुनर्वसन घटकाच्या इमारतीची उंची	मंजूर	सद्यस्थिती	(नियम क्र. १४.६.१५ (१८))	
				अनुज्ञेय	प्रस्तावित
		४४.९० मी	४४.९० मी	७०.०० मी	४४.९० 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 = १५३	४३८ अस्तित्वातील टेनामेंट डेन्सिटी १०३० > ३६०	४५० सदनिका/ हेक्टर प्रमाणे होणारी किमान सदनिका संख्या = १९१	४३८ अस्तित्वातील टेनामेंट डेन्सिटी १०३० > ४५०
K.	देय TDR	मंजूर	प्रदान केलेला	(नियम क्र. १४.६.१५ (१८))	
				अनुज्ञेय	उर्वरित देय TDR
		३८१५१.०२ चौ.मी.	२४००८.५६ चौ.मी.	७९४१५.१७ चौ.मी.	५५४०६.६१ चौ.मी
L.	विकसकाने स्वखर्चाने संस्थेच्या लाभात AMC करणे व इमारतींचा विमा उतरविणे.	निरंक		(नियम क्र. १४.६.१८(१६))	
				प्रस्तावित	
				सदर प्रकरणी विकसक यांच्याकडून या संदर्भात स्वयंघोषणापत्र सादर केले आहे.	

<table>
<tr><td rowspan="3">M.</td><td rowspan="3">Clubbing of two schemes</td><td colspan="2">मंजूर</td><td colspan="2">(नियम क्र. १४.६.२०)</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">निरंक</td><td colspan="2">प्रस्तावित</td></tr>
<tr><td colspan="2">निरंक</td></tr>
<tr><td rowspan="3">N.</td><td rowspan="3">बालवाडी व वेलफेअर सेंटर</td><td colspan="2">मंजूर क्षेत्र</td><td colspan="2">(नियम क्र. १४.६.२१)</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">बालवाडी ५ व वेलफेअर सेंटर ५ = (२५.०० x १०) = २५०.०० चौ.मी.)</td><td>आवश्यक</td><td>प्रस्तावित</td></tr>
<tr><td>बालवाडी ५ व वेलफेअर सेंटर ५ =(२७.८८ x ५) = १३९.४० चौ.मी.)</td><td>बालवाडी ५ व वेलफेअर सेंटर ५ = (२७.८८ x ५) = १३९.४० चौ.मी.)</td></tr>
<tr><td rowspan="3">O.</td><td rowspan="3">शासकीय जमिनीसाठी २५% अधिमुल्य</td><td>देय रक्कम</td><td>भरणा केलेली रक्कम</td><td colspan="2">(नियम क्र. १४.६.२९)</td></tr>
<tr><td rowspan="2">रु. १,४९,२७,०००/-</td><td rowspan="2">चलन क्र. २८७ दि. ०८/०३/२०१९ रु. १,४९,२७,०००/-</td><td>देय रक्कम</td><td>भरणा केलेली वजा जाता शिल्लक रक्कम</td></tr>
<tr><td>निरंक</td><td>निरंक</td></tr>
</table>

विशेष नियमावली, २०१४ नुसार दिलेली पूर्वमंजुरी व झो.पु.प्रा. विकास नियंत्रण नियमावली, २०२२ मधील तरतुदी, यातील तुलनेनुसार येणाऱ्या बाबींचा विचार करता, सदर योजनेत खालील प्रमाणे विशेष नियमावली, २००८ व २०१४ नुसार दिलेल्या परवानगी चे अनुषंगाने बांधकाम झालेले आहे, ज्यात आज रोजी नवीन परवानगी नुसार Stucturally दुरुस्ती करणे शक्य नाही.

झो.पु.प्रा विशेष नियमावली २०२२ मधील नियम क्र.१४.६.३ (५)नुसार passage ची रुंदी १.५० मी आवश्यक असून पूर्व मंजूर नकाशानुसार जागेवर १.२० मी रुंदीचा Passage मंजूर असून तसे बांधकाम झाले आहे,त्यामुळे नियम क्र १४.६.३ (५) चा विचार करता सदर बाब संरक्षित मानण्यात येत असून शिथिल करणेत येत आहे.

१९. <u>सर्वसाधारण अभिप्राय:-</u>

१. सदर योजना क्षेत्रावर विकसकांनी एकूण पात्र व अपात्र झोपडीधारकांची संख्या मिळून होणारी ४३८ इतकी संख्या विचारात घेवून, त्यासाठी पुनर्वसनाच्या 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 सःशुल्क झोपडीधारकांचे पुनर्वसन झाल्यानंतर,उर्वरित सदनिका झो.पु.प्रा.चे निर्देशानुसार ताब्यात देणे विकसकांवर बंधनकारक राहील. पिण्याचे पाणी/वापरावयाच्या पाणी टाकीचे इमारत निहाय नियोजन करावे व स्वतंत्र व्यवस्था करण्यात यावी.

२. पार्किंग, जिना, पैसेज, व लिफ्ट ई. करिता स्वतंत्र विद्युत मिटरची स्वतंत्र व्यवस्था करण्यात यावी.

३. लिफ्ट, STP, fire hydrant व घनकचरा व्यवस्थापनाबाबत विकसकाने त्यांच्या खर्चाने ५ वर्षाकरिता वार्षिक देखभाल करार (AMC) करणे बंधनकारक राहील.

२०. सदर प्रकरणी विकसकाने दि.२७/१२/२०२३ रोजी स्वयंघोषणापत्र सादर केले असून त्यानुसार सदर प्रकरणी मंजूर व पूर्ण झालेल्या बाबी प्रमाणित केल्या असून नवीन नियमावली बाबत सर्व अटी- शर्तीची पूर्तता व Maintainance Corpus Fund पोटी निर्माण होणारी रक्कमेचा भरणा या कार्यालयाकडे करणेची हमी दिलेली आहे

सबब, **स.नं. ९९ पै., सि.स.नं.६३३३, पिंपरी, पुणे** येथील ओपन स्पेस वरील झोपडीधारकांना स.नं.११०, सि.स.नं.६३६७, पिंपरी, पुणे या पुणे व पिंपरी-चिंचवड महानगरपालिकेच्या मालकीच्या मिळकतीवरील झोपडपट्टी योजनेस सन २०२२ च्या नियमावलीमध्ये रुपांतरीत करण्यास नियम क्र.१४.६.३ (५) नुसार सदर योजनेत आवश्यक शिथिलता प्राप्त झाली असून झो.पु.प्रा. विकास नियंत्रण नियमावली, २०२२ च्या नियम क्र.१४.६.१२ (१) नुसार सुधारित प्रशासकीय मान्यता देण्यात येत आहे.

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

15.3.24

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

O/C

Shradha 15/03/2024

प्रत माहितीस्तव :

१. झो.पु.योजनेचे विकसक - मे साई मिरॅकल डेव्हलपर्स,
१ ते ७ शॉवकर मंजील, नेहरुनगर, पिंपरी, पुणे-१८.

२. वास्तुविशारद -**राहुल माळवदकर,** स.नं. ६७२/६७३ प्लॉट १०, लोकेश सोसायटी, समर्थ बिल्डिंग, बिबवेवाडी पुणे ३७.