

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

तांत्रिक विभाग, झोपुप्रा पुणे

दिनांक :- २८/०१/२०२६.

विषय:- मौजे कळस, सि. स. नं. ३२४५ ते ३४५३ व ३५०८ (जुना सि. स. नं. ७४ ते २८२, ३३६), (स.नं. ११२ अ, ११२ब), विश्रान्तवाडी, पुणे येथील झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, पुणे विकास नियंत्रण नियमावली, २०२२ मधील नियम क्र.१४.६.१२(१) नुसार सुधारित प्रशासकीय मान्यता देणेबाबत.

- संदर्भ :-**
- १) विकसक मे. अजमेरा बोरा असोसिएटस यांचेकडून झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेचा प्रस्ताव दाखल दि. २१/१२/२०१३.
 - २) स्लम अॅक्ट कलम ४ नुसार गलिच्छ वस्ती म्हणून घोषित दि. २२/१२/१९८३.
 - ३) स्लम अॅक्ट कलम ३(क) खालील झोपडपट्टी पुनर्वसन आदेश दि. १०/०२/२०१४.
 - ४) सक्षम प्राधिकारी क्र.३ झो.पु.प्रा पुणे यांचेकडील दि. १२/०३/२०१८ रोजीची अंतिम पात्रता यादी
 - ५) स्लम अॅक्ट कलम ३ (ड) खालील झोपडपट्टी निर्मूलन आदेश दि. १६/०४/२०१८.
 - ६) सन २०१४च्या विशेष नियमावली मधील नियम क्र.एस.आर ४(५) अंतर्गत प्रशासकीय मान्यता दि. २४/०१/२०१९.
 - ७) रेखांकन नकाशांना दि. ०७/०३/२०१९ रोजी दिलेली IOD मंजूरी.
 - ८) राज्य शासनाच्या नगरविकास विभागाने अधिसूचना क्र.टिपीएस - १८२२/२५१/ प्र.क्र.०९/२०२३/नवि-१३ दि.०५/१२/२०२३ रोजी झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, (पुणे व पिंपरी-चिंचवड क्षेत्र) पुणे क्षेत्रासाठी मंजूर झालेली विकास नियंत्रण नियमावली, २०२२.
 - ९) राज्य शासनाने विकास नियंत्रण नियमावली, २०२२ च्या विनियम क्र.१४.६ मधील तरतूदीच्या अंमलबजावणीबाबत उक्त अधिसूचनेतील तरतूद क्रमांक. "क" - अडचणीदूर करणे (Removal of Difficulties) मधील तरतूदीनुसार पारित केलेले आदेश, दि.११/१०/२०२४ (महाराष्ट्र शासन राजपत्रात प्रसिध्दीचा दि.१४/१०/२०२४).
 - १०) विकास नियंत्रण नियमावली, २०२२ नुसार रुपांतरीत प्रशासकीय मान्यता टिपणी दि.०४/०९/२०२५.
 - ११) रेखांकन नकाशांना दि.०८/०९/२०२५ रोजी दिलेली सुधारित IOD मंजूरी.
 - १२) वास्तुविशारद राहूल माळवदकर यांचे पत्र दि. २२/१२/२०२५.

विषयांकित झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना राबविणेसाठी, झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाकडील नोंदणीकृत विकसक मे. अजमेरा बोरा असोसिएटस यांनी, परवानाधारक वास्तुविशारद राहूल माळवदकर यांचेमार्फत उपरोक्त संदर्भ क्र. १ अन्वये प्रस्ताव दाखल केलेला आहे, प्रकरणी संदर्भ क्र. २ व ३ अन्वये सदर झोपडपट्टी पुनर्वसन क्षेत्र म्हणून निर्धारित करण्यात आलेली आहे. संदर्भ क्र. ४ अन्वये सक्षम प्राधिकारी झो.पु.प्रा यांसकडून पात्रता निश्चित करणेत आलेली आहे. तसेच संदर्भ क्र. ५ अन्वये

कलम ३(ड) खालील झोपडपट्टी निर्मूलन आदेश पारित करणेत आलेला आहे. सदर योजनेस मा.मुख्य कार्यकारी अधिकारी झो.पु.प्रा यांसकडून मंजूरी घेऊन, सदर योजनेस २०१४च्या विशेष नियमावलीतील नियम क्र. एस.आर.४(५) अन्वये दि.२४/०१/२०१९ रोजी प्रशासकीय मान्यता देण्यात आलेली आहे. सदर प्रकरणी बांधकाम क्षेत्र २००००चौ.मी. पेक्षा जास्त असल्याने पर्यावरण विभागाकडील ना-हरकत प्रमाणपत्र प्राप्त करणेकरीता रेखांकन नकाशांना दि.०७/०३/२०१९ रोजी मंजूरी दिलेली असून त्याअनुषंगाने दि ०२/०३/२०२० रोजी पर्यावरण विभागाकडील ना-हरकत प्रमाणपत्र (EC) प्राप्त आहे.

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 योजना रुपांतरीत करून नियम क्र. १४.६.१२ (१) अन्वये व संदर्भ क्र ९ अन्वये क- अडचणी दूर करणे((Removal of Difficulties) मधील तरतुदीनुसार संदर्भ क्र.१० अन्वये सुधारित प्रशासकीय मान्यता देणेत आलेली आहे. तद्नंतर सुधारित पर्यावरण विभागाकडील ना-हरकत प्रमाणपत्र प्राप्त करणे कामी रेखांकन नकाशांना दि.०८/०९/२०२५ रोजी मंजूरी दिलेली असून त्याअनुषंगाने दि ०२/०३/२०२० रोजी पर्यावरण विभागाकडील ना-हरकत प्रमाणपत्र (EC) प्राप्त आहे.

आता विकसक यांनी पुनर्वसन योजना क्षेत्राची हद्द कायम करून संबधित भूमी अभिलेख विभागाकडून अद्ययावत मोजणी करून व अद्ययावत झोनिंग डीमार्केशन प्रमाणे होणाऱ्या बदलानुसार सुधारित नकाशे मंजूरीस्तव प्राधिकरणाकडे संदर्भ क्र.११ अन्वये सादर केलेले आहेत,त्यानुषंगाने सदर प्रकरणी खालीलप्रमाणे छाननी सादर करण्यात येत आहे.

२. विकास नियंत्रण नियमावली, २०२२ मधील तरतुदीनुसार सदर झो. पु. योजना रुपांतरीत करून, सुधारित प्रशासकीय मान्यता मिळणेबाबत प्राप्त प्रस्तावासंदर्भात विकसक मे. अजमेरा बोरा असोसिएट्स यांचे दि.१७/०२/२०२५ रोजी प्राप्त प्रस्तावांचे अनुषंगाने, संदर्भ क्र. १० नुसार खालील बाबींवर पूर्तता करणेबाबत पत्र देण्यात आलेले होते त्यानुसार विकसक यांना खालीलप्रमाणे पूर्तता करणे बंधनकारक राहिल.

i) भूसंपादन व व्यवस्थापन विभाग, पुणे महानगरपालिका यांचेकडील पत्र जा. क्र. ११७ दि.०८/१०/२०१८ मधील मुद्दा क्र. ८ मध्ये ४५ व ६० मी. डी. पी. रस्त्याच्या भूसंपादनाची कार्यवाही भूसं-५३७ अन्वये चालू असल्याबाबत तसेच २० मी. डी. पी. रस्त्याची भूसंपादनाची कार्यवाही भूसं-२०५ अन्वये चालू असल्याबाबत व संबंधिताना कोणताही मोबदला देणेपुर्वी विभागाचा फेरअभिप्राय घेण्यात यावा, असे नमूद आहे. त्यानुषंगाने भूसंपादन व व्यवस्थापन विभाग, पुणे महानगरपालिका यांचेकडील भूसंपादनाच्या सद्यस्थितीसंबंधी फेरअभिप्राय विकसक यांनी योजनेस अंतिम भोगवटा प्रमाणपत्र करिता प्रस्ताव सादर करणेपूर्वी प्राधिकरणाकडे सादरबाबत ना-हरकत प्रमाणपत्र सादर करणे बंधनकारक राहिल.

ii) झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाकडील परिपत्रक क्र. १० दि. १२/१२/२०२३ व शुद्धिपत्रक दि.१४/०२/२०२५ नुसार संक्रमण व्यवस्थेत स्थलांतरित झालेल्या पात्र झोपडीधारकांना १२ महिन्यांचे आगावू भाडे देण्यात आल्याचा झोपडीनिहाय तपशील ताबा विभागा झोपुप्रा पुणे व सक्षम प्राधिकारी झोपुप्रा पुणे यांस कडून मोजणी नकाशावर कलम ३ (क) खालील आदेश निर्गमित

क्षेत्राबाबत हद्द कायम बाबतचा अभिप्राय प्राप्त झाल्यानंतर बांधकाम प्रारंभ प्रमाणपत्र देण्याबाबत पुढील कार्यवाही करण्यात येईल.

- iii) सदर प्रकरणी न्यायालयीन प्रकरणांबाबत अभिप्राय मिळणेबाबत झो. पु. प्रा. कडील विधी विभागास दि.२८/०७/२०२५ रोजी पत्र देण्यात आले असून अभिप्राय प्राप्त झाल्यानंतर बांधकाम प्रारंभ प्रमाणपत्र देण्याबाबत पुढील कार्यवाही करण्यात येईल.

३. 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.

४. सदर योजनेस सुधारित प्रशासकीय मिळणेकरिता वास्तुविशारद यांनी सादर केलेल्या नकाशानुसार योजनेचा तपशील खालीलप्रमाणे आहे.

१	योजनेचे नाव	मौजे कळस, सि. स. नं. ३२४५ ते ३४५३ व ३५०८ (जुना सि. स. नं. ७४ ते २८२, ३३६), (स.नं. ११२ अ, ११२ब), विश्रान्तवाडी, पुणे
२	विकसकाचे नाव व पत्ता	मे. अजमेरा बोरा असोसिएट्स अक्षरधाम १२/४ योगी पार्क, नॉर्थ मेन रोड, कोरेगांव पार्क,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	खाजगी
	II. झोपडपट्टीचे क्षेत्रफळ.	१७४००.०० चौ. मी. (कलम ३(क) आदेशानुसार)
	III. मोजणी नकाशानुसार येणारे क्षेत्र .	१७४७७.४२ चौ.मी.
	IV. ७/१२ उतान्यानुसार येणारे क्षेत्र	१७४००.०० चौ. मी.
	V. रस्तारुंदीकरण खालील क्षेत्र (२४ मी. व ४५ मी. विकास योजना रस्ता)	२६३१.५२ चौ. मी.
	VI. योजने खालील निव्वळ क्षेत्र (I - IV)	१४७६८.४८ चौ. मी.
	VII. योजना क्षेत्रांतर्गत आरक्षण असलेले क्षेत्र.	निरंक
	VIII. झो.पु.प्रा नियम क्र. १४.६.१५(१२)(A)	आवश्यक १४७६.८५ चौ. मी.

		नुसार १०% आवश्यक Open Space (१४७६८.४८ x १०%) = १४७६.८५ मी.	प्रस्तावित १४८३.७८ चौ. मी.					
	IX.	योजने खालील निव्वळ क्षेत्र	१४७६८.४८ चौ. मी.					
५	i)	एकूण झोपड्यांची संख्या	८३०					
	ii)	सक्षम प्राधिकारी क्र.२ झोपुप्रा, पुणे यांच्याकडील अंतिम पात्रता यादी व पुरवणी पात्रता यादी नुसार	अंतिम पात्रता यादी	पुरवणी पात्रता यादी क्र.१,२,३			फेर चौकशी मध्ये पात्र ठरलेले झोपडीधारक (यादिबाह्य)	एकूण
				क्र.१	क्र.२	क्र.३		
	I.	पात्र निवासी	२४४	१५७	३०	११५	११ + ६३ (सशुल्क) + १२ (यादिबाह्य)	२४४+१५७ + ३० + ११५ + ११ + ६३ + १२ = ६३२
	II.	अपात्र निवासी	५००	००	०३	०७	००	(५०० - (१५७ + ३० + ११५ + २२) = (१९८ - ६३) = १२३
	III.	पात्र बिगर-निवासी	०३	१७	०६	१७	१४ + ०४ (यादिबाह्य)	६१
	IV.	अपात्र बिगर-निवासी	५८	००	००	०२	००	(५८ - ४४) = १४
	V.	पात्र संयुक्त निवासी	००	००	००	००	००	००
	VI.	अपात्र संयुक्त	००	००	००	००	००	००
	VII.	बंद झोपड्या	०८	००	००	००	००	००
	VIII.	सार्वजनिक	०७	००	००	००	००	००
		एकूण	७५५ निवासी + ७५ बिगरनिवासी = एकूण ८३० + ०४ सार्वजनिक = एकूण ८३४					
		एकूण प्रस्तावित पुनर्वसन सदनिका/दुकाने	७५५ निवासी + ७५ बिगरनिवासी = एकूण ८३०					
६		विकास नियंत्रण नियमावली २०२२ ,नुसार टेनामेंट डेन्सीटीबाबत						
	(i)	किमान टेनामेंट डेन्सीटीबाबत- (नियम क्र.१४.६.१५ (१४) नुसार)	४५० सदनिका/ हेक्टर प्रमाणे होणारी किमान सदनिका संख्या (४५० x १४७६८.४८ / १०,०००) किमान आवश्यक सदनिका / दुकाने = ६६५ प्रस्तावित सदनिका / दुकाने = ८३०					

(ii)	नियम क्र.१४.६.१५ (१४) नुसार झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणासाठी उपलब्ध होणाऱ्या सदनिका	निरंक
७	In situ FSI बाबत	
	In situ FSI बाबत- (नियम क्र. १४.६ (१५) (२) नुसार)	अस्तित्वात असलेल्या एकूण (पात्र व अपात्र) झोपडयांची संख्या विचारात घेऊन येणारी टेनामेंट डेन्सिटी (८३० x १०,००० / १४७६८.४८) अस्तित्वातील टेनामेंट डेन्सिटी ५६२ सदनिका प्रती हेक्टर
(ii)	एकुण अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्र	एकुण अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्रफळ (नियम क्र. १४.६.१५ (२) नुसार) = (१४७६८.४८ x ४) = ५९०७३.९२ चौ.मी. किंवा पुनर्वसन घटक + विक्री घटक या दोन्हीमधील जास्तीचे क्षेत्र ३४६७२.२३ चौ.मी. + ९५६९५.३५ चौ.मी. = १३०३६७.५८ चौ.मी.
८	प्रकरणी उप जिल्हाधिकारी तथा सक्षम प्राधिकारी क्र.३ झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, पुणे यांनी परिशिष्ट -२ मधील जाहीर केलेली अंतिम पात्रता यादी, पुरवणी पात्रता यादी व वास्तुविशारदां तर्फे सादर केलेल्या नकाशानुसार परिगणित होणा-या बाबी खालीलप्रमाणे आहेत:	
अ)	पुनर्वसन निवासी गाळयांसाठी प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र (Proposed B/Up)	२०४९२.१० चौ.मी. (७५५ पुनर्वसन सदनिका)
ब)	पुनर्वसन बिगर निवासी गाळयांसाठी प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र (Proposed B/Up)	११८६.६४ चौ.मी. (७५ दुकान गाळे)
क)	पुनर्वसन घटकासाठीचे एकुण प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र (अ + ब)	२१६७८.७४ 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, Refuge area etc.)	पुनर्वसन बांधकाम क्षेत्र = २१६७८.७४ X ६० % १३००७.२४ चौ.मी.
इ)	२०२२ च्या नियमावलीतील सुधारित विनियम क्र.१४.६.१५ (३) नुसार Free of FSI अंतर्गत विकसकाने प्रस्तावित केलेले	बालकनी = ४१८०.५१ चौ.मी. पॅसेज = ५४६६.४० चौ.मी. जिना = ४०४.६४ चौ.मी.

	व झो.पु.प्राधिकरणाने मंजूर केलेले क्षेत्र (Common Areas i.e. Passage, Staircase, Lift, Balcony etc.)	फायर जिना = ५८७.५२ चौ.मी. लिफ्ट = ६६१.४४ चौ.मी. रेफ्युज एरिया = २९५.८० चौ.मी. <u>११५९६.३१ चौ.मी.</u>
फ)	वरील इ व फ या दोन्हीपैकी कमी असलेले क्षेत्र	११५९६.३१ चौ.मी.
ग)	२०२२ चे नियमावलीतील नियम क्र.१४.६.२१ (२) (A) व १४.६.२१ (३) नुसार क्षेत्र (Free of FSI)	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 (९) व वेलफेअर सेंटर (९) (२७.८८ x ९) = २५०.९२ चौ.मी. + (२७.८८ x ९) = २५०.९२ चौ.मी. = ५०१.८४ चौ.मी. iii) आरोग्य पोस्ट = २७.८८ चौ.मी. iv) पोलीस चौकी = २७.८८ चौ.मी. एकूण क्षेत्र = ५८९.६० चौ.मी.
ह)	२०२२ चे नियमावलीतील नियम क्र.१४.६.२१ (२) (B) नुसार Convenience Shopping २.५% Rehab Component Area (२१६७८.७४ + ११५९६.३१ + ५८९.६०) = ३३८६४.६५ चौ.मी.	एकूण पुनर्वसन बांधकाम क्षेत्र = ३३८६४.६५ X २.५% <u>८४६.६१ चौ.मी.</u> प्रस्तावित Convenience Shopping क्षेत्र = ८४९.६२ चौ.मी.
च)	एकूण पुनर्वसन घटकाचे बांधकाम क्षेत्र (२१६७८.७४ + ११५९६.३१ + ५८९.६० + ८४६.६१)	३४७११.२६ चौ.मी.
९	झो.पु.प्रा.नियमावली सन २०२५ - २६ मधील नियम क्र. १४.६.१६ (१) नुसार प्रोत्साहनात्मक चटई क्षेत्र निर्देशांक रेशो परिगणना. सदर प्रकरणी अद्याप बांधकाम परवानगी दिलेली नसल्याने, प्रचलित वार्षिक मुल्यदर तक्ता, २०२५ -२६ मधील दर विचारात घेऊन परिगणना करण्यात येत आहे.	मूल्य विभाग क्र. २७/४१५ सदनिकेचा दर = ५९,५५०/- प्रति चौ.मी. बांधकामाचा दर = २७,९५१/- प्रति चौ.मी. Y = सदनिकेचा दर (सन २०२५-२०२६) = रु. ५९,५५०/- प्रति चौ.मी. X = बांधकामाचा दर = रु. २७,९५१ प्र चौ.मी. n = (Y/X) - २ = (५९,५५०/ २७,९५१) - २ = (२.१३० - २) = ०.१३० R = [२.८० - (n x ०.३०)] = [२.८० - (०.१३० x ०.३०)] = [२.८० - ०.०३९] = २.७६

१०	वरील चटई क्षेत्र निर्देशांक रेशोनुसार अनुज्ञेय मुक्त विक्री घटक (३४७११.२६ x २.७६)	९५८०३.०७ चौ.मी.
११	नियमक्र.१४.६.१६(१) नुसार अस्तित्वातील टेनामेंट डेन्सिटी ६५० पेक्षा कमी असल्याने अतिरिक्त देय मोबदला.	निरंक
१२	नियमक्र.१४.६.१६(१) नुसार भूखंडाचे क्षेत्र १ हेक्टर पेक्षा जास्त असल्याने अतिरिक्त देय मोबदला (९५८०३.०७ x १०%)	९५८०.३१ चौ.मी.
१२	योजनेचे एकूण बांधकाम क्षेत्र (Scheme FSI) (३४७११.२६ + ९५८०३.०७ + ९५८०.३१)	१४००९४.६४ चौ.मी.
१३	एकूण प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र	पुनर्वसन घटक-२१६७८.७४ चौ.मी. विक्री घटक-४८२४.३२ चौ.मी. एकूण-२६५०३.०६ चौ.मी.
१९	टी.डी.आर म्हणून देय होणारे बांधकाम क्षेत्रफळ (१४००९४.६४ - २६५०३.०६)	११३५९१.५८ चौ.मी.

२०. इमारतीच्या उंचीबाबत-

(२०२२ चे नियमावलीतील नियम.क्र.१४.६.१५ (१८) वUDCPR २०२० -६.२.३ (b) नुसार)
(पुनर्वसन घटक)

अनुज्ञेय उंची	प्रस्तावित उंची	भूखंड सन्मुख रस्ता रुंदी
७०.०० मी.	(विक्री घटक) Wing A१ = २.७० मी. (जमिन पातळी पासून) (B१ + B२ + Lower Ground Floor + Upper Ground Floor) (संयुक्त घटक) Wing S१ = ६४.२५ मी. (जमिन पातळी पासून) (B1 + B2 + Ground Floor + 1st Floor level + 2nd Floor level + P1 + P2+ P3 + P4 + १ ला मजला ते १६ मजले)	४५.०० मी. व २४.०० मी. रस्ता प्रस्तावित आहे.

सदर प्रकरणी विक्री घटक इमारतीची उंची Wing A१ = २.७० मी. इतकी प्रस्तावित करणेत आलेली असून, Wing S१ इमारतीची उंची ६४.२५ मी. प्रस्तावित करण्यात आलेली आहे. पुनर्वसन / संयुक्त इमारतीकरीता १२.०० मी. पेक्षा जास्त रुंदी असलेल्या रस्त्यालगत ७०.०० मी. पर्यंत उंची अनुज्ञेय आहे. सदर दोन्ही इमारतींकरिता मुख्य अग्निशमन अधिकारी, अग्निशमन विभाग, पुणे महानगरपालिका यांचेकडील प्राथमिक नाहरकत प्रमाणपत्र बांधकाम परवानगी मागणीपूर्वी सादर करणे विकसक यांचेवर बंधनकारक राहिल.

२१. इमारतीच्या सामासिक अंतराबाबत-

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

इमारत S१ = ६४.२५ मी. (संयुक्त इमारत)

अ. क्र.	तपशिल	पश्चिम बाजू दोन इमारती मधील अंतर	पूर्व बाजू बाजू (मी)	दक्षिणे बाजू २४ रस्त्याकडील बाजू (मी)	उत्तरे कडील बाजू (मी)	शेरा
१.	आवश्यक	९.००	८.०३	६.००	८.०३	शिथिलता प्राप्त
२.	प्रस्तावित	७.५०	११.५८	६.८०	७.५०#	
३.	सूट	#१.५०	०.००	०.००	०.५३#	

इमारत A१ = २.७० मी.

अ. क्र.	तपशिल	पश्चिम बाजू ४५.०० मी. रस्ता (मी)	पूर्वेकडील बाजू (मी) दोन इमारती मधील अंतर	दक्षिण बाजू (मी)	उत्तर बाजू (मी) खुली जागा	शेरा
१	आवश्यक	६.००	९.००	६.००	६.००	शिथिलता प्राप्त
२	प्रस्तावित	१०.०५	७.५०	६.००	७.५०	
३.	सूट	०.००	#१.५०	०.००	०.००	

सदर प्रकरणी मा.मुख्य कार्यकारी अधिकारी झो.पु.प्रा पुणे यांसकडून दिनांक ०४/०९/२०२५ रोजी सामासिक अंतरात शिथिलता मंजूरी दिलेली आहे.

सदर प्रकरणी वास्तुविशारद यांनी दाखल केलेल्या नकाशांमध्ये S१ व A१ या दोन इमारतींमधील अंतर ७.५० मी. प्रस्तावित केलेले आहे.

TOTAL CONSTRUCTION AREA PROPOSED (FSI + NON FSI)

अ.क्र.	Building	FSI	NON FSI	TOTAL FSI + NON FSI
१	Building A१ + Building S१ (As Per Environment Clearance Date २३/१२/२०२५)	४०६९३.२१	४५६१०.९५	८६३०४.१६
२	Total Proposed Construction	२६५०३.०६	३५५५०.९२	६२०५३.९८

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

१. सदर प्रकरणी विकसक यांनी प्रस्तावित इमारतीकरिता बांधकाम परवानगीची मागणी करण्यापूर्वी मुख्य अग्निशमन अधिकारी, पुणे महानगरपालिका यांचेकडील Provisional fire NOC सादर करणे आवश्यक राहिल व त्यामधील सर्व अटी विकसकावर बंधनकारक राहतील.

२. सदर प्रकरणी Construction Area २०००० चौ.मी.पेक्षा जास्त असल्याने विकसक यांनी या कार्यालयाकडे पर्यावरण विभागाकडील ना-हरकत प्रमाणपत्र दि.२३/१२/२०२५ रोजी प्राप्त झालेले असून त्यामधील सर्व अटी विकसक यांच्यावर बंधनकारक राहतील.

Airport Authority of India कडील CCZM आराखड्यानुसार सदर क्षेत्रातील इमारतींच्या उंचीबाबत Group Captain, Command ATC Officer, CATCO Office, HQ SWAC, IAF VSN, Chiloda, गांधीनगर, गुजरात यांचेकडील दि. १६/०९/२०२५ रोजीचे ७६.४० मी. AGL किंवा ६३६.१० मी. AMSL उंचीकरिता नाहरकत प्रमाणपत्र प्राप्त आहे.

२४.सर्वसाधारण अभिप्राय:-

१. सदर योजना क्षेत्रावर विकसकांनी एकूण पात्र व अपात्र (निवासी ७५५ + बिगर निवासी ७५) झोपडीधारकांची संख्या मिळून होणारी ८३० इतकी संख्या विचारात घेवून, त्यासाठी पुनर्वसन इमारत प्रस्तावित केली आहे. इमारत पूर्ण झाल्यानंतर पात्र (निवासी/बिगरनिवासी/संयुक्त)

विनाशुल्क व सःशुल्क झोपडीधारकांचे पुनर्वसन झाल्यानंतर, उर्वरित सदनिका लगोलग झो.पु.प्रा.चे ताब्यात देणे विकसकांवर बंधनकारक राहिल.

२. सदर प्रकरणी न्यायालयीन प्रकरणांबाबत अभिप्राय मिळणेबाबत झो. पु. प्रा. कडील विधी विभागास दि.२८/०७/२०२५ रोजी पत्र देण्यात आले असून अभिप्राय प्राप्त झाल्यानंतर बांधकाम प्रारंभ प्रमाणपत्र देण्याबाबत पुढील कार्यवाही करण्यात येईल.
३. सदर प्रकरणी पात्रता यादीमधील धार्मिक स्थळे प्रस्तावित करण्यात आलेली नाही. यासंबंधी विकसक यांनी झोपडपट्टीधारकांशी याबाबत चर्चा सुरु असून, चर्चेअंती याबाबत धार्मिक स्थळांचे जागेसंबंधी निर्णय झाल्यानंतर सदर धार्मिक स्थळे प्रस्तावित करून, सुधारित मान्यता घेण्याबाबत व याबाबत झो. पु. प्रा. कसलीही तोशिष लागू देणार नाही. अशी हमी दि.०६/०८/२०२५ रोजीच्या हमीपत्राने दिली आहे.
४. सदर मिळकतीवर झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना राबविणेच्या दृष्टीने व सदर मिळकतीवरील पात्र झोपडीधारकांचे कायमस्वरूपी पुनर्वसन करणेच्या उद्देशाने सदर मिळकतीबाबत झोपडपट्टी निमूलन आदेश निर्गमित करण्यात आल्यानंतर सर्व पात्र लाभार्थ्यांची विकसकामार्फत संक्रमण शिबिरामध्ये अथवा घरभाडे झोपुप्राकडील परिपत्रक क्र.१४ दि.०७/०७/२०२५ नुसार परिगणित करावे व त्यानुसार तात्पुरती पर्यायी निवास व्यवस्था करणे विकसक यांच्यावर बंधनकारक राहिल. त्या अनुषंगाने, सर्व पात्र लाभार्थ्यांनी झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेमध्ये सहभाग घेणे अनिवार्य आहे व प्रक्रियेस सहकार्य करणे बंधनकारक राहिल
५. झोपडपट्टी पुनर्वसन इमारतीच्या देखभालीबाबत :
 - a) सदर योजनेबाबत होणाऱ्या सामायिक सुविधापोटींच्या 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 हस्तांतरित 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, फ़ायर हायड्रंट व्यवस्था याबाबत झोपडीधारकांच्या सहकारी गृहनिर्माण संस्थेच्या नावे जमिनीचे व इमारतीचे अभिहस्तांतरण झालेनंतर विकसकाच्या खर्चाने ५ वर्षाकरीता वार्षिक देखभाल करार करणे बंधनकारक राहिल. मात्र, त्या संदर्भातील वित्तीय 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 तरतुदींची 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 तरतुदींची अंमलबजावणी करणे विकसकास बंधनकारक आहे.

७. विषयांकित भूखंडावर बांधकाम प्रारंभ प्रमाणपत्र मिळणेबाबत लवकरात लवकर कार्यवाही पूर्ण करून परिपत्रक क्र.०६/२०२४ दि.०२/०९/२०२४ नुसार ८३० पुनर्वसन सदनिका/दुकान गाळे करीता योजना बांधकाम परवानगी प्राप्त झाले पासून ६० महिन्यात पूर्ण करणे विकसकावर बंधनकारक राहिल.
 ८. परिपत्रक क्र.१६/२०२५ दि.१०/०९/२०२५ नुसार विकास नियंत्रण नियमावली, २०२२ मधील विनियम १४.६.१५ (७) (ii) नुसार विकसकास टीडीआर अदा करावयाच्या दुसऱ्या टप्प्याच्या आधी म्हणजेच RCC & Brickwork पोटी ३५% TDR अदा करणेपूर्वी सहकार विभाग, झोपुप्रा कडून सहकारी गृहनिर्माण संस्था स्थापन झाल्याबाबत ना हरकत प्रमाणपत्र प्राप्त करून घेणे आवश्यक राहिल.
 ९. विकसकावर झोपडपट्टी अधिनियम, १९७१ व विकास नियंत्रण नियमावलीतील सर्व तरतुदीचे पालन करणे बंधनकारक राहिल
 १०. पिण्याचे पाणी/वापरावयाच्या पाणी टाकीचे इमारत निहाय नियोजन करावे व स्वतंत्र व्यवस्था करण्यात यावी.
 ११. पार्किंग, जिना, पैसेज, व लिफ्ट ई. करिता स्वतंत्र विद्युत मिटरची स्वतंत्र व्यवस्था करण्यात यावी.
 १२. लिफ्ट, STP, fire hydrant व घनकचरा व्यवस्थापनाबाबत विकसकाने त्यांच्या खर्चाने ५ वर्षाकरिता वार्षिक देखभाल करार(AMC) करणे बंधनकारक राहिल.
- सबब, मौजे कळस, सि. स. नं. ३२४५ ते ३४५३ व ३५०८ (जुना सि. स. नं. ७४ ते २८२, ३३६), (स.नं. ११२ अ, ११२ब), विश्रांतवाडी, पुणे या मिळकतीवरील झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेस सन २०२२ च्या विकास नियंत्रण नियमावलीमधील नियम क्र.१४.६.१२ (१) नुसार सुधारित प्रशासकीय मान्यता देण्यात येत आहे.

स्थळ:- झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण , पुणे.

दिनांक-२९/०९/२०२६


२९/०९/२०२६
मुख्य कार्यकारी अधिकारी,
झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण,
(पुणे व पिंपरी चिंचवड क्षेत्र), पुणे.

प्रत माहितीस्तव :

१. विकसक मे. अजमेरा बोरा असोसिएटस अक्षरधाम १२/A योगी पार्क, नॉर्थ मेन रोड, कोरेगांव पार्क, पुणे-४११००१
२. वास्तुविशारद- श्री.राहुल माळवदकर, स.नं.६७२/६७३ प्लॉट १०, लोकेश सोसायटी, समर्थ बिल्डिंग, बिबवे वाडी पुणे ३७.