झोपुप्रा नियमावली - २०१४ नियम क्र. एस.आर. ४ (५) नुसार

(नवीन प्रशासकीय मान्यता)

तांत्रिक विभाग, झोपुप्रा पुणे
दिनांक :- ०६/०९/२०२२.

विषय :- स.नं.१९५, सि.स.नं. ३६०८ ते ३६२७, चिंचवड (दळवीनगर) येथील झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेस एस.आर.४ (५) नुसार नवीन प्रशासकीय मान्यता देणेबाबत.

संदर्भ :- १) विकसक मे. आर के डेव्हलपर्स यांचेकडून झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेचा प्रस्ताव दाखल दि.१८/०८/२०२०.

२) दि.१४/१२/२०२१ रोजीचा स्लम अ‍ॅक्ट कलम ३ (क) खालील झोपडपट्टी पुनर्वसन आदेश.

३) महाराष्ट्र शासन नगरविकास विभाग मंत्रालय, मुंबई -३२ निर्णय क्र.टीपीएस-१८२२/ अनोसं- ९/२२/प्र.क्र.२८/२०२२/नवि-१३ दि.०८/०३/२०२२.

४) विकसक यांचा दि.०६/०५/२०२२ रोजीचा विशेष नियमावलीतील नियम क्र. एस.आर. ४ (५) चा परवानगीसाठीचा प्राप्त प्रस्ताव.

विषयांकित झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना राबविणेबाबतचा प्रस्ताव विकसक मे. आर. के. डेव्हलपर्स यांचेकडून संदर्भ क्र.१ नुसार या कार्यालयाकडे प्रस्ताव दाखल केलेला आहे. सदर प्रकरणी संदर्भ क्रं.२ अन्वये कलम ३ (क) झोपूप्रा/सप्रा-३/झोपुआ/१६०१/२०२१. दि.१४/१२/२०२१ रोजी पुनर्वसन आदेश पारित झालेला आहे.

महाराष्ट्र झोपडपट्टी (सुधारणा, निर्मुलन व पुनर्विकास) अधिनियम १९७१ यात आणखी सुधारणा करणेकरिता अधिनियम (सन २०१८ चा महाराष्ट्र अधिनियम क्रमांक ३८) हा महाराष्ट्र शासन राजपत्र असाधारण भाग ४, गुरुवार एप्रिल २६, २०१८ मध्ये पृष्ठ क्र. ११० वर प्रसिध्द झालेला आहे. सदरप्रमाणे Slum Act १९७१ मधील दुरुस्ती / सुधारणा विचारात घेता, कलम *३ (क)* खालील घोषितचे आदेश जाहीर करणे, त्यानंतर एस.आर. *४ (५)* खालील प्रशासकीय मान्यता देणे व त्यानंतर कलम *३ (ड)* खालील निर्मूलनाचे आदेश पारित करणे व त्यानुसार जागेवर निष्कासनाची कार्यवाही पूर्ण करणे इ. सर्व आवश्यक कार्यवाही झाल्यानंतर व भूखंड मोकळा झाल्यानंतर, प्रस्तुत योजनेचे बांधकाम नकाशे मंजूर करणे संयुक्तिक राहील.

शासनाने झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, पुणे व पिंपरी-चिंचवड क्षेत्राच्या मंजूर विकास नियंत्रण नियमावलीत, झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, पुणे क्षेत्रातील पात्र झोपडपट्टीधारकांना पुनर्वसन प्रकल्पात २५.०० चौ. मी. ऐवजी २७.८८ चौ. मी. (३०० चौ. फुट) चटई क्षेत्राची निवासी सदनिका देणेबाबतची तरतूद

मंजूर केली असल्याने सदरच्या शासन निर्णयातील सुधारणेनुसार (सुधारित) प्रशासकीय मान्यता मिळणेकरीता संदर्भ क्र. ४ अन्वये विकसक मे. आर.के.डेव्हलपर्स यांनी प्रस्तुत योजनेस एस.आर.४(५) खालील प्रशासकीय मान्यता मिळणेस विनंती केलेली आहे.

झोपुप्रा नियमावली-२०१४ नियम क्र. एस.आर. ४(५) खालील प्रशासकीय मान्यता देणेच्या दृष्टीकोनातून, छाननी टीपणी खालीलप्रमाणे सादर करण्यात येत आहे.

१	योजनेचे नाव	स.नं.१९५, सि.स.नं. ३६०८ ते ३६२७,उद्योगनगर, दळवीनगर 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	योजना दाखल झाल्याचा दिनांक	दि. १९/०८/२०२० (मास्टर क्र. २७०)
५	स्लम ॲक्ट कलम ३ (क) खालील झोपडपट्टी पुनर्वसन आदेश (क्षेत्र = १३०७०.२५ चौ. मी.)	जा.क्र.झोपूप्रा/सप्रा-३/झोपुआ/१६०१/२०२१. दि.१४/१२/२०२१.
६	स्लम ॲक्ट कलम ३ (ड) अन्वये निर्मूलन आदेश	अद्याप पारित झालेला नाही.
७	PCMC कडील विकास योजना आराखडा नूसार विकास योजना झोनिंग व प्रवेश रस्त्याबाबत	सदर मिळकत ही शासकीय जागा असून PCMC कडील दि.०२/०६/२०२१ रोजी विकास योजना आराखडा नूसार सदर मिळकतीवर आरक्षण क्र १८८ भाजी मंडई, आ.क्र.१८९ झोपडपट्टी सुधारणा व आ.क्र.१९० खळाचे मैदान, तसेच काही भाग निवासी झोन मध्ये येत असून सदर भूखंड ३१.०० मी विकास योजना रस्त्याने बाधित होत आहे.
८	भूमिप्रापण विभागाचा अभिप्राय	PCMC कडे तसा भूमीप्रापण विभाग अस्तित्वात नाही.
९	सद्यस्थितीत या योजनेत मालकी हक्कासंदर्भात वा इतर बाबतीत न्यायालयीन स्थगिती/ वाद विवाद/ आक्षेप आहेत वा कसे ?	याबाबतचे दि.१२/०३/२०२१ रोजी हमीपत्र विकसकांनी सादर केले आहे.

१०	विधी विभागाचा अभिप्राय		विधी विभागाकडील प्राप्त अभिप्राय जा.क्र. झोपूप्रा/कायदा - दि.१९/०५/२०२१ नुसार प्राप्त आहे.
११	क्षेत्राबाबतचा तपशिल		
	i)	मोजणी नकाशानुसार येणारे क्षेत्र	१३४८२.२४ चौ.मी
	ii)	३(क) आदेशानुसार	१३०७०.२५ चौ.मी. (योजनेसाठी विचारात घेतलेले क्षेत्र)
	iii)	रस्तारुंदीकरणा खालील क्षेत्र	२३८२.६९ चौ. मी.
	iv)	आरक्षण क्र १८८ भाजी मंडई खालील क्षेत्र	९७५.४० चौ.मी.
	v)	आरक्षण क्र १९० खळाचे मैदानाखालील क्षेत्र	७०२.६५ चौ.मी.
	vi)	उर्वरित निव्वळ क्षेत्र (ii- iii+ iv+v)	९००९.५१ चौ. मी.
	अ)	विषयांकित योजनेतील संपूर्ण क्षेत्रापैकी ९७५.४० चौ.मी. क्षेत्र आरक्षण क्र. १८८ भाजी मंडई आरक्षणा खाली असल्याने विकसक यांनी एस.आर. १९ अन्वये ३३% क्षेत्र आरक्षणासाठी सोडणे आवश्यक आहे.	९७५.४० x ३३% = ३२१.८८ चौ. मी. (सन २०१४ च्या विशेष नियमावलीतील नियम क्र. १३ (२) नुसार)
	ब)	विषयांकित योजनेतील संपूर्ण क्षेत्रापैकी ७०२.६५ चौ.मी. क्षेत्र आरक्षण क्र १९० खळाचे मैदान आरक्षणा खाली असल्याने विकसक यांनी एस.आर. १९ अन्वये ३३% क्षेत्र आरक्षणासाठी सोडणे आवश्यक आहे.	७०२.७५ x ३३% = २३१.८७ चौ. मी. (सन २०१४ च्या विशेष नियमावलीतील नियम क्र १३ (२) नुसार)
	क)	योजना राबविणेसाठी प्रस्तावित क्षेत्र टीप - १) आरक्षण क्र.१८८ भाजी मंडई खालील क्षेत्र = ९७५.४० चौ.मी. २) आरक्षण क्र. १९० खळाचे मैदाना खालील क्षेत्र = ७०२.६५ चौ.मी. आरक्षणाचे एकूण क्षेत्र १६७८.०५ चौ.मी	१०१३३.८० चौ. मी.

		२) एस.आर. १९ अन्वये ३३% क्षेत्र परिगणना खालील प्रमाणे १६७८.०५ x ३३% = ५५३.७५ चौ.मी ३) एस.आर. १९ अन्वये ३३% क्षेत्र म्हणजेच ५५३.७५ चौ.मी आरक्षणासाठी प्रस्तावित करणेत आले असल्याने त्या खालील क्षेत्र वगळता उर्वरित शिल्लक म्हणजेच (१६७८.०५ - ५५३.७५ = ११२४.३० चौ.मी.) क्षेत्र योजना क्षेत्रात समाविष्ट करणेत आलेले आहे. ४) विकसक यांनी सादर केलेल्या नकाशा नुसार ९००९.५१ चौ. मी. + ११२४.३० चौ.मी. = १०१३३.८० चौ.मी. क्षेत्रावर 10133.81 योजना प्रस्तावित केलेली आहे.	
१२	i)	झोपुप्रा नियम क्र. एस.आर. १४ (१) (a) नुसार १०% आवश्यक Open Space (१०१३३.५१ x १०%)	१०१३.३५ चौ. मी. .38 प्रस्तावित Open Space = १०१४.०० चौ. मी.
	ii)	उर्वरित निव्वळ क्षेत्र (१०१३३.८१ - १०१४.००)	९११९.८१ चौ. मी.
१३	i)	एकूण झोपडयांची संख्या	७४१
	ii)	उप जिल्हाधिकारी तथा सक्षम प्राधिकारी झोपुप्रा, पुणे यांच्याकडील पात्रता यादी नुसार	एकूण झोपड्यांची संख्या - ७४१
		अ) एकूण निवासी झोपडीधारक	७२४
		ब) एकूण बिगर-निवासी झोपडीधारक	१७
		एकूण	७४१
	एकुण प्रस्तावित पुनर्वसन सदनिका/दुकाने		७४१
१४	किमान टेनामेंट डेन्सीटीबाबत- (नियम क्र. एसआर १४(३) नुसार)		

(i)		३६० सदनिका / हेक्टर प्रमाणे होणारी किमान सदनिका संख्या (३६० x ९११९.५१ / १०,०००)	किमान आवश्यक सदनिका / दुकाने = ३२८ प्रस्तावित सदनिका / दुकाने = ७४०
(ii)		झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाकडे PAP करिता मिळणा-या सदनिका	निरंक
१५		In situ FSI बाबत - (नियम क्र. एसआर १३(२) नुसार)	
(i)		अस्तित्वात असलेल्या एकूण (पात्र व अपात्र) झोपडयांची संख्या विचारात घेऊन येणारी टेनामेंट डेन्सिटी (७४० x १०,००० / ९११९.५१)	अस्तित्वातील टेनामेंट डेन्सिटी ८११ > ४५० त्यामुळे प्रस्तुत योजनेसाठी एकूण ४.०० इतका च.क्षे.नि. (In situ वापरण्यासाठी) इतका लागू राहील.
(ii)		एकुण अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्र (९११९.५१X ४.००)	३६४७८.०४ चौ.मी. 129.24
१६		प्रकरणी वास्तुविशारदां तर्फे सादर बांधकाम नकाशानुसार आकडेमोड पुढीलप्रमाणे	
	अ)	पुनर्वसन निवासी गाळयांसाठी प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र	२१३४८.३६ चौ.मी. (७२४ पुनर्वसन सदनिका)
	ब)	पुनर्वसन बिगर निवासी गाळयांसाठी प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र	२८८.५२ चौ.मी. (१७ बिगर निवासी गाळे)
	क)	पुनर्वसन घटकासाठीचे एकुण प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र (अ + ब)	२१६३६.८८ चौ.मी.
	ड)	प्रस्तावित एकूण बाल्कनी	३१५६.७० चौ.मी.
	इ)	२०१४ चे नियमावलीतील नियम क्र. एस.आर.१३(२) प्रमाणे	पुनर्वसन बांधकाम क्षेत्र = २१६३६.८८ पुनर्वसन बाल्कनी क्षेत्र = ३१५६.७० २४७९३.५८ X ३५ % ८६७७.७५ चौ.मी.
	फ)	२०१४ चे नियमावलीतील नियम.क्र. एस.आर.१३ (२) प्रमाणे	पॅसेज = ५८१०.४४ चौ.मी. जिना = १२४१.२० चौ.मी. फायर जिना = १२४१.२० चौ.मी. लिफ्ट = ९५२.४० चौ.मी. लिफ्ट मशीन रुम = १६६.५० चौ.मी. ९४११.७४ चौ.मी.
	ग)	वरील इ व फ या दोन्हीपैकी कमी	८६७७.७५ चौ. मी.

		असलेले क्षेत्र	
	ह)	२०१४ चे नियमावलीतील नियम क्र. एस. आर.२१(३) नुसार Free Of FSI	i) सोसायटी ऑफीस (६) व टॉयलेट (६) = (१६ x ६) = ९६.०० चौ.मी. ii) बालवाडी (८) व वेलफेअर सेंटर (८) = (२५ चौ.मी. x १६ प्रत्यकी) = ४००.०० चौ.मी.
	च)	एस.आर.२१ (२) (७) नुसार Convenience Shopping ५% Rehab Component Area = (२१६३६.८८+ ३१५६.७०+ ८६७७.७५ + ९६.०० + ४००.००) = ३३९६७.३३ चौ.मी.	एकुण पुनर्वसन बांधकाम क्षेत्र = ३३९६७.३३ X ५ % १६९८.३७ चौ.मी. प्रस्तावित Convenience Shopping क्षेत्र = १७२१.०० चौ.मी.
	छ)	एकूण पुनर्वसन घटकाचे बांधकाम क्षेत्र (२१६३६.८८+ ३१५६.७०+ ८६७७.७५ + ९६.०० + ४००.०० + १६९८.३७) = ३५६६५.६९ चौ.मी. .	३५६६५.६९ चौ.मी.
१७		झो.पु.प्रा. नियमावली सन २०१४ मधील नियम क्र. एस.आर. १५ (१) मध्येशासन निर्णय दि.१७/१२/२०१८ अन्वये सुधारणा करणेत आलेली आहे. त्यानुसार सदर प्रकरणी पुढीलप्रमाणे चटई क्षेत्र निर्देशांक रेशो हिशोबीत होत आहे. प्रकरणी प्रथम बांधकाम परवानगी (C.C.) अद्याप दिलेले नाही.	Y = सदनिकेचा दर (सन २०२२-२०२३) = रू. ६७,३४०/- प्र चौ.मी. X = बांधकामाचा दर = रू. २६,६२० प्र चौ.मी. n = (Y/X) - २ = (६७,३४० / २६,६२०) - २ = (२.५२९ - २) = ०.५२९ R = [२.८०-(n x ०.३०)] = [२.८०-(०.४२२ x ०.३०)] = [२.८० - ०.१५८] = २.६४१
१८		वरील चटई क्षेत्र निर्देशांक रेशोनुसार अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्रफळ (FSI) (३५६६५.६९ x २.६४१)	९४१९३.०८ चौ.मी.
१९		योजनेचे एकूण बांधकाम क्षेत्र (Scheme FSI)	१२९८५८.७७ चौ.मी.

	(९४१९३.०८ + ३५६६५.६९)	
२०	एकुण अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्र एस.आर. १४ (८) नुसार (FSI Cap) (९११९.५१ X ४.००)	३६४७८.०४ चौ.मी. 79.24
२१	टीडीआर म्हणून देय होणारे बांधकाम क्षेत्रफळ (१२९८५८.७७ - ३६४७८.०४) 79.24	९३३८०.७३ चौ.मी. 79.53

२०. इमारतीच्या उंची -

(२०१४ चे नियमावलीतील नियम.क्र.एस.आर. १४ (७) व UDCPR मधील नियम क्रं.६.२.३(b))

(पुनर्वसन घटक)

अनुज्ञेय उंची	प्रस्तावित उंची
४०.०० मी.	इमारत A = ४६.७६ मी. (पार्किंग सह) इमारत A = ४०.९८मी . (पार्किंग वगळून) (UDCPR मधील नियम क्रं.६.२.३(b)) (Ground Floor + १ ला , २ रा व ३ रा, मजला पार्किंग + ४ ते १५ मजले निवासी गाळे) (सदनिका-११६ +१६ दुकान गाळे)
	इमारत B = ४६.७६ मी. (पार्किंग सह) इमारत B = ४०.९८मी . (पार्किंग वगळून) (UDCPR मधील नियम क्रं.६.२.३(b)) (Ground Floor + १ ला , २ रा व ३ रा, मजला पार्किंग + ४ ते १५ मजले निवासी गाळे) (सदनिका-११६ + ०१ दुकान गाळे)
	इमारत C = ४३.८७ मी. (पार्किंग सह) इमारत C =४०.९८ मी. (पार्किंग वगळून)(UDCPR मधील नियम क्रं.६.२.३(b)) (Ground Floor + १ ला मजला पार्किंग + २ ते १४ मजले निवासी गाळे) (सदनिका - १२४)
	इमारत D = ४३.८७ मी. (पार्किंग सह) इमारत D = ४०.९८ मी. (पार्किंग वगळून)(UDCPR मधील नियम क्रं.६.२.३(b)) (Ground Floor + १ ला मजला पार्किंग + २ ते १४ मजले निवासी गाळे) (सदनिका - १२४)
	इमारत E = ४३.८७ मी. (पार्किंग सह) इमारत E =४०.९८ मी. (पार्किंग वगळून)(UDCPR मधील नियम क्रं.६.२.३(b)) (Ground Floor + १ ला मजला पार्किंग + २ ते १४ मजले निवासी गाळे) (सदनिका - १२२)
	इमारत F = ४३.८७ मी. (पार्किंग सह)

	इमारत F = ४०.९८ मी. (पार्किंग वगळून)(UDCPR मधील नियम क्रं.६.२.३(b)) (Ground Floor + १ ला मजला पार्किंग + २ ते १४ मजले निवासी गाळे) (सदनिका - १२२)

टीप - पुनर्वसन इमारतीची उंची ४० मी. पेक्षा जास्त आहे. त्यामध्ये इमारत A व B मध्ये ३ मजले व इमारत C ते F मध्ये १ मजला मुख्यत्वे वाहनतळासाठी प्रस्तावित आहेत. तसेच इमारत A ते F साठी एकूण (पात्र + अपात्र) ७४० झोपडीधारचे in-situ पुनर्वसन करणेच्या दृष्टीकोनातून प्रस्तावित केली आहे.झोपडपट्टी पुनर्वसन विशेष नियमावली २०१४ चे नियम क्र.एस.आर.१४ (७) चे नियमानुसार पुनर्वसन इमारतीची उंची केवळ ४० मी इतकीच अनुज्ञेय आहे.सदर प्रस्तावित उंची बाबत उचित आदेशार्थ सादर.

२१. इमारतीच्या सामासिक अंतराबाबत -

(२०१४ चे नियमावलीतील नियम.आर.एस.क्र. १४ (७) व पुणे मनपा UDCPR - ६.२.३ नुसार)

इमारत A व B

अ. क्र.	तपशिल	पश्चिम(मी) ३१ मी. डी.पी. रस्त्याच्या बाजूने	उत्तर बाजू (मी)	पूर्व बाजूने (मी) (दोन बिल्डिंग मधील अंतर)	दक्षिणेकडील बाजू (मी) आरक्षणाकडील बाजू	शेरा
१	आवश्यक	६.००	७.६८	७.५०	३.००	# सामासिक अंतरात सवलत आवश्यक
२	प्रस्तावित	६.००	६.०० #	६.००#	६.००	
३.	सवलत	०.००	१.६८	१.५०	०.००	

इमारत C व D

अ. क्र.	तपशिल	पश्चिम (मी) (दोन बिल्डिंग मधील अंतर)	उत्तर बाजू (मी) (दोन बिल्डिंग मधील अंतर)	पूर्व बाजूने (मी)	दक्षिणेकडील बाजू (मी) (play ground आरक्षणाकडील बाजू)	शेरा
१	आवश्यक	७.५०	७.५०	७.६८	३.००	# सामासिक अंतरात सवलत आवश्यक
२	प्रस्तावित	६.००#	७.००#	६.१७#	७.५०	
३.	सवलत	१.५०	०.५०	१.५१	०.००	

इमारत E व F

अ. क्र.	तपशिल	पश्चिम (मी) (दोन बिल्डिंग मधील अंतर)	उत्तर बाजू (मी) (open space)	पूर्व बाजूने (मी)	दक्षिणेकडील बाजू (मी) (दोन बिल्डिंग मधील अंतर)	शेरा
१	आवश्यक	७.५०	३.००	७.६८	७.५०	# सामासिक अंतरात सवलत आवश्यक
२	प्रस्तावित	६.००#	६.००	६.१७#	७.००#	
३.	सवलत	१.५०	०.००	१.५१	०.५०	

झो.पु.प्रा., पुणे व पिंपरी-चिंचवड क्षेत्रासाठी लागू असलेल्या सन २०१४ च्या नियमावलीतील SR१४ (७) (d) व एस.आर. ८ (१३) खालीलप्रमाणे आहे.

SR १४ (७) (d) :- Side and rear marginal distances from the side and rear boundaries of the plot shall be minimum ४.५ mt. for the building having height up to २४mt. Such marginal distances shall be increased proportionately with increase in height of the building beyond २४ mt., shall not exceed ७.५० mt. for the building having heights of ४० mt. For the building having height more than ४० mt., २५% relaxation in all marginal distances shall be admissible. The marginal distances may be further relaxed by the CEO (SRA) on the merits of each case.

SR १८ (१३):- The above special regulations can be further relaxed by the CEO, SRA under the written permission in the specific cases of demonstrable genuine hardship. In order to make SRS viable, the CEO, SRA shall be competent to award any relaxation / (s), wherever necessary, for reasons to be recorded in writing. The CEO, SRA may delegate any of the power conferred upon him under the provision of these regulations and said act, except power of relaxation, to any of the officers of the SRA, by a general of special order in these behalf.

प्रस्तावित इमारत ही (Wing A + B), (Wing C + D), व (Wing E + F), असून केवळ पुनर्वसन घटक स्वरूपांच्या बांधकामाचा समावेश आहे. तसेच सदर मिळकती मध्ये प्रायमरी स्कुल व प्लेग्राऊंड आरक्षण असल्यामुळे दि. ११/०९/२०१४ रोजी मंजूर करण्यात आलेली विशेष नियमावली मधील नियम

क्र. SR-१९(१) नुसार प्रायमरी स्कुल व प्लेग्राऊंड आरक्षणासाठी पुणे महानगरपालिकेच्या ताब्यात देणे करिता ३३% क्षेत्रफळ भूखंडाच्या दक्षिण बाजूला प्लेग्राऊंड चे आरक्षण व उत्तर बाजूला प्रायमरी स्कुल चे आरक्षण राखीव ठेवण्यात आलेले आहे. सामासिक अंतरामध्ये २५% पर्यंत व त्याउप्पर शिथिलता देणेबाबतचे अधिकार मा. मुख्य कार्यकारी अधिकारी, झो.पु.प्रा., पुणे यांना विशेष नियमावलीतील नियम क्र.एस.आर.१४(७)d व एस.आर.१८(१३) नुसार यांना प्रदान करण्यात आलेले आहे. त्यानुसार वरील प्रमाणे # प्रस्तावित सामासिक अंतरामध्ये सदर योजनेच्या इमारतीमध्ये शिथिलता देणे आवश्यक आहे, असे मत आहे. तथापि योग्य ते आदेशार्थ सादर.........

२२. इमारतीच्या Provisional fire NOC, EC व इतर बाबत -

i) प्रकरणी विकसकांनी Provisional fire NOC सादर केलेली नाही. वरील प्रमाणे प्रस्तावित इमारतीकरिता बांधकाम परवानगी प्राप्त करण्यापूर्वी Provisional fire NOC व संबंधित नकाशा विकसकांनी सादर करणे आवश्यक राहील.

ii) प्रकरणी विकसकांनी प्रस्तुत योजनेसाठी आवश्यकतेनुसार EC प्रमाणपत्र सादर करणे बंधनकारक राहील. तद्नंतर बांधकाम परवानगी प्रमाणपत्रासाठी मंजुरी संयुक्तिक राहील.

शासनाकडील दि.०८/०३/२०२२ रोजीच्या शासन निर्णयानुसार झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, पुणे व पिंपरी-चिंचवड क्षेत्राकरिता मंजूर विकास नियंत्रण नियमावलीत, झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, पुणे क्षेत्रातील पात्र झोपडपट्टीधारकांना पुनर्वसन प्रकल्पात २५.०० चौ. मी. ऐवजी २७.८८ चौ. मी. (३००चौ.फुट) चटई क्षेत्राची निवासी सदनिका देणेबाबतची तरतूद मंजूर केली आहे, त्यानुसार विकसक यांनी सादर केलेल्या प्रस्तावानुसार शासनाने मंजूर केलेल्या २७.८८ चौ. मी क्षेत्राची सदनिका नुसार वरीलप्रमाणे छाननी केलेली आहे.

विकसक यांनी या कार्यालयाकडे Construction Area २०००० चौ. मी. पेक्षा जास्त असल्याने पर्यावरण विभागाकडील ना-हरकत प्रमाणपत्र प्राप्त करून घेणे करिता IOD करिता मंजुरी अपेक्षिलेली आहे. त्यानुसार विकसक यांनी विंग A व B, विंग C व D, व विंग E व F, अश्या एकूण ३ इमारत प्रस्तावित करून येणारे एकूण बांधकाम क्षेत्र (FSI + NON FSI) Construction Area ४३२९२.७९ चौ.मी. क्षेत्रासाठी पर्यावरण विभागाकडील ना-हरकत प्राप्त करून घेणे आवश्यक आहे. त्यानुसार विकसक यांना पर्यावरण विभागाकडील ना-हरकत प्रमाणपत्र प्राप्त करून घेणे आवश्यक असल्याने विकसक यांना रेखांकन IOD नकाशांना मंजुरी देणेस हरकत नाही. असे मत आहे. विकसक यांचेकडून पर्यावरण विभागाकडील ना-हरकत प्रमाणपत्र प्राप्त झाल्यानंतरच बांधकाम परवानगी देणे उचित राहील.

२३. जमिनीचे २५% अधिमूल्याबाबत -

विषयांकित झोपुयो प्रस्ताव हा झोपुप्राकडील नोंदणीकृत विकसक मे. आर. के. डेव्हलपर्स यांचेकडून झोपुप्रा कार्यालयाकडे सादर करणेत आलेला आहे.

सदर झोपुयोखालील जमिन ही PCMC च्या मालकीची असल्याने झोपुप्रा नियमावली-२०१४ नियम क्र.एस.आर.१२ नुसार सदर जमिनीचे क्षेत्रासाठी सन २०२०-२१ चे ASR प्रमाणे येणा-या २५% रक्कम भरून घेणे आवश्यक आहे. सदर योजनेकरिता कार्यालयाकडील परिपत्रक क्रं. ३२ दि.२८/१२/२०२० रोजी सार्वजनिक मालकीच्या जमीनीवरील झोपडयांचा पुनर्विकास करताना खाजगी विकसकाकडून अधिमूल्य अकरणीबाबत टप्पे निश्चित करण्यात आलेले आहेत. त्यानुसार सदर योजनेचा प्रस्ताव दाखल करतेवेळी तथापी सदर योजनेस मास्टर क्रमांक देणेपूर्वी पहिला टप्पा १० % अधिमुल्य रक्कम रु.५५,०३,२०१/- विकसक यांनी चलन क्र.०२३४ अन्वये दि.१५/०७/२०२१ रोजी भरणा करण्यात आलेला आहे.

आता विकसक यांनी विशेष नियमावलीतील नियम क्र. एस.आर. ४(५) अन्वये मंजुरी अपेक्षिलेली आहे. त्यानुसार कार्यालयाकडील परिपत्रक क्रं.३२ दि.२८/१२/२०२० रोजी सार्वजनिक मालकीच्या जमीनीवरील झोपडयांचा पुनर्विकास करताना खाजगी विकासकाकडून अधिमूल्य अकरणीबाबत टप्पे निश्चित करण्यात आले असून विकसक यांचेकडून "योजनेतील पुनर्वसन इमारतीचे प्रशासकीय मान्यतेपूर्वी दुसरा टप्पा १०% अधिमुल्य रक्कम" भरून घेणे आवश्यक आहे.

आता सदर पुनर्वसन इमारतीचे विशेष नियमावलीतील नियम क्र. एस.आर. ४(५) च्या मान्यतेपूर्वी १०% अधिमुल्य रक्कम खालील प्रमाणे :

१) एकूण रक्कम = १०७९०.५९ x २०४०० (रेडीरेकनर दर सन २०२०-२१)
= २२,०१,२८,०३६/-

२) एकूण २५% अधिमूल्य रक्कम = २२,०१,२८,०३६ x २५% = ५,५०,३२,००९ /-

३) एकूण २५ % अधिमूल्य रक्कम पैकी दुसरा टप्पा १०% रक्कम
= ५,५०,३२,००९ X १०% = ५५,०३,२०१ /-
(पंचाव्वन लाख तीन हजार दोनशे एक रुपये मात्र)

सदर जमिनीचे क्षेत्रासाठी सन २०२१-२२ चे ASR प्रमाणे येणा-या २५% एकूण रू. ५,५०,३२,००९ /- इतकी रक्कम भरणेस मान्यता देणेत आलेली आहे. त्याअनुषंगाने १०% अधिमूल्य रक्कमेचा भरणा करणेकरिता विकसक यांना द्यावायचे पत्राचा मसुदा मान्य असल्यास टिपणी मान्यते नंतर सादर करण्यात येईल.

२४. मंजूर विकास योजनेतील रस्ता / रुंदी, आरक्षण या खालील क्षेत्र मनपास हस्तांतरीत करणेबाबत -

विकास योजना ३१.०० मी. रुंद रस्त्याखालील व आरक्षणाखालील क्षेत्राचा ताबा उशिरात उशिरा म्हणजेच अंतिम भोगवटा प्रमाणपत्रासाठी अर्ज करणेपुर्वी विकसकांनी पुणे महानगरपालिकेस हस्तांतरीत करून, त्याबाबतची कागदपत्रे, अंतिम भोगवटा प्रमाणपत्रासाठी झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण

कार्यालयाकडे प्रस्ताव सादर करतेवेळेस, सोबत जोडून सादर करणे आवश्यक राहील. मंजूर विकास योजना ३१.०० मी. रस्त्याखालील क्षेत्र पिंपरी - चिंचवड महानगरपालिकेकडे हस्तांतरीत केल्याशिवाय, रस्त्यासाठीचा TDR अनुज्ञेय होणार नाही.

२४. सर्वसाधारण अभिप्राय -

१) विकसक यांनी या कार्यालयाकडे Construction Area २०००० चौ. मी. पेक्षा जास्त असल्याने पर्यावरण विभागाकडील ना-हरकत प्रमाणपत्र प्राप्त करून घेणे करिता IOD करिता मंजुरी अपेक्षिलेली आहे. त्यानुसार विकसक यांनी विंग A व B, विंग C व D, व विंग E व F, अश्या एकूण ३ इमारत प्रस्तावित करून येणारे एकूण बांधकाम क्षेत्र (FSI + NON FSI) Construction Area ४३२९२.७९ चौ.मी. क्षेत्रासाठी पर्यावरण विभागाकडील ना-हरकत प्राप्त करून घेणे आवश्यक आहे. त्यानुसार विकसक यांना पर्यावरण विभागाकडील ना-हरकत प्रमाणपत्र प्राप्त करून घेणे आवश्यक असल्याने विकसक यांना रेखांकन IOD नकाशांना मंजुरी देणेस हरकत नाही. असे मत आहे. विकसक यांचेकडून पर्यावरण विभागाकडील ना-हरकत प्रमाणपत्र प्राप्त झाल्यानंतरच बांधकाम परवानगी देणे उचित राहील.

२) प्रस्तुत प्रकरणी शासनाकडील दि.०८/०३/२०२२ रोजीच्या शासन निर्णयानुसार झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, पुणे, व पिंपरी-चिंचवड क्षेत्राकरिता मंजूर विकास नियंत्रण नियमावलीत, झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, पुणे क्षेत्रातील पात्र झोपडपट्टीधारकांना पुनर्वसन प्रकल्पात २५.०० चौ. मी. ऐवजी २७.८८ चौ. मी. (३०० चौ. फुट) चटई क्षेत्राची निवासी सदनिका देणेबाबतची तरतूद मंजूर केली आहे, त्यानुसार विकसक यांनी सुधारित बांधकाम परवानगी अपेक्षिली आहे. तसेच शासनाकडे या कार्यालयामार्फत दि.१५/०३/२०२२ रोजीच्या पत्रान्वये सुरु असलेल्या व ज्या प्रकल्पांना भोगवटा प्रमाणपत्र देण्यात आलेले नाही किवा ज्या विकासकांना सुरु असलेल्या प्रकल्पात ३०० चौ.फूट चटई क्षेत्र देणे शक्य आहे अशा योजनान शासन निर्णयक्र.टीपीएस-१८२२/अनौसं-९/२२/प्र.क्र.२८/२०२२/नवि-१३ दि.०८/०३/२०२२ रोजीच्या शासन निर्णयानुसार लगोलग लागू करण्यात येत आहे, असे कळविले आहे. त्यानुसार उक्त नमूद नुसार भविष्यात शासनाकडील निर्णय तसेच सर्व अटी व शर्ती विकसकांवर बंधनकारक राहतील.

३)सदर योजना क्षेत्रावर विकसकांनी एकुण पात्र व अपात्र (निवासी ७२४ +बिगर निवासी १७) झोपडीधारकांची संख्या मिळून होणारी ७४० इतकी संख्या विचारात घेवून, त्यासाठी पुनर्वसन इमारत सदनिका प्रस्तावित केली आहेत. विशेष नियमावलीतील नियम क्र.एस.आर.१४(३) नुसार वरील प्रमाणे 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 लगोलग झो.पु.प्रा.चे ताब्यात देणे विकसकांवर बंधनकारक राहील.

४) तसेच २५% रक्कमे पैकी उर्वरित ८०% रक्कम विकसक यांना पुनर्वसन इमारतीचे भोगवटा प्रमाणपत्र देण्यापूर्वी झोपुप्रा कार्यालयाकडे भरणा करणे आवश्यक राहील.

५) पिण्याचे पाणी/वापरावयाच्या पाणी टाकीचे नियोजन इमारत निहाय नुसार स्वतंत्र व्यवस्था करण्यात यावी.

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

७) लिफ्ट, STP, fire hydrant व घन कचरा व्यवस्थापन बाबत ५ वर्षाकरिता AMC करणे बंधनकारक राहील.

उक्त नमूद मुद्दा क्र.२१ व उक्त नमूद सर्वसाधारण अभिप्राय नुसार विकसक यांनी एस.आर.१४ (७) (d) व एस.आर.१८ (१३) नुसार विशिष्ट प्रकरणात सवलत देण्याचे मा. मुख्य कार्यकारी अधिकारी, झो.पु.प्रा., पुणे यांना असलेल्या अधिकारातील शिथिलतेबाबत विनंती केली आहे. सबब उक्त नमूद नुसार निर्णय होणे आवश्यक आहे.

सबब सदर प्रकरणी प्रस्तुत झोपुयोला वरीलप्रमाणे छाननीनुसार एस. आर. ४(५) खालील मान्यता ही केवळ सदर योजनेसाठी EC (पर्यावरण विभागाकडील ना-हरकत प्रमाणपत्र) प्राप्त करणेकरिता करणेत येत आहे. सक्षम विभागाकडील सविस्तर पात्रता यादी प्राप्त झालेली नाही. सदर योजनेची पात्रता यादी या विभागास प्राप्त झालेनंतर सुधारित एस.आर.४(५) करणे आवश्यक राहील.पुढील आदेशार्थ सादर.

06.09.2022
सर्वेक्षक
झो.पु.प्रा., पुणे

8/9/2022
सहायक नगररचनाकार
झो.पु.प्रा., पुणे.

'अ', 'ब' व 'क' प्रमाणे योग्य त्या आदेशार्थ सादर.

12/9/2022
नगररचनाकार
झो.पु.प्रा., पुणे.

14/9/2022
प्र.सहाय्यक संचालक नगररचना
झो.पु.प्रा., पुणे.

19.9.2022
मुख्य कार्यकारी अधिकारी
झो.पु.प्रा., पुणे.