

**झोपुप्रा नियमावली - २०१४ नियम क्र. एस.आर. ४ (५) नुसार  
(नवीन प्रशासकीय मान्यता)**

तांत्रिक विभाग, झोपुप्रा पुणे  
दिनांक :- २४/०५/२०२१

विषय :- स.नं. १४१ पै, स. नं. ३६ पै, स.नं. १५१ पै, सि.स.नं. ५९९३ पै, सि.स.नं. ५९९६ पै, सि.स.नं. ५९९९, सि.स.नं. ६००० पै, सि.स.नं. ६००६ पै, मोरवाडी, लालटोपी नगर, पिंपरी-चिंचवड, पुणे येथील झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेस एस.आर. ४ (५) नुसार प्रशासकीय मान्यता देणेबाबत.

संदर्भ :- १) विकसक मे. गोयल गंगा प्रमोटर्स यांचेकडून झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेचा प्रस्ताव दाखल दि. ०१/१०/२०११.

२) परवानाधारक वास्तुविशारद राहूल माळवदकर यांचेकडून एस.आर.४ (५) अन्वये प्रशासकीय मान्यतेसाठी पत्र दि. १८/०६/२०२०

विषयांकित झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना राबविणेबाबतचा प्रस्ताव विकसक मे. गोयल गंगा प्रमोटर्स यांचेकडून संदर्भ क्र. १ नुसार दि. ०१/१०/२०११ रोजी या कार्यालयाकडे दाखल आहे. त्या अनुषंगाने प्रस्तुत झो.पु.यो.स विशेष नियमावली-२०१४ नियम क्र. एस.आर. ४ (५) खालील प्रशासकीय मान्यता मिळणेबाबत विनंती अर्ज सादर केला आहे. संदर्भ क्र. २ अन्वये वास्तुविशारद श्री. राहूल माळवदकर यांनी प्रस्तुत योजनेस एस.आर. ४ (५) खालील प्रशासकीय मान्यता व अनुषंगिक IOD मिळणेस विनंती केलेली आहे.

प्रकरणी कलम ३ (क) खालील आदेश जा.क्र. झोपुप्रा/सप्रा-३/लालटोपीनगर/११७०/२०१७ दि. ०५/१०/२०१७ अन्वये पारित झालेले आहेत. मात्र कलम ३ (ड) खालील निर्मूलनाचे आदेश अद्याप पारित झालेले नाहीत.

महाराष्ट्र झोपडपट्टी (सुधारणा, निर्मूलन 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 राहिल.

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. १४१ (पै), ३६/५, १५१ (पै), सि.स.नं. ५९९३, ५९९६, ५९९९, ६००० ते ६००६, मोरवाडी, लालटोपी नगर, पिंपरी-चिंचवड, पुणे.
२	विकसकाचे नाव व पत्ता	विकसक मे. गोयल गंगा प्रमोटर्स, सन माहू कॉम्प्लेक्स, ३ रा मजला, ५ बंड गार्डन रोड, पुणे - ४११००१.

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. ०१/१०/२०११(मास्टर क्र. १३८)
५	स्लम अॅक्ट कलम ३ (क) खालील झोपडपट्टी पुनर्वसन आदेश (क्षेत्र = २३७४८.२५ चौ. मी.)	जा.क्र. झोपुप्रा/सप्रा-३/लालटोपीनगर/११७०/२०१७ दि. ०५/१०/२०१७.
६	स्लम अॅक्ट कलम ३ (ड) अन्वये निर्मूलन आदेश	अद्याप पारित झालेला नाही.
७	नगर रचना व विकास पिंपरी-चिंचवड महानगरपालिका पिंपरीकडील मंजूर विकास योजना आराखडा नूसार (विकास योजना झोनिंग व प्रवेश रस्त्याबाबत.	योजनेखालील जमिन ही पिंपरी-चिंचवड महानगरपालिका यांचे कार्यक्षेत्रात स्थित आहे. त्यामुळे त्यांच्या कडील झोन दाखले क्र. ३३/५२/१९ दि. ०४/०७/२०१९ यांच्या प्रती अर्जदारांनी प्रकरणी सादर केलेल्या आहेत. त्यात नमूद केलेनुसार शासनाने मंजूर केलेली विकास योजना आराखड्यानुसार जमिनीवर विविध चिन्हांकित आरक्षणे प्रस्तावित असून सदर झोन दाखल्यामध्ये, प्रस्तुत झोपुयो चे जमिनीवर "आ.क्र. ९१ उद्यान (Park) आ.क्र. ९५ बहु उद्देशीय कला केंद्र (Centre For Performing Arts)" तसेच २५.०० मी. रस्ता याप्रमाणे आरक्षण नमूद केले असल्याचे दिसून येते. तसेच काही भाग एम.आय.डी.सी. च्या नियोजन प्राधिकरण नियंत्रणाखाली समाविष्ट आहे.
८	भूमिप्रापण विभागाचा अभिप्राय	प्राप्त नाही / पिंपरी-चिंचवड महानगरपालिकेकडे तसा भूमिप्रापण विभाग अस्तित्वात नाही.
९	सद्यस्थितीत या योजनेत मालकी हक्कासंदर्भात वा इतर बाबतीत न्यायालयीन स्थगिती/ वाद विवाद/ आक्षेप आहेत वा कसे ?	विधी अधिकारी यांचे दि.१५/०२/२०१८ रोजीचे पत्रान्वये "सीटीएस ६००२ व सीटीएस ६००३ ही मिळकत खाजगी मालकीची असल्याने त्यासाठी नोंदणीकृत विकसन करारनामा प्राप्त करून घेणेच्या अटीवर झोपडपट्टी पुनर्वसन आदेश ३(क) करणारे अभिप्राय देण्यात आलेला आहे, सादरच्या अभिप्रायानुसार सीटीएस ६००२ व सीटीएस ६००३ ह्या खाजगी मिळकतीचे क्षेत्र वगळून उर्वरित एमआयडीसी च्या क्षेत्रावर झोपडपट्टी पुनर्वसन आदेश ३(क) पारित करण्यात आलेला आहे, त्यानुसार विषयांकित एमआयडीसी च्या क्षेत्रावर विशेष नियमावलीतील नियम क्रं. एसआर ४(५) मान्यतेस्तव सादर करण्यात आलेले आहे.
१०	क्षेत्राबाबतचा तपशिल	
	i) ३(क) आदेशानुसार	२३७४८.२५ चौ.मी. (योजनेसाठी विचारात घेतलेले क्षेत्र)
	ii) मोजणी नकाशानुसार येणारे क्षेत्र	२३७५०.५० चौ.मी
	iii) २५.०० मी. रस्त्याखालील क्षेत्र	५२५२.३९ चौ. मी.
	iv) बहु उद्देशीय कला केंद्र (Centre For Performing Arts) आरक्षणा खालील क्षेत्र	३०४९.६४ चौ.मी.

	v)	उर्वरित निव्वळ क्षेत्र	१५४५४.२२ चौ. मी.	
११	अ)	विषयांकित योजनेतील संपूर्ण क्षेत्रापैकी ३०४१.६४ चौ.मी. क्षेत्र बहु उद्देशीय कला केंद्र (Centre For Performing Arts) आरक्षणा खाली असल्याने विकसक यांनी एस.आर. १९ अन्वये ३३% क्षेत्र आरक्षणासाठी सोडणे आवश्यक आहे.	३०४१.६४ x ३३% = १००३.७४ चौ. मी. (सन २०१४ च्या विशेष नियमावलीतील नियम क्र१३(२) नुसार)	
	ब)	आरक्षणासाठी प्रस्तावित केलेले क्षेत्र	१००३.७४ चौ. मी.	
	क)	योजना राबविणेसाठी प्रस्तावित क्षेत्र टीप - १) आरक्षणाचे एकूण क्षेत्र ३०४१.६४ चौ.मी २) एस.आर. १९ अन्वये ३३% क्षेत्र परिगणना खालील प्रमाणे ३०४१.६४ x ३३% = १००३.७४ चौ.मी ३) एस.आर. १९ अन्वये ३३% क्षेत्र म्हणजेच १००३.७४ चौ.मी आरक्षणासाठी प्रस्तावित करणेत आले असल्याने त्या खालील क्षेत्र वगळता उर्वरित शिल्लक राहणारे म्हणजेच (२०३७.९० चौ.मी.) क्षेत्र योजना क्षेत्रात समाविष्ट करणेत आलेले आहे. ४)सबब अर्जदार यांनी १५४५४.२२ चौ. मी. + २०३७.९० चौ.मी. = १७४९२.१२ चौ. मी. क्षेत्रावर योजना प्रस्तावित केलेली आहे.	१७४९२.१२ चौ.मी	
१२.		झोपुप्रा नियम क्र. एस.आर. १४ (१) (a) नुसार १०% आवश्यक Open Space (१७४९२.२१ x १०%)	१७४९.२१ चौ. मी. प्रस्तावित Open Space = १७४९.२१ चौ. मी.	
१३		उर्वरित निव्वळ क्षेत्र (१७४९२.१२ - १७४९.२१)	१५७४२.९१ चौ. मी.	
१४	i)	एकूण झोपड्यांची संख्या		
	ii)	उप जिल्हाधिकारी तथा सक्षम प्राधिकारी झोपुप्रा, पुणे यांच्याकडील पत्र जा.क्र. झोपुप्रा/१७४५/२०१८ दि.२१/१२/२०१८ रोजीच्या अंतिम पात्रता यादी नुसार	(योजना हद्दी मधील) १०२६	(हद्दी बाहेरील) १७१
	अ)	पात्र निवासी	५३२	५७
	ब)	अपात्र निवासी	३९०	५५
	क)	पात्र बिगर-निवासी	०३	१०
	ड)	अपात्र बिगर-निवासी	३५	३६
	इ)	पात्र संयुक्त निवासी	०८	०१
	फ)	पूर्णतः पात्र संयुक्त	०२	००
	म)	पूर्णतः संयुक्त अपात्र	०८	०५
	च)	एकूण बंद घरे	३६	०५

	छ)	एकूण इतर बांधकामे	१२	०२
		एकूण	११९७	
iii)		एकूण प्रस्तावित केलेल्या झोपड्यांची संख्या	११८३ ( एकूण इतर बांधकामे सोडून )	
	अ)	पात्र निवासी	५८९	
	ब)	अपात्र निवासी	४४५	
	क)	पात्र बिगर-निवासी	१३	
	ड)	अपात्र बिगर-निवासी	७१	
	इ)	पात्र संयुक्त निवासी	०९	
	फ)	पूर्णतः पात्र संयुक्त	०२	
	म)	पूर्णतः संयुक्त अपात्र	१३	
	च)	एकूण बंद घरे	४१	
	छ)	एकूण इतर बांधकामे	१४	
		एकूण	११९७	
		एकूण प्रस्तावित पुनर्वसन सदनिका/दुकाने	११८३ (निवासी- १०८४, बिगर निवासी- ९९)	
१४		किमान टेनामेंट डेन्सिटीबाबत- (नियम क्र. एसआर १४(३) नुसार)		
(i)		३६० सदनिका / हेक्टर प्रमाणे होणारी किमान सदनिका संख्या (३६० x १५७४२.९१ / १०,०००)	किमान आवश्यक सदनिका / दुकाने = ५६६ प्रस्तावित सदनिका / दुकाने = ११८३	
(ii)		झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणासाठी मिळणा-या सदनिका	निरंक	
१५		In situ FSI बाबत- (नियम क्र. एसआर १३(२) नुसार)		
(i)		अस्तित्वात असलेल्या एकूण (पात्र व अपात्र) झोपड्यांची संख्या विचारात घेऊन येणारी टेनामेंट डेन्सिटी (११८३ x १०,००० / २३७४८.२५)	अस्तित्वातील टेनामेंट डेन्सिटी ४९८ > ४५० त्यामुळे प्रस्तुत योजनेसाठी एकूण ४.०० इतका च.क्षे.नि. (In situ वापरण्यासाठी) इतका लागू राहिल.	
(ii)		एकूण अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्र (१५७४२.९१ x ४ + ५२५२.३९ x ४)	८३९८१.२० चौ.मी.	
१६		प्रकरणी वास्तुविशारदां तर्फे सादर बांधकाम नकाशानुसार आकडेमोड पुढीलप्रमाणे -		
	अ)	पुनर्वसन निवासी गाळ्यांसाठी प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र	२९१५५.४५ चौ.मी. (१०८४ पुनर्वसन सदनिका)	
	ब)	पुनर्वसन बिगर निवासी गाळ्यांसाठी प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र	१२६१.९१ चौ.मी. (९९ बिगर निवासी गाळ्यांसाठी)	
	क)	पुनर्वसन घटकासाठीचे एकूण प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र (अ + ब)	३०४१७.३६ चौ.मी.	
	ड)	प्रस्तावित एकूण बाल्कनी	४४९३.२२ चौ.मी.	
	इ)	२०१४ चे नियमावलीतील नियम क्र. एस.आर.१३(२) प्रमाणे	पुनर्वसन बांधकाम क्षेत्र = ३०४१७.३६ पुनर्वसन बाल्कनी क्षेत्र = + ४४९३.२२ <hr/> ३४९१०.५८ X ३५ % <hr/> १२२१८.७० चौ.मी.	

फ)	२०१४ चे नियमावलीतील नियम.क्र. एस.आर.१३ (२) प्रमाणे	पॅसेज = ९६६४.२३ जिना = १३३८.७५ फायर जिना = १३३८.७५ लिफ्ट = ८०७.५० लिफ्ट मशीन रुम = १२६.०० = १३२७५.२३ चौ.मी.
ग)	वरील इ व फ या दोन्हीपैकी कमी असलेले क्षेत्र	१२२१८.७० चौ. मी.
ह)	२०१४ चे नियमावलीतील नियम क्र.एस.आर.२१(३) नुसार Free Of FSI	i) सोसायटी ऑफीस (२) व टॉयलेट (२) = (१२.०० + ४.००) = १६.०० x २ = ३२.०० चौ.मी. (अनुक्रमे B१ व D विंग मध्ये प्रस्तावित) ii) a) बालवाडी = २५ x १२ = ३०० चौ.मी b) वेलफेअर सेंटर = २५ x १२ = ३०० चौ.मी. एकूण = ६०० चौ.मी. (अनुक्रमे A व D आणि B व E विंग मध्ये प्रस्तावित)
च)	एस.आर.२१ (२) (७) नुसार Convenience Shopping ५% Rehab Component Area = (३०४१७.३६ + ४४९३.२२ + १२२१८.७० + ३२.०० + ६००.००) = ४७७६९.२८ चौ.मी.	एकूण पुनर्वसन बांधकाम क्षेत्र = ४७७६९.२८ X ५% = २३८८.०६ चौ.मी. प्रस्तावित Convenience Shopping क्षेत्र = २३८९.५८ चौ.मी.
छ)	एकूण पुनर्वसन घटकाचे बांधकाम क्षेत्र (३०४१७.३६ + ४४९३.२२ + १२२१८.७० + ३२.०० + ६००.०० + २३८९.५८)	५०१५०.८६ चौ. मी.

सदर प्रकरणी मु.वि.क्र. च्या अनुसार क्षेत्राचे विवरण व दर खालीलप्रमाणे आहे.

	मु.क्र.वि.	सि.स.नं.	क्षेत्र चौ.मी.	क्षेत्रफळ	निवासी इमारतीचा दर (रु. प्रति चौ.मी.)
W १	१/९	५९९३	१९४४.४८ चौ.मी.	८.१८%	५२,४३०/-
W २	१/९	५९९६	६७४.९५ चौ.मी.	२.८४%	५२,४३०/-
W ३	१/९	५९९९	३७५.८४ चौ.मी.	१.५८%	५२,४३०/-
W ४	१/९	६०००	८३८.५७ चौ.मी.	३.५३%	५२,४३०/-
W ५	१/१९	६००१	१७०६०.६४ चौ.मी.	७१.८४%	६६,५३९/-
W ६		६००६	२८५३.७७ चौ.मी.	१२.०२%	६३,६४६/-
एकूण क्षेत्र			२३७४८.२५ चौ.मी.		

- सि.स.नं. ६००१ ची मिळकत MIDC क्षेत्रातील असून सदरचा निवासी इमारतीचा दर प्रति चौ.मी. प्रमाणे = (खुल्या जमिनीचा दर + बांधकामाचा दर) x १.१५ x सदरक्षेत्राचे क्षेत्र  
= (३१२४० + २६६२०) x १.१० x १  
= ६३६४६/- प्रति चौ.मी.

- सि.स.नं. ६००६ चा कोणताही दर वार्षिक मूल्य दर तक्त्यामध्ये नमूद नसल्याने सदर मिळकतीच्या दरासाठी त्या शेजारील सि.स.नं. ६००४ व ६००६ चा दर विचारात घेताना आहे व त्यावरून मूल्य विवरण केलेले आहे.

१७	<p>संदर्भित प्रकरणी बांधकाम मंजूर दर तक्ता सन २०२१-२०२२ मध्ये योजनेखालील क्षेत्रासाठी भिन्न दर असल्याने weighted average formula नसार रेशो खालीलप्रमाणे परिगणित करणेत येत आहे.</p> $W \ १X१ + W \ २X२ + W \ ३X३ + W \ ४X४ + W \ ५X५ + W \ ६X६$ <p>= where W= Relative Weight = X = Value</p> $= (८.१८/१००) \times ५२४३० + (२.८४/१००) \times ५२४३० + (१.५८/१००) \times ५२४३० + (३.५३/१००) \times ५२४३० + (७१.८४/१००) \times ६६५३९ + (१२.०२/१००) \times ६३६४६$ $= ४२८८.७७ + १४८९.०१ + ८२८.३९ + १८५०.७८ + ४७८०१.६१ + ७६५०.२४ = ६३९०८/-$ <p>उक्त Weighted average दरानुसार रेशो खालीलप्रमाणे परिगणित होत आहे.</p>	
१८	<p>झो.पु.प्रा. नियमावली सन २०१४ मधील नियम क्र. एस.आर. १५ (१) मध्येशासन निर्णय दि.१७/१२/२०१८ अन्वये सुधारणा करणेत आलेली आहे. त्यातील FSI /TDR Ratio प्रमाणे आकडेमोड नकाशावर दर्शवून त्यास मान्यता अर्जदारांकडून अपेक्षण्यात आलेली आहे. त्यानुसार प्रकरणी पुढीलप्रमाणे चटई क्षेत्र निर्देशांक रेशो हिशोबीत होत आहे. प्रकरणी प्रथम बांधकाम परवानगी (C.C.) अद्याप दिलेले नाही. चालू वर्षासाठी लागू असलेले PCNTDA क्षेत्रासाठीचे दरपत्रकामध्ये वाटप व हस्तांतरणासाठीचे दर व (सन्मुख रस्त्याचे रुंदीनुसार) केवळ जमिनीचे दर नमूद केलेले आहेत. त्यामुळे याठिकाणी आवश्यक असलेला सदनिकेचा दर व बांधकामाचा दर हा चालू आर्थिक वर्षासाठी लागू ASR (२०२१-२२) नुसार ग्राह्य धरणे आवश्यक राहिल. त्यानुसार बांधकामाचा दर रु. २६,६२०/- प्रति चौ. मी. आहे तर सदनिकेचा दर हा ASR (२०२१-२२) मधील सूचना क्र. ६ नुसार विचारात घेणे संयुक्तिक राहिल.</p>	<p>Y = सदनिकेचा दर = रु. ६३,९०८/- प्र चौ.मी. X = बांधकामाचा दर = रु. २६,६२० प्र चौ.मी. n = (Y/X) - २ = (६३,९०८ / २६,६२०) - २ = (२.४० - २) = ०.४० R = [२.८० - (n x ०.३०)] = [२.८० - (०.४० x ०.३०)] = [२.८० - ०.१२०] = २.६८०</p>
१९	वरील चटई क्षेत्र निर्देशांक रेशोनुसार अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्रफळ (FSI)	५०१५०.८६ x २.६८० = १३४४०४.३० चौ.मी.
२०	योजनेचे एकूण बांधकाम क्षेत्र (Scheme FSI) (१३४४०४.३० + ५०१५०.८६)	१८४५५५.१६ चौ.मी.

२१	एकुण अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्र एस.आर. १४ (८) नुसार (१५७४२.९१ x ४) + (५२५२.३९ x ४)	८३९८१.२० चौ.मी.
२२	टीडीआर म्हणून देय होणारे बांधकाम क्षेत्रफळ (१८४५५५.१६ - ८३९८१.२०)	१००५७३.९६ चौ.मी.

**२३. इमारतीच्या उंचीबाबत -**

(२०१४ चे नियमावलीतील नियम क्र.एस.आर. १४ (७) व पुणे मनपा डीसीपीआर १७.१० नुसार)  
(पुनर्वसन घटक)

अनुज्ञेय उंची	प्रस्तावित उंची
४०.०० मी.	इमारत A = ४३.३५ मी. (पार्किंग सह) इमारत A = ३७.३५ मी. (पार्किंग वगळून)(UDCPR मधील नियम क्रं.६.२.३(b)) (Ground Floor + १ ला व २ रा मजला पार्किंग + ३ ते १४ मजले निवासी गाळे) (सदनिका-१५६)
	इमारत B = ४४.४० मी. (पार्किंग सह) इमारत B = ३८.४० मी. (पार्किंग वगळून)(UDCPR मधील नियम क्रं.६.२.३(b)) (Ground Floor + १ ला व २ रा मजला पार्किंग + ३ ते १४ मजले निवासी गाळे) (सदनिका - १३२)
	इमारत B१ = १०.२० मी. (जमिन पातळी पासून) (Lower Ground Floor + Upper Ground Floor + १ ला व २ रा मजला पार्किंग)
	इमारत C१ = १०.२० मी. (जमिन पातळी पासून) (Lower Ground Floor + Upper Ground Floor + १ ला व २ रा मजला पार्किंग)
	इमारत C = ४३.३५ मी. (पार्किंग सह) इमारत C = ३७.३५ मी. (पार्किंग वगळून)(UDCPR मधील नियम क्रं.६.२.३(b)) (Ground Floor + १ ला व २ रा मजला पार्किंग + ३ ते १४ मजले निवासी गाळे) (सदनिका - १६०)
	इमारत D = ४३.३५ मी. (पार्किंग सह) इमारत D = ३७.३५ मी. (पार्किंग वगळून)(UDCPR मधील नियम क्रं.६.२.३(b)) (Ground Floor + १ ला व २ रा मजला पार्किंग + ३ ते १४ मजले निवासी गाळे) (सदनिका - १५२)
	इमारत E = ४३.३५ मी. (पार्किंग सह) इमारत E = ३७.३५ मी. (पार्किंग वगळून)(UDCPR मधील नियम क्रं.६.२.३(b)) (Ground Floor + १ ला व २ रा मजला पार्किंग + ३ ते १४ मजले निवासी गाळे) (सदनिका - १५२)
	इमारत F = ४४.४० मी. (पार्किंग सह) इमारत F = ३८.४० मी. (पार्किंग वगळून)(UDCPR मधील नियम क्रं.६.२.३(b)) (Lower Ground Floor + Upper Ground Floor + १ ला व २ रा मजला पार्किंग + ३ ते १४ मजले निवासी गाळे) (सदनिका - १६०)
	इमारत G = ४०.५० मी. (पार्किंग सह) इमारत G = ३४.५० मी. (पार्किंग वगळून)(UDCPR मधील नियम क्रं.६.२.३(b)) (Ground Floor + १ ला व २ रा मजला पार्किंग + ३ ते १४ मजले निवासी गाळे) (सदनिका - १७२)

इमारत H = १८.०० मी. (जमिन पातळी पासून) # टीप (Ground Floor + ४ मजले) (स्कूल प्रस्तावित)
--

# टीप - पुनर्वसन इमारतीची उंची Max अनुज्ञेय ४० मी. पेक्षा जास्त आहे. त्यामध्ये २ मजले हे मुख्यत्वे वाहनतळासाठी प्रस्तावित आहेत. तसेच सदरची इमारत ही एकूण (पात्र + अपात्र) ११८३ झोपडीधारचे in situ पुनर्वसन करणेच्या दृष्टीकोनातून प्रस्तावित केली आहे.

२४. इमारतीच्या सामासिक अंतराबाबत -

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

इमारत A

अ. क्र.	तपशिल	पश्चिम २५ मी. डी.पी. रस्त्याच्या बाजूने (मी)	उत्तर बाजू (मी)	पूर्व बाजूने (मी) (रस्ता) (नाल्याची बाजू)	दक्षिणेकडील (दोन बिल्डिंग मधील अंतर) (A व B मधील) (मी)	शेरा
१	आवश्यक	६.००	७.००	७.००	६.००	यथा योग्य
२	प्रस्तावित	६.००	७.५४	९.५४	८.००	प्रस्तावित

इमारत B

अ. क्र.	तपशिल	पश्चिम २५ मी. डी.पी. रस्त्याच्या बाजूने (मी)	उत्तर बाजू (दोन बिल्डिंग मधील अंतर) (A व B मधील) (मी)	पूर्व बाजूने (मी) (रस्ता)	दक्षिणेकडील	शेरा
१	आवश्यक	६.००	६.००	७.००	७.००	यथा योग्य
२	प्रस्तावित	६.१५६	८.००	९.००	७.००	प्रस्तावित

इमारत B१

अ. क्र.	तपशिल	पश्चिम २५ मी. डी.पी. रस्त्याच्या बाजूने (मी)	उत्तर बाजू (दोन बिल्डिंग मधील अंतर) (B व B१ मधील) (मी)	पूर्व बाजूने (मी)	दक्षिणेकडील (मी) (नाल्याची बाजू)	शेरा
१	आवश्यक	३.००	३.००	३.००	३.००	यथा योग्य
२	प्रस्तावित	९.५१	३.१०	६.००	६.००	प्रस्तावित



T/25

## इमारत C

अ. क्र.	तपशिल	पश्चिम २५ मी. डी.पी. रस्त्याच्या बाजूने (मी)	उत्तर बाजू (मी) (दोन बिल्डिंग मधील अंतर)	पूर्व बाजूने (मी) (रस्ता) (दोन बिल्डिंग मधील अंतर)	दक्षिणेकडील (दोन बिल्डिंग मधील अंतर) (C व D मधील) (मी)	शेरा
१	आवश्यक	६.००	७.०५	७.०५	६.००	यथा योग्य प्रस्तावित
२	प्रस्तावित	६.००	७.८०	६.००	८.००	

शिथिलता आवश्यक

## इमारत C १

अ. क्र.	तपशिल	पश्चिम २५ मी. डी.पी. रस्त्याच्या बाजूने (मी)	उत्तर बाजू (मी) (नाल्याची बाजू)	पूर्व बाजूने (मी) (रस्ता)	दक्षिणेकडील (दोन बिल्डिंग मधील अंतर) (C व D मधील) (मी)	शेरा
१	आवश्यक	३.००	३.००	३.००	३.००	यथा योग्य प्रस्तावित
२	प्रस्तावित	६.००	७.८०	६.००	५.१०	

## इमारत D

अ. क्र.	तपशिल	पश्चिम २५ मी. डी.पी. रस्त्याच्या बाजूने (मी)	उत्तर बाजू (दोन बिल्डिंग मधील अंतर) (C व D मधील) (मी)	पूर्व बाजूने (मी) (रस्ता)	दक्षिणेकडील (दोन बिल्डिंग मधील अंतर) (D व E मधील) (मी)	शेरा
१	आवश्यक	६.००	६.००	७.०५	६.००	यथा योग्य प्रस्तावित
२	प्रस्तावित	६.४८	८.००	८.०१	८.००	

## इमारत E

अ. क्र.	तपशिल	पश्चिम २५ मी. डी.पी. रस्त्याच्या बाजूने (मी)	उत्तर बाजू (दोन बिल्डिंग मधील अंतर) (D व E मधील) (मी)	पूर्व बाजूने (मी) (रस्ता)	दक्षिणेकडील (मी)	शेरा
१	आवश्यक	६.००	६.००	७.०५	७.०५	यथा योग्य प्रस्तावित
२	प्रस्तावित	८.५४	६.००	८.००	७.५०	

इमारत F

अ. क्र.	तपशिल	पश्चिम २५ मी. डी.पी. रस्त्याच्या बाजूने (F व C१ मधील) (मी)	उत्तर बाजू (मी)	पूर्व बाजूने (मी) (रस्ता)	दक्षिणेकडील (दोन बिल्डिंग मधील अंतर) (F व D मधील) (मी)	शेरा
१	आवश्यक	६.००	७.२५	७.२५	६.००	यथा योग्य
२	प्रस्तावित	६.००	७.९४	६.००	७.००	प्रस्तावित

इमारत G

अ. क्र.	तपशिल	उत्तर बाजू open space कडील बाजू (मी)	पूर्व बाजू (मी) open space कडील बाजू	पश्चिम बाजूने (मी) (दोन बिल्डिंग मधील अंतर) (G व C मधील)	दक्षिणेकडील (मी)	शेरा
१	आवश्यक	३.००	३.००	६.००	७.५०	यथा योग्य
२	प्रस्तावित	६.००	६.००	६.००	८.००	प्रस्तावित

विक्री घटक इमारत

इमारत H School

अ. क्र.	तपशिल	पश्चिम २५ मी. डी.पी. रस्त्याच्या बाजूने (मी)	उत्तर बाजू (मी) open space कडील बाजू	पूर्व बाजूने (मी) open space व कडील बाजू	दक्षिणेकडील (मी) नाल्याच्या बाजूने	शेरा
१	आवश्यक	६.००	३.००	३.००/३.६०	३.००	यथा योग्य
२	प्रस्तावित	६.९४	३.००	३.००/४.५०	३.६०	प्रस्तावित

# टीप - इमारतीच्या ऊंची योग्यरीत्या प्रस्तावित करण्यात आलेले आहे, शिथिलता आवश्यक नाही.

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

i) प्रकरणी विकसकांनी PCMC चे अग्निशमन विभागाकडील Provisional fire NOC जा.क्र. Fire/०५/WS/३१०/२०२० दि.२०/११/२०२० नकाशांसह सादर केलेली आहे.

ii) सादर नकाशानुसार एकूण Construction Area २०००० चौ. मी. पेक्षा कमी असल्याने प्रस्तुत योजनेसाठी EC ची आवश्यकता आहे. सबब EC प्राप्त करणे बंधनकारक राहिल.

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

विकास योजना २५.०० मी. रुंद रस्त्याखालील व आरक्षणाखालील क्षेत्राचा ताबा उशिरात उशिरा म्हणजेच अंतिम भोगवटा प्रमाणपत्रासाठी अर्ज करणेपूर्वी विकसकांनी पुणे महानगरपालिकेस हस्तांतरीत करून, त्याबाबतची कागदपत्रे, अंतिम भोगवटा प्रमाणपत्रासाठी झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण कार्यालयाकडे प्रस्ताव सादर करतेवेळेस, सोबत जोडून सादर करणे आवश्यक राहिल.

मंजूर विकास योजना २५.०० मी. रस्त्याखालील क्षेत्र पिंपरी - चिंचवड महानगरपालिकेकडे हस्तांतरित केल्याशिवाय, रस्त्यासाठीचा TDR अनुज्ञेय होणार नाही.

**२७. सर्वसाधारण अभिप्राय -**

१) इमारतीची उंची पार्किंग सोडून Max ४० मी. पेक्षा जास्त आहे. त्यामध्ये पहिला व दुसरा मजला हे मुख्यत्वे वाहनतळासाठी प्रस्तावित आहेत. सबब इमारतीच्या उंचीकरिता नियम क्र. एस.आर. १८ (१३) अन्वये मा. मु.का.अ. यांचेकडून सवलत आवश्यक राहिल.

२) i) प्रकरणी विकसकांनी भविष्यात प्रस्तुत योजनेसाठी आवश्यकतेनुसार EC प्रमाणपत्र सादर करणे बंधनकारक राहिल. अशी अट बांधकाम परवानगी प्रमाणपत्रामध्ये नमूद करणे संयुक्तिक राहिल.

**२८) जमिनीचे २५% अधिमूल्याबाबत -**

विषयांकित झोपुयो प्रस्ताव हा झोपुप्राकडील नोंदणीकृत विकसक मे. गोयल गंगा प्रमोटर्स कन्स्ट्रक्शन्स यांचेकडून झोपुप्रा कार्यालयाकडे सादर करणेत आलेला होता.

सदर झोपुयोखालील जमिन ही MIDC 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 झोपड्यांचा पुनर्विकास करताना खाजगी विकासकाकडून अधिमूल्य अकरणीबाबत टप्पे निश्चित करण्यात आलेले असून त्यानुसार सबब योजनेचा प्रस्ताव दाखल करतेवेळी तथापी सदर योजनेस मास्टर क्रमांक देणेपूर्वी पहिला टप्पा १० % अधिमूल्य रक्कम व योजनेतील पुनर्वसन इमारतीचे विशेष नियमावलीतील नियम क्र. एस.आर. ४(५) च्या मान्यतेपूर्वी १०% अधिमूल्य रक्कम विचारात घेवून खालीलप्रमाणे २०% भरून घ्यावयाची रक्कम भरून घेणे आवश्यक आहे.

एकूण अधिमूल्य रक्कम = रु. १७,००,३३,०४२/-

२० % अधिमूल्य रक्कम = रु. १७,००,३३,०४२/- X २० %

२० % अधिमूल्य रक्कम = रु. ३,४०,०६,६०९/-

(तीन कोटी चाळीस लाख सहा हजार सहाशे नऊ रुपये मात्र)

सदर जमिनीचे क्षेत्रासाठी सन २०२०-२१ चे ASR प्रमाणे येणा-या २५% एकूण रु. ३,४०,०६,६०९/- इतकी रक्कम भरणेस मान्यता देणेत आली व त्याअनुषंगाने सदर विकसक यांनी दि.२२/०३/२०२१ रोजी बँक ऑफ बडोदा चलन क्र ०१८८ द्वारे रु. ३,४०,०६,६०९/- इतकी रक्कम भरलेली आहे.

तसेच ३ (ड) खालील निर्मुलनाची कार्यवाही पूर्ण झाल्यानंतर व भूखंड मोकळा व निर्वेध झाल्यानंतर, ( झोपुप्रा पुणे विशेष नियमावली - २०१४ व PCMC DCR मधील तरतूदी विचारात घेऊन त्यानुसार) प्रस्तावित बांधकाम नकाशांच्या, योग्य त्या सविस्तर छाननी (detailed scrutiny) अंती व विकसकाकडून नियमानुसार जरूर तो प्रिमियम व शासकीय शुल्क भरून घेतल्यानंतर, आवश्यकतेनुसार रेखांकन IOD मान्यता अथवा (नवीन) बांधकाम परवानगी देणे बाबतची पुढील कार्यवाही, ससंनर स्तरावर करणेत येईल.

कृ. पुढील आदेशार्थ सादर.

*Dr. Kulkarni*  
28/04/2029  
सर्वेक्षक  
झो.पु.प्रा., पुणे.

सहाय्यक नगररचनाकार  
झो.पु.प्रा., पुणे.

*Dr. Kulkarni*  
28/04/2029  
प्र. सहाय्यक संचालक नगररचना  
झो.पु.प्रा., पुणे.

*Dr. Kulkarni*  
1.6.2029  
मुख्य कार्यकारी अधिकारी  
झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण,  
पुणे व पिंपरी चिंचवड क्षेत्र, पुणे.