

737

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

तांत्रिक विभाग, झोपुप्रा पुणे
दिनांक :- ०८/०२/२०२३.

विषय :- स.नं. ५६ (पै), ५७ (पै), ६३ (पै), सि.स.नं. १०१५ (पै), शरदनगर निगडी पिंपरी-चिंचवड, आणि स.नं. ६५ पै, स.नं. ६७ पै, मौजे निगडी, स.नं. ७७ पै, (नवीन ५१ ब पैकी), स.नं. ८६ पै, मौजे आकुर्डी दुर्गानगर पिंपरी-चिंचवड पुणे झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेस विशेष नियमावली नियम क्र.एस.आर.४ (५) नुसार सुधारित मान्यता देणेबाबत.

संदर्भ :- १) झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाकडील नोंदणीकृत विकसक मे. रेनबो डेव्हलपर्स यांचा आर्किटेक्ट श्री. राहुल माळवदकर यांचे मार्फत दि.३०/०३/२०२१ रोजीचा दाखल प्रस्ताव.

२) दि.२२/११/२०१९ रोजीची एस. आर. ४ (५) ची मान्य कार्यालयीन टिपणी.

३) प्रथम (मूळ) बांधकाम परवानगी दाखला (C.C.) जा.क्र. झोपुप्रा/तां३/मा.क्र.२६०/४१७/२०२० दि.०६/३/२०२०.

४) जोते तपासणी दाखला जा.क्र. SRA/T३/Master No.२६०/१०६९/२०२० दि. १६/०९/२०२०.

५) सुधारित बांधकाम परवानगी दाखला (C.C.) जा.क्र. झोपुप्रा/तां३/मा. क्र ४२३/२०२१ दि.०५/०३/२०२१.

६) मा.अवर सचिव, नगर विकास विभाग, मंत्रालय याचे कडील दि.२९/०६/२०२१ रोजीचे पत्र.

७) दि.०१/०९/२०२१ रोजीची सुधारित एस. आर. ४ (५) ची मान्य कार्यालयीन टिपणी.

८) सुधारित बांधकाम परवानगी जा.क्र. झोपुप्रा/२०२२/२०२१ दि.१८/११/२०२१.

९) दि.२४/०३/२०२२ रोजीची सुधारित एस. आर. ४ (५) ची मान्य कार्यालयीन टिपणी.

१०) सुधारित बांधकाम परवानगी जा.क्र/तां.३/मा.क्र.२६३/४०२/२०२२ दि.३१/०३/२०२२

११) विकसक मे. रेनबो डेव्हलपर्स अँड प्रमोटर एल.एल.पी यांचा दि.१२/०१/२०२३ रोजीचा सुधारित बांधकाम परवानगीसाठी प्रस्ताव प्राप्त.

विषयांकित झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना राबविणेसाठी, झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाकडील नोंदणीकृत विकसक मे. रेनबो डेव्हलपर्स यांनी, परवानाधारक वास्तुविशारद श्री. राहुल माळवदकर यांचेमार्फत उपरोक्त संदर्भ क्र.१ अन्वये प्रस्ताव दाखल केलेला आहे. स.नं. ५६ (पै).५७ (पै), ६३ (पै), सि.स.नं. १०१५ (पै), शरदनगर निगडी पिंपरी-चिंचवड, आणि स.नं. ६५पै, ६७पै, मौजे निगडी, स.नं.७७ पै, (नवीन ५१ पै.), स.नं.८६ पै, मौजे आकुर्डी, दुर्गानगर, पिंपरी चिंचवड, पुणे येथे झो.पु. योजना राबविणेसाठी विकसक मे. रेनबो डेव्हलपर्स अँड प्रमोटर एल.एल.पी. यांचा आर्कि. राहुल माळवदकर यांचेमार्फत संदर्भ क्र. १ अन्वये प्रस्ताव दाखल आहे. सदर योजनेस संदर्भ क्र. २ अन्वये एस. आर. ४(५) खाली मान्यता देण्यात आली असून, संदर्भ क्र. ३ अन्वये प्रथम (मूळ)

बांधकाम मंजूरी देण्यात आली आहे. सदर पुनर्वसन योजनेतील इमारतीचे जोत्यापर्यंतचे बांधकाम पुर्ण झाले असल्याने संदर्भ क्र.४ अन्वये जोते तपासणी दाखला दिलेला आहे. तदनंतर विषयांकित योजनेतील सुधारित बांधकाम नकाशामध्ये भूखंड क्षेत्रातील रेड झोनची हद व पूर्व मंजूर नकाशातील Upper Ground Floor वरील दुकान गाळ्यांऐवजी विक्री घटकातील सदनिका प्रस्तावित करून योजनेचे वास्तुविशारद यांनी सुधारित बांधकाम नकाशांना मंजूरी अपेक्षिलेली असता, सदर बांधकाम नकाशामधील इमारतीच्या उंचीत व सामासिक अंतरामध्ये कोणताही बदल होत नसल्याने सुधारित बांधकाम नकाशांना संदर्भ क्र.५ अन्वये परवानगी दिलेली आहे. तसेच विषयांकित मिळकतीवरील clubbing of two schemes अंतर्गत दोन योजना एकत्र करून स.नं. ५६ (पै), ५७ (पै) व ६३ (पै), सि.स.नं. १०१५ (पै), शरदनगर, निगडी पिंपरी-चिंचवड, क्षेत्रावर प्रस्तावित केल्याने सुधारित एस.आर.४ (५) खाली मान्यता संदर्भ क्र. ७ अन्वये देण्यात आली आहे. तदनंतर दि.२९/१०/२०२१ रोजीची पर्यावरण विभागाकडील सुधारित ना हरकत प्रमाणपत्र प्राप्त झालेले आहे त्यानुसार संदर्भ क्र.८ अन्वये सुधारित बांधकाम परवानगी देणेत आली आहे. तदनंतर शासनाने झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, पुणे, व पिंपरी-चिंचवड क्षेत्राच्या मंजूर विकास नियंत्रण नियमावलीत, पात्र झोपडपट्टीधारकांना पुनर्वसन प्रकल्पात २५.०० चौ. मी. ऐवजी २७.८८ चौ. मी. (३०० चौ. फुट) चटई क्षेत्राची निवासी सदनिका देणेबाबतचे, महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगर रचना अधिनियम, १९६६चे कलम १५४ अन्वये निदेश प्राप्त झाले आहेत. सदर दि.०८/०३/२०२२ रोजीच्या शासन निर्णयातील सुधारणेनुसार (सुधारित) प्रशासकीय मान्यता मिळणेकरीता विकसकांनी विनंती केली असता सुधारित एस.आर.४ (५) खाली मान्यता संदर्भ क्र.९ अन्वये देण्यात आली आहे. त्यानुसार संदर्भ क्र.१० अन्वये सुधारित बांधकाम परवानगी देणेत आली आहे.

आता विकसक यांनी संदर्भ क्र.११ अन्वये नियम क्र.२०(४) नुसार दोन्ही भूखंड एकत्रित ग्राह्य धरून चटई क्षेत्र निर्देशांकाची परिगणना करून मान्यता मिळणे करिता विनंती केली आहे.

सबब झोपुप्रा नियमावली-२०१४ नियम क्र. एसआर ४(५) खालील (सुधारित) प्रशासकीय मान्यता देणेच्या दृष्टीकोनातून, छाननी टीपणी खालीलप्रमाणे सादर केली आहे.

१	योजनेचे नाव	स.नं. ५६ (पै), ५७ (पै) व ६३ (पै), सि.स.नं. १०१५ (पै), शरदनगर, निगडी पिंपरी-चिंचवड, आणि स.नं. ६५ पै, स.नं. ६७ पै, मौजे निगडी, स.नं. ७७ पै, (नवीन ५१ ब पैकी), स.नं. ८६ पै, मौजे आकुर्डी दुर्गानगर पिंपरी-चिंचवड पुणे.
२	विकसकाचे नाव व पत्ता	मे. रेनबो डेव्हलपर्स अँड प्रमोटर एल.एल.पी. ऑफिस नं. ७०१, प्राईड पर्पल अकॉर्ड, हॉटेल महाबलेश्वर जवळ, बाणेर, पुणे- ४११ ०४१.
३	आर्किटेक्टचे नाव व पत्ता	आर्कि. राहुल माळवदकर ६७२, ६७३ लोकेश सोसायटी, बी समर्थ इमारत, प्लॉट क्र. १० बिबवेवाडी, पुणे-३७
४	योजना दाखल झाल्याचा दिनांक	दिनांक ३०/०३/२०२१
५	झोपडपट्टी पुनर्वसन अधिसूचना १९७१ चे कलम ३ (क) खालील झोपडपट्टी पुनर्वसन आदेश	१) स.नं. ५६ (पै), ५७ (पै) व ६३ (पै), सि.स.नं. १०१५ (पै), शरदनगर, निगडी पिंपरी-चिंचवड, आदेश जा.क्र. झोपुप्रा/स.प्रा-३/ शरदनगर/१२७/२०१९ दि.२८/०१/२०१९

735

		२) स.नं. ६५ पै, स.नं. ६७ पै, मौजे निगडी, स.नं. ७७ पै, (नवीन ५१ ब पैकी), स.नं. ८६ पै, मौजे आकुर्डी दुर्गानगर पिंपरी-चिंचवड पुणे. आदेश जा.क्र. झोपुप्रा/स.प्रा-३/ झोपूआ/ ९८२/ २०२१ दि. १४/०७/२०२१.
६	झोपडपट्टी पुनर्वसन अधिसूचना १९७१ चे कलम ३ (ड) अन्वये निर्मूलन आदेश	१) स.नं. ५६ (पै), ५७ (पै), ६३ (पै), सि.स.नं. १०१५ (पै), शरदनगर निगडी पिंपरी-चिंचवड, आदेश जा.क्र. झोपुप्रा/स.प्रा-३/झोपूआ/१८६/२०२० दि. २४/०२/२०२० २) स.नं. ६५ पै, स.नं. ६७ पै, मौजे निगडी, स.नं. ७७ पै, (नवीन ५१ ब पैकी), स.नं. ८६ पै, मौजे आकुर्डी दुर्गानगर पिंपरी-चिंचवड पुणे अद्याप पारित करण्यात आलेला नाही.
७	पिंपरी-चिंचवड नवनगर विकास प्राधिकरण (PCNTDA) कडील मंजूर विकास योजना आराखडा नूसार (विकास योजना झोनिंग व प्रवेश रस्त्याबाबत)	योजनेखालील जमिन ही पिंपरी-चिंचवड नवनगर विकास प्राधिकरण (PCNTDA) यांचे कार्यक्षेत्रात स्थित आहे. त्यामुळे PCNTDA कडील झोन दाखले क्र. १७३३ दि. ०५/१२/२०१८ आणि क्र. ९२५ दि. २०/०७/२०१९ यांच्या सत्यप्रती अर्जदारांनी प्रकरणी सादर केलेल्या आहेत. त्यात नमूद केलेनुसार PCNTDA ची शासनाने मंजूर केलेली विकास योजना दि. २८/११/१९९५ व Excluded Part (E.P.) साठी मंजूर केलेली विकास योजनादि. २८/१२/१९९९ नुसार सेक्टर २० मधील स.नं. ५६ (पै), ५७ (पै), ६३ (पै), सि.स.नं. १०१५ (पै), शरदनगर निगडी येथील जमिनीवर विविध चिन्हांकित आरक्षणे प्रस्तावित असून सदर झोन दाखल्यामध्ये, (तसेच प्रकरणी दाखल प्राधिकरणाकडील सेक्टर २० च्या साक्षांकित आराखडा नकाशामध्ये देखील) प्रस्तुत झोपुयो चे जमिनीवर "service Industry & Transport" याप्रमाणे आरक्षण नमूद केले असल्याचे दिसून येते. तसेच सदर स.नं. Red Zone ने बाधित होत आहे, असे झोन दाखल्यामध्ये नमूद आहे. तदनंतर महाराष्ट्र शासन नगर विकास विभाग, मंत्रालय, मुंबई - ३२ शासन निर्णय क्र. टी.पी.एस. १८२१/४३७/ प्र.क्र.६६/२०२१/नवि-१३, दि. २९/०६/२०२१ रोजीच्या अधिसूचनेमध्ये मौजे निगडी येथील स.नं. ५६(पै.), ५७(पै.), व ६३(पै.) या जागेवरील service Industry & Transport या आरक्षणापैकी, भाग नकाशात दर्शविल्यानुसार, ३१६०.०० चौ.मी. क्षेत्रावरील आरक्षणाचे नामाभिधान service Industry & Transport ऐवजी झोपडपट्टी सुधार असे करण्यात आलेले आहे."

८	भूमिप्रापण विभागाचा अभिप्राय		प्राप्त नाही / PCNTDA कडे तसा भूमीप्रापण विभाग अस्तित्वात नाही.	
९	सद्यस्थितीत या योजनेत मालकी हक्कासंदर्भात वा इतर बाबतीत न्यायालयीन स्थगिती/ वाद विवाद/ आक्षेप आहेत वा कसे ?		याबाबतचे हमीपत्र विकसकांनी सादर केलेले नाही.	
१०	क्षेत्राबाबतचा तपशिल	स.नं. ५६ (पै), ५७ (पै) व ६३ (पै), सि.स.नं. १०१५ (पै), शरदनगर निगडी पिंपरी-चिंचवड,	स.नं. ६५ .पै, स.नं. ६७पै, मौजे निगडी, स.नं. ७७.पै, (नवीन ५१ब पैकी), स.नं. ८६.पै, मौजे आकुर्डी दुर्गानगर पिंपरी-चिंचवड पुणे	एकूण क्षेत्र
	i)	३(क) आदेशानुसार	७९००.२३ चौ.मी. (योजनेसाठी विचारात घेतलेले क्षेत्र)	७८०४.३६ चौ.मी.
	ii)	मोजणी नकाशा नुसार येणारे क्षेत्र	७९००.५८ चौ.मी	७८०४.३६ चौ.मी.
	iii)	६१.०० मी विकास योजना डी.पी. रस्त्याखालील क्षेत्र	०.०० चौ.मी	७८०४.३६ चौ.मी.
	iv)	अस्तित्वातील ९ मी. रुंद वहीवाटीच्या रस्त्याखालील क्षेत्र	१२२५.२१ चौ. मी.	०.०० चौ.मी
	v)	उर्वरित निव्वळ क्षेत्र	६६७५.०२ चौ. मी.	००.चौ.मी
	vi)	झोपुप्रा नियम क्र. एस.आर. १४ (१) (a) नुसार १०% आवश्यक Open Space (६६७५.०२ X १०%)	६६७.५० चौ. मी. [प्रस्तावित Open Space ६६७.५० चौ. मी.]	
	vii)	योजना राबविणेसाठी प्रस्तावित क्षेत्र	६००७.५२ चौ.मी. (खुली जागा वगळता)	

११	i)	एकूण झोपड्यांची संख्या	स.नं. ५६ (पै), ५७ (पै) व ६३ (पै), सि.स.नं. १०१५ (पै), शरदनगर, निगडी पिंपरी-चिंचवड एकूण झोपड्या= ३१५
	ii)	उप जिल्हाधिकारी तथा सक्षम प्राधिकारी झोपुप्रा, पुणे यांच्याकडील पत्र जा.क्र. झोपुप्रा/सप्रा- ३/५६शरदनगर/९२२/२०१९ दि. ०४/०९/२०१९ व सोबतचे सहपत्र / अंतिम पात्रता यादी नुसार	

	अ)	पात्र निवासी	३०१	
	ब)	अपात्र निवासी	०४	
	क)	पात्र बिगर-निवासी	१०	
	ड)	अपात्र बिगर-निवासी	००	
	इ)	पात्र संयुक्त निवासी	००	
	फ)	पात्र संयुक्त बिगर-निवासी	००	
	ग)	अपात्र संयुक्त	००	
	ह)	इतर	०४ (०१ मंदिर)	
		एकूण	३०१ + ०४ + १० = ३१५	
		एकूण पुनर्वसन सदनिका/दुकाने	३१५ (३०५ निवासी + १० बिगर निवासी)	
१२	i)	एकूण झोपड्यांची संख्या	स.नं ६५.पै, स.नं ६७.पै, मौजे निगडी, स.नं ७७.पै, नवीन ५१ब पैकी), स.नं ८६.पै, मौजे आकुर्डी दुर्गानगर पिंपरी-चिंचवड पुणे. ३५५ झोपड्या	
			यादी प्रमाणे	अपील प्रमाणे
	अ)	पात्र निवासी	३१९	-
	ब)	अपात्र निवासी	०९	-
	क)	पात्र बिगर-निवासी	१३	-
	ड)	अपात्र बिगर-निवासी	१७	-
	इ)	पात्र संयुक्त निवासी	०३	-
	फ)	अपात्र संयुक्त	०१	-
	म)	बंद झोपड्या	००	-
		अपील मध्ये बिगर निवासी पात्र	-	०१
		एकूण पुनर्वसन सदनिका/दुकाने	३५६ (३२२ निवासी + ३४ बि.नि.)	
१३		एकूण पुनर्वसन प्रस्तावित सदनिका/दुकाने (११ + १२)	६६० (६३६ निवासी + २४ बिगर निवासी)	
१४		टेनामेंट डेन्सिटी बाबत (नियम क्र. एस.आर. १३(२) नुसार)		
(i)		३६० सदनिका / हेक्टर प्रमाणे होणारी किमान सदनिका संख्या (३६० x ६००७.५२ / १०,०००) = २१६	किमान आवश्यक गाळे = २१६ प्रस्तावित गाळे = ६३६ (झो.पु.प्रा.स गाळे देणे लागू नाही.)	
(ii)		अस्तित्वात असलेल्या एकूण (पात्र व अपात्र) झोपड्यांची संख्या विचारात घेऊन येणारी अस्तित्वातील टेनामेंट डेन्सिटी (एस.आर. १४ (३) नुसार) (३५५ x १०,००० / ६००७.५२) = ५९१	५९१ अस्तित्वातील टेनामेंट डेन्सिटी > ४५० त्यामुळे प्रस्तुत योजनेसाठी एकूण ४.०० इतका च.क्षे.नि. इतका लागू राहील. नियम SR १३(२) नुसार)	
१५		एकूण अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्र (Insitu FSI) (६००७.५२ x ४.००) = २४०३०.०८ चौ.मी.	२४०३०.०८ चौ. मी.	
१६		एस आर १४(८) नुसार म.वि.यो. रस्ता रुंदी क्षेत्रासह (७८०४.०० x ४) = ३१२१६ चौ. मी.	३१२१६.०० चौ. मी.	
१७		स.नं. ५६ (पै), ५७ (पै) व ६३ (पै), सि.स.नं. १०१५ (पै), शरदनगर, निगडी पिंपरी-चिंचवड (इमारत A)		

अ)	पुनर्वसन निवासी गाळयांसाठी प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र	१७४३२.९४ चौ.मी. (६३६ पुनर्वसन सदनिका)
ब)	पुनर्वसन बिगर निवासी गाळयांसाठी प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र	२११.०४ चौ. मी. (२४ दुकान गाळे)
क)	पुनर्वसन घटकासाठीचे एकूण प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र (अ + ब)	१७६४३.९८ चौ.मी.
ड)	प्रस्तावित एकूण बाल्कनी	३७१५.६८ चौ.मी.
इ)	२०१४ चे नियमावलीतील नियम क्र. एस.आर.१३(२) प्रमाणे	पुनर्वसन बांधकाम क्षेत्र = १७६४३.९८ पुनर्वसन बाल्कनी क्षेत्र = + ३७१५.६८ २१३५९.६६ X ३५ % ७४७५.८८ चौ.मी.
फ)	२०१४ चे नियमावलीतील नियम.क्र. एस.आर.१३ (२) प्रमाणे	पॅसेज = ५८५३.४८ चौ.मी. जिना = ५२४.७६ चौ.मी. फायर जिना = ४०५.४८ चौ.मी. लिफ्ट = ४३६.८० चौ.मी. लिफ्ट मशीन रुम = ५७.१७ चौ.मी. ७२७७.६९ चौ.मी.
ग)	वरील इ व फ या दोन्हीपैकी कमी असलेले क्षेत्र	७२७७.६९ चौ. मी.
ह)	२०१४ चे नियमावलीतील नियम क्र. एस. आर. २१ (३) नुसार Free Of FSI	i) सोसायटी ऑफीस ०२ व टॉयलेट ०२ = ३२.०० चौ.मी. ii) बालवाडी ७ व वेलफेअर सेंटर ७ प्रत्येकी एक क्षेत्र.एकूण क्षेत्र ३५०.०० चौ.मी iii) मंदिर १ - १३.८४ चौ.मी.
च)	एस.आर.२१ (२) (७) नुसार Convenience Shopping Rehab Component Area = (१७६४३.९८ + ३७१५.६८ + ७२७७.६९ + ३२.०० + ३५०.०० + १३.८४) = २९०३३.१८ चौ.मी	एकूण पुनर्वसन बांधकाम क्षेत्र = २९०३३.१८ X ५ % १४५१.६६ चौ.मी. प्रस्तावित Convenience Shopping क्षेत्र = १४५३.०३ चौ.मी. (१३४ दुकाने)
छ)	एकूण पुनर्वसन घटकाचे बांधकाम क्षेत्र (१७६४३.९७ + ३७१५.६८ + ७२७७.६९ + ३२.०० + ३५०.०० + १३.८४ + १४५१.६६) = ३०४८४.८५ चौ.मी	३०४८४.८५ चौ.मी
१८	ASR मधील सूचना क्र. ६ मध्ये दिलेल्या सूत्रानुसार निवासी मिळकत / सदनिकेचा दर खालीलप्रमाणे हिशोबीत करणेत आलेला आहे. (ASR सन २०१९-२० नुसार) जमिनीचा दर = १२०७० x १.५० x १.१५ = रु.२०,८२०/- प्र.चौ.मी. i) निवासी मिळकत - ब) निवासी सदनिका = (जमिनीचा दर + घसा-	$R = [2.8 - (n \times 0.3)]$ $N = (Y / X) - 2$ Y = सदनिकेचा दर = रु. ५१,७७३/- प्र चौ.मी. X = बांधकामाचा दर = रु. २४,२०० प्र चौ.मी.

	यानुसार बांधकामाचा दर) x १.१५ x सदनिकेचे क्षेत्र = (२०८२० + २४२००) x १.१५ x १ चौ. मी. = ५१,७७३/- प्रति चौ. मी.	$n = (Y/X) - 2$ $= (५१,७७३ / २४,२००) - 2$ $= (२.१३ - २)$ $= ०.१३$ $R = [२.८० - (n \times ०.३०)]$ $= [२.८० - (०.१३ \times ०.३०)]$ $= [२.८० - ०.०४]$ $R = २.७६$
१९	सुधारीत रेशोनसार होणारे विक्री घटकाचे बांधकाम क्षेत्रफळ (३०४८४.८५ x २.७६)	८४९३८.१८ चौ.मी.
२०	एकूण पुनर्वसन योजनेचे एकूण अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्र (८४९३८.१५ + ३०४८४.८५)	११४६२३.०० चौ.मी.
२१	एकूण अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्र (Insitu FSI) (६००७.५२ x ४)	२४०३०.०८ चौ.मी.
२२	जागेवर प्रस्तावित बांधकासाठी वापरलेला चटई क्षेत्र निर्देशांक	१९२२९.७० चौ.मी.
२३	टीडीआर म्हणून देय होणारे क्षेत्र एस आर १३(३) नुसार (११४६२३.०३ - २४०३०.०८)	९०५९२.९७ चौ.मी.

२८. इमारतीच्या उंचीबाबत -

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

इमारत A (पूर्व मंजूर):

इमारतीची उंची पार्किंग धरून = ४४.७० मी.

इमारतीची उंची पार्किंग वगळून = ३८.७० मी.

(पुनर्वसन + विक्री घटक Composite इमारत A)

अनुज्ञेय उंची	प्रस्तावित उंची
४०.०० मी.	४४.७० मी. (जमिन पातळी पासून) # टीप (Lower Ground Floor + Upper Ground Floor + P१ PARKING+ P२ PARKING + १ ला मजला ते १२ मजले)

इमारत B (प्रस्तावित):

इमारतीची उंची पार्किंग धरून = ४४.९० मी.

इमारतीची उंची वगळता = ३८.९० मी.

(पुनर्वसन + विक्री घटक Composite इमारत B)

अनुज्ञेय उंची	प्रस्तावित उंची
४०.०० मी.	४४.९० मी. (जमिन पातळी पासून) # टीप (Lower Ground Floor + Upper Ground Floor + P१ PARKING+ P२ PARKING + १ ला मजला व २ रा मजला पार्किंग + १२ मजले)

२९. इमारतीच्या सामासिक अंतराबाबत -

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

(पुनर्वसन + विक्री घटक इमारत A Composite इमारत)

अ. क्र.	तपशिल	२४ मी. डी.पी. रस्त्याच्या बाजूने पश्चिम बाजू (मी)	इमारत A व B मधील अंतर (पूर्व बाजू) (मी)	उत्तरे कडील बाजूने (मी) (९.०० मी रस्ता) open space	दक्षिणेकडील बाजूने (मी) (रस्ता)	शेरा
१	आवश्यक	६.००	७.५०	३.००	६.००	#दोन इमारती
२	प्रस्तावित	८.१९	#६.२०	३.००	६.००	मधील अंतरास शिथिलता आवश्यक

विक्री घटक इमारत B Composite

अ. क्र.	तपशिल	अस्तित्वातील ९ मी. रुंद वहीवाटी च्या रस्त्याच्या बाजूने उत्तर (मी)	पश्चिम बाजू दोन इमारती मधील अंतर (मी)	पूर्व ओपन स्पेस कडील बाजू (मी) (रस्ता)	दक्षिणेकडील बाजूने (मी) (रस्ता)	शेरा
१	आवश्यक	६.००	७.५०	३.००	७.२९	# पश्चिम बाजूव दक्षिण बाजू कडून सवलत आवश्यक
२	प्रस्तावित	६.८३	#६.२०	६.००	# ६.००	

झोपुप्रा, पुणे व पिंपरी-चिंचवड क्षेत्रासाठी लागू असलेल्या सन २०१४ च्या विशेष नियमावलीतील नियम क्र.एस.आर.१४(७) (d) व एस.आर.१८(१३) अन्वये तत्कालीन मा.मुख्य कार्यकारी अधिकारी, झोपुप्रा, पुणे यांनी दि.२४/०३/२०२२ रोजीच्या टिपणी अन्वये मान्यता देण्यात आलेली आहे.

२९. इमारतीच्या सदर Provisional fire NOC , EC व इतर बाबत -

i) प्रकरणी विकसकांनी PCMC चे अग्निशमन विभागाकडील इमारत A व इमारत B करिता Provisional fire NOC जा.क्र. Fire/०१/५RC-४२७/WS/७३८/२०२१ दि.१६/१२/२०२१ सादर केलेली आहे. त्यासोबतचा Fire नकाशे सादर केलेले आहेत.

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

iii) Refuge Area :- Wing A करिता - २४.७५ मी. उंची सहाय्या मजल्यावर व ३९ मी. ११ व्या

मजल्यावर प्रस्तावित आहे.

Wing B करिता २४.९५ मी. उंची सहाय्या मजल्यावर व ३९.२० मी. ११ व्या मजल्यावर प्रस्तावित आहे.

या पूर्वी Construction Area २०००० चौ. मी. पेक्षा जास्त असल्याने विकसक यांना प्राप्त द्वितीय दि. २९/१०/२०२१ रोजीच्या पर्यावरण विभागाकडील ना-हरकत प्रमाणपत्र नुसार मंजूर Construction Area ३९९९९.४७ चौ.मी. क्षेत्रा पर्यन्तच बांधकाम परवानगी देण्यात आली होती. तदनंतर 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. त्यानुसार सुधारित बांधकाम नकाशानुसार Construction Area ४१०६६.०८ चौ.मी. क्षेत्रा मध्ये वाढ झाल्याने विकासक यांना सुधारित पर्यावरण विभागाकडील ना-हरकत दि. ३१/०३/२०२२ रोजी प्राप्त आहे.

३०. सर्वसाधारण अभिप्राय :-

सध्यस्थितीमध्ये, योजनेमधील दुर्गानगर झोपडपट्टीमधील ०५ बिगर निवासी झोपडीधारक पात्र ठरल्याने विकसक यांनी सुधारित नकाशे मंजुरी करिता सादर केलेले आहे. त्यानुसार वरील प्रमाणे छाननी करण्यात आलेली आहे.

उक्त नमूद नुसार विशेष नियमावलीतील नियम क्र.२०(१)नुसार clubbing of two scheme तत्कालीन मा.मुख्य कार्यकारी अधिकारी यांनी दि.२४/०३/२०२२ रोजीच्या टिपणी अन्वये मान्यता दिली आहे.तसेच नियमावलीतील नियम क्र. २०(४) नुसार स.नं. ५६ (पै), ५७ (पै), ६३ (पै), सि.स.नं. १०१५ (पै), शरद नगर निगडी या मिळकतीवर विकसक यांनी स.नं. ६५ पै, स.नं. ६७ पै, मौजे निगडी, स.नं. ७७ पै, (नवीन ५१ ब पैकी), स.नं. ८६ पै, मौजे आकुर्डी दुर्गानगर ही संपूर्णतः रस्त्याने बाधित होत असल्याने झोपडपट्टी मधील झोपडीधारकांचे पुनर्वसन करून त्यास मान्यता देखील देण्यात आलेली आहे. सदर मान्यतेमध्ये दोनही झोपडपट्ट्याचे पुनर्वसन क्षेत्राची परिगणना वेगवेगळी करणेत आली होती परंतु विशेष नियमावलीमधील नियम क्र. SR-२०(४) नुसार विकसक यांनी दि.१२/०१/२०२३ रोजीच्या पत्रानव्ये इमारत A व इमारत B या दोन्ही भूखंडाचे पुनर्वसन बांधकाम क्षेत्राची एकत्रित परिगणना करून मान्यता मिळणे करिता विनंती केली आहे.

सबब सदर दोनही योजनांसाठी स.नं. ५६ (पै), ५७ (पै), ६३ (पै), सि.स.नं. १०१५ (पै), शरद नगर निगडी या एकाच भूखंडावर संपूर्ण पुनर्वसन घटक प्रस्तावित असून त्याप्रमाणे इमारत A व इमारत B पुनर्वसन बांधकाम क्षेत्राची परिगणना एकत्रित करण्यात आली आहे. त्यास खालील नमूद नियमानव्ये मान्यता देणे बाबत अदेशार्थ सादर...

SR-२०(४): All the plots involved in any SRS, under which ex-situ rehabilitation of hutments dwellers is envisaged, shall be notionally treated as one, for the purpose of computation of FSI.

सबब सदर प्रकरणी प्रस्तुत झोपुयोला वरीलप्रमाणे छाननीनुसार सुधारित एस. आर. ४(५) खाली मान्यता देणेत आल्यास, प्रकरणी (झोपुप्रा, पुणे विशेष नियमावली - २०१४ व UDOPR - २०२० मधील तरतूदी विचारात घेऊन त्यानुसार) प्रस्तावित (सुधारित) बांधकाम नकाशांची, सविस्तर छाननी (detailed scrutiny) अंती व विकसकाकडून नियमानुसार जरूर तो प्रिमियम व शासकीय शुल्क भरून घेतल्यानंतर, सुधारित IOD /बांधकाम परवानगी देणे बाबतची पुढील कार्यवाही, ससंनर स्तरावर करणेत येईल.

कृ. पुढील आदेशार्थ सादर.

Indar
१०/०२/२३
कनिष्ठ अभियंता

झो.पु.प्रा. पुणे.

'अ' येथे नमूद केल्यानुसार दोन्ही भूखंडांची
येथे-फ्री एक्झिटिव्ह पारगणना घेऊन हस्तगत नसते.

शिवरामराव
१०/०२/२०२३
नगररचनाकार तथा सहाय्यक संचालक नगररचना
झो.पु.प्रा., पुणे.

Patang
१०/०२/२३
सहाय्यक नगररचनाकार
झो.पु.प्रा., पुणे

श्री.प्रा.प.न.वा.न.
१०/०२/२०२३
आय.प्रा.प.न.वा.न.

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

S. R. A. Pune
File No.: १३२/२०२३
Date: १०/०२/२०२३

सादर,

सदरने प्रकाशनात जसिन्वातील बांधकाम मंजूरी असून
आता फक्त अपात ५ विंगर निवासीधारक अपिलमध्ये
पात सोले सोहेत. त्यांना मंजूर मिळे सार मधील
विंगर निवासी बाळे पुनर्वसन चरकामध्ये समाविष्ट
करण्यात आले सोहेत. त्यात सुधारीत ४ (५) मंजूरी
अपेक्षितली आहे. कोजत्याही बांधकाम क्षेत्रात वाढीत
नाही. तरी मंजूरी देण्यास हरकत नाही. मान्यतेभाव
सादर

10-02-2023
स. नं. २.

मंजूर - मापूर्वीच्या मान्यते
अंशात वरून
कळ्यास
अनुमती देण्या
आहे

मा. मुख्य कार्यकारी अधिकारी
सो. पु. प्रा. पुणे.