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

तांत्रिक विभाग, झोपुप्रा पुणे
दिनांक :- २१/०३/२०२२.

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) विकसक मे. रेनबो डेव्हलपर्स अॅड प्रमोटर एल.एल.पी यांचा दि.१०/०३/२०२२ व दि.१५/०३/२०२२ 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 (पे), 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. रेन्बो डेव्हलपर्स ॲण्ड 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. तद्नंतर 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. तद्नंतर 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.

आता नुकतीच 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 संदर्भ क्र.९ अन्वये 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 अॅड प्रमोटर एल.एल.पी. ऑफिस नं. ७०१, प्राईड पर्पल अकॉर्ड, हॉटेल महाबळेश्वर जवळ, बाणेर, पुणे- ४११ ०४१.
३	आर्किटेक्टचे नाव व पत्ता	आर्कि. राहुल माळवदकर ६७२,६७३लोकेश 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 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/झोपुआ/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 नमुद आहे. तद्नंतर 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 अधिसुचनेमध्ये 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.	स.नं ६५ .पै, स.नं . ६७पै, मौजे	एकूण क्षेत्र

			१०१५ (पै), शरदनगर निगडी पिंपरी-चिंचवड,	निगडी,स.नं ७७.पै, (नवीन ५१ब पैकी), स.नं ८६.पै, मौजे आकुर्डी दुर्गानगर पिंपरी-चिंचवड पुणे	
	i)	३(क) आदेशानुसार	७९००.२३ चौ.मी. (योजनेसाठी विचारात घेतलेले क्षेत्र)	७८०४.३६चौ.मी.	१५७०४.५९ चौ.मी.
	ii)	मोजणी नकाशा नुसार येणारे क्षेत्र	७९००.५८ चौ.मी	७८०४.३६ चौ.मी.	१५७०४.५९ चौ.मी.
	iii)	६१.०० मी विकास योजना डी.पी. रस्त्याखालील क्षेत्र	०.०० चौ.मी	७८०४.३६ चौ.मी.	७८०४.३६ चौ.मी.
	iv)	अस्तित्वातील ९ मी. रुंद वहीवाटीच्या रस्त्याखालील क्षेत्र	१२२५.२१ चौ. मी.	०.०० चौ.मी	१२२५.२१ चौ. मी.
	v)	उर्वरित निव्वळ क्षेत्र	६६७५.०२ चौ. मी.	००.चौ.मी	६६७५.०२ 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 झोपडयांची 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	१५४
		ब)	अपात्र निवासी	१५०
		क)	पात्र बिगर-निवासी	०२
		ड)	अपात्र बिगर-निवासी	०८
		इ)	पात्र संयुक्त निवासी	००
		फ)	पात्र संयुक्त बिगर-निवासी	००
		ग)	अपात्र संयुक्त	०१

		ह)	इतर	०४ (०१ मंदिर)
		एकूण		१५६+१५९ = ३१५
	एकुण पुनर्वसन सदनिका/दुकाने			३१५ (३०५ निवासी + १० बिगर निवासी)
१२	i)	एकूण झोपडयांची 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
		अ)	पात्र निवासी	२६८
		ब)	अपात्र निवासी	५४
		क)	पात्र बिगर-निवासी	०३
		ड)	अपात्र बिगर-निवासी	२७
		इ)	पात्र संयुक्त निवासी	०२
		फ)	अपात्र संयुक्त	०१
		म)	बंद झोपड्या	००
	एकुण पुनर्वसन सदनिका/दुकाने			३५५ (३२५ निवासी + ३० बिगर निवासी)
	एकुण अपील			१२६
१३	एकुण पुनर्वसन प्रस्तावित सदनिका/दुकाने (११ +१२)			६५४ (६३६ निवासी + १८ बिगर निवासी)

१४	टेनामेंट डेन्सीटीबाबत (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) झोपडयांची 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	एकुण 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 रूंदी क्षेत्रासह (७८०४.००X 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	९७१६.८८चौ.मी. (३४२ पुनर्वसन सदनिका)
	ब)	पुनर्वसन बिगर निवासी गाळयांसाठी प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र	९२.६३ चौ. मी. (१० दुकान गाळे)
	क)	पुनर्वसन घटकासाठीचे एकुण प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र (अ + ब)	९८०९.५१ चौ.मी.
	ड)	*प्रस्तावित एकूण बाल्कनी*	१६४०.६८ चौ.मी.

	इ)	२०१४ चे नियमावलीतील नियम क्र. एस.आर.१३(२) प्रमाणे	पुनर्वसन बांधकाम क्षेत्र = ९८०९.५१ पुनर्वसन बाल्कनी क्षेत्र = + १६४०.६८ ११४५०.१९ X ३५ % ४००७.५७ चौ.मी.
	फ)	२०१४ चे नियमावलीतील नियम.क्र. एस.आर.१३ (२) प्रमाणे	पॅसेज = २८२४.९२ चौ.मी. जिना = ३९२.४० चौ.मी. फायर जिना = १९६.२०चौ.मी. लिफ्ट = २०८.८० चौ.मी. लिफ्ट मशीन रुम = ३१.२५चौ.मी. ३६५३.५७ चौ.मी.
	ग)	वरील इ व फ या दोन्हीपैकी कमी असलेले क्षेत्र	३६५३.५७ चौ. मी.
	ह)	२०१४ चे नियमावलीतील नियम क्र. एस. आर. २१ (३) नुसार Free Of FSI	i) सोसायटी ऑफीस ०१ व टॉयलेट ०१ = १६.०० 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 = (९८०९.५१ + १६४०.६८+ ३६५३.५७ + १६.०० + ३५० + १३.८४) = १५४८३.६० चौ.मी	एकुण पुनर्वसन बांधकाम क्षेत्र = १५४८३.६० X ५ % ७७४.१८ चौ.मी. प्रस्तावित Convenience Shopping क्षेत्र = ८५८.१५ चौ.मी. (७३ दुकाने)
	छ)	एकूण पुनर्वसन घटकाचे बांधकाम क्षेत्र (९८०९.५१ + १६४०.६८+ ३६५३.५७ + १६.०० + ३५० + १३.८४ + ८५८.१५) = १६३४१.७५ चौ.मी	१६३४१.७५ 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-यानुसार बांधकामाचा दर) x १.१५ x सदनिकेचे क्षेत्र= (२०८२० + २४२००) x १.१५ x १ चौ. मी. = ५१,७७३/- प्रति चौ. मी.		R = [२.८ - (n x ०.३)] N = (Y / X) - २ Y = सदनिकेचा दर = रू. ५१,७७३/- प्र चौ.मी. X = बांधकामाचा दर = रू. २४,२०० प्र चौ.मी. n = (Y/X) - २ = (५१,७७३ / २४,२००) - २ = (२.१३ - २) = ०.१३ R = [२.८०-(n x ०.३०)] = [२.८०-(०.१३ x ०.३०)] = [२.८० - ०.०४] R = २.७६

१९	सुधारीत रेशोनुसार होणारे विक्री घटकाचे बांधकाम क्षेत्रफळ (१६३४१.७५ X २.७६)		४५१०३.२३ चौ.मी.
२०	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. (इमारत B)		
	अ)	पुनर्वसन निवासी गाळयांसाठी प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र	७७१६.०६ चौ.मी. (२९४ पुनर्वसन सदनिका)
	ब)	पुनर्वसन बिगर निवासी गाळयांसाठी प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र	६६.६२ चौ. मी. (०८ दुकान गाळे)
	क)	**पुनर्वसन घटकासाठीचे एकुण प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र (अ + ब)**	७७८२.६८ चौ.मी.
	ड)	प्रस्तावित एकूण बाल्कनी	२०७५.०० चौ.मी.
	इ)	२०१४ चे नियमावलीतील नियम क्र. एस.आर.१३(२) प्रमाणे	पुनर्वसन बांधकाम क्षेत्र = ७७८२.६८ पुनर्वसन बाल्कनी क्षेत्र = + २०७५.०० ९८५७.६८ X ३५ % ३४५०.१९ चौ.मी.
	फ)	२०१४ चे नियमावलीतील नियम.क्र. एस.आर.१३ (२) प्रमाणे	पॅसेज = ३०२८.५६चौ.मी. जिना = १३२.३६ चौ.मी. फायर जिना = २०९.२८ चौ.मी. लिफ्ट = २२८ चौ.मी. लिफ्ट मशीन रुम = २५.९२ चौ.मी. ३६२४.१२ चौ.मी.
	ग)	**वरील इ व फ या दोन्हीपैकी कमी असलेले क्षेत्र**	३४५०.१९ चौ. मी.
	ह)	२०१४ चे नियमावलीतील नियम क्र. एस. आर. २१ (३) नुसार Free Of FSI	i) सोसायटी ऑफीस ०१ व टॉयलेट ०१ = १६.०० चौ.मी. इमारत A मध्ये प्रस्तावित.
	च)	एस.आर.२१ (२) (७) नुसार Convenience Shopping Rehab Component Area = (७७८२.६८+ २०७५ + ३४५०.१९ + १६.००) = १३३२३.८७ चौ.मी	एकुण पुनर्वसन बांधकाम क्षेत्र = १३३२३.८७ X ५ % ६६६.१९ चौ.मी. प्रस्तावित Convenience Shopping क्षेत्र = ५९४.८८ चौ.मी. (५९ दुकाने)
	छ)	**एकूण पुनर्वसन घटकाचे बांधकाम क्षेत्र** (७७८२.६८+ २०७५ + ३४५०.१९ + १६.००+५९४.८८) = १३९१८.७५ चौ.मी	१३९१८.७५ चौ.मी
२१	ASR मधील सूचना क्र. ६ मध्ये दिलेल्या सूत्रानुसार निवासी मिळकत / सदनिकेचा दर खालीलप्रमाणे हिशोबीत करणेत आलेला आहे. (PCNTDA कडील ASR सन २०२०-२१ नुसार) जमिनीचा दर = १३२८० x १.५० x १.१५ = रु.२२,९०८/- प्र.चौ.मी. *i) निवासी मिळकत -*		R = [२.८ - (n x ०.३)] N = (Y / X) - २ Y = सदनिकेचा दर = रू. ५६९५७/- प्र चौ.मी. X = बांधकामाचा दर = रू. २६,६२० प्र चौ.मी. *n = (Y/X) - २*

	ब) निवासी सदनिका = (जमिनीचा दर + घसा-यानुसार बांधकामाचा दर) x १.१५ x सदनिकेचे क्षेत्र = (२२९०८ + २६६२०) x १.१५ x १ चौ. मी. = ५६९५७/- प्रति चौ. मी.	= (५६,९५७ / २६,६२०) - २ = (२.१३ - २) = ०.१३ R = [२.८०-(n x ०.३०)] = [२.८०-(०.१३ x ०.३०)] = [२.८० - ०.०४] R = २.७६
२२	सुधारीत रेशोनुसार होणारे विक्री घटकाचे बांधकाम क्षेत्रफळ (१३९१८.७५ X २.७६)	३८४१५.७५ चौ.मी.
२३	इमारत A व B चे सुधारीत रेशोनुसार होणारे विक्री घटकाचे बांधकाम क्षेत्रफळ (४५१०३.२३ + ३८४१५.७५)	८३५१८.९८ चौ.मी.
२४	एकूण पुनर्वसन योजनेचे एकूण अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्र (८३५१८.९८ + १६३४१.७५ + १३९१८.७५)	११३७७९.४८ चौ.मी.
२५	एकूण अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्र (Insitu FSI) (६००७.५२ x ४)	२४०३०.०८ चौ.मी.
२६	जागेवर प्रस्तावित बांधकासाठी वापरलेला चटई क्षेत्र निर्देशांक	१९२२९.७०चौ.मी.
२७	टीडीआर म्हणून देय होणारे क्षेत्र एस आर १३(३) नुसार (११३७७९.४८ - २४०३०.०८)	८९७४९.४० 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)

763

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 मधील अंतरास शिथिलता आवश्यक
२	प्रस्तावित	८.१९	#६.२०	३.००	६.००	

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 नियमावलीतील एस.आर.१४(७) (d) व एस.आर.१८(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 written permission in the specific cases of demonstrable genuine hardship. In order to make the 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 powers conferred upon him under the provision of these regulations and the said act, expect power of relaxation, to any of the officers of the SRA, by a general of *special order in this behalf*.

प्रस्तुत झो.पु.यो.चे ठिकाणी एकूण झोपडीधारकांची संख्या ६७० इतकी असून सदर भूखंडावर इमारत A + इमारत B मध्ये एकूण ६५४ झोपडीधारकांचे नियोजन करण्यात आलेले आहे. उर्वरित १६ झोपडीधारक भविष्यात पात्र ठरणा-या झोपडीधारकांची तरतुद योजनेत करणे विकासकावर बंधनकारक राहील. विकसक यांनी उक्त नमूद नुसार हमीपत्र कार्यालयाकडे सादर करणे आवश्यक राहील. सबब विकसक यांनी दि.१५/०३/२०२२ रोजीच्या पत्रान्वये सुधारित बांधकाम परवानगी अपेक्षिलेनुसार सामासिक अंतरात 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 अधिकारात शिथिलतेबाबत विचार होणे संयुक्तिक वाटते.

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/०१/5RC-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 राहील. अशी अट बांधकाम परवानगी प्रमाणपत्रामध्ये नमूद करणे संयुक्तिक राहील.

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

Wing B करिता २४.९५ मी. उंची सहाव्या 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. तद्नंतर 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 सुधारित पर्यावरण विभागाकडील ना-हरकत घेणे आवश्यक आहे. त्यानुसार विकसक यांना पर्यावरण विभागाकडील सुधारित ना-हरकत प्रमाणपत्र प्राप्त करून घेणे आवश्यक असल्याने विकसक यांना रेखांकन IOD नकाशांना मंजुरी देणेस हरकत नाही. विकसक यांचेकडून पर्यावरण विभागाकडील सुधारित ना-हरकत प्रमाणपत्र प्राप्त झाल्यानंतरच बांधकाम परवानगी देणे उचित राहील.

३०. सर्वसाधारण अभिप्राय -

१) 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.

761

२) विकसक यांनी दि.१५/०३/२०२२ रोजीच्या पत्रान्वये पूर्वी मंजूर नकाशा नुसार इमारत A व B मध्ये स्वतंत्ररीत्या बालवाडी व वेलफेयर सेंटर प्रस्तावित करण्यात आले होते परंतु आता विकसक यांनी सर्व बालवाडी व सर्व वेलफेयर सेंटर एकत्रित करून इमारत A मध्ये lower ground वर १७५ चौ.मी चे बालवाडी व १७५ चौ.मी चे वेलफेयर सेंटर प्रस्तावित करून बांधकाम परवानगी अपेक्षिलेली आहे. त्यानुसार विशेष नियमावलीतील नियम क्र.एस.आर.२१(२)(a) व एस.आर.१८ (१३) नुसार विशिष्ट प्रकरणात सवलत देण्याचे मा. मुख्य कार्यकारी अधिकारी, झो.पु.प्रा., पुणे यांना असलेल्या अधिकारात निर्णय होणे संयुक्तिक वाटते.

विशेष नियमावलीतील नियम क्र.एस.आर.२१(२)(a)- There shall be a Welfare Center and Balwadi admeasuring २५ sq.m. each for every multiple or part of १०० hutment dwellers॰ families in every SRS, as part of the Rehabilitation Component. It shall be located so as to serve all the floors and buildings equitably. Further, two or more such welfare centers and Balwadis may be permitted to be clubbed together suitably for their better utility. In case of misuse of the Welfare Center and / or Balwadi by the members of the Co-operative Housing Society, it shall be taken over by CEO (SRA) who shall be entitled to allot the same to be run by any suitable organization/ institution for public use.

उक्त नमूद मुद्दा क्र.२९ 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 संयुक्तिक वाटते.

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

कृ. पुढील आदेशार्थ सादर.

21.03.2022
सर्व्हेक्षक
झो.पु.प्रा., पुणे.

21/3/2022
सहाय्यक नगररचनाकार
झो.पु.प्रा., पुणे

22/3/2022
नगररचनाकार
झो.पु.प्रा., पुणे.

'अ' येथे नमूद शिथिलतेबाबत यथाप्रस्तावित मान्य करण्यास हरकत नाही आदेशार्थ सादर.

22/3/22
सहाय्यक संचालक नगररचना
झो.पु.प्रा., पुणे.

24.3.2022
मुख्य कार्यकारी अधिकारी
झो.पु.प्रा., पुणे.