

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

(सुधारित प्रशासकीय मान्यता)

तांत्रिक विभाग, झोपुप्रा

दिनांक : १३/०९/२०२३

विषय :- स.नं. ४६ पैकी, ४७ पैकी, सि.स.नं. १७२१, १७२३ ते १७२७, कोथरुड, श्रावणधारा, पुणे येथील झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेच्या विक्री घटक इमारतीच्या नकाशांना सुधारित मंजूरी देणेकरिता प्रशासकीय मान्यता देणेबाबत.

- संदर्भ :- १) झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाकडील नोंदणीकृत विकसक मे. किर्तीवर्धन डेव्हलपर्स अँड बिल्डर्स यांनी ला.आर्कि. ऑकार असोसिएट्स यांचेमार्फत दि.०७/१०/२००८ रोजी दाखल केलेला प्रस्ताव.
- २) दि.१३/०२/२०१७ रोजीची योजनेची एस.आर. ४ (५) प्रशासकीय मान्यता.
- ३) प्रथम (मूळ) बांधकाम परवानगी दाखला (C.C.) जा.क्र. ३८९ दि.३०/०३/२०१७.
- ४) जोते तपासणी दाखला इमारती सी, डी व ई चे जोतेपूर्णत्वा दाखला जा.क्र.१७९/२०१८ दि.०२/०२/२०१८
- ५) इमारत C, D व E च्या जोते पूर्णत्वापोटी दिलेली २५% टी.डी.आर. मान्यता जा.क्र./ झोपुप्रा/तां./TDR/३९३/२०१८, दि.१६/०३/२०१८.
- ६) शासन निदेश जा.क्र.टी.पी.एस. -१८१४/२३५८/ प्र.क्र.३१७/ न.दि.१३ दि.३१/०५/२०१८
- ७) दि.३१/०५/२०१८ रोजीची सुधारीत एस.आर.४ (५) प्रशासकीय मान्यता.
- ८) इमारत C, D व E च्या जोते पूर्णत्वापोटी दिलेला २५% टी.डी.आर.मधील फरक प्रशासकीय मान्यता जा.क्र. झो.पु.प्रा./तां./टी.डी.आर./प्र.क्र.१०/१४५७/२०१८ दि.२७/०७/२०१८.
- ९) इमारत C चे आरसीसी व वीट बांधकाम पूर्णत्वापोटी दिलेली ३५% टी.डी.आर मान्यता. जा.क्र.झोपुप्रा/तां./प्र.क्र.१०/२६५७/१८ दि. २२/११/२०१८.
- १०) अंशतः भोगवटा प्रमाणपत्र (इमारत C, D व E) जा.क्र.झोपुप्रा/तां./भो.प्र./ मा.क्र.१०/ ४६४४/ २०१९ दि. १७/०९/२०१९.
- ११) Group captain command Atc officer (NOC) यांचे दि.३०/०५/२०२२ रोजीचे ना-हरकत पत्र.
- १२) या कार्यालयामार्फत रेखांकन (IOD) नकाशा दि. २६/०६/२०२२ रोजीची मान्यता.
- १३) विकसक यांना दि.०८/०७/२०२२ रोजीची पर्यावरण विभागाकडील सुधारित ना-हरकत प्रमाणपत्रास देण्यात आलेली मान्यता.
- १४) विकसक मे. किर्तीवर्धन डेव्हलपर्स अँड बिल्डर्स यांचा दि. ०४/०७/२०२२ रोजीचा सुधारित बांधकाम परवानगीसाठी प्रस्ताव. (या कार्यालयाकडे दि.०७/०७/२०२२ रोजीचा प्राप्त प्रस्ताव)

- १५) विकसक यांनी दि.१८/०७/२०२२ रोजीच्या पत्रान्वये सादर केलेली पर्यावरण विभागा कडील सुधारित ना-हरकत प्रमाणपत्र.
- १६) तत्कालीन मा.मुख्य कार्यकारी अधिकारी, झोपुप्रा, पुणे यांनी दि.१२/०८/२०२२ रोजी देण्यात आलेली मान्यता.
- १७) विकसक मे. किर्तीवर्धन डेव्हलपर्स अँड बिल्डर्स यांचा दि. २६/१२/२०२२ रोजीचा सुधारित बांधकाम परवानगीसाठी प्रस्ताव. (या कार्यालयाकडे दि.२९/१२/२०२२ रोजीचा प्राप्त प्रस्ताव)
- १८) सादर Wing Commander, Command ATC officer (NOC) यांचे दि.१५/११/२०२२ रोजीचे ना-हरकत पत्र.
- १९) विकसक मे. किर्तीवर्धन डेव्हलपर्स अँड बिल्डर्स यांचा दि.०६/०१/२०२३ रोजीचे पत्र.

स.नं. ४६ पैकी, ४७ पैकी, सि.स.नं.१७२१, १७२३ ते १७२७, श्रावणधारा, कोथरुड, पुणे येथील पुनर्वसन योजना राबविणेसाठी मे.किर्तीवर्धन डेव्हलपर्स यांचा आर्किटेक्ट मे. ओंकार असोसिएट्स यांचेमार्फत या कार्यालयाकडे संदर्भ क्र.१ अन्वये प्रस्ताव दाखल आहे. योजनेस संदर्भ क्र.२ अन्वये प्रशासकीय मान्यता व संदर्भ क्र.३ अन्वये बांधकाम मंजूरी देण्यात आली आहे. योजनेचे जोत्यापर्यंतचे बांधकाम पूर्ण झाले असता त्यास संदर्भ क्र.४ ने जोते तपासणी दाखला दिलेला आहे. तसेच संदर्भ क्र.५ अन्वये इमारत C, D व E च्या जोते पुर्णत्वापोटीचा टी.डी.आर. विकसकास अदा करणेत आलेला आहे.

सदर प्रस्ताव हा दि.११/०९/२०१४ च्या मंजूर विशेष नियमावली अस्तित्वात येणेपूर्वीच या कार्यालयाकडे दाखल आहे. तसेच सदर योजनेची पात्रता यादी परिशिष्ट- २ दि. १०/६/२०११ रोजी आणि ३ (क) दि. १०/२/२०१४ रोजी झालेले असल्याने या प्रस्तावात दि.११/१२/२००८ रोजीचे नियमावलीनुसार चटई क्षेत्र प्रमाण लागू करणेबाबत शासनाकडे स्पष्टीकरण निर्देश मिळणेस विनंती करण्यात आलेली होती. संदर्भ क्र. ६ अन्वये शासनाकडून दि.११/०९/२०१४ पुर्वी झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना प्रस्ताव दाखल असणे, योजनेतील झोपडीधारकांची अंतिम पात्रता यादी निश्चित झालेली असणे, योजनेकरीता झोपडपट्टी पुनर्वसन आदेश (३-क) निर्गमित केलेला असणे, व प्रिमियम रक्कम भरणा करून घेणेबाबत विकसकाने झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाकडे विनंती केलेली असणे आवश्यक आहे. त्याचप्रमाणे संदर्भ क्र.६ अन्वये स्पष्टीकरण निर्गमित केलेल्या दिनांकापर्यंत प्राधिकरणाने प्रिमियम भरणा करून घेऊन अथवा बांधकामाचा पर्याय स्वीकारून जमीन मालक संस्थेस ना-हरकत प्रमाणपत्राबाबत कळविलेले असणे, सदर संस्थेचे ना-हरकत प्रमाणपत्र प्राप्त असणे इत्यादी अतिरिक्त निकषांची पूर्तता होणे आवश्यक असल्याचे कळविलेले आहे. याप्रमाणे निकषांची पूर्तता होणा-या योजनांना दि.११/१२/२००८ रोजीच्या नियमावलीनुसार टीडीआर Ratio अनुज्ञेय करणेबाबत सुधारीत निर्देश दिलेले आहेत. शासनाचे सदर निर्देशानुसार या प्रस्तावात सर्व निकषांची पूर्तता होत असल्याने प्रस्तावात दि.११/१२/२००८ रोजीच्या नियमावलीनुसार टीडीआर Ratio अनुज्ञेय करणेबाबत (Zone C - ३.००) सुधारीत प्रशासकीय मान्यता संदर्भ क्र. ७ अन्वये मंजूरी देण्यात आलेली आहे. परंतु तदनंतर सदर प्रशासकीय मान्यतेनुसार बांधकाम परवानगी देणेत आलेली नाही. सदर सुधारीत मान्यतेनुसार संदर्भ क्र.

८ अन्वये इमारत C,D व E च्या जोते पुर्णत्वापोटी दिलेला २५% टी.डी.आर. मधील विकसक अदा करणेत आलेला आहे.

H29

संदर्भ क्र. ९ अन्वये इमारत सी चे आरसीसी व वीट बांधकाम पुर्णत्वापोटी ३५% टीडीआर अदा करणेत आला आहे. संदर्भ क्र. १० अन्वये इमारत C,D व E साठी अंशतः भोगवटा प्रमाणपत्र अदा करणेत आले आहे. त्यानुषंगाने विकसक यांना दि.१०/०२/२०२० रोजी अंशतः भोगवटा प्रमाणपत्र दिल्याने निर्माण होणारा ३०% TDR अदा करण्यात आलेला आहे.

तदनंतर विकसक यांनी UDOPR मधील नियम क्र. ६.१.१ नुसार विकसक यांनी सुधारित नकाशांना मंजूरी व IOD मिळणेकरिता विनंती केली होती, त्यास त्या कार्यालयामार्फत दि.२८/०६/२०२२ रोजी EC प्राप्त करून घेणे करिता IOD साठी संदर्भ क्र.१२ नुसार मंजूरी देण्यात आलेली आहे. त्यानुसार विकसक यांना संदर्भ क्र.१३ नुसार पर्यावरण विभागाकडील सुधारित ना-हरकत प्रमाणपत्र प्राप्त झालेले आहे. त्यानुषंगाने विकसक यांनी संदर्भ क्र.१४ नुसार सदर योजनेतील विक्री घटकातील इमारतीच्या बांधकाम क्षेत्रामध्ये वाढ झाल्याने व पर्यावरण विभागाकडील सुधारित ना-हरकत प्रमाणपत्र प्राप्त झाल्याने विक्री घटकातील इमारती A व B करिता बांधकाम नकाशांना मंजूरी अपेक्षिलेली होती, त्यास अनुसरून संदर्भ क्र.१५ नुसार तत्कालीन मा.मुख्य कार्यकारी अधिकारी, झोपुप्रा, पुणे यांनी मान्यता दिली होती.

आता विकसक यांनी संदर्भ क्र.१७ अन्वये विक्री घटक इमारतीच्या क्षेत्रामध्ये वाढ करून तसेच उंची वाढवून ती ९०.४० मी केल्याने सुधारित नकाशांना मंजूरी अपेक्षिलेली आहे. तसेच सोबत संरक्षण विभागाकडील ९०.४० मी. उंची अनुज्ञेय असलेचे सुधारित NOC सादर केलेले आहे.

त्याचबरोबर विकसक यांना Construction Area ६२४७५.६३ चौ.मी क्षेत्रासाठी दि.०८/०७/२०२२ रोजीचे पर्यावरण विभागाकडील सुधारित ना-हरकत प्रमाणपत्र प्राप्त झाले असल्याने विकसक यांना बांधकाम परवानगी देणेकरिता, तसेच झोपुप्रा नियमावली-२०१४ नियम क्र.एस.आर.४(५) खालील सुधारित मान्यता देणेच्या दृष्टीकोनातून, छाननी टीपणी खालीलप्रमाणे सादर करण्यात येत आहे.

१	योजनेचे नाव	स.नं. ४६ पैकी, ४७ पैकी, सि.स.नं. १७२१, १७२३ ते १७२७, कोथरुड, श्रावणधारा, पुणे येथील पुणे महानगरपालिकेच्या मालकीच्या जागेवरील झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना.
२	विकसकाचे नाव व पत्ता	मे.किर्तीवर्धन डेव्हलपर्स अँड बिल्डर्स, शर्मद रेसिडेन्सी, शिलाविहार कॉलनी, एरंडवणे, पुणे-०४.
३	आर्किटेक्टचे नाव व पत्ता	आर्कि. ओंकार असोसिएट्स १+२, तृप्ती अपार्टमेंट, भांडारकर रोड, पुणे - ०४.

४	योजना दाखल झाल्याचा दिनांक	दि. ०७/१०/२००८ (मास्टर क्र.१०)
५	स्लम अॅक्ट कलम ३ (क) खालील झोपडपट्टी पुनर्वसन आदेश	आदेश जा.क्र. झोपुप्रा/कअतां/झोपुआ/२५७/२०१४ दि. १०/०२/२०१४
६	स्लम अॅक्ट कलम ३ (ड) अन्वये निर्मूलन आदेश (क्षेत्र = ११७००.०० चौ. मी.)	आदेश क्र. झोपुप्रा/तां.४/झोपुआ/प्र.क्र.१७० /१८५५/१४ दि. २८/१०/२०१४
७	PMC कडील विकास योजना आराखडा नूसार विकास योजना झोनिंग व प्रवेश रस्त्याबाबत	कार्यकारी अभियंता बांधकाम विकास विभाग झोन क्र.६, पुणे महानगरपालिका यांचे जा.क्र. झोन क्र. ६/४०६४ दि. १७/०१/२०१५ रोजीचे अभिप्रायानुसार कोथरुड स.नं. ४६ आणि ४७, सि.स.नं. १७२१, १७२३ ते १७२७, श्रावणधारा वसाहत, पुणे ही मिळकत ११७०० चौ. मी. क्षेत्राची पुणे महानगरपालिकेच्या मालकीची असून सन १९८७ चे पुणे शहराचे मान्य विकास आराखडयानुसार EWS (आर्थिक दुर्बल घटकांसाठी) आरक्षित आहे. सदर मिळकती i) पुणे पेठ कोथरुड, स.नं. ४६/२, ४७/१ व ४७/२ ii) स.नं. ४६/२/२अ iii) स.नं. ४६/२, ४७/१, ४७/२ अशा तीनही मिळकतीचे मिळून एकुण क्षेत्र ११७०० चौ. मी. असून त्यापैकी डी.पी.रस्त्यासाठी ताब्यात आलेले क्षेत्र १४५९ चौ. मी. वगळून उर्वरित क्षेत्र १०२४१ चौ. मी. क्षेत्रावर एस.आर.ए. योजना राबविणेस बांधकाम खात्याची हरकत नाही. मा.पुणे महापालिका आयुक्त यांचे पत्र जा.क्र.यअ/मअ/ज/२४८ दि.२९/०७/२०१७ नुसार विषयांकित प्रस्तावांतर्गत झोपडपट्टी व्याप्त मिळकतीचे सुधारीत विकास आराखडा २०१७ नुसार झोपडपट्टी सुधारणा स्लम (SI) विभागाचे असल्याचे कळविलेले आहे.
८	भूमिप्रापण विभागाचा अभिप्राय	मिळकत १८ मी. डी.पी. रस्त्याने बाधीत आहे.
९	सद्यस्थितीत या योजनेत मालकी हक्कासंदर्भात वा इतर बाबतीत न्यायालयीन रथगिती/ वाद विवाद/ आक्षेप आहेत वा कसे ?	याबाबतचे दि.१९/०७/२०२२ रोजी हमीपत्र विकसकांनी सादर केले आहे.
१०	क्षेत्राबाबतचा तपशिल	
	i) मोजणी नकाशानुसार येणारे क्षेत्र	१०४०८.७३ चौ.मी

1127  
2020

	ii)	३(क) आदेशानुसार	११७०० चौ.मी. (योजनेसाठी विचारात घेतलेले क्षेत्र)
	iii)	रस्तारुंदीकरण खालील क्षेत्र	९८०.७५ चौ.मी.
	vi)	उर्वरित निव्वळ क्षेत्र (i-iii)	९४२७.९८ चौ. मी.
१२	i)	झोपुप्रा नियम क्र. एस.आर. १४ (१) (a) नुसार १०% आवश्यक Open Space (९४२७.९८ x १०%)	९४२.७९ चौ. मी. प्रस्तावित Open Space = ९४३.१० चौ. मी.
	ii)	उर्वरित निव्वळ क्षेत्र (९४२७.९८ - ९४३.१०)	८४८४.८८ चौ.मी.
१३	i)	एकूण झोपड्यांची संख्या	५९०
	ii)	उप जिल्हाधिकारी तथा सक्षम प्राधिकारी झोपुप्रा, पुणे यांच्याकडील पात्रता यादी नुसार	एकूण झोपड्यांची संख्या - ५९०.
	अ)	पात्र निवासी	५५९
	ब)	अपात्र निवासी	००
	क)	पात्र बिगर-निवासी	५
	ड)	अपात्र बिगर-निवासी	००
	इ)	पात्र संयुक्त निवासी	०३
	फ)	पात्र संयुक्त बिगर-निवासी	००
	म)	अपात्र संयुक्त	००
		अपील प्रकरण	००
		एकूण	५६७
		एकूण प्रस्तावित पुनर्वसन सदनिका/दुकाने	५६७ (५६२ निवासी + ०५ बिगरनिवासी)
१४		किमान टेनामेंट डेन्सिटीबाबत- (नियम क्र. एसआर १४(३) नुसार)	
	(i)	३६० सदनिका / हेक्टर प्रमाणे होणारी किमान सदनिका संख्या (३६० x ८४८४.८८ / १०,०००)	किमान आवश्यक सदनिका / दुकाने = ३०६ प्रस्तावित सदनिका / दुकाने = ५६७
	(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 (५६७ x १०,००० / ८४८४.८८)	अस्तित्वातील टेनामेंट डेन्सिटी ६६८ > ४५० त्यामुळे प्रस्तुत योजनेसाठी एकूण ४.०० इतका च.क्षे.नि. (In-situ वापरण्यासाठी) इतका लागू राहिल.

(ii)	एकुण अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्र (रस्तारुंदीसह) ( <del>१४६५.६३</del> X ४.००) <del>५८४.८८</del> X ३	<del>३७८६२.५२</del> चौ.मी. ३३ १३१.५२
१६	प्रकरणी वास्तुविशारद तर्फे सादर बांधकाम नकाशानुसार आकडेमोड पुढीलप्रमाणे सादर पुनर्वसन इमारत C, D व E दि. १७/०९/२०१९ रोजी अंतिम भोगवटा प्रदान करणेत आलेला आहे. त्याचा तपशील खालीलप्रमाणे.	
अ)	पुनर्वसन निवासी गाळयांसाठी प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र	१५१५७.१२ चौ.मी. (५६२ पुनर्वसन सदनिका)
ब)	पुनर्वसन बिगर निवासी गाळयांसाठी प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र	६८.३७ चौ.मी. (५ बिगर निवासी)
क)	पुनर्वसन घटकासाठीचे एकुण प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र (अ + ब)	१५२२५.४९ चौ.मी.
ड)	प्रस्तावित एकुण बाल्कनी	२२६५.५१ चौ.मी.
इ)	२०१४ चे नियमावलीतील नियम क्र. एस.आर.१३(२) प्रमाणे	पुनर्वसन बांधकाम क्षेत्र = १५२२५.४९ पुनर्वसन बाल्कनी क्षेत्र = २२६५.५१ <hr/> १७४९१.०० X ३५ % <hr/> ६१२९.८५ चौ.मी.
फ)	२०१४ चे नियमावलीतील नियम.क्र. एस.आर.१३ (२) प्रमाणे	पॅसेज = ३४०७.६२ चौ.मी. जिना = १०७२.१५ चौ.मी. लिफ्ट = २८०.८६ चौ.मी. लिफ्ट मशीन रुम = ८३.८१ चौ.मी. ४८४४.४४ चौ.मी.
ग)	वरील इ व फ या दोन्हीपैकी कमी असलेले क्षेत्र	४८४४.४४ चौ. मी.
ह)	२०१४ चे नियमावलीतील नियम क्र.एस.आर.२१(३) नुसार Free Of FSI	i) सोसायटी ऑफीस (२) व टॉयलेट (२) = (१६ x २) = ३२.०० चौ.मी. ii) बालवाडी व वेलफेअर सेंटर = ३६९.४२ चौ.मी. = अनुज्ञेय ३०० चौ.मी.
च)	एस.आर.२१ (२) (७) नुसार Convenience Shopping ५% Rehab Component Area =	पूर्व मंजूर बांधकाम नकाशा मध्ये Convenience Shopping ५% Rehab Component Area प्रस्तावित करणेत आलेला नाही. पुनर्वसन इमारती करिता भोगवटा प्रमाणपत्र दि. १७/०९/२०१९ रोजी अदा करण्यात आलेला आहे.

छ)	एकूण पुनर्वसन घटकाचे बांधकाम क्षेत्र ( $94224.89 + 2264.49 + 8288.88 + 32.00 + 300$ ) = $22660.88$ चौ.मी.	$22660.88$ चौ.मी.
१७	SR २ (६)(a) नुसार दयावयाचा पुनर्वसन घटकापोटी मोबदला १:३ (TDR झोन "C/D" नुसार) ( $22660.88 \times 3$ ) = $68002.32$ चौ.मी.	$68002.32$ चौ.मी.
१९	योजनेचे एकूण बांधकाम क्षेत्र (Scheme FSI) ( $68002.32 + 22660.88$ )	$90663.20$ चौ.मी.
२०	एकूण अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्र एस.आर. १४ (८) नुसार (FSI Cap) ( $22660.88 \times 8.00$ )	$301287.42$ चौ.मी. $33939.52$
२१	टीडीआर म्हणून देय होणारे बांधकाम क्षेत्रफळ ( $90663.20 - 301287.42$ )	$42000.28$ चौ.मी.

टीप - इमारत C, D आणि E करिता दि.१७/०९/२०१९ रोजी अंशतः भोगवटा प्रमाणपत्र विकसक यांना अदा करण्यात आलेला आहे.

२२. इमारतीच्या उंचीबाबत - [एस.आर. १४ (७) / UDCPR - ६.२.३]:-  
(२०१४ चे नियमावलीतील नियम.क्र.एस.आर. १४ (७) व UDCPR - ६.१० नुसार)

इमारत - Tower A + Tower B ( विक्री घटक )

इमारतीची उंची पार्किंग धरून = ८६.३५ मी.

इमारतीची उंची पार्किंग वगळून = ७३.७५ मी.

( विक्री घटक Tower A व B )

अनुज्ञेय उंची	प्रस्तावित उंची
१००.०० मी.	८६.३५ मी. (जमिन पातळी पासून) # टीप (Basement १ + Basement २+ Ground Floor + P१ PARKING + P२ PARKING + ३ रा मजला ते २५ वा मजला)

सदर मिळकती करिता Ministry of civil aviation (Height Restrictions for safe guarding of Aircraft Operations) amendment rules २०१८ च्या अनुषंगाने पुणे क्षेत्र (लोहगाव) व NDA या विमानतळाच्या क्षेत्रासाठी ministry of civil aviation च्या colour coded zoning map मधील zone व त्याकरीता आवश्यक प्रस्तावित इमारतीच्या top elevation ची AMSL (Average mean sea level) समुद्रसपाटीपासूनची उंची नमूद करून Wing Commander command Atc officer यांचेकडील दि.१५/११/२०२२ रोजीचे ना-हरकत प्रमाणपत्र ९०.४० मी. उंची करिता प्राप्त झालेले आहे. त्यानुषंगाने विकसक यांनी सदर योजनेतील विक्री घटक इमारतीमधील Tower A + Tower B ची उंची ८६.३५ मी इतकी प्रस्तावित करून सुधारित बांधकाम परवानगी अपेक्षिलेली आहे. तसे व विकसक यांनी विक्री घटक

इमारतीमधील Tower A + Tower B ची उंची ९०.४० मी {For construction of building for height of ९०.४०M AGL or ६७०.०० M AMSL (including all projection) No extension or structure permanent or temporary (e.g. Cranes, Antennas, Mumtee, Lightening, Arresters, Lift machine room, overhead water tank, cooling towers, sign boards, any attachment or fixtures of any kind) shall be permitted above the cleared height } करिता MOD NOC प्राप्त असून तेवढ्याच उंचीचे जागेवर बांधकाम करणे अनुज्ञेय राहिल. अगर इमारतीची उंची (वरीलप्रमाणे सर्व समाविष्ट) ९०.४० मी. पेक्षा जास्त केल्यास या बाबतची संपूर्ण जबाबदारी विकसक यांची राहिल, असे C.C. मध्ये नमूद करणे आवश्यक राहिल.

तसेच अग्निशमन विभागाकडील इमारत A व इमारत B करिता ८६.३५ मी. उंची अनुज्ञेय असलेली Provisional fire NOC जा.क्र. FB/११०८ दि.१५/०६/२०२२ सादर केलेली आहे. आता विकसक यांनी विक्री घटक इमारत Tower A + Tower B ची उंची ८६.३५ मी इतकी प्रस्तावित करून सुधारित बांधकाम परवानगी मिळणेकामी विनंती केली आहे.

२३. इमारतीच्या सामासिक अंतराबाबत -

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

(Tower A ( विक्री घटक )

अ. क्र.	तपशिल	१८ मी. डी.पी. रस्त्याच्या बाजूने पश्चिम बाजू (मी)	(पूर्व बाजू) (मी) PODIUM कडील बाजू	उत्तरे कडील बाजूने (मी)	दक्षिणेकडील बाजूने (मी) दोन इमारती A व D मधील अंतर	शेरा
१	आवश्यक	६.००	१२.००	१२.००	१२.००	#अंतरास
२	प्रस्तावित	६.९८	१८.४४	# ९.६०	१६.५६	शिथिलता
३.	सूट	०.००	०.००	२.४०	०.००	आवश्यक

(Tower B) (विक्री घटक)

अ.क्र	तपशिल	पश्चिम बाजू (मी) PODIUM कडील बाजू	(पूर्व बाजू) (मी)	उत्तरे कडील बाजूने (मी)	दक्षिणेकडील बाजूने (मी) दोन इमारती B व E मधील अंतर	शेरा
१	आवश्यक	१२.००	१२.००	१२.००	१२.००	#अंतरास
२	प्रस्तावित	१८.४४	#११.६९	# ९.९४	# ९.६८	शिथिलता
३.	सूट	०.००	०.३१	२.०६	२.३२	आवश्यक



1123

UDCPR २०२० नुसार सदर इमारतीस विनियम क्र.६.२.३ नुसार सदर इमारतीसाठी आवश्यक सामासिक अंतर कमीत कमी १२.०० मी इतके आहे.परंतु विकसक यांनी वरीलप्रमाणे सामासिक अंतरे नमूद करून नकाशे सादर केले आहेत. सदर सामासिक अंतरामध्ये एस.आर.१४ (७)(d) या नियमानुसार केवळ २५% सूट देता येणे शक्य आहे. सदर बाबत आदेश होणेस सादर.

अ

झोपुप्रा, पुणे व पिंपरी-चिंचवड क्षेत्रासाठी लागू असलेल्या सन २०१४ च्या नियमावलीतील एस.आर.१४(७) (d) व एस.आर.१८(१३) नुसार

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, except power of relaxation, to any of the officers of the SRA, by a general of special order in this behalf.

२४. सर्वसाधारण अभिप्राय -

विकसक यांनी A व B इमारतीकरिता बांधकाम परवानगी देणेबाबत इतर आवश्यक बाबींची छाननी खालील प्रमाणे सादर करण्यात येत आहे.

भूखंडाचे तपशील :-

	क्षेत्राबाबतचा तपशील	स.नं.४६ पैकी, ४७ पैकी, सि.स.नं.१७२१, १७२३ ते १७२७, कोथरुड, श्रावणधारा, पुणे
i)	७/१२ उताऱ्यानुसार क्षेत्र	११५००.०० चौ.मी.
ii)	मोजणी नकाशानुसार येणारे क्षेत्र	१०४०८.७३ चौ.मी
iii)	विकास योजना डी.पी रस्त्याखालील क्षेत्र	९८०.७५ चौ.मी
iv)	उर्वरित निव्वळ क्षेत्र	९४२७.९८ चौ. मी.

v)	झोपुप्रा नियम क्र. एस.आर. १४ (१) (a) नुसार १०% आवश्यक Open Space (९४२७.९८ X १०%)	९४३.१० चौ. मी. [प्रस्तावित Open Space ९४३.१० चौ. मी.]
vi)	योजना राबविणेसाठी प्रस्तावित क्षेत्र	८४८४.८८ चौ.मी. (खुली जागा वगळता)

भूखंडाच्या हद्दीबाबत मोजणी नकाशा / पुणे मनपा झोन डिमार्केशन वरून पडताळणी केली असता सुसंगत

१) भूखंडास १८ मी. रुंद अस्तित्वातील पोच रस्ते उपलब्ध आहेत.

२) अनुज्ञेय वापराबाबत:-

(Slum Plot) सदर योजना क्षेत्रावर (४.०० एफएसआय चे मर्यादेत) झोपुयो अनुज्ञेय आहे.

(एसआर ४(५) टीपणीमध्ये दिलेल्या आकडेमोडीनुसार)

३) अनुज्ञेय चटई क्षेत्र निर्देशांक (SR १४(८) / UDCPR - ६):-

मान्य टीपणीत नमुदनुसार स्लम प्लॉटसाठी ४ एफएसआय अनुज्ञेय  
सबब अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्र =

(चटई क्षेत्र निर्देशांक + एस आर १४(८) नुसार म.वि.यो. रस्ता रुंदी क्षेत्रासह) x ४

= ९४६५.६३ x ४.०० = ३७८६२.५२ चौ. मी.

एकूण अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्र = ३७८६२.५२ चौ. मी.

१)	अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्र	३७८६२.५२ चौ. मी.
२)	एकूण प्रस्तावित पुनर्वसन बांधकाम क्षेत्र	१६२१९.३२ चौ.मी.
३)	एकूण प्रस्तावित विक्री घटक बांधकाम क्षेत्र	१५८९६.९८ चौ.मी.
४)	एकूण अनुज्ञेय पुनर्वसन व विक्री घटक बांधकाम क्षेत्र (१६२१९.३२ + १५८९६.९८)	३२११६.३० चौ.मी.
५)	एकूण अनुज्ञेय Ancillary FSI बांधकाम क्षेत्र विक्री घटक १५८९६.९८ X ६०% = ९५३८.२० चौ.मी.	९५३८.२० चौ.मी.
६)	एकूण अनुज्ञेय विक्री घटक बांधकाम क्षेत्र (१५८९६.९८ + ९५३८.२०)	२५४३५.१६ चौ.मी.

४) प्रस्तावित इमारतीचे मजलेनिहाय चटई क्षेत्राचा तपशील:-

Tower A (Sale Building)

Floor	Sale B/U area		Sale tenements	
	Resi.	Comm.	Resi.	Comm.
Ground Floor	१६१.५३	--	०	--
१st Floor	Parking - १			
२nd Floor	Parking - २			
३ <sup>rd</sup> Floor	४३८.४६	--	०२	--

1127/14  
2023

8 <sup>th</sup> Floor	440.60	--	08	--
9 <sup>th</sup> Floor	440.60	--	08	--
10 <sup>th</sup> Floor	440.60	--	08	--
11 <sup>th</sup> Floor	440.60	--	08	--
12 <sup>th</sup> Floor	440.60	--	08	--
13 <sup>th</sup> Floor	440.60	--	08	--
14 <sup>th</sup> Floor	440.60	--	08	--
15 <sup>th</sup> Floor	440.60	--	08	--
16 <sup>th</sup> Floor	440.60	--	08	--
17 <sup>th</sup> Floor	440.60	--	08	--
18 <sup>th</sup> Floor	440.60	--	08	--
19 <sup>th</sup> Floor	440.60	--	08	--
20 <sup>th</sup> Floor	440.60	--	08	--
21 <sup>st</sup> Floor	440.60	--	08	--
22 <sup>nd</sup> Floor	440.60	--	08	--
23 <sup>rd</sup> Floor	440.60	--	08	--
24 <sup>th</sup> Floor	440.60	--	08	--
25 <sup>th</sup> Floor	440.60	--	08	--
Total	92090.49	--	90	--
	92090.49		90	

Tower B (Sale Building)

Floor	Sale B/U area		Sale tenements	
	Resi.	Comm.	Resi.	Comm.
Ground Floor	969.43	--	0	--
1st Floor	Parking - 1			
2nd Floor	Parking - 2			
3 <sup>rd</sup> Floor	836.86	--	02	--
4 <sup>th</sup> Floor	440.60	--	08	--
5 <sup>th</sup> Floor	440.60	--	08	--
6 <sup>th</sup> Floor	440.60	--	08	--

19 <sup>th</sup> Floor	440.60	--	08	--
20 <sup>th</sup> Floor	440.60	--	08	--
21 <sup>st</sup> Floor	440.60	--	08	--
22 <sup>nd</sup> Floor	440.60	--	08	--
23 <sup>rd</sup> Floor	440.60	--	08	--
24 <sup>th</sup> Floor	440.60	--	08	--
25 <sup>th</sup> Floor	440.60	--	08	--
26 <sup>th</sup> Floor	440.60	--	08	--
27 <sup>th</sup> Floor	440.60	--	08	--
28 <sup>th</sup> Floor	440.60	--	08	--
29 <sup>th</sup> Floor	440.60	--	08	--
30 <sup>th</sup> Floor	440.60	--	08	--
31 <sup>st</sup> Floor	440.60	--	08	--
32 <sup>nd</sup> Floor	440.60	--	08	--
33 <sup>rd</sup> Floor	440.60	--	08	--
34 <sup>th</sup> Floor	440.60	--	08	--
35 <sup>th</sup> Floor	440.60	--	08	--
36 <sup>th</sup> Floor	440.60	--	08	--
37 <sup>th</sup> Floor	440.60	--	08	--
38 <sup>th</sup> Floor	440.60	--	08	--
39 <sup>th</sup> Floor	440.60	--	08	--
40 <sup>th</sup> Floor	440.60	--	08	--
41 <sup>st</sup> Floor	440.60	--	08	--
42 <sup>nd</sup> Floor	440.60	--	08	--
43 <sup>rd</sup> Floor	440.60	--	08	--
44 <sup>th</sup> Floor	440.60	--	08	--
45 <sup>th</sup> Floor	440.60	--	08	--
46 <sup>th</sup> Floor	440.60	--	08	--
47 <sup>th</sup> Floor	440.60	--	08	--
48 <sup>th</sup> Floor	440.60	--	08	--
49 <sup>th</sup> Floor	440.60	--	08	--
50 <sup>th</sup> Floor	440.60	--	08	--
Total	92090.49	--	90	--
	92090.49		90	

एकूण विक्री घटक बांधकाम क्षेत्र (Tower A+B)

= 25835.96 चौ.मी.

Excess Balcony क्षेत्र

= 0.00 चौ. मी.

एकूण बांधकाम क्षेत्र

= 25835.96 चौ. मी.

५) भूखंडाचे/बांधकामाचे सद्यस्थितीबाबत :-

झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना प्रस्तावित करून संपूर्ण योजना क्षेत्रामधील इमारत C, D व E करिता इमारत पूर्ण करून त्यास अंशतः भोगवटा प्रमाणपत्र दि. १७/०९/२०२१ रोजी अदा करण्यात आलेला आहे. सद्यस्थिती मध्ये विक्री घटकासाठी Tower A +B प्रस्तावित करून सुधारित बांधकाम परवानगी मिळणेकामी या कार्यालयाकडे विनंती केली आहे. सदरच्या मिळकतीवरील विक्री घटका साठी प्रस्तावित जागा मोकळी आहे.

६) प्रस्तावित निवासी सदनिका / दुकाने यांचे क्षेत्र :-

विक्री घटक इमारत प्रस्तावित करून विक्री घटकातील सदनिका प्रस्तावित करणेत आलेले आहे.

1119 503/19  
9) Room sizes व Light / Ventillation बाबत (SR - १८ (७) आणि UDCPR - १८.१५) :-

प्रस्तावित सुधारित नकाशातील पुनर्वसन रादनिका / खोल्या, दुकाने इ. अंतर्गत मोजमापे, डक्ट मोजमापे, उजेड, हवा इ. सर्वसाधारणपणे नियमानुसार दिसून येतात.

८) पार्किंग व्यवस्थेबाबत :- (SR १८(९) (xi) व UDCPR ८.१ नुसार)

प्रस्तावित मिळकती मधील Tower- A व Tower- B करिता, बेसमेंट १ व बेसमेंट २, still floor (तळ मजला) व P१ व P२ मजल्यावर पार्किंग प्रस्तावित केले आहे. प्रस्तावित बांधकाम नकाशातील तक्त्यामध्ये दर्शविल्यानुसार पुरेशा प्रमाणात योग्यरीत्या पार्किंग दर्शविण्यात आले आहे.

९) Refuge Area :- (UDCPR नियम क्र. ९.२९.६ नुसार)

Tower- A करिता - ६वा, ११ वा, १६ वा, व २१ व्या मजल्यावर योग्यरीत्या प्रस्तावित करण्यात आलेले आहे.

Tower- B करिता - ६वा, ११ वा, १६ वा, व २१ व्या मजल्यावर योग्यरीत्या प्रस्तावित करण्यात आलेले आहे.

१०) MOD NOC :-

विकसक यांना सदर योजनेकरिता Group Captain, Command ATC officer यांवेकडील MOD NOC करिता दि. १५/११/२०२२ रोजी प्राप्त झालेली आहे.

११) Electric Substation :- (UDCPR नियम क्र. ३.१.५ नुसार)

योजना क्षेत्र ४००० चौ.मी. पेक्षा जास्त आहे, Electric Substation पूर्वी कडील बाजूने प्रस्तावित आहे. Transformer चे लोकेशन पूर्वी कडील बाजूने प्रस्तावित करण्यात आलेले आहे.

१२) Fire-Stare-case + Fire lift :- (UDCPR नियम क्र. ९.३२ नुसार)

Opening इमारतीच्या आतील बाजूस प्रस्तावित आहे. त्यानुसार सदर इमारतीस Fire shaft प्रस्तावित करण्यात आलेले आहे. तसेच दि.२०/०७/२०२२ च्या Chief Electrical Inspector यांवेकडील firestair case व fire lift संदर्भातील ७०मी. पेक्षा जास्त प्रस्तावित इमारतीकरिता नव्याने लागू केलेल्या परिपत्रकानुसार सर्व अटी व शर्ती लागू राहतील.

१३) Lift:- (UDCPR नियम क्र. ९.२७ नुसार)

Tower A करिता - ३ Lift प्रस्तावित करण्यात आलेल्या आहेत.

Tower B करिता - ३ Lift प्रस्तावित करण्यात आलेल्या आहेत.

१४) Podium:- (UDCPR नियम क्र. ९.१३नुसार)

प्रस्तावित आहे.

१५) Basement:- (UDCPR नियम क्र. ९.११नुसार)

Tower A करिता - Basement १ + Basement २.

Tower B करिता - Basement १ + Basement २.

योग्यरीत्या प्रस्तावित केलेले आहे.

१६) Ramp :- (UDCPR नियम क्र. ९.१२ नुसार)

Tower A व Tower B करिता - सदर इमारतीसाठी Basement १, Basement २ व Stilt Floor Plan, P१ व P२ मध्ये जाणे येणेसाठी ६.३० रुंदीचा रॅम्प प्रस्तावित आहे.

१७) Stair-case :- (UDCPR नियम क्र. ९.२८नुसार)

Tower A करिता - फायर Stair-case-१.५ मी व regular Stair-case-१.५मी. रुंदी प्रस्तावित आहे.

Tower B करिता - फायर Stair-case -१.५ मी व regular Stair-case -१.५ मी. रुंदी प्रस्तावित आहे.

योग्यरीत्या प्रस्तावित आहे.

१८) Open Space :- [(SR - २१.२(B)) (UDCPR नियम क्र. ९.२७ नुसार)]

भूखंडाचे निव्वळ क्षेत्र ४००० चौ.मी. पेक्षा जास्त असल्याने सबब नियमानुसार १०% खुली जागा प्रस्तावित केलेली आहे. (आवश्यक = ९८०.७५ चौ. मी. प्रस्तावित ९८०.७५ चौ. मी.)

१९) Amenity Space:- (UDCPR नियम क्र. ३.५८नुसार)

योजनेचे निव्वळ क्षेत्र २०,००० चौ.मी. पेक्षा कमी, सबब ५% क्षेत्राची आवश्यकता नाही.

२०) Waste Water Recycling/ STP :- (UDCPR नियम क्र. १३.५नुसार)

STP साठी क्षेत्र पुर्वेकडील बाजूने योग्यरीत्या प्रस्तावित करणेत आलेले आहे.

२१) Solid waste Management:- (UDCPR नियम क्र. १३.४ नुसार)

CC मध्ये अट टाकणे योग्य राहिल.

२२) मंजूर विकास योजनेतील रस्ता/रस्तारुंदी, आरक्षण या खालील क्षेत्र मनपास हस्तांतरीत करणेबाबत

प्रस्तुत झोपुयोचे जमिनी मधील रस्तारुंदी व आरक्षण खालील क्षेत्र पुणे मनपास भोगवटा मागणे पूर्वी हस्तांतरीत करणे बंधनकारक आहे, अशी अट (C.C.) बांधकाम परवानगी प्रमाणपत्रामध्ये नमूद करणे आवश्यक राहिल.

रस्ता रूंदीखालील व आरक्षणा खालील क्षेत्राचा ताबा अंतिम भोगवटा प्रमाणपत्रासाठी अर्ज करणेपूर्वी विकसकांनी पुणे म.न.पा.स हस्तांतरित करून, त्याबाबतची कागदपत्रे अंतिम भोगवटा प्रमाणपत्रासाठी प्रस्ताव सादर करतेवेळेस सोबत जोडणे आवश्यक राहिल.तरी सादरची खात्री पुणे मनपा यांच्यामार्फत करून घेणेत यावी , असे उचित वाटते.

२३) Loft: (UDCPR नियम क्र. ९.५नुसार)  
प्रस्तावित नाही.

२४) Shop Height: (UDCPR नियम क्र. ९.२.२नुसार)  
प्रस्तावित नाही

२५) Habitable Room Height- (UDCPR नियम क्र. ९.२.२ नुसार)  
यथायोग्य प्रस्तावित.

२६) Mezzanine Floor - (UDCPR नियम क्र. ९.७ नुसार)  
प्रस्तावित नाही

२७) Fire NOC (UDCPR ३.१.६) EC व इतर बाबत:-

प्रकरणी विकसकांनी PMC चे अग्निशमन विभागाकडील इमारत A व इमारत B करिता Provisional fire NOC जा.क्र. FB/११०८ दि.१५/०६/२०२२ सादर केलेली आहे. त्यासोबतचे आवश्यक Fire नकाशे सादर केलेले नाहीत.ते सादर करणे आवश्यक राहिल. तसेच दि.२०/०७/२०२२ च्या Chief Electrical Inspector यांचेकडील firestair case व fire lift संदर्भातील ७०मी. पेक्षा जास्त प्रस्तावित इमारतीकरिता नव्याने लागू केलेल्या परिपत्रकानुसार सर्व अटी व शर्ती लागू राहतील. त्यानुसार विकसक यांनी सुधारित नकाशांच्या अनुषंगाने पूर्तता केलेनंतरच बांधकाम परवानगी मंजूरी संबंधातील कार्यवाही करणेत येईल. आदेशार्थ सादर.

२) विकसक यांना सादर योजनेकरिता पर्यावरण विभागाकडील ना-हरकत प्रमाणपत्र Construction Area २०००० चौ. मी. साठी प्राप्त आहे. शासनाने मंजूर केलेले सन २०२० चे UDCPR मधील नियम क्र.६.३ नुसार Ancillary FSI प्रस्तावित करून सुधारित नकाशे मंजूरी करिता सादर केलेले आहे. त्यानुसार विकसक यांना या कार्यालयामार्फत ६२४७५.६३ चौ. मी. वाढीव बांधकाम क्षेत्रा साठी पर्यावरण विभागामार्फत दि.२६/०६/२०२२ रोजी मंजूरी देण्यात आलेली आहे. त्यानुसार विकसक यांनी पर्यावरण विभागाकडील सुधारित ना-हरकत प्रमाणपत्र दि.०८/०७/२०२२ रोजी या कार्यालयाकडे पत्रान्वये सादर केलेले आहे. सादरची सुधारित पर्यावरण विभागाकडील ना-हरकत विचारात घेऊन विकसक यांना बांधकाम परवानगी देणेस योग्य त्या आदेशार्थ सादर.

२९) विविध शुल्काबाबत - (खाजगी मालकीची जागा)

१) स्कुटिनी फी	= १,००,०००/-
२) डेव्हलपमेंट चार्जेस	= १,९८,०४,२१७/-
३) राडारोडा चार्जेस	= ९०,०००/-
४) बांधकाम उपकर	= ३७,०१,१२५/-
५) Ancillary FSI चार्जेस	= ५,०९,४८,२९५/-
<b>एकूण रक्कम</b>	<b>= ७,४६,४३,६३७/-</b>

तथापि गणितीय चुका अथवा शासनाचे वेळोवेळी निर्गमित आदेश ई. मुळे वरील रकमेत यापुढे कोणतीही तफावत आढळल्यास विकसकास फरकाची रक्कम त्वरीत भरणे बंधनकारक राहिल. सदरची रकमेचे पत्र टिपणी मंजूर झालेनंतर विकसक यांना स.सं.न.र. यांचे स्तरावर पत्र देण्यात येईल.

संदर्भीय क्र. १९ अन्वये विकसक यांनी Ancillary premium रकमेमध्ये सन २०२० च्या UDCPR मधील नियम क्र.२.२.१४ मधील A) option-१(b) प्रमाणे पहिली रक्कम कमीत कमी रक्कम रु.५०,००,०००/- व उर्वरित Ancillary premium ची रक्कम भरणे करिता व्याजासह ५ हफ्ते प्रमाणे सवलत देणेबाबत विनंती केली आहे.

सबब वरील प्रमाणे परीगणित करण्यात आलेली Ancillary premium ची रकमे मध्ये UDCPR मधील नियम क्र.२.२.१४ मधील A) option-१(b) सवलत देणे बाबत विकसक यांनी दि. ६/१/२०२३ च्या पत्रान्वये विनंती केली आहे सदर बाबत आदेशार्थ सादर.

(UDCPR मधील नियम क्र.२.२.१४ मधील A) option-१(b) खालील प्रमाणे)

**2.2.14 i) Premium Charges** - Premium charges as may be required to be recovered under these regulations shall be paid to the Authority before issue of development permission/ commencement certificate. The 50% Premium share of the Government shall be deposited by the Authority in a specified head of account of the Government.

The amount of premium collected by the Authority shall be kept in a separate account and it shall be utilized for development of civic amenities and infrastructure.

In case of Regional Plan area, 100% premium charges shall be paid to Government through the District offices of Town Planning and Valuation Department.

The aforesaid premium charges except the premium leviable under Chapter 5 of these regulations shall be allowed to be paid in the installments with interest @ 8.5% per annum in the following manner and subject to following conditions.

**A) Option - 1**

a) Building below 70 m. height.

Initial Payment	At the end of month with interest			
	12th	24th	36th	48th
1st Instalment	2nd Instalment	3rd Instalment	4th Instalment	5th Instalment
10%	22.5%	22.5%	22.5%	22.5%

b) Building having height of 70m. and above.

Initial Payment	At the end of month with interest				
	12th	24th	36th	48th	60th
1st Instalment	2nd Instalment	3rd Instalment	4th Instalment	5th Instalment	6th Instalment
10%	18%	18%	18%	18%	18%



**B) Option - 2**

The instalment of 20% shall be paid at the time of granting development permission / commencement certificate and remaining 80% amount at the time of occupation certificate. The remaining amount shall be liable for interest @ 8.5% per annum.

**Notes :**

- i) The instalment shall be granted with the interest at the rate of 8.5% p.a. on reducing outstanding balance premium.
- ii) The owner / developer shall deposit post-dated cheques for instalment amount with an interest due drawn on scheduled bank, as per the scheduled date of payment.
- iii) Occupation Certificate shall be granted in proportion to the payments made.
- iv) The first instalment shall not be less than 50 lakhs in case of A, B C, Class Municipal Corporations and 25 lakhs in case of other areas. In such case, the remaining amount shall be apportioned in remaining instalments.
- v) The aforesaid option 1 & option 2 shall be applicable for the period of 2 years. **In addition to this extension of further 2 years (i.e upto 2.12.2024) shall be applicable, considering the lock-down measures and guidelines issued by the Government w.r.t. Pandemic situation.**

तसेच वरील प्रमाणे मान्य असल्यास उर्वरित Ancillary premium च्या रक्कमेचे व्याजासह ५ हफ्तेचा घनादेश विकसक यांना या कार्यालयाकडे सादर करणे आवश्यक राहिल.

**३०) सर्वसाधारण अभिप्राय :-**

सादर विकसक यांना नकाशांमध्ये तृती दर्शविलेल्या आहेत. त्यानुसार सुधारित नकाशे कार्यालयाकडे सादर केल्यानंतर सुधारित बांधकाम परवानगी देण्यात येईल. या अटीवर मान्यतेस सादर.....

- १) पिण्याचे पाणी/वापरावयाच्या पाणी टाकीचे नियोजन इमारत-निहाय नुसार स्वतंत्र व्यवस्था करण्यात यावी.
- २) पार्किंग, जिना, पैसेज, व लिफ्ट ई. करिता विद्युत मिटरची स्वतंत्र व्यवस्था करण्यात यावी.
- ३) लिफ्ट, STP, fire hydrant व घन कचरा व्यवस्थापन बाबत ५ वर्षाकरिता AMC करणे बंधनकारक राहिल.

तत्कालीन मा.मुख्य कार्यकारी अधिकारी, झोपुप्रा,पुणे यांनी " दि.१०/०८/२०२२ रोजीच्या सादर एस.आर ४(५) व बांधकाम परवानगी टिप्पणीस दि.१२/०८/२०२२ मान्यता देण्यात आली असून AG Para pending is also affecting this approval असा शोरा दिला आहे. त्यानुषंगाने खालील प्रमाणे सादर करण्यात येत आहे:-

कक्ष अधिकारी, गृहनिर्माण विभाग, मुंबई यांचे दि.०९/०८/२०१८ रोजीच्या पत्रान्वये विकसक मे.ब्ल्यूरेज डेव्हलपर्स एल.एल.पी, मे.पंचशील रिऑलिटी अॅण्ड डेव्हलपर्स.प्रा.लि. व मे.किर्तीवर्धन डेव्हलपर्स या तीन प्रकल्पातील टीडीआर मंजूरीची प्रक्रिया व त्यासाठी विचारात घेण्यात आलेल्या नियमावलीतील तरतुदी याबाबत भारतीय प्रधान लेखाकार व लेखा परिक्षा यांचे कार्यालयाकडून दि.१९/०७/२०२१ च्या पत्रान्वये सुमारे ४४१ कोटीचा अतिरिक्त व अनियमित टीडीआर दिला गेल्याबाबतचा गंभीर आक्षेप नोंदविला आहे. (प्रत संलग्न) तसेच सादर आक्षेपाबाबत या कार्यालयाने

सविस्तर रपष्टीकरणासह दि.२०/०२/२०२० रोजी व दि.०८/०७/२०२० रोजी परिच्छेद निहाय अभिप्रायासह खुलासा सादर केलेला आहे. त्यानुसार याबाबत भारतीय प्रधान लेखाकार व लेखा परिक्षा कार्यालयाकडून अजूनही पुर्ततेबाबतचे स्मरणपत्रे प्राप्त होत आहेत. विकसक यांना संपूर्ण योजने पोटी १०% अभिहस्तांतरणापोटी टीडीआर देणे बाकी आहे. तसेच आता विकसक यांनी विक्री घटकासाठी सुधारित बांधकाम परवानगी अपेक्षिलेली आहे. वर नमूद केल्यानुसार भारतीय लेखा तथा लेखा परिक्षा विभाग यांचेकडील अभिप्राय प्राप्त झालेले नसताना, विषयांकित मिळकतीवर विक्री घटकासाठी सुधारित बांधकाम परवानगी देणे बाबत योग्य ते आदेश होणेस विनंती आहे.

वरीलप्रमाणे छाननीनुसार, प्रस्तुत झोपुयोला एस.आर.४(५) खालील (सुधारित) प्रशासकीय मान्यता प्रस्तावित आहे. प्रकरणी उक्त नमूद सामासिक अंतरातील शिथिलतेसह (सुधारित) प्रशासकीय मान्यता मिळाल्यास, त्यानंतर अर्जदारांकडून आवश्यक सुधारणांसह सुधारित नकाशे प्राप्त करून, तसेच आवश्यक त्या शासकीय शुल्क, प्रिमिअम इ. विकसकांकडून भरून घेवून, मा.स.सं.न.र स्तरावर सुधारित बांधकाम परवानगी देणेची कार्यवाही करणेत येईल.

*Sutanga*  
13/11/2023  
सहायक नगर रचनाकार  
झोपुप्रा, पुणे.

आ.सं.न.र दि.३०/३/२०१४ रोजीच्या अंतिम  
प्लानिंगनुसार मुक्त विक्री- धरकान्या इमारतीवर ए.८.०५मी  
उंचीस मान्यता देणे आदि आहे. त्यानंतर ए.८.०५मी  
उंची- ए.८.०५मी प्रकल्पित करून प्रत्यक्ष बांधकाम करून  
त्यावर नकाशे मग मुख्य कार्यालय अर्जदारांकडे यांनी दि.१२.८.२०२२  
रोजी आपसकड सादर केले अंतरातले विविधतेवर मंजुरी- दिलेली आहे.

नगर रचनाकार तथा प्र.सहायक संचालक नगर रचना

झोपुप्रा, पुणे.  
तसेच मा.सं.न.र. का.अ. यांनी मंजूर केलेल्या (ए.८) अंतिम अंतिम Para मुळे  
कोणत्या मंजुरी देणेबाबत कोणता परित्याग होतो हे नगर रचनेचे अधिकारी कडून कोणत्या  
विकसक यांना दि.१२.८.२०२२ यात दिल्याने- विवेक देणे- परिश्रम  
विकसकांनी- ए.८.०५मी अंतिम केव्याने- दिवस येत नाही.  
आता विकसक यांना ए.८.०५मी विभाग वरिष्ठ अधिकारी- ए.८.०५मी उंचीची  
NOC प्राप्त झाल्याने त्यांनी पुढील: ए.८.३५ उंचीची मुख्य कार्यकारी अधिकारी  
झोपुप्रा, पुणे.  
इमारत प्रकल्पित करून घेतल्याने नकाशे कारा केले अन्वय सादर केले अंतरातले  
विविधता उदा. न.स.सं.न.र. आदेश होणे आपसकड आहे. ए.८.०५मी अन्वय अन्वय-  
कोणत्या अभिप्राय अन्वय नकाशाचे वि.विविध नकाशा 'अ' अन्वय अंतरातले  
विविधतेसह आहे 'अ' येथेच अन्वय विचारण घेऊन विषयविषय प्रकल्पित  
बांधकाम प्लानिंग देणे संबंधित अन्वयने आदेश होतोअन्वय आदेशाचे कारा.

S. R. A. Pune  
903/2023  
Date: 02/02/2023

दि. १/२/२०२३  
उ.सं.सं.न.र.  
झोपुप्रा, पुणे

विकसक / वास्तुविभागात  
मांना दि.०२ फेब्रु २३ रोजी मंजुरी ॥ वाज  
मुख्य कार्यकारी अधिकारी  
झो.पु.प्रा.पुणे  
३-२-२३