

867

नगरविकास विभाग शासन निर्णय दि.१७/१२/२०१८ अन्वये  
सुधारित चटईक्षेत्र निर्देशांक रेशो विचारात घेवून  
झोपुप्रा नियमावली - २०१४ नियम क्र. एस.आर. ४ (५) नुसार  
(सुधारित मान्यता)

तांत्रिक विभाग, झोपुप्रा पुणे  
दिनांक :- १२ / १० / २०२०

विषय:- फा.प्लॉट क्र. ५७ सदानंदनगर मंगळवार पेठ, पुणे येथील झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेस विशेष नियमावली नियम क्र. एस.आर.४ (५) नुसार मान्यता देणेबाबत.

- संदर्भ :- १) झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, पुणे, कार्यालयाकडील नोंदणीकृत विकसक मे. सदाआनंद डेव्हलपर्स यांचा या कार्यालयाकडे दिनांक १६/०१/२००८ रोजी प्राप्त झालेला प्रस्ताव.
- २) जुनी नियमावली (सन २००८) नियम क्र.एस.आर (८) नुसार योजनेस मान्यता दि.२०/०१/२०१२.
- ३) बांधकाम नकाशे मंजूरी जा.क्र.३२७/१२ दि.२७/०२/२०१२.
- ४) महाराष्ट्र शासन नगरविकास विभाग मंत्रालय, मुंबई -३२ निर्णय क्र-टीपीएस. १८१७/यूओआर/१२३/सीआर-१८२/१७/यूडी-१३ दि.१७/१२/२०१८.
- ५) विकसक मे. सदाआनंद डेव्हलपर्स यांचेकडून एस.आर.४(५) चे मान्यतेसाठी दि.२७/०७/२०२० रोजी प्राप्त झालेला प्रस्ताव.

फा.प्लॉट क्र. ५७ सदानंदनगर मंगळवार पेठ, पुणे येथील झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना राबविणेसाठी झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाकडील नोंदणीकृत विकसक मे. सदाआनंद डेव्हलपर्स यांनी, परवानाधारक वास्तुविशारद पेशवे अॅण्ड असोसिएट्स यांचेमार्फत उपरोक्त संदर्भ क्र. १ अन्वये प्रस्ताव दाखल केलेली आहे.

महाराष्ट्र झोपडपट्टी (सुधारणा, निर्मुलन व पुनर्विकास) अधिनियम १९७१ चे कलम ३(क) अन्वये सक्षम प्राधिकारी यांनी सदर योजनेचे क्षेत्र पुनर्वसन क्षेत्र म्हणून घोषित केले आहे, तसेच कलम ३(ड) अन्वये झोपडपट्टी निर्मुलन सविस्तर आदेश पारीत करणेत आलेले आहे. यामुळे सदर क्षेत्र "नियोजन प्राधिकरण" म्हणून झोपुप्राचे अधिकार कक्षेत आलेले आहे.

नुकतीच उपरोक्त संदर्भ क्र.४ नुसार शासनाने झोपुप्रा नियमावली-२०१४ मधील नियम क्र.१५ (१) मधील चटई क्षेत्र निर्देशांक रेशोमध्ये सुधारीत तरतूद मंजूर केली आहे.

सदरच्या शासन निर्णयातील सुधारणेनुसार (सुधारित) प्रशासकीय मान्यता मिळणेकरीता विकसकांनी संदर्भ क्र.५ 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.



अ) भोगवटा बाबतचा तपशील :- (सुधारित बांधकाम परवानगी दि. २८/१२/२०१८ नुसार)

| विंग      | एकुण पुनर्वसन गाळे | दि. २५/७/१४ अंशता भोगवटा | दि. २१/५/१५ अंशता भोगवटा | दि. ११/१२/१५ अंशता भोगवटा | दि. ४/६/१८ अंतिम भोगवटा | एकुण |
|-----------|--------------------|--------------------------|--------------------------|---------------------------|-------------------------|------|
| विंग "ए"  | २४८                | २४३ गाळे                 | ०२ गाळे                  | --                        | --                      | २४५  |
| विंग "बी" | १६८                | १२६ गाळे                 | ०३ गाळे                  | २ गाळे                    | --                      | १३१  |
| विंग "सी" | १००                | ---                      | ---                      | --                        | --                      | --   |
| विंग "डी" | ९८                 | ६८ गाळे                  | ---                      | --                        | ३० गाळे                 | ९८   |
| एकुण      | ६१४ गाळे           | ४३७ गाळे                 | ०५ गाळे                  | २ गाळे                    | ३० गाळे                 | ४७४  |

विषयांकित मिळकतीवरील योजना वरील प्रमाणे ४ विंग नुसार प्रस्तावित आहे, सदर योजनेचे जवळ जवळ ४ विंग चे बंदकाम काम पूर्ण झालेले आहे, त्यानुसार विकसक यांनी शासन निर्णय दि. १७/१२/२०१८ नुसार उक्त चटई क्षेत्र निर्देशांक रेशी सुधारित करून मिळणे करिता संदर्भ क्र. ५ अन्वये विनंती केली आहे, सदर विनंतीच्या अनुषंगाने (क) प्रमाणे सादर करण्यात ये आहे.

उक्त बाब पाहता, शासन अधिसूचना नुसार सुधारित SR-१५(१)(३) नुसार ज्या योजनांना अंतिम भोगवटा प्रमाणपत्र दिलेले आहेत अशा योजनांना सुधारित SR-१५(१)(३) नुसार रेशो लागू होत नाही. परंतु विषयांकित मिळकती करिता (अ) प्रमाणे अंशता भोगवटा अदा केलेला आहे तसेच विंग डी साठी अंतिम भोगवटा अदा करण्यात आलेला आहे.

सबब शासन अधिसूचना प्रमाणे सुधारित SR-१५(१)(३) नुसार -

Provided that the incentive built-up area permissible as per above mentioned formula shall be applicable for those proposals for which full occupancy Certificate is not issued before publication of this notice.

उपरोक्त योजने करिता विकसक यांना पूर्ण योजने करिता अंतिम भोगवटा प्रमाण पत्र देण्यात आलेले नाही. परंतु विंग डी साठी अंतिम भोगवटा प्रमाण पत्र दिलेले आहे.

उक्त बाब विचारत घेता, सुधारित SR-१५(१)(३) नुसार पूर्ण Proposal साठी अंतिम भोगवटा प्रमाण पत्र दिलेले नाही, परंतु उपरोक्त (अ) बाबत आदेश होणेस विनंती आहे, व तसेच उपरोक्त (अ) बाब मान्य असल्यास (क) प्रमाणे छाननी टीपणी खालीलप्रमाणे सादर केली आहे, त्यास मान्यता होणेस विनंती आहे.

ब) विषयांकित पुनर्वसन योजनेअंतर्गत असलेल्या पुनर्वसन इमारत विंग ए, बी, सी, डी यातील पुनर्वसन घटक क्षेत्र व विक्री घटक क्षेत्र इ. तपशील खालीलप्रमाणे आहे. (सुधारित बांधकाम परवानगी दि. २८/१२/२०१८ नुसार)

| विंग | पुनर्वसन घटक क्षेत्र<br>(Construction Area) | विक्री घटक क्षेत्र<br>(मोबदल) TDR zone<br>"A"(१:२) | एकुण क्षेत्र<br>(A) + (B) | Permissible FSI | TDR Generated<br>(C) -(D) |
|------|---------------------------------------------|----------------------------------------------------|---------------------------|-----------------|---------------------------|
| ए    | ८४४८.१३                                     | १६८९६.२६                                           | २५३४४.३९                  | ६६७७.५१         | १८६६६.८८                  |
| बी   | ६५९२.१२                                     | १३१८४.२४                                           | १९७७६.३६                  | ४५४७.३६         | १५२२९.०१                  |
| सी   | ३६५९.३५                                     | ७३१८.७०                                            | १०९७८.०५                  | ५२८९.५३         | ५६८८.५३१                  |
| डी   | ३२७२.७६                                     | ६५४५.५२                                            | ९८१८.२८                   | २६५०.५०         | ७१६७.७७                   |
| एकुण | २१९७२.३६                                    | ४३९४४.७२                                           | ६५९१७.०८                  | १९१६४.९०        | ४६७५२.१९                  |

865

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

|    |                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                     |
|----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| १  | मिळकतीचे वर्णन                                                                                           | फा.प्लॉट क्र. ५७ सदानंदनगर, मंगळवार पेठ, पुणे                                                                                                                                                                                       |
| २  | विकसकाचे नाव व पत्ता                                                                                     | विकसक मे. सदाआनंद डेव्हलपर्स                                                                                                                                                                                                        |
| ३  | आर्किटेक्टचे नाव व पत्ता                                                                                 | वास्तुविशारद पेशवे अँड असोसिएट्स                                                                                                                                                                                                    |
| ४  | योजना दाखल झाल्याचा दिनांक                                                                               | १६/०१/२००८                                                                                                                                                                                                                          |
| ५  | स्लम अँक्ट कलम ३ (क) खालील झोपडपट्टी पुनर्वसन आदेश (क्षेत्र = ७०९२.०० चौ.मी.)                            | जा.क्र. झोपुप्रा/तां.१/झोपुप्रा/प्र.क्र.२४/१५५९/१० महाराष्ट्र शासन राजपत्र दि. १८/०८/२०११ ते दि. २४/०८/२०११ रोजी प्रसिद्ध करणेत आला तसेच दै. पुण्यनगरी व दै. क्रांतिबर वृत्तपत्रात दि. ०९/०८/२०११ रोजी प्रसिद्ध करणेत आला (सुधारित) |
| ६  | स्लम अँक्ट कलम ३ (ड) अन्वये निर्मूलन आदेश (क्षेत्र = ७०९२.०० चौ.मी.)                                     | जा.क्र. झोपुप्रा/तां.१/प्र.क्र.२४/१९३१/११ महाराष्ट्र शासन राजपत्र दि. २७/१०/२०११ ते दि. ०२/११/२०११ रोजी प्रसिद्ध करणेत आला तसेच दै. केसरी व दै. संध्यानंद वृत्तपत्रात दि. २१/१०/२०११ रोजी प्रसिद्ध करणेत आला (सुधारित)              |
| ७  | गलिच्छ वस्ती तपशिल                                                                                       | महाराष्ट्र राजपत्र दि. २८/०७/२०१३, पृष्ठ क्र.१६५५ भागक्र.१-२२१ अ अन्वये फा. प्लॉट क्र. ५७ सदाआनंदनगर मंगळवार पेठ एकुण क्षेत्र ७०९२.०० चौ.मी. घोषित आहे.                                                                             |
| ८  | भूमिप्रापण विभागाचा अभिप्राय                                                                             | पुणे मनपा भूमिप्रापण खात्याचे पत्र जा.क्र. LAQ/Below No. ८५९ दि. २५/०१/२००८.                                                                                                                                                        |
| ९  | पुणे मनपा कडील मंजूर विकास योजना आराखडा सन २०१७ नुसार अभिप्राय (विकास योजना झोनिंग व प्रवेश रस्त्याबाबत) | १) निवासी विकास खात्याचा अभिप्राय जा.क्र. डीपीओ १२२०५ दि. २३/०७/२००७.<br>२) निवासी झोन विकास योजना पत्र जा.क्र. डीपीओ/७८५९ दि. १८/१२/२००६.                                                                                          |
| १० | या योजनेत मालकी हक्कासंदर्भात वा इतर बाबतीत सद्यस्थितीत वाद विवाद/आक्षेप आहेत किंवा कसे?                 | निरंक                                                                                                                                                                                                                               |
| ११ | योजना क्षेत्राचा तपशील                                                                                   | ७०९२.०० चौ.मी. (निर्मुलन आदेशानुसार) - slum area                                                                                                                                                                                    |
|    | १ योजनेचे क्षेत्र मालमत्ता पत्रकानुसार                                                                   | ७०९२.०० चौ.मी.                                                                                                                                                                                                                      |
|    | २ मोजणी नकाशानुसार क्षेत्र                                                                               | ७०९२.०० चौ.मी<br>(Triangulation method/नुसार येणारे क्षेत्र विचारात घेतलेले आहे.)                                                                                                                                                   |
|    | ३ ३(क)/३(ड) आदेशानुसार                                                                                   | ७०९२.०० चौ.मी.                                                                                                                                                                                                                      |
|    | ४ योजनेचे विचारात घेतलेले कमीत कमी क्षेत्र                                                               | ६३८८.३० चौ.मी.                                                                                                                                                                                                                      |
|    | ५ रस्तारुंदीकरणात जाणारे क्षेत्रफळ                                                                       | निरंक                                                                                                                                                                                                                               |



|    |      |                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|----|------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    | ६    | आरक्षणाखालील क्षेत्रफळ                                                                                                                           | निरंक                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|    | ७    | ओपन स्पेस (१०%)<br>[SR १४(१)(a)]                                                                                                                 | ७०३.७० चौ.मी.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|    | ८    | अमेनिटी स्पेस (५%)<br>[SR १४(१)(b)]/[DCPR (१५.४)]                                                                                                | ३६.०० चौ.मी.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|    | ९    | योजनेचे निव्वळ क्षेत्र<br>[७-(८+९)]                                                                                                              | ६३८८.३० चौ.मी.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| १२ | (i)  | सक्षम प्राधिकारी झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, पुणे यांचे कडील पात्रता यादी (परिशिष्ट-२) दि.०२/११/२०१० नुसार                                     | एकूण झोपड्या - ६२०                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|    | अ)   | पात्र निवासी झोपड्यांची संख्या                                                                                                                   | ५७०                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|    | ब)   | पात्र बिगर निवासी झोपड्यांची संख्या                                                                                                              | ४४                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|    |      | एकूण पुनर्वसनासाठी लागणारे गाळे/सदनिका (अ+ब)                                                                                                     | ६१४                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| १३ |      | पात्र निवासी                                                                                                                                     | ५७०                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|    |      | पात्र बिगर निवासी                                                                                                                                | ४४                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|    |      | एकूण                                                                                                                                             | ६१४                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| १४ |      | टेनामेंट डेन्सिटी बाबत                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|    | (i)  | किमान ३६० सदनिका / दुकाने प्रति हेक्टर प्रमाणे आवश्यक दुकाने/सदनिका संख्या<br>(३६० x ६३८८.३० / १०,०००) [एस आर १४(३) नुसार प्रस्तावित गाळे घनता]  | अ) किमान आवश्यक सदनिका / दुकाने = २३०<br>ब) प्रस्तावित सदनिका / दुकाने = ६१४<br>क) एसआरए ला मिळणाऱ्या सदनिका (ब - अ) - निरंक                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|    | (ii) | अस्तित्वात असलेल्या झोपड्यांची संख्या विचारात घेवून येणारी अस्तित्वातील टेनामेंट डेन्सिटी (एसआर १३(२) आणि १९(१) नुसार<br>(६२० x १०,००० / ७०९२) = | अ) ८७४ अस्तित्वातील टेनामेंट डेन्सिटी<br>$८७४ \leq ४५०$<br>त्यामुळे प्रस्तुत योजनेसाठी ४.०० चटई क्षेत्र निर्देशांक अनुज्ञेय होईल.<br>सबब झोपुप्रा विशेष नियमावलीतील नियम क्र एस.आर.८ अन्वये प्रस्तावास दि.१२/०१/२०१२ रोजी मंजुरी दिलेली आहे. परंतु साध्यास्तिथी विकसक यांनी शासन निर्णय दि.१७/१२/२०१८ अन्वये सुधारित चटई क्षेत्र निर्देशांक रेशो (नियमावली - २०१४) मधील सुधारित नियम एस.आर.१५(१) नुसार मंजुरी अपेक्षिलेली आहे, त्यानुसार सदर योजनेच जागेवर बांधकाम पूर्ण झालेले असून पूर्वी मंजूर एस.आर.८ नुसार जागेवरील अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्रफळ योजनेसाठी ३.०० चटई क्षेत्र निर्देशांक अनुज्ञेय कायम ठेवावे, असे मत आहे. |

१६३

|       |                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                      |
|-------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| (iii) | आवश्यक प्रस्तावित सुविधा क्षेत्र एसआर २१(३) व २१(२a) नुसार                                                                        | i) सोसायटी ऑफिस + टॉयलेटसह = १६.०० चौ.मी.<br>ii) बालवाडी + वेलफेअर सेंटर = निरंक                                                                                                                     |
| १५    | एकुण अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्र एस आर १४(८) आणि १४(i) नुसार (रस्ता रुंदीकरणासह आणि खुले क्षेत्र सोडून) (६३८८.३० x ३)                | १९१६४.९० चौ.मी.<br>सदर योजनेच जागेवर बांधकाम पूर्ण झालेले असून पूर्वी मंजूर एस.आर.८ नुसार जागेवरील अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्रफल योजनेसाठी ३.०० चटईक्षेत्र निर्देशांक अनुज्ञेय कायम ठेवावे, असे मत आहे. |
| १६.   | में.सदाआनंद डेव्हलपर्स यांचेकडून एस.आर.४(५) चे मान्यतेसाठी दि.२७/०७/२०२० रोजी प्राप्त झालेला प्रस्ताव नुसार परिगणना खालील प्रमाणे |                                                                                                                                                                                                      |
|       | अ) पुनर्वसन निवासी गाळयांसाठी प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र                                                                          | १५१०३.३९ चौ.मी.                                                                                                                                                                                      |
|       | ब) पुनर्वसन बिगर निवासी गाळयांसाठी प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र                                                                     | ४०६.६२ चौ.मी.                                                                                                                                                                                        |
|       | क) पुनर्वसन घटकासाठीचे एकुण प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र (अ + ब)                                                                    | १५५१०.०१ चौ.मी.                                                                                                                                                                                      |
|       | ड) प्रस्तावित एकुण बाल्कनी                                                                                                        | १९१४.२४ चौ.मी.                                                                                                                                                                                       |
|       | इ) २०१४ चे नियमावलीतील नियम क्र. एस.आर.१३(२) प्रमाणे                                                                              | पुनर्वसन बांधकाम क्षेत्र = १५१०३.३९<br>पुनर्वसन बाल्कनी क्षेत्र = + १९१४.२४<br>१७०१७.६३<br>X ३५ %<br>एकुण = ५९५६.१७ चौ.मी.                                                                           |
|       | फ) २०१४ चे नियमावलीतील नियम.क्र. एस.आर.१५ (१) प्रमाणे आणि शासनाच्या दि. २७/०८/२००९ रोजीचे मार्गदर्शन पत्रानुसार                   | पॅसेज = ३६०३.६१ चौ.मी.<br>जिना = ५४७.२० चौ.मी.<br>लिफ्ट = २९६.८७ चौ.मी.<br>लिफ्ट मशिनरूम = ८४.४४ चौ.मी.<br>एकुण = ४५३२.१२ चौ.मी.                                                                     |
|       | ग) वरील इ व फ या दोन्हीपैकी कमी असलेले क्षेत्र                                                                                    | ४५३२.१२ चौ.मी.                                                                                                                                                                                       |
|       | ह) २०१४ चे नियमावलीतील नियम क्र.एस.आर.२१(३) व २१, २(a) नुसार Free Of FSI (प्रस्तावित)                                             | i) सोसायटी ऑफीस व टॉयलेट = १६.०० चौ.मी.<br>सदर योजना हि २००८ च्या नियमाली नुसार मंजूर आहे, त्यानुसार सदर बाब लागू नाही.                                                                              |

|    |    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|----|----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    | च) | २०१४ चे नियमावलीतील नियम क्र.एस.आर.२१(२)(b) नुसार<br>Convenience Shopping<br>[१८(क) x ५/१००]                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | (योजनेचे निव्वळ भूखंड क्षेत्र ४००० चौ.मी. पेक्षा जास्त असल्यास पुनर्वसन बांधकाम क्षेत्राच्या ५% बांधकाम क्षेत्र प्रस्तावित करणे आवश्यक आहे.)<br>सदर योजना हि २००८ च्या नियमाली नुसार मंजूर आहे, त्यानुसार सदर बाब लागू नाही.<br>प्रस्तावित क्षेत्र = निरंक                                                |
|    | छ) | एकूण पुनर्वसन घटकाचे बांधकाम क्षेत्र (क+ड+ग+ह+च)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | २१९७२.३७ चौ. मी.                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|    | म) | शासन निर्णय दि.१७/१२/२०१८ अन्वये रेशोमधील बदलानुसार परीगणना केली आहे त्यानुसार प्रकरणी चटई क्षेत्र निर्देशांक रेशो देय होत आहे वार्षिक बाजार मुल्य दर ASR (२०१२) मधील सदनिकेचा आणि बांधकामाचा दर विचारात घेणेत आलेला आहे.<br>प्रकरणी प्रथम बांधकाम परवानगी (C.C.) २०१२ दि.२७/०२/२०१२ दिलेला आहे .<br>सबब प्रथम बांधकाम परवानगी वेळी दिलेली वर्षाचा ASR (२०१२) मधील सदनिकेचा आणि बांधकामाचा दर विचारात घेणेत आलेला आहे. | मुल्य विभाग ८/१४७.२ सन २०१२<br>Y = सदनिकेचा दर<br>= रु. ३२४०० प्र चौ.मी.<br>X = बांधकामाचा दर<br>= रु ११००० प्र चौ.मी.<br>$n = (Y/X) - २$<br>$= (३२४००/११०००) - २$<br>$= २.९४५ - २$<br>$= ०.९४५$<br>$R = [२.८० - (n \times ०.३०)]$<br>$= [२.८० - (०.९४५ \times ०.३०)]$<br>$= [२.८० - ०.२८३]$<br>$= २.५१६$ |
| १७ |    | सुधारीत रेशोनुसार होणारे विक्री घटकाचे बांधकाम क्षेत्रफळ (छ x म)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | $२१९७२.३७ \times २.५१६ = ५५२८२.४८$ चौ.मी.                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| १८ |    | एकूण प्रस्तावित पुनर्वसन योजनेचे बांधकाम क्षेत्र (छ + १८)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | $२१९७२.३७ + ५५२८२.४८ = ७७२५४.८५$ चौ.मी.                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| १९ |    | एकूण अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्र एस.आर. १४(८)नुसार अनुक्रमांक १६ नुसार                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | १९१६४.९० चौ.मी.                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| २० |    | टीडीआर म्हणून देय होणारे बांधकाम क्षेत्रफळ (२०-१९)<br>(७७२५४.८५ - १९१६४.९०)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | ५८०८९.९५ चौ.मी.                                                                                                                                                                                                                                                                                           |



२१. (सुधारित) बांधकाम नकाशामध्ये प्रस्तावित केलेल्या फेर बदलांबाबतचा तपशिल -

तूर्तास पूर्वमंजूरी नुसारचे बांधकाम नकाशामध्ये कोणताही बदल प्रस्तावित केलेला नाही अथवा कोणतीही (सुधारित) बांधकाम परवानगी अर्जदारांनी अपेक्षिलेली नाही. त्यामुळे जागेवरील बांधकाम हे पूर्व मंजूरीनुसारच चालू राहणार आहे.

सध्या केवळ शासन निर्णयाप्रमाणे सुधारीत रेशो नुसार येणारा वाढीव टी.आर.डी. परिगणित करून अनुषंगिक सुधारित एस.आर. ४(५) खालील (सुधारित) प्रशासकीय मान्यता मिळणेकरिता अर्जदारांनी विनंती अर्ज केलेला आहे. त्यामुळे प्रस्तुतप्रमाणे एस.आर. ४(५) खालील (सुधारित) प्रशासकीय मान्यता दिल्यानंतर, प्रकरणी कोणतीही (सुधारित) बांधकाम परवानगी देणेबाबतची कार्यवाही करणेची आवश्यकता दिसून येत नाही.

२२. इमारतीच्या उंचीबाबत -

वरीलप्रमाणे मुद्दा क्र. २१ नुसार अभिप्राय राहतील.

२३. इमारतीच्या सामासिक अंतराबाबत -

वरीलप्रमाणे मुद्दा क्र. २१ नुसार अभिप्राय राहतील.

२४. इमारतीच्या Provisional fire NOC व EC बाबत व इतर बाबत -

वरीलप्रमाणे मुद्दा क्र. २१ नुसार अभिप्राय राहतील.

२५. मंजूर विकास योजनेतील रस्तारस्तारुंदी/, आरक्षण या खालील क्षेत्र मनपास हस्तांतरीत करणेबाबत -

वरीलप्रमाणे मुद्दा क्र. २१ नुसार अभिप्राय राहतील.

२६. सर्वसाधारण अभिप्राय -

प्रकरणी विकसकांनी केवळ शासन निर्णय दि. १७/१२/२०१८ मधील सुधारीत चटई क्षेत्र निर्देशांक रेशो नुसार प्रशासकीय मान्यता अपेक्षिली असून, वरीलप्रमाणे छाननीनुसार, प्रस्तुत झोपुयोला एस.आर. ४(५) खालील (सुधारित) मान्यता प्रस्तावित आहे.

कृ. पुढील जरूर त्या आदेशार्थ सादर.

*Rail*  
१२/१०/२०२०.  
सर्वेक्षक

झो.प्रा.पु., पुणे.

*Satanga*  
१३/१०/२०२०.

सहाय्यक नगररचनाकार

झो.प्रा.पु., पुणे.

*(विवा) अधिका*  
१३/१०/२०२०  
प्र. सहाय्यक संचालक नगररचना  
झो.प्रा.पु., पुणे.

*11.11.20*

मुख्य कार्यकारी अधिकारी  
झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण,  
पुणे व पिंपरी चिंचवड क्षेत्र, पुणे.