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

तांत्रिक विभाग, झोपुप्रा पुणे
दिनांक :- १९/०७/२०२१

विषय :- स.नं. २२४/२/१,२२४/२/२ व २२६अ/१/१ ,हडपसर, पुणे झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेस विशेष नियमावली नियम क्र.एस.आर.४ (५) नुसार मान्यता देणेबाबत.

संदर्भ :-१) झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाकडील नोंदणीकृत विकसक मे. कुमार बेहेरे राठी यांचा ला.आर्कि.पुंडलिक घोडहोळकर यांचेमार्फत दि. ०६/०८/२०२० रोजी दाखल केलेला प्रस्ताव.

२) सहायक अभियंता (ग.व.नि.)मनपा पुणे यांच्याकडील यांच्याकडील दि.२१/१२/२००२ रोजीच्या पात्रता यादी.

३) उप जिल्हाधिकारी तथा सक्षम प्राधिकारी क्र.२ झो.पु.प्रा.पुणे यांच्याकडील दि.२४/१२/२०१९ रोजीची तयार करण्यात आलेल्या पुरवणी पात्रता यादी

४) स्लम ॲक्ट कलम ३ (क) आदेश जा.क्र. झोपुप्रा/सप्रा-१/२२४ पै/४३३/२०२१ दि.१९/०३/२०२१.

५) उप जिल्हाधिकारी तथा सक्षम प्राधिकारी क्र.१ झो.पु.प्रा.पुणे.यांच्याकडील दि. १९/०८/२०२० रोजीची कार्यालयीन टिप्पणी.

६) परवानाधारक वास्तुविशारद श्री. पुंडलिक घोडहोळकर यांचा दि.२५/०५/२०२१ रोजीचा एस.आर.४(५) अन्वये मान्यतेसाठी व बांधकाम परवानगीसाठी प्रस्ताव.

विषयांकित झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना राबविणेसाठी, झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाकडील नोंदणीकृत विकसक मे. कुमार बेहेरे राठी यांनी, परवानाधारक वास्तुविशारद पुंडलिक घोडहोळकर यांचेमार्फत उपरोक्त संदर्भ क्र.१ अन्वये पुणे महानगरपालिके कडे एस. आर. डी. अंतर्गत प्रस्ताव दाखल केलेला आहे. सदर योजना क्षेत्रामध्ये दोन वेगळे भुखंड असल्याने स.नं. २२६अ/१/१ या ठिकाणी जागेवर घोषित झोपडपट्टी अस्तित्वात असून स.नं. २२४/२/१ पै. व स.नं. २२४/२/२ पै. या ठिकाणी विकसक यांचे मालकीची मालमत्ता आहे, विकसक यांनी स.नं. २२६अ/१/१ या ठिकाणावरील झोपडीधारकांना त्यांच्या मालकीच्या स.नं. २२४/२/१ पै. व स.नं. २२४/२/२ पै. या मिळकतीवर पात्र झोपडीधारकांचे कायमस्वरूपी पुनर्वसन करून देणेची हमी घेतलेली आहे, त्यानुसार त्यांनी दि.२९/०६/२०२१ रोजीच्या त्या पत्रान्वये या कार्यालयाकडे कळविणेत आले आहे, तसेच सदर झोपडीधारकांनी विकसक यांना दि. ३०/०७/२०२० रोजीच्या करारनाम्यानुसार अस्तित्वात असलेली त्यांच्या झोपडीमधुन स.नं. २२४/२/१ पै. व स.नं. २२४/२/२पै. या मिळकतीवरील पुनर्वसन इमारतीमध्ये कायमस्वरूपी स्थलांतर होणेबाबत तयारी दर्शवली आहे. त्यानुसार संदर्भिय क्र. ४ अनवये या कार्यालयामार्फत झोपडपट्टी पुनर्वसन अंतिम आदेश स.नं. २२४/२/१पै. व स.नं. २२४/२/२पै. करिता पारित करणेत आलेला आहे. सदर योजाना क्षेत्रातील स.नं. २२४/२/१पैकी मध्ये पुनर्वसन इमारत (इमारत एक) बांधलेली असून आता स.नं. २२४/२/२ पैकी खुल्या मिळकतीवर उर्वरित पात्र झोपडीधारकांसाठी पुनर्वसन इमारत (इमारत G१) प्रस्तावित करून सदर झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेस प्रशासकीय मान्यता संदर्भ क्र. ६ अन्वये विनंती अपेक्षिली आहे.

सदर योजना क्षेत्रात पुनर्वसन योजना राबविण्याकरिता स.नं. २२४/२/१पैकी व स.नं. २२४/२/२ पैकी या मिळकतीवरील पुनर्वसन योजनांची अंमलबजावणी करिता प्रचलित

नियमावलीतील नियम क्र. एस.आर. २०(२) नुसार ०२ योजनाच्या एकत्रीकरणास (Composite Scheme) मान्यता मा.मुख्य कार्यकारी अधिकारी झो.पु.प्रा.पुणे यांची मान्यता घेणे आवश्यक आहे असे संदर्भ क्र.५ च्या उप जिल्हाधिकारी तथा सक्षम प्राधिकारी क्र.१ झो.पु.प्रा.पुणे यांनी कलम ३(क) मंजुरी करिता सादर केलेल्या मंजूर कार्यालयीन टिपणी मध्ये उल्लेख केलेला दिसून येत आहे, व त्यानुसार मा.मु.का.अधिकारी झो.पु.प्रा.पुणे यांची मंजुरी घेणे आवश्यक राहिल व त्यानुसार संदर्भ क्र. ४ अन्वये स्लम ॲक्ट कलम ३ (क) च्या आदेशास मा. मुख्य कार्यकारी अधिकारी यांनी मंजुरी दिलेली आहे.

स नं २२६अ/१/१ पैकी, कदमवस्ती, हडपसर, पुणे या योजनेमधील झोपडीधारकांची अंतिम पात्रता यादी पुणे महानगरपालिकेकडून दि.२१/१२/२००२ रोजी प्रसिद्ध करणेत आलेली असून एकूण ५४ झोपड्या असून त्यापैकी ३२ निवासी पात्र व ०१ बिगरनिवासी पात्र करणेत आलेले आहे. तदनंतर उप जिल्हाधिकारी तथा सक्षम प्राधिकारी क्र.१ झो.पु.प्रा.पुणे.यांनी सदर योजना क्षेत्रातील अपात्र असलेल्या २१ पैकी ०४ निवासी पात्र व ०४ बिगरनिवासी पात्र तर ०३ निवासी यादी बाहेरील याप्रमाणे एकूण ४२ निवासी पात्र व ०६ बिगरनिवासी पात्र मिळून ४८ झोपडीधारक पात्र ठरलेले असून ०९ झोपडीधारक अपात्र ठरलेले आहेत.

सदर योजना हि पुणे महानगरपालिके कडे एस.आर.डी.अंतर्गत प्रस्ताव दाखल करणेत आलेला असून सदर योजाना क्षेत्रातील स.नं. २२४/२/१पैकी मध्ये पुनर्वसन इमारतीला पुणे म.न.पा.पुणे याच्याकडून परवानगी दिलेली असून जागेवर पुनर्वसन इमारत (इमारत एक) प्रस्तावित आहे. आता स.नं. २२४/२/२ पैकी खुल्या मिळकतीवर उर्वरित पात्र व भविष्यात पात्र ठरणारे झोपडीधारकांसाठी पुनर्वसन इमारत प्रस्तावित करून सदर झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेस प्रशासकीय मान्यता अपेक्षिली असल्याने सदरची मिळकती ही SRD मधुन SRA मध्ये रूपांतर करून शासनाने मंजूर केलेल्या २००८ च्या नियमावलीमधील तरतुदीनुसार मान्यता देणे सयुक्तिक राहील असे मत आहे. तथापी एस आर डी साठीच्या नियमावलीमधील Appendix T - २ (५) आणि सन २००८ च्या नियमावलीतील नियम क्र. एस आर २(६) (a) नुसार C झोनसाठी १:३.०० इतका चटईक्षेत्र निर्देशांक अनुज्ञेय होईल, याबाबत मा. मुख्य कार्यकारी अधिकारी यांची मान्यता घेणे संयुक्त राहिले असे मत आहे.

तसेच मे. कुमार बेहरे राठी यांनी दि. ०५/०८/२००२ रोजी पुणे मनपाकडे एसआरडी अंतर्गत सदरचा प्रस्ताव दाखल केला असता त्यानुसार पुढील योग्य ती कार्यवाही पुणे मनपा मार्फत करणेत आली असून तद्नंतर दि. ३०/०५/२००५ साली एसआरएची स्थापना करणेत आली, त्यानुसार घोषित क्षेत्र असल्याने व झोपडीधारकांचे पुनर्वसन करणेकामी या कार्यालयामार्फत दि. २३/०८/२००७ रोजी विकसक यांना नकाशे दाखल करणेबाबत कळविणेत आले होते. तसेच विकसक यांचे वास्तुविशारद दि. २५/०५/२०२१ रोजी विशेष नियमावलीतील नियम क्र. ४(५) अन्वये मान्यता अपेक्षिली असता सदर योजनेचे रुपांतरण एसआरडी मधुन एसआरए मध्ये करणे आवश्यक असल्याने विकास नियंत्रण नियमावली, शासन निर्णय क्रमांक टि. पी. एस. १८२२/७८६/प्र.क्र.२६२/१३/ पुनर्बांधणी क्र. ९०/नवि-१३ दि. ११/०९/२०१४ नियमावलीमधील तरतुद क्र. एस.आर. ३(५) खालील खालील नमुद करणे मा. मुख्य कार्यकारी अधिकारी यांची मान्यता घेणे आवश्यक राहिल, असे मत आहे.

"The SRS already sanctioned under the earlier provisions can be allowed to be developed under the new set at regulations in case full occupation certificate has not been issued and compliance in respect at payment again operation & maintenance corpus and infrastructure Development charge (IDC) has been done; provide that the

CEO (SRA) shall have the powers to impose any conditions as may be expedient for him to do so provided however that nothing in these regulation shall adversely affect all slum rehabilitation schemes previously sanctioned"

तसेच शासनाने नुकत्याच दि. १७/१२/२०१८ रोजी मंजूर केलेल्या सुधारीत रेशो बाबतची तरतुद खालीलप्रमाणे आहे.

SR-१५(४) Conversion of ongoing scheme to the new modified regulation shall be allowed at the option of the owner / developer where C.C. is already issued however the schemes for which C.C. is not granted till sanction of these regulation shall be compelled to apply and get C.C. within a period of ६ months else the projects shall be taken over and completed by SRA as per section १३ of Maharashtra Slum Areas (Improvement, Clearance and Redevelopment) Act १९७१.

उक्त नमूद नियमावलीतील नियम क्र. ३(५) व संदर्भिय क्र. ४ व ५ अन्वये झोपडपट्टी पुनर्वसन अंतिम आदेश विचारात घेऊन सदर प्रकरणी Conversion बाबत निर्णय होणे उचित राहील.

महाराष्ट्र झोपडपट्टी (सुधारणा, निर्मुलन व पुनर्विकास) अधिनियम १९७१ चे कलम ३ (क) अन्वये सदर योजनेचे क्षेत्र पुनर्वसन क्षेत्र म्हणुन जाहिर करण्यात आलेले आहे. त्यामुळे सदर क्षेत्र नियोजन प्राधिकरण म्हणुन झोपुप्राचे अधिकार कक्षेत आलेले आहे.

झोपुप्रा नियमावली-२०१४ नियम क्र. एसआर ४(५) खाली योजनेस मान्यता देणेच्या दृष्टीकोनातून, छाननी टीपणी खालीलप्रमाणे सादर केली आहे.

१	योजनेचे नाव	स.नं.२२४/अ२२६व २/२/२२४,१/२/१, १/हडपसर, पुणे.
२	विकसकाचे नाव व पत्ता	विकसक मे. कुमार बेहेरे राठी १० मजला केविसी बिल्डींग बंडगार्डन रोड पुणे-०१.
३	आर्किटेक्टचे नाव व पत्ता	आर्कि.पुंडलिक घोडहोळकर १० वा मजला, केबीसी, बंड गार्डन रोड, पुणे-४११००१.
४	योजना दाखल झाल्याचा दिनांक	दि. ०६/०८/२०२०
५	स्लम ॲक्ट कलम ३ (क) खालील झोपडपट्टी पुनर्वसन आदेश	I) Slum Plot क्षेत्र (कलम ३(क) आदेशानुसार) आदेश जा.क्र. झोपुप्रा/सप्रा-१/२२४/७१२/२०२० दि. २१/०८/२०२० क्षेत्र = २०१५.७२ चौ. मी. II) ३९६१.५४ चौ.मी.Non Slum Plot क्षेत्र (३क आदेशानुसार)
६	स्लम ॲक्ट कलम ३ (ड) अन्वये निर्मूलन आदेश	अद्याप पारित झालेला नाही
७	पुणे मनपा कडील मंजूर विकास आराखडा सन २०१७ नुसार अभिप्राय तसेच पोच रस्त्याबाबत अभिप्राय	सदर अभिप्राय पत्र जा.क्र. डीपिओ/झोन५/४७८१ दि.३०/०१/२०२० रोजी प्राप्त झाला असून सदर अभिप्रायात विषयांकित मिळकत ही निवासी झोन मध्ये येत असल्याचे,नमूद केले आहे.

८	पुणे महानगरपालिकेकडून भूमी प्रापण विभागाचा अभिप्राय		पुणे म.न.पा. भूमीप्रापण कार्यालयाचे पत्र क्र. एल.ए.क्यू/Below No./१६ दि. १६/०९/२०२० अन्वये अभिप्राय प्राप्त आहे. सदर अभिप्रायात विषयांकित जागेची भूसंपादन योजना चालू नाही असे,नमूद केले आहे.	
९	सद्यस्थितीत या योजनेत मालकी हक्कासंदर्भात वा इतर बाबतीत न्यायालयीन स्थगिती/ वाद विवाद/ आक्षेप आहेत वा कसे ?		याबाबतचे हमीपत्र विकसकांनी दि. २९/०६/२०२१ रोजी सादर केले आहे.	
१०	क्षेत्राबाबतचा तपशिल		Non Slum Plot क्षेत्र	Slum Plot क्षेत्र
	i)	झोपडपट्टीचे क्षेत्रफळ ७/१२ नुसार क्षेत्र	२०१५.०० चौ.मी	४०००.०० चौ.मी
	ii)	मोजणी नकाशानुसार येणारे क्षेत्र	२०१५.०० चौ.मी	३९६१.५४ चौ.मी
	iii)	विचारात घेतलेले कमीत कमी क्षेत्र [३(क) आदेशानुसार]	२०१५.०० चौ.मी	३९६१.५४ चौ.मी
	iv)	रुंदीकरणात जाणारे एकूण क्षेत्र	०.०० चौ.मी	१०००.०९ चौ.मी
	v)	शिल्लक जागेचे निव्वळ क्षेत्रफळ अ.क्र.(ii – iv)	**२०१५.००चौ.मी**	**२९६१.४५ चौ.मी.**
	vi)	१०% Open to Sky		
	vi)	एकूण अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्र	२०१५.०० चौ.मी. (१.१ चटई क्षेत्र निर्देशांकाप्रमाणे UDCPR ६.३नुसार)	२९६१.४५ चौ.मी. (३.०० चटई क्षेत्र निर्देशांकाप्रमाणे एस. आर.१३(४)(अ) नुसार)
	vii)	योजने खालील निव्वळ क्षेत्रफळ	२०१५.०० चौ.मी	२९६१.४५ चौ.मी

११	i)	एकूण झोपडयांची संख्या	सहायक अभियंता (ग.व.नि.)मनपा पुणे यांच्याकडील दि.०५/०५/२००५ रोजीच्या पात्रता यादी नुसार.	उप जिल्हाधिकारी तथा सक्षम प्राधिकारी क्र.२ झो.पु.प्रा.पुणे.यांच्याकडील दि. २४/१२/२०१९ नुसार तयार करण्यात आलेल्या पुरवणी पात्रता यादी नुसार
		एकूण झोपडीधारक	५४	०८
	अ)	पात्र निवासी	३२	०४
	ब)	अपात्र निवासी	२२	००
	क)	पात्र बिगर-निवासी	०१	०४
	ड)	अपात्र बिगर-निवासी	००	००
	इ)	पात्र संयुक्त	००	००
	अपील मधील पात्र झोपडीधारक		१ पात्र निवासी + ४ पात्र बिगर-निवासी	
		एकुण पुनर्वसन सदनिका/दुकाने	(निवासी ३७ + ०९ पात्र बिगर निवासी)	
१२	टेनामेंट डेन्सीटीबाबत (नियम क्र. एस.आर. १३(२) नुसार)			
(i)	३६० गाळे / हेक्टर प्रमाणे आवश्यक किमान गाळे संख्या (३६० x२९६१.४५ /१०,०००) =१०७ गाळे		किमान आवश्यक गाळे =१०७ प्रस्तावित गाळे = १०७ (झो.पु.प्रा.स ६१ गाळे ताब्यात येणारे आहेत.)	

(ii)	अस्तित्वात असलेल्या एकूण (पात्र व अपात्र) झोपडयांची संख्या विचारात घेऊन येणारी अस्तित्वातील टेनामेंट डेन्सिटी (एस.आर. १४ (३) नुसार) (१०७ x १०,००० / २९६१.४५) =३६१ T/Ha.		३६१ अस्तित्वातील टेनामेंट डेन्सिटी < ४५० त्यामुळे प्रस्तुत योजनेसाठी ३.०० च.क्षे.नि. इतका लागू राहील.
१३	**एकुण अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्र (Insitu FSI)** Slum Plot = ३९६१.४५ x३ =११८८४.३५ चौ. मी. Non Slum Plot=२०१५.००x१.१=२२१६.५० चौ. मी. **एकुण अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्र = १४१००.८५ चौ. मी.**		Slum Plot = ३९६१.४५ x३ =११८८४.३५ चौ. मी. Non Slum Plot=२०१५.००x१.१=२२१६.५० चौ. मी. **एकुण अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्र =१४१००.८५ चौ. मी.**
१४	**दि.२५/०५/२०२१ अन्वये सादर बांधकाम नकाशांनुसार आकडेमोड पुढीलप्रमाणे -**		
	अ)	i) पुनर्वसन निवासी गाळयांसाठी प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र (अपेंडिक्स टी नुसार) (२५ x ३६) ii)पुनर्वसन निवासी गाळयांसाठी प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र { एसआर१३(२) }	९००.०० चौ.मी. (३६ पुनर्वसन सदनिका) १५४८.९८ चौ.मी. (६२ पुनर्वसन सदनिका)
	ब)	पुनर्वसन बिगर निवासी गाळयांसाठी प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र (अपेंडिक्स टी नुसार)	१२१.५२ चौ. मी. (०९दुकान गाळे)
	क)	i) पुनर्वसन निवासी गाळयांसाठी प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र (अपेंडिक्स टी नुसार) (अ + ब) **ii) पुनर्वसन घटकासाठीचे एकुण प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र (अ + ब)**	११३८.४६ चौ.मी. १५४८.९८ चौ.मी.
	ड)	प्रस्तावित एकूण बाल्कनी	२४१.२२चौ.मी.
	इ)	२०१४ चे नियमावलीतील नियम क्र. एस.आर.१३(२) प्रमाणे	पुनर्वसन बांधकाम क्षेत्र = १५४८.९८ पुनर्वसन बाल्कनी क्षेत्र = + २४१.२२ १७९०.२० X ३५ % ६२६.५७ चौ.मी.
	फ)	२०१४ चे नियमावलीतील नियम.क्र. एस.आर.१३ (२) प्रमाणे	पॅसेज = २९४.२५चौ.मी. जिना = ७६.३८चौ.मी. फायर जिना = ७६.३८ चौ.मी. लिफ्ट = ८.३६चौ.मी. लिफ्ट मशीन रुम = १४.६३ चौ.मी. ४७०.०० चौ.मी.
	ग)	**वरील इ व फ या दोन्हीपैकी कमी असलेले क्षेत्र**	४७०.०० चौ. मी.
	ह)	२०१४ चे नियमावलीतील नियम क्र. एस. आर. २१ (३) नुसार Free Of FSI	i) सोसायटी ऑफीस व टॉयलेट = १६.०० चौ.मी. ii)बालवाडी व वेलफेअर सेंटर प्रत्येकी एक क्षेत्र =५०.०० चौ.मी. (सोसायटी ऑफीस व टॉयलेट +वेलफेअर दुसऱ्या मजल्यावर प्रस्तावित + बालवाडी दुसऱ्या मजल्यावर प्रस्तावित)

	च)	२०१४ चे नियमावलीतील नियम क्र. एस. आर.२१ नुसार Convenience Shopping	योजनेचे निव्वळ क्षेत्र ४००० चौ. मी. पेक्षा कमी असल्याने आवश्यकता नाही.
	छ)	एकूण पुनर्वसन घटकाचे बांधकाम क्षेत्र (क+ब+ड+ग)	३३४७.७२ चौ. मी.
१५	पुणे महानगरपालिकेकडील मंजूर लेआऊट नुसार शासनाकडील सुधारित अपेंडिक्स टी मधील नियम क्रं. टी-२(५) अन्वये सी झोन असल्याने चटई क्षेत्र ३(FSI) नुसार परिगणना करणे आवश्यक आहे, असे मत आहे. पूर्व मंजूर चटई क्षेत्र निर्देशांक रेशोनुसार होणारे बांधकाम क्षेत्रफळ (३३४७.७२ X ३)		१००४३.१६ चौ.मी.
१६	एकूण पुनर्वसन योजनेचे बांधकाम क्षेत्र (१००४३.१६+३३४७.७२)		१३३९०.८८चौ.मी.
१७	एकुण अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्र (३९६१.५४ x ३.००) = ११८८४.६२ चौ. मी.		११८८४.६२ चौ. मी.
१८	टीडीआर म्हणून देय होणारे क्षेत्र (१३३९०.८८ – ११८८४.६२)		१५०६.२६चौ.मी. / १५९९.६२
१९	प्रस्तावित पुनर्वसन बांधकाम क्षेत्र (F.S.I.)+ Excess balcony (२६८७.४४ + ८.८७)		२६९६.३१ चौ.मी. २६९५.६४
२०	अनुज्ञेय फ्री सेल बांधकाम क्षेत्र (F.S.I.) S/A = (११८८४.६२-२६९६.३१) =९१८८.३१चौ.मी. Non S/A = २०१५ X १.१ = २२१६.५० चौ.मी.		i) Slum Area = ९१८८.३१ चौ.मी. ii) Non Slum Area = २२१६.५० चौ.मी. एकुण अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्र (i + ii) = ११४०४.८१चौ.मी.
१७	(मंजूर एकत्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली (UDCPR) मधील तरतुद क्र. ६.१.१ नुसार व दि.१४/०१/२०२० च्या मंजूर पुरक पत्रानुसार खालील प्रमाणे क्षेत्राची परिगणना आहे.		
	i)	UDCPR मधील तरतुद क्र. ६.१.१ नुसार व दि.१४/०१/२०२० च्या मंजूर पुरक पत्रानुसार {एस.आर.१३ (४) (अ) नूसार} एकूण अनुज्ञेय विक्री घटक बांधकाम क्षेत्र (बि.निवासी) Slum Area = ९१८८.३१ चौ.मी. Non S/A = २०१५ X १.१ = २२१६.५० चौ.मी.	{एस.आर.१३ (४) (अ) नूसार} Slum Area = ९१८८.३१ चौ.मी. Non S/A = २०१५ X १.१ = २२१६.५० चौ.मी. एकूण बांधकाम क्षेत्र = ११४०४.८१ चौ.मी.
		Non slum प्लॉट वरील Existing इमारत F ही अंशत: भोगवटा विकसक यांना प्राप्त झाल्याने सदर जागेवर झोपडीधारकांचे पुनर्वसन करण्यात आलेले आहे, त्यामुळे Ancillary FSI प्रस्तावित करण्यात आलेले नाही. त्यानुसार खालील प्रमणे परिगणना करण्यात येत आहे.	
	ii)	अनुज्ञेय विक्री घटक बांधकाम क्षेत्र {एस.आर.१३ (४) (अ) नूसार} (बिगर निवासी) = ९१८८.३१ चौ.मी.	UDCPR मधील तरतुद क्र. ६.१.१ नुसार अनुज्ञेय विक्री घटक बांधकाम क्षेत्र ९१८८.३१ x १.८ = १६५३८.९५ चौ.मी.
	iii)	एकूण अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्र (पुनर्वसन +फ्री सेल) एस.आर.१३ (४) (अ) नूसार १) अनुज्ञेय विक्री घटक (बिगर निवासी) FSI- ९१८८.३१ x १.८ = १६५३८.९५ चौ.मी.	१) एस.आर.१३ (४) (अ) नूसार i) पुनर्वसन इमारतीसाठी प्रस्तावित FSI = २६८७.४४ चौ.मी. Excess बाल्कनी = ८.८७ चौ.मी.

		२) योजणेकरिता एकूण अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्र - (२६९६.३१+ १६५३८.९५ + २२१६.५०) = २१४५१.७६ चौ.मी.	एकूण प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र =२६९६.३१ चौ.मी. ii) विक्री घटक इमारतीसाठी प्रस्तावित FSI निवासी = २३६.३२ चौ.मी. बिगर निवासी = १२८६६.७२ चौ.मी. एकूण प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र =१३१०३.०४ चौ.मी. UDCPR तरतुद क्र. ६.१.१ नुसार एकूण प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र १३१०३.०४ चौ.मी. पैकी Ancillary FSI प्रस्तावित बि.नि. विक्री घटक FSI १६९८.२३ चौ.मी एकूण प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र(i)+(ii) = १५७९९.३५ चौ.मी. अनुज्ञेय २१४५१.७६ चौ.मी. > प्रस्तावित १५७९९.३५ चौ.मी.

१९. इमारतीच्या उंचीबाबत -

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

Plot B – इमारत F (पूर्व मंजूर)

इमारतीची उंची पार्किंग धरून = १२.०५ मी.

Rehab Existing Building

अनुज्ञेय उंची	प्रस्तावित उंची
४०.०० मी.	१२.०५ मी. (Ground Floor(पार्किंग) + १ ला मजला + २ रा मजला + ३ रा मजला)

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

Plot B– इमारत G१ (प्रस्तावित)

इमारतीची उंची पार्किंग धरून = २५.९५ मी.

इमारतीची पार्किंग वगळता उंची = २३.१० मी.

Rehab G१ Building

अनुज्ञेय उंची	प्रस्तावित उंची
४०.०० मी.	२५.९५मी. (Basement Floor + Ground Floor(पार्किंग) + १ ला मजला ते ७ वा मजला)

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

Plot A– इमारत K (विक्री घटक प्रस्तावित)

इमारतीची उंची पार्किंग धरून = ४४.९० मी.

इमारतीची पार्किंग वगळता उंची = ३८.९० मी.

Sale K Building

अनुज्ञेय उंची	प्रस्तावित उंची
७०.०० मी.	४४.९० मी. (Ground floor + Mezzanine floor + १ ला मजला + २ रा मजला + ३ रा मजला पार्किंग + ४ था ते १० वा मजला)

२०. इमारतीच्या सामासिक अंतराबाबत -

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

Plot B- Rehab - G१ Building

अ. क्र.	तपशिल	१२ मी. रस्त्यासमोरील दक्षिण बाजू (मी)	पूर्व बाजू (मी)	पश्चिम बाजू (मी) (दोन बिल्डिंग मधील अंतर)	उत्तर बाजू (मी)	शेरा
१	आवश्यक	६.००	४.८६	६.००	४.८६	#
२	प्रस्तावित	६.००	#४.५०	#४.००	#४.८०	

Plot A- Sale K Bbuilding

अ. क्र.	तपशिल	६० मी. रस्त्यासमोरील दक्षिण बाजू (मी)	पूर्व बाजू (मी)	२४ मी. रस्त्यासमोरील पश्चिम बाजू (मी)	उत्तर बाजू (मी) (दोन बिल्डिंग मधील अंतर)	शेरा
१	आवश्यक	६.००	७.७८	७.७८	७.७८	#
२	प्रस्तावित	६.००	#६.००	#६.००	#६.००	

झो.पु.प्रा., 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 the written permission in the specific cases of demonstrable genuine hardship. In order to make SRS viable, the CEO, SRA shall be competent to award any relaxation /

(s), wherever necessary, for reasons to recorded in writing. The CEO, SRA may delegate any of the power conferred upon him under the provision of these regulations and said act, except power of relaxation, to any of the officers of the SRA, by a general of special order in these behalf.

प्रस्तुत झो.पु.यो.चे ठिकाणी एकूण झोपडीधारकांची संख्या ५४ इतकी आहे. त्यापैकी पात्र निवासी ३७ बिगर निवासी ०९ पात्र याप्रमाणे असून, एकूण पैकी उर्वरित अपात्र ०८ आहेत. पात्र झोपडीधारकांचे पुनर्वसनासाठी तसेच भविष्यात पात्र ठरणा-या झोपडीधारकांची तरतुद योजनेत करणे आवश्यक आहे. सदर तरतुद करणेसाठी सादर करण्यात आलेल्या योजनेच्या नकाशाचे अवलोकन केले असता,सबब सामासिक अंतरात 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.

२१. <u>इमारतीच्या सदर Provisional fire NOC , EC व इतर बाबत</u> -

अ) i) मुख्य अग्निशमन अधिकारी, पुणे महानगरपालिका, पुणे यांनी प्रस्तावित बांधकाम आराखडयास त्यांचेकडील Provisional fire NOC प्रस्तावित नकाशाच्या अनुषंगाने विकसक यांनी बांधकाम मंजूरीपूर्वी सादर करणे बंधनकारक राहील.

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

iii) Refuge Area :- इमारत K करिता २५.१० मी. ५ व्या मजल्यावर व ३८.३० मी. ९ व्या मजल्यावर प्रस्तावित आहे.

ब) प्रस्तावित इमारती K ची ऊंची ४४.९० मी. इतकी असून, पार्किंग वगळता सदर इमारतीची ऊंची ३८.९०मी. प्रस्तावित केलेली आहे.

२२. <u>मंजूर विकास योजनेतील रस्ता/रस्तारूंदी, आरक्षण या खालील क्षेत्र मनपास हस्तांतरीत करणेबाबत</u> -

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

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

२२. <u>सर्वसाधारण अभिप्राय</u> -

i) सदर योजनेतील इमारत F मध्ये ३६ निवासी व ०९ बि.निवासी पात्रताधारकांचे पुनर्वसन existing Building F मध्ये करणेत आलेले आहे. सदर इमारत F करिता अंशतः भोगवटा प्रमाणपत्र पुणे महानगरपालिके मार्फत दि.३०/०३/२०१२ रोजी देण्यात आलेले आहे असे नसती पहाता अंती दिसून येते. आता उर्वरित झोपडीधारकांचे पुनर्वसन नव्याने प्रस्तावित G1 बिल्डिंग मध्ये करण्याचे नियोजन केलेले आहे. **तसेच सदर योजनेमधील Building F चे काम पूर्ण झाल्याने Building F करिता अंशता भोगवटा प्रमाणपत्र पुणे महानगरपालिके मार्फत देण्यात आले आहे, त्यानुसार सदर योजनेमधील Building F चे रुपांतरण एसआरडी मधुन एसआरए मध्ये करणे आवश्यक असल्याने विकास नियंत्रण नियमावली, शासन निर्णय क्रमांक टि. पी. एस. १८२२/७८६/प्र.क्र.२६२/१३/ पुनर्बांधणी क्र. ९०/नवि - १३ दि.११/०९/२०१४ नियमावलीमधील तरतुद क्र. एस.आर.३(५) खालील खालील नमुद करणे मा. मुख्य कार्यकारी अधिकारी यांची मान्यता घेणे आवश्यक राहिल, असे मत आहे.** सदर F इमारतीबाबत चा मोबदला विकसक यांनी घेतलेला नसल्याने त्यांनी दि.२८/०६/२०२१ रोजीच्या पत्रान्व्ये या कार्यालयास कळविले आहे. **तसेच या बाबत विकसक यांनी हमी पत्र या कार्यालयाकडे सादर केलेले आहे.**

उक्त नमूद नुसार विकसक यांनी सादर केलेल्या दि. १५/०७/२०२१ रोजीच्या व हमी पत्रान्व्ये टीडीआर संदर्भात पुणे महानगरपालिका मार्फत खातरजमा झाल्यानंतरच Existing इमारत F साठी सन-२०१४ च्या नियमावलीमधील तरतुद क्र. एस.आर. ३(५) अन्वये रूपांतर करणे शक्य नाही, त्यानुसार विकसक यांना Existing इमारत F करिता अपेंडिक्स - T नुसार टीडीआर परिगणना अनुज्ञेय राहील, त्यानुसार योग्य तो निर्णय टीडीआर अदा करणे संदर्भात घेणे उचित राहील, असे मत आहे.

'अ'

ii) वरील छाननी नुसार Existing इमारत F करिता टीडीआर परिगणना ही अपेंडिक्स - T नुसार करण्यात आलेली आहे, त्यानुसार Existing इमारत F करिता जा.क्रं.१४८७ दि.२७/१२/२००१ रोजीच्या layout नुसार मंजूरी देण्यात आलेली आहे व त्यानुसार म्हणजेच अपेंडिक्स - T मधील तरतुदी नुसार टीडीआर साठीची परिगणना करण्यात आलेली आहे, त्यामुळे विकसक यांना Existing इमारत F साठी सन-२०१४ च्या नियमावलीमधील तरतुद क्र. एस.आर. ३(५) अन्वये रूपांतर करणे शक्य नाही, त्यानुसार विकसक यांना Existing इमारत F करिता अपेंडिक्स - T नुसार टीडीआर परिगणना अनुज्ञेय राहील, असे मत आहे.

iii) प्रस्तुत प्रकरणी विकसक यांनी दि.२८/०६/२०२१ रोजी इमारत K साठी ३१.७० मी. ऊंची प्रस्तावित करून उप मुख्य अग्निशमन अधिकारी, पुणे महानगरपालिका, पुणे यांच्याकडील ना-हरकत प्रमाणपत्र प्राप्त झाल्याने इमारत K साठी ३१.७० मी. ऊंची करिता बांधकाम नकाशाना विकसक यांनी मंजूरी अपेक्षिलेली आहे. परंतु सध्यास्थिती मध्ये विकसक यांचे वास्तुविशारद यांनी इमारत k करिता ४४.९० मी. ऊंची प्रस्तावित करून एसआर ४(५) अन्वये मंजूरी अपेक्षिलेली आहे. सबब विकसक यांनी विनंती केल्यानुसार इमारत K साठी ३१.७० मी. ऊंची करिता बांधकाम नकाशाना provisional fire NOC प्राप्त असल्याने मंजूरी देणे संयुक्तिक वाटते.

'ब'

iv) विकसक यांनी दि.१५/०७/२०२१ रोजीच्या पत्रान्व्ये इमारत G1 व F करिता स्वतंत्र CC व इमारत K साठी स्वतंत्र CC मिळणेकरिता विनंती केली आहे. त्यानुसार विकसक यांना स्वतंत्र CC देणे बाबत आदेश होणेस विनंती आहे. सदर योजनेकरिता दोन C.C देणेबाबत उचित निर्णय होणेस विनंती आहे.

v) सोसायटी ऑफीस व टॉयलेट = १२.०० + ४.०० = १६.०० चौ.मी.नियमानुसार प्रस्तावित केले आहे.

vi) बालवाडी व वेलफेअर सेंटर = २५.०० + २५.०० = ५०.०० चौ.मी. नियमानुसार प्रस्तावित के ले आहे.

vii) भविष्यात पात्र ठरणारे तसेच सशुल्क पात्र झोपडीधारकांचे पुनर्वसनासाठी आवश्यक त्या गाळयांविषयी तरतुद सदर योजनेमध्ये करणे विकसकांवर/वास्तुविशारद यांचेवर बंधनकारक राहिल.

अटी - i) सदर नकाशां मध्ये विकसक यांनी side margin मध्ये Ramp propose केल्याचे दिसून येते.

ii) सदर नकाशांच्या छाननी अंती असे दिसून येते की, fire tender K building च्या भोवती movement होऊन exist करू शकत नाही. तरीही विकसक यांना fire NOC दिली असल्याचे दिसून येते. तसेच इमारत K (वाणिज्य विक्री घटक) साठी केवळ ३१.७०मी. उंचीसाठी fire NOC दिली आहे. परंतु सदर इमारत क विकसक यांनी ४४.९०मी. ऊंची प्रस्तवीत केली असल्याचे दिसून येते, त्यामुळे विकसक यांनी नवीन प्रस्तावित उंचीसाठी सुधारित Fire NOC fire officer चे शिक्के असलेल्या नकशांसह घेणे आवश्यक राहील. तद्नंतरच बांधकाम परवानगी देणे उचित राहील.

सबब सदर प्रकरणी प्रस्तुत झोपुयोला वरीलप्रमाणे छाननीनुसार **एस.आर.४(५) खाली (सुधारित) 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, बांधकाम परवानगी देणे बाबतची पुढील कार्यवाही, ससंनर स्तरावर करणेत येईल.

कृ. पुढील आदेशार्थ सादर.

सर्व्हेक्षक
झो.पु.प्रा., पुणे.

सहाय्यक नगररचनाकार
झो.पु.प्रा., पुणे.

सहाय्यक संचालक नगररचना
झो.पु.प्रा., पुणे.

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