

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

(प्रशासकीय मान्यता)

तांत्रिक विभाग, झोपुप्रा पुणे

दिनांक :- ०७ / ०८ / २०२२

937

विषय :- स.नं. १९२ पै, १९३ पै, १९४ पै, प्लॉट क्र. ४६ ते ५५, सेक्टर नं २९ रावेत, रमाबाईनगर, पिंपरी चिंचवड, पुणे येथील झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेस एस.आर.४ (५) नुसार नवीन प्रशासकीय मान्यता देणेबाबत.

संदर्भ :- १) विकसक मे. आर.के. डेव्हलपर्स यांचेकडून झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेचा प्रस्ताव दाखल दि.११/०५/२०२२.

२) दि.०६/०७/२०२२ रोजीचा स्लम अॅक्ट कलम ३ (क) खालील झोपडपट्टी पुनर्वसन आदेश.

३) महाराष्ट्र शासन नगरविकास विभाग मंत्रालय, मुंबई -३२ निर्णय क्र.टीपीएस-१८२२/अनोसं-१/२२/प्र.क्र.२८/२०२२/नवि-१३ दि.०८/०३/२०२२.

४) विकसक यांचा दि.०४/०७/२०२२ रोजीचा विशेष नियमावलीतील नियम क्र. एस.आर. ४ (५) चा परवानगीसाठीचा प्राप्त प्रस्ताव.

विषयांकित झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना राबविणेबाबतचा प्रस्ताव विकसक मे. आर. के. डेव्हलपर्स यांचेकडून संदर्भ क्र.१ नुसार या कार्यालयाकडे प्रस्ताव दाखल केलेला आहे. सदर प्रकरणी संदर्भ क्रं.२ अन्वये कलम ३ (क) झोपुप्रा/सप्रा-३/झोपुआ/६६३/२०२२ दि.०६/०७/२०२२ रोजी पुनर्वसन आदेश पारित झालेला आहे.

महाराष्ट्र झोपडपट्टी (सुधारणा, निर्मूलन व पुनर्विकास) अधिनियम १९७१ यात आणखी सुधारणा करणेकरिता अधिनियम (सन २०१८ चा महाराष्ट्र अधिनियम क्रमांक ३८) हा महाराष्ट्र शासन राजपत्र असाधारण भाग ४, गुरुवार एप्रिल २६, २०१८ मध्ये पृष्ठ क्र. ११० वर प्रसिध्द झालेला आहे. सदरप्रमाणे Slum Act १९७१ मधील दुरुस्ती / सुधारणा विचारात घेता, कलम ३ (क) खालील घोषितचे आदेश जाहीर करणे, त्यानंतर एस.आर. ४ (५) खालील प्रशासकीय मान्यता देणे व त्यानंतर कलम ३ (ड) खालील निर्मूलनाचे आदेश पारित करणे व त्यानुसार जागेवर निष्कासनाची कार्यवाही पूर्ण करणे इ. सर्व आवश्यक कार्यवाही झाल्यानंतर व भूखंड मोकळा झाल्यानंतर, प्रस्तुत योजनेचे बांधकाम नकाशे मंजूर करणे संयुक्तिक राहिल.

शासनाने झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, पुणे व पिंपरी-चिंचवड क्षेत्राच्या मंजूर विकास नियंत्रण नियमावलीत, झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, पुणे क्षेत्रातील पात्र झोपडपट्टीधारकांना पुनर्वसन प्रकल्पात २५.०० चौ. मी. ऐवजी २७.८८ चौ. मी. (३०० चौ. फुट चटई क्षेत्राची निवासी सदनिका देणेबाबतची तरतूद मंजूर केली असल्याने सदरच्या शासन निर्णयातील सुधारणेनुसार प्रशासकीय मान्यता मिळणेकरिता संदर्भ क्र. ४ अन्वये विकसक मे. आर.के.डेव्हलपर्स यांनी प्रस्तुत योजनेस एस.आर.४ (५) खालील प्रशासकीय मान्यता मिळणेस विनंती केलेली आहे.

झोपुप्रा नियमावली-२०१४ नियम क्र. एस.आर. ४(५) खालील प्रशासकीय मान्यता देणेच्या दृष्टीकोनातून, छाननी टीपणी खालीलप्रमाणे सादर करण्यात येत आहे.

१	योजनेचे नाव	स.नं. १९२ पै, १९३ पै, १९४ पै, प्लॉट क्र. ४६ ते ५५, सेक्टर नं २९ रावेत, रमाबाईनगर, पिंपरी चिंचवड पुणे
---	-------------	--

२	विकसकाचे नाव व पत्ता	विकसक मे. आर. के. डेव्हलपर्स सि.स.नं.५०२७ प्रजोल आशियाना नुरानी मजीद जवळ नेहरूनगर पिंपरी पुणे - ४११०१८.
३	आर्किटेक्टचे नाव व पत्ता	आर्कि. एट्रियम डिजाइन स्टुडिओ C.T.S. ४३३/४, पहिलं मजला, सरस्वत हाऊसिंग सोसायटी, सोमवार पेठ, पुणे.
४	योजना दाखल झाल्याचा दिनांक	दि. ११/०५/२०२२ (मास्टर क्र. २७९)
५	स्लम अॅक्ट कलम ३ (क) खालील झोपडपट्टी पुनर्वसन आदेश (क्षेत्र = १६४७६.१८ चौ. मी.)	जा.क्र.झोपूपा/सप्रा-३/झोपुआ/६६३/२०२२. दि.०६/०७/२०२२.
६	स्लम अॅक्ट कलम ३ (ड) अन्वये निर्मूलन आदेश	अद्याप पारित झालेला नाही.
७	PCMC कडील विकास योजना आराखडा नुसार विकास योजना झोनिंग व प्रवेश रस्त्याबाबत	जा.क्र.नरवि/कवि/रावेत/२१०/२०२२ दि.२१/०७/२२ अन्वये अभिप्राय प्राप्त झालेला असून सदर अभिप्रायामध्ये सदर मिळकतीचा काही भाग निवासी झोन मध्ये समाविष्ट असून उर्वरित भागावर खुली जागा असल्याचे दिसून येत आहे, असे नमुद केले आहे
८	भूमिप्रापण विभागाचा अभिप्राय	PCMC कडे तसा भूमिप्रापण विभाग अस्तित्वात नाः
९	सद्यस्थितीत या योजनेत मालकी हक्कासंदर्भात वा इतर बाबतीत न्यायालयीन स्थगिती/ वाद विवाद/ आक्षेप आहेत वा कसे ?	याबाबतचे दि. २९/०६/२०२१ रोजी हमीपत्र विकसकांनी सादर केले आहे.
१०	विधी विभागाचा अभिप्राय	विधी विभागाकडील प्राप्त अभिप्राय जा.क्रं. झोपूपा/कायदा -४१३/२०२१ दि. २९/०९/२०२१ नुसार प्राप्त आहे.
११	क्षेत्राबाबतचा तपशिल	
	i) मोजणी नकाशानुसार येणारे क्षेत्र	४२८३.५७ चौ.मी
	ii) ३(क) आदेशानुसार	१६४७६.१८ चौ.मी. (निवासी झोन व खुली जागा मिळून एकूण क्षेत्र) ४२८३.५७ चौ.मी. (निवासी झोन मध्ये समाविष्ट क्षेत्र) १२१९२.६१ चौ.मी. (खुली जागा मध्ये समाविष्ट क्षेत्र)
	iii) रस्तारुंदीकरण खालील क्षेत्र	०.०० चौ. मी.
	iv) झोपुपा नियम क्र. एस.आर. १४ (१) (a) नुसार १०% आवश्यक Open Space	Layout मधील प्लॉट असल्याने १०% Open Space सोडणे आवश्यक नाही.
	v) उर्वरित निव्वळ क्षेत्र	४२८३.५७ चौ.मी.
१३	i) एकूण झोपड्यांची संख्या	३९६
	ii) उप जिल्हाधिकारी तथा सक्षम प्राधिकारी झोपुपा, पुणे यांच्याकडील पात्रता यादी नुसार	एकूण झोपड्यांची संख्या - ३९६
	i) पात्र निवासी	२०८
	ii) अपात्र निवासी	१६१
	iii) पात्र बिगर-निवासी	००
	iv) अपात्र बिगर-निवासी	०४

935

	v)	पात्र संयुक्त निवासी	०३
	vi)	पात्र संयुक्त बिगर-निवासी	००
	vii)	अपात्र संयुक्त निवासी	०१
	viii)	बंद निवासी	०३
	ix)	विरोध असलेले निवासी झोपडीधारक	१०
		एकूण	३९० (निवासी - ३८६, बिगर निवासी - ०४)
		अपील	६४
		एकूण प्रस्तावित पुनर्वसन सदनिका/दुकाने	४५४ (४५० निवासी + ४ बिगर निवासी)
१४		किमान टेनामेंट डेन्सिटीबाबत- (नियम क्र. एसआर १४(३) नुसार)	
(i)		३६० सदनिका / हेक्टर प्रमाणे होणारी किमान सदनिका संख्या (३६० x ४२८३.५७ / १०,०००)	किमान आवश्यक सदनिका / दुकाने = १५४ प्रस्तावित सदनिका / दुकाने = ४५४
(ii)		झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणासाठी मिळणा- या सदनिका	४५४ - ३९० = ६४ सदनिका
१५		In situ FSI बाबत- (नियम क्र. एसआर १३(२) नुसार)	
(i)		अस्तित्वात असलेल्या एकूण (पात्र व अपात्र) झोपडयांची संख्या विचारात घेऊन येणारी टेनामेंट डेन्सिटी (४५४ x १०,००० / ४२८३.५७)	अस्तित्वातील टेनामेंट डेन्सिटी १०५९ > ४५० त्यामुळे प्रस्तुत योजनेसाठी एकूण ४.०० इतका च.क्षे.नि. (In situ वापरण्यासाठी) इतका लागू राहिल.
(ii)		एकूण अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्र (४२८३.५७ X ४.००)	१७१३४.२८ चौ.मी.
१६		प्रकरणी वास्तुविशारदां तर्फे सादर बांधकाम नकाशानुसार आकडेमोड पुढीलप्रमाणे.	
	अ)	पुनर्वसन निवासी गाळयांसाठी प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र	१२८८३.०१ चौ.मी. (४५० पुनर्वसन सदनिका)
	ब)	पुनर्वसन बिगर निवासी गाळयांसाठी प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र	४७.३८ चौ.मी. (०४ पुनर्वसन बिगर निवासी)
	क)	पुनर्वसन घटकासाठीचे एकूण प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र (अ + ब)	१२९३०.३९ चौ.मी.
	ड)	प्रस्तावित एकूण बाल्कनी	१९०७.०० चौ.मी.
	इ)	२०१४ चे नियमावलीतील नियम क्र. एस.आर.१३(२) प्रमाणे	पुनर्वसन बांधकाम क्षेत्र = १२९३०.३९ चौ.मी. पुनर्वसन बाल्कनी क्षेत्र = १९०७.०० चौ.मी. १४८३७.३९ चौ.मी. X ३५ % ५१९३.०८ चौ.मी.
	फ)	२०१४ चे नियमावलीतील नियम.क्र. एस.आर.१३ (२) प्रमाणे	पॅसेज = ३२७०.२८ चौ.मी. जिना = ४६३.५८ चौ.मी. फायर जिना = ४६३.५८ चौ.मी. लिफ्ट = ३३८.५२ चौ.मी. लिफ्ट मशीन रुम = ५६.९८ चौ.मी. ४५९२.९४ चौ.मी.

	ग) वरील इ व फ या दोन्हीपैकी कमी असलेले क्षेत्र	४५९२.९४ चौ. मी.
	ह) २०१४ चे नियमावलीतील नियम क्र.एस.आर.२१(३) नुसार Free Of FSI	i) सोसायटी ऑफीस (२) व टॉयलेट (२) = (१६+१६) = ३२.०० चौ.मी. (विंग A व B मध्ये प्रत्येकी १ सोसायटी ऑफीस व टॉयलेट तळ मजल्यावर प्रस्तावित) ii) (a) बालवाडी (२५.०० चौ.मी. x ५ प्रत्येकी) = १२५.०० चौ.मी. (b) वेलफेअर सेंटर (२५.०० चौ.मी. x ५ प्रत्येकी) = १२५.०० चौ.मी. (विंग A मध्ये प्रत्येकी ३ बालवाडी व ३ वेलफेअर आणि विंग B मध्ये २ बालवाडी व २ वेलफेअर पहिल्या मजल्यावर प्रस्तावित)
	च) एस.आर.२१ (२) (७) नुसार Convenience Shopping (१२९३०.३९ + १९०७.०० + ४५९२.९४ + ३२ + २५०) = १९७१२.३३ चौ.मी.	योजना क्षेत्र ४०००.०० चौ.मी. पेक्षा जास्त आहे. = १९७१२.३३ x ५% = ९८५.६१ चौ.मी प्रस्तावित Convenience Shopping = ९८६.६८ चौ.मी
	छ) एकूण पुनर्वसन घटकाचे बांधकाम क्षेत्र (१२९३०.३९ + १९०७.०० + ४५९२.९४ + ३२ + २५० + ९८६.६८)	२०६९९.०१ चौ. मी.
१७	झो.पु.प्रा. नियमावली सन २०१४ मधील नियम क्र. एस.आर. १५ (१) मध्याशासन निर्णय दि.१७/१२/२०१८ अन्वये सुधारणा करणेत आलेली आहे. त्यातील FSI/TDR Ratio प्रमाणे आकडेमोड नकाशावर दर्शवून त्यास मान्यता अर्जदारांकडून अपेक्षण्यात आलेली आहे. त्यानुसार प्रकरणी पुढीलप्रमाणे चटई क्षेत्र निर्देशांक रेशो हिशोबीत होत आहे. सदर मिळकत पेठ क्र.२९ मध्ये समाविष्ट असून दर पत्रकामध्ये स्वतंत्र सदनिकेचा दर नमूद नाही. चालू वर्षासाठी लागू असलेले PCNTDA क्षेत्रासाठीचे दरपत्रकामध्ये वाटप व हस्तांतरणासाठीचे दर व (सन्मुख रस्त्याचे रुंदीनुसार) केवळ जमिनीचे दर नमूद केलेले आहेत. त्यामुळे याठिकाणी आवश्यक असलेला सदनिकेचा दर व बांधकामाचा दर हा चालू आर्थिक वर्षासाठी लागू ASR (२०२२-२३) नुसार ग्राह्य धरणे आवश्यक राहिल. त्यानुसार बांधकामाचा दर रु. २६,६२०/- प्रति चौ. मी.	$R = [2.7 - (n \times 0.3)]$ $N = (Y / X) - 2$ $Y = \text{सदनिकेचा दर}$ $= \text{रु. } 97,384/- \text{ प्र चौ.मी.}$ $X = \text{बांधकामाचा दर}$ $= \text{रु. } 26,620 \text{ प्र चौ.मी.}$ $n = (Y/X) - 2$ $= (97384 / 26,620) - 2$ $= (3.656 - 2)$ $= 1.656$ $R = [2.7 - (1.656 \times 0.3)]$ $= [2.7 - (0.4968)]$ $= [2.7 - 0.4968]$ $R = 2.203$

	<p>आहे तर सदनिकेचा दर हा ASR (२०२२-२३) मधील सूचना क्र. ७ नुसार विचारात घेणे संयुक्तिक राहिल.</p> <p>सदर सूचना क्र. ७ मध्ये दिलेल्या सूत्रानुसार निवासी मिळकत / सदनिकेचा दर खालीलप्रमाणे हिशोबीत करणेत आलेला आहे.</p> <p>(PCNTDA कडील ASR सन २०२२-२३ नुसार) जमिनीचा दर = (३७५०० x १.५) + १०% = रु.६१,८७५/- प्र.चौ.मी.</p> <p>(PCNTDA कडील ASR सन २०२२-२३ नुसार) सदनिकेचा दर = (६१८७५ + २६६२०) x १.१० x १ चौ.मी = रु.९७,३४५/- प्र.चौ.मी.</p>	933
१८	वरील चर्टई क्षेत्र निर्देशांक रेशोनुसार अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्रफळ (FSI) (२०६९९.०१ x २.३०३)	४७६६९.८२ चौ.मी.
१९	योजनेचे एकूण बांधकाम क्षेत्र (Scheme FSI) (४७६६९.८२ + २०६९९.०१)	६८३६८.८३ चौ.मी.
२०	एकुण अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्र एस.आर. १४ (८) नुसार (FSI Cap) (४२८३.५७ X ४.००)	१७१३४.२८ चौ.मी.
२१	टीडीआर म्हणून देय होणारे बांधकाम क्षेत्रफळ (६८३६८.८३ - १७१३४.२८)	५१२३४.५५ चौ.मी.

२०. इमारतीच्या उंचीबाबत -

(२०१४ चे नियमावलीतील नियम.क्र.एस.आर. १४ (७) व UDCPR मधील नियम क्रं.६.२.३(b))
(पुनर्वसन इमारत)

अनुज्ञेय उंची	प्रस्तावित उंची
४०.०० मी. Wing A	४४.२५ मी. (जमिन पातळी पासून) (Lower Ground Floor + Upper Ground Floor + १st Floor parking + २ रा मजला ते १४ मजले)
४०.०० मी. Wing B	४४.२५ मी. (जमिन पातळी पासून) (Lower Ground Floor + Upper Ground Floor + १st Floor parking + २ रा मजला ते १४ मजले)

२१. इमारतीच्या सामासिक अंतराबाबत -

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

Wing A ची उंची = ४४.२५ मी.

Wing A उंची पार्किंग वगळता = ४०.०५ मी.

Wing B ची उंची = ४४.२५ मी.

Wing B ची उंची पार्किंग वगळता = ४०.०५ मी.

(पुनर्वसन इमारत)

अ. क्र.	तपशिल	उत्तर बाजू १५.०० मी. रस्त्याच्या बाजूने (मी)	पश्चिमेकडील बाजू (मी)	दक्षिणे कडील बाजूने (मी) Layout Open space कडील बाजू	पूर्वे बाजू १०.५० मी. रस्त्याच्या बाजूने (मी)	शेरा
१	आवश्यक	६.००	६.००	३.००	६.००	सामासिक अंतरे
२	प्रस्तावित	६.०५	७.१४	६.००	६.०३	यथायोग्य प्रस्तावित करणेत आलेली आहेत.

२२. इमारतीच्या Provisional fire NOC , EC व इतर बाबत -

i) प्रकरणी विकसकांनी Provisional fire NOC सादर केलेली नाही. इमारतीस बांधकाम परवानगी प्राप्त करण्यापूर्वी Provisional fire NOC व संबंधित नकाशा विकसकांनी सादर करणे आवश्यक राहिल.

ii) Refuge Area -

Wing A (पुनर्वसन इमारत) - २४.३० मी उंची करिता ८ व्या मजल्यावर व ३८.५५ मी उंची करिता १३ व्या मजल्यावर refuge area प्रस्तावित करण्यात आले आहे.

Wing B (पुनर्वसन इमारत) - २४.३० मी उंची करिता ८ व्या मजल्यावर व ३८.५५ मी उंची करिता १३ व्या मजल्यावर refuge area प्रस्तावित करण्यात आले आहे.

२३. जमिनीचे २५% अधिमूल्याबाबत -

विषयांकित झोपुयो प्रस्ताव हा झोपुप्राकडील नोंदणीकृत विकसक मे. आर. के. डेव्हलपर्स यांचेकडून झोपुप्रा कार्यालयाकडे सादर करणेत आलेला आहे.

सदर झोपुयोखालील जमिन ही PCNTDA च्या मालकीची असल्याने झोपुप्रा नियमावली - २०१४ नियम क्र.एस.आर.१२ नुसार सदर जमिनीचे क्षेत्रासाठी सन २०२१-२०२२ चे ASR प्रमाणे येणा-या २५% रक्कम भरून घेणे आवश्यक आहे. सदर योजनेकरिता कार्यालयाकडील परिपत्रक क्र. ३२ दि.२८/१२/२०२० रोजी सार्वजनिक मालकीच्या जमीनीवरील झोपड्यांचा पुनर्विकास करताना खाजगी विकसकाकडून अधिमूल्य अकरणीबाबत टप्पे निश्चित करण्यात आलेले आहेत. त्यानुसार सदर योजनेचा प्रस्ताव दाखल करतेवेळी तथापी सदर योजनेस मास्टर क्रमांक देणेपूर्वी पहिला टप्पा १० % अधिमूल्य रक्कम रु.४३,७४,४७४/- विकसक यांनी चलन क्र.२७९ अन्वये दि.३०/०९/२०२१ रोजी भरणा करण्यात आलेला आहे.

विकसक यांनी प्रस्ताव मंजूर करतेवेळी कार्यालयीन मंजूर टिपणी दि. २३/०९/२०२२ अन्वये ३५२४.३२ चौ.मी क्षेत्रावर २५% अधिमूल्य रक्कमेपैकी १०% पहिला टप्प्याचा भरणा केलेला आहे. परंतु मंजूर टिपणीच्या अनुषंगाने एकूण योजना क्षेत्राच्या १६४७६.१८ चौ.मी. पैकी जागेवर १२१९२.६१ चौ.मी. क्षेत्रावर ओपन स्पेसचे आरक्षण असल्याने उर्वरित निवासी विभागातील ४२८३.५७ चौ.मी. क्षेत्रासाठी विशेष नियमावलीतील नियम क्र. १२(i) नुसार २५% अधिमूल्याच्या १०% रु. ४,३७,४४,७४१/- रकमेचा भरणा विकसकाकडून करून घेणे आवश्यक आहे. जागेवरील मोजणीनुसार येणारे क्षेत्र ओपन स्पेस वगळून योजनेचे वास्तुविशारद यांनी सादर केलेल्या नकाशाप्रमाणे त्रिमीती पद्धतीनुसार येणारे एकूण क्षेत्र ४२८३.५७ चौ.मी. साठी प्रिमीयम रक्कम भरून घेणे आवश्यक राहणार आहे.

तसेच विकसक यांनी १६४७६.१८ चौ.मी. क्षेत्रावर झोपडपट्टी पुनर्वसनाचा प्रस्ताव दाखल केलेला आहे. परंतु जागेवर १२१९२.६१ चौ.मी. क्षेत्रावर ओपन स्पेसचे आरक्षण असल्याने सदरच्या जागेवर बांधकाम करणे शक्य नसल्याने सदरच्या जागेवरील झोपडीधारकांना उर्वरित (Buildable) क्षेत्रावर सामावून घेऊन झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना पूर्ण करणे विकसक यांना बंधनकारक राहिल.

त्यानुसार २५% अधिमूल्य रक्कमेमधील पहिल्या टप्प्यातील फरकाची रक्कम विकसक यांचे कडून भरणा करून घेणे आवश्यक आहे. सदरचे फरकाची रक्कम खालील प्रमाणे.

= पहिल्या टप्प्या मधील फरकाची २५% अधिमूल्य रक्कमे १०% पैकी

= ४२८३.५७ - ३५२४.३२ (पूर्वीचे क्षेत्र) = ७५९.२५ चौ.मी

= ७५९.२५ x ४९६४९ = ३,७६,९६,००३/-

= ३,७६,९६,००३ x २५% = ९४,२४,०००/-

पहिल्या टप्प्या मधील फरकाची २५% अधिमूल्य रक्कमे १०% पैकी

= ९४,२४,००० x १०% = ९,४२,४००/- ----- (१)

आता विकसक यांनी विशेष नियमावलीतील नियम क्र. एस.आर. ४(५) अन्वये मंजूरी अपेक्षिलेली आहे. त्यानुसार कार्यालयाकडील परिपत्रक क्रं.३२ दि.२८/१२/२०२० रोजी सार्वजनिक मालकीच्या जमीनीवरील झोपड्यांचा पुनर्विकास करताना खाजगी विकासकाकडून अधिमूल्य अकरणीबाबत टप्पे निश्चित करण्यात आले असून विकसक यांचेकडून "योजनेतील पुनर्वसन इमारतीचे प्रशासकीय मान्यतेपूर्वी दुसरा टप्पा १०% अधिमूल्य रक्कम" भरून घेणे आवश्यक आहे.

सदर १०% अधिमूल्य रक्कम खालील प्रमाणे

१) एकूण अधिमूल्य रक्कम = ४२८३.५७ x ४९६४९ (R.R दर सन २०२१-२०२२नुसार) प्रती चौ.मी.

२) एकूण अधिमूल्य रक्कम = २१,२६,७४,९६७ /-

३) एकूण २५ % अधिमूल्य रक्कम = २१,२६,७४,९६७ x २५% = ५,३१,६८,७४२ /-

४) २५ % अधिमूल्य रक्कम (रक्कमेतील दुसरा १०% चा टप्पा) = ५,३१,६८,७४२ x १०%

= ५३,१६,८७४/- -----(२)

(त्रेप्पन लाख सोळा हजार आठशे चौऱ्याहत्तर रुपये मात्र)

२५% अधिमूल्य रक्कमेपैकी पूर्वीची फरकाची रक्कम व २५% अधिमूल्य रक्कमेपैकी दुसरा टप्पा असे एकूण मिळून येणारी रक्कम = (१)+(२) = ६२,५९,२७४/-

सदर जमिनीचे क्षेत्रासाठी सन २०२१-२२ चे ASR प्रमाणे येणा-या २५% एकूण रू. २,३१,२७,३६०/- इतकी रक्कम भरणेस मान्यता देणेत आलेली आहे. त्यानुसार सदर विकसक यांचेकडून पहिल्या टप्प्यातील एकूण अधिमूल्य रक्कमेच्या १०% रक्कमेपैकी फरकाची रक्कम व दुसऱ्या टप्प्यातील एकूण अधिमूल्य रक्कमेच्या १०% अधिमूल्य रक्कम वरील प्रमाणे नमूद नुसार भरणे आवश्यक आहे. त्यानुसार विकसक यांना द्यावायचे पत्राचा मसुदा सोबत सादर करण्यात आलेला आहे. मान्य असल्यास स्वाक्षरी होणेस विनंती आहे.

२४. सर्वसाधारण अभिप्राय -

१) i) प्रकरणी विकसकांनी Provisional fire NOC सादर केलेली नाही. वरील प्रमाणे प्रस्तावित इमारतीकरिता बांधकाम परवानगी प्राप्त करण्यापूर्वी Provisional fire NOC व संबंधित नकाशा विकसकांनी सादर करणे आवश्यक राहिल.

ii) प्रकरणी विकसकांनी प्रस्तुत योजनेसाठी आवश्यकतेनुसार EC प्रमाणपत्र सादर करणे बंधनकारक राहिल. तदनंतर बांधकाम परवानगी प्रमाणपत्रासाठी मंजूरी संयुक्तिक राहिल.

iii) प्रस्तुत प्रकरणी शासनाकडील शासन निर्णय क्र.टीपीएस-१८२२/अनौसं-९/२२/प्र.क्र.२८/२०२२/नवि-१३ दि.०८/०३/२०२२ च्या तरतुदीनुसार विकसक यांनी २७.८८ चौ. मी. (३०० चौ. फुट) चटई क्षेत्राच्या निवासी सदनिका असलेले नकाशे सादर केलेले आहेत. त्या अनुषंगाने उक्त नमूद शासन निर्णयानुसार भविष्यात शासनाकडील सर्व निर्णय तसेच अटी व शर्ती विकसकांवर बंधनकारक राहतील.

विकसक यांनी या कार्यालयाकडे Construction Area २०००० चौ. मी. पेक्षा जास्त असल्याने पर्यावरण विभागाकडील ना-हरकत प्रमाणपत्र प्राप्त करून घेणे करिता IOD करिता मंजूरी अपेक्षिलेली आहे. त्यानुसार विकसक यांनी विंग A व विंग B अश्या एकूण २ इमारत प्रस्तावित करून येणारे एकूण प्रत्यक्ष बांधकाम क्षेत्र (Construction Area) २६४२७.८३ चौ.मी. क्षेत्रासाठी पर्यावरण विभागाकडील ना-हरकत प्राप्त करून घेणे आवश्यक आहे. त्यानुसार विकसक यांना पर्यावरण विभागाकडील ना-हरकत प्रमाणपत्र प्राप्त करून घेणे आवश्यक असल्याने विकसक यांना रेखांकन IOD नकाशांना मंजूरी देणेस हरकत नाही. असे मत आहे. विकसक यांचेकडून पर्यावरण विभागाकडील ना-हरकत प्रमाणपत्र प्राप्त झाल्यानंतरच बांधकाम परवानगी देणे उचित राहिल.

२) सदर योजना क्षेत्रावर विकसकांनी एकूण (२११ पात्र व १७९ अपात्र व अपील ६४) झोपडीधारकांची संख्या मिळून होणारी ४५४ इतकी संख्या विचारात घेवून, त्यासाठी पुनर्वसन इमारत सदनिका प्रस्तावित केली आहेत. विशेष नियमावलीतील नियम क्र.एस.आर.१४(३) नुसार वरील प्रमाणे परीगणित करून एकूण झोपडीधारकांची संख्या विचारात घेऊन पुनर्वसनाच्या दृष्टीने झोपडीधारकांचे पुनर्वसन करणे आवश्यक आहे. त्यामुळे इमारत पूर्ण झाल्यानंतर पात्र (निवासी/बिगरनिवासी/संयुक्त) विनाशुल्क व सःशुल्क

झोपडीधारकांचे पुनर्वसन झाल्यानंतर, उर्वरित सदनिका लगेलग झो.पु.प्रा.चे ताब्यात देणे विकसकांवर बंधनकारक राहिल.

३) तसेच २५% रक्कमे पैकी उर्वरित ८०% रक्कम विकसक यांना पुनर्वसन इमारतीचे भोगवटा प्रमाणपत्र देण्यापूर्वी झोपुप्रा कार्यालयाकडे भरणा करणे आवश्यक राहिल.

४) पिण्याचे पाणी/वापरावयाच्या पाणी टाकीचे नियोजन इमारत निहाय नुसार स्वतंत्र व्यवस्था करण्यात यावी.

५) पार्किंग, जिना, पैसेज, व लिफ्ट ई. करिता विद्युत मिटरची स्वतंत्र व्यवस्था करण्यात यावी.

६) लिफ्ट, STP, fire hydrant व घन कचरा व्यवस्थापन बाबत ५ वर्षाकरिता AMC करणे बंधनकारक राहिल.

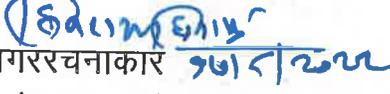
सबब सदर प्रकरणी प्रस्तुत झोपुयोला वरीलप्रमाणे छाननीनुसार एस. आर. ४(५) खाली मान्यता देणेत आल्यास, प्रकरणी (झोपुप्रा, पुणे विशेष नियमावली - २०१४ व UDCPR - २०२० मधील तरतूदी विचारात घेऊन त्यानुसार) प्रस्तावित बांधकाम नकाशांची, सविस्तर छाननी (detailed scrutiny) अंती व विकसकाकडून नियमानुसार जरूर तो प्रिमियम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

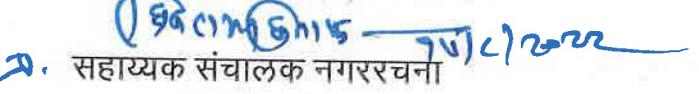
कृ. पुढील आदेशार्थ सादर.

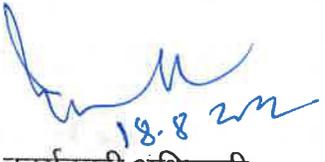

सर्वेक्षक 01.08.2022

झो.पु.प्रा., पुणे


सहायक नगररचनाकार
झो.पु.प्रा., पुणे.


नगररचनाकार १७/८/२०२२
झो.पु.प्रा., पुणे.


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


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