

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

(नवीन प्रशासकीय मान्यता)

तांत्रिक विभाग, झोपुप्रा पुणे

दिनांक :- ३१/०३/२०२२

9
1079

विषय:-स.नं.२५/१ सि.स.नं ६६० पैकी गोसावी वस्ती,हॅप्पी कॉलनी कोथरुड पुणे येथील झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेस एस.आर.४ (५) नुसार सुधारित प्रशासकीय मान्यता देणेबाबत.

संदर्भ :- १) विकसक मे.ग्रेस डेव्हलपर्स यांचेकडून झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेचा प्रस्ताव दाखल दि. ०९/१०/२०१९.

२) कलम ३ (क) खालील आदेश जा.क्र.झोपुप्रा/सप्रा-२/झोपुआ/१०१/२०२२ दि. २८/०१/२०२२.

३) सक्षम प्राधिकारी क्र. २, झो.पु.प्रा., पुणे यांच्याकडील दिनांक १४/०१/२०२२ रोजीची अंतिम पात्रता यादी.

४) महाराष्ट्र शासन नगरविकास विभाग मंत्रालय, मुंबई -३२ निर्णय क्र.टीपीएस-१८२२/अनोसं-९/२२/प्र.क्र.२८/२०२२/नवि-१३ दि.०८/०३/२०२२.

५) विकसक मे.ग्रेस डेव्हलपर्स यांचेकडून एस.आर.४(५) अन्वये प्रशासकीय मान्यतेसाठी पत्र दि. ०२/०३/२०२२

विषयांकित झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना राबविणेबाबतचा प्रस्ताव विकसक मे.ग्रेस डेव्हलपर्स यांचेकडून संदर्भ क्र. १ नुसार दि.०९/१०/२०१९ रोजी या कार्यालयाकडे दाखल आहे.

प्रकरणी कलम ३ (क) खालील आदेश जा.क्र.झोपुप्रा/सप्रा-२/झोपुआ/१०१/२०२२ दि.२८/०१/२०२२.अन्वये पारित झालेले आहेत. मात्र कलम ३ (ड) खालील निर्मूलनाचे आदेश अद्याप पारित झालेले नाहीत.

महाराष्ट्र झोपडपट्टी (सुधारणा, निर्मूलन व पुनर्विकास) अधिनियम १९७१ यात सुधारणा होऊन 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.

सदर प्रकरणी सक्षम प्राधिकारी क्र. २, झो.पु.प्रा., पुणे यांनी संदर्भ क्र. ३ नुसार प्रकरणी पात्रता यादी तयार केली आहे.

आता नुकतीच उपरोक्त संदर्भ क्र ४ नुसार 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 (सुधारित) प्रशासकीय मान्यता मिळणेकरीता संदर्भ क्र. ५ अन्वये विकसक

मे.ग्रेस 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.२५/१ सि.स,पैकी गोसावी वस्ती ६६०नं .हॅप्पी कॉलनी कोथरुड पुणे
२	विकसकाचे नाव व पत्ता	विकसक मे.ग्रेस डेव्हलपर्स शोप क्र ४१ / ४२ महावीर दर्शन कॉम्प्लेक्स ,भवानी पेठ, पुणे-४११०११.
३	आर्किटेक्टचे नाव व पत्ता	आर्कि. एट्रियम डिजाइन स्टुडिओ ४३३/४,बंगला नं-४,पहिला मजला, सरसवत हाऊसिंग सोसायटी, सोमवार पेठ, पुणे-४११०११.
४	योजना दाखल झाल्याचा दिनांक	दि. १९/१०/२०१९ (मास्टर क्र.२८३)
५	स्लम अॅक्ट कलम ३ (क) खालील झोपडपट्टी पुनर्वसन आदेश (क्षेत्र = ३०६१.०७ चौ. मी.)	जा.क्र.झोपुप्रा/सप्रा-२/झोपुआ/१०१/२०२२ दि.२८/०१/२०२२.
६	स्लम अॅक्ट 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	पुणे म.न.पा.यांचेकडील जा.क्र. डीपीओ/झोन६/८३५ दि.०८/१०/२०२० रोजीच्या प्राप्त झोनिंग नकाशा अभिप्राय नुसार सदरची मिळकत हि प्रायमरी स्कुल व प्लेग्राऊंड व काही भाग निवासी विभागात समाविष्ट आहे. तसेच सदर मिळकतीला २०.०० मी चा विकास योजना रस्ता प्रस्तावित आहे.
८	भूमिप्रापण विभागाचा अभिप्राय	विषयांकित जागेची भूसंपादन योजना चालू आहे. असे,नमूद केले आहे.
९	सद्यस्थितीत या योजनेत मालकी हक्कासंदर्भात वा इतर बाबतीत न्यायालयीन स्थगिती/ वाद विवाद/ आक्षेप आहेत वा कसे ?	याबाबतचे हमीपत्र विकसकांनी सादर केले आहे.
१०	विधी विभागाचा अभिप्राय	प्रस्ताव दाखल करुन घेते वेळी विधी विभागाकडील दि.२५/०२/२०२० रोजीचा अभिप्राय रोजी प्राप्त झालेला असून तो पृष्ठ क्र.१७० वर जोडण्यात आलेला आहे व त्यात नमूदनुसार हमीपत्र सादर.
११	क्षेत्राबाबतचा तपशिल	
	i) ३(क) आदेशानुसार	३०६१.०७ चौ.मी. (योजनेसाठी विचारात घेतलेले क्षेत्र)
	ii) मोजणी नकाशानुसार येणारे क्षेत्र	३०६१.०७ चौ.मी
	iii) अस्तित्वातील रस्त्याखालील क्षेत्र	०.०० चौ. मी.
	vi) निवासी विभाग (SI Zone) खालील अस्तित्वातील क्षेत्र	३८७.९८ चौ. मी.
	v) प्रायमरी स्कुल व प्लेग्राऊंड आरक्षणा खालील अस्तित्वातील क्षेत्र	२६७३.०९ चौ.मी.

	vi)	एस.आर.ए.नियमावली दि. ११/०९/२०१४ मधील नियम क्र. SR १९ (१) नुसार (प्राथमरी स्कूल) आरक्षणासाठी पुणे महानगरपालिकेच्या ताब्यात देणे करिता ४०% क्षेत्रफळ (२६७२.९५ x ३३%)	८८२.११ चौ.मी.
	v)	योजनेचे उर्वरित निव्वळ क्षेत्र (३०६१.०७ - ८८२.११)	२१७८.९६ चौ.मी.
१२		झोपुप्रा नियम क्र. एस.आर. १४ (१) (a) नुसार १०% आवश्यक Open Space	सदर योजनेचे क्षेत्र ४०००.०० चौ. मी. पेक्षा कमी असल्यामुळे ओपन स्पेसची आवश्यकता नाही.
१३	i)	एकूण झोपड्यांची संख्या	१३०
	ii)	सक्षम प्राधिकारी क्र.२ झोपुप्रा, पुणे यांच्याकडील अंतिम पात्रता यादी नुसार	एकूण झोपड्यांची संख्या - १३०
	अ)	पात्र निवासी	९८
	ब)	अपात्र निवासी	२०
	क)	पात्र बिगर-निवासी	०३
	ड)	अपात्र बिगर-निवासी	०६
	इ)	पात्र संयुक्त निवासी	००
	फ)	पात्र संयुक्त बिगर-निवासी	००
	म)	अपात्र संयुक्त	००
		सार्वजनिक	०३
		अपील	३०
		एकूण	१६०
		एकूण प्रस्तावित पुनर्वसन सदनिका/दुकाने	१३८ (११८ निवासी + ०९ बिगर-निवासी + ०३ सार्वजनिक + ३० अपील पैकी ११ प्रस्तावित)
१४		किमान टेनामेंट डेन्सिटीबाबत- (नियम क्र. एसआर १४(३) नुसार)	
	(i)	३६० सदनिका / हेक्टर प्रमाणे होणारी किमान सदनिका संख्या (३६० x २१७८.९६ / १०,०००)	किमान आवश्यक सदनिका / दुकाने = ७९ प्रस्तावित सदनिका / दुकाने = १३८
	(ii)	झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणासाठी मिळणा-या सदनिका	३१
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 (१३८ x १०,००० / २१७८.९६)	अस्तित्वातील टेनामेंट डेन्सिटी ६३३ > ४५० त्यामुळे प्रस्तुत योजनेसाठी एकूण ४.०० इतका च.क्षे.नि. (In situ वापरण्यासाठी) इतका लागू राहील. परंतु विकसक यांनी ३.०० इतका च.क्षे.नि.प्रस्तावित करून मंजूरी आपेक्षिली आहे.
	(ii)	एकूण अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्र (२१७८.९६ X ४.००)	८७१५.८४ चौ.मी.
१६		प्रकरणी वास्तुविशारदां तर्फे सादर बांधकाम नकाशानुसार आकडेमोड पुढीलप्रमाणे	
	अ)	पुनर्वसन निवासी गाळ्यांसाठी प्रस्तावित	३६६४.१४ चौ.मी. (१२९ पुनर्वसन सदनिका)

		बांधकाम क्षेत्र	
	ब)	पुनर्वसन बिगर निवासी गाळयांसाठी प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र	८९.२८ चौ.मी.
	क)	पुनर्वसन घटकासाठीचे एकूण प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र (अ + ब)	३७५३.४२ चौ.मी.
	ड)	प्रस्तावित एकूण बाल्कनी	४९८.५२ चौ.मी.
	इ)	२०१४ चे नियमावलीतील नियम क्र. एस.आर.१३(२) प्रमाणे	पुनर्वसन बांधकाम क्षेत्र = ३७५३.४२ पुनर्वसन बाल्कनी क्षेत्र = + ४९८.५२ ४२५१.९४ X ३५ % १४८८.१८ चौ.मी.
	फ)	२०१४ चे नियमावलीतील नियम.क्र. एस.आर.१३ (२) प्रमाणे	पैसेज = ९८१.९० चौ.मी. जिना = १०६.९० चौ.मी. फायर जिना = ११२.५० चौ.मी. लिफ्ट = १३१.४० चौ.मी. लिफ्ट मशीन रुम = १६.९८ चौ.मी. १३४९.६८ चौ.मी.
	ग)	वरील इ व फ या दोन्हीपैकी कमी असलेले क्षेत्र	१३४९.६८ चौ. मी.
	ह)	२०१४ चे नियमावलीतील नियम क्र.एस.आर.२१(३) नुसार Free Of FSI	i) सोसायटी ऑफीस (१) व टॉयलेट (१) = (१२.०० + ४.००) = १६.०० चौ.मी. (तळ मजल्यावर प्रस्तावित) ii) बालवाडी (५०.०० चौ.मी.) व वेलफेअर सेंटर (५०.०० चौ.मी.) = १००.०० चौ.मी. (पहिल्या मजल्यावर प्रस्तावित)
	च)	एस.आर.२१ (२) (७) नुसार Convenience Shopping	योजना क्षेत्र ४०००.०० चौ.मी. पेक्षा कमी असल्याने आवश्यकता नाही.
	छ)	एकूण पुनर्वसन घटकाचे बांधकाम क्षेत्र (३७५३.४२ + ४९८.५२ + १३४९.६८ + १६.०० + १००.००)	५७१७.६२ चौ. मी.
१७	झो.पु.प्रा. नियमावली सन २०१४ मधील नियम क्र. एस.आर. १५ (१) मध्येशासन निर्णय दि.१७/१२/२०१८ अन्वये सुधारणा करणेत आलेली आहे. त्यानुसार प्रकरणी पुढीलप्रमाणे चटई क्षेत्र निर्देशांक रेशो हिशोबीत होत आहे. प्रकरणी प्रथम बांधकाम परवानगी (C.C.) अद्याप दिलेले नाही.		Y = सदनिकेचा दर (सन २०२१-२०२२) = रु. १,०९,६७०/- प्र चौ.मी. X = बांधकामाचा दर = रु. २६,६२० प्र चौ.मी. n = (Y/X) - २ = (१,०९,६७० / २६,६२०) - २ = (४.११९ - २) = २.११९ R = [२.८० - (n x ०.३०)]

		$= [2.40 - (2.999 \times 0.30)]$ $= [2.40 - 0.8997]$ $= 1.5003$
१८	वरील चटई क्षेत्र निर्देशांक रेशोनुसार अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्रफल (FSI) (५७१७.६२ x २.१६४)	१२३७२.९२ चौ.मी.
१९	योजनेचे एकूण बांधकाम क्षेत्र (Scheme FSI) (१२३७२.९२ + ५७१७.६२)	१८०९०.५५ चौ.मी.
२०	एकूण अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्र एस.आर. १४ (८) नुसार (FSI Cap) (२१७९.०० X ४.००)	८७१५.८४ चौ.मी.
२१	टीडीआर म्हणून देय होणारे बांधकाम क्षेत्रफल (१८०९०.५५ - ८७१५.८४)	९३७४.७१ चौ.मी.

२०. इमारतीच्या उंचीबाबत -

(२०१४ चे नियमावलीतील नियम.क्र.एस.आर. १४ (७) व पुणे मनपा UDCPR ६.१० नुसार)
(पुनर्वसन विंग A व विक्री घटक विंग B) (COMPOSITE BUILDING)

अनुज्ञेय उंची	प्रस्तावित उंची
४०.०० मी.	३५.७० मी. (जमिन पातळी पासून) (Wing B Rehab - Lower Ground Floor + Upper Ground Floor + parking Floor + ११ मजले) (Wing A Freesale - Lower Ground Floor + Upper Ground Floor + ०८ मजले)

२१. इमारतीच्या सामासिक अंतराबाबत -

(२०१४ चे नियमावलीतील नियम.क्र.एस.आर. १४ (७) व पुणे मनपा UDCPR-२०२० १७.१ नुसार)

इमारतीची उंची = ३५.७० मी.

इमारतीची उंची पार्किंग वगळता = ३४.५० मी.

(पुनर्वसन विंग A व विक्री घटक विंग B) (COMPOSITE BUILDING)

अ. क्र.	तपशिल	२४.०० मी. रस्त्याच्या दक्षिणे कडील बाजू (मी)	उत्तर बाजू कडील बाजू (मी)	पूर्वेकडील बाजूने (मी)	पश्चिमकडील बाजूने (मी)	शेरा
१	आवश्यक	६.००	६.४७	६.००	६.४७	#
२	प्रस्तावित	६.००	६.००	६.०० #	६.००#	

झो.पु.प्रा., पुणे व पिंपरी-चिंचवड क्षेत्रासाठी लागू असलेल्या सन २०१४ च्या नियमावलीतील SR 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 be 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.

प्रस्तावित इमारत ही (Wing A + B) composite building असून त्यात विक्री घटक व पुनर्वसन घटक या दोन्ही स्वरूपांच्या बांधकामाचा समावेश आहे. तसेच सदर मिळकती मध्ये प्राथमरी स्कूल व प्लेग्राउंड आरक्षण असल्यामुळे एस.आर.ए.नियमावली दि. ११/०९/२०१४ मधील नियम क्र. SR १९ (१) नुसार (प्राथमरी स्कूल) आरक्षणासाठी पुणे महानगरपालिकेच्या ताब्यात देणे करिता ३३% क्षेत्रफळ भूखंडाच्या दक्षिण बाजूला आरक्षण राखीव ठेवण्यात आलेले आहे. तसेच उत्तर , पूर्व व पश्चिम बाजूने २५% पेक्षा कमी शिथिलता आवश्यक असून सदरबाबत निर्णय होणे उचित वाटते. याबाबीचा विचार करता सामासिक अंतरात एस.आर. १४ (७) d व एस.आर. १८ (१३) नुसार विशिष्ट प्रकरणात सवलत मा. मुख्य कार्यकारी अधिकारी, झो.पु.प्रा., पुणे यांनी असलेल्या अधिकारात सदर योजनेच्या इमारतीस शिथिलता देणे आवश्यक आहे.

२२. इमारतीच्या Provisional fire NOC , Refuge Area बाबत व इतर बाबत -

१) सदर योजनेच्या प्रस्तावित नकाशामधील सामासिक अंतरे व इमारतीची उंची दर्शवून पुणे महानगरपालिकेकडील अग्निशमन विभागाचे मान्यता प्राप्त नकाशे बांधकाम नकाशे मंजूरी पूर्वी सादर करणे आवश्यक आहे. या अटीवर निर्णय होणे उचित वाटते.

२) Refuge Area - २४.३० मी. उंची आठव्या मजल्यावर प्रस्तावित आहे.

२३. इतर विभागाकडील NOC बाबत. -

१) सद्यस्थितीत प्रस्तुत प्रकरणी योजनेचा एकुण कन्स्ट्रक्शन्स एरिया २०,०००/- चौ. मी. पेक्षा कमी आहे. तथापि, भविष्यात आवश्यकतेनुसार EC प्रमाणपत्र सादर करणे बंधनकारक राहील. अशी अट बांधकाम परवानगी प्रमाणपत्रामध्ये नमूद करणे संयुक्तिक राहील.

२) प्रस्तुत प्रकरणी इमारतीची बहुमजली उंची विचारात घेता Monarch या शासनमान्य Agency कडील योजना क्षेत्राचे Co-ordinates व Elevation (AMSL) चा सर्व्हे बांधकाम नकाशे मंजूरी पूर्वी सादर करणे आवश्यक राहील व त्यानुसार आवश्यकता असल्यास Aviation Authority Of India चे ना हरकत प्रमाणपत्र घेणे आवश्यक राहील.

३) ~~२०.०० मी. रुंद विकास योजना रस्त्याखालील~~ व प्राथमरी स्कूल ^{व PlayGround} आरक्षणाखालील क्षेत्राचा ताबा पुनर्वसन इमारतीस अंतिम भोगवटा प्रमाणपत्रासाठी मागणी करणेपूर्वी विकसकांनी पुणे म.न.पा.स

हस्तांतरीत करून, त्याबाबतची कागदपत्रे, सादर करणे आवश्यक राहिल. २०.०० मी. रुंद विकास योजना रस्त्याखालील व प्रायमरी स्कूल आरक्षणाखालील क्षेत्राचा ताबा पुणे म.न.पा.कडे हस्तांतरीत केल्याशिवाय, अंतिम भोगवटा प्रमाणपत्रापोटी निर्माण होणारा ३०%TDR अनुज्ञेय होणार नाही.अशी अट CC मध्ये टाकणे आवश्यक राहिल.

२४. जमिनीचे २५% अधिमूल्याबाबत -

विषयांकित झोपुयो प्रस्ताव हा झोपुप्राकडील नोंदणीकृत विकसक मे.ग्रेस डेव्हलपर्स यांचेकडून झोपुप्रा कार्यालयाकडे सादर करणेत आलेला होता.

सदर झोपुयोखालील जमिन ही PMC च्या मालकीची असल्याने झोपुप्रा नियमावली-२०१४ नियम क्र.एस.आर.१२ नुसार सदर जमिनीचे क्षेत्रासाठी सन २०२०-२१ चे ASR प्रमाणे येणा-या २५% रक्कम भरून घेणे आवश्यक आहे. सदर योजनेकरिता कार्यालयाकडील परिपत्रक क्रं.३२ दि.२८/१२/२०२० रोजी सार्वजनिक मालकीच्या जमीनीवरील झोपड्यांचा पुनर्विकास करताना खाजगी विकासकाकडून अधिमूल्य अकरणीबाबत टप्पे निश्चित करण्यात आलेले आहेत. त्यानुसार सबब योजनेचा प्रस्ताव दाखल करतेवेळी तथापी सदर योजनेस मास्टर क्रमांक देणेपूर्वी पहिला टप्पा १० % अधिमूल्य रक्कम व योजनेतील पुनर्वसन इमारतीचे विशेष नियमावलीतील नियम क्र. एस.आर. ४(५) च्या मान्यतेपूर्वी दुसरा टप्पा १०% अधिमूल्य रक्कम विचारात घेवून खालीलप्रमाणे २०% भरून घ्यावयाची रक्कम भरून घेणे आवश्यक आहे.त्यानुसार विकसक यांनी सदर योजनेस मास्टर क्रमांक देणेपूर्वी पहिला टप्पा १० % अधिमूल्य रक्कमेचा भरणा केलेला आहे.आता सदर पुनर्वसन इमारतीचे विशेष नियमावलीतील नियम क्र. एस.आर. ४(५) च्या मान्यतेपूर्वी १०% अधिमूल्य रक्कम खालील प्रमाणे भरून घेणे आवश्यक आहे.

एकूण अधिमूल्य रक्कम = रु. २,९३,७५,९००/-

१० % अधिमूल्य रक्कम = रु. २,९३,७५,९००/- X १० %

१० % अधिमूल्य रक्कम = रु. २९,३७,५९०/-

(एकोणतीस लाख सदोतीस हजार पाचशे नव्वद रुपये मात्र)

सदर जमिनीचे क्षेत्रासाठी सन २०२१-२२ चे ASR प्रमाणे येणा-या २५% एकूण रु. २,९३,७५,९००/- इतकी रक्कम भरणेस मान्यता देणेत आलेली आहे.त्याअनुषंगाने सदर विकसक यांनी दुसऱ्या टप्प्यातील १०% अधिमूल्य रक्कम दि.३१/०३/२०२२ रोजी बँक ऑफ बडोदा चलन क्र ०३६० द्वारे रु. २९,३७,५९०/-इतकी रक्कम भरलेली आहे.

२५. सर्वसाधारण अभिप्राय -

१) विषयांकित योजनेत एकूण ९८ निवासी व ०३ बिगर निवासी असे एकूण १०१ झोपडीधारक पात्र ठरलेले आहेत. तसेच अपात्र २० निवासी ०६ बिगर निवासी व ०३ सार्वजनिक आहेत. तसेच ३० झोपडीधारक अपील मध्ये असून एकूण १३८ झोपडीधारकांचे पुनर्वसन प्रस्तावित केलेले आहे.सबब अपिलापैकी ११ झोपडी धारकांची तरतूद विकसक यांनी योजनेत प्रस्तावित केलेली त्याप्रमाणे

भविष्यात पात्र ठरणा-या झोपडीधारकांची तरतुद योजनेत करणे आवश्यक आहे. सदरची जबाबदारी विकसक यांची असेल अशी अट CC मध्ये टाकणे गरजेचे आहे. सदर तरतुद करणेसाठी सादर करण्यात आलेल्या योजनेच्या नकाशाचे अवलोकन केले असता, खालील बाबी निदर्शनास येत आहे.

२) Permissible incentive B/U area Scheme Plot वरील अनुज्ञेय F.S.I. चे मर्यादेत वापरणे आवश्यक आहे.

३) निर्माण होणाऱ्या TDR. चा वापर ASR जमीनदराशी निगडीत प्रमाणे आवश्यक आहे.

४) नियमानुसार $40.00 + 40.00 = 80.00$ चौ.मी. क्षेत्र बालवाडी + S.W.C. पहिल्या मजल्यावर प्रस्तावित आहे.

५) नियमानुसार $12 + 8 = 20$ चौ.मी. क्षेत्र सोसायटी ऑफिस व टॉयलेट पहिल्या मजल्यावर प्रस्तावित आहे.

६) शासन निर्णयानुसार भविष्यात पात्र ठरणारे तसेच अपात्र झोपडीधारकांचे पुनर्वसनासाठी (सशुल्क) आवश्यक गाळ्यांची तरतुद सदर योजनेमध्ये करणे विकसकांवर /वास्तुविशारद यांचेवर बंधनकारक राहिल. विकसक यांनी अपिलामधील उर्वरित १९ झोपडीधारकांचे नियाजन सदर योजनेत करणे आवश्यक राहिल अशी अट CC मध्ये टाकणे बंधनकारक व आवश्यक आहे.

सबब सदर प्रकरणी प्रस्तुत झोपडोला 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, बांधकाम परवानगी देणे बाबतची पुढील कार्यवाही, ससंनर स्तरावर करणेत येईल.

कृ. पुढील आदेशार्थ सादर.

Bailh
31/03/2022
सर्वेक्षक

झो.पु.प्रा., पुणे

Patang
31/3/2022

सहायक नगररचनाकार

झो.पु.प्रा., पुणे.

(धरणी)
31/3/2022
नगररचनाकार

झो.पु.प्रा., पुणे.

प्रस्तावित मान्यतेवर बाहर.

Patang
31/3/2022
सहाय्यक संचालक नगररचना
झो.पु.प्रा., पुणे

Patang
31/3/2022
मुख्य कार्यकारी अधिकारी
झो.पु.प्रा., पुणे.