

झो.पु.प्रा. पुणे नियमावली - २०१४ नियम क्र. एस.आर. ४ (५) अन्वये

(सुधारित) मान्यता

तांत्रिक विभाग, झोपुप्रा पुणे

दिनांक :- १९/०५/२०२१

विषय :- अं.भू.क्र. १६० स.न. ५३९अ / १६अ सि.स.नं. ३६२ ते ३६३ पैकी घोरपडे पेठ, पुणे येथील झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेस नियम क्र.एस.आर. ४ (५) नुसार सुधारित मान्यता देणेबाबत.

- संदर्भ :- १) विकसक मे. टारगेट इन्फ्रा डेव्हलपर्स यांचेकडून प्रस्ताव दाखल दि. ५/७/२००८  
२) कलम ३ (क) खालील एकत्रित आदेश क्र. झोपुप्रा/क.अ.ता./झोपुआ/२५७ दि. १०/२/२०१४  
३) कलम ३ (ड) खालील आदेश क्र. झोपुप्रा/तां.२/प्रक्र. १५/झोनिआ/३०२ दि.१२/२/२०१६  
४) झोपुप्रा नियम क्र. एस.आर.४(५) अंतर्गत झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेस मा. मुख्य कार्यकारी अधिकारी यांनी दि.२८/१२/२०१६ रोजी दिलेली मान्यता.  
५) मूळ बांधकाम परवानगी जा.क्र.झोपुप्रा/६३/१६ दि.१२/०१/२०१७  
६) झोपुप्रा नियम क्र. एस.आर.४(५) अंतर्गत झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेस मा. मुख्य कार्यकारी अधिकारी यांनी दि. २०/१०/२०१८ रोजी दिलेली सुधारित मान्यता.  
७) सुधारित बांधकाम परवानगी जा.क्र. झोपुप्रा/१८१/२०१९ दि.२३/०१/२०१९  
८) विकसक यांचे दि. ०१/०३/२०२१ रोजीचे पत्र ( सोबत सुधारित नकाशाचा संच.)

अं.भू.क्र. १६० स.न. ५३९अ / १६अ सि.स.नं. ३६२ ते ३६३ पैकी घोरपडे पेठ, पुणे येथील झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना राबविणेसाठी झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाकडील नोंदणीकृत विकसक मे. टारगेट इन्फ्रा डेव्हलपर्स यांनी, परवानाधारक वास्तुविशारद श्री. राहूल माळवदकर यांचेमार्फत उपरोक्त संदर्भ क्र. १ अन्वये प्रस्ताव दाखल केलेली आहे. संदर्भ क्र. ४ अन्वये सदर योजनेस नियम क्र.एस.आर.४ (५) खाली मान्यता देणेत आलेली आहे. त्यानुसार संदर्भ क्र.५ अन्वये योजनेस बांधकाम परवानगी देण्यात आलेली आहे.तदनंतर विकसक व वास्तुविशारद यांनी अं.भू.क्र. १६४,१६४अ, १६८ व (१६९ + १७० + १७१) या सर्व अंतिम भूखंडांचे सभोवतालचे TPS रस्त्यांमधील, हद्दीवरील झोपडीधारकांचे पुनर्वसन, अं.भू.क्र.१६० वरील सुरु असलेल्या झोपुयोमध्येच करणेच्या दृष्टीकोनातून, तसेच सदरहू परिसरातील सभोवतालचे TPS रस्ते भविष्यात सत्वर मोकळे होऊन मिळणेच्या दृष्टीकोनातून व तसेच सदरहू सर्व भूखंडांची मालकी ही एकच विकसक म्हणजेच मे. टारगेट इन्फ्रा डेव्हलपर्स यांचेकडे असल्याने या सर्व बाबी विचारात घेऊन अं.भू.क्र.१६० वरील झोपुयोला एस.आर ४ (५) खालील सुधारित प्रशासकिय मान्यता व त्यानुषंगिक सुधारित बांधकाम परवानगी अपेक्षिली होती.त्यास संदर्भ क्र ६ अन्वये सदर योजनेस नियम क्र.एस.आर.४ (५) खाली सुधारित मान्यता देणेत आलेली आहे. त्यानुसार संदर्भ क्र.७ अन्वये योजनेस सुधारित बांधकाम परवानगी देण्यात आलेली आहे.

आता योजनेचे विकसक यांनी संदर्भ क्र.८ सदर योजना क्षेत्रातील पूर्व मंजूर सुधारित बांधकाम नकाशांन मध्ये बदल करून मंजुरी अपेक्षिली आहे. झोपुप्रा नियमावली-२०१४ नियम क्र. एस.आर. ४(५)

खालील प्रशासकीय मान्यता देणेच्या दृष्टीकोनातून, छाननी टीमणी खालीलप्रमाणे सादर करण्यात येत आहे.

१	योजनेचे नाव	अ.भू. क्र. १६०, स.नं. ५३९अ/१६अ, सि.स.नं. ३६२,३६३(पै), घोरपडे पेठ, लोहियानगर, पुणे
२	विकसकाचे नाव व पत्ता	मे. टारगेट इन्फ्रा डेव्हलपर्स एल.एल.पी. ऑफिस क्र. ६, सदानंद बिल्डींग, मॉडेल कॉलनी, पुणे-०५.
३	आर्किटेक्टचे नाव व पत्ता	आर्कि. राहूल माळवदकर, स.नं. ६७२/६७३, लोकेश सोसायटी, समर्थ बिल्डिंग, प्लॉट.क्र. १०, बिबवेवाडी पुणे-३७
४	योजना दाखल झाल्याचा दिनांक	दि. ०५/०७/२००८
५	योजनेखालील क्षेत्राबाबतचा तपशील	
	i)	झोपडपट्टीचे क्षेत्रफळ बी फॉर्म नुसार व कलम ३(ड) चे आदेशानुसार
	ii)	मोजणी नकाशानुसार येणारे क्षेत्र
	iii)	विचारात घेतलेले कमीत कमी क्षेत्र
	iv)	अ) रस्तारुंदीकरणात जाणारे क्षेत्रफळ
		ब) आरक्षणासाठी क्षेत्रफळ
	v)	शिल्लक जागेचे निव्वळ क्षेत्रफळ
	vi)	१०% मोकळी जागा
	vii)	भूखंडाचे योजने खालील निव्वळ क्षेत्र
६	i)	अं.भू.क्र. १६० मधील व त्याभोवतालचे रस्त्यामधील, रस्त्याचे हद्दीवरील व रस्ता पुरवणी यादीतून
		अ) निवासी
		ब) बिगर-निवासी
		क) संयुक्त निवासी
		ड) संयुक्त बिगर-निवासी
	ii)	अं.भू.क्र. १६४ अ भोवतालचे रस्त्यामधील, रस्त्याचे हद्दीवरील व नाल्यावरील
		अ) निवासी
		ब) बिगर निवासी
		क) संयुक्त निवासी
		ड) संयुक्त बिगर-निवासी
	iii)	अं.भू.क्र. १६९ + १७० + १७१ भोवतालचे रस्त्यामधील, रस्त्याचे हद्दीवरील
		अ) निवासी
		ब) बिगर
		क) संयुक्त निवासी
		ड) संयुक्त बिगर-निवासी
	iv)	अं.भू.क्र. १६४ भोवतालचे रस्त्यामधील, रस्त्याचे हद्दीवरील
		अ) निवासी
		ब) बिगर
		क) संयुक्त निवासी
		ड) संयुक्त बिगर-निवासी

v)	अं.भू.क्र. १६८ भोवतालचे रस्त्यामधील, रस्त्याचे हद्दीवरील		
अ)	निवासी	३६	
ब)	बिगर निवासी		
क)	संयुक्त निवासी		
ड)	संयुक्त बिगर-निवासी		
	एकुण पुनर्वसन सदनिका/दुकाने		१२८९ (१२८८ निवासी + ०१ बिगर निवासी)
७.	नियम क्र. एसआर १४(३) (ii) किमान ३६० सदनिका/ हेक्टर प्रमाणे होणारी किमान सदनिका संख्या (३६० x १२०२३.३० / १०,०००) =		४३३ किमान (सदनिका / दुकान गाळे संख्या)
८.	प्रस्तावित टेनामेंट डेन्सिटी (१२८९ x १०,००० / १२०२३.३०)		१०७२ टेनामेंट डेन्सिटी < किमान ३६० सद./प्र.हे. व कमाल १४४० सद./प्र.हे. यामध्ये आहे.
९.	विकसक यांचेतर्फे दि. ०१/०३/२०२१ रोजीच्या दाखल सुधारित बांधकाम नकाशाना मंजुरीबाबत		
	अ)	पुनर्वसन निवासी गाळयांसाठी प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र	३४४३६.९७ चौ.मी. (सदनिका प्रस्तावित -१२८८)
	ब)	पुनर्वसन बिगर निवासी गाळयांसाठी प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र	३.६३ चौ.मी. (गाळा प्रस्तावित -०१)
	क)	पुनर्वसन घटकासाठीचे एकुण प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र (अ + ब)	३४४४०.६० चौ.मी.
	ड)	प्रस्तावित एकूण बालकनी	५३९६.७० चौ.मी.
	इ)	दि. ११/०९/२०१४ रोजीच्या नियमावलीतील नियम क्र. एस.आर.१३(२) प्रमाणे	पुनर्वसन बांधकाम क्षेत्र = ३४४४०.६० चौ.मी. पुनर्वसन बालकनी क्षेत्र = + ५३९६.७० चौ.मी. <hr/> ३९८३७.३० X ३५ % <hr/> १३९४३.०५ चौ.मी.
	फ)	दि. ११/०९/२०१४ रोजीच्या नियमावलीतील नियम.क्र. एस.आर.१३ (२) प्रमाणे	पॅसेज = ९४७५.१० जिना = १७२१.२० फायर जिना = २१४६.९० लिफ्ट = ११३३.७५ लिफ्ट मशीन रुम = १७२.६३ <hr/> १४६४९.५८ चौ.मी.
	ग)	वरील इ व फ या दोन्हीपैकी कमी असलेले क्षेत्र	१३९४३.०५ चौ. मी.
	ह)	दि. ११/०९/२०१४ रोजीच्या नियमावलीतील नियम क्र.एस.आर.२१(३) नुसार Free Of FSI	i) सोसायटी ऑफीस २ व टॉयलेट २ = ३२चौ. मी. ii) बालवाडी (२५ x १३) + वेलफेअर सेंटर(२५ x १३) = ६५०.०० चौ.मी. प्रत्येकी प्रमाणे (२५ x १३)

	च)	दि. ११/०९/२०१४ रोजीच्या नियमावलीतील नियम क्र.एस.आर.२१(२) नुसार Convenience Shopping (३४४४०.६०+ ५३९६.७० +१३९४३.०५ + ३२.०० + ६५०.००)	एकूण पुनर्वसन बांधकाम क्षेत्र = ५४४६२.३५ X ५ % २७२३.१२ चौ.मी अनुज्ञेय २७२३.१२ चौ.मी. प्रस्तावित २७२३.१२ चौ.मी.
	छ)	एकूण पुनर्वसन घटकाचे बांधकाम क्षेत्र (क + ड + ग + घ + च) (३४०११.३८ + ५३३०.७० +१३९४३.०५ + ३२.०० + ६५०.०० २७२३.१२)	५७१८५.४८ चौ. मी.
१०.	I)	शासनाने दि. १९/०९/२०१५ अन्वये LOI बाबत केलेल्या मार्गदर्शनानुसार दि. ११/१२/२००८ रोजीच्या जुन्या नियमावलीतील एसआर.२(६)(अ) नुसार टी.डी.आर. रेशो देय होत आहे.) (टी. डी. आर. झोन बी प्रमाणे)	(५७१८५.४८ x २.००) = ११४३७०.९४ चौ. मी.
	II)	एकूण पुनर्वसन योजनेचे बांधकाम क्षेत्रफळ	(११४३७०.९४ + ५७१८५.४८) = १७१५५६.४२ चौ.मी.
	III)	एकूण अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्र एस.आर.१३(४)(अ) नुसार	(Slum Plot क्षेत्र १२०२३.३० X ४.००एफएसआय) = ४८०९३.२० चौ.मी
	IV)	टीडीआर म्हणून देय होणारे बांधकाम क्षेत्र (१७१५५६.४२ - ४८०९३.२०)	१२३४६३.२२ चौ.मी.
११.	i)	अनुज्ञेय फ्री सेल बांधकाम क्षेत्र (४८,०९३.२०- ३४४४०.६०)	१३६५२.६० चौ.मी.
	ii)	प्रस्तावित फ्री सेल बांधकाम क्षेत्र	६६२६.०० चौ.मी.
१२		प्रस्तावित पुनर्वसन बांधकाम क्षेत्र	३४४४०.६० चौ.मी.
१३		एकूण प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र (फ्री सेल + पुनर्वसन)	(६६२६.०० + ३४४४०.६०) = ४१०६६.६० चौ.मी. Exceeds Bal = १२५.२८ चौ.मी. = ४०९६२.६६ चौ.मी. ४१०६६.६० चौ.मी. < ४८,०९३.२० चौ.मी.

१८. इमारतीच्या उंचीबाबत -

Composite building

(२०१४ चि नियमावलीतील नियम क्र. एस.आर. १४(७) नुसार )

२३. इमारतीच्या उंचीबाबत -

( २०१४ चे नियमावलीतील नियम.आर.एस.क्र. १४ (७) व पुणे मनपा डीसीपीआर १७.१० नुसार )  
(पुनर्वसन घटक )

अनुज्ञेय उंची	प्रस्तावित उंची
४०.०० मी.	इमारत A = ५४.६० मी. (पार्किंग सह) # टीप इमारत A = ४८.६० मी. (पार्किंग वगळून) (UDCPR मधील नियम क्रं.६.२.३(b)) (Ground Floor + १ ला मजला पार्किंग व २ रा मजला पार्किंग + १६ मजले निवासी गाळे) (सदनिका-१२५) # टीप - नियम क्र. एस.आर.१४ (७)(d) व एस.आर.१८ (१३) अन्वये मा. मु.अ.का.यांचेकडून शिथिलता आवश्यक.
	इमारत B = ५४.६० मी. ( पार्किंग सह) # टीप इमारत B = ४८.६० मी. (पार्किंग वगळून) (UDCPR मधील नियम क्रं.६.२.३(b)) (Ground Floor + १ ला मजला पार्किंग व २ रा मजला पार्किंग + १६ मजले निवासी गाळे) (सदनिका-१२५) # टीप - नियम क्र. एस.आर.१४ (७)(d) व एस.आर.१८ (१३) अन्वये मा. मु.अ.का.यांचेकडून शिथिलता आवश्यक.
	इमारत C = ४४.५५ मी. ( पार्किंग सह)# टीप इमारत C = ४२.६० मी. (पार्किंग वगळून)(UDCPR मधील नियम क्रं.६.२.३(b)) (Basment Floor + Ground Floor + १ ला मजला पार्किंग व २ रा मजला पार्किंग + १३ मजले निवासी गाळे) (सदनिका-१६१) # टीप - नियम क्र. एस.आर.१४ (७)(d) व एस.आर.१८ (१३) अन्वये मा. मु.अ.का.यांचेकडून शिथिलता आवश्यक.
	इमारत D = ५४.६० मी. ( पार्किंग सह)# टीप इमारत D = ४८.६०मी. ( पार्किंग वगळून)(UDCPR मधील नियम क्रं.६.२.३(b)) (Ground Floor + १ ला मजला पार्किंग व २ रा मजला पार्किंग + १६ मजले निवासी गाळे) (सदनिका-१२५) # टीप - नियम क्र. एस.आर.१४ (७)(d) व एस.आर.१८ (१३) अन्वये मा. मु.अ.का.यांचेकडून शिथिलता आवश्यक.
	इमारत E = ५१.७५ मी.( पार्किंग सह) # टीप इमारत E = ४५.७५ मी.(पार्किंग वगळून) (UDCPR मधील नियम क्रं.६.२.३(b)) (Ground Floor + १ ला मजला पार्किंग व २ रा मजला पार्किंग + १५ मजले निवासी गाळे) (सदनिका-१७४) # टीप - नियम क्र. एस.आर.१४ (७)(d) व एस.आर.१८ (१३) अन्वये मा. मु.अ.का.यांचेकडून शिथिलता आवश्यक.
	इमारत F = ५१.७५ मी. (पार्किंग सह) # टीप इमारत F = ४५.७५ मी. (पार्किंग वगळून) (UDCPR मधील नियम क्रं.६.२.३(b)) (Ground Floor + १ ला मजला पार्किंग व २ रा मजला पार्किंग + १५ मजले निवासी गाळे) (सदनिका-२५४) # टीप - नियम क्र. एस.आर.१४ (७)(d) व एस.आर.१८ (१३) अन्वये मा. मु.अ.का.यांचेकडून शिथिलता आवश्यक.

<p>इमारत G = ५४.६० मी. (पार्किंग सह) # टीप  इमारत G = ४८.६० मी. (पार्किंग वगळून) (UDCPR मधील नियम क्रं.६.२.३(b))  (Ground Floor + १ ला मजला पार्किंग व २ रा मजला पार्किंग + १३ मजले  निवासी गाळे) (सदनिका-१२५) <span style="float: right;">१६</span>  # टीप - नियम क्र. एस.आर.१४ (७)(d) व एस.आर.१८ (१३) अन्वये मा.  मु.अ.का.यांचेकडून शिथिलता आवश्यक.</p>
<p>इमारत H = ४०.३५ मी. (पार्किंग सह) # टीप  इमारत H = ३४.३५ मी. (पार्किंग वगळून) (UDCPR मधील नियम क्रं.६.२.३(b))  (Ground Floor + १ ला मजला पार्किंग व २ रा मजला पार्किंग + ११ मजले  निवासी गाळे) (सदनिका-८६)  # टीप - नियम क्र. एस.आर.१४ (७)(d) व एस.आर.१८ (१३) अन्वये मा.  मु.अ.का.यांचेकडून शिथिलता आवश्यक.</p>
<p>इमारत I = ४०.३५ मी. (पार्किंग सह) # टीप  इमारत I = ३४.३५ मी. (पार्किंग वगळून) (UDCPR मधील नियम क्रं.६.२.३(b))  (Ground Floor + १ ला मजला पार्किंग व २ रा मजला पार्किंग + ११ मजले  निवासी गाळे) (सदनिका-८६)  # टीप - इमारतीची ऊंची योग्यरीत्या प्रस्तावित करण्यात आलेले आहे,  शिथिलता आवश्यक नाही.</p>
<p>इमारत J = ४३.२० मी. (पार्किंग सह) # टीप  इमारत J = ३७.२० मी. (पार्किंग वगळून) (UDCPR मधील नियम क्रं.६.२.३(b))  (Ground Floor + १ ला मजला पार्किंग व २ रा मजला पार्किंग + १२ मजले  निवासी गाळे) (सदनिका-९४)  # टीप - इमारतीची ऊंची योग्यरीत्या प्रस्तावित करण्यात आलेले आहे,  शिथिलता आवश्यक नाही.</p>
<p>इमारत K = ४३.२० मी. (पार्किंग सह) # टीप  इमारत K = ३७.२० मी. (पार्किंग वगळून) (UDCPR मधील नियम क्रं.६.२.३(b))  (Ground Floor + १ ला मजला पार्किंग व २ रा मजला पार्किंग + १२ मजले  निवासी गाळे) (सदनिका-९४)  # टीप - इमारतीची ऊंची योग्यरीत्या प्रस्तावित करण्यात आलेले आहे,  शिथिलता आवश्यक नाही.</p>

# पुनर्वसन इमारत A, B, D, E, F, G, व H इमारत साठी एकूण १२८८ निवासी + ०१ बिगर  
निवासी (पात्र + अपात्र) झोपडीधारकांचे in situ पुनर्वसन करणेच्या दृष्टीकोनातून प्रस्तावित करण्यात  
आलेले आहे व विक्री घटक इमारत C साठी एकूण १६१ सदनिका प्रस्तावित करण्यात आलेले आहे.  
त्यानुसार इमारतीच्या उंचीकरिता नियम क्र. एस.आर.१४ (७) (d) व एस.आर.१८ (१३) अन्वये मा.  
मु.का.अ. यांचेकडून शिथिलता आवश्यक राहिल.

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.

१९. इमारतीच्या सामासिक अंतराबाबत -

(२०१४ चे नियमावलीतील नियम.आर.एस.क्र. १४ (७) व पुणे मनपा UDCPR - ६ व UDCPR - ६.२.३ नुसार)

**Composite Building (पुनर्वसन घटक + विक्री घटक )**

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

इमारत A,K,J,व।

अ. क्र.	तपशिल	उत्तर १८ मी. डी.पी. रस्त्याच्या बाजूने (मी)	पश्चिम बाजू १५ मी. डी.पी. रस्त्याच्या बाजूने (मी)	पूर्व बाजूने (दोन बिल्डिंग मधील अंतर ) (मी)	दक्षिणेकडील ९.०० मी. डी.पी. रस्त्याच्या बाजूने	शेरा
१	आवश्यक	६.००	६.००	७.५०	६.००	# टीप
२	प्रस्तावित	६.१७	७.५५	६.८५ #	६.००	

# टीप - नियम क्र. एस.आर.१४ (७) (d) व एस.आर.१८ (१३) अन्वये मा. मु.का.अ. यांचेकडून शिथिलता आवश्यक.

इमारत B,D,G,व H

अ. क्र.	तपशिल	उत्तर १८ मी. डी.पी. रस्त्याच्या बाजूने (मी)	पश्चिम बाजू (दोन बिल्डिंग मधील अंतर ) (मी)	पूर्व बाजूने (दोन बिल्डिंग मधील अंतर ) (मी)	दक्षिणेकडील ९.०० मी. डी.पी. रस्त्याच्या बाजूने	शेरा
१	आवश्यक	६.००	७.५०	७.५०	६.००	# टीप
२	प्रस्तावित	६.१७	६.८५ #	६.०० #	६.००	

# टीप - नियम क्र. एस.आर.१४ (७) (d) व एस.आर.१८ (१३) अन्वये मा. मु.का.अ. यांचेकडून शिथिलता आवश्यक.

इमारत E

अ. क्र.	तपशिल	उत्तर बाजू डी.पी. रस्त्याच्या बाजूने (मी)	पश्चिम बाजू (दोन बिल्डिंग मधील अंतर ) (मी)	पूर्व बाजूने (दोन बिल्डिंग मधील अंतर ) (मी)	दक्षिणेकडील ९.०० मी. डी.पी. रस्त्याच्या बाजूने	शेरा
१	आवश्यक	६.००	७.५०	७.५०	६.००	# टीप
२	प्रस्तावित	६.००	६.००#	६.१०#	६.००	

# टीप - नियम क्र. एस.आर.१४ (७) (d) व एस.आर.१८ (१३) अन्वये मा. मु.का.अ. यांचेकडून शिथिलता आवश्यक.

इमारत F

अ. क्र.	तपशिल	उत्तर बाजू डी.पी. रस्त्याच्या बाजूने (मी)	पश्चिम बाजू (दोन बिल्डिंग मधील अंतर ) (मी)	पूर्व बाजूने १५.०० मी. डी.पी. रस्त्याच्या बाजूने	दक्षिणेकडील ९.०० मी. डी.पी. रस्त्याच्या बाजूने	शेरा
१	आवश्यक	६.००	७.५०	६.००	६.००	# टीप
२	प्रस्तावित	६.००	६.१० #	६.१८ #	६.००	

# टीप - नियम क्र. एस.आर.१४ (७) (d) व एस.आर.१८ (१३) अन्वये मा. मु.का.अ. यांचेकडून शिथिलता आवश्यक.

इमारत C

अ. क्र.	तपशिल	उत्तर १८ मी. डी.पी. रस्त्याच्या बाजूने (मी)	पश्चिम बाजू (दोन बिल्डिंग मधील अंतर ) (मी)	पूर्व बाजूने १५ मी. डी.पी. रस्त्याच्या बाजूने (मी)	दक्षिणेकडील OPEN SPACE कडील बाजूने	शेरा
१	आवश्यक	६.००	७.५०	६.००	६.००	# टीप
२	प्रस्तावित	६.१७	६.०० #	६.१८	६.००	

# टीप - नियम क्र. एस.आर.१४ (७) (d) व एस.आर.१८ (१३) अन्वये मा. मु.का.अ. यांचेकडून शिथिलता आवश्यक.

सदर योजना क्षेत्रातील - टिप # भूखंडाच्या सर्व बाजूने रस्ता उपलब्ध असल्याने झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण विशेष नियमावलीतील एस.आर.१४ (७) (d) व एस.आर.१८ (१३) अन्वये मा. मु.का.अ. यांचेकडून शिथिलता आवश्यक.

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 :-

i) प्रस्तावित Refuge Area
इमारत A = ५४.६० मी. उंची (जमिन पातळी पासून) २३.२५ मी. उंची आठव्या व तेराव्या ३७.५० मी तेराव्या मजल्यावर प्रस्तावित आहे.
इमारत B = ५४.६० मी. (जमिन पातळी पासून) # टीप २३.२५ मी. उंची आठव्या व तेराव्या ३७.५० मी तेराव्या मजल्यावर प्रस्तावित आहे.
इमारत C = ४४.५५ मी. (जमिन पातळी पासून) २४.६० मी. उंची आठव्या व तेराव्या ३८.८५ मी तेराव्या मजल्यावर प्रस्तावित आहे.
इमारत D = ५४.६० मी. (जमिन पातळी पासून) २३.२५ मी. उंची आठव्या व तेराव्या ३७.५० मी तेराव्या मजल्यावर प्रस्तावित आहे.
इमारत E = ५९.७५ मी. (जमिन पातळी पासून) # टीप २३.२५ मी. उंची आठव्या व तेराव्या मी तेराव्या मज ३७.५० मजल्यावर प्रस्तावित आहे.
इमारत F = ५९.७५ मी. (जमिन पातळी पासून) # टीप २३.२५ मी. उंची आठव्या व तेराव्या मी तेराव्या मज ३७.५० मजल्यावर प्रस्तावित आहे.
इमारत G = ५४.६० मी. (जमिन पातळी पासून) # टीप २३.२५ मी. उंची आठव्या व तेराव्या ३७.५० मी तेराव्या मजल्यावर प्रस्तावित आहे.
इमारत H = ४०.३५ मी. (जमिन पातळी पासून) # टीप २३.२५ मी. उंची आठव्या व तेराव्या ३७.५० मी तेराव्या मजल्यावर प्रस्तावित आहे.)
इमारत I = ४०.३५ मी. (जमिन पातळी पासून) # टीप २३.२५ मी. उंची आठव्या व तेराव्या ३७.५० मी तेराव्या मजल्यावर प्रस्तावित आहे.
इमारत J = ४३.२० मी. (जमिन पातळी पासून) # टीप २३.२५ मी. उंची आठव्या व तेराव्या ३७.५० मी तेराव्या मजल्यावर प्रस्तावित आहे.
इमारत K = ४३.२० मी. (जमिन पातळी पासून) # टीप २३.२५ मी. उंची आठव्या व तेराव्या ३७.५० मी तेराव्या मजल्यावर प्रस्तावित आहे.

ii) या पूर्वी Construction Area २०००० चौ. मी. पेक्षा जास्त असल्याने पर्यावरण विभागाकडील ना-हरकत प्रमाणपत्र दि.२९/०८/२०१८ रोजी (Built up area) ५२९८३.३९ चौ.मी. साठी या कार्यालयाकडे दाखल आहे. आता विकसक यांचे वास्तुविशारद यांनी सादर नकाशानुसार एकूण Construction Area २०००० चौ. मी. पेक्षा जास्त असल्याने प्रत्यक्ष जागेवर बांधकाम सुरु करणेपूर्वी E.C. बाबतचे प्रमाणपत्र प्राप्त करून घेणे व त्याची साक्षांकित प्रत झो.पु.प्रा. कार्यालयास सादर करणे, विकसकांवर बंधनकारक राहिल. त्यानुसार विकसक यांना सुधारित EC (पर्यावरण विभागाकडील ना-हरकत) प्रमाणपत्र प्राप्त करून घेणेकरिता IOD साठी मंजूरी देणे आवश्यक आहे, त्यानुसार IOD साठी मंजूरी मिळणेस शिफारस आहे. सदरची मंजूरी मिळाल्यानंतर रेखांकन नकाशास (IOD) मंजूरी स.स.न.र. यांचे स्तरावर देणेत येईल.

२३. सर्वसाधारण अभिप्राय -

१) पूर्वी मंजूर नकाशामध्ये प्रस्तावित इमारती मधील संरचनेत बदल असल्याने वरील प्रमाणे सुधारित परिगणना करण्यात आलेली आहे, त्यानुसार सुधारित रेखांकन मंजूरी करिता सादर करण्यात येत आहे.

२) i) विकसक यांचे Structural Engineer यांनी सादर योजनेतील काही इमारतींसाठी Stability Certificate या कार्यालयाकडे सादर केलेले आहे, सादर च्या stability Certificate नुसार पूर्वी मंजूर नकाशा प्रमाणे J व K इमारत करीता (Ground Floor + १ ला मजला पार्किंग व २ रा मजला पार्किंग +१५ मजले निवासी गाळे) प्रस्तावित आहे. तसेच आता सुधारित रेखांकन नकाशा मध्ये Structural Engineer यांनी सादर केलेले दि.२३/०९/२०२० रोजीच्या रीपोर्ट नुसार (Ground Floor + १ ला मजला पार्किंग व २ रा मजला पार्किंग +१२ मजले निवासी गाळे) प्रस्तावित करणे आवश्यक असले बाबत कळविले आहे, त्यानुसार सुधारित रेखांकन नकाशामध्ये बदल करून सुधारित मान्यतेस्तव सादर करण्यात आलेले आहे, त्यास मान्यत होणे अवश्यक आहे.

ii) विकसक यांचे Structural Engineer यांनी सादर योजनेतील काही इमारतींसाठी Stability Certificate या कार्यालयाकडे सादर केलेले आहे, सादर च्या stability Certificate नुसार पूर्वी मंजूर नकाशा प्रमाणे H इमारत करीता (Ground Floor + १ ला मजला पार्किंग व २ रा मजला पार्किंग +१५ मजले निवासी गाळे) प्रस्तावित आहे तसेच आता सुधारित रेखांकन नकाशा मध्ये Structural Engineer यांनी सादर केलेले दि.२३/०९/२०२० रोजीच्या रीपोर्ट नुसार (Ground Floor + १ ला मजला पार्किंग व २ रा मजला पार्किंग +११ मजले निवासी गाळे) प्रस्तावित करणे आवश्यक असले बाबत कळविले आहे, त्यानुसार सुधारित रेखांकन नकाशामध्ये बदल करून सुधारित मान्यतेस्तव सादर करण्यात आलेले आहे, त्यास मान्यत होणे अवश्यक आहे.

उक्त नमूद नुसार टीडीआर च्या परिगणणे बदल झाल्याने सुधारित रेखांकन नकाशामध्ये फेरबदल करून सुधारित नकाशा सादर करण्यात आलेले, त्यास मान्यत होणे अवश्यक आहे.

३) मुख्य अग्निशमन अधिकारी, पुणे महानगरपालिका यांनी प्रस्तावित बांधकाम आराखडयास त्यांचेकडील Provisional fire NOC (क्र. FB/३९४५ दि. १३/१२/२०१८) मान्य Fire NOC नुसार व नकाशांनुसार इमारत A,D,E,F,G,H,I,J,K करिता ४६.०५ उंची व इमारत B & C करिता ३९.०० मी उंची साठी दिलेली आहे. तथापि, आता प्रस्तावित नकाशातील बदलांच्या अनुषंगाने सुधारित Fire NOC व सुधारित नकाशांना मंजूरीपूर्वी सादर करणे बंधनकारक राहिल.

प्रकरणी विकसकांनी Provisional fire NOC सादर केलेली नाही. इमारतीस बांधकाम परवानगी प्राप्त करण्यापूर्वी Provisional fire NOC व त्यासोबतचा Fire नकाशे विकसकांनी सादर करणे आवश्यक राहिल.

४) या पूर्वी Construction Area २०००० चौ. मी. पेक्षा जास्त असल्याने दि.२९/०८/२०१८ रोजी पर्यावरण विभागाकडील ना-हरकत प्रमाणपत्र (Built up area) ५२९८३.३१ चौ.मी. करिता या कार्यालयाकडे दाखल आहे. आता योजनेचे एकुण प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र (FSI) ४०७६२.६६ चौ. मी इतके असून एकुण Construction Area ८०६१८.७७ चौ. मी. इतके प्रस्तावित केलेले आहे, पूर्वी प्रस्तावित पेक्षा सध्यास्थिती सादर सुधारित नकाशांमध्ये Construction Area वाढल्याने सुधारित पर्यावरण विभागाचे ना हरकत (E.C.) प्राप्त करून घेणे आवश्यक आहे. त्यासाठी I.O.D /रेखांकन मंजूरी देणे क्रमप्राप्त आहे, त्यास मान्यता मिळणेकरिता शिफारस आहे.

योजनेतील एकूण १२८९ (पात्र+अपात्र) गाळे मिळून झोपडीधारकांचा विचार करता प्रत्येक १०० झोपडीधारकांकरिता प्रत्येकी ०१ याप्रमाणे एकूण १३ बालवाडी (३२५.०० चौ. मी.) + १३ वेलफेअर सेंटर (३२५.०० चौ. मी.) याप्रमाणे नकाशामध्ये प्रस्तावित केलेले आहे.

