T67

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

मा.क्र. २२६

कार्यालयीन टिपणी

तांत्रिक विभाग, झोपुप्रा पुणे

दिनांक :-०६/०९/२०२२

विषय :- स.नं. ३६/१+८+९ सि.स.नं. १३९ (पै) संत ज्ञानेश्वर नगर, एरंडवणा, पुणे, येथील झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेस विशेष नियमावली नियम क्र. एस.आर.४ (५) नुसार सुधारित मान्यता देणेबाबत.

संदर्भ :- १) मे. स्पायर ग्रेस व्हेंचर यांनी दि.२७३/१०/२०१५ रोजी दाखल केलेला प्रस्ताव.

२) दि. २५/०४/२०१७ रोजीची एस.आर. ४ (५)ची मान्यता.

३) मूळ बांधकाम नकाशांना परवानगी जा.क्र. झोपुप्रा/६०६/२०१७ दि. ०४/०५/२०१७.

४) महाराष्ट्र शासन नगरविकास विभाग मंत्रालय, मुंबई -३२ निर्णय क्र.टीपीएस १८१७/ यूओआर/१२३/ सीआर-१८२/१७/यूडी-१३ दि.१७/१२/२०१८.

५) सुधारित एस.आर.४(५) मान्यता दि. २८/०१/२०१९.

६) सुधारित बांधकाम परवानगी जा.क्र. झोपुप्रा/तां.१/५४८/२०१९ दि.०५/०३/२०१९.

७)वास्तुविशारद यांचेकडून सुधारित नकाशांना मंजुरीसाठी दि.२७/१०/२०२१ रोजीचे प्राप्त पत्र.

८) या विभागाकडील जा.क्र. झोपुप्रा/तां.२/२०६३/२०२१ दि. २५/११/२०२१ रोजीचे पत्र.

९) सक्षम प्राधिकारी क्र. २ झोपुप्रा, पुणे यांचे जा.क्र. झोपुप्रा/सप्रा-२/११७४/२०२१ दि. ०१/१२/२०२१ रोजीचे पत्र.

१०) या विभागाकडील मा. सचिव, झोपुप्रा, पुणे यांना जा.क्र. झोपुप्रा/तां.२/२१०९/२०२१ दि. ०२/१२/२०२१ रोजीचे पत्र.

११) या विभागाकडील विकसक यांना जा.क्र झोपुप्रा/ तां.२/२२७४/२०२१ दि. २२/१२/२०२१.

१२) विकसक यांचे दि. २८/१२/२०२१ रोजीचे पत्र.

१३) योजनेचे वास्तुविशारद यांचे दि. १८/०८/२०२२ रोजीचे पत्र.

१४) तहसिलदार ताबा विभाग झोपुप्रा, पुणे यांचे दि. ०२/०९/२०२२ रोजीचे पत्र.

विषयांकित झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना राबविणेसाठी, झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाकडील नोंदणीकृत विकसक स्पायर ग्रेस व्हेचर्स यांनी, वास्तु विशारद प्राईड डिझायनर्स यांचे मार्फत उपरोक्त संदर्भ क्र. १ अन्वये प्रस्ताव दाखल केलेला आहे.संदर्भ क्र.२ अन्वये योजनेस एस आर ४ (५) खालील मान्यता देण्यात आली आहे .

सदर योजनेचे संदर्भ क्र. ३ अन्वये मुळ बांधकाम नकाशांना मंजुरी देण्यात आलेली आहे. तदनंतर संदर्भ क्र. ४ नुसार शासनाने झोपुप्रा नियमावली-२०१४ मधील नियम क्र.१५ (१) मधील चटई क्षेत्र निर्देशांक रेशोमधील सुधारीत तरतुदीनुसार सुधारीत प्रशासकीय मान्यता मिळणेकरीता विकसकांनी विनंती केली असता संदर्भ क्र.५ अन्वये योजनेस नियम क्र.एस.आर ४ (५) अन्वये सुधारित

मंजुरी देणेत आलेली आहे. त्यानुसार संदर्भ क्र. ६ अन्वये योजनेस सुधारित बांधकाम परवानगी देणेत आलेली आहे.

संदर्भ क्र. ७ अन्वये विकसक यांचे वास्तुविशारद यांनी नकाशामध्ये २ मजले वाढीव प्रस्तावित करून पुनर्वसन घटकातील निवासी ८७ सदनिका व ०७ बिगर निवासी सदनिका तसेच विक्री घटकातील निवासी १९ सदनिका व ८९ बिगर निवासी सदनिका प्रस्तावित करून सुधारित नकाशांना मंजूरी मिळणेकरिता विनंती केली आहे. त्यानुसार संदर्भ क्र. ८ अन्वये विकसक यांनी एकूण ९४ पुनर्वसन घटक प्रस्तवित केल्याने सक्षम प्राधिकारी क्र. २ झोपुप्रा, पुणे यांना विषयांकित योजनेत असणारे एकूण पात्र झोपडीधारक तसेच भविष्यात पात्र होणारे झोपडीधारक / अपिल चालु असलेले झोपडीधारक यांचा तपशील देणेकरिता कळविणेत आलेले आहे. संदर्भ क्र. ९ अन्वये सक्षम प्राधिकारी क्र. २ झोपुप्रा, पुणे यांनी दि. ०३/०५/२०१६ रोजीच्या अंतीम पात्रता यादीनुसार एकूण १०८ झोपडीधारकांपैकी ७० निवासी पात्र + ०६ बिगर निवासी पात्र, दि. ०१/०१/२००० या आर्हता दिनांकाप्रमाणे अंतिम पुरवणी पात्रता यादीनुसार १४ निवासी पात्र + ०१ बिगर निवासी पात्र झालेल्या आहेत. तद्नंतर अपिलात पात्र होणारे एकूण १५ निवासी पात्र + ०१ बिगर निवासी पात्र + ०१ संयुक्त निवासी पात्र असे एकूण १०८ पात्र झोपडीधारक तसेच ०२ फेर चौकशी प्रकरण प्रलंबित असल्याबाबत कळविले आहे. तसेच सक्षम प्राधिकारी क्र. २ झोपुप्रा, पुणे यांचेकडून दि. १४/०१/२०२२ रोजी ०१ बिगर निवासी पात्र झाल्याचे निकालपत्र देखिल या विभागाकडे दि. २८/०१/२०२२ रोजी प्राप्त झाले आहे.

तसेच संदर्भ क्र. १० अन्वये मा. सचिव, झोपुप्रा, पुणे यांना अपिल शाखेकडे विषयांकित योजनेत असणारे एकूण पात्र झोपडीधारक तसेच भविष्यात पात्र होणारे झोपडीधारक / अपिल चालु असलेले झोपडीधारक यांचा तपशील देणेकरिता कळविणेत आलेले आहे. परंतु मा. सचिव, झोपुप्रा, पुणे यांचा अपिल शाखेकडील पात्रतेबाबतचा तपशील अद्याप अप्राप्त आहे.

संदर्भ क्र. ११ अन्वये विकसक यांना संदर्भ क्र. ९ च्या अनुषंगाने पुनर्वसन घटकाची संख्या १०८ प्रस्तावित करून सुधारित बांधकाम नकाशे सादर करणेकरिता कळविले आहे.

संदर्भ क्र. १२ अन्वये विकसक यांनी "विषयांकित ठिकाणी अंतिम पात्रता यादीमध्ये ९६ निवासी व संयुक्त १ असे एकूण ९७ निवासी गाळे आहे. त्यापैकी ७१ अंतिम पात्रता संयुक्त यादीमध्ये पात्र आहे व पुरवणी यादीमध्ये १६ निवासी गाळे पात्र झाले आहे व त्याप्रमाणे पुर्वी दुरूस्त नकाशा दि. ०५/०३/२०१९ मध्ये ८४ निवासी मंजूर करून मान्य केले आहे व निकाल पत्राप्रमाणे ३ निवासी पात्र झाले आहे व एकूण ८७ निवासी पात्रसाठी आम्ही दुरूस्त् नकाशा दाखल केले आहे व Permissible F.S.I. (निव्वळ एफ.एस.आय.) जागेवर वापरत आहे. नविन नियमावलीनुसार आम्ही Ancillary F.S.I. चा वापर करून जागेवर Free Sale Unit व इतर आकारणी भरणे बंधनकारक आहे. तरी आम्हास वरील पात्रतेव्यतिरिक्त नविन पात्र झालेल्या निवासी गाळेचे पुनर्वसन आमचे योजनेमध्ये शक्य नाही." असे कळविले आहे.

सबब वरिल बाबी विचारात घेता विकसक यांनी आता सादर नकाशात पुनर्वसनाकरिता ८७ निवासी सदनिका + ०७ बिगर निवासी सदनिका प्रस्तावित केलेल्या आहेत. परंतु सक्षम प्राधिकारी क्र. २ यांच्या दि. ०१/१२/२०२१ रोजीच्या पत्रानुसार विषयांकित योजनेमध्ये एकूण ९९ निवासी पात्र + ०९ बिगर निवासी + ०१ संयुक्त पात्र असे एकूण १०९ झोपडीधारक पात्र असून विकसक यांनी पुनर्वसनासाठी सादर नकाशात सदनिका प्रस्तावित केलेनुसार उर्वरित १२ निवासी + ०२ बिगर निवासी + ०१ संयुक्त पात्र झोपडीधारकांचे पुनर्वसन करणे देखील आवश्यक आहे.

T 69

संदर्भ क्र. १४ नुसार ताबा विभाग यांचेकडील प्राप्त पत्रात व पत्रासमवेत प्राप्त मा.मु.का.अ. यांचे ताबा विभागाचे मान्य टिपणीमध्ये खालीलप्रमाणे नमुद आहे.

"सद्यस्थितीत योजनेत पुनर्वसन घटकातील ८७ सदनिका योजनेमध्ये निवासी पात्र ठरलेल्या ८७ झोपडीधारकांना वाटपाकरीता उपलब्ध होतील. त्यामुळे पुनर्वसन घटकातील कोणत्या ८७ निवासी पात्र झोपडीधारकांना ८७ निवासी सदनिका वाटप करावयाच्या हे निश्चित करणे आवश्यक आहे.नैसर्गिक न्याय तत्वाप्रमाणे योजनेत अंतिम पात्रता यादीमधील निवासी पात्र ठरलेले ७० झोपडीधारक व पुरवणी पात्रता यादीमध्ये निवासी पात्र ठरलेले १४ झोपडीधारकअसे एकुण ८४ निवासी पात्र झोपडीधारक यांची सर्वप्रथम पात्रता निश्चित करण्यात आली होती. त्यामुळे या प्रथम पात्र ठरलेल्या ८४ झोपडीधारकांना सदनिका वाटपामध्ये प्राधान्याने स्थान देणे न्यायोचित आहे. उर्वरित सदर योजनेत उपलब्ध होणाऱ्या अतिरिक्त ३ सदनिकांकरीता नंतर पात्र झालेल्या १६ झोपडीधारकांमधुन (१५ निवासी + १ संयुक्त) झोपुप्रा कार्यालयामध्ये १६ झोपडीधारकांच्या प्रतिनिधींसमोर कार्यालयाच्या मुख्यालयामध्ये सोडत काढणे योग्य वाटते. त्यातुन चिठ्ठी निघालेल्या प्रथम तीन झोपडीधारकांचा विषयांकित झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेत समावेश करणेत येऊन चिठ्ठी न निघालेल्या उर्वरीत १३ झोपडीधारकांना त्यानंतर कार्यालयीन परिपत्रक क्रमांक ३०/२०२०, दि.२५/११/२०२० नुसार योजनेत अतिरीक्त पात्र झालेल्या १३ निवासी पात्र झोपडीधारकांना झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाच्या ताब्यातील इतर नजीकच्या ठिकाणातील अथवा उपलब्ध असलेल्या ठिकाणच्या निवासी सदनिका झोपुप्राच्या नियमानुसार वाटप करण्यात येतील. तसेच वाटपाच्या वेळी झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाकडे उपलब्ध असलेल्या सदनिकांचा पर्याय लेखी त्यांना कळविण्यात येईल. विषयांकित योजनेत एकुण पुनर्वसन घटकामध्ये ०७ बिगरनिवासी गाळे आहेत. यापैकी दिनांक १४/१२/२०२१ रोजी योजनेतील अंतिम पात्रता यादीमध्ये पात्र झालेले ६ बिगरनिवासी झोपडीधारक व पुरवणी पात्रता यादीमध्ये पात्र झालेला १ बिगरनिवासी झोपडीधारक अशा प्रथम पात्र झालेल्या एकुण ७ बिगरनिवासी पात्र झोपडीधारकांना पुनर्वसन घटकामधील ७ बिगरनिवासी गाळयांचे वाटप करण्यात आलेले आहे. त्यामुळे या योजनेमध्ये बिगरनिवासी गाळा वाटप करावयाचे शिल्लक राहीलेल्या २ बिगरनिवासी पात्र झोपडीधारकांना झोपुप्राच्या ताब्यातील रिक्त असलेले/ उपलब्ध असलेले बिगरनिवासी गाळे कार्यालयीन परिपत्रक क्रमांक ३०/२०२०, दि.२५/११/२०२० नुसार वाटप करणे योग्य वाटते."

सदर टिपणीस मा. मुख्य कार्यकारी अधिकारी यांनी दि. १८/०८/२०२२ मान्यता दिलेली आहे. त्यास अनुसरून विकसक यांचेमार्फत सादर दि. १८/०८/२०२२ रोजीच्या पत्रानुसार खालीलप्रमाणे एस.आर. ४(५) खालील मान्यतेकरिता आदेशार्थ सादर.

तसेच मान्य असल्यास विकसक यांनी Ancillary FSI प्रस्तावित करून सादर केलेल्या नकाशांची छाननी करून त्यानुसार सुधारित परिगणणा खालील प्रमाणे आहे.

१) भूखंडाचे तपशील : - (जागेची मालकी - खाजगी)

(i) एकुण क्षेत्र (कमित कमी) = १५१२.३० चौ. मी.

(ii) रस्तारुंदीकरण क्षेत्र = निरंक

(iii) आरक्षण क्षेत्र = निरंक

(iv) o/s (१०%) SR १४(१) (a) = निरंक

(v) A/S (५%) SR १४(१) (b) = निरंक

निव्वळ क्षेत्र = १५१२.३० चौ. मी.

अ) भूखंडाच्या हद्दीबाबत : मोजणी नकाशा / पुणे मनपा झोन डिमार्केशन वरून पडताळणी केली असता सुसंगत.

ब) भूखंडास १२.०० मी. रूंदीचा अंतर्गत रस्ता उपलब्ध आहे. तसेच २० मी. रुंदीचा पोहच रस्ता उपलब्ध आहे.

२) अनुज्ञेय वापराबाबत :-

संदर्भ क्र. २ टीपणीमध्ये नमूदनुसार झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना अनुज्ञेय.

३) अनुज्ञेय चटई क्षेत्र निर्देशांक [SR १४(८) / DCPR - १७.३]

मान्य टीपणीत नमुदनुसार Slum plot साठी ४.०० FSI अनुज्ञेय

सबब अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्र

A) i)Slum Plot साठी [एसआर १४ (i) नुसार] = १५१२.३० x ४

= ६०४९.२० चौ.मी.

ii) पुनर्वसन प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र = २३२१.३२ चौ.मी.

iii) शिल्लक बांधकाम क्षेत्र = ३७२७.८८ चौ.मी.

B) UDCPR मधील तरतुद क्र. ६.१.१ नुसार व दि. १४/०१/२०२० च्या मंजूर पुरक पत्रानुसार

अ) निवासी विक्री घटकाकरिता गृहित धरलेले क्षेत्र - ४००.०० चौ.मी.

ब) बिगर निवासी विक्री घटकाकरिता गृहित धरलेले क्षेत्र - ३३२७.८८ चौ.मी.

i) एकूण अनुज्ञेय Ancillary FSI बांधकाम क्षेत्र (निवासी)-४०० x ०.६० = २४०.०० चौ.मी.

ii) एकूण अनुज्ञेय Ancillary FSI बांधकाम क्षेत्र (बिगरनिवासी)-३३२७.८८ x ०.८० = २६६२.३० चौ.मी.

iii) एकुण विक्री घटक करिता अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्र { ३७२७.८८ + ४०० + २६६२.३० } = ६७९०.१८चौ.मी.

iv)एकुण योजनेसाठी अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्र = { एस.आर१३(४)(अ) नूसार+UDCPR Ancillary FSI }

= { २३२१.३२ + ३७२७.८८ + २४० + २६६२.३० }

एकुण योजनेसाठी अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्र = ८९५१.५० चौ.मी.

v) पुनर्वसनसाठी प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र = २३२१.३२ चौ.मी.

vi) एकूण प्रस्तावित Ancillary FSI बांधकाम क्षेत्र (निवासी)= २३५.४९ चौ.मी.

vii) एकूण प्रस्तावित Ancillary FSI बांधकाम क्षेत्र(बिगरनिवासी) = २२३८.६३ चौ.मी.

viii)एकुण विक्री घटक करिता प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र { ३७२७.८८ +२३५.४९ + २२३८.६३ }=६२६४.११ चौ.मी.

ix) एकूण पुनर्वसन + विक्री घटक बांधकाम क्षेत्र - ८५२३.३२ चौ.मी.

(v+ viii)

८५२३.३२ चौ.मी. (प्रस्तावित) < ८९५१.५० चौ.मी. (अनुज्ञेय)

४) सामासिक अंतराबाबत (SR १४(७) / DCPR - १७.१

संदर्भ क्र ५ मान्य एसआर ४(५) टीपणीनुसार यथा प्रस्तावित

	उप जिल्हाधिकारी तथा सक्षम प्राधिकारी, झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, पुणे यांचे कडील पात्रता यादी नुसार				
१	i)	उप जिल्हाधिकारी तथा सक्षम प्राधिकारी, झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, पुणे यांचे कडील अंतीम पात्रता यादी दि. ३१/०८/२०१३ नुसार	अंतीम पात्रता यादी दि. ०३/०५/२०१६ नुसार	पुरवणी पात्रता यादी नुसार	अपिलात पात्र झालेले
	अ)	पात्र निवासी	७०	१४	१५
	ब)	अपात्र निवासी	००		
	क)	पात्र बिगर-निवासी	०६	०१	०२
	ड)	अपात्र बिगर-निवासी	००		
	इ)	पात्र संयुक्त निवासी	००		०१
	फ)	पात्र संयुक्त बिगर-निवासी	००		
	म)	अपात्र संयुक्त	००		
	न)	इतर बांधकामे (मंदिर, दर्गा, अंगणवाडी, शौचालय)	००		
		एकूण	७६	१५	१८
	एकूण पात्र		१०९		
	एकुण प्रस्तावित पुनर्वसन सदनिका/दुकाने		९४ (८७ निवासी + ०७ बिगर निवासी)		
२	टेनामेंट डेन्सीटीबाबत (नियम क्र. एसआर १४(३)(ii) नुसार)				
(i)	३६० सदनिका/ हेक्टर प्रमाणे होणारी किमान सदनिका संख्या (३६० x १५१२.३०/ १०,०००) =		किमान सदनिका आवश्यक = ५५ प्रस्तावित सदनिका/दुकान आवश्यक = एसआरए ला सदनिका देणे लागू नाही.		
(ii)	प्रस्तावित टेनामेंट डेन्सिटी (९४ x १०,०००/ १५१२.३०)		६२१ प्रस्तावित टेनामेंट डेन्सिटी < किमान ३६० सद./प्र.हे. व कमाल १४४० सद./प्र.हे. यामध्ये आहे.		
(iii)	अस्तित्वात असलेल्या झोपडयांची टेनामेंट डेन्सिटी (१०९ x १०,०००/ १५१२.३०) =		अस्तित्वातील टेनामेंट डेन्सिटी ७५०.७५ < ४५० त्यामुळे प्रस्तुत योजनेसाठी एकूण ४.०० चटईक्षेत्र निर्देशांक इतकाच लागू राहील.		
३	म्हणून, एकूण अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्र १५१२.३० x ४		६०४९.२०		
४	आर्कि. यांचेतर्फे दिनांक १८/०८/२०२२ रोजीचा दाखल बांधकाम नकाशानुसार				
	अ)	पुनर्वसन निवासी गाळयांसाठी प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र	२१४६.१७ चौ.मी.		

	ब)	पुनर्वसन बिगर निवासी गाळयांसाठी प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र	१३०.३२ चौ.मी.
	क)	**पुनर्वसन घटकासाठीचे एकुण प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र (अ + ब)**	२२७६.४९ **चौ.मी.**
	ड)	प्रस्तावित एकूण बाल्कनी	३८६.३० चौ.मी.
	इ)	दि.११/०९/२०१४ रोजीच्या नियमावलीतील नियम क्र. एस.आर.१३(२) प्रमाणे	पुनर्वसन बांधकाम क्षेत्र = २२७६.४९ पुनर्वसन बाल्कनी क्षेत्र = + ३८६.३० २६६२.७९ X ३५ % ९३१.९७ चौ.मी.
	फ)	दि. ११/०९/२०१४ रोजीच्या नियमावलीतील नियम.क्र. एस.आर.१३ (२) प्रमाणे	पॅसेज = ५६७.८४ जिना = ३३९.७२ लिफ्ट = ८९.६५ लिफ्ट मशीन रूम = २५.०७ १०२२.२८ चौ.मी.
	ग)	**वरील इ व फ या दोन्हीपैकी कमी असलेले क्षेत्र**	**९३१.९७ चौ. मी.**
	ह)	दि. ११/०९/२०१४ रोजीच्या नियमावलीतील नियम क्र.एस.आर.२१(३) नुसार (Free of FSI)	i) सोसायटी ऑफीस व टॉयलेट = (१२.००+४.००)=१६.००चौ.मी. ii) बालवाडी + वेलफेअर सेंटर = (२५ + २५) = ५० चौ.मी.
	च)	दि. ११/०९/२०१४ रोजीच्या नियमावलीतील नियम क्र.एस.आर.२१(२) नुसार Convenience Shopping	निरंक
	छ)	**एकूण पुनर्वसन घटकाचे बांधकाम क्षेत्र (२२७६.४९ + ३८६.३० + ९३१.९७ + ५० + १६.००)**	**३६६०.७६ चौ. मी.**
	म)	शासन निर्णय दि.१७/१२/२०१८ अन्वये रेशोमधील बदलानुसार परीगणना केली आहे त्यानुसार प्रकरणी पुढीलप्रमाणे चटई क्षेत्र निर्देशांक रेशो देय होत आहे. प्रकरणी प्रथम बांधकाम परवानगी/बांधकाम सुधारीत करणेचा दाखला क्र.६०६ दि.०४/०५/२०१७ अन्वये दिलेला असल्याचे उपलब्ध अभिलेखावरून दिसून येते. सबब वेळेचे ASR (२०१७-२०१८) मधील सदनिकेचा आणि बांधकामाचा दर विचारात घेणेत आलेला आहे	Y = सदनिकेचा दर (२०१७-२०१८) = रू.१,००,८४०/- प्रती चौ.मी. X = बांधकामाचा दर (२०१७-२०१८)) = रू.२४२००/- प्रती चौ.मी. n = (Y/X) - २ = (१००८४०/२४२००) - २ = ४.१६६९ - २ = २.१६६९ R = [२.८०-(n x ०.३०)] = [२.८०-(२.१६६९ x ०.३०)]

T23

			= [२.८० - ०.६५०] = २.१५
	न)	सुधारित चटई क्षेत्र निर्देशांक रेशोनुसार होणारे बांधकाम क्षेत्रफळ (३६६०.७६ x २.१५)	७८७०.६३४ चौ.मी.
	फ)	झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेचे एकूण अनुज्ञेय चटई क्षेत्र (३६६०.७६ +७८७०.६३४)	११५३१.३९ चौ.मी.
५	I)	एकुण अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्र एस.आर.१३(४)(अ) नूसार (Slum Plot क्षेत्र १५१२.३० X ४.०० एफएसआय)	६०४९.२० चौ.मी
	II)	टीडीआर म्हणून देय होणारे बांधकाम क्षेत्र (११५३१.३९ - ६०४९.२०)	५४८२.१९ चौ.मी.
६	i)	प्रस्तावित पुनर्वसन बांधकाम क्षेत्र - (२२७६.४९ + ४४.८३ बाल्कनी क्षेत्र)	२३२१.३२ चौ.मी.
	ii)	एकूण अनुज्ञेय फ्री सेल बांधकाम क्षेत्र (६०४९.२० - २३२१.३२)	३७२७.८८ चौ.मी.
	iii)	नकाशात दर्शविलेप्रमाणे गृहित धरलेले निवासी विक्री घटकाकरिताचे एकूण बांधकाम क्षेत्र	४००.०० चौ.मी.
	iv)	नकाशात दर्शविलेप्रमाणे गृहित धरलेले बिगर निवासी घटकाकरिताचे एकूण बांधकाम क्षेत्र	३३२७.८८ चौ.मी.
	v)	एकूण अनुज्ञेय फ्री सेल बांधकाम क्षेत्र (२९१७.८८+८१०)	२८२०.३० चौ.मी.
	Vi	निवासी विक्री घटकाकरिताचे एकूण अनुज्ञेय Ancillary FSI (४०० x ६०%) + ४००	६४०.०० चौ.मी.
	Vii	बिगर निवासी विक्री घटकाकरिताचे एकूण अनुज्ञेय Ancillary FSI (३३२७.८८ x ८०%) +३३२७.८८	५९९०.१८ चौ.मी.
	Viii	निवासी विक्री घटकाकरिताचे एकूण प्रस्तावित Ancillary FSI सह	६३५.४९ चौ.मी.
	Ix	बिगर निवासी विक्री घटकाकरिताचे एकूण प्रस्तावित Ancillary FSI सह	५५६६.५१ चौ.मी.

	x	सादर केलेल्या नकाशानुसार निवासी + बिगरनिवासी विक्री घटकाकरिताचे एकूण अनुज्ञेय क्षेत्र (vi + vii)	६६३०.१८ चौ.मी
	Xi	सादर केलेल्या नकाशानुसार निवासी + बिगरनिवासी विक्री घटकाकरिताचे एकूण प्रस्तावित क्षेत्र (viii + ix)	६२०२.०० चौ.मी.
	Xii	एकूण प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र एस.आर.१३(४)(अ) नूसार (पुनर्वसन + फ्री सेल) (२३२१.३२ + ६२०२.००)	८५२३.३२ चौ.मी.

५) इमारतीच्या उंचीबाबत [(SR १४(७) व पुणे मनपा UDCPR -६.१० नुसार]

अनुज्ञेय मर्यादेनुसार प्रस्तावित मान्य एसआर ४(५) टीपणीनुसार (शिथीलतेसह) यथा प्रस्तावित

अनुज्ञेय उंची = ४० मी

प्रस्तावित उंची = ४४.८५ मी.

२१. इमारतीच्या सामासिक अंतराबाबत -

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

Wing A+Wing B(पुनर्वसन + विक्री)

अ. क्र.	तपशिल	पश्चिम बाजू (मी)	पूर्वेकडील बाजू (मी)	२०.०० मी. रस्त्याच्या दक्षिणे कडील बाजूने (मी)	उत्तर कडील बाजूने (मी)	शेरा
१	आवश्यक	८.४१	८.४१	६.००	८.४१	पश्चिम, पूर्व व उत्तर बाजुकडील सामासिक अंतरात # प्रमाणे सवलत देणे आवश्यक आहे.
२	प्रस्तावित	६.२३	६.००	६.००	६.००	
३	सवलत	२.१८#	२.४१#	००	२.४१#	

इमांरतीची निव्वळ उंची (पार्किंग वगळून) ४४.८५ मी. विचारात घेता त्याप्रमाणात Proportionately ८.४१ मी. आवश्यक आहे. परंतु प्रस्तावित त्यापेक्षा कमी असल्याने त्यास शिथिलता आवश्यक आहे. सदर बाबत आदेशार्थ सादर.

झो.पु.प्रा., पुणे व पिंपरी-चिंचवड क्षेत्रासाठी लागू असलेल्या सन २०१४ च्या नियमावलीतील एस.आर. १४ (७) (d)) 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.

टीप : एसआर १४(७) डी नुसार ४० मी. पेक्षा जास्त उंचीचे इमारतीला सर्व बाजूचे सामासिक अंतरामध्ये केवळ २५% पर्यंत सवलत देणेबाबतचे अधिकार मा.मु.का.अ. झोपुप्रा यांना आहेत. त्यामुळे पश्चिम, पूर्व व उत्तर बाजुकडील सामासिक अंतरात # प्रमाणे सवलत देणे आवश्यक आहे.

६) प्रस्तावित इमारतीबाबत नकाशानुसार तपशील खालीलप्रमाणे :-

Wing - A (विक्री घटक)

अ. क्र.	Floor	Rehab FSI		Sale FSI (P- Line)		Rehab tenement		Sale tenement	
		Resi	comm	Resi	comm	Resi	comm	Resi	comm
१	Lower ground	--	--	--	४८.०१		--	--	०५
२	Upper ground			--	५०८.८०		--	--	०४
३	Mazanine			--	४१८.४४		--	--	०६
४	First				३२७.५२				०५
५	Second				३२७.५२				०५
६	Third				३२७.५२				०५
७	Forth				३२७.५२				०५
८	Fifth				३२७.५२				०५
९	Sixth				३२७.५२				०५
१०	Seventh			३०७.९७	--			०४	--
११	Eighth			३२७.५२	--			०५	--
१२	Ninth				३२७.५२				०५
१३	Tenth				३२७.५२				०५
१४	Eleventh				२८६.३८				०४
१५	Twelveth				३३३.५५				०५
१६	Thirteenth				३३३.५५				०५
	Total			६३५.४९	४५४८.८९	--	--	०९	६९
	Total			५१८४.३८		७८			

Wing B

(पुनर्वसन + विक्री घटक)

अ. क्र.	Floor	Rehab FSI		Sale FSI (P- Line)		Rehab tenement		Sale tenement	
		Resi	comm	Resi	comm	Resi	comm	Resi	comm
१	Lower ground	--	--	--			--	--	
२	Upper ground	--	१३०.३२	--			०७	--	
३	Mazanine	--	--	--		--	--	--	
४	First	१६६.१२				०७			
५	Second	२२२.५८				०९			
६	Third	२२२.५८				०९			
७	Forth	२२२.५८				०९			
८	Fifth	२२२.५८				०९			
९	Sixth	२२२.५८				०९			
१०	Seventh	१९९.४१				०८			
११	Eighth	२२२.५८				०९			
१२	Ninth	२२२.५८				०९			
१३	Tenth	२२२.५८				०९			
१४	Eleventh				३१८.०६				०७
१५	Twelfth				३४९.७८				०८
१६	Thirteenth				३४९.७८				०८
	Total	२१४६.१७	१३०.३२		१०१७.६२	८७	०७	--	२३
	Total	२२७६.४९		१०१७.६२		९४		२३	

पुनर्वसन बांधकाम क्षेत्र - २२७६.४९ चौ.मी.

एकुण Excess Balcony क्षेत्र - ४४.८३ चौ.मी.

एकुण विक्री घटक बांधकाम क्षेत्र - ६२०२.०० चौ.मी

एकुण पुनर्वसन बांधकाम क्षेत्र - २३२१.३२ चौ.मी.

७) Room sizes व Light / Ventilation बाबत (SR - १८ (७) आणि UDCPR - १८.१५) :-

प्रस्तावित नकाशातील पुनर्वसन सदनिका / खोल्या, दुकाने इ. अंतर्गत मोजमापे, डक्ट मोजमापे, उजेड, हवा इ. पूर्वनुसार नकाशांप्रमाणे प्रस्तावित (पूर्व बांधिलकी).

....

८) प्रस्तावित निवासी सदनिका / दुकाने यांचे क्षेत्र

पात्र बिगरनिवासी गाळा/दुकान बांधकाम क्षेत्र = दुकान गाळे ≤ २५ चौ.मी प्रस्तावित केलेले आहेत.

T11

पात्र निवासी गाळा / सदनिका बांधकाम क्षेत्र = २५.०० चौ.मी. (= २५.०० चौ.मी. अनुज्ञेय इतके)
८ अ) सोसायटी ऑफिस / टॉयलेट = १६ चौ.मी. - (Mezzanine floor)
८ ब) १बालवाडी+१सोशल वेलफेअर सेंटर पहिल्या मजल्यावर प्रस्तावित केलेले आहे.
(पूर्व मंजुरीनुसार)
८ क) Coveniece Shops ५% = निरंक

९) इमारतीचे उंचीबाबत - [एसआर१४(७)/DCPR १७.९ व १७.१.१ (१)]
(I) Wing Rehab :-
अनुज्ञेय उंची = ४०.०० मी. (SR १४(७))
प्रस्तावित उंची = ४४.८५ मी. (तळमजल्यापासुन)

१०) पार्किंग व्यवस्थेबाबत - (SR १८(९) (xi) व UDCPR ८.१ नुसार)

Drive way Minimum २ मी. दिसुन येत नाही.तसेच Basement१+Basement२+Lower Ground Level वर प्रस्तावित परंतु Ancilaary FSI नुसार पार्किंग व्यवस्था पुरेशा प्रमाणात नसल्याचे दिसून येते.

११) भूखंडाचे सद्यस्थितीबाबत

सदर झो.पु.योजनेचे ११ व्या मजल्यापर्यंतचे आरसीसी व वीट बांधकाम पुर्ण झालेले आहे. त्यामुळे मूळ बांधकामामध्ये कोणताही बदल करणे शक्य नाही.

१२) Premium Charges / शासकीय शुल्काबाबत - (खाजगी मालकीची जागा)
अ) सदर प्रकरणी दि. ०४/०५/२०१७ रोजी दिलेल्या बांधकाम परवानगीमध्ये खालीलप्रमाणे शुल्क (चलन क्र.१६९५ दि. ०२/०५/२०१७ अन्वये) भरणा करण्यात आलेले आहे.

१) स्क्रुटीनी फी	- ३६२६५/-
२) डेव्हलपमेंट चार्जेस	- ३५,९६,८२३ /-
३) बाल्कनी प्रीमियम	- १८,०४,४७०/-
४) राडारोडा चार्जेस	- ४७३९१/-
५) उपकर	- २०,५९,०३३ /-
एकुण	- ७५,३३,९८२ /-

ब) सदर प्रकरणी दि. ०५/०३/२०१९ रोजी दिलेल्या बांधकाम परवानगीमध्ये खालीलप्रमाणे शुल्क (चलन क्र.२७३ दि.०२/०३/२०१९ अन्वये) भरणा करण्यात आलेले आहे.

१) स्क्रुटीनी फी	- ५,९३४/-
२) डेव्हलपमेंट चार्जेस	- ६,३८,७४४ /-
३) राडारोडा चार्जेस	- ३३,७५०/-
४) उपकर	- ४,१२,९८१ /-
एकुण	- १०,९१,४०९ /-

क) आता प्रस्तावित बांधकाम नकाशांनुसार खालीलप्रमाणे शुल्क फरकाची रक्कम परिगणित होत आहे.

१) स्क्रुटीनी फी	- ५०,०००/-
२) डेव्हलपमेंट चार्जेस	- ४६,६१,२५६/-
४) उपकर	- १३,३६,५५७/-
३) Ancillary चार्जेस	- १,५७,७६,२२६/-
एकुण	- २,१८,२४,०३९/-

उक्त फरकाची रक्कम भरुन घेणेसाठी विकसक यांना द्यावयाचे मागणी पत्र मसुदा सुधारित बांधकाम परवानगी देते वेळी

तथापि सदरप्रमाणे Premium Charges / शासकीय शुल्क यामध्ये भविष्यात कोणत्याही वेळेस तफावत वा वसुली आढळून आल्यास सदरची फरकाची रक्कम विकसकाने तात्काळ भरणेची अट बांधकाम प्रारंभ प्रमाणपत्रामध्ये नमूद करणे आवश्यक राहील.

....

१३) Refuge Area : (UDCPR नियम क्र. ९.२९.६ नुसार)
सदर योजना क्षेत्रातील Wing A व Wing B मध्ये ७ व्या व ११ व्या मजल्यावर प्रस्तावित आहे.

....

१४) Environment Clearance (E.C.) : (UDCPR नियम क्र. ३.१.५ नुसार)
प्रस्तावित कन्स्ट्रक्शन एरिया २०,००० चौ.मी. पेक्षा कमी असल्याने तुर्तास आवश्यक नाही. तथापी भविष्याच्या दृष्टीने E.C. बाबत अट "CC" मध्ये टाकणे आवश्यक आहे.

....

१५) Electric Substation : (UDCPR नियम क्र. ३.६ नुसार)
योजना क्षेत्र २००० चौ.मी. पेक्षा कमी आहे.

....

१६) Fire-Stare-case : (UDCPR नियम क्र. ९.२९.४ नुसार)
Opening इमारतीच्या बाहेरच्या बाजुने प्रस्तावित आहे.

....

१७) Lift : (UDCPR नियम क्र. ९.२७ नुसार)
Rehab+ Sale - Wing A व B ground floor + १३ मजले
०४ Lift प्रस्तावित करण्यात आलेल्या आहेत.

....

१८) Podium : (UDCPR नियम क्र. ९.१३नुसार)
अप्पर ग्राउंड फ्लोअर प्रस्तावित आहे. त्यावर Bicycle Parking प्रस्तावित आहे. (पूर्व बांधिलकी)

....

१९) Basement : (UDCPR नियम क्र. ९.११नुसार)
एकूण ३ बेसमेंट प्रस्तावित केले आहेत. (पूर्व बांधिलकी)

....

२०) Ramp : (UDCPR नियम क्र. ९.१२ नुसार)

१) Rehab two wheeler करिता पश्चिम बाजूने केवळ १.५ मी. रुंदीचा Entry / Exit एकत्र रॅम्प प्रस्तावित आहे. (आवश्यक २ मी.)

२) commercial two wheeler Parking करिता दक्षिण बाजूकडून एकत्र Entry/Exit करिता ३ मी. रुंदीचा Ramp प्रस्तावित आहे.

३) Commercial ४ wheeler करिता दक्षिणेकडून एकत्र entry / exit करिता ६ मी. रुंदीचा Ramp प्रस्तावित आहे.

....

२१) Stair-case : (UDCPR नियम क्र. ९.२८नुसार)
नकाशानुसार ०४ जीना प्रस्तावित आहेत.

....

२२) Open Space : [(SR - २१.२(B)) (UDCPR नियम क्र. ३.४ नुसार)]
भूखंडाचे निव्वळ क्षेत्र ४००० चौ.मी. पेक्षा कमी असल्याने आवश्यक नाही.

....

२३) Convinience Shopping: SR २१ २(b) नुसार पुनर्वसन क्षेत्राच्या ५% बांधकाम क्षेत्र
भूखंडाचे निव्वळ क्षेत्र ४००० चौ.मी. पेक्षा कमी असल्याने आवश्यक नाही.

....

(T79)

२४) Amenity Space : (UDCPR नियम क्र. ३.५१ नुसार)
भूखंडाचे निव्वळ क्षेत्र २०००० चौ.मी. पेक्षा कमी असल्याने आवश्यक नाही.

....

२५) Waste Water Recycling/ STP : (UDCPR नियम क्र. १३.४ नुसार)
CC मध्ये अट टाकणे योग्य राहील.

....

२६) Solid waste Management : (UDCPR नियम क्र. १३.५ नुसार)
CC मध्ये अट टाकणे योग्य राहील.

....

२७) Loft : (UDCPR नियम क्र. ९.५ नुसार)
प्रस्तावित नाही.

....

२८) Shop Height : (UDCPR नियम क्र. ९.२.२ नुसार)
प्रस्तावित नाही.

....

२९) Balcony : (DCPR १८.३)
पूर्व मंजूर नकाशानुसार प्रस्तावित

....

३०) Habitable Room Height (UDCPR नियम क्र. ९.२.२ नुसार) -
यथायोग्य प्रस्तावित.

....

३१) Railway N.O.C./Highway N.O.C. व इतर N.O.C. बाबत : (UDCPR नियम क्र. ३.१.४ व ३.१.६ नुसार)
लागू नाही.

....

३२) Fire Provisional Fire NOC बाबत - (UDCPR ३.१.६)

आता विकसक यांचे वास्तुविशारद यांनी २४ मी. पेक्षा जास्त उंचीची इमारत प्रस्तावित केल्याने प्रस्तावित उंची ४४.८५ मी करिता विकसकांनी PMC चे अग्निशमन विभागाकडील Provisional fire NOC जा.क्र. FB/१६०१ दि. १४/०७/२०२२ सादर केलेली आहे. विकसक यांनी Fire NOC व त्यासोबतचे नकाशे या कार्यालयाकडे सादर करणे आवश्यक राहिल, अशी अट बांधकाम परवानगी मध्ये नमुद करणे आवश्यक आहे

३३) अभिप्राय :

सर्वसाधारण अभिप्राय -

१) विकसक यांनी सविस्तर स्ट्रक्चरल स्टॅबिलिटी सुधारित बांधकाम परवानगीपूर्वी सादर करणे आवश्यक आहे.
२) संदर्भ क्र. १४ अन्वयेच्या ताबा विभाग झोपुप्रा पुणे यांचेकडील सादर केलेल्या मान्य टीपणीनुसार सदर योजनेमध्ये ७० निवासी पात्र + ०६ बिगरनिवासी पात्र तसेच दि.०१/०१/२००० या अर्हता दिनांकाप्रमाणे अंतिम पुरवणी पात्रता यादीनुसार १४ निवासी पात्र + ०१ बिगरनिवासी पात्र व तद्नंतर अपिलात पात्र होणारे १५ निवासी पात्र+०२ बिगरनिवासी पात्र ०१ संयुक्त पात्र असे एकुण १०९ झोपडीधारक पात्र असलेचे दिसुन येते. पूर्व मंजूर नकाशानुसार विकसक यांनी अनुज्ञेय चटई क्षेत्रापैकी पुनर्वसन + विक्री घटकाकरिता ५६१५.३२ चौ.मी. मंजूरी देण्यात आलेली आहे.

३) सबब उपरोक्त संदर्भ क्र.१४ अन्वये ताबा विभाग झोपुप्रा पुणे यांचेकडील सादर केलेल्या मान्य टीपणी विचारत घेता तसेच विकसकाने पुनर्वसन घटकाकरिता उर्वरित चटई क्षेत्र परिगणित करून एकूण ८७ निवासी सदनिका + ७ बिगरनिवासी सदनिका प्रस्तावित केलेल्या आहेत. तसेच विक्री घटकाकरिता Ancillary FSI प्रस्तावित करून नकाशे सादर केलेनुसार सुधारित बांधकाम परवानगी देणेकामी पुढील आदेशार्थ सादर .

तसेच मान्य असल्यास छाननीनुसार प्रस्तुत 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 जरुर तो प्रिमियम व शासकीय शुल्क भरुन घेतल्यानंतर, प्रस्तावित बांधकाम नकाशांच्या, वरीलप्रमाणे सविस्तर छाननी टीपणीनुसार, (मा.मु.का.अ. यांचे मान्यतेनुसार तांत्रिक कामकाज वाटप आदेशानुसार) स.सं.न.र. स्तरावर नकाशात सूचविलेल्या दुरूस्तीनुसार व बांधकाम पत्रामध्ये नेहमीच्या अटी / शर्ती नमुद करून बांधकाम परवानगी देणेस हरकत नाही.

उपरोक्त नुसार मान्य असल्यास सोबत विविध आवश्यक शुल्क आकारणी प्रपत्र व चलना विषयी पत्राचा मसुदा स.सं.न.र. स्तरावर मान्यतेसाठी सादर करण्यात येईल.

कृ. पुढील आदेशार्थ सादर.

सर्व्हेक्षक
झोपुप्रा, पुणे.

सहाय्यक नगररचनाकार
झोपुप्रा, पुणे.

नगररचनाकार
झोपुप्रा, पुणे.

प्र.सहायक संचालक नगररचना
झोपुप्रा, पुणे

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