



१	योजनेचे नाव	स.नं. ५०० (भाग) सि.स.न.१९६६ (भाग) (कासारवाडी) भोसरी, पुणे.
२	विकसकाचे नाव व पत्ता	विकसक श्री. साईगुरु कन्स्ट्रक्शन हिंद सर्किसेस, धनकवडी, बह २५/१ पुणे ४३.
३	आर्किटेक्टचे नाव व पत्ता	आर्कि. राहुल माळवदकर स.नं. ६७२/६७३ प्लॉट १०, लोकेश सोसायटी, समर्थ बिल्डिंग, बिबवेवाडी पुणे ३७.
४	योजना दाखल झाल्याचा दिनांक	दि.१६/२/२०१६
५	स्लम अॅक्ट कलम ३ (क) खालील झोपडपट्टी पुनर्वसन आदेश	जा.क्र. झोपुप्रा/सप्रा.३/भोसरी/१३७०/२०१७ दि. ०२/११/२०१७.
६	स्लम अॅक्ट कलम ३ (ड) अन्वये निर्मूलन आदेश.	जा.क्र.झोपुप्रा/सप्रा./प्र.क्र.१७७/झोनिआ/९४५/२०१९ दि. २०/०९/२०१९.
७	पिंपरी चिंचवड मनपाकडील मंजूर नगररचना व विकास विभाग क्र. क्र./नरवि/कावि./२८/३७/१५ दि. ३/६/२०१५ रोजीचे पत्र.	१)विषयांकित मिळकतीवर आरक्षण क्र. २९ बहुउद्देशिय हॉलचे आरक्षण असल्याचे दिसून येते. २)सदर मिळकतीमधुन १२.० मी. नियोजित (मंजूर विकास योजना) रस्ता आहे. ३)सदर वाहतुक दळणवळण (रेल्वे) Traffic & Transportation चे इतर प्रस्ताव असल्याचे दिसून येते. ४)तसेच काही भाग पवनानदीच्या निळ्या पूररेषेने बाधित होत असून उर्वरित भाग पवनानदीच्या निळ्या व लाल पूररेषा यामध्ये येत आहे.
८	पिंपरी चिंचवड महानगरपालिकेकडून कडील भूमिजिंदगी विभागाचा अभिप्राय	अद्याप प्राप्त नाही.
९	सद्यस्थितीत या योजनेत मालकी हक्कासंदर्भात वा इतर बाबतीत न्यायालयीन स्थगिती/ वाद विवाद/ आक्षेप आहेत वा कसे ?	याबाबतचे हमीपत्र विकसकांनी सादर केले आहे.
१०	क्षेत्राबाबतचा तपशिल	
	i)	झोपडपट्टीचे क्षेत्रफळ ७/१२ नुसार क्षेत्र २३८०.८२ चौ.मी.
	ii)	मोजणी नकाशानुसार येणारे क्षेत्र २३८१.२६ चौ.मी.
	iii)	विचारात घेतलेले कमीत कमी क्षेत्र ३(क) आदेशानुसार २३८०.०० चौ.मी.
	iv)	अ) रेल्वेसाठी जागा ३४३.७८ चौ.मी. (रेल्वेसाठी)
	ब)	रस्त्यासाठी लागणारे क्षेत्रफळ ६४९.६७ चौ.मी. (१२ मी. नियोजित मंजूर विकास योजना रस्ता)
	क)	आरक्षणासाठी क्षेत्रफळ (३३%) ४५७.६० चौ.मी. (आ.क्र. २९ बहुउद्देशिय हॉल)
	v)	शिल्लक जागेचे निव्वळ क्षेत्रफळ ९२८.९५ चौ.मी.
	vi)	१०% Open to Sky निरंक
	vii)	योजने खालील निव्वळ क्षेत्र ९२८.९५ चौ.मी.
११	i)	एकूण झोपडयांची संख्या १३१
	ii)	तहसिलदार सक्षम प्राधिकारी झोपुप्रा, पुणे यांचेकडील अंतिम पात्रता यादी जा.क्र. झोपुप्रा/स.प्रा./कासारवाडी/९४९/२०१७ दि. ०२/६/२०१७
	अ)	पात्र निवासी १०७

	ब)	पात्र बिगर-निवासी	००
	क)	पात्र संयुक्त निवासी	००
	ड)	पात्र संयुक्त बिगर-निवासी	००
	इ)	अपात्र बिगर-निवासी	०२
	ई)	अपात्र निवासी	२२
	एकूण पुनर्वसन सदनिका/दुकाने		१३१ ( १२९ निवासी + ०२ बिगर निवासी )
	झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणासाठी मिळणा- या सदनिका		निरंक
	एकूण सदनिका / दुकाने		१२७ (१२७ निवासी + ०० बिगर निवासी )
१२	टेनामेंट डेन्सिटीबाबत (नियम क्र. एसआर १३(२) नुसार)		
(i)	३६० सदनिका / हेक्टर प्रमाणे होणारी किमान सदनिका संख्या (३६० x १५७८.६२ / १०,०००)		कमान आवश्यक सदनिका / दुकाने = ५६ प्रस्तावित सदनिका / दुकाने = १२७
(ii)	अस्तित्वात असलेल्या एकूण (पात्र व अपात्र) झोपडयांची संख्या विचारात घेऊन येणारी टेनामेंट डेन्सिटी ( १३१ x १०,००० / १५७८.६२ ) = ८३०		८३० अस्तित्वातील टेनामेंट डेन्सिटी > ४५० अ) विशेष नियमावलीतील नियम क्र. SR १९(१) नुसार (३३% x १३८६.६६ = ४५७.६०) इतके क्षेत्र आरक्षणासाठी प्रस्तावित केले आहे.) ब) विशेष नियमावलीतील नियम क्र. SR १३(२)नुसार प्रस्तुत योजनेसाठी एकूण ४.०० इतका च.क्षे.नि. इतका लागू राहिल.
१३	एकूण अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्र १५७८.६२ x ४.०० = ६३१४.४८		६३१४.४८ चौ.मी.
१४	प्रकरणी वास्तुविशारदां तर्फे सादर बांधकाम नकाशानुसार आकडेमोड पुढीलप्रमाणे		
	अ)	पुनर्वसन निवासी गाळयांसाठी प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र	३३८८.६७ चौ.मी. (१२७ पुनर्वसन सदनिका)
	ब)	पुनर्वसन बिगर निवासी गाळयांसाठी प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र	०.०० चौ.मी.
	क)	पुनर्वसन घटकासाठीचे एकूण प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र (अ + ब)	३३८८.६७ चौ.मी.
	ड)	प्रस्तावित एकूण बाल्कनी	८५१.०४ चौ.मी.
	इ)	२०१४ चे नियमावलीतील नियम क्र. एस.आर.१३(२) प्रमाणे	पुनर्वसन बांधकाम क्षेत्र = ३३८८.६७ पुनर्वसन बाल्कनी क्षेत्र = + ८५१.०४ <hr/> ४२३९.७१ X ३५ % <hr/> १४८३.९० चौ.मी.
	फ)	२०१४ चे नियमावलीतील नियम.क्र. एस.आर.१३ (२) प्रमाणे	पॅसेज = ७३६.५६ जिना = २६६.५६ फायर जिना = २५४.३२ लिफ्ट = १३०.०५ लिफ्ट मशीन रुम = १६.२० लिफ्ट = ४.७२ <hr/> १४०८.४१ चौ.मी.

ग)	वरील इ व फ या दोन्हीपैकी कमी असलेले क्षेत्र	१४०८.४१ 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. (पहिल्या मजल्यावर प्रस्तावित) ii) बालवाडी (५० चौ.मी.) व वेलफेअर सेंटर (५० 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 (३३८८.६७+ ८५१.०४+ १४०८.४१ + १६.०० + १००.००)	५७६४.१२ चौ. मी.
१७	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 जा.क्र. झोपुप्रा/७६५/२०१८ दि. ०१/०७/२०१८. अन्वये दिलेला असल्याचे उपलब्ध अभिलेखावरून दिसून येते. सबब ASR (२०१८ - २०१९) मधील सदनिकेचा आणि बांधकामाचा दर विचारात घेणेत आलेला आहे.	$R = [2.2 - (n \times 0.3)]$ $N = (Y / X) - 2$ $Y = \text{सदनिकेचा दर} = \text{रु. ४५,८२०/- प्र चौ.मी.}$ $X = \text{बांधकामाचा दर} = \text{रु. २४,२०० प्र चौ.मी.}$ $n = (Y/X) - 2 = (४५८२० / २४,२००) - 2 = (१.८९३३ - २) = ०.९०६६$ $R = [2.2 - (n \times 0.3)] = [2.2 - (०.९०६६ \times ०.३०)] = [2.2 - ०.०३२] = २.१६८$
१८	वरील चटई क्षेत्र निर्देशांक रेशोनुसार अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्रफळ (FSI) ५७६४.१२ x २.१६८ = १२४३३.९९ चौ.मी.	१२४३३.९९ चौ.मी.
१९	योजनेचे एकूण बांधकाम क्षेत्र (Scheme FSI) (१२४३३.९९ + ५७६४.१२)	२२०८८.११ चौ.मी.
२०	एकूण अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्र एस.आर. १४ (८) नुसार (FSI Cap) १५७८.६२ x ४.०० = ६३१४.४८	६३१४.४८ चौ.मी.
२१	टीडीआर म्हणून देय होणारे बांधकाम क्षेत्रफळ (२२०८८.११ - ६३१४.४८)	१५७७३.६३ चौ.मी.

**२०. इमारतीच्या उंचीबाबत -**

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

अनुज्ञेय उंची	प्रस्तावित उंची
४०.०० मी.	५१.७५ मी. (जमिन पातळी पासून) (Ground Floor + १ला मजला पार्किंग + २ रा ते १७ रा मजले)

**२१. इमारतीच्या सामासिक अंतराबाबत -**

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

इमारतीची उंची = ५१.७५ मी.

इमारतीची उंची पार्किंग वगळता = ४५.७५ मी.

(पुनर्वसन इमारत)

अ. क्र.	तपशिल	१२ मी. नियोजित रस्त्यासमोरील बाजू (मी) (पूर्व बाजू)	दक्षिण बाजू (मी) (६ मी. रस्त्यासमोरील बाजू)	उत्तर बाजू (मी) (आरक्षण कडील)	पश्चिमेकडील बाजूने (मी)	शेरा
१	आवश्यक	४.५०	४.५०	८.५८*	८.५८*	# टीप
२	प्रस्तावित	४.५०	४.५०	४.५०	५.२५	

\*इमारतीची निव्वळ उंची (पार्किंग वगळून) ४५.७५ मी. विचारात घेता त्याप्रमाणात Proportionately ८.५८ मी. आवश्यक दर्शविले आहे.

# 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 दोन्ही बाजूने व मागिल बाजूने किमान (८.५८ x ०.७५ = ६.४३ मी.) इतके सामासिक अंतर आवश्यक

राहिल. सदर योजनेस आवश्यक सामासिक अंतर ही किमान आवश्यक पेक्षा व कमी प्रस्तावित आहे. विकसक यांनी दिलेल्या दि.१३/१०/२०२१ रोजीच्या विनंती मागणीनुसार सामासिक अंतरे वाढविणे शक्य नसल्याने, आहे त्या परिस्थितीत मजला वाढविणेस विकसक यांना मा.मुख्य कार्यकारी अधिकारी झो.पु.प्रा.पुणे यांसकडून दि.२३/११/२०२१ रोजीच्या सुधारित एस.आर.नियम क्र.४ (५) अंतर्गत मंजूरी देण्यात आलेली आहे.

तसेच विकसक यांनी सुधारित बांधकाम परवानगी वेळी निर्माण होणारे एकूण शुल्क रक्कम रु. २,६८,१४६/- चलन क्र.०३२२ दि. ३१/१२/२०२१ रोजी भरणा केलेला दिसून येत आहे. परंतु या कार्यालयाकडे बांधकाम परवानगी साठी आवश्यक ब्लू प्रिंट विकसक यांनी सादर न केल्याने बांधकाम परवानगी देण्यात आलेली नाही. आता सदर योजनेचे विकसक यांनी शासनाने झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, पुणे व पिंपरी-चिंचवड क्षेत्राच्या मंजूर विकास नियंत्रण नियमावलीत, झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, पुणे क्षेत्रातील झोपडपट्टीधारकांना पुनर्वसन प्रकल्पात २५.०० चौ. मी. ऐवजी २७.८८ चौ. मी. (३०० चौ. फुट) चटई क्षेत्राची निवासी सदनिका देणेबाबतची तरतूदीच्या अनुषंगाने विकसक यांनी सुधारित नकाशांना मंजूरी अपेक्षिली आहे. त्यानुसार योग्यते आदेश होणेस विनंती आहे.

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

i) प्रकरणी विकसकांनी PCMC चे अग्निशमन विभागाकडील Provisional fire NOC जा.क्र. Fire/०१/५ RC-४२२/WS/७०४/२०२०. दि. ०६/१२/२०२० रोजीची (५१.७५ मी उंची ) सादर केलेली आहे. प्रकरणी विकसक यांना सुधारित नकाशानुसार Provisional fire NOC व त्यासोबतचा Fire नकाशे विकसकांनी सादर करणे आवश्यक राहिल.

ii) सादर नकाशानुसार एकूण Construction Area २०००० चौ. मी. पेक्षा कमी असल्याने प्रस्तुत योजनेसाठी EC ची आवश्यकता नाही सद्यस्थितीत नाही. तथापि, EC ची आवश्यकता भासल्यास तशी अट बांधकाम परवानगी प्रमाणपत्रामध्ये नमूद करणे संयुक्तिक राहिल.

## २३. मंजूर विकास योजनेतील रस्ता/रस्तारुंदी, आरक्षण या खालील क्षेत्र मनपास हस्तांतरीत करणेबाबत -

१२ मी. रुंद विकास योजना रस्त्याखालील व आरक्षणाखालील क्षेत्राचा ताबा उशिरात उशिरा म्हणजेच अंतिम भोगवटा प्रमाणपत्रासाठी अर्ज करणेपूर्वी विकसकांनी पिंपरी-चिंचवड म.न.पा.स हस्तांतरीत करून, त्याबाबतची कागदपत्रे, अंतिम भोगवटा प्रमाणपत्रासाठी झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण कार्यालयाकडे प्रस्ताव सादर करतेवेळेस, सोबत जोडून सादर करणे आवश्यक राहिल. तदनंतरच अंतिम भोगवटा प्रमाणपत्रापोटी निर्माण होणारा ३०% टी.डी.आर.विकसक यांना अनुज्ञेय होईल अशी अट CC मध्ये टाकणे गरजेचे राहिल.

## २४. सर्वसाधारण अभिप्राय -

- १) i) प्रकरणी विकसकांनी PCMC चे अग्निशमन विभागाकडील Provisional fire NOC जा.क्र. Fire/०१/५ RC-४२२/WS/७०४/२०२०. दि. ०६/१२/२०२० सादर केलेली आहे. प्रकरणी विकसक यांना सुधारित नकाशानुसार Provisional fire NOC व त्यासोबतचा Fire नकाशे विकसकांनी सादर करणे आवश्यक राहिल.(NOC नुसार उंची -५१.७५मी.)
- २) प्रस्तुत झो.पु.यो.चे ठिकाणी एकूण झोपडीधारकांची संख्या १३१ इतकी आहे. त्यापैकी पात्र निवासी १०७, पात्र बिगर निवासी ०० व पात्र संयुक्त निवासी ०० याप्रमाणे असून, उर्वरित अपात्र बिगर निवासी ०२ अपात्र निवासी २२ व आहेत. परंतु विकसकांनी एकूण (पात्र व अपात्र) झोपडीधारकांची संख्या मिळून होणारी १२७ इतकी संख्या विचारात घेवून, त्यासाठी पुनर्वसन इमारत प्रस्तावित केली आहे. त्यामुळे इमारत पूर्ण झाल्यानंतर पात्र निवासी विना-शुल्क व सःशुल्क झोपडीधारकांचे पुनर्वसन झाल्यानंतर, उर्वरित सदनिका लगोलग झो.पु.प्रा.चे ताब्यात देणे विकसकांवर बंधनकारक राहिल.
- ३) PCMC कडील नगररचना व विकास योजना विभागाकडील अभिप्रायानुसार काही भाग पवना नदीच्या निळी पूररेषेने बाधित होत असून उर्वरित भाग पवना नदीच्या निळी व लाल पूररेषा यामध्ये येत आहे. त्यास नियमानुसार पूर्वमंजूरी देणेत आली आहे.
- ४) पूर्व मंजूर नकाशांमध्ये स्कूटर लिफ्ट दर्शविली नसून, आता नव्याने सादर केलेल्या नकाशांत स्कूटर लिफ्ट पूर्वमंजूर Duct मध्ये दर्शविली आहे. सदर लिफ्टमुळे Duct दुसऱ्या मजल्यास सुरु होऊन १७ व्या मजल्यापर्यंत प्रस्तावित आहे. सदरबाबत आदेशार्थ सादर.
- ५) नव्याने वाढलेल्या दोन मजल्यांमुळे पार्किंगच्या संख्येमध्ये वाढ होत असून ती सामासिक अंतरात प्रस्तावित केली आहे. परंतु सामासिक अंतरामध्ये पार्किंग अनुज्ञेय नाही. सदरबाबत आदेशार्थ सादर.
- ६) सदर इमारत ही Special Building (५१.७५ मी.) प्रकारामध्ये असून त्यास सामासिक अंतरामध्ये दिनांक २३/११/२०२१ रोजीच्या सुधारित एस.आर.नियम क्र.४(५) अंतर्गत मंजूरी दिलेली आहे.
- ७) प्रस्तुत प्रकरणी शासनाकडील दि.०८/०३/२०२२ रोजीच्या शासन निर्णयानुसार झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, पुणे, व पिंपरी-चिंचवड क्षेत्राकरिता 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 आहे, त्यानुसार विकसक यांनी बांधकाम परवानगी अपेक्षिली आहे. तसेच शासनाकडे या कार्यालयामार्फत दि.१५/०३/२०२२ रोजीच्या पत्रान्वये सुरु असलेल्या व ज्या प्रकल्पांना भोगवटा प्रमाणपत्र देण्यात

आलेले नाही किवा ज्या विकासकांना सुरु असलेल्या प्रकल्पात ३०० चौ.फूट चटई क्षेत्र देणे शक्य आहे अशा योजनान शासन निर्णयक्र. टीपीएस- १८२२ /अनौसं-९ /२२ /प्र.क्र.२८ /२०२२ /नवि-१३ दि.०८/०३/२०२२ रोजीच्या शासन निर्णयानुसार लगोलग लागू करण्यात येत आहे, असे कळविले आहे. त्यानुसार उक्त नमूद नुसार भविष्यात शासनाकडील निर्णय तसेच सर्व अटी व शर्ती विकासकांवर बंधनकारक राहतील.

सबब सदर प्रकरणी प्रस्तुत झोपुयोला वरीलप्रमाणे छाननीनुसार सुधारित एस. आर. ४(५) खाली 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 विकासकाकडून नियमानुसार जरूर तो प्रिमियम व शासकीय शुल्क भरून घेतल्यानंतर, सुधारित बांधकाम परवानगी देणे बाबतची पुढील कार्यवाही, ससंनर स्तरावर करणेत येईल.

कृ. पुढील आदेशार्थ सादर.

  
सर्वेक्षक २९/०५/२०२२

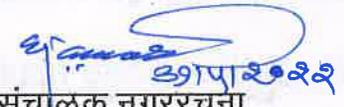
झो.पु.प्रा., पुणे

  
३०/५/२०२२

सहायक नगररचनाकार  
झो.पु.प्रा., पुणे.

  
नगररचनाकार ३०/५/२०२२  
झो.पु.प्रा., पुणे.

यथाप्रवृत्ताविष्ट ज्ञान्यतेष वाहर.

  
३०/५/२०२२  
सहाय्यक संचालक नगररचना  
झो.पु.प्रा., पुणे.

  
१-६-२०२२  
मुख्य कार्यकारी अधिकारी  
झो.पु.प्रा., पुणे.