

862

**झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण नियमावली सन. २००८ अन्वये  
चटई क्षेत्र निर्देशांक रेशो विचारात घेवून**

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

**(नवीन मान्यता)**

235/02-02-19

तांत्रिक विभाग, झोपुप्रा पुणे  
दिनांक :- २१/१२/१९

**विषय :-** सि स नं. १९५४ पै., सर्वे नं. ८३/७+८+९, गवळीवाडा, पर्वती, पुणे येथील झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेस शासन नियम क्र.एस.आर.४ (५) नुसार (नवीन) मान्यता देणेबाबत.

- संदर्भ :-**
- १) स्लम अॅक्ट १९७१ अन्वये घोषित केलेबाबत पुणे महानगरपालिकेकडील आदेश क्र. केस नं. ४ दि. २४/०२/१९९५
  - २) पुणे महानगरपालिकेने मंजूर केलेले नकाशे CC क्र. ३४४ दि. १५/०९/१९९९
  - ३) झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण कार्यालयाकडील ३(ड) आदेश क्र.१०३ दि. १८/०१/२०१९
  - ४) वास्तुविशारद जगदीश देशपांडे यांचे बांधकाम मान्यतेसाठी प्राप्त प्रस्ताव दि.२८/१/२०१९.
  - ५) दि. १/२/२०१९ रोजीची मान्य टीपणी.

उपरोक्त संदर्भ क्र. १ अन्वये घोषित झालेले आदेशानुसार, प्रस्तुत योजनेखालील क्षेत्र पुनर्वसन क्षेत्र म्हणून घोषित करणेत आलेले आहे. व त्याअनुषंगाने झोपुप्रा कार्यालयाने निर्मूलन आदेश संदर्भ क्र. ३ ने पारित केलेले आहेत.

विषयांकित झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना राबविणेसाठी, झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाकडील नोंदणीकृत विकसक मे. सुयोग डेव्हलपमेंट कार्पोरेशन यांनी, परवानाधारक वास्तुविशारद विशाल देशपांडे यांचेमार्फत उपरोक्त संदर्भ क्र. ४ अन्वये प्रस्ताव मान्यतेसाठी प्राप्त झालेला आहे.

सदर प्रस्तावासह संदर्भ क्र. ५ मध्ये नमुद कार्यालयीन टीपणीवर मा.मु.का.अ. यांनी "सदर योजना २००८ च्या प्रोत्साहन F.S.I. ला पात्र ठरते" असे आदेशित केलेले आहे. सदर आदेशानुसार योजनेस मान्यता देणेच्या दृष्टीकोनातून, छाननी टीपणी खालीलप्रमाणे सादर केली आहे.

१	योजनेचे नाव	सि स नं. १९५४ पै. सर्वे नं. ८३/७+८+९ गवळीवाडा पर्वती, पुणे.
२	विकसकाचे नाव व पत्ता	विकसक मे. सुयोग डेव्हलपमेंट कार्पोरेशन, ६३३ मार्केटयार्ड, गुलटेकडी, पुणे.
३	आर्किटेक्टचे नाव व पत्ता	आर्कि. जगदीश देशपांडे, स.नं. A-१ सक्सेस चेंबर्स, १२३२ आपटे रोड, डेक्कन जिमखाना, पुणे-४११००४
४	योजना दाखल झाल्याचा दिनांक	दि. २१/०५/१९९२
५	स्लम अॅक्ट कलम ३(क) खालील घोषित केलेबाबतचा आदेश	स्लम अॅक्ट १९७१ अन्वये घोषित बाबतचे आदेश क्र. केस नं. ४ दि. २४/०२/१९९५ (PMC कडील)
६	स्लम अॅक्ट कलम ३(ड) खालील निर्मूलन आदेश (क्षेत्र = ३२२०.०० चौ.मी.)	जा.क्र. झोपुप्रा/सप्रा/झोनिआ/१०३/२०१९ दि. १८/०१/२०१९.
७	भूमिप्रापण विभागाचा अभिप्राय	यापुर्वीचा PMC कडून बांधकाम नकाशा मान्य. CC/३५५

		दि. १५/०९/१९९९
८	टी.डी.आर.झोन दाखला	बांधकाम परवानगीपूर्वी विकसक देणार आहेत.
९	पुणे मनपा मंजूर विकास योजना - २०१७ नुसार (झोनिंग/आरक्षण/रस्तारुंदी) बाबतचे अभिप्राय	बांधकाम परवानगीपूर्वी विकसक देणार आहेत.
१०	या योजनेत मालकी हक्कासंदर्भात वा इतर बाबतीत सद्यस्थितीत न्यायालयीन स्थगिती/ वाद विवाद/ आक्षेप आहेत वा कसे ?	मालकाचे हमीपत्र विकसकांनी प्रस्तावासोबत सादर केले नाही.
११	क्षेत्राबाबतचा तपशिल	
	i) मोजणी नकाशानुसार येणारे क्षेत्र	३२२०.०० चौ.मी.
	ii) ३(क)/ ३(ड) आदेशानुसार	३२२०.०० चौ.मी.
	iii) विचारात घेतलेले कमीत कमी क्षेत्र	३२२०.०० चौ.मी.
	iv) अ) रस्तारुंदीकरणाला जाणारे क्षेत्रफळ	३५.६४ चौ.मी.
	ब) आरक्षणासाठी क्षेत्रफळ	निरंक
	v) शिल्लक जागेचे निव्वळ क्षेत्रफळ	३२२०.०० चौ. मी.
	vi) १०% मोकळी जागा	निरंक
	vii) रस्ता रुंदी क्षेत्र	३५.६४ चौ.मी.
	viii) <b>भूखंडाचे योजने खालील निव्वळ क्षेत्र</b>	<b>३१८४.३६ चौ. मी.</b>
१२	i) १) स्लम अॅक्ट १९७१ अन्वये घोषित बाबतचे आदेश क्र. केस नं. ४ दि. २४/०२/१९९५ २) स्लम अॅक्ट १९७१ अन्वये घोषित बाबतचे आदेश क्र. केस नं. ४ दि. २४.०२.१९९५	
	अ) पात्र निवासी	४६
	ब) पात्र बिगर-निवासी	०४
	क) पात्र संयुक्त निवासी	००
	ड) पात्र संयुक्त बिगर-निवासी	००
	<b>एकूण पुनर्वसन सदनिका/दुकाने</b>	<b>५०</b> (४६ निवासी + ०४ बिगर निवासी)
१३	<b>टेनामेंट डेन्सिटीबाबत (नियम क्र. एसआर १४(३)(ii) नुसार)</b>	
(i)	३६० सदनिका/ हेक्टर प्रमाणे होणारी किमान सदनिका संख्या (३६० X ३१८४.३६ / १०,०००)	११५ किमान टेनामेंट डेन्सिटी सबब झोपुप्रा साठी ६५ सदनिका आवश्यक
(ii)	प्रस्तावित टेनामेंट डेन्सिटी (११५ X १०,०००/ ३१८४.३६ ) =	३६० प्रस्तावित टेनामेंट डेन्सिटी < किमान ३६० सद./प्र.हे. व कमाल १४४० सद./प्र.हे. यामध्ये आहे.
(iii)	अस्तित्वात असलेल्या झोपड्यांची टेनामेंट डेन्सिटी (५० X १०,०००/ ३२२०.००) =	१५५ अस्तित्वातील टेनामेंट डेन्सिटी < ४५० त्यामुळे प्रस्तुत योजनेसाठी एकूण ३.०० चटईक्षेत्र निर्देशांक इतकाच लागू राहिल.
१४	म्हणून, एकूण अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्र SR १४(८) प्रमाणे ३५७६.२५ X ३.००	९६६०.००
१५	<b>आर्कि. श्री. जगदिश देशपांडे यांचेतर्फे दाखल सुधारित बांधकाम नकाशानुसार</b>	
	अ) पुनर्वसन निवासी गाळ्यांसाठी प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र	२१६५.२६ चौ.मी. १११ (पुनर्वसन सदनिका)
	ब) पुनर्वसन बिगर निवासी गाळ्यांसाठी प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र	८७.०० चौ.मी. (०४ दुकान गाळे)
	क) <b>पुनर्वसन घटकासाठीचे एकूण प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र (अ + ब)</b>	<b>२२५२.९६ चौ.मी.</b>

867

ड)	प्रस्तावित एकूण बाल्कनी	११२४.२४ चौ.मी.
इ)	दि.११/०९/२०१४ रोजीच्या नियमावलीतील नियम क्र. एस.आर.१३(२) प्रमाणे	पुनर्वसन बांधकाम क्षेत्र = २२५२.९६ पुनर्वसन बाल्कनी क्षेत्र = $\frac{+११२४.२४}{३३७७.२७}$ $\times ३५\%$ ११८२.०२ चौ.मी.
फ)	दि. ११/०९/२०१४ रोजीच्या नियमावलीतील नियम.क्र. एस.आर.१३ (२) प्रमाणे	पैसेज = ६१७.२० जिना = ९५.६० फायर जिना = १३७.३० लिफ्ट = ६.८५ लिफ्ट मशिन रूम = २१.७८ ८७८.७३ चौ.मी.
ग)	वरील इ व फ या दोन्हीपैकी कमी असलेले क्षेत्र	८७८.७३ चौ. मी.
ह)	दि. ११/०९/२०१४ रोजीच्या नियमावलीतील नियम क्र.एस.आर.२१(३) नुसार Free Of FSI	i) सोसायटी ऑफीस व टॉयलेट = १६ चौ.मी. ii) बालवाडी व वेलफेअर सेंटर = ५० चौ.मी. (पहिल्या मजल्यावर दर्शविणे आवश्यक) $\frac{११५}{५०+५०}$
च)	दि. ११/०९/२०१४ रोजीच्या नियमावलीतील नियम क्र.एस.आर.२१(२) नुसार Convenience Shopping	योजनेचे क्षेत्र ४००० चौ.मी. पेक्षा कमी असल्यामुळे आवश्यक नाही.
छ)	एकूण पुनर्वसन घटकाचे बांधकाम क्षेत्र (३०५२.४८ + ३२४.७९ + ८७८.७३ + १६.०० + ५०)	४३२२.०० चौ. मी.
म)	शासनाने दि. १९/०१/२०१५ अन्वये LOI बाबत केलेल्या मार्गदर्शनानुसार, जुनी नियमावली-२००८ (टी. डी. आर. झोन C प्रमाणे)	४३२२.०० $\times ३ = १३२६६.००$ चौ.मी (TDR झोनबाबत P.M.C. चा दाखला आवश्यक. वास्तु विशारद यांनी नकाशावर "C" झोन नमूद केलेले आहे.)
न)	एकूण पुनर्वसन योजनेचे बांधकाम क्षेत्रफळ (४३२२.०० + १२२६६.००)	१७५८८.०० चौ.मी
१६	I) एकूण अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्र एस.आर.१४(८) नुसार $३२२०.०० \times ३.०० =$	९६६०.०० चौ.मी
	II) टीडीआर म्हणून देय होणारे बांधकाम क्षेत्र (१७५८८.०० - ९६६०.००) =	७९२८.०० चौ.मी.

## १७. इमारतीच्या उंचीबाबत -

## A wing (पुनर्वसन घटक इमारत)

नियम क्र. एसआर १४(७) नुसार	अनुज्ञेय उंची	सध्या प्रस्तावित उंची
	४०.०० मी.	पार्किंगसह = ३२.०० मी. (तळ मजला/पार्किंग + १० मजले)

**B व C wings (विक्री घटक निवासी इमारत शॉप्स नाहीत)**

PMC DCR २०१७ पृष्ठ क्र. ७३ नियम क्र. १७.१० नुसार	अनुज्ञेय उंची	सध्या प्रस्तावित उंची
	३६.०० मी.	पार्किंग वगळता = १८.१५ मी. पार्किंगसह = २१.१५ मी. (पार्किंग + ०६ मजले)

**१८. इमारतीच्या सामासिक अंतराबाबत -**

**A wing (पुनर्वसन घटक इमारत)**

एस.आर. १४(७) नुसार	तपशील	Front margin	Side margin	Side margin	Rear margin	शेरा
	आवश्यक	६.००	६.०० *	६.०० *	६.०० *	# टीप दोन इमारतींमधील सामासिक अंतर ४.५० मी. प्रस्तावित केलेले आहे.
	प्रस्तावित	--	४.५०	४.५०	४.५०	

\* इमारतीची निव्वळ उंची (पार्किंग वगळून) ३२.०० मी. विचारात घेता त्याप्रमाणात Proportionately ६.०० मी. आवश्यक दर्शविले आहे.

# टीप : सामासिक अंतरामधील मा.मु.का.अ. यांचेकडून सवलत अपेक्षित राहिल.

**B व C wings (विक्री घटक इमारत) C Purely Resi. Bldg**

PMC DCR २०१७ नुसार	तपशील	Front margin	Side margin	Side margin	Rear margin	शेरा
	आवश्यक	४.५०	४.५०	४.५०	४.५०	# टीप दोन इमारतींमधील सामासिक अंतर ४.५० मी. प्रस्तावित केलेले आहे.
	प्रस्तावित	४.५०	४.५०	४.५०	४.५०	

**१९. सर्वसाधारण अभिप्राय -**

i) प्रकरणी Provisional fire NOC बांधकाम परवानगी प्राप्त करणेपूर्वी विकसकांनी सादर करणे आवश्यक राहिल व त्याचा उल्लेख / क्रमांक / दिनांक C.C. मध्ये नमूद करणे आवश्यक राहिल.

ii) सामासिक अंतरामधील मा.मु.का.अ. यांचेकडून सवलत अपेक्षित राहिल.

iii) पुणे मनपाकडील अधिकृत TDR Zone दाखना व २०१७ D.P.opinion बांधकाम परवानगी पूर्वी विकसकांनी सादर करणे आवश्यक राहिल.

iv) घोषित क्षेत्रानुसारचा नकाशा बांधकाम परवानगीपूर्वी सादर करणे आवश्यक राहिल.

(सदर योजना-संज्ञा-संज्ञा-संज्ञा)

v) Non Slum भूखंडावर दर्शविलेले बांधकाम अनुज्ञेय नाही. त्यानुसार नकाशात दुरुस्त्या आवश्यक आहे.

865

सबब, प्रस्तुत झोपुयोला वरीलप्रमाणे छाननीनुसार एस.आर.४(५) खालील ( नवीन ) मान्यता देणेत आल्यास, त्यानुषंगाने संबंधित सक्षम प्राधिकारी क्र. १ यांना सदर प्रमाणे तसे कळविण्यात येईल व त्यानुषंगाने त्यांचेकडून कलम ३ ड खालील निष्कासनाबाबतचे आदेश व कार्यवाही पूर्ण झालेनंतर या तांत्रिक विभागास तसे त्यांचेकडून रीतसर कळवण्यात आल्यानंतर, प्रकरणी ( झोपुप्रा पुणे विशेष नियमावली - २०१४ व PMC DCR - 2017 मधील तरतूदी विचारात घेऊन त्यानुसार) प्रस्तावित ( नवीन ) बांधकाम नकाशांच्या, योग्य त्या सविस्तर छाननी (detailed scrutiny) अंती व विकसकाकडून नियमानुसार जरूर तो प्रिमियम व शासकीय शुल्क भरून घेतल्यानंतर, आवश्यक ती ( नवीन ) बांधकाम परवानगी देणे बाबतची पुढील कार्यवाही, ससंनर स्तरावर करणेत येईल. कृ. पुढील जरूर त्या आदेशार्थ सादर.

msd  
21/9/22

सर्वेक्षक

झो.पु.प्रा., पुणे.

सदर योजनासाठी उक्त सादर दिलेली माहिती मुल्यांन  
नीरकारण-कां.प. कडुची करणे, विकसक/वास्तुशास्त्र  
यांचे वर अधिकांक-सादर.

सहाय्यक नगररचनाकार  
झो.पु.प्रा., पुणे.

नगररचनाकार  
झो.पु.प्रा., पुणे.

प्रकारणी आवश्यक कागदपत्रांच्या  
झोपुप्राणे सुस्थापित प्रशासकीय  
मान्यता देणे आवश्यक राहिले  
असे वाटते. तथापि योग्य त्या  
आदेशाबत सादर.

उपस्थित  
21/9/22

सहाय्यक संचालक नगररचना

झो.पु.प्रा., पुणे.

कार्यालय त्या प्रक्रीतीकरण  
या योजनासाठी कोणी SR 4 (5)  
हात्यावर द्यायला येण आहे

मुख्य कार्यकारी अधिकारी

झोपडपट्टी पुनसंसन प्राधिकरण,  
पुणे व पिंपरी चिंचवड क्षेत्र, पुणे