

झोपुप्रा नियमावली - २०१४

नियम क्र. एस.आर. ४ (५) नुसार

2007/31-1-19

(नवीन मान्यता)

तांत्रिक विभाग, झोपुप्रा पुणे
दिनांक :- ३०/०९/२०१९

विषय :- स.नं. १५९ पै., १६० पै., औंध, पुणे येथील झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेस शासन नियम क्र.एस.आर.४ (५) नुसार (नवीन) प्रशासकीय मान्यता देणेबाबत.

संदर्भ :- १) विकसक मे. सम्यक गृहनिर्माण प्रा. लि. यांचा दि. २९/०९/२०१९ चा शासन निर्णय दि. १७/१२/२०१८ मधील सुधारित रेशोनूसार एस.आर.४ (५) मंजूरीसाठी अर्ज.
२) परवानाधारक वास्तुविशारद राहुल माळवदकर यांचेकडून एस.आर.४(५) अन्वये (नवीन) प्रशासकीय मान्यतेसाठीचे पत्र दि. १३/११/२०१८.

झोपुप्रा नियमावली-२०१४ नियम क्र. एसआर ४(५) खालील (नवीन) प्रशासकीय मान्यता देणेच्या दृष्टीकोनातून, छाननी टीपणी खालीलप्रमाणे सादर केली आहे.

१	योजनेचे नाव	स.नं. १५९ पै., १६० पै., औंध, पुणे.
२	विकसकाचे नाव व पत्ता	विकसक मे. सम्यक गृहनिर्माण प्रा. लि. १० सदानंद अपार्टमेंट, ४ था मजला, भाभा हॉस्पिटल जवळ, पुणे-१६.
३	आर्किटेक्टचे नाव व पत्ता	आर्कि. राहुल माळवदकर स.नं. ६७२/६७३ प्लॉट १०, लोकेश सोसायटी, समर्थ बिल्डिंग, बिबवेवाडी पुणे ३७.
४	स्लम अॅक्ट कलम ३ (क) खालील झोपडपट्टी पुनर्वसन आदेश (एकमत आदेश)	क्र.झोपुप्रा/कअतां/झोपुआ/२५७/२०१४ दि. १०/०२/२०१४
५	स्लम अॅक्ट कलम ३ (ड) अन्वये निर्मूलन आदेश	क्र.झोपुप्रा/सप्रा/प्र.क्र. २५१/झोनिआ/४५/२०१८ दि. ०८/०२/२०१८.
६	भूमिप्रापण विभागाचा अभिप्राय	भूसंपादन व व्यवस्थापन विभाग पुणे म.न.पा. यांच्याकडील जा.क्र below No. ८१६ दि.०९/१२/२०१६ अन्वय अभिप्राय प्राप्त झालेला आहे. (त्यातील मुद्दा क्र. ७ नुसार सदर जागेची भूमी संपादनाची योजना या विभागामार्फत चालू नाही असल्याचा उल्लेख आहे.)
७	पुणे मनपा कडील मंजूर विकास योजना आराखडा सन २०१७ नुसार (विकास योजना झोनिंग व प्रवेश रस्त्याबाबत)	पुणे महानगरपालिका विकास योजना कार्यालय यांचेकडील जा.क्र.झोन ६/२४६२ दि. ०८/०८/२०१७ व झोन क्र. ६/३३२१ दि. १८/०९/२०१७ रोजीचे डीमार्केशन नकाशानुसार, सदरची मिळकत Slum Zone मध्ये आहे व २४.०० मी.डी.पी रस्त्याने बाधीत होत आहे. याप्रमाणे रेखांकन/बांधकाम नकाशात रस्त्यांरुंदी दर्शविली आहे.
८	सद्यस्थितीत या योजनेत मालकी हक्कांसंदर्भात वा इतर बाबतीत न्यायालयीन स्थगिती/ वाद विवाद/ आक्षेप आहेत वा कसे ?	याबाबतचे हमीपत्र विकसकांनी सादर केले आहे / नाही.

16

९	क्षेत्राबाबतचा तपशिल		
	i)	झोपडपट्टीचे क्षेत्रफळ ७/१२ नुसार क्षेत्र	६९८७.०० चौ.मी.
	ii)	मोजणी नकाशानुसार येणारे क्षेत्र	६९८७.६४ चौ.मी
	iii)	विचारात घेतलेले कमीत कमी क्षेत्र [३(ड) आदेशानुसार]	६९०९.६७ चौ.मी
	iv)	अ) रस्त्यासाठी लागणारे क्षेत्रफळ	२६०.९७ चौ.मी. (२४ मी. रुंद मंजूर विकास योजना रस्ता)
		ब) आरक्षणासाठी क्षेत्रफळ (३३%)	निरंक
	v)	शिल्लक जागेचे निव्वळ क्षेत्रफळ (६९०९.६७ - २६०.९७)	६६४९.५० चौ.मी
	vi)	झोपुप्रा नियम क्र. एसआर १४ (१) (a) नुसार १०% Open to Sky (६६४९.५० x १०%)	६६४.९५ चौ.मी
	vii)	शिल्लक निव्वळ क्षेत्रफळ	५९७७.३५ चौ.मी
	viii)	एस.आर. १४ (८) नुसार रस्तारुंदी खालील क्षेत्र add करणे	२६०.९७ चौ. मी. (२४ मी. रुंद नियोजित मंजूर विकास योजना रस्ता)
	ix)	योजने खालील क्षेत्र (५९७७.३५ + २६०.९७)	६२३७.५२ चौ.मी.
१०	i)	एकूण झोपडयांची संख्या	४३३
	ii)	सक्षम प्राधिकारी झोपुप्रा, पुणे यांचेकडील दि. २३/०९/२०१८ रोजीची अंतिम पात्रता यादीनुसार पात्र ठरलेले झोपडीधारक	
		अ) पात्र निवासी	२९४
		ब) अपात्र निवासी	१२९
		क) पात्र विगर-निवासी	११
		ड) अपात्र विगर-निवासी	३
		इ) पात्र संयुक्त निवासी	४
	एकूण पुनर्वसन सदनिका/दुकाने		३०९ (२९४ पात्र निवासी + ११ पात्र विगर निवासी) १२४ (१२९ अपात्र निवासी + ०३ अपात्र विगर निवासी) एकूण ४३३ (४१९ निवासी + १४ विगर निवासी)
	झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणासाठी मिळणा-या सदनिका		निरंक
	एकूण पुनर्वसन सदनिका/दुकाने		३०९ (२९४ पात्र निवासी + ११ पात्र विगर निवासी) १२४ (१२९ अपात्र निवासी + ०३ अपात्र विगर निवासी) एकूण ४३३ (४१९ निवासी + १४ विगर निवासी)
११	टेनामेंट डेन्सिटीबाबत (नियम क्र. एसआर १३(२) नुसार)		
	(i)	३६० सदनिका / हेक्टर प्रमाणे होणारी किमान सदनिका संख्या (३६० x ६२३७.५२ / १०,०००) = २२४	किमान आवश्यक सदनिका / दुकाने = २२४ प्रस्तावित सदनिका / दुकाने = ४३३
	(ii)	अस्तित्वात असलेल्या एकूण (पात्र व अपात्र) झोपडयांची संख्या विचारात घेऊन येणारी टेनामेंट डेन्सिटी (४३३ x १०,००० / ६२३७.५२) = ६९४	६९४ अस्तित्वातील टेनामेंट डेन्सिटी > ४५० त्यामुळे प्रस्तुत योजनेसाठी एकूण ४.०० इतका च.क्षे.नि इतका लागू राहिल. SR १३(२)

१२	म्हणून, एकुण अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्र एस.आर.१४ (८) नुसार रस्तारुंदी क्षेत्रासह (६२३७.५२ x ४.००) = २४९५०.०८	२४९५०.०८ चौ.मी.
१३	प्रस्तुत दि. १३/११/२०१८ अन्वये सादर बांधकाम नकाशानुसार आकडेमोड पुढीलप्रमाणे	
अ)	पुनर्वसन निवासी गाळयांसाठी प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र	११८३२.९२ चौ.मी. (४१९ पुनर्वसन सदनिका) [B व C wing मिळुन]
ब)	पुनर्वसन बिगर निवासी गाळयांसाठी प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र	२५६.७८ चौ.मी. (१४ पुनर्वसन दुकाने)
क)	पुनर्वसन घटकासाठीचे एकूण प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र (अ + ब)	१२०८९.७० चौ.मी. (एकूण ४३३ गाळे)
ड)	प्रस्तावित एकूण बाल्कनी	१७८७.४५ चौ.मी.
इ)	२०१४ चे नियमावलीतील नियम क्र. एस.आर.१३(२) प्रमाणे	पुनर्वसन बांधकाम क्षेत्र = १२०८९.७० पुनर्वसन बाल्कनी क्षेत्र = + १७८७.४५ <hr/> १३८७७.१५ X ३५ % <hr/> ४८५७.०० चौ.मी.
फ)	२०१४ चे नियमावलीतील नियम.क्र. एस.आर.१३ (२) प्रमाणे	पॅसेज = ४१०६.३० जिना = ३३८.४० फायर जिना = ३६६.७२ लिफ्ट = ४८०.०० लिफ्ट मशीन रुम = ७३.६० <hr/> ५३६५.०२ चौ.मी.
ग)	वरील इ व फ या दोन्हीपैकी कमी असलेले क्षेत्र	४८५७.०० चौ. मी.
ह)	२०१४ चे नियमावलीतील नियम क्र.एस.आर.२१(३) नुसार Free Of FSI	i) सोसायटी ऑफीस व टॉयलेट = १६.०० चौ.मी. ii) बालवाडी (०५) (१२५.०० चौ.मी.) व वेलफेअर सेंटर (०५) (१२५.०० चौ.मी.) = २५०.०० चौ.मी. टीप : SR २१(२)(a) नुसार प्रत्येक १०० झोपडीधारकां करिता एक याप्रमाणे ४३३ झोपडीधारकांचा विचार करता एकूण ०५ बालवाडी व ०५ वेलफेअर सेंटर प्रस्तावित करणे आवश्यक राहिल. त्याप्रमाणे नकाशात दुरुस्ती आवश्यक राहिल.
च)	२०१४ चे नियमावलीतील नियम क्र.एस.आर.२१ (२) (७) नुसार Convenience Shopping (झो.पु.यो.चे क्षेत्र ४००० चौ. मी. जास्त असल्याने आवश्यक) Rehab Component Area = (१२०८९.७० + १७८७.४५ + ४८५७.०० + १६.०० + २५०.००) = १९०००.१५	एकूण पुनर्वसन बांधकाम क्षेत्र = १९०००.१५ X ५ % <hr/> ९५०.०० चौ.मी. प्रस्तावित Convenience Shopping क्षेत्र = ५९२.५९ चौ.मी. म्हणून कमी पडणारे (९५०.०० - ५९२.५९) = ३५७.४१ चौ.मी. इतके प्रस्तावित करुन विकसकांनी सुधारित नकाशे सादर केलेनंतर, त्याप्रमाणे बांधकाम परवानी देणे आवश्यक राहिल.
छ)	एकूण पुनर्वसन घटकाचे बांधकाम क्षेत्र (१२०८९.७० + १७५७.४५ + ४८५७.०० + १६.०० + २५०.०० + ९५०.००)	१९९५०.१५ चौ. मी.

18

	<p>म) शासन निर्णय दि. १७/१२/२०१८ अन्वये रेशोमधील बदलानुसार परीगणना केली आहे त्यानुसार प्रकरणी चटई क्षेत्र निर्देशांक रेशो देय होत आहे.</p> <p>प्रकरणी प्रथम बांधकाम परवानगी (C.C.) अद्याप दिलेले नाही. सबब चालू वर्षाचा ASR (२०१८-१९) मधील सदनिकेचा आणि बांधकामाचा दर विचारात घेणेत आलेला आहे.</p>	<p>Y = सदनिकेचा दर (सि.स.नं. २४८१ पै, २४८२ पै) = रु. ८७,३५०/- प्र चौ.मी.</p> <p>X = बांधकामाचा दर = रु. २४,२००/- प्र चौ.मी.</p> <p>$n = (Y/X) - २$ = $(८७,३५०/ २४,२००) - २$ = $(३.६०९ - २)$ = १.६०९</p> <p>$R = [२.८० - (n \times ०.३०)]$ = $[२.८० - (१.६०९ \times ०.३०)]$ = $[२.८० - ०.४८२]$ = २.३१७</p>
१४	सुधारीत चटई क्षेत्र निर्देशांक रेशोनुसार होणारे बांधकाम क्षेत्रफळ	$१९९५०.१५ \times २.३१७ = ४६२२४.५०$ चौ.मी.
१५	एकूण पुनर्वसन योजनेचे बांधकाम क्षेत्र	$४६२२४.५० + १९९५०.१५ = ६६१७४.६५$ चौ.मी.
१६	एकूण अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्र एस.आर. १४ (८) नुसार (६२३७.५२×४.००)	२४९५०.०८ चौ.मी.
१७	टीडीआर म्हणून देय होणारे बांधकाम क्षेत्रफळ ($६६१७४.६५ - २४९५०.०८$)	४१२२४.५७ चौ.मी.

१८. इमारतीच्या उंचीबाबत -

(२०१४ चे नियमावलीतील नियम.क्र.एस.आर. १४ (७) व पुणे मनपा डीसीपीआर A + B + C wings मिळून एकच १७.१० नुसार)

C व B wings (Rehab) + A wing (Sale) मिळून एकच Composite building

अनुज्ञेय उंची	प्रस्तावित उंची
४०.०० मी.	i) पार्किंग सह = ४४.९० मी. # टीप ii) पार्किंग वगळता = ३९.१० मी. (Basement १ and २, L.G +U.G + २ पार्किंग मजले + १२ मजले)

टीप - इमारतीची उंची वरीलप्रमाणे असून, त्यासाठी मा. मु.का.अ. यांचेकडून इमारत उंची करिता सवलत आवश्यक राहिल

१९. इमारतीच्या सामासिक अंतराबाबत -

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

C व B wings (Rehab) + A wing (Sale) मिळून एकच Composite building

अ. क्र.	तपशिल	दक्षिणेकडील २४ मी. वि.यो. रस्त्याच्या बाजूने (मी)	पश्चिमेकडील २४ मी. वि.यो. रस्त्याच्या बाजूने (मी)	पूर्व बाजूने (मी)	उत्तर बाजूने (मी)	शेरा
१	आवश्यक	६.००	६.००	७.३३*	७.३३*	# टीप
२	प्रस्तावित	६.०६	८.००	७.५३	७.७५	

1100

* इमारतीची निव्वळ उंची (पार्किंग वगळून) ३९.१० मी. विचारात घेता त्याप्रमाणात Proportionately ७.३३ मी. आवश्यक दर्शविले आहे.

टीप - आवश्यकतेनुसार सामासिक अंतरे प्रस्तावित केलेली असल्याने सामासिक अंतरामध्ये सवलतीची आवश्यकता दिसून येत नाही.

२०. इमारतीच्या Provisional fire NOC , EC व इतर बाबत -

i) प्रकरणी विकसकांनी Provisional fire NOC क्र. FB/३४९२ दि. ०५/११/२०१८ अन्वये सादर केलेली आहे. *७११२१ नॉन फायरिंग क्लॉस २०१९*

ii) प्रकरणी विकसकांनी प्रस्तुत योजनेसाठी आवश्यकतेनुसार EC प्रमाणपत्र सादर करणे बंधनकारक राहिल. अशी अट बांधकाम परवानगी प्रमाणपत्रामध्ये नमूद करणे संयुक्तिक राहिल.

२१. मंजूर विकास योजनेतील रस्ता/रस्तारुंदी, या खालील क्षेत्र मनपास हस्तांतरीत करणेबाबत -

विकास योजना २४.०० मी.रस्ता रुंदीकरणाखालील क्षेत्राचा ताबा उशिरात उशिरा म्हणजेच अंतिम भोगवटा प्रमाणपत्रासाठी अर्ज करणेपूर्वी विकसकांनी पुणे म.न.पा.स हस्तांतरीत करून, त्याबाबतची कागदपत्रे, अंतिम भोगवटा प्रमाणपत्रासाठी झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण कार्यालयाकडे प्रस्ताव सादर करतेवेळेस, सोबत जोडून सादर करणे आवश्यक राहिल. मंजूर विकास योजना २४.०० मी.रस्त्याखालील क्षेत्र पुणे मनपाकडे हस्तांतरीत केल्याशिवाय, रस्त्यासाठीचा TDR अनुज्ञेय होणार नाही.

२२. सर्वसाधारण अभिप्राय -

१) प्रकरणी विकसकांनी प्रस्तुत योजनेसाठी आवश्यकतेनुसार EC प्रमाणपत्र सादर करणे बंधनकारक राहिल. अशी अट बांधकाम परवानगी प्रमाणपत्रामध्ये नमूद करणे संयुक्तिक राहिल.

२) २४.०० मी.रुंद विकास योजना रस्त्याखालील क्षेत्राचा ताबा उशिरात उशिरा म्हणजेच अंतिम भोगवटा प्रमाणपत्रासाठी अर्ज करणेपूर्वी विकसकांनी पुणे म.न.पा.स हस्तांतरीत करून, त्याबाबतची कागदपत्रे, अंतिम भोगवटा प्रमाणपत्रासाठी झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण कार्यालयाकडे प्रस्ताव सादर करतेवेळेस, सोबत जोडून सादर करणे आवश्यक राहिल. मंजूर विकास योजना २४.०० मी.रस्त्याखालील क्षेत्र पुणे मनपाकडे हस्तांतरीत केल्याशिवाय, रस्त्यासाठीचा TDR अनुज्ञेय होणार नाही.

३) कमी पडणारे (९५०.०० - ५९२.५९) = ३५७.४१ चौ.मी. इतके Convenience Shopping क्षेत्राची वाढ करून बांधकाम परवानगी देतेवेळेस सुधारित नकाशे सादर करून त्याप्रमाणे बांधकाम परवानगी देणे आवश्यक राहिल.

710

४) विकसक मे. सम्यक गृहनिर्माण प्रा. लि. यांनी त्यांचे पत्र दि. २९/०९/२०१९ अन्वये प्रस्तुत झो.पु.सो. मध्ये पात्र + अपात्र गिळुन एकूण ४३३ गाळे बांधण्याचे नियोजन केले आहे. भविष्यात पात्रता अथवा सःशुल्क रहिवासी यांची संख्या ४३३ पर्यंत न झाल्यास शिल्लक गाळे झो.पु.प्रा.कडे हस्तांतरित करू, याप्रमाणे कळविले आहे.

सबब, प्रस्तुत झोपुगोला वरीलप्रमाणे छानगीनुसार एम.आर.४(५) खालील (नवीन) मान्यता देणेत आल्यास, प्रकरणी (झोपुप्रा पुणे विशेष नियमावली - २०१४ व PMC DCR - २०१७ मधील तरतूदी विचारात घेऊन त्यानुसार) प्रस्तावित (नवीन) बांधकाम नकाशांच्या, योग्य त्या सविस्तर छानगी (detailed scrutiny) अंती व विकसकाकडून नियमानुसार जरूर तो प्रिमियम व शाराकीय शुल्क भरून घेतल्यानंतर, आवश्यक ती (नवीन) बांधकाम परवानगी देणे बाबतची पुढील कार्यवाही, ससंनर स्तरावर करणेत येईल.

कृ. पुढील जरूर त्या आवेशार्थ सादर.

Kaiteh
३०/११/१९
सर्वेक्षक
झो.पु.प्रा., पुणे.

A

- १) *सुभासराव कुंभी यांची (वि.वि.१२११५) इमारत (पारसिंग सोडन कुंभी ३२-१००५६)*
- २) *मिर्झा - सोमनाथ - DCR मधील - ०१५२ - मधील वरील वि.वि. १०५५ मध्ये बांधकाम*
- ३) *Permissible in-situ Building Scheme मधील - बांधकाम - P.E. मधील - बांधकाम*
- ४) *२३वी गा.वि. STP/OWC बांधकाम - सुभासराव कुंभी*

३०/११/१९

सहायक नगररचनाकार
झो.पु.प्रा., पुणे.

सहायक
नगररचनाकार ३०/११/१९
झो.पु.प्रा., पुणे.

शासकिय दौऱ्यावर.

सहाय्यक संचालक नगररचना
झो.पु.प्रा., पुणे.

१) उंचकित्त प्रकियेबाबत मंजूर.

२) डॉ. बाबासाहेब आंबेडकर यांच्या

*पुतळा PMC ने नोक्याच्या दस्ता याकात
योग्यप्रकारे बांधण्याची नियोजन असेल तर
नवीन प्रस्ताव द्यावी नोक्याच्या दिकाची
डेवावा.*

मुख्य कार्यकारी अधिकारी
झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण,
पुणे व विपरीत विंचवड क्षेत्र, पुणे.

*३) नवीन प्रकियेबाबत अर्जात ३०/११/१९
Transit व्यवस्था केल्यास वि.वि.१२११५ मधील*