

1283

नगरविकास विभाग शासन निर्णय दि.१७/१२/२०१८ अन्वये सुधारित
वटई क्षेत्र निर्देशांक रेशो विचारात घेवून झोपुप्रा नियमावली - २०१४
नियम क्र. एस.आर.४ (५) नुसार (नवीन मान्यता)

कार्यालयीन टिपणी

मा.क्र. १९४
तांत्रिक विभाग, झोपुप्रा पुणे
दिनांक :- १३ /१०/२०२०

विषय:- सि.स.नं. ३६७, ३६८, ३६९, रास्ता पेट, पुणे येथील झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेस
विशेष नियमावली नियम क्र. एस.आर.४ (५) नुसार नवीन मान्यता देणेबाबत.

संदर्भ :- १) झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, पुणे, कार्यालयाकडील नोंदणीकृत विकसक
मे. मानव रिहंब एल.एल.पी यांचा, या कार्यालयाकडे दिनांक .०६/१२/२०१२
रोजीचा दाखल प्रस्ताव.

२) विकसक मे. मानव रिहंब एल.एल.पी यांचेकडून एस.आर.४(५) चे मान्यतेसाठी
प्राप्त प्रस्ताव दिनांक ०७/०१/२०२० नकाशे प्राप्त दि.०४/०६/२०२०.

सि.स.नं. ३६७, ३६८, ३६९, रास्ता पेट, पुणे येथील झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना राबविणेसाठी
झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाकडील नोंदणीकृत विकसक मे. मानव रिहंब एल.एल.पी यांचा
(परवानाधारक वास्तुविशारद ऐट्रीयम डिझाईन स्टुडिओ यांचेमार्फत) उपरोक्त संदर्भ क्र. १ अन्वये
प्रस्ताव दाखल आहे.

महाराष्ट्र झोपडपट्टी (सुधारणा, निर्मुलन व पुनर्विकास) अधिनियम १९७१ चे कलम ३(क) अन्वये
सक्षम प्राधिकारी यांनी सदर योजनेचे क्षेत्र पुनर्वसन क्षेत्र म्हणून घोषित केले आहे. यामुळे सदर क्षेत्र
"नियोजन प्राधिकरण" म्हणून झोपुप्राचे अधिकार कक्षेत आलेले आहे.

सदर योजनेस, झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, पुणे करीता शासनाने दि.११/०९/२०१४ रोजी
मंजूर केलेल्या विशेष नियमावलीतील नियम क्र. एस.आर.४(५) नुसार, मा.मुख्य कार्यकारी अधिकारी,
झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, पुणे यांची मान्यता मिळणेसाठी, संदर्भित क्र.२ अन्वये प्रस्ताव प्राप्त
झालेला आहे.

सदर प्रस्तावाची छाननी खालील प्रमाणे सादर करणेत येत आहे.

१	मिळकतीचे वर्णन	सि.स.नं. ३६७, ३६८, ३६९, रास्ता पेट, पुणे.
२	विकसकाचे नाव व पत्ता	मे. मानव रिहंब एल.एल.पी, ५ बी, सहाजानंद कॉम्प्लेक्स, ईस्ट स्ट्रीट, कॅम्प, पुणे-०१.
३	आर्किटेक्टचे नाव व पत्ता	आर्कि. ऐट्रीयम डिझाईन स्टुडिओ शॉप नो. ४१/४२ महावीर दर्शन कॉम्प्लेक्स, २६७/अ, भवानी पेट, पुणे -४२.
४	योजना दाखल झाल्याचा दिनांक	दि. ०६/१२/२०१२
५	स्लम अॅक्ट कलम ३ (क) खालील झोपडपट्टी पुनर्वसन आदेश (क्षेत्र = १०१६.७० चौ.मी.)	जा.क्र. झोपुप्रा/सप्रा-३/रस्ता पेट/३९१/२०२० दि.२०/०३/२०२०

६	रलम अँकट कलम ३ (ड) अन्वये निर्मुलन आदेश	अद्याप पारित झालेला नाही.
७	गलिच्छ वस्ती तपशिल	सि.स.नं. ३६८ व ३६९ चे एकूण क्षेत्र ७९७.०० चौ. मी. क्षेत्र महाराष्ट्र शासनाच्या दि. २८/०३/१९९६ रोजीच्या राजपत्रात ग.व.नि. प्रसिध्द आहे. सि.स.नं. ३६७ चे २१९.१० चौ. मी. क्षेत्र घोषित नसलेमुळे उपआयुक्त परिमंडळ क्र. १, पुणे महानगरपालिका यांनी झोपडपट्टी सदर्य परिस्थिती असलेबाबतचा अहवाल जा.क्र. उप-१/९०८ दि. २८/०६/२०१९ रोजी सादर केलेला आहे.
८	भूमिप्रापण विभागाचा अभिप्राय	उप अभियंता, भूसंपादन व व्यवस्थापन, पुणे म.न.पा. यांचेकडील BELOW no /१६४ दि. १८/०२/२०२० अन्वयेच्या प्राप्त नकाशांमध्ये काही क्षेत्र कलम २०५ खालील ५०' रस्ता रुंदीने बांधित दर्शाविले आहे. तसेच सदर जागेची भूमी संपादनाची योजना या विभागा मार्फत चालू नाही,असे नमूद आहे.
९	पुणे मनपा कडील मंजूर विकास योजना आराखडा सन २०१७ नुसार अभिप्राय (विकास योजना झोनिंग व प्रवेश रस्त्याबाबत)	उप अभियंता, विकास योजना व बांधकाम नियंत्रण (झो.क्र. ७), पुणे मनपा यांच्याकडील जा.क्र. ०७/२१२ दि. १५/०४/२०१९ अन्वये प्राप्त झोनिंग डिमार्केशन नकाशानुसार सदरची मिळकत निवासी झोन मध्ये येत आहे.
१०	या योजनेत मालकी हक्कासंदर्भात वा इतर बाबतीत सद्यस्थितीत वाद विवाद/ आक्षेप आहेत किंवा कसे?	सरकारी जागा.
११	योजना क्षेत्राचा तपशील (सरकारी जागा)	रु. ६८,९०,६८४/- अधिमुल्य (२५%) भरणा चलन क्र. ००२० दि. १६/०३/२०२०.
	१ योजनेचे क्षेत्र ७/१२ नुसार	१०१९.१७ चौ.मी.
	२ मोजणी नकाशानुसार क्षेत्र	१०१६.७० चौ.मी
	३ (क) आदेशानुसार	१०१६.७० चौ.मी.
	४ योजनेचे विचारात घेतलेले कमीत कमी क्षेत्र	१०१६.७० चौ.मी.
	५ कलम २०५ खालील रस्ता रुंदीकरणात जाणारे क्षेत्रफळ	४९.८१
	६ आरक्षणखालील क्षेत्रफळ	निरंक
	७ शिछक जागेचे निव्वळ क्षेत्रफळ [४-(५+६)]	९६६.८२
	८ ओपन स्पेस (१०%) [SR १४(१)(a)]	आवश्यक नाही.
	९ अमेनिटी स्पेस (५%) [SR १४(१)(b)]/[DCPR (१५,४)]	आवश्यक नाही.

१०	योजनेचे निव्वळ क्षेत्र [७-(८+९)]	९६६.८५ चौ.मी.
१२	(i) उप मुख्य कार्यकारी अधिकारी तथा सक्षम प्राधिकारी झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, पुणे यांचे कडील अंतिम पात्रता यादी (परिशिष्ट-२)दि. ०३/०५/२०१६ नुसार	एकूण झोपड्या - ६२ ✓
	अ) पात्र निवासी झोपड्यांची संख्या	२१ ✓
	ब) पात्र बिगर निवासी झोपड्यांची संख्या	०१ ✓
	क) पात्र संयुक्त झोपड्यांची संख्या	००
	ii) तहसिलदार तथा सक्षम प्राधिकारी झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, पुणे यांचे कडील पुरवणी पात्रता यादी दि. ३/५/१६	
	अ) पात्र निवासी झोपड्यांची संख्या	०५ ४ + १
	ब) पात्र बिगर निवासी झोपड्यांची संख्या	०२ १ + १
	क) पात्र संयुक्त झोपड्यांची संख्या	००
	iii) सक्षम प्राधिकारी, झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, पुणे यांचे कडील दि.७/७/१६ पुरवणी पात्रता यादी	
	अ) पात्र निवासी झोपड्यांची संख्या	१५ ✓
	ब) पात्र बिगर निवासी झोपड्यांची संख्या	०९ ✓
	क) पात्र संयुक्त झोपड्यांची संख्या	००
१३	एकूण पात्र निवासी झोपड्यांची संख्या	४१ ✓
	एकूण पात्र बिगर निवासी झोपड्यांची संख्या	१२ ✓
	एकूण पात्र संयुक्त झोपड्यांची संख्या	००
	एकुण पुनर्वसनासाठी लागणारे गाळे	५३ (४१ निवासी + १२ बिगर निवासी)
१४	टेनामेंट डेन्सीटीबाबत	
(i)	किमान ३६० गाळे प्रति हेक्टर प्रमाणे आवश्यक गाळे संख्या (३६० x ९६६.८५ / १०,०००) (एसआर १४(३) नुसार)	अ) किमान आवश्यक गाळे = ३५ ब) प्रस्तावित गाळे = ५६ क) एसआरए ला मिळणाऱ्या सदनिका - ०३
(ii)	अस्तित्वात असलेल्या झोपड्यांची संख्या विचारात घेवून येणारी अस्तित्वातील टेनामेंट डेन्सिटी (एसआर १३(२) आणि १९(१) नुसार (६२ x १०,०००/ १०१६.७०)	अ) ६०९ अस्तित्वातील टेनामेंट डेन्सिटी > ४५० त्यामुळे प्रस्तुत योजनेसाठी ४.०० चटईक्षेत्र निर्देशांक अनुज्ञेय होईल.

१५	एकूण अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्र एस आर १४(८) आणि १४(i) नुसार (रस्ता रूंदीकरणसह आणि खुले क्षेत्र सोडून) (निव्वळ क्षेत्र + रस्ता रूंदी) x अनुज्ञेय चटई क्षेत्र निर्देशांक (१६६.८५+४९.८१) x ४	४०६६.८० चौ.मी.
१६	दि. ०४/०६/२०२० रोजी दाखल बांधकाम नकाशानुसार	
	अ) पुनर्वसन निवासी गाळयांसाठी प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र	१११२.१४ चौ.मी. (४४ पुनर्वसन सदनिका)
	ब) पुनर्वसन बिगार निवासी गाळयांसाठी प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र	८९.३० चौ.मी. (१२ पुनर्वसन दुकान गाळे)
	क) पुनर्वसन घटकासाठीचे एकूण प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र (अ + ब)	१२०१.४४ चौ.मी.
	ड) प्रस्तावित एकूण बाल्कनी	२१३.२१चौ.मी.
	इ) २०१४ चे नियमावलीतील नियम क्र. एस.आर.१३(२) प्रमाणे	पुनर्वसन बांधकाम क्षेत्र = १२०१.४४ पुनर्वसन बाल्कनी क्षेत्र = + २१३.२१ एकूण=१४१४.६५ $\frac{X}{35\%}$ ४९५.१२चौ.मी. ✓
	फ) २०१४ चे नियमावलीतील नियम क्र. एस.आर.१५ (१) प्रमाणे आणि शासनाच्या दि. २७/०८/२००९ रोजीचे मार्गदर्शन पत्रानुसार	पॅसेज = १४४.०१चौ.मी. ✓ जिना = १३६.८९चौ.मी. ✓ फायर जिना = १६४.४१ चौ.मी. ✓ लिफ्ट = ५३.७७चौ.मी. ✓ लिफ्ट मशिनरूम = १०.८९ चौ.मी. ✓ एकूण = ५०९.१७चौ.मी.
	ग) वरील इ व फ या दोन्हीपैकी कमी असलेले क्षेत्र	४९५.१२चौ.मी.
	ह) २०१४ चे नियमावलीतील नियम क्र. एस.आर.२१(३) व २१, २(अ) नुसार Free Of FSI (प्रस्तावित)	i) सोसायटी ऑफीस व टायलेंट = १६.०० चौ.मी. (पार्किंग मजल्यावर) ii) बालवाडी व वेलफेअर सेंटर = ५०.०० चौ.मी. (पार्किंग मजल्यावर) एकूण = ६६.०० चौ.मी.
	च) २०१४ चे नियमावलीतील नियम क्र. एस.आर.२१(२)(b) नुसार Convenience Shopping [१८(क) x ५/१००]	(योजनेचे निव्वळ भूखंड क्षेत्र ४००० चौ.मी. पेक्षा कमी असल्याने पुनर्वसन बांधकाम क्षेत्राच्या ५% बांधकाम क्षेत्र प्रस्तावित करणे आवश्यक नाही.)
	छ) एकूण पुनर्वसन घटकाचे बांधकाम क्षेत्र (क+ड+ग+ह) (१२०१.४४ + २१३.२१ + ४९५.१२ + ६६)	१९७५.७७चौ.मी.
	म) शासन अधिसूचना दि. १७/१२/२०१८ अन्वयेच्या रेशोमधील बदलानुसार	मुख्य विभाग - ९/१८३ सन - २०२० - २०२१ Y = सदनिकेचा दर = रु. ६२०१०/- प्र चौ.मी.

	परीगणना केली आहे. वार्षिक बाजार मूल्य दर ASR (२०२० - २०२१) मधील सदनिकेचा आणि बांधकामाचा दर विचारात घेणे आवश्यक आहे व शासन आदेशानुसार सन २०१९ - २०२० चे दर सन २०२० - २०२१ साठी पुढील आदेश होई पर्यंत कायम आहेत.	$X = \text{बांधकामाचा दर}$ $= \text{रु. } 26620 / - \text{ प्र चौ.मी.}$ $n = (Y/X) - 2$ $= (62090 / 26620) - 2$ $= 2.322 - 2$ $= 0.322$ $R = [2.60 - (n \times 0.30)]$ $= [2.60 - (0.322 \times 0.30)]$ $= [2.60 - 0.0966]$ $= 2.5034$ $9975.99 \times 2.5034 = 5336.55 \text{ चौ.मी.}$
१७	सुधारीत रेशोनुसार होणारे विक्री घटकाचे बांधकाम क्षेत्रफळ (छ x म (R))	७३१२.३२ चौ.मी.
१८	एकूण प्रस्तावित पुनर्वसन योजनेचे बांधकाम क्षेत्र (१९७५.७७ + ५३३६.५५)	४०६६.८० चौ.मी.
१९	एकुण अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्र (९६६.८५ + ४९.८१) x ४	३२४५.५२ चौ.मी.
२०	टीडीआर म्हणून देय होणारे बांधकाम क्षेत्रफळ (७३१२.३२ - ४०६६.८०)	

२१. इमारतीच्या उंचीबाबत -

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

i) Composite Building (पुनर्वसन+ विक्री घटक)

इमारतीची उंची (एसआर १४(७) नुसार ४० मी. अनुज्ञेय
प्रस्तावित उंची = ४१.४० मी.#

इमारतीची उंची ४१.४० मी प्रस्तावित करण्यात आली असून सदर इमारतीच्या उंचीसाठी
SR १८ (१३) प्रमाणे शिथिलता आवश्यक आहे.

२२. इमारतीच्या सामासिक अंतराबाबत - Composite Building (पुनर्वसन+ विक्री घटक)

(इमारतीची उंची पार्किंग सोडून तथापि कमाल ६ मीटर मर्यादेमध्ये)

उंची (पार्किंग सोडून) - ४१.४० - २.८५ = ३८.६५

(२०१४ चे नियमावलीतील नियम.क्र.एस.आर. १४ (७) व पुणे मनपा डीसीपीआर १७.२ नुसार)

(for Non congested area)

नाला

अ. क्र.	तपशिल	पश्चिम बाजू (मी.)	पूर्व बाजू (मी.)	उत्तर बाजू (मी.)	दक्षिण बाजू (मी.)	शेरा
१	आवश्यक	७.२४	३.००	७.२४	रस्त्या समोरील बाजू ६.००	#शिथिलता आवश्यक
२	प्रस्तावित	४.५२#	४.५०#	४.५०#	६.००	

झो.पु.प्रा., पुणे व पिंपरी-चिंचवड क्षेत्रासाठी लागू असलेल्या सन २०१४ च्या नियमावलीतील एस.आर. १४ (७) (d) व एस.आर. १८ (१३) खालीलप्रमाणे आहे.

SR १४ (७) (d) :- Side and rear marginal distances from the side and rear boundaries of the plot shall be minimum 8.५ 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 be 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.

विषयांकित योजनेत एकूण ४१ निवासी व १२ बिगर निवासी असे एकूण ५३ झोपडीधारक पात्र ठरलेले आहेत. तसेच अपात्र ४ निवासी (पैकी १ बंद) व ३ बिगर निवासी आहेत. पात्र झोपडीधारकांचे पुनर्वसनासाठी तसेच भविष्यात पात्र ठरणा-या झोपडीधारकांची तरतुद योजनेत करणे आवश्यक आहे. सदर तरतुद करणेसाठी सादर करण्यात आलेल्या योजनेच्या नकाशाचे अवलोकन केले असता, खालील बाबी निदर्शनास येत आहे.

अ) प्रस्तावित इमारत ही composite building असून त्यात विक्री घटक व पुनर्वसन घटक या दोन्ही स्वरूपांच्या बांधकामाचा समावेश आहे.

ब) प्रस्तावित इमारतीची उंची ४१.४० मी एवढी आहे.

क) मुख्य अग्निशमन विभागाकडील पत्र जा. क्र. FB/४२८६ दि. १७/०१/२०२० रोजी Provisional fire N.O.C. प्राप्त झालेली असून ३५.७० मी. उंची साठी व प्रस्तावित सामासिक अंतरासाठी ना हरकत प्राप्त झालेली आहे. परंतु विकसक यांचे वास्तुविशारद यांनी दि.१२/१०/२०२० रोजी सुधारित नकाशे दाखल केले असता त्यानुसार वरील प्रमाणे बदल प्रस्तावित केले आहेत. परंतु सादर योजनेसाठी विकसक यांचे वास्तुविशारद यांनी नव्याने २ मजले (पुनर्वसन+विक्री घटक)(Composite Building) प्रस्तावित केलेले आहे, त्याप्रमाणे सादर इमारतीची उंची ४१.४० मी. (G.L पासून) प्रस्तावित केलेली आहे. त्याप्रमाणे विकसक यांना सुधारित Provisional fire N.O.C. नकाशासह बांधकाम परवानगी वेळी सादर करणे आवश्यक राहिल.

ड) Refuse Area (DCPR No.१८.२८.६) - २४ मी. उंची / सातव्या मजल्यावर नियमानुसार प्रस्तावित करण्यात आलेला आहे.

उपरोक्त अ, ब, क व ड विचारात घेता शिथिलतेबाबत सकारात्मक निर्णय होणे उचित राहिल.

1277
२३. मंजूर विकास योजनेतील रस्ता/रस्तारूंदी, आरक्षण या खालील क्षेत्र मनपास हस्तांतरित करणेबाबत -

प्रस्तुत झोपुयोचे जमिनी मधील मंजूर विकास योजनेतील रस्तारूंदी, या खालील क्षेत्र पुणे मनपास भोगवटा मागणे पूर्वी हस्तांतरित करणे बंधनकारक आहे, अशी अट (C.C.) बांधकाम परवानगी प्रमाणपत्रामध्ये नमूद करणे आवश्यक राहिल.

रस्ता रूंदीखालील क्षेत्राचा ताबा अंतिम भोगवटा प्रमाणपत्रासाठी अर्ज करणेपूर्वी विकसकांनी पुणे म.न.पा.स हस्तांतरित करून, त्याबाबतची कागदपत्रे अंतिम भोगवटा प्रमाणपत्रासाठी प्रस्ताव सादर करतेवेळेस सोबत जोडणे आवश्यक राहिल.

२४) भविष्यात पात्र ठरणारे तसेच सशुल्क पात्र झोपडीधारकांचे पुनर्वसनासाठी आवश्यक त्या गाळ्यांविषयी तरतुद सादर योजनेमध्ये करणे विकसकांवर/वास्तुविशारद यांचेवर बंधनकारक राहिल.

वरीलप्रमाणे छाननीनुसार, प्रस्तुत झोपुयोला एस.आर.४(५) खालील (नविन) प्रशासकीय मान्यता प्रस्तावित आहे. प्रकरणी उक्त नमूद सामासिक अंतरातील शिथिलतेसह (नविन) प्रशासकीय मान्यता मिळाल्यास, त्यानंतर अर्जदारांकडून आवश्यक सुधारणांसह नविन नकाशे प्राप्त करून, तसेच आवश्यक त्या शासकीय शुल्क, प्रिमिअम इ. विकसकांकडून भरून घेवून, स.सं.न.र स्तरावर प्रथम बांधकाम परवानगी देणेची कार्यवाही करणेत येईल.

पुढील आदेशार्थ सादर.


सर्वेक्षक

झो.पु.प्रा., पुणे.


०२००/०१/११/११

सहाय्यक नगररचनाकार

झो.पु.प्रा., पुणे.


श. सहाय्यक संचालक नगररचना

झो.पु.प्रा., पुणे.


१९-१०-२०२०

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

Handwritten text, possibly a date or name, oriented vertically.

Small handwritten mark or symbol.

Handwritten text, possibly a date or name, oriented vertically.

Small handwritten mark or symbol.