

१२७
१५/०३/२१

१५७५
१२५९

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

तांत्रिक विभाग, झोपुप्रा पुणे

दिनांक :- ०४/०३/२०२१

विषय :- स.नं. १०३/२/२ब/१पै, सि.स.नं. ५१९६ राजीव गांधी नगर, पिंपरी, पुणे येथील झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेस एस.आर.४ (५) नुसार प्रशासकीय मान्यता देणेबाबत.

संदर्भ :- १) विकसक मे. आर के डेव्हलपर्स यांचेकडून झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेचा प्रस्ताव दाखल दि. २१/०५/२०२०.

२) परवानाधारक वास्तुविशारद राहूल माळवदकर यांचेकडून एस.आर.४(५) अन्वये प्रशासकीय मान्यतेसाठी पत्र दि. २९/०१/२०२१.

विषयांकित झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना राबविणेबाबतचा प्रस्ताव विकसक मे. आर के डेव्हलपर्स यांचेकडून संदर्भ क्र. १ नुसार दि.२१/०५/२०२० रोजी या कार्यालयाकडे दाखल आहे.

त्याअनुषंगाने प्रस्तुत झो.पु.यो.स विशेष नियमावली-२०१४ नियम क्र. एस.आर. ४ (५) खालील प्रशासकीय मान्यता मिळणेबाबत विनंती अर्ज सादर केला आहे.

सक्षम प्राधिकारी क्र. ३, झो.पु.प्रा., पुणे यांनी संदर्भ क्र. २ नुसार प्रकरणी अंतिम पात्रता यादी तयार केली आहे.

संदर्भ क्र. ३ अन्वये वास्तुविशारद श्री. राहूल माळवदकर यांनी प्रस्तुत योजनेस एस.आर. ४ (५) खालील प्रशासकीय मान्यता मिळणेस विनंती केलेली आहे.

प्रकरणी कलम ३ (क) खालील आदेश जा.क्र. झोपुप्रा/सप्रा-३/आंबेडकर नगर/१४६२/२०१७ दि. २४/११/२०१७ अन्वये पारित झालेले आहेत. मात्र कलम ३ (ड) खालील निर्मूलनाचे आदेश अद्याप पारित झालेले नाहीत.

महाराष्ट्र झोपडपट्टी (सुधारणा, निर्मूलन व पुनर्विकास) अधिनियम १९७१ यात आणखी सुधारणा करणेकरिता अधिनियम (सन २०१८ चा महाराष्ट्र अधिनियम क्रमांक ३८) हा महाराष्ट्र शासन राजपत्र असाधारण भाग ४, गुरुवार एप्रिल २६, २०१८ मध्ये पृष्ठ क्र. ११० वर प्रसिध्द झालेला आहे. सदरप्रमाणे Slum Act १९७१ मधील दुरुस्ती / सुधारणा विचारात घेता, कलम ३ (क) खालील घोषितचे आदेश जाहीर करणे, त्यानंतर एस.आर. ४ (५) खालील प्रशासकीय मान्यता देणे व त्यानंतर कलम ३ (ड) खालील निर्मूलनाचे आदेश पारित करणे व त्यानुसार जागेवर निष्कासनाची कार्यवाही पूर्ण करणे इ. सर्व आवश्यक कार्यवाही झाल्यानंतर व भूखंड मोकळा झाल्यानंतर, प्रस्तुत योजनेचे बांधकाम नकाशे मंजूर करणे संयुक्तिक राहिल.

झोपुप्रा नियमावली-२०१४ नियम क्र. एस.आर. ४(५) खालील प्रशासकीय मान्यता देणेच्या दृष्टीकोनातून, छाननी टीपणी खालीलप्रमाणे सादर करण्यात येत आहे.

१	योजनेचे नाव	स.नं. १०३/२/२ब/१पै, सि.स.नं. ५१९६ राजीव गांधी नगर, पिंपरी, पुणे.
२	विकसकाचे नाव व पत्ता	विकसक मे. आर के डेव्हलपर्स सि.स.नं.५०२७प्रजोल आशियाना नुरानी मजीद जवळ नेहरूनगर पिंपरी पुणे - ४११०१८.
३	आर्किटेक्टचे नाव व पत्ता	आर्कि. राहूल माळवदकर स.नं. ६७२/६७३ प्लॉट १०, लोकेश सोसायटी, समर्थ बिल्डिंग, बिबवेवाडी पुणे ३७.

४	योजना दाखल झाल्याचा दिनांक	दि. २१/०५/२०२० (मास्टर क्र. २६३)
५	स्लम अॅक्ट कलम ३ (क) खालील झोपडपट्टी पुनर्वसन आदेश (क्षेत्र = २२३७.१० चौ. मी.)	जा.क्र. झोपुप्रा/सप्रा-३/नेहरूनगर नगर/२७/२०२१ दि. १३/०९/२०२१.
६	स्लम अॅक्ट कलम ३ (ड) अन्वये निर्मूलन आदेश	अद्याप पारित झालेला नाही.
७	उप संचालक, नगररचना व विकास विभाग, पिंपरी-चिंचवड यांचेकडील अभिप्राय	सदर अभिप्राय पत्र जा.क्र. नरवि/कावि/पिंपरी/३३/१००/१८ दि.२६/१०/२०१८ रोजी प्राप्त झाला असून सदर अभिप्रायात विषयांकित मिळकत ही निवासी झोन मध्ये येत असल्याचे, नमूद केले आहे.
८	भूमिप्रापण विभागाचा अभिप्राय	प्राप्त नाही / PCNTDA कडे तसा भूमिप्रापण विभाग अस्तित्वात नाही.
९	सद्यस्थितीत या योजनेत मालकी हक्कासंदर्भात वा इतर बाबतीत न्यायालयीन स्थगिती/ वाद विवाद/ आक्षेप आहेत वा कसे ?	याबाबतचे हमीपत्र विकसकांनी सादर केले आहे.
९/ अ	विधी विभागाचा अभिप्राय	विधी विभागाकडील प्राप्त अभिप्राय जा.क्र. झोपुप्रा/कायदा - ९६/२०२१ दि. ०९/०३/२०२१ नुसार प्रस्तुत प्रकरणी मे. आर.के डेव्हलपर्स यांना विषयांकित मिळकतीचे पुनर्वसन करणेकामी मालकी हक्क प्राप्त असल्याने झोपुप्रा नियम क्र. एसआर४(५) अन्वये प्रशासकीय मान्यता देणेस हरकत नाही, असे कळविले आहे.
१०	क्षेत्राबाबतचा तपशिल	
	i) ३(क) आदेशानुसार	१८६१.५७ चौ.मी. (योजनेसाठी विचारात घेतलेले क्षेत्र)
	ii) मोजणी नकाशानुसार येणारे क्षेत्र	१८६१.५७ चौ.मी
	iii) अस्तित्वातील रस्त्याखालील क्षेत्र	०.०० चौ. मी.
	iv) उर्वरित निव्वळ क्षेत्र	१८६१.५७ चौ. मी.
१२	झोपुप्रा नियम क्र. एस.आर. १४ (१) (a) नुसार १०% आवश्यक Open Space	सदर योजनेचे क्षेत्र ४०००.०० चौ. मी. पेक्षा कमी असल्यामुळे ओपन स्पेसची आवश्यकता नाही.
१३	i) एकूण झोपड्यांची संख्या	७४
	ii) उप जिल्हाधिकारी तथा सक्षम प्राधिकारी झोपुप्रा, पुणे यांच्याकडील पात्रता यादी नुसार	एकूण झोपड्यांची संख्या - ७४
	अ) पात्र निवासी	७४
	ब) अपात्र निवासी	००
	क) पात्र बिगर-निवासी	००
	ड) अपात्र बिगर-निवासी	००
	इ) पात्र संयुक्त निवासी	००

	फ)	पात्र संयुक्त बिगर-निवासी	००
	म)	अपात्र संयुक्त	००
	न)	इतर बांधकामे (मंदिर, दर्गा, अंगणवाडी, शौचालय)	००
		एकूण	७४
		एकुण प्रस्तावित पुनर्वसन सदनिका/दुकाने	७४ (७४ निवासी)
१४		किमान टेनामेंट डेन्सिटी बाबत- (नियम क्र. एसआर १४(३) नुसार)	
(i)		३६० सदनिका / हेक्टर प्रमाणे होणारी किमान सदनिका संख्या (३६० x १८६१.५७ / १०,०००)	किमान आवश्यक सदनिका / दुकाने = ६७ प्रस्तावित सदनिका / दुकाने = ७४
(ii)		झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणासाठी मिळणा- या सदनिका	निरंक
१५		In situ FSI बाबत- (नियम क्र. एसआर १३(२) नुसार)	
(i)		अस्तित्वात असलेल्या एकूण (पात्र व अपात्र) झोपडयांची संख्या विचारात घेऊन येणारी टेनामेंट डेन्सिटी (७४ x १०,००० / १८६१.५७)	अस्तित्वातील टेनामेंट डेन्सिटी ३९७ > ४५० त्यामुळे प्रस्तुत योजनेसाठी एकूण ३.०० इतका च.क्षे.नि. (In situ वापरण्यासाठी) इतका लागू राहिल.
(ii)		एकुण अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्र (१८६१.५७ X ३.००)	५५८४.७१ चौ.मी.
१६		प्रकरणी वास्तुविशारदां तर्फे सादर बांधकाम नकाशानुसार आकडेमोड पुढीलप्रमाणे	
	अ)	पुनर्वसन निवासी गाळयांसाठी प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र	१९८९.४३ चौ.मी. (७४ पुनर्वसन सदनिका)
	ब)	पुनर्वसन बिगर निवासी गाळयांसाठी प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र	०.०० चौ.मी.
	क)	पुनर्वसन घटकासाठीचे एकूण प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र (अ + ब)	१९८९.४३ चौ.मी.
	ड)	प्रस्तावित एकूण बाल्कनी	२९४.२१ चौ.मी.
	इ)	२०१४ चे नियमावलीतील नियम क्र. एस.आर.१३(२) प्रमाणे	पुनर्वसन बांधकाम क्षेत्र = १९८९.४३ पुनर्वसन बाल्कनी क्षेत्र = + २९४.२१ <hr/> २२८३.६४ X ३५ % <hr/> ७९९.२७ चौ.मी.
	फ)	२०१४ चे नियमावलीतील नियम.क्र. एस.आर.१३ (२) प्रमाणे	पॅसेज = ६८४.४८ जिना = ८०.८५ फायर जिना = ११७.६० लिफ्ट = ६६.५० लिफ्ट मशीन रुम = १३.२० <hr/> ९६२.६३ चौ.मी.

	ग) वरील इ व फ या दोन्हीपैकी कमी असलेले क्षेत्र	७९९.२७ 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. (तळ मजल्यावर प्रस्तावित) ii) बालवाडी (२५ चौ.मी.) व वेलफेअर सेंटर (२५ चौ.मी.) = ५०.०० 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 (१९८९.४३ + २९४.२१ + ७९९.२७ + १६.०० + ५०.००)	३१४८.९१ चौ. मी.
१७	झो.पु.प्रा. नियमावली सन २०१४ मधील नियम क्र. एस.आर. १५ (१) मध्येशासन निर्णय दि.१७/१२/२०१८ अन्वये सुधारणा करणेत आलेली आहे. त्यानुसार प्रकरणी पुढीलप्रमाणे चटई क्षेत्र निर्देशांक रेशो हिशोबीत होत आहे. प्रकरणी प्रथम बांधकाम परवानगी (C.C.) अद्याप दिलेले नाही.	Y = सदनिकेचा दर (सन २०२०-२०२१) = रु. ६०,०८०/- प्र चौ.मी. X = बांधकामाचा दर = रु. २६,६२० प्र चौ.मी. n = (Y/X) - २ = (६०,०८० / २६,६२०) - २ = (२.२५६ - २) = ०.२५६ R = [२.८० - (n x ०.३०)] = [२.८० - (०.२५६ x ०.३०)] = [२.८० - ०.०७७] = २.७२२
१८	वरील चटई क्षेत्र निर्देशांक रेशोनुसार अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्रफळ (FSI)	३१४८.९१ x २.७२२ = ८५७१.३३ चौ.मी.
१९	योजनेचे एकूण बांधकाम क्षेत्र (Scheme FSI) (८५७१.३३ + ३१४८.९१)	११७२०.२४ चौ.मी.
२०	एकूण अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्र एस.आर. १४ (८) नुसार (FSI Cap)	५५८४.७१ चौ.मी.
२१	टीडीआर म्हणून देय होणारे बांधकाम क्षेत्रफळ (११२७०.२४ - ५५८४.७१)	६१३५.५३ 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.	२२.९५ मी. (जमिन पातळी पासून) (Ground Floor + ७ मजले)

1571

1242

२१. इमारतीच्या सामासिक अंतराबाबत -

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

इमारतीची उंची = २२.९५ मी.

इमारतीची उंची पार्किंग वगळता = २०.१० मी.

(पुनर्वसन इमारत)

अ. क्र.	तपशिल	६ मी. रस्त्याच्या उत्तर बाजू (मी)	६ मी. रस्त्याच्या दक्षिणे कडील बाजू (मी)	पूर्वेकडील बाजूने (मी)	पश्चिमकडील बाजूने (मी)	शेरा
१	आवश्यक	४.५०	४.५०	३.७७	३.७७	यथायोग्य
२	प्रस्तावित	८.४५	६.२४	४.५९	७.३३	

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

i) प्रकरणी विकसकांनी Provisional fire NOC सादर केलेली नाही. इमारतीस बांधकाम परवानगी प्राप्त करण्यापूर्वी सादरप्रमाणे Provisional fire NOC व संबंधित नकाशा 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. सर्वसाधारण अभिप्राय -

१) i) प्रकरणी विकसकांनी केवळ एकच इमारत प्रस्तावित केले नुसार Provisional fire NOC व त्यासोबतचा Fire नकाशे विकसकांनी सादर करणे आवश्यक राहिल.

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

२) प्रस्तुत झो.पु.यो.चे ठिकाणी एकूण झोपडीधारकांची संख्या ७४ इतकी आहे. त्यापैकी पात्र निवासी ७४, पात्र बिगर निवासी ०० व पात्र संयुक्त निवासी ०० याप्रमाणे असून, उर्वरित अपात्र निवासी ०० व आहे. सादर योजने मध्ये झो.पु.प्रा नियमावलीतील नियम क्र.एस.आर.२१(३) नुसार बालवाडी व वेलफेर सेंटर प्रस्तावित केले आहे.

परंतु विकसकांनी एकूण (पात्र व अपात्र) झोपडीधारकांची संख्या मिळून होणारी ७४ इतकी संख्या विचारात घेवून, त्यासाठी पुनर्वसन इमारत / सदनिका / दुकाने प्रस्तावित केली आहेत. त्यामुळे इमारत पूर्ण झाल्यानंतर पात्र (निवासी/बिगरनिवासी/संयुक्त) विनाशुल्क व सःशुल्क झोपडीधारकांचे पुनर्वसन झाल्यानंतर, उर्वरित सदनिका लगोलग झो.पु.प्रा.चे ताब्यात देणे विकसकांवर बंधनकारक राहिल.

तसेच ३ (ड) खालील निर्मुलनाची कार्यवाही पूर्ण झाल्यानंतर व भूखंड मोकळा व निर्वेध झाल्यानंतर, (झोपुप्रा पुणे विशेष नियमावली - २०१४ व PCMC DCR मधील तरतूदी विचारात घेऊन त्यानुसार) प्रस्तावित बांधकाम नकाशांच्या, योग्य त्या सविस्तर छाननी (detailed scrutiny) अंती व विकसकाकडून नियमानुसार जरूर तो प्रिमियम व शासकीय शुल्क भरून घेतल्यानंतर, आवश्यकतेनुसार (नवीन) बांधकाम परवानगी देणे बाबतची पुढील कार्यवाही, ससंनर स्तरावर करणेत येईल.

कृ. पुढील आदेशार्थ सादर.

Scitk
०४/०३/२०२१
सर्वेक्षक

झो.पु.प्रा., पुणे

सहायक नगररचनाकार

झो.पु.प्रा., पुणे.

दि. ११/०३/२०२१
श. सहाय्यक संचालक नगररचना

झो.पु.प्रा., पुणे.

[Signature]
१०.६.२०२१

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