

21/11/28-9-18

855

शासन मंजूर दि. ११/०९/२०१४ मधील एस.आर.ए. विशेष नियमावली (पुणे व पिंपरी चिंचवड क्षेत्र) मधील नियम क्र. एस.आर. ४ (५) नुसार मान्यता (नविन प्रस्ताव)

तांत्रिक विभाग, झोपुप्रा पुणे
दिनांक :- २७/०९/२०१८

विषय :- सि.स.नं. ९५१, फा.प्लॉ.क्र. ३३४/अ+ब भांबुर्डा, शिवाजीनगर, पुणे येथील झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेस शासन नियम क्र. एस.आर.४ (५) नुसार मान्यता देणेबाबत.

पान क्र- २०५

संदर्भ :- १) झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाकडील नोंदणीकृत विकसक मे ओम साई कन्स्ट्रक्शन्स यांनी ला. परवानाधारक वास्तुविशारद राहुल माळवदकर यांचेमार्फत दि.३१/०५/१६ यांचा रोजी दाखल केलेला प्रस्ताव.

२) स्लम ॲक्ट १९७१ चे कलम ३(ड) खालील स्लम निर्मूलन आदेश क्र. झोपुप्रा/सप्रा/प्र.क्र.२३४/झोनिआ/१७४/२०१७ दि.२१/०७/२०१७.

पान क्र- २६१

३) परवानाधारक वास्तुविशारद राहुल माळवदकर यांचेकडून एस.आर.ए.४(५) अन्वये मान्यतेसाठी आ.क्र.४२१० दिनांक- २३/०८/२०१८ अन्वये प्राप्त झालेला प्रस्ताव.

पान क्र- २६५

सि.स.नं. ९५१, फा.प्लॉ.क्र. ३३४/अ+ब भांबुर्डा, शिवाजीनगर, पुणे येथील झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना राबविणेसाठी झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाकडील नोंदणीकृत विकसक मे ओम साई कन्स्ट्रक्शन्स यांनी, परवानाधारक वास्तुविशारद राहुल माळवदकर यांचेमार्फत उपरोक्त संदर्भ क्र. १ अन्वये प्रस्ताव दाखल केलेली आहे.

महाराष्ट्र झोपडपट्टी (सुधारणा, निर्मूलन व पुनर्विकास) अधिनियम १९७१ चे कलम ३(क) अन्वये सदर योजनेचे क्षेत्र पुनर्वसन क्षेत्र म्हणून घोषित करून कलम ३(ड) अन्वये झोपडपट्टी निर्मूलन सविस्तर आदेश पारीत करणेत आलेला आहेत. यामुळे सदर क्षेत्र "विशेष नियोजन प्राधिकरण" म्हणून झोपुप्राचे अधिकार कक्षेत आलेले आहे.

सदर योजनेस, त्यामुळे झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, पुणे करीता शासनाने दि.११/०९/२०१४ रोजी मंजूर केलेल्या विशेष नियमावलीतील नियम क्र. एस.आर.ए.४(५) नुसार, मा.मुख्य कार्यकारी अधिकारी, झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, पुणे यांची मान्यता मिळणेसाठी, संदर्भित क्र.३ अन्वये प्रस्ताव प्राप्त झालेला आहे.

१	मिळकतीचे वर्णन	सि.स.नं. ९५१, फा.प्लॉ.क्र. ३३४/अ+ब भांबुर्डा, शिवाजीनगर, पुणे
२	विकसकाचे नाव व पत्ता	विकसक मे. ओम साई कन्स्ट्रक्शन्स
३	आर्किटेक्टचे नाव व पत्ता	राहुल माळवदकर स.नं. ७७२/७७३, लोकेश सोसायटी, समर्थ बिल्डिंग, प्लॉट.क्र. १०, बिबवेवाडी पुणे-३७
४	योजना दाखल झाल्याचा दिनांक	दिनांक .३१/०५/२०१६
५	स्लम ॲक्ट कलम ३ (क) खालील झोपडपट्टी पुनर्वसन आदेश (एकत्रित ३क आदेश)	क्र.झोपुप्रा/कअतां/ झोपुआ/२५७/२०१४ दि. १०/०२/२०१४
६	स्लम ॲक्ट कलम ३ (ड) अन्वये निर्मूलन आदेश	आदेश क्र.झोपुप्रा/सप्रा/प्र.क्र.२३४/झोनिआ/१७४/२०१७ दि.२१/०७/२०१७. पान क्र- २६१
७	योजनेचे एकूण क्षेत्र	११७६.०० चौ.मी. (दिनांक - २१/०७/२०१७ चे निर्मूलन आदेशानुसार) पान क्र- २६१

८	भूमिप्रापण विभागाचा अभिप्राय पान ६-२२७	पुणे महानगरपालिका भूमिप्रापण विभागाकडील पत्र जा.क्र.एल ए. क्यु. Below/ओ/१३७५ दि. ०८/०६/२०१६अन्वये प्राप्त झालेला असूनअभिप्राय पाहता सदरच्या मिळकतीवर रस्ताप्रमाण रेषा नाही तसेच सदर जागेची भुमी संपादनाची योजना चालू नाही.
९	टी.डी.आर.झोन दाखला पान ६-०१	नगर अभियंता कार्यालय पुणे महानगरपालिका यांच्याकडील जा.क्र.झोन१/३२२५ दि.०९/०३/२०११ अन्वये सदर मिळकतीचा टीडीआर बी झोनमध्ये येत आहे.
१०	घोषित गलिच्छ वस्ती तपशिल पान ६-७९	उप आयुक्त (गवनि) कार्यालय, पुणे महानगरपालिका यांनी जा.क्र. ३/४२६१ दि. ०९/१२/२०१४ रोजी घोषित दाखला दिलेला आहे. तसेच घोषित क्षेत्र ११७६.०० चौ.मी. असून महाराष्ट्र शासन राजपत्र दि. १६ ऑगस्ट १९७३ रोजी प्रसिध्द करण्यात आले आहे.
११	पुणे मनपा कडील मंजूर विकास योजना आराखडा सन २०१७ नुसार (विकास योजना झोनिंग व प्रवेश रस्त्याबाबत) पान ६-२१५	सदर जमिनीबाबत पुणे मनपाकडील विकास योजना विभागाकडील झोनिंग डिमार्केशन नकाशा जा.क्र. झोन६/३४१९ दि. २३/१०/२०१५ अन्वये प्राप्त झालेला आहे. तसेच सदर अभिप्रायात सदर मिळकत मान्य विकास आराखडा सन १९८७ नुसार निवासी झोनमध्ये येते तसेच मान्य विकास आराखडा सन २०१७ नुसार स्लम झोनमध्ये येत आहे असे नमुद आहे.
१२	या योजनेत मालकी हक्कासंदर्भात सद्यस्थितीत वाद विवाद/ आक्षेप असल्यास	सद्यस्थितीत नाही.
१३	योजना क्षेत्राचा तपशील घोषित झोपडपट्टीचे क्षेत्रफळ	११७६.०० चौ.मी. (निर्मुलन आदेशानुसार) ११७५.६० चौ.मी. (पुणे मनपाकडील बी फॉर्म नुसार)
	अ.क्र. योजनेचे क्षेत्र पुणे मनपाकडील बी फॉर्म नुसार	११७५.६० चौ.मी. पान ६-२६१
	१ मोजणी नकाशानुसार (अदमासे) क्षेत्र (As per demarcation)	१२०५.३६ चौ.मी पान ६-८३
	२ रस्तारुंदीकरणात जाणारे क्षेत्रफळ	०.०० चौ.मी
	३ शिल्लक जागेचे निव्वळ क्षेत्रफळ	११७५.६० चौ.मी.
१५	(i) उप जिल्हाधिकारी तथा सक्षम प्राधिकारी, झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, पुणे यांचे कडील अंतीम पात्रता यादी जा.क्र.झोपुप्रा /सप्रा / ९५१ शिवाजीनगर/१७/२०१७ दि.१०/०१/२०१७ नुसार	
	अ) पात्र निवासी झोपडयांची संख्या	१०१
	ब) पात्र बिगर निवासी झोपडयांची संख्या	०८
	एकुण पुनर्वसनासाठी लागणा-या सदनिका (१०१+०८)	१०९
१६	योजनेखालील निव्वळ शिल्लक भूखंड	११७५.६० चौ.मी.

853

$$\frac{90.00 \times 90,000}{9904.00} = 8210 \text{ T/A}$$

	क्षेत्र	
१७	एकूण अनुज्ञेय चटई क्षेत्र एस.आर.१३(४)(अ) नुसार	४.०० (सदर पुनर्वसन योजनेमध्ये टेनामेंट डेन्सीटी ४५० पेक्षा जास्त असलेने SR १३(२) नुसार सदर योजनेमध्ये ४.०० एफ.ए.आय. ने परिगणना होत आहे)
१८.	एकूण अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्रफळ (११७५.६० चौ.मी. X ४.००)	४७०२.४० चौ.मी.
१९.	झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणासाठी मिळणा-या सदनिका	निरंक
२०.	आर्कि. राहुल माळवदकर तर्फे दि.०२/०५/२०१८ रोजी दाखल बांधकाम नकाशानुसार	
	a)	पुनर्वसन सदनिकासाठी प्रस्तावित एकूण बांधकाम क्षेत्र
	b)	बिगर निवासी गाळयांसाठी प्रस्तावित एकूण बांधकाम क्षेत्र
	c)	एकूण प्रस्तावित एकूण बांधकाम क्षेत्र (a + b)
	d)	शासन पत्र दि २७/८/०९ व दि २९/८/०९ चे वरिल मा C.E.O. SRA यांचे मान्यतेनुसार (बाल्कनी + जिना + पॅसेज + लिफ्ट + मशीनरूम + सोसायटी ऑफीस) इत्यादीसह पुनर्वसन घटकासाठी एकूण (Comman Area) बांधकाम क्षेत्र
	e)	दि. ११/०९/२०१४ रोजीच्या नियमावलीतील नियम.क्र.एस.आर. १३ (२) प्रमाणे (प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र + प्रस्तावित बाल्कनी) X ३५% क्षेत्र (३०१९.७४ + ३२५.५३) X ३५%
	f)	दि. ११/०९/२०१४ रोजीच्या नियमावलीतील नियम.क्र.एस.आर. १३ (२) प्रमाणे (पॅसेज + जिना + फायर जिना + लिफ्ट + मशीन रुम) (६०२.८७ + १६७.०० + १६२.२० + ८२.४० + १८.००)
	g)	वरील e व f या दोन्हीपैकी कमी असलेले क्षेत्र
	h)	एकूण पुनर्वसन घटकाचे बांधकाम क्षेत्र (c + बाल्कनी + g + सोसायटी ऑफीस व टॉयलेट + बालवाडी व समाज कल्याण
		२८३६.८६ चौ.मी.
		१८२.८८ चौ.मी.
		प्रस्तावित ३०१९.७४ चौ.मी
		i) बाल्कनी - ३२५.५३ चौ.मी. <i>not common area</i> ii) फायर जिना - १६२.२० चौ.मी. iii) जिना - १६७.०० चौ. मी. iv) लिफ्ट - ८२.४० चौ.मी. v) पॅसेज - ६०२.८७ चौ.मी. vi) मशीन रुम - १८.०० चौ.मी. vii) सोसायटी ऑफीस व टॉयलेट - १२+४=१६.०० चौ.मी. (नियमानुसार Free Of FSI) viii) बालवाडी व समाज कल्याण केंद्र-५० चौ.मी. (नियम क्र.एस.आर.२१(२)(अ) नुसार) (प्रस्तावित- बालवाडी-२६.९८ चौ.मी. समाज कल्याण-२६.९८ चौ.मी.) एकूण - १४२४.०० चौ.मी.
		११७०.८४ चौ.मी.
		१०३२.४७ चौ. मी.
		१०३२.४७ चौ. मी.
		४४४३.७४ चौ. मी.

		केंद्र) (३०१९.७४ + ३२५.५३+ १०३२.४७ + १६.०० + ५०.००)	
२१	l)	कार्यालयीन परिपत्रक क्र. ६५ नमुना परिगणनेनुसार पुनर्वसन घटकाचे क्षेत्र (टी. डी. आर. झोन B प्रमाणे) (४४४३.७४ x १.७५)	७७७६.५४ चौ. मी.
	j)	एकूण पुनर्वसन योजनेचे बांधकाम क्षेत्रफळ (७७७६.५४ + ४४४३.७४)	१२२२०.२८ चौ.मी.
	k)	एकूण जागेवर अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्रफळ (११७५.६० चौ.मी X ४.००)	४७०२.४० चौ.मी.
	l)	टीडीआर म्हणून दयावयाचे क्षेत्रफळ (१२२२०.२८ - ४७०२.४०)	७५१७.८८ चौ.मी.
२२	झोपुप्रा कडे भरावयाच्या रक्कमेचा तपशील		
	अ)	पुणे महानगरपालिकेकडील दराने होणारी खुल्या विक्रीचा घटक असल्यास प्रिमीअमची रक्कम	दि. ११/०९/२०१४ रोजीच्या नियमावली नुसार देय राहिल.
	ब)	जुन्या नियमावलीतील SR (८) नुसार भरावयाची पायाभूत सुविधासाठी रक्कम (रु.५६०/- प्रति चौ. मी दराने येणा-या रकमेच्या १०% म्हणजेच र.रु. ५६/- प्रति चौ. मी.	
	क)	नियम.क्र.एस.आर. १६ (४) नुसार देखभाल खर्च (प्रति सदनिका रु २०,०००/- अथवा चालू ASR मधील जमिन दराचे ५ % प्रमाणे इमारत उंचीनुसार)	
२३ (अ)		पुणे मनपा मंजूर डी.सी.आर.-२०१७ मधील पृष्ठ क्र.७३ नियम क्र. १७.१० अनुसार इमारतीची उंची	i) पार्किंग सह = ३४.१० मी.

(ब) प्रस्तावित इमारतीची सामासिक अंतरे पुढीलप्रमाणे (पुनर्वसन इमारतीकरिता)

अ. क्र.	तपशिल	दक्षिण (मी) रस्त्या समोरील बाजू	पश्चिम (मी) रस्त्या समोरिल बाजू	पूर्व (मी)	उत्तर (मी)	शेरा
१	आवश्यक	६.००	६.००	६.४०*	६.४०*	सामासिक अंतरामध्ये आवश्यकतेप्रमाणे
२	प्रस्तावित	६.००	६.००	६.००	६.००	सवलत मिळावी.#

३	जोड रस्त्याच्या गोलाईपासून (कॉर्नर राउंड) ६ मी. सेट बॅक आवश्यक आहे. त्यानुसार स्केल प्रमाणे ६.०० मी. सेट बॅक प्रस्तावित केलेले आहे.
---	---

* इमारतीची निव्वळ उंची (पार्किंग सह) ३४.१० मी. विचारात घेता त्याप्रमाणात ६.४० मी)

सदर योजना क्षेत्रामध्ये पात्र झोपडीधारकांची १०९ संख्या आहे. त्यामुळे सदनिकांची घनता ९०० प्रति हेक्टर येत आहे. योजनेचे परवानाधारक वास्तुविशारद राहूल माळवदकर यांनी दिनांक-२३/०८/२०१८ रोजीच्या पत्रान्वये सामासिक अंतरामध्ये सवलत मिळण्यास विनंती केली आहे.

सबब वरील सादर वस्तुस्थितीचा विचार करता, व सर्व पात्र झोपडीधारकांचे पुनर्वसन करणे आवश्यक असलेने, मा. मुख्य कार्यकारी अधिकारी यांनी झोपुप्रा नियमावली दि. ११/०९/२०१४ मधील खालीलप्रमाणे नियम क्र. SR १४ (७) (d) मध्ये सवलत देण्याचे अधिकार नमूद केलेले आहे. तथापि विकसक यांनी विनंती केल्याप्रमाणे ०.४० मी. सामासिक अंतरामध्ये सवलत मान्य करणे योग्य ठरत आहे.

SR 14 (7) (d) : Side and rear marginal distances from the side and rear boundaries of the plot shall be minimum 4.5 mt. for the building having height up to 24 mt. Such marginal distances shall be increased proportionately with increase in height of the building beyond 24 mt., but shall not exceed 7.50 mt. for the building having height of 40 mt. For the building having height more than 40 mt., 25% 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.

२४	Fire NOC बाबत मुख्य अग्निशामन अधिकारी, पुणे महानगरपालिका यांनी प्रस्तावित बांधकाम आराखड्यास त्यांचेकडील पत्र क्र.w.no.fb/८४० दि. २३/०५/२०१८ अन्वये ३९.९० मी उंचीस प्रोव्हिजनल (Provisional Fire NOC) ना हरकत प्रमाणपत्र दिले आहे. ती प्रस्तावासोबत अर्जदार यांनी सादर केलेली आहे
----	---

२५. सदर योजनेचे परवानाधारक वास्तुविशारद राहूल माळवदकर यांनी संदर्भ क्र. ३ अन्वये बांधकाम नकाशांना व मिळकतीचे एकत्रीकरणाच्या नकाशांना मंजुरी मिळणेकरीता या कार्यालयाकडे दाखल केले असून नकाशाची तपासणी केली असता तांत्रिक बाबी खालीलप्रमाणे आहेत.

सदर पुनर्वसन योजनेच्या एकत्रीकरण करणेपुर्वीचे क्षेत्र चौ.मी मध्ये खालीलप्रमाणे :-

मिळकतीचे वर्णन	मालमत्तापत्रकाप्रमाणे क्षेत्र चौ.मी	मोजणी नकाशाप्रमाणे क्षेत्र चौ.मी	कमीत कमी क्षेत्र चौ.मी	रस्त्यात जाणारे क्षेत्र चौ.मी	शिल्लक निव्वळ क्षेत्र चौ.मी
फा.प्लॉट नं.३३४/अ	५९४.८८ चौ.मी	५९९.१५ चौ.मी	५९४.८८ चौ.मी	०.००	५९४.८८ चौ.मी
फा.प्लॉट नं.३३४/ब	५८०.७२ चौ.मी	६०६.२१ चौ.मी	५८०.१२ चौ.मी	०.००	५८०.१२ चौ.मी
एकूण क्षेत्र	११७५.६० चौ.मी	१२०५.३६ चौ.मी	११७५.६० चौ.मी	०.००	११७५.६० चौ.मी

सदर पुनर्वसन योजनेच्या एकत्रीकरणानंतरचे क्षेत्राचा तपशील खालीलप्रमाणे :-

मिळकतीचे वर्णन	मालमत्तापत्रकाप्रमाणे क्षेत्र चौ.मी	मोजणी नकाशाप्रमाणे क्षेत्र चौ.मी	कमीत कमी क्षेत्र चौ.मी	रस्त्यात जाणारे क्षेत्र चौ.मी	शिल्लक निव्वळ क्षेत्र चौ.मी
फा.प्लॉट नं.३३४/अ+फा.प्लॉट	११७५.६०	१२०५.३६	११७५.६०	०.००	११७५.६०

नं.३३४/ब					
एकूण क्षेत्र	११७५.६०	१२०५.३६	११७५.६०	०.००	११७५.६०

२६. सर्वसाधारण अभिप्राय :-

सबब वरील सादर वस्तुस्थितीचा विचार करता, व सर्व पात्र झोपडीधारकांचे पुनर्वसन करणे आवश्यक असलेने, मा. मुख्य कार्यकारी अधिकारी यांनी त्यांच्या अधिकारात झोपप्रा नियमावली दि. ११/०९/२०१४ मधील उपरोक्त नियम क्र. SR १४ (७) (d) नुसार ^{सामाजिक अंतरात} सर्वलत देणेस शिफारस करण्यात येत आहे.

प्रस्तावित नकाशाप्रमाणे सदनिकांच्या क्षेत्राची वस्तुस्थिती खालीलप्रमाणे.

अ.क्र.	सदनिका अनुज्ञेय चटई क्षेत्र (चौ.मी.)	नकाशाप्रमाणे सदनिका प्रस्तावित (चौ.मी.)	शेरा
१.	निवासी/बिगर निवासी - २५.०० एकुण निवासी पात्र - १०१ दि. ११/९/२०१४ रोजीच्या शासन निर्णयाप्रमाणे विकास नियंत्रण नियमावलीतील नियम क्र. एस.आर.५(४) नुसार सदरचे क्षेत्र अनुज्ञेय आहे.	२५.०५ २५.३१ २५.२८ २५.४० २५.१८	प्रस्तावित सदनिकांचे चटई क्षेत्र किमान अनुज्ञेय पेक्षा जास्त आहे. बांधकाम परवानगी देताना दुरुस्त नकाशे प्राप्त करून घेऊन मंजूरी देता येईल.
२.	बिगर निवासी - ८ पात्र (कमाल २५.०० चौ.मी.)	१८.५६ १५.३५ १२.२४ २०.९३	प्रस्तावित अनुज्ञेय आहे.

सदनिकेसाठी Carpet Area २५ चौ.मी. ची किमान मर्यादा आहे. प्रस्तावित सदनिकेतील Carpet Area २५ चौ.मी. पेक्षा जास्त आहे. तथापी २५.०० चौ.मी. मर्यादेत बांधकाम परवानगी देताना दुरुस्त नकाशे प्राप्त करून घेऊन मंजूरी देता येईल.

वरीलप्रमाणे सविस्तर छाननीनुसार प्रस्तुत योजनेसाठी झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, (पुणे व पिंपरी-चिंचवड क्षेत्र) शासन मंजूर नियमावली दि. ११/०९/२०१४ मधील नियम क्र.४ (५) अन्वये, पुनर्वसन योजनेच्या एकत्रीकरणाच्या नकाशांसह व मुद्दा क्र. २६ (१) मध्ये दुरुस्ती सुचविले प्रमाणे दुरुस्त करून घेऊन बांधकाम नकाशांना मान्यता देता येईल.

वरील बाबींची पूर्तता करणेच्या अटीवर नियमावलीतील नियम क्र.एस.आर. ४(५) ची मान्यता देणेस हरकत नाही. तथापि आदेशार्थ सादर.

Bailh
२१/०९/१८
सर्वेक्षक
झो.पु.प्रा., पुणे

Shingad
२१/०९/१८
उपअभियंता
झो.पु.प्रा., पुणे

Shingam
२१/०९/१८

नगररचनाकार
झो.पु.प्रा., पुणे

Shingam
२१/०९/१८
सहाय्यक संचालक नगररचना
झो.पु.प्रा., पुणे

A, B, C - चर्चा करणे

ATP

ABC

मुख्य कार्यकारी अधिकारी
झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण,
पुणे व पिंपरी चिंचवड क्षेत्र, पुणे
प्राप्त दि. ११/१०/२०१८