

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

(सुधारित प्रशासकीय मान्यता)

तांत्रिक विभाग, झोपुप्रा पुणे

दिनांक :- २१/१०/२०२१

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 सुधारित प्रशासकीय मान्यता देणेबाबत.

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

२) दि.१०/०६/२०२१ रोजीची मंजूर एस आर ४ (५) ची प्रशासकीय मान्यता.

३) परवानाधारक वास्तुविशारद राहूल माळवदकर यांचेकडून एस.आर.४(५) अन्वये सुधारित प्रशासकीय मान्यतेसाठी पत्र दि.१४/१०/२०२१ (प्राप्त पत्र दि.२०/१०/२०२१)

४) मा.सचिव, झोपुप्रा, पुणे यांचेकडील जा.क्र.झो.पु.प्रा./१३९५/२०२१ दि.१६/०९/२०२१.

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.

प्रकरणी कलम ३ (क) खालील आदेश जा.क्र.झोपुप्रा/सप्रा-३/झोपुआ/९८/२०२० दि. २९/०९/२०१९ अन्वये पारित झालेले आहेत. मात्र कलम ३ (ड) खालील निर्मूलनाचे आदेश अद्याप पारित झालेले नाहीत.संदर्भ क्र २ अन्वये सदर योजनेस नियम क्र.एस.आर.४ (५) अंतर्गत मंजूरी दिलेली आहे. परंतु बांधकाम नकाशांना मंजूरी दिलेली नाही.

आता अंतिम पात्र अपात्र यादी नुसार अपिलामधील प्रलंबित आदेशामधील झोपडीधारकांची संख्या विचारात घेऊन विकसक मे. आर के डेव्हलपर्स यांनी संदर्भ क्र अन्वये भविष्यात पात्र अपात्र झोपडीधारकांना पुनर्वसन इमारती मध्ये सामविष्ट करून झो.पु.प्रा.नियम क्र.एस.आर.४ (५) अंतर्गत सुधारित प्रशासकीय मान्यता मिळणेस प्रस्ताव सादर केला आहे.

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. राहुल 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. १३/०१/२०२१.
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 विषयांविषयी मिळकत ही निवासी झोन मध्ये येत असल्याचे, नमूद केले आहे.
८	भूमिप्रापण विभागाचा अभिप्राय	प्राप्त नाही / PCMC 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.
१०	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 क्रं. एसआर४(५) अन्वये प्रशासकीय मान्यता देणेस हरकत नाही, असे कळविले आहे.
११	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.

1833

24

1555

93	i)	एकूण झोपड्यांची संख्या	93८
	ii)	उप जिल्हाधिकारी तथा सक्षम प्राधिकारी झोपुप्रा, पुणे यांच्याकडील पात्रता यादी नुसार	एकूण झोपड्यांची संख्या - 93८
	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
		अपील प्रकरण	६४
		एकूण	93८
		एकूण प्रस्तावित पुनर्वसन सदनिका/दुकाने	93८ (93८ निवासी)
94		किमान टेनामेंट डेन्सिटीबाबत- (नियम क्र. एसआर 94(३) नुसार)	
	(i)	३६० सदनिका / हेक्टर प्रमाणे होणारी किमान सदनिका संख्या (३६० x 9८६9.५७ / 9०,०००)	किमान आवश्यक सदनिका / दुकाने = ६७ प्रस्तावित सदनिका / दुकाने = 93८
	(ii)	झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणासाठी मिळणा- या सदनिका	निरंक
95		In situ FSI बाबत- (नियम क्र. एसआर 93(२) नुसार)	
	(i)	अस्तित्वात असलेल्या एकूण (पात्र व अपात्र) झोपड्यांची संख्या विचारात घेऊन येणारी टेनामेंट डेन्सिटी ( 93८ x 9०,००० / 9८६9.५७)	अस्तित्वातील टेनामेंट डेन्सिटी ७४9 > ४५०  त्यामुळे प्रस्तुत योजनेसाठी एकूण ४.०० इतका च.क्षे.नि. (In situ वापरण्यासाठी) इतका लागू राहिल.
	(ii)	एकूण अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्र (9८६9.५७ X ४.००)	७४४६.२८ चौ.मी.
96		प्रकरणी वास्तुविशारदां तर्फे सादर बांधकाम नकाशानुसार आकडेमोड पुढीलप्रमाणे	
	अ)	पुनर्वसन निवासी गाळ्यांसाठी प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र	३७०9.३० चौ.मी. (93८ पुनर्वसन सदनिका)
	ब)	पुनर्वसन बिगर निवासी गाळ्यांसाठी प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र	०.०० चौ.मी.
	क)	पुनर्वसन घटकासाठीचे एकूण प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र (अ + ब)	३७०9.३० चौ.मी.
	ड)	प्रस्तावित एकूण बाल्कनी	५५५.२८ चौ.मी.
	इ)	२०१४ चे नियमावलीतील नियम क्र. एस.आर.१३(२) प्रमाणे	पुनर्वसन बांधकाम क्षेत्र = ३७०9.३० पुनर्वसन बाल्कनी क्षेत्र = + ५५५.२८ <hr/> ४२५६.५८ X ३५ % <hr/> १४८९.८० चौ.मी.

फ)	२०१४ चे नियमावलीतील नियम.क्र. एस.आर.१३ (२) प्रमाणे	पॅसेज = ११७०.५१ चौ.मी. जिना = १३८.६० चौ.मी. फायर जिना = २०१.०० चौ.मी. लिफ्ट = १४८.२० चौ.मी. लिफ्ट मशीन रुम = २४.८६ चौ.मी. १६८३.१७ चौ.मी.
ग)	वरील इ व फ या दोन्हीपैकी कमी असलेले क्षेत्र	१४८९.८० 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 (५०.०० चौ.मी.) व वेलफेअर सेंटर (५०.०० चौ.मी.) = १००.०० चौ.मी. (पहिल्या मजल्यावर प्रस्तावित)
च)	एस.आर.२१ (२) (७) नुसार Convenience Shopping	योजना क्षेत्र ४०००.०० चौ.मी. पेक्षा कमी असल्या आवश्यकता नाही.
छ)	एकूण पुनर्वसन घटकाचे बांधकाम क्षेत्र (३७०१.३० + ५५५.२८ + १४८९.८० + १६.०० + १००.००)	५८६२.३८ 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) (५८६२.३८ x २.७२२)	१५९५७.४० चौ.मी.
१९	योजनेचे एकूण बांधकाम क्षेत्र (Scheme FSI) (१५९५७.४० + ५८६२.३८)	२१८१९.७८ चौ.मी.
२०	एकूण अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्र एस.आर. १४ (८) नुसार (FSI Cap) (१८६१.५७ X ४.००)	७४४६.२८ चौ.मी.
२१	टीडीआर म्हणून देय होणारे बांधकाम क्षेत्रफळ (२१८१९.७८ - ७४४६.२८)	१४३७३.४९ चौ.मी.

२०. इमारतीच्या उंचीबाबत -

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

1553

1231

अनुज्ञेय उंची	प्रस्तावित उंची
४०.०० मी.	३७.३५ मी. (जमिन पातळी पासून) (Ground Floor + १२ मजले)

२१. इमारतीच्या सामासिक अंतराबाबत -

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

इमारतीची उंची = ३७.३५ मी.

इमारतीची उंची पार्किंग वगळता = ३४.२० मी.

(पुनर्वसन इमारत)

अ. क्र.	तपशिल	उत्तर बाजू (मी)	६ मी. रस्त्याच्या दक्षिणे कडील बाजू (मी)	पूर्वेकडील बाजूने (मी)	पश्चिमकडील बाजूने (मी)	शेरा
१	आवश्यक	४.५०	४.५०	७.५०	७.५०	#
२	प्रस्तावित	६.००	४.९८	४.५७#	६.००#	

#वरील नमूद नुसार सादर मिळकतीकरिता इमारतीच्या सामासिक अंतरामध्ये ४० मी इमारतीची उंची ग्राह्य धरून आवश्यक सामासिक अंतरे प्रस्तावित करण्यात आलेली आहे. त्यानुसार वरील प्रमाणे प्रस्तावित इमारती साठी सामासिक अंतरे सोडण्यात आलेली आहे, तसेच इमारतीच्या पूर्वेकडील व पश्चिमकडील बाजूस शिथिलता देणे आवश्यक असल्याने त्यास मा.मुख्य कार्यकारी अधिकारी, झोपुप्रा, पुणे यांनी दि.०४/१०/२०२१ रोजीच्या बांधकाम छाननी टिपणीन्वये सामासिक अंतरेसाठीची शिथिलतेस मंजूरी दिलेली आहे.

संदर्भीय क्र.३ नुसार विकसक यांनी योजना क्षेत्रातील अपात्र झोपडीधारकांनी मा.सचिव, झोपुप्रा, पुणे यांचेकडे अपील दाखल केले आहे, त्यानुसार अपात्र झोपडीधारकांनी योजनेमध्ये समाविष्ट करून सुधारित बांधकाम परवानगी अपेक्षिलेली आहे. त्यानुषंगाने मा.सचिव, झोपुप्रा, पुणे यांनी संदर्भीय क्र.४ नुसार ६४ झोपडीधारकांनी अपील दाखल केले असल्याचे कळविले आहे, त्यानुसार पात्र अपात्र झोपडीधारकांचा विचार करता, या पूर्वी दि.११/१०/२०२१ रोजीचे मंजूर बांधकाम परवानगी वेळी ४०मी इमारतीची उंची ग्राह्य धरून आवश्यक सामासिक अंतरे साठी मा. मुख्य कार्यकारी अधिकारी, झोपुप्रा, पुणे यांनी दि.०४/१०/२०२१ रोजीच्या बांधकाम छाननी टिपणीन्वये मंजूरी दिलेली आहे. त्यानुसार अपील दाखल केलेले ६४ झोपडीधारकांना योजनेमध्ये सामावून घेणे करिता वरील प्रमाणे छाननी टिपणी सादर करण्यात आलेली आहे, मान्य असल्यास योग्य त्या पुढील आदेशार्थ सादर.

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 सदृशस्थितीत 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 १३८ इतकी आहे. त्यापैकी पात्र निवासी ७४, पात्र बिगर निवासी ०० व पात्र संयुक्त निवासी ०० याप्रमाणे असून, उर्वरित अपात्र निवासी ६४ 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 १३८ इतकी संख्या विचारात घेवून, त्यासाठी पुनर्वसन इमारत प्रस्तावित केली आहेत. त्यामुळे इमारत पूर्ण झाल्यानंतर पात्र (निवासी) विनाशुल्क व सःशुल्क झोपडीधारकांचे पुनर्वसन झाल्यानंतर, उर्वरित सदनिका लगोलग झो.पु.प्रा.चे ताब्यात देणे विकसकांवर बंधनकारक राहिल.

सबब सादर प्रकरणी प्रस्तुत झोपुयोला वरीलप्रमाणे छाननीनुसार एस.आर.४(५) खाली ( सुधारित ) मान्यता देणेत आल्यास, प्रकरणी (झोपुप्रा, पुणे विशेष नियमावली - २०१४ व PMC UDCPR - २०२० मधील तरतूदी विचारात घेऊन त्यानुसार) प्रस्तावित (सुधारित) बांधकाम नकाशांची, सविस्तर छाननी (detailed scrutiny) अंती व विकसकाकडून नियमानुसार जरूर तो प्रिमियम व शासकीय शुल्क भरून घेतल्यानंतर, बांधकाम परवानगी देणे बाबतची पुढील कार्यवाही, ससनर स्तरावर करणेत येईल.

कृ. पुढील आदेशार्थ सादर.

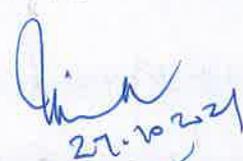
  
सर्वेक्षक  
२१/१०/२०२१

झो.पु.प्रा., पुणे

  
सहायक नगररचनाकार  
झो.पु.प्रा., पुणे.

  
नगररचनाकार  
२१/१०/२०२१  
झो.पु.प्रा., पुणे.

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

  
मुख्य कार्यकारी अधिकारी  
झो.पु.प्रा., पुणे.