

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

T-5

(सुधारित प्रशासकीय मान्यता)

तांत्रिक विभाग, झोपुप्रा पुणे

दिनांक :- ०८/०६/२०२२

विषय:- सि.स.नं. ३६७, ३६८, ३६९, रास्ता पेठ, व सि.स.नं. ३७०, रास्ता पेठ, पुणे येथील सुधारित एस.आर.४ (५) खाली मान्यता देणेबाबत.

- संदर्भ :- १) झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, पुणे, कार्यालयाकडील नोंदणीकृत विकसक मे. मानव रिहॅब एल.एल.पी यांचा, या कार्यालयाकडे दिनांक.०६/१२/२०१२ रोजीचा दाखल प्रस्ताव.
- २) विकसक मे. मानव रिहॅब एल.एल.पी यांचेकडून एस.आर.४(५) चे मान्यतेसाठी प्राप्त प्रस्ताव दिनांक ०७/०१/२०२० नकाशे प्राप्त दि.०४/०६/२०२०.
- ३) दि.१३/१०/२०२० रोजीची एस. आर. ४ (५) ची मान्य कार्यालयीन टिपणी.
- ४) झोपडपट्टी पुनर्वसन क्षेत्र म्हणून घोषित जा.क्र.झोपुप्रा./सप्रा-३/११४/२०२२ दि. २४/०१/२०२२ (मा.क्र.२७७)
- ५) महाराष्ट्र शासन नगरविकास विभाग मंत्रालय, मुंबई -३२ निर्णय क्र.टीपीएस-१८२२/ अनौसं -९/२२/प्र.क्र.२८/२०२२/नवि-१३ दि.०८/०३/२०२२.
- ६) विकसक मे. मानव रिहॅब एल.एल.पी यांचेकडून एस.आर.४(५) चे मान्यतेसाठी प्राप्त प्रस्ताव दिनांक ३०.०३.२०२२.

सि.स.नं. ३६७, ३६८, ३६९, रास्ता पेठ, पुणे येथील झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना राबविणेसाठी झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाकडील नोंदणीकृत विकसक मे. मानव रिहॅब एल.एल.पी यांचा (परवानाधारक वास्तुविशारद ऐट्रीयम डिझाईन स्टुडिओ यांचेमार्फत) उपरोक्त संदर्भ क्र. १ अन्वये प्रस्ताव दाखल आहे. सि.स.नं. ३६७, ३६८, ३६९, रास्ता पेठ, पुणे या योजनेस संदर्भ क्र .३ अन्वये एस.आर.४(५) खाली मान्यता देण्यात आली असून, अध्याप बांधकाम परवानगी दिलेली नाही.

आता विकसक यांनी सि.स.नं. ३६७, ३६८, ३६९, रास्ता पेठ, पुणे या योजना क्षेत्रावरील संलग्न सि.स.नं. ३७० रास्ता पेठ, पुणे हि मिळकत पुणे महानगरपालिकेच्या मालकीची असून सदरची मिळकत Non Buildable होत असल्याने विकसक यांनी Non Buildable जागेवरील झोपडीधारकांचे पुनर्वसन सि.स.नं. ३६७, ३६८, ३६९, रास्ता पेठ, पुणे या मिळकतीवर दोन्ही प्रस्ताव एकत्रित करून सन २०१४ च्या नियमावलीतील नियम क्र. २०(२) (Clubbing of two scheme) नुसार मंजुरी अपेक्षिलेली आहे.

परंतु सि.स.नं. ३७० रास्ता पेठ, पुणे या मिळकतीवरील क्षेत्र केवळ सि.स.नं. ३६७, ३६८, ३६९, रास्ता पेठ, पुणे या मिळकती सोबत एकत्रित करून सादर प्रस्तावास सन २०१४ च्या विशेष नियमावलीतील नियम क्र. १८(१४)(a) नुसार एकत्रित मंजुरी देता येणे शक्य आहे, असे मत आहे. त्यानुसार सन २०१४ च्या विशेष नियमावलीतील खाली नमूद नियम क्र. १८(१४)(a) खालील प्रमाणे आहे.

" SR-१८(१४): (a) Amalgamation / Subdivision of Plots and FSI thereon: Any land declared as SRS area shall be nationally treated as one plot, even if it is spread on part or parts of boundary of different C.S. Nos. Khasra Nos. or Survey Nos. Separate approval shall

८	भूमिप्रापण विभागाचा अभिप्राय	उप अभियंता, भूसंपादन व व्यवस्थापन, पुणे म.न.पा. यांचेकडील BELOW no /१६४ दि. १८/०२/२०२० अन्वयेच्या प्राप्त नकाशामध्ये काही क्षेत्र कलम २०५ खालील ५०' रस्ता रुंदीने बाधित दर्शविले 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?			
११	योजना क्षेत्राचा तपशील (सरकारी जागा)	सि.स.नं. ३६७, ३६८, ३६९, रास्ता पेठ, पुणे.	सि.स.नं. ३७०, रास्ता पेठ, पुणे.	
	१	योजनेचे क्षेत्र ७/१२ नुसार	१०१६.७० चौ.मी	३५०.१९ चौ.मी
	२	मोजणी नकाशानुसार क्षेत्र	१०१९.१७ चौ.मी	३५०.१९ चौ.मी
	३	३(क) आदेशानुसार	१०१६.७० चौ.मी	३५०.१९ चौ.मी
	४	योजनेचे विचारात घेतलेले कमीत कमी क्षेत्र	१०१६.७० चौ.मी	३५०.१९ चौ.मी
	५	आरक्षणाखालील क्षेत्रफळ	निरंक	निरंक
	६	रस्तारुंदीकरणात जाणारे क्षेत्रफळ	४९.८१ चौ.मी.	५२.८८ चौ.मी.
	७	शिल्लक जागेचे निव्वळ क्षेत्रफळ [६-(४)]	९६६.८९ चौ.मी	२९७.३१ चौ.मी
	८	ओपन स्पेस (१०%) [SR १४(१)(a)]	आवश्यक नाही.	
	९	अमेनिटी स्पेस (५%) [SR १४(१)(b)]/ [(DCPR (१५.४)]	आवश्यक नाही.	
	१०	एकूण योजनेचे निव्वळ क्षेत्र Composite Scheme (९६६.८९ + २९७.३१)	१२६४.२० 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 झोपडया - ६२	
	अ)	पात्र निवासी झोपडयांची संख्या	२१	
	ब)	पात्र बिगर निवासी झोपडयांची संख्या	०१	
	क)	पात्र संयुक्त झोपडयांची संख्या	००	

	ii)	तहसिलदार तथा सक्षम प्राधिकारी झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, पुणे यांचे कडील पुरवणी पात्रता यादी दि. ३/५/१६	
	अ)	पात्र निवासी झोपडयांची संख्या	०५
	ब)	पात्र बिगर निवासी झोपडयांची संख्या	०२
	क)	पात्र संयुक्त झोपडयांची संख्या	००
	iii)	सक्षम प्राधिकारी, झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, पुणे यांचे कडील दि.७/७/१६ पुरवणी पात्रता यादी	
	अ)	पात्र निवासी झोपडयांची संख्या	१५
	ब)	पात्र बिगर निवासी झोपडयांची संख्या	०९
	क)	पात्र संयुक्त झोपडयांची संख्या	००
१३		एकूण पात्र निवासी झोपडयांची संख्या	४१
		एकूण पात्र बिगर निवासी झोपडयांची संख्या	१२
		एकूण पात्र संयुक्त झोपडयांची संख्या	००
		एकूण पुनर्वसनासाठी लागणारे गाळे	५३ (४१ निवासी + १२ बिगर निवासी)
१४		टेनामेंट डेन्सिटीबाबत	
	(i)	किमान ३६० गाळे प्रति हेक्टर प्रमाणे आवश्यक गाळे संख्या (३६० x १३६६.८९ / १०,०००) (एसआर १४(३) नुसार)	अ) किमान आवश्यक गाळे = ४९ ब) प्रस्तावित गाळे = ९६ क) एसआरए ला मिळणाऱ्या सदनिका - निरंक
	(ii)	अस्तित्वात असलेल्या झोपडयांची संख्या विचारात घेवून येणारी अस्तित्वातील टेनामेंट डेन्सिटी (एसआर १३(२) आणि १९(१) नुसार (९६ x १०,००० / १३६६.८९)	अ) ६०९ अस्तित्वातील टेनामेंट डेन्सिटी > ७०२ त्यामुळे प्रस्तुत योजनेसाठी ४.०० चटईक्षेत्र निर्देशांक अनुज्ञेय होईल.
१५		एकुण अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्र एस आर १४(८) आणि १४(ii) नुसार (रस्ता रूंदीकरणासह आणि खुले क्षेत्र सोडून) (निव्वळ क्षेत्र + रस्ता रूंदी) x अनुज्ञेय चटई क्षेत्र निर्देशांक (१२६४.२० + १०२.६९) x ४	५४६७.५६ चौ.मी.
१६		दि.३०/०३/२०२२ अन्वये सादर बांधकाम नकाशांनुसार आकडेमोड पुढीलप्रमाणे -	
	अ)	पुनर्वसन निवासी गाळयांसाठी प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र	१९७४.३२ चौ.मी. (६८ पुनर्वसन सदनिका)
	ब)	पुनर्वसन बिगर निवासी गाळयांसाठी प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र	४५६.५७ चौ. मी. (२८ पुनर्वसन दुकान गाळे)

क)	पुनर्वसन घटकासाठीचे एकूण प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र (अ + ब)	२४३०.८९ चौ.मी.
ड)	प्रस्तावित एकूण बालकनी	२७१.४२ चौ.मी.
इ)	२०१४ चे नियमावलीतील नियम क्र. एस.आर.१३(२) प्रमाणे	पुनर्वसन बांधकाम क्षेत्र = २४३०.८९ पुनर्वसन बालकनी क्षेत्र = + २७१.४२ एकूण = २७०२.३१ $\times ३५\%$ ९४५.८० चौ.मी.
फ)	२०१४ चे नियमावलीतील नियम.क्र. एस.आर.१५ (१) प्रमाणे आणि शासनाच्या दि. २७/०८/२००९ रोजीचे मार्गदर्शन पत्रानुसार	पॅसेज = ४२९.४८ चौ.मी. जिना = १३९.८० चौ.मी. फायर जिना = १३२.३६ चौ.मी. लिफ्ट = १२१.२० चौ.मी. लिफ्ट मशिनरूम = १२.२९ चौ.मी. एकूण = ८३५.१३ चौ.मी.
ग)	वरील इ व फ या दोन्हीपैकी कमी असलेले क्षेत्र	८३५.१३ चौ. मी.
ह)	२०१४ चे नियमावलीतील नियम क्र.एस.आर.२१(३) व २१, २(अ) नुसार Free Of FSI (प्रस्तावित)	i) सोसायटी ऑफीस व टॉयलेट = १६.०० चौ.मी. ii) बालवाडी व वेलफेअर सेंटर = ५०.०० चौ.मी. 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) (२४३०.८९ + २७१.४२ + ८३५.१३ + १६.०० + ५०.००)	३६०३.४४ चौ. मी.
म)	शासन निर्णय दि.१७/१२/२०१८ अन्वये रेशोमधील बदलानुसार परीगणना केली आहे त्यानुसार प्रकरणी चटई क्षेत्र निर्देशांक रेशो देय होत आहे वार्षिक बाजार मुल्य दर (२०२१-२०२२) मधील ASR (२०२०-२०२१) मधील सदनिकेचा आणि बांधकामाचा दर विचारात घेणेत आलेला आहे.	मुल्य विभाग - ९/१८३ सन - २०२० - २०२१ Y = सदनिकेचा दर = रु. ६२०१०/- प्र चौ.मी. X = बांधकामाचा दर = रु. २६६२०/- प्र चौ.मी. $n = (Y/X) - २$ $= (६२०१० / २६६२०) - २$ $= २.४०८ - २$ $= ०.३२९$ $R = [२.८० - (n \times ०.३०)]$ $= [२.८० - (०.३२९ \times ०.३०)]$ $= [२.८० - ०.०९८]$ $= २.७०१$

१७	सुधारीत रेशोनूसार होणारे विक्री घटकाचे बांधकाम क्षेत्रफळ (छ x म (R))	३६०३.४४ x २.७०१ = ९७३२.८९ चौ.मी.
१८	एकूण प्रस्तावित पुनर्वसन योजनेचे बांधकाम क्षेत्र (९७३२.८९ + ३६०३.४४)	१३३३६.३३ चौ.मी.
१९	एकूण अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्र (१२६४.२० + १०२.६९) x ४	५४६७.५६ चौ.मी.
२०	टीडीआर म्हणून देय होणारे बांधकाम क्षेत्रफळ (१३३३६.३३- ५४६७.५६)	७८६८.७७ चौ.मी.

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 = ४४.८५ मी.#

इमारतीची उंची ४४.८५ 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 सह) = ४४.८५ मी

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

(for congested area)

अ. क्र.	तपशिल	दक्षिण बाजू (मी.) रस्त्या समोरील बाजू	पश्चिम बाजू (मी.)	पूर्व बाजू (मी.) (नाला)	उत्तर बाजू (मी.)	शेरा
१	आवश्यक	२.२५	०.००	३.००	०.००	यथायोग्य
२	प्रस्तावित	६.००	४.५०	३.००	४.५०	प्रस्तावित

विषयांकित योजनेत एकूण ६८ निवासी व २८ बिगर निवासी असे एकूण ८६ झोपडीधारक 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 ४४.८५ 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.

ड) Refuse Area (DCPR No.१८.२८.६) - २४.३० मी. उंची सहाय्या मजल्यावर व ३८.५५ मी. उंची अकराव्या मजल्यावर नियमानुसार प्रस्तावित करण्यात आलेला आहे.

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

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

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

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

२५. सर्वसाधारण अभिप्राय -

१) प्रस्तुत प्रकरणी शासनाकडील दि.०८/०३/२०२२ रोजीच्या शासन निर्णयानुसार झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, पुणे, व पिंपरी-चिंचवड क्षेत्राकरिता मंजूर विकास नियंत्रण नियमावलीत, झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, पुणे क्षेत्रातील पात्र झोपडपट्टीधारकांना पुनर्वसन प्रकल्पात २५.०० चौ.मी. ऐवजी २७.८८ चौ.मी (३०० चौ.फुट) चटई क्षेत्राची निवासी सदनिका देणेबाबतची तरतुद मंजूर केली आहे, त्यानुसार विकसक यांनी बांधकाम परवानगी अपेक्षिली आहे. तसेच शासनाकडे या कार्यालयामार्फत दि.१५/०३/२०२२ रोजीच्या पत्रान्वये सुरु असलेल्या व ज्या प्रकल्पांना भोगवटा प्रमाणपत्र देण्यात आलेले नाही किवा ज्या विकसकांना सुरु असलेल्या प्रकल्पात ३०० चौ.फुट चटई क्षेत्र देणे शक्य आहे अशा योजनान शासन निर्णय क्र.टीपीएस -१८२२/ अनौसं -९/२२/प्र.क्र.२८/२०२२/नवि-१३ दि.०८/०३/२०२२. रोजीच्या शासन निर्णयानुसार लगोलग लागू करण्यात येत आहे, असे कळविले आहे. त्यानुसार उक्त नमूद नुसार भविष्यात शासनाकडील निर्णय तसेच सर्व अटी व शर्ती विकसकांवर बंधनकारक राहतील.

२) सदर योजना क्षेत्रावर विकसकांनी एकूण (पात्र व अपात्र) झोपडीधारकांची संख्या मिळून होणारी १७४ इतकी संख्या विचारात घेवून, त्यासाठी पुनर्वसन इमारत सदनिका प्रस्तावित केली आहेत. विशेष नियमावलीतील नियम क्र.एस.आर.१४(३) नुसार वरील प्रमाणे परीगणित करून एकूण झोपडीधारकांची संख्या विचारात घेऊन पुनर्वसनाच्या दृष्टीने झोपडीधारकांचे पुनर्वसन करणे आवश्यक आहे. त्यामुळे

