

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

(सुधारीत प्रशासकीय मान्यता)

1050

तांत्रिक विभाग, झोपुप्रा पुणे

दिनांक :- २६/०७/२०२३

विषय :- स.नं. १३५, फा.प्लॉ.क्र.५८६, पर्वती, पुणे येथील झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेस दि.११/०९/२०१४ रोजीच्या नियमावलीतील नियम क्र.एस.आर.४ (५) नुसार सुधारित मान्यता देणेबाबत.

संदर्भ:- १) झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाकडील नोंदणीकृत विकसक मे. केदार असोसिएट्स यांनी आर्किटेक्ट ऑकार असोसिएट्स यांचेमार्फत दि. १२/०८/२०१४ यांचा रोजी दाखल केलेला प्रस्ताव.

२) कलम ३ (क) खालील आदेश जा.क्र. झोपुप्रा/ कआता /झोपुआ/२५७/२०१४ दि.१०/०२/२०१४

३) झोपुप्रा एस.आर.नियम क्र.४(५) दि.२२/११/२०१७ रोजीची मंजूर टिपणी.

४) कलम ३ (ड) खालील आदेश जा.क्र. झोपुप्रा/तां.१/प्र.क्र. २०५/झोनिआ/ ५४४/ २०१७ दि. २५/४/२०१७

५) प्रथम मुळ बांधकाम परवानगी दाखला जा.क्र. झोपुप्रा/तां.२/५८६ पर्वती/४७/२०१८ दि.११/०१/२०१८.

६) झोपुप्रा एस.आर.नियम क्र.४(५) दि.०२/०२/२०१९ रोजीची मंजूर टिपणी.

७) जोते तपासणी दाखला जा.क्र. SRA/T३/९०३/२०१९/Master No.२०५ दि. ०९/०४/२०१९

७) महाराष्ट्र शासन नगरविकास विभाग मंत्रालय, मुंबई -३२ निर्णय क्र.टीपीएस- १८२२/अनोसं-९/२२/प्र.क्र.२८/२०२२/नवि-१३ दि.०८/०३/२०२२.

८) विकसक यांचे दि.०९/०५/२०२३ रोजीचा सुधारित बांधकाम परवानगी मिळणेकरीताचा प्रस्ताव.

९) विकसक यांचे दि.२६/०७/२०२३ रोजीचे पत्र.

विषयांकित झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना राबविणेसाठी, झोपडपट्टी पुनर्वसन /प्राधिकरणाकडील नोंदणीकृत विकसक मे. केदार असोसिएट्स यांनी, परवानाधारक आर्किटेक्ट ऑकार असोसिएट्स यांचेमार्फत उपरोक्त संदर्भ क्र. १ अन्वये प्रस्ताव दाखल केलेला आहे, प्रकरणी कलम ३(क) खालील आदेश संदर्भ २ अन्वये पारित झालेले आहेत, तदनंतर सदर योजनेस संदर्भ क्र. ३ अन्वये एस.आर. ४ (५) खाली मान्यता देण्यात आली . संदर्भ क्र ४ अन्वये कलम ३ (ड) खालील निर्मूलनाचे आदेश पारित झालेनंतर, योजनेचे बांधकाम नकाशे मंजूर करणे संयुक्तिक असल्याने संदर्भ क्र. ५ अन्वये प्रथम (मुळ) बांधकाम मंजूरी देण्यात आली आहे. तसेच संदर्भ क्र.६ अन्वये बांधकाम नकाशे मध्ये बदल असल्याने दि. ०२/०२/२०१९ सुधारित एस.आर. ४(५) अन्वये मान्यता देण्यात आलेली आहे.

आता नुकतीच उपरोक्त संदर्भ क्र.७ नुसार शासनाने झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, पुणे व पिंपरी-चिंचवड क्षेत्राच्या 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 तरतूद मंजूर केली असल्याने सदरच्या शासन निर्णयातील सुधारणेनुसार (सुधारित) प्रशासकीय मान्यता मिळणेकरीता संदर्भ क्र. ८ अन्वये विकसक मे. केदार असोसिएट्स यांनी प्रस्तुत योजनेतील नव्याने सादर केलेल्या बांधकाम नकाशांना परवानगी मिळणेस विनंती केलेली आहे.

सबब तूर्तास, केवळ झोपुप्रा नियमावली-२०१४ नियम क्र. एसआर ४(५) खालील सुधारित प्रशासकीय मान्यता देणेच्या दृष्टीकोनातून, छाननी टीपणी खालीलप्रमाणे सादर केली आहे.

१	योजनेचे नाव	स.नं. १३५, फापुणे ,पर्वती ,५८६.क्र.प्लॉ.
२	विकसकाचे नाव व पत्ता	मे. केदार असोसिएट्स ,८१०,ए बिल्वकुंज अपार्टमेंट, फ्लॅट क्र.०५,भांडारकर रस्ता, पुणे -४११००४
३	आर्किटेक्टचे नाव व पत्ता	आर्कि. ऑंकार असोसिएट्स, २ तृप्ती अपार्टमेंट, रंजित हॉटेलसमोर, भांडारकर रोड, पुणे.
४	योजना दाखल झाल्याचा दिनांक	दिनांक १२/०८/२०१४
५	स्लम अॅक्ट कलम ३ (क) खालील झोपडपट्टी पुनर्वसन आदेश	आदेश जा.क्र. झोपुप्रा/ कआता /झोपुआ/२५७/२०१४ दि. १०/०२/२०१४
६	स्लम अॅक्ट कलम ३ (ड) अन्वये निर्मूलन आदेश.	आदेश जा.क्र. झोपुप्रा/तां.१/प्र.क्र. २०५/झोनिआ/ ५४४/ २०१७ दि. २५/४/२०१७
७	पुणे मनपाकडील मंजूर नगररचना व विकास योजना अभिप्राय.	पुणे मनपा विभागाकडील विकास योजना झोनिंग डिमार्केशन नकाशा जा.क्र. डीपीओ/५/५९४ दि.१७/०५/२०१६ अन्वये प्राप्त झालेला आहे. तसेच सदर अभिप्रायात सदर मिळकत मान्य विकास योजना आराखड्यानुसार निवासी झोनमध्ये येत असून HCMTR २४ मी. रस्ता आहे.
८	पुणे महानगरपालिकेकडून कडील भूमिप्रापण विभागाचा अभिप्राय	पुणे मनपा भूसंपादन व व्यवस्थापन विभागाचे पत्र जा. क्र. एल. ए.एम./ओ/ below no. १८८/२०१७ दि. २३/०६/२०१७ अन्वये प्राप्त. सदर मिळकतीवर या विभागाकडील रस्ता प्रमाण रेषा नाही, सदर जागेवर भूमी संपादनाची योजना चालू आहे
९	सद्यस्थितीत या योजनेत मालकी हक्कासंदर्भात वा इतर बाबतीत न्यायालयीन स्थगिती/ वाद विवाद/ आक्षेप आहेत वा कसे ?	याबाबतचे हमीपत्र विकसकांनी सादर केले आहे.

1052

94

१०	क्षेत्राबाबतचा तपशिल						
	i)	विचारात घेतलेले क्षेत्र [३(ड) आदेशानुसार]	२०२३.४३ चौ.मी.				
	ii)	अ) रस्त्यासाठी लागणारे क्षेत्रफळ	१६१.९२ चौ.मी.				
		क) आरक्षणासाठी क्षेत्रफळ	निरंक				
	v)	शिल्लक जागेचे निव्वळ क्षेत्रफळ	१८६१.५१ चौ.मी.				
	vi)	१०% Open to Sky	निरंक				
	vii)	योजने खालील निव्वळ क्षेत्र	१८६१.५१ चौ.मी.				
११	i)	एकूण झोपड्यांची संख्या	१४०				
	ii)	उप जिल्हाधिकारी तथा सक्षम प्राधिकारी, झो.पु.प्रा. पुणे यांचे कडील पत्र जा.क्र.झोपुप्रा/सप्राधि/१८ दि.०७/०१/२०१७ व जा.क्र.झोपुप्रा/सप्राधि/९४८ दि.०२/०६/२०१७ व जा.क्र.झोपुप्रा/सप्राधि/३/३२/२०१८ दि.०६/०१/२०१८ आणि जा.क्र.झोपुप्रा/सप्राधि/१४१२ दि.१०/११/२०१७ नियोजित सरकारी नाला /ओढा बाधित क्षेत्रातील लाभार्थी.					
		बाब	०७/०१/ २०१७	०२/०६/ २०१७	०६/०१/ २०१८	१०/११/ २०१७	एकूण
		अ) पात्र निवासी	१०७	१९	०४	१०६	२३६
		ब) पात्र बिगर-निवासी	०३	००	०२	९	१४
		क) पात्र संयुक्त निवासी	००	००	००	००	००
		ड) पात्र संयुक्त बिगर-निवासी	००	००	००	००	००
		इ) अपात्र बिगर-निवासी	००	००	००	००	००
		ई) अपात्र निवासी	००	००	००	००	००
		एकूण पुनर्वसन सदनिका/दुकाने	२३६ निवासी + १४ बिगर निवासी				
		एकूण प्रस्तावित पुनर्वसन सदनिका/दुकाने	१९४ निवासी + ५ बिगर निवासी				
		झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणासाठी मिळणा- या सदनिका	निरंक				
१२	टेनामेंट डेन्सिटीबाबत (नियम क्र. एस.आर १३(२) नुसार)						
	(i)	३६० सदनिका / हेक्टर प्रमाणे होणारी किमान सदनिका संख्या (३६० x १८६१.५१ / १०,०००)	कमान आवश्यक सदनिका / दुकाने = ६७ प्रस्तावित सदनिका / दुकाने = १९४				
	(ii)	अस्तित्वात असलेल्या एकूण (पात्र व अपात्र) झोपड्यांची संख्या विचारात घेऊन येणारी टेनामेंट डेन्सिटी (१९४ x १०,००० / १८६१.५१) = १०४३	१०४३ अस्तित्वातील टेनामेंट डेन्सिटी > ४५० अ) विशेष नियमावलीतील नियम क्र. SR १३(२)नुसार प्रस्तुत योजनेसाठी एकूण ४.०० इतका च.क्षे.नि. इतका लागू राहिल.				
१३	एकूण अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्र १८६१.५१ x ४.०० = ७४४६.०४		७४४६.०४ चौ.मी.				

१४	प्रकरणी वास्तुविशारदां तर्फे सादर बांधकाम नकाशानुसार आकडेमोड पुढीलप्रमाणे	
	अ) पुनर्वसन निवासी गाळयांसाठी प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र	५३८६.४२ चौ.मी. (१९४ पुनर्वसन सदनिका)
	ब) पुनर्वसन बिगर निवासी गाळयांसाठी प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र	६६.५७ चौ.मी. (०५ बिगरनिवासी गाळे)
	क) पुनर्वसन घटकासाठीचे एकूण प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र (अ + ब)	५४५२.९९ चौ.मी.
	ड) प्रस्तावित एकूण बालकनी	१०५६.७२ चौ.मी.
	इ) २०१४ चे नियमावलीतील नियम क्र. एस.आर.१३(२) प्रमाणे	<p>पुनर्वसन बांधकाम क्षेत्र = ५४५२.९९</p> <p>पुनर्वसन बालकनी क्षेत्र = + १०५६.७२</p> <hr/> <p>६५०९.७०</p> <p>X ३५ %</p> <hr/> <p>२२७८.३९ चौ.मी.</p>
	फ) २०१४ चे नियमावलीतील नियम.क्र. एस.आर.१३ (२) प्रमाणे	<p>पॅसेज = ९८८.६८</p> <p>जिना = ४२५.०४</p> <p>लिफ्ट = ११९.७९</p> <p>लिफ्ट मशीन रुम = ३८.८५</p> <hr/> <p>१५७२.२८ चौ.मी.</p>
	ग) वरील इ व फ या दोन्हीपैकी कमी असलेले क्षेत्र	१५७२.२८ चौ. मी.
	ह) २०१४ चे नियमावलीतील नियम क्र.एस.आर.२१(३) नुसार Free Of FSI	<p>i) सोसायटी ऑफीस (१) व टॉयलेट (१) = (१२.०० + ४.००) = १६.०० चौ.मी. (तळ मजल्यावर प्रस्तावित)</p> <p>ii) बालवाडी (२५ X २ = ५० चौ.मी.) व वेलफेअर सेंटर (२५ X २ = ५० चौ.मी.) = १००.०० चौ.मी. (पहिल्या मजल्यावर प्रस्तावित)</p>
	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 (५४५२.९९ + १०५६.७२ + १५७२.२८ + १६.०० + १००.००)	८१९७.९९ चौ. मी.

1054

919

१७	शासन निर्णय दि.१७/१२/२०१८ अन्वये रेशोमधील बदलानुसार परीगणना केली आहे त्यानुसार प्रकरणी पुढीलप्रमाणे चटई क्षेत्र निर्देशांक रेशो देय होत आहे. प्रकरणी प्रथम बांधकाम जा.क्र. झोपुप्रा/४७/२०१८ दि. ११/०१/२०१८. अन्वये दिलेला असल्याचे उपलब्ध अभिलेखावरून दिसून येते. सबब ASR (२०१७ - २०१८) मधील सदनिकेचा आणि बांधकामाचा दर विचारात घेणेत आलेला आहे.	$R = [२.८ - (n \times ०.३)]$ $N = (Y / X) - २$ $Y =$ सदनिकेचा दर $=$ रु. ७६७८०/- प्र चौ.मी. $X =$ बांधकामाचा दर $=$ रु. २४,२०० प्र चौ.मी. $n = (Y/X) - २$ $= (७६७८० / २४,२००) - २$ $= (३.१७२ - २)$ $= १.१७२$ $R = [२.८० - (n \times ०.३०)]$ $= [२.८० - (१.१७२ \times ०.३०)]$ $= [२.८० - ०.३५१]$ $R = २.४४८$
१८	वरील चटई क्षेत्र निर्देशांक रेशोनुसार अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्रफळ (FSI) ८१९७.९९ x २.४४८ = २००६८.६७ चौ.मी.	२००६८.६७ चौ.मी.
१९	योजनेचे एकूण बांधकाम क्षेत्र (Scheme FSI) (२००६८.६७ + ८१९७.९९)	२८२६६.६६ चौ.मी.
२०	एकुण अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्र एस.आर. १४ (८) नुसार (FSI Cap) १८६१.५१ x ४.०० = ७४४६.०४	७४४६.०४ चौ.मी.
२१	टीडीआर म्हणून देय होणारे बांधकाम क्षेत्रफळ (२८२६६.६६ - ७४४६.०४)	२०८२०.६२ 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.	३५.१० मी. (जमिन पातळी पासून) (Basement (parking) + Ground Floor + १ला ते ११ मजले निवासी सदनिका)

२१. इमारतीच्या सामासिक अंतराबाबत -

(२०१४ चे नियमावलीतील नियम.क्र.एस.आर. १४ (७) व युडीसीपीआर नुसार)
इमारतीची उंची = ३५.१० मी.

इमारतीची उंची पार्किंग वगळता = ३५.१० मी.

(पुनर्वसन इमारत)

अ. क्र.	तपशिल	रस्त्यासमोरील बाजू (मी) (पूर्व बाजू)	दक्षिण बाजू (मी)	उत्तर बाजू (मी)	पश्चिमेकडील बाजूने (मी)	शेरा
१	आवश्यक	६.००	६.५५	६.५५	६.५५	# टीप
२	प्रस्तावित	६.००	# ६.००	# ६.००	# ६.००	

सदर योजनेस दि.२२/११/२०१७ रोजीच्या पूर्व मंजूरीनुसार सवलत प्राप्त

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

i) प्रकरणी विकसकांनी PMC चे अग्निशमन विभागाकडील Provisional fire NOC जा.क्र. FB/३३९२ दि. २०/११/२०१७ रोजीची (३५.१० मी उंची) सादर केलेली आहे. प्रकरणी विकसक यांना भोगवटा प्राप्त होणे पूर्वी नकाशानुसार final fire NOC व त्यासोबतचे Fire नकाशे 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. मंजूर विकास योजनेतील रस्ता/रस्तारुंदी, आरक्षण या खालील क्षेत्र मनपास हस्तांतरित करणेबाबत -

सदर योजनेतील HCMTR खालील क्षेत्र पुणे मनपास भोगवटा प्राप्त होणे पूर्वी हस्तांतरित करणे आवश्यक असेल.

२४. सर्वसाधारण अभिप्राय -

१) प्रस्तुत योजनेच्या पात्रता यादीनुसार एकूण २३६ निवासी + १४ बिगर निवासी यांचे पुनर्वसन करणे आवश्यक आहे परंतु सदर योजनेत १९४ निवासी + ०५ बिगर निवासी इतकेच प्रस्तावित केले आहे. योजनेचे विकसक यांचे दि.२६/०७/२०२३ च्या पत्रात नमूद नुसार स.नं. १३५, फा.प्लॉ.क्र.५८६, पर्वती, पुणे या जागेवरील लोकांची पात्रता यादी दि. ०७/०१/२०१७ नुसार १०७ निवासी + ०३ बिगरनिवासी व पुरवणी यादी दि. ०२/०६/२०१७ नुसार १९ निवासी आणि दि. ०६/०१/२०१८ रोजीच्या पुरवणी यादीनुसार ०४ निवासी व ०२ बिगर निवासी यांचे मधील ०१ झोपडीधारकास विकसकाने फा.प्लॉट ५७१ पर्वती, पुणे येथे लाभ दिला आला आहे व अजून १० झोपडीधारकांना स.नं. १३३, फा.प्लॉ.क्र.५८५ भगवंत कृपा या योजनेत समाविष्ट केले आहे. या कारणाने सदर योजना क्षेत्रावरील मुळ पात्र (१०७+१९+४ =१३०) झोपडीधारकानपैकी एकूण (१३०-१०- ०१ =११९) इतकेच झोपडीधारकांचे नियोजन करण्यात आले असून ,नाला बाधित पात्रता यादीतील (दि. १०/११/२०१७) १०६ निवासी व ९ बिगरनिवासी यांचे पैकी एकूण ७५ निवासी

1056

517

झोपडीधारक सदर योजनेत समाविष्ट करणे शक्य आहे त्यामुळे सदर भुखंडावर एकूण ११९ + ७५ = १९४ निवासी सदनिक प्रस्तावित करण्यात आल्या आहेत व उर्वरित झोपडीधारकांना स.नं.१३५, फा.प्लॉ.क्र.२८ सदाशिव पेठ, अंबिल ओढा या योजनेत समाविष्ट करण्यात येणार आहेत.

२) सध्यस्थितित जागेवर योजनेचे RCC व वीट बांधकाम चालू आहे. 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 तरतूद 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 विकासकांना सुरु असलेल्या प्रकल्पात ३०० चौ.फुट चटई क्षेत्र देणे शक्य आहे अशा योजनाना शासन निर्णयक्र. 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.

सबब सदर प्रकरणी प्रस्तुत झोपुयोला वरीलप्रमाणे छाननीनुसार सुधारित एस. आर. ४(५) खाली मान्यता देणेत आल्यास, प्रकरणी (झोपुप्रा, पुणे विशेष नियमावली - २०१४ व 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, सुधारित बांधकाम परवानगी देणे बाबतची पुढील कार्यवाही, ससंनर स्तरावर करणेत येईल.

कृ. पुढील आदेशार्थ सादर.

[Signature]
२८/०७/२०२३
सर्वेक्षक

झो.पु.प्रा., पुणे

[Signature]
२८/०७/२०२३
स.न.र. तथा प्र. नगररचनाकार
झो.पु.प्रा., पुणे.

[Signature]
२८-०७-२०२३
प्र. सहाय्यक संचालक नगररचना
झो.पु.प्रा., पुणे.

S. R. A. Pune
File No.: 549/2023
Date: 28-07-2023

[Signature]
मा. मुख्य कार्यकारी अधिकारी
झो.पु.प्रा., पुणे.

[Signature]
३१/७/२३