

८३
१५/०२/२१

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

तांत्रिक विभाग, झोपुप्रा पुणे

दिनांक :- १५/०२/२०२१

विषय :- स.नं. २३३ पै, गणेश नगर, पिंपरी-वाघेरे, पुणे येथील झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेस एस.आर.४ (५) नुसार सुधारित प्रशासकीय मान्यता देणेबाबत.

संदर्भ :- १) विकसक मे. सम्यक गृहनिर्माण प्रा. लि. यांचेकडून झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेचा प्रस्ताव दाखल दि. १०/०१/२०१९.

२) दि.०३/११/२०२० 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. ०२/०२/२०२१

४) झो.पु. प्रा कडील पत्र जा.क्र.झो.पु.प्रा./ता३/११४९/२०२० दि ०१/१०/२०२०

५) दि.०९/०२/२०२१ रोजी वास्तुविशारद यांनी सादर केलेला प्रस्ताव.(नकाशा सह)

विषयांकित झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना राबविणेबाबतचा प्रस्ताव विकसक मे.सम्यक गृहनिर्माण प्रा. लि. यांचेकडून संदर्भ क्र. १ नुसार दि. १०/०१/२०१९ रोजी या कार्यालयाकडे दाखल आहे.

प्रकरणी कलम ३ (क) खालील आदेश जा.क्र.झोपुप्रा/सप्रा-३/झोपुआ/९८/२०२० दि. २९/०१/२०१९ अन्वये पारित झालेले आहेत. मात्र कलम ३ (ड) खालील निर्मूलनाचे आदेश अद्याप पारित झालेले नाहीत.संदर्भ क्र २ अन्वये सादर 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.सम्यक गृहनिर्माण प्रा.लि.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. सादरप्रमाणे 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.

	योजनेचे नाव	स.नं. २३३ पै, गणेश नगर, पिंपरी-वाघेरे, पुणे.
२	विकसकाचे नाव व पत्ता	विकसक मे. सम्यक गृहनिर्माण प्रा. लि. पुणे.
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. १०/०१/२०११(मास्टर क्र. ११३)
५	स्लम अॅक्ट कलम ३ (क) खालील झोपडपट्टी पुनर्वसन आदेश (क्षेत्र = १२७२.६८ चौ. मी.)	जा.क्र. झोपुप्रा/सप्रा-३/झोपुआ/९८/२०१९ दि. २९/०१/२०१९.
६	स्लम अॅक्ट कलम ३ (ड) अन्वये निर्मूलन आदेश	अद्याप पारित झालेला नाही.
७	पिंपरी-चिंचवड नवनगर विकास प्राधिकरण कडील मंजूर विकास योजना आराखडा नुसार विकास योजना झोनिंग व प्रवेश रस्त्याबाबत	शासकीय जागा असल्या कारणाने रस्तारूंदीकरण वगळता उर्वरित क्षेत्रावर ३ (क) आदेश पारित आहेत. सदर मिळकत रहिवासी झोन मध्ये येत आहे.
८	भूमिप्रापण विभागाचा अभिप्राय	प्राप्त नाही / पिंपरी-चिंचवड नवनगर विकास प्राधिकरणाकडे 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 नाही .
१०	क्षेत्राबाबतचा तपशिल	
	i) ३(क) आदेशानुसार	१२७२.६८ चौ.मी. (योजनेसाठी विचारात घेतलेले क्षेत्र)
	ii) मोजणी नकाशानुसार येणारे क्षेत्र	१२७२.६८ चौ.मी
	iv) उर्वरित निव्वळ क्षेत्र	१२७२.६८ चौ. मी.
१२	झोपुप्रा नियम क्र. एस.आर. १४ (१) (a) नुसार १०% आवश्यक Open Space	प्रस्तावित नाही. (क्षेत्र ४००० चौ. मी.पेक्षा कमी असल्याने आवश्यकता नाही)
१३	उप जिल्हाधिकारी तथा सक्षम प्राधिकारी झोपुप्रा, पुणे यांच्याकडील पत्र जा.क्र. झोपुप्रा/दि. व सोबतचे सहपत्र / अंतिम पात्रता यादी नुसार	एकूण झोपडीधारक - १०५
	अ) पात्र निवासी	४७
	ब) अपात्र निवासी	५३
	क) पात्र बिगर-निवासी	०२
	ड) अपात्र बिगर-निवासी	०२
	इ) पात्र संयुक्त निवासी	००
	फ) पात्र संयुक्त बिगर-निवासी	००
	म) बंद झोपड्या	०१
	अपील प्रकरण	७७
	एकूण	१८२
	एकूण प्रस्तावित पुनर्वसन सदनिका/दुकाने	१७५ (१७७ निवासी + ०४ बिगरनिवासी)

१४	किमान टेनामेंट डेन्सिटीबाबत- (नियम क्र. एसआर १४(३) नुसार)	
(i)	३६० सदनिका / हेक्टर प्रमाणे होणारी किमान सदनिका संख्या (३६० x १२७२.६८ / १०,०००)	किमान आवश्यक सदनिका / दुकाने = ४६ प्रस्तावित सदनिका / दुकाने = ८६
(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 (१७१ x १०,००० / १२७२.६८) = १३६७	अस्तित्वातील टेनामेंट डेन्सिटी १३६७ > ४५० त्यामुळे प्रस्तुत योजनेसाठी एकूण ४.०० इतका च.क्षे.नि. (In situ वापरण्यासाठी) इतका लागू राहिल.
(ii)	एकूण अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्र (निव्वळ क्षेत्र) x अनुज्ञेय चटई क्षेत्र निर्देशांक (१२७२.६८ x ४.००)	५०९०.७२ चौ.मी.
१६	प्रकरणी वास्तुविशारदां तर्फे सादर बांधकाम नकाशानुसार आकडेमोड पुढीलप्रमाणे -	
	अ) पुनर्वसन निवासी गाळयांसाठी प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र	४३६३.२० चौ.मी. (१७७ पुनर्वसन सदनिका)
	ब) पुनर्वसन बिगर निवासी गाळयांसाठी प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र	६६.१९ चौ.मी. (४ पुनर्वसन बिगर निवासी)
	क) पुनर्वसन घटकासाठीचे एकूण प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र (अ + ब)	४४२९.३९ चौ.मी.
	ड) प्रस्तावित एकूण बालकनी	६२९.३७ चौ.मी.
	इ) २०१४ चे नियमावलीतील नियम क्र. एस.आर.१३(२) प्रमाणे	पुनर्वसन बांधकाम क्षेत्र = ४४२९.३९ पुनर्वसन बालकनी क्षेत्र = ६२९.३७ <hr/> ५०५८.७६ X ३५ % <hr/> १७७०.५६ चौ.मी.
	फ) २०१४ चे नियमावलीतील नियम.क्र. एस.आर.१३ (२) प्रमाणे	पॅसेज = १०४८.३५ चौ.मी. जिना = १६५.४५ चौ.मी. फायर जिना = २३६.२५ चौ.मी. लिफ्ट = १२२.५५ चौ.मी. लिफ्ट मशीन रुम = १३.५७ चौ.मी. १५८६.१७ चौ.मी.
	ग) वरील इ व फ या दोन्हीपैकी कमी असलेले क्षेत्र	१५८६.१७ चौ. मी.

	ह) २०१४ चे नियमावलीतील नियम क्र.एस.आर.२१(३) नुसार Free Of FSI	i) सोसायटी ऑफिस (१) व टॉयलेट (१) = (१२.०० + ४.००) = १६.०० चौ.मी. (तळ मजल्यावर टॉयलेट आणि चौथ्या मजल्यावर सोसायटी ऑफिस प्रस्तावित) ii) बालवाडी (५०.०० चौ.मी.) व वेलफेअर सेंटर (५०.०० चौ.मी.) = १००.०० चौ.मी. (४ थ्या मजल्यावर व तळ मजल्यावर प्रस्तावित)
	च) एस.आर.२१ (२) (७) नुसार Convenience Shopping	योजनेचे निव्वळ क्षेत्र ४००० चौ. मी. पेक्षा कमी असल्याने आवश्यकता नाही.
	छ) एकूण पुनर्वसन घटकाचे बांधकाम क्षेत्र (५०५८.७६ + १५८६.१७ + १६.०० + १००.००)	६७६०.९३ चौ. मी.
१७	शासन अधिसूचना दि.१७/१२/२०१८ अन्वयेच्या रेशोनूसार परीगणना केली आहे त्यानुसार प्रकरणी प्रोत्साहनात्मक चटई क्षेत्र निर्देशांक रेशोची परिगणना वार्षिक बाजार मुल्य दर तक्ते ASR (२०२० - २०२१) मधील सदनिकेचा आणि बांधकामाचा दर विचारात घेऊन करण्यात आलेली आहे.	$Y = \text{सदनिकेचा दर}$ $= \text{रु. } ६०,९३०/- \text{ प्र चौ.मी.}$ $X = \text{बांधकामाचा दर}$ $= \text{रु. } २६,६२० \text{ प्र चौ.मी.}$ $n = (Y/X) - २$ $= (६०९३० / २६६२०) - २$ $= (२.२८८ - २)$ $= ०.२८८$ $R = [२.८० - (n \times ०.३०)]$ $= [२.८० - (०.२८८ \times ०.३०)]$ $= [२.८० - ०.०८६]$ $= २.७१२$
१८	सुधारीत रेशोनूसार होणारे विक्री घटकाचे बांधकाम क्षेत्रफळ (छ x म (R)) १७)	६७६०.९३ x २.७१२ = १८३४२.३८ चौ.मी. १८३३५.६४
१९	एकूण प्रस्तावित पुनर्वसन योजनेचे बांधकाम क्षेत्र (१८३४२.३८ + ६७६०.९३)	२५१०३.३१ चौ.मी. २५०९६.५७
२०	एकूण अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्र अनुक्रमांक १५ नुसार (१२७२.६८ x ४.००)	५०९०.७२ चौ.मी.
२१	टीडीआर म्हणून देय होणारे बांधकाम क्षेत्र (२५१०३.३१ - ५०९०.७२)	२००१२.५९ चौ.मी. २०००५.८५

२०. इमारतीच्या उंचीबाबत -

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

(पुनर्वसन घटक)

अनुज्ञेय उंची	प्रस्तावित उंची
४०.०० मी.	५५.३० मी.(पार्किंग सह) (Ground Floor + १ ला मजला पार्किंग + २ रा मजला पार्किंग + ३ रा मजला पार्किंग + ४ था मजला ते १८ मजले)

इमारतीची उंची ५५.३० मी प्रस्तावित करण्यात आली असून सदर इमारतीच्या उंचीसाठी

SR १८ (१३) प्रमाणे शिथिलता आवश्यक आहे.

SR १८ (१३) :-

The above special regulations can be further relaxed by the CEO, SRA under the written permission in the specific cases of demonstrable genuine hardship. In order to make SRS viable, the CEO, SRA shall be competent to award any relaxation / (s), wherever necessary, for reasons to recorded in writing. The CEO, SRA may delegate any of the power conferred upon him under the provision of these regulations and said act, except power of relaxation, to any of the officers of the SRA, by a general or special order in these behalf.

२१. इमारतीच्या सामासिक अंतराबाबत -

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

पार्किंग वगळता इमारतीची उंची ५५.३० मी - ६.०० मी = ४९.३० मी

(पुनर्वसन घटक)

अ. क्र.	तपशिल	१८ मी. डी.पी. रस्त्याच्या बाजूने (मी)	पूर्व बाजूकडील बाजू (मी)	उत्तरे कडील बाजूने (मी) (रस्ता)	दक्षिणेकडील बाजूने (मी) (रस्ता)	शेरा
१	आवश्यक	६.००	९.२४	९.२४	९.२४	#पूर्व उत्तर व दक्षिण
२	प्रस्तावित	६.००	४.६४ #	६.३२ #	६.१६ #	बाजूला शिथिलता आवश्यक

झो.पु.प्रा., पुणे व पिंपरी-चिंचवड क्षेत्रासाठी लागू असलेल्या सन २०१४ च्या नियमावलीतील एस.आर. १४ (७) (d) खालीलप्रमाणे आहे.

SR १४ (७) (d) :- Side and rear marginal distances from the side and rear boundaries of the plot shall be minimum ४.५ mt. for the building having height up to २४mt. Such marginal distances shall be increased proportionately with increase in height of the building beyond २४ mt., shall not exceed ७.५० mt. for the building having heights of ४० mt. For the building having height more than ४० mt., २५% 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.

SR १८ (१३) :-

The above special regulations can be further relaxed by the CEO, SRA under the written permission in the specific cases of demonstrable genuine hardship. In order to make SRS viable, the CEO, SRA shall be competent to award any relaxation / (s), wherever necessary, for reasons to recorded in writing. The CEO, SRA may delegate any of the power conferred upon him under the provision of these regulations and said act, except power of relaxation, to any of the officers of the SRA, by a general of special order in these behalf.

उक्त नमूद SR १४(७)(d) व SR १८ (१३) तरतूदीच्या अनुषंगाने सामासिक अंतरात पूर्व उत्तर व दक्षिण बाजूस सवलत देण्यात आल्यास प्रत्यक्ष जागेवरील पात्र + अपात्र लाभार्थीची संख्या यादी नुसार व अपीलानुसार १८२ असून त्या पैकी ४९ झोपडीधारक पात्र ठरलेले आहेत. तसेच उर्वरित १३३ अपात्र झोपडीधारकांपैकी १२५ अपात्र झोपडीधारकांचे पुनर्वसनसाठी जागेवर नियोजन केले आहे. सबब अनुज्ञेय सामासिक अंतरे समोरील ^{पश्चिम} दक्षिण बाजूला सोडण्यात आलेली आहेत परंतु पूर्व उत्तर व ^{दक्षिण} पश्चिम बाजूकडील सामासिक अंतरात एस.आर. १८ (१३) नुसार विशिष्ट प्रकरणात सवलत देण्याचे मा. मुख्य कार्यकारी अधिकारी, झो.पु.प्रा., पुणे यांना असलेल्या अधिकारात शिथिलतेबाबत विचार होणे संयुक्तिक वाटते. तसेच भविष्यात उर्वरित ८ अपात्र लाभार्थी पात्र झाल्यास त्यांच्या विकसनाची जबाबदारी विकसक यांची राहिल, या बाबतचे हमीपत्र विकासकडून घेणे बंधनकारक राहिल. तसेच अपात्र झोपडीधारक पात्र न झाल्यास उर्वरित सदनिका विकसक यांना S.R.A.च्या ताब्यात देणे आवश्यक राहिल.

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

i) प्रकरणी विकसकांनी PCMC चे अग्निशमन विभागाकडील Provisional fire NOC जा.क्र. Fire/०१/५ PC/WS/१२६/२०२० दि.०७/०९/२०२० सादर केलेली आहे. त्यासोबतचा Fire नकाशा सादर केलेला नाही . सदर नकाशामधील प्रस्तावित इमारतीची उंची ५५.३० मी इतकी आहे. इमारतीस बांधकाम परवानगी प्राप्त करण्यापूर्वी सुधारित Provisional fire NOC व नकाशे 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.

iii) Refuge Area - ८ वा , १३ वा, व १७ व्या मजल्यावर refuge area प्रस्तावित करण्यात आले आहे

२३. सर्वसाधारण अभिप्राय -

१) सदर इमारतीची उंची Max ४० मी. पेक्षा जास्त म्हणजेच ५५.३० मी. इतकी आहे. त्यामध्ये (१ ला मजला पार्किंग + २ रा मजला पार्किंग + ३ रा मजला पार्किंग) मुख्यत्वे वाहनतळासाठी प्रस्तावित आहेत. पार्किंगची उंची (६.०० मी अनुज्ञेय) वगळता इमारतीची उंची ४९.३० मी. इतकी आहे. तसेच सदरची इमारत ही एकूण (पात्र + अपात्र) १७४ झोपडीधारकांचे in situ पुनर्वसन करणेच्या दृष्टीकोनातून प्रस्तावित केली आहे. ही बाब या ठिकाणी विचारात घेणे आवश्यक राहिल.

२) प्रकरणी विकसकांनी Provisional fire NOC प्रस्तावित केले आहे. त्यासोबतचा Fire नकाशे विकसकांनी सादर करणे आवश्यक राहिल.

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

परंतु विकसकांनी एकूण (पात्र व अपात्र) झोपडीधारकांची संख्या मिळून होणारी ^{१७५} 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 झो.पु.प्रा.चे ताब्यात देणे विकसकांवर बंधनकारक राहिल.

६) जमिनीचे २५% अधिमूल्याबाबत -

विषयांकित झोपुयो प्रस्ताव हा झोपुप्राकडील नोंदणीकृत विकसक मे. सम्यक गृहनिर्माण प्रा. लि. यांचेकडून दि.०१/०१/२०११ रोजी झोपुप्रा कार्यालयाकडे सादर करणेत आलेला होता.

सदर झोपुयोखालील जमिन ही सरकारी मालकीची असल्याने झोपुप्रा नियमावली-२०१४ नियम क्र.एस.आर.१२ नुसार सदर जमिनीचे १२७२.६६ चौमी क्षेत्रासाठी सन २०२०-२१ चे ASR प्रमाणे येणा-या २५% एकूण रु.५४,१२,०७२/- इतकी रक्कम भरणेस मान्यता देणेत आली व त्याअनुषंगाने सदर विकसक सम्यक गृहनिर्माण प्रा. लि. यांनी दि.११/०८/२०२० रोजी बँक ऑफ बडोदा चलन क्र ००४९ द्वारे रु. ५४,१२,०७२/- इतकी रक्कम भरलेली आहे.

७) नगर भूमापन अधिकारी, पिंपरी चिंचवड यांचे कडील दि १३/१२/२०१० रोजीच्या आलेख क्र १७६, पिंपरी तालुका हवेली जिल्हा, पुणे यावरून सदरचा सर्व्हे नं २३३ मधील लागून असलेल्या सि.स.नं. १२७३, १२७३/१, १२७४, १२७५, १२७६, १३४५ हे सर्व सि.स नं विभाग क्र १/१७ मध्ये स.नं २३३ मध्ये येत असल्याचे दिसून येत. सन २०२०-२०२१ साठी लागू असलेल्या रेडीरेकनर नुसार तेथील निवासी सदनिकेचा दर ६०,९३०/- रु इतका आहे. सदर सि.स.न.ची खात्री करणे करिता सहाय्यक संचालक नगररचना मुल्याकन पुणे यांना संदर्भ क्र ३ अन्वये पत्र पाठविले आहे. सदर बाबतचे उत्तर येणे प्रलंबित असल्याने सि.स.नं.नुसार भविष्याकाळात दरात तफावत आढळल्यास दुरुस्ती करणे योग्य 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

