

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

तांत्रिक विभाग, झोपुप्रा पुणे
दिनांक :- १८/०४/२०२२.

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) दि.०८/०४/२०२१ रोजीची मंजूर एस आर ४ (५) ची प्रशासकीय मान्यता.

४) प्रथम (मूळ) बांधकाम परवानगी दाखला (C.C.) जा.क्र. झोपुप्रा/नगररचना/मा. क्र. ११३/७५८/२०२१ दि.१९/०५/२०२१.

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

६) दि.०५/०४/२०२२ रोजी विकसक यांनी सुधारित बांधकाम परवानगी मिळणेकमी 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/१८/२०२० दि. २९/०१/२०१९ अन्वये पारित झालेले आहेत. तसेच संदर्भ क्र २ अन्वये सदर योजनेस नियम क्र.एस.आर.४ (५) अंतर्गत विकसक यांनी मंजूरी अपेक्षिलेली असता, त्यास मा.मुख्य कार्यकारी अधिकारी यांनी मान्यता देण्यात आलेली आहे.

सदर योजनेतील झोपडीधारकांच्या पात्र/अपात्र च्या संख्या वाढ झाल्याने विशेष नियमावलीतील नियम क्र. एस.आर.१४(३) नुसार विकसक यांनी सुधारित बांधकाम परवानगी अपेक्षिली असता, त्यास विशेष नियमावलीतील नियम क्र.एस.आर.४ (५) अंतर्गत सुधारित प्रशासकीय मान्यता मा.मुख्य कार्यकारी अधिकारी यांनी देण्यात आलेली आहे.व त्यास अनुसरून संदर्भ क्र.४ अन्वये बांधकाम परवानगी देण्यात आलेली आहे.

आता नुकतीच उपरोक्त संदर्भ क्र.५ 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. ६ अन्वये विकसक मे. सम्यक गृहनिर्माण प्रा. लि. यांनी प्रस्तुत योजनेस एस.आर. ४ (५) खालील प्रशासकीय मान्यता मिळणेस विनंती केलेली आहे.

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 रस्तारुंदीकरण वगळता उर्वरित क्षेत्रावर ३ (क) आदेश पारित आहेत. सादर 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	
	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	१७४ (१७० 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	४४१०.०३ चौ.मी. (१७० 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)	४४७६.२२ चौ.मी.
ड)	प्रस्तावित एकूण बाल्कनी	१०८८.६४ चौ.मी. (excess - 427.14 sq.m)
इ)	२०१४ चे नियमावलीतील नियम क्र. एस.आर.१३(२) प्रमाणे	पुनर्वसन बांधकाम क्षेत्र = ४४७६.२२ पुनर्वसन बाल्कनी क्षेत्र = १०८८.६४ ५५६४.८६ X ३५ % १९४७.७० 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 व वेलफेअर सेंटर आणि चौथ्या मजल्यावर सोसायटी ऑफिस प्रस्तावित) ii) बालवाडी (५०.०० चौ.मी.) + 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 $(४४७६.२२ + १०८८.६४ + १५८६.१७ + १६.०० + १००.००)$	७२६७.०३ 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 $(छ \times म (R))$	$७२६७.०३ \times २.७१२ = १९७०८.१८$ चौ.मी.
१९	एकूण प्रस्तावित पुनर्वसन योजनेचे बांधकाम क्षेत्र $(१९७०८.१८ + ७२६७.०३)$	२६९७५.२१ चौ.मी.
२०	एकूण अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्र अनुक्रमांक १५ नुसार (१२७२.६८×४.००)	५०९०.७२ चौ.मी.
२१	टीडीआर म्हणून देय होणारे बांधकाम क्षेत्र $(२६९७५.२१ - ५०९०.७२)$	२१४८४.४९ चौ.मी.

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 नियम क्र.एस.आर.१४(७) व एस.आर.१८ (१३) प्रमाणे दि.०८/०४/२०२१ रोजी मा.मुख्य कार्यकारी अधिकारी यांनी शिथिलता दिलेली आहे.

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

इमारतीची उंची ५५.३० मी प्रस्तावित करण्यात आली असून सदर इमारतीच्या उंचीसाठी नियम क्र.एस.आर.१४(७) व एस.आर.१८ (१३) प्रमाणे दि.०८/०४/२०२१ रोजी मा.मुख्य कार्यकारी अधिकारी यांनी शिथिलता देण्यात आलेली आहे.

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) 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 सहायक संचालक, नगर रचना, मुल्यांकन पुणे यांना दि.०१/०९/२०२० रोजीच्या पत्रान्वये कळविण्यात आलेले आहे. त्यानुसार सहायक संचालक, नगर रचना, मुल्यांकन पुणे यांनी दि.०५/०७/२०२१ रोजीच्या पत्रान्वये सन २०२०-२०२१ चे वार्षिक मूल्यदर तक्त्यामधील उक्त गावाचे नागरी क्षेत्रातील मूल्य विभाग क्र.१/१७ "कॅम्प लेआउट मधील भूखंड" खुली जमीन दर रु.१७,८७०/-प्रती.चौ.मी येत असल्याचे कळविले आहे. तसेच विकसक यांचे कडून पूर्वी २५% अधिमूल्य रक्कम मूल्य विभाग क्र.१/१७ "कॅम्प लेआउट मधील भूखंड" खुली जमीन दर रु.१७,०१०/-प्रती.चौ.मी प्रमाणे भरणा करून घेण्यात आलेली आहे. परंतु सहायक संचालक, नगर रचना, मुल्यांकन पुणे यांनी कळविल्यानुसार खुल्या जमीनीचा दर रु.१७,८७०/-प्रती.चौ.मी प्रमाणे परिगणना करून येणारी फरकाची रक्कम रु.२,७३,६२६/- विकसक यांचेकडून भरणा करणे घेणे आवश्यक आहे. त्यानुसार सोबत पत्राचा मसुदा सादर करण्यात आलेला आहे, मान्य असल्यास स्वाक्षरी होणेस विनंती आहे.

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

३) 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 .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.फूट चटई क्षेत्र देणे शक्य आहे अशा योजनेत 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

४) सदर योजना क्षेत्रावर १८२ इतक्या झोपडीधारकांपैकी विकसकांनी एकूण (पात्र व अपात्र) असे १७४ झोपडीधारकांसाठी पुनर्वसन इमारतीमध्ये सदनिका प्रस्तावित केल्या 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 इमारत पूर्ण झाल्या नंतर पात्र (निवासी/बिगरनिवासी/संयुक्त) विनाशुल्क व सःशुल्क झोपडीधारकांचे पुनर्वसन झाल्यानंतर, उर्वरित सदनिका लगोलग झो.पु.प्रा.चे ताब्यात देणे विकसकांवर बंधनकारक राहिल.

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.

Saitel
96.08.2022
सर्वेक्षक

झो.पु.प्रा., पुणे

Bakaj
20/4/2022
सहाय्यक नगररचनाकार

झो.पु.प्रा., पुणे

धनंजय
20/4/2022
नगररचनाकार

झो.पु.प्रा., पुणे

आ 'बेथे नमूद नुसार फरदाची रद्द व खल ठरणे
आवश्यक आहे. तर नवीन नियमांनुसार प्रस्तावित झाल्यानुसार
सुधारित ४(५) अन्वये मान्यतेस सादर.

सहाय्यक संचालक नगररचना

झो.पु.प्रा., पुणे

[Signature]
22-4-22

मुख्य कार्यकारी अधिकारी

झो.पु.प्रा., पुणे