झोपुप्रा नियमावली - २०१४

नियम क्र. एस.आर. ४ (५) नुसार सुधारित मान्यता

1331/59
280/05-04-19

तांत्रिक विभाग, झोपुप्रा पुणे.
दिनांक :-०४/०४/२०१९

विषय :- सि.स.नं. २३७/१ ते ७, नाडेगल्ली, गणेश पेठ, पुणे येथील झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेस नियम क्र. एसआर ४(५) नुसार सुधारित मान्यता देणेबाबत.

संदर्भ :- १) एस.आर.४(५) खालील मूळ प्रशासकीय मंजूर टीपणी दि.१८/११/२०१६. | T-U
२) मूळ बांधकाम सुरू करण्याचे प्रमाणपत्र क्र.२०३८ दि.१६/१२/२०१६. | नस्तिका क्र.-२
३) शासन निर्णयानुसार नविन रेशो विचारात घेऊन सुधारित एसआर ४(५) ची मान्यता दि. ०८/०१/२०१९
४) सुधारित बांधकाम परवानगी जा.क्र. २११/२१९ दि. २८/०१/२०१९ | नस्तिका क्र. २
५) वास्तु विशारद श्री प्रदीप पेठे यांचे सुधारित नकाशांना मान्यता मिळणेकरिता विनंती अर्ज आवक क्र. १३५७ दि. ०६/०३/२०१९ | पान क्र. ८६४
६) उपजिल्हाधिकारी तथा सक्षम प्राधिकारी क्र. १ यांचेकडील दि. २९/०३/२०१९ रोजीचे पत्र. | पान क्र. ८६०

विषयांकित प्रकरणी संदर्भ क्र. १ नुसार एसआर ४(५) खालील मुळ मान्यता देणेत आलेली असून त्यानुसार प्रथम बांधकाम प्रमाणपत्र संदर्भ क्र. २ अन्वये देणेत आलेले आहे.

संदर्भ क्र. ३ नुसार शासन अधिसूचना दि. १७/१२/२०१८ नुसार सुधारीत टीडीआर रेशोप्रमाणे एसआर ४(५) ची सुधारित मान्यता देणेत आलेली आहे व त्यानुसार सुधारीत बांधकाम परवानगी संदर्भ क्र. ४ नुसार दिलेली आहे.

उक्त मान्यता / मंजूरी नुसार १९४ पुनर्वसन सदनिका व १४ पुनर्वसन दुकान गाळे अशा एकुण २०८ पात्र झोपडीधारकांच्या पुनर्वसन गाळयांचा योजनेत समावेश आहे.

आता विकसक यांनी संदर्भ क्र. ५ चे पत्रान्वये २४० पुनर्वसन सदनिका व १४ पुनर्वसन दुकानगाळे अशा एकुण २५४ पुनर्वसन गाळयांचा योजनेत समावेश करून त्यानुसार नकाशे मंजूरीसाठी सादर केलेले आहेत.

संदर्भ क्र. ६ अन्वये उपजिल्हाधिकारी तथा सक्षम प्राधिकारी क्र. १ झोपुप्रा, पुणे यांनी सदर योजनेतील एकुण ३८ झोपडीधारकांची अपिले मा. सचिव, झोपुप्रा, पुणे यांचेकडे प्रलंबित आहे तसेच उपजिल्हाधिकारी तथा सक्षम प्राधिकारी क्र. १ यांचेकडे एकुण २ प्रकरणांमध्ये फेर सुनावणीवर कामकाज सुरू आहे, असे कळविले आहे.

या प्राधिकरणाच्या प्रचलित धोरणानुसार पात्र झोपडी धारकांची संख्या विचारात घेऊन पुनर्वसनाचे गाळे प्रस्तावित करून योजनेस मंजूरी दिली जाते. तथापि दि. १६/०५/२०१८ रोजीच्या अपात्र झोपडीधारकांची सशुल्क पुनर्वसनाबाबतचा शासन निर्णय विचारात घेता, तसेच उक्त नमूद संदर्भ क्र. ६ चे पत्रात नमूद बाबी विचारात घेऊन यादीबाहय भविष्यात पात्र ठरणाऱ्या झोपडीधारकांच्या पुनर्वसनासाठी गाळे आवश्यक राहणार आहेत. तसेच सशुल्क पुनर्वसनासाठी देखिल आणखी गाळयांची आवश्यकता भासणार आहे. या सर्व बाबींचा विचार करून सदर योजनेत अर्जदार यांनी प्रस्तावित केलेल्या एकुण २५४ गाळयांच्या मंजूरीबाबत निर्णय होणे आवश्यक ठरते.

उक्तनुसार पुनर्वसनास मान्यता मिळाल्यास एकुण योजनेचे बांधकाम क्षेत्रात होणारी भरीव वाढ व मजल्याच्या संख्येत वाढ विचारात घेता एसआर ४(५) खालील सुधारित मान्यता आवश्यक ठरते. त्यानुषंगाने छाननी टीपणी सादर करणेत येत आहे.

१		योजनेचे नाव	सि.स.नं. २३७/१ ते ७, नाडेगल्ली, गणेश पेठ, पुणे येथील झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना
२		विकसकाचे नाव व पत्ता	मे. राफे लकडवाला व्हेंचर्स, पुणे. २३४, सोमवार पेठ, राधा-कृष्णा अपार्टमेंन्ट, १ ला मजला, प्लॅट नं.२, पुणे ४११०११.
३		आर्किटेक्टचे नाव व पत्ता	आर्कि. प्रदीप पेठे, ४७१, शनिवार पेठ, पुणे-३०.
४		सद्यस्थितीत या योजनेत मालकी हक्कासंदर्भात वा इतर बाबतीत न्यायालयीन स्थगिती/ वाद विवाद/ आक्षेप आहेत वा कसे ?	याबाबतचे हमीपत्र विकसकांनी सादर केले ~~आहे~~/ **नाही.**
५		भूमिप्रापण विभागाचा अभिप्राय	पुणे मनपा, भूमिप्रापण खात्याचे पत्र जा.क्र. LAQ/O/Below No. १०९९ दि. २०/१२/२०१४ अन्वये प्राप्त झालेला असून अभिप्रायामध्ये सदर मिळकतीवर रस्ता प्रमाणरेषा ~~नाही~~ आहे. सदर जागेतील भूसंपादनाची योजना चालू नाही.
६		पुणे मनपा मंजूर विकास योजना आराखडा २०१७ नुसार व झोनिंग व प्रवेश रस्त्याबाबत	Soft Copy वरून पडताळणी केली असता "रहिवास विभाग" दिसून येत आहे. ~~व~~ अस्तीत्वातील पोच रस्ता उपलब्ध आहे.
७		घोषित गलिच्छ वस्ती तपशील	सहायक अभियंता (ग.व.नि.) पुणे मनपा यांचे कार्यालयाकडील पत्र जा.क्र. ३/४५३७ दि. १५/११/२००७ अन्वये दाखला प्राप्त. घोषित क्षेत्र ०.१८.४० हे. आर. इतके आहे. महाराष्ट्र शासन राजपत्रात २१/०६/१९८४ रोजी प्रसिद्धी देणेत आलेली आहे.
८		क्षेत्राबाबतचा तपशिल	
	i)	झोपडपट्टीचे क्षेत्रफळ प्रॉपर्टी कार्ड नुसार	१८३८.६३ चौ. मी. (खाजगी जमीन)
	ii)	मोजणी नकाशानुसार येणारे क्षेत्र	१८४०.०० चौ.मी.
	iii)	विचारात घेतलेले कमीत कमी क्षेत्र	**१८३८.६३ चौ.मी. (स्लम एरिया)**
	iv)	अ) रस्तारुंदीकरणात जाणारे क्षेत्रफळ	७.०४ चौ. मी
		ब) आरक्षणासाठी क्षेत्रफळ	निरंक
	v)	शिल्लक जागेचे क्षेत्रफळ	**१८३१.५९ चौ. मी.**
	vi)	१०% Open space	योजना क्षेत्र ४००० चौ.मी. पेक्षा कमी असल्याने आवश्यक नाही.
	Vii)	**योजने खालील निव्वळ क्षेत्र**	**१८३८.६३ चौ. मी.** Net plot Area.
९	i)	उप मुख्य कार्यकारी अधिकारी तथा सक्षम प्राधिकारी, झो.पु.प्रा., पुणे यांचे कडील पत्र दि. ०३/०५/२०१६ तसेच सक्षम प्राधिकारी क्र. १ यांचेकडील यादी व १८/१०/२०१७ दि. २७/११/२०१८नुसार	

	अ)	पात्र निवासी	१९४
	ब)	पात्र बिगर-निवासी	१४
	क)	पात्र संयुक्त निवासी	००
	ड)	पात्र संयुक्त बिगर-निवासी	००
		एकूण पात्र पुनर्वसनासाठी लागणाऱ्या सदनिका / दुकाने	२०८ (१९४ निवासी + १४ बिगर निवासी)
१०		**टेनामेंट डेन्सीटीबाबत**	
(i)		किमान ३६० सदनिका / दुकाने हेक्टर प्रमाणे आवश्यक सदनिका संख्या (३६० x १८३१.५९ / १०,०००) = ६६	**किमान सदनिका आवश्यक = ६६** **प्रस्तावित सदनिका / दुकाने =२५४**
(ii)		अस्तित्वात असलेल्या (एकूण) झोपडयांची संख्या विचारात घेवून येणारी अस्तित्वातील टेनामेंट डेन्सिटी (२०९ X १०,०००/ १८३८.६३) = **११३६**	**११३६ अस्तित्वातील** टेनामेंट डेन्सिटी > ४५० **त्यामुळे प्रस्तुत योजनेसाठी एकूण ४.०० चटईक्षेत्र निर्देशांक अनुज्ञेय होईल.**
११		म्हणून, एकूण अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्र १८३८.६३ x **४.०० (एस.आर १४ (८) नुसार रस्ता रुंदी क्षेत्रासह)**	७३५४.५२ चौ.मी
१२		**दि. ०६/०३/२०१९ रोजी वास्तु विशारद श्री. पेठे यांनी सादर केलेले नकाशानुसार.**	
	अ)	पुनर्वसन निवासी गाळयांसाठी प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र	६३६४.८७ चौ.मी. (२४० पुनर्वसन सदनिका)
	ब)	पुनर्वसन बिगर निवासी गाळयांसाठी प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र	१७७.६७ चौ.मी. (१४ पुनर्वसन दुकान गाळे)
	क)	**पुनर्वसन घटकासाठीचे एकुण प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र (अ + ब)**	**६५४२.५४ चौ.मी.**
	ड)	एकूण प्रस्तावित बाल्कनी	९४८.०० चौ.मी.
	इ)	दि.११/०९/२०१४ रोजीच्या नियमावलीतील नियम क्र. एस.आर.१३(२) प्रमाणे	पुनर्वसन बांधकाम क्षेत्र = **६५४२.५४** पुनर्वसन बाल्कनी क्षेत्र = +९४८.०० ७४९०.५४ X३५ % २६२१.६८९ चौ.मी.
	फ)	दि. ११/०९/२०१४ रोजीच्या नियमावलीतील नियम.क्र. एस.आर.१३ (२) प्रमाणे	पॅसेज = २१४८.९० जिना +फायर जिना = ४५९.७२ लिफ्ट = २५०.०८ लिफ्ट मशीन रुम = ३९.६८ २८९८.३८ चौ.मी.
	ग)	**वरील इ व फ या दोन्हीपैकी कमी असलेले क्षेत्र**	**२६२१.६८९ चौ. मी.**

	ह)	दि. ११/०९/२०१४ रोजीच्या नियमावलीतील नियम क्र.एस.आर.२१(३) नुसार Free Of FSI	i) सोसायटी ऑफीस व टॉयलेट = १६.०० चौ.मी. ii) बालवाडी व वेलफेअर सेंटर = १५० चौ.मी. (७५ + ७५ चौ.मी.)
	च)	दि. ११/०९/२०१४ रोजीच्या नियमावलीतील नियम क्र.एस.आर.२१(२) नुसार Convenience Shopping	(योजनेचे क्षेत्र ४००० चौ.मी. पेक्षा कमी असल्यामुळे) आवश्यक नाही.
	छ)	**एकूण पुनर्वसन घटकाचे बांधकाम क्षेत्र (६५४२.५४+९४८+२६२१.६८९+१६+१५०)**	**१०२७८.२२९** चौ. मी.
	म)	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 सुरू करणेचा दाखला **(C.C.)** क्र.२०३८ दि.**१६/१२/२०१६** अन्वये दिलेला असल्याचे उपलब्ध अभिलेखावरून दिसून येते. सबब वेळेचे **ASR (२०१६-२०१७)** मधील सदनिकेचा आणि बांधकामाचा दर विचारात घेणेत आलेला आहे.	Y = सदनिकेचा दर = रू.**५३९१०**/- प्रती चौ.मी. X = बांधकामाचा दर = रू.**२२०००**/- प्रती चौ.मी. n = (Y/X) - २ = (५३९१०/२२०००) - २ = २.४५ - २ = ०.४५ R = [२.८०-(n x ०.३०)] = [२.८०-(०.४५ x ०.३०)] = [२.८० - ०.१३५] = **२.६६४८**
१३		सुधारीत चटई क्षेत्र निर्देशांक रेशोनुसार विक्री घटकाचे बांधकाम क्षेत्रफळ	१०२७८.२२९ x २.६६४८ = २७,३८९.४२४ चौ.मी.
१४		एकूण पुनर्वसन योजनेचे बांधकाम क्षेत्र	२७३८९.४२४ + १०२७८.२२९ = ३७६६७.६५ चौ.मी.
१५		**एकुण अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्र एस.आर.१४ (८) नूसार रस्ता रूंदीसह (Slum Plot १८३८.६३ x ४.००) =**	७३५४.५२ चौ.मी
१६		**टीडीआर म्हणून देय होणारे बांधकाम क्षेत्रफळ एस.आर.१३ (४) (a) (३७६६७.६५ - ७३५४.५२) =**	**३०३१३.१३३ चौ.मी.**

१७. इमारतीच्या उंचीबाबत - (Composite Building)

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

अनुज्ञेय उंची	प्रस्तावित उंची
४०.०० मी.	**३९.३६ मी.**

 # टीप - अनुज्ञेय मर्यादेत इमारतीची उंची प्रस्तावित केली आहे.

F-63

1327

१८. इमारतीच्या सामासिक अंतराबाबत - (Composite Building)

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

अ. क्र.	तपशिल	दक्षिण - रस्त्याच्या बाजूने (मी)	उत्तर - बाजू कडील (मी)	पूर्व बाजूने (मी) (नाला)	पश्चिमेकडील बाजू (मी)	शेरा
१	आवश्यक	२.२५	लागू नाही	३.००	२.२५ मी.	**Conjested Area**
२	प्रस्तावित	२.९७	--	३.००*	#	

*पूर्व मंजूर नुसार नाल्यापासुन ३ मी. अंतर प्रस्तावित आहे. नाल्याच्या कडेला पुरेशा उंचीची (७ फुट) Retaining wall बांधणे बंधनकारक राहील. अशी अट बांधकाम परवानगी मध्ये नमूद करणे आवश्यक आहे.

रस्त्यापासून २.२५ मी. अंतर आवश्यक आहे ते सोडलेले नाही. त्यासाठी नकाशावर दुरूस्ती दर्शविलेली आहे.

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

i) प्रकरणी विकसकांनी Provisional fire NOC ३४.५६मी. उंचीसाठी सादर केलेली आहे. (FB/८०६५ दि. २९/०९/२०१६) आत प्रस्तावित उंची ३९.३६ मी. आहे. सबब सुधारित बांधकाम परवानगी निर्गमित करणेअगोदर सुधारित Fire Noc सादर करणे विकसक यांना बंधनकारक राहील.

ii) योजनेचे एकूण बांधकाम क्षेत्रफळ विचारात घेता प्रकरणी सद्यस्थितीत EC प्रमाणपत्र आवश्यक नाही. तथापी भविष्यात आवश्यकता भासल्यास तशी अट बांधकाम परवानगी वेळी नमूद करणेत येईल.

२०. मंजूर विकास योजनेतील रस्ता/रस्तारूंदी, आरक्षण या खालील क्षेत्र मनपास हस्तांतरीत करणेबाबत -

प्रस्तुत झोपुयोचे जमिनीमध्ये मंजूर विकास योजनेतील रस्ता/रस्तारूंदी, या खालील क्षेत्र पुणे मनपास इमारतीस अंतिम भोगवटा प्रमाणपत्र साठी प्राधिकरणास विकसकांनी अर्ज करणेपुर्वी हस्तांतरीत करणे बंधनकारक राहील आणि रस्त्याअंतर्गत क्षेत्र म.न.पा.कडे हस्तांतरीत केल्यानंतरचा यासाठीचा टिडीआर अनुज्ञेय होईल. याप्रमाणे अट सुधारित बांधकाम परवानगी प्रमाणपत्रामध्ये नमूद करणे आवश्यक राहील.

रस्ता रूंदीखालील 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 राहील.

२१. सर्वसाधारण अभिप्राय -

१) प्रकरणी विकसकांनी ३९.३६ मी. उंचीकरिता सुधारित Provisional fire NOC सादर केलेली नाही. इमारतीस सुधारित बांधकाम परवानगी प्राप्त करण्यापूर्वी सदरप्रमाणे सुधारित Provisional fire NOC व संबंधित नकाशा विकसकांनी सादर करणे आवश्यक राहील.

२) प्रकरणी सुधारित बांधकाम नकाशानुसार अस्तित्वातील इमारतीमध्ये (तळ + ११ ऐवजी आता तळ + १२) याप्रमाणे मजले वाढ प्रस्तावित असल्याने वाढीव मजल्यांबाबत Structural Engineer यांची Stability / Load Bearing Capacity बाबत प्रमाणपत्र दाखल नाही ते सुधारित बांधकाम परवानगी वेळी सादर करणे आवश्यक राहील.

सबब, प्रस्तुत झोपुयोला वरीलप्रमाणे छाननीनुसार **एस.आर.४(५) खालील (२ री सुधारित) मान्यता देणेत आल्यास,** प्रकरणी (झोपुप्रा पुणे विशेष नियमावली - २०१४ व PMC DCR - २०१७ मधील तरतूदी विचारात घेऊन त्यानुसार) प्रस्तावित **सुधारित बांधकाम** नकाशांच्या, योग्य त्या सविस्तर छाननी (detailed scrutiny) अंती व विकसकाकडून नियमानुसार जरुर तो प्रिमियम व शासकीय शुल्क भरुन घेतल्यानंतर, आवश्यक ती **सुधारित बांधकाम** परवानगी देणे बाबतची पुढील कार्यवाही, ससंनर स्तरावर करणेत येईल.

पुढील जरुर त्या आदेशार्थ सादर.

सर्व्हेक्षक
झो.पु.प्रा., पुणे.

नगररचनाकार
झो.पु.प्रा., पुणे.

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

मुख्य कार्यकारी अधिकारी
झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण,
पुणे व पिंपरी चिंचवड क्षेत्र, पुणे.