

84

**शासन मंजूर दि. ११/०९/२०१४ मधील एस.आर.ए. विशेष नियमावली
(पुणे व पिंपरी चिंचवड क्षेत्र) मधील नियम क्र. एस.आर. ४ (५) नुसार
मान्यता (सुधारित प्रस्ताव)**

तांत्रिक विभाग, झोपुप्रा पुणे
दिनांक :- ०१/०२/२०१९

222/01-02-19

विषय :- सि. स. नं. ३९५ अ + ३९५ ब, नाना पेठ, पुणे येथील झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेस शासन नियम क्र.एस.आर.४ (५) नुसार मान्यता देणेबाबत.

- संदर्भ :-**
- १) विकसक मे. ग्रेस कन्स्ट्रक्शन्स तर्फे दि. ११/१०/२००४ रोजी दाखल प्रस्ताव.
 - २) कलम ३ (क) अन्वये आदेश (विमुक्त गलिच्छ वस्ती आदेश) दि. ३०/०८/२००५.
 - ३) कलम ३ (ड) अन्वये आदेश (झोपडपट्टी पुनर्वसन क्षेत्र निर्मुलन आदेश) दि. ०७/०२/२००६.
 - ४) उद्यान आरक्षण क्षेत्रफळाबाबत मा. उच्चाधिकारी समितीचा दि. १६/०६/२००५ रोजीचा निर्णय.
 - ५) मुळ बांधकाम परवानगी जा.क्र. झोपुप्रा/२७२२/०६ दि. २०/१०/२००६
 - ६) दुरुस्त बांधकाम परवानगी जा.क्र. झोपुप्रा/१६९/१४ दि. २९/०१/२०१४.
 - ७) अंशतः भोगवटा प्रमाणपत्र जा.क्र. झोपुप्रा/तां३/इभोप्र/प्र.क्र.८८/२०१/१४ दि. ०१/०२/२०१४.
 - ८) मा. मुख्य कार्यकारी अधिकारी, झो.पु.प्रा., पुणे यांच्याकडील दि. ०३/०१/२०१९ रोजीची मंजूर कार्यालयीन टिपणी.
 - ९) परवानाधारक वास्तुविशारद राहूल माळवदकर यांचेकडून एस.आर.ए.४(५) अन्वये बांधकाम नकाशांना मंजूरी मिळणबाबत आ.क्र. ५६४६ दिनांक- ०२/११/२०१८ अन्वये प्राप्त झालेला प्रस्ताव.

रूपतः सुधारित कायदा १९७१ च्या अन्वये

सि.स.नं. ३९५ अ + ३९५ ब, नाना पेठ, पुणे येथील झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना राबविणेसाठी झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाकडील नोंदणीकृत विकसक मे. ग्रेस कन्स्ट्रक्शन्स यांनी, संदर्भ क्र. १ अन्वये प्रस्ताव दाखल केलेली आहे. सदरच्या प्रस्तावास अॅपेंडिक्स टी नियमावली कडील एस.आर.डी. नुसार पुणे मनपा मजुरी देण्यात आली होती. संदर्भ क्र. २ अन्वये सदर योजनेचा ३ (क) आदेश पारित झाला आहे. तसेच संदर्भ क्र. ३ अन्वये निर्मुलन आदेश ३ (ड) पारित झाला आहे. योजनेस प्रथम बांधकाम परवानगी संदर्भ क्र. ५ अन्वये पुणे महानगरपालिकेकडून मिळालेली असून संदर्भ क्र. ६ अन्वये दुरुस्त बांधकाम परवानगी या कार्यालयाकडून देण्यात आलेली आहे. तद्नंतर योजनेचे विकसक यांनी इमारत सी चे बांधकाम अद्याप पूर्ण झाले नसल्याने सदरची योजना २००८ च्या नियमावलीमध्ये रुपांतरीत करणेकरिता विनंती संदर्भ क्र. ७ अन्वये केली असता त्यास मा. मुख्य कार्यकारी अधिकारी, झो.पु.प्रा., पुणे यांची मान्यता मिळालेली आहे.

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

१	मिळकतीचे वर्णन	सि.स.नं. ३९५ अ + ३९५ ब, नाना पेठ, पुणे
२	विकसकाचे नाव व पत्ता	विकसक मे. ग्रेस कन्स्ट्रक्शन्स, पुणे.

३	आर्किटेक्टचे नाव व पत्ता	आर्कि. राहूल माळवदकर, स.नं. ६७२/६७३, लोकेश सोसायटी, समर्थ बिल्डिंग, प्लॉट.क्र. १०, बिबवेवाडी पुणे-३७
४	योजना दाखल झाल्याचा दिनांक	पुणे मनपाकडे दाखल दिनांक ११/१०/२००४
५	स्लम अॅक्ट कलम ३ (क) खालील झोपडपट्टी पुनर्वसन आदेश (एकत्रित ३क आदेश)	दि. ३०/०८/२००५
६	स्लम अॅक्ट कलम ३ (ड) अन्वये निर्मूलन आदेश	दि. ०७/०२/२००६
७	योजनेचे एकूण क्षेत्र	३१४७.०० चौ.मी.
८	भूमिप्रापण विभागाचा अभिप्राय	सहाय्यक अभियंता, भूमी प्रापण महानगरपालिका, पुणे यांचेकडील प्राप्त अभिप्रायात जा.क्र. DBR नं१८३/२००४/१६ दि. ०९/०९/२००४ अन्वये प्राप्त असुन सदर मिळकतीवर <u>रस्ता प्रमाणरेशा नाही</u> , असे नमुद आहे.
९	टी.डी.आर.झोन दाखला	पूर्व बांधकाम परवानगीनुसार मिळकत 'ए' झोन मध्ये येत आहे.
१०	घोषित गलिच्छ वस्ती तपशिल	उप आयुक्त (गवनि) कार्यालय, पुणे मनपा यांचेकडील पत्र जा.क्र. ३/३१९६ दि. २४/०९/२००४ अन्वये दाखला प्राप्त झाला आहे. सदर झोपडपट्टी दि. २७/०४/२००० रोजी महाराष्ट्र शासनाच्या पान क्र. ६८३ वर भाग-१-९२ वर घोषित केलेली आहे.
११	पुणे मनपा कडील मंजूर विकास योजना आराखडा सन २०१७ नुसार (विकास योजना झोनिंग व प्रवेश रस्त्याबाबत)	मंजूर विकास आराखडा २०१७ नुसार सदरची मिळकतीमध्ये गार्डन रिझर्व्हेशन प्रस्तावित आहे. परंतु सदर योजनेमधील झोपडीधारकांच्या पुनर्वसन करण्याच्या हेतुने उद्यान आरक्षण क्षेत्रफळाबाबत मा. उच्चाधिकारी समितीचा दि. १६/०६/२००५ रोजीच्या निर्णयात गार्डन करिता १२०० चौ. मी. क्षेत्र सोडुन उर्वरित क्षेत्रावर योजना मंजूर करण्यास मंजुरी दिलेली आहे.
१२	या योजनेत मालकी हक्कासंदर्भात सद्यस्थितीत वाद विवाद/ आक्षेप असल्यास	सद्यस्थितीत नाही.
१३	योजना क्षेत्राचा तपशील घोषित झोपडपट्टीचे क्षेत्रफळ	
	i) झोपडपट्टीचे क्षेत्रफळ ७/१२ नुसार क्षेत्र	३१४७.०० चौ. मी.
	ii) मोजणी नकाशानुसार येणारे क्षेत्र	३२०३.८८ चौ.मी.
	iii) कलम ३ (ड) आदेशानुसार क्षेत्र	३१४७.०० चौ.मी.
	iv) विचारात घेतलेले कमीत कमी क्षेत्र	३१४७.०० चौ.मी.
	v) अ)रस्तारुंदीकरणात जाणारे क्षेत्रफळ	०.००
	ब) गार्डन आरक्षणाकरिता मा. उच्चाधिकारी समितीचा दि. १६/०६/२००५ रोजीच्या निर्णयानुसार	१२००.०० चौ. मी.
	vi) शिल्लक जागेचे निव्वळ क्षेत्रफळ (३१४७.०० - १२००.००)	१९४७.०० चौ. मी.
	vii) १०% Open Space	निरंक

	viii)	योजने खालील निव्वळ क्षेत्र	१९४७.०० चौ. मी.
१४	i)	एकूण झोपडयांची संख्या	१०६
		अ) पात्र निवासी	१०२
		ब) पात्र बिगर-निवासी	४
		क) पात्र संयुक्त निवासी	०
		ड) पात्र संयुक्त बिगर-निवासी	०
		एकूण	१०६ (१०२ निवासी + ४ बिगर निवासी)
		झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणासाठी मिळणा-या सदनिका	निरंक
		एकूण सदनिका / दुकाने	१०६ (१०२ निवासी + ४ बिगर निवासी)
१५		टेनामेंट डेन्सिटीबाबत	
	(i)	किमान ३६० सदनिका / दुकाने हेक्टर प्रमाणे होणारी सदनिका संख्या (३६० × १९४७.०० / १०,०००) = ७०	किमान सदनिका आवश्यक = ७० प्रस्तावित सदनिका / दुकाने = १०६
	(ii)	अस्तित्वात असलेल्या (पात्र) झोपडयांची संख्या विचारात घेवून येणारी टेनामेंट डेन्सिटी एस.आर. १३ (२) (१०६ × १०,००० / ३९४७.००) = ५४४	३३७ अस्तित्वातील टेनामेंट डेन्सिटी < ४५० प्रस्तुत योजनेसाठी एकूण ३.०० चटईक्षेत्र निर्देशांक इतकाच लागू राहिल.
	(iii)	सदर योजना क्षेत्रातील पुनर्वसन करण्यात आलेल्या झोपडीधारकांची संख्या	६४ + ३१ = ९५ निवासी सदनिका + ४ बिगर निवासी एकूण ९९ प्रस्तुत योजनेमध्ये मंजूर कंपोजिट इमारत ए व बी मध्ये पुनर्वसन करण्यात आले आहे.
	iv)	शिल्लक पात्र झोपडीधारक	१०६-९९ = ०७
१६		म्हणून, एकूण अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्र (१९४७.०० × ३.००) =	५८४१.०० चौ.मी
१७		पूर्वमंजूर दि. ०३/०१/२०१९ रोजीचे मंजूर बांधकाम नकाशे व आर्कि. राहूल माळवदकर यांनी संदर्भ क्र. ९ नुसार सादर केलेल्या बांधकाम नकाशानुसार	
	अ)	पुनर्वसन निवासी इमारत ए व बी मधील गाळयांसाठी प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र (अॅपेंडिक्स टी नियमावलीनुसार) ९५ निवासी सदनिका × २५ चौ. मी. = २३७५.०० चौ. मी.	२३७५.०० चौ.मी. (९५ पुनर्वसन सदनिका)
	ब)	पुनर्वसन बिगर निवासी इमारत ए व बी मधील गाळयांसाठी प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र (अॅपेंडिक्स टी नियमावलीनुसार) ७२.९२ चौ. मी.	७२.९२ चौ.मी. (४ पुनर्वसन दुकान गाळे)
	क)	पुनर्वसन निवासी इमारत सी मधील गाळयांसाठी प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र	१७२.०६ चौ.मी. (७ पुनर्वसन सदनिका)

ड)	पुनर्वसन घटकासाठीचे एकूण प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र (अ + ब+ क)	२६१९.९८ चौ.मी.
इ)	प्रस्तावित एकूण इमारत सी मधील बाल्कनी (७ निवासी सदनिका)	१०.०८ चौ.मी.
फ)	दि.११/०९/२०१४ रोजीच्या नियमावलीतील नियम क्र. एस.आर.१३(२) प्रमाणे	पुनर्वसन बांधकाम क्षेत्र = १७२.०६ पुनर्वसन बाल्कनी क्षेत्र = +१०.०८ १८२.१४ X३५ % ६३.७५ चौ.मी.
ग)	दि. ११/०९/२०१४ रोजीच्या नियमावलीतील नियम.क्र. एस.आर.१३ (२) प्रमाणे	पॅसेज = ३२.९७ जिना = ४.०६ फायर जिना = ६.०२ लिफ्ट = २.३१ ४५.३६ चौ.मी.
	वरील इ व फ या दोन्हीपैकी कमी असलेले क्षेत्र	४५.३६ 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 = ५०.०० चौ.मी.
च)	दि. ११/०९/२०१४ रोजीच्या नियमावलीतील नियम क्र.एस.आर.२१(२) नुसार Convenience Shopping	आवश्यक नाही.
छ)	एकूण पुनर्वसन घटकाचे बांधकाम क्षेत्र (इमारत ए व बी मधील पुनर्वसन घटकातील मंजूर (अॅपेंडिक्स टी नियमावलीनुसार) क्षेत्र मिळून (२३७५.०० + ७२.९२ + १७२.०६ + १०.०८ + ४५.३६ + १६.०० + ५०.००)	२७४१.४२ चौ. मी.
१८	a) कार्यालयीन परिपत्रक क्र. ६५ नमुना परिगणनेनुसार एकूण विक्री घटकाचे क्षेत्र (टी. डी. आर. झोन ए प्रमाणे) (२७४१.४२ X २.००)	५४८२.८४ चौ. मी.
	b) एकूण पुनर्वसन योजनेचे बांधकाम क्षेत्रफळ (५४८२.८४ + २७४१.४२)	८२२४.२६ चौ.मी.
	c) एकूण जागेवर अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्रफळ (१९४७.०० X ३.००) in situ	५८४१.०० चौ.मी
	d) टीडीआर म्हणून दयावयाचे क्षेत्रफळ (८२२४.२६ - ५८४१.००)	२३८३.२६ चौ.मी.

गार्डन आरक्षणखालील क्षेत्राचा ताबा अंतिम मोगटा प्रमाणपत्रासाठी अर्ज करणेपूर्वी विकसकांनी पुणे

३२. मंजूर विकास योजनेतील रस्ता/रस्ताकंठी, आरक्षण या खालील क्षेत्र मनापस हस्तांतरित करणेबाबत -

सदर योजना क्षेत्रावर इमारत ए व इमारत बी अशी कपीडाट इमारत प्रस्तावित करण्यात आली होती. सदर योजनेतील इमारत ए व इमारत बी वे बांधकाम पूर्ण झालेले असून त्यास संपूर्ण क. ६ अन्वये अंशतः मोगटा प्रमाणपत्र देण्यात आले आहे. आता पूर्व मंजूर बांधकाम नकाशांमधील इमारत सी मध्ये बदल करून दुसऱ्या नकाशांना मंजुरी करिता नकाशा सादर केलेले आहेत व इमारत जी रद्द करण्यात आलेली आहे.

२९. (सुधारित) बांधकाम नकाशांमध्ये प्रस्तावित केलेल्या फेर बदलाबाबतचा तपशिल -

रस्त्याकडून २.२५ मी. आवश्यक आहे.

* इमारतीची निव्वळ उंची (पार्किंग बगळून) २९.८५ मी. विद्यमान घेता दाट वस्तीतील निव्वळ उंची असल्याने

अ. क्र.	तपशिल	उत्तर बाजू (मी)	पार्किंग बाजू (मी)	दक्षिण बाजू (मी)	पूर्व बाजू (मी)	पश्चिम बाजू (मी)	शेरा
१	आवश्यक	२.२५	३.००	०.००	२.४८	२.६२	सदरची निव्वळ उंची
२	प्रस्तावित	६.००	६.९०	०.००	२.४८	२.६२	सदरची निव्वळ उंची

C (पुनर्वसन घटक + विक्री घटक इमारत)

(२०१४ चे नियमावलीतील नियम.क.एस.आर. १४ (७) नुसार)

२०. इमारतीच्या सामासिक अंतराबाबत -

अनुज्ञेय उंची	४०.०० मी.
प्रस्तावित उंची	!! पार्किंग सह = ३९.३५ मी. !! पार्किंग बगळता = २८.८५ मी. (L.G + U.G + १ मजले)

C (पुनर्वसन घटक + विक्री घटक इमारत)

(२०१४ चे नियमावलीतील नियम.क.एस.आर. १४ (७) व पुणे मनाप जीसीपीआर १७.१० नुसार)

१९. इमारतीच्या उंचीबाबत -

४४१

म.न.पा.स हस्तांतरीत करून, त्याबाबतची कागदपत्रे अंतिम भोगवटा प्रमाणपत्रासाठी प्रस्ताव सादर करतेवेळेस सोबत जोडणे आवश्यक राहिल.

२३. योजनेच्या इमारत बांधकामाचे सद्यस्थितीबाबत -

सद्यस्थितीत प्रस्तुत झोपुयोचे सुमारे सी इमारतीचे ३० ते ४०% बांधकाम जागेवर पूर्ण झालेले असून, उर्वरित बांधकाम प्रगतीपथावर आहे. त्यामुळे प्रस्तुतची On going scheme आहे व Full O.C. अद्याप दिलेले नाही.

२४	Fire NOC बाबत - मुख्य अग्निशामन अधिकारी, पुणे महानगरपालिका यांनी प्रस्तावित बांधकाम आराखडयास त्यांचेकडील पत्र क्र. w.no.fb/४६०० दि. १९/०१/२०१९ अन्वये ३४.२० मी उंचीस प्रोव्हिजनल (Provisional Fire NOC) ना हरकत प्रमाणपत्र दिले आहे. ती प्रस्तावासोबत अर्जदार यांनी सादर केलेली आहे.
----	---

२५. सर्व साधारण अभिप्राय :-

- १) पूर्व मंजुर टिपणी दि. ०३/०१/२०१९ अन्वये सदर प्रकरणी Conversion साठी मान्यता मिळाली आहे.
- २) सन २००८ च्या नियमावलीनुसार Process ~~केलेले~~ आदेश आहे. उक्त नुसार टिपणी सादर केलेली आहे. ~~अर्थसमर्थन~~
- ३) १६ चौ. मी. सोसायटी ऑफिस + टॉयलेट ~~व~~ ५० चौ. मी. * बालवाडी + वेलफेअर सेंटर साठी नकाशा मंजूरी वेळी दर्शविणे आवश्यक राहिल.
- ४) Fire नकाराबाबत आवश्यक कागदपत्रे सादर आहेत.

Bailch
११/२/२०१९
सर्वेक्षक
झो.पु.प्रा., पुणे.

२०१९
नगररचनाकार
झो.पु.प्रा., पुणे.

सहमत आहे. तथ्यापे -
१) LOI संपूर्णतः कार्यवाही वाचताय्या शासना -
कडील दि. १९/१/२०१९ आणजे दि. २६/१/२०१९
राज्यात मागवलेल्यानुसार तपसणी करणे
अद्यापतु नमुद केलेले नाही.
२) रक्कम संदर्भात सन म. न. पा. वड एस्ता -
तशीत केव्याशिवाय मासाठीच TDR
अनुज्ञय करणा येता २ नाही.
येतय त्या आदेशावनाव सादर.
११/२/१९
सहाय्यक संचालक नगररचना
झो.पु.प्रा., पुणे.

२००८ च्या कायद्यानुसार
पूर्वमंजूर झालेले बांधकाम (जुन्या कायद्यानुसार) मुख्य कार्यकारी अधिकारी
पाठवून यादी पूर्णत्वावर व उपरोक्त मागवलेल्या अर्जात
अभ्यासित झालेले एकूण एकूण 'A' प्रकार
अर्जाचे पाठवून देणे यावर मागवले
११/२/१९