

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

635

तांत्रिक विभाग, झोपुप्रा पुणे
दिनांक :- १३/१०/२०२०

विषय :- स.नं. १३/७, सि.स.नं. १०/१-९, फा.प्लॉट क्र. १३१, ताडीवाला रोड, पुणे झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेस विशेष नियमावली नियम क्र.एस.आर.४ (५) नुसार (नवीन) मान्यता देणेबाबत.

- संदर्भ :- १) विकसक मे. अंबर डेव्हलपर्स यांचा, या कार्यालयाकडे दि. २०/०८/२०१५ रोजी प्राप्त झालेला प्रस्ताव.
२) परवानाधारक वास्तुविशारद राहुल माळवदकर यांचेकडून एस.आर.ए.४(५) अन्वये (नवीन) प्रशासकीय मान्यतेसाठीचे पत्र दि. ०६/०३/२०२० आ.क्र. २९७ (सुधारित नकाशे प्राप्त दि. २५/०९/२०२०)

विषयांकित झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना राबविणेसाठी, झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाकडील नोंदणीकृत विकसक मे. अंबर डेव्हलपर्स यांनी, परवानाधारक वास्तुविशारद राहुल माळवदकर यांचेमार्फत उपरोक्त संदर्भ क्र. १ अन्वये प्रस्ताव दाखल केलेला आहे, व आता सदर झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेस प्रशासकीय मान्यता संदर्भ क्र. २ अन्वये अपेक्षिली आहे.
महाराष्ट्र झोपडपट्टी (सुधारणा, निर्मूलन व पुनर्विकास) अधिनियम १९७१ चे कलम ३ (क) अन्वये सदर योजनेचे क्षेत्र पुनर्वसन क्षेत्र म्हणुन जाहिर करण्यात आलेले आहे. त्यामुळे सदर क्षेत्र नियोजन प्राधिकरण म्हणुन झोपुप्राचे अधिकार कक्षेत आलेले आहे.
झोपुप्रा नियमावली-२०१४ नियम क्र. एसआर ४(५) खाली योजनेस मान्यता देणेच्या दृष्टीकोनातून, छाननी टीपणी खालीलप्रमाणे सादर केली आहे.

१	योजनेचे नाव	स.नं. १३/७, सि.स.नं. १०/१-९, फा.प्लॉट क्र. १३१, ताडीवाला रोड, पुणे.
२	विकसकाचे नाव व पत्ता	विकसक मे. अंबर डेव्हलपर्स, ऑफिस नं. १०९, प्राईड सिलिकॉन प्लाजा, स.नं. १०६, सेनापती बापट रोड, पुणे-०६.
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. २०/०८/२०१५.
५	स्लम अॅक्ट कलम ३ (क) खालील झोपडपट्टी पुनर्वसन आदेश (एकत्रित आदेश)	जा.क्र. झोपुप्रा/कअतां/झोपुआ/२५७/२०१४ दि. १०/०२/२०१४.
६	स्लम अॅक्ट कलम ३ (ड) अन्वये निर्मूलन आदेश	जा.क्र.झोपुप्रा/तां२/प्र.क्र.२९९/झोनिआ/५६३/१७ दि. २६/०४/२०१७.
७	पुणे मनपा कडील मंजूर विकास आराखडा सन २०१७ नुसार अभिप्राय (नकाशा क्र. ७०९ दि.	विषयांकित मिळकत मंजूर वि.यो. २०१७ नुसार १८ मी. रुंद वि.यो. रस्त्याने भागशः बाधित होत

	१५/०६/२०१७) तसेच पोच रस्त्याबाबत अभिप्राय	असून, उर्वरित क्षेत्र रहिवास विभागात समाविष्ट आहे. मिळकतीस अस्तित्वातील पोच रस्ते उपलब्ध आहे.
८	पुणे महानगरपालिकेकडून कडील भूमी प्रापण विभागाचा अभिप्राय	भूमी प्रापण विभाग पुणे म.न.पा. यांच्याकडील जा.क्र. below No. ५४१ दि. ०४/०९/२०१५ अन्वये अभिप्राय प्राप्त झालेला असून सदर जागेवर रस्ताप्रमाण रेषा नाही व सदर जागेची भूमी संपादनाची योजना या विभागामार्फत चालू नाही, असे नमुद केले आहे.
९	सद्यस्थितीत या योजनेत मालकी हक्कासंदर्भात वा इतर बाबतीत न्यायालयीन स्थगिती/ वाद विवाद/ आक्षेप आहेत वा कसे ?	याबाबतचे हमीपत्र विकसकांनी सादर केले आहे.
१०	क्षेत्राबाबतचा तपशिल	
	i) झोपडपट्टीचे क्षेत्रफळ ७/१२ नुसार क्षेत्र	५०६.९० चौ.मी.
	ii) मोजणी नकाशानुसार येणारे क्षेत्र	४९३.७० चौ.मी
	iii) विचारात घेतलेले कमीत कमी क्षेत्र [३(ड) आदेशानुसार]	४८२.५९ चौ.मी
	iv) अ) रस्ता रुंदीकरणासाठी लागणारे क्षेत्रफळ	४३.५९ चौ.मी. (१८.०० मी. मंजूर वि.यो.२०१७ नुसार रस्ताने बाधित)
	ब) आरक्षणासाठी क्षेत्रफळ	निरंक
	v) शिल्लक जागेचे निव्वळ क्षेत्रफळ	४३९.०८ चौ.मी
	vi) १०% Open to Sky	आवश्यकता नाही.
	vii) योजने खालील निव्वळ क्षेत्रफळ	४३९.०८ चौ.मी.
११	i) एकूण झोपडयांची संख्या	३२
	ii) कॅडेस्ट्रल सर्व्हे नकाशानुसार	
	अ) पात्र निवासी	२४ (निकाल पत्र दि १४/०२/२०१८ नुसार पात्र)
	ब) अपात्र निवासी	०९
	क) पात्र बिगर-निवासी	०५
	ड) अपात्र बिगर-निवासी	०९
	इ) पात्र संयुक्त बिगर निवासी	००
	फ) इतर बांधकामे (मंदीर + शौचालय + बंद घर)	०९ (बुद्धविहार + ०९ बंद घर)
	एकूण पुनर्वसन सदनिका/दुकाने	३१ (२५ निवासी + ०६ पात्र बिगर निवासी)
१२	टेनामेंट डेन्सिटीबाबत - (नियम क्र. एसआर १३(२) नुसार)	
(i)	३६० गाळे / हेक्टर प्रमाणे आवश्यक किमान गाळे संख्या (३६० x ४३९.०८ / १०,०००)	किमान आवश्यक गाळे = १५ प्रस्तावित गाळे = ३२ (झो.पु.प्रा.स गाळे देणे लागू नाही.)
(ii)	अस्तित्वात असलेल्या एकूण (पात्र व अपात्र) झोपडयांची संख्या विचारात घेऊन येणारी अस्तित्वातील टेनामेंट डेन्सिटी (एस.आर. १४ (३) नुसार) (३२ x १०,००० / ४८२.५९) = ६६३ T/Ha.	६६३ अस्तित्वातील टेनामेंट डेन्सिटी > ४५० त्यामुळे प्रस्तुत योजनेसाठी एकूण ४.०० इतका च.क्षे.नि. इतका लागू राहिल. SR १३(२)

१३	म्हणून, एकुण अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्र एस.आर. १४ (८) नुसार रस्ता रुंदीकरण क्षेत्रासह (४८२.५९ x ४.००) = १९३०.३६ चौ. मी.	१९३०.३६ चौ.मी.	(६३)
१४	प्रस्तुत दि. ०६/०३/२०२० अन्वये सादर बांधकाम नकाशानुसार आकडेमोड पुढीलप्रमाणे -		
अ)	पुनर्वसन निवासी गाळयांसाठी प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र	७००.३० चौ.मी. (२६ पुनर्वसन सदनिका) $\frac{700.30}{26} = 26.93, 26.93 \times 26 = 700.30$	
ब)	पुनर्वसन बिगर निवासी गाळयांसाठी प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र	९१.४८ चौ. मी. (०६ दुकान गाळे)	
क)	पुनर्वसन घटकासाठीचे एकुण प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र (अ + ब)	७९१.७८ चौ.मी.	
ड)	प्रस्तावित एकूण बालकनी	१२१.६८ चौ.मी.	
इ)	२०१४ चे नियमावलीतील नियम क्र. एस.आर. १३(२) प्रमाणे	पुनर्वसन बांधकाम क्षेत्र = ७९१.७८ पुनर्वसन बालकनी क्षेत्र = + १२१.६८ <hr/> ९१३.१६ X ३५ % <hr/> ३१९.६० चौ.मी.	
फ)	२०१४ चे नियमावलीतील नियम क्र. एस.आर. १३ (२) प्रमाणे	पॅसेज = ११९.७० जिना = १५४.३७ फायर जिना = ११४.९९ लिफ्ट = ७६.१८ लिफ्ट मशीन रुम = १२.२० <hr/> ४७७.४४ चौ.मी.	
ग)	वरील इ व फ या दोन्हीपैकी कमी असलेले क्षेत्र	३१९.६० चौ. मी.	
ह)	२०१४ चे नियमावलीतील नियम क्र.एस.आर.२१(३) नुसार Free Of FSI	i) सोसायटी ऑफीस व टॉयलेट = १६.०० चौ.मी. ii) बालवाडी (०१) (२५.०० चौ.मी.) व वेलफेअर सेंटर (०१) (२५.०० चौ.मी.) = ५०.०० चौ.मी.	
च)	२०१४ चे नियमावलीतील नियम क्र.एस.आर.२१ नुसार Convenience Shopping	टीप : SR २१(२)(a) नुसार प्रत्येक १०० झोपडीधारकां करिता एक याप्रमाणे ३२ झोपडीधारकांचा विचार करता एकुण ०१ बालवाडी व ०१ वेलफेअर सेंटर प्रस्तावित आहे. योजनेचे निव्वळ क्षेत्र ४००० चौ. मी. पेक्षा कमी असल्याने आवश्यकता नाही.	
छ)	एकूण पुनर्वसन घटकाचे बांधकाम क्षेत्र (७९१.७८ + १२१.६८ + ३१९.६० + ५०.०० + १६.००)	१२९९.०६ चौ. मी.	
म)	शासन निर्णय दि. १७/१२/२०१८ अन्वये रेशोमधील बदलानुसार परीगणना केली आहे त्यानुसार प्रकरणी चटई क्षेत्र निर्देशांक रेशो देय होत आहे.	Y = सदनिकेचा दर = रु. ७३,९००/- प्र चौ.मी. X = बांधकामाचा दर = रु. २६,६२०/- प्र चौ.मी.	

	प्रकरणी प्रथम बांधकाम परवानगी (C.C.) अद्याप दिलेले नाही. सबब चालू वर्षाचा ASR (२०२०-२१) मधील सदनिकेचा आणि बांधकामाचा दर विचारात घेणेत आलेला आहे.	$n = (Y/X) - 2$ $= (७३९०० / २६६२०) - 2$ $= (२.७७६ - २)$ $= ०.७७६$ $R = [२.८० - (n \times ०.३०)]$ $= [२.८० - (०.७७६ \times ०.३०)]$ $= [२.८० - ०.२३२]$ $= २.५६७$
१५	सुधारीत चटई क्षेत्र निर्देशांक रेशोनूसार होणारे बांधकाम क्षेत्रफळ	$१२९९.०६ \times २.५६७ = ३३३४.६९$ चौ.मी.
१६	एकूण पुनर्वसन योजनेचे बांधकाम क्षेत्र	$१२९९.०६ + ३३३४.६९ = ४६३३.७५$ चौ.मी.
१७	म्हणून, एकूण अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्र (४८२.५९×४.००) = १९३०.३६ चौ. मी.	१९३०.३६ चौ.मी. एकूण प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र = ९७०.६९ चौ. मी.
१८	टीडीआर म्हणून देय होणारे बांधकाम क्षेत्रफळ ($४६३३.७५ - १९३०.३६$)	२७०३.३९ चौ.मी.
१९	एकूण प्रस्तावित पुनर्वसन घटक बांधकाम क्षेत्र	७९१.७८ चौ.मी.
२०	एकूण प्रस्तावित विक्री घटक बांधकाम क्षेत्र	१६५.७५ चौ.मी.

१९. इमारतीच्या उंचीबाबत -

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

Composite building

अनुज्ञेय उंची	प्रस्तावित उंची
४०.०० मी.	४४.३५ मी. (U.P. + Mezzanine + १ पहिला मजला ते १३ मजले)

२०. इमारतीच्या सामासिक अंतराबाबत - (इमारतीची उंची पार्किंग वगळून = ३८.५५ मी.)

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

Composite building

अ. क्र.	तपशिल	१८ मी. रस्त्या सामोरील दक्षिण बाजू (मी)	उत्तर बाजू (मी)	अस्तित्वातील रस्त्या सामोरील पश्चिम बाजू (मी) ९ मी. रस्ता	पूर्व बाजू (मी)	शेरा
१	आवश्यक	६.००	७.२३	६.००	७.२३	# पूर्व व उत्तर बाजूकडून शिथिलता
२	प्रस्तावित	६.००	३.००	६.००	३.००	आवश्यक

(81)

विषयांकित भूखंडास दोन बाजूंनी रस्ते आहेत, जागेचा असलेला लहान आकार तसेच विकास योजना रस्ता रुंदीकरणखाली जागेचे अंदाजे १०% क्षेत्र जात आहे व या बाबी विचारात घेता एस.आर. १८ (१३) नुसार वि.नि. २०१४ तील नियमात विशिष्ट प्रकरणात सवलतीचे अधिकार मा. मुख्य कार्यकारी अधिकारी, झो.पु.प्रा., पुणे यांना आहे. सदर प्रकरणी demonstrable genuine Hard Ship दिसून येते. याबाबीचा विचार करता सामासिक अंतरात शिथिलतेबाबत विचार होणे संयुक्तिक वाटते.

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

- i) प्रकरणी विकसकांनी Provisional fire NOC सादर केलेली नाही. इमारतीस बांधकाम परवानगी प्राप्त करण्यापूर्वी सदरप्रमाणे Provisional fire NOC व संबंधित नकाशा विकसकांनी सादर करणे आवश्यक राहिल.
- ii) Refuge Area :- २४.४० मी. उंची सातव्या व बाराव्या (४४.३५ मी.) मजल्यावर प्रस्तावित आहे.

२२. मंजूर विकास योजनेतील रस्ता / रस्तारुंदी, आरक्षण या खालील क्षेत्र मनपास हस्तांतरीत करणेबाबत -

१८.०० मी. रुंद विकास योजना रस्त्याखालील क्षेत्राचा ताबा अंतिम भोगवटा प्रमाणपत्रासाठी अर्ज करणेपूर्वी पुणे मनपास हस्तांतरीत करुन, त्याबाबतची कागदपत्रे, अंतिम भोगवटा प्रमाणपत्रासाठी झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण कार्यालयाकडे प्रस्ताव सादर करते वेळेस, सोबत जोडून सादर करणे आवश्यक राहिल. मंजूर विकास योजना १८.०० मी. रुंद रस्त्याचे क्षेत्र पुणे मनपाकडे हस्तांतरीत केल्याशिवाय, रस्त्यासाठीचा टी.डी.आर. अनुज्ञेय राहणार नाही, अशी अट बांधकाम परवानगी नमुद करणे आवश्यक आहे.

२३. सर्वसाधारण अभिप्राय -

i) विषयांकित योजनेत एकुण पात्र निवासी २५ व पात्र बिगर निवासी ०६ अशा गाळ्यांची तरतुद आवश्यक आहे. तथापि, प्रस्तावित नकाशात २६ निवासी सदनिका व ०६ दुकान गाळे प्रस्तावित आहेत. विषयांकित योजनेचे विकसक मे. अंबर डेव्हलपर्स यांच्या मार्फत सि.स.नं. १०२, महात्मा फुले पेठ, पुणे हि झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना पूर्ण झालेली असून सदर योजनेमधील पात्र झोपडीधारकांपैकी ०१ निवासी झोपडीधारकाचे पुनर्वसन त्याच योजनेत करणे शक्य नसल्याने सदर योजनेतील पात्र झोपडीधारक सावित्रीबाई ज्ञानोबा गायकवाड याचे वारस श्रीमती बायडाबाई ज्ञानदेव गायकवाड यांच्याकडून हमीपत्राद्वारे विषयांकित योजनेत पुनर्वसन केल्यास त्यांची काही हरकत नाही, असे लिहून घेणेत आलेले आहे व त्यास दि. १०/०४/२०१७ रोजीच्या मंजूर कार्यालयीन टिपणीद्वारे मंजूरी दिलेली आहे.

ii) सध्याच्या एकुण पात्र निवासी व भविष्यात पात्र ठरणा-या तसेच अपात्र झोपडीधारकांचे पुनर्वसनासाठी (सशुल्क) आवश्यक त्या गाळ्यांविषयी सदर योजनेच्या संरचनेत / स्ट्रक्चरल डिझाईनमध्ये तरतुद करणे विकसक / वास्तुविशारद यांचेवर बंधनकारक राहिल.

iii) प्रकरणी विकसकांनी Provisional fire NOC सादर केलेली नाही. इमारतीस बांधकाम परवानगी प्राप्त करण्यापूर्वी सदरप्रमाणे Provisional fire NOC व संबंधित पुणे महानगरपालिकेकडील अग्निशमन विभागाचे मान्यता प्राप्त नकाशे बांधकाम परवानगी पूर्वी सादर करणार या अटीस अधीन राहून, मान्यता देणेस हरकत नाही.

IV) सदर योजना क्षेत्राची जागा पाहणी वेळी १८.०० मी रुंद रस्त्याकडील बाजूला ६ बिगरनिवासी दुकान गाळे अद्याप जागेवर असल्याचे दिसून आले त्यानुसार विकसक यांचे प्रतिनिधी बरोबर झालेल्या चर्चेनुसार विकसक यांनी बिगरनिवासी झोपडीधारकमुळे बांधकाम कोणताही अडथळा होत नाही. व त्यांची Transit camp करिता वेगळी सोय केलेली नसल्याने पुनर्वसन इमारतीमध्ये बांधकाम पूर्ण झाल्यानंतर त्याचे स्थलांतर नवीन इमारतीमध्ये करून सामासिक अंतरामधील सर्व अस्तित्वातील बांधकामे पाडण्यात येईल. असे दि १२/१०/२०२० रोजीच्या हमीपत्रामध्ये लिहून दिलेले आहे.

प्रस्तुत झोपुयोला वरीलप्रमाणे छाननीनुसार एस.आर.४(५) खाली (नवीन) मान्यता शिथिलता प्रदान करून देणेत आल्यास, प्रकरणी झोपुप्रा, पुणे विशेष नियमावली - २०१४ व PMC DCPR - २०१७ मधील तरतूदी विचारात घेऊन त्यानुसार प्रस्तावित बांधकाम नकाशांची, सविस्तर छाननी (detailed scrutiny) अंती व विकसकाकडून नियमानुसार जरूर तो प्रिमियम व शासकीय शुल्क भरून घेतल्यानंतर, बांधकाम परवानगी देणे बाबतची पुढील कार्यवाही, ससंनर स्तरावर करणेत येईल.

कृ. पुढील आदेशार्थ सादर.

Brailh
१२/१०/२०२०
सर्व्क्षक

झो.पु.प्रा., पुणे.

Satanga
13/10/2020

सहाय्यक नगररचनाकार

झो.पु.प्रा., पुणे.

(श्रीका) म(श्रीका) १३/१०/२०२०

प्र. सहाय्यक संचालक नगररचना

झो.पु.प्रा., पुणे.

*Consent to construction
Ratio is little high about 79%
This needs to be examined at the
time of TOR allotment. Consent to
this consent is approved
Legal Dept to give
specimen and
The title of the
sentinel to
the proposed project site.*

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

Shankar
8/11/20