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

तांत्रिक विभाग, झोपुप्रा पुणे
दिनांक :- २८/०३/२०२२

विषय :- सि.स.नं.५२२२,५२२२/१,५२२२/२,भारतमाता नगर,खराळवाडी,पिंपरी पुणे येथील झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेस एस.आर.४ (५) नुसार नवीन प्रशासकीय मान्यता देणेबाबत.

संदर्भ :- १) विकसक मे. आर के डेव्हलपर्स यांचेकडून झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेचा प्रस्ताव दाखल दि. ०४/०१/२०२०.
२) दि.१४/१२/२०२१ रोजीचा स्लम ॲक्ट कलम ३ (क) खालील झोपडपट्टी पुनर्वसन आदेश
३) सक्षम प्राधिकारी क्र. ३, झो.पु.प्रा., पुणे यांचे पत्र दि. ०४/०३/२०२२ रोजीची पात्रता यादी.
४) महाराष्ट्र शासन नगरविकास विभाग मंत्रालय, मुंबई -३२ निर्णय क्र.टीपीएस-१८२२/अनोसं-९/२२/प्र.क्र.२८/२०२२/नवि-१३ दि.०८/०३/२०२२.
५) विकसक मे. आर.के.डेव्हलपर्स यांचा एस.आर.ए.४(५) अन्वये प्रशासकीय मान्यतेसाठी पत्र दि. २४/०१/२०२२. व दि.२८/०३/२०२२ रोजीचे पत्र.

विषयांकित झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना राबविणेबाबतचा प्रस्ताव विकसक मे. आर के डेव्हलपर्स यांचेकडून संदर्भ क्र. १ नुसार दि.०४/०१/२०२० रोजी या कार्यालयाकडे दाखल आहे. प्रकरणी संदर्भ क्र. २ अन्वये कलम ३ (क) जा.क्र. झोपुप्रा/सप्रा-३/ झोपुआ /१६००/२०२१ दि. १४/१२/२०२१.रोजीस पारित झाला आहे तदनंतर सक्षम प्राधिकारी क्र. ३, झो.पु.प्रा., पुणे यांनी संदर्भ क्र. ३ नुसार प्रकरणी पात्रता यादी तयार केली आहे. सदर योजनेच्या स्लम ॲक्ट कलम ३ (क) खालील झोपडपट्टी पुनर्वसन आदेशातील चतु:सीमा मध्ये तफावत आढळून आल्याने दिनांक ०४/०३/२०२२ रोजीचे शुद्धीपत्रकानुसार चतु:सीमेमध्ये बदल करणेत आला आहे.

प्रकरणी कलम ३ (क) खालील आदेश जा.क्र. झोपुप्रा/सप्रा-३/ झोपुआ /१६००/२०२१ दि. १४/१२/२०२१. अन्वये पारित झालेले आहेत. मात्र कलम ३ (ड) खालील निर्मूलनाचे आदेश अद्याप पारित झालेले नाहीत.

महाराष्ट्र झोपडपट्टी (सुधारणा, निर्मुलन 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. सदरप्रमाणे 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 होऊन भूखंड मोकळा झाल्यानंतर, प्रस्तूत योजनेचे बांधकाम नकाशे मंजूर करणे संयुक्तिक राहील.

आता नुकतीच उपरोक्त संदर्भ क्र.४ 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 (नवीन) प्रशासकीय मान्यता मिळणेकरीता संदर्भ क्र.०४ अन्वये विकसक मे. आर के डेव्हलपर्स 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.

१	योजनेचे नाव		सि.स.नं. ५२२२, ५२२२/१, ५२२२/२, भारतमाता नगर, खराळवाडी, पिंपरी पुणे.
२	विकसकाचे नाव व पत्ता		विकसक मे. आर.के.डेव्हलपर्स सि.स.नं.५०२७ प्रजोल आशियाना नुरानी मजीद जवळ नेहरूनगर पिंपरी पुणे - ४११०१८..
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. ०४/०१/२०२० (मास्टर क्र. २७४)
५	स्लम ॲक्ट कलम ३ (क) खालील झोपडपट्टी पुनर्वसन आदेश (क्षेत्र = २७४५.४० चौ. मी.)		जा.क्र. झोपुप्रा/सप्रा-३/ झोपुआ /१६००/२०२१ दि. १४/१२/२०२१.
६	स्लम ॲक्ट कलम ३ (ड) अन्वये निर्मूलन आदेश		अद्याप पारित झालेला नाही.
७	उप संचालक, नगररचना व विकास विभाग, पिंपरी-चिंचवड यांचेकडील अभिप्राय		सदर अभिप्राय पत्र जा.क्र. नरवि/कावि/पिंपरी/२३०/११ दि. १२/०८/२०११ रोजी प्राप्त झाला असून सदर अभिप्रायात विषयांकित मिळकत ही निवासी झोन मध्ये येत असल्याचे, योजनेकरिता ७.०० मी.व १५ फुटी रुंदीचा रस्ता उपलब्ध असल्याचे नमूद केले आहे.तसेच सदर मिळकत दाट वस्ती मध्ये येत आहे.
८	भूमिप्रापण विभागाचा अभिप्राय		प्राप्त नाही / पिंपरी चिंचवड महानगरपालिकेकडे तसा भूमीप्रापण विभाग अस्तित्वात नाही.
९	विधी विभागाचा अभिप्राय झो.पु.प्रा पुणे		
१०	सद्यस्थितीत या योजनेत मालकी हक्कासंदर्भात वा इतर बाबतीत न्यायालयीन स्थगिती/ वाद विवाद/ आक्षेप आहेत वा कसे ?		याबाबतचे हमीपत्र विकसकांनी सादर केले आहे.
११	क्षेत्राबाबतचा तपशिल		
	i)	३(क) आदेशानुसार	२७४५.४० चौ.मी. (योजनेसाठी विचारात घेतलेले क्षेत्र)
	ii)	मोजणी नकाशानुसार येणारे क्षेत्र	२७४५.४० चौ.मी
	iii)	अस्तित्वातील ७ मी. व १५ फुटी रुंद रस्त्याखालील क्षेत्र	२५३.९२ चौ. मी.
	iv)	उर्वरित निव्वळ क्षेत्र (२७४५.४० - २५३.९२)	२४९१.४८ चौ. मी.
१२	झोपुप्रा नियम क्र. एस.आर. १४ (१) (a) नुसार १०% आवश्यक Open Space		सदर योजनेचे क्षेत्र ४०००.०० चौ. मी. पेक्षा कमी असल्यामुळे ओपन स्पेसची आवश्यकता नाही.

१३	i)	एकूण झोपडयांची संख्या	७५
	ii)	उप जिल्हाधिकारी तथा सक्षम प्राधिकारी झोपुप्रा, पुणे यांच्याकडील दिनांक ०४/०३/२०२२ पात्रता यादी नुसार	एकूण झोपड्यांची संख्या - ७५
		अ) पात्र निवासी	५०
		ब) अपात्र निवासी	२०
		क) बंद	०५
		ड) अपील	१२६
		एकूण	२०१
		एकुण प्रस्तावित पुनर्वसन सदनिका/दुकाने	२०१ (निवासी)
१४		किमान टेनामेंट डेन्सीटीबाबत- (नियम क्र. एसआर १४(३) नुसार)	
(i)		३६० सदनिका / हेक्टर प्रमाणे होणारी किमान सदनिका संख्या (३६० x २७४५.४० / १०,०००)	किमान आवश्यक सदनिका / दुकाने = ९९ प्रस्तावित सदनिका / दुकाने = २०१ झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणासाठी मिळणा-या सदनिका -
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(२०१ x १०,००० / २७४५.४०)	अस्तित्वातील टेनामेंट डेन्सिटी ७३२ > ३६० त्यामुळे प्रस्तुत योजनेसाठी एकूण ४.०० इतका च.क्षे.नि. (In situ वापरण्यासाठी) इतका लागू राहील.
(ii)		एकुण अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्र (२७४५.४० x ४.००)	१०९८१.६० चौ.मी.
१६		प्रकरणी वास्तुविशारदक तर्फे सादर बांधकाम नकाशानुसार आकडेमोड पुढीलप्रमाणे	
	अ)	पुनर्वसन निवासी गाळयांसाठी प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र	५८२६.८५ चौ.मी. (२०१ पुनर्वसन सदनिका)
	ब)	पुनर्वसन बिगर निवासी गाळयांसाठी प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र	०.०० चौ.मी.
	क)	पुनर्वसन घटकासाठीचे एकुण प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र (अ + ब)	५८२६.८५ चौ.मी.
	ड)	प्रस्तावित एकूण बाल्कनी	१००२.४५ चौ.मी.
	इ)	२०१४ चे नियमावलीतील नियम क्र. एस.आर.१३(२) प्रमाणे	पुनर्वसन बांधकाम क्षेत्र = ५८२६.८५ पुनर्वसन बाल्कनी क्षेत्र = + १००२.४५ ६८२९.३० X ३५ % २३९०.२५ चौ.मी.
	फ)	२०१४ चे नियमावलीतील नियम.क्र. एस.आर.१३ (२) प्रमाणे	पॅसेज = २०३७.२२ चौ.मी. जिना = ३३६.०० चौ.मी. फायर जिना = १७६.०० चौ.मी. लिफ्ट = १४७.०७ चौ.मी. लिफ्ट मशीन रुम = २५.१७ चौ.मी. =२७२१.४६ चौ.मी.
	ग)	वरील इ व फ या दोन्हीपैकी कमी असलेले क्षेत्र	२३९०.२५ चौ. मी.

	ह)	२०१४ चे नियमावलीतील नियम क्र.एस.आर.२१(३) नुसार Free Of FSI	i) सोसायटी ऑफीस (१) व टॉयलेट (१) = (१२.०० + ४.००) = १६.०० चौ.मी. (तळ मजल्यावर प्रस्तावित) ii) बालवाडी (२५ x २ = ५०.०० चौ.मी.) व वेलफेअर सेंटर (२५ x २ = ५०.०० चौ.मी.) = १००.०० चौ.मी. (तळ मजल्यावर प्रस्तावित)
	च)	एस.आर.२१ (२) (७) नुसार Convenience Shopping	योजना क्षेत्र ४०००.०० चौ.मी. पेक्षा कमी असल्याने आवश्यकता नाही.
	छ)	एकूण पुनर्वसन घटकाचे बांधकाम क्षेत्र (५८२६.८५+ १००२.४५+ २३९०.२५ + १६.०० + १००.००)	९३३५.५५ चौ. मी.
१७		झो.पु.प्रा. नियमावली सन २०१४ मधील नियम क्र. एस.आर. १५ (१) मध्येशासन निर्णय दि.१७/१२/२०१८ अन्वये सुधारणा करणेत आलेली आहे. त्यानुसार प्रकरणी पुढीलप्रमाणे चटई क्षेत्र निर्देशांक रेशो हिशोबीत होत आहे. प्रकरणी प्रथम बांधकाम परवानगी (C.C.) अद्याप दिलेले नाही.	Y = सदनिकेचा दर = रू. ४३,२२०/- प्र चौ.मी. X = बांधकामाचा दर = रू. २६,६२० प्र चौ.मी. n = (Y/X) - २ = (४३,२२० / २६,६२०) - २ = (१.६२३ - २) = ०.०३७ R = [२.८०-(n x ०.३०)] = [२.८०-(०.०३७ x ०.३०)] = [२.८०- १.१२९] = २.९१२
१८	वरील चटई क्षेत्र निर्देशांक रेशोनुसार अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्रफळ (FSI)		९३३५.५५ x २.९१२ = २७१८५.१२ चौ.मी.
१९	योजनेचे एकूण बांधकाम क्षेत्र (Scheme FSI) (२७१८५.१२ + ९३३५.५५)		३६५२०.६७ चौ.मी.
२०	एकुण अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्र एस.आर. १४ (८) नुसार (FSI Cap)		१०९८१.६० चौ.मी.
२१	टीडीआर म्हणून देय होणारे बांधकाम क्षेत्रफळ (३६५२०.६७ - १०९८१.६०)		२५५३९.०७ चौ.मी.

२०. इमारतीच्या उंचीबाबत –

(२०१४ चे नियमावलीतील नियम.क्र.एस.आर. १४ (७) व पुणे UDCPR २०२० नुसार)

(पुनर्वसन इमारत)

अनुज्ञेय उंची	प्रस्तावित उंची
४०.०० मी.	३५.२५ मी. (जमिन पातळी पासून) (Ground Floor + ११ मजले)

505

२१. इमारतीच्या सामासिक अंतराबाबत -

(२०१४ चे नियमावलीतील नियम.क्र.एस.आर. १४ (७) व पुणे UDCPR २०२० नुसार)

इमारतीची उंची = ~~२३.२५~~ ३५.२५ मी. मी.

इमारतीची उंची पार्किंग वगळता = ~~१९.९५~~ मी. ३१.९० मी.

(पुनर्वसन इमारत)

अ. क्र.	तपशिल	१५ फुटी रस्त्याच्या बाजूने (मी) पूर्व	उत्तरे कडील बाजू (मी) दाटवस्ती	दक्षिणे कडील बाजूने (मी)	पश्चिमकडील बाजूने (मी) ७.०० मी रस्ता	शेरा
१	आवश्यक	१.५०	०.०० *	०.००	१.५०	यथायोग्य
२	प्रस्तावित	४.००	६.५८	६.००	२.२५	#

वरील विषयांकित योजनेचे क्षेत्र Congested झोन मध्ये येत असल्यामुळे झो.पु.प्रा.नियम क्र एस.आर. १४ (७) नुसार सामासिक अंतरे नियमांनुसार प्रस्तावित आहे.

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

i) प्रकरणी विकसकांनी PCMC चे अग्निशमन विभागाकडील Provisional fire NOC व त्यासोबतचा Fire नकाशा सादर केलेले नाहीत. बांधकाम परवानगी वेळी अग्निशमन विभागाकडील Provisional fire NOC व त्यासोबतचा Fire नकाशा सादर करणे आवश्यक राहील,या अटीवर मंजुरी देण्यास हरकत नाही.

ii) सादर नकाशानुसार एकूण Construction Area २०००० चौ. मी. पेक्षा कमी असल्याने प्रस्तुत योजनेसाठी सध्यास्थिती EC ची आवश्यकता नाही, परंतु भविष्यात EC ची आवश्यकता भासल्यास विकसक यांना पर्यावरण विभागाचे ना-हरकत सादर करणे बंधनकारक राहील. तशी अट बांधकाम परवानगी प्रमाणपत्रामध्ये नमूद करणे संयुक्तिक राहील.

iii) Refuge Area: - सदर इमारतीची उंची २३.६५ मी. आठव्या मजल्यावर प्रस्तावित करणेत आला आहे.

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

विषयांकित मिळकतीकरिता ७.०० मी विकास योजना रस्ता व १५ फुटी रुंद विकास योजना व्यतिरिक्त रस्त्याखालील क्षेत्राचा ताबा अंतिम भोगवटा प्रमाणपत्रासाठी अर्ज करणेपूर्वी पुणे PCMC कडे हस्तांतरीत करुन, त्याबाबतची कागदपत्रे, अंतिम भोगवटा प्रमाणपत्रासाठी झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण कार्यालयाकडे प्रस्ताव सादर करते वेळेस, सोबत जोडून सादर करणे आवश्यक राहील. अशी अट बांधकाम परवानगी नमुद करणे आवश्यक आहे.

२४. सर्वसाधारण अभिप्राय -

१) i) प्रकरणी विकसकांनी केवळ एकच इमारत प्रस्तावित केले नुसार Provisional fire NOC व त्यासोबतचा Fire नकाशे विकसकांनी सादर करणे आवश्यक राहील.

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

२) 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. मी. 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 योजनान 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.

३)सदर योजना क्षेत्रावर विकसकांनी एकूण (पात्र व अपात्र) झोपडीधारकांची संख्या मिळून होणारी २०१ इतकी संख्या विचारात घेवून, त्यासाठी पुनर्वसन इमारत सदनिका प्रस्तावित केली 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 झाल्यानंतर पात्र (निवासी/बिगरनिवासी/संयुक्त) विनाशुल्क व स:शुल्क झोपडीधारकांचे पुनर्वसन झाल्यानंतर,उर्वरित सदनिका लगोलग झो.पु.प्रा.चे ताब्यात देणे विकसकांवर बंधनकारक राहील.

तसेच ३ (ड) खालील निर्मुलनाची कार्यवाही पूर्ण झाल्यानंतर व भूखंड मोकळा व निर्वेध झाल्यानंतर, (झोपुप्रा पुणे विशेष नियमावली - २०१४ व UDCPR २०२० मधील तरतूदी विचारात घेऊन त्यानुसार) प्रस्तावित बांधकाम नकाशांच्या, योग्य त्या सविस्तर छाननी (detailed scrutiny) अंती व विकसकाकडून नियमानुसार जरुर तो प्रिमियम व शासकीय शुल्क भरुन घेतल्यानंतर, आवश्यकतेनुसार (नवीन) बांधकाम परवानगी देणे बाबतची पुढील कार्यवाही, ससंनर स्तरावर करणेत येईल.

कृ. पुढील आदेशार्थ सादर.

28/03/2022

सर्वेक्षक

झो.पु.प्रा., पुणे

28/3/2022

सहाय्यक नगररचनाकार

झो.पु.प्रा., पुणे

28/3/2022

नगररचनाकार

झो.पु.प्रा., पुणे

प्रस्तावित मान्यतेस सादर.

29/3/2022

सहाय्यक संचालक नगररचना

झो.पु.प्रा., पुणे

30.3.2022

मुख्य कार्यकारी अधिकारी

झो.पु.प्रा., पुणे