

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

(नवीन मान्यता)

तांत्रिक विभाग, झोपुप्रा पुणे

दिनांक :- ०४/०९/२०२०

विषय :- सि. स.नं. ७ फा. प्लॉट क्र. ५ मुळा रोड, संगमवाडी, बोपोडी, स.नं. ५१, पुणे येथील झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेस शासन नियम क्र.एस.आर.४ (५) नुसार (नवीन) मान्यता देणेबाबत.

संदर्भ :- १) मे. अमर बालाजी कन्स्ट्रक्शन यांचा या कार्यालयाकडे दि. १/५/२०१६ रोजीचा पुनर्वसन प्रस्ताव.

२) दि. १३/०९/२०२० रोजीची पुनर्वसन योजनेचा प्रस्ताव पुनर्जिवित करणेबाबतची मान्य कार्यालयीन टीपणी.

३) विकसक यांचेकडून एस आर ४(५) मान्यतेसाठी व नकाशे मंजूरीसाठीचा दि.

०५/०८/२०२० रोजीचा सादर प्रस्ताव. (दुरुस्त नकाशे प्राप्त दि. २४/०८/२०२०)

विषयांकित जागेवर झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना राबविणेसाठी झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाकडील नोंदणीकृत विकसक मे. अमर बालाजी कन्स्ट्रक्शन यांनी संदर्भ क्र. १ अन्वये प्रस्ताव दाखल केलेला होता. विषयांकित प्रस्तावाखालील बहुतांशी क्षेत्र प्रतिबंधित क्षेत्रातील (Blue Line मधील) असल्याने सादरचा प्रस्ताव दफ्तरी दाखल करण्यात आला होता. तदनंतर विकसक यांनी दि. २०/०७/२०१९ चे पत्रान्वये Blue Line व Red Line मधील क्षेत्रावर योजना राबविणे करिता मंजूरी मिळावी व प्रस्ताव पुनर्जिवित करावा, अशी विनंती केली होती. त्यावर संदर्भ क्र. २ अन्वये मा. मु.का.अ. यांनी प्रस्ताव पुनर्जिवित करण्यास विधी विभागाचे अभिप्राय घेणेचे अटीवर मान्यता दिलेली आहे. त्यानुसार दि. १६/०३/२०२० रोजीच्या पत्रान्वये विधी अधिकारी झो.पु.प्रा. यांनी विषयांकित मिळकतीवरील योजना क्षेत्राबाबत अथवा विषयांकित मिळकतीच्या विकसनाबाबत कोणतेही स्थगिती आदेश पारित करण्यात आले नसल्याने सादरचा उर्वरीत एकूण १४०९.७७ या क्षेत्रावरील झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेचा प्रस्ताव पुनर्जिवित करणेस हरकत नाही असे कळविले आहे.

महाराष्ट्र झोपडपट्टी (सुधारणा, निर्मुलन व पुनर्विकास) अधिनियम १९७१ चे कलम ३(क) अन्वये सक्षम प्राधिकारी यांनी सादर योजनेचे क्षेत्र पुनर्वसन क्षेत्र म्हणून घोषित केले आहे. यामुळे सादर क्षेत्र "नियोजन प्राधिकरण" म्हणून झोपुप्राचे अधिकार कक्षेत आलेले आहे.

आता विकसक यांनी संदर्भ क्र.३ अन्वये Red line व Blue Line मधील क्षेत्रावर ३०.०० मी. वि. यो. रस्ता रुंदीकरणाचे क्षेत्र वगळून Red line चे R.L. पासून ०.४५ मी. उंचीवर (Plinth Height) बांधकाम प्रस्तावित करून योजनेस मंजूरी अपेक्षिली आहे.

सादर योजनेस एस.आर. ४(५) अन्वये मान्यता देणेच्या दृष्टीकोनातून, छाननी टीपणी खालीलप्रमाणे सादर करण्यात येत आहे.

125

१	योजनेचे नाव	सि. स.नं. ७ फा. प्लॉट क्र. ५ मुळा रोड, संगमवाडी, बोपोडी, स.नं. ५१, पुणे
२	विकसकाचे नाव व पत्ता	मे. अमर बालाजी कन्स्ट्रक्शन सफल होम, मानश्री, प्लॉट नं. ५८/५ कलमाडी हायस्कूल समोर डॉ. केतकर रोड, एरंडवणे पुणे.
३	आर्किटेक्टचे नाव व पत्ता	वास्तुविशारद मुक्ता कुलकर्णी १२०७, समाधान, आपटे रोड, शिवाजीनगर, पुणे ०४.
४	योजना दाखल झाल्याचा दिनांक	दि. ०९/०५/२०१६ (पुनर्जिवित दि. १३/०९/२०२०)
५	स्लम अॅक्ट कलम ३(क) खालील घोषित केलेबाबतचा आदेश (क्षेत्र = ४०६०.१० चौ. मी.)	जा.क्र. झोपुप्रा/स.प्रा.२/झो.पु.आ./प्र.क्र. २५२/१०४०/२०१८ दि. ०३/१०/२०१८
६	स्लम अॅक्ट कलम ३(ड) खालील निर्मूलन आदेश	अद्याप पारित करणेत आलेला नाही.
७	भूमिप्रापण विभागाचा अभिप्राय	भूसंपादन व व्यवस्थापन विभाग, पुणे महानगरपालिका यांचेकडील जा. क्र. Below No. २३३ दि. २४/०८/२०२० रोजीच्या अभिप्रायात विषयांकित जागेची भूमी संपादनाची योजना या विभागामार्फत चालू नाही.
८	पुणे मनपा मंजूर विकास योजना - २०१७ नुसार (झोनिंग/आरक्षण/रस्तारुंदी) बाबतचे अभिप्राय	उप अभियंता, विकास योजना व बांधकाम नियंत्रण झो.क्र.४ पुणे मनपा यांच्याकडील जा.क्र. डी.पी.ओ झोन ४/१५४३ दि. ०७/०८/२०१८ अन्वये प्राप्त झोनिंग डिमार्केशन नकाशानुसार सदरच्या मिळकतीचे काही क्षेत्र मुळा रस्त्याच्या ३० मी. रुंदीकरणाने बाधित होत असून उर्वरित क्षेत्र स्लम झोन मध्ये समाविष्ट होत आहे. स्लम झोन मधील बहुतांशी क्षेत्र <u>Blue Line</u> ने बाधित होत असून उर्वरित क्षेत्र <u>Blue Line व Red Line मधील आहे.</u>
१०	या योजनेत मालकी हक्कासंदर्भात वा इतर बाबतीत सद्यस्थितीत न्यायालयीन स्थगिती/ वाद विवाद/ आक्षेप आहेत वा कसे ?	मालकाचे हमीपत्र विकसकांनी प्रस्तावासोबत सादर केले नाही. <i>सादर करित</i>
११	क्षेत्राबाबतचा तपशिल	
	i) ३(क) आदेशानुसार	४०६०.१० चौ.मी
	ii) मोजणी नकाशा नुसार	४०६०.१० चौ.मी
	iii) विचारात घेतलेले कमीत कमी क्षेत्र	४०६०.१० चौ.मी.
	iv) वि. यो. रस्तारुंदीकरणात जाणारे क्षेत्रफळ	४२५.७२ चौ.मी.
	v) आरक्षणासाठी क्षेत्रफळ	निरंक
	vi) शिल्लक जागेचे निव्वळ क्षेत्रफळ	३६३४.३८ चौ. मी.
	vii) Blue Line ने बाधित क्षेत्र (Prohibited Area)	२६५०.३३ चौ. मी.
	viii) Blue Line व Red Line मधील क्षेत्र (Restrictive Zone)	<u>९८४.०५ चौ. मी.</u>

T26

1203

१२	i)	उपजिल्हाधिकारी तथा सक्षम प्राधिकारी क्र. २ झो.पु.प्रा., पुणे यांचेकडील अंतिम पात्रता यादी (परिशिष्ट - २) दि. ३१/०९/२०१९	एकूण झोपड्या १३६ (१ दर्गा धरून)		
	अ)	पात्र निवासी	६६	अपात्र निवासी	४७
	ब)	पात्र बिगर-निवासी	०६	अपात्र बि.निवासी	१६
	क)	एकूण पात्र	७२	एकूण अपात्र	६३
१३		टेनामेंट डेन्सिटीबाबत (नियम क्र. एसआर १४(३)(ii) नुसार)			
(i)		३६० गाळे/ हेक्टर प्रमाणे किमान आवश्यक गाळे संख्या (३६० x ९८४.०५ / १०,०००)	अ)किमान आवश्यक गाळे - ३६ ब) प्रस्तावित गाळे - ११९ क) एस.आर.ए. ला मिळणारे गाळे - ४७ (११९-७२)		
(ii)		अस्तित्वात असलेल्या झोपड्यांची संख्या विचारात घेऊन येणारी टेनामेंट डेन्सिटी (१३६ x १०,००० / ४०६०.१०)	३३५ अस्तित्वातील टेनामेंट डेन्सिटी ४५० त्यामुळे प्रस्तुत योजनेसाठी ३.०० चटईक्षेत्र निर्देशांक (In Situ FSI) अनुज्ञेय होईल..		
१४		एकूण अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्र एस आर १४(८) आणि १४(i) नुसार (रस्ता रूंदीकरणसह आणि खुले क्षेत्र सोडून) (निव्वळ क्षेत्र + रस्ता रूंदी) x अनुज्ञेय चटई क्षेत्र निर्देशांक (९८४.०५+४२५.७२) x ३.००	४२२९.३१ चौ.मी.		
१५		दि.२४/०८/२०२० रोजी दाखल बांधकाम नकाशानुसार			
	अ)	पुनर्वसन निवासी गाळयांसाठी प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र	२१५६.८२ चौ.मी.(११३ पुनर्वसन सदनिका)		
	ब)	पुनर्वसन बिगर निवासी गाळयांसाठी प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र	८६.२० चौ.मी. (०६ पुनर्वसन दुकान गाळे)		
	क)	पुनर्वसन घटकासाठीचे एकूण प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र (अ + ब)	२२४३.०२ चौ.मी.		
	ड)	प्रस्तावित एकूण बाल्कनी	११०८.२७ चौ.मी.		
	इ)	दि.११/०९/२०१४ रोजीच्या नियमावलीतील नियम क्र. एस.आर.१३(२) प्रमाणे	पुनर्वसन बांधकाम क्षेत्र = २२४३.०२ पुनर्वसन बाल्कनी क्षेत्र = + ११०८.२७ एकूण = ३३५१.२९ X ३५ % ११७२.९५ चौ.मी.		
	फ)	दि. ११/०९/२०१४ रोजीच्या नियमावलीतील नियम.क्र. एस.आर.१३ (२) प्रमाणे	पॅसेज = ९३६.६० जिना = ३०९.९९ लिफ्ट = ८२.०८ लिफ्ट मशिन रुम = १९.५६ १३४८.२३ चौ.मी.		
	ग)	वरील इ व फ या दोन्हीपैकी कमी असलेले क्षेत्र	११७२.९५ चौ.मी.		

ह)	२०१४ चे नियमावलीतील नियम क्र.एस.आर.२१(३) व २१, २(a) नुसार Free Of FSI (प्रस्तावित)	i) सोसायटी ऑफीस व टॉयलेट = १६ चौ.मी. (तळ मजला) ii) बालवाडी व वेलफेअर सेंटर = १०० चौ.मी. (पहिला मजला)
च)	दि. ११/०९/२०१४ रोजीच्या नियमावलीतील नियम क्र.एस.आर.२१(२) नुसार Convenience Shopping	योजनेचे निव्वळ भूखंड क्षेत्र ४००० चौ.मी. पेक्षा कमी असल्याने पुनर्वसन बांधकाम क्षेत्राच्या ५% बांधकाम क्षेत्र प्रस्तावित करणे आवश्यक नाही.
छ)	एकूण पुनर्वसन घटकाचे बांधकाम क्षेत्र (२२४३.०२ + ११०८.२७ + ११७२.९५ + १६.०० + १००)	४६४०.२४ चौ. मी.
म)	शासन निर्णय दि. १७/१२/२०१८ अन्वये रेशोमधील बदलानुसार परीगणना केली आहे. वार्षिक बाजार मुल्य दर ASR (२०२०- २०२१) मधील सदनिकेचा आणि बांधकामाचा दर विचारात घेणे आवश्यक आहे (शासन आदेशानुसार सन २०१९- २०२० चे दर सन २०२० - २०२१ साठी पुढील आदेश होईपर्यंत कायम आहेत.)	मुल्य विभाग क्र. २२/३८३ सन - २०२० - २०२१ Y = सदनिकेचा दर = रु. ५९७३०/- प्र चौ.मी. X = बांधकामाचा दर = रु. २४,२००/- प्र चौ.मी. $n = (Y/X) - २$ $= (५९७३० / २४,२००) - २$ $= २.४६८ - २$ $= ०.४६८$ $R = [२.८० - (n \times ०.३०)]$ $= [२.८० - (०.४६८ \times ०.३०)]$ $= [२.८० - ०.१४०]$ $= २.६५९$
१६	सुधारीत रेशोनुसार होणारे विक्री घटकाचे बांधकाम क्षेत्रफळ (छ x म (R))	४६४०.२४ x २.६५९ = १२३३८.३९ चौ.मी. १२३३६३९
१७	एकूण प्रस्तावित पुनर्वसन योजनेचे एकूण बांधकाम क्षेत्र (scheme F.S.I.) (४६४०.२० + १२३३८.३९)	१६९७८.६३ चौ.मी. १६९७८.६३
१८	एकूण अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्र (F.S.I. CAP) एस.आर.१४(८) नुसार अनुक्रमांक १४ नुसार	४२२९.३१ चौ.मी. ✓ प्रस्तावित F.S.I. (कार्यालय) = ३१२८.६६ चौ.मी.
१९	टीडीआर म्हणून देय होणारे बांधकाम क्षेत्र (१६९७८.६३ - ४२२९.३१)	१२७४९.३२ चौ.मी. २६

२०. इमारतीच्या उंचीबाबत -

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

Composite Building

इमारतीची उंची (एसआर १४(७) नुसार ४० मी. अनुज्ञेय प्रस्तावित उंची = ३८.१५ मी.

२१. इमारतीच्या सामासिक अंतराबाबत - Composite Building (पुनर्वसन+ विक्री घटक)
(इमारतीची उंची पार्किंग सोडून तथापि कमाल ६ मीटर मर्यादेमध्ये)

इमारतीची उंची = ३८.१५मी.

(२०१४ चे नियमावलीतील नियम.क्र.एस.आर. १४ (७) व पुणे मनपा डीसीपीआर १७.२ नुसार)

(For Non congested area)

Composite Building-

अ. क्र.	तपशिल	पुर्व बाजू (मी.) (Path way)	पश्चिम बाजू (मी.) (रस्ता)	उत्तर बाजू (मी.)	दक्षिण बाजू (मी.)	शेरा
१	आवश्यक	६.००	६.००	७.१५	७.१५	# शिथिलता
२	प्रस्तावित	६.००	६.००	७.६५	५.००#	आवश्यक

झो.पु.प्रा., पुणे व पिंपरी-चिंचवड क्षेत्रासाठी लागू असलेल्या सन २०१४ च्या नियमावलीतील एस.आर. १४ (७) (d) व एस.आर. १८ (१३) खालीलप्रमाणे आहे.

SR १४ (७) (d) :- Side and rear marginal distances from the side and rear boundaries of the plot shall be minimum ४.५ mt. for the building having height up to २४mt. Such marginal distances shall be increased proportionately with increase in height of the building beyond २४ mt., shall not exceed ७.५० mt. for the building having heights of ४० mt. For the building having height more than ४० mt., २५% relaxation in all marginal distances shall be admissible. The marginal distances may be further relaxed by the CEO (SRA) on the merits of each case.

SR १८ (१३) :- The above special regulations can be further relaxed by the CEO, SRA under the written permission in the specific cases of demonstrable genuine hardship. In order to make SRS viable, the CEO, SRA shall be competent to award any relaxation / (s), wherever necessary, for reasons to recorded in writing. The CEO, SRA may delegate any of the power conferred upon him under the provision of these regulations and said act, except power of relaxation, to any of the officers of the SRA, by a general of special order in these behalf.

विषयांकित योजनेत एकुण ६६ निवासी व ०६ बिगर निवासी असे एकुण ७२ झोपडीधारक पात्र ठरलेले आहेत. तसेच अपात्र ४७ निवासी व १६ बिगर निवासी आहेत. पात्र झोपडीधारकांचे पुनर्वसनासाठी तसेच भविष्यात पात्र ठरणा-या झोपडीधारकांची तरतुद योजनेत करणे आवश्यक आहे. सदर तरतुद करणेसाठी सादर करण्यात आलेल्या योजनेच्या नकाशाचे (१९९ पुनर्वसन गाळयांची तरतुद) अवलोकन केले असता, खालील बाबी निदर्शनास येत आहे.

अ) प्रस्तावित इमारत ही composite building असून त्यात विक्री घटक व पुनर्वसन घटक या दोन्ही बांधकामाचा समावेश आहे.

ब) प्रस्तावित इमारतीची उंची ३८.१५ मी एवढीच आहे.

क) Refuse Area नियमानुसार २४ मी. उंची / ७व्या मजल्यावर प्रस्तावित आहे.

३) Red-line व Blue-line मुळे निर्विद्य आहेत.

उपरोक्त अ, ब कक विचारात घेता नकाशांत प्रस्तावित दक्षिण बाजुचे सामासिक अंतरात १५ मी. शिथिलतेबाबत (पुणे मनपाच्या अग्निशमन विभागाचे नाहरकत (अधिप्रमाणित नकाशांसह) बां.प. पुर्वी सादर करण्याचे अटींवर) सकारात्मक निर्णय होणे उचित होईल.

२१. मंजूर विकास योजनेतील रस्ता/रस्तारुंदी या खालील पुणे मनपास हस्तांतरीत करणेबाबत -

प्रस्तुत झोपुयोचे जमिनी मधील मंजूर विकास योजनेतील रस्तारुंदी खालील क्षेत्र पुणे मनपास भोगवटा मागणे पूर्वी हस्तांतरीत करणे बंधनकारक आहे, अशी अट (C.C.) बांधकाम परवानगी प्रमाणपत्रामध्ये नमूद करणे आवश्यक राहिल.

रस्ता रुंदीखालील 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 राहिल.

२२. भविष्यात पात्र ठरणारे तसेच सशुल्क पात्र झोपडीधारकांचे पुनर्वसनासाठी आवश्यक त्या गाळयांविषयी तरतुद सदर योजनेमध्ये करणे विकसकांवर/वास्तुविशारद यांचेवर बंधनकारक राहिल.

२३. सादर नकाशांत दर्शविलेल्या सामासिक अंतर व इमारतीची उंची बरहुकूम पुणे महानगरपालिका अग्निशमन विभागाकडील जाहिरकत प्रमाणपत्र अधिप्रमाणित नकाशा बांधकाम परवानगी पूर्वी विकसक / वास्तुविशारद यांनी सादर करणे बंधनकारक राहिल.

२४. पात्र झोपडीधारकांना वितरीत केलेले गाळे वजा करता उर्वरित पुनर्वसन गाळयांचे हस्तांतरण झोपुप्राकडे विनामूल्य करणे बंधनकारक राहिल.

वरीलप्रमाणे छाननीनुसार, प्रस्तुत झोपुयोला एस.आर.४(५) खालील (नविन) प्रशासकीय मान्यता प्रस्तावित आहे. प्रकरणी उक्त नमूद सामासिक अंतरातील व उंचीतील शिथिलतेसह (नविन) प्रशासकीय मान्यता मिळाल्यास, त्यानंतर अर्जदारांकडून आवश्यक सुधारणांसह नविन नकाशे प्राप्त करून, तसेच आवश्यक त्या शासकीय शुल्क, प्रिमिअम इ. विकसकांकडून भरून घेवून, मा.स.सं.न.र स्तरावर प्रथम बांधकाम परवानगी देणेची कार्यवाही करणेत येईल.

पुढील जरूर त्या आदेशार्थ सादर.

०२/१०/२०२०
सर्वेक्षक
झो.पु.प्रा., पुणे.
DCPR-2017 नियम क्र. 13.3(ii) नुसार Restrictive zone मध्ये Red line व R.L. पाखन 0.45m उंचीवर बांधकाम अगुत आहे. Red line R.L. - 106.34 व 0.45m उंचीची Plinth यत्नातून केलेले प्रस्ताव सादर आहे. त्या बाबत मां.प. मध्ये अट नमूद करणे लगेत. ~~प्रस्ताव~~ Red line व R.L. वर बांधकाम नसल्यास दखल देण्यात येईल. यथा यत्नातून माग्य नसल्यास (शिथिलतेसह) टिकत नाही. उपरोक्त अटवातामध्ये नमूद अटी/शर्ती नुसार सकारण आहे. लक्षापि बाबत पुढील आदेशास्तव सादर.

सहाय्यक संचालक नगररचना

झो.पु.प्रा., पुणे.

1-10-20
मुख्य कार्यकारी अधिकारी
झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण