

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

तांत्रिक विभाग, झोपुप्रा पुणे

दिनांक :- 21/10/2021

विषय :- स.नं. ५०० (भाग) सि.स.न. १९६६ (भाग) (कासारवाडी) भोसरी, पिंपरी चिंचवड येथील झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेस शासन नियम क्र.एस.आर.४ (५) नुसार सुधारित मान्यता देणेबाबत.

संदर्भ:- १)विकसक श्री. साईगुरु कन्स्ट्रक्शन यांचा, या कार्यालयाकडे दि.१६/०२/२०१६ रोजी प्राप्त झालेला प्रस्ताव.

२) कलम ३ (क) खालील आदेश जा.क्र. झोपुप्रा/सप्रा.३/भोसरी/१३७०/२०१७

दि.०२/११/२०१७. (छायाप्रत वास्तुविशारदाकडून समक्ष प्राप्त दि. १९/१/२०१९)

३)झोपुप्रा एस.आर.नियम क्र.४(५) दि.२२/०१/२०१९ रोजीची मंजूर टिपणी.

४)प्रथम मुळ बांधकाम परवानगी दाखला जा.क्र.झोपुप्रा/७६५/२०१८ दि.०१/०७/२०१८.

५) जोते तपासणी दाखला झोपुप्रा / १६२७ दि. १५/१२/२०१९.

६) परवानाधारक वास्तुविशारद श्री. राहुल माळवदकर यांचे कडून सुधारित नकाशे समक्ष सादर दिनांक २०/०७/२०२१.

विषयांकित झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना राबविणेसाठी, झोपडपट्टी पुनर्वसन /प्राधिकरणाकडील नोंदणीकृत विकसक श्री. साईगुरु कन्स्ट्रक्शन यांनी, परवानाधारक वास्तुविशारद राहुल माळवदकर यांचेमार्फत उपरोक्त संदर्भ क्र. १ अन्वये प्रस्ताव दाखल केलेला आहे, सदर योजनेस संदर्भ क्र. ३ अन्वये एस.आर.४(५) खाली मान्यता देण्यात आली असून, संदर्भ क्र. ४ अन्वये प्रथम (मुळ) बांधकाम मंजूरी देण्यात आली आहे. संदर्भ ५ अन्वये पुनर्वसन इमारतीस जोते तपासणी दाखला दिलेला आहे. आता सदर योजना क्षेत्रातील अपात्र झोपडीधारकांना समाविष्ट करून संदर्भ क्र. ६ अन्वये योजनेचे वास्तु विशारद व विकसक यांनी सुधारित बांधकाम नकाशांना मंजूरी अपेक्षिलेली आहे.

महाराष्ट्र झोपडपट्टी (सुधारणा, निर्मूलन आणि पुनर्विकास) अधिनियम १९७१ यात आणखी सुधारणा करणेकरिता अधिनियम (सन २०१८चा महाराष्ट्र अधिनियम क्रमांक ३८) हा महाराष्ट्र शासन राजपत्र असाधारण भाग ४, गुरुवार एप्रिल २६, २०१८ मध्ये पृष्ठ क्र. ११० वर प्रसिद्ध झालेला आहे.

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

१	योजनेचे नाव	स.नं. ५०० (भाग) सि.स.न.१९६६ (भाग) (कासारवाडी) भोसरी, पुणे.
२	विकसकाचे नाव व पत्ता	विकसक श्री. साईगुरु कन्स्ट्रक्शन हिंद सर्किसेस, धनकवडी, बह २५/१ पुणे ४३.
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.१६/२/२०१६

५	स्लम अँक्ट कलम ३ (क) खालील झोपडपट्टी पुनर्वसन आदेश	जा.क्र. झोपुप्रा/सप्रा.३/भोसरी/१३७०/२०१७ दि. ०२/११/२०१७.
६	स्लम अँक्ट कलम ३ (ड) अन्वये निर्मूलन आदेश.	जा.क्र.झोपुप्रा/सप्रा./प्र.क्र.१७७/झोनिआ/९४५/२०१९ दि. २०/०९/२०१९.
७	पिंपरी चिंचवड मनपाकडील मंजूर नगररचना व विकास विभाग क्र. क्र./नरवि/कावि./२८/३७/१५ दि. ३/६/२०१५ रोजीचे पत्र.	१)विषयांकित मिळकतीवर आरक्षण क्र. २९ बहुउद्देशिय हॉलचे आरक्षण असल्याचे दिसून येते. २)सदर मिळकतीमधुन १२.० मी. नियोजित (मंजूर विकास योजना) रस्ता आहे. ३)सदर वाहतुक दळणवळण (रेल्वे) Traffic & Transportation चे इतर प्रस्ताव असल्याचे दिसून येते. ४)तसेच काही भाग पवनानदीच्या निळी पूररेषेने बाधित होत असून उर्वरित भाग पवनानदीच्या निळी व लाल पूररेषा यामध्ये येत आहे.
८	पिंपरी चिंचवड महानगरपालिकेकडून कडील भूमिजिंदगी विभागाचा अभिप्राय	अद्याप प्राप्त नाही.
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	२३८०.८२ चौ.मी.
	ii) मोजणी नकाशानुसार येणारे क्षेत्र	२३८१.२६ चौ.मी.
	iii) विचारात घेतलेले कमीत कमी क्षेत्र ३(क) आदेशानुसार	२३८०.०० चौ.मी.
	iv) अ) रेल्वेसाठी जागा	३४३.७८ चौ.मी. (रेल्वेसाठी)
	ब) रस्त्यासाठी लागणारे क्षेत्रफळ	६४९.६७ चौ.मी. (१२ मी. नियोजित मंजूर विकास योजना रस्ता)
	क) आरक्षणासाठी क्षेत्रफळ (३३%)	४५७.६० चौ.मी. (आ.क्र. २९ बहुउद्देशिय हॉल)
	v) शिल्लक जागेचे निव्वळ क्षेत्रफळ	९२८.९५ चौ.मी.
	vi) १०% Open to Sky	निरंक
	vii) योजने खालील निव्वळ क्षेत्र	९२८.९५ चौ.मी.
११	i) एकूण झोपड्यांची संख्या	१३१
	ii) तहसिलदार सक्षम प्राधिकारी झोपुप्रा, पुणे यांचेकडील अंतिम पात्रता यादी जा.क्र. झोपुप्रा/स.प्रा/कासारवाडी/९४९/२०१७ दि. ०२/६/२०१७	
	अ) पात्र निवासी	१०७
	ब) पात्र बिगर-निवासी	००
	क) पात्र संयुक्त निवासी	००
	ड) पात्र संयुक्त बिगर-निवासी	००
	इ) अपात्र बिगर-निवासी	०२
	ई) अपात्र निवासी	२२
	एकुण पुनर्वसन सदनिका/दुकाने	१३१ (१२९ निवासी + ०२ बिगर निवासी)
	झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणासाठी मिळणा-या सदनिका	निरंक
	एकूण सदनिका / दुकाने	१२६ (१२६ निवासी + ०० बिगर निवासी)

१२	टेनामेंट डेन्सिटीबाबत (नियम क्र. एसआर १३(२) नुसार)	
(i)	३६० सदनिका / हेक्टर प्रमाणे होणारी किमान सदनिका संख्या (३६० x १५७८.६२ / १०,०००)	कमान आवश्यक सदनिका / दुकाने = ५६ प्रस्तावित सदनिका / दुकाने = १२६
(ii)	अस्तित्वात असलेल्या एकूण (पात्र व अपात्र) झोपड्यांची संख्या विचारात घेऊन येणारी टेनामेंट डेन्सिटी (१३१ x १०,००० / १५७८.६२) = ८३०	८३० अस्तित्वातील टेनामेंट डेन्सिटी > ४५० अ) विशेष नियमावलीतील नियम क्र. SR १९(१) नुसार (३३% x १३८६.६६ = ४५७.६०) इतके क्षेत्र आरक्षणासाठी प्रस्तावित केले आहे.) ब) विशेष नियमावलीतील नियम क्र. SR १३(२)नुसार प्रस्तुत योजनेसाठी एकूण ४.०० इतका च.क्षे.नि. इतका लागू राहिल.
१३	एकुण अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्र १५७८.६२ x ४.०० = ६३१४.४८	६३१४.४८ चौ.मी.
१४	प्रकरणी वास्तुविशारदां तर्फे सादर बांधकाम नकाशानुसार आकडेमोड पुढीलप्रमाणे	
अ)	पुनर्वसन निवासी गाळयांसाठी प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र	३३६४.१५ चौ.मी. (१२६ पुनर्वसन सदनिका)
ब)	पुनर्वसन बिगर निवासी गाळयांसाठी प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र	०.०० चौ.मी.
क)	पुनर्वसन घटकासाठीचे एकुण प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र (अ + ब)	३३६४.१५ चौ.मी.
ड)	प्रस्तावित एकूण बाल्कनी	४८५.६१ चौ.मी.
इ)	२०१४ चे नियमावलीतील नियम क्र. एस.आर.१३(२) प्रमाणे	पुनर्वसन बांधकाम क्षेत्र = ३३६४.१५ पुनर्वसन बाल्कनी क्षेत्र = + ४८५.६१ ३८४९.७६ X ३५ % १३४७.४२ चौ.मी.
फ)	२०१४ चे नियमावलीतील नियम.क्र. एस.आर.१३ (२) प्रमाणे	पॅसेज = ७३४.७३ जिना = २६६.५६ फायर जिना = २५४.३२ लिफ्ट = १३०.०५ लिफ्ट मशीन रुम = १६.२० लिफ्ट = ४.७२ १४०६.५८ चौ.मी.
ग)	वरील इ व फ या दोन्हीपैकी कमी असलेले क्षेत्र	१३४७.४२ 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. (पहिल्या मजल्यावर प्रस्तावित) ii) बालवाडी (५० चौ.मी.) व वेलफेअर सेंटर (५० चौ.मी.) = १००.०० चौ.मी. (पहिल्या 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 (३३६४.१५+ ४८५.६१+ १३४७.४२ + १६.०० + १००.००)	५३१३.१८ चौ. मी.
१७	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 जा.क्र. झोपुप्रा/७६५/२०१८ दि. ०१/०७/२०१८. अन्वये दिलेला असल्याचे उपलब्ध अभिलेखावरून दिसून येते. सबब ASR (२०१८ - २०१९) मधील सदनिकेचा आणि बांधकामाचा दर विचारात घेणेत आलेला आहे.	$R = [२.८ - (n \times ०.३)]$ $N = (Y / X) - २$ $Y = \text{सदनिकेचा दर}$ $= \text{रु. ४५,८२०/- प्र चौ.मी.}$ $X = \text{बांधकामाचा दर}$ $= \text{रु. २४,२०० प्र चौ.मी.}$ $n = (Y/X) - २$ $= (४५८२० / २४,२००) - २$ $= (१.८९३३ - २)$ $= ०.९०६६$ $R = [२.८० - (n \times ०.३०)]$ $= [२.८० - (०.९०६६ \times ०.३०)]$ $= [२.८० - ०.०३२]$ $R = २.८३२$
१८	वरील चटई क्षेत्र निर्देशांक रेशोनुसार अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्रफळ (FSI) $५३१३.१८ \times २.८३२ = १५०४६.९२ \text{ चौ.मी.}$	१५०४६.९२ चौ.मी.
१९	योजनेचे एकूण बांधकाम क्षेत्र (Scheme FSI) (१५०४६.९२ + ५३१३.१८)	२०३६०.१० चौ.मी.
२०	एकूण अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्र एस.आर. १४ (८) नुसार (FSI Cap) $१५७८.६२ \times ४.०० = ६३१४.४८$	६३१४.४८ चौ.मी.
२१	टीडीआर म्हणून देय होणारे बांधकाम क्षेत्रफळ (२०३६०.१० - ६३१४.४८)	१४०४५.६२ चौ.मी.

२०. इमारतीच्या उंचीबाबत -

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

अनुज्ञेय उंची	प्रस्तावित उंची
४०.०० मी.	५१.७५ मी. (जमिन पातळी पासून) (Ground Floor + १ला मजला पार्किंग + २ रा ते १७ रा मजले)

२१. इमारतीच्या सामासिक अंतराबाबत -

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

इमारतीची उंची = ५१.७५ मी.

इमारतीची उंची पार्किंग वगळता = ४५.७५ मी.

(पुनर्वसन इमारत)

अ. क्र.	तपशिल	१२ मी. नियोजित रस्त्यासमोरील बाजू (मी) (पूर्व बाजू)	डावी बाजू (मी) (६ मी. रस्त्यासमोरील बाजू)	उजवी बाजू (मी) उत्तर बाजू	मागील बाजू (मी) (पश्चिमेकडील बाजूने)	शेरा
१	आवश्यक	४.५०	४.५०	८.५८*	८.५८*	# टीप
२	प्रस्तावित	४.५०	४.५०	४.५०	५.२५	

*इमारतीची निव्वळ उंची (पार्किंग वगळून) ४५.७५ मी. विचारात घेता त्याप्रमाणात Proportionately ८.५८ मी. आवश्यक दर्शविले आहे.

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

टीप : एसआर १४(७) डी नुसार ४० मी. पेक्षा जास्त उंचीचे इमारतीला सर्व बाजूचे सामासिक अंतरामध्ये केवळ २५% पर्यंत सवलत देणेबाबतचे अधिकार मा.मु.का.अ. झोपुप्रा यांना आहेत. त्यामुळे दोन्ही बाजूने व मागिल बाजूने किमान (८.५८ x ०.७५ = ६.४३ मी.) इतके सामासिक अंतर आवश्यक राहील. सदर योजनेस आवश्यक सामासिक अंतर ही किमान आवश्यक पेक्षा व कमी प्रस्तावित आहे. परंतु सद्यस्थितीमध्ये विकसक यांनी दिलेल्या दि.१३/१०/२०२१ रोजीच्या विनंती मागणीनुसार सामासिक अंतरे वाढविणे शक्य नसल्याने, आहे त्या परिस्थितीत मजला वाढविणेस विकसक यांनी परवानगी अपेक्षिली आहे. तथापि योग्यते आदेशार्थ सादर.

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

i) प्रकरणी विकसकांनी सुधारित उंचीसाठी Provisional fire NOC सादर केलेली नाही. इमारतीस बांधकाम परवानगी प्राप्त करण्यापूर्वी सदरप्रमाणे Provisional fire NOC व संबंधित नकाशा विकसकांनी सादर करणे आवश्यक राहील.

ii) सादर नकाशानुसार एकूण Construction Area २०००० चौ. मी. पेक्षा कमी असल्याने प्रस्तुत योजनेसाठी EC ची आवश्यकता नाही सद्यस्थितीत नाही. तथापि, EC ची आवश्यकता भासल्यास तशी अट बांधकाम परवानगी प्रमाणपत्रामध्ये नमूद करणे संयुक्तिक राहील.

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

१२ मी. रुंद विकास योजना रस्त्याखालील व आरक्षणाखालील क्षेत्राचा ताबा उशिरात उशिरा म्हणजेच अंतिम भोगवटा प्रमाणपत्रासाठी अर्ज करणेपूर्वी विकसकांनी पिंपरी-चिंचवड म.न.पा.स

हस्तांतरीत करून, त्याबाबतची कागदपत्रे, अंतिम भोगवटा प्रमाणपत्रासाठी झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण कार्यालयाकडे प्रस्ताव सादर करतेवेळेस, सोबत जोडून सादर करणे आवश्यक राहिल. मंजूर विकास योजना १२ मी. रस्त्याखालील क्षेत्र पिंपरी चिंचवड मनपाकडे हस्तांतरीत केल्याशिवाय, रस्त्यासाठीचा TDR अनुज्ञेय होत नाही.

२४. सर्वसाधारण अभिप्राय -

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

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

२) प्रस्तुत झो.पु.यो.चे ठिकाणी एकूण झोपडीधारकांची संख्या १२६ इतकी आहे. त्यापैकी पात्र निवासी १२६, पात्र बिगर निवासी ०० व पात्र संयुक्त निवासी ०० याप्रमाणे असून, उर्वरित अपात्र निवासी ३२ आहेत. सदर योजने मध्ये झो.पु.प्रा नियमावलीतील नियम क्र.एस.आर.२१(३) नुसार बालवाडी व वेलफेअर सेंटर प्रस्तावित केले आहे.

परंतु विकसकांनी एकूण (पात्र व अपात्र) झोपडीधारकांची संख्या मिळून होणारी १२६ इतकी संख्या विचारात घेवून, त्यासाठी पुनर्वसन इमारत प्रस्तावित केली आहे. त्यामुळे इमारत पूर्ण झाल्यानंतर पात्र निवासी विना-शुल्क व सःशुल्क झोपडीधारकांचे पुनर्वसन झाल्यानंतर, उर्वरित सदनिका लगोलग झो.पु.प्रा.चे ताब्यात देणे विकसकांवर बंधनकारक राहिल.

सबब सदर प्रकरणी प्रस्तुत झोपुयोला वरीलप्रमाणे छाननीनुसार एस.आर.४(५) खाली (सुधारित) मान्यता देणेत आल्यास, प्रकरणी (झोपुप्रा, पुणे विशेष नियमावली - २०१४ व PMC UDCPR - २०२० मधील तरतूदी विचारात घेऊन त्यानुसार) प्रस्तावित (सुधारित) 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.

Santh
सर्वेक्षक २१/१०/२०२१

झो.पु.प्रा., पुणे

Patange
२१/१०/२०२१

सहायक नगररचनाकार

झो.पु.प्रा., पुणे.

Shivaji

नगररचनाकार

झो.पु.प्रा., पुणे.

२२/१०/२०२१ इमारतीची बांधव उंची विकासकाने Structure stability बाबत प्रमाणपत्र आवश्यक वाटते. तसेच झोपडीधारकांचा प्रश्न उद्भवला त्याच्या बाबतच्या जबाबदारी विकसकांवर आहे. त्याबाबतची पुढील कार्यवाही उद्भवत आहे. सहाय्यक संचालक नगररचना

झो.पु.प्रा., पुणे.

Santh
मुख्य कार्यकारी अधिकारी
झो.पु.प्रा., पुणे.