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

(सुधारित मान्यता)

तांत्रिक विभाग, झोपुप्रा पुणे
दिनांक :- २८/०४/२०२२.

विषय :- स.नं. ९९ पै., सि.स.नं.६३३३,पिंपरी, पुणे येथील ओपन स्पेस वरील झोपडीधारकांना स.नं.११०, सि.स.नं.६३६७, पिंपरी, पुणे या पुणे व पिंपरी-चिंचवड महानगरपालिकेच्या मालकीच्या जागेवर पुनर्वसन करणेकरिता विशेष नियमावली नियम क्र.एस.आर.४ (५) नुसार सुधारित मान्यता देणेबाबत.

संदर्भ :- १) झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाकडील नोंदणीकृत विकसक मे. साई मिरॅकल यांचा आर्किटेक्ट श्री. राहुल माळवदकर यांचे मार्फत दि.२१/१२/२०१८ रोजीचा दाखल प्रस्ताव.

२) दि.११/०४/२०१९ रोजीची एस. आर. ४ (५) ची मान्य कार्यालयीन टिपणी.

३) प्रथम (मूळ) बांधकाम परवानगी दाखला (C.C.) जा.क्र. झोपुप्रा/१०४४/२०१९ दि.७/५/२०१९.

४) सुधारित बांधकाम परवानगी जा.क्र. झोपुप्रा/४५७८/१९ दि. ०५/०९/२०१९.

५) महाराष्ट्र शासन नगरविकास विभाग मंत्रालय, मुंबई -३२ निर्णय क्र.टीपीएस-१८२२/अनोसं-९/२२/प्र.क्र.२८/२०२२/नवि-१३ दि.०८/०३/२०२२.

६) विकसक मे .साई मिरॅकल यांचा दि.२५/०३/२०२२ व दि.२१/०४/२०२२ रोजीचा एस.आर.४ (५) अन्वये मान्यतेसाठी व बांधकाम परवानगीसाठी प्रस्ताव प्राप्त.

स.नं. ९९पै. सि.स.नं. ६६३३, पिंपरी येथील मंजूर लेआऊट मधील ओपन स्पेस क्षेत्रावरील झोपडयांकरिता, स.नं. ११०पै. सि.स.नं. ६३६७ पै., पिंपरी, पुणे येथे झो.पु. योजना राबविणेसाठी विकसक मे. साई मिरॅकल डेव्हलपर्स यांचा (आर्कि. राहुल माळवदकर यांचेमार्फत) संदर्भ क्र. १ अन्वये प्रस्ताव दाखल आहे. सदर योजनेस संदर्भ क्र. २ अन्वये एस.आर.४(५) खाली मान्यता देण्यात आली असून, संदर्भ क्र. ३ अन्वये प्रथम (मुळ) बांधकाम मंजूरी देण्यात आली आहे व संदर्भ क्र. ४ अन्वये सुधारित बांधकाम परवानगी दिलेली आहे.

आता नुकतीच उपरोक्त संदर्भ क्र ५ 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 (सुधारित) प्रशासकीय मान्यता मिळणेकरीता विकसकांनी संदर्भ क्र.६ अन्वये विनंती केली आहे.

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

१	योजनेचे नाव	स.नं. ९९ पै., सि.स.नं. ६३३३, पिंपरी, पुणे येथील ओपन स्पेस वरील झोपडीधारकांना स.नं. ११०, सि.स.नं. ६३६७, पिंपरी - चिंचवड महानगरपालिकेच्या मालकीच्या जागेवरील पुनर्वसन योजना.
२	विकसकाचे नाव व पत्ता	विकसक मे. साई मिरॅकल, १ ते ७ शॉवकर मंजील, नेहरुनगर, पिंपरी, पुणे-१८.
३	आर्किटेक्टचे नाव व पत्ता	आर्कि. राहुल माळवदकर ,६७३/६७२ लोकेश सोसायटी, बी समर्थ इमारत, प्लॉट क्र. १० बिबवेवाडी, पुणे-३७
४	योजना दाखल झाल्याचा दिनांक	दि. २१/१२/२०१८
५	झोपडपट्टी पुनर्वसन अधिसूचना १९७१ चे कलम ३ (क) खालील झोपडपट्टी पुनर्वसन आदेश	जा.क्र. झोपुप्रा/सप्रा-३/यशवंतनगर/२५८/२०१९ दि. २५/०२/२०१९. (Non Buildable Area = ३६७४.५ sq.m. Buildable Area = ४४००.०० sq.m.)
६	झोपडपट्टी पुनर्वसन अधिसूचना १९७१ चे कलम ३ (ड) अन्वये निर्मूलन आदेश	अद्याप पारित केलेला नाही.
७	पिंपरी-चिंचवड मनपा कडील नगररचना विकास विभाग क्र. नरवि/कावि/१५/४३५ /२०१८ दि. १३/१२/२०१८ अन्वये सादर नकाशा.	आरक्षण क्र. ७९ बेघरांसाठी घरे या आरक्षणाने सि.स.नं. ६३६७ पैकी ही मिळकत (पुनर्वसन करावयाचे क्षेत्र) संपूर्णत: बाधीत होत आहे.
८	भूमिप्रापण विभागाचा अभिप्राय	प्राप्त नाही
९	सद्यस्थितीत या योजनेत मालकी हक्कासंदर्भात वा इतर बाबतीत न्यायालयीन स्थगिती/ वाद विवाद/ आक्षेप आहेत वा कसे ?	याबाबतचे हमीपत्र विकसकांनी सादर केलेले नाही.

१०		क्षेत्राबाबतचा तपशिल	स.नं.११०, सि. स. नं. ६३६७, पिंपरी-चिंचवड महानगरपालिकेच्या मालकीची जागा	स.नं. ९९ पै., सि.स.नं.६३३३, पिंपरी, पुणे (खुली जागा Open Space)
	i)	३(क) आदेशानुसार	४४००.०० चौ.मी. (योजनेसाठी विचारात घेतलेले क्षेत्र)	३६७४.५० चौ.मी.
	ii)	मोजणी नकाशा नुसार येणारे क्षेत्र	४४०१.३२ चौ.मी.	दिलेले नाही.
	iii)	रस्त्याखालील क्षेत्र	०.०० चौ.मी	०.०० चौ.मी.
	iv)	आरक्षणासाठी क्षेत्रफळ (एस.आर.१५(३) नुसार HDH साठी आरक्षित क्षेत्रावर पुनर्वसन अनुज्ञेय)	४२५०.१० चौ.मी	०.०० चौ.मी.
	iv)	उर्वरित निव्वळ क्षेत्र	४२५०.१० चौ.मी.	३६७४.५० चौ.मी. (खुली जागा Open Space)

T|81

	v)	झोपुप्रा नियम क्र. एस.आर. १४ (१) (a) नुसार १०% आवश्यक Open Space (४२५०.१० X १०%)	४२५.०१. चौ.मी. [प्रस्तावित Open Space ४४०.०० चौ.मी.]
	vii)	**योजना राबविणेसाठी प्रस्तावित क्षेत्र (४२५०.१० - ४४०.००)**	**३८१०.१० चौ.मी. (खुली जागा वगळता)**
११	i)	एकूण झोपडयांची संख्या	विकसक यांनी सादर केलेल्या यादीनुसार २३७ निवासी झोपड्या आहेत.
१२	टेनामेंट डेन्सीटीबाबत (नियम क्र. एस.आर. १३ (२) नुसार)		
(i)		३६० सदनिका / हेक्टर प्रमाणे होणारी किमान सदनिका संख्या (३६० x ३९६०.०० / १०,०००)	**किमान आवश्यक सदनिका = १४३** **प्रस्तावित सदनिका = ४३७** (पिंपरी चिंचवड म.न.पा पत्र क्र. ३९५ दि.०६/१२/२०१८ मध्ये नमुद केल्यानुसार HDH च्या आरक्षित क्षेत्रावर एकुण ४०४ पुनर्वसनाचे गाळे प्रस्तावित करण्यात आलेले आहेत.)
(ii)		अस्तित्वात असलेल्या एकूण (पात्र व अपात्र) झोपडयांची संख्या विचारात घेऊन येणारी टेनामेंट डेन्सिटी (२३७ x १०,००० / ३६७४.५०) = ६४४	६४४ अस्तित्वातील टेनामेंट डेन्सिटी > ४५० त्यामुळे प्रस्तुत योजनेसाठी एकूण ४.०० इतका च.क्षे.नि. लागू राहील. SR १३(२)
१३		एकुण अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्र (Insitu FSI) एस आर १४(८) नुसार (३८१०.१० x ४.००) = १५२४०.०० चौ. मी.	१५२४०.०० चौ. मी.
१४	दि. २५/०३/२०२२ अन्वये सादर बांधकाम नकाशांनुसार आकडेमोड पुढीलप्रमाणे -		
	अ)	पुनर्वसन निवासी गाळयांसाठी प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र	११९०३.७६ चौ.मी. (४३७ पुनर्वसन सदनिका)
	ब)	पुनर्वसन बिगर निवासी गाळयांसाठी प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र	०.०० चौ. मी.
	क)	**पुनर्वसन घटकासाठीचे एकुण प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र (अ + ब)**	११९०३.७६ चौ.मी.
	ड)	प्रस्तावित एकूण बाल्कनी	३०३३.८४ चौ.मी.
	इ)	२०१४ चे नियमावलीतील नियम क्र. एस.आर.१३(२) प्रमाणे	पुनर्वसन बांधकाम क्षेत्र = ११९०३.७६ पुनर्वसन बाल्कनी क्षेत्र = + ३०३३.८४ १४९३७.६० X ३५ % ५२२८.१६ चौ.मी.
	फ)	२०१४ चे नियमावलीतील नियम.क्र. एस.आर.१३ (२) प्रमाणे	पॅसेज = ४२९८.९७ चौ.मी. जिना = ४०९.५० चौ.मी. फायर जिना = २०४.७५ चौ.मी. लिफ्ट = १९४.७४ चौ.मी. लिफ्ट मशीन रुम = २७.९१ चौ.मी. ५१३५.८७ चौ.मी.

	ग)	वरील इ व फ या दोन्हीपैकी कमी असलेले क्षेत्र	५१३५.८७ चौ. मी.
	ह)	२०१४ चे नियमावलीतील नियम क्र. एस. आर. २१ (३) नुसार Free Of FSI	i) सोसायटी ऑफीस ०१ व टॉयलेट ०१ = १६.०० चौ.मी. ii) बालवाडी ५ व वेलफेअर सेंटर ५ प्रत्येकी एक क्षेत्र.एकूण क्षेत्र २५०.०० चौ.मी.
	च)	एस.आर.२१ (२) (७) नुसार Convenience Shopping Rehab Component Area = (११९०३.७६+ ३०३३.८४+ ५१३५.८७ + १६.०० + २५०.००) = २०३३९.४७ चौ.मी	एकुण पुनर्वसन बांधकाम क्षेत्र = २०३३९.४७ X ५ % १०१६.९८ चौ.मी. प्रस्तावित Convenience Shopping क्षेत्र = १०२०.०० चौ.मी.
	छ)	एकूण पुनर्वसन घटकाचे बांधकाम क्षेत्र (११९०३.७६+ ३०३३.८४ + ५१३५.८७ + १६.०० + २५०.०० +१०२०.००) = २१३५९.४७ चौ.मी	२१३५९.४७ चौ.मी 21356.64
१६	पुनर्वसन इमारतींचा एकुण देय मोबदला [२१३५९.४७ x १.५] = ३२०३९.२० चौ.मी.		३२०३९.२० चौ.मी.
१७	झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेचे एकूण अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्र (२१३५९.४७ +३२०३९.२०) = ५३३९८.६७ चौ.मी.		५३३९८.६७ चौ.मी.
१८	एकुण अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्र (Insitu FSI) (३८१०.१० x ४.००)		१५२४०.०० चौ. मी.
१९	जागेवर प्रस्तावित बांधकासाठी वापरलेला चटई क्षेत्र निर्देशांक		१३१५२.०० चौ.मी.
२०	टीडीआर म्हणून देय होणारे क्षेत्र एस आर १३(३) नुसार (५३३९८.६७ - १५२४०.००)		३८१५८.६७ चौ.मी.

२२. इमारतीच्या उंचीबाबत -

(२०१४ चे नियमावलीतील नियम.क्र.एस.आर. १४ (७) व UDCPR २०२०- ६.१० नुसार)

Rehab building

इमारतीची उंची पार्किंग धरून = ४४.९० मी.

इमारतीची उंची पार्किंग वगळून = ४१.१० मी.

(पुनर्वसन घटक)

अनुज्ञेय उंची	प्रस्तावित उंची
४०.०० मी.	४४.९० मी. (जमिन पातळी पासून) # टीप (Ground Floor + 1st Parking Floor + २ ला मजला ते १४ मजले रहिवास)

T|83

२३. इमारतीच्या सामासिक अंतराबाबत -

(२०१४ चे नियमावलीतील नियम.क्र.एस.आर. १४ (७) व UDCPR २०२० - ६.२.३ नुसार)

(पुनर्वसन घटक)

अ. क्र.	तपशिल	उत्तर बाजू (मी)	दक्षिणे (रस्ता) (मी)	पूर्व बाजू (रस्ता) (मी)	पश्चिम (रस्ता) (मी)	शेरा
१.	आवश्यक	७.७०	६.००	६.००	७.७०	#सामासिक अंतरास शिथिलता आवश्यक
२.	प्रस्तावित	७.५०#	६.००	६.००	६.०० #	
३.	सूट	०.२०	०.००	०.००	१.७०	

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

टीप - पुनर्वसन इमारतीची उंची Max अनुज्ञेय ४० मी. पेक्षा जास्त म्हणजेच ४४.९० मी. इतकी आहे. त्यामध्ये पहिला मजला हा मुख्यत्वे वाहनतळासाठी प्रस्तावित आहे. तसेच सदर भूखंडावर एकूण ४३७ झोपडीधारकांचे in situ पुनर्वसन करणेच्या दृष्टीकोनातून प्रस्तावित केली आहे. सबब इमारतीच्या उंचीकरिता नियम क्र. एस.आर. १८ (१३) अन्वये मा. मु.का.अ. यांचेकडून सवलत देणे आवश्यक राहील.

प्रस्तुत झो.पु.यो.चे ठिकाणी एकुण झोपडीधारकांची संख्या २३७ इतकी असून तसेच बेघरांसाठी २०० घरे असे मिळून एकूण सदर भूखंडावर ४३७ झोपडीधारकांचे नियोजन करण्यात आलेले आहे. सदर योजना क्षेत्रावर भविष्यात पात्र ठरणा-या झोपडीधारकांची तरतुद योजनेत करणे विकासकावर बंधनकारक राहील.या व्यतिरिक्त उर्वरित सदनिका पूर्वमंजूर एस.आर. ४ (५) नुसार बेघरासाठी घरे या

आरक्षणाखाली विकसक यांचेमार्फत प्रस्तावित करण्यात येत आहेत.व त्या सर्व उर्वरित सदनिकांचे SRA मार्फत PCMC कडे हस्तांतरित करणेत येतील.

२४. इमारतीच्या सदर Provisional fire NOC , EC व इतर बाबत -

i) मुख्य अग्निशमन अधिकारी, पुणे महानगरपालिका यांचेकडील जा.क्र. Fire/०१/५PC/WS/१९/२०२२ दि. ०७/०४/२०२२ अन्वये इमारतीस ४४.९० मी. उंची करिता Provisional fire NOC प्राप्त झालेली आहे.

ii) प्रकरणी विकसक यांना EC प्रमाणपत्र सादर करणे बंधनकारक राहील.

iii) Refuge Area :- २४.९५ मी. उंची आठव्या मजल्यावर व ३९.२० मी. १३ व्या मजल्यावर प्रस्तावित आहे.

२५. सर्वसाधारण अभिप्राय -

१) विषयांकित नमूद योजनेस दि.११/०४/२०१९ रोजी एस.आर. ४ (५) खालील प्रशासकीय मान्यता प्रदान करणेत आली आहे. सदर पूर्वमंजुरीनुसार योजनेमध्ये नमूद अटी व शर्ती विकसकास बांधील राहतील.

२) पूर्व मंजूर नकाशानुसार विकसक यांनी G + Parking + (०२ ते १२ मजले) प्रस्तावित करणेत आले होते. आता विकसक यांनी दि.२५/०३/२०२२ रोजी पत्रान्वये सदनिकेचे चटई क्षेत्रफळ २७.८८ चौ.मी (३०० चौ. फुट) करून नकाशे सादर केले आहेत. सदर वाढीव चटई क्षेत्रामुळे योजनेच्या एकूण बांधकाम क्षेत्रफळामध्ये वाढ होऊन २४११९.९७ चौ.मी. परिगणित होत आहे. त्यानुसार विकसक यांनी या कार्यालयाकडे पर्यावरण विभागाकडील ना-हरकत प्रमाणपत्र मिळणेकरीता IOD प्रमाणपत्राची मागणी केली आहे.

३) पूर्वमंजूर नकाशांनुसार सदर योजनेमध्ये २३७ (पात्र+अपात्र)झोपडीधारक व उर्वरित बेघरांसाठी घरे अंतर्गत अशा एकूण ३८१ सदनिका प्रस्तावित करणेत आलेले आहे. सध्यस्थितीत विकसक यांनी दि.२५/०३/२०२२ व दि.२१/०४/२०२२ रोजीच्या पत्रान्वये सुधारित सादर नकाशांनुसार विकसक यांनी ५६ सदनिका बेघरांसाठी घरे याकरिता वाढवून IOD नकाशांना मंजुरी अपेक्षिली आहे. सदर वाढीव सदनिकांमुळे पुनर्वसन इमारती (G+P+१२मजले) मध्ये ०२ मजले नव्याने प्रस्तावित करणेत आलेले आहेत. त्या अनुषंगाने इमारतीची उंची ४०.०० मी वरून ४४.९० मी झाली आहे. प्रस्तावित उंचीची सुधारित Fire Noc जा.क्र. Fire/०१/५PC/WS/१९/२०२२ दि. ०७/०४/२०२२ अन्वये विकसक यांनी सादर केली आहे. तसेच दि.२७/०४/२०२२ रोजी सतीष मराठे यांनी वाढीव ०२ मजल्यांना अनुसरून (G+P+२ ते १४ मजले पुनर्वसन निवासी गाळे) करिता Structural Stability Certificate कार्यालयाकडे सादर केले आहे.

४) सुधारित उंचीस अनुसरून आवश्यक सामासिक अंतरामध्ये देखील वाढ होत असल्याने त्यास एस.आर. १४(७) अंतर्गत मा. मा. मु.का.अ. यांचे स्तरावर शिथिलता आवश्यक आहे.

T/85

५) महाराष्ट्र शासन नगरविकास विभाग मंत्रालय, मुंबई -३२ निर्णय क्र.टीपीएस-१८२२/अनोसं-९/२२/ प्र.क्र.२८/२०२२/नवि-१३ दि.०८/०३/२०२२ अन्वये निदेशित 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 आहे.

त्यानुसार विकसक यांनी विनंती अर्जान्वये प्रशासकीय मान्यता अपेक्षिली असून, छाननीनुसार, प्रस्तुत झोपुयोला एस.आर.४(५) **खालील (सुधारित) मान्यतेस सादर करणेत येत आहे.** तसेच सदर शासन निर्णयामधील सर्व अटी व शर्ती प्रकरणी लागू राहतील व विकसकांवर बंधनकारक राहतील.

सबब सदर प्रकरणी प्रस्तुत झोपुयोला वरीलप्रमाणे छाननीनुसार **एस. आर. ४(५) खाली मान्यता देणेत आल्यास,** प्रकरणी (झोपुप्रा, पुणे विशेष नियमावली - २०१४ व UDCPR - २०२० मधील तरतूदी विचारात घेऊन त्यानुसार) प्रस्तावित (सुधारित) बांधकाम नकाशांची, सविस्तर छाननी (detailed scrutiny) अंती व विकसकाकडून नियमानुसार जरुर तो प्रिमियम व शासकीय शुल्क भरुन घेतल्यानंतर, IOD करिता सुधारित नकाशांना बांधकाम परवानगी देणे बाबतची पुढील कार्यवाही, ससंनर स्तरावर करणेत येईल.

कृ. पुढील आदेशार्थ सादर.

28.04.2022
सर्व्हेक्षक
झो.पु.प्रा., पुणे.

28/4/2022
सहाय्यक नगररचनाकार
झो.पु.प्रा., पुणे.

28/4/2022
नगररचनाकार
झो.पु.प्रा., पुणे.

यथाप्रस्तावित मान्यतेस सादर.

सहाय्यक संचालक नगररचना
झो.पु.प्रा., पुणे.

28.4.2022
मुख्य कार्यकारी अधिकारी
झो.पु.प्रा., पुणे.