

1869/06-08-18

1893/09-08-18

नियम क्र. एस.आर. ४ (५) नुसार (सुधारीत मान्यता)

टिपणी फेरसादर

तांत्रिक विभाग, झोपुप्रा पुणे

दिनांक :- ०६/०८/२०१८

विषय :- टी.पी.एस.क्र. ३, फा.प्लॉ.क्र. ४७ अ, सि.स.नं. १०७७, शुक्रवार पेठ, येथील झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेस शासन मंजूर दि. ११/०९/२०१४ रोजीच्या विशेष नियमावलीतील नियम क्र. एस.आर.४ (५) नुसार सुधारीत मान्यता देणेबाबत.

संदर्भ :- १) दि. १६/०५/१६ रोजीची नियम क्र.एस.आर.४(५) ची मंजूर कार्यालयीन टिपणी.

- २) बांधकाम नकाशांना मूळ बांधकाम परवानगी क्र.झोपुप्रा ७६९/दि. ३१/०५/२०१६
- ३) दुरुस्त नकाशा परवानगी क्र. झो.पु.प्रा/८८/२०१७ दि. १७/०९/२०१७
- ४) उपमुख्य कार्यकारी अधिकारी तथा सक्षम प्राधिकारी झो.पु.प्रा पुणे यांचेकडील दि. ०७/०८/१६ रोजीची पुरवणी पात्रता यादी व पत्र ११८९ दि. ०७/०८/२०१६
- ५) वास्तुविशारद श्री. मंगेश गोटल यांचेकडून एस.आर.४(५) अन्वये सुधारीत मान्यतेसाठी आ.क्र. ३०३७ दिनांक- १८/०६/१८ अन्वये प्राप्त झालेला प्रस्ताव.
- ६) वास्तुविशारद श्री. मंगेश गोटल यांचेकडून दिनांक- ०१/०८/२०१८ रोजीचे पत्र

सदर प्रकरणी झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाचे नियमावली दि. ११/०९/२०१४ मधील नियम क्र.एस.आर ४ (५) खालील प्रशासकीय मान्यता दि. १६/०५/१६ रोजी देणेत आलेली आहे. त्याअनुषंगान विषयांकित योजनेच्या जमिनिवर, प्रथम बांधकाम परवानगी जा.क्र. झोपुप्रा/प्र.क्र १९०/७६९/२०१६ दि. ३१/०५/२०१६ अन्वये देण्यात आलेली आहे. त्याप्रमाणे द्वितीय बांधकाम परवानगी जा.क्र.झोपुप्रा/ प्रक्र. १९०/८८/२०१७ दि. १७/०९/२०१७ अन्वये देण्यात आलेली आहे. त्यानुसार (२ बेसमेंट+तळ मजला+१३ मजले) याप्रमाणे इमारतीस बांधकाम परवानगी देण्यात आलेली आहे. त्यामध्ये तळ मजल्यावर २० दुकाने, पहिल्या मजल्यावर २१ दुकाने/ऑफिस, दुसऱ्या मजल्यावर २४ ऑफिस व तिसऱ्या मजल्यावर २७ ऑफिस असे प्रस्तावित आहे. तसेच चौथा मजल्यावर सोसायटी ऑफिस, बालवाडी, वेलफेअर सेंटर, ०५ सदनिका प्रस्तावित आहेत. तर पाचवा मजला ते तेरावा मजल्यावर पुनर्वसन घटकासाठीच्या एकूण २४४ सदनिका प्रस्तावित केलेल्या आहेत. सद्यस्थितीमध्ये जागेवर इमारतीचे बांधकाम प्रगतीपथावर असून आर.सी.सी. व विट बांधकाम पूर्ण झालेले आहे. व त्यापुढील काम सुरू आहे.

सदर योजनेमध्ये उपमुख्य कार्यकारी अधिकारी तथा सक्षम प्राधिकारी झो.पु.प्रा पुणे यांचेकडील दि. ०७/०८/१६ रोजीची पुरवणी पात्रता यादी नुसार नव्याने ५ निवासी झोपडीधारक पात्र ठरले असल्याने आता विकसकांतर्फे वास्तुविशारदांनी प्रकरणी, सुधारित एस.आर. ४(५) व सुधारित बांधकाम परवानगी अपेक्षिलेली आहे. सुधारित नकाशामध्ये कोणकोणते बदल प्रस्तावित केलेले आहे त्याबाबतचा तपशील खालीलप्रमाणे,

- १) तळ मजल्यावरील दुकाने गाळयांचे नियोजनामध्ये कोणताही बदल प्रस्तावित केलेला नाही.
- २) तसेच पहिल्या मजल्यावरील पूर्व मंजूर केलेले आहेत त्यामुळे पहिल्या मजल्याचे बांधकाम क्षेत्र पूर्व मंजूर ६८०.८३ चौ.मी. ऐवजी ६८१.१४ चौ.मी प्रस्तावित आहे. Shop No. १ ते ८ च्या रचनेमध्ये बदल/सुधारित प्रस्तावित केलेली आहे.
- ३) तसेच दुसऱ्या व तिसऱ्या मजल्यावरील पूर्व मंजूर ऑफिसेसच्या नियोजनामध्ये प्रस्तावित केलेला नाही.

४) तसेच चौथा मजल्यावर पार्किंग क्षेत्र दर्शविलेल्या काही जागेवर आता नव्याने अतिरिक्त ५ निवासी सदनिका प्रस्तावित करणेत आल्या आहेत. त्यामुळे पूर्व मंजूर चौथ्या मजल्याचे बांधकाम क्षेत्र १०८.७५ चौ.मी. ऐवजी २२८.०५ चौ.मी. होत आहे

५) पाचवा ते तेरावा मजला यावर पुनर्वसन घटकासाठीच्या रहिवासी वापराच्या सदनिका प्रस्तावित केलेल्या असून, त्यांचे नियोजनामध्ये बदल दर्शविलेला नाही.

६) काही Duct size/shape मध्ये किरकोळ बदल प्रस्तावित केलेले आहेत. नव्याने Electrical Shaft दर्शविण्यात आलेले आहेत.

प्रस्तुत योजनेबाबत सर्वसाधारण तपशील पुढीलप्रमाणे आहे.

१	मिळकतीचे वर्णन	टी.पी.एस.क्र. ३, फा.प्लॉ.क्र. ४७ अ, सि.स.नं. १०७७, शुक्रवार पेठ, पुणे येथील पुनर्वसन योजना
२	विकसकाचे नाव व पत्ता	मे. संजीवनी शेल्टर्स तर्फे नितिन गोविंद साबळे, ११९९, साबळे संजीवनी, सुभाषनगर, लेन क्र. ३, शुक्रवार पेठ, पुणे-०२
३	आर्किटेक्टचे नाव व पत्ता	मेगा प्लॅनर्स तर्फे आर्कि. मंगेश गोटल
४	योजना दाखल झाल्याचा दिनांक	दि. २७/०३/२००९
५	योजनेखालील एकूण क्षेत्रफळ (Slum Plot + Non Slum Plot)	३१८६.३९ चौ. मी. (कलम ३(ड) निर्मुलन आदेशानुसार घोषित क्षेत्र)

	अ.क्र.	तपशील	Slum Plot क्षेत्र
	१	मिळकतीचे क्षेत्र	३१८६.३९ चौ. मी.
	२	रस्ता रुंदीकरणातील अद्याप पुणे मनपाने ताबा न घेतलेले क्षेत्र	६०३.७५ चौ. मी.
	३	शिल्लक जागेचे निव्वळ क्षेत्रफळ (१ - २)	२५८२.६४ चौ. मी.
	४	एकूण अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्र SR १४ (८) व SR १३ (२) (३१८६.३९ X ४.००)	१२७४५.५६ चौ.मी (४.०० चटई क्षेत्र निर्देशांकाप्रमाणे (एस. आर.१३(४)(अ) १४ (८) व SR १३ (२) नुसार)
०६	१)	उप आयुक्त विभागीय कार्यालय क्र.१ पुणे मनपा यांच्याकडील जा.क्र.घोक्षेका/४१३४ दि.१९/११/२००९ रोजीची अंतीम पात्रता यादी नुसार.	
	अ)	पात्र निवासी झोपड्यांची संख्या	२४४
	ब)	पात्र बिगर निवासी झोपड्यांची संख्या	०५
	२)	उप जिल्हाधिकारी तथा सक्षम प्राधिकारी क्र.२ यांच्याकडील दि. ०१/०१/२००० दिनांका नुसार तयार करण्यात आलेल्या पुरवणी पात्रता यादी नुसार	
	अ)	पात्र निवासी झोपड्यांची संख्या	०५ (नव्याने पात्र)
	ब)	पात्र बिगर निवासी झोपड्यांची संख्या	०
		एकूण पुनर्वसनासाठी लागणा-या सदनिका (२४९ + ०५)	२५७

०७	३६० सदनिका/ हेक्टर प्रमाणे निर्माण होणा-या एकुण सदनिका ४५० X ३९८६.३९ / १०,०००	= १४४
०८	झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणासाठी मिळणा-या सदनिका	०
०९	आर्कि. मंगेश गोटल तर्फे दि.१८/६/२०१८ रोजी दाखल सुधारित बांधकाम नकाशानुसार आकडेमोड	
a)	पुनर्वसन निवासी गाळयांसाठी प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र	६०९७.५५ चौ.मी.
b)	पुनर्वसन बिगर निवासी गाळयांसाठी प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र	१०४.२६ चौ.मी.
c)	पुनर्वसन घटकासाठीचे एकुण प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र (a + b)	६२०१.८१ चौ.मी.
d)	प्रस्तावित बाल्कनी	१५१०.६६ चौ.मी.
e)	दि. ११/०९/२०१४ रोजीच्या नियमावलीतील नियम.क्र. एस.आर.१३ (२) प्रमाणे	पुनर्वसनाचे बांधकाम क्षेत्र = ६२०१.८१ बाल्कनी क्षेत्र = १५१०.६६ ७७१२.४७ X ३५ % २६९९.३६ चौ.मी.
f)	दि. ११/०९/२०१४ रोजीच्या नियमावलीतील नियम.क्र. एस.आर.१३ (२) प्रमाणे	पॅसेज = १९१३.३७ जिना = ३३५.६० फायर जिना = १०९.०६ लिफ्ट = २६.१० लिफ्ट मशीन रुम = २३८४.१३ चौ.मी.
g)	वरील e व f या दोन्हीपैकी कमी असलेले क्षेत्र	२३८४.१३ चौ. मी.
h)	दि. ११/०९/२०१४ रोजीच्या नियमावलीतील नियम क्र.एस.आर.२१(३) नुसार Free Of FSI	सोसायटी ऑफीस व टॉयलेट = ९६.०० चौ. मी. ११२.९७
i)	एकूण पुनर्वसन घटकाचे बांधकाम क्षेत्र (c + बाल्कनी + g + h) (६२०१.८१ + १५१०.६६ + २३८४.१३ + ११२.९७)	१०२३९.५७ चौ. मी.
१०	i)	शासनाने दि. १९/०१/२०१५ अन्वये LOI बाबत केलेल्या मार्गदर्शानुसार दि. ११/१२/२००८ रोजीच्या जुन्या नियमावलीतील एसआर२६(अ) नुसार टी.डी.आर. रेशो देय होत आहे.) (टी. डी. आर. झोन बी प्रमाणे)
	ii)	एकूण पुनर्वसन योजनेचे बांधकाम क्षेत्रफळ (२५५९८.९२ + १०२३९.५७) = ३५८३८.४९ चौ.मी.

	iii)	एकूण अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्र एस.आर.१३(४)(अ) नुसार	(Slum Plot क्षेत्र ३१८६.३९ X ४.००एफएसआय) = १२७४५.५६ चौ.मी.
	iv)	टीडीआर म्हणून देय होणारे बांधकाम क्षेत्र	(३५८३८.४९ - १२७४५.५६) = २३०९२.९३ चौ.मी.
२०११	i)	अनुज्ञेय फ्री सेल बांधकाम क्षेत्र (१२७४५.५६ - ६२०९.८९)	६५४३.७५ चौ.मी.
	ii)	प्रस्तावित फ्री सेल बांधकाम क्षेत्र	३६६२.८२ चौ.मी.
१९२		प्रस्तावित पुनर्वसन बांधकाम क्षेत्र	६२०९.८९ चौ.मी.
१३		एकूण अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्र (पुनर्वसन + फ्री सेल)	(६२०९.८९ + ६५४३.७५) = १२७४५.५६ चौ.मी.
१४		एकूण प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र (पुनर्वसन + फ्री सेल)	(६२०९.८९ + ३६६२.८२) = ९८७२.७१ चौ.मी. + ४१०.४२ < १२७४५.५६ चौ.मी.
१५		झोपुप्रा कडे भरावयाच्या रक्कमेचा तपशील	excess balc. taken in FSI

✓
= १०२८२.०५ < १२७४५.५६ चौ.मी.
एकूण अनुज्ञेय B/4 झोपुप्रा B/4

	अ)	पुणे महानगरपालिकेकडील दराने होणारी खुल्या विक्रीचा घटक असल्यास प्रिमीअमची रक्कम	
	ब)	जुन्या नियमावलीतील SR (८) नुसार भरावयाची पायाभूत सुविधासाठी रक्कम (रु.५६०/- प्रति चौ. मी दराने येणा-या रकमेच्या १०% म्हणजेच र.रु. ५६/- प्रति चौ. मी.	
	क)	नियम.क्र.एस.आर. १६ (४) नुसार देखभाल खर्च (प्रति सदनिका रु २०,०००/- अथवा चालू ASR मधील जमिन दराचे ५ % प्रमाणे इमारत उंचीनुसार)	
१६		इमारतीची उंची	पार्किंग सह = ४३.६५ मी. पार्किंग वगळता = ४२.९५ मी.
१७		प्रस्तावित इमारतीची सामासिक दि. ११/०९/२०१४ रोजीच्या नियमावलीतील नियम.क्र.एस.आर. १४ (७) नुसार अंतरे पुढीलप्रमाणे	

अ. क्र.	तपशिल	उत्तर (मी) रस्त्या समोरील बाजू	दक्षिण (मी) मागील बाजू	पूर्व (मी) उजवी बाजू	पश्चिम (मी) डावी बाजू	शेरा
१	आवश्यक	७.९०	७.९०	७.९०	६.००	टीप #
२	प्रस्तावित	६.००	६.००	६.००	६.००	

टीप # सदर पुनर्वसन योजनेस यापूर्वीच्या दिनांक १६/०५/२०१६ रोजीच्या मंजूर नियम क्र. ४(५) मान्यतेमध्ये सामासिक अंतरामध्ये सवलत देणेत आलेली आहे.)

१६	प्रोव्हिजनल Fire NOC बाबत -	पुणे मनपा अग्नीशामक विभाग यांच्याकडील क्र FB/६१४१ दिनांक २९/०४/२०१६ अन्वये प्रोव्हिजनल ना-हरकत पत्र अर्जदारांनी सादर केलेले आहे.
----	-----------------------------------	--

प्रकरणी इमारतीची उंची ४३.६५ मी इतकी पूर्व मान्यतेनुसार अनुज्ञेय करण्यात आली असून त्यानुसार तेवढ्या उंचीचे मजल्यापर्यंतचे आरसीसी व विट बांधकाम व प्लॅस्टर इत्यादी सद्यस्थिती पूर्ण झाले असून इमारतीचे उर्वरित काम प्रगतीपथावर आहे.

High Rise इमारतीबाबत वास्तुविशारदांनी त्यांचे दिनांक १/०८/२०१८ चे पत्राने खुलासा सादर केला असून त्यानुसार PMC DCR २०१७ मधील नियम क्र. १७.११ नुसार जमीन पातळीपासून ७० मीटरपेक्षा जास्त उंचीच्या इमारतीसाठी High Rise Committee कडून मान्यता घ्यावी लागते.

तसेच प्रस्तुत योजना ही सन २००१ साली दाखल असल्याने जुन्या सन २००८ चे झोपुप्रा विशेष नियमावलीनुसारचा टीडीआर रेशो २.५० हा या योजनेस लागू असल्याचे वास्तुविशारदांनी कळविलेले आहे. तसेच त्यासाठी महाराष्ट्र शासन नगरविकास विभाग मंत्रालय मुंबई ३२ यांचे कडील झोपुप्रा पुणे कार्यालयास उद्देशुन पत्र क्र. टिपीएस-१८१४/२३५८/प्र.क्र.३१७/नवि-१३ दि. ३१/०५/२०१८ ची प्रत सादर केली आहे. शासनाच्या सदर पत्रामधील निकष अ ची पूर्तता होत असल्यामुळे प्रकरणी जुन्या सन २००८ च्या नियमावलीनुसार टीडीआर रेशो २.५० याप्रमाणे लागू होत असल्याने याप्रमाणे प्रस्तुत योजनेस तो लागू करावा. याप्रमाणे विनंती वास्तुविशारदांनी केली आहे. प्रस्तावाबाबतचा पूर्व अभिलेख विचारात घेता, ती योग्य ~~वाटने~~ वाटने.

तसेच प्रकरणीचे एकुण बांधकाम क्षेत्र हे ५००० चौ मी. ते २०००० चौमी. चे दरम्यान असल्यामुळे त्यासाठीचे EC बाबतचा खुलासा वास्तु विशारदांनी दि. १/०८/२०१८ चे पत्राद्वारे केला आहे. त्यासाठी त्यांनी महाराष्ट्र शासन नगरविकास विभाग मंत्रालय मुंबई ३२ यांचे कडील शासन निर्णय क्र. टिपीएस.१८१६/प्र.क्र.४४३/१६ /वियो/पुणे व कोकण विभाग/नवि-१३ दि. २८/०६/२०१७ ची प्रत सादर केली आहे. त्यात नमुद केलेनुसार ५००० चौ मी. ते २०००० चौमी. चे दरम्यान बांधकाम क्षेत्रासाठी घोषणापत्र विकसकाने देणेची आवश्यकता नसल्याचे वास्तु विशारदांनी कळविले आहे. तथापि सुधारित बांधकाम परवानगी देणेपूर्वी योजनेच्या विकसकांनी सदर प्रमाणे घोषणापत्र देणे आवश्यक राहिल.

सर्वसाधारण अभिप्राय :-

सदर योजनेमध्ये २५७ झोपडीधारक पात्र ठरले असून महाराष्ट्र शासन गृह निर्माण विभाग यांच्या दि. १६/०५/२०१८ रोजीच्या निर्णयाच्या अनुषंगाने दि. ०१/०१/२०११ अथवा त्यापुर्वीपासून निवास करणाऱ्या झोपडीधारकांना सशुल्क आकारून पुनर्वसन करणे आवश्यक आहे, असे कळविले आहे. त्या अनुषंगाने योजनेचे अपात्र ठरलेले झोपडीधारक सशुल्क पात्र झाल्यास त्यांना पुनर्वसन योजनेमध्ये समाविष्ट करून घेण्यात येईल असे नोटराईज्ड हमीपत्र विकसक यांनी हमीपत्र सादर करणे आवश्यक राहिल.

वरीलप्रमाणे सविस्तर छाननीनुसार प्रस्तुत योजनेसाठी झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, (पुणे व पिंपरी-चिंचवड क्षेत्र) शासन मंजूर नियमावली दि. ११/०९/२०१४ मधील नियम क्र.४ (५) अन्वये, सुधारित मान्यता देणे हरकतीचे नसावे. तथापि कृपया पुढील योग्य त्या आदेशार्थ सादर.

प्रकरणी वरीलप्रमाणे एस.आर.४(५) खालील सुधारित मान्यता देणे आल्यास त्यानंतर प्रकरणी सुधारित बांधकाम परवानगी ही, सुधारित बांधकाम नकाशांच्या योग्य त्या सविस्तर छाननी अंती व विकसकाकडून जरूर तो प्रिमियम व शासकिय शुल्क भरून घेतल्यानंतर, देणे बाबतची पुढील कार्यवाही ससंनर स्तरावर करणेत येईल. कृपया पुढील जरूर त्या आदेशार्थ सादर.

प्रति.
०६/०८

सर्वेक्षक
झो.पु.प्रा., पुणे

प्र. ०६/०८
(प्र.) नगररचनाकार
झो.पु.प्रा., पुणे

मुद्दा क्र. १० बाबत स्वाक्षी करावी. इतर-
बाबत सुधारित प्रस्तावालाही राहमत आहे.
आपूर्वी मंजूर नकाशे तसेच सुधारित नकाशांमध्ये
सुधारित या Multipurpose Room, अशा पर्याया
आहेत यातून Kitchen/Bed स्वतंत्रपणे देता येते
नाही. ते नियोजनार्थ दृष्टीने योग्य वाटत नाही.
तथापि योग्य त्या आदेशास्तव
सहाय्यक संचालक नगररचना
झो.पु.प्रा., पुणे सादर.

SRA च्या निमावती नुसार Carpet area.

25 sqm विमान आहे. ते लपाने, तेथेच, मुख्य कार्यकारी अधिकारी
झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण,
पुणे व पिंपरी चिंचवड क्षेत्र, पुणे

कलेक्टर Multipurpose Room
destination समूहचे.

प्रसाद:-

वरील ०२ मुद्द्यांवालात योजनेचे वास्तुविशारद यांनी तसे
दि. ०८/०८/२०१८ चे पत्रानेच मुद्देसमितीत युलसा दिलेला असून, तो
सर्वसाधारणपणे योग्य व संयुक्तिक आहे. क. पु. आदेशार्थ सादर. // Flag "A"

प्रति.
सर्वेक्षक
SRA

प्र. ०६/०८
य. नं. २.
SRA

सुविधाधिकारानुसार बांधकाम नकाशा बाबत परवानगीवली
यातून सुधारित पर्यायात येईल. तुलना
प्रमाण आदेशास्तव सादर

स. म. नं. ३
SRA

प्र.
CEO,
SRA