

T-8

989

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

327/09-05-19

तांत्रिक विभाग, झोपुप्रा, पुणे

दिनांक :- ०९/०४/२०१९

०९-०४-१९

विषय :- सि.स.नं.३२८, स.नं.४७/३/१ब घोरपडी गाव, पुणे येथील झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेस शासन नियम क्र.एस.आर. ४ (५) नुसार सुधारित मान्यता मिळणेबाबत.

- संदर्भ :-** १) झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, पुणे, कार्यालयाकडील नोंदणीकृत विकसक मे.पुर्णायू एंटरप्रायजेस यांचा, या कार्यालयाकडे दि. २०/०६/२०१४ रोजी प्राप्त झालेला प्रस्ताव.
- २) दिनांक ०६/०८/२०१६ रोजीची एस.आर. ४ (५) खालील मंजूर टिपणी
- ३) परवानाधारक वास्तुविशारद प्राईड डिझायनर्स यांचेकडून पत्र दि. ०५/०४/२०१९ अन्वये प्राप्त सुधारित नकाशे

विषयांकित झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना राबविणेसाठी, झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाकडील नोंदणीकृत विकसक मे.पुर्णायू एंटरप्रायजेस यांनी, परवानाधारक वास्तुविशारद प्राईड डिझायनर्स यांचेमार्फत उपरोक्त संदर्भ क्र. १ अन्वये प्रस्ताव दाखल केलेला आहे. सदर योजनेस संदर्भ क्र.२ अन्वये प्रथम एस. आर. ४(५) ची मंजूरी देण्यात आलेली असून त्यानुसार ३/८/२०१७ अन्वये बांधकाम परवानगी देण्यात आलेली आहे. योजनेस जोते पुर्णत्वापोटीचा २५% टीडीआर जा.क्र.४०९ दि.१७/०३/२०१८ अन्वये देण्यात आलेला आहे.

आता उपजिल्हाधिकारी तथा सक्षम प्राधिकारी क्र. ३ झोपुप्रा, पुणे यांचेकडील जा.क्र.४०३ दि. ३०/०३/२०१९ अन्वयेच्या प्राप्त पुरवणी पात्रता यादीनुसार ०४ निवासी पात्र झाल्याचे कळविले आहे. त्याअनुषंगाने संदर्भ क्र.३ अन्वये झोपडीधारकांची पात्रता वाढल्याने त्यांचेसाठी प्रस्तावित सदनिकांसाठी सुधारीत बांधकाम परवानगी मिळणे बाबतची विनंती वास्तुविशारद प्राईड डिझायनर्स यांनी संदर्भित क्र. ३ चे पत्रान्वये केलेली आहे. सदर पत्रात त्यांनी सन २०१४ च्या नियमावलीतील "TDR Zone" नुसार रेशो कायम ठेवण्याची विनंती केलेली आहे.

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

१	योजनेचे नाव	सि.स.नं.३२८, स.नं.४७/३/१ब घोरपडी गाव, पुणे
२	विकसकाचे नाव व पत्ता	विकसक मे.पुर्णायू एंटरप्रायजेस, पहिला मजला, कृष्णांजली कृष्णा पथ, लॉ कॉलेज रोड, वाडेश्वर, पुणे ०४
३	आर्किटेक्टचे नाव व पत्ता	आर्कि. प्राईड डिझायनर्स
४	योजना दाखल झाल्याचा दिनांक	दि. २०/०६/२०१४

शासन
अधिकारी
दि. १०/०३/१९
मु. ५५, ५०४
नुसारचा
option

५	स्लम अँक्ट कलम ३ (क) खालील झोपडपट्टी पुनर्वसन आदेश [Common ३ (क) आदेश]	जा.क्र. झोपुप्रा/कअतां/झोपुआ/२५७/२०१४ दि. १०/०२/२०१४ अन्वये दि.१२/०२/२०१४ रोजीच्या दैनिक लोकमत व दै.सांजमहानगरी या दोन स्थानिक वर्तमानपत्रात प्रसिध्द करण्यात आला आहे व दि.२० ते दि.२६/०२/२०१४ रोजीच्या महाराष्ट्र शासनाच्या राजपत्रात पृष्ठ क्र.२६ भाग १ पुरवणी मध्ये प्रसिध्दी देण्यात आली आहे.
६	स्लम अँक्ट कलम ३ (ड) अन्वये निर्मूलन आदेश (क्षेत्र = ५००.०० चौ.मी.)	आदेश जा.क्र. झोपुप्रा/तां.१/प्र.क्र.१९७/झोनिआ/५१८/२०१६ दि. ०५/०४/२०१६ रोजी पारित झाला आहे. दि. १४ ते २० एप्रिल २०१६ रोजीच्या महाराष्ट्र शासनाच्या राजपत्रात प्रसिध्द झाले.
७	भूमि प्रापण विभागाचा अभिप्राय	पुणे मनपा भुमिप्रापण खात्याचे पत्र जा. क्र. एल.ए.एम/ओ/below no. ८४८ दि. २१/११/२०१५ अन्वये रस्ता प्रमाणरेषा नाही / भूसंपादन योजना चालू नाही.
८	गलिच्छ वस्ती तपशील	उपायुक्त विभाग क्र. ४, पुणे मनपा यांचे कार्यालयाकडील पत्र जा. क्र. ४/४३७ दि. २४/०९/२०१२ अन्वये प्राप्त. घोषित क्षेत्र क्षेत्र ० हे. ३०.४५ उ इतके आहे. महाराष्ट्र शासन राजपत्रात दि. १२/११/१९९२ रोजी पृष्ठ क्र. २४२३ भाग १ पुरवणी वर पुणे विभाग अन्वये प्रसिध्दी देण्यात आली आहे.
९	विकास योजना झोनिंग व प्रवेश रस्त्याबाबत	विकास योजना विभाग, पुणे महानगरपालिका यांच्याकडील झोनिंग डिमार्केशन जा.क्र. डीपीओ४/२१५४ दि. ०७/११/२०१५ अन्वये निवासी झोन आहे. तसेच शासनास सादर प्रारूप विकास योजनेनुसार स्लम झोन आहे. Soft copy वरून तपासणी केली असता सन. २०१७चे मंजूर विकास योजनेनुसार SI Zone मध्ये समाविष्ट
१०	सद्यस्थितीत या योजनेत मालकी हक्कासंदर्भात वा इतर बाबतीत न्यायालयीन स्थगिती/ वाद विवाद/ आक्षेप आहेत वा कसे ?	याबाबतचे हमीपत्र विकसकांनी सादर केले नाही. जागेची मालकी - खाजगी
११	योजना क्षेत्राबाबतचा तपशिल	
	i) ७/१२ उताऱ्यानुसार क्षेत्र	५०० चौ. मी.
	ii) मोजणी नकाशानुसार येणारे क्षेत्र	५०८.५० चौ. मी.
	iii) विचारात घेतलेले कमीत कमी क्षेत्र	५०० चौ. मी.
	iv) अ) रस्ता रुंदीकरणासाठी क्षेत्रफळ	निरंक
	ब) आरक्षणासाठी क्षेत्रफळ	निरंक
	v) निव्वळ क्षेत्रफळ	५०० चौ. मी.
	vi) १०% Open to Space	निरंक
	vii) योजने खालील निव्वळ क्षेत्रफळ	५०० चौ. मी.
१२	i) एकूण झोपडयांची संख्या	५६ → जशात कडीत नकाशा प्रकटणी दिसत नाही
	ii) उप मुख्य कार्यकारी अधिकारी तथा सक्षम प्राधिकारी झोपुप्रा, पुणे यांचेकडील दि. १२/०६/२०१३ रोजीची अंतिम पात्रता यादीनुसार पात्र ठरलेले झोपडीधारक	४५
	iii) दि. ३५/३/२०१४ रोजीच्या अंतिम पुरवणी पात्रता यादी क्र. १ नुसार पात्र ठरलेले झोपडीधारक	०८

987

iv)	दि. ३१/३/२०१९ रोजीच्या अंतिम पुरवणी पात्रता यादी क्र. २ नुसार पात्र ठरलेले झोपडीधारक	०४
v)	एकूण झोपडीधारक	५७
अ	पात्र निवासी	५७
ब	पात्र बिगर-निवासी	००
क	एकूण पुनर्वसनासाठी लागणा-या सदनिकांची संख्या	५७ निवासी पात्र १९
१३	टेनामेंट डेन्सिटीबाबत	
(i)	३६० सदनिका / हेक्टर प्रमाणे होणारी किमान सदनिका संख्या [एसआर १४(३) नुसार] (३६० X ५०० / १०,०००)	किमान आवश्यक सदनिका = १८ प्रस्तावित सदनिका = ५७ (एस आर ए ला सदनिका देणे लागू नाही)
(ii)	अस्तित्वात असलेल्या एकूण (पात्र व अपात्र) झोपड्यांची संख्या विचारात घेऊन येणारी अस्तित्वातील टेनामेंट डेन्सिटी [एस आर १३(२)नुसार] (५७ X १०,००० / ५००) = ११४०	११४० अस्तित्वातील टेनामेंट डेन्सिटी > ४५० त्यामुळे प्रस्तुत योजनेसाठी एकूण ४.०० इतका च.क्षे.नि. लागू राहील.
१४	एकूण अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्र एस.आर. १४ (८) नुसार (५०० x ४.००) = २००० चौ.मी.	२००० चौ.मी.
१५	दि. ०५/०४/२०१९ रोजी सादर बांधकाम नकाशानुसार (वास्तुविशारद प्राईड डिझायनर्स) आकडेमोड पुढीलप्रमाणे	
अ)	पुनर्वसन निवासी गाळयांसाठी प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र	१५३४.१६ चौ.मी. (५७ निवासी सदनिका) ✓ 1559.37
ब)	पुनर्वसन बिगर निवासी गाळयांसाठी प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र	निरंक
क)	पुनर्वसन घटकासाठीचे एकूण प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र (अ + ब)	१५३४.१६ चौ.मी. ✓ 1559.37
ड)	प्रस्तावित एकूण बाल्कनी	१७१.१८ चौ.मी. 174.04
इ)	२०१४ चे नियमावलीतील नियम क्र. एस.आर.१३(२) प्रमाणे	पुनर्वसन बांधकाम क्षेत्र = १५३४.१६ 1559.37 पुनर्वसन बाल्कनी क्षेत्र = + १७१.१८ ✓ 174.04 १७०५.३४ X ३५ % ५९६.८२ चौ.मी. 1733.41
फ)	२०१४ चे नियमावलीतील नियम.क्र. एस.आर.१३ (२) प्रमाणे	पॅसेज = ३३७.०५ 342.54 जिना = ११३.६० 115.43 फायर जिना = ८९.५० 90.96 लिफ्ट = ६१.९६ 62.96 लिफ्ट मशीन रुम = १५.७८ 14.87 ६१७.८९ चौ.मी. 606.69
ग)	वरील इ व फ या दोन्हीपैकी कमी असलेले क्षेत्र	५९६.८७ चौ. मी. 606.69
ह)	२०१४ चे नियमावलीतील नियम क्र. एस. आर. २१ (३) व २१, २ (a) नुसार Free Of FSI	i) सोसायटी ऑफीस व टॉयलेट = १६.०० चौ.मी. ii) बालवाडी व वेलफेअर सेंटर = २५+२५ चौ.मी. आवश्यक होते तथापि पुर्व मंजूरीनुसार प्रस्तावित नाही. ९
च)	२०१४ चे नियमावलीतील नियम क्र.एस.आर.२१ (२) (b) नुसार Convenience Shopping	योजनेचे क्षेत्र ४००० चौ.मी. पेक्षा कमी असल्याने प्रस्तावित नाही. ९

छ)	एकूण पुनर्वसन घटकाचे बांधकाम क्षेत्र (१५३४.१६ + १७१.१८ + ५९६.८७ + १६)	२३१८.२४ चौ. मी. 2406.10
म)	विकसक यांनी संदर्भित क्र. ३ चे पत्रात केलेल्या विनंतीनुसार शासन निर्णय दि. १०/१२/२०१८ अन्वये रेशो मधील बदलानुसार बांधकाम परवानगी न देता जुन्या रेशो प्रमाणे (१:२.००) बांधकाम परवानगी देणेबाबत विनंती केली आहे. सदर शासन निर्णयातील टीप क्र. (४) नुसार सदर बाब अनुज्ञेय आहे.	TDR Zone "C" अनुज्ञेय रेशो (१:२.००)
१६	योजनेनुसार होणारे बांधकाम क्षेत्रफळ	२.०० X २३१८.२४ चौ.मी. = ४६३६.४८ चौ.मी. 4812.20
१७	एकूण पुनर्वसन योजनेचे बांधकाम क्षेत्रफळ (४६३६.४८ + २३१८.२४)	६९६४.७२ चौ.मी. 7218.30
१८	एकूण अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्र एसआर १४ (८) नुसार (५०० X ४.००)	२००० चौ.मी.
१९	टीडीआर म्हणून देय होणारे बांधकाम क्षेत्रफळ (६९६४.७२ - २०००)	४९६४.७२ चौ.मी. 5218.30

२०. इमारतीच्या उंचीबाबत -

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

Rehab building

अनुज्ञेय उंची	प्रस्तावित उंची
४०.०० मी.	३४.२० मी.

२१. इमारतीच्या सामासिक अंतराबाबत -

(२०१४ चे नियमावलीतील नियम.क्र.एस.आर. १४ (७) नुसार / डीसीपीआर - १७.२ नुसार)

अ. क्र.	तपशिल	उत्तर बाजू (मी)	दक्षिण बाजू (मी)	पूर्व बाजू (मी)	पश्चिम (रस्ता) (मी)	शेरा
१	आवश्यक	६.४२	६.४२	६.४२	४.५०*	# टीप
२	प्रस्तावित	३.०५	३.००	३.०६	४.५४	

* Purely residential Building

पुर्व मंजूर नकाशानुसार सामासिक अंतरे प्रस्तावित आहेत तसेच सादर Provisional fire N.O.C. ही ३४.२० मी. उंचीसाठी असून फायर नकाशात देखील सदर सामासिक अंतरे नमुद आहेत. तसेच सदर इमारतीस जोते तपासणी प्रमाणपत्र देखील देणेत आलेले आहे. या बाबींचा विचार करता स्थितीत पूर्वमात्यतुसार देणेत हरकत नसावी.

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

i) मुख्य अग्निशमन अधिकारी, पुणे महानगरपालिका यांचेकडील जा.क्र. FB/६७७८ दि. १७/०६/२०१६ अन्वये इमारतीस ३४.२० मी. उंची करिता Provisional fire NOC नकाशांसह पुर्वीच सादर करणेत आलेली आहे.

२३. यापुर्वी ९ मजल्यांना बांधकाम परवानगी देणेत आलेली असून आता वाढीव दोन मजल्यांचे बांधकाम प्रस्तावित आहे सबब इमारतिच्या Load Bearing capacity तसेच RCC Stability बाबत संबंधित RCC Consultant यांचे प्रमाणपत्र सुधारित बांधकाम परवानगीपुर्वी सादर करणे बंधनकारक राहिल.

२४. सर्वसाधारण अभिप्राय -

विषयांकित प्रकरणी अंतिम पात्रता यादी दि.१४/०८/२०१५ रोजी प्रसिध्द करणेत आली आहे त्यामध्ये एकूण झोपड्यांची संख्या ५६ नमूद असल्याचे दिसून येते. त्यामध्ये एकूण पात्र निवासी झोपडीधारक ४५ व अपात्र निवासी झोपडीधारक ११ आहे. तसेच दि.०५/०४/२०१६ रोजी झोपडपट्टी निर्मुलन आदेश ३ (ड) पारीत करणेत आला आहे त्यामध्ये एकूण झोपडीधारकांची संख्या ५६ नमूद आहे.

तदनंतर पुरवणी पात्रता यादी क्र.१ दि.०५/०७/२०१६ रोजी प्रसिध्द करणेत आली असून त्यामध्ये एकूण ०८ झोपडीधारकांना पात्र ठरविणेत आलेचे दिसून येते. तसेच पुरवणी पात्रता यादी क्र.२ दि.०३/०३/२०१९ रोजी प्रसिध्द करणेत आली असून त्यामध्ये एकूण ०४ निवासी झोपडीधारक पात्र ठरविणेत आले आहे. त्यानुसार सद्यस्थितीत एकूण $४५ + ८ + ४ = ५७$ निवासी झोपडीधारक पात्र ठरविणेत आले आहे.

परंतु अंतिम पात्रता यादीमध्ये एकूण निवासी ५६ झोपडीधारकाची यादी प्रसिध्द करणेत आली असून उर्वरीत ०१ झोपडीधारकाची पात्रता जास्त असल्याने जा.क्र. झोपुप्रा/तां.३/९७५/२०१९ दि. २४/०४/२०१९ व जा.क्र. झोपुप्रा/तां.३/१०२८/२०१९ दि. ०३/०५/२०१९ रोजीच्या पत्रान्वये त्याबाबतचा लेखी सविस्तर खुलासा उपजिल्हाधिकारी तथा सक्षम प्राधिकारी क्र. ३ मागविणेत आला आहे, परंतु त्याबाबतचा लेखी खुलासा अद्याप प्राप्त झालेला नाही. सदरचा एक झोपडीधारक यादीबाह्य आहे किंवा कसे ? याबाबत योग्य तो अर्थबोध होत नाही. अंतिम पात्रता यादीपेक्षा जास्त पात्र झोपडीधारक संख्या विचारात घेऊन योजना मंजूर करता येईल. किंवा कसे ? याबाबत कृपया मार्गदर्शन व्हावे.

प्रस्तुत झोपुयोला वरीलप्रमाणे छाननीनुसार एस.आर.४(५) खालील (प्रथम सुधारित) मान्यता देणेत आल्यास, प्रकरणी (झोपुप्रा पुणे विशेष नियमावली - २०१४ व PMC DCR - २०१७ मधील तरतूदी विचारात घेऊन) प्रस्तावित सुधारित बांधकाम नकाशांच्या, योग्य त्या सविस्तर छाननी (detailed scrutiny) अंती आवश्यक त्या सुधारणांसह विकसकाकडून नियमानुसार जरूर तो प्रिमियम आणि शासकीय शुल्क भरून घेतल्यानंतर, सुधारित बांधकाम परवानगी देणे बाबतची पुढील कार्यवाही, ससंनर स्तरावर करणेत येईल.

आदेशार्थ सादर.
सर्वेक्षक
झो.पु.प्रा., पुणे.

नगररचनाकार
झो.पु.प्रा., पुणे.

'झ' तसेच सदर योजनेमध्ये एस आर २१(२)(अ) प्रमाणे बाळगडा आणि वेळोवेळी सेंट्रलसाठी प्रत्येकी २५ चौफुट क्षेत्र शक्यतो पट्टीच्या रुजव्यावर दरीवून बांधकाम नकाशा सादर करणे आवश्यक आहे. दुसऱ्यानुसार मान्य करव्यावर हरकत नसावी.

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

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