

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

(सुधारित मान्यता)

64/10-01-19

कार्यालयीन टिपणी -

तांत्रिक विभाग, झोपुप्रा पुणे
दिनांक :- ०९/०१/२०१९

विषय :- स.नं. ४९/१ अ. शाहु नगर मुंढवा पुणे ३६ पुणे येथील झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेस शासन नियम क्र.एस.आर.४ (५) नुसार सुधारित मान्यता देणेबाबत.

संदर्भ :- १) झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, पुणे, कार्यालयाकडील नोंदणीकृत विकसक मे. डी.पी. असोसिएट्स यांचा, या कार्यालयाकडे दिनांक - २०/०७/२०१६ रोजी प्राप्त झालेला प्रस्ताव.
२) दि. २०/११/२०१८ रोजीची कार्यालयीन टिपणी
३) मे. डी.पी. असोसिएट्स यांचेकडून एस.आर.ए.४(५) अन्वये सुधारित मान्यतेसाठी प्राप्त झालेला प्रस्ताव/नकाशे दि. ३/१/२०१९.

स.नं. ४९/१ अ. शाहुनगर मुंढवा पुणे येथील झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना राबविणेसाठी झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाकडील नोंदणीकृत विकसक मे. डी.पी. असोसिएट्स यांनी, परवानाधारक वास्तुविशारद श्री धनंजय शामराव पवार यांचेमार्फत उपरोक्त संदर्भ क्र. १ अन्वये प्रस्ताव दाखल केलेली आहे.

महाराष्ट्र झोपडपट्टी (सुधारणा, निर्मूलन व पुनर्विकास) अधिनियम १९७१ चे कलम ३(क) अन्वये सदर योजनेचे क्षेत्र पुनर्वसन क्षेत्र म्हणून घोषित करून आदेश पारीत करणेत आलेला आहेत. यामुळे सदर क्षेत्र "नियोजन प्राधिकरण" म्हणून झोपुप्राचे अधिकार कक्षेत आलेले आहे.

सदर प्रकरणी यापूर्वी दि. २०/११/२०१८ च्या टीपणी अन्वये एसआर ४(५) नुसार प्रशासकीय मान्यता देण्यात आलेली आहे. आता झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, पुणे करीता च्या सन २०१४ च्या विशेष नियमावलीत शासनाने दि. १७/१२/२०१८ रोजी मंजूर केलेल्या सुधारणेनुसार मा.मुख्य कार्यकारी अधिकारी, झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, पुणे यांची मान्यता मिळणेसाठी, सुधारित रेशोप्रमाणे संदर्भित क्र.३ अन्वये प्रस्ताव सुधारित ४(५) मान्यते करिता प्राप्त झालेला आहे.

यापूर्वीची प्रशासकीय मान्यता दि. २०/११/२०१८ व सुधारित रेशो विचारात घेऊन सदरचे प्रकरणी खालीलप्रमाणे सादर करणेत येत आहे.

	मिळकतीचे वर्णन	स.नं. ४९/१ अ. शाहु नगर मुंढवा पुणे ३६
२	विकसकाचे नाव व पत्ता	मे. डी.पी. असोसिएट्स पत्ता : २१/१० अक्षर सोसायटी अरणेश्वर पुणे ३६
३	आर्किटेक्टचे नाव व पत्ता	आर्कि. श्री धनंजय शामराव पवार पत्ता : ४७/१३१ A अरणेश्वर पुणे-सातारा रोड पुणे ०९
४	योजना दाखल झाल्याचा दिनांक	दिनांक २०/०७/२०१६
५	स्लम अँक्ट कलम ३(क) खालील घोषित केलेबाबतचा आदेश (एकत्रित ३क आदेश)	क्र.झोपुप्रा/कअतां/झोपुआ/२५७/२०१४ दि. १०/०२/२०१४
६	स्लम अँक्ट कलम ३(ड) खालील निर्मूलन	क्र.झोपुप्रा/तांत्रिक-१/प्र.क्र.२०४/

	आदेश	झोनिआ/२०७५/२०१६ दि.२१/१२/२०१६ (क्षेत्र - ४००० चौ.मी.)
७	भूमिप्रापण विभागाचा अभिप्राय	भूसंपादन व व्यवस्थापन विभाग पुणे मनपा below no. जा.क्र. एल.ए.एम./ओ/७७४ दि. ३०/११/२०१६ नुसार सदर जागेची भूमि संपादनाची योजना या विभागामार्फत चालु नाही.
४८	टी.डी.आर.झोन दाखला डाखल्या नाही.	उप अभियंता टी.डी.आर युटीलायझेशन पुणे म.न.पा यांच्याकडील जा.क्र. १११ दि. ०९/०७/२०१६ अन्वये सदरची मिळकत 'C' झोनमध्ये येत आहे.
९.	घोषित गलिच्छ वस्ती तपशिल	सह आयुक्त विभागीय कार्यालय क्र. २ पुणे महानगरपालिका यांच्याकडील जावक क्र. सह-२/४९६ दि. ५/०८/२०१५ नुसार ०.३५.०० हे.आर. इतके क्षेत्र घोषित आहे.
१०	पुणे मनपा कडील मंजूर विकास योजना आराखडा सन २०१७ नुसार (विकास योजना इ गोनिंग व प्रवेश रस्त्याबाबत)	विकास योजना विभाग यांचेकडे जा. क्र. झोन ४ डी.पी.ओ. /२३०५ दि. २६/११/२०१५ रोजी नुसार सन १९८७ च्या मान्य विकास योजना आराखडयानुसार स्लम झोन आहे. तसेच सन २०१३ व २०१५ च्या प्रारूप विकास योजना आराखडयानुसार स्लम झोन आहे. व प्रारूप डी.पी. २४ मी. रस्ता आहे. सादर नकाशा नुसार सन २०१७ चे मंजूर विकास योजनेनुसार स्लम विभाग व २४ मी. रुंद वि. यो. रस्ता.
११	या योजनेत मालकी हक्कासंदर्भात वा इतर बाबतीत सद्यस्थितीत न्यायालयीन स्थगिती/ वाद विवाद/ आक्षेप आहेत वा कसे ?	तसे नसलेबाबतचे हमीपत्र विकसकांनी प्रस्तावासोबत सादर केले आहे.
१२	योजनेखालील क्षेत्राबाबतचा तपशिल	
	i) झोपडपट्टीचे क्षेत्रफळ ७/१२ नुसार क्षेत्र	४०००.०० चौ.मी. (ग.व.नि. दाखल्यानुसार ३५००.०० चौ.मी.)
	ii) मोजणी नकाशानुसार येणारे क्षेत्र	४०००.९९ चौ.मी.
	iii) विचारात घेतलेले कमीत कमी क्षेत्र	४०००.०० चौ.मी. ✓
	iv) अ) रस्तारुंदीकरणात जाणारे क्षेत्रफळ	१६४०.६९ चौ.मी. ✓
	ब) आरक्षणासाठी क्षेत्रफळ	निरंक
	v) शिल्लक जागेचे निव्वळ क्षेत्रफळ	२३५९.३१ चौ.मी. ✓
	vi) १०% मोकळी जागा	निरंक
	vii) भूखंडाचे योजने खालील निव्वळ क्षेत्र	२३५९.३१ चौ.मी.
	viii) रस्तारुंदीकरणात जाणारे क्षेत्रफळासाठी मिळणारा FSI/ बांधकाम क्षेत्र	१६४०.६९ चौ.मी.
	ix) भूखंडाचे योजने खालील एकूण क्षेत्र	४०००.०० चौ.मी.
१३	पात्र झोपडीधारकांच्या संख्येबाबतचा तपशील	
	(i) उप जिल्हाधिकारी तथा सक्षम प्राधिकारी, झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, पुणे यांचे कडील अंतीम पात्रता यादी दि. २३/११/२०१६ नुसार	एकूण झोपड्या → १८८०
	अ) पात्र निवासी झोपड्यांची संख्या	१२०
	ब) पात्र बिगर निवासी झोपड्यांची संख्या	०९
	(ii) उप जिल्हाधिकारी तथा सक्षम प्राधिकारी, झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, पुणे यांचे कडील पुरवणी पात्रता यादी दि. ०३/०१/२०१७ नुसार	
	अ) पात्र निवासी झोपड्यांची संख्या	४१
	ब) पात्र बिगर निवासी	०७

	झोपड्यांची संख्या	
(iii)	तहसिलदार सक्षम प्राधिकारी, झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, पुणे यांचे कडील पुरवणी पात्रता यादी क्र. २ दि. २४/०३/२०१७ नुसार	
अ)	पात्र निवासी झोपड्यांची संख्या	०४
ब)	पात्र बिगर निवासी झोपड्यांची संख्या	०१
(iv)	तहसिलदार सक्षम प्राधिकारी, झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, पुणे यांचेकडील दि. २९/०४/२०१७ रोजीच्या निकालपत्रानुसार पात्र निवासी झोपडी धारकाची संख्या	०१
	एकुण पुनर्वसनासाठी लागणा-या सदनिका / दुकाने	१८२ (पात्र निवासी १६६ + पात्र बि. निवासी १६)
१४	टेनामेंट डेन्सिटीबाबत (नियम क्र. एसआर १४(३) नुसार)	
(i)	किमान ३६० सदनिका/ हेक्टर प्रमाणे होणारी किमान सदनिका संख्या (३६० x २३५९.३१/१०,०००) =	८५ किमान (सदनिका / दुकान गाळे संख्या) (प्रस्तावित Rehab गाळे १८२ असल्याने एसआरए ला गाळे देणे लागू नाही.)
(ii)	प्रस्तावित Rehab टेनामेंट डेन्सिटी (१८२ x १०,०००/ २३५९.३१) =	७७१ प्रस्तावित टेनामेंट डेन्सिटी (३६० सद./प्र.हे. पेक्षा जास्त आहे)
१४ अ	अस्तित्वात असलेल्या झोपड्यांची टेनामेंट डेन्सिटी (१८२ x १०,०००/ २३५९.३१) = एसआर १३(२) नुसार (एकुण पात्र + अपात्र झोपडीधारक)	७७१ अस्तित्वातील टेनामेंट डेन्सिटी > ४५० त्यामुळे प्रस्तुत योजनेसाठी एकूण ४.०० चटईक्षेत्र निर्देशांक लागू राहील.
१४ ब	एकूण अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्र एस.आर. १४(८) नुसार (२३५९.३१ + १६४०.६९ (R.W.) x ४.००	१६०००.०० चौ.मी. ✓
१५	आर्कि. डी.पी. असोसिएट्स यांचेतर्फे दाखल बांधकाम नकाशानुसार	
अ)	पुनर्वसन निवासी गाळ्यांसाठी प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र	३९३७.३९ चौ.मी. + ९३८.३६ (बाल्कनी क्षेत्र) (१६६ पुनर्वसन सदनिका)
ब)	पुनर्वसन बिगर निवासी गाळ्यांसाठी प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र	१८८.५० चौ.मी. (१६ पुनर्वसन दुकान गाळे)
क)	पुनर्वसन घटकासाठीचे एकूण प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र (अ + ब)	५०६४.२५ चौ.मी.
ड)	दि. ११/०९/२०१४ रोजीच्या नियमावलीतील नियम क्र. एस.आर. १३(२) प्रमाणे	पुनर्वसन बांधकाम क्षेत्र = ४१२५.८९ पुनर्वसन बाल्कनी क्षेत्र = ९३८.३६ ५०६४.२५ x ३५ % १७७२.४८ चौ.मी.
इ)	दि. ११/०९/२०१४ रोजीच्या नियमावलीतील नियम.क्र. एस.आर. १३ (२) प्रमाणे	पैसेज = १२८५.९० जिना = २१९.२९ फायर जिना = २१९.२९ लिफ्ट = १३९.४७ लिफ्ट मशीन रुम = ४६.१९ १९१०.१४ चौ.मी.

	फ)	वरील ड व इ या दोन्हीपैकी कमी असलेले क्षेत्र	१७७२.४८ चौ. मी.
	ह)	दि. ११/०९/२०१४ रोजीच्या नियमावलीतील नियम क्र.एस.आर.२१(३) नुसार Free Of FSI	i) सोसायटी ऑफीस व टॉयलेट = १६.०० चौ.मी. ii) बालवाडी व वेलफेअर सेंटर = १००.०० चौ.मी. ✓ (25 sqm each)
	च)	दि. ११/०९/२०१४ रोजीच्या नियमावलीतील नियम क्र.एस.आर.२१(२) नुसार Convenience Shopping	(योजनेचे निव्वळ क्षेत्र ४००० चौ.मी. पेक्षा कमी असल्यामुळे नियमावली नुसार आवश्यक ठरत नाही.) तथापि योजनेमध्ये Rehab व Sale या दोन्ही घटकांमध्ये Shops प्रस्तावित केलेली आहेत.
	छ)	एकूण पुनर्वसन घटकाचे बांधकाम क्षेत्र (५०६४.२५ + १७७२.४८ + ११६.००)	६९५२.७४ चौ. मी.
	म)	शासनाने दि. १७/१२/२०१८ चे अधिसूचनेतील नविन रेपोनुसार क्षेत्र (६९५२.७४ x २.४८३७) = १७२६८.५२ चौ.मी.	(सन २०१८-२०१९ मुख्य विभाग क्र. ३१/४७१ रहिवास गाळेदर ७३९१०/- प्रति चौ.मी.) $R = २.८ - (n \times ०.३)$ (Where $n = (y/x) - २$) $= [(७३९१०/२४२००) - २]$ $= १.०५४$ $R = २.८ - (n \times ०.३)$ $R = २.८ - (१.०५४ \times ०.३)$ $= २.८ - ०.३१६२$ $R = २.४८३७$
	न)	एकूण पुनर्वसन योजनेचे बांधकाम क्षेत्रफल (६९५२.७४ + १७२६८.५२)	२४२२१.२६ चौ.मी.
१६	i)	एकूण अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्र एस.आर.१४(८) नुसार (४०००.०० x ४.००)	१६०००.०० चौ.मी
	ii)	टीडीआर म्हणून देय होणारे बांधकाम क्षेत्र (२४२२१.२६ - १६०००.००) =	८२२१.२६ चौ.मी.
१७	i)	अनुज्ञेय फ्री सेल बांधकाम क्षेत्र (१६०००.०० - ४४६७.०८) =	११५३२.९२ चौ.मी.
	ii)	प्रस्तावित फ्री सेल बांधकाम क्षेत्र (३३४७.४३ + ६४१.६२ + ५५.७३ + २३.९२ जादा बाल्कनी)	४०६८.७० चौ.मी. ✓
	iii)	प्रस्तावित पुनर्वसन बांधकाम क्षेत्र (४१२५.८९ + ३४१.१९ जादा बाल्कनी) ↓ net	४४६७.०८ चौ.मी.
✓	iv)	एकूण प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र (पुनर्वसन + फ्री सेल)	(४४६७.०८ + ४०६८.७०) = ८५३५.७८ चौ.मी. < १६०००.०० चौ.मी.

१८. इमारतीच्या उंचीबाबत -

A wing आणि B wing याप्रमाणे एकत्रित Composite इमारतीकरिता (SR १४ (७) प्रमाणे)

(SR १४ (७) प्रमाणे)	अनुज्ञेय उंची	A wing	B wing
	४०.०० मी.	तळ + १२ मजले = ३९.०५ मी.	तळ + १२ मजले = ३९.०५ मी.

टीप : दोन्ही wings साठी Basement Parking नकाशात दर्शवल्यानुसार प्रस्तावित केलेले आहे.

१९. इमारतीच्या सामासिक अंतराबाबत - (उंची - ३९.०५)

A wing आणि B wing याप्रमाणे एकत्रित Composite इमारतीकरिता SR १४(७) प्रमाणे

झो.पु.प्रा. नि. - २०१४ एस.आर. १४(७) नुसार Non Congested area करिता	तपशील	Front margin (24m Road)	Side margin (West)	Side margin (East)	Rear margin (North)	शेरा
	आवश्यक	६.०० मी.	७.३२ मी.	७.३२ मी.	७.३२ मी.	
	प्रस्तावित	६.०१	६.०१	४.५१	४.५०	# टीप

टीप : एसआर १४(७) डी नुसार ४० मी. पेक्षा जास्त उंचीचे इमारतीला सर्व बाजूचे सामासिक अंतरामध्ये २५% पर्यंत सवलत देणेची तरतुद आहे. प्रस्तुत प्रकरणी इमारतीची एकूण उंची ही ४० मी. पेक्षा कमी आहे. सामासिक अंतरात सवलत आवश्यक आहे.

२०. इमारतीच्या Provisional fire NOC व EC बाबत व इतर बाबत -

- मुख्य अग्निशामन अधिकारी, पुणे महानगरपालिका यांनी प्रस्तावित बांधकाम आराखडयास त्यांचेकडील पत्र क्र. w.no.FB/३०९४ दि. १८/१०/२०१७ अन्वये ३९.०५ मी उंचीस प्रोव्हिजनल (Provisional Fire NOC) ना हरकत प्रमाणपत्र दिले आहे. ती प्रस्तावासोबत अर्जदार यांनी सादर केलेली आहे.
- योजनेखालील जमीनीचे स्वरूप हे अरुंद/चिंचोळ्या पट्टीचे स्वरूपातील असल्याने प्रस्तावित इमारत देखील कमी रुंदीची (width) व जास्त लांबीची (length) आहे. त्यामुळे RCC Consultant तज्ञांकडील नियमानुसार expansion joint, / भविष्यातील मजलेवाढ इत्यादी बाबतचे आवश्यक ते प्रमाणपत्र विकसकांनी सादर करणे आवश्यक राहिल. त्याबाबतची अट बांधकाम परवानगी प्रमाणपत्रामध्ये नमूद करणे संयुक्तिक राहिल.
- Refuse area - D.C.P.R. १८.२८.६ नुसार २४ मी. उंची - सातव्या मजल्यावर - Refuse area आवश्यकतेनुसार प्रस्तावित.

२१. सर्वसाधारण अभिप्राय -

१) प्रस्तावित A wing व B wing या एकमेकांस लागत/चिकटून एकत्रित रित्या या प्रमाणे Composite इमारत प्रस्तावित केलेली आहे. पैकी A wing ही संपूर्णपणे Sale घटकासाठी असून B wing ही Rehab + Sale घटकासाठी प्रस्तावित केलेली आहे. भविष्यातील दोन्ही विंगसाठी / इमारतीसाठी Society Formation हे स्वतंत्ररित्या होईल ही शक्यता गृहीत धरता दोन्ही A wing व B wing करिता Parking व्यवस्था देखिल ज्या त्या wing मध्येच असणे अभिप्रेत आहे. तथापि अर्जदारांनी सादर केलेल्या बांधकाम नकाशानुसार B wing मधील Sale Shops साठीची Parking व्यवस्था ही A wing चे खालील Basement मध्ये दर्शविलेली आहे. त्याबाबत विकसकांनी त्यांचे दि. ०५/११/२०१८ चे पत्राद्वारे "भविष्यात पात्र लाभार्थी वाढल्यास, सदरप्रमाणे B wing मधील Sale Shops ऐवजी Rehab Flats याप्रमाणे रूपांतर झाल्यास, त्यामुळे तेथील/ B wing मधील आवश्यक पार्किंग आपोआप कमी

92