

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

तांत्रिक विभाग, झोपुप्रा पुणे
दिनांक :- १४/१०/२०२१

विषय :- स.नं.५३९ अ फा.प्लॉट १६३ व १६३ अ घोरपडे पेठ, झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेस विशेष नियमावली नियम क्र.एस.आर.४ (५) नुसार सुधारित मान्यता देणेबाबत.

- संदर्भ :-** १) झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाकडील नोंदणीकृत विकसक मे. अंजुमन ए- ताहेरी यांचा ला.आर्कि. प्राईड डिझायनर्स यांचेमार्फत दि. १५/०७/२०१५ रोजी दाखल केलेला प्रस्ताव.
२) दि. २३/१२/२०१६ रोजीची एस.आर. ४ (५) ची मान्य टिपणी.
३) मूळ बांधकाम परवानगी जा.क्र. झोपुप्रा/२८३/२०१७ दि. १०/०३/२०१७.
४) दि.२९/०१/२०१९ रोजीची सुधारित एस.आर. ४ (५) ची मान्य टिपणी
५) वास्तुविशारद प्राईड डिझायनर्स यांचे दि. २३/०६/२०२१ रोजीचे ना हरकत प्रमाणपत्र
६) परवानाधारक वास्तुविशारद एट्रियम डिझाइन स्टुडिओ यांचा दि. २६/०७/२०२१ रोजीचे पत्र.

विषयांकित झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना राबविणेसाठी, झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाकडील नोंदणीकृत विकसक मे. अंजुमन ए- ताहेरी यांनी, परवानाधारक वास्तुविशारद प्राईड डिझायनर्स यांचेमार्फत उपरोक्त संदर्भ क्र. १ अन्वये प्रस्ताव दाखल केलेला आहे. संदर्भ क्र. २ अन्वये सदर योजनेस नियम क्र.एस.आर.४ (५) खाली मान्यता देणेत आलेली असून संदर्भ क्र. ३ नुसार योजनेच्या बांधकाम नकाशांना (C.C.) परवानगी देणेत आलेली आहे. तदनंतर सदर प्रकरणासाठी "Incentive Benefit Ratio" ची शासन निर्णयाचे अनुषंगाने मागणी करण्यात आली असता त्यास झोपुप्रा नियमावली-२०१४ नियम क्र. एसआर ४(५) खाली योजनेस संदर्भ क्र ४ अन्वये सुधारित मान्यता देण्यात आलेली आहे.परंतु बांधकाम नकाशांना मंजुरी दिलेली नाही आता सदर योजनेकरिता यापूर्वीचे वास्तुविशारद प्राईड डिझायनर्स यांनी संदर्भ क्र.५ अन्वये ना हरकत प्रमाणपत्र दिलेले आहे. सद्यस्थितीत सदर योजनेकरिता वास्तुविशारद एट्रियम डिझाइन स्टुडिओ यांची नेमणुक करणेत आलेली आहे. आता योजनेच्या बांधकाम नकाशांमध्ये किरकोळ बदल करून सदर सुधारित नकाशांना मंजुरी मिळणेकरिता संदर्भ क्र. ६ अन्वये वास्तुविशारद एट्रियम डिझाइन स्टुडिओ यांनी विनंती केलेली आहे. झोपुप्रा नियमावली-२०१४ नियम क्र. एसआर ४(५) खाली योजनेस सुधारित मान्यता देणेच्या दृष्टीकोणातून, छाननी टीपणी खालीलप्रमाणे सादर करण्यात येत आहे.

१	योजनेचे नाव	स.नं.५३९ अ फा.प्लॉट १६३ व १६३ अ घोरपडे पेठ,पुणे.
२	विकसकाचे नाव व पत्ता	विकसक मे. अंजुमन ए- ताहेरी शॉप नं ०६,७८६ भवानी पेठ,पुणे-०२
३	आर्किटेक्टचे नाव व पत्ता	वास्तुविशारद एट्रियम डिझाइन स्टुडिओ, सीटीएस ४.बंगलो नं ४/४३३, पहिल मजला, सरस्वत हाऊसिंग सोसायटी, सोमवार पेठ, पुणे
४	योजना दाखल झाल्याचा दिनांक	दि. १५/०७/२०१५

५	स्लम अँक्ट कलम ३ (क) खालील झोपडपट्टी पुनर्वसन आदेश	आदेश जा.क्र. झोपुप्रा/ तां२/ झोपुआ/ प्र.क्र.२११/ २०१६ दि. १३/०७/२०१६. क्षेत्र = ३५६६.२६ चौ.मी.
६	स्लम अँक्ट कलम ३ (ड) अन्वये निर्मूलन आदेश	आदेश जा.क्र. झोपुप्रा/ तां२/ झोनिआ/ प्र.क्र.२११/ ११००/२०१६ दि. १३/०७/२०१६. क्षेत्र = ६९३.०३ चौ. मी.
७	पुणे मनपा कडील मंजूर विकास आराखडा सन २०१७ नुसार अभिप्राय तसेच पोच रस्त्याबाबत अभिप्राय	विषयांकित मिळकत मंजूर वि.यो. २०१७ नुसार सदर योजना क्षेत्र स्लम इम्पुव्हमेंट (SI) विभागात समाविष्ट आहे. मिळकतीस अस्तित्वातील पोच रस्ते उपलब्ध आहे.
८	पुणे महानगरपालिकेकडून भूमी प्रापण विभागाचा अभिप्राय	जा.क्र. LAQ/below No.१११६ दि. ०१/०२/२०१६ अन्वये अभिप्राय प्राप्त असून सदर मिळकतीवर रस्ता प्रमाण रेषा नाही तसेच सदर जागेची भूसंपादन योजना चालू 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 क्षेत्र ७/१२ नुसार क्षेत्र	४२६२.२९ चौ.मी.
	ii) मोजणी नकाशानुसार येणारे क्षेत्र	४१६४.६१ चौ.मी.
	iii) विचारात घेतलेले कमीत कमी क्षेत्र	४१६४.२७ चौ.मी.
	iv) अ) रस्ता रुंदीकरणासाठी लागणारे क्षेत्रफळ	९७.६८ चौ.मी.
	ब) आरक्षणासाठी क्षेत्रफळ	निरंक
	v) शिल्लक जागेचे निव्वळ क्षेत्रफळ	४०६६.९३ चौ.मी.
	vi) १०% Open to Sky	४१६.४६ चौ.मी.
	vii) योजने खालील निव्वळ क्षेत्रफळ	३६५०.४७ चौ.मी.
११	i) एकूण झोपडयांची संख्या	(अंतिम पात्रता यादी दि.२९/०३/२०१६ नुसार २७५)
	अ) पात्र निवासी	१३५
	ब) अपात्र निवासी	१२९
	क) पात्र बिगर-निवासी	०३
	ड) अपात्र बिगर-निवासी	०७
	इ) पात्र संयुक्त	०१
	फ) इतर बांधकामे (मंदीर + शौचालय)	०२
	एकूण पुनर्वसन सदनिका/दुकाने	२७५ (२६४ निवासी + १० पात्र बिगर निवासी)
१२	टेनामेंट डेन्सीटीबाबत (नियम क्र. एस.आर. १३(२) नुसार) सक्षम प्राधिकारी यांचेमार्फत दि. १४/९/२०२१ रोजीच्या पत्रानुसार १४ झोपडीधारकांची देखील झो.पु. योजनेमध्ये तरतूद करून एकूण गाळे खालील प्रमाणे प्रस्तावित करण्यात आले आहेत.	अक्षर मध्ये झालेले
(i)	३६० गाळे / हेक्टर प्रमाणे आवश्यक किमान गाळे संख्या (३६० x ४१६४.२७ / १०,०००) = १५० गाळे	किमान आवश्यक गाळे = १५० प्रस्तावित गाळे = २८९ (झो.पु.प्रा.स गाळे देणे लागू नाही.)

(ii)	अस्तित्वात असलेल्या एकूण (पात्र व अपात्र) झोपड्यांची संख्या विचारात घेऊन येणारी अस्तित्वातील टेनामेंट डेन्सिटी (एस.आर. १४ (३) नुसार) (२८९ x १०,००० / ३६५०.४७) = ६८७T/Ha.	७९२ अस्तित्वातील टेनामेंट डेन्सिटी > ४५० त्यामुळे प्रस्तुत योजनेसाठी एकूण ४.०० इतका च.क्षे.नि. इतका लागू राहील. SR १३(२)
१३	एकुण अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्र (In-situ FSI) (३६५०.४७ x ४.००) = १४६०१.८८ चौ. मी.	१४६०१.८८ चौ.मी.
१४	विकसक यांचे वास्तुविशारद यांनी दि.२६/०७/२०२१ अन्वये सादर बांधकाम नकाशांनुसार आकडेमोड पुढीलप्रमाणे -	
अ)	पुनर्वसन निवासी गाळयांसाठी प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र	७०६५.७५ चौ.मी. (२७९ पुनर्वसन सदनिका)
ब)	पुनर्वसन बिगर निवासी गाळयांसाठी प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र	१०१.३१ चौ. मी. (१० दुकान गाळे)
क)	पुनर्वसन घटकासाठीचे एकूण प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र (अ + ब)	७१६७.०६ चौ.मी.
ड)	प्रस्तावित एकूण बाल्कनी	११९४.८५ चौ.मी.
इ)	२०१४ चे नियमावलीतील नियम क्र. एस.आर.१३(२) प्रमाणे	पुनर्वसन बांधकाम क्षेत्र = ७१६७.०६ पुनर्वसन बाल्कनी क्षेत्र = + ११९४.८५ ८३६१.९१ X ३५ % २९२६.६६ चौ.मी.
फ)	२०१४ चे नियमावलीतील नियम.क्र. एस.आर.१३ (२) प्रमाणे	पॅसेज = १९७३.१७ चौ.मी. जिना = ३३९.०९ चौ.मी. फायर जिना = ४८८.०० चौ.मी. लिफ्ट = २२०.९२ चौ.मी. लिफ्ट मशीन रुम = ४३.५८ चौ.मी. ३०६४.७६ चौ.मी.
ग)	वरील इ व फ या दोन्हीपैकी कमी असलेले क्षेत्र	२९२६.६६ चौ. मी.
ह)	२०१४ चे 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 प्रत्येकी ३ क्षेत्र २५.०० चौ.मी. = १५०.०० चौ.मी. एकूण क्षेत्र
च)	२०१४ चे नियमावलीतील नियम क्र. एस. आर.२१ नुसार (Convenience Shopping) (७१६७.०६ + ११९४.८५ + २९२६.६६ + १६ + १५०)	११४५४.५७ X ५% = ५७२.७२ चौ.मी प्रस्तावित क्षेत्र ५८१.७३ चौ. मी.
छ)	एकूण पुनर्वसन घटकाचे बांधकाम क्षेत्र (७१६७.०६ + ११९४.८५ + २९२६.६६ + १६ + १५० + ५८१.७३)	१२०३६.३० चौ. मी.

१५	कार्यालयीन परिपत्रक क्र. ६५ नमुना परिगणतेनुसार एकूण पुनर्वसन घटकाचे क्षेत्र व शासनाचे १७/१२/२०१८ चे अधिसूचनेतील नवीन टी.आर.डी. रेषो नुसार (१२०३६.३० x २.७०८) = ३२५९४.३० चौ.मी.	(सन २०१६-१७ मुल्य विभाग क्र. १३/२३३ रहिवास गाळेदर ५०७००/- प्रति चौ. मी.) $R = [(2.7 - (n \times 0.3))]$ Where $n = (Y/X) - 2$ $= \frac{50700 - 2}{22000}$ $= 2.3084 - 2$ $= 0.3084$ $R = \{2.7 - (0.3084 \times 0.3)\}$ $R = (2.7 - (0.0925))$ $R = 2.607$
१६	वरील चटई क्षेत्र निर्देशांक रेशोनुसार अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्रफल (FSI) (१२०३६.३० x २.७०८)	३२५९४.३० चौ.मी.
१७	एकूण पुनर्वसन योजनेचे बांधकाम क्षेत्र = (३२५९४.३० + १२०३६.३०)	४४६३०.६० चौ.मी.
१८	एकूण अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्र (३६५०.४७ x ४.००) = १४६०१.८८ चौ. मी.	१४६०१.८८ चौ.मी.
१९	टीडीआर म्हणून देय होणारे क्षेत्र (४४६३०.६० - १४६०१.८८)	३००२८.७२ चौ.मी.
२०	प्रस्तावित पुनर्वसन/विक्री इमारतीसाठी बांधकाम क्षेत्र	७५६६.२७ चौ.मी.

१९. इमारतीच्या उंचीबाबत -

विंग A Composite Building

(२०१४ चे नियमावलीतील नियम.क्र.एस.आर. १४ (७) नुसार) विंग A

इमारतीची उंची पार्किंग धरून = ४०.५० मी.

अनुज्ञेय उंची	प्रस्तावित उंची	शेरा
४०.०० मी.	४०.५० मी. (GROUND + १३ मजले)	-

विंग B Rehab building

(२०१४ चे नियमावलीतील नियम.क्र.एस.आर. १४ (७) नुसार) विंग B

इमारतीची उंची पार्किंग धरून = २९.९५ मी.

अनुज्ञेय उंची	प्रस्तावित उंची	शेरा
४०.०० मी.	२९.९० मी. (GROUND + ९ मजले)	-

विंग C Convenience shopping

(२०१४ चे नियमावलीतील नियम.क्र.एस.आर. १४ (७) नुसार) विंग C

इमारतीची उंची पार्किंग धरून = ३.६० मी.

अनुज्ञेय उंची	प्रस्तावित उंची	शेरा
४०.०० मी.	३.६० मी. (GROUND FLOOR)	-

२०. इमारतीच्या सामासिक अंतराबाबत -

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

इमारतीची उंची पार्किंग धरून = ४०.३५ मी.

इमारतीची उंची पार्किंग सोडून = ३७.०५ मी.

विंग A Composite building

अ. क्र.	तपशिल	पश्चिम बाजू (मी)	दक्षिण बाजू (मी)	पूर्व बाजू (मी) रस्ता १५ मी.	उत्तर बाजू (मी) रस्ता (९ मी.)	शेरा
१	आवश्यक	६.४६	६.४६	६.००	६.००	# टीप
२	प्रस्तावित	४.४३#	६.००	६.५३	६.००	शिथिलता आवश्यक

विंग B Rehab building

इमारतीची उंची ४० मी (Future Development) विचारात घेता आवश्यक सामासिक अंतर प्रस्तावित करण्यात येत आहे.

अ. क्र.	तपशिल	पश्चिम बाजू (मी) open space कडील बाजू	दक्षिण बाजू (मी)	पूर्व बाजू (मी) दोन्ही इमारतीमधील अंतर	उत्तर बाजू (मी)	शेरा
१	आवश्यक	३.००	६.३७	६.००	६.३७	# टीप
२	प्रस्तावित	३.००	६.००	६.००	४.३९#	शिथिलता आवश्यक

विंग C Convenience (इमारतीची उंची - ३.६ मी)

अ. क्र.	तपशिल	पश्चिम बाजू (मी) open space कडील बाजू	दक्षिण बाजू (मी)	पूर्व बाजू (मी)	उत्तर बाजू (मी)	शेरा
१	आवश्यक	३.००	१.५०	१.५०	१.५०	
२	प्रस्तावित	३.००	६.००	३.००	२.८२	

झो.पु.प्रा., पुणे व पिंपरी-चिंचवड क्षेत्रासाठी लागू असलेल्या सन २०१४ च्या नियमावलीतील एस.आर. १४(७)(d) व 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 २४ mt. Such marginal distances shall be increased proportionately with increase in height of the building beyond २४ mt., but shall not exceed ७.५० mt. for the building having height 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.

प्रस्तुत झो.पु.यो.चे ठिकाणी एकूण झोपडीधारकांची संख्या २८९ इतकी आहे. पात्र झोपडीधारकांचे पुनर्वसनासाठी तसेच भविष्यात पात्र ठरणा-या झोपडीधारकांची तरतुद योजनेत करणे आवश्यक आहे. सदर तरतुद करणेसाठी सादर करण्यात आलेल्या योजनेच्या नकाशाचे अवलोकन केले असता, सबब सामासिक अंतरात एस.आर. १८ (१३) नुसार विशिष्ट प्रकरणात सवलत देण्याचे मा. मुख्य कार्यकारी अधिकारी, झो.पु.प्रा., पुणे यांना असलेल्या अधिकारात शिथिलतेबाबत विचार होणे संयुक्तिक वाटते.

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

अ) i) मुख्य अग्निशमन अधिकारी, पुणे महानगरपालिका यांनी प्रस्तावित बांधकाम आराखड्यास त्यांचेकडील Provisional fire NOC दिलेली आहे. (क्र. FB/७९३८ दि. २७/०९/२०१६) मान्य Fire NOC नुसार व नकाशांनुसार इमारतीची उंची विंग A ४०.३५ मी, विंग B ३९.५० मी व विंग C १९.९५ मी नाहरकत पत्र देलेले आहेत. तथापि, आता प्रस्तावित नकाशातील बदलांच्या अनुषंगाने सुधारित Fire NOC व सुधारित नकाशांना मंजूरीपूर्वी सादर करणे बंधनकारक राहिल.

ii) भविष्यात प्रकरणी विकसकांनी प्रस्तुत योजनेसाठी बांधकाम क्षेत्र २०००० चौ.मी. पेक्षा जास्त गेल्यास आवश्यकतेनुसार EC प्रमाणपत्र सादर करणे बंधनकारक राहिल. अशी अट बांधकाम परवानगी प्रमाणपत्रामध्ये नमूद करणे संयुक्तिक राहिल.

iii) Refuge Area :-

विंग A करिता - २३.४०मी. उंची आठव्या मजल्यावर व ३४.८० मी. उंची बाराव्या मजल्यावर प्रस्तावित करणेत आलेला आहे.

विंग B करिता - २३.५५ मी. उंची आठव्या मजल्यावर प्रस्तावित करणेत आलेला आहे.

विंग C ची उंची २४ मी पेक्षा कमी असल्याने आवश्यक नाही.

ब) प्रस्तावित विंग A ची ऊंची ४०.५० मी. इतकी प्रस्तावित केलेली आहे त्यास ऊंची मध्ये शिथिलता आवश्यक आहे, त्यानुसार नियमावलीतील नियम क्र. एसआर१४(७)d प्रमाणे सदर इमारतीस शिथिलता देणे आवश्यक राहिल, असे मत आहे.

२२. सर्वसाधारण अभिप्राय -

i) प्रस्तुत प्रकरणी विकसकानी सुधारित नकाशानुसार Provisional fire NOC दिलेली नाही. बांधकाम परवानगी प्राप्त करण्यापूर्वी सदरप्रमाणे सुधारित Provisional fire NOC व संबंधित पुणे महानगरपालिकेकडील अग्निशमन विभागाचे मान्यता प्राप्त नकाशे बांधकाम परवानगी पूर्वी सादर करणार या अटीस अधीन राहून, मान्यता देणेस हरकत नाही.

ii) सदर योजनेमध्ये केलेले बदल खालीलप्रमाणे

अ.क्र.	पूर्व मंजूर नकाशानुसार				प्रस्तावित नकाशानुसार			
	पुनर्वसन घटक		विक्री घटक		पुनर्वसन घटक		विक्री घटक	
	व्यापारी	निवासी	व्यापारी	निवासी	व्यापारी	निवासी	व्यापारी	निवासी
१) wing A	०३	१००	१३	१२०	००	२१७	१६	००
२) wing B	००	३९	००	४०	१०	६२	००	००
३) wing C	००	००	०१	२१	Convenience Shop प्रस्तावित -५२			
एकूण	०३	१३९	१४	१८१	१०	२८९	१६	००

परंतु आता विकसक यांनी संदर्भ क्र ५ अन्वये सादर केलेल्या नकाशांनुसार योजनेतील सदनिका व वाणिज्य गाळ्यांमध्ये खालीलप्रमाणे बदल करणेत आला आहे. तसेच विंग C हि पूर्वमंजूर नकाशांमध्ये community hall म्हणून प्रस्तावित करणेत आली होती. त्यात बदल करून सदर विंग आता Convenience Shopping साठी प्रस्तावित करणेत आली आहे. ✓

iii) तसेच सदर योजनेमध्ये इमारत A चे पहिल्या मजल्याच्या slab पर्यंत जागेवर बांधकाम पूर्ण झालेले आहे. पूर्वी मान्य नकाशांमध्ये प्रस्तावित Ventilation साठीच्या duct च्या कमीत कमी मोजमापामध्ये अनियमितता दिसून येते. प्रस्तावित duct sizes या नियमापेक्षा कमी असल्याचे आढळून येते. तथापि जागेवर काम प्रथम मजल्यापर्यंत पूर्ण झाल्याने जागेवर बदल करणे शक्य नसल्याने वास्तुविशारद यांनी दि.१३/१०/२०२१ रोजीच्या पत्रान्वये कळविण्यात आलेले आहे.

iv) प्रत्यक्ष जागा पाहणी केली असता सदर झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना ही बऱ्याच काळापासून बंद असल्याचे निदर्शनास आले. जागेवरील योजनेचे काम G+१ मजल्याच्या Slab पर्यंत पूर्ण झालेले आहे परंतु त्यावरील columns मधील Reinforced structure ला गंज चढलेचे आढळून आले. त्यामुळे सदर

उक्त नमूद बाबी विचारत घेता, योग्यते पुढील आदेश होणेस विनंती आहे.

सबब सदर प्रकरणी प्रस्तुत झोपुयोला वरीलप्रमाणे छाननीनुसार एस.आर.४(५) खाली (सुधारित) मान्यता देणेत आल्यास, प्रकरणी (झोपुप्रा, पुणे विशेष नियमावली - २०१४ व PMC DCPR - २०१७ 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.

Baild
सर्वेक्षक 14/10/2024
झो.पु.प्रा., पुणे.

Patange
14/10/2024
सहाय्यक नगररचनाकार
झो.पु.प्रा., पुणे.

18/04/2021
नगररचनाकार 24/10/2021
झो.पु.प्रा., पुणे.

पु. सहायक संचालक नगररचना
डो.पु.प्रा., पुणे.

मुख्य कार्यकारी अधिकारी
झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण,
पुणे व पिंपरी चिंचवड क्षेत्र, पुणे.