

**शासन मंजूर दि. ११/०९/२०१४ मधील एस.आर.ए. विशेष नियमावली
(पुणे व पिंपरी चिंचवड क्षेत्र) मधील नियम क्र. एस. आर. ४ (५) मान्यता**

167

तांत्रिक विभाग, झोपुप्रा पुणे
दिनांक :- १०/०६/२०१९

विषय :- स.नं.३१४ अ/४, अ+ब पैकी, (सि.स.नं. १९३३ ते १९४३) वैदुवाडी, कोकणेवस्ती, हडपसर, पुणे येथील झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेस नियम क्र.एस.आर. ४(५) नुसार मान्यता देणेबाबत.

संदर्भ :- १) झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, पुणे, कार्यालयाकडील नोंदणीकृत विकसक मे.क्वालिटी कन्स्ट्रक्शन्स यांचा, या कार्यालयाकडे दिनांक २८/०५/२००५ रोजी प्राप्त झालेला प्रस्ताव.

२) सन २००८ चे नियमावलीतील एस.आर.८ नुसार योजनेस मान्यता टिपणी दि.११/११/२०१० || हि-२७ ||

३) सुधारित बांधकाम परवानगी क्र.१४०१/२०१५ दि.३१/०८/२०१५ || पताका-०१ ||

४) कार्यालयीन टिपणी (फेरसादर) दि.१८/०३/२०१९ || हि-५५ ||

५) विकसक मे.क्वालिटी कन्स्ट्रक्शन्स यांचेकडून एस.आर.४(५) चे मान्यतेसाठी आणि सुधारित बांधकाम नकाशे मंजूरीसाठी आ.क्र.१९१५ दि.१८/०४/२०१९ अन्वये प्राप्त झालेला प्रस्ताव. (दुरुस्त नकाशे प्राप्त दि. २८/०५/२०१९) || पताका-०२ ||

स.नं.३१४ अ/४, अ+ब पैकी (सि.स.न. १९३३ ते १९४३) कोकणेवस्ती, वैदुवाडी, हडपसर, पुणे येथील झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना राबविणेसाठी झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाकडील नोंदणीकृत विकसक मे.क्वालिटी कन्स्ट्रक्शन्स यांनी, परवानाधारक वास्तुविशारद रियाज मुल्ला यांचेमार्फत उपरोक्त संदर्भ क्र. १ अन्वये प्रस्ताव दाखल केलेला आहे.

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

सदर योजनेस, झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, पुणे करीता तत्कालीन नियमावली सन २००८ नियम क्र. एस.आर.८ नुसार, मा.मुख्य कार्यकारी अधिकारी, झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, पुणे यांनी यापूर्वी दि.११/११/२०१० चे कार्यालयीन टीपणीनुसार प्रशासकीय मान्यता दिलेली आहे, व त्यानुसार वेळोवेळी बांधकाम परवानगी/सुधारित बांधकाम परवानगी देण्यात आलेली आहे. सदर योजनेतील पुनर्वसन इमारतीचे काम पूर्ण असून भोगवटा प्रमाणपत्र देखील अदा करणेत आलेले आहे व भोगवटा पोटीचा टीडीआर देखील देण्यात आलेला आहे. सदर प्रकरणी यापूर्वीच्या जुन्या नियमावलीतील (सन २००८) एस.आर.८ खालील मान्य योजनेनुसार १५२७.०० चौ.मी. (घोषित झोपडपट्टी क्षेत्र) + २६२.१४ (Non Slum Plot) अशा एकूण १७८९.१४ चौ.मी क्षेत्राची योजना मंजूर आहे. सदर मंजूर योजनेचा तपशिल खालीलप्रमाणे आहे.

(दुरुस्त बांधकाम परवानगी (जा.क्र. झोपुप्रा/१४०१/२०१५ दि. ३१/०८/२०१५ व टिडीआरची अंतिम प्रशासकीय मान्यता दि. १७/१०/२०१६ नुसार)

१.	झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना क्षेत्र परिगणना तक्ता	
	अ क्षेत्रफळ (स्लम प्लॉट)	१५२७.०० चौ.मी.
	ब क्षेत्रफळ (नॉन स्लम प्लॉट)	२६२.१४ चौ.मी.
	क रस्तारुंदीकरणात जाणारे क्षेत्रफळ	३१.८९
	ड आरक्षणासाठी क्षेत्रफळ	निरंक
२.	निव्वळ क्षेत्रफळ	१७५७.२५ चौ.मी.
३.	३६० टेनामेंट्स / हेक्टर डेन्सीटी प्रमाणे एकूण टेनामेंट्स (३६० X १५२७ / १०,०००)	५५

४.	अ	प्रत्यक्ष जागेवरील पात्र निवासी झोपड्यांची संख्या	३४
	ब	पात्र बिगर निवासी झोपड्यांची संख्या	१
	क	एकुण पुनर्वसनासाठी लागणारे टेनामेंट्स	३५
५.		झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाला मिळणारे टेनामेंट्स	२०
६.	अ	५४ (सदनिका) (२०६३.५० चौ.मी.) + दुकान (२५ चौ.मी.) + सोसायटी ऑफिस १६ चौ.मी. + लिफ्ट मशिन रुम. (६.१७ चौ.मी.)असे एकुण पुनर्वसन बांधकाम क्षेत्र	२११०.६७ चौ.मी.
७.		पुनर्वसन बांधकामापोटी देय मोबदला सी झोन नुसार = (२११०.६७ X ३.००)	६३३२.०१ चौ.मी.
८.		एकुण बांधकाम क्षेत्र - (२११०.६७+६३३२.०१)	८४४२.६८ चौ.मी.
९.		जागेवर वापरलेले चटई क्षेत्र	२०९३.९२ चौ.मी.
१०.		अनुज्ञेय टी.डी.आर. (८४४२.६८ - २०९३.९२)	६३४८.७६ चौ.मी.

उपरोक्त तक्त्यामध्ये अनुक्रमांक १० मध्ये नमुद एकुण देय अनुज्ञेय टीडीआर विकसकास अदा करणेत आलेला आहे.

तदनंतर, घोषित झोपडपट्टीमधील क्षेत्र तफावतीबाबत विकसक यांनी सादर केलेले पुरावे विधी सहाय्यक यांचे अभिप्राय इ. बाबी विचारात घेवून, संदर्भित क्र.४ (दि.१८/०३/२०१९) वरील सादर टिपणीवर मा.मु.का.अ. यांनी योजनेचे क्षेत्र दुरुस्तीबाबत मान्यता दिलेली असून सदर मान्य दुरुस्ती क्षेत्रानुसार एस.आर.४ (५) खालील मान्यतेसाठी खालीलप्रमाणे सादर करणेत येत आहे.

१	मिळकतीचे वर्णन	स.नं.३१४ अ/४, अ+ब पैकी सि.स.न. १९३३ पैकी व १९३४ ते १९४३, कोकणेवस्ती, वैदुवाडी, हडपसर, पुणे.
२	विकसकाचे नाव व पत्ता	मे.क्वालिटी कन्स्ट्रक्शन्स, बाबाजान चौक, कॅम्प, पुणे ४११००१
३	आर्किटेक्टचे नाव व पत्ता	रियाज मुल्ला, ६, शार्इन बिल्डिंग, अझम कॅम्पस, डेंटल कॉलेज, २३९०, कॅम्प, पुणे ०१
४	योजना दाखल झाल्याचा दिनांक	दि.२८/०५/२००५
५	स्लम अॅक्ट कलम ३ (क) खालील झोपडपट्टी पुनर्वसन आदेश (एकत्रित ३क आदेश)	क्र.झोपुप्रा/सप्रा-१/झोपुआ/प्र.क्र./४१/०९ दि.२३/११/२००९ (१७८९.१४ चौ.मी)
६	स्लम अॅक्ट कलम ३ (ड) अन्वये निर्मूलन आदेश	क्र.झोपुप्रा/सप्रा/प्र.क्र.४१/झोनिआ/८३१/१० दि. ०२/०८/२०१०
७	दि.१८/०३/२०१९ रोजीच्या मान्य टिपणीनुसार योजना क्षेत्राचा तपशील	Slum Plot = २०२२.५१ चौ.मी. Non Slum Plot २६२.१४ चौ.मी. एकूण = २२८४.६५ चौ.मी.
८	भूमिप्रापण विभागाचा अभिप्राय	भूसंपादनाचा प्रस्ताव नाही. पुणे मनपा भूमिप्रापण खात्याचे पत्र जा.क्र.LAQ/Below No.१९५२ दि.२०/०२/२००९
९	टी.डी.आर.झोन दाखला	पत्र क्र.झोन/१/२०९४ दि.०६/१०/२०१० अन्वये "सी" झोन
१०	घोषित गलिच्छ वस्ती तपशील	घोषित क्षेत्र २०४२.५ चौ.मी. दि.०६/०४/२००५ महाराष्ट्र शासन राजपत्र पान क्र.६४६
११	पुणे मनपा कडील मंजूर विकास योजना आराखडा सन २०१७ नुसार (विकास योजना झोनिंग व प्रवेश रस्त्याबाबत)	सॉफ्ट कॉपी वरून पडताळणी केली असता सन २०१७ च्या मंजूर विकास आराखड्यानुसार Slum Zone व रहिवाशी विभाग

१२	या योजनेत मालकी हक्कासंदर्भात सद्यस्थितीत वाद विवाद/ आक्षेप असल्यास	हमीपत्र सादर नाही.	
१३	योजना क्षेत्राचा तपशील		
	अ.क्र. तपशिल	Slum Plot	Non Slum Plot
	(i) क्षेत्रफळ	२०२२.५१ चौ.मी.	२६२.१४ चौ.मी.
	(ii) मोजणी नकाशानुसार येणारे क्षेत्र	२०४३.४४ चौ.मी.	२६२.१४ चौ.मी.
	(iii) विचारात घेतलेले योजनेचे कमीत कमी क्षेत्र	२०२२.५१ चौ.मी.	२६२.१४ चौ.मी.
	(iv) अ) रस्तारुंदीकरणात जाणारे क्षेत्र	३१.८९ चौ.मी.	निरंक
	ब) आरक्षणासाठी क्षेत्रफळ	निरंक	निरंक
	V) शिल्लक जागेचे निव्वळ क्षेत्रफळ	१९९०.६२ चौ.मी.	२६२.१४ चौ.मी.
	Vi) १०% Open Space	निरंक	निरंक
	Vii) एस.आर.१४ (८) नुसार रस्तारुंदी क्षेत्र add करणे	३१.८९ चौ.मी.	-
	योजनेचे एकूण क्षेत्र	२०२२.५१ चौ.मी.	२२६.१४ चौ.मी.
१४	(i) दि. २३/११/२००९ रोजीच्या ३क आदेशाप्रमाणे	एकुण झोपड्यांची संख्या = ४०	
	अ) पात्र निवासी झोपड्यांची संख्या	३४+०२ (दि.११/६/२०१४ ची दोन मान्य अपीलाप्रमाणे)	
	ब) पात्र बिगर निवासी झोपड्यांची संख्या	०१	
	एकुण पुनर्वसनासाठी लागणारे गाळे [(i)+(ii)]	३७ (३६निवासी+ १बिगरनिवासी)	
	एकुण प्रस्तावित सदनिका/दुकाने	७३ (७२निवासी+ ०१बिगरनिवासी) झो.पु. प्राधिकरणाकडे एकुण ३६ सदनिका विनामोबदला हस्तांतरित होणे आवश्यक आहे. यापुर्वी १८ सदनिका ताबा विभागाच्या ताब्यात असल्याचे मंजूर कार्यालयीन टीपणी दि. २८/१०/२०१५ वरून दिसून येते. आता उर्वरित १८ सदनिका झो.पु.प्रा.कडे विना मोबदला हस्तांतरित करण्याची अट बांधकाम परवानगीमध्ये नमूद करणे आवश्यक राहिल.	॥टि-१२१॥
१५	टेनामेंट डेन्सीटी बाबत		
i)	किमान ३६० सदनिका/दुकाने हेक्टर प्रमाणे होणारी सदनिका संख्या [एस.आर.१३(२)] (३६० X २०२२.५१/१०,०००) = ७३	किमान आवश्यक गाळे = ७३ प्रस्तावित गाळे = ७३	
१६.	अस्तित्वात असलेल्या (एकुण) झोपड्यांची संख्या विचारात घेऊन येणारी टेनामेंट डेन्सीटी (४० X १०,०००/२०२२.५१)	१९८ अस्तित्वातील टेनामेंट डेन्सीटी < ४५० त्यामुळे प्रस्तुत योजनेसाठी एकुण ३.०० चटई क्षेत्र निर्देशांक लागू राहिल.	
१७.	एकुण अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्र (स्लम प्लॉट) २०२२.५१ X ३.०० (एस.आर.१४(८)नुसार रस्ता रुंदी क्षेत्रासह)	६०६७.५३ चौ.मी.	
१८.	दि. २८/५/२०१९ रोजी सादर बांधकाम नकाशानुसार		
a)	पुनर्वसन निवासी सदनिकासाठी प्रस्तावित एकुण बांधकाम क्षेत्र	४२२.०१ चौ.मी. (२५ चौ.मी. कार्पेट क्षेत्राच्या १८ सदनिका इमारत "C" मध्ये प्रस्तावित)	
b)	बिगर निवासी गाळ्यांसाठी प्रस्तावित एकुण बांधकाम क्षेत्र	निरंक	
c)	एकुण प्रस्तावित एकुण बांधकाम क्षेत्र (a + b)	४२२.०१ चौ.मी.	
d)	प्रस्तावित बाल्कनी क्षेत्र	१५८.७८ चौ.मी.	

e)	दि. ११/०९/२०१४ रोजीच्या नियमावलीतील नियम.क्र.एस.आर. १३ (२) नुसार	प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र - ४२२.०१ प्रस्तावित बाल्कनी क्षेत्र - १५८.७८ ५८०.७९ X ३५% २०३.२७ चौ.मी
f)	दि. ११/०९/२०१४ रोजीच्या नियमावलीतील नियम.क्र.एस.आर. १५(१) नुसार (पॅसेज + जिना + लिफ्ट + मशीन रुम) (१८१.७६+८५.३६+२.२५+४.४६)	२७३.८३ चौ. मी.
g)	वरील e व f या दोन्हीपैकी कमी असलेले क्षेत्र	२०३.२७ चौ. मी.
h)	२०१४ च्या नियमावलीतील नियम क्र.एस.आर.२१ (३) व २१ (२) (a) नुसार Free of FSI	१) सोसायटी ऑफिस व टॉयलेट = १६ चौ.मी. (A इमारतीमध्ये प्रस्तावित आहे) २) बालवाडी व सोशल वेलफेअर सेंटर = ५० चौ.मी. (C इमारतीमध्ये प्रस्तावित)
i)	एकूण पुनर्वसन घटकाचे बांधकाम क्षेत्र (c + d + g) (४२२.०१ + १५८.७८ + २०३.७६ + ५०)	८३४.०६ चौ. मी. (इमारत "C") (पुनर्वसन घटक बांधकाम क्षेत्र)
j)	जुनी नियमावली-२००८ नुसार पुर्वी योजना मंजूर आहे. सबब एसआर२(६)(अ) नुसार टी.डी.आर. रेशो अनुज्ञेय (टी. डी. आर. झोन C प्रमाणे)	८३४.०६ X ३ = २५०३.६५ चौ. मी (इमारत "C") (विक्री घटक बांधकाम क्षेत्र)
k)	एकूण पुनर्वसन योजनेचे बांधकाम क्षेत्रफळ	A इमारत (Existing structure) = ८४४२.६८ चौ.मी C इमारत (प्रस्तावित) = ३३३६.२४ चौ.मी (i+j) एकूण बांधकाम क्षेत्र ११७७८.९२ चौ.मी
l)	एकूण अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्र (insitu FSI)	६०६७.५३ चौ.मी ✓
m)	यापूर्वी देणेत आलेला एकूण टिडीआर	६३४८.७६ चौ.मी.
n)	एकूण प्रस्तावित + अस्तित्वातील बांधकाम क्षेत्र (FSI)	२८८९.६७ चौ.मी.
o)	m + n	९२३८.४३ चौ.मी
p)	परिपत्रक क्र.६५ दि.२३/११/२०११ नुसार अनुज्ञेय टीडीआर (K-O)	२५४०.४९ चौ.मी.

१९. इमारतीची उंची - (दि. ११/०९/२०१४ रोजीच्या नियमावलीतील नियम.क्र.एस.आर. १४ (७) व पुणे मनपा डीसीपीआर १७.१० नुसार)

- Composite Building C -**
इमारतीची अनुज्ञेय उंची = ४० मी.
इमारतीची प्रस्तावित उंची = २५.६५ मी.
- Sale Building B -**
इमारतीची अनुज्ञेय उंची = ५० मी.
इमारतीची प्रस्तावित उंची = १७.७० मी.

२०. इमारतीच्या सामासिक अंतराबाबत -

i) Composite building C -

(इमारतीची उंची पार्किंग सोडून तथापि कमाल ६ मी. मर्यादेमध्ये) = २२.८३ मी. उंची

(दि. ११/०९/२०१४ रोजीच्या नियमावलीतील नियम.क्र.एस.आर. १४ (७) नुसार)

अ. क्र.	तपशिल	(मी) पश्चिम बाजू	(मी) पूर्व बाजू	दक्षिण बाजू (मी.) (Expansion joint)	उत्तर (मी) (दोन इमारतीमधील अंतर)	शेरा
१	आवश्यक	४.५०	४.५०	---	६.००	यथायोग्य
२	प्रस्तावित	४.८२	४.५०	---	६.०९	

ii) Sale Building B -

(इमारतीची उंची पार्किंग सोडून तथापि कमाल ६ मी. मर्यादेमध्ये) = १४.४० मी. उंची

अ. क्र.	तपशिल	पश्चिम	पूर्व	दक्षिण (रस्ता)	उत्तर (मी) (Expansion joint)	शेरा
१	आवश्यक	४.५०	४.५०	६.००	-	यथायोग्य
२	प्रस्तावित	४.५०	४.५०	६.००	-	

२१. इमारतीच्या इतर बाबींबाबत -

i)	Fire NOC	Fire NOC बाबत मुख्य अग्निशमन अधिकारी, पुणे महानगरपालिका यांचेकडील फायर एनओसी इमारत बी व "सी" करिता आवश्यक आहे. <u>बांधकाम परवानगी देणेपुर्वी सदर बाबींची पूर्तता करून घेणे त येईल.</u>
ii)	EC NOC	सद्यस्थितीत प्रस्तुत प्रकरणी योजनेचा एकूण Construction area २०,००० चौ.मी. पेक्षा कमी आहे. तथापि, भविष्यात आवश्यकतेनुसार EC प्रमाणपत्र सादर करणे बंधनकारक राहील, अशी अट बांधकाम परवानगी प्रमाणपत्रामध्ये नमूद करणे संयुक्तिक राहील.
iii)	Refuse Area	Refuse Area प्रस्तावित इमारतीची उंची २४ मी. प्रक्षा कमी असल्याने लागू नाही.
iv)	Open Space	Open Space - (एसआर १४(१) (a) नुसार आवश्यक नाही.
v)	Convenience shopping (SR २१ (२) (B) नुसार	Convenience shopping (SR २१ (२) (B) नुसार आवश्यक नाही.
vi)	Structural stability	इमारत "C" साठी दि. १२/०९/२०१८ अन्वये P + ५ साठी प्रमाणपत्र सादर आहे.

२२. सर्वसाधारण अभिप्राय :-

- १) नियमानुसार २५ + २५ = ५० चौ.मी. क्षेत्र बालवाडी+सोशल वेलफेअर सेंटर सी इमारतीमध्ये प्रस्तावित आहे.
- २) नियमानुसार १२ + ४ = १६ चौ.मी. क्षेत्र सोसायटी ऑफिस व टॉयलेटसाठी ए इमारतीमध्ये प्रस्तावित आहे.
- ३) शासन निर्णयानुसार भविष्यात पात्र ठरणारे तसेच अपात्र झोपडीधारकांचे पुनर्वसनासाठी (सशुल्क) आवश्यक त्या गाळ्यांविषयी तरतूद सदर योजनेमध्ये करणेसाठी योजनेमध्ये तरतूद करणे विकसकांवर/वास्तुविशारद यांचेवर बंधनकारक राहील.
- ४) नकाशातील दुरुस्त्याबाबत - प्रस्तावित नकाशे काहीबाबतीत सदोष आहेत. जसे पुनर्वसन गाळ्यांचे २५ चौ.मी. क्षेत्र गणना दिलेली नाही, किचन ओटा दर्शविलेला नाही. इत्यादी बाबतीत नकाशांवर दुरुस्त्या सुचविलेल्या आहेत. सदर दुरुस्त्या विकसक/वास्तुविशारद यांनी करणे आवश्यक राहील.
- ५) योजनेतील १० फी. रुंदीचा कलम २०५ खालील रस्ता क्षेत्र पुणे मनपाकडे दि. २१/३/२०१८ रोजी ताब्यात देणेत आलेले आहे.

वरीलप्रमाणे छाननीनुसार, प्रस्तुत झो.पु.यो ला एसआर ४(५) खालील प्रशासकीय मान्यता प्रस्तावित आहे. प्रकरणी प्रशासकीय मान्यता मिळाल्यास, त्यानंतर अर्जदारांकडून, (सुधारणासह) नवीन नकाशे प्राप्त करून, तसेच आवश्यक ते शासकीय शुल्क, प्रिमियम इ. विकसकाकडून भरून घेवून मा.स.सं.न.र स्तरावर बांधकाम परवानगी देणेची कार्यवाही करणेत येईल.

आदेशार्थ सादर.

Baikh
सर्वेक्षक
१०/०६/२०१८
झो.पु.प्रा., पुणे

२१/११/१८
१०/०६/२०१८
नगररचनाकार
झो.पु.प्रा., पुणे
उपरोक्त झोपडीसाठी
सहमत आहे. आदेशास्तव सादर.

१०/०६/१८
सहाय्यक संचालक नगररचना
झो.पु.प्रा., पुणे

१०/०६/१८
मुख्य कार्यकारी अधिकारी
झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण,
पुणे व पिंपरी चिंचवड क्षेत्र, पुणे