

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

कार्यालयीन टिपणी

तांत्रिक विभाग, झोपुप्रा पुणे

दिनांक :- २० / १२ / २०२४

विषय :- मौजे हडपसर, स.नं.४अ/३अ/१ब/१, ३अ/१ब/२, ३अ/२/१, ३अ/२/२, ३ब, ३क/१, ३क/२, ३ड/२, ३ई, गाडीतळ, पुणे येथील झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेस विशेष नियमावली नियम क्र. एस.आर.४ (५) नुसार सुधारित प्रशासकीय मान्यता देणेबाबत.

संदर्भ :- १) विकसक भोसले-तुपे डेव्हलपर्स यांचा दि.२९/०४/२०१४ रोजीचा दाखल प्रस्ताव.

२) एस.आर.४ (५) खालील प्रशासकीय मान्यता दि.२८/०१/२०१५

३) प्रथम बांधकाम परवानगी दि.११/०२/२०१५

४) सुधारित बांधकाम परवानगी क्र.१९५७/२०१६ दि.३०/११/२०१६

५) अंशतः भोगवटा प्रमाणपत्र क्र.५०२/२०१७ दि.२०/०४/२०१७ (इमारत बी)

६) झोपुप्रा नियमावली सन २०१४ मधील नियम क्र. एस.आर.४ (५) खालील सुधारित प्रशासकीय मान्यता दि.१०/०६/२०१९

७) सुधारित बांधकाम परवानगी क्र.४५३८/२०१९ दि.३०/०८/२०१९

८) सुधारित बांधकाम परवानगी क्र. ११९०/२०२१ दि.१६/०७/२०२१

९) विकसक मे.भोसले तुपे डेव्हलपर्स तर्फे श्री.व्ही.एस.कुंभार (वासतुविशारद) यांचा दि.२७/०५/२०२४ रोजीचा प्रस्ताव.

मौजे हडपसर, स.नं.४अ/३अ/१ब/१, ३अ/१ब/२, ३अ/२/१, ३अ/२/२, ३ब, ३क/१, ३क/२, ३ड/२, ३ई, गाडीतळ, पुणे येथील झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना राबविणेसाठी झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाकडील नोंदणीकृत विकसक मे. भोसले - तुपे डेव्हलपर्स यांनी, परवानाधारक वास्तुविशारद श्री. विजय कुंभार यांचेमार्फत उपरोक्त संदर्भ क्र. १ अन्वये प्रस्ताव दाखल आहे.विषयांकित झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेचे विकसक मे. भोसले-तुपे डेव्हलपर्स हे असून, योजनेचे एकूण क्षेत्र २१६०.०० चौ. मी. एवढे आहे. सदर योजनेस दि.२८/०१/२०१५ रोजी एस.आर. ४ (५) अन्वये मान्यता देण्यात आलेली असून, दि.११/०२/२०१५ रोजी प्रथम बांधकाम परवानगी मंजूर करण्यात आलेली आहे व तदनंतर वाढीव २५ चौ.मी. भूखंड क्षेत्रासह सुधारित बांधकाम परवानगी दि.३०/११/२०१६ रोजी मंजूर करण्यात आलेली आहे.सदर योजनेतील इमारतीस जोते तपासणी दाखला दि.१६/०७/२०१५ रोजी देण्यात आलेला असून, दि. २०/०४/२०१७ रोजी भागशः भोगवटा प्रमाणपत्र देण्यात आलेले आहे. आता विकसक मे. भोसले-तुपे डेव्हलपर्स / वास्तुविशारद श्री. व्ही.एस. कुंभार यांनी संदर्भीय पत्रान्वये विकसक यांनी अपिलाद्वारे ४ निवासी पात्र व ०१ बिगरनिवासी झोपडीधारकांचे पुनर्वसन करणेकामी सुधारित बांधकाम परवानगी अपेक्षिलेली आहे. त्या अनुषंगाने त्याचा तपशील पुढीलप्रमाणे आहे.

१	मिळकतीचे वर्णन	मौजे हडपसर, स.नं.४अ/३अ/१ब/१, ३अ/१ब/२, ३अ/२/१, ३अ/२/२, ३ब, ३क/१, ३क/२, ३ड/२, ३ई, गाडीतळ, पुणे.
---	----------------	---

२	विकसकाचे नाव व पत्ता	मे. भोसले - तुपे डेव्हलपर्स, सी-१०१, मेघा सेंटर, मगरपट्टा सिटी, हडपसर, पुणे.		
३	आर्किटेक्टचे नाव व पत्ता	श्री. विजय कुंभार, स.नं. ४०५/४०६, रास्ता पेठ, पुणे		
४	योजना दाखल झाल्याचा दिनांक	दि. २९/०४/२०१४		
५	स्लम अॅक्ट कलम ३ (क) खालील झोपडपट्टी पुनर्वसन आदेश (Common ३ C)	जा.क्र. झोपुप्रा/कअतां/झोपुआ/२५७/२०१४ दि. १०/०२/२०१४.		
६	स्लम अॅक्ट कलम ३ (ड) अन्वये निर्मूलन आदेश (क्षेत्र = २१६०.०० चौ.मी.)	क्र.झोपुप्रा/तां४/प्र.क्र.१९२/झोनिआ/१५४१/१४ दि. ०१/०९/२०१४.		
७	घोषित गलिच्छ वस्ती तपशील	पुणे मनपाचा ग.व.नि. दाखला दि. २२/१०/१०/२०१३ एकूण ग.व.नि. क्षेत्र ४६१४ चौ. मी.		
८	भूमिप्रापण विभागाचा अभिप्राय	पुणे महानगरपालिका भूमी प्रापण खात्याचे पत्र जा.क्र. LAQ/O/below /O/११०१ दि. १६/१२/२०१३.		
९	पुणे मनपा कडील मंजूर विकास योजना आराखडा सन २०१७ नुसार अभिप्राय (विकास योजना झोनिंग व प्रवेश रस्त्याबाबत)	महानगरपालिका विकास योजना कार्यालयाचे अभिप्राय जा.क्र. डीपी.ओ./५/२६८३ दि. १२/१२/२०१३ अन्वये सन २०१३ डी.पी नुसार रहिवास विभाग मध्ये समाविष्ट आहे. सन २०१७ च्या मंजूर विकास योजनेनुसार १५ मी.रुंद वि.यो रस्ता रुंदीकरण व Slum Improvement Zone मध्ये समाविष्ट आहे.		
१०	या योजनेत मालकी हक्कासंदर्भात वा इतर बाबतीत सद्यस्थितीत वाद विवाद/ आक्षेप आहेत किंवा कसे?	याबाबतचे हमीपत्र विकसकांनी दि.१८/११/२०२४ रोजी सादर केले आहे.		
११	योजना क्षेत्राचा तपशील	खाजगी मालकी		
१	७/१२ नुसार	पुर्व मंजूर योजना क्षेत्र २१६०.००	वाढीव क्षेत्र २५.००	एकूण २१८५.००
२	मोजणी नकाशानुसार क्षेत्र	२३९०.७१	४५.००	२४३५.७१
३	३(ड) आदेशानुसार	२१६०.००	(निर्मुलन आदेश नाही)	-
४	योजनेचे विचारात घेतलेले कमीत कमी क्षेत्र	२१६०.००	२५.००	२१८५.००
५	रस्तारुंदीकरणात जाणारे क्षेत्रफळ	१७६.६०	निरंक	१७६.६०
६	आरक्षणाखालील क्षेत्रफळ	निरंक	निरंक	निरंक
७	शिल्लक जागेचे निव्वळ क्षेत्रफळ [४-(५+६)]	१९८३.४०	२५.००	२००८.४०
८	ओपन स्पेस (१०%)(SR १४(१)(a))	४००० चौ.मी पेक्षा कमी क्षेत्र असल्याने आवश्यक नाही.		
९	अमेनिटी स्पेस (५%)[SR १४(१)(b)]	२०,००० चौ.मी पेक्षा कमी क्षेत्र असल्याने आवश्यक नाही.		

	१०	योजनेचे निव्वळ क्षेत्र [७-(८+९)]	१९८३.४०	२५.००	२००८.४०
१२	सक्षम प्राधिकारी झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, पुणे यांचे कडील अंतिम पात्रता यादी (परिशिष्ट-२) दि.२२/०७/२०१४ व दि.१६/०१/२०१५ व दि.१४/०८/२०१५ व अंतिम पुरवणी पात्रता यादी दि.१६/०२/२०१९, तसेच दि.०५/०२/२०२४ (३ पात्र), दि.२९/०५/२०२४ (१ पात्र) व दि.२०/०९/२०२४ (१ पात्र) रोजीच्या निकालपत्रान्वये नव्याने ५ झोपडीधारक पात्र झाले आहेत.		एकूण झोपड्या - १४८ (१४२ निवासी + ०६ बिगरनिवासी)		
	अ)	पात्र निवासी झोपड्यांची संख्या	१४२		
	ब)	पात्र बिगर निवासी झोपड्यांची संख्या	०६		
	क)	पात्र संयुक्त झोपड्यांची संख्या	००		
	ड)	एकुण पुनर्वसनासाठी लागणारे गाळे/सदनिका (अ+ब+क)	१४८ (१४२ निवासी + ०६ बिगर निवासी)		
१३	टेनामेंट डेन्सिटीबाबत				
(i)	किमान ३६० सदनिका / दुकाने प्रति हेक्टर प्रमाणे आवश्यक दुकाने/ सदनिका संख्या (३६० x २००८.४० / १०,०००) = ७२		किमान आवश्यक सदनिका / दुकाने = ७२ प्रस्तावित सदनिका / दुकाने = १४८		
(ii)	अस्तित्वात असलेल्या झोपड्यांची संख्या विचारात घेवून येणारी अस्तित्वातील टेनामेंट डेन्सिटी (एसआर १३(२) नुसार $१४८ \times १०,००० / २००८.४० = ७३७$		अ) ७३७ अस्तित्वातील टेनामेंट डेन्सिटी > ४५० त्यामुळे प्रस्तुत योजनेसाठी ४.०० चटईक्षेत्र निर्देशांक अनुज्ञेय होईल. तथापि या पुर्वीच्या मंजूर योजनेनुसार ३.०० FSI अनुज्ञेय करण्यात आलेला आहे. सदर पूर्व बांधिलकी विचारात घेणे योग्य राहिल कारण निर्गमित केलेला TDR ही ३.०० FSI चे अनुषंगाने आहे.		
१४.	एकुण अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्र एस आर १४(८) आणि १४(ii) नुसार (रस्ता रुंदीकरणासह आणि खुले क्षेत्र सोडून) (२००८.४० + १७६.६०) x ३.०० = ६५५५.००		६५५५.०० चौ.मी. (प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र = ६०४६.५१ चौ.मी.)		
१५.	आर्कि श्री.विजय कुंभार यांनी दि.२०/०९/२०२४ रोजी दाखल बांधकाम नकाशानुसार				
	अ)	पुनर्वसन निवासी गाळयांसाठी प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र	३८०३.४८ चौ.मी. (२५ चौ.मी. कार्पेट क्षेत्राच्या एकुण १४१ पुनर्वसन सदनिका)		
	ब)	पुनर्वसन बिगर निवासी गाळयांसाठी प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र	१५०.१४ चौ.मी. (एकुण ७ दुकानगाळे प्रस्तावित आहेत.)		
	क)	पुनर्वसन घटकासाठीचे एकुण प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र (अ + ब)	३९५३.६२ चौ.मी.		

	ड)	एकूण प्रस्तावित बाल्कनी	५९५.९२ चौ.मी.
	इ)	२०१४ चे नियमावलीतील नियम क्र. एस.आर.१३(२) प्रमाणे	पुनर्वसन बांधकाम क्षेत्र = ३९५३.६२ पुनर्वसन बाल्कनी क्षेत्र = + ५९५.९२ ८५४९.५४ <u>X ३५ %</u> १५९२.३४ चौ.मी.
	फ)	२०१४ चे नियमावलीतील नियम.क्र. एस.आर.१५ (१) प्रमाणे आणि शासनाच्या दि. २७/०८/२००९ रोजीचे मार्गदर्शन पत्रानुसार	पॅसेज = ८६९.४५ चौ.मी. जिना = २३९.७५ चौ.मी. लिफ्ट = ४७.४४ चौ.मी. लिफ्ट मशिनरूम = २९.३८ चौ.मी. एकूण ११८६.०२ चौ.मी.
	ग)	वरील इ व फ या दोन्हीपैकी कमी असलेले क्षेत्र	११८६.०२ चौ. मी.
	ह)	२०१४ चे नियमावलीतील नियम क्र.एस.आर.२१(३) व २१, २(अ) नुसार Free Of FSI (प्रस्तावित)	i) सोसायटी ऑफीस व टॉयलेट = १६.०० चौ.मी. ii) बालवाडी व वेलफेअर सेंटर = १००.०० चौ.मी.
	च)	२०१४ चे नियमावलीतील नियम क्र.एस.आर.२१(२)(b) नुसार Convenience Shopping [१८(क) x ५/१००]	योजनेचे निव्वळ भूखंड क्षेत्र ४००० चौ.मी. पेक्षा कमी असल्यास Convenience Shopping करिता पुनर्वसन बांधकाम क्षेत्राच्या ५% बांधकाम क्षेत्र प्रस्तावित करणे आवश्यक नाही.
	छ)	एकूण पुनर्वसन घटकाचे बांधकाम क्षेत्र (३९५३.६२+५९५.९२+११८६.०२ +१६+१००)	५८५१.५६ चौ. मी.
	म)	TDR Zone "C" प्रमाणे रेशो	३.०० दि.२८/०१/२०१५ रोजीच्या कार्यालयीन टिपणीत नमूद नुसार जुन्या रेशोचा लाभ मान्य केलेला आहे.
१६		रेशोनुसार होणारे विक्री घटकाचे बांधकाम क्षेत्रफळ (५८५१.५६ x ३)	१७५५४.६८ चौ.मी.
१७		एकूण प्रस्तावित पुनर्वसन योजनेचे बांधकाम क्षेत्र (१७५५४.६८ + ५८५१.५६)	२३४०६.२४ चौ.मी.
१८		एकूण अनुज्ञेय In situ बांधकाम क्षेत्र एस.आर. १४(८)नुसार अनुक्रमांक १४ नुसार	६५५५.०० चौ.मी.
१९		टीडीआर म्हणून अनुज्ञेय होणारे क्षेत्रफळ (२३४०६.२४ - ६५५५)	१६८५१.२४ चौ.मी.

२०. इमारतीच्या उंचीबाबत -

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

i) Wing No. A + B (Composite Building)

	Wing A	Wing B	शेरा
प्रस्तावित उंची	२८.८०	२८.८०	--

२१. इमारतीच्या सामासिक अंतराबाबत - Wing No. A + B (Composite Building)

(पुनर्वसन + विक्री घटक)

(२०१४ चे नियमावलीतील नियम.क्र.एस.आर. १४ (७) व पुणे मनपा डीसीपीआर १७.२ नुसार
(for Non congested area) गांवठाणाबाहेरील.)

i) पुनर्वसन + विक्री घटक (Composite Building):-

अ. क्र.	तपशिल	पश्चिम बाजू (मी.) (रस्ता)	पूर्व बाजू (मी)	उत्तर बाजू (मी.)	दक्षिण बाजू (मी)	शेरा
१	आवश्यक	६.००	५.४०	५.४०	५.४०	#
२	प्रस्तावित	६.००	४.७० #	४.७०#	४.७० #	

यापूर्वीची एस.आर. ४ (५) खालील मान्यतेनुसार (दि. २८/०१/२०१५) व पूर्व मंजूर बांधकाम नकाशे दि. ११/०२/२०१५ नुसार सामासिक अंतरे प्रस्तावित आहेत.

२२. इमारतीच्या Provisional fire NOC, Refuge Area बाबत व इतर बाबत -

१) मुख्य अग्निशमन अधिकारी, पुणे महानगरपालिका यांचेकडील जा.क्र. FB/३९०४ दि. १०/०३/२०१५ अन्वये Wing A साठी २८.८० मी. व Wing B, २८.८० मी. उंची करिता Provisional fire NOC दिलेली आहे.

२) Refuge Area :- २४ मी उंची वर प्रस्तावित करणे आवश्यक होते, तथापि पूर्व मंजूर नकाशामध्ये Refuge Area प्रस्तावित नाही. नवव्या मजल्यावर Open Terrace प्रस्तावित आहे.

२३. सर्वसाधारण अभिप्राय-

- दि.०५/०२/२०२४ , दि.२९/०५/२०२४ व दि.२०/०९/२०२४ रोजीचे अपिलाच्या अनुषंगाने पात्र झालेल्या झोपडीधारकांसाठी विंग ए मधील विक्री घटकाच्या सदनिका क्र. १०९,२०९,३१० व ४१० दुकान क्र.७ चे रुपांतर पुनर्वसन घटकामध्ये करून विकसक यांनी बांधकाम परवानगी अपेक्षिलेली आहे.
- तसेच भोगवटा प्रमाणपत्र देण्याच्या आधी पात्रता यादी व अपील पात्रता पूर्णपणे तयार होणे आवश्यक आहे, असे नम्र मत आहे.
- विकसक यांनी सादर केलेल्या प्रस्तावानुसार खालीलप्रमाणे बदल केले आहेत.

अ.क्र.	मजले	विंग A मधील विक्री घटकातील सदनिका/दुकाने पुनर्वसन घटकात रुपांतरीत करावयाचा सदनिका / दुकान क्रमांक
१	तळमजला	दुकान क्र.०७
२	पहिला	सदनिका क्र. १०९

