

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

कार्यालयीन टिपणी

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

विषय :- स.नं.४अ/३अ/१ब/१, ३अ/२/१, ३अ/२/२, ३ब, ३क/१, ३क/२, ३ड/२, ३ई, हडपसर, पुणे येथील झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेस वाढीव भूखंड क्षेत्रासह (स.नं. ४अ/३अ/१ब/२) विशेष नियमावली नियम क्र.एस.आर.४ (५) नुसार 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) विकसक मे.भोसले तुपे डेव्हलपर्स तर्फे श्री.व्ही.एस.कुंभार (वासतुविशारद) यांचा दि.१५/०५/२०१९ रोजीचा सादर दुरुस्त प्रस्ताव (प्राप्त दि.०४/०६/२०१९)

स.नं.४अ/३अ/१ब/१, ३अ/२/१, ३अ/२/२, ३ब, ३क/१, ३क/२, ३ड/२, ३ई, हडपसर, 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 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.

सदर योजनेतून निर्माण होणा-या एकूण टी.डी.आर. पैकी भागशः भोगवटा स्टेप पर्यंत १२०३१.११५ चौ. मी. इतका टी.डी.आर. देण्यात आलेला आहे.

आता विकसक मे. भोसले-तुपे डेव्हलपर्स / वास्तुविशारद श्री. व्ही.एस. कुंभार यांनी संदर्भित पत्रान्वये सदर योजनेलगत असलेले स.नं. ४अ/३अ/१ब/२ क्षेत्र ०.००.२५ आर. (खरेदी खता प्रमाणे २५० चौ. फुट) चा समावेश सदर योजना क्षेत्रात करून, वाढीव क्षेत्रासह प्रस्तावास मंजूरी अपेक्षिलेली आहे.

पुणे मनपाकडील दि. २२/१०/२०१३ रोजीच्या दाखल्या नुसार स. नं. ४ ही नं. २अ+२ब, २क/१, २क/२, ३अ,३ब,३क, ३ड, ३ई, हडपसर, एकूण क्षेत्र ४६१४ चौ. मी. ही मिळकत गलिच्छ वस्ती म्हणून (राजपत्र दि. २३/०८/१९८४) घोषित आहे.

विषयांकित पुनर्वसन योजनेचे क्षेत्र २१६०.०० चौ. मी. हे उक्त घोषित क्षेत्रापैकी आहे. त्याचा तपशील खालीलप्रमाणे आहे.

तक्ता अ

अ.क्र.	स.न.	हिस्सा नं.	क्षेत्रफल	शेरा
१	४अ	३अ/१ब/१	१०७.० चौ.मी.	गवनि घोषित क्षेत्रापैकी
२	४अ	३अ/२/१	२२७.० चौ.मी.	गवनि घोषित क्षेत्रापैकी
३	४अ	३अ/२/२	१२६.० चौ.मी.	गवनि घोषित क्षेत्रापैकी
४	४अ	३ब	५०० चौ.मी.	गवनि घोषित क्षेत्रापैकी
५	४अ	३क/१	१०० चौ.मी.	गवनि घोषित क्षेत्रापैकी
६	४अ	३क/२	४०० चौ.मी.	गवनि घोषित क्षेत्रापैकी
७	४अ	३ड/१	४०० चौ.मी.	गवनि घोषित क्षेत्रापैकी
८	४अ	३ड/२	१०० चौ.मी.	गवनि घोषित क्षेत्रापैकी
९	४अ	३ई	२०० चौ.मी.	गवनि घोषित क्षेत्रापैकी
		एकुण	२१६० चौ. मी.	

उक्त क्षेत्र २१६०.०० चौ. मी.साठी दि. ०१/०९/२०१४ रोजी निर्मूलन आदेश निर्गमित करण्यात आलेले आहेत.

योजना क्षेत्रात संदर्भित क्र. ४ चे पत्रात केलेल्या विनंतीनुसार नव्याने विकत घेतलेले क्षेत्र २५ चौ. मी.चा समावेश करणेसाठी प्रथमतः त्यास मा. मुख्य कार्यकारी अधिकारी यांची सुधारित एस.आर.४ (५) अन्वये मान्यता आवश्यक आहे. त्यासाठी खालीलप्रमाणे सादर करण्यात येत आहे.

१	मिळकतीचे वर्णन	स.नं.४अ/३अ/१ब/१, ३अ/२/१, ३अ/२/२, ३ब, ३क/१, ३क/२, ३ड/२, ३ई, हडपसर, पुणे. + नव्याने समाविष्ट स.नं. ४अ/३अ/१ब/२,
२	विकसकाचे नाव व पत्ता	मे. भोसले - तुपे डेव्हलपर्स, सी-१०१, मेघा सेंटर, मगरपट्टा सिटी, हडपसर, पुणे.
३	आर्किटेक्टचे नाव व पत्ता	आर्कि. श्री. विजय कुंभार स.नं. ४०५/४०६, रास्ता पेठ, पुणे-३७.
४	योजना दाखल झाल्याचा दिनांक	दि. २९/०४/२०१४
५	स्लम अॅक्ट कलम ३ (क) खालील इ गोपडपट्टी 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 सादर केले नाही. क्ष		
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
	३	३(ड) आदेशानुसार	२१६०.००	(निमुर्लन आदेश नाही)
	४	योजनेचे विचारात घेतलेले कमीत कमी क्षेत्र	२१६०.००	२५.००
	५	रस्तारूंदीकरणात जाणारे क्षेत्रफळ	१७६.६०	निरंक
	६	आरक्षणाखालील क्षेत्रफळ	निरंक	निरंक
	७	शिल्लक जागेचे निव्वळ क्षेत्रफळ [४-(५+६)]	१९८३.४०	२५.००
	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
१२	(i)	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	एकूण झोपडया - १४३ (१३७ निवासी + ०६ बिगरनिवासी)	
	अ)	पात्र निवासी झोपडयांची संख्या	१३७	
	ब)	पात्र बिगर निवासी झोपडयांची संख्या	०६	
	क)	पात्र संयुक्त झोपडयांची संख्या	००	
	ड)	एकूण पुनर्वसनासाठी लागणारे गाळे/सदनिका (अ+ब+क)	१४३ (१३७ निवासी + ०६ बिगर निवासी)	
१३	टेनामेंट डेन्सीटीबाबत			
	(i)	किमान ३६० सदनिका / दुकाने प्रति हेक्टर प्रमाणे आवश्यक दुकाने/ सदनिका संख्या (३६० × २००८.४० / १०,०००) [एसआर १४(३) नुसार प्रस्तावित गाळे घनता] = ७२	अ) किमान आवश्यक सदनिका / दुकाने = ७२ ब) प्रस्तावित सदनिका / दुकाने = १४३ क) एसआरए ला मिळणाऱ्या सदनिका (१३७ - १२६) - निरंक	

(ii)	अस्तित्वात असलेल्या झोपड्यांची संख्या विचारात घेवून येणारी अस्तित्वातील टेनामेंट डेन्सिटी (एसआर १३(२) नुसार $922 \times 90,000/2945.00 = 556$	अ) 556 अस्तित्वातील टेनामेंट डेन्सिटी > 850 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(i) नुसार (रस्ता रुंदीकरणासह आणि खुले क्षेत्र सोडून) $(2008.80 + 906.60) \times 3.00 = 6554.00$	६५५५.०० चौ.मी. (प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र = ६०४०.५७ चौ.मी.)
१७.	आर्कि श्री.विजय कुंभार यांनी दि. ०४/०६/२०१९ रोजी दाखल बांधकाम नकाशानुसार	
अ)	पुनर्वसन निवासी गाळयांसाठी प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र	३६७५.४८ चौ.मी. (२५ चौ.मी. कार्पेट क्षेत्राच्या एकुण १३७ 3609.06 पुनर्वसन सदनिका)
ब)	पुनर्वसन बिगर निवासी गाळयांसाठी प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र	१३८.९३ चौ.मी. (एकुण ०६ दुकानगाळे प्रस्तावित आहेत.)
क)	पुनर्वसन घटकासाठीचे एकुण प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र (अ + ब)	३८१४.४१ चौ.मी. 3670.09 (3670.09)
ड)	प्रस्तावित एकुण बाल्कनी	५७६.१० चौ.मी. (५७६.१०)
इ)	२०१४ चे नियमावलीतील नियम क्र. एस.आर.१३(२) प्रमाणे	पुनर्वसन बांधकाम क्षेत्र = ३८१४.४१ पुनर्वसन बाल्कनी क्षेत्र = + ५७६.१० ४३९०.५१ $\times 35\%$ १५३६.६७ चौ.मी. ३८७०.०९ ५७६.३६ ४३९३.७७ १५३६.६७ चौ.मी. १५३६.६७
फ)	२०१४ चे नियमावलीतील नियम.क्र. एस.आर.१५ (१) प्रमाणे आणि शासनाच्या दि. २७/०८/२००९ रोजीचे मार्गदर्शन पत्रानुसार	पॅसेज = ८५४.९६ चौ.मी. जिना = २३२.१९ चौ.मी. लिफ्ट = ४६.२९ चौ.मी. लिफ्ट मशिनरूम = २९.३८ चौ.मी. एकुण ११६२.८२ चौ.मी.
ग)	वरील इ व फ या दोन्हीपैकी कमी असलेले क्षेत्र	११६२.८२ चौ. मी.
ह)	२०१४ चे नियमावलीतील नियम क्र.एस.आर.२१(३) व २१, २(a) 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 $[92(क) \times 5/100]$	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 (क+ड+ग+ह+च)	५६६९.३३ चौ. मी. ५६६९.३३
	म)	TDR Zone "C" प्रमाणे रेशो	३.०० दि.२८/०९/२०१५ रोजीच्या कार्यालयीन टिपणीत नमूद नुसार जुन्या रेशोचा लाभ मान्य केलेला आहे.
१८	रेशोनुसार होणारे विक्री घटकाचे बांधकाम क्षेत्रफल (५६६९.३३ x ३)		५६६९.३३ x ३ = १७००७.९९ चौ.मी. ५६६९.३३ x ३ = १७००७.९९
१९	एकूण प्रस्तावित पुनर्वसन योजनेचे बांधकाम क्षेत्र (१७००७.९९ + ५६६९.३३)		१७००७.९९ + ५६६९.३३ = २२६७७.३२ चौ.मी. २२६७७.३२
२०	एकूण अनुज्ञेय In situ बांधकाम क्षेत्र एस.आर. १४(८)नुसार अनुक्रमांक १४ नुसार		६५५५ चौ.मी.
२१	टीडीआर म्हणून अनुज्ञेय होणारे क्षेत्रफल (२२६७७.३० - ६५५५)		१६१२२.३२ चौ.मी. १६२३६.०६
२२	यापूर्वी अदा करणेत आलेला TDR		१२०३९.११५ चौ. मी.
२३	आता अनुज्ञेय TDR (१६१२२.३२ - १२०३९.११५)		४९०९.२०५ चौ. मी. ४२०६.६४५

२२. 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)

इमारतीची उंची (एसआर १४(७) नुसार ४० मी. अनुज्ञेय

	Wing A	Wing B	शेरा
प्रस्तावित उंची	२८.८०	२८.८०	--

२३. इमारतीच्या सामासिक अंतराबाबत - Wing No. A + B (Composite Building) (पुनर्वसन + विक्री घटक) (इमारतीची उंची पार्किंग सोडून तथापि कमाल ६ मीटर मर्यादेमध्ये)

Wing A = २८.८० मी., Wing B = २८.८०

(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. २८/०९/२०१५) व पूर्व मंजूर बांधकाम नकाशे दि. ११/०२/२०१५ नुसार सामासिक अंतरे प्रस्तावित आहेत.

२४. 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) सद्यस्थितीत प्रस्तुत प्रकरणी योजनेचा एकुण कन्स्ट्रक्शन्स एरिया २०,००० चौ. मी. पेक्षा कमी आहे. तथापि, भविष्यात आवश्यकतेनुसार EC प्रमाणपत्र सादर करणे बंधनकारक राहिल. अशी अट बांधकाम परवानगी प्रमाणपत्रामध्ये नमूद करणे संयुक्तिक राहिल.

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

२५. सर्वसाधारण अभिप्राय -

१) Permissible incentive B/U area Scheme Plot वरील अनुज्ञेय F.S.I. चे मर्यादेत वापरणे आवश्यक आहे.

२) नियमानुसार ५०.०० + ५०.०० = १००.०० चौ.मी. क्षेत्र बालवाडी + S.W.C. साठी प्रस्तावित करणे आवश्यक आहे. तळ मजल्यावर नव्याने प्रस्तावित फ्लॅटऐवजी बालवाडी + S.W.C करणे योग्य होईल.

३) पुनर्वसन गाळे कार्पेट क्षेत्र = २५ चौ. मी. पेक्षा किंचित जास्त आहे. त्याबाबत दुरुस्ती आवश्यक आहे.

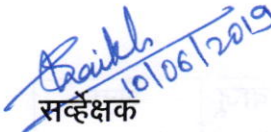
४) शासन निर्णयानुसार भविष्यात पात्र ठरणारे तसेच अपात्र झोपडीधारकांचे पुनर्वसनासाठी (सशुल्क) आवश्यक त्या गाळ्यांविषयी तरतुद सदर योजनेमध्ये करणेसाठी योजनेमध्ये तरतुद करणे विकसकांवर/वास्तुविशारद यांचेवर बंधनकारक राहिल.

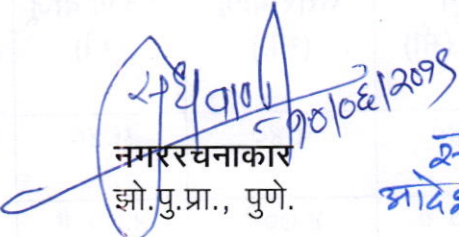
५) नकाशांतील दुरुस्त्यांबाबत :- प्रस्तावित नकाशे काही बाबतीत सदोष आहेत. जसे पुनर्वसन गाळ्यांचे क्षेत्र २५ चौ. मी. पेक्षा जास्त आहे, किचन ओटा दर्शविलेला नाही इ. बाबतीत नकाशांवर दुरुस्त्या सूचविलेल्या आहेत. सदर सूचविलेली दुरुस्ती विकसक / वास्तुविशारद यांनी करणे आवश्यक राहिल.

६) R.C.C Consultant यांचे प्रमाणपत्र आवश्यक राहिल.

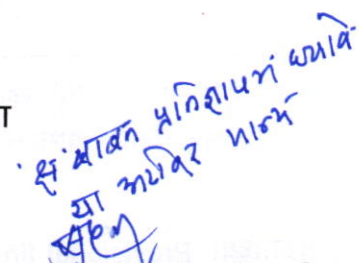
वरीलप्रमाणे छाननीनुसार, प्रस्तुत झोपडोला एस.आर.४(५) खालील (सुधारित) प्रशासकीय मान्यता प्रस्तावित आहे. प्रकरणी प्रशासकीय मान्यता मिळाल्यास, त्यानंतर अर्जदारांकडून (सुधारणांसह) नविन नकाशे प्राप्त करून, तसेच आवश्यक तो शासकीय शुल्क, प्रिमिअम इ. विकसकांकडून भरून घेवून मा.स.सं.न.र स्तरावर प्रथम बांधकाम परवानगी देणेची कार्यवाही करणेत येईल.

आदेशार्थ सादर.


सर्वेक्षक
झो.पु.प्रा., पुणे.


नगररचनाकार
झो.पु.प्रा., पुणे.

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


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