

750

46

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

तांत्रिक विभाग, झोपुप्रा पुणे  
दिनांक :- ०१/०६/२०२१

**विषय :-** सि.स.नं. २५९३ ते २६०५, २६०६, २६०७ ते २६११ बोपोडी, पुणे येथील झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेस विशेष नियमावली नियम क्र. एस.आर.४ (५) नुसार सुधारित मान्यता देणेबाबत.

- संदर्भ :-** १) झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाकडील नोंदणीकृत विकसक मे. नाकोडा अलका डेव्हलपर्स यांचा प्राईड डिझायनर्स यांचेमार्फत दि. ११/०७/२०१२ रोजी दाखल केलेला प्रस्ताव.  
२) SR ४(५) खालील मुळ प्रशासकिय मंजूरी दि. २२/११/२०१६.  
३) मूळ बांधकाम परवानगी जा.क्र. झोपुप्रा/तां.२/प्र.क्र. १५९/६८०/२०१७ दि. १८/०५/२०१७.  
४) SR ४(५) खालील सुधारित मंजूरी दि. २९/०१/२०१९.  
५) विकसक यांचा SR ४(५) खालील सुधारित मंजूरी मिळणेकरिताचा दि. २३/१०/२०२० रोजीचा अर्ज. (त्रुटीपत्रासह सुधारित नकाशे प्राप्त दि. १०/०५/२०२१).

विषयांकित झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना राबविणेसाठी, झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाकडील नोंदणीकृत विकसक मे. नाकोडा अलका डेव्हलपर्स 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.) मंजूरी देणेत आलेली आहे. संदर्भ क्र. ४ अन्वये योजनेस शासन अधिसूचनेनुसारचा अनुज्ञेय सुधारित रेशो प्रमाणे वाढीव टिडीआर परिगणित करून सुधारित एस.आर.४(५) मान्यता देणेत आलेली आहे. आता संदर्भ क्र. ५ अन्वये वास्तुविशारद यांनी झोपडीधारकांच्या पात्रतेत वाढ झाल्याने बांधकाम क्षेत्रातही बदल झाल्याने सुधारित मान्यता मिळणेकरिता विनंती केलेली आहे. सबब झोपुप्रा नियमावली-२०१४ नियम क्र. एसआर ४(५) खाली योजनेस सुधारित मान्यता देणेच्या दृष्टीकोनातून, छाननी टीपणी खालीलप्रमाणे सादर करण्यात येत आहे.

१	योजनेचे नाव	सि.स.नं. २५९३ ते २६०५ २६११ ते २६०७ ,२६०६ , बोपोडी, पुणे
२	विकसकाचे नाव व पत्ता	विकसक मे. नाकोडा अलका डेव्हलपर्स. २५६ बी, तीसरा मजला, अल्का प्लाझा, भवानी पेठ, पुणे.
३	आर्किटेक्टचे नाव व पत्ता	आर्कि. प्राईड डिझायनर्स, अरोरा टॉवर, इस्ट विंग, ऑफिस नं. ५२०, ५ वा मजला, एम.जी. रोड, कॅम्प, पुणे.
४	योजना दाखल झाल्याचा दिनांक	दि. ११/०७/२०१२
५	स्लम अॅक्ट कलम ३ (क) खालील झोपडपट्टी पुनर्वसन आदेश	आदेश जा.क्र. झोपुप्राझोपुआ/कअतां/ /२५७/२०१४ दि. १०/०२/२०१४.
६	स्लम अॅक्ट कलम ३ (ड) अन्वये निर्मूलन आदेश	आदेश जा.क्र. झापुप्रा तां.२/ प्र.क्र. १५९/झोनिआ/ ३९७/२०१६ दि. १६/०३/२०१६ क्षेत्र - ११६१.७३ चौ. मी.

७	पुणे मनपा कडील मंजूर विकास आराखडा सन २०१७ नुसार अभिप्राय तसेच पोच रस्त्याबाबत अभिप्राय	शहर अभियंता कार्यालय पुणे मनपा यांचे मा.क्र. झोन ०६/३४१४ दि. २९/०९/२०१६ अन्वये सदर मिळकत जागा निवासी झोन मध्ये समाविष्ट आहे.
८	पुणे महानगरपालिकेकडून भूमी प्रापण विभागाचा अभिप्राय	पुणे मनपा भूमीप्रापण खात्याचे पत्र जा.क्र. LAM/O/below no. २६९ दि. २२/०६/२०१५ अन्वये प्राप्त सदर या मिळकतीवर या विभागाकडील रस्ता प्रमाण रेषा नाही, सदर जागेवर भूमी संपादनाची योजना चालू आहे.
९	सद्यस्थितीत या योजनेत मालकी हक्कासंदर्भात वा इतर बाबतीत न्यायालयीन स्थगिती/ वाद विवाद/ आक्षेप आहेत वा कसे ?	याबाबतचे हमीपत्र विकसकांनी सादर केले नाही. सबब बांधकाम परवानगी देणेपूर्वी विकसक यांचेकडून सदरबाबतचे हमीपत्र घेणे आवश्यक आहे.
१०	क्षेत्राबाबतचा तपशिल	
	i) दि.२२/११/२०१६ रोजीच्या ४ (५) मान्यतेनुसार विचारात घेतलेले कमीत कमी क्षेत्र	६५२.९३ चौ.मी
	ii) अ) रस्ता रुंदीकरणासाठी लागणारे क्षेत्रफळ	१९९.८५ चौ.मी
	ब) आरक्षणासाठी क्षेत्रफळ	निरंक
	iii) शिल्लक जागेचे निव्वळ क्षेत्रफळ	४५३.०८ चौ.मी
	iv) १०% Open to Sky	आवश्यकता नाही.
	v) योजने खालील निव्वळ क्षेत्रफळ	४५३.०८ चौ.मी
११	i) अंतिम पात्रता यादी दि.०७/०२/२०१५ नुसार एकूण झोपड्यांची संख्या-३७	
	अ) पात्र निवासी	२२+०१ (अपिल मध्ये पात्र)
	ब) अपात्र निवासी	००
	क) पात्र बिगर-निवासी	०४+०१ (अपिल मध्ये पात्र)
	ड) अपात्र बिगर-निवासी	००
	इ) पात्र संयुक्त	००
	ई) बंद झोपड्यांची संख्या	०८
	क) सार्वजनिक	०१
	एकूण प्रस्तावित पुनर्वसन सदनिका /दुकाने	३६
१२	टेनामेंट डेन्सिटीबाबत (नियम क्र. एस.आर. १३(२) नुसार)	
(i)	३६० गाळे / हेक्टर प्रमाणे आवश्यक किमान गाळे संख्या (३६० x ४५३.०८ / १०,०००) = १६ गाळे	किमान आवश्यक गाळे = १६ प्रस्तावित गाळे = ३६ त्यापैकी झोपुप्रा ला मिळणा-या सदनिका - ०८
(ii)	अस्तित्वात असलेल्या एकूण (पात्र व अपात्र) झोपड्यांची संख्या विचारात घेऊन येणारी अस्तित्वातील टेनामेंट डेन्सिटी (एस.आर. १४ (३) नुसार) ( ३६ x १०,००० / ४५३.०८.०० ) = ७९४ T/Ha	७९४ अस्तित्वातील टेनामेंट डेन्सिटी > ४५० त्यामुळे प्रस्तुत योजनेसाठी एकूण ४.०० इतका च.क्षे.नि. इतका लागू राहिल.
१३	एकूण अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्र (Insitu FSI) (६५२.९३ x ४.००) = २६११.७२ चौ. मी.	२६११.७२ चौ.मी.

757

48

१४	दि.०१/११/२०२० अन्वये सादर बांधकाम नकाशांनुसार आकडेमोड पुढीलप्रमाणे -	
	अ) पुनर्वसन निवासी गाळयांसाठी प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र	७२०.२३ चौ.मी. (३१ पुनर्वसन सदनिका)
	ब) पुनर्वसन बिगर निवासी गाळयांसाठी प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र	९२.८१ चौ. मी. (५ दुकान गाळे)
	क) पुनर्वसन घटकासाठीचे एकुण प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र (अ + ब)	८१३.०४ चौ.मी.
	ड) प्रस्तावित एकूण बाल्कनी	१९९.६९ चौ.मी.
	इ) २०१४ चे नियमावलीतील नियम क्र. एस.आर.१३(२) प्रमाणे	पुनर्वसन बांधकाम क्षेत्र = ८१३.०४ पुनर्वसन बाल्कनी क्षेत्र = + १९९.६९ <hr/> १०१२.७३ X ३५ % <hr/> ३५४.४५ चौ.मी.
	फ) २०१४ चे नियमावलीतील नियम.क्र. एस.आर.१३ (२) प्रमाणे	पॅसेज = १९१.०५ जिना = ४०.१० फायर जिना = ४८.१५ लिफ्ट = १३.९९ लिफ्ट मशीन रुम = ६.८० <hr/> ३००.०९ चौ.मी.
	ग) वरील इ व फ या दोन्हीपैकी कमी असलेले क्षेत्र	३००.०९ चौ. मी.
	ह) २०१४ चे नियमावलीतील नियम क्र. एस. आर. २१ (३) नुसार Free Of FSI	सोसायटी ऑफीस व टॉयलेट = १६.०० चौ.मी.
	च) २०१४ चे नियमावलीतील नियम क्र. एस. आर.२१ नुसार Convenience Shopping	योजनेचे निव्वळ क्षेत्र ४००० चौ. मी. पेक्षा कमी असल्याने आवश्यकता नाही.
	छ) एकूण पुनर्वसन घटकाचे बांधकाम क्षेत्र (८१३.०४ + १९९.६९ + ३००.०९ + १६.००)	१३२८.८२ चौ. मी.

सादर प्रकरणी बाजारमुल्य दर तक्ता सन २०१७-१८ योजनेमधील क्षेत्रासाठी भिन्न दर असल्याने दि. २९/०१/२०१९ रोजीच्या सुधारित एस.आर. ४(५) मान्यतेनुसार मुंबई पुणे हायवे लागुन असलेले जास्त मुल्य दराचे (मु.वि.क्र. २२/३८१) क्षेत्र ८३.२४% व कमी मुल्य दराचे (मु.वि.क्र. २२/३८३) क्षेत्र १६.७६ एवढे असल्याने weighted average formula नुसार ६९३३४ /- प्रती चौ.मी. परिगणित होत आहे.

	ज) कार्यालयीन परिपत्रक क्र. ६५ नमुना परिगणतेनुसार एकुण पुनर्वसन घटकाचे क्षेत्र व शासनाचे १७/१२/२०१८ चे अधिसुचनेतील नवीन टी.आर.डी. रेषो नुसार	$R = [(2.4 - (n \times 0.3))]$ $\text{Where } n = (Y/X) - 2$ $= \left[ \frac{69334}{28200} \right] - 2$ $= 2.464 - 2$ $= 0.464$ $R = (2.4 - (0.464 \times 0.3))$ $R = (2.4 - (0.1392))$ $R = 2.2608$
१५	सुधारीत चटई क्षेत्र निर्देशांक रेशोनुसार होणारे बांधकाम क्षेत्रफल	१३२८.८२ x २.५४० = ३३७५.२० चौ.मी.

१६	एकूण पुनर्वसन योजनेचे बांधकाम क्षेत्र = (१३२८.८२ + ३३७५.२०)	४७०४.०२ चौ.मी.
१७	एकूण अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्र (६५२.९३ x ४.००) = २६११.७२ चौ. मी.	२६११.७२ चौ.मी.
१८	टीडीआर म्हणून देय होणारे क्षेत्र (४७०४.०२ - २६११.७२)	२०९२.३० चौ.मी.
१९	प्रस्तावित पुनर्वसन इमारतीसाठी बांधकाम क्षेत्र (एस.आर.१३(४) (अ) नुसार)	८१३.०४ चौ.मी.
२०	अनुज्ञेय फ्री सेल बांधकाम क्षेत्र (२६११.७२-८१३.०४)	१७९८.६८ चौ.मी.
२१	प्रस्तावित फ्री सेल बांधकाम क्षेत्र	५२१.१२ चौ.मी.
२२	शिल्लक बांधकाम क्षेत्र (१७९८.६८- ५२१.१२)	१२७७.५६ चौ.मी.

### २३. इमारतीच्या उंचीबाबत -

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

Rehab + Free sale building (Composte Building)

अनुज्ञेय उंची	प्रस्तावित उंची	शेरा
४०.०० मी.	२२.८० मी. (पार्किंग सह) (U.G. + १ ला मजला ते ६ मजले)	-

### २४. इमारतीच्या सामासिक अंतराबाबत -

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

इमारतीची उंची = २२.८० मी.

Rehab building

अ. क्र.	तपशिल	१५ मी. रस्त्यासमोरील पूर्व बाजू (मी)	दक्षिण बाजू (मी)	पश्चिम बाजू (मी)	उत्तर बाजू (मी)	शेरा
१	आवश्यक	६.००	४.२७५	४.२७	४.२७	# टीप शिथिलता
२	प्रस्तावित	६.००	३.०५ #	३.०० #	४.६५	आवश्यक

# 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 ३७ इतकी आहे. त्यापैकी पात्र निवासी २३ पात्र बिगर निवासी ०५ याप्रमाणे आहे. परंतु अंतिम यादीप्रमाणे बंद अपात्र झोपडीधारकांची संख्या ०८ असून भविष्यात पात्र होणा-या झोपडीधारकांचे देखील पुनर्वसन करणे आवश्यक असल्याने योजनेचे वास्तुविशारद यांनी अंतिम यादीनुसार भविष्यात पात्र होणा-या अपात्र निवासी झोपडीधारकांकरिता सादर नकाशामध्ये परिगणना केलेली आहे.त्यानुसार निवासी ३१ व बिगरनिवासी ०५ असे एकूण ३६ पुनर्वसन गाळे योग्यरित्या प्रस्तावित करणेत आले आहे.तसेच सादर नकाशाचे अवलोकन केले असता 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.

२५. इमारतीच्या सादर Provisional fire NOC , EC व इतर बाबत -

अ) i) मुख्य अग्निशमन अधिकारी, पुणे महानगरपालिका यांनी प्रस्तावित बांधकाम आराखडयास त्यांचेकडील Provisional fire NOC दिलेली आहे. (क्र. FB/१५८७ दि. ०५/११/२०२०) मान्य Fire NOC नुसार व नकाशांनुसार इमारतीची उंची २२.८० मी. व सामासिक अंतरे वरीलप्रमाणे आहेत.

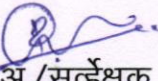
ii) भविष्यात योजनेसाठी आवश्यकतेनुसार EC प्रमाणपत्र सादर करणे बंधनकारक राहिल. अशी अट बांधकाम परवानगी प्रमाणपत्रामध्ये नमूद करणे संयुक्तिक राहिल.

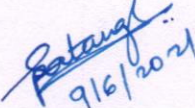
२६. सर्वसाधारण अभिप्राय -

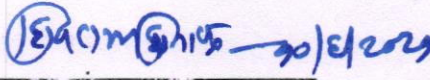
i) प्रस्तुत प्रकरणी सादर योजनेत एक बि. नि.झोपडीधारक पात्र झालेने सादरच्या पात्रतेमध्ये वाढ झाल्याने बांधकाम क्षेत्रामध्ये बदल होत असलेने व तसेच पुर्वी मंजुरी दि.१८/०५/२०१७ रोजीच्या नकाशाप्रमाणे विक्री घटकासाठी (lower ground floor + upper ground floor+०५ मजले ) बांधकाम क्षेत्र ४१७.०८ चौ.मी. प्रस्तावित आहे.परंतु योजनेचे वास्तुविशारद आता सादर सुधारित नकाशामध्ये (lower ground floor + upper ground floor +२ मजले (अंशतः) विक्री घटक साठी ५२१.१२ चौ.मी. बांधकाम क्षेत्र प्रस्तावित करून बांधकाम परवानगी अपेक्षिली आहे.सबब उक्त नुसार असणारे बदल विकसक यांचे वास्तुविशारद यांनी योग्यरित्या प्रस्तावित करून सुधारित नकाशा या कार्यालयाकडे दाखल केलेले आहे,त्यानुसार पुनर्वसन क्षेत्रामध्ये १ बि. नि. व विक्री घटकातील सुधारित क्षेत्रासह मान्यता होणे आवश्यक आहे.

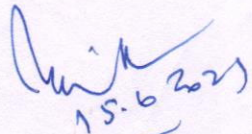
सबब सादर प्रकरणी प्रस्तुत झोपुयोला वरीलप्रमाणे छाननीनुसार एस.आर.४(५) खाली (सुधारित) मान्यता देणेत आल्यास, प्रकरणी (झोपुप्रा, पुणे विशेष नियमावली - २०१४ व PMC UDCPR - २०२० मधील तरतूदी विचारात घेऊन त्यानुसार) प्रस्तावित (सुधारित) बांधकाम नकाशांची, सविस्तर छाननी (detailed scrutiny) अंती व विकसकाकडून नियमानुसार जरूर तो प्रिमियम व शासकीय शुल्क भरून घेतल्यानंतर, बांधकाम परवानगी देणे बाबतची पुढील कार्यवाही, ससनर स्तरावर करणेत येईल.

कृ. पुढील आदेशार्थ सादर.

  
क.अ / संवर्क्षक  
झो.पु.प्रा., पुणे.

  
सहाय्यक नगररचनाकार  
झो.पु.प्रा., पुणे.

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

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