

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

(सुधारित मान्यता)

कार्यालयीन टिपणी

तांत्रिक विभाग, झोपुप्रा पुणे
दिनांक :- २५/०२/२०२०

विषय:- सि.स.नं.३२८, स.नं.४७/३/१ब घोरपडी गाव, पुणे येथील झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेस एस.आर. ४ (५) नुसार सुधारित मान्यता मिळणेबाबत.

संदर्भ :- १) झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, पुणे, कार्यालयाकडील नोंदणीकृत विकसक मे.पुर्णायू एंटरप्रायजेस यांचा, या कार्यालयाकडे दि. २०/०६/२०१४ रोजी प्राप्त झालेला प्रस्ताव.

२) दिनांक ०६/०८/२०१६ रोजीची एस.आर. ४ (५) खालील मंजूर टिपणी.

३) दि.०९/०५/२०१९ रोजीची सुधारित बांधकाम परवानगी.

४) विकसक मे.पुर्णायू एंटरप्रायजेस यांचेकडून पत्र दि.२९/११/२०१९ अन्वये प्राप्त सुधारित नकाशे

विषयांकित झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना राबविणेसाठी, झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाकडील नोंदणीकृत विकसक मे.पुर्णायू एंटरप्रायजेस यांनी, परवानाधारक वास्तुविशारद प्राईड डिझायनर्स यांचेमार्फत उपरोक्त संदर्भ क्र. १ अन्वये प्रस्ताव दाखल केलेला आहे. सदर योजनेस संदर्भ क्र.२ अन्वये प्रथम एस. आर. ४(५) ची मंजूरी देण्यात आलेली असून त्यानुसार ३/८/२०१७ अन्वये बांधकाम परवानगी देण्यात आलेली आहे. योजनेस जोते पुर्णत्वापोटीचा २५% टीडीआर जा.क्र.४०९ दि.१७/०३/२०१८ अन्वये देण्यात आलेला आहे. संदर्भ क्र.३ नुसार दि.०९/०५/२०१९ रोजी सुधारित एस.आर.४ (५) ची मंजूरी देणेत आलेली असून त्यानुसार दि.०५/०८/२०१९ अन्वये सुधारित बांधकाम परवानगी देणेत आलेली आहे.

उपजिल्हाधिकारी तथा सक्षम प्राधिकारी क्र. ३ झोपुप्रा, पुणे यांचेकडील जा.क्र.४०३ दि. ३०/०३/२०१९ अन्वयेच्या प्राप्त पुरवणी पात्रता यादीनुसार ०४ निवासी पात्र झाल्याचे कळविले आहे. त्याअनुषंगाने झोपडीधारकांची पात्रता वाढल्याने त्यांचेसाठी प्रस्तावित सदनिकांसाठी सुधारीत बांधकाम परवानगी देण्यात आली आहे. संदर्भ क्र.४ अन्वये विकसक यांनी दि.२९/११/२०१९ रोजी सदर पत्रात त्यांनी सन २०१८ (दि.१७/१२/२०१८) च्या नियमावलीतील "TDR Zone" रेशोनुसार सुधारित करण्याची विनंती केलेली आहे.

सदर प्रस्तावाची छाननी खालील प्रमाणे सादर करणेत येत आहे.

१	मिळकतीचे वर्णन	सि.स.नं.३२८, स.नं.४७/३/१ब घोरपडी गाव, पुणे , पुणे.
२	विकसकाचे नाव व पत्ता	विकसक मे.पुर्णायू एंटरप्रायजेस, पहिला मजला, कृष्णांजली कृष्णा पथ, लॉ कॉलेज रोड, वाडेश्वर, पुणे ०४
३	आर्किटेक्टचे नाव व पत्ता	आर्कि. प्राईड डिझायनर्स
४	योजना दाखल झाल्याचा दिनांक	दि. २०/०६/२०१४
५	स्लम अँक्ट कलम ३ (क) खालील झोपडपट्टी पुनर्वसन आदेश (क्षेत्र = ५०० चौ.मी.)	जा.क्र. झोपुप्रा/कअतां/झोपुआ/२५७/२०१४ दि. १०/०२/२०१४ अन्वये दि.१२/०२/२०१४ रोजीच्या दैनिक लोकमत व दै.सांजमहानगरी या दोन स्थानिक वर्तमानपत्रात प्रसिध्द करण्यात आला आहे व दि.२० ते दि.२६/०२/२०१४ रोजीच्या महाराष्ट्र शासनाच्या

		राजपत्रात पृष्ठ क्र.२६ भाग १ पुरवणी मध्ये प्रसिध्दी देण्यात आली आहे.	
६	स्लम अॅक्ट कलम ३ (ड) अन्वये निर्मूलन आदेश (क्षेत्र = ५०० चौ.मी.)	आदेश जा.क्र. झोपुप्रा/तां.१/प्र.क्र.१९७/ झोनिआ/५१८/२०१६ दि. ०५/०४/२०१६ रोजी पारित झाला आहे. दि. १४ ते २० एप्रिल २०१६ रोजीच्या महाराष्ट्र शासनाच्या राजपत्रात प्रसिध्द झाले.-	
७	गलिच्छ वस्ती तपशिल	उपायुक्त विभाग क्र. ४, पुणे मनपा यांचे कार्यालयाकडील पत्र जा. क्र. ४/४३७ दि. २४/०९/२०१२ अन्वये प्राप्त. घोषित क्षेत्र क्षेत्र ० हे. ३०.४५ आर. इतके आहे. महाराष्ट्र शासन राजपत्रात दि. १२/११/१९९२ रोजी पृष्ठ क्र. २४२३ भाग १ पुरवणी वर पुणे विभाग अन्वये प्रसिध्दी देण्यात आली आहे.	
८	भूमिप्रापण विभागाचा अभिप्राय	पुणे मनपा भूमिप्रापण खात्याचे पत्र जा. क्र. एल.ए.एम/ओ/below no. ८४८ दि. २१/११/२०१५ अन्वये रस्ता प्रमाणरेशा नाही / भूसंपादन योजना चालू नाही.	
९	पुणे मनपा कडील मंजूर विकास योजना आराखडा सन २०१७ नूसार अभिप्राय (विकास योजना झोनिंग व प्रवेश रस्त्याबाबत)	विकास योजना विभाग, पुणे महानगरपालिका यांच्याकडील झोनिंग डिमार्केशन जा.क्र. डीपीओ४/२१५४ दि. ०७/११/२०१५ अन्वये निवासी झोन आहे. तसेच शासनास सादर प्रारूप विकास योजनेनुसार स्लम झोन आहे. Soft copy वरून तपासणी केली असता सन. २०१७चे मंजूर विकास योजनेनुसार SI Zone मध्ये समाविष्ट	
१०	या योजनेत मालकी हक्कासंदर्भात वा इतर बाबतीत सद्यस्थितीत वाद विवाद/ आक्षेप आहेत किंवा कसे?	याबाबतचे हमीपत्र विकसकांनी सादर केले नाही. जागेची मालकी - खाजगी	
११	योजना क्षेत्राचा तपशील	५०० चौ.मी. (निर्मुलन आदेशानुसार) - slum area	
	१	७/१२ उताऱ्यानुसार क्षेत्र	५०० चौ. मी.
	२	मोजणी नकाशानुसार क्षेत्र	५०८.५० चौ. मी.
	३	३(क)/३(ड) आदेशानुसार	५०० चौ.मी.
	४	योजनेचे विचारात घेतलेले कमीत कमी क्षेत्र	निरंक
	५	रस्तारूंदीकरणात जाणारे क्षेत्रफळ	निरंक
	६	आरक्षणाखालील क्षेत्रफळ	निरंक
	७	निव्वळ क्षेत्रफळ	५०० चौ. मी.
	८	१०% Open to Space	निरंक
	१०	योजने खालील निव्वळ क्षेत्रफळ	५०० चौ. मी.
१२	(i)	एकूण झोपड्यांची संख्या	५६
	ii)	उप मुख्य कार्यकारी अधिकारी तथा सक्षम प्राधिकारी झोपुप्रा, पुणे यांचेकडील दि. १२/०६/२०१३ रोजीची अंतिम पात्रता यादीनुसार पात्र ठरलेले झोपडीधारक	४५
	iii)	दि. ३०/३/२०१९ रोजीच्या अंतिम पुरवणी पात्रता यादी	०८

		क्र. १ नुसार पात्र ठरलेले झोपडीधारक	
	iv)	दि. ३/३/२०१९ रोजीच्या अंतिम पुरवणी पात्रता यादी क्र. २ नुसार पात्र ठरलेले झोपडीधारक	०४
	v)	एकुण झोपडीधारक	५७
	अ)	पात्र निवासी झोपड्यांची संख्या	५७
	ब)	पात्र बिगर निवासी झोपड्यांची संख्या	००
	क)	एकुण पुनर्वसनासाठी लागणारे सदनिकांची संख्या	५७ निवासी पात्र
१३	टेनामेंट डेन्सिटीबाबत		
	(i)	३६० सदनिका / हेक्टर प्रमाणे होणारी किमान सदनिका संख्या [एसआर १४(३) नुसार] (३६० X ५०० / १०,०००)	किमान आवश्यक सदनिका = १८ प्रस्तावित सदनिका = ५७ (एस आर ए ला सदनिका देणे लागू नाही)
	(ii)	अस्तित्वात असलेल्या एकूण (पात्र व अपात्र) झोपड्यांची संख्या विचारात घेऊन येणारी अस्तित्वातील टेनामेंट डेन्सिटी [एस आर १३(२)नुसार] (५७ X १०,००० / ५००) = ११४०	११४० अस्तित्वातील टेनामेंट डेन्सिटी > ४५० त्यामुळे प्रस्तुत योजनेसाठी एकूण ४.०० इतका च.क्षे.नि. लागू राहिल.
१४	एकुण अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्र एस.आर. १४ (८) नुसार (५०० x ४.००) = २००० चौ.मी.		२००० चौ.मी.
१५.	दि. ०५/०४/२०१९ रोजी सादर बांधकाम नकाशानुसार (वास्तुविशारद प्राईड डिझायनर्स) आकडेमोड पुढीलप्रमाणे		
	अ)	पुनर्वसन निवासी गाळ्यांसाठी प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र	१५५९.३७ चौ.मी. (५७ निवासी सदनिका)
	ब)	पुनर्वसन बिगर निवासी गाळ्यांसाठी प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र	निरंक
	क)	पुनर्वसन घटकासाठीचे एकूण प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र (अ + ब)	१५५९.३७ चौ.मी.
	ड)	प्रस्तावित एकूण बाल्कनी	१७४.०४ चौ.मी.
	इ)	२०१४ चे नियमावलीतील नियम क्र. एस.आर.१३(२) प्रमाणे	पुनर्वसन बांधकाम क्षेत्र = १५५९.३७ पुनर्वसन बाल्कनी क्षेत्र = + १७४.०४ <hr/> १७३३.४१ X ३५ % <hr/> ६०६.६९ चौ.मी.
	फ)	२०१४ चे नियमावलीतील नियम.क्र. एस.आर.१३ (२) प्रमाणे	पॅसेज = ३४२.५४ चौ.मी. ✓ जिना = ११५.४४ चौ.मी. लिफ्ट → fire stair = ९०.९६ चौ.मी. लिफ्ट मशिनरूम = ६२.९६ चौ.मी. → lift फायर जिना → = १४.८७ चौ.मी. एकुण ६२६.७७ चौ.मी.
	ग)	वरील इ व फ या दोन्हीपैकी कमी असलेले क्षेत्र	६०६.६९ चौ. मी.
	ह)	२०१४ चे नियमावलीतील	i) सोसायटी ऑफीस व टॉयलेट = १६.०० चौ.मी.

		नियम क्र.एस.आर.२१(३) व २१, २(a) नुसार Free Of FSI (प्रस्तावित)	ii) बालवाडी व वेलफेअर सेंटर = २५+२५ चौ.मी.
	च)	२०१४ चे नियमावलीतील नियम क्र.एस.आर.२१ (२) (b) नुसार Convenience Shopping	योजनेचे क्षेत्र ४००० चौ.मी. पेक्षा कमी असल्याने प्रस्तावित नाही.
	छ)	एकूण पुनर्वसन घटकाचे बांधकाम क्षेत्र (१५५९.३७+१७४.०४+६०६.६९+१६+५०)	२४०६.१० चौ. मी.
	म)	शासन निर्णय दि.१७/१२/२०१८ अन्वये रेशोमधील बदलानुसार परीगणना केली आहे त्यानुसार प्रकरणी चटई क्षेत्र निर्देशांक रेशो देय होत आहे वार्षिक बाजार मूल्य दर ASR (२०१७ -२०१८) मधील सदनिकेचा आणि बांधकामाचा दर विचारात घेणेत आलेला आहे. (मुळ बांधकाम परवानगी दि.०३/०८/२०१७)	<p>मुल्य विभाग - ३२/५०३ सन २०१७/१८</p> <p>Y = सदनिकेचा दर = रु. ५३१५० प्र चौ.मी.</p> <p>X = बांधकामाचा दर = रु.२४२०० प्र चौ.मी.</p> <p>$n = (Y/X) - २$ = (५३१५० / २४२००) - २ = २.१९६ - २ = ०.१९६</p> <p>$R = [२.८० - (n \times ०.३०)]$ = [२.८० - (०.१९६ \times ०.३०)] = [२.८० - ०.०५९]</p> <p>R = २.७४३</p>
१८		सुधारीत रेशोनुसार होणारे विक्री घटकाचे बांधकाम क्षेत्रफळ (छ x म (R))	२४०६.१० x २.७४३ R = ६५९७.५२ चौ.मी. २५९५.१२
१९		एकूण प्रस्तावित पुनर्वसन योजनेचे बांधकाम क्षेत्र (छ + १८)	२४०६.१० + ६५९७.५२ = ९००३.६२ चौ.मी. २५९५.१२ ९००९.२२
२०		एकूण अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्र एस.आर. १४(८)नुसार अनुक्रमांक १६ नुसार	२००० चौ.मी.
२१		टीडीआर म्हणून देय होणारे बांधकाम क्षेत्रफळ (२०-१९) (९००३.६२ - २०००)	७००३.६२ चौ.मी. ७००९.२२

२२. इमारतीच्या उंचीबाबत -

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

Rehab building

अनुज्ञेय उंची	प्रस्तावित उंची
४०.०० मी.	३४.२० मी.

२३. इमारतीच्या सामासिक अंतराबाबत -

(२०१४ चे नियमावलीतील नियम.क्र.एस.आर. १४ (७) नुसार / डीसीपीआर - १७.२ नुसार)

अ. क्र.	तपशिल	उत्तर बाजू	दक्षिण बाजू (मी)	पूर्व बाजू (मी)	पश्चिम (रस्ता) (मी)	शेरा
---------	-------	------------	------------------	-----------------	---------------------	------

		(मी)				
१	आवश्यक	६.४२	६.४२	६.४२	४.५०*	# टीप
२	प्रस्तावित	३.०५	३.००	३.०६	४.५४	

* Purely residential Building

पुर्व मंजूर नकाशानुसार सामासिक अंतरे प्रस्तावित आहेत तसेच सादर Provisional fire N.O.C. ही ३४.२० मी. उंचीसाठी असून फायर नकाशात देखील सदर सामासिक अंतरे नमुद आहेत. तसेच सदर इमारतीस जोते तपासणी प्रमाणपत्र देखील देणेत आलेले आहे. या बाबींचा विचार करता शिथिलता देणेस हरकत नसावी. कृपया देण्यात आलेली आहे.

२४. इमारतीच्या Provisional fire NOC , EC व इतर बाबत -

i) मुख्य अग्निशमन अधिकारी, पुणे महानगरपालिका यांचेकडील जा.क्र. FB/६७७८ दि. १७/०६/२०१६ अन्वये इमारतीस ३४.२० मी. उंची करिता Provisional fire NOC नकाशांसह पुर्वीच सादर करणेत आलेली आहे.

२५. यापुर्वी ९ मजल्यांना बांधकाम परवानगी देणेत आलेली असून आता वाढीव दोन मजल्यांचे बांधकाम प्रस्तावित आहे सबब इमारतीच्या Load Bearing capacity तसेच RCC Stability बाबत संबंधित RCC Consultant यांचे प्रमाणपत्र सुधारित बांधकाम परवानगीपुर्वी सादर करणे बंधनकारक राहिल.

२६. सर्वसाधारण अभिप्राय -

विषयांकित प्रकरणी अंतिम पात्रता यादी दि.१४/०८/२०१५ रोजी प्रसिध्द करणेत आली आहे त्यामध्ये एकूण झोपड्यांची संख्या ५६ नमुद असल्याचे दिसून येते. त्यामध्ये एकूण पात्र निवासी झोपडीधारक ४५ व अपात्र निवासी झोपडीधारक ११ आहे. तसेच दि.०५/०४/२०१६ रोजी झोपडपट्टी निर्मुलन आदेश ३ (ड) पारीत करणेत आला आहे त्यामध्ये एकूण झोपडीधारकांची संख्या ५६ नमुद आहे.

तदनंतर पुरवणी पात्रता यादी क्र.१ दि.०५/०७/२०१६ रोजी प्रसिध्द करणेत आली असून त्यामध्ये एकूण ०८ झोपडीधारकांना पात्र ठरविणेत आलेचे दिसून येते. तसेच पुरवणी पात्रता यादी क्र.२ दि.०३/०३/२०१९ रोजी प्रसिध्द करणेत आली असून त्यामध्ये एकूण ०४ निवासी झोपडीधारक पात्र ठरविणेत आले आहे. त्यानुसार सद्यस्थितीत एकूण ४५ + ८ + ४ = ५७ निवासी झोपडीधारक पात्र ठरविणेत आले आहे.

परंतु अंतिम पात्रता यादीमध्ये एकूण निवासी ५६ झोपडीधारकाची यादी प्रसिध्द करणेत आली असून उर्वरीत ०१ झोपडीधारकाची पात्रता जास्त असल्याने जा.क्र. झोपुप्रा/तां.३/९७५/२०१९ दि. २४/०४/२०१९ व जा.क्र. झोपुप्रा/तां.३/१०२८/२०१९ दि. ०३/०५/२०१९ रोजीच्या पत्रान्वये त्याबाबतचा लेखी सविस्तर खुलासा उपजिल्हाधिकारी तथा सक्षम प्राधिकारी क्र. ३ मागविणेत आला आहे, परंतु त्याबाबतचा लेखी खुलासा अद्याप प्राप्त झालेला नाही. सदरचा एक झोपडीधारक यादीबाह्य आहे किंवा कसे ? याबाबत योग्य तो अर्थबोध होत नाही. अंतिम पात्रता यादीपेक्षा जास्त पात्र झोपडीधारक संख्या विचारात घेऊन योजना मंजूर करता येईल. किंवा कसे ? याबाबत कृपया मार्गदर्शन व्हावे. सदर योजनेची मूळ बांधकाम परवानगी दि.०३/०८/२०१७ रोजी देण्यात आलेली आहे. त्यानुसार सन २०१७-१८ या चालू वर्षातील बांधकाम दर विचारात घेण्यात आलेला आहे.

याबाबत
साधक
दि. २५/०५/२०१९
रोजी मागवत
दिलेला आहे.

प्रस्तुत झोपुयोला वरीलप्रमाणे छाननीनुसार एस.आर.४(५) खालील (प्रथम सुधारित) मान्यता देणेत आल्यास, प्रकरणी (झोपुप्रा पुणे विशेष नियमावली - २०१४ व PMC DCR - २०१७ मधील तरतूदी विचारात घेऊन) प्रस्तावित सुधारित बांधकाम नकाशांच्या, योग्य त्या सविस्तर छाननी (detailed scrutiny) अंती आवश्यक त्या सुधारणांसह विकसकाकडून नियमानुसार जरूर तो प्रिमियम आणि शासकीय शुल्क भरून घेतल्यानंतर, सुधारित बांधकाम परवानगी देणे बाबतची पुढील कार्यवाही, ससंनर स्तरावर करणेत येईल.

आदेशार्थ सादर.

9/12/20
सर्वेक्षक
झो.पु.प्रा., पुणे.

Fire stair →
outside opening

- इजेवर -
नगररचनाकार
झो.पु.प्रा., पुणे.

उपरोक्त अहवालाबाबते
दृष्टीवलेल्या दुरुस्तीसाठी
माल्या कारखान्यात हजेरतीत येऊन
आदेशासमजा सादर.

3/12/20
सहाय्यक संचालक नगररचना
झो.पु.प्रा., पुणे.

12.5.20

PT discuss
22.4.20
मुख्य कार्यकारी अधिकारी
झो.पु.प्रा., पुणे.