

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

तांत्रिक विभाग, झोपुप्रा पुणे
दिनांक :- ०३/१०/२०२२.

विषय :- सि स नं. १००७ व १००८ सर्वे नं. ८९ व ९० लोकमान्य कॉलनी, कोथरुड पुणे येथील झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेस विशेष नियमावलीतील नियम क्र.एस.आर.४ (५) नुसार सुधारित मान्यता देणेबाबत.

संदर्भ :- १) झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, पुणे, कार्यालयाकडील नोंदणीकृत विकसक प्रथमेश कन्स्ट्रक्शन यांचा, या कार्यालयाकडे दिनांक १६/०८/२०११ रोजी प्राप्त झालेला प्रस्ताव.

- २) स्लम अॅक्ट १९७१ चे कलम ३(क) खालील एकत्रित आदेश क्र. झोपुप्रा/कअतां/झोपुआ/७५/२०१९ दि. २१/१/२०१९
- ३) दि. २९/०१/२०१९ रोजीची एस.आर.४(५) खालील मान्यता.
- ४) संचालक, नगर रचना, पुणे यांचेकडील दि.२५/११/२०२१ रोजीचे पत्र.
- ५) वास्तुविशारद विशाल जगदिश देशपांडे यांचेकडून एस.आर.४(५) अन्वये मान्यतेसाठी दि. २३/०९/२०२२ रोजीचा प्राप्त प्रस्ताव
- ६) मा.आयुक्त, पुणे महानगरपालिका, पुणे यांचेकडील दि.०३/१०/२०२२ रोजीचे पत्र.

विषयांकित झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना राबविणेसाठी, झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाकडील नोंदणीकृत विकसक प्रथमेश कन्स्ट्रक्शन यांनी, परवानाधारक वास्तुविशारद विशाल जगदिश देशपांडे यांचेमार्फत उपरोक्त संदर्भ क्र. १ अन्वये प्रस्ताव दाखल केलेला आहे.

उपरोक्त संदर्भ क्र. २ अन्वये कलम ३ क खालील एकत्रित आदेशानुसार, प्रस्तुत योजनेखालील क्षेत्र पुनर्वसन क्षेत्र म्हणून घोषित करणेत आलेले आहे.

महाराष्ट्र झोपडपट्टी (सुधारणा, निर्मूलन आणि पुनर्विकास) अधिनियम १९७१ यात आणखी सुधारणा करणेकरिता अधिनियम (सन २०१८चा महाराष्ट्र अधिनियम क्रमांक ३८) हा महाराष्ट्र शासन राजपत्र असाधारण भाग ४, गुरुवार एप्रिल २६, २०१८ मध्ये पृष्ठ क्र. ११० वर प्रसिद्ध झालेला आहे. (त्याची प्रत सोबतप्रमाणे त्वरित संदर्भासाठी सादर केली आहे.) त्यानुसार प्रकरणी कलम ३ खालील घोषितचे एकत्रित आदेश संदर्भ २ अन्वये पारित झालेले आहेत, परंतु कलम ३ (ड) खालील निर्मूलनाचे आदेश अद्याप पारित झालेले नाहीत. सबब वरीलप्रमाणे Slum Act १९७१ मधील दुरुस्ती / सुधारणा विचारात घेता, कलम ३ (क) खालील घोषितचे आदेश झाल्यानंतर, संदर्भ ३ अन्वये झोपुप्रा नियमावली-२०१४ नियम क्र. एसआर ४(५) अन्वये तत्कालीन मा.मुख्य कार्यकारी अधिकारी, झोपुप्रा, पुणे यांनी प्रशासकीय मान्यता देणेत आलेली आहे. संदर्भ क्र. ५ अन्वये वास्तुविशारद यांनी मंजूर UDCPR नुसार झालेल्या बदला प्रमाणे सुधारित एस.आर. ४(५) खालील मान्यता मिळणेसाठी प्रस्ताव प्राप्त झालेला आहे. त्यानुषंगाने एसआर ४(५) खालील सुधारित प्रशासकीय मान्यता दिलेनंतर, कलम ३ (ड) खालील निर्मूलनाचे आदेश निघाल्यानंतर व त्याप्रमाणे जागेवर निष्कासनाची कार्यवाही पूर्ण झालेनंतर, योजनेचे बांधकाम नकाशे मंजूर करणे संयुक्तिक राहिल.

सबब तूर्तास, केवळ झोपुप्रा नियमावली-२०१४ नियम क्र. एसआर ४(५) खालील सुधारित प्रशासकीय मान्यता देणेच्या दृष्टीकोनातून, छाननी टीपणी खालीलप्रमाणे सादर केली आहे.

	योजनेचे नाव	सि स नं. १००७ व १००८ सर्वे नं. ८९ व ९० लोकमान्य कॉलनी कोथरुड पुणे.
२	विकसकाचे नाव व पत्ता	मे. प्रथमेश कन्स्ट्रक्शन A-१०१, निलायन, फा.प्लॉट नं. ७०/६/१ सि.टी.एस. नं. ४७/६/१ कै.वी.आ.मोडक पथ, अभिनव शैक्षणिक संकुल जवळ, एरंडवणे, पुणे.
३	आर्किटेक्टचे नाव व पत्ता	आर्कि. विशाल जगदिश देशपांडे, स.नं. A-१ सक्सेस चेंबर्स, १२३२ आपटे रोड, डेक्कन जिमखाना, पुणे-४११००४
४	योजना दाखल झाल्याचा दिनांक	दि. २४/०७/२०१४
५	स्लम अॅक्ट कलम ३(क) खालील घोषित केलेबाबतचा आदेश (एकत्रित ३क आदेश)	क्र.झोपुप्रा/कअतां/झोपुआ/२५७/२०१४ दि. १०/०२/२०१४
६	स्लम अॅक्ट कलम ३(ड) खालील निर्मूलन आदेश (पूर्व सूचना)	जा.क्र.झोपुप्रा/सप्रा२/झोपुआ/२४५/२०२० दि. २४/०२/२०२०
७	भूमिप्रापण विभागाचा अभिप्राय	पुणे मनपा भूमिप्रापण कार्यालय जा.क्र.एल.ए.व्हु below no/ओ/४१३ दि.०९/०६/२००४ अन्वये अभिप्राय प्राप्त झालेला असून सदरच्या मिळकतीवर रस्ता प्रमाण रेषा नाही तसेच सदर जागेची भूमी संपादनाची योजना चालू नाही असे नमूद आहे.
८	टी.डी.आर.झोन दाखला	सहाय्यक अभियंता विकास योजना पुणे म.न.पा यांच्याकडील जा.क्र. ४४ दि. ०२/०६/२०१६ अन्वये सदरची मिळकत C झोनमध्ये येत आहे.
९	पुणे मनपा मंजूर विकास योजना - २०१७ नुसार (झोनिंग/आरक्षण/रस्तारुंदी) बाबतचे अभिप्राय	उप अभियंता विकास योजना व बांधकाम नियंत्रण झोन क्र. ६ पुणे मनपा, पुणे यांचेकडील जा.क्र. डीपीओ / झोन ६ / ६६०९ दि. ०६/०२/२०१९ रोजीचे झोनिंग डीमार्केशन नकाशानुसार, प्रस्तुत योजनेखालील जमीन ही SLUM IMPROVEMENT विभागामध्ये येत आहे.
१०	या योजनेत मालकी हक्कासंदर्भात वा इतर बाबतीत सद्यस्थितीत न्यायालयीन स्थगिती/ वाद विवाद/ आक्षेप आहेत वा कसे ?	तसे नसलेबाबतचे हमीपत्र विकसकांनी प्रस्तावासोबत सादर केले आहे.
११	क्षेत्राबाबतचा तपशिल	
	i) झोपडपट्टीचे क्षेत्रफळ बी फॉर्म नुसार /७/१२ नुसार क्षेत्र	१०८६५.७३ चौ. मी.
	ii) मोजणी नकाशानुसार येणारे क्षेत्र	११८१६.४२ चौ.मी.
	iii) विचारात घेतलेले कमीत कमी क्षेत्र	१०८६५.७० चौ.मी.
	iv) अ) रस्तारुंदीकरणात जाणारे क्षेत्रफळ	निरंक
	ब) आरक्षणासाठी क्षेत्रफळ	निरंक
	v) शिल्लक जागेचे निव्वळ क्षेत्रफळ	१०८६५.७३ चौ. मी.
	vi) १०% मोकळी जागा (एस.आर. १४(१)नुसार)	निरंक
	vii) भूखंडाचे योजने खालील निव्वळ क्षेत्र	१०८६५.७३ चौ. मी.

१२	i)	उप जिल्हाधिकारी तथा सक्षम प्राधिकारी, झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, पुणे यांचे कडील अंतीम पात्रता यादी दि.०५/०७/२०१७ नुसार	एकूण झोपड्यांची संख्या - ८०७
	अ)	पात्र निवासी	५३३
	ब)	अपात्र निवासी	२३४
	क)	पात्र बिगर-निवासी	२६
	ड)	अपात्र बिगर-निवासी	०६
	इ)	पात्र संयुक्त निवासी	०३
	फ)	पात्र संयुक्त बिगर-निवासी	०३
	म)	अपात्र संयुक्त	०२
	न)	इतर बांधकामे (मंदिर, दर्गा, अंगणवाडी, शौचालय)	००
		एकूण	८०७
		एकूण प्रस्तावित पुनर्वसन सदनिका/दुकाने	६६६ (६३६ निवासी + ३० बिगर निवासी)
१३		टेनामेंट डेन्सीटीबाबत (नियम क्र. एसआर १४(३)(ii) नुसार)	
	(i)	३६० सदनिका/ हेक्टर प्रमाणे होणारी किमान सदनिका संख्या $(३६० \times १०८६५.७३ /$ $१०,०००) = ३९१$	३९१ किमान टेनामेंट डेन्सिटी
	(ii)	प्रस्तावित टेनामेंट डेन्सिटी $(७०० \times १०,००० / १०८६५.७३) = ६४४$	६४४ प्रस्तावित टेनामेंट डेन्सिटी < किमान ३६० सद./प्र.हे. व कमाल १४४० सद./प्र.हे. यामध्ये आहे.
	(iii)	अस्तित्वात असलेल्या झोपड्यांची टेनामेंट डेन्सिटी $(७०० \times १०,००० / १०८६५.७३) =$	६४४ अस्तित्वातील टेनामेंट डेन्सिटी < ४५० त्यामुळे प्रस्तुत योजनेसाठी एकूण ४.०० चटईक्षेत्र निर्देशांक इतकाच लागू राहिल.
१४		म्हणून, एकूण अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्र १०८६५.७३×४.००	४३४६२.९२ चौ.मी
१५		आर्कि. विशाल जगदिश देशपांडे यांचेतर्फे दिनांक २३/०९/२०२२ रोजीचा दाखल बांधकाम नकाशानुसार	
	अ)	पुनर्वसन निवासी गाळ्यांसाठी प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र	१८००७.३४ चौ.मी. (७०० निवासी सदनिका)
	ब)	पुनर्वसन बिगर निवासी गाळ्यांसाठी प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र	४१४.९५ चौ.मी. (३४ बिगर निवासी)
	क)	पुनर्वसन घटकासाठीचे एकूण प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र (अ + ब)	१८४२२.२९ चौ.मी.
	ड)	प्रस्तावित एकूण बालकनी	४३६५.५९ चौ.मी.

इ)	दि. ११/०९/२०१४ रोजीच्या नियमावलीतील नियम क्र. एस.आर.१३(२) प्रमाणे	पुनर्वसन बांधकाम क्षेत्र = १८४२२.२९ पुनर्वसन बालकनी क्षेत्र = + ४३६५.५९ २२७८७.८८ X ३५ % ७९७५.७५ चौ.मी.
फ)	दि. ११/०९/२०१४ रोजीच्या नियमावलीतील नियम क्र. एस.आर.१३ (२) प्रमाणे	पॅसेज = ४६५२.६९ जिना = ६६९.७५ लिफ्ट = २७.२० ५३४९.६४ चौ.मी.
ग)	वरील इ व फ या दोन्हीपैकी कमी असलेले क्षेत्र	५३४९.६४ चौ. मी.
ह)	दि. ११/०९/२०१४ रोजीच्या नियमावलीतील नियम क्र.एस.आर.२१(३) नुसार Free Of FSI	i) सोसायटी ऑफिस (२) व टॉयलेट (२) = (१२.०० + ४.००) X ३ = ४८.०० चौ.मी. (१४ व्या Floor वर प्रस्तावित करणेत आलेले आहे.) सदर योजना क्षेत्रातील झोपडीधारकांची घनता पहाता सोसायटी ऑफिस ३ व टॉयलेट ३ प्रस्तावित करणेत आले आहेत. ii) बालवाडी (२५ x ७ = १७५.०० चौ.मी.) व वेलफेअर सेंटर (२५ x ७ = १७५.०० चौ.मी.) = ३५०.०० चौ.मी. (Upper Ground Floor वर प्रस्तावित करणेत आलेले आहे.) टीप : SR २१(२)(a) नुसार प्रत्येक १०० झोपडीधारकां करिता एक याप्रमाणे ६६६ झोपडीधारकांचा विचार करता एकूण ०७ बालवाडी व ०७ वेलफेअर सेंटर आवश्यक आहे. त्यानुसार विकसक यांचे वास्तुविशारद यांनी नियमानुसार प्रस्तावित केलेले आहे.
च)	दि. ११/०९/२०१४ रोजीच्या नियमावलीतील नियम क्र.एस.आर.२१(२) नुसार Convenience Shopping (१८००७.३४ + ४३६५.५९ + ५३४९.६४ + ४८.०० + ३५०.००)	एकूण पुनर्वसन बांधकाम क्षेत्र = २८१२०.५७ X ५ % अनुज्ञेय = १४०६.०२ चौ.मी. प्रस्तावित क्षेत्र = १४४७.६३ चौ.मी. Convenience Shopping तळ मजल्यावर १०३१.०७ चौ.मी व पहिल्या मजल्यावर ४१६.५६ चौ.मी वर प्रस्तावित करण्यात आले आहे.
छ)	एकूण पुनर्वसन घटकाचे बांधकाम क्षेत्र (१८००७.३४ + ४३६५.५९ + ५३४९.६४ + ४८.०० + ३५०.०० + १४४७.६३)	२९५६८.२० चौ. मी.
म)	शासन निर्णय दि. १७/१२/३०२८ अन्वये रेशेमधील बदलानुसार परीगणना केली आहे त्यानुसार प्रकरणी पुढीलप्रमाणे चर्टई क्षेत्र निर्देशांक रेशो देय होत आहे. सदर योजनेची बांधकाम परवानगी प्रथम	Y = सदनिकेचा दर = ८९,६५०/- रु. (विभाग क्र. २१/३६७) X = बांधकामाचा दर (२६,६२०/-) = २६,६२०/- रु. n = (Y/X) - २

	देणेत येत असल्यामुळे सबब सन (२०२०-२०२१) वेळेचे ASR मधील सदनिकेचा आणि बांधकामाचा दर विचारात घेणेत आलेला आहे.	$= ८९६५०/२६६२० - २ = १.३६७$ $R = [२.८० - (n \times ०.३०)]$ $R = [२.८० - (१.३६७ \times ०.३०)]$ $R = [२.८० - ०.४१०]$ $R = २.३८९$
न)	सुधारित चटई क्षेत्र निर्देशांक रेशीनुसार होणारे बांधकाम क्षेत्रफळ (२९५६८.२० x २.३८९)	७०६३८.४२ चौ.मी
ट)	एकूण प्रस्तावित पुनर्वसन योजनेचे बांधकाम क्षेत्र (७०६३८.४२ + २९५६८.२०)	१००२०६.६३ चौ.मी
१६	I) एकूण अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्र एस.आर.१३(४)(अ) नुसार (Slum Plot क्षेत्र १०६८५.७३ X ४.०० FSI)	४३४६२.९२ चौ.मी
	II) टीडीआर म्हणून देय होणारे बांधकाम क्षेत्र (१००२०६.६३ - ३९११६.६४)	६१०८९.९८ चौ.मी.
	III) प्रस्तावित पुनर्वसन इमारतीसाठी बांधकाम क्षेत्र {एस.आर.१३ (४) (अ) नुसार }	१८४२२.२९ चौ.मी.
	IV) अनुज्ञेय फ्री सेल बांधकाम क्षेत्र {एस.आर.१३ (४) (अ) नुसार } (४३४६२.९२ - १८४२२.२९)	२५०४०.६३ चौ.मी.
१७	(मंजूर एकत्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली (UDCPR) मधील तरतुद क्र. ६.१.१ नुसार व दि. १४/०१/२०२० च्या मंजूर पुरक पत्रानुसार खलील प्रमाणे क्षेत्राची परिगणना आहे.	
	iii) एकूण जागेवर अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्र (फ्री सेल) नुसार एकूण अनुज्ञेय विक्री घटक FSI- = २५०४०.६३ चौ.मी. एकूण अनुज्ञेय Ancillary विक्री घटक FSI- २५०४०.६३ X १.६० = ४००६५.०० चौ.मी.	१) पुनर्वसन इमारतीसाठी प्रस्तावित FSI = १८४२२.२९ चौ.मी. २) फ्री सेल इमारतीसाठी प्रस्तावित FSI = २७१८३.०८ चौ.मी. ३) अनुज्ञेय फ्री सेल बांधकाम क्षेत्र = (४००६५.०० - २५०४०.६३) = २०६२४.३७ चौ.मी. ४) UDCPR नुसार Ancillary प्रस्तावित विक्री घटक FSI = १६३०९.८५ चौ.मी. अनुज्ञेय ६५१०५.६३ चौ.मी. \geq प्रस्तावित ६१९१५.२२ चौ.मी. एकूण जागेवर प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र = ४३४९२.९३ चौ.मी.

१८. इमारतीच्या उंचीबाबत -

Composite Building

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

पुनर्वसन इमारतीची उंची पार्किंगसह = ४६.०२मी.

अनुज्ञेय उंची	प्रस्तावित पुनर्वसन घटक + विक्री घटक विंग A व विंग B ची उंची
४०.०० मी.	पार्किंग पार्किंगसह = ४६.०२ मी. # (Ground Floor + १५ मजले)

पुनर्वसन इमारतीची उंची Max अनुज्ञेय ४० मी. पेक्षा जास्त म्हणजेच ४६.०२ मी. इतकी प्रस्तावित आहे.
त्यामध्ये Basement १ + Basement २ प्रस्तावित असून lower ground floor (Ground Floor + १५

मजले) प्रस्तावित करणेत आलेले आहे. तसेच ground floor वर Convenience Shopping + welfare + Balwadi मध्ये प्रस्तावित करणेत आले आहे. तसेच सदरची इमारत ही एकूण ७०० (पात्र + अपात्र) झोपडीधारकांचे in situ पुनर्वसन करणेच्या दृष्टीकोनातून प्रस्तावित केली आहे. त्यानुसार इमारतीच्या उंचीकरिता नियम क्र. एस.आर.१४ (७) (d) व एस.आर.१८ (१३) अन्वये मा. मु.का.अ. यांचेकडून शिथिलता आवश्यक राहिल. अशी विकसक यांनी विनंती केली 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 २४mt. Such marginal distances shall be increased proportionately with increase in height of the building beyond २४ mt., shall not exceed ७.५० mt. for the building having heights 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.

SR १८ (१३) :- The above special regulations can be further relaxed by the CEO, SRA under the written permission in the specific cases of demonstrable genuine hardship. In order to make SRS viable, the CEO, SRA shall be competent to award any relaxation / (s), wherever necessary, for reasons to recorded in writing. The CEO, SRA may delegate any of the power conferred upon him under the provision of these regulations and said act, except power of relaxation, to any of the officers of the SRA, by a general or special order in these behalf.

अनुज्ञेय उंची	प्रस्तावित विक्री घटक विंग A, B, C, D व E
५३.५० मी. (As per command ATC officer, IAF letter dated.१०/१२/२०२०.)	पार्किंग पार्किंगसह = ५३.१५ मी. # (Basement १ + Basement २ + Ground Floor + १७ मजले)

यथायोग्य प्रस्तावित.

१९. इमारतीच्या सामासिक अंतराबाबत -

(२०१४ चे नियमावलीतील नियम.आर.एस.क्र. १४ (७) व पुणे मनपा UDCPR - ६ व UDCPR - ६.२.३ नुसार)

(पुनर्वसन घटक)

झो.पु.प्रा. नि. - २०१४ एस.आर. १४(७) नुसार Non Congested area करिता	तपशील	Front margin (उत्तर) ९.०० मी रस्ता	Side margin (दक्षिण) ९.०० मी रस्ता	दोन इमारतीमधील अंतर (पश्चिम) ९.०० मी रस्ता	Side margin (पूर्व) २४.०० मी रस्ता	शेरा
	आवश्यक	६.००	६.००	९.००	६.००	टिप #
	प्रस्तावित	१५.१२	१७.३९	६.०५#	७.७४	

सादर योजना क्षेत्रातील - टिप # भूखंडाच्या सर्व बाजूने किमान १.०० मी. रुंदीचा रस्ता उपलब्ध असल्याने दोन इमारतीमधील अंतरे पश्चिम बाजूने २.९५ मी करिता सवलत देणे आवश्यक आहे. झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण विशेष नियमावलीतील नियम क्र. १४(७) प्रमाणे सामासिक अंतरे मध्ये सवलत देणे आवश्यक आहे. तथापि योग्य त्या आदेशार्थ सादर....

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 २४mt. Such marginal distances shall be increased proportionately with increase in height of the building beyond २४ mt., shall not exceed ७.५० mt. for the building having heights 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.

विंग A (विक्री घटक)

झो.पु.प्रा. नि. - २०१४ एस.आर. १४(७) नुसार Non Congested area करिता	तपशील	Front margin (उत्तर) १.०० मी रस्ता	Side margin (दक्षिण) १.०० मी रस्ता	Side margin (पूर्व) (दोन्ही इमारतीमधील अंतर)	Rear margin (पश्चिम) (दोन्ही इमारतीमधी ल अंतर)	शेरा
	आवश्यक	६.००	६.००	९.००	६.००	टिप #
	प्रस्तावित	<५०.००	६.२१	८.२९#	६.०२	

सादर योजना क्षेत्रातील - टिप # भूखंडाच्या सर्व बाजूने किमान १.०० मी. रुंदीचा रस्ता उपलब्ध असल्याने दोन इमारतीमधील अंतरे पूर्व बाजूने ०.७१ मी करिता सवलत देणे आवश्यक आहे. झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण विशेष नियमावलीतील नियम क्र. १४(७) प्रमाणे सामासिक अंतरे मध्ये सवलत देणे आवश्यक आहे. तथापि योग्य त्या आदेशार्थ सादर....

विंग B,C,D व E (विक्री घटक)

झो.पु.प्रा. नि. - २०१४ एस.आर. १४(७) नुसार Non Congested area करिता	तपशील	Front margin (उत्तर) १.०० मी रस्ता	Side margin (दक्षिण) १.०० मी रस्ता	Side margin (पूर्व) १.०० मी रस्ता	Rear margin (पश्चिम) (दोन्ही इमारतीमधी ल अंतर)	शेरा
	आवश्यक	६.००	६.००	६.००	९.००	टिप #
	प्रस्तावित	६.४९	६.००	६.००	८.२९#	

सादर योजना क्षेत्रातील - टिप # भूखंडाच्या सर्व बाजूने किमान १.०० मी. रुंदीचा रस्ता उपलब्ध असल्याने दोन इमारतीमधील अंतरे पश्चिम बाजूने ०.७१ मी करिता सवलत देणे आवश्यक आहे. झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण विशेष नियमावलीतील नियम क्र. १४(७) प्रमाणे सामासिक अंतरे मध्ये सवलत देणे आवश्यक आहे. तथापि योग्य त्या आदेशार्थ सादर....

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

i) प्रकरणी विकसकांनी Provisional fire NOC सादर केलेली नाही. इमारतीस बांधकाम परवानगी प्राप्त करण्यापूर्वी Provisional fire NOC व संबंधित नकाशा विकसकांनी सादर करणे आवश्यक राहिल.

ii) Refuge Area: - पुनर्वसन इमारती करिता ८ व्या व १४ व्या मजल्यावर प्रस्तावित आहे.

iii) सादर नकाशानुसार एकूण Construction Area २०००० चौ. मी. पेक्षा जास्त म्हणजेच १०९८२९.०७ चौ. मी प्रमाणे असल्याने प्रत्यक्ष जागेवर बांधकाम सुरु करणेपूर्वी E.C. बाबतचे प्रमाणपत्र प्राप्त करुन घेणे व त्याची साक्षांकित प्रत झो.पु.प्रा. कार्यालयास सादर करणे, विकसकांवर बंधनकारक राहिल. त्यानुसार विकसक यांना EC (पर्यावरण विभागाकडील ना-हरकत) प्रमाणपत्र प्राप्त करुन घेणेकरिता IOD साठी मंजूरी देणे आवश्यक आहे, त्यानुसार IOD साठी मंजूरी मिळणेस शिफारस आहे. सादरची मंजूरी मिळाल्यानंतर रेखांकन नकाशास (IOD) मंजूरी स.स.न.र. यांचे स्तरावर देणेत येईल.

२३. सर्वसाधारण अभिप्राय -

१) दि.२९/०१/२०१९ रोजीच्या एसआर-४(५) अन्वये योजना क्षेत्रातील लेआऊट मधील चारही दिशांनी ९.०० मी अस्तीत्वातील रस्ता वगळून मंजूरी देण्यात आलेली आहे. परंतु अद्याप लेआऊट नकाशा मंजूरी देण्यात आलेली आहे त्यानुसार पूर्वी मंजूर एसआर-४(५) नुसार लेआऊट नकाशास मंजूरी देणे क्रम प्राप्त आहे. सध्यास्थिती मध्ये विकसक यांचे वास्तुविशारद यांनी UD CPR-२०२० नुसार सुधारित लेआऊट नकाशास व एसआर ४(५)ला मंजूरी मिळणेकरिता विनंती केली आहे.

२) i) प्रकरणी विकसकांनी Provisional fire NOC सादर केलेली नाही. इमारतीस बांधकाम परवानगी प्राप्त करण्यापूर्वी Provisional fire NOC व त्यासोबतचा Fire नकाशे विकसकांनी सादर करणे आवश्यक राहिल.

ii) योजनेचे एकूण प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र (FSI) ६१९१५.२२ चौ. मी. (Ancillary FSI मिळून) आहे. तथापि, एकूण Construction Area १०९८२९.०७ चौ.मी प्रस्तावित आहे. त्यामुळे Construction Area २०,००० चौ. मी. पेक्षा जास्त असल्याने पर्यावरण विभागाचे ना हरकत (E.C.) आवश्यक आहे. त्यासाठी I.O.D. /रेखांकन मंजूरी देणे क्रमप्राप्त आहे.

iii) योजनेतील एकूण ७०० (पात्र+अपात्र) मिळून झोपडीधारकांचा विचार करता प्रत्येक १०० झोपडीधारकांकरिता प्रत्येकी ०१ याप्रमाणे एकूण ७ बालवाडी (१७५.०० चौ. मी.) + ७ वेलफेअर सेंटर (१७५.०० चौ. मी.) याप्रमाणे नकाशामध्ये प्रस्तावित केलेले आहे.

३) विषयांकित मिळकत ही मंजूर विकास योजना जा.क्र. डी.पी.ओ./ झोन ६ / ६६०९ दि. ०६/०२/२०१९ रोजीच्या अभिप्रायानुसार योजनेचे संपूर्ण क्षेत्रावर झोपडपट्टी असल्याचे दिसून येते. त्यानुसार प्रस्तुत योजनेखाली जमीन ही Slum Improvement या विभागामध्ये येत असल्याबाबतचे पुणे महानगरपालिकेकडील अभिप्रायामध्ये नमूद आहे. त्यानुसार संपूर्ण क्षेत्राचा विचार करता विशेष नियमावलीतील नियम क्र. १८(१४) (a) व १८(१३) नुसार मान्यता देणेबाबत शिफारस आहे.

४) प्रस्तुत झोचे.यो.पु. ठिकाणी एकूण झोपडीधारकांची संख्या ८०७ इतके झोपडीधारक असून त्यापैकी ७०० झोपडीधारकांच्या पुनर्वसनाचे नियोजन विकसक यांनी प्रस्तावित नकाशा नुसार केलेले आहे. तथापि सदर भूखंडामधील उर्वरित अपात्र १०७ झोपडीधारक भविष्यात पात्र ठरल्यास त्यांच्या पुनर्वसनाची जबाबदारी विकसक यांची राहिल व इमारत पूर्ण झाल्यानंतर पात्र (निवासी / संयुक्त / बिगर निवासी / विना शुल्क) व सशुल्क झोपडीधारकांचे पुनर्वसन झाल्यानंतर, उर्वरित सदनिका झोपुप्राच्या ताब्यात देणे विकसकांवर बंधनकारक राहिल, असे हमीपत्र विकसक यांनी विषयांकित योजनेस I.O.D. / रेखांकन मंजूरी देणे पूर्वी या कार्यालयाकडे सादर करणार या अटीवर मंजूरी देण्यास हरकत नाही, असे मत आहे. तसेच सध्याच्या एकुण पात्र निवासी व बिगरनिवासी भविष्यात पात्र ठरणान्या तसेच अपात्र झोपडीधारकांचे पुनर्वसनासाठी सशुल्क आवश्यक त्या गाळ्यांविषयी सदर योजनेच्या संरचनेत / स्ट्रक्चरल डिझाईनमध्ये तरतूद करणे विकसक / वास्तुविशारद यांचेवर बंधनकारक राहिल.

५) सादर प्रस्तावित नकाशानुसार As per command ATC officer, IAF यांचेकडील दि. १०/१२/२०२० रोजीच्या पत्रान्वये इमारतीची ऊंची ५३.५० मी पर्यन्त परवानगी देण्यात आली आहे, त्यानुसार सदर योजनेची viability (Optimum in-situ Utilization of Free sale FSI Generation) पाहता सदर योजनेचे बांधकाम क्षेत्र पूर्णतः वापरता येणे विकसक यांना जागेवर शक्य होत नाही. त्यानुसार प्रस्तुत योजनेखाली जमीन ही Slum Improvement झोन या विभागामध्ये येत असल्याबाबतचे पुणे महानगरपालिकेकडील अभिप्रायामध्ये नमूद असून संपूर्ण क्षेत्राचा (CTS-१००७ व CTS - १००८) विचार करता विशेष नियमावलीतील नियम क्र. १८(१४) (a) व १८(१३) नुसार मान्यता देणेबाबत आदेश होणे आवश्यक आहे.

६) विकसक यांनी दि. १२/०५/२०२१ रोजी सं.नं. ८९/९० पैकी, (सीटीएस-१००७ व सीटीएस-१००८) या मिळकतीचे Amalgamation लेआऊट नकाशास परवानगी मिळणेकरिता विनंती केली आहे. सादर लेआऊट नुसार एकूण झोपडीधारकांची संख्या ८०७ इतके झोपडीधारक असून त्यापैकी ७०० झोपडीधारकांच्या पुनर्वसनाचे नियोजन विकसक यांनी प्रस्तावित नकाशा नुसार केलेले आहे. तसेच पुनर्वसन इमारतीची उंची ४६.०२ मी व विंग A, B, C, D व E इमारतीची उंची ५०.१५ मी. प्रस्तावित केली आहे. तसेच योजनेचे एकुण प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र (FSI) ६१९१५.२२ चौ. मी. (Ancillary FSI मिळून) आहे. तथापि, एकुण Construction Area १०९८२९.०७ चौ.मी. प्रस्तावित आहे. तसेच प्रस्तुत योजनेतील मिळकतीवर (CTS १००७ व CTS १००८) चे ९.०० मी Internal लेआऊट रोड सह दोन्ही बाजूने घोषित झोपडपट्टी जागेवर अस्तीत्वात आहे, तसेच मिळकतीच्या उत्तर, दक्षिण, व पूर्व बाजूने देखील ९.०० मी Internal लेआऊट रोड अस्तीत्वात आहे, त्यावर देखील घोषित झोपडपट्टीचे काही भाग अस्तीत्वात आहे. त्यानुसार विकसक यांनी सादर केलेल्या लेआऊटच्या नकाशा नुसार ९.०० मी Internal रस्ता वगळून झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना प्रस्तावित केली आहे. तसेच सदर ९.०० मी रस्त्याचे

क्षेत्र वगळून म्हणजेच या योजनेचा झोपडपट्टी पुनर्वसन आदेश पारित करण्यात आले तितक्या (१०८६५.७३ चौ.मी) क्षेत्रावरच झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना प्रस्तावित केली आहे.

७) सदर रस्त्या बाबत भविष्यात कुठल्याही प्रकारचा वाद/कादेशीर वाद उद्भवल्यास झो.पु.प्रा.पुणे त्यांची कोणतीही जबाबदारी घेणार नाही व विकसक त्याबद्दल झो.पु.प्रा.स तोशिष लागू देणार नाही. अशी अट CC मध्ये नमूद करणे आवश्यक आहे.

८) आता विकसक यांनी दि.२३/०९/२०२२ रोजी सुधारित नकाशे सादर केल्याने त्यानुसार वरील प्रमाणे सादर करण्यात आलेले आहे. तसेच दि.११/०६/२०२१ रोजी मा. मुख्य कार्यकारी अधिकारी यांनी संचालक, नगर रचना, यांचेकडील अभिप्राय प्राप्त करून घेणे करिता आदेशित केलेले आहे. त्यानुशांगाने सहायक संचालक नगर रचना, महाराष्ट्र राज्य, पुणे यांना या कार्यालयाकडून दि.१६/११/२०२१ रोजी पत्र दिले असता त्यास दि.२५/०११/२०२१ रोजी अन्वये नियोजनाच्या दस्त्याकोनातून या दोन्ही भूखंडाचे एकत्रिकरण उक्त ९.०० मी अंतर्गत रस्त्याचे क्षेत्रासह करणेस हरकतीचे नसलेबाबत व्यक्त केलेले मत योग्य आहे. तथापि या प्रकरणी खालील बाबींची पूर्तता होणे आवश्यक आहे.

- अ) असे एकत्रिकरण करणेपूर्वी रस्त्याखालील जागेच्या मालकीबाबत /अधिकाराबाबत पडताळणी करणे आवश्यक राहिल .
- ब) जागेच्या मोजणी नकाशावर सि.स.नं.१००८ च्या उत्तर व दक्षिण हद्दीवरील विद्यमान रस्ता दर्शविला आहे .तथापि उपग्रह प्रतिमेनुसार सदर रस्त्याच्या क्षेत्रावर अतिक्रमण /झोपडपट्टी झाली असल्याचे दिसून येते .प्रस्तुत झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना राबविताना /विकास परवानगी देताना सदर दोन्ही रस्ते खुले करून लगतच्या विद्यमान व विकास योजना रस्त्यास जोडणे आवश्यक राहिल .
- क) उक्त प्रमाणेच्या सि.स.नं.१००७ व १००८ च्या सामाईक हद्दीवरील ९.० मी .रुंद रस्त्याखालील क्षेत्राचा FSI प्रकल्प प्रवर्तकांना अनुज्ञेय राहणार नाही .

तद्नंतर या कार्यालयामार्फत मा.मुख्य कार्यकारी अधिकारी यांचेकडे उक्त नमूद नुसार अभिप्राय मिळणेकरिता सादर केले असता, मा.मुख्य कार्यकारी अधिकारी यांनी मालकीबाबत/ अधिकाराबाबत पडताळणी होणेकरिता विधी विभागाकडून खात्री करून घेणे करिता आदेशित केले आहे. त्यानुशांगाने विधी अधिकारी यांनी मा.मुख्य कार्यकारी अधिकारी यांचेकडे दि.०१/०२/२०२२ रोजी टिपणी सादर करून पुणे महानगरपालिका यांचे मार्फत अभिप्राय प्राप्त करून घेणे करिता आदेशित केलेले आहे.

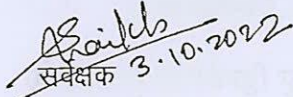
उक्त नमूद नुसार या कार्यालयाकडील दि.२६/०५/२०२२ रोजी पत्रान्वये पुणे महानगरपालिका यांनी दि.०३/१०/२०२२ रोजीच्या पत्रान्वये " मान्य विकास आराखडा २०१७ नुसार विषयांकित मिळकतीमध्ये स्लम improvement SI झोन दर्शविण्यात आला आहे. मिळकतीमधील भागात SM ३९८.०० SI झोन मध्ये समाविष्ट आहे. मंजूर विकास आराखडा २०१७ चा भाग नकाशा सोबत जोडलेला आहे. मान्य Layout क्र.कुश/लेआउट/६९६० दि.१९/१२/१९४५ नुसार दक्षिण -उत्तर ९.०० मी, रुंदीचा (x-y) रस्ता जागेवर अस्तित्वात नसून जागेवर झोपडपट्टी आहे. तसेच सादर रस्ता (x-y) डी.पी. रस्ता म्हणून दर्शविण्यात आलेला नाही.

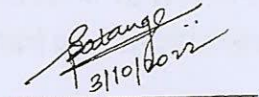
मा.संचालक, नगर रचन, महाराष्ट्र राज्य, पुणे याचेकडील अभिप्राय दाखल आहे. त्यानुसार नियोजनाच्या दृष्टीकोनातून या दोन्ही भूखंडांचे एकत्रीकरण उक्त ९.०० मी अंतर्गत रस्त्याचे क्षेत्रासह करणेस योग्य होईल असे मुख्य कार्यकारी अधिकारी झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण यांचे मत मा. संचालक, नगर रचना, महाराष्ट्र राज्य, पुणे यांनी कायम केले आहे. सदर मताशी आम्ही सहमत आहे. असे कळविण्यात आलेले आहे.

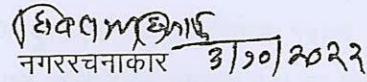
उक्त नमूद नुसार मा.संचालक, नगर रचना, महाराष्ट्र राज्य व पुणे महानगरपालिका याचे कडील अभिप्राय प्राप्त करून घेणे करिता जवळ पास १ वर्षांचा कालवधी झाल्याने संदर्भ क्र. ६ अन्वये पुणे महानगरपालिका याचेकडील अभिप्राय प्राप्त झालेले आहे. त्यानुसार वरील प्रमाणे सादर करण्यात आलेले आहे. तथापि, आवश्यक त्या अदेशार्थ सादर.....

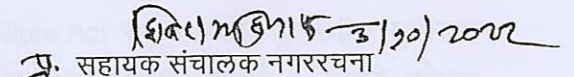
प्रस्तुत झोपडपट्टी वरीलप्रमाणे छाननीनुसार एस.आर.४(५) खाली (सुधारित) मान्यता देणेत आल्यास, प्रकरणी झोपुप्रा, पुणे विशेष नियमावली - २०१४ व UDCPR - २०२० मधील तरतूदी विचारात घेऊन त्यानुसार प्रस्तावित बांधकाम नकाशांची, सविस्तर छाननी (detailed scrutiny) अंती व विकसकाकडून नियमानुसार जरूर तो प्रिमियम व शासकीय शुल्क भरून घेतल्यानंतर, योजनेस I.O.D. /रेखांकन मंजूरी देणे बाबतची पुढील कार्यवाही, ससंनर स्तरावर करणेत येईल.

कृ. पुढील आदेशार्थ सादर.

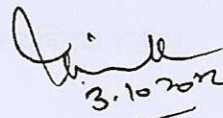

सर्वेक्षक 3.10.2022
झो.पु.प्रा. पुणे.


31/10/2022
सहायक नगररचनाकार
झो.पु.प्रा. पुणे.


नगररचनाकार 3/10/2022
झो.पु.प्रा. पुणे.


प्र. सहायक संचालक नगररचना
झो.पु.प्रा. पुणे.

संयोजक नगररचना जे दि 25.09.2022
व मा. संचालक जे महानगरपालिका यांचे दि 08.09.2022
सेल्युलर फोनवरून कडकड करिताय विचारात
घेतून प्रमाणे मान्य मुख्य कार्यकारी अधिकारी
झो.पु.प्रा. पुणे.


3.10.2022