

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

तांत्रिक विभाग, झोपुप्रा पुणे

दिनांक :- ०७/०६/२०२१

विषय :- सि.स.न.११७९, ११८०, ११८२, ११८४ व बिना नंबरचे भूखंड चमडेगल्ली, नाना पेठ, पुणे येथील झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेस एस.आर.४ (५) नुसार प्रशासकीय नवीन मान्यता देणेबाबत.

संदर्भ :- १) विकसक मे. सोनाईदादा कन्स्ट्रक्शन्स यांचेकडून झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेचा प्रस्ताव दाखल दि. ०५/०५/२०१५.

२) उप मुख्य कार्यकारी अधिकारी तथा सक्षम प्राधिकारी, झो.पु.प्रा., पुणे यांच्याकडील दिनांक ०३/०५/२०१६ रोजीची अंतिम पात्रता यादी.

३) कलम ३ (क) खालील आदेश क्र. झोपुप्रा/सप्रा-१/झोपुआ/८८५/२०१९ दि. १९/०९/२०१९.

४) परवानाधारक वास्तुविशारद यांचेकडून एस.आर.ए.४(५) अन्वये प्रशासकीय मान्यतेसाठी पत्र दि.

विषयांकित झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना राबविणेबाबतचा प्रस्ताव विकसक मे.सोनाईदादा कन्स्ट्रक्शन्स यांचेकडून संदर्भ क्र. १ नुसार या कार्यालयाकडे दाखल आहे. त्याअनुषंगाने प्रस्तुत झो.पु.योजना विशेष नियमावली-२०१४ नियम क्र. एस.आर. ४ (५) खालील प्रशासकीय मान्यता मिळणेबाबत विनंती अर्ज सादर केला आहे.

उप मुख्य कार्यकारी अधिकारी तथा सक्षम प्राधिकारी, झो.पु.प्रा., पुणे यांनी संदर्भ क्र. २ नुसार प्रकरणी अंतिम पात्रता यादी तयार करण्यात आली आहे. प्रकरणी कलम ३ (क) खालील आदेश जा.क्र.झोपुप्रा/सप्रा-१/झोपुआ/८८५/२०१९ दि.१९/०९/२०१९ अन्वये पारित झालेले आहेत. मात्र कलम ३ (ड) खालील निर्मूलनाचे आदेश अद्याप पारित झालेले नाहीत.

महाराष्ट्र झोपडपट्टी (सुधारणा, निर्मूलन व पुनर्विकास) अधिनियम १९७१ यात आणखी सुधारणा करणेकरिता अधिनियम (सन २०१८ चा महाराष्ट्र अधिनियम क्रमांक ३८) हा महाराष्ट्र शासन राजपत्र असाधारण भाग ४, गुरुवार एप्रिल २६, २०१८ मध्ये पृष्ठ क्र. ११० वर प्रसिध्द झालेला आहे. सदरप्रमाणे Slum Act १९७१ मधील दुरुस्ती / सुधारणा विचारात घेता, कलम ३ (क) खालील घोषितचे आदेश जाहीर करणे, त्यानंतर एस.आर. ४ (५) खालील प्रशासकीय मान्यता देणे व त्यानंतर कलम ३ (ड) खालील निर्मूलनाचे आदेश पारित करणे व त्यानुसार जागेवर निष्कासनाची कार्यवाही पूर्ण करणे इ. सर्व आवश्यक कार्यवाही झाल्यानंतर व भूखंड मोकळा झाल्यानंतर, प्रस्तुत योजनेचे बांधकाम नकाशे मंजूर करणे संयुक्तिक राहिल.

तसेच संदर्भ क्र. ४ अन्वये वास्तुविशारद यांनी प्रस्तुत योजनेस एस.आर. ४ (५) खालील प्रशासकीय मान्यता मिळणेस विनंती असता झोपुप्रा नियमावली-२०१४ नियम क्र. एस.आर. ४(५) खालील प्रशासकीय मान्यता देणेच्या दृष्टीकोनातून, छाननी टीपणी खालीलप्रमाणे सादर करण्यात येत आहे.

१	योजनेचे नाव	सि११७९.न.स.,११८०व बिना ११८४, ११८२, ,नंबरचे भूखंड चमडेगल्लीनाना पेठ पुणे,
२	विकसकाचे नाव व पत्ता	विकसक मे .सोनाईदादा कन्स्ट्रक्शन्स ओम सोसायटी, पहिला मजला, नाना पेठ, पुणे -४११००२
३	आर्किटेक्टचे नाव व पत्ता	आर्कि. एट्रियम डिझाईन स्टुडिओ सोमवार पेठ, पुणे.
४	योजना दाखल झाल्याचा दिनांक	दि. ०५/०५/२०१५ (मास्टर क्र. २१५)
५	स्लम अॅक्ट कलम ३ (क) खालील झोपडपट्टी पुनर्वसन आदेश (क्षेत्र = ७४२.१० चौ. मी.)	जा.क्र. झोपूप्रा/सप्रा-१/झोपुआ/८८५/२०१९ दि. १९/०९/२०१९.
६	स्लम अॅक्ट कलम ३ (ड) अन्वये निर्मूलन आदेश	अद्याप पारित झालेला नाही.
७	पुणे मनपा कडील मंजूर विकास आराखडा सन २०१७ नुसार अभिप्राय तसेच पोच रस्त्याबाबत अभिप्राय	सदर अभिप्राय पत्र जा.क्र. ०७/२३६५ दि.०९/०२/२०२१ रोजी प्राप्त झाला असून सदर अभिप्रायात विषयांकित मिळकत ही निवासी झोन मध्ये येत असल्याचे, नमूद केले आहे.
८	भूमिप्रापण विभागाचा अभिप्राय	जा.क्र. LAQ/below No.७९ दि. ०४/०२/२०२१ अन्वये अभिप्राय प्राप्त आहे. सदर अभिप्रायात विषयांकित जागेची भूसंपादन योजना चालू नाही, तसेच मिळकतीवर या विभागाकडील रास्ता प्रमाण रेषा नाही, असे नमूद केले आहे.
९	सद्यस्थितीत या योजनेत मालकी हक्कासंदर्भात वा इतर बाबतीत न्यायालयीन स्थगिती/ वाद विवाद/ आक्षेप आहेत वा कसे ?	याबाबतचे हमीपत्र विकसकांनी सादर केले आहे.
१०	क्षेत्राबाबतचा तपशिल	
	i) ३ (क) आदेशानुसार	७४२.१० चौ.मी. (योजनेसाठी विचारात घेतलेले क्षेत्र)
	ii) मोजणी नकाशानुसार येणारे क्षेत्र	७४२.१० चौ.मी
	iii) अस्तित्वातील रस्त्याखालील क्षेत्र	०.०० चौ. मी.
	iv) उर्वरित निव्वळ क्षेत्र	७४२.१० चौ. मी.
१२	झोपुप्रा नियम क्र. एस.आर. १४ (१) (a) नुसार १०% आवश्यक Open Space	सदर योजनेचे क्षेत्र ४०००.०० चौ. मी. पेक्षा कमी असल्यामुळे ओपन स्पेसची आवश्यकता नाही.
१३	i) एकूण झोपड्यांची संख्या	४६
	ii) उप मुख्य कार्यकारी अधिकारी तथा सक्षम प्राधिकारी, झो.प्रा.पु., पुणे यांच्याकडील दिनांक ०३/०५/२०१६ अंतिम पात्रता यादी नुसार	एकूण झोपड्यांची संख्या - ४६

	अ)	पात्र निवासी	३८
	ब)	अपात्र निवासी	०५
	क)	पात्र बिगर-निवासी	०१
	ड)	अपात्र बिगर-निवासी	००
	इ)	पात्र संयुक्त निवासी	००
	फ)	पात्र संयुक्त बिगर-निवासी	००
	म)	अपात्र संयुक्त	००
	न)	इतर बांधकामे (मंदिर, दर्गा, अंगणवाडी, शौचालय)	००
	इ)	बंद घरे	०२
		एकूण	४६
		एकूण प्रस्तावित पुनर्वसन सदनिका/दुकाने	४६ (४५ निवासी + ०१ बिगर-निवासी)
१४		किमान टेनामेंट डेन्सिटी बाबत- (नियम क्र. एसआर १४(३) नुसार)	
(i)		३६० सदनिका / हेक्टर प्रमाणे होणारी किमान सदनिका संख्या (३६० x ७४२.१० / १०,०००)	किमान आवश्यक सदनिका / दुकाने = २७ प्रस्तावित सदनिका / दुकाने = ४६
(ii)		झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणासाठी मिळणा-या सदनिका	निरंक
१५		In situ FSI बाबत- (नियम क्र. एसआर १३ (२) नुसार)	
(i)		अस्तित्वात असलेल्या एकूण (पात्र व अपात्र) झोपड्यांची संख्या विचारात घेऊन येणारी टेनामेंट डेन्सिटी (४६ x १०,००० / ७४२.१०)	अस्तित्वातील टेनामेंट डेन्सिटी ६२० > ४५० त्यामुळे प्रस्तुत योजनेसाठी एकूण ४.०० इतका च.क्षे.नि. (In situ वापरण्यासाठी) इतका लागू राहील.
(ii)		एकूण अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्र (७४२.१० X ४.००)	२९६८.४० चौ.मी.
१६		प्रकरणी वास्तुविशारदां तर्फे सादर बांधकाम नकाशानुसार आकडेमोड पुढीलप्रमाणे	
	अ)	पुनर्वसन निवासी गाळ्यांसाठी प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र	११६२.८२ चौ.मी. (४५ पुनर्वसन सदनिका)
	ब)	पुनर्वसन बिगर निवासी गाळ्यांसाठी प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र	२५.०३ चौ.मी.
	क)	पुनर्वसन घटकासाठीचे एकूण प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र (अ + ब)	११८७.८५ चौ.मी.
	ड)	प्रस्तावित एकूण बाल्कनी	२१६.६४ चौ.मी.
	इ)	२०१४ चे नियमावलीतील नियम क्र. एस.आर.१३(२) प्रमाणे	पुनर्वसन बांधकाम क्षेत्र = ११८७.८५ पुनर्वसन बाल्कनी क्षेत्र = + २१६.६४ १४०४.४९ X ३५ % ४९१.५७ चौ.मी.
	फ)	२०१४ चे नियमावलीतील नियम.क्र. एस.आर.१३ (२) प्रमाणे	पॅसेज = ३५३.२३ जिना = ४२.२२ फायर जिना = ४७.५९ लिफ्ट = ७.९४ लिफ्ट मशीन रुम = १८.६१ ४६९.५९ चौ.मी.

	ग)	वरील इ व फ या दोन्हीपैकी कमी असलेले क्षेत्र	४६९.५९ चौ. मी.
	ह)	२०१४ चे नियमावलीतील नियम क्र.एस.आर.२१(३) नुसार Free Of FSI	i) सोसायटी ऑफीस (१) व टॉयलेट (१) = $(१२.०० + ४.००) = १६.००$ चौ.मी. (तळ मजल्यावर प्रस्तावित) ii) बालवाडी (२५ चौ.मी.) व वेलफेअर सेंटर (२५ चौ.मी.) = ५०.०० चौ.मी. (तळ मजल्यावर प्रस्तावित)
	च)	एस.आर.२१ (२) (७) नुसार Convenience Shopping	योजना क्षेत्र ४०००.०० चौ.मी. पेक्षा कमी असल्याने आवश्यकता नाही.
	छ)	एकूण पुनर्वसन घटकाचे बांधकाम क्षेत्र $(११८७.८५ + २१६.६४ + ४६९.५९ + १६.०० + ५०.००)$	१९४०.०८ चौ. मी.
१७		झो.पु.प्रा. नियमावली सन २०१४ मधील नियम क्र. एस.आर. १५ (१) मध्येशासन निर्णय दि.१७/१२/२०१८ अन्वये सुधारणा करणेत आलेली आहे. त्यानुसार प्रकरणी पुढीलप्रमाणे चटई क्षेत्र निर्देशांक रेशो हिशोबीत होत आहे. प्रकरणी प्रथम बांधकाम परवानगी (C.C.) अद्याप दिलेले नाही.	$Y =$ सदनिकेचा दर (सन २०२१-२०२२) $=$ रु. ५२,९८०/- प्र चौ.मी. $X =$ बांधकामाचा दर $=$ रु. २६,६२० प्र चौ.मी. $n = (Y/X) - २$ $= (५२,९८० / २६,६२०) - २$ $= (१.९९ - २)$ $= - ०.००९$ $R = [२.८० - (n \times ०.३०)]$ $= [२.८० - (-०.००९ \times ०.३०)]$ $= [२.८० + ०.००२९३]$ $R = २.८०२$
१८		वरील चटई क्षेत्र निर्देशांक रेशोनुसार अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्रफळ (FSI)	$१९४०.०८ \times २.८०२ = ५४३६.१०$ चौ.मी.
१९		योजनेचे एकूण बांधकाम क्षेत्र (Scheme FSI) $(५४३६.१० + १९४०.०८)$	७३७६.१८ चौ.मी.
२०.		एकुण अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्र एस.आर. १४ (८) नुसार (FSI Cap) (७४२.१०×४.००)	२९६८.४० चौ.मी.
२१.		टीडीआर म्हणून देय होणारे बांधकाम क्षेत्रफळ $(७३७६.१८ - २९६८.४०)$	४४०७.७८ चौ.मी.
२२.		अनुज्ञेय पुनर्वसन इमारतीसाठी बांधकाम क्षेत्र {एस.आर.१३ (४) (अ) नुसार}	२९६८.४० चौ.मी.
२३.		अनुज्ञेय फ्री सेल बांधकाम क्षेत्र {एस.आर.१३ (४) (अ) नुसार} $(२९६८.४० - १२३०.०७)$	१७३८.३३ चौ.मी.

(मंजूर एकत्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली (UDCPR) मधील तरतुद क्र. ६.१.१ नुसार व दि. १४/०१/२०२० च्या मंजूर पुरक पत्रानुसार खालील प्रमाणे क्षेत्राची परिगणना आहे.		
२४.	UDCPR मधील तरतुद क्र. ६.१.१ नुसार व दि. १४/०१/२०२० च्या मंजूर पुरक पत्रानुसार एकूण अनुज्ञेय विक्री घटक बांधकाम क्षेत्र (निवासी) $१७३८.३३ \times १.६० = २७८१.३२$ चौ.मी	$१७३८.३३ \times १.६० = २७८१.३२$ चौ.मी
२५.	एकूण जागेवर प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र (फ्री सेल + पुनर्वसन) १) एस.आर.१३(४)(अ) नुसार एकूण अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्र $७४२.१० \times ४.०० = २९६८.४०$ चौ.मी. २) UDCPR अनुज्ञेय विक्री घटक (निवासी) FSI- $१७३८.३३ \times ०.६० = १०४३.००$ चौ.मी ३) एकूण अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्र { एस.आर.१३(४)(अ) नुसार + UDCPR Ancillary FSI } $२९६८.४० + १०४३.०० = ४०११.४०$ चौ.मी	एस.आर.१३(४)(अ) नुसार १) पुनर्वसन इमारतीसाठी प्रस्तावित FSI = १२३०.०७ चौ.मी. २) एकूण प्रस्तावित विक्री घटक FSI = १७३८.३३ चौ.मी. (UDCPR) मधील तरतुद क्र. ६.१.१ नुसार ३) i) UDCPR नुसार प्रस्तावित विक्री घटक FSI = ३२०.८५ चौ.मी. ii) UDCPR नुसार शिल्लक विक्री घटक FSI = ७२२.१५ चौ.मी. ४) एकूण जागेवर प्रस्तावित (पुनर्वसन + विक्री घटक + UDCPR विक्री घटक) बांधकाम क्षेत्र = ३२८९.२५ चौ.मी. अनुज्ञेय ४०११.४० चौ.मी. > प्रस्तावित ३२८९.२५ चौ.मी.

२०. इमारतीच्या उंचीबाबत -

(२०१४ चे नियमावलीतील नियम.क्र.एस.आर. १४ (७) व पुणे मनपा डीसीपीआर १७.१० नुसार)
(पुनर्वसन + विक्री इमारत) Composite Building

अनुज्ञेय उंची	प्रस्तावित उंची
४०.०० मी.	२५.९५ मी. (जमिन पातळी पासून) (Ground Floor + ८ मजले)

२१. इमारतीच्या सामासिक अंतराबाबत - (पुनर्वसन + विक्री इमारत)

(इमारतीची उंची पार्किंग सह २५.९५ मी.)

(२०१४ चे नियमावलीतील नियम.क्र.एस.आर. १४ (७) व पुणे मनपा डीसीपीआर १७.२ नुसार)

(For congested area) गावठाण

(पुनर्वसन + विक्री इमारत) Composite Building

अ. क्र.	तपशिल	पश्चिम बाजू (मी.)	पूर्व बाजू (मी.)	उत्तर बाजू (मी.)	दक्षिण बाजू (मी.)	शेरा
१	आवश्यक	१.५०	०.००	०.००	०.००	#
२	प्रस्तावित	१.६१	०.००	१.५३	२.५५	

#३.०० मी. रुंदीची लेन जागेवर उपलब्ध आहे.

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

१) इमारतीची २५.९५ मी. उंची साठी संबंधित विभागाचे Provisional fire N.O.C. नकाशासह प्रस्तावासोबत दाखल आहे. तसेच पुणे म.न.पा.मुख्य अग्निशमन विभागाकडील पत्र जा. क्र. ११८ दि.०८/०४/२०२१.

२) Refuse Area (DCPR No.१८.२८.६) -

सदर पुनर्वसन इमारतीची उंची २५.९५ मी प्रस्तावित असल्याने आवश्यक नाही.

३) सोसायटी ऑफीस व टॉयलेट = १२.०० + ४.०० = १६.०० चौ.मी. नियमानुसार तळमजल्यावर प्रस्तावित केले आहे.

४) बालवाडी व वेलफेअर सेंटर = २५.०० + २५.०० = ५०.०० चौ.मी. नियमानुसार तळमजल्यावर मजल्यावर प्रस्तावित केले आहे.

२३. मंजूर विकास योजनेतील रस्ता /रस्तारुंदी, आरक्षण या खालील क्षेत्र मनपास हस्तांतरीत करणेबाबत लागू होत नाही. (रस्ता रुंदी क्षेत्र नाही)

२४. सर्वसाधारण अभिप्राय -

१) सदर योजना क्षेत्राची दि.०९/०६/२०२० रोजी स्थळपाहणी केली असता जागेवर केवळ ४ ते ५ फूट रस्ता (पोचरस्ता) असल्याचे दिसून येते.

२) सदर मिळकतीकरिता अंदाजे २ ते २.५ मी चा पोचरस्ता उपलब्ध असल्याने जागेवर पोहचणाऱ्या विकास योजनेचा ९.०० मी रुंदीचा रस्ता जागेवर अस्तित्वात नाही.

३) सदर पोचरस्ता व नियोजित ९.०० मी रुंद रस्त्यापासून योजना क्षेत्रापर्यंत अंतर अंदाजे ९.०० मी इतके आहे. तसेच UDCPR नियम क्र. ६.१.१ Table NO. 6B नुसार भोवती रस्ता जागेवर सोडणे गरजेचे राहिले.

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

५) योजनेत एकूण ४६ पुनर्वसन गाळे प्रस्तावित करण्यात आलेले असून, पात्र झोपडीधारकांची संख्या ३९ आहे. अपात्र झोपडीधारकांसाठी प्रस्तावित केलले उर्वरित गाळे झोपुप्राकडे हस्तांतरीत करणे बंधनकारक राहिल.

६) उक्त बाब विचारत घेता, योजनेस नियोजित ९.०० मी रस्ता बांधकाम परवानगी पूर्वी जागेवर प्रस्तावित करून त्यानंतरच बांधकाम परवानगी देणे आवश्यक वाटते. योजनेत अपात्र झोपडीधारकांची संख्या ३९ आहे. अपात्र झोपडीधारकांसाठी प्रस्तावित केलले उर्वरित गाळे झोपुप्राकडे हस्तांतरीत करणे बंधनकारक राहिल.

वरीलप्रमाणे छाननीनुसार, प्रस्तुत झोपुयोला एस.आर.४(५) खालील (नविन) प्रशासकीय मान्यता प्रस्तावित आहे. प्रकरणी (नविन) प्रशासकीय मान्यता मिळाल्यास, व ३ (ड) निर्मुलन आदेश व त्यानुसार निष्कासन झालेनंतर अर्जदारांकडून (सुधारणांसह) नविन नकाशे प्राप्त करून घेऊन तसेच आवश्यक ते शासकीय शुल्क, प्रिमिअम इ. विकसकांकडून भरून घेवून प्रथम बांधकाम परवानगी (C.C.) देणेची कार्यवाही करणेत येईल.

पुढील जरूर त्या आदेशार्थ सादर.

Santhosh
०६/०६/२०२१
सहस्रक्षक

झो.पु.प्रा., पुणे.

Santhosh
११/६/२०२१
सहाय्यक नगररचनाकार
झो.पु.प्रा., पुणे

वर 'अ' व 'ब' प्रमाणे अधिक अधिकारी यांच्या
निर्णयानुसार मान्यतेस विषय आहे.

Santhosh
११/६/२०२१
प्र.सहाय्यक संचालक नगररचना
झो.पु.प्रा., पुणे.

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