

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

(नवीन / सुधारित मान्यता)

तांत्रिक विभाग, झोपुप्रा पुणे

दिनांक :- १२/११/२०१८

विषय :- सि स नं. ३६२, ३६३ सर्वे नं. ५३९/६अ/२ फा.प्लॉ.क्र. १६७ लोहियानगर घोरपडे पेठ. पुणे येथील झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेस शासन नियम क्र.एस.आर.४ (५) नुसार नवीन मान्यता देणेबाबत.

संदर्भ :- १) झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, पुणे, कार्यालयाकडील नोंदणीकृत विकसक मे. सम्यक गृह निर्माण प्रा.लि. यांचा, या कार्यालयाकडे दिनांक १६/०८/२०११ रोजी प्राप्त झालेला प्रस्ताव.

२) स्लम ॲक्ट १९७१ चे कलम ३(क) खालील एकत्रित आदेश क्र. झोपुप्रा/कअतां/झोपुआ/२५७/२०१४ दि. १०/०२/२०१४

३) वास्तुविशारद राहूल माळवदकर यांचेकडून एस.आर.ए.४(५) अन्वये मान्यतेसाठी प्राप्त प्रस्ताव दि. २१/०७/२०१८(आ.क्र.३५६४ दिनांक- २१/०७/२०१८)

॥ पान क्र २१२

विषयांकित झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना राबविणेसाठी, झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाकडील नोंदणीकृत विकसक सम्यक गृह निर्माण प्रा.लि. यांनी, परवानाधारक वास्तुविशारद राहूल माळवदकर 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 1971 मधील दुरुस्ती / सुधारणा विचारात घेता, कलम ३ (क) खालील घोषितचे आदेश झाल्यानंतर, झोपुप्रा नियमावली-२०१४ नियम क्र. एसआर ४(५) खालील प्रशासकीय मान्यता मिळणेसाठीचा प्रस्ताव संदर्भ ३ अन्वये प्राप्त झालेला आहे. त्यानुषंगाने एसआर ४(५) खालील 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 प्रशासकीय मान्यता देणेच्या दृष्टीकोनातून, छाननी टीपणी खालीलप्रमाणे सादर केली आहे.

१	योजनेचे नाव	सि स नं. ३६२, ३६३ सर्वे नं. ५३९/६अ/२ फा.प्लॉ.क्र. १६७ लोहियानगर घोरपडे पेठ. पुणे
२	विकसकाचे नाव व पत्ता	विकसक सम्यक गृह निर्माण प्रा.लि. ऑफिस क्र. ६, सदानंद बिल्डींग, मॉडेल कॉलनी, पुणे-०५.
३	आर्किटेक्टचे नाव व पत्ता	आर्कि. राहूल माळवदकर,

		स.नं. ६७२/६७३, लोकेश सोसायटी, समर्थ बिल्डिंग, प्लॉट.क्र. १०, बिबवेवाडी पुणे-३७
४	योजना दाखल झाल्याचा दिनांक	दि. १६/०८/२०११
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	अद्याप पारित केलेला नाही.
७	भूमिप्रापण विभागाचा अभिप्राय	पुणे मनपा भूमिप्रापण कार्यालय जा.क्र.एल.ए.क्यु/below no/ओ/९५ दि.४/०५/२०१३ 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. ३०९ दि. ११/१०/२०१८ अन्वये सदरची मिळकत 'A' झोनमध्ये येत आहे.
९	पुणे मनपा मंजूर विकास योजना - २०१७ नुसार (झोनिंग/आरक्षण/रस्तारुंदी) बाबतचे अभिप्राय	बांधकाम विकास विभाग झोन क्र. ७ पुणे महानगरपालिका यांचेकडील जा.क्र.डी.पी.ओ.७/११०३ दि.३०/०५/२०१८ 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	FP 167 Total Area 1683.55 Sqm
	i) झोपडपट्टीचे क्षेत्रफळ बी फॉर्म नुसार /७/१२ नुसार क्षेत्र	९००.०० चौ. मी.
	ii) मोजणी नकाशानुसार येणारे क्षेत्र	८४४.८५ चौ.मी.
	iii) विचारात घेतलेले कमीत कमी क्षेत्र	८४४.८५ चौ.मी.
	iv) अ) रस्तारुंदीकरणात जाणारे क्षेत्रफळ	निरंक
	ब) आरक्षणासाठी क्षेत्रफळ	निरंक
	v) शिल्लक जागेचे निव्वळ क्षेत्रफळ	८४४.८५ चौ. मी.
	vi) १०% मोकळी जागा	निरंक
	vii) भूखंडाचे योजने खालील निव्वळ क्षेत्र	८४४.८५ चौ. मी.
१२	i) उप जिल्हाधिकारी तथा सक्षम प्राधिकारी, झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, पुणे यांचे कडील अंतीम पात्रता यादी दि.०५/०७/२०१७ नुसार	एकूण झोपडपट्टीच्या - संख्या - ७४
	अ) पात्र निवासी	२९
	ब) पात्र बिगर-निवासी	००
	क) पात्र संयुक्त निवासी	००
	ड) पात्र संयुक्त बिगर-निवासी	००
	एकूण पुनर्वसन सदनिका/दुकाने	२९ (२९ निवासी + ०० बिगर निवासी)
१३	टेनामेंट डेन्सिटीबाबत (नियम क्र. एसआर १४(३)(ii) नुसार)	
	(i) ३६० सदनिका/ हेक्टर प्रमाणे होणारी किमान सदनिका संख्या (३६० X ८४४.८५ / १०,०००) =	३० किमान टेनामेंट डेन्सिटी Ex: 100 X 100 = 10000 = 10000 / 10000 = 1
	(ii) प्रस्तावित टेनामेंट डेन्सिटी (३० X १०,०००/ ८४४.८५) = १	३६० प्रस्तावित टेनामेंट डेन्सिटी < किमान ३६० सद./प्र.हे. व कमाल १४४० सद./प्र.हे.

		यामध्ये आहे.
(iii)	अस्तित्वात असलेल्या झोपड्यांची टेनामेंट डेन्सिटी (२९ X १०,०००/ ८४८.८५) =	३६० अस्तित्वातील टेनामेंट डेन्सिटी < ४५० त्यामुळे प्रस्तुत योजनेसाठी एकूण ३.०० चटईक्षेत्र निर्देशांक इतकाच लागू राहील.
१४	म्हणून, एकूण अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्र ८४८.८५ X ३.००	२५३४.५५
१५	आर्कि. श्री. राहुल माळवदकर यांचेतर्फे दाखल सुधारित बांधकाम नकाशानुसार	
	अ) पुनर्वसन निवासी गाळयांसाठी प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र	८४२.५५ चौ.मी.
	ब) पुनर्वसन बिगर निवासी गाळयांसाठी प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र	०.०० चौ.मी.
	क) पुनर्वसन घटकासाठीचे एकूण प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र (अ + ब)	८४२.५५ चौ.मी.
	ड) प्रस्तावित एकूण बाल्कनी	१२०.६० चौ.मी.
	इ) दि.११/०९/२०१४ रोजीच्या नियमावलीतील नियम क्र. एस.आर.१३(२) प्रमाणे	पुनर्वसन बांधकाम क्षेत्र = ८४२.५५ पुनर्वसन बाल्कनी क्षेत्र = + १२०.६० ९६३.१५ X ३५ % ३३७.१० चौ.मी.
	फ) दि. ११/०९/२०१४ रोजीच्या नियमावलीतील नियम.क्र. एस.आर.१३ (२) प्रमाणे	पॅसेज = ३१२.४५ जिना = ६३.०० फायर जिना = ७७.०० लिफ्ट = ३१.३५ लिफ्ट मशीन रुम = १३.४८ ४९७.२८ चौ.मी.
	ग) वरील इ व फ या दोन्हीपैकी कमी असलेले क्षेत्र	३३७.१० चौ. मी.
	ह) दि. ११/०९/२०१४ रोजीच्या नियमावलीतील नियम क्र.एस.आर.२१(३) नुसार Free Of FSI	i) सोसायटी ऑफीस व टॉयलेट = १६.०० चौ.मी. ii) बालवाडी व वेलफेअर सेंटर = ५०.०० चौ.मी.
	च) दि. ११/०९/२०१४ रोजीच्या नियमावलीतील नियम क्र.एस.आर.२१(२) नुसार Convenience Shopping	(योजनेचे क्षेत्र ४००० चौ.मी. पेक्षा कमी असल्यामुळे) आवश्यक नाही.
	छ) एकूण पुनर्वसन घटकाचे बांधकाम क्षेत्र (८४२.५५ + १२०.६० + ३३७.१० + १६.००)	१३१६.२५ चौ. मी.
	म) शासनाने दि. १९/०१/२०१५ अन्वये LOI बाबत केलेल्या मार्गदर्शनानुसार, जुनी नियमावली-२००८ एसआर२(६)(अ) नुसार टी.डी.आर. रेशो देय होत आहे. (टी. डी. आर. झोन A प्रमाणे)	(१३१६.२५ X १.५०) = १९७४.३८ चौ. मी.
	न) एकूण पुनर्वसन योजनेचे बांधकाम क्षेत्रफळ (१३१६.२५ + १९७४.३८) =	३२९०.६३ चौ.मी.

१६	I)	एकूण अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्र एस.आर.१३(४)(अ) नुसार (Slum Plot क्षेत्र ८४४.८५ X ३.००एफएसआय) =	२५३४.५५ चौ.मी
	II)	टीडीआर म्हणून देय होणारे बांधकाम क्षेत्र (३२९०.६३ - २५३४.५५) =	७५६.०८ चौ.मी.
१७	i)	अनुज्ञेय फ्री सेल बांधकाम क्षेत्र (२५३४.५५ - ८४२.५५)	१६९२.०० चौ.मी.
	ii)	प्रस्तावित फ्री सेल बांधकाम क्षेत्र	निरंक चौ.मी.
	iii)	प्रस्तावित पुनर्वसन बांधकाम क्षेत्र	८४२.५५ चौ.मी. (२९ सदनिका पुनर्वसनासाठी व ०१ सदनिका झोपुप्रास देणेसाठी)
	iv)	एकूण प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र (फ्री सेल + पुनर्वसन)	(०.०० + ८४२.५५) = ८४२.५५ चौ.मी. < २५३४.५५ चौ.मी.

१८. इमारतीच्या उंचीबाबत -

PMC DCR - २०१७ पृष्ठ क्र. ७३ नियम क्र. १७.१० नुसार	पुनर्वसन इमारत (सदनिका)		
	अनुज्ञेय उंची	प्रोव्हीजनल फायर NOC नुसार भविष्यातील विचारात घेतलेली उंची	सध्या प्रस्तावित उंची
	४०.०० मी.	पार्किंग वगळता = ३१.३५ मी. पार्किंगसह = ३४.३५ मी. (पार्किंग + ११ मजले)	पार्किंग वगळता = १४.२५ मी. पार्किंगसह = १७.२५ मी. (पार्किंग + ०५ मजले)

प्रस्तुत योजनेसाठी विकसकांनी सादर केलेली प्रोव्हीजनल फायर NOC ही भविष्यातील उंची पार्किंगसह = ३४.३५ मी. (पार्किंग + ११ मजले) विचारात घेऊन त्याकरिता प्राप्त झालेली असल्याचे दिसून येते. तथापि सद्या केवळ इमारत उंची पार्किंग वगळता = १४.२५ मी. पार्किंगसह = १७.२५ मी. (पार्किंग + ०५ मजले) याप्रमाणे प्रस्तावित केलेली आहे. कृपया नकाशांचे अवलोकन व्हावे.

१९. इमारतीच्या सामासिक अंतराबाबत -

पुनर्वसन इमारत (सदनिका) साठी प्रोव्हीजनल फायर NOC नुसार भविष्यातील उंची पार्किंगसह = ३४.३५ मी.
(पार्किंग + ११ मजले) विचारात घेता,

झो.पु.प्रा. नि. - २०१४ एस.आर. १४(७) नुसार Non Congested area करिता	तपशील	Front margin	Side margin	Side margin	Rear margin	शेरा
	आवश्यक	४.५०	६.४४	६.४४	६.४४	# टीप
	प्रस्तावित	६.११	३.००	३.२२	५.०८	

टीप : एसआर १४(७) डी नुसार ४० मी. पेक्षा जास्त उंचीचे इमारतीला सर्व बाजूचे सामासिक अंतरामध्ये २५% पर्यंत सवलत देणेबाबतचे अधिकार मा.मु.का.अ. झोपुप्रा यांना आहेत. तथापि प्रस्तुत प्रकरणी इमारतीची एकूण उंची ही ४० मी. पेक्षा कमी असल्याने, सदर तरतूद लागू होईल अथवा कसे ? याबाबत धोरणात्मक निर्णय होणे आवश्यक राहिल.

२०. इमारतीच्या Provisional fire NOC व EC बाबत व इतर बाबत -

- i) मुख्य अग्निशमन अधिकारी, पुणे महानगरपालिका यांनी प्रस्तावित बांधकाम आराखडयास त्यांचेकडील पत्र क्र. FB/१८५१ दि.०१/०८/२०१८ अन्वये Provisional fire NOC दिली असून, त्याची प्रत प्रस्तावासोबत अर्जदार यांनी सादर केलेली आहे. त्याबाबतचा उल्लेख बांधकाम परवानगी प्रमाणपत्रामध्ये नमूद करणे संयुक्तिक राहिल. सदरची Provisional fire NOC ही एकूण भविष्यातील उंची पार्किंगसह ३४.३५ मी. व पार्किंग वगळता ३१.३५ मी. विचारात घेऊन त्याकरिता देणेत आलेली आहे.
- ii) विकसकांनी प्रस्तुत योजनेसाठी आवश्यकतेनुसार EC प्रमाणपत्र सादर करणे बंधनकारक राहिल. अशी अट बांधकाम परवानगी प्रमाणपत्रामध्ये नमूद करणे संयुक्तिक राहिल.
- iii) योजनेखालील जमीनीचे स्वरूप हे अरुंद/चिंचोळ्या पट्टीचे स्वरूपातील असल्याने प्रस्तावित इमारत देखील कमी रुंदीची (width) व जास्त लांबीची (length) आहे. त्यामुळे RCC Consultant तज्ञांकडील नियमानुसार expansion joint, तसेच भविष्यातील मजलेवाढ इ. बाबतचे आवश्यक ते प्रमाणपत्र विकसकांनी सादर करणे आवश्यक राहिल. त्याबाबतची अट बांधकाम परवानगी प्रमाणपत्रामध्ये नमूद करणे संयुक्तिक राहिल.

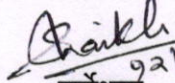
२१. सर्वसाधारण अभिप्राय ३

प्रस्तुत जमीनी/पोटहिश्याचे शेजारील (FP No. १६७ चे) पूर्वेकडील चिंचोळ्या आकाराचे पट्टीचे स्वरूपातील पोट हिश्यामध्ये यापूर्वी डी.पी. असो. आणि राजविकी कन्स्ट्र. (जे.व्ही.) हे विकसक व धनंजय पवार अॅण्ड असो. हे वास्तुविशारद असलेल्या similar झोपुयाला एसआर ४(५) खालील प्रशासकीय मान्यता दि. २२/०५/२०१५ रोजी व सुधारित बांधकाम परवानगी दि. १५/०९/२०१७ रोजी देणेत आलेली आहे. संयुक्त जागा पाहणी नुसार सद्यस्थितीत सदर योजनेचे आरसीसी बांधकाम प्रत्यक्ष जागेवर सुरू असल्याचे दिसून येते. सोबत सदर योजनेच्या प्रकरणाची मूळ संचिका त्वरित संदर्भासाठी सादर केली आहे. कृपया अवलोकन व्हावे. त्यानुसार सदर लगतचे झोपुयोचे मंजूर बांधकाम नकाशांचे अवलोकन करता (आता प्रस्तावित इमारतीस) Similar असलेल्या सदर तत्कालीन इमारतीस Front Margin, Side Margins इ. मध्ये सवलत देऊन मान्यता देणेत आलेचे दिसून येते. मात्र वरीलप्रमाणे सामासिक अंतराबाबतचे परिच्छेदामध्ये नमूद केलेनुसार प्रस्तुत योजनेसाठी सामासिक अंतरामध्ये सवलत देणेबाबत निर्णय होणे आवश्यक राहिल.

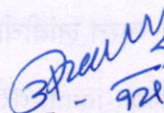
तथापि, त्यानंतर शासनाने मंजूर केलेल्या, PMC DCR - 2017 मधील नियम क्र. १५.२.८ नुसार Special Building साठी किमान १२ मी. रुंदीचा Access/ पोहोच रस्ता असणे आवश्यक ठरते. मात्र प्रस्तुत योजनेतील इमारतीसाठी (प्रस्तावित) ९ मी. रुंदीचा Access/ पोहोच रस्ता दर्शविला आहे. याबाबत देखील निर्णय होणे आवश्यक राहिल.

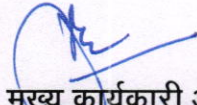
सबब, प्रस्तुत झोपुयोला वरीलप्रमाणे छाननीनुसार एस.आर.४(५) खालील (नवीन / सुधारित) मान्यता देणेत आल्यास, त्यानुषंगाने संबंधित सक्षम प्राधिकारी क्र. १ यांना सदर प्रमाणे तसे कळविण्यात येईल व त्यानुषंगाने त्यांचेकडून कलम ३ ड खालील निष्कासनाबाबतचे आदेश व कार्यवाही पूर्ण झालेनंतर या तांत्रिक विभागास तसे त्यांचेकडून रीतसर कळवण्यात आल्यानंतर, प्रकरणी (झोपुप्रा पुणे विशेष नियमावली - २०१४ व PMC DCR -

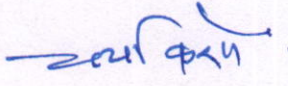
2017 मधील तरतूदी विचारात घेऊन त्यानुसार) प्रस्तावित (नवीन / सुधारित) बांधकाम नकाशांच्या, योग्य त्या सविस्तर छाननी (detailed scrutiny) अंती व विकसकाकडून नियमानुसार जरूर तो प्रिमियम व शासकीय शुल्क भरून घेतल्यानंतर, आवश्यक ती (नवीन / सुधारित) बांधकाम परवानगी देणे बाबतची पुढील कार्यवाही, ससंनर स्तरावर करणेत येईल. कृ. पुढील जरूर त्या आदेशार्थ सादर.

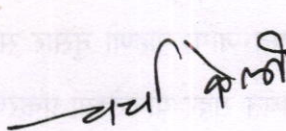

सर्वेक्षक
१२/११/२०१८
झो.पु.प्रा., पुणे

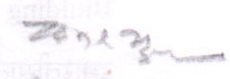

(प्र.)नगररचनाकार
१२/११
झो.पु.प्रा., पुणे


- १२/११/१८
सहाय्यक संचालक नगररचना
झो.पु.प्रा., पुणे


मुख्य कार्यकारी अधिकारी
झोपडपट्टी पुनर्वससन प्राधिकरण,
पुणे व पिंपरी चिंचवड क्षेत्र, पुणे


ADTP & ATP


चय केली



TDR Ratio
1/10-1/20