

**नगरविकास विभाग शासन निर्णय दि. १७/१२/२०१८ अन्वये
सुधारित चटई क्षेत्र निर्देशांक रेशो विचारात घेवून**

1955

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

(सुधारित मान्यता)

कार्यालयीन टिपणी -

तांत्रिक विभाग, झोपुप्रा पुणे.

दिनांक :- ०८/०१/२०१९

विषय :- सि.स.नं. २३७/१ ते ७, नाडेगल्ली, गणेश पेठ, पुणे येथील झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना

- संदर्भ :-** १) एस.आर.४(५) खालील मूळ प्रशासकीय मंजूर टीपणी दि.१८/११/२०१६.
२) मूळ बांधकाम सुरू करण्याचे प्रमाणपत्र क्र.२०३८ दि.१६/१२/२०१६.
३) महाराष्ट्र शासन नगरविकास विभाग मंत्रालय, मुंबई -३२ निर्णय क्र.टीपीएस-१८१७/यूओआर/१२३/सीआर-१८२/१७/यूडी-१३ दि.१७/१२/२०१८.
४) विकसक मे. राफे लकडवाला व्हॅचर्स यांचा (सुधारित) प्रशासकीय मान्यता मिळणेकरीता विनंती अर्ज दि.०१/०१/२०१९

नुकतीच उपरोक्त संदर्भ क्र.३ नुसार शासनाने झोपुप्रा नियमावली-२०१४ मधील नियम क्र.१५ (१) मधील चटई क्षेत्र निर्देशांक रेशोमध्ये सुधारीत तरतूद मंजूर केली आहे.

सदरच्या शासन निर्णयातील सुधारणेनुसार (सुधारित) प्रशासकीय मान्यता मिळणेकरीता विकसकांनी संदर्भ क्र.४ अन्वये विनंती केली आहे.

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

१	योजनेचे नाव	सि.स.नं. २३७/१ ते ७, नाडेगल्ली, गणेश पेठ, पुणे येथील झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना
२	विकसकाचे नाव व पत्ता	मे. राफे लकडवाला व्हॅचर्स, पुणे. २३४, सोमवार पेठ, राधा-कृष्णा अपार्टमेंट, १ ला मजला, प्लॉट नं.२, पुणे ४११०११.
३	आर्किटेक्टचे नाव व पत्ता	आर्कि. प्रदीप पेठे, ४७१, शनिवार पेठ, पुणे-३०.
४	सद्यस्थितीत या योजनेत मालकी हक्कासंदर्भात वा इतर बाबतीत न्यायालयीन स्थगिती/ वाद	याबाबतचे हमीपत्र विकसकांनी सादर केले आहे / नाही.

	विवाद/ आक्षेप आहेत वा कसे ?	
५	क्षेत्राबाबतचा तपशिल	
	i) झोपडपट्टीचे क्षेत्रफळ बी फॉर्म नुसार /७/१२ नुसार क्षेत्र	१८३८.६३ चौ. मी.
	ii) मोजणी नकाशानुसार येणारे क्षेत्र	१८४०.०० चौ.मी.
	iii) विचारात घेतलेले कमीत कमी क्षेत्र	१८३८.६३ चौ.मी.
	iv) अ) रस्तारुंदीकरणात जाणारे क्षेत्रफळ	७.०४ चौ. मी
	ब) आरक्षणासाठी क्षेत्रफळ	निरंक
	v) शिल्लक जागेचे निव्वळ क्षेत्रफळ	१८३९.५९ चौ. मी.
	vi) १०% Open space	निरंक
	vii) एस.आर.१४ (८) नुसार रस्ता रुंदी क्षेत्र Add करणे	७.०४ चौ. मी.
	Viii) योजने खालील क्षेत्र	१८३८.६३ चौ. मी.
६	i) उप मुख्य कार्यकारी अधिकारी तथा सक्षम प्राधिकारी, झो.पु.प्रा., पुणे यांचे कडील पत्र दि. ०३/०५/२०१६ व दि. १३/०७/२०१६ नुसार	
	अ) पात्र निवासी	१८०
	ब) पात्र बिगर-निवासी	१४
	क) पात्र संयुक्त निवासी	००
	ड) पात्र संयुक्त बिगर-निवासी	००
	एकूण पुनर्वसन सदनिका/दुकाने	१९४ (१८० निवासी + १४ बिगर निवासी)
	झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणासाठी मिळणा-या सदनिका	निरंक
	एकूण सदनिका / दुकाने	१९४ (१८० निवासी + १४ बिगर निवासी)
७	टेनामेंट डेन्सिटीबाबत (नियम क्र. एसआर १३ (२) नुसार)	
	(i) किमान ३६० सदनिका / दुकाने हेक्टर प्रमाणे होणारी सदनिका संख्या $(३६० \times १८३८.६३ / १०,०००) = ६६$	किमान सदनिका आवश्यक = ६६ प्रस्तावित सदनिका / दुकाने = १९४
	(ii) अस्तित्वात असलेल्या (एकूण) झोपडपट्टीची संख्या विचारात घेवून येणारी टेनामेंट डेन्सिटी $(२०९ \times १०,००० / १८३८.६३) = ११३६$	११३६ अस्तित्वातील टेनामेंट डेन्सिटी > ४५० त्यामुळे प्रस्तुत योजनेसाठी एकूण ४.०० चटईक्षेत्र निर्देशांक लागू राहिल.
८	म्हणून, एकूण अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्र १८३८.६३×४.०० (एस.आर १४ (८) नुसार रस्ता रुंदी क्षेत्रासह)	७३५४.५२ चौ.मी
९	दि.१८/११/२०१८ रोजीचे एस.आर.४ (५) खालील पूर्वमंजूरी व बांधकाम नकाशानुसार	
	अ) पुनर्वसन निवासी गाळ्यांसाठी प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र	४७६८.०८ चौ.मी. (१८० पुनर्वसन सदनिका)
	ब) पुनर्वसन बिगर निवासी गाळ्यांसाठी प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र	२४८.७१ चौ.मी. (१४ पुनर्वसन दुकान गाळे)

1353

क)	पुनर्वसन घटकासाठीचे एकूण प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र (अ + ब)	५०१६.७९ चौ.मी.
ड)	प्रस्तावित एकूण बाल्कनी	७११.४८ चौ.मी.
इ)	दि. ११/०९/२०१४ रोजीच्या नियमावलीतील नियम क्र. एस.आर.१३(२) प्रमाणे	पुनर्वसन बांधकाम क्षेत्र = ५०१६.७९ पुनर्वसन बाल्कनी क्षेत्र = +७११.४८ ५७२८.२७ X ३५ % २००४.८९ चौ.मी.
फ)	दि. ११/०९/२०१४ रोजीच्या नियमावलीतील नियम.क्र. एस.आर.१३ (२) प्रमाणे	पॅसेज = १५०४.१० जिना + फायर जिना = ३०६.४८ लिफ्ट = १६६.५१ लिफ्ट मशीन रुम = ३९.६८ २०१६.७७ चौ.मी.
ग)	वरील इ व फ या दोन्हीपैकी कमी असलेले क्षेत्र	२००४.८९ 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 = ९७.०० चौ.मी. (पूर्वजांचे ठिकाणे)
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 (५०१६.७९ + ७११.४८ + २००४.८९ + १६.०० + ९७.००)	७८४६.१६ चौ. मी.
म)	शासन निर्णय दि. १७/१२/२०१८ अन्वये रेशोमधील बदलानुसार परीगणना केली आहे त्यानुसार प्रकरणी पुढीलप्रमाणे चटई क्षेत्र निर्देशांक रेशो देय होत आहे. प्रकरणी प्रथम बांधकाम सुरु करणेचा दाखला (C.C.) क्र. २०३८ दि. १६/१२/२०१६ अन्वये दिलेला असल्याचे उपलब्ध अभिलेखावरून दिसून येते. सबब वेळेचे ASR (२०१६-२०१७) मधील सदनिकेचा आणि बांधकामाचा दर विचारात घेणेत आलेला आहे.	Y = सदनिकेचा दर = रु. ५३९१०/- प्रती चौ.मी. X = बांधकामाचा दर = रु. २२०००/- प्रती चौ.मी. n = (Y/X) - २ = (५३९१०/२२०००) - २ = २.४५ - २ = ०.४५ R = [२.८० - (n x ०.३०)] = [२.८० - (०.४५ x ०.३०)] = [२.८० - ०.१३५] = २.६६४८
१०	सुधारीत चटई क्षेत्र निर्देशांक रेशोनुसार होणारे बांधकाम क्षेत्रफल ५२१५(१)	७८४६.१६ x २.६६४८ = २०९०८.४४७ चौ.मी.

११		एकूण पुनर्वसन योजनेचे बांधकाम क्षेत्र SR 13(2)	२०९०८.४४७+ ७८४६.९६ = २८७५४.६०७ चौ.मी.
१२		एकूण अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्र एस.आर.१३(४)(अ) नुसार / SR 14(8) (Slum Plot १८३८.६३ x ४.००) =	७३५४.५२ चौ.मी
१३		टीडीआर म्हणून देय होणारे बांधकाम क्षेत्रफल SR 13(4)(a) (२८७५४.६०७- ७३५४.५२) =	२१४००.०८७ चौ.मी.

१४. (सुधारित) बांधकाम नकाशामध्ये प्रस्तावित केलेल्या फेर बदलांबाबतचा तपशिल -

तूर्तास पूर्वमंजूरी नुसारचे बांधकाम नकाशामध्ये कोणताही बदल प्रस्तावित केलेला नाही अथवा कोणतीही (सुधारित) बांधकाम परवानगी अर्जदारांनी अपेक्षिलेली नाही. त्यामुळे जागेवरील बांधकाम हे पूर्व मंजूरीनुसारच चालू राहणार आहे.

सध्या केवळ शासन निर्णयाप्रमाणे सुधारीत रेशो नुसार येणारा वाढीव टी.डी.आर. परिगणित करून अनुषंगिक सुधारित एस.आर. ४(५) खालील (सुधारित) प्रशासकीय मान्यता मिळणेकरिता अर्जदारांनी विनंती अर्ज केलेला आहे. त्यामुळे प्रस्तुतप्रमाणे एस.आर. ४(५) खालील (सुधारित) प्रशासकीय मान्यता दिल्यानंतर, प्रकरणी कोणतीही (सुधारित) बांधकाम परवानगी देणेबाबतची कार्यवाही करणेची आवश्यकता दिसून येत नाही.

१५. इमारतीच्या उंचीबाबत -

वरीलप्रमाणे मुद्दा क्र. १४ नुसार अभिप्राय राहतील.

१६. इमारतीच्या सामासिक अंतराबाबत -

वरीलप्रमाणे मुद्दा क्र. १४ नुसार अभिप्राय राहतील.

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

वरीलप्रमाणे मुद्दा क्र. १४ नुसार अभिप्राय राहतील.

१८. मंजूर विकास योजनेतील रस्ता/रस्तारूंदी, आरक्षण या खालील क्षेत्र मनपास हस्तांतरीत करणेबाबत -

वरीलप्रमाणे मुद्दा क्र. १४ नुसार अभिप्राय राहतील. मात्र रस्ता रूंदीखालील क्षेत्राचा ताबा अंतिम भोगवटा प्रमाणपत्रासाठी अर्ज करणेपूर्वी विकसकांनी पुणे म.न.पा.स हस्तांतरीत करून, त्याबाबतची कागदपत्रे अंतिम भोगवटा प्रमाणपत्रासाठी प्रस्ताव सादर करतेवेळेस सोबत जोडणे आवश्यक राहिल.

1351

१९. योजनेच्या इमारत बांधकामाचे सद्यस्थितीबाबत -

सद्यस्थितीत प्रस्तुत झोपुयोचे सुमारे ६० ते ७०% इमारत बांधकाम जागेवर पूर्ण झालेले असून, उर्वरित बांधकाम प्रगतीपथावर आहे. त्यामुळे प्रस्तुतची On going scheme आहे व Full O.C. अद्याप दिलेले नाही.

२०. सर्वसाधारण अभिप्राय -

प्रकरणी विकसकांनी केवळ शासन निर्णय दि.१७/१२/२०१८ मधील सुधारीत चटई क्षेत्र निर्देशांक रेशो नुसार प्रशासकीय मान्यता अपेक्षिली असून, वरीलप्रमाणे छाननीनुसार, प्रस्तुत झोपुयोला एस.आर.४(५) खालील (सुधारित) मान्यता प्रस्तावित आहे.

कृ. पुढील जरूर त्या आदेशार्थ सादर.

१) Permissible Intensive b/p area २-मीटर चौक मधील संपूर्ण F.S.I. २५ मर्यादा - १५४५५ आवडण.

२) निर्माण होणाऱ्या TDR चा वापर = A.S.R.चा जागीर वसाही निर्वाह प्रमाण ११५२ मर्यादा.

७/११/२०१९ सर्वेक्षक
झो.पु.प्रा., पुणे.

७/११/१९
नगररचनाकार
झो.पु.प्रा., पुणे.

सध्या
अधिसूचनांक विप क्र. ५ नुसार यापूर्वी देण्यात आलेल्या DRC चा वापर एक वर्षाच्या आत वापरणे बांधकामाक आवश्यक आहे तर TDR वर देण्यात येऊन करणे आवश्यक आहे.

७/११/१९
सहाय्यक संचालक नगररचना
झो.पु.प्रा., पुणे.

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