सुधारित बांधकाम परवानगी देणेकामी छाननी/ टीपणी

तांत्रिक शाखा

दि१५/०१ /२०२१

विषय :- सि.स.नं.४४२ नाना पेठ,पुणे येथील झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेमध्ये (दुसरी सुधारित) बांधकाम परवानगी देणेबाबत.

संदर्भ :- १) झोपुप्रा विशेष नियमावली २०१४ नियम क्र. एस.आर.४(५) अंतर्गत झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेस दि. १७/१/२०१९ रोजीची मान्यता.
२) मुळ बांधकाम परवानगी संमतीपत्र क्र ४९० दि.०३/०४/२०१८.
३) वास्तुविशारद प्राईड डिझायनर्स यांचे दिनांक ०७/१२/२०२० रोजीचे सुधारित नकाशांना परवानगी मिळणे बाबतचे पत्र.

विषयांकित योजनेस संदर्भ क्र. १ अन्वये एस.आर.४(५) खाली मान्यता देणेत आलेली आहे. विषयांकित योजनेच्या बांधकाम नकाशांना संदर्भ क्र २ अन्वये (मूळ) बांधकाम परवानगी क्र.४९० दि.३०/०४/२०१८ दिलेली आहे.तसेच सदर योजनेच्या जोते तपासणी पोटी २५% व आर सी सी व वीट बांधकाम पोटी ३५% टी.डी.आर.विकसक यांना अदा करण्यात आला आहे. आता विकसक यांनी योजनेचे सुधारित बांधकाम परवानगी मिळणेस संदर्भ क्र ३ अन्वये विनंती केलेली आहे.

उक्त बाबी तसेच संदर्भित मान्य एसआर ४ (५) खालील टीपणीतील मान्य आकडेमोडीचे अनुषंगाने, वास्तुविशारदांनी सादर केलेल्या बांधकाम नकाशांची छाननी खालीलप्रमाणे सादर करण्यात येत आहे.

१) भूखंडाबाबतचा तपशील :-

(i) एकुण क्षेत्र = ६७०.६० चौ.मी.
(ii) रस्तारूंदीकरण क्षेत्र = ०.०० चौ.मी. (पूर्व मान्यतेनुसार)
(iii) आरक्षण क्षेत्र = निरंक
निव्वळ क्षेत्र = ६७०.६० चौ.मी. (पूर्व मान्यतेनुसार)

१अ) भूखंडाचे हद्दीबाबत व चतु:र्सिमेबाबत:-

प्रकरणी योजना क्षेत्राच्या हद्दींबाबत / क्षेत्राबाबत संचिकेमध्ये उपलब्ध असलेल्या मोजणी नकाशावरुन व पुणे मनपाकडील डिमार्केशनच्या आधारे पडताळणी केली असता, भूखंडाच्या हद्दी व क्षेत्रफळ सर्वसाधारणपणे सुसंगत असल्याचे दिसून येते.

१ब) पोच रस्ता तपशिल :- जागेस मी. रूंद अस्तित्वातील रस्ता उपलब्ध आहे.

२) अनुज्ञेय वापराबाबत :-

पूर्व मान्यतेनुसार झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना अनुज्ञेय.

३) अनुज्ञेय चटई क्षेत्र निर्देशांक (SR १४(८) / DCPR - १७.३)

मंजूर सु.प्र.मा. टीपणीनुसार (४.०० एफएसआय चे मर्यादेत) अनुज्ञेय
सबब अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्र = चटई क्षेत्र निर्देशांक x (रस्ता रूंदीकरण क्षेत्रासह भूखंड क्षेत्र)
= ४ x ६७०.६० चौ.मी
= २६८२.४० चौ.मी.

४) प्रस्तावित इमारत निहाय बांधकाम क्षेत्र, सदनिका, दुकाने इ. तपशील

i) "A" वींग (विक्री घटक)

मजला	Sale			
	b/u क्षेत्र (चौ.मी.)		Tenements	
	Comm.	Resi.	Comm.	Resi.
Lower Ground Floor	------	१५.९५ चौ.मी.	--	०१
Upper Ground Floor	८५.८६ चौ.मी.	५२.९३ चौ.मी.	०२	०५
स्टील मजला	------	४५.८४ चौ.मी.	--	०२
१ ला	------	११२.५६ चौ.मी.	--	०४
२ रा	------	११२.५६ चौ.मी.	--	०४
३ रा	------	११२.५६ चौ.मी.	--	०४
४ था	------	११२.५६ चौ.मी.	--	०४
५ वा	------	११२.५६ चौ.मी.	--	०४
६ वा	------	११२.५६ चौ.मी.	--	०४
७ वा	------	११२.५६ चौ.मी.	--	०४
८ वा	------	८२.१९ चौ.मी.	--	०३
९ वा	------	११२.५६ चौ.मी.	--	०४
१० वा	------	११२.५६ चौ.मी.	--	०४
११ वा	------	११२.५६ चौ.मी.	--	०४
एकूण	८५.८६ चौ.मी.	१३२२.५१	०२	५१
	१४०८.३७ चौ.मी.		५३	

ii) "B" विंग (पुनर्वसन + विक्री घटक) (Composite)

मजला	Rehab			
	b/u क्षेत्र (चौ.मी.)		Tenements	
	Comm.	Resi.	Comm.	Resi.
Lower Ground Floor	४०.२८ चौ.मी.	----	०३	--
Upper Ground Floor	३६.७७ चौ.मी.	----	०३	--
स्टील मजला	------	६९.५७ चौ.मी.	--	०३
१ ला	------	११५.४१ चौ.मी.	--	०५
२ रा	------	११५.४१ चौ.मी.	--	०५
३ रा	------	११५.४१ चौ.मी.	--	०५
४ था	------	११५.४१ चौ.मी.	--	०५

५ वा	-----	११५.४१ चौ.मी.	--	०५
६ वा	-----	११५.४१ चौ.मी.	--	०५
७ वा	-----	११५.४१ चौ.मी.	--	०५
८ वा	-----	११५.४१ चौ.मी.	--	०५
एकूण	७७.०५ चौ.मी.	९९२.८५चौ.मी.	०६	४३
	१०६९.९० चौ.मी.		४९	

१) एकूण प्रस्तावित विक्री घटक बांधकाम क्षेत्र विंग A =१४०८.३७ चौ.मी.

२) एकूण प्रस्तावित पुनर्वसन घटक बांधकाम क्षेत्र विंग B = १०६९.९० चौ.मी.

३) एकूण प्रस्तावित पुनर्वसन घटक+विक्री घटक बांधकाम क्षेत्र (१+२) = २४७८.२७ चौ.मी.

४) एकूण अनुज्ञेय बाल्कनी क्षेत्र (२४७८.२७ x१५%) = ३७१.७४ चौ.मी.

५) एकूण बाल्कनी क्षेत्र (excess) (५७२.५१ - ३७१.७४) = २००.७७ चौ.मी.

६) **एकूण प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र (१+२+५) = २६७९.०४ चौ.मी. ≤ २६८२.४० चौ.मी. (अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्र)**

५) भूखंडाचे/इमारत बांधकामाचे / योजनेचे सद्यस्थितीबाबत

प्रस्तुत प्रकरणी यापूर्वी योजनेच्या बांधकाम नकाशांना (मूळ) बांधकाम परवानगी क्र.४९० दि.३०/०४/२०१८ दिलेली आहे.तसेच सदर योजनेच्या जोते तपासणी पोटी २५% व आर सी सी व वीट बांधकाम पोटी ३५% टी.डी.आर.विकसक यांना अदा करण्यात आला आहे. सदर योजनेतील इमारत A वींग व B वींग (Rehab + sale) (Composite) इमारतीचे सुमारे ७०% ते ८०% काम पूर्ण झालेले असून, उर्वरित काम प्रगतीपथावर आहे.

सद्यस्थितीत विकसक/वास्तुविशारद यांनी सादर केलेल्या प्रस्तावित सुधारित बांधकाम नकाशामध्ये, अप्पर मजल्यावरील शॉप नं ९,१०,११,१२ मध्ये अंतर्गत बदल केलेला आहे.तसेच लोअर ग्राउंड मजल्यावर शॉप नं ०४ मध्ये अंतर्गत बदल केला आहे. या प्रकारे सध्या सुधारित बांधकाम परवानगी ही केवळ वरील अंतर्गत फेरबदलासाठी प्रस्तावित केलेली आहे. त्यामुळे इमारत बांधकाम/आराखड्यामध्ये सद्यस्थितीत कोणताही major फेरबदल (उंची, सामासिक अंतर ,टी.डी.आर.इत्यादीमध्ये) प्रस्ताविलेले नाही.

६) प्रस्तावित निवासी सदनिका / दुकाने यांचे क्षेत्र

पात्र बिगरनिवासी गाळा/दुकान बांधकाम क्षेत्र = २५.०० चौ.मी. (< २५.०० चौ.मी. अनुज्ञेयपेक्षा कमी)

पात्र निवासी गाळा / सदनिका बांधकाम क्षेत्र = २५.०० चौ.मी. (= २५.०० चौ.मी. अनुज्ञेय इतके)

carpet area

प्रस्तावित सुविधा क्षेत्र :- १) सोसायटी ऑफिस व टोयलेट १ल्या मजल्यावर = १६.०० चौ.मी.

२) बालवाडी व वेल्फेर सेंटर पूर्व मंजूर नकाशात प्रस्तावित नसल्याने व झोपडीधारकांची संख्या १०० पेक्षा कमी असल्याने प्रस्तावित केलेले नाही.

७) Room sizes व Light / Ventilation बाबत (SR - १८ (७) आणि DCPR - १७.८ व १८.१५)

प्रस्तावित सुधारित नकाशातील विंग A व विंग B (Rehab + sale) (Composite) इमारतीमधील सदनिका, खोल्या, दुकाने यासाठीची अंतर्गत मोजमापे, डक्टची मोजमापे, उजेड, हवा इ. सर्वसाधारणपणे पूर्व मंजुरीनुसार नियमानुसार दिसून येतात. lower ground floor मधील दुकान गाळ्यांची उंची केवळ २.८५ मी पूर्व मंजूरीनुसार दर्शविण्यात आलेली आहे.

८) इमारतीचे उंचीबाबत -

प्रस्तुत प्रकरणी यापूर्वी योजनेच्या बांधकाम नकाशांना (मूळ) बांधकाम परवानगी क्र.४९० दि.३०/०४/२०१८ दिलेली आहे.तसेच सदर योजनेच्या जोते तपासणी पोटी २५% व आर सी सी व वीट बांधकाम पोटी ३५% टी.डी.आर.विकसक यांना अदा करण्यात आला आहे. सदर योजनेतील इमारत A वींग व B वींग (Rehab + sale) (Composite) इमारतीचे सुमारे ७०% ते ८०% काम पूर्ण झालेले असून, उर्वरित काम प्रगतीपथावर आहे. सदर योजने मध्ये composite इमारत प्रस्तावित करणेत आलेली असून त्यामध्ये विंग A व विंग B प्रस्तावित आहे.विंग A मध्ये विक्री घटक प्रस्तावित असून उंची ३८.५५ मी इतकी आहे व विंग B मध्ये पुनर्वसन घटक प्रस्तावित असून उंची ३०.०० मी इतकी आहे.

९) इमारतीचे सामासिक अंतराबाबत - अनुज्ञेय उंची = ४०.०० मी. (SR १४(७))

पूर्व मंजुरीनुसार प्रस्तावित .

१) विंग A इमारतीची उंची = ३८.५५ मी पार्किंग सह

२) विंग B इमारतीची उंची = ३०.०० मी पार्किंग सह

Composite building) विंग A + विंग B (

अ. क्र.	तपशिल	रस्त्या समोरील दक्षिण बाजू (मी)	उत्तर बाजू (मी)	पश्चिम बाजू (मी)	पूर्व बाजू (मी)	शेरा
१	आवश्यक	२.२५	०.००	०.००	०.००	# सामासिक अंतरे नियमानुसार प्रस्तावित करणेत आलेली आहेत.
२	प्रस्तावित	६.००	०.००	०.००	०.००	

सदर योजना क्षेत्र दाट वस्ती मध्ये येत असल्याने इमारतीचे सामासिक अंतरे नियमानुसार प्रस्तावित करणेत आलेली आहेत.

 # टिप - दि.०३/०३/२०१८ रोजीच्या मंजूर एस.आर.४(५) अन्वये मंजुरी देण्यात आलेली आहे.

१०) Provisional Fire NOC बाबत -

प्रस्तुत प्रकरणी विकसकांनी PMC चे अग्निशमन विभागाकडील Provisional Fire NOC जा.क्र. Fb/४९६४ दि.२६/१२/२०१८ नकाशांसह सादर केलेली आहे. सदर योजना क्षेत्रातील पुनर्वसन घटक इमारतीसाठी ३०.०० मी व विक्री घटकासाठी ३८.५५ मी साठी नाहरकत पत्र दिलेले आहे.

११) पार्किंग व्यवस्थेबाबत - (SR १८(९) (xi) व DCPR २०.१ नुसार)

पूर्व मंजुरीनुसार बांधकाम नकाशानुसार पार्किंग दर्शविलेले असून कमीत कमी ६ मी व २.५० मी Driveway ची आवश्यकता दिसते परंतु पूर्व मंजुरीनुसार ३.६० मी व ४.०० मी मंजूर आहे.व जागेवर काम पूर्ण असल्याचे दिसून येते.

१२) Refuge Area : (DCPR नियम क्र. १८.२८-६ नुसार)

पूर्व मंजुरीनुसार प्रस्तावित . (आठव्या मजल्यावर उंची - २७.१५ मी)

१३) Environment Clearance (E.C.) :

प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र २०,००० चौ.मी. पेक्षा कमी असल्याने तूर्तास आवश्यक नाही. तथापी भविष्याच्या दृष्टीने E.C. बाबत अट "CC" मध्ये टाकणे आवश्यक राहील.

१४) Electric Substation :

योजना क्षेत्र ४००० चौ.मी. पेक्षा कमी आहे. Transformer साठी जागा प्रस्तावित करण्यात आलेली नाही.

१५) Stair-case : (DCPR १८.२७.७ SR - १८(९))

पूर्व मंजुरीनुसार प्रस्तावित . २ जिने प्रस्तावित करणेत आलेला आहे.

१६) Fire-Stare-case : (DCPR-१८.२८.४) :

पूर्व मंजुरीनुसार प्रस्तावित . १ फायरजिना प्रस्तावित करणेत आलेला आहे.

१७) Lift : DCPR १८.२८.८व SR १८(९)(१०) व Fire Lift

पूर्व मंजुरीनुसार प्रस्तावित .०३ सर्वसाधारण लिफ्ट व ०१ फायर लिफ्ट प्रस्तावित करणेत आलेला आहे.

१८) Podium : (DCPR १८.१२)

प्रस्तावित नाही.

१९) Stilt Floor :

प्रस्तावित आहे .

२०) Basement : (DCPR १८.१०)

पूर्व मंजुरीनुसार प्रस्तावित आहे .

२१) Ramp : (DCPR १८.११)

पूर्व मंजुरीनुसार प्रस्तावित आहे.(केवळ ३.५६ मी प्रस्तावित आहे व त्यानुसार जागेवर काम पूर्ण झालेले आहे.परंतु नियामनुसार आवश्यक ६.०० मी)

२२) Open Space : (SR - २१.२(B))

निव्वळ क्षेत्र ४००० चौ.मी. पेक्षा कमी, सबब आवश्यक नाही.

२३) Convenience Shopping:

निव्वळ क्षेत्र ४००० चौ.मी. पेक्षा कमी, सबब आवश्यक नाही.

२४) Amenity Space : (DCPR १५.४)

निव्वळ क्षेत्र ४००० चौ.मी. पेक्षा कमी, सबब आवश्यक नाही.

२५) Waste Water Recycling/ STP : (DCPR ३५.३.२)

CC मध्ये अट टाकणे योग्य राहील.

२६) Solid waste Management : (DCPR ३६.०)

CC मध्ये अट टाकणे योग्य राहील.

२७) Premium Charges / शासकीय शुल्काबाबत

१) मूळ बांधकाम परवानगी क्र.झोपुप्रा/४९० दि.०३/०४/२०१८ दिलेल्या नकाशानुसार खालीलप्रमाणे निर्माण झालेले शुल्क :-

१) स्क्रुटीनी फी - १३,२१६/-
२) डेव्हलपमेन्ट चार्जेस - ३०,१५,२५६/-
३) बाल्कनी प्रीमियम - ८,५५,०००/-
४) जिना+पसेज+लिफ्ट+मशीनरूम - ७८,४०,२३३/-
५) राडारोडा चार्जेस - ५६,२५०/-
६) उपकर १% - ९,९९,७१५/-

एकूण = १,२७,७९,६७०/-

वरील रक्कमेच्या ५०% रक्कम विकसक यांच्या विनंती नुसार बांधकाम मंजुरी वेळी व उर्वरित रक्कम ६ महिन्याच्या आत १८ % व्याज दराने भरणा करणार या अटीवर मा.मु.का.अधिकारी यांच्या कडून दिनांक १५/०३/२०१८ नुसार सवलत प्राप्त आहे.त्यानुसार विकसक यांच्या कडून खालील प्रमाणे शुल्क भरून घेण्यात आलेले आहेत.

१) चलन क्र. ००३७ दि. १५/०६/२०२० नुसार रक्कम रुपये ६३,८९,८३४/- बांधकाम परवनागी वेळी भरणा करण्यात आलेले दिसून येत आहे.
२) चलन क्र. १११ दि. ०९/०८/२०१८ नुसार व्याजा सह रक्कम रुपये ६७,९०,०३०/- भरणा करण्यात आलेले दिसून येत आहे.

आता सुधारित बांधकाम नकाशानुसार निर्माण होणारे शुल्क खालील प्रमाणे :-

१) स्क्रुटीनी फी - ५०,०००/-

एकूण = ५०,०००/-

विकसकांकडून आवश्यक ते Premium Charges / शासकीय शुल्क भरुन घेणेत येत आहेत. तथापि सदरप्रमाणे Premium Charges / शासकीय शुल्क यामध्ये भविष्यात कोणत्याही वेळेस तफावत

वा वसुली आढळून आल्यास सदरची फरकाची रक्कम विकसकाने तात्काळ भरणेची अट बांधकाम प्रारंभ प्रमाणपत्रामध्ये नमूद करणे आवश्यक राहील.

२८)सर्व साधारण अभिप्राय :-

१) Upper ground floor वरील ९,१०,११, व १२ दुकान गळ्यांच्या size मध्ये बदल करण्यात आला आहे.

२) Ramp योग्यरीत्या प्रस्तावित केलेले दिसून येत नाहीत. (आवश्यक-६ मी)परंतु सदरच्या नकाशानच्या पूर्वमंजुरी नुसार जागेवर बांधकाम पूर्ण आहे. सबब दि. १४/०१/२०२१ रोजीच्या छाननी टिपणी मध्ये नमूद त्रुटीची पूर्तता करून विकासक यांचे वास्तुविशरद यांनी सुधारित नकाशे मान्यतेस्तव सादर केलेले आहेत.

सोबत विविध आवश्यक शुल्क आकारणी प्रपत्र व चलनाविषयी पत्राचा मसुदा मान्यतेसाठी सादर करण्यात येत आहे.

पुढील योग्य त्या आदेशार्थ सादर.

15/09/2029
सर्व्हेक्षक
झोपुप्रा, पुणे.

15/9/2021
सहाय्यक नगर रचनाकार
झोपुप्रा, पुणे.

15/9/2029
प्र. सहायक संचालक नगर रचना
झोपुप्रा, पुणे.