T/13

# झोपुप्रा नियमावली - २०१४

## नियम क्र. एस.आर. ४ (५) नुसार

## (नवीन मान्यता)

कार्यालयीन टिपणी (फेरसादर)

तांत्रिक विभाग, झोपुप्रा पुणे
दिनांक :- ११/०४/२०१९

**विषय** :- स.नं. ९९ पै., सि.स.नं.६३३३, यशवंतनगर, पिंपरी, पुणे येथील ओपन स्पेस वरील झोपडीधारकांना स.नं.११०, सि.स.नं.६३६७, पिंपरी, या पिंपरी-चिंचवड महानगरपालिकेच्या मालकीच्या आ.क्र.७९ बेघरांसाठी घरे या आरक्षित जागेवर पुनर्वसन करणेकरिता नियम क्र.एस.आर. ४ (५) नुसार (नवीन) मान्यता देणेबाबत.

**संदर्भ** :- १) विकसक मे. साई मिरॅकल यांचा, या कार्यालयाकडे दि. २१/१२/२०१८ रोजी प्राप्त झालेला प्रस्ताव.
२) कलम ३ (क) खालील आदेश जा.क्र. झोपुप्रा/सप्रा-३/यशवंतनगर/२५८/२०१९ दि. २५/०२/२०१९.
३) परवानाधारक वास्तुविशारद राहूल माळवदकर यांचेकडून एस.आर. ४ (५) अन्वये (नवीन) मान्यतेसाठीचे पत्र दि. २६/१२/२०१८.
४) एस.आर.४ (५) अन्वयेची सादर टिपणी दि.२८/०२/२०१९.
५) विकसक मे.साई मिरॅकल यांचे दि.०८/०४/२०१९ चे पत्र व त्यासोबतचे सुधारित सादर नकाशे.

विषयांकित झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना राबविणेसाठी, झोपडपट्टी पुनर्वसन / प्राधिकरणाकडील नोंदणीकृत विकसक मे. साई मिरॅकल यांनी, परवानाधारक वास्तुविशारद राहूल माळवदकर यांचेमार्फत उपरोक्त संदर्भ क्र. १ अन्वये प्रस्ताव दाखल केलेला आहे, व ~~आता~~ सदर झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेस प्रशासकीय मान्यता संदर्भ क्र. ३ अन्वये अपेक्षिली ~~आहे~~ होती.

संदर्भित क्र.२ चे आदेशान्वये सदर योजनेचे क्षेत्र पुनर्वसन क्षेत्र म्हणून घोषित करण्यात आलेले आहे, त्यामुळे सदर क्षेत्र 'नियोजन प्राधिकरण' म्हणून झोपुप्राचे अधिकार कक्षेत आलेले आहे. सदर प्रकरणी अद्याप पात्रता यादी करणेत आलेली नाही.

विषयांकित प्रकरणी संदर्भ क्र.४ अन्वये सादर टिपणीवर मा.मुख्य कार्यकारी अधिकारी यांनी २५% अधिमूल्य रक्कम भरून घेणेचे आदेशित केले होते. त्यानुसार विकसक यांना दि.०८/०३/२०१९ चे पत्रान्वये कळविले असता, विकसक यांनी रक्कम रू.१,४९,२७,०००/- भरणा केली असून त्याची पा.क्र.२८७ दि.०८/०३/२०१९/भरणा दि.०२/०४/२०१९ सादर केलेली आहे.

संदर्भित क्र.५ चे पत्रान्वये विकसक यांनी सदर योजनेचे नकाशे, खालील सुधारणा करून मंजूरीसाठी सादर केलेले आहे.

१) पुर्व सादर नकाशात प्लींथ प्रस्तावित नव्हती, ती प्रस्तावित करणेत आलेली आहे.
२) दुकानांची उंची ३ मी. पेक्षा कमी होती, ती सुधारित केलेली आहे.
३) पुनर्वसन फ्लॅटची उंची सुधारित केलेली आहे.

उक्त सुधारणेनुसार सादर केलेल्या बांधकाम नकाशाप्रमाणे सुधारित आकडेमोड, एस.आर.४ (५) अन्वये प्रशासकीय मान्यता देणेच्या दृष्टीकोनातून खालीलप्रमाणे सादर करणेत येत आहे.

| | | |
|---|---|---|
| १ | योजनेचे नाव | स.नं. ९९ पै., सि.स.नं. ६३३३, यशवंतनगर, पिंपरी, पुणे येथील ओपन स्पेस वरील झोपडीधारकांना स.नं. ११०, सि.स.नं. ६३६७, पिंपरी, पुणे येथे पुनर्वसित करणे. |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| २ | विकसकाचे नाव व पत्ता | | विकसक मे. साई मिरॅकल, १ ते ७ शॉवकर मंजील, नेहरुनगर, पिंपरी, पुणे-१८. | |
| ३ | आर्किटेक्टचे नाव व पत्ता | | आर्कि. राहुल माळवदकर<br>स.नं. ६७२/६७३ प्लॉट १०, लोकेश सोसायटी, समर्थ बिल्डिंग, बिबवेवाडी पुणे ३७. | |
| ४ | योजना दाखल झाल्याचा दिनांक | | दि. २१/१२/२०१८ | |
| ५ | स्लम ॲक्ट कलम ३ (क) खालील झोपडपट्टी पुनर्वसन आदेश | | जा.क्र. झोपुप्रा/सप्रा-३/यशवंतनगर/२५८/२०१९<br>दि. २५/०२/२०१९.<br>(Non Buildable Area = 3674.5 sq.m., open space<br>Buildable Area = 4400.00 sq.m.) =Total 8074.50 sqm | |
| ६ | स्लम ॲक्ट कलम ३ (ड) अन्वये निर्मूलन आदेश | | अद्याप पारित केलेला नाही. | |
| ७ | पिंपरी-चिंचवड मनपा कडील नगररचना विकास विभाग क्र. नरवि/कावि/१५/४३५/२०१८ दि. १३/१२/२०१८ अन्वये सादर नकाशा. | | आरक्षण क्र. ७९ बेघरांसाठी घरे या आरक्षणाने सि.स.नं. ६३६७ पैकी ही मिळकत (पुनर्वसन करावयाचे क्षेत्र) संपूर्णत: बाधीत होत आहे.) | |
| ८ | पिंपरी-चिंचवड महानगरपालिकेकडील भूमि जिंदगी विभागाचा अभिप्राय | | अद्याप प्राप्त नाही. | |
| ९ | सद्यस्थितीत या योजनेत मालकी हक्कासंदर्भात वा इतर बाबतीत न्यायालयीन स्थगिती/ वाद विवाद/ आक्षेप आहेत वा कसे ? | | याबाबतचे हमीपत्र विकसकांनी सादर केलेले नाही. | |
| १० | योजना क्षेत्राबाबतचा तपशिल | | पुनर्वसनासाठी प्रस्तावित | झोपडपट्टी व्याप्त क्षेत्र |
| | i) | ७/१२ नुसार क्षेत्र | ४४००.०० चौ.मी. | ३६७४.५० चौ.मी. |
| | ii) | मोजणी नकाशानुसार येणारे क्षेत्र | ४४०१.३२ चौ.मी. | ----- |
| | iii) | विचारात घेतलेले कमीत कमी क्षेत्र [३(क) आदेशानुसार] | ४४००.०० चौ.मी. | ----- |
| | iv) अ) | रस्ता रुंदीकरणासाठी क्षेत्रफळ | ०.०० चौ.मी. | ---- |
| | ब) | आरक्षणासाठी क्षेत्रफळ (एस.आर.१५ (३) नुसार एचडीएच साठी आरक्षित क्षेत्रावर पुनर्वसन अनुज्ञेय) | ४४००.०० चौ.मी. | ३६७४.५० चौ.मी. (खुली जागा Open Space) |
| | v) | निव्वळ क्षेत्रफळ | ४४००.०० चौ.मी. | |
| | vi) | १०% ओपन स्पेस (४४००.०० x १०%) [एस.आर.१४ (१) (a)] | ४४०.०० चौ.मी. | --- |
| | vii) | **योजने खालील निव्वळ क्षेत्रफळ** | ३९६०.०० चौ.मी. | ३६७४.५० चौ.मी. |
| ११ | i) | एकूण झोपडयांची संख्या | **निरंक** | **२३७**<br>विकसक यांनी सादर केलेल्या यादीनुसार २३७ निवासी झोपड्या आहेत. |
| १२ | **टेनामेंट डेन्सीटीबाबत** | | | |
| (i) | ३६० सदनिका / हेक्टर प्रमाणे होणारी किमान सदनिका संख्या<br>(३६० x ३९६०.०० / १०,०००)<br>(एस.आर.१४ (३) नुसार प्रस्तावित गाळे घनता) | | **किमान आवश्यक सदनिका = १४३**<br>**प्रस्तावित सदनिका = ३८१**<br>(पिंपरी मनपा पत्र क्र. ३९५ दि. ०६/१२/२०१८ मध्ये नमुद केल्यानुसार HDH च्या आरक्षित क्षेत्रावर भूखंडाच्या पुर्ण क्षमतेनुसार एकुण ३८१ पुनर्वसनाचे गाळे प्रस्तावित करण्यात आलेले आहेत.) | |

1/15

| | | |
|---|---|---|
| (ii) | अस्तित्वात असलेल्या एकूण झोपडयांची संख्या विचारात घेऊन येणारी टेनामेंट डेन्सिटी ( २३७ x १०,००० / ३६७४.५० ) = ६४४ (एस.आर.१३ (२) नुसार) | **६४४ अस्तित्वातील** टेनामेंट डेन्सिटी > ४५० त्यामुळे प्रस्तुत योजनेसाठी एकूण ४.०० इतका च.क्षे.नि. लागू राहील. [SR १३(२)] |
| १३ | **एकुण अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्र** एस.आर. १४ (i) व १४ (८) नुसार **(४४०० x ०.९) x ४.०० = १५८४०.००** | **१५८४०.०० चौ.मी.** |
| १४ | **दि. ०८/०४/२०१९ अन्वये सादर बांधकाम नकाशानुसार आकडेमोड पुढीलप्रमाणे** | |

| | | |
|---|---|---|
| अ) | पुनर्वसन निवासी गाळयांसाठी प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र | ९४२३.३७ चौ.मी. (३८१ पुनर्वसन सदनिका) |
| ब) | पुनर्वसन बिगर निवासी गाळयांसाठी प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र | निरंक |
| क) | **पुनर्वसन घटकासाठीचे एकुण प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र (अ + ब)** | **९४२३.३७ चौ.मी.** |
| ड) | प्रस्तावित एकूण बाल्कनी | २६२५.६७ चौ.मी. |
| **इ)** | २०१४ चे नियमावलीतील नियम क्र. एस.आर.१३(२) प्रमाणे | पुनर्वसन बांधकाम क्षेत्र = ९४२३.३७<br>पुनर्वसन बाल्कनी क्षेत्र = + २६२५.६७<br>१२०४९.०४<br>X ३५ %<br>४२१७.१६ चौ.मी. |
| **फ)** | २०१४ चे नियमावलीतील नियम.क्र. एस.आर.१३ (२) प्रमाणे | पॅसेज = ३४९६.४१<br>जिना = ३०४.९२<br>फायर जिना = ३५६.९५<br>लिफ्ट = २०९.००<br>लिफ्ट मशीन रुम = ३७.२१<br>४४०४.४९ चौ.मी. |
| **ग)** | **वरील इ व फ या दोन्हीपैकी कमी असलेले क्षेत्र** | **४२१७.१६ चौ. मी.** |
| **ह)** | २०१४ चे नियमावलीतील नियम क्र.एस.आर.२१(३) नुसार Free Of FSI | i) सोसायटी ऑफीस व टॉयलेट = १६.०० चौ.मी.<br>ii) बालवाडी ~~(०५)~~ ०४ (१००.०० चौ.मी.) व वेलफेअर सेंटर ~~(०५)~~ ०४ (१००.०० चौ.मी.) = २००.०० चौ.मी.<br>**टीप :** SR २१(२)(a) नुसार प्रत्येक १०० झोपडीधारकां करिता एक याप्रमाणे ३८१ झोपडीधारकांचा विचार करता एकुण ०४ बालवाडी व ०४ वेलफेअर सेंटर प्रस्तावित करणे आवश्यक आहे. त्याप्रमाणे, १००+१०० चौ.मी. क्षेत्र प्रस्तावित करणेत आलेले आहे. |
| **च)** | २०१४ चे नियमावलीतील नियम क्र.एस.आर.२१ नुसार Convenience Shopping ५% (९४२३.३७ + २६२५.६७ + ४२१७.१६ + १६.०० + २००.००) = १६४८२.२० | १६४८२.२० x ५% = ८२४.११ चौ.मी.<br>(प्रस्तावित क्षेत्र = ८३३.४७ चौ.मी.) |
| **छ)** | **एकूण पुनर्वसन घटकाचे बांधकाम क्षेत्र (९४२३.३७ + २६२५.६७ + ४२१७.१६ + १६.०० + २००.००+ ८२४.११)** | **१७३०६.३१** चौ. मी. |
| १५ | SR १५(३) (a) नुसार विक्री घटकाचे क्षेत्र | १७३०६.३१ x १.५ = २५९५९.४६ चौ.मी. |

| | | |
|---|---|---|
| १६ | एकूण पुनर्वसन योजनेचे बांधकाम क्षेत्र (२५९५९.४६ + १७३०६.३१) | ४३२६५.७७ चौ.मी. |
| १७ | एकुण अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्र एस.आर. १४ (८) व १४ (i) नुसार (~~६२३७.५२~~ X ४.००) | १५८४० चौ.मी. > १०६३५.५३ चौ. मी. [प्रस्तावित एफ.एस.आय (बांधकाम क्षेत्र = १०६३५.५३ चौ.मी.)] |
| १८ | **टीडीआर म्हणून देय होणारे क्षेत्र (१६-१७)** | **२७४२५.७७ चौ.मी.** |

**१९. इमारतीच्या उंचीबाबत -**

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

**Rehab building**

| अनुज्ञेय उंची | प्रस्तावित उंची |
|---|---|
| ४०.०० मी. | ३९.९५ मी. |

**२०. इमारतीच्या सामासिक अंतराबाबत -**

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

**~~(पार्किंग वगळुन उंची = ३६.९३ मी.)~~**

| अ. क्र. | तपशिल | उत्तर बाजू (मी) | दक्षिणे (रस्ता) (मी) | पूर्व बाजू (मी) | पश्चिम (रस्ता) (मी) | शेरा |
|---|---|---|---|---|---|---|
| १ | आवश्यक | ७.५० | ६.०० | ७.५० | ६.०० | यथायोग्य |
| २ | प्रस्तावित | ७.५० | ६.०० | १२.८० | ६.०० | |

**२१. इमारतीच्या Provisional fire NOC , EC व इतर बाबत -**

i) मुख्य अग्निशमन अधिकारी, पिंपरी-चिंचवड महानगरपालिका यांचेकडील जा.क्र. Fire/०२/५DC/WS/९६४/२०१९ दि. २१/०२/२०१९ अन्वये इमारतीस ३९.९५ मी. उंची करिता Provisional fire NOC प्राप्त झालेली आहे.

ii) योजनेचे प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र (एफ.एस.आय) १०६३५.५३ चौ.मी. आहे. त्या अनुषंगाने एकूण Construction Area नुसार आवश्यकता असल्यास विकसकांनी प्रस्तुत योजनेसाठी आवश्यकतेनुसार EC प्रमाणपत्र सादर करणे बंधनकारक राहील. अशी अट बांधकाम परवानगी प्रमाणपत्रामध्ये नमूद करणे संयुक्तिक राहील.

**२२. जागेची मालकी -**

P.C.M.C. च्या मालकीची जागा सबब एस.आर.१२ (i) नुसार २५% Land premium भरणे आवश्यक आहे. सदरची रक्कम विकसक यांनी पा.क्र.२८७ दि.०८/०३/२०१९/भरणा दि.०२/०४/२०१९ अन्वये (रू.१,४९,२७०००/-) केलेली आहे.

T/97

२३. सर्वसाधारण अभिप्राय -

स.नं. ९९, सि.स.नं. ६३३३, पिंपरी, पुणे येथील जागेवर पिंपरी-चिंचवड नवनगर प्राधिकरण यांसकडील मंजूरी जा.क्र. BP/पिंपरी/लेआऊट/३३९/७२,१२६,७३ दि. २७/०२/१९७३ व मे. जिल्हाधिकारी साहेब, पुणे यांजकडील हुकूम क्र. NA/SR/MA/८९/७३ दि. १०/०६/१९७३ अन्वये रहिवाशी कारणासाठी अभिन्यासास मंजूरी दिली असल्याचे दिसुन येते. (त्याबाबत फेरफार क्र. ३४७१ ची छायाप्रत प्रस्तावामध्ये दाखल आहे.)

सदरहू मंजूर अभिन्यासातील अधिकृत खुली जागा (Open Space) यावर पूर्वीपासुन झोपडपट्टी स्थित आहे. त्याबाबत सक्षम प्राधिकारी तथा सहायक आयुक्त, झो.नि.पु. विभाग, पिंपरी-चिंचवड महानगरपालिका यांनी त्यांचे दि. १९/१२/२०१८ रोजीचे पत्र व त्यासोबतचे झोपडपट्टी सदृश्य परिस्थितीचे अहवालामध्ये सविस्तर झोपडपट्टीबाबतचे वर्णन दिलेले आहे.

वरील Open Space पासून जवळच २ कि. मी. च्या आत स्थित, स.नं. ११०/१ ते ५, सि.स.नं. ६३६७, पिंपरी या जागेवर पिंपरी-चिंचवड महानगरपालिकेच्या मंजूर विकास योजनेनुसार आरक्षण क्र. ७९ "बेघरांसाठी घरे" याप्रमाणे आरक्षण असून, त्याबाबतची विहीत भूसंपादनाची कार्यवाही पूर्ण करुन, भूमी संपादन विशेष अधिकारी विशेष घटक क्र. २, पिंपरी या कार्यालयाने दि. २२/०४/२०१६ रोजी निवाडा जाहीर केलेला आहे. तसेच सदर जागेचा ताबा पिंपरी-चिंचवड मनपाकडे आलेला आहे.

सदरप्रमाणे स.नं. ११०/१ ते ५, सि.स.नं. ६३६७ या जमिनीवरील आरक्षण क्र. ७९ 'बेघरांसाठी घरे' यासाठी संपादीत झालेल्या व सध्या पिंपरी-चिंचवड मनपाच्या ताब्यात असलेल्या जमिनीवर, वरीलप्रमाणे स.नं. ९९, सि.स.नं. ६३३३, पिंपरी, पुणे येथील मंजूर अभिन्यासातील अधिकृत खुली जागा (Open Space) वरील झोपडीधारकांचे पुनर्वसन करणेबाबतचा प्रस्ताव दाखल करणेसाठी, विकसक मे. साई मिरॅकल यांचेकडून झो.पु.प्रा. पुणे कार्यालयास मे २०१८ मध्ये प्राप्त झाला होता. त्यानंतर या कार्यालयाने सदर विकसकाकडून काही कागदपत्रांची त्रुटी पुर्तता करुन घेतली. प्रत्यक्षात सर्व त्रुटी पूर्तते अंती Axis Bank, Senapati Bapat Road Branch चलन क. २२४ दि. २१/१२/२०१८ अन्वये विषयांकित प्रस्ताव या कार्यालयाकडे दाखल करुन घेणेत आलेला आहे.

दरम्यानचे काळात आयुक्त, पिंपरी-चिंचवड मनपा यांचेकडून त्याबाबत अभिप्राय अपेक्षिले होते. त्याअन्वये पिंपरी-चिंचवड मनपास या कार्यालयाने पाठविलेल्या दि. १२/०९/२०१८ रोजीच्या पत्रामध्ये झो.पु.प्रा. नियमावली- २०१४ अन्वये ०२ पर्याय कळविणेत आले होते.

सदरचे ०२ पर्याय खालीलप्रमाणे आहेत.

१) बेघरांसाठी घरे या आरक्षित क्षेत्रावर फक्त ठरलेल्या लाभार्थींचे पुनर्वसन करणार व त्याकरिता लागणारे क्षेत्र सोडुन उर्वरित शिल्लक क्षेत्र मनपाच्या ताब्यात राहून त्यावर मनपा मार्फत आरक्षण विकसित होणार.

२) बेघरांसाठी घरे या आरक्षित क्षेत्रावर अनुज्ञेय असलेले संपूर्ण बांधकाम पुनर्वसन इमारतीकरिता करणार व त्यामध्ये निर्माण होणा-या सदनिकांमध्ये Open Space मधील झोपडीधारकांचे पुनर्वसन झालेनंतर उर्वरित शिल्लक सदनिका SRA ताब्यात घेवून त्या मनपाच्या सुपूर्त करणार जेणेकरुन इतर निर्वासितांचे व क्षेत्रावरील झोपडीधारकांचे पुनर्वसन करणे शक्य होईल.

वरीलपैकी कोणताही **एक पर्याय** निश्चित करुन, त्याप्रमाणे आवश्यकते ना-हरकत पत्र देणेबाबत पिंपरी-चिंचवड मनपास विनंती करणेत आलेली होती.

त्यावर आयुक्त, पिंपरी-चिंचवड मनपा यांनी त्यांचे पत्र दि. १९/११/२०१८ अन्वये काही मुद्यांवर स्पष्टता अपेक्षिली होती. त्याअनुषंगाने पिंपरी-चिचवड मनपास या कार्यालयाकडून दि. ३०/११/२०१८ रोजीचे पत्रान्वये खालीलप्रमाणे **पुन:श्च मुद्देनिहाय उत्तरे** कळविण्यात आली.

१) SRA नियमावलीतील नियम क्र. SR-१२ अन्वये विकसकामार्फत जागेच्या अधिमुल्यापोटी जागेच्या किंमतीच्या २५% रक्कम (पिंपरी-चिंचवड महानगरपालिकेला) मिळणार आहे किंवा कसे ? असल्यास सदरची रक्कम किती आहे ?

उत्तर :- झो.पु.प्रा. विशेष नियमावलीतील एस.आर. १२ (i) नुसार शासकीय / निमशासकीय मालकीच्या जमिनीवर झो.पु.यो. विकसित करताना विकसकाने चालू बाजार मुल्य दर तक्त्यानुसार येणा-या मुल्यांच्या २५% इतके अधिमुल्य किंवा या किंमतीएवढे बांधकाम क्षेत्र देणे आवश्यक आहे.

सदरील रक्कम शासन नियमानुसार राज्याच्या निवा-या निधीत जमा होणे आवश्यक आहे.

३) तसेच SRA नियमावलीतील नियम क्र. १५ (३)(a) अन्वये निर्मित होणारा किती TDR महानगरपालिकेस व विकसकास प्राप्त होऊ शकेल ?

उत्तर :- विशेष नियमावलीतील एस.आर. क्र. १५ (३) (a) नुसार लेआऊट मधील ओपन स्पेस क्षेत्रावरील झोपडपट्टी In-situ Rehabilitation अनुज्ञेय होत नसल्याने, अशी झोपडपट्टी इतर बोजाविरहीत क्षेत्रावर झो.पु.योजना विकसित करुन झोपडपट्टी स्थलांतरीत करता येईल. जमिन मालकाला जमिनीसाठीच्या एकूण क्षेत्राएवढा TDR अनुज्ञेय होईल. सदरील जमिन पिंपरी-चिंचवड मनपाने SRA-पुणेच्या नावे हस्तांतरण अथवा तसा करार केल्यावर अथवा ना-हरकत दिल्यावर एकूण क्षेत्राच्या ७५% TDR भेटेल व उर्वरित २५% TDR झोपडपट्टीवासियांचे पुनर्वसन पूर्ण झाल्यावर मिळेल. सदरची जमिन अंतिमत: झोपडपट्टी रहिवासी सहकारी संस्थेच्या नावे होणे अपेक्षित आहे.

सदरील HDH आरक्षण क्र. ७९ (स.नं. ११०, हि.क्र. १ ते ५, सि.स.नं. ६२६७, पिंपरी) वर स.नं. ९९ पैकी, सि.स.नं. ६३३३, मौजे पिंपरी (Open Space) येथील झोपडीधारकांचे पुनर्वसन करणेसाठी लागणा-या क्षेत्रापुरत्या जमिनीचेच हस्तांतरण करावयाचे की, पूर्ण क्षेत्रावर SRA राबविणेसाठी सहमती देवून वाढीव / जास्तीच्या सदनिका बांधकाम करुन घेवून त्या PCMC क्षेत्रातील इतर झोपडपट्या ज्या PCMC च्या मालकीच्या जमिनीवर आहेत वा DP आरक्षणाने बाधीत होणा-या जागेवर आहेत. त्यांचेसाठी वापरावयाच्या यासाठीचा विकल्प दि. १२/०९/२०१८ च्या पत्रान्वये कळविला आहे.

खालील सुत्रानुसारचा TDR हा बांधकाम TDR आहे व तो विकसकास मिळेल.

**TDR = [(Construction of in-situ rehabilitation component + Admissible Free sale Component equal to 1.5 times the in-situ rehabilitation component) - (Maximum permissible in-situ construction)]**

त्यानंतर आयुक्त, पिंपरी-चिंचवड मनपा यांनी त्यांचे पत्र जा.क्र. भूजि/२/कावि/३९५/२०१८ दि. ०६/१२/२०१८ व त्यासोबत त्यांचे स्वाक्षरीतील ना-हरकत दाखला जा.क्र. भूजि/२/कावि/३९८/२०१८ दि. ०६/१२/२०१८ या कार्यालयाकडे पाठविले आहे. त्याचे अवलोकन करता या कार्यालयाचे दि. १४/०९/२०१८ रोजीचे पत्रातील **पर्याय क्र. २** स्विकृत केल्याबाबत कळविणेत आलेले आहे. सदरचा पर्याय क्र. २ हा खालीलप्रमाणे आहे.

"बेघरांसाठी घरे (HDH) या आरक्षित क्षेत्रावर अनुज्ञेय असलेले संपूर्ण बांधकाम पुनर्वसन इमारतीकरिता करणार व त्यामध्ये निर्माण होणा-या सदनिकांमध्ये Open Space मधील झोपडीधारकांचे पुनर्वसन झाल्यावर उर्वरित शिल्लक सदनिका SRA ताब्यात घेवून त्या मनपाच्या सुपूर्त करणार जेणेकरुन, इतर निर्वासितांचे व क्षेत्रावरील झोपडीधारकांचे पुनर्वसन करणे शक्य होईल." हा पर्याय आयुक्त, PCMC यांनी स्विकृत करणेत येत असल्याबाबत कळविले आहे.

तसेच आयुक्त, PCMC यांनी विचारलेल्या "२५% अधिमूल्य रक्कम व त्यांना मिळणारा TDR" याबाबत या कार्यालयाने कळविलेनुसार SR १२ (i) अन्वये चालू ASR प्रमाणे २५% अधिमूल्य रक्कम ही विकसकाने भरली, तर सदरील रक्कम शासन नियमानुसार राज्याच्या निवारा निधीत जमा होते. तर SR १५ (३) (a) अन्वये (SRS खालील) जमिनीच्या क्षेत्राएवढा TDR (७५% + २५% टप्प्यानुसार) जमिन मालकास (येथे PCMC जमिन मालक असल्याने त्यांना) अनुज्ञेय होईल. त्याप्रमाणे आयुक्त, PCMC यांनी स.नं. ११०/१ ते ५, सि.स.नं. ६३६७ या जागेचे जमीनमालक या नात्याने (७५% + २५% टप्प्यानुसार) TDR स्विकारणेस महापालिका तयार असलेबाबत कळविले आहे.

T/19

**प्रकरणी वरीलप्रमाणे वस्तुस्थिती विचारात घेता, खालीलबाबी दिसून येतात.**

१) झो.पु.प्रा. नियमावली २०१४ निय क्र. SR १५ (३) (a) ते (e) अन्वये प्रस्तुत झो.पु.यो. प्रकरणी कार्यवाही विचारात घेता, त्यातील (a) मध्ये खालीलप्रमाणे नमुद केले आहे.

**SR 15 (3) (a) : If the SRS in respect of a slum located on any land belonging to a public authority or a private owner, which is needed for a vital public purpose or which is on uninhabitable locations / ecologically fragile / environmentally sensitive locations or wherein in-situ rehabilitation is not feasible for any reason, is taken on an unencumbered plot, then the TDR for the gross area of the land spared for this purpose shall be permissible and in addition, TDR as per the following formula, irrespective of TDR Zone, shall also be admissible to the owner of the said unencumbered plot.**

**TDR = [(Construction of in-situ rehabilitation component) + (Admissible Free sale Component equal to 1.5 times the in-situ rehabilitation component) - (Maximum permissible in-situ construction)]**

वरीलप्रमाणे SR १५ (३) (a) मध्ये नमुद केलेनुसार झो.पु.यो. राबविणेत येणा-या बोजाविरहीत जमिनीच्या (Gross Area of Land) एकूण क्षेत्राइतका TDR अनुज्ञेय होईल व (and in addition) वर दिलेल्या सूत्राप्रमाणे अधिकचा TDR सदरहू बोजाविरहीत भूखंडाच्या जमीन मालकास अनुज्ञेय राहील. याप्रमाणे तरतूद दिलेली आहे. सबब प्रस्तुत प्रकरणी झो.पु.यो. राबविणेत येणा-या बोजाविरहीत भूखंडाचा म्हणजेच स.नं. ११०/१ ते ५, सि.स.नं. ६३६७ ची / आरक्षणाखालील ताब्यात आलेल्या क्षेत्राची मालकी ही PCMC कडे आहे. त्यामुळे वरीलप्रमाणे SR १५ (३) (a) मध्ये दिलेल्या तरतूदीनुसार अनुज्ञेय होणारा जमिनीमालकाचा संपूर्ण TDR हा PCMC यांनाच अनुज्ञेय होईल. तर प्रकरणी झो.पु.यो. प्रस्ताव दाखल केलेले विकसक मे. साई मिरॅकल डेव्हलपर्स यांना कोणताही लाभ होताना दिसून येत नाही, असे सकृत दर्शनी दिसून येत आहे.

मात्र या कार्यालयाने मा. आयुक्त, PCMC यांना पाठविलेले दि. ३०/११/२०१८ रोजीच्या पत्रांमध्ये शेवटी नमूद केलेनुसार वरील दिलेल्या सूत्रानुसारचा TDR हा विकसकास मिळेल, याप्रमाणे कळविणेत आलेचे दिसून येते.

त्यापुढील तरतूद SR १५ (३) चे (b) मध्ये नमूद केलेनुसार, प्रस्तुत प्रकरणी Housing for Dis-housed (HDH) साठी मंजूर विकास योजनेमध्ये आरक्षित असलेल्या जमिनीवर झोपुयो अनुज्ञेय आहे. तसेच (c) मध्ये नमूद केलेनुसार ज्यावर जमिनीवर झोपुयो राबविणेची आहे त्या जमिनीच्या मालकाने सदरहू जमिन झोपुप्रा कार्यालयाकडे हस्तांतरीत केलेनंतर सदर जमिन क्षेत्राचा TDR सदरहू जमिन मालकास अनुज्ञेय राहील व (d) मध्ये नमूद केलेनुसार सदरचा TDR हा दोन टप्प्यात म्हणजेच जमिनीचे हस्तांतरण झोपुप्राकडे झाल्यावर ७५% व झोपडीधारकांचे प्रत्यक्ष पुनर्वसन झाल्यावर उर्वरित २५% TDR देय करावयाचा आहे. प्रस्तुत प्रकरणी ज्यावर झोपुयो राबविणेची आहे त्या जमिनीचा मालक PCMC असल्याने प्रकरणी वरील प्रमाणे तरतूदी नुसार अनुज्ञेय होणारा संपूर्ण TDR हा जमिन मालक या नात्याने PCMC ला अनुज्ञेय होईल.

**जर सदरची योजना राबविणेची जमिनीची मालकी ही खाजगी मालकाकडे अथवा संबंधीत विकसकाकडे** असती तर **वरीलप्रमाणे संपूर्ण TDR हा त्यांना अनुज्ञेय राहीला असता.**

२) तसेच SR १५ (३) (e) अन्वये Open Space वरील सर्व झोपडीधारकांचे पुनर्वसन झालेनंतर व सदरहू Open Space ही मोकळी झाल्यानंतर, सदर Open Space क्षेत्राची मालकी ही संबंधीत मंजूर लेआऊट मधील सर्व भूखंडधारकांची एकत्रित असलेल्या सोसायटीची राहील अगर सदरहू Open Space चे कायदेशीर हस्तांतरण / ताबा हा पुढील दृष्टीकोनातून PCMC कडे वर्ग होणे आवश्यक राहील. याबाबत संबंधीत चेअरमन, सोसायटी व PCMC यांचेकडे विचारणा करणे आवश्यक राहील. जेणेकरुन, भविष्यामध्ये सदरहू Open Space वर कोणतेही अतिक्रमण होणार नाही, याबाबत दक्षता घेणे आवश्यक राहील.

१३) सदर प्रकरणी पात्रता यादी सक्षम प्राधिका-यांकडून करण्यात आलेली नाही. विकसकाने सादर केलेल्या सर्व्हेनुसार झोपड्यांची संख्या विचारात घेवून, तसेच पिंपरी चिंचवड महानगरपालिकेच्या दि.०६/१२/२०१८ च्या पत्रानुसार स्वीकृत केलेल्या पर्यायाच्या (आरक्षित क्षेत्रावर अनुज्ञेय असलेले संपुर्ण बांधकाम पुनर्वसनासाठी करणे) अनुषंगाने सादर करण्यात आलेली आहे.

सबब वरील झोपुयो प्रकरणी वरीलपमाणे वस्तुस्थिती, झोपुप्रा नियमावली-२०१४ मधील विविध तरतूदी, कायदेशीर बाबी TDR अनुज्ञेयता, PCMC व विकसक यांचे हक्क व जबाबदा-या इ. बाबी विचारात घेवून प्रस्तुत झोपुयोला प्रशासकीय मान्यता देणेबाबत निर्णय घेणे योग्य राहील, असे मत आहे.

सबब, प्रस्तुत झोपुयोबाबत वरीलप्रमाणे छाननीनुसार **एस.आर.४(५) खालील मान्यतेबाबत निर्णय झालेवर,** प्रकरणी ( झोपुप्रा पुणे विशेष नियमावली - २०१४ व PMC DCR - २०१७ मधील तरतूदी विचारात घेऊन त्यानुसार) प्रस्तावित **( नवीन )** बांधकाम नकाशांच्या, योग्य त्या सविस्तर छाननी (detailed scrutiny) अंती तसेच योग्य त्या दुरूस्त्यांसह व विकसकाकडून नियमानुसार जरुर तो प्रिमियम व शासकीय शुल्क भरुन घेतल्यानंतर, बांधकाम परवानगी देणे बाबतची यथोचित कार्यवाही, ससंनर स्तरावर करणेत येईल.

कृ. पुढील जरुर त्या आदेशार्थ सादर.

10/4/2019
सर्व्हेक्षक
झो.पु.प्रा., पुणे.

१०/४/१९
नगररचनाकार
झो.पु.प्रा., पुणे.

उपरोक्त अहवालाशी सहमत आहे. तथापि योग्य त्या आदेशास्तव सादर.

११/०४/१९
सहाय्यक संचालक नगररचना
झो.पु.प्रा., पुणे.

यथाप्रस्तावित मान्य

२५/४
मुख्य कार्यकारी अधिकारी
झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण,
पुणे व पिंपरी चिंचवड क्षेत्र, पुणे.