

1217

**नगरविकास विभाग शासन निर्णय दि. १७/१२/२०१८ अन्वये
सुधारित चटई क्षेत्र निर्देशांक रेशो विचारात घेवून
झोपुप्रा नियमावली - २०१४ नियम क्र. एस.आर. ४ (५) नुसार
(सुधारित मान्यता)**

213/01-02-19

तांत्रिक विभाग, झोपुप्रा पुणे.
दिनांक :- ३१ /०१/२०१९

विषय :- सि.टी.एस.नं. १२६५, १२७०, १२७३, १२७४, १२७७ पै, १२७८ पै, कसबा पेठ, पुणे येथील झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना.

- संदर्भ :-** १) एस.आर.४(५) खालील मूळ प्रशासकीय मंजूर टीपणी दि. १६/१०/२०१७.
२) (मूळ) बांधकाम सुरु करण्याचे प्रमाणपत्र क्र. १५८ दि. ३०/०१/२०१८.
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. सम्यक गृहनिर्माण प्रा. लि. यांचा (सुधारित) प्रशासकीय मान्यता मिळणेकरीता विनंती अर्ज दि. ३०/०१/२०१९.

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.टी.एस.नं. १२६५, १२७०, १२७३, १२७४, १२७७ पै, १२७८ पै, कसबा पेठ, पुणे येथील झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना
२	विकसकाचे नाव व पत्ता	मे. सम्यक गृहनिर्माण प्रा. लि., पुणे
३	आर्किटेक्टचे नाव व पत्ता	राहुल माळवदकर, पुणे.
४	सद्यस्थितीत या योजनेत मालकी हक्कासंदर्भात वा इतर बाबतीत न्यायालयीन स्थगिती/ वाद विवाद/ आक्षेप आहेत वा कसे ?	याबाबतचे हमीपत्र विकसकांनी सादर केले आहे / नाही.
५	क्षेत्राबाबतचा तपशिल	
	i) झोपडपट्टीचे क्षेत्रफळ PR Card नुसार क्षेत्र	१२८३.५० चौ. मी.
	ii) मोजणी नकाशानुसार येणारे क्षेत्र	१२९४.१९ चौ.मी.

	iii)	कलम ३ (ड) आदेशानुसार क्षेत्र	१२८३.५० चौ.मी.
	iv)	विचारात घेतलेले कमीत कमी क्षेत्र	१२८३.५० चौ.मी.
	v)	अ) रस्तारुंदीकरणात जाणारे क्षेत्रफळ	४१५.११ चौ.मी.
		ब) आरक्षण	निरंक
	vi)	शिल्लक जागेचे निव्वळ क्षेत्रफळ	८६८.३९ चौ. मी.
	vii)	१०% Open Space	निरंक
	viii)	रस्तारुंदीकरणातील क्षेत्र add करणे. एस.आर. १४ (८) नुसार	४१५.११ चौ.मी.
	ix)	योजने खालील निव्वळ क्षेत्र	१२८३.५० चौ. मी.
६	i)	उपजिल्हाधिकारी तथा सक्षम प्राधिकरण यांच्याकडील दि. ०१/०३/२०१४, दि. २५/०२/२०१५, दि. २१/०९/२०१६ रोजीची अंतीम पात्रता यादी.	
		अ) पात्र निवासी	१११ ✓
		ब) पात्र बिगर-निवासी	१० ✓
		क) पात्र संयुक्त निवासी	००
		ड) पात्र संयुक्त बिगर-निवासी	००
		एकूण पुनर्वसन सदनिका/दुकाने	१२१ (१११ निवासी + १० बिगर निवासी)
		झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणासाठी मिळणा-या सदनिका	निरंक
		एकूण सदनिका / दुकाने	१२१ (१११ निवासी + १० बिगर निवासी)
७		टेनामेंट डेन्सिटीबाबत (नियम क्र. एसआर १३ (२) नुसार)	
	(i)	किमान ३६० सदनिका / दुकाने हेक्टर प्रमाणे होणारी सदनिका संख्या (३६० X १२८३.५० / १०,०००) = ४६	किमान सदनिका आवश्यक = ४६ प्रस्तावित सदनिका / दुकाने = १२१
	(ii)	अस्तित्वात असलेल्या (एकूण) झोपडयांची संख्या विचारात घेवून येणारी टेनामेंट डेन्सिटी (१३५ X १०,००० / १२८३.५०) = १०५९	१०५९ अस्तित्वातील टेनामेंट डेन्सिटी > ४५० त्यामुळे प्रस्तुत योजनेसाठी एकूण ४.०० चटईक्षेत्र निर्देशांक इतकाच लागू राहील.
८		म्हणून, एकूण अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्र <u>SR 14(B)</u> (१२८३.५० x ४.००) = <u>(५१३४.०० क्षेत्रफळ)</u>	५१३४.०० चौ.मी
९		टीप: तूतस 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 केवळ 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. सबब पूर्वमंजूर दि.१६/१०/२०१७ रोजीचे एस.आर.४ (५) खालील प्रशासकीय मान्यता व बांधकाम नकाशानुसार, एकूण पुनर्वसन घटकाचे बांधकाम क्षेत्र =	४१७५.१५ चौ. मी.

१०	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 परवानगी/बांधकाम सुधारीत करणेचा दाखला क्र.१५८ दि.२७/०८/२०१७ अन्वये दिलेला असल्याचे उपलब्ध अभिलेखावरून दिसून येते. सबब ASR (२०१७-२०१८) मधील सदनिकेचा आणि बांधकामाचा दर विचारात घेणेत आलेला आहे.	$Y = \text{सदनिकेचा दर}$ $= \text{रु.५१४००/- प्रति चौ.मी.}$ $X = \text{बांधकामाचा दर}$ $= \text{रु.२४२००/- प्रति चौ.मी.}$ $n = (Y/X) - २$ $= (५१४००/२४२००) - २$ $= २.१२३ - २$ $= ०.१२३$ $R = [२.८० - (n \times ०.३०)]$ $= [२.८० - (०.१२३ \times ०.३०)]$ $= [२.८० - ०.०३७]$ $= २.७६२$
११	सुधारीत चटई क्षेत्र निर्देशांक रेशोनुसार होणारे बांधकाम क्षेत्रफळ $(C \times 90)$	$४९७५.९५ \times २.७६२ = ११५३९.७६ \text{ चौ.मी.}$
१२	एकूण पुनर्वसन योजनेचे बांधकाम क्षेत्र	$११५३९.७६ + ४९७५.९५ = १६५१५.७१ \text{ चौ.मी.}$
१३	एकूण अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्र (१२८३.५०×४.००)	५१३४.०० चौ.मी.
१४	टीडीआर म्हणून देय होणारे बांधकाम क्षेत्रफळ $(१६५१५.७१ - ५१३४.००)$	१०५७२.७१ चौ.मी.

१५. (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 केवळ 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.

१६. इमारतीच्या उंचीबाबत -

वरीलप्रमाणे मुद्दा क्र. १५ नुसार अभिप्राय राहतील.

१७. इमारतीच्या सामासिक अंतराबाबत -

वरीलप्रमाणे मुद्दा क्र. १५ नुसार अभिप्राय राहतील.

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

वरीलप्रमाणे मुद्दा क्र. १५ नुसार अभिप्राय राहतील.

१९. मंजूर विकास योजनेतील रस्ता/रस्तारुंदी, आरक्षण या खालील क्षेत्र मनपास हस्तांतरित करणेबाबत -

वरीलप्रमाणे मुद्दा क्र. १५ नुसार अभिप्राय राहतील. मात्र रस्ता रुंदीखालील क्षेत्राचा ताबा अंतिम भोगवटा प्रमाणपत्रासाठी अर्ज करणेपूर्वी विकसकांनी पुणे म.न.पा.स हस्तांतरित करून, त्याबाबतची कागदपत्रे अंतिम भोगवटा प्रमाणपत्रासाठी प्रस्ताव सादर करतेवेळेस सोबत जोडणे आवश्यक राहिल.

२०. योजनेच्या इमारत बांधकामाचे सद्यस्थितीबाबत -

प्रस्तुतची On going scheme आहे व Full O.C. अद्याप दिलेले नाही.

२१. 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. तसेच सदर शासन निर्णयामधील सर्व अटी व शर्ती प्रकरणी लागू राहतील व विकसकांवर बंधनकारक राहतील.

कृ. पुढील जरूर त्या आदेशार्थ सादर.

Bailch
31/11/2019
सर्वेक्षक

झो.पु.प्रा., पुणे.

Ms 31/09
सहायक नगररचनाकार,
झो.पु.प्रा., पुणे.

वि.घो.
सहमत आहे. तसेच त्रिकोणी क्षेत्र
म.न.प्रा.कडे हस्तांतरित झाल्याने बांध
यासाठीचा TDR अनुज्ञेय करता
येणार नाही.
आदेशास्तव सादर.

Ms 31/10/19
सहाय्यक संचालक नगररचना
झो.पु.प्रा., पुणे.

अ.स. अनुसूचित मान्य.

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