

224/01-02-19

T-13

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)

तांत्रिक विभाग, झोपुप्रा पुणे.

दिनांक :- ०१/०१/२०१९

विषय :- न.भू.क्र.१४९० (जुना सि.स.नं.९२८), फा.प्लॉट क्र.९२८अ, कसबा पेट, कागदीपुरा, पुणे येथील झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना.

- संदर्भ :- १) एस.आर.४(५) खालील (मूळ) प्रशासकीय मंजूर टीपणी दि.२६/०५/२०१६.
 २) (मूळ) बांधकाम सुरू करण्याचे प्रमाणपत्र क्र.१३८१ दि.१२/०८/२०१६.
 ३) एस.आर.४(५) खालील (सुधारित) प्रशासकीय मंजूर टीपणी दि.२८/०७/२०१७.
 ४) (सुधारित) बांधकाम सुरू करण्याचे प्रमाणपत्र क्र.१५४२ दि.२९/०९/२०१७.
 ५) महाराष्ट्र शासन नगरविकास विभाग मंत्रालय, मुंबई -३२ निर्णय क्र.टीपीएस-१८१७/यूओआर/१२३/सीआर-१८२/१७/यूडी-१३ दि.१७/१२/२०१८.
 ६) विकसक मे. ए.आय.ए कन्स्ट्रक्शन्स यांचा (सुधारित) प्रशासकीय मान्यता मिळणेकरीता विनंती अर्ज दि.२४/१२/२०१८.

नुकतीच उपरोक्त संदर्भ क्र.५ नुसारच्या शासन निर्णयातील सुधारणेनुसार (सुधारित) प्रशासकीय मान्यता मिळणेकरीता विकसकांनी संदर्भ क्र.६ 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	न.भू.क्र.१४९० (जुना सि.स.नं.९२८), फा.प्लॉट क्र.९२८अ, कसबा पेट, कागदीपुरा, पुणे
२	विकसकाचे नाव व पत्ता	ऑंकार असोसिएटस् पुणे
३	आर्किटेक्टचे नाव व पत्ता	ऑंकार असोसिएटस्, २ तृप्ती अपार्टमेंट, भांडारकर रोड, हॉटेल रणजित समोर, 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 बी फॉर्म नुसार /७/१२ नुसार क्षेत्र	८७८.१६ चौ. मी.
	ii) मोजणी नकाशानुसार येणारे क्षेत्र	८७८.१६ चौ.मी.
	iii) कलम ३ (ड) आदेशानुसार क्षेत्र	९७९.४९ चौ.मी.
	iv) विचारात घेतलेले कमीत कमी क्षेत्र	८७८.१६ चौ.मी.
	v) अ) रस्तारुंदीकरणात जाणारे क्षेत्रफळ	९५.६५ चौ.मी.
	ब) आरक्षण	निरंक

७८२.५१

	vi)	शिल्लक जागेचे क्षेत्रफळ (रस्ता रुंदी क्षेत्र वाळू न ओढ करून)	८७८.१६ चौ. मी.
	vii)	१०% Open Space	निरंक
	viii)	योजने खालील निव्वळ क्षेत्र SR 14(8) (रस्ता रुंदी क्षेत्रासह) नुसार	८७८.१६ चौ. मी.
६	i)	उपजिल्हाधिकारी तथा सक्षम प्राधिकरण यांच्याकडील दि.१२/२/२०१८ रोजीची अंतीम पात्रता यादी.	
	अ)	पात्र निवासी	१०८
	ब)	पात्र बिगर-निवासी	०५
	क)	पात्र संयुक्त निवासी	००
	ड)	पात्र संयुक्त बिगर-निवासी	००
	एकूण पुनर्वसन सदनिका/दुकाने		११३ (१०८ निवासी + ०५ बिगर निवासी)
	झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणासाठी मिळणा-या सदनिका		००
	एकूण सदनिका / दुकाने		११३ (१०८ निवासी + ०५ बिगर निवासी)
७	टेनामेंट डेन्सिटीबाबत (नियम क्र. एसआर १३ (२) नुसार)		
	(i)	किमान ३६० सदनिका / दुकाने हेक्टर प्रमाणे होणारी सदनिका संख्या $(३६० \times ८७८.१६ / १०,०००) = ३१$	किमान सदनिका आवश्यक = ३१ प्रस्तावित सदनिका / दुकाने = ११३
	(ii)	अस्तित्वात असलेल्या (पात्र) झोपडयांची संख्या विचारात घेवून येणारी टेनामेंट डेन्सिटी $(११३ \times १०,००० / ८७८.१६) = १२८६$	१२८६ अस्तित्वातील टेनामेंट डेन्सिटी > ४५० त्यामुळे प्रस्तुत योजनेसाठी एकूण ४.०० चटईक्षेत्र निर्देशांक इतकाच लागू राहील.
८	म्हणून, एकूण अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्र $(८७८.१६ \times ४.००) = ३५१२.६४$ एस.आर.१४ (८) नुसार		३५१२.६४ चौ.मी
९	दि.२९/०९/२०१७ चे बांधकाम मंजूरीनुसार एकूण पुनर्वसन बांधकाम क्षेत्र ४४४३.२१ 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 परवानगी क्र.१३८१ दि.१२/०८/२०१६ अन्वये दिलेला असल्याचे उपलब्ध अभिलेखावरून दिसून येते. सबब ASR (२०१६-२०१७) मधील सदनिकेचा आणि बांधकामाचा दर विचारात घेणेत आलेला आहे.	Y = सदनिकेचा दर = रु.४७१५०/- प्रती चौ.मी. X = बांधकामाचा दर = रु.२२०००/- प्रती चौ.मी. $n = (Y/X) - २$ = $(४७१५०/२२०००) - २$ = २.१४३ - २ = ०.१४३ $R = [२.८० - (n \times ०.३०)]$ = $[२.८० - (०.१४३ \times ०.३०)]$ = $[२.८० - ०.०४२९]$ = २.७५७
१०	सुधारीत चटई क्षेत्र निर्देशांक रेशोनुसार होणारे बांधकाम क्षेत्रफळ		$४४४३.२१ \times २.७५७ = १२२४९.९३$ चौ.मी.

११	एकूण पुनर्वसन योजनेचे बांधकाम क्षेत्र	$१२२४९.९३ + ४४४३.२१ = १६६९३.१४$ चौ.मी.
१२	एकूण अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्र (८७८.१६ x ४.००) =	३५१२.६४ चौ.मी
१३	टीडीआर म्हणून देय होणारे बांधकाम क्षेत्रफल (१६६९३.१४ - ३५१२.६४) =	<u>१३१८०.५० चौ.मी.</u>

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.

१९. योजनेच्या इमारत बांधकामाचे सद्यस्थितीबाबत -

सद्यस्थितीत प्रस्तुत झोपुयोचे सुमारे ५० ते ६०% 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 -

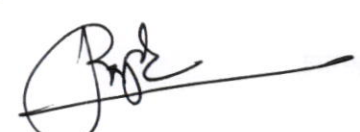
प्रकरणी विकसकांनी केवळ शासन निर्णय दि.१७/१२/२०१८ मधील सुधारीत चटई क्षेत्र निर्देशांक रेशो नुसार (सुधारित) प्रशासकीय मान्यता अपेक्षिली असून, वरीलप्रमाणे छाननीनुसार, प्रस्तुत झोपडोला एस.आर.४(५) खालील (सुधारित) प्रशासकीय मान्यता प्रस्तावित आहे. तसेच सदर शासन निर्णयामधील सर्व अटी व शर्ती प्रकरणी लागू राहतील व विकसकांवर बंधनकारक राहतील.

कृ. पुढील जरूर त्या आदेशार्थ सादर.


सर्वेक्षक
झो.पु.प्रा., पुणे.


सहायक नगररचनाकार
झो.पु.प्रा., पुणे.

विषयार्थित प्रकरणीच्या कृ. भू. क्र. १२००
(झुगा नमु. क्र. २२८) झोपडोला फा. क्र. १०.
२२८ कृ. याबाबत सन २०१६-१७
च्या काळार मूल्यादर लवल्यानहो (ASR)
योग्य खातरजमा होत नाही. सध्या
सह-डिव्हिजन विवेचना, पुणे, यावेळून
खाली करणे योग्य राहिल.
आदेशास्तव सादर.
सहाय्यक संचालक नगररचना
झो.पु.प्रा., पुणे.

तुलाच मंगूर, लयापी मॉडेल
परा धेड्या-योग, व नगरच TDR
आका होईल 

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