

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 :- ०६/०९/२०२४

विषय :- पुणे पेठ, घोरपडे, फा.प्लॉट.क्र. १६७, स.नं.५३९/अ/६, अ/१, लोहियानगर येथील झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेस सुधारित प्रशासकीय मान्यता.

संदर्भ :- विकसक मे. बुशरा कन्स्ट्रक्शन्स यांचा (सुधारित) प्रशासकीय मान्यता मिळणेकरीता विनंती अर्ज दि. २१/०८/२०२४

विषयांकित झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना राबविणेसाठी, झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाकडील नोंदणीकृत विकसक मे.डी.पी. असोसिएटस् अँड राजविकी कन्स्ट्रक्शन्स (जे.व्ही.) यांनी आर्किटेक्ट धनंजय पवार यांचेमार्फत दि.१२/११/२०१३ रोजी प्रस्ताव दाखल आहे, प्रकरणी पुनर्वसनचे कलम ३ (क) दि. १०/०२/२०१४ रोजी पारित झाला आहे. तदनंतर कलम ३ (ड) खाली दि.०७/०२/२०१५ रोजी झोपडपट्टी निर्मूलन आदेश पारित करणेत आलेला आहे. दि.१९/०५/२०१५ योजनेस नियम क्र. एस.आर. ४ (५) अन्वये प्रशासकीय मान्यता देण्यात आली आहे. त्यानुषंगाने मूळ बांधकाम मंजूरी देण्यात आली आहे. पुनर्वसन इमारतीस दि.२५/०४/२०१७ रोजी जोते पूर्णत्व दाखला अदा करण्यात आला. त्यानुषंगाने जोते पूर्णत्वापोटीचा २५% टी.डी.आर देण्यात आला आहे. विकसक यांच्या मागणीनुसार दि. २८/०८/२०१७ रोजी सुधारित प्रशासकीय मान्यता देणेत आली. तदनंतर योजनेस सुधारित बांधकाम परवानगी देणेत आली. त्यानुसार योजनेस जोते पूर्णत्वापोटीचा फरकाचा २५% टी.डी.आर अदा करण्यात आला. योजनेतील इमारतीस दि. १३/०६/२०१९ रोजी आर.सी.सी. व वीट बांधकाम पूर्णत्वापोटीचा देय ३५% टी.डी.आर अदा करण्यात आला आहे. शासनाने झोपुप्रा नियमावली - २०१४ मधील नियम क्र.१५(१) मधील चटई क्षेत्र निर्देशांक रेशोमध्ये दि.१७/१२/२०१८ रोजी सुधारित तरतूद मंजूर केली आहे.

दि.२३/०४/२०२१ रोजी झोपुप्रा कार्यालयातील विधी विभाग मार्फत विकसक मे.डी.पी. असोसिएटस् अँड राजविकी कन्स्ट्रक्शन्स (जे.व्ही.) यांना विषयांकित योजना राबविणेकामी विकसक यांनी अत्यंत दिरंगाई केल्यामुळे महाराष्ट्र झोपडपट्टी क्षेत्र (सुधारणा, निर्मूलन व पुनर्विकास) अधिनियम, १९७१ च्या कलम १३ (२) अंतर्गत योजना कायमस्वरूपी काढून घेणेबाबत आदेश पारित करण्यात आले होते. अपूर्ण योजना पूर्ण करणेसाठी उपाययोजना संदर्भात झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणामार्फत मा. अपर मुख्य सचिव, गृहनिर्माण विभाग यांना अहवाल सादर करण्यात आले. त्यानुषंगाने महाराष्ट्र शासन, गृहनिर्माण विभागाकडील दि.१३/०७/२०२३ रोजीच्या मान्यतेनुसार सदर अपूर्ण योजना पूर्ण करण्यासाठी मे. बुशरा कन्स्ट्रक्शन्स यांना योजनेसाठी उर्वरीत देय टीडीआर च्या मोबदल्यात काम पूर्ण करण्याचे आदेश दिले होते.

सदर योजनेसाठी सन २०१८ च्या शासन निर्णयाप्रमाणे ASR linked Incentive ratio प्रमाणे Sample Calculation करून निविदा व महाराष्ट्र शासन, गृहनिर्माण निर्माण विभाग यांना पाठविण्यात आले होते व त्याचप्रमाणे शासन मान्यता घेण्यात आलेली आहे. परंतु सदर योजना राबवणारे जूने असलेले विकसक मे. राजविकी कन्स्ट्रक्शन्स मार्फत सदर योजना सन २०१८

रोजीच्या शासन निर्णयाप्रमाणे रुपांतर केलेली नाही. त्यामुळे विकसकाने संदर्भान्वये सदर योजना २०१८ रोजीच्या शासन निर्णयाप्रमाणे ASR linked Incentive ratio प्रमाणे सुधारित प्रशासकिय मान्यता मिळणेसाठी अर्ज केला आहे. सदर अर्जाच्या अनुषंगाने सुधारित प्रशासकिय मान्यता देण्यासाठी योजनेचा तपशील खालीलप्रमाणे आहे:-

१	योजनेचे नाव	पुणे पेट, घोरपडे, प्लॉट.क्र.१६७, स.नं.५३९/अ/६, अ/१, लोहियानगर
२	विकसकाचे नाव व पत्ता	मे. बुशरा कन्स्ट्रक्शन्स ४८७, भवानी पेट, विर भारत सोसायटी, पुणे-४२ (शासनाच्या दि.१३/०७/२०२३ रोजीच्या मान्यतेनुसार कलम १३ (२) प्रमाणे बदललेले विकसक)
३	आर्किटेक्टचे नाव व पत्ता	डी.पी. असोसिएट्स, २१/१०, अक्षर सोसायटी, तावरे कॉलनी, पुणे-०९
४	सद्यस्थितीत या योजनेत मालकी हक्कासंदर्भात वा इतर बाबतीत न्यायालयीन स्थगिती/ वाद विवाद/ आक्षेप आहेत वा कसे ?	नाही.
५	क्षेत्राबाबतचा तपशिल	
	i) झोपडपट्टीचे क्षेत्रफळ ७/१२ नुसार	८७२.३८ चौ. मी.
	ii) मोजणी नकाशानुसार येणारे क्षेत्र	८४२.५९ चौ.मी.
	iii) विचारात घेतलेले कमीत कमी क्षेत्र	८४२.५९ चौ.मी.
	iv) रस्तारुंदीकरणात जाणारे क्षेत्रफळ	निरंक
	v) शिल्लक जागेचे निव्वळ क्षेत्रफळ	८४२.५९ चौ. मी.
	vi) १०% Open space	निरंक
	vii) योजने खालील निव्वळ क्षेत्र	८४२.५९ चौ. मी.
६	i) उपजिल्हाधिकारी तथा सक्षम प्राधिकरण यांच्याकडील दि.२९/१०/२०१५, दि.२९/१२/२०१६ रोजीची अंतीम पात्रता यादी.	
	एकूण झोपड्यांची संख्या - १०५	
	अ) पात्र निवासी	१०२
	ब) पात्र बिगर-निवासी	०३
	क) पात्र संयुक्त निवासी	००
	ड) पात्र संयुक्त बिगर-निवासी	००
	एकूण पुनर्वसन सदनिका/दुकाने	१०५ (१०२ निवासी + ०३ बिगर निवासी)
	झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणासाठी मिळणा-या सदनिका	निरंक
७	टेनामेंट डेन्सिटीबाबत (नियम क्र. एसआर १३ (२) नुसार)	
(i)	किमान ३६० सदनिका / दुकाने हेक्टर प्रमाणे होणारी सदनिका संख्या	किमान सदनिका आवश्यक = ३० प्रस्तावित सदनिका / दुकाने = १०५

	$(360 \times 482.49 / 90,000) = 30$	
(ii)	अस्तित्वात असलेल्या (पात्र) झोपड्यांची संख्या विचारात घेवून येणारी टेनामेंट डेन्सिटी $(904 \times 90,000 / 482.49) = 9286$	9286 अस्तित्वातील टेनामेंट डेन्सिटी > 840 त्यामुळे प्रस्तुत योजनेसाठी एकूण 8.00 चटई क्षेत्र निर्देशांक इतकाच लागू राहील.
८	म्हणून, एकूण अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्र 482.49×8.00	3390.36 चौ.मी
९	दि. 3/3/2018 रोजीचे एस.आर.४ (५) खालील पूर्वमंजूरी व बांधकाम नकाशानुसार	
अ)	पुनर्वसन निवासी गाळयांसाठी प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र	2694.20 चौ.मी. (902 पुनर्वसन सदनिका)
ब)	पुनर्वसन बिगर निवासी गाळयांसाठी प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र	98.98 चौ.मी (03 पुनर्वसन दुकान गाळे)
क)	पुनर्वसन घटकासाठीचे एकूण प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र (अ + ब)	2699.98 चौ.मी
ड)	प्रस्तावित एकूण बाल्कनी	800.20 चौ.मी.
इ)	दि. 9/09/2018 रोजीच्या नियमावलीतील नियम क्र. एस.आर.१३(२) प्रमाणे	पुनर्वसन बांधकाम क्षेत्र = 2699.98 पुनर्वसन बाल्कनी क्षेत्र = $\frac{+800.20}{3090.18} \times 34\%$ 9049.96 चौ.मी.
फ)	दि. 9/09/2018 रोजीच्या नियमावलीतील नियम क्र. एस.आर.१३ (२) प्रमाणे	पॅसेज = 456.64 जिना = 399.60 लिफ्ट = 48.28 लिफ्ट मशीन रुम = 34.30 9344.22 चौ.मी.
ग)	वरील इ व फ या दोन्हीपैकी कमी असलेले क्षेत्र	9049.96 चौ. मी.
ह)	दि. 9/09/2018 रोजीच्या नियमावलीतील नियम क्र. एस.आर. 29(3) नुसार Free Of FSI	i) सोसायटी ऑफीस व टॉयलेट = 96.00 चौ.मी. ii) बालवाडी व वेलफेअर सेंटर = 40.00 चौ.मी.
च)	दि. 9/09/2018 रोजीच्या नियमावलीतील नियम क्र. एस.आर. 29(२) नुसार Convenience Shopping	(योजनेचे क्षेत्र 8000 चौ.मी. पेक्षा कमी असल्यामुळे आवश्यक नाही.

	छ) एकूण पुनर्वसन घटकाचे बांधकाम क्षेत्र (२६८९.९४+४००.८० + १०८१.७६+६६.००)	४२३८.५० 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/बांधकाम सुधारीत करणेचा दाखला क्र.८५३ दि.२७/०५/२०१५ अन्वये दिलेला असल्याचे उपलब्ध अभिलेखावरून दिसून येते. ASR (२०१५) मधील सदनिकेचा आणि बांधकामाचा दर विचारात घेणेत आलेला आहे.	$Y = \text{सदनिकेचा दर}$ $= \text{रु.४७,३८०/- प्रती चौ.मी.}$ $X = \text{बांधकामाचा दर}$ $= \text{रु.२२,०००/- प्रती चौ.मी.}$ $n = (Y/X) - २$ $= (४७३८०/२२०००) - २$ $= २.१५ - २$ $= ०.१५$ $R = [२.८० - (n \times ०.३०)]$ $= [२.८० - (०.१५ \times ०.३०)]$ $= [२.८० - ०.०४५]$ $= २.७५५$
१०	सुधारीत चटई क्षेत्र निर्देशांक रेशोनुसार होणारे प्रोत्साहनात्मक बांधकाम क्षेत्रफळ (४२३८.५० x २.७५५)	११६७७.०६ चौ.मी.
११	पुनर्वसन योजनेचे एकूण बांधकाम क्षेत्र (११६७७.०६ + ४२३८.५०)	१५९१५.५६ चौ.मी.
१२	एकूण अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्र सन २०१४ च्या नियमावलीतील एस.आर.१३(४)(अ) नुसार	३३७०.३६ चौ.मी. (प्रत्यक्षात जागेवर वापरलेले चटई क्षेत्र २६८९.९४ चौ.मी. इतके आहे. मात्र भोगवटा प्रमाणपत्रानंतर त्याबाबतचा विचार करण्यात येईल.)
१३	टीडीआर म्हणून देय होणारे बांधकाम क्षेत्रफळ (१५९१५.५६ - ३३७०.३६)	१२५४५.२० चौ.मी.
१४	यापूर्वी १३ (२) अन्वये प्रकल्प रद्द केलेल्या जुन्या विकसक यांना अदा केलेला एकूण टी.डी.आर.	६०२०.४३ चौ.मी.
१४	दि.३०/०६/२०२३ रोजी शासनास सादर केलेल्या अहवालामधील परिगणनेतील दुरुस्ती	सदर संदर्भ क्र. १२ प्रमाणे शासनास सादर केलेल्या अहवालानुसार देय टी.डी.आर. क्षेत्रफळ १२२६५.४७ चौ.मी. कळवले होते. परंतु ASR दर चुकीचे गृहित धरल्यामुळे नवीन परिगणना करून सदर क्षेत्र १२५४५.२० चौ.मी. इतके देय होत आहे.

१४. (सुधारित) प्रशासकीय मान्यतेमध्ये प्रस्तावित केलेल्या फेर बदलांबाबतचा तपशिल:-

योजनेसंदर्भात दि.१५/०९/२०१७ रोजी मंजूर केलेल्या बांधकाम नकाशामध्ये कोणताही बदल प्रस्तावित केलेला नाही अथवा कोणतीही (सुधारित) बांधकाम परवानगी अर्जदारांनी अपेक्षिलेली नाही. त्यामुळे जागेवरील बांधकाम हे पूर्व मंजूरीनुसारच मात्र नवीन विकसकाच्या नावे चालू ठेवावे.

सदर प्रकरणी दि.१५/०९/२०१७ रोजी सुधारित बांधकाम परवानगी मे.डी.पी.असोसिएट्स अँड राजविकी कन्स्ट्रक्शन्स (जे.व्ही) या जुन्या विकसकाच्या नावे दिली आहे. मात्र, सदर सुधारित प्रशासकीय मान्यता दिल्यानंतर मे. बुशरा कन्स्ट्रक्शन्स या नवीन विकसकाच्या नावे सुधारित बांधकाम परवानगी देणेत येत आहे.

१५. मंजूर विकास योजनेतील रस्ता/रस्तारुंदी, आरक्षण या खालील क्षेत्र मनपास हस्तांतरीत करणेबाबत -

वरीलप्रमाणे मुद्दा क्र. १४ नुसार अभिप्राय राहतील.

१६. सर्वसाधारण अभिप्राय -

सदर योजनेसंदर्भात दि.२८/०८/२०१७ रोजीच्या प्रशासकीय मान्यतेनुसार जुन्या विकसकाच्या नावे सन २०१४ च्या नियमावलीमधील झोनप्रमाणे TDR मंजूर केला होता. मात्र सन २०१८ च्या ASR linked Incentive ratio प्रमाणे सुधारित प्रशासकीय मान्यता नवीन विकसकाच्या नावे देणेत येत आहे. शासनाने मंजूर केलेल्या उर्वरीत देय टीडीआर च्या मोबदल्यात योजनेचे कामकाज पूर्ण करणे विकसकास बंधनकारक असल्याचे नवीन विकसक मे. बुशरा कन्स्ट्रक्शन्स यांना दिलेल्या दि.१९/०७/२०२३ रोजीच्या पत्रात नमुद केले आहे. सदर योजनेसंदर्भातील विकसक बदल व योजनेअंतर्गत अंशतः TDR वितरणाची बाब विचारात घेता या प्रकरणी सन २०२२ च्या नियमावलीमध्ये रुपांतरण शक्य नाही.

सबब, पुणे पेट, घोरपडे, फा.प्लॉट.क्र. १६७,स.नं.५३९/अ/६,अ/१,लोहियानगर या मिळकतीवरील झोपडपट्टी योजनेस सन २०१४ च्या नियमावलीनुसार नियम क्र.एस.आर. ४(५) नुसार सुधारित प्रशासकीय मान्यता देण्यात येत आहे.

स्थळ: - झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, पुणे.

दिनांक : ०६ /०९/२०२४

१८
६
मुख्य कार्यकारी अधिकारी,
झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण,
पुणे व पिंपरी चिंचवड क्षेत्र, पुणे.

प्रत माहितीस्तव :

१. झो.पु.योजनेचे विकसक विकसक मे. बुशरा कन्स्ट्रक्शन्स रा. ४९७ भवानी पेट पुणे ४११०४२.
२. वास्तुविशारद - डी.पी. असोसिएट्स, २१/१०, अक्षर सोसायटी, तावरे कॉलनी, पुणे-०९