

नगरविकास विभाग शासन अधिसूचना 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:- ०९/०२/२०२०

विषय :- सि स नं. ११३२, स. नं. २६/३क, ३ड, बोपोडी, पुणे येथील झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेस एस.आर.४ (५) नुसार सुधारित मान्यता देणेबाबत.

संदर्भ :- १) दि.२२/११/२०१६, दि. ५/१२/२०१७ तसेच दि. ११/१२/२०१८ रोजीच्या एस.आर.४(५) अन्वये मान्यता.

२) मुळ बांधकाम परवानगी जा.क्र. झोपुप्रा/५३६/२०१७ दि. २४/४/२०१७.

३) सुधारित बांधकाम परवानगी जा.क्र. झोपुप्रा/४४१३/२०१९ दि. ०८/०८/२०१९.

४) महाराष्ट्र शासन नगरविकास विभाग अधिसूचना क्र.टीपीएस-१८१७/यूओआर/१२३/सीआर-१८२/१७/यूडी-१३ दि.१७/१२/२०१८.

५) आर्किटेक्ट राहुल माळवदकर यांचा सुधारित एस आर. ४(५) मान्यता व बांधकाम परवानगी मिळणेकरीता विनंती अर्ज दि.२७/०१/२०२०

विषयांकित झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेस एसआर ४(५) खाली संदर्भित क्र.१ अन्वये मान्यता देण्यात आलेल्या आहेत. योजनेच्या बांधकामास संदर्भ क्र. २ अन्वये प्रारंभ प्रमाणपत्र (बांधकाम नकाशे मंजूरी) देण्यात आलेले असून, सुधारित बांधकाम परवानगी संदर्भ क्र. ३ नुसार देण्यात आलेली आहे.

योजनेच्या बांधकामास दि. ३०/११/२०१७ रोजी जोते पुर्णत्व दाखला दिलेला असून, जोते पुर्णत्वापोटी तसेच आर.सी.सी. व वीट बांधकाम पुर्णत्वापोटी टी.डी.आर. देखील अदा करणेत आलेला आहे.

आता संदर्भ क्र. ४ चे शासन अधिसूचनेनुसार अनुज्ञेय होणाऱ्या Incentive FSI Ratio ची मागणी संदर्भ क्र. ५ चे पत्रान्वये करण्यात आलेली असून त्यानुसार एस.आर. ४(५) खालील सुधारित मान्यता अपेक्षण्यात आलेली आहे. त्याबाबत योजनेची छाननी खालीलप्रमाणे सादर करणेत येत आहे.

१	मिळकतीचे वर्णन	सि.स.नं. ११३२, स.नं. २६/३क, २६/३ड, बोपोडी, पुणे येथील झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना.
२	विकसकाचे नाव व पत्ता	मे. साई इफ्रा, श्री. दिलीप मुंदडा, १२९ नाना पेठ, पुणे-०२.
३	आर्किटेक्टचे नाव व पत्ता	आर्कि.राहुल माळवदकर, स.नं. ७७२/७७३, लोकेश सोसायटी, समर्थ बिल्डिंग, प्लॉट.क्र. १०, बिबवेवाडी पुणे-३७
४	योजना दाखल झाल्याचा दिनांक	दि. २९/०६/२०१५
५	स्लम अॅक्ट कलम ३ (क) खालील झोपडपट्टी पुनर्वसन आदेश	आदेश जा.क्र.झोपुप्रा/क.अ.तां./झोपुआ/२५७ /२०१४, दिनांक १०/०२/२०१४ (एकत्रित आदेश)
६	स्लम अॅक्ट कलम ३ (ड) अन्वये निर्मुलन आदेश	जा.क्र.झोपुप्रा/तां.१/प्र.क्र.२१४/झोनिआ/क्र१००४/२०१६ दि. ३०/०६/२०१६ (क्षेत्र १९८०.०० चौ.मी.)

७	गलिच्छ वस्ती तपशिल	पुणे मनपा कडील दि. २४/११/२०१४ चे दाखल्यानुसार स.नं. २६ बोपोडी एकूण घोषित क्षेत्र १.२८.४६ हे.आर. इतके आहे. घोषित दि. ३१/१०/१९८४
८	भूमिप्रापण विभागाचा अभिप्राय	पुणे महानगरपालिका भूमिप्रापण विभागाकडील पत्र जा.क्र. एल.ए.क्यु./Below No./२०२ दि. ०९/०६/२०१६ नुसार सदर मिळकतीवर रस्ता प्रमाणरेषा नाही. तसेच भूसंपादनाची योजना नाही.
९	पुणे मनपा कडील मंजूर विकास योजना आराखडा सन २०१७ नुसार अभिप्राय (विकास योजना झोनिंग व प्रवेश रस्त्याबाबत)	पुणे शहर मंजूर विकास योजना-२०१७ नुसार एच.एस. १२ (High School) चे आरक्षण आहे.
१०	या योजनेत मालकी हक्कासंदर्भात वा इतर बाबतीत सद्यस्थितीत वाद विवाद/ आक्षेप आहेत किंवा कसे?	याबाबतचे हमीपत्र विकसकांनी सादर केले नाही.
११	योजना क्षेत्राचा तपशील	
१	योजनेचे क्षेत्र मालमत्ता पत्रकानुसार	२०००.०० चौ.मी.
२	मोजणी नकाशानुसार क्षेत्र	१९८४.१९ चौ.मी.
३	३(ड) आदेशानुसार	१९८०.०० चौ.मी.
४	योजनेचे विचारात घेतलेले कमीत कमी क्षेत्र	१९८०.०० चौ.मी.
५	रस्त्याखालील क्षेत्रफळ	१३२.४५ चौ.मी.
६	हायस्कूलचे आरक्षणासाठी पुणे महानगरपालिकेच्या ताब्यात देणे करिता ३३% क्षेत्र	६०९.७१ चौ.मी. एस.आर. १९(१) नुसार रस्त्याखालील क्षेत्र वजा करून अस्तीत्वातील झोपड्यांची घनता (१२२x१०,०००/१८४७.५५) ६६० T/Ha आहे. सदरची घनता ४५० T/Ha पेक्षा जास्त असल्याने आरक्षणाचे ३३% क्षेत्र योग्य आहे.
७	शिल्लक जागेचे निव्वळ क्षेत्रफळ [४-(५+६)]	१२३७.८४ चौ.मी.
८	ओपन स्पेस (१०%) [SR १४(१)(a)]	आवश्यक नाही
९	अमेनिटी स्पेस (५%) [SR १४(१)(b)]/[(DCPR (१५.४)]	आवश्यक नाही
१०	योजनेचे निव्वळ क्षेत्र [७-(८+९)]	१२३७.८४ चौ.मी.
१२	(i) सक्षम प्राधिकारी, झोपुप्रा, पुणे यांचे कडील अंतीम पात्रता यादी दि. ०२/०५/२०१६ नुसार	एकूण १२२ झोपड्या
	अ) पात्र निवासी झोपड्यांची संख्या	६१

	ब) पात्र बिगर निवासी झोपड्यांची संख्या	०५
	क) पात्र संयुक्त झोपड्यांची संख्या	००
	ii) उप जिल्हाधिकारी तथा सक्षम प्राधिकारी, झोपुप्रा, पुणे यांचे कडील निकालपत्रानुसार पात्र.	
	पात्र निवासी झोपड्यांची संख्या	४२
	पात्र बिगर निवासी झोपड्यांची संख्या	००
	पात्र संयुक्त झोपड्यांची संख्या	००
	एकुण पुनर्वसनासाठी लागणारे गाळे/सदनिका (अ+ब+क)	४२ ✓
१३	एकूण पात्र निवासी	१०३ ✓
	एकूण पात्र बिगर निवासी	०५ ✓
	एकूण पात्र संयुक्त	००
	एकूण पात्र	१०८ ✓
१४	टेनामेंट डेन्सिटीबाबत	
(i)	किमान ३६० गाळे प्रति हेक्टर प्रमाणे आवश्यक गाळे (३६० x १२३७.८४ / १०,०००) (एस.आर. १४(३) नुसार किमान आवश्यक गाळे घनता)	अ) किमान आवश्यक गाळे = ४५ ब) प्रस्तावित गाळे = १०८ क) एसआरए ला मिळणारे गाळे = निरंक
(ii)	अस्तित्वात असलेल्या एकूण झोपड्यांच्या संख्ये नुसार अस्तित्वातील टेनामेंट डेन्सिटी (एसआर १३(२) नुसार (१२२ x १०,००० / १९८०) = ६१६	अ) ६१६ T/Ha > ४५० T/Ha त्यामुळे प्रस्तुत योजनेसाठी ४.०० चर्टई क्षेत्र निर्देशांक (Maxi.Cap) अनुज्ञेय होईल.
१५	एकुण अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्र (FSI Maxi. Cap.४.००) १२३७.८४ x ४.००	४९५१.३६ चौ.मी.
१६	आर्कि. राहूल माळवदकर तर्फे दि. २७/०१/२०२० रोजी दाखल बांधकाम नकाशानुसार	
अ)	पुनर्वसन निवासी गाळ्यांसाठी प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र	२६७१.५४ चौ.मी. (एकुण १०३ पुनर्वसन सदनिका)
ब)	पुनर्वसन बिगर निवासी गाळ्यांसाठी प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र	११३.६९ चौ.मी. (एकुण ५ बिगर निवासी गाळे)
क)	पुनर्वसन घटकासाठीचे एकूण प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र (अ+ ब)	२७८५.२३ चौ.मी.
ड)	प्रस्तावित बाल्कनी क्षेत्र	५४४.३५ चौ.मी.
इ)	२०१४ चे नियमावलीतील नियम क्र. एस.आर.१३(२) प्रमाणे ३५% पुनर्वसन क्षेत्र	पुनर्वसन बांधकाम क्षेत्र = २७८५.२३ पुनर्वसन बाल्कनी क्षेत्र = + ५४४.३५ ३३२९.५८ X ३५ % ११६५.३५ चौ.मी.

	फ) २०१४ चे नियमावलीतील नियम क्र. एस.आर.१५ (१) प्रमाणे आणि शासनाच्या दि. २७/०८/२००९ रोजीचे मार्गदर्शन पत्रानुसार	पॅसेज = ८६७.९३ चौ.मी. जिना = १२०.९६ चौ.मी. लिफ्ट = ९२.१६ चौ.मी. लिफ्ट मशिनरूम = १६.५० चौ.मी. फायर जिना = १३४.६४ चौ.मी. एकूण १२३२.१९ चौ.मी.
	ग) वरील इ व फ या दोन्हीपैकी कमी असलेले क्षेत्र	११६५.३५ चौ. मी.
	ह) २०१४ चे नियमावलीतील नियम क्र.एस.आर.२१(३) व २१, २(a) नुसार Free Of FSI अमेनिटीज	i) सोसायटी ऑफीस व टॉयलेट=१६.०० चौ.मी. (तळमजला) ii) बालवाडी व वेलफेअर सेंटर=५०.०० चौ.मी. (पहिला मजला) एकूण = ६६.०० चौ.मी.
	च) २०१४ चे नियमावलीतील नियम क्र.एस.आर.२१(२)(b) नुसार Convenience Shopping	(योजनेचे निव्वळ भूखंड क्षेत्र ४००० चौ.मी. पेक्षा कमी असल्याने पुनर्वसन बांधकाम क्षेत्राच्या ५% बांधकाम क्षेत्र प्रस्तावित करणे आवश्यक नाही.)
	छ) एकूण पुनर्वसन घटकाचे बांधकाम क्षेत्र (क+ड+ग+ह) (२७८५.२३ + ५४४.३५ + ११६५.३५ + ६६)	४५६०.९३ चौ. मी. $\leftarrow ४५५९.३६$ अनुज्ञेय FSI
१७	शासन अधिसूचना दि.१७/१२/२०१८ मधील तरतुदीप्रमाणे (नोट क्र. ३ सदर योजनेस अद्याप भोगवटा प्रमाणपत्र देण्यात आलेले नाही, त्यामुळे सदर योजनेस सदर शासन अधिसूचनेनुसारचा Incentive F.S.I. Ratio (सदर योजनेसाठीची C.C. दि. २४/०४/२०१७ रोजी दिलेली असल्याने त्या वर्षातील दरानुसार अनुज्ञेय होईल.) त्यानुसार सदर प्रकरणी प्रोत्साहनात्मक चटई क्षेत्र निर्देशांक रेशोची परिगणना वार्षिक बाजार मुल्य दर तक्ते ASR (२०१७ - २०१८) मधील सदनिकेचा आणि बांधकामाचा दर विचारात घेऊन करण्यात आलेली आहे.	मुल्य विभाग - २२/३८४ सन - २०१७-२०१८ Y = सदनिकेचा दर = रु. ४७,४२०/- प्र चौ.मी. X = बांधकामाचा दर = रु. २४,२००/- प्र चौ.मी. $n = (Y/X) - २$ = (४७,४२०/ २४,२००) - २ = १.९५९ - २ = -०.०४१ $R = [२.८० - (n \times ०.३०)]$ = [२.८० - (-०.०४१ \times ०.३०)] = [२.८० + ०.०१२३] = २.८१२
१८	सुधारीत रेशोनुसार होणारे विक्री घटकाचे बांधकाम क्षेत्रफळ	४५६०.९३ x २.८१२ = १२८२५.३३ चौ.मी.
१९	एकूण प्रस्तावित पुनर्वसन	१२८२५.३३ + ४५६०.९३ = १७३८६.२६ चौ.मी.

	योजनेचे बांधकाम क्षेत्र	
२०	एकुण अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्र अनुक्रमांक १५ नुसार	४९५१.३६ चौ.मी. (F.S.I. Maxi. Cap ४.००)
२१	टीडीआर म्हणून देय होणारे बांधकाम क्षेत्र (१७३८६.२६ - ४९५१.३६)	<u>१२४३४.९० चौ.मी.</u>

२२. इमारतीच्या उंचीबाबत -

(२०१४ चे नियमावलीतील नियम.क्र.एस.आर. १४ (७) व पुणे मनपा डीसीपीआर १७.९ नुसार)

Rehab Building

इमारतीची उंची (एसआर १४(७) नुसार ४० मी. अनुज्ञेय
प्रस्तावित उंची = ३७.५० मी.

२३. इमारतीच्या सामासिक अंतराबाबत - Rehab Building (पुनर्वसन) (इमारतीची उंची

पार्किंग सोडून तथापि कमाल ६ मीटर मर्यादेमध्ये

[२०१४ चे नियमावलीतील नियम.क्र.एस.आर. १४ (७)] इमारतीची उंची = ३७.५० मी.

अ. क्र.	तपशिल	दक्षिण बाजू (मी.)	पश्चिम बाजू (मी.)	पूर्व बाजू (मी.)	उत्तर बाजू (मी.) (रस्ता)	शेरा
१	आवश्यक	७.०३*	७.०३	७.०३	६.००*	
२	प्रस्तावित	४.८०	४.५० व ७.५०	४.७५	६.००	*

*दि. १२/१२/२०१८ रोजीच्या सुधारित एस.आर.४(५) मान्यतेमध्ये मा. मुख्य कार्यकारी अधिकारी, झोपुप्रा, पुणे यांचेकडून सवलत मान्य करण्यात आलेली आहे.

२४. इमारतीच्या Provisional fire NOC , Refuge Area बाबत व इतर बाबत -

१) ३७.५० मी. उंची साठी Provisional fire N.O.C. नकाशांसह प्रस्तावासोबत दाखल आहे. (पुणे म.न.पा.मुख्य अग्निशमन विभागाकडील पत्र जा. क्र. F.B./७६१८ दि. २५/०८/२०१६)

२) Refuse Area (DCPR No.१८.२८.६) - २४ मी. उंची / आठव्या मजल्यावर व ३६ मी. उंची / ११ व्या मजल्यावर प्रस्तावित आहे.

३) सोसायटी ऑफीस व टॉयलेट = १२.०० + ४.०० = १६.०० चौ.मी. नियमानुसार तळमजल्यावर प्रस्तावित आहे.

४) बालवाडी व वेलफेअर सेंटर = २५.०० + २५.०० = ५०.०० चौ.मी. नियमानुसार पहिल्या मजल्यावर प्रस्तावित आहे.

२५. मंजूर विकास योजनेतील रस्ता/रस्तारुंदी, आरक्षण इ. बाबत

जागेस ३.६० मी. रुंदीचा अस्तीत्वातील रस्ता उपलब्ध आहे, त्यास मध्यापासून ४.५०/४.५०मी. रुंदीकरण दर्शविले असून, त्यानुसार ९ मी. रुंद रस्ता उपलब्ध होईल.

२६. सर्वसाधारण अभिप्राय - विषयांकित प्रकरणी यापुर्वी एस.आर. ४(५) खाली दिलेल्या मान्यतेनुसार सन २०१४ चे विशेष नियमावलीप्रमाणे टी.डी.आर. झोन सी नुसारचा २.०० एवढा रेशो अनुज्ञेय करण्यात आलेला होता. आता विकसक/वास्तुविशारद यांनी शासन अधिसूचना दि.१७/१२/२०१८ नुसार अनुज्ञेय होणारा Incentive F.S.I. Ratio ची लेखी मागणी केली आहे. छाननीत नमुद मुद्दा क्र. १७

मध्ये नमुद केले नुसार सदर योजनेसाठी २.८१२ एवढा Ratio अधिसुचनेप्रमाणे अनुज्ञेय होत आहे. सबब उपरोक्त छाननीनुसार सदर प्रकरणी एस आर ४(५) अन्वये सुधारित प्रशासकीय मान्यता देण्यास हरकत नाही.

Baird
09/02/2020
सर्वेक्षक/सनर
झो.पु.प्रा., पुणे

3/2
नगररचनाकार
झो.पु.प्रा., पुणे

उपरोक्त इंधवालाशी सहमत आहे.
तथापि पुढील योग्य त्या आवेदीसह
सादर.

3/2
3/2/2020

सहाय्यक संचालक नगररचना
झो.पु.प्रा., पुणे

11 discuss
[Signature]
20.2.2020

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

*Discussed &
answered as
repsed.
TDR calculations
do we done
accurately.*

[Signature]
20.2.2020