

नगरविकास विभाग शासन निर्णय दि. १७/१२/२०१८ अन्वये

सुधारित चर्टई क्षेत्र निर्देशांक रेशो विचारात घेवून

झोपुप्रा नियमावली - २०१४ नियम क्र. एस.आर. ४ (५) नुसार  
(सुधारित मान्यता)

693

73/11-01-19

कार्यालय टीपणी

तांत्रिक विभाग, झोपुप्रा पुणे.  
दिनांक :- ११/०१/२०१९

विषय :- सि.स.नं. ५४, एरंडवणा, पुणे येथील झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना

- संदर्भ :- १) एस.आर.४(५) खालील मूळ प्रशासकीय मंजूर टीपणी दि.०५/०८/२०१६.  
२) मूळ बांधकाम सुरू करण्याचे प्रमाणपत्र क्र.१४८६ दि.३१/०८/२०१६.  
३) (प्रथम सुधारित) बांधकाम परवानगी जा.क्र.११४ दि.२३/०१/२०१८.  
४) महाराष्ट्र शासन नगरविकास विभाग मंत्रालय, मुंबई -३२ निर्णय क्र.टीपीएस-१८१७/यूओआर/१२३/सीआर-१८२/१७/यूडी-१३ दि.१७/१२/२०१८.  
५) विकसक मे. युनिटी कन्स्ट्रक्शन्स यांचा (सुधारित) प्रशासकीय मान्यता मिळणेकरीता विनंती अर्ज दि.२४/१२/२०१८.

उपरोक्त संदर्भ क्र.४ नुसार शासनाने झोपुप्रा नियमावली-२०१४ मधील नियम क्र.१५ (१) मधील चर्टई क्षेत्र निर्देशांक रेशोमध्ये सुधारीत तरतूद मंजूर केली आहे.

सादरच्या शासन निर्णयातील सुधारणेनुसार (सुधारित) प्रशासकीय मान्यता मिळणेकरीता विकसकांनी संदर्भ क्र.५ 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.स.नं. ५४, एरंडवणा, पुणे येथील झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना
२	विकसकाचे नाव व पत्ता	मे. युनिटी कन्स्ट्रक्शन्स तर्फे हुसेन अहमद पठाण, ऑफिस सुरहाणी कॉलनी मार्केटयार्ड, प्लॉट नं. १, प्लॉट नं. ४, जेकस्ट हाईड पार्क, पुणे.
३	आर्किटेक्टचे नाव व पत्ता	आर्कि. राहुल माळवदकर
४	सद्यस्थितीत या योजनेत मालकी हक्कासंदर्भात वा इतर बाबतीत न्यायालयीन स्थगिती/ वाद विवाद/ आक्षेप आहेत वा कसे ?	याबाबतचे हमीपत्र विकसकांनी सादर केले नाही.
५	क्षेत्राबाबतचा तपशिल	
	i) झोपडपट्टीचे क्षेत्रफळ बी फॉर्म नुसार /७/१२ नुसार क्षेत्र	२४६.२० चौ.मी.
	ii) मोजणी नकाशानुसार येणारे क्षेत्र	२४६.२० चौ.मी.
	iii) विचारात घेतलेले कमीत कमी क्षेत्र	२४६.२० चौ.मी.
	iv) अ) रस्तारूंदीकरणात जाणारे क्षेत्रफळ	निरंक
	ब) आरक्षणासाठी क्षेत्रफळ	निरंक
	v) शिल्लक जागेचे निव्वळ क्षेत्रफळ	२४६.२० चौ.मी.

149

vi)	१०% Open space	निरंक
vii)	योजने खालील निव्वळ क्षेत्र	२४६.२० चौ. मी.
६/९	i) उप जिल्हाधिकारी तथा सक्षम प्राधिकारी, झो.पु.प्रा., पुणे यांचे कडील पत्र दि. ३१/०८/२०१७ नुसार	
	अ) पात्र निवासी	१०
	ब) पात्र बिगर-निवासी	००
	क) पात्र संयुक्त निवासी	००
	ड) पात्र संयुक्त बिगर-निवासी	००
	एकूण पुनर्वसन सदनिका/दुकाने	१० (१० निवासी + ०० बिगर निवासी)
	झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणासाठी मिळणा-या सदनिका	निरंक
	एकूण सदनिका / दुकाने	१० (१० निवासी + ०० बिगर निवासी)
७	टेनामेंट डेन्सिटीबाबत (नियम क्र. एसआर १४ (३) नुसार)	
(i)	किमान ३६० सदनिका / दुकाने हेक्टर प्रमाणे होणारी सदनिका संख्या (३६० × २४६.२० / १०,०००) = ०९	किमान सदनिका आवश्यक = ०९ प्रस्तावित सदनिका / दुकाने = १० (सबब SRA ला सदनिका देणे लागू नाही)
(ii)	अस्तित्वात असलेल्या (पात्र) झोपडयांची संख्या विचारात घेवून येणारी टेनामेंट डेन्सिटी (१० × १०,००० / २४६.२०) = ४०६	४०६ अस्तित्वातील टेनामेंट डेन्सिटी < ४५० (प्रस्तुत योजनेसाठी एकूण ३.०० चटईक्षेत्र निर्देशांक इतका लागू राहिल.)
८	म्हणून, एकूण अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्र २४६.२० × ३.००	७३८.६० चौ.मी
९	दि.०५/०८/२०१६ रोजीचे एस.आर.४ (५) खालील पूर्वमंजूरी व दि.२०/०१/२०१८ चे सुधारित बांधकाम नकाशानुसार	
अ)	पुनर्वसन निवासी गाळयांसाठी प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र	२४४.१५ चौ.मी. (१० पुनर्वसन सदनिका)
ब)	पुनर्वसन बिगर निवासी गाळयांसाठी प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र	निरंक
क)	पुनर्वसन घटकासाठीचे एकूण प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र (अ + ब)	२४४.१५ चौ.मी.
ड)	प्रस्तावित एकूण बाल्कनी	४२.९९ चौ.मी.
इ)	दि.११/०९/२०१४ रोजीच्या नियमावलीतील नियम क्र. एस.आर.१३(२) प्रमाणे	पुनर्वसन बांधकाम क्षेत्र = २४४.१५ पुनर्वसन बाल्कनी क्षेत्र = +४९.०५ २९३.२० × ३५ % १०२.६२ चौ.मी.
फ)	दि. ११/०९/२०१४ रोजीच्या नियमावलीतील नियम.क्र. एस.आर.१३ (२) प्रमाणे	पैसेज = ६३.५० जिना + फायर जिना = ५९.०० लिफ्ट = ८.२० लिफ्ट मशीन रुम = ५.०० १३७.७० चौ.मी.
ग)	वरील इ व फ या दोन्हीपैकी कमी असलेले क्षेत्र	१०२.६२ चौ. मी.
ह)	दि. ११/०९/२०१४ रोजीच्या नियमावलीतील नियम क्र.एस.आर.२१(३) नुसार Free Of FSI	i) सोसायटी ऑफीस व टॉयलेट = १६.०० चौ.मी. ii) बालवाडी व वेलफेअर सेंटर = निरंक (पूर्वमंजूरी)
च)	दि. ११/०९/२०१४ रोजीच्या	( योजनेचे क्षेत्र ४००० चौ.मी. पेक्षा कमी असल्यामुळे )

	नियमावलीतील नियम क्र.एस.आर.२१(२) नुसार Convenience Shopping	आवश्यक नाही.
छ)	एकूण पुनर्वसन घटकाचे बांधकाम क्षेत्र (२४४.१५ + ४९.०५ + १०२.६२ + १६.००)	४११.८२ 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 सुरु करणेचा दाखला (C.C.) क्र.१४८६ दि.३१/०८/२०१६ अन्वये दिलेला असल्याचे उपलब्ध अभिलेखावरून दिसून येते. सबब वेळेचे ASR (२०१६-२०१७) मधील सदनिकेचा आणि बांधकामाचा दर विचारात घेणेत आलेला आहे.	$Y = \text{सदनिकेचा दर}$ $= \text{रु.६९६८०/- प्रति चौ.मी.}$ $X = \text{बांधकामाचा दर}$ $= \text{रु.२२०००/- प्रति चौ.मी.}$ $n = (Y/X) - २$ $= (६९६८०/२२०००) - २$ $= ३.१६७ - २$ $= १.१६७$ $R = [२.८० - (n \times ०.३०)]$ $= [२.८० - (१.१६७ \times ०.३०)]$ $= [२.८० - ०.३५०]$ $= २.४४९$
१०	सुधारित चटई क्षेत्र निर्देशांक रेशोनुसार होणारे बांधकाम क्षेत्रफळ	$४११.८२ \times २.४४९ = १००८.५४$ चौ.मी.
११	एकूण पुनर्वसन योजनेचे बांधकाम क्षेत्र	$१००८.५४ + ४११.८२ = १४२०.३६$ चौ.मी.
१२	एकूण अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्र एस.आर.१३(८) नुसार (Slum Plot २४६.२० x ३.००)	७३८.६० चौ.मी
१३	टीडीआर म्हणून देय होणारे बांधकाम क्षेत्रफळ एस.आर.१३(४)(अ) (१४२०.३६ - ७३८.६०) =	६८१.७६ चौ.मी.

#### 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 सुधारित 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. सर्वसाधारण अभिप्राय -

प्रकरणी विकसकांनी केवळ शासन निर्णय दि.१७/१२/२०१८ मधील सुधारित चटई क्षेत्र निर्देशांक रेशो नुसार प्रशासकीय मान्यता अपेक्षिली असून, वरीलप्रमाणे छाननीनुसार, प्रस्तुत झोपुयोला एस.आर.४(५) खालील (सुधारित) मान्यता प्रस्तावित आहे.

कृ. पुढील जरूर त्या आदेशार्थ सादर.

*Brails*  
11/11/19  
सर्वेक्षक  
झो.पु.प्रा., पुणे.

- १) permissible Insitu B/y area रतीम लॉट करील - झोपुयोला  
F.S.I. च मर्यादा - कायदा - ३११२२५.  
२) १०१० - १०१०२५ - TDR या वाय - ASR वरिष्ठ मी ०१११ - २०१०  
कायदा ३११२२५.

*सहायक नगररचना*  
झो.पु.प्रा., पुणे. ११/११/१९  
सहमत

*सहाय्यक संचालक*  
नगररचना  
झो.पु.प्रा., पुणे.

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