38 SR-8 फे/3 3८५ 387

झो.पु.प्रा., पुणे
दिनांक - ३०/१२/०९

कार्यालयीन टिपणी

विषय - सि.स.नं. २१० अ, सदाशिव पेठ, पुणे येथील झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेतील बांधकाम नकाशांच्या पुनर्मान्यतेबाबत.

पा.क्र. ४५० संदर्भ - १) केदार असोसिएट्स यांचे दि. २८/१/०९ रोजीचे पत्र.

२) केदार असोसिएट्स यांनी दाखल केलेले दुरुस्त बांधकाम नकाशे (आ.क्र.२४३३ दि.२८/१०/०९)

पा.क्र. ५२८ ३) केदार असोसिएट्स यांचा योजना रूपांतरीत करणेबाबतचा दि.७/११/२००९ रोजीचा अर्ज. (आ.क्र.२४९४)

पुणे पेठ सदाशिव, सि.स.नं. २१० अ या मिळकतीचे विकसक मे. केदार असोसिएट्ससाठी आर्कि. ओंकार असोसिएट्स यांचेमार्फत झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेचा प्रस्ताव दि.११/१०/२००५ रोजी कार्यालयाकडे दाखल केलेला आहे.

प्रस्तुतची मिळकत श्री.अशोक विष्णु जोरी, श्री.रमेश विष्णु जोरी, श्री.गणपत विष्णु जोरी, यांचे मालकीची असून कुलमुखत्यापत्राव्दारे केदार असोसिएट्स यांचेकरता श्री.सुर्यकांत निकम यांना विकसनाचं हक्क देण्यात आलेले आहेत. प्रस्तुत योजनेतील विकास योजना अभिप्रायानुसार सदरची मिळकत निवासी विभागात समाविष्ट असून मिळकतीस लागु टी.पी.एस.३ मधील रस्ता आहे. तसेच भुमीप्रापण विभागाकडील अभिप्रायानुसार भुसंपादनाची योजना चालु नसल्याचे कळविलेले आहे. सदर योजनेतील झोपडपट्टीधारकांची पात्रता महानगरपालिका स्तरावर अंतिम करण्यात आलेली असून ४१ निवासी झोपडीधारक पात्र ठरलेले आहेत.

प्रस्तुत योजनेतील महाराष्ट्र झोपडपट्टी (सुधारणा, निर्मुलन व पुनर्विकास) अधिनियम १९७१ अन्वये कलम ३ (क) नुसारचा "झोपडपट्टी पुनर्वसन क्षेत्र " आदेश महाराष्ट्र शासन राजपत्रात दि.१/६/२००६ रोजी प्रसिध्द करण्यात आलेला आहे. तसेच उक्त अधिनियमातील कलम ३ (ड) नुसारचा "झोपडपट्टी पुनर्वसन क्षेत्र निर्मुलन " आदेश महाराष्ट्र शासन राजपत्रात दि.२६/१०/२००६ रोजी प्रसिध्द करण्यात आलेला असून दोन स्थानिक वृत्तपत्रात देखील प्रसिध्द करण्यात आलेला आहे.

तद्नंतर सदर योजनेतील बांधकाम नकाशे तत्कालीन ॲपेंडीक्स - टी नुसार २०.९० चौ.मी. चटई क्षेत्रासाठी संमतीपत्र क्र.०००२/२००७ अन्वये मान्य करण्यात आलेले होते. प्रस्तुत नकाशांमध्ये केवळ पुनर्वसन घटकांचा अंतर्भाव होता.

आता शासनाच्या नगरविकास विभागाकडील दि.११/१२/२००८ च्या महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगर रचना अधिनियम १९६६ च्या कलम १५४ खालील निदेशानुसार झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, पुणे व पिंपरी चिंचवड क्षेत्र यांचेकरीता विशेष नियमावली लागू करण्यात आलेली असून सुधारीत नियमावली दि. ११/१२/२००८ पासून लागू झाल्यामुळे सदर योजना आता विशेष नियमावलीनुसार राबविण्याकरीता विकसक यांनी संदर्भ क्र. १ चे पत्रान्वये संमती दर्शविली आहे. व त्याअनुषंगाने २५ चौ.मी. चटई क्षेत्राचे पुनर्वसन व खुल्या विक्रीचे सदनिकांसह बांधकाम नकाशे सादर केल्यानुसार जा.क्र.६८१ दि.३१/७/०९ नुसार या कार्यालयाकडून बांधकाम नकाशे मान्य करण्यात आले. तथापि सदर नकाशे मान्य करताना बाल्कनी क्षेत्राच्या टि.डी.आर.बाबत स्पष्टता नसल्याने प्रस्तुत क्षेत्राचा टी.डी.आर. मंजूर करण्यात आलेला नव्हता. तथापि तद्नंतर महाराष्ट्र शासनाच्या नगर विकास विभागाकडील पत्र क्र.टीपीएस - १८०९/२८४८/ प्रक्र. १९९१/०९/नवि १३ दि.२९/०८/२००९ व पत्र क्र.टीपीएस- १८०९/ १६३२ प्रक्र.१९५९/०९ नवि १३ दि.२७/८/२००९ अन्वये विकसकास देय होणाऱ्या मोबदल्याबाबत स्पष्टता आल्याने विकसक यांनी संदर्भ क्र.३ अन्वये बांधकाम नकाशे मान्यतेकरिता फेर सादर केलेले आहेत. सदर नकाशांमध्ये पुर्वनियोजित पुनर्वसनासाठीच्या ४१ सदनिका ह्या २५ चौ. मी.

चटई क्षेत्राच्या व विक्री योग्य घटकातील २५ चौ. मी. चटई क्षेत्राच्या १५ सदनिकांचे प्रयोजन केलेले आहे. प्रस्तुत नकाशांना मान्यता देण्याकरिता सदरची टिपणी सादर केली असे.

झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेमध्ये पुनर्वसन घटकाच्या बांधकामाचा विकसकास मोबदला देताना बाल्कनीचे क्षेत्र चटई क्षेत्र निर्देशांक (FSI) म्हणुन पुनर्वसन घटकाच्या बांधकामाच्या चटईक्षेत्र निर्देशांकात समाविष्ट करून संबंधित झोननुसार निश्चित केलेल्या प्रमाणानुसार मोबदला परिगणित करून त्यानुसार विकसकास खुल्या विक्री घटकाचे बांधकाम आणि / हस्तांतरणीय विकास हक्क (TDR) देण्यात येत असुन सदरची धारणा कायम करून मार्गदर्शनपर आदेश मिळण्याबाबत विनंती या कार्यालयाचे जा.क्र. ६७३ दि. ३०/०७/२००९ चे पत्राद्वारे शासनास केलेली होती. त्यावर शासनाने क्र. टीपीएस - १८०९/२८४८/ प्रक्र. १९९१/०९/नवि १३ दि.२९/०८/२००९ चे अन्वये झो.पु.प्रा. च्या तरतुदीनुसार झोपडीधारकास (लाभार्थीस) अनुज्ञये चौ.मी. चटईक्षेत्राची (carpet area) निवासी सदनिका देण्याची तरतुद असुन त्यामध्ये बाल्कनी क्षेत्राचा समावेश आहे. पुणे महानगरपालिकेच्या प्रचलित विशेष नियमावलीनुसार बाल्कनी क्षेत्र (Free of FSI) बांधकाम चटई क्षेत्राच्या १५% अनुज्ञेय आहे, असे नमूद करून सदरच्या नियमाप्रमाणे अनुज्ञेय बाल्कनीचे क्षेत्रासाठी वरीलप्रमाणे धारणा कायम करण्यात येत असल्याचे कळविले आहे.

या कार्यालयाकडून जा.क्र.झोपुप्रा/१०८३ दि.३/८/२००९ चे पत्रान्वये पुणे महानगरपालिकेच्या मान्य विकास नियंत्रण नियमावलीतील नियम क्र.१५.४.२ बाबत जर विकसकाने चटईक्षेत्र मुक्त जिना/ पॅसेज इ.दर्शविले नसतील तर त्यांना सदर क्षेत्र चटई क्षेत्र निर्देशांकामध्ये नियमानुसार अनुज्ञेय करता येते अशी धारणा व्यक्त करून ती कायम करून मिळण्याची शासनास विनंती केलेली होती. त्यावर शासनाने क्र.टीपीएस- १८०९/ १६३२ प्रक्र.१९५९/०९ नवि १३ दि.२७/८/२००९ चे पत्रान्वये सदर धारणा कायम केलेबाबत कळविले आहे. तसेच सदर पत्रान्वये फ्रिसेल घटक काढताना पुनर्वसन योजनेमधील लिफ्ट/ लॉबी / स्टेअरकेस चे क्षेत्र समाविष्ट करता येते. कारण त्यासाठी विकसकास झालेला खर्च भरून देणे आवश्यक असते व लिफ्ट/ लॉबी/स्टेअरकेसच्या बांधकामावर होणार खर्च हा चटई क्षेत्राच्या बांधकामापेक्षा जास्त येतो असेही कळविले आहे.

सबब शासनाच्या उपरोक्त दि.२७/८/२००९ चे पत्रास अनुसरून यापुढे दि.११/१२/२००८ च्या विशेष नियमावलीनुसार, झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाकडे रूपांतरीत करून दाखल होणाऱ्या जुन्या मंजुर योजना व नवीन दाखल होणाऱ्या योजनांमधील पुनर्वसन घटकामध्ये एफ.एस.आय क्षेत्र व बाल्कनी क्षेत्र समवेत लिफ्ट, लॉबी, जिना व पॅसेज यांचे क्षेत्र समाविष्ट करून त्याचा मोबदला झोननुसारचे प्रमाणात देण्यात यावा. असे आमचे मत आहे.

महाराष्ट्र झोपडपट्टी (सुधारणा, निर्मुलन व पुनर्विकास) अधिनियम १९७१ चे कलम ३Z-5(4) मधील विशेष तरतुदीनुसार राज्य शासनाने वेळोवेळी मंजुर घोषित जागेवरील पुनर्वसन योजना (इन सिटू) साठी कोणतेही शुल्क व प्रिमियम आकारता येणार नाही. अशी तरतुद आहे.

तसेच महाराष्ट्र झोपडपट्टी (सुधारणा, निर्मुलन व पुनर्विकास) अधिनियम १९७१ चे कलम ३ ब नुसार झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाने (पुणे व पिंपरी चिंचवड क्षेत्र), एक सर्वसाधारण झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना शासनाचे पूर्व मान्यतेने -(क.झोपुयो २००४/प्र.क्र.२१३/झोपुसु-१ दि. १८/०८/२००५) तयार केलेली आहे. ज्यास जाहीर हरकती सूचना सुनावणीनंतर झो.पु.प्रा.ने व शासनाने अंतिम मान्यता दिलेली आहे.

यामध्ये नियम क्र.जे (६) व जे (७) नुसार झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेतील जमिन विकास शुल्क, पुनर्वसन घटकासाठी इमारत शुल्क व पुनर्वसन घटकातील सर्व चटईक्षेत्र मुक्त क्षेत्रासाठी कोणताही प्रिमियम न आकारण्याची तरतुद आहे. तथापि खुल्याविक्रीचे घटकासाठी नियमानुसार शुल्क प्रिमियम आकरणी आवश्यक असण्याची तरतुद आहे.

दि.११/१२/२००८ रोजीच्या विशेष नियमावलीनुसार बांधकाम नकाशे मान्य करण्यासाठीचा परिगणनाचा तपशील पुढीलप्रमाणे.

योजनेच्या बांधकामाचे चटई क्षेत्र = **१४६९.०२८ चौ.मी. (a)**

संपुर्ण योजनेचे बांधकाम क्षेत्र = चटई क्षेत्र + बाल्कनी + जिना + पॅसेज + लिफ्ट + मशिन रूम

= १४६९.०२८ + १५८.७८+ १५१.३६ + १९६.३५ +१७.०१ + १०.८९

= २००३.४१८ चौ.मी.

पुनर्वसन घटक क्षेत्र (Rehab Component) = २००३.४१८ / ५६ (पुनर्वसन + फ्रिसेल) x ४१ पुनर्वसन सदनिका

= १४६६.७८ चौ.मी.

पुनर्वसन घटक क्षेत्र (Rehab Component) = १४६६.७८ चौ.मी.

टी.डी.आर. झोन = B (१:२.५० प्रमाणात)

विक्रीचा घटक क्षेत्र (Sale Component) = १४६६.७८ चौ.मी x २.५०

= ३६६६.९५ चौ.मी.

विक्रीचा घटक क्षेत्र (Sale Component) = ३६६६.९५ चौ.मी

झोपुयो एकुण अनुज्ञेय क्षेत्र = १४६६.७८ + ३६६६.९५

= ५१३३.७१ चौ.मी. (b)

निर्माण होणारा टी.डी.आर. = b - a = ५१३३.७३ चौ.मी. - १४६९.०२८ चौ.मी.

= ३६६४.७०२चौ.मी.

झोपुप्रा नियमावली दि.११/१२/२००८ चे कलम SR-1(8)(v) नुसार झोपुयोसाठी पायाभुत सुविधा शुल्क आकारणी आवश्यक आहे. नियमानुसार झोपुयोच्या एकुण अनुज्ञेय चटईक्षेत्रातुन मिळकतीचे सर्वसाधारणतः अनुज्ञेय मुळ चटईक्षेत्र वजा जाता उर्वरीत चटईक्षेत्रावर रू. ५६०/- प्रति चौ.मी. शुल्क आकारणी करणे आवश्यक आहे. सदर आकारणी करताना झोपुयोतुन निर्माण होणा-या टि.डी.आर.चे म.न.पा. कडुन वापर मंजुर करतेवेळी आकारले जाणारे शुल्काची रक्कम वजा करणे आवश्यक आहे. त्याबाबत मा. नगर अभियंता, पुणे म.न.पा. यांनी जा.क्र. नअजा/स/१०८३ दि.११/११/२००९ नुसार सुत्रांसह्ीत निर्णय कळविलेला आहे. याप्रमाणे प्रकरण खालील नुसार पायाभुत सुविधा शुल्क आकारणी होत आहे.

अ. एकुण पायाभुत सुविधा शुल्क = (झोपुयो चे एकुण अनुज्ञेय FSI-सर्वसाधारण FSI) X ५६०

= (५१३३.७३ - ६०७.०२) x ५६०

= ४५२६.६९ x ५६० = २५,३४,९४६.४०= २५,३४,९५० /- रू.

ब .मनपाकडून भरून घेतले जाणारे पायाभूत सुविधा शुल्क = झोपुयोतून निर्माण होणारा टी.डी.आर. x रू.१०००/-

= ३६६४.७०२ चौ.मी. x १०००/-

= ३६,६४,७०२ रू.

क. झोपुप्राकडे भरून घ्यावयाची रक्कम (अ - ब) = वजा रक्कम (- ११,२९,७५२ रू.)

ङ तथापि वर नमुद कलम SR-1(8)(v) नुसार अ) चे १०% रक्कम झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाकडे भरून घ्यावयाची तरतूद असल्याने २५,३४,९५० x १०% = २,५३,५००/- रू. विकसक यांनी झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाकडे भरणे आवश्यक आहे.

मा. मुख्य कार्यकारी अधिकारी, झो.पु.प्रा. दि.१०/२/०९ चे मान्यतेनुसार सदर रकमेपैकी ५०% रक्कम प्लींथ पूर्णत्वानंतरचे देय टी.डी.आर. मान्यतेपूर्वी व उर्वरीत बांधकाम प्लॅस्टर देय टी.डी.आर. मान्यतेपूर्वी भरणेचे आहे.

तसेच मा. मुख्य कार्यकारी अधिकारी, झो.पु.प्रा. दि.१०/२/०९ चे मान्यतेनुसार सदर योजनेत पुनर्वसन सदनिकांचे देखभालीसाठी प्रति सदनिका रू.२००००/- भरणे आवश्यक आहे. सदर रकमेपैकी ५०% रक्कम प्लींथ पूर्णत्वानंतरचे देय टी.डी.आर. मान्यतेपूर्वी व उर्वरीत बांधकाम प्लॅस्टर देय टी.डी.आर. मान्यतेपूर्वी भरणेचे आहे.

सदर योजनेतील विक्रीयोग्य घटकाकरीता खालीलप्रमाणे शुल्क आकारणे आवश्यक आहे.

१) डेव्हलपमेंट चार्जेस - १४६९.०२८ x ६० रू. = ८८,१४२ रू.

२) बाल्कनी प्रिमीयम - ४०.८३ x १८०० = ७३४९४ रू.

३) जिना/पॅसेज/लॉबी/लिफ्ट प्रिमियम - १०१.३२ x ५००० = ५,०६,६०० रू.

४) राडारोडा चार्जेस - ३९३.४८ चौ.मी. x २० रू = ७८७० रू.

५) फायर प्रिमीयम - ३९३.४८ चौ.मी. x ३० रू. = ११८०५ रू. किंवा कमीतकमी ३०,००० रू.
= ३०,००० रू.

६) नकाशा तपासणी फी - १४६९.०२८ x ४ रू. = ५,८७७ रू.

एकुण र.रू. =७,११,९८३ रू.

सद्यस्थितीत विकसक यांनी चलन क्र.१३२ दि.३१/७/०९ अन्वये या कार्यालयाकडे र.रू. ३,९९,०८४/- शुल्क भरलेले आहेत.

तरी आता सुधारीत नकाशे मान्य करण्यापुर्वी विकसक यांनी भरावयाचे शुल्क
= ७,११,९८३ रू. - ३,९९,०८४ रू. = **३,१२,९०० रू.**
= ३,१२,८९९/- समजा रु. ३,१२,९००/-

तरी वरील टिपणीचे अवलोकन होऊन सि.स.नं. २१० अ, सदाशिव पेठ, पुणे येथील पुनर्वसन क्षेत्र इमारतीचे बांधकाम नकाशे मान्यतेसाठी महाराष्ट्र झोपडपट्टी (सुधारणा, निर्मुलन व पुनर्विकास) अधिनियम १९७१ चे कलम ३(ब) नुसार मान्य योजना अंमलात आहे या कार्यालयाच्या धारणेनुसार तरतुद जे (६) व जे (७)व SR 1(8)(i) नुसार पुनर्वसन घटकासाठी प्रिमियम, विकास शुल्क, हार्डशिप चार्जेस न आकारता आणि विशेष नियमावली दि.११/१२/२००८ चे नियम क्र.SR 1(2)(a) अन्वये रुपांतरीत करून नियम क्र.SR - 8 नुसार झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना राबविणेसाठी मान्यता मिळणेस व त्यानुसार दुरूस्त इमारत बांधकाम नकाशांना मंजुरी देणेकरिता कार्यवाही करणेसाठी निर्णयार्थ सादर.

10/12/09

कनिष्ठ अभियंता
झो.पु.प्रा., पुणे

10/12/2009

प्र सहाय्यक अभियंता
झो.पु.प्रा., पुणे

विकसकाकडून रु.३१२९००/- शुल्क भरून घेऊन प्रस्तावितनुसार मान्यता देण्यास हरकत नाही.

सहाय्यक संचालक नगर रचना
झो.पु.प्रा., पुणे

'क्ष' दिनांक ११ डिसेंबर २००८ रोजीच्या विशेष नियमावलीतील तरतुदींना अधीन राहून एस आर. १(२अ) प्रमाणे योजना रूपांतरीत करण्यासाठी मान्यता देण्यास हरकत नाही.

१६/१२/२००९

उप मुख्य कार्यकारी अधिकारी
झो.पु.प्रा., पुणे

उपरोक्त प्रस्ताव 'क्ष' मान्य करण्यास हरकत नाही.

29/12

अतिरिक्त मुख्य कार्यकारी अधिकारी
झो.पु.प्रा., पुणे

Discussed & approved.

मान्य

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

पुढील पानावर

E:\ajit\sno210-1.lp2\page9