कार्यालयीन टिपणी

दिनांक:- २२।०३।१०

659

टि/५

विषय:- सि.स.नं. २३५ (पार्ट) व सि.स.नं.२३९, फा.प्लॉ.क्र.१३, टिपीएस क्र.३ सदाशिव पेठ, पुणे येथील पुनर्वसन योजनेमधील बांधकाम नकाशे मान्य करणेबाबत.

संदर्भ:- १) या कार्यालयाकडील झोपुप्रा/ ४२ दि.१२/१/२००९ नुसारचे पत्र. पा क्र ६५८

२) विकसक यांचे दि.११/१/२०१० रोजीचे पत्र. पा क्र ६८२

३) महाराष्ट्र शासन क्र.टीपीएस १८०५/२००६/प्र.क्र.४१६/०६ नवि १३ नगर विकास विभाग मंत्रालय यांचे कडील दि.२२/८/०७ रोजीचे पत्र

विषयांकित झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेच्या व बांधकाम नकाशांना परवानगी देण्याकरिताच्या प्राथमिक माहितीकरिता दि.३०/१२/२००८ रोजीच्या टिपणीचे अवलोकन होण्यास विनंती आहे. टि/१

दि.३०/१२/२००८ रोजीची टिपणी व त्याअनुषंगाने संदर्भ क्र.१ चे पत्रांचे अवलोकन करता प्रस्तावातील त्रुटींमुळे बांधकाम नकाशांना परवानगी देता आली नाही. तथापि सदर त्रुटींची खालील तपशीलानुसार पुर्तता झालेली आहे.

१) विकसक नोंदणी - विकसक मे.मेलिनकरी - गुपचूप कन्सट्रक्शन्स प्रा.लि. यांनी एस.आर.ए/१४/०९ अन्वये विकसक नोंदणी केलेली आहे.

२) संक्रमण शिबीराची सोय - विकसक यांनी संदर्भ क्र.२ चे पत्रान्वये झोपडपट्टीधारकांची संक्रमणशिबीराची व्यवस्था विकसक यांचेस्तरावर करण्यात येत असून त्याकरिता विकसक यांनी दिलेल्या ॲफेडिव्हीट नुसार सर्व झोपडपट्टी रहीवाशांची राहण्याची व्यवस्था विकसक स्वखर्चाने करित आहेत. व त्याबाबत कोणतीही तोशिष झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण कार्यालयास लागू देणार नाही. असे नमुद केले आहे.

३) बॅंक गॅरंटी - दि.११/१२/२००८ रोजीच्या विशेष नियमावलीतील नियम क्र.एसआर- १(९) अन्वये विकसक यांनी बॅंक गॅरंटी सादर केलेली आहे.

प्रस्तुत झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेचे बांधकाम नकाशे मान्य करण्याकरिता वरील बाबींची पुर्तता झालेली असल्याने प्रस्तुत टिपणी सादर केली असे.

प्रस्तुत योजनेच्या अनुषंगाने सि.स.नं.२३५ (पार्ट) व सि.स.नं.२३९, सदाशिव पेठ या दोन्ही मिळकतीच्या एकत्रिकरणाचा प्रस्ताव (Amulgametion)बांधकाम नियंत्रण विभाग पुणे महानगरपालिकेमार्फत क्र.डीपीओ/९४३१/II/१२९ दि.१२/२/२००७ रोजी ९१८.०६ चौ.मी. क्षेत्राकरिता मंजूर करण्यात आलेला आहे. प्रस्तुत घोषित व अघोषित क्षेत्रासाठी एकत्रित योजना (Composite Scheme) राबविणे विशेष नियमावली SR- १०(२) 'The SRS Proposal shall be allowed to be executed as composit proposal in such case developer may execute the slum rehabilition schem along with in other encumbered or unencumbered buildable land by availing benifits under this regulation on any of the land , restricting to the rehabilitation area existed prior to such composition. this shall even mean to allow rehabilitation component on one land (With permissible FSI as per the prevailing rules of corresponding municipal corporations) and entire permissible in situ FSI of sale component on the other land under this provisions.' नुसार शक्य आहे. प्रस्तुत नुसार योजना प्रस्तावित आहे. सोबत फा क्र ②

वर नमुद मान्य लेआऊट पैकी ७५२.७४ चौ.मी. (मिळकतीचे एकूण क्षेत्र ९१८.०६ चौ.मी.

१६५.३२ चौ.मी.) क्षेत्रावर पुनर्वसन योजना राबविण्यात येणार आहे. प्रस्तुत लेआऊटमधील [illegible] retained क्षेत्र योजनेमधून वगळण्यात आले आहे. त्यामुळे सद्यस्थितीत ७५२.७४ चौ.मी. क्षेत्रासाठी नियम क्र.एस आर (८) नुसार मान्यता मिळणे प्रस्तावित आहे.

प्रस्तुत प्रस्तावीत बांधकाम नकाशांनुसार पुनर्वसनाच्या ३७ निवासी सदनिका व २ बिगरनिवासी सदनिका प्रस्तावित आहेत तसेच विक्रियोग्य घटकाचा समावेशदेखील करण्यात आलेला आहे. पुनर्वसन सदनिकांचे २५ चौ.मी.इतके किमान चटईक्षेत्र आहे. इमारतीची उंची २०.२० मी. इतकी प्रस्तावित आहे. सदर इमारतीकरिता सामासिक अंतर ४.५ मी इतके अनुज्ञेय आहे. दि.११/१२/२००८ रोजीच्या विशेष नियमावलीतील एस आर ४(५)(d) तरतुदीनुसार "Side and rear marginal distances from the side and rear boundaries of the plot shall be minimum 4.5 m up to 24 m of hight of building. it shall be increase proportionately upon increase in hight above 24 m but not exceed 7.5 m for 40 m hight building. for building hight more than 40 m 25 % relaxation in all marginal distances shall be given. the marginal distances may be further relaxed by the CEO, SRA on the merits of each case."

तरी, प्रस्तावित बांधकाम नकाशांमध्ये खालील तक्त्यांमध्ये दर्शविलेनुसार सामासिक अंतर प्रस्तावीत असून अनुज्ञेय सामासीक अंतराकरिता सवलत मिळणेसाठी विकसक/आर्कि यांनी संदर्भ क्र. अन्वये या कार्यालयाकडे कळविलेले आहे. त्यानुसार सवलत मिळणे प्रस्तावित आहे. वर नमुंद मान्य लेआऊट मंजुर असला तरी सदर मान्यतेवेळी इमारत नकाशे मान्य करण्यात आलेले नव्हते तरी प्रस्तावित पुनर्वसन योजनेच्या अनुषंगाने बांधकाम नकाशे मान्य करताना सामासिक अंतराकरिता सवलत मिळण्याबाबत निर्णय होणे आवश्यक आहे.

अ.क्र.	तपशिल	दर्शनी (मी)	मागील (मी)	उजवी (मी)	डावी (मी)
१)	विशेष नियमावलीनुसार अनुज्ञेय	६.००	४.५	४.५	४.५
२)	पुणे महानगरपालिकेकडील मान्य ले आऊट क्र.डिपीओ /९४३१/२/१२९/दि.१२/२/०७	६.०१	-	३.००	३.००
३)	प्रस्तावित	६.००	३.४५	३.०४	३.००

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) देणेबाबतची धारणा शासनाकडील पत्र क्र. टीपीएस - १८०९/२८४८/ प्रक्र. १९९१/०९/नवि १३ दि.२९/०८/२००९ चे अन्वये 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. उपरोक्त दि.२९/८/२००९ चे पत्रानुसार बाल्कनीच्या क्षेत्रासाठी कायम करण्यात आलेल्या मोबदल्याच्या सुत्रानुसार पुनर्वसन घटकाच्या बांधकामामधील लिफ्ट, लॉबी, स्टेअरकेस, जिना चे क्षेत्र निर्देशांकात समाविष्ठ करून संबधित झोन नुसार लिफ्ट, लॉबी, स्टेअरकेसच्या बांधकाम क्षेत्रापोटी मोबदला परिगणित करून विकसकास टी.डी.आर. स्वरूपात मोबदला देणे अभिप्रेत आहे. अशी या कार्यालयाची धारणा 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 शासनाकडीलचे संदर्भ क्र. ३ चे पत्रानुसार "दि.२०/३/०७ पुर्वी ॲपेंडिक्स 'टी' नुसारचे नियम लागू होते." मात्र 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 तसेच यापूर्वीच्या मंजुर योजना व प्रचलित धोरणानुसार एकुण बांधकामक्षेत्र व देय टी.डी.आर.चा तपशील खालीलप्रमाणे

मिळकतीचे निव्वळ क्षेत्र	=	७५२.७४
सदनिकांची घनता ३६०/हेक्टर	=	२७ सदनिका
प्रत्यक्षात जागेवरील पात्र निवासी सदनिका	=	३७ सदनिका
बिगर निवासी सदनिका	=	२ सदनिका
टी.डी.आर. झोन	=	बी (१:२.५)
झो.पु.योजनेस अनुज्ञेय चटईक्षेत्र	=	७५२.७४ x३ + १६५.३२x१ (अघोषित क्षेत्र)
	=	२४२३.५४ चौ.मी.
प्रत्यक्षात योजनेच्या बांधकामाचे चटई क्षेत्र	=	१५५३.५३ चौ.मी. (a)

पुनर्वसन घटक क्षेत्र = चटई क्षेत्र + बाल्कनी + जिना + पॅसेज +(लिफ्ट + मशिन रूम)

= ९५८.७८ + १७६.७२ + ११९.८५ + १५४.६८ +१५.५८

= १४२५.६१ चौ.मी.

पुनर्वसन घटक क्षेत्र (Rehab Component) = १४२५.६१ चौ.मी.

टी.डी.आर. झोन = B (१:२.५० प्रमाणात)

विक्रीचा घटक क्षेत्र (Sale Component) = १४२५.६१ चौ.मी. x २.५०

= ३५६४.०३ चौ.मी.

विक्रीचा घटक क्षेत्र (Sale Component) = ३५६४.०३ चौ.मी

झोपुयो एकुण अनुज्ञेय क्षेत्र = १४२५.६१ + ३५६४.०३ + १६५.३२

= ५१५४.९६ चौ.मी. (b)

निर्माण होणारा टी.डी.आर. = b - a = ५१५४.९६चौ.मी. - (१५५३.५३+१८४.५७ चौ.मी. existing stucture)

= ३४१६.८६ चौ.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 सुत्रांसहीत 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

= (५१५४.९६ - ७५२.७४) x ५६०

= ४४०२.२२ x ५६० = रू. २४,६५,२४३/-

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

= ३४१६.८६ चौ.मी. x १०००/-

= ३४,१६,८६०/- रू.

क. झोपुप्राकडे भरून घ्यावयाची रक्कम = २४,६५,२४३ - ३४,१६,८६०/-

= वजा रक्कम

ड तथापि वर नमुद कलम SR-1(8)(v) नुसार अ) चे १०% रक्कम झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाकडे भरून घ्यावयाची तरतूद असल्याने २४,६५,२४३ x १०% = २,४६,५२५/- रू. विकसक यांनी झोपडपटटी 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 प्लीथ 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 - १२०७.३३ x ६० रू. = ७२,४४०/-

३४६.२० x १२० = ४१,५४४/-

२) बाल्कनी प्रिमीयम - ५४.९१ x १८०० = ९८,८३८ रू.

३) जिना/पॅसेज/लॉबी/लिफ्ट प्रिमियम - ४४.५६ x ५००० = २,२२,८०० रू.

४) राडारोडा चार्जेस - ५९४.७५ चौ.मी. x २० रू = ११,८९५ रू.

९३ स्टार (665)

५) फायर प्रिमीयम - ५९४.७५ चौ.मी. x ३० रू. = १७८४३ रू. किंवा कमीतकमी ३०,००० रू.
= ३०००० रू.

६) नकाशा तपासणी फी - १५५३.५३ x ८ रू. = १२,४२९ रू.

एकुण र.रू. = ४,८९,९४६ रू.

तरी आता नकाशे मान्य करण्यापुर्वी विकसक यांनी रक्कम रूपये ४,८९,९४६/- भरणे आवश्यक आहे.

तरी वरील टिपणीचे अवलोकन होऊन सि.स.नं.२३५ (पार्ट) + २३९, फा.प्लॉ.क्र.१३, टीपीएस ३ येथील पुनर्वसन क्षेत्राकरिता,

१)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 आकरण्याची आवश्यकता नाही.

२) विशेष नियमावलीतील एस आर ४(५)(d) तरतुदीनुसार सामासिक अंतराकरिता सवलत मिळण्याबाबत — 'अ'

३)आणि विशेष नियमावली दि.११/१२/२००८ चे नियम क्र.SR - 8 नुसार झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना राबविणेसाठी मान्यता मिळणेस व त्यानुसार दुरूस्त इमारत बांधकाम नकाशांना मंजुरी देणेकरिता कार्यवाही करणेसाठी निर्णयार्थ सादर. — 'ब'

(सही) २९/०३/१०
कनिष्ठ अभियंता
झो.पु.प्रा., पुणे

(सही) ३०/३/१०
सहाय्यक अभियंता
झो.पु.प्रा., पुणे

टिपणीतील २) प्रमाणे सवलत देण्यास हरकत नाही व ३) मान्य करण्यास हरकत नाही.
(सही) ३१/३

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

उपरोक्त प्रस्ताव 'अ' व 'ब' मान्य करण्यास हरकत नाही.
(सही) १/४

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

(सही) ३/४
मुख्य कार्यकारी अधिकारी
झो.पु.प्रा., पुणे

मागे पहा.