

शासन मंजूर दि. ११/०९/२०१४ मधील एस.आर.ए. विशेष नियमावली (पुणे व पिंपरी चिंचवड क्षेत्र) मधील नियम क्र. एस.आर. ४ (५) मान्यता (नविन प्रस्ताव)

कार्यालयीन टीपणी

१३/१६-१-१९

तांत्रिक विभाग, झोपुप्रा पुणे.
दिनांक :- १६/०९/२०१९

विषय :- सि.स.न. ३१६४ ते ३२०८, स.नं.१६अ/२, पैकी बोपोडी, पुणे येथील झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेस नियम क्र.एस.आर.४ (५) नुसार मान्यता देणेबाबत.

३१६४ ते ३१६९
३१७५ ते ३२०८

- संदर्भ :- १) झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, पुणे, कार्यालयाकडील नोंदणीकृत विकसक मे.गोल्डन प्रमोटर्स अँड डेव्हलपर्स यांचा, या कार्यालयाकडे दिनांक -२१/०९/२०१२ रोजी प्राप्त झालेला प्रस्ताव.
२) परवानाधारक वास्तुविशारद प्राईड डिझायनर्स यांचेकडून एस.आर.४(५) चे मान्यतेसाठी दिनांक-२४/१२/२०१८ रोजी (नकाशे प्राप्त दि. २७/१२/२०१८) प्राप्त झालेला प्रस्ताव, व दि.०२/०१/२०१९ रोजीच्या पत्रान्वये प्राप्त खुलासा (प्राप्त दि.०७/०१/२०१९)

विषयांकित झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना राबविणेसाठी, परवानाधारक वास्तुविशारद यांचेमार्फत उपरोक्त संदर्भ क्र. १ अन्वये प्रस्ताव दाखल करण्यात आलेला आहे.

महाराष्ट्र झोपडपट्टी (सुधारणा, निर्मूलन व पुनर्विकास) अधिनियम १९७१ चे कलम ३(क) अन्वये सदर योजनेचे क्षेत्र पुनर्वसन क्षेत्र म्हणून घोषित करून (दि.०१/०४/२०१७) कलम ३(ड) अन्वये झोपडपट्टी निर्मूलन सविस्तर आदेश (दि.२८/०८/२०१०) पारीत करणेत आले आहेत. यामुळे सदर क्षेत्र "नियोजन प्राधिकरण" म्हणून झोपुप्राचे अधिकार कक्षेत आलेले आहे.

शासनाने नुकत्याच मंजूर केलेल्या दि. १७/१२/२०१८ चे विकास नियंत्रण नियमावलीतील सुधारणेनुसार निर्देशांक विचारात घेऊन संदर्भ क्र. २ अन्वये प्रस्ताव मान्यतेसाठी सादर करणेत आलेला आहे. सदर प्रकरणी खालीलप्रमाणे सादर करण्यात येत आहे.

१	मिळकतीचे वर्णन	सि.स.न. ३१६४ ते ३२०८ स.नं.१६अ/२ बोपोडी, पुणे.
२	विकसकाचे नाव व पत्ता	विकसक मे. गोल्डन कन्स्ट्रक्शन्स अँड गोल्डन प्रमोटर्स अँड डेव्हलपर्स, ८४६, भवानी पेठ, पुणे.
३	आर्किटेक्टचे नाव व पत्ता	आर्कि. प्राईड डिझायनर्स, अरोरा टॉवर्स, ईस्ट बिल्डिंग, एम.जी.रोड, कॅम्प, पुणे.
४	योजना दाखल झाल्याचा दिनांक	२१/०९/२०१२
५	स्लम अँक्ट कलम ३ (क) खालील झोपडपट्टी पुनर्वसन आदेश	क्र.झोपुप्रा/तां.१/झोपुआ/प्र.क्र./१६३/४०३/२०१७ दि. ०१/०४/२०१७
६	स्लम अँक्ट कलम ३ (ड) अन्वये निर्मूलन आदेश	क्र.झोपुप्रा/सप्रा-२/प्र.क्र.१६३/झोनिआ/४०५/२०१७ दि. २८/०८/२०१७
७	योजनेचे एकूण क्षेत्र	१८७२.७० चौ.मी. (कलम ३ क आदेशानुसार) १८७२.७० चौ.मी. (कलम ३ ड निर्मूलन आदेशानुसार)
८	भूमिप्रापण विभागाचा अभिप्राय	उप अभियंता भूमि प्रापण कार्यालय पुणे म.न.पा. यांचा दि. ०२/०४/२०१२ रोजीचा अभिप्राय रस्ता प्रमाण रेषा नाही.

732

९	टी.डी.आर.झोन दाखला	पुणे म.न.पा. च्या दि.१६/०८/२०१४ चे अभिप्रायानुसार "सी" झोन मध्ये येत आहे.			
१०	घोषित गलिच्छ वस्ती तपशिल	सादर योजना घोषित नसल्याने सहाय्यक आयुक्त, औंध क्षेत्रिय कार्यालय पुणे म.न.पा. यांनी झोपडपट्टी सदृश्य परिस्थिती असलेचा अहवाल त्याचे कडील कार्यालयीन पत्र दि.२०/०६/२०१६ रोजी सादर केला आहे. तसेच कार्यालयीन परिपत्रक क्र. २१५ दि. १/०७/२०१७ मधील कार्यपद्धतीनुसार सक्षम प्राधिकारी यांनी प्रत्यक्ष जागेवर पहाणी करुन दि. २४/१०/२०१६ रोजी अहवाल सादर केला आहे.			
११	पुणे मनपा कडील मंजूर विकास योजना आराखडा सन २०१७ नुसार (विकास योजना झोनिंग व प्रवेश रस्त्याबाबत)	निवासी विभाग तसेच ३० मी. रुंद वि.यो.रस्त्याने काही क्षेत्र बाधित होत आहे. पोथ रस्ता:- २८फीट रुंद.			
१२	या योजनेत मालकी हक्कासंदर्भात सद्यस्थितीत वाद विवाद/ आक्षेप असल्यास	प्रतिज्ञापत्र सादर नाही. (कायदा सल्लागार यांचे अभिप्राय आहेत)			
१३	योजना क्षेत्राचा तपशील				
	अ.क्र.	योजनेचे क्षेत्र	मालमत्ता पत्रकानुसार	मोजणी नकाशानुसार	३ क नुसार
	१	(i) सि.स.क्र.३१६४ ते ३२०८	१८४५.४६	१८४५.४६	१८७२.७०
	२	विचारात घेतलेले योजनेचे कमीत कमी क्षेत्र	१८४५.४६ चौ.मी.		
	३	रस्तारुंदीकरणात जाणारे क्षेत्रफळ	१४८.८९		
	४	शिल्लक जागेचे निव्वळ क्षेत्रफळ (१८४५.४६ - १४८.८९)	१६९६.५७ चौ.मी.		
	५	आरक्षण क्षेत्र	निरंक		
	६	शिल्लक जागेचे निव्वळ क्षेत्रफळ	१६९६.५७ चौ.मी.		
	७	पुनर्वसन टेनामेंट डेनसिटी (प्रस्तावित) (एस.आर.१४(५) व १४ (३) नुसार)	$५५ \times १०,०००/१६९६.५७ = ३२४ \text{ T/Ha}$		
१४	(i)	उपमुख्य कार्यकारी अधिकारी, झो.पु.प्रा. यांच्याकडील अंतीम पात्रता यादी.	दि. २३/०३/२०१५ एकूण झोपड्या - ६१ ६६		
	अ)	पात्र निवासी झोपड्यांची संख्या	५२		
	ब)	पात्र बिगर निवासी झोपड्यांची संख्या	०३		
		एकूण पुनर्वसनासाठी लागणा-या सदनिका ((i)+(ii))	५५		
१५	योजनेखालील निव्वळ शिल्लक भूखंड क्षेत्र	१६९६.५७ चौ.मी.			
१६	एकूण अनुज्ञेय चटई क्षेत्र एस.आर.१३(२) नुसार	३.००			
१७.	एकूण अनुज्ञेय (एस.आर १४ (८) नुसार)	५५३६.३८ चौ.मी.			

२०	l)	कार्यालयीन परिपत्रक क्र. ६५ नमुना परिगणनेनुसार एकुण विक्री घटकाचे क्षेत्र (शासनाचे १७/१२/२०१८चे अधिसूचनेतील नवीन टी.डी.आर. रेषा नुसार) $(२४०३.४७ \times २.५८८) = ६२२०.१८$ चौ.मी.	सदर मिळकती पैकी सि.स.नं.३१६४ ते ३१७३ या मिळकतींसाठी सन २०१८-१९ चे बा.मु.द. तक्त्यात एल्फीस्टन रोड बोपोडी (जकात नाका ते खडकी) - मू.वि.क्र. २२/३८२ रहिवाशी गाळेदर रु.७९२७० प्रती चौ.मी नमूद आहे. सि.स.नं.३१७४ ते ३२०८ या मिळकतींसाठी इतर भाग (उर्वरित क्षेत्र) रहिवाशी गाळेदर रु.५९७३० प्रती चौ.मी नमूद आहे. (वि.क्र.२२/३८३) सबब सदर प्रकरणी Ratio काढणेकरिता उक्त दोन्ही दरांच्या सरासरी दराप्रमाणे परिगणना करणे योग्य राहिल, अशी धारणा आहे. सदर धारणा कायम केल्यास प्रकरणी परिगणना खालीलप्रमाणे सादर करण्यात येत आहे. $७९२७० + ५९७३०/२ = ६५,५००$ प्रती चौ.मी. सन २०१८-१९ बांधकाम दर रु.२४,२००/- प्रती चौ.मी. $R = [(2.8 - (n \times 0.3))]$ Where $n = (Y/X) - 2$ $= ६५५०० - २$ २४२०० $= २.७०६ - २$ $= ०.७०६$ $R = (२.८ - (०.७०६ \times ०.३))$ $R = (२.८ - (०.२११))$ $R = २.५८८$ (विक्री घटकाचे क्षेत्र ६२२०.१८ चौ.मी.)
	j)	एकूण पुनर्वसन योजनेचे बांधकाम क्षेत्रफळ (एस.आर. १५ (१) $(२४०३.४७ + ६२२०.१८)$	८६२३.६५ चौ.मी.
	k)	एकूण जागेवर अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्रफळ एस.आर.१४ (८)	$(१६९६.५७ + १४८.८९) \times ३.०० = ५५३६.३८$ चौ.मी. <u>रस्ता रुंदी</u>
	l)	टीडीआर म्हणून दयावयाचे क्षेत्रफळ $(८६२३.६५ - ५५३६.३८)$	३०८७.२७ चौ.मी.

२१	इमारतीची उंची	एसआर १४(७) अनुसार पुनर्वसन इमारतीची अनुज्ञेय उंची - ४० मी.	१) पुनर्वसन + सेल इमारत A व B wing ४९.४० मी. (अनुज्ञेय उंची ४० मी. पेक्षा जास्त असलेने <u>उंचीसाठी शिथिलता आवश्यक.</u>)
----	---------------	--	---

२३. सामासिक अंतराबाबत - प्रस्तावित इमारतीची सामासिक अंतरे दि. ११/०९/२०१४ रोजीच्या नियमावलीतील नियम.क्र.एस.आर. १४ (७) व डीसीपीआर १७.२ नुसार पुढीलप्रमाणे

पुनर्वसन इमारत + विक्री घटक (Composite Building) A व B wing करिता (Non-Congested क्षेत्रासाठी) (एसआर १४(७) अन्वये)
इमारतीची उंची पार्किंग सोडून $४९.४० - २.८५ = ३८.५५$ मी.

782

अ. क्र.	तपशिल	दक्षिण (मी)	पश्चिम (मी)	पूर्व (मी)	उत्तर (मी) ३० मी रस्ता	शेरा
१	आवश्यक	७.२३	७.२३	७.२३	६.००	*सामासिक अंतरासाठी
२	प्रस्तावित	६.०० *	६.०० *	६.०० *	६.००	शिथिलता आवश्यक

एस.आर.१४ (७) (डी) नुसार ४० मी. पेक्षा जास्त उंच इमारतीसाठी २५% सवलत अनुज्ञेय आहे.

२४	Fire NOC बाबत	मुख्य अग्निशामन अधिकारी, पुणे महानगरपालिका यांनी प्रस्तावित बांधकाम आराखडयास त्यांचेकडील पत्र क्र.w.no.fb/३८७९ दि.१०/१२/२०१८ अन्वये ४९.४० मी उंचीस प्रोविजनल (Provisional Fire NOC) ना हरकत प्रमाणपत्र दिले आहे. ती प्रस्तावासोबत अर्जदार यांनी सादर केलेली आहे.
२५.	Refuse Area	DCPR नियम क्र. १८.२८.६ नुसार २४ मी. उंची - आठव्या मजल्यावर Refuge Area आवश्यकतेनुसार प्रस्तावित ३९ मी. उंची - तेराव्या मजल्यावर Refuge Area आवश्यकतेनुसार प्रस्तावित
२६.	Open Space	Net Plot Area ४००० चौ. मी. पेक्षा कमी आहे. Open Space सोडण्याची आवश्यकता नाही.
२७.	Convenience shopping (SR २१ (२) (B) नुसार	योजनेचे क्षेत्र ४००० चौ.मी. पेक्षा कमी असल्यामुळे आवश्यक नाही.
२८	Parking	DCPR २०.१ SR १८ (९) (xi) नुसार प्रस्तावित आहे.

सर्वसाधारण अभिप्राय :-

- १) प्रस्तुत योजनेसाठी झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण (पुणे व पिंपरी चिंचवड क्षेत्र) शासन मंजूर नियमावली दि. ११/०९/२०१४ मधील नियम क्र. एस.आर. ४(५) अन्वये प्रशासकिय मान्यता अपेक्षिलेली आहे.
- २) शिथिलता - प्रस्तुत झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेला वरिल छाननी नुसार (Rehab + sale), Composite Building ची उंची ४९.४० मी. आहे. एसआर १४(७) नुसार ४० मी. उंची अनुज्ञेय आहे. सदर इमारत ही composite Building असल्याने (त्यात sale component देखील समाविष्ट असलेने) या बाबींचा विचार करून उंचीत शिथिलते बाबत निर्णय होणे आवश्यक आहे. तसेच भूखंडाची रुंदी कमी असल्याने सामासिक अंतरात देखील शिथिलता आवश्यक आहे.
- ३) Permissible Incentive Builtup Area Scheme Plot वरील अनुज्ञेय एफ.एस.आय. चे मर्यादेत वापरणे आवश्यक आहे.
- ४) निर्माण होणा-या टी.डी.आर चा वापर A.S.R च्या जमिनदाराशी निगडीतप्रमाणे आवश्यक आहे.
- ५) सादर केलेल्या नकाशावर वास्तुविशारद यांनी रेल्वे हद्दीपासून ३० मीटर अंतरापलीकडे योजनेचे क्षेत्र दर्शविले आहे.
- ६) योजनाक्षेत्राच्या पश्चिम बाजूस अस्तित्वातील रस्ता आहे तो दर्शविले जाणे आवश्यक आहे.

एसआर ४(५) खाली मान्यता देणेत आल्यास त्यानुषंगाने २०१४च्या विशेष नियमावलीतील तरतुदी विचारात घेऊन बांधकाम नकाशांच्या विस्तृत छाननीअंती प्रिमियम व इतर शुल्क भरून घेऊन आवश्यक ती मंजूरीची कारवाई स.स.न.र. यांचे स्तरावर करणेत येईल.

तथापी पुढील आदेशार्थ सादर ----

Baileh
सर्वेक्षक
१६/०९/२०१९
झो.पु.प्रा., पुणे

५५०१
नगररचनाकार
१६/०९/२०१९
झो.पु.प्रा., पुणे

सहमत
वि.यो. स्टाफिंग/२०१९ क्षेत्र म.न.प्रा.
कडे हस्तांतरित झाल्यानंतर यासाठी
ट्रान्झिशन रिडीअर अगुडाय करव्या-
वाकतची अट झो.प. मध्ये नमूद
करव्यात येत आहे.

3/20/19
१६/०९/१९

सहाय्यक संचालक नगररचना
झो.पु.प्रा., पुणे

① रस्ता केंडीकरणची handship नकार
योग - उभी व Side Mangling
ची नकार. भाष्य.

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

② Col. 20 (I) हेतुन मुळाव्या RR रकबा व Average
काळात विकसित करण्याची जाहे काळात higher
RR हेतुन फक्त 6 CTS हेतुन क्षेत्रा 53.5% जोर कर
अ 3वरीन lower RR हेतुन कुमारे 35 CTS मध्ये
एकूण क्षेत्र 1792 हेतुन कुमारे 97% पेशा वास्तव्ये.
आमचे Weighted average formula वापरून incentive
Benefit Ratio काढार.

आमचे *[Signature]*