

540  
R-LE

**नगरविकास विभाग शासन निर्णय दि. १७/१२/२०१८ अन्वये  
सुधारित चटई क्षेत्र निर्देशांक रेशो विचारात घेवून**

7-17

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

**(सुधारित मान्यता)**

23/05-01-19

तांत्रिक विभाग, झोपुप्रा पुणे.  
दिनांक :- ०४/०१/२०१९

**विषय :-** सि.स.नं.७७५, भवानी पेठ, पुणे येथील झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेस शासन नियम क्र.एस.आर.४ (५) नुसार सुधारित मान्यता देणेबाबत.

- संदर्भ :-**
- १) एस.आर.४ (५) खालील मूळ प्रशासकीय मंजूरी दि.२३/१२/२०१६. | पान क्र. ५३
  - २) (मूळ) बांधकाम सुरू करण्याचे प्रमाणपत्र क्र.१३३ दि.३१/०१/२०१७.
  - ३) एस.आर.४ (५) खालील (प्रथम सुधारित) प्रशासकीय मान्यता दि. २६/०९/२०१७. | ५५
  - ४) (प्रथम सुधारित) बांधकाम परवानगी क्र.१६४८ दि.१७/१०/२०१७.
  - ५) महाराष्ट्र शासन नगरविकास विभाग मंत्रालय, मुंबई -३२ निर्णय क्र.टीपीएस-१८१७/यूओआर/१२३/सीआर-१८२/१७/यूडी-१३ दि.१७/१२/२०१८.
  - ६) वास्तुविशारद अमीन शेख यांचा विनंती अर्ज दि.२४/१२/२०१८.

विषयांकित झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना प्रकरणी नुकतीच (दुसरी सुधारीत) प्रशासकीय मान्यता संदर्भ क्र.३ अन्वये देणेत आलेली आहे. कृपया अवलोकन व्हावे.

उपरोक्त संदर्भ क्र.४ नुसार शासनाने झोपुप्रा नियमावली-२०१४ मधील नियम क्र.१५ (१) मधील चटई क्षेत्र निर्देशांक रेशोमध्ये सुधारीत तरतूद मंजूर केली आहे. सदरच्या शासन निर्णयातील सुधारणेनुसार आणि प्रकरणी नकाशातील काही अंशतः फेरबदलासह (दुसरी सुधारित) प्रशासकीय मान्यता मिळणेकरीता विकसकांनी संदर्भ क्र.५ अन्वये विनंती केली आहे.

सबब झोपुप्रा नियमावली-२०१४ नियम क्र. एसआर ४(५) खालील (दुसरी सुधारित) प्रशासकीय मान्यता देणेच्या दृष्टीकोनातून, छाननी टीपणी खालीलप्रमाणे सादर केली आहे.

१	योजनेचे नाव	सि.स.नं.७७५ भवानी पेठ, पुणे.
२	विकसकाचे नाव व पत्ता	विकसक बुशरा कन्स्ट्रक्शन्स ४८७, भवानी पेठ, वीर भारत सोसायटी, पुणे ४२.
३	आर्किटेक्टचे नाव व पत्ता	आर्कि. प्राईड डिझायनर्स ५ वा मजला, ऑफिस नं.५२०, अरोरा टॉवर्स, इस्ट विंग, एम.जी रोड, पुणे ४१.
४	सद्यस्थितीत या योजनेत मालकी हक्कासंदर्भात वा इतर बाबतीत न्यायालयीन स्थगिती/ वाद विवाद/ आक्षेप आहेत वा कसे ?	याबाबतचे हमीपत्र विकसकांनी सादर केले आहे / नाही.
५	क्षेत्राबाबतचा तपशिल	
	i) झोपडपट्टीचे क्षेत्रफळ बी फॉर्म नुसार /७/१२ नुसार क्षेत्र	२०८०.१२ चौ. मी.
	ii) मोजणी नकाशानुसार येणारे क्षेत्र	२०८०.१२ चौ.मी.

iii)	विचारात घेतलेले कमीत कमी क्षेत्र	२०८०.१२ चौ.मी.
iv)	अ) रस्तारुंदीकरणात जाणारे क्षेत्रफळ	१०३.४५ चौ.मी. (पूर्वमान्यतेनुसार)
	ब) आरक्षणासाठी क्षेत्रफळ (३३%)	६०२.७१ चौ.मी. (पूर्वमान्यतेनुसार)
v)	शिल्लक जागेचे निव्वळ क्षेत्रफळ	१३७३.९६ चौ. मी.
vi)	१०% Open to Sky	निरंक
vii)	<b>योजने खालील निव्वळ क्षेत्र</b>	<b>१३७३.९६ चौ. मी.</b>
६	i) उप जिल्हाधिकारी तथा सक्षम प्राधिकारी, क्र.३ झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, पुणे यांचे कडील अंतिम पात्रता यादी आदेश दि.०१/०३/२०१६, दि.३१/०५/२०१६, दि.१७/०९/२०१६, दि.०७/०४/२०१५, दि.२३/०५/२०१७ नुसार	
	अ) पात्र निवासी	१५६
	ब) पात्र बिगर-निवासी	१५
	क) पात्र संयुक्त निवासी	००
	ड) पात्र संयुक्त बिगर-निवासी	००
	<b>एकूण पुनर्वसन सदनिका/दुकाने</b>	<b>१७१</b> (१५६ निवासी + १५ बिगर निवासी)
	झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणासाठी मिळणा-या सदनिका	निरंक
	एकूण सदनिका / दुकाने	१७१ (१५६ निवासी + १५ बिगर निवासी)
७	<b>टेनामेंट डेन्सिटीबाबत (नियम क्र. एसआर १३ (२) नुसार)</b>	
(i)	किमान ३६० सदनिका / दुकाने हेक्टर प्रमाणे होणारी सदनिका संख्या (३६० X १३७३.९६ / १०,०००) = ४९	किमान आवश्यक सदनिका संख्या = ४९ प्रस्तावित सदनिका / दुकाने = १७१
(ii)	अस्तित्वात असलेल्या (पात्र) झोपडयांची संख्या विचारात घेवून येणारी टेनामेंट डेन्सिटी (१७१ X १०,००० / १३७३.९६) = १२४४	१२४४ अस्तित्वातील टेनामेंट डेन्सिटी > ४५० त्यामुळे प्रस्तुत योजनेसाठी एकूण ४.०० चटईक्षेत्र निर्देशांक इतकाच लागू राहिल.
८	म्हणून, एकूण अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्र $१४(८)$	<del>५४५५.८४</del> चौ.मी ५९०९.६४
९	<b>प्रस्तुत दि.२४/१२/२०१८ अन्वये सादर सुधारित बांधकाम नकाशानुसार आकडेमोड पुढीलप्रमाणे</b>	
अ)	पुनर्वसन निवासी गाळयांसाठी प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र	३७३९.२४ चौ.मी. (१५६ पुनर्वसन सदनिका)
ब)	पुनर्वसन बिगर निवासी गाळयांसाठी प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र	२४४.१९ चौ.मी. (१५ पुनर्वसन दुकाने गाळे)
क)	पुनर्वसन घटकासाठीचे एकूण प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र (अ + ब)	३९८३.४३ चौ.मी.
ड)	प्रस्तावित एकूण बाल्कनी	९५७.१९ चौ.मी.
इ)	दि.११/०९/२०१४ रोजीच्या नियमावलीतील नियम क्र. एस.आर.१३(२) प्रमाणे	पुनर्वसन बांधकाम क्षेत्र = ३९८३.४३ पुनर्वसन बाल्कनी क्षेत्र = ९५७.१९ <del>४९४०.६२</del> X ३५ % १७२९.२१ चौ.मी.
फ)	दि. ११/०९/२०१४ रोजीच्या नियमावलीतील नियम.क्र. एस.आर.१३ (२) प्रमाणे	पॅसेज = ९२२.१७ जिना = २४२.४२ लिफ्ट = ११७.७४ लिफ्ट मशीन रुम = १८

		१३००.३३ चौ.मी.
ग)	वरील इ व फ या दोन्हीपैकी कमी असलेले क्षेत्र	१३००.३३ 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 चौ.मी. ii) बालवाडी व वेलफेअर सेंटर = ५० चौ.मी.
च)	दि. ११/०९/२०१४ रोजीच्या नियमावलीतील नियम क्र.एस.आर.२१(२) नुसार Convenience Shopping	( योजनेचे क्षेत्र ४००० चौ.मी. पेक्षा कमी असल्यामुळे ) आवश्यक नाही.
छ)	एकूण पुनर्वसन घटकाचे बांधकाम क्षेत्र (३९८३.४३+९५७.१९+१३००.३३+१६+५०)	६३०६.९५ 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 परवानगी/बांधकाम सुधारीत करणेचा दाखला क्र.१३३ दि.३१/०१/२०१७ अन्वये दिलेला असल्याचे उपलब्ध अभिलेखावरून दिसून येते. सबब दि.३१/०१/२०१७ वेळेचे ASR (२०१६-१७) मधील सदनिकेचा आणि बांधकामाचा दर विचारात घेणेत आलेला आहे.	Y = सदनिकेचा दर (दि.३१/०१/२०१७ चा) = रु.६६,२९०/- प्रती चौ.मी. X = बांधकामाचा दर (दि.३१/०१/२०१७ चा) = रु.२२,०००/- प्रती चौ.मी. n = (Y/X) - २ = (६६,२९०/२२,०००) - २ = ३.०१३ - २ = १.०१३ R = [२.८०-(n x ०.३०)] = [२.८०-(१.०१३ x ०.३०)] = [२.८० + ०.३०३] = २.४९६
११	सुधारीत चटई क्षेत्र निर्देशांक रेशोनुसार होणारे बांधकाम क्षेत्रफळ	६३०६.९५ x २.४९६ = १५७४२.१५ चौ.मी.
१२	एकूण पुनर्वसन योजनेचे बांधकाम क्षेत्र	१५७४२.१५ + ६३०६.९५ = २२,०४९.१० चौ.मी.
१३	एकूण अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्र एस.आर.१४ (८) नुसार (Slum Plot १४७७.४१ x ४.००) =५९०९.६४ Where, (१३७३.९६ + १०३.४५) = १४७७.४१	५९०९.६४ चौ.मी
१४	टीडीआर म्हणून देय होणारे बांधकाम क्षेत्रफळ (२२,०४९.१० - ५९०९.६४) =	१६,१३९.४६ चौ.मी.

#### १५. इमारतीच्या उंचीबाबत -

पूर्वमंजूरी नुसारचे इमारत उंचीमध्ये कोणताही बदल प्रस्तावित केलेला नाही.

#### १६. इमारतीच्या सामासिक अंतराबाबत -

प्रकरणी Rehab + sale याप्रमाणे एकच Composite इमारत असून ती Lower ground + Upper ground + १२ याप्रमाणे आहे. सदर इमारतीचे सद्यस्थितीत सुमारे ८०% काम पूर्ण झालेले आहे. सदर इमारतीस जोते तपासणी

प्रमाणपत्र क्र.१८५ दि.१७/०६/२०१७ अन्वये देणेत आलेली आहे. त्यामुळे सामासिक अंतरामध्ये कोणताही बदल प्रस्तावित केलेला नाही.

### १७. इमारतीच्या Provisional fire NOC व EC बाबत व इतर बाबत -

यापूर्वी पूर्वमंजूरी देतेवेळेस/सन २०१७ चे बांधकाम परवानगी देतेवेळेस, मुख्य अग्निशमन अधिकारी, पुणे महानगरपालिका यांनी प्रस्तावित बांधकाम आराखडयास त्यांचेकडील पत्र क्र. FB/३०४८ दि.१६/१०/२०१८ अन्वये Provisional fire NOC दिलेली असल्याचे दिसून येते. त्याची प्रत प्रस्तावासोबत अर्जदार यांनी सादर केलेली आहे. त्याबाबतचा उल्लेख बांधकाम परवानगी प्रमाणपत्रामध्ये नमूद करणे संयुक्तिक राहिल. तसेच EC व इतर अनुषंगिक बाबत बांधकाम परवानगी प्रमाणपत्रामध्ये आवश्यकतेनुसार नमूद करणे योग्य राहिल.

### १८. मंजूर विकास योजनेतील रस्ता/रस्तारूंदी, आरक्षण या खालील क्षेत्र मनपास हस्तांतरीत करणेबाबत -

प्रस्तुत झोपुयोचे जमिनीमध्ये मंजूर विकास योजनेतील रस्ता/रस्तारूंदी, आरक्षण या खालील क्षेत्र पुणे मनपास इमारतीस अंतिम भोगवटा प्रमाणपत्र साठी प्राधिकरणास विकसकांनी अर्ज करणेपूर्वी हस्तांतरीत करणे बंधनकारक राहिल. याप्रमाणे अट सुधारित बांधकाम परवानगी प्रमाणपत्रामध्ये नमूद करणे आवश्यक राहिल.

### १९. सर्वसाधारण अभिप्राय -

प्रकरणी विकसकांनी शासन निर्णय दि.१७/१२/२०१८ मधील सुधारित चटई क्षेत्र निर्देशांक रेशो नुसार आणि इमारतीमधील नियोजनामध्ये अंशतः फेरबदल प्रस्तावित करून त्यासह, एस.आर.४ (५) खालील सुधारित प्रशासकीय मान्यता अपेक्षिली आहे.

विकसक/वास्तुविशारद यांनी सादर केलेल्या प्रस्तावित सुधारित बांधकाम नकाशानुसार upper ground floor वर पूर्वमंजूर Commercial/sale दुकानगाळे पूर्वमंजूर १२ ऐवजी आता १३ प्रस्ताविले आहेत तर, First floor वर Resi./Sale सदनिका पूर्वमंजूर १२ ऐवजी आता ९ प्रस्ताविल्या आहेत. त्यामुळे पूर्वमंजूर Rehab (१४ दुकाने + १५५ सदनिका) = १६९ ऐवजी आता Rehab (१५ दुकाने + १५६ सदनिका) = १७१ गाळे प्रस्ताविले आहेत. तसेच पूर्वमंजूर sale (१३ दुकाने + १८ सदनिका) = ३१ ऐवजी आता Sale (१४ दुकाने + १५ सदनिका) = २९ गाळे प्रस्ताविले आहेत.

वास्तविकतः वरीलप्रमाणे नेमक्या कोणत्या सुधारणा प्रस्तावित आहेत, ते वास्तुविशारदांनी त्यांचे अर्जामध्ये नमूद केलेले नाही. ते नमूद करून (सुधारित) बांधकाम परवानगीसाठी विकसक/वास्तुविशारद यांनी विहित अर्ज प्राधिकरणास करणे आवश्यक आहे.

तसेच वास्तुविशारद श्री.अमिन शेख यांनी सादर केलेल्या सुधारित बांधकाम नकाशांमध्ये मूळ Commencement Certificate (C.C) दि.३१/०१/२०१७ रोजीचे असल्याने सन २०१६-१७ चे ASR मधील दर विचारात घेवून सुधारित रेशो हिशोबित न करता सन २०१७-१८ चे ASR मधील दर विचारात घेवून, सुधारित रेशो हिशोबित केला असल्याचे दिसून येते. प्रकरणी सुधारित प्रशासकीय मान्यता मिळाल्यास, त्यानंतर अर्जदारांकडून त्याप्रमाणे सुधारित नकाशे प्राप्त करून, त्यास आवश्यक त्या शासकीय शुल्क, प्रिमिअम इ. विकसकांकडून भरून घेवून मा.स.सं.न.र स्तरावर सुधारित बांधकाम परवानगी देणेची कार्यवाही करणेत येईल.

सबब, वरीलप्रमाणे अंशतः फेरबदलांसह सुधारित बांधकाम नकाशे आणि सुधारित रेशो विचारात घेवून वरीलप्रमाणे छाननीनुसार, प्रस्तुत झोपुयोला एस.आर.४(५) खालील (सुधारित) प्रशासकीय मान्यता प्रस्तावित आहे.

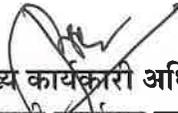
कृ. पुढील जरूर त्या आदेशार्थ सादर.

  
04/01/2019  
सर्वेक्षक  
झो.पु.प्रा., पुणे.

  
06/09/2019  
सहायक नगररचनाकार  
झो.पु.प्रा., पुणे.

वि. यो रश्मिा सैदी खालील  
शेजाच्या लोका म. न. प्रा. वर  
हेरगांवरील नगर रचना  
भासकीया TDR मनुष्य  
होणार नाही.

  
21/9/19  
सहाय्यक संचालक नगररचना  
झो.पु.प्रा., पुणे.

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