

1033

विषय:- पुणे पेट शुक्रवार, सि.स.नं.५७१, फा.प्लॉ.क्र.४९अ/२१ टीपीएस नं.३ येथील झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेबाबत.

- संदर्भ:- १) विकसक यांचे दि.४/९/२००७ रोजीचे पत्र (आ.क्र.८६३) पत्ताका (अ)
 २) विकसक यांचे दि.१७/७/२००९ रोजीचे पत्र (आ.क्र.१८६०) पत्ताका (ब)
 ३) विकसक यांचे दि.२६/३/२०१० रोजीचे पत्र (आ.क्र.७२६) पत्ताका (क)

विषयांकित झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेबाबत सर्वकष माहितीकरिता या पुर्वीच्या सर्व टिपण्यांचे अवलोकन होण्यास विनंती आहे. प्रस्तुत झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेमध्ये विकसक मे.एन.के.असोसिएट्स यांनी यापुर्वीचे आर्किटेक्ट प्रकाश चांडक यांच्याऐवजी आर्किटेक्ट श्री.राहूल माळवदकर यांची नियुक्ती केली असल्याचे संदर्भ क्र. ३ अन्वये या कार्यालयाकडे कळविले आहे. प्रस्तुत योजनेचे बांधकाम नकाशांना मंजुरी देणे प्रस्तावित असून त्याकरिता सदर टिपणी सादर केली असे.

प्रस्तुत प्रस्तावीत बांधकाम नकाशांनुसार पुनर्वसनाच्या २४ निवासी सदनिका प्रस्तावित आहेत. पुनर्वसन सदनिकांचे २५ चौ.मी.इतके किमान घटईक्षेत्र आहे. इमारतीची उंची २६.१० 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 height of building. it shall be increase proportionately upon increase in height above 24 m but not exceed 7.5 m for 40 m height building. for building height 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 नकाशांनुसार व योजनेचे ३३३.७१ चौ.मी. इतके कमी असणारे क्षेत्र विचारात घेता व २४ पुनर्वसन सदनिकांसाठी लागणा-या २६.१० मी. उंचीव्हा-विचार करता इमारतीच्या डावीकडे व मागील बाजूस ४.५ मी. इतके सामासिक अंतर ठेवता येत नाही. २४ मी. उंचीकरिता व त्यापुढील उंचीसाठी वर नमुद नियम क्र.एस. आर ४(५)(d) नुसार कार्यवाही करणे आवश्यक असले तरी प्रस्तुत योजना ही झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना असल्याने व प्रस्तावित नकाशांनुसार जागेवर केवळ पुनर्वसन घटक बांधला जाणार असल्याने (विक्रीयोग्य घटकाचा समावेश प्रस्तुत योजनेत केलेला नाही) वरील प्रस्तावणेचा विचार करता डावीकडे व मागील बाजूस ४.५ मी. इतके सामासिक अंतर ठेवता येत नाही. तरी प्रस्तावित बांधकाम नकाशांनुसार डावीकडे ३ मी. व मागील बाजूस ३ मी. सामासिक अंतर ठेवण्यात आले आहे.

तरी वरील प्रस्तावणेनुसार खालील तक्त्यांमध्ये दर्शविलेप्रमाणे सामासिक अंतर प्रस्तावीत असून अनुज्ञेय सामासिक अंतराकरिता सवलत मिळणेसाठी विकसक/आर्कि यांनी संदर्भ क्र.२ अन्वये या कार्यालयाकडे कळविलेले आहे. त्यानुसार सवलत मिळणे प्रस्तावित आहे.

अ.क्र.	तपशिल	दर्शनी (मी)	मागील (मी)	उजवी (मी)	डावी (मी)
१)	विशेष नियमावलीनुसार अनुज्ञेय	४.५	४.८९	४.८९	४.८९
२)	प्रस्तावित	४.५	३.४०	४.५	३.००

संदर्भ क्र.१ अन्वये विकसक यांनी झोपडीधारकांच्या संक्रमणशिबीराबाबत नोटलाईज्ड संमतीपत्र या कार्यालयाकडे दाखल केलेले आहे. सदर संमतीपत्रान्वये सर्व झोपडीधारकांनी विकसक यांचेकडून

दरमहा भाडे आकारून तात्पुरत्या राहण्याची व्यवस्था करणार असल्याचे कळविलेले आहे. तसेच विकसक यांनीही या संदर्भात कोणतीही तोषीश या कार्यालयास लागू देणार नाही असे नमुद केलेले आहे. तरी सदर संमतीपत्रान्वये झोपडीधारकांची तात्पुरत्या राहण्याची व्यवस्था विकसक करणार या अटीवर बांधकाम नकाशे मंजूर करणे योग्य होईल.

झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेमध्ये पुनर्वसन घटकाच्या बांधकामाचा विकसकास मोबदला देताना बाल्कनीचे क्षेत्र चटई क्षेत्र निर्देशांक (FSI) म्हणून 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 समाविष्ट करून संबंधित 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 मंजूर 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 पूर्वी अपेंडिक्स '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. तथापि प्रस्तुत योजनेमध्ये खुल्या विक्रीचा घटक समाविष्ट नाही.

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 प्लॅथ पूर्णत्वानंतरचे देय टी.डी.आर. मान्यतेपूर्वी व उर्वरीत बांधकाम प्लॅस्टर देय

1031

दि/१५

टी.डी.आर. मान्यतेपूर्वी भरणेचे आहे.

संबंधित जागेवर (झोपडपट्टी खालील) सि.स.नं.५७१ हा असून क्षेत्र ४५३.७० चौ.मी. एवढे आहे. तसेच ही जागा मंजूर नगर रचना योजना क्र.३ पर्वतीमध्ये असून त्याचा अ.भू.क्र.४९ अ/२१ असून मालक श्री.परशुराम रावजी तळेकर हे आहेत. आता ही जागा सिटी सर्व्हेच्या पी.आर.कार्डनुसार १) श्री.गणेश बाळकृष्ण फुटाणे व २) श्री.हर्षकुमार पोपटलाल बंब हयांचे नावे दर्शविलेली आहे. तसेच महाराष्ट्र शासन राजपत्रान्वये घोषित क्षेत्र ४५३.७० चौ.मी.आहे. महाराष्ट्र झोपडपट्टी (सुधारणा, निर्मुलन व पुनर्विकास) मधील कलम ३ क(१) नुसार क्षेत्र ३६३.७३ चौ.मी. आहे. व महाराष्ट्र झोपडपट्टी (सुधारणा, निर्मुलन व पुनर्विकास) मधील कलम ३ ड(१) नुसार क्षेत्र ३६३.७३ चौ.मी. आहे. तथापि अ.भू.क्र.४९ अ/२१ नुसार क्षेत्र ३३३.७१ चौ.मी. दर्शविले आहे. त्यामुळे ३३३.७१ चौ.मी. या कमीतकमी क्षेत्रासाठी ही योजना विचारात घेता येईल.

जेव्हा जोडले आहे.

बांधकाम नियंत्रण विभाग, पुणे महानगरपालिका यांचेकडील अभिप्राय BCO/२१७२ दि.१२/१०/०६ नुसार असे कळविले आहे की, नकाशांमध्ये घरांक ५७१ चे दक्षिण पूर्व कोप-यामध्ये श्री.फुटाणे यांना देण्यात येणारा सदर मिळकतीचा ८९.९७ चौ.मी. भाग दर्शविलेला आहे. या भागामध्ये उर्वरित भागामधून सामासिक वहिवाट मार्ग ठेवून उर्वरित ३६३.७३ चौ.मी. भागामध्ये नवीन इमारतीचा नकाशा मंजूर करता येईल.

पा.स. 392

३

नगर रचना योजनेचा नकाशा पहाता वर नमुद केलेली श्री.फुटाणे यांची जागा (चौक) ही योजनेत समाविष्ट नाही. ती सिटी सर्व्हे गावठाण भागात समाविष्ट आहे. याचा विचार करता पुणे मनपाने नमुद केलेल्या अटीनुसार ३३३.७१ चौ.मी. या जागेत नियम क्र. SR(८) नुसार विकास परवानगी देण्यास हरकत नाही.

जेव्हा जोडले आहे.

७

तरी वरील टिपणीचे अवलोकन होऊन पुणे पेठ शुक्रवार, सि.स.नं.५७१, फा.प्लॉ.क्र.४९अ/२१ टीपीएस नं.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

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

३

कनिष्ठ अभियंता
झो.पु.प्रा., पुणे

उप अभियंता
झो.पु.प्रा., पुणे

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

प्रमाण क्र. व, व नुसार सामासिक अंतरात
सवलत व S.R. 8 खालील मान्यता देण्यास
हरकत नाही.
अतिरिक्त मुख्य कार्यकारी अधिकारी
झो.पु.प्रा., पुणे