

कार्यालयीन टिपणी

दिनांक : ११/०/२०१३

विषय :- पुणे, पेठ पर्वती, स.नं. १२९, टी.पी.स्कीम नं. ३, फा प्लॉट क्र. ५७९ येथील झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना

- संदर्भ :- १) आर्कि. कंबाईन यांचे दि.२०/०५/२०१३ चे पत्र.
२) या कार्यालयाचे पत्र १०७३ दि. १०/०६/२०१३.
३) आर्कि. कंबाईन यांचे दि. १३/०६/२०१३ चे पत्र.
४) मे. अनंत असोसिएट्स यांचे दि. १४/०६/२०१३ चे पत्र.
५) मे. अनंत असोसिएट्स यांचे दि. २१/०६/२०१३ चे पत्र.
६) मे. अनंत असोसिएट्स यांचे दि. २४/०६/२०१३ चे पत्र.

— 634 पृ. ३
636 —
640 —
646 —
648 —
652 —

527

पुणे पेठ पर्वती, स.नं. १२९, टी.पी.स्कीम नं. ३, फा प्लॉट क्र. ५७९ येथील झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना राबविणेसाठी झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाकडील नोंदणीकृत विकसक मे. पंचरत्न कन्स्ट्रक्शन दि. २५/०५/२००६ व क्र. SRA/११/०६ व अनंत असोसिएट्स यांनी जॉईंट व्हेंचर प्रस्ताव म्हणुन आर्कि. कंबाईन यांचेमार्फत दि. १६/०४/२०१० रोजी योजना दाखल केलेली आहे व अनंत असोसिएट्स यांनी दि. १६/०३/२०११ रोजी SRA No. ०४/२०११ ने सदरहू योजनेसाठी नोंदणीकृत विकसक म्हणुन नोंदणी केलेली आहे. योजनेच्या प्रस्तावांतर्गत महाराष्ट्र (सुधारणा, निर्मुलन व पुनर्विकास) अधिनियम १९७१ चे कलम ३(क) अन्वये योजनेचे क्षेत्र पुनर्वसन क्षेत्र म्हणुन घोषित करुन कलम ३(ड) अन्वये झोपडपट्टी निर्मुलन आदेश राजपत्रित करणेत आलेला आहे. यामुळे मा. मुख्य कार्यकारी अधिकारी, झो.पु.प्रा.,पुणे यांना महाराष्ट्र प्रादेशिक नगर रचना अधिनियम १९६६ चे कलम १५१ अन्वये प्राप्त झालेल्या अधिकारान्वये सदर क्षेत्र आता झोपुप्राचे अधिकारक्षेत्र आलेले आहे. त्यावरून या योजनेस आता झोपुप्राचे विशेष नियमावली दि.११/१२/२००८ चे कलम एस.आर.(८) नुसार प्राप्त अधिकारानुसार मा. मुख्य कार्यकारी अधिकारी, झोपुप्रा यांची मान्यता मिळणेस खालील प्रमाणे तपशिल व शिफारस करणेत येत आहे.

१	योजनेचे नाव	--	पेठ पर्वती, (स.नं. १२९ पैकी), टी.पी.स्कीम नं. ३, फा प्लॉट क्र. ५७९ येथील पुनर्वसन योजना
२	विकसकाचे नाव व पत्ता	--	मे. अनंत असोसिएट्स, १४ श्रीप्रसाद सोसायटी, पर्वती दर्शन, पुणे-४११ ००९.
३	आर्किटेक्टचे नाव	--	आर्कि. कंबाईन
४	योजना दाखल झाल्याचा दिनांक	--	१६/०४/२०१०
५	योजनेचे एकूण क्षेत्र	--	४६८४.२६ चौ.मी.
	अ) योजनेचे एकूण क्षेत्रापैकी निवासी झोनचे क्षेत्र	--	३८५२.५० चौ.मी.
	ब) योजनेच्या एकूण क्षेत्रापैकी ग्रीन बेल्ट मधील क्षेत्र	--	७२६.०० चौ. मी.
	क) योजनेच्या एकूण क्षेत्रापैकी ए.सी.एम.टी.आर. क्षेत्र	--	२०.०० चौ.मी.
	ड) रस्त्याचे क्षेत्र	--	८५.७६ चौ.मी.
	योजनेचे निव्वळ क्षेत्र	--	३८५२.५० चौ.मी.
६	विकास योजना झोनिंग व प्रवेश रस्त्याबाबत	--	निवासी झोन - ३८५२.५० चौ. मी. ग्रीन बेल्ट - ७२६.०० चौ. मी. ए.सी.एम.टी.आर. - २०.०० चौ. मी.

रस्त्याचे क्षेत्र - ८५.७६ चौ.मी.

एकूण - ४६८४.२६ चौ. मी.

७ नगर रचना योजना असल्यास अभिप्राय

-- टी.पी.स्कीम नं. ३, फा.प्लॉ.क्र. ५७९

८ भूमीप्रापण विभाग अभिप्राय

-- पुणे मनपा भूमीप्रापण खात्याचे पत्र जा. क्र LAQ/ Below No/O/१९० दि. ०४/०५/१० ने अभिप्राय प्राप्त. निरंक- भूसंपादनाची योजना चालु नाही. - १३/२२

९ टी.डी.आर.झोन दाखला

-- विकास योजनेचे पत्र दि. ०१/०४/२०११ अन्वये "सी" झोन.

१० घोषित गलिच्छ वस्ती तपशिल

-- घोषित क्षेत्र ४६८४.२६ चौ. मी. महाराष्ट्र शासन राजपत्रात दि १०/१२/१९८१ रोजी पृष्ठ क्र. ३५९८ पुरवणी भाग क्र. १ वर प्रसिध्द झाले आहे.

११ एकूण पात्र लाभार्थी तपशिल

-- निवासी - २१७, बिगर निवासी - १७, संयुक्त - ४, एकूण- २३८.

* योजना क्षेत्रामधील निवासी पात्र लाभार्थींचा तपशिल

-- एकूण- १७७ (१६९ निवासी, ८ बिगर निवासी)

* योजना क्षेत्रामधील ग्रीन बेल्ट व ए.सी.एम.टी.आर. क्षेत्रामधील पात्र लाभार्थींचा तपशिल

-- एकूण- ३१.(३१ निवासी)

* योजना क्षेत्रालगत रस्त्यावरील व नाल्यालगतच्या क्षेत्रामधील पात्र लाभार्थी तपशिल

-- एकूण- ३० (२१ निवासी, ९ बिगर निवासी)

१२ स्लम अॅक्ट कलम ३ (क) अन्वये आदेश

-- आदेश क्र. झोपुप्रा/१९३२ दि. २०/१०/२०११. महाराष्ट्र शासन राजपत्र पृष्ठ क्र. ३२८९ दि. ३ ते ९/११/२०११ रोजी प्रसिध्द झाले.

१३ स्लम अॅक्ट कलम ३ (क) अन्वये आदेश (शुध्दीपत्रक)

-- आदेश क्र. झोपुप्रा/तां/प्र.क्र. ८६/शुध्दीपत्रक/६८०/१३ दि. १६/०४/२०१३. महाराष्ट्र शासन राजपत्र पृष्ठ क्र. पुणे विभागीय पुरवणी दि.०२ ते ०८ मे २०१३ रोजी प्रसिध्द झाले.

१४ स्लम अॅक्ट कलम ३ (ड) अन्वये आदेश

-- आदेश क्र. झोपुप्रा/तां/प्र.क्र. ८६/झोनिआ/६८१/१३ दि. १६/०४/२०१३. महाराष्ट्र शासन राजपत्र पृष्ठ क्र. पुणे विभागीय पुरवणी दि.०२ ते ०८ मे २०१३ रोजी प्रसिध्द झाले.

१५ संक्रमण शिबीर व्यवस्था

-- आदेश क्र. झोपुप्रा/संक्रमण शिबीर/नात/११५ दि. १४/०६/२०१२ रोजीच्या मंजुर टिपणी अन्वये स.नं. १०, कात्रज येथील झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेमधील अतिरिक्त १५२ सदनिका तात्पुरत्या स्वरूपात भाडे तत्वावर उपलब्ध करून देण्यात आले आहेत.

१६	या योजनेत मालकी हक्कासंदर्भात सद्यस्थितीत वाद विवाद/ आक्षेप असल्यास	--	निरंक
१७	योजना क्षेत्राचा तपशील	--	
i)	घोषित झोपडपट्टीचे क्षेत्रफळ	--	४६८४.२६ चौ. मी.
अ)	योजनेचे एकूण क्षेत्रापैकी निवासी झोनचे क्षेत्र (योजनेचे निव्वळ क्षेत्र)	--	३८५२.५० चौ.मी.
ब)	योजनेच्या एकूण क्षेत्रापैकी ग्रीन बेल्ट मधील क्षेत्र	--	७२६.०० चौ. मी.
क)	योजनेच्या एकूण क्षेत्रापैकी ए.सी.एम.टी.आर. क्षेत्र	--	२०.०० चौ.मी.
ड)	रस्त्याचे क्षेत्र	--	८५.७६ चौ.मी.
ii)	३६० सदनिका/ हेक्टर प्रमाणे निर्माण होणा-या एकुण सदनिका	--	१३९
iii)	जागेवरील पात्र झोपड्यांची एकुण संख्या	--	निवासी - २१७, बिगर निवासी - १७, संयुक्त - ४, एकुण - २३८
iv)	झोपुप्रास मिळणा-या सदनिका	--	निरंक
vii)	अ) पुनर्वसन सदनिकासाठी प्रस्तावित संयुक्त निवासी ४ सदनिकासाठी लागणारे क्षेत्रफळ	--	११७.३६ चौ.मी.
	ब) पुनर्वसन सदनिकासाठी प्रस्तावित निवासी २१७ सदनिकासाठी लागणारे क्षेत्रफळ	--	६३७०.४४ चौ.मी.
	क) १७ बिगरनिवासी विस्थापीतासाठी लागणारे क्षेत्रफळ	--	२७१.८९ चौ.मी.
	ड) शासन पत्र दि २७/८/०९ व दि २९/८/०९ चे वरिल मा C.E.O. SRA यांचे मान्यतेनुसार बाल्कनी, जिना पॅसेज, लिफ्ट + मशिनरुम, ऑफीस इ. बांधकाम क्षेत्रासाठी समाविष्ट करून मोबदला परिगणित केला आहे. त्यानुसार (बाल्कनी + जिना + पॅसेज + लिफ्ट + मशिनरुम + सोसायटी ऑफीस) इत्यादीसह बांधकाम क्षेत्र पुनर्वसन घटकासाठी एकुण बांधकाम क्षेत्र (Construction Area)	--	बाल्कनी - ००.०० चौ.मी.(निरंक) जिना - १९४.६२ चौ.मी. पॅसेज- १५४४.६५ चौ.मी. लिफ्ट - ८४.४७ चौ.मी. मशीन रुम - ५८.६६ चौ.मी. सोसायटी ऑफीस - १६.०० चौ.मी. एकुण - १८९८.४० चौ.मी.
	ई) एकुण क्षेत्रफळ (अ + ब + क + ड)	--	८६५८.०९ चौ. मी.
viii)	XI. झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणास मोफत द्यावायाचे टेनामेंटसाठी क्षेत्रफळ (७ ड)	--	निरंक
ix)	SR २ (६)(a) नुसार दयावयाचा पुनर्वसन घटकापोटी मोबदला (TDR झोन "C" नुसार) ८६५८.०९ चौ.मी. X ३	--	२५९७४.२७ चौ. मी.
x)	एकुण पुनर्वसन योजनेचे बांधकाम क्षेत्रफळ (viii+ix) (८६५८.०९ + २५९७४.२७)	--	३४६३२.३६ चौ.मी.
xi)	एकुण जागेवर अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्रफळ (३८५२.५० X ३.००)	--	११५५७.५० चौ.मी.

- xii) टीडीआर म्हणून द्यावयाचे क्षेत्रफळ (x-xi) -- २३०७४.८६ चौ.मी
(३४६३२.३६ - ११५५७.५)
- xiii) जागेवर प्रत्यक्षात वापरण्यात आलेले क्षेत्रफळ -- १०३४५.६३ चौ. मी.
- xiv) फ्री सेल बांधकामाकरिता मिळणारे क्षेत्रफळ -- १२११.८७ चौ.मी.
(xi-xiii) (११५५७.५ - १०३४५.६३)

१८ झोपुप्रा कडे भरावयाच्या रक्कमेचा तपशील

- अ) खुल्या विक्रीचा घटक
असल्यास प्रिमीअमची रक्कम
- ब) पायाभूत सुविधासाठी SR (८) नुसार
भरावयाची रक्कम
- क) देखभाल खर्च (प्रति २३८ सदनिका
रु २०,०००/-) २३८ X २०,०००=
४७,६०,०००/-

या कार्यालयाचे परिपत्रक क्र. २९ दि.
१८/५/२०१० नुसार देय राहिल.

ड) ब + क = /-

१९ सर्वसाधारण अभिप्राय

१) सदर योजनेचा '३ड' आदेश जा.क्र. ६८१ दि. १६/०४/२०१३ नुसार प्रसिध्द झालेला आहे. '३ड' प्रसिध्दीनंतर ६ आठवडेचे आत म्हणजेच दिड महिनेचे आत जागा मोकळी करणे आवश्यक आहे. कात्रज, स.नं. १० येथील सदनिकेत १५२ पात्र झोपडीधारकांचे भाडेतत्वावर तात्पुरत्या स्वरूपात स्थलांतर करणेचे तसेच उर्वरीत पात्र झोपडीधारकांचे स्थलांतर भाडेतत्वावर अन्यत्र करण्याची व्यवस्था विकसकामार्फत सुरु आहे.

२) मोकळ्या जागेच्या नियोजनाच्या दृष्टीने मध्यवर्ती असणे आवश्यक आहे. तथापि, संदर्भ पत्र क्र. ४ अन्वये विकसकांनी पार्किंगच्या सोयीसाठी सदरची जागा प्लॉटचे एका बाजूस मोकळी जागा दर्शविली असून डी.सी. रूलमधील नियम क्र. १३.३.१.२ नुसार सरासरी रुंदी २४ मी. पेक्षा कमी असलेल्या ओपन स्पेस मध्ये त्याची लांबी सरासरी रुंदीचे २.५० पटी पेक्षा जास्त चालगार नाही अशी तरतूद आहे. प्रस्तावित नकाशामध्ये ओपन प्लॉटचे रुंदी ७.७३ मी. सरासरी लांबी ४७.९२ मी. इतकी दर्शविली आहे.

३) SR५(१०) नुसार किमान डक्ट साईज १.५० मी X २.४० मी असे अनुज्ञेय आहे. त्यापेक्षा कमी साईजचे डक्ट प्लॅनमध्ये दर्शविलेले आहे. त्याबाबत आर्किटेक्ट यांस संदर्भिय पत्र क्र. २ नुसार पत्र दिले असता, विकसक यांनी संदर्भिय पत्र क्र. ५ व ६ नुसार डक्टचे मापांस उक्त नियम क्र. एस.आर. ५ (१४) नुसार सवलत मिळणेसाठी विनंती केलेली आहे.

४) सादर केलेल्या नकाशात पॅसेज १.३५ मी. व त्याचे लगतच १.२० मी. बाल्कनी दर्शविली आहे. अंतिमतः सदर पॅसेज २.५५ मी. दर्शविला आहे. सदर पॅसेजबाबत आर्किटेक्ट यांस संदर्भिय पत्र क्र. २ नुसार पत्र दिले असता त्यानुसार संदर्भिय पत्र क्र. ३ ने आर्किटेक्ट यांनी व संदर्भिय पत्र क्र. ४,५,६ नुसार विकसक यांनी खुलासा केलेला आहे. खुलासेनुसार पॅसेज २.५५ मी. दर्शविला आहे.

या कार्यालयाकडील परिपत्रक क्र. ४१ नुसार नियमावलीतील नियम SR५ (१) नुसार पात्र झोपडीधारकाला २५ चौ.मी. चटई क्षेत्राची बाल्कनी, संडास, बाथरूम यासह सदनिका विनामुल्य देण्याची तरतूद करण्यात आली आहे. त्यापोटी विकसकास मोबदला देताना उपरोक्त क्षेत्राव्यतिरिक्त कोणत्याही प्रकारचे वाढीव क्षेत्र (चटई क्षेत्र, बाल्कनी, टेरेस इ.) बांधणे अनुज्ञेय नाही. परंतु परिपत्रक क्र. ६५ प्रमाणे पुनर्वसन घटकक्षेत्राचे बांधकाम क्षेत्र परिगणित करताना आवश्यक चटईक्षेत्र व अनुज्ञेय चटईक्षेत्र मुक्त बाल्कनी १५ % देय आहे.

सदर प्रस्तावात विकसकानी वाढीव पॅसेज नकाशात दाखविल्याप्रमाणे दिलेला आहे व त्यावर त्यांनी दिलेल्या दि. १०/०७/२०१३ चे रु. १००/- चे स्टॅम्प पेपरवर दिलेल्या हमीपत्रानुसार "परिगणना करताना SRA च्या नियमानुसार त्यामधून अनुज्ञेय १.२० मी. पॅसेज व १.२० मी. ची १५ % अनुज्ञेय बाल्कनी वजा करुन उर्वरीत राहिलेला पॅसेज FSI मधून वजावट करावा. १.२० मी. रुंदीची सार्वजनिक बाल्कनी ही सदनिकेच्या क्षेत्राच्या १५ % अनुज्ञेय असली तरी अनुज्ञेय २५ चौ.मी. सदनिकेपेक्षा जास्त असल्याने त्याचा कोणताही मोबदला घेणार नाही किंवा भविष्यकाळातही मागणार नाही."

S23

विकसकांनी त्यांच्या झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेच्या बांधकाम नियोजनात २.५५ मी. चा पॅसेज (१.३५ पॅसेज + १.२० बाल्कनी) असे नियोजन इमारतीच्या दोन्ही बाजूस दर्शविले आहे.

नियम क्र. एस.आर. ५ (१) नुसार प्रत्येक झोपडीधारकास २५.०० चौ. मी. चे चटई क्षेत्र (कार्पेट क्षेत्र) देय आहे अशा देय क्षेत्रात बाल्कनी, स्नानगृह व शौचालय यांचा समावेश आहे. परंतु Common Area In exchange of his / her structure त्यातुन वगळलेले आहेत. त्यामुळे या नियमाचा विचार करता विकसकांनी दोन्ही विंगच्या दोन्ही बाजूस दर्शविलेले उक्त नमुद प्रमाणेच पॅसेज व बाल्कनी क्षेत्राचा कोणताही मोबदला विकसकांना मिळणार नाही. या अटीवर अनुज्ञेय करता येवू शकेल.

उक्त विवेचन अवलोकनी घेता विकसकांना प्रस्तावित नियोजनात खालील बाबींवर सवलत अपेक्षित आहे : १) खुली जागा मध्यवर्ती जागी न सोडता एका बाजूस नियोजित करुन त्याची लांबी रुंदीच्या २.५० पटीपेक्षा जास्त असल्याने अशा स्वरूपाच्या एका बाजूच्या पट्टीवजा खुल्या जागेच्या नियोजनास सवलतीसह अनुमती देणे. २) डक्ट्सच्या साईजमध्ये शिथिलता देऊन नियोजनाप्रमाणेच डक्ट्स अनुज्ञेय करणे. ३) संपूर्ण बाल्कनी क्षेत्राचा टी.डी.आर. स्वरूपात वा अन्य कोणत्याही स्वरूपात मोबदला विकसक घेणार नाहीत, या अटीसापेक्ष बाल्कनीच्या व्याख्येप्रमाणे पॅसेज या वापराकरिता बाल्कनी ही २५ चौ. मी. क्षेत्राच्या सदनिकेव्यतिरिक्त अनुज्ञेय करणे.

विकसकांनी झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेच्या नियोजित बांधकाम नकाशातील सदनिकांचे केलेले नियोजन विचारात घेता उक्त नमुद अपेक्षित सवलत क्र. १ मध्ये नमुद केलेली एका बाजूस नियोजित केलेली पट्टीवजा खुली जागा अनुज्ञेय करणेनुषंगानेची सवलत, डक्ट्सच्या साईजमधील सवलत देणेस हरकतीचे वाटत नाही.

अर्जदार विकसकांनी नियोजित बांधकाम नकाशामध्ये प्रस्तावित बांधकामाच्या दोन विंगच्या दोन्ही बाजूस १.३५ मी. रुंदीचा पॅसेज व त्यापुढे १.२० मी. रुंदीची बाल्कनी अशा स्वरूपात एकुण २.५५ मी. रुंदीच्या पॅसेजचे नियोजन केलेले आहे. डी.सी. रूल २.१० नुसार बाल्कनीचा वापर हा पॅसेज म्हणुन अनुज्ञेय आहे. (A horizontal projection including a handrail or balustrade to serve as passage or sitting out place.) त्याचबरोबर विकास नियंत्रण नियमावलीनुसार बाल्कनी क्षेत्र हे बांधकाम क्षेत्राच्या १५% मर्यादेत अनुज्ञेय आहे. विकसकांनी बाल्कनी क्षेत्र १५% पेक्षा जास्त नियोजित केले असले तरी अशा स्वरूपातील वाढीव बाल्कनी क्षेत्र Free Sale Component स्वरूपात अनुज्ञेय होणा-या चटई क्षेत्रातुन (FSI) मधून वजा केले आहे. उक्त नमुदप्रमाणे कार्यालयीन परिपत्रक क्र. ४१ प्रमाणे एस.आर. ५ (१) नुसार पात्र झोपडीधारकाला बाल्कनी, टॉयलेट, बाथरूम यासह २५ चौ. मी. क्षेत्राची सदनिका विनामूल्य देण्याची तरतुद करण्यात आली असून त्यापोटी विकसकांस मोबदला देताना अशा क्षेत्राव्यतिरिक्त कोणत्याही स्वरूपाचे वाढीव क्षेत्र (चटई क्षेत्र, बाल्कनी, टेरेस इ.) बांधणे अनुज्ञेय नाही. तथापि, विकसकांनी केलेले नियोजन अवलोकनी घेता पॅसेज + बाल्कनीसहचा एकुण २.५५ मी. रुंदीचा पॅसेज हा सर्व सदनिका धारकांकरिता नियोजित असून त्याचा सर्व सदनिका धारक संयुक्तरित्या ये जा करणेकरिता उपभोग घेणार आहेत. अशा १.३५ मी. रुंदीच्या पॅसेज क्षेत्रापैकी १.२० मी. रुंदीचा पॅसेज सोडून उर्वरीत ०.१५ मी. रुंदीच्या पॅसेजचे क्षेत्र Free Sale Component स्वरूपात अनुज्ञेय होणा-या चटई क्षेत्रातुन (FSI) मधून वजा केले आहे. त्याचबरोबर, उक्त नमुदप्रमाणे १.२० मी. रुंदीच्या बाल्कनीच्या क्षेत्राचा अर्जदार विकसकांना मोबदलाही अपेक्षित नाही व भविष्यात सुध्दा विकसक

अ

बाल्कनी क्षेत्राचा कोणताही मोबदला मागणार नाहीत, असे त्यांनी हमीपत्रही दिलेले आहे. त्यामुळे 'अशा स्वरूपाचा कोणताही मोबदला विकसकास कधीही अनुज्ञेय होणार नाही, त्याचबरोबर, सामाईक स्वरूपातील बाल्कनी / पॅसेजचे क्षेत्र कोणत्याही प्रकारे बंदीस्त करून त्याचा अंतर्भाव सदनिकेत करता येणार नाहीत,' या अटीसापेक्ष सामाईक स्वरूपातील पॅसेज + बाल्कनीचे नियोजन अनुज्ञेय करण्यास हरकतीचे वाटत नाही.

ब

वरील विवेचन अवलोकनी घेता झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाच्या विशेष नियमावलीतील नियम क्र. एस.आर. ५ (१४) नुसार (The above special regulations shall also be eligible for further relaxation by written permission of the CEO, SRA as per development control regulation regarding demonstrable hardship in specific cases where genuine hardship is demonstrated. The CEO, SRA shall give such concessions.) प्रदत्त अधिकारांत उक्त नमुदप्रमाणेच्या सवलती अनुज्ञेय करून त्याचबरोबर, सामाईक स्वरूपातील पॅसेज + बाल्कनीचे नियोजन अनुज्ञेय करून झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना राबविणेस व इमारत बांधकाम नकाशांना मंजूरी देणेस दि. ११/१२/२००८ चे विशेष नियमावलीतील नियम क्र. एस.आर. ८ नुसार मा. मुख्य कार्यकारी अधिकारी, झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, पुणे यांची प्रशासकीय मान्यता देण्यास हरकतीचे नाही, त्यानुसार मान्यता मिळणेस विनंती आहे.

स्था. अभियंता

झो.पु.प्रा., पुणे.

उप अभियंता वर्ग (१)

झो.पु.प्रा., पुणे.

अर्जदार विकासकांनी केलेले प्रस्तावित बांधकाम विकासकांचे नियोजन अवलोकनी घेता उपरोक्त कार्यलयीन टिपणीमध्ये नमूद केल्यानुसार भूखंडाच्या एका बाजूस परीक्षा खुली जागा अनुज्ञेय करणेबाबत तसेच इतर बाजूच्या साईजमध्ये सवलत यानुसारच्या सवलती देणेबाबत मा. मुख्य कार्यकारी अधिकारी यांना नियम क्र. एस.आर. ५ (१४) नुसार प्रदत्त अधिकारांत सवलत घावी लागत. त्याचबरोबर प्रस्तावित बांधकाम नकाशातील दोन्ही विंगच्या दोन्ही बाजूस नियोजित केलेल्या बाल्कनी (१.२० मी. रुंद) व पॅसेज (१.३५ मी. रुंद) स्वरूपाच्या नियोजनच्या (अ) प्रमाणेच्या अटीसापेक्ष मान्यता देण्याची मागणार आहे. प्र.सहाय्यक संचालक नगररचना यानुसार सवलती व मान्यता देणेस हरकत नाही. अतिरिक्त मुख्य कार्यकारी अधिकारी झो.पु.प्रा., पुणे येथे मुन बांधकाम नकाशास विहित विकास नियम नियमावलीनुसार मंजूरी देणेसापेक्ष (ब) प्रमाणेची मान्यता देण्यास हरकत वाटत नाही.

झो.पु.प्रा., पुणे.

नियमावलीनुसार मंजूरी देणेसापेक्ष (ब) प्रमाणेची मान्यता देण्यास हरकत वाटत नाही.

03/04/2013

① 1.35m passage + 1.2m Balcony = 2.55m सलग असून त्यापैकी 1.02m passage व 15% balcony FSI free देणेत जातेवे आहे.

② TDR benefit साठी फक्त 1.2m passage गृहित धरता आहे.

अतिरिक्त मुख्य कार्यकारी अधिकारी

झो.पु.प्रा., पुणे.

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

F43 48

S21

फेर सादर

दिनांक : 21/1/2013.

विषय :- पुणे पेठ पर्वती, टी.पी.स्कीम नं. III, फा.प्लॉ.क्र. ५७९ (स.नं १२९ पैकी) येथील झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना.

संदर्भ :- कार्यालयीन टिपणी दि. ११/०७/२०१३.

वरील विषयांकित योजनेसाठी संदर्भीय टिपणी आपणाकडे मान्यतेसाठी सादर केली असता नकाशावर २.५५ मी. रुंदीचा व्हरांडा त्यामध्ये गणिती परिगणनेसाठी १.२० मी. रुंद बाल्कनी व १.३५ मी. रुंद पॅसेज दर्शविलेला आहे. परंतु आपल्या कार्यालयाकडून इमारत नकाशाची छाननी केली असता. याप्रमाणे एकत्रित बाल्कनी व पॅसेज मंजूर होणार नाही व बाल्कनी क्षेत्र १५% मुक्त मिळणार नाही असे संबोधण्यात आले. त्यामुळे १.२० मी. रुंदी बाल्कनीचे क्षेत्र खुल्या विक्री योग्य क्षेत्रात समाविष्ट करण्यात आले आहे. त्यामुळे आता २.५५ मी. पॅसेज पैकी १.२० मी. (परिपत्रक क्र. ६५ प्रमाणे) अनुज्ञेय पुनर्वसनात व १.३५ मी. फ्री सेलमध्ये (एफ.एस.आय.) मध्ये अंतर्भूत करुन त्याप्रमाणे नकाशामध्ये खालीलप्रमाणे फेर बदल करण्यात येत आहे.

बिगर निवासी	एकुण २१	तळ मजला	बदल नाही.
संयुक्त	७	तळ मजला	बदल नाही.
निवासी	१ ते ६ मजले		बदल नाही.
निवासी	७ वा मजला		४५ ऐवजी ३७ सदनिका.
		एकुण	३३५ सदनिका

झोपुप्राचे विशेष नियमावली दि.११/१२/२००८ चे कलम एस.आर.(८) नुसार प्राप्त अधिकारानुसार मा. मुख्य कार्यकारी अधिकारी, झोपुप्रा यांची मान्यता मिळणेस फेर बदलासह खालील प्रमाणे तपशिल व शिफारस करणेत येत आहे.

१ योजनेचे नाव

-- पेठ पर्वती, (स.नं. १२९ पैकी), टी.पी.स्कीम नं. ३, फा प्लॉट क्र. ५७९ येथील झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना.

२	विकसकाचे नाव व पत्ता	--	मे. अनंत असोसिएट्स, १४ श्रीप्रसाद सोसायटी, पर्वती दर्शन, पुणे-४११ ००९.
३	आर्किटेक्टचे नाव	--	आर्कि. कंबाईन
४	योजना दाखल झाल्याचा दिनांक	--	१६/०४/२०१०
५	योजनेचे एकूण क्षेत्र	--	४६८४.२६ चौ.मी.
	अ) योजनेचे एकूण क्षेत्रापैकी निवासी झोनचे क्षेत्र	--	३८५२.५० चौ.मी.
	ब) योजनेच्या एकूण क्षेत्रापैकी ग्रीन बेल्ट मधील क्षेत्र	--	७२६.०० चौ. मी.
	क) योजनेच्या एकूण क्षेत्रापैकी ए.सी.एम.टी.आर. क्षेत्र	--	२०.०० चौ.मी.
	ड) रस्त्याचे क्षेत्र	--	८५.७६ चौ.मी.
	योजनेचे निव्वळ क्षेत्र	--	३८५२.५० चौ.मी.
६	विकास योजना झोनिंग व प्रवेश रस्त्याबाबत	--	निवासी झोन - ३८५२.५० चौ. मी. ✓ ग्रीन बेल्ट - ७२६.०० चौ. मी. ✓ ए.सी.एम.टी.आर. - २०.०० चौ. मी. ✓ रस्त्याचे क्षेत्र - ८५.७६ चौ.मी. ✓
			एकूण - ४६८४.२६ चौ. मी.
७	नगर रचना योजना असल्यास अभिप्राय	--	टी.पी.स्कीम नं. ३, फा.प्लॉ.क्र. ५७९
८	भूमीप्रापण विभाग अभिप्राय	--	पुणे मनपा भूमीप्रापण खात्याचे पत्र जा. क्र LAQ/ Below No/O/१९० दि. ०४/०५/१० ने अभिप्राय प्राप्त. निरंक-भूसंपादनाची योजना चालु नाही.
९	टी.डी.आर.झोन दाखला	--	विकास योजनेचे पत्र दि. ०१/०४/२०११ अवये "सी" झोन

- १० घोषित गलिच्छ वस्ती तपशिल -- घोषित क्षेत्र ४६८४.२६ चौ. मी. महाराष्ट्र शासन राजपत्रात दि १०/१२/१९८१ रोजी पृष्ठ क्र. ३५९८ पुरवणी भाग क्र. १ वर प्रसिध्द झाले आहे.
- ११ एकुण पात्र लाभार्थी तपशिल -- निवासी - २१७, बिगर निवासी - १७, संयुक्त - ४, एकुण- २३८.
- * योजना क्षेत्रामधील निवासी पात्र लाभार्थीचा तपशिल -- एकुण- १७७ (१६९ निवासी, ८ बिगर निवासी)
- * योजना क्षेत्रामधील ग्रीन बेल्ट व ए.सी.एम.टी.आर. क्षेत्रामधील पात्र लाभार्थीचा तपशिल -- एकुण- ३१ (३१ निवासी)
- * योजना क्षेत्रालगत रस्त्यावरील व नाल्यालगतच्या क्षेत्रामधील पात्र लाभार्थी तपशिल -- एकुण- ३० (२१ निवासी, ९ बिगर निवासी)
- १२ स्लम अॅक्ट कलम ३ (क) अन्वये आदेश -- याप्रमाणे एकुण २३८ आदेश क्र. झोपुप्रा/१९३२ दि. २०/१०/२०११. महाराष्ट्र शासन राजपत्र पृष्ठ क्र. ३२८९ दि. ३ ते ९/११/२०११ रोजी प्रसिध्द झाले.
- १३ स्लम अॅक्ट कलम ३ (क) अन्वये आदेश (शुध्दीपत्रक) -- आदेश क्र. झोपुप्रा/तां/प्र.क्र. ८६/शुध्दीपत्रक/६८०/१३ दि. १६/०४/२०१३. महाराष्ट्र शासन राजपत्र पृष्ठ क्र. पुणे विभागीय पुरवणी दि.०२ ते ०८ मे २०१३ रोजी प्रसिध्द झाले.
- १४ स्लम अॅक्ट कलम ३ (ड) अन्वये आदेश -- आदेश क्र. झोपुप्रा/तां/प्र.क्र. ८६/झोनिआ/६८१/१३ दि. १६/०४/२०१३. महाराष्ट्र शासन राजपत्र पृष्ठ क्र. पुणे विभागीय पुरवणी दि.०२ ते ०८ मे २०१३ रोजी प्रसिध्द झाले.

१५	संक्रमण शिबीर व्यवस्था	--	आदेश क्र. झोपुप्रा/संक्रमण शिबीर/नात/११५ दि. १४/०६/२०१२ रोजीच्या मंजुर टिपणी अन्वये स.नं. १०, कात्रज येथील झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेमधील अतिरिक्त १५२ सदनिका तात्पुरत्या स्वरूपात भाडे तत्वावर उपलब्ध करून देण्यात आले आहेत.
१६	या योजनेत मालकी हक्कासंदर्भात सद्यस्थितीत वाद विवाद/ आक्षेप असल्यास	--	निरंक
१७	योजना क्षेत्राचा तपशील	--	
	i) घोषित झोपडपट्टीचे क्षेत्रफळ	--	४६८४.२६ चौ. मी.
	अ) योजनेचे एकूण क्षेत्रापैकी निवासी झोनचे क्षेत्र (योजनेचे निव्वळ क्षेत्र)	--	३८५२.५० चौ.मी.
	ब) योजनेच्या एकूण क्षेत्रापैकी ग्रीन बेल्ट मधील क्षेत्र	--	७२६.०० चौ. मी.
	क) योजनेच्या एकूण क्षेत्रापैकी ए.सी.एम.टी.आर. क्षेत्र	--	२०.०० चौ.मी.
	ड) रस्त्याचे क्षेत्र	--	८५.७६ चौ.मी.
	ii) ३६० सदनिका/ हेक्टर प्रमाणे निर्माण होणा-या एकूण सदनिका	--	१३९
	iii) जागेवरील पात्र झोपड्यांची एकूण संख्या	--	निवासी - २१७, बिगर निवासी - १७, संयुक्त - ४, एकूण - २३८
	iv) झोपुप्रास मिळणा-या सदनिका	--	निरंक
vii)	अ) पुनर्वसन सदनिकांसाठी प्रस्तावित संयुक्त निवासी ४ सदनिकांसाठी लागणारे क्षेत्रफळ	--	११७.३६ चौ.मी.
	ब) पुनर्वसन सदनिकांसाठी प्रस्तावित निवासी २१७ सदनिकांसाठी लागणारे क्षेत्रफळ	--	६३७०.४४ चौ.मी.
	क) १७ बिगरनिवासी विस्थापीतासाठी लागणारे क्षेत्रफळ	--	२७१.८९ चौ.मी.

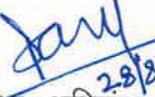
ड) शासन पत्र दि २७/८/०९ व दि २९/८/०९ चे वरील मा C.E.O. SRA यांचे मान्यतेनुसार बाल्कनी, जिना, पॅसेज, लिफ्ट + मशिनरुम, ऑफीस इ. बांधकाम क्षेत्रासाठी समाविष्ट करून मोबदला परिगणित केला आहे. त्यानुसार (बाल्कनी + जिना + पॅसेज + लिफ्ट + मशिनरुम + सोसायटी ऑफीस) इत्यादीसह बांधकाम क्षेत्र पुनर्वसन घटकासाठी एकुण बांधकाम क्षेत्र (Construction Area)	--	बाल्कनी - ००.०० चौ.मी.(निरंक) जिना - १९४.६२ चौ.मी. पॅसेज - १५४४.६५ चौ.मी. लिफ्ट - ८४.४७ चौ.मी. मशीन रुम - ५८.६६ चौ.मी. सोसायटी ऑफीस - १६.०० चौ.मी. एकुण - १८९८.४० चौ.मी.
ई) एकुण क्षेत्रफळ (अ + ब + क + ड)	--	८६५८.०९ चौ. मी.
viii) XI. झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणास मोफत द्यावायाचे टेनामेंटसाठी क्षेत्रफळ (७ ड)	--	निरंक
'ix) SR २ (६)(a) नुसार दयावयाचा पुनर्वसन घटकापोटी मोबदला (TDR झोन "C" नुसार) ८६५८.०९ चौ.मी. X ३	--	२५९७४.२७ चौ. मी.
x) एकुण पुनर्वसन योजनेचे बांधकाम क्षेत्रफळ (viii+ix) (८६५८.०९ + २५९७४.२७)	--	३४६३२.३६ चौ.मी.
xi) एकुण जागेवर अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्रफळ (३८५२.५० X ३.००)	--	११५५७.५० चौ.मी
xii) टीडीआर म्हणून दयावयाचे क्षेत्रफळ (x-xi) (३४६३२.३६ - ११५५७.५)	--	२३०७४.८६ चौ.मी
xiii) जागेवर प्रत्यक्षात वापरण्यात आलेले क्षेत्रफळ	--	११५३७.७५ चौ. मी.
xiv) फ्री सेल बांधकामाकरिता मिळणारे क्षेत्रफळ (xi-xiii) (११५५७.५ - ११५३७.७५)	--	१९.७५ चौ.मी.

१८ झोपुप्रा कडे भरावयाच्या रक्कमेचा तपशील

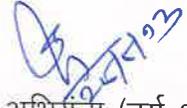
- अ) खुल्या विक्रीचा घटक
असल्यास प्रिमिअमची रक्कम
- ब) पायाभूत सुविधासाठी SR (८)
नुसार भरावयाची रक्कम
- क) देखभाल खर्च (प्रति २३८
सदनिका
रु २०,०००/-) २३८ X २०,०००=
४७,६०,०००/-
- ड) ब + क = /-

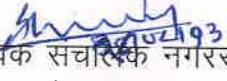
या कार्यालयाचे परिपत्रक क्र. २९ दि.
१८/५/२०१० नुसार देय राहिल.

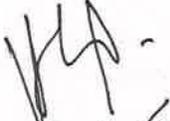
उपरोक्त बदलाचा विचार करुन एस.आर. ८ च्या मान्यतेसाठी फेर सादर करण्यात येत आहे. त्यास मान्यता मिळणेस विनंती आहे.


28/8/13.
स्था. अभियंता,
झो.पु.प्रा., पुणे.

सादर: सापुर्णच्या रिप्लोतात तदुक्त श्रेणीं मधील
विनासकांसाठी सादर केलेल्या सुधारित बाबलात
गमाशा मधील एस.आर. ८ नुसार पुढील कार्यवाही
कार्येस हरकत नाही.


उप अभियंता (वर्ग १),
झो.पु.प्रा., पुणे.


सहाय्यक संचालक नगररचना,
झो.पु.प्रा., पुणे.


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


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