

दि. ११/०९/२०१४ रोजीच्या नियमावलीतील नियम क्र. एस.आर. ४ (५) नुसार मान्यता

दि : ११ / ११ / २०१६

विषय :- सि.स.नं. २३७/१ ते ७, नाडेगल्ली, गणेश पेठ, पुणे येथील झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना राबविणेसाठी दि. ११/०९/२०१४ रोजीच्या नियमावलीतील नियम क्र. एस.आर. ४ (५) नुसार मान्यता देणेबाबत.

संदर्भ :- १) झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाकडील नोंदणीकृत विकसक मे. राफे लकडवाला व्हॅचर्स यांनी ला.आर्कि. प्रदीप पेठे यांचेमार्फत आ.क्र. २९३८ दि. ०३/०८/२०१५ यांचा रोजी दाखल केलेला प्रस्ताव.

२) आर्कि. प्रदीप पेठे यांचे बांधकाम नकाशांना मंजूरी मिळणेकरिता दि. १७/१०/१६ रोजीचे पत्र.

सि.स.नं. २३७/१ ते ७, नाडेगल्ली, गणेश पेठ, पुणे येथील झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना राबविणेसाठी झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाकडील नोंदणीकृत विकसक मे. राफे लकडवाला व्हॅचर्स यांनी ला.आर्कि. प्रदीप पेठे यांचेमार्फत उपरोक्त संदर्भ क्र. १ अन्वये प्रस्ताव दाखल केलेला आहे.

योजनेच्या प्रस्तावांतर्गत महाराष्ट्र (सुधारणा, निर्मुलन व पुनर्विकास) अधिनियम १९७१ चे कलम एकत्रित ३(क) अन्वये योजनेचे क्षेत्र पुनर्वसन क्षेत्र म्हणून घोषित करून कलम ३(ड) अन्वये झोपडपट्टी निर्मुलन आदेश राजपत्रित करणेत आलेला आहे. यामुळे मा.मुख्य कार्यकारी अधिकारी, झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, पुणे यांना महाराष्ट्र प्रादेशिक नगर व रचना अधिनियम १९६६ चे कलम १५१ अन्वये प्राप्त झालेल्या अधिकारान्वये सदर क्षेत्र आता झोपडपट्टी नियोजित प्राधिकरण म्हणून अधिकारक्षेत्र आलेले आहे.

सदर योजनेस आता झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाचे दि. ११/०९/२०१४ रोजीच्या नियमावलीतील नियम क्र. एस.आर.४ (५) नुसार मा. मुख्य कार्यकारी अधिकारी, झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, पुणे यांची मान्यता मिळणेसाठी खालीलप्रमाणे अहवाल सादर करणेत येत आहे.

१	मिळकतीचे वर्णन	--	सि.स.नं. २३७/१ ते ७, नाडेगल्ली, गणेश पेठ, पुणे येथील पुनर्वसन योजना
२	विकसकाचे नाव व पत्ता	--	मे. राफे लकडवाला व्हॅचर्स, पुणे. २३४, सोमवार पेठ, राधा-कृष्णा अपार्टमेंट, १ ला मजला, प्लॉट नं.२, पुणे ४११०११.
३	आर्किटेक्टचे नाव व पत्ता	--	आर्कि. प्रदीप पेठे, मोबाईल नं. ९४२२०२५१४७, ४७१, शनिवार पेठ, पुणे-३०.
४	योजना दाखल झाल्याचा दिनांक	--	दिनांक ०३/०८/२०१५
५	योजनेचे एकूण क्षेत्र	--	१८४०.०० चौ.मी. (३ ड नुसार) Pg No. 578
६	विकास योजना झोनिंग व प्रवेश रस्त्याबाबत	--	उप अभियंता, विकास योजना व बांधकाम नियंत्रण (झोन क्र. ७), पुणे महानगरपालिका यांचे पत्र जा.क्र. २७०३ दि. ०३/०२/२०१४ अन्वये मंजूर तसेच प्रारूप विकास योजनेत निवासी झोन आहे. Pg No. 100, 102, 104, 106, 108, 110, 112
७	भूमिप्रापण विभागाचा अभिप्राय	--	पुणे मनपा भूमिप्रापण खात्याचे पत्र जा. क्र. एलएक्यू/ओ/below no. १०९९ दि. २४/१२/२०१४ अन्वये प्राप्त झालेला असून अभिप्रायामध्ये "सदर मिळकतीवर रस्ता प्रमाण रेषा नाही. सदर जागेची भूमीसंपादनाची योजना चालू नाही." Pg No. 114
८	टी.डी.आर.झोन दाखला	--	सहाय्यक अभियंता, विकास योजना कार्यालय, पुणे महानगरपालिका यांचे जा.क्र. DPO/३९१ दि. १९/०४/२००८ नुसार सदर मिळकतीचा टी.डी.आर. च्या 'ए' झोनमध्ये येत आहे. Pg No. 564

३

९ घोषित गलिच्छ वस्ती तपशिल

Pg No. 152

-- सहाय्यक अभियंता (ग.व.नि), पुणे मनपा यांचे कार्यालयाकडील पत्र जा. क्र. ३/४५३७ दि. १५/११/२००७ अन्वये दाखला प्राप्त. घोषित क्षेत्र क्षेत्र ०.१८.४० हे. आर. इतके आहे. महाराष्ट्र शासन राजपत्रात दि. २१/०६/१९८४ रोजी प्रसिध्दी देण्यात आली आहे.

१० स्लम ॲक्ट कलम ३ (क) खालील झोपडपट्टी पुनर्वसन आदेश (एकत्रित)

-- आदेश जा.क्र. झोपुप्रा/कअतां/झोपुआ/२५७/२०१४ दि. १०/०२/२०१४

११ स्लम ॲक्ट कलम ३ (ड) अन्वये आदेश

T-6

-- आदेश जा.क्र. झोपुप्रा/तां.१/प्र.क्र.२२०/झोनिआ/१००५/२०१६ दि. ३०/०६/२०१६

१२ या योजनेत मालकी हक्कासंदर्भात सद्यस्थितीत वाद विवाद/ आक्षेप असल्यास

-- निरंक

१३ योजना क्षेत्राचा तपशील

--

i) घोषित झोपडपट्टीचे क्षेत्रफळ

-- १८३८.६३ चौ. मी.

ii) अ) रस्तारुंदीकरणात जाणारे क्षेत्रफळ

-- ७.०४ चौ. मी.

ब) आरक्षणासाठी क्षेत्रफळ

-- निरंक (अ.क्र.९ मधील झोन दाखल्यानुसार)

iii) शिल्लक जागेचे निव्वळ क्षेत्रफळ

-- १८३१.५९ चौ. मी.

iv) ३६० सदनिका / हेक्टर घनते प्रमाणे एकुण सदनिका (नियम क्र. एस.आर. १४ (३) नुसार)

-- ६६

v) १) उप मुख्य कार्यकारी अधिकारी तथा सक्षम प्राधिकारी, झो.पु.प्रा., पुणे यांचे कडील पत्र जा.क्र. १३९१ दि. ०३/०५/२०१६ नुसार

--

अ) पात्र निवासी झोपडयांची संख्या

-- १५३

ब) पात्र बिगर निवासी झोपडयांची संख्या

-- ८

क) पात्र संयुक्त झोपडयांची संख्या

-- १

२) उप जिल्हाधिकारी तथा सक्षम प्राधिकारी, झो.पु.प्रा., पुणे यांचे कडील पत्र जा.क्र. १५७९ दि. १३/०७/२०१६

--

अ) पात्र निवासी झोपडयांची संख्या

-- २६

ब) पात्र बिगर निवासी झोपडयांची संख्या

-- ४

क) पात्र निवासी संयुक्त झोपडयांची संख्या

-- २

एकुण सदनिका

-- १८२

एकुण दुकानगाळे

-- १२

vi) झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणासाठी मिळणा-या सदनिका

-- निरंक

आर्कि. प्रदीप पेठे यांनी दि. १७/१०/२०१६ रोजी दाखल सर्वसाधारणपणे प्रस्तावित बांधकाम नकाशानुसार सर्वसाधारण आकडेमोड

vii) a) पुनर्वसन सदनिकासाठी प्रस्तावित चटईक्षेत्र

-- ४८०६.६२ चौ.मी.

५१६४.०४

b) बिगर निवासी गाळयांसाठी लागणारे क्षेत्रफळ

-- ३७५.४५ चौ.मी.

२४४.७१

c) एकुण प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र (a + b)

-- ५१८२.०७ चौ.मी.

५०१६.७९

d) शासन पत्र दि २७/८/०९ व दि २९/८/०९ चे वरिल मा C.E.O. SRA यांचे मान्यतेनुसार (बाल्कनी + जिना + पॅसेज + लिफ्ट + मशीनरुम + सोसायटी ऑफीस) इत्यादीसह बांधकाम क्षेत्र पुनर्वसन घटकासाठी एकुण बांधकाम क्षेत्र B/u Area) चे स्वरुपातील मोबदला क्षेत्र	--	बाल्कनी - ७९९.४६ चौ.मी. जिना - ३००.०८ चौ.मी. लिफ्ट + मशीन रुम - ९२७.३६ + ३९.६८ = ९६७.०४ चौ.मी. पॅसेज - ९४८६.९६ चौ.मी. सोसायटी ऑफीस व टॉयलेट - ९६.०० चौ.मी. बालवाडी - ४८.५० चौ.मी. वेलफेअर सेंटर - ४८.५० चौ. मी.	1401
e) दि. ११/०९/१४ रोजीच्या नियमावलीतील नियम.क्र.एस.आर. १३ (२) प्रमाणे (एफ.एस. आय. + बाल्कनी) X ३५% क्षेत्र (५९८२.०७ + ७९९.४६) X ३५%	--	२०६५.५५ चौ.मी.	2004.89
f) दि. ११/०९/२०१४ रोजीच्या नियमावलीतील नियम.क्र.एस.आर. १३ (२) प्रमाणे (पॅसेज + जिना + लिफ्ट + मशीन रुम) (९४८६.९६ + ३००.०८ + ९२७.४६ + ३९.६८)	--	१९५३.३८ चौ. मी.	2016.77
g) वरील e व f पैकी कमीत कमी क्षेत्र	--	१९५३.३८ चौ. मी.	2004.89
h) सोसायटी ऑफीस व टॉयलेट + बालवाडी + वेलफेअर सेंटर (९६.००+४८.५०+४८.५०)	--	१९३.०० चौ. मी.	113.00
i) एकुण पुनर्वसन घटकाचे बांधकाम क्षेत्र (C + बाल्कनी + g + h) (५९८२.०७ + ७९९.४६ + १९५३.३८ + १९३.००)	--	७९६७.९९ चौ. मी.	(5016.79 + 711.48 + 2004.89 + 113) = 7846.16
viii) झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणास मोफत द्यावयाचे टेनामेंट साठी क्षेत्रफळ	--	निरंक	
ix) कार्यालयीन परिपत्रक क्र. ६५ नमुना परिगणनेनुसार पुनर्वसन घटकाचे क्षेत्र (टी. डी. आर. झोन ए प्रमाणे) (७९६७.९९ X १.५)	--	११९५१.८६५ चौ. मी.	(7846.16 x 1.50) = 11769.24
x) एकुण पुनर्वसन योजनेचे बांधकाम क्षेत्रफळ (७९६७.९९ + ११९५१.८६५)	--	१२७४८.८६५ चौ.मी.	(7846.16 + 11769.24) = 19615.40
xi) एकुण जागेवर अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्रफळ (१८३१.५९ X ४) ३६० टेनामेंट प्रती हेक्टर पेक्षा जास्त घनता असल्यामुळे ४ अनुज्ञेय बांधकाम	--	७३२६.३६ चौ.मी.	
xii) टीडीआर म्हणून द्यावयाचे क्षेत्रफळ (x - xi) (१२७४८.८६५ - ७३२६.३६)	--	५४२२.५० चौ.मी.	(19615.40 - 7326.36) = 12289.04
xiii) जागेवरील शिल्लक एफ.एस.आय. (७३२६.३६ - ५९८२.०७)	--	१३४४.२९ चौ.मी.	2309.57
१४ झोपुप्रा कडे भरावयाच्या रक्कमेचा तपशील			
अ) खुल्या विक्रीचा घटक असल्यास प्रिमीअमची रक्कम		दि. ११/०९/२०१४ रोजीच्या नियमावली नुसार देय राहिल.	
ब) पायाभूत सुविधासाठी SR (८) नुसार भरावयाची रक्कम (रु.५६०/- प्रति चौ. मी यापैकी १०% म्हणजेच र.रु. ५६/- प्रति चौ. मी.			
क) देखभाल खर्च (प्रति सदनिका रु २०,०००/- अथवा ५% उंचीनुसार)			

१५ इमारतीची उंची

-- i) पार्किंग वगळता = २३.०४ मी.

-- ii) पार्किंग सह = ३०.१२ मी.

१६ इमारतीची सामासिक अंतरे

--

सादर इमारतीचे सामासिक अंतरे पुढीलप्रमाणे (पुनर्वसन इमारतीकरिता) आवश्यक आहेत.

अ. क्र.	तपशिल	समोरील (मी)	बाजूचे (मी) (नाल्या लागत)	बाजूचे (मी)	मागील	शेरा
१	आवश्यक	२.२५	३.००	लागू नाही	लागू नाही	-
२	प्रस्तावित	२.२५	३.००	-	-	-

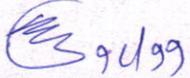
१७ Fire NOC बाबत

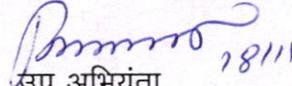
-- मुख्य अग्निशामन अधिकारी, पुणे महानगरपालिका यांनी प्रस्तावित बांधकाम आराखडयास त्यांचेकडील पत्र क्र. FB/८०६५ दि. २९/०९/२०१६ अन्वये ना हरकत प्रमाणपत्र व नकाशा मंजूरी दिलेली आहे. ती प्रस्तावासोबत अर्जदार यांनी सादर केलेली आहे.

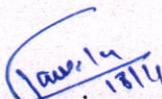
१८ सर्वसाधारण अभिप्राय

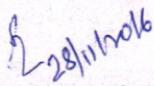
--

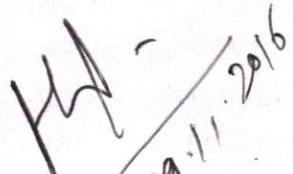
वरीलप्रमाणे सविस्तर छाननीनुसार प्रकरणी झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, पुणे व पिंपरी-चिंचवड क्षेत्र, पुणे नियमावली दि. ११/०९/२०१४ मधील नियम क्र. ४ (५) अन्वये, वरील झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेस मान्यता प्रस्तावित आहे.


प्र. सहायक नगररचनाकार,
झो.पु.प्रा., पुणे.
18/11


उप अभियंता
झो.पु.प्रा., पुणे.


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


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


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