

कार्यालयीन टिपणी

T-13

T-13=55 दि/63

दिनांक : २७ / ११ / २०१४

819

विषय :- फा.प्लॉ.क्र. ५५, सब प्लॉट नं. ५,६,७, ८ व १०,११, मंगळवार पेठ, पुणे येथील झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना राबविणेसाठी विशेष नियमावली नियम क्र. एस.आर. ८ नुसार मंजूरी मिळणेबाबत.

संदर्भ :- १) झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाकडील नोंदणीकृत विकसक मे. तारा कन्स्ट्रक्शन्स यांनी ला.आर्कि. ऑकार असोसिएट्स यांचेमार्फत दि. १९/०५/२०१० रोजी दाखल केलेला प्रस्ताव.

२) ला.आर्कि. राहुल माळवदकर यांचेमार्फत योजनेचे दुरुस्त नकाशे दि. १९/०४/१४ अन्वये दाखल.

३) ला.आर्कि. राहुल माळवदकर यांचेमार्फत योजनेचे दुरुस्त नकाशे दि. १८/११/१४ अन्वये दाखल.

डा. ३
पान २८

मा.मुख्य कार्यकारी अधिकारी, झो.पु.प्रा.,पुणे यांना महाराष्ट्र प्रादेशिक नगर व रचना अधिनियम १९६६ चे कलम १५१ अन्वये प्राप्त झालेल्या अधिकारान्वये सदर क्षेत्र आता झोपडपट्टी नियोजन प्राधिकरण म्हणून अधिकारक्षेत्र आलेले आहे. त्यावरून या योजनेस आता झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाची विशेष नियमावली दि. ११/१२/२००८ चे नियम, एस.आर.(८) नुसार प्राप्त अधिकारानुसार मा.मुख्य कार्यकारी अधिकारी, झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, पुणे यांची सदर झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेस मान्यता मिळणेस खालीलप्रमाणे तपशिल व शिफारस करणेत येत आहे.

- | | | | |
|---|-----------------------------------------|----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| १ | योजनेचे नाव | -- | फा.प्लॉ.क्र. ५५, सब प्लॉट नं. ५,६,७, ८ व १०,११, मंगळवार पेठ, पुणे येथील झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना |
| २ | विकसकाचे नाव व पत्ता | -- | मे. तारा कन्स्ट्रक्शन्स तर्फे श्री. नंदकिशोर राठी व इतर, तारा आर्केड ६०९, रविवार पेठ, पुणे - ४११ ००२. |
| ३ | आर्किटेक्टचे नाव | -- | आर्किटेक्ट श्री. राहुल माळवदकर, स.नं. ६७२/६७३, प्लॉ.नं. १०, समर्थ बिल्डींग, लोकेश क्रो. ऑ.हौ. सोसा., कॅनरा बँकेसमोर, बिबवेवाडी, पुणे - ३७. |
| ४ | योजना दाखल झाल्याचा दिनांक | -- | १९/०५/२०१० |
| ५ | योजनेचे एकूण क्षेत्र | -- | ३११०.०३ चौ. मी. |
| ६ | विकास योजना झोनिंग व प्रवेश रस्त्याबाबत | -- | म.न.पा. विकास योजना कार्यालयाचे अभिप्राय जा.क्र. डीपीओ/१०७ दि. ०७/०१/२०१३ अन्वये M-४७ existing slum झोनमध्ये समाविष्ट आहे. |
| ७ | नगर रचना योजना असल्यास अभिप्राय | -- | नगर रचना विभागाचा अभिप्राय जा.क्र. २१५१ दि. ०९/०७/२०१३ अन्वये प्राप्त झाला आहे. |

पान क्र ६२

पान क्र १०८

T13-56

पान ८ क्र ५९	भूमीप्रापण विभाग अभिप्राय	--	पुणे म.न.पा. भूमीप्रापण कार्यालयाचे पत्र क्र. LAQ/Below No/O/१२१० दि. २८/०१/२०१३ अन्वये भूमी संपादन योजना चालू नाही. रस्ता प्रमाणरेषा आहे.
पान ९ क्र ०९	टी.डी.आर.झोन दाखला	--	पुणे म.न.पा., सहाय्यक अभियंता, विकास योजना कार्यालय यांचे पत्र जा.क्र. डीपीओ/७७७५ दि. ३१/०३/२००८ नुसार झोन "ए"
पान १० क्र १००५	घोषित गलिच्छ वस्ती तपशिल	--	सहाय्यक अभियंता (ग.व.नि), पुणे म.न.पा. यांचे पत्र जा.क्र. ३/६७७७ दि. १०/०३/२००८. क्षेत्र ६४.४४ आर.
पान ११ क्र २	पात्र लाभार्थी तपशिल	--	
पान २११	अ) मुळ पात्रता यादी (जा.क्र. १७५ दि. ०२/०४/२०१२ अन्वये)	--	निवासी - ५८
	ब) घोषित क्षेत्राबाहेरील (घोषित क्षेत्राबाहेरील बिगर निवासी गाळे देण्याची जबाबदारी अतिक्रमण म.न.पा. विभागाची असून परंतु विकसक विक्री घटकामध्ये बांधुन देणार आहे.)	--	बिगर निवासी - ०८
	क) बिगर निवासी पात्र	--	बिगर निवासी - ३५
	एकूण पात्र (अ+क)	--	९३ (५८ + ३५)
टिपणी विभाग पान ३१	१२ स्लम अॅक्ट कलम ३ (क) अन्वये आदेश	--	आदेश क्र. झोपुप्रा/तां. २/प्र.क्र. ९२/ झोपुआ/१३७२/१३ दि. २६/०७/२०१३. महाराष्ट्र शासन राजपत्र दि. ०८/०८/१३
टिपणी विभाग पान ३५	१३ स्लम अॅक्ट कलम ३ (ड) अन्वये आदेश	--	आदेश क्र. झोपुप्रा/तां. २/प्र.क्र. ९२/ झोनिआ/२१७६/१३ दि. १०/१२/२०१३. महाराष्ट्र शासन राजपत्र दि. १२/१२/१३.
	१४ या योजनेत मालकी हक्कासंदर्भात सद्यस्थितीत वाद विवाद/ आक्षेप असल्यास	--	निरंक
	१५ योजना क्षेत्राचा तपशील		
सोबग लक्षाशा पान ३३	i) घोषित झोपडपट्टीचे क्षेत्रफळ	--	३०९१.५४ चौ. मी.
	ii) अ) रस्तारुंदीकरणात जाणारे क्षेत्रफळ	--	८२.५८ चौ. मी.
	ब) आरक्षणासाठी क्षेत्रफळ	--	निरंक
	iii) शिल्लक जागेचे निव्वळ क्षेत्रफळ	--	३००८.९६ चौ. मी.
	iv) ३६० सदनिका/ हेक्टर प्रमाणे निर्माण होणा-या एकूण सदनिका ३६० X ३००८.९६ / १०,०००	--	१०८
	v) अ) पात्र निवासी झोपडयांची संख्या	--	५८
	ब) पात्र बिगर निवासी झोपडयांची संख्या	--	३५
	क) पात्र संयुक्त झोपडयांची संख्या	--	०
	ड) एकूण पुनर्वसनासाठी लागणा-या सदनिका	--	९३

T 13957 (3) नो ७७७ (७७७)

४१७

vi) झोपुप्रास मिळणा-या सदनिका	--	१५
एकुण	--	१०८
vii) अ) पुनर्वसन सदनिकासाठी प्रस्तावित निवासी ७३ सदनिकासाठी लागणारे क्षेत्रफळ	--	१८९४.३८ चौ.मी.
ब) कार्यालयीन परिपत्रक क्र. ६५ दि. २३/११/२०११ मधील परिगणतेनुसार बाल्कनी + जिना + पॅसेज + लिफ्ट + मशिनरुम + सोसायटी ऑफीस+टॉयलेट यांचे बांधकाम क्षेत्रफळ	--	बाल्कनी - ३८२.१९ चौ.मी. जिना - १३६.८३ चौ.मी. फायर जिना - १२१.०७ चौ.मी. पॅसेज - ७९०.१३ चौ.मी. लिफ्ट - ७०.११ चौ.मी. मशीन रुम - २१.२९ चौ.मी. सोसायटी ऑफीस व टॉयलेट- १६ चौ.मी. एकुण - १५३७.६२ चौ.मी.
अ) बिगर निवासी विस्तापितांसाठी लागणारे क्षेत्र (३५ बिगर निवासी गाळयांसाठी) (इमारत 'ए' ६४०.३८ + इमारत 'बी' १८४.२५ = ८२४.६३)	--	८२४.६३ चौ. मी.
क) एकुण पुनर्वसन घटक बांधकाम क्षेत्र (अ + ब + क)	--	४२५६.६३ चौ. मी.
viii) एस.आर. २ (६) (ए) नुसार द्यावयाचा पुनर्वसन घटकापोटी मोबदला (टी.डी.आर. 'ए' झोन नुसार (४२५६.६३ X २)	--	८५१३.२६ चौ. मी.
ix) झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेचे एकुण अनुज्ञेय चटई क्षेत्र (४२५६.६३ + ८५१३.२६)	--	१२७६९.८९ चौ.मी.
xii) जागेवर जास्तीत जास्त अनुज्ञेय चटई क्षेत्र (३००८.९६ X ३.००)	--	९०२६.८८ चौ.मी.
xiii) सद्यस्थितीत जागेवर प्रस्तावित चटई क्षेत्र	--	७२८७.३७ चौ.मी
xiiiiv) टीडीआर म्हणून द्यावयाचे क्षेत्रफळ (१२७६९.८९ - ९०२६.८८)	--	३७४३.०१ चौ.मी.
१६ अन्य आवश्यक तपशील	--	

सोबत
नकाशा
धारिका रु
३.

अ) विषयांकित पुनर्वसन योजनेच्या अंतिम पात्र-अपात्र यादीनुसार ५८ निवासी व ४३ बिगर निवासी झोपडीधारक असून त्यापैकी ०८ बिगर निवासी झोपडीधारक हे पुनर्वसन योजना क्षेत्राबाहेरील त्यांचे पुनर्वसन अतिक्रमण विभागामार्फत महानगरपालिका यांच्या मार्फत होणे आवश्यक होते असे दि. ०८/०५/२०१३ रोजीच्या कार्यालयीन टिपणी मध्ये नमुद केले असून अतिक्रमण विभागाने पुनर्वसन केल्यामुळे त्यांना असून विकसक तारा कन्स्ट्रक्शन्स यांनी दि. २५/०२/२०१४ रोजीच्या पत्रान्वये कळविले आहे की, योजना क्षेत्राबाहेरील ८ बिगर निवासी झोपडीधारकांना फ्री सेल मध्ये गाळे बांधून देणार असल्याबाबतचे हमीपत्र या कार्यालयाकडे दाखल केले आहे. उर्वरीत ३५ बिगर निवासी गाळे नकाशामध्ये प्रस्तावित करणेत आले नाही.

ब) पुनर्वसन इमारतीचे नकाशे दाखल करण्यात आले आहेत. त्यानुसार ५८ पात्र निवासी व झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणास मिळणा-या १५ सदनिका मिळून ७३ पुनर्वसन सदनिका (२५.२२ चौ. मी. क्षेत्र) व ३५ पात्र बिगर निवासी गाळे बांधणे प्रस्तावित आहे. नकाशा सोबत जोडला आहे.

टिपणी
विभाग
टि ९

पात्र रु
२५० ते २५४

क) सदर पुनर्वसन इमारतीची एकूण उंची २५.०५ मी. आहे.

ड) विषयांकित योजनेच्या बांधकाम नकाशामध्ये पॅसेजची रुंदी १.५० मी. पेक्षा जास्त असल्याने अनुज्ञेय १.२० मी प्रमाणे आकडेमोड करून चर्टई क्षेत्र निर्देशांक मध्ये परिगणित करण्यात आलेला आहे. उर्वरित १.२० पेक्षा जास्त क्षेत्राचा प्रिमीयम विकसकाकडून भरून घेण्यात येणार आहे.

१७ झोपुप्रा कडे भरावयाच्या रक्कमेचा तपशील --

अ) खुल्या विक्रीचा घटक --

असल्यास प्रिमीअमची रक्कम

ब) पायाभूत सुविधासाठी SR (८) --

नुसार भरावयाची रक्कम (रु

५६/- प्रति चौ. मी)

क) देखभाल खर्च (प्रति सदनिका --

रु २०,०००/-)

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

१८ सर्वसाधारण अभिप्राय --

दाखल नकाशाप्रमाणे बिल्डींग 'ए' मध्ये पुनर्वसन घटक व विक्री घटक असलेल्या इमारतीची उंची २५.०५ मी. प्रस्तावित असून सदर इमारतीमध्ये पुनर्वसन घटक ५२.५०% व विक्री घटक ४७.५०% प्रस्तावित आहे. त्यामुळे झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाच्या नियमावलीतील नियम क्र. एस.आर. (१६) (१) नुसार कमीत कमी ४०% पुनर्वसन घटक आवश्यक आहे. योजनेमध्ये ४०% पेक्षा जास्त पुनर्वसन घटक असल्यास कंपोजिट (Composite) इमारत धरता येईल व त्यामुळे पुनर्वसन व विक्री घटक मिळून इमारतीची उंची २५.०५ मी. इतकी ठेवणेत आली आहे. तसेच एस.आर. १४ (७) त्याप्रमाणे योजना दाट वस्ती मध्ये असल्यामुळे इमारतीची फक्त पुढील बाजुस नियमाप्रमाणे २.२५ मी. अंतर ठेवणेत आले आहे.

बिल्डींग 'ए' च्या समोर विक्री घटक असणारी बिल्डींग 'बी' इमारत प्रस्तावित करण्यात आलेली असून बिल्डींग 'बी' मध्ये तळ मजल्यावर पुनर्वसनामधील ०९ बिगर निवासी गाळे व विक्री घटकाचे उर्वरित गाळे प्रस्तावित असून मजल्यावर पुर्णतः विक्री घटक सदनिका प्रस्तावित करणेत आल्या आहेत. सदर इमारतीची उंची १८.०० मी. पर्यंत ठेवण्यात आली आहे. व योजना दाटवस्तीमध्ये असल्यामुळे पुढील बाजुस नियमाप्रमाणे २.२५ मी. अंतर सोडणेत आले आहे. उपरोक्त वरील दोन्ही इमारतींना अग्निशामक विभागाकडील ना हरकत प्रमाणपत्र घेण्यात आलेले आहे.

झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणासाठी दि. ११/०९/२०१४ रोजीची विशेष नियमावली प्रसिध्द झाली असून त्यामधील नियम क्र. एस.आर. १५ (१) मध्ये Letter Of Intent (LOI) चा उल्लेख केलेला आहे. LOI म्हणजे योजनेच्या कोणत्या टप्प्यासाठी उदा. परिशिष्ट (२) किंवा ३ (ड) आदेश किंवा एस.आर. (८) समकक्ष कार्यवाही बाबतचे मार्गदर्शन शासनाकडे दि. ०९/१०/२०१४ चे पत्रान्वये मागितले आहे व अद्याप प्रलंबित आहे. त्यामुळे तो पर्यंत जुन्या नियमानुसार एस.आर. ८ च्या मान्यतेची कार्यवाही करणेत येत आहे. दि. ०९/१०/२०१४ रोजीच्या पत्राच्या अनुषंगाने शासनामार्फत देण्यात येणा-या आदेशास अधीन राहुन तसा बदल करून पुर्तता करणेत येईल या अटीवर मान्यता देणेस हरकत नाही असे वाटते.

T/3-59

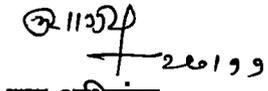
(BIS) ~~...~~

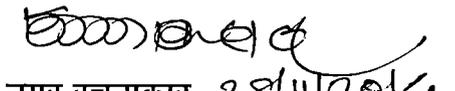
(BIS)

त्या अनुषंगाने एस.आर. ८ ची टिपणी तयार करणेत आली असून त्याचे अवलोकन होऊन त्यानुसार झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना राबविणेस व बांधकाम नकाशे मंजूरी देणेस दि.११/१२/२००८ चे विशेष नियमावलीतील नियम क्र. SR-८ नुसार मा.मुख्य कार्यकारी अधिकारी, झो.पु.प्रा, पुणे यांची मान्यता मिळणेस विनंती आहे.


सर्वेक्षक
झो.पु.प्रा., पुणे.


कनिष्ठ अभियंता
झो.पु.प्रा., पुणे.

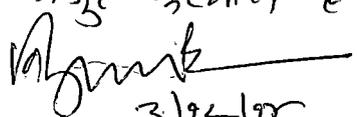

उप अभियंता
झो.पु.प्रा., पुणे.


नगर रचनाकार 28/11/2014,
झो.पु.प्रा., पुणे.
D. E.

Revised DP चा प्रकाश काय आहे?
(हा वकील बाबत)

पान क्र. १०१ वरील नकारावुध्यात नवीन विनय योजना
उत्पत्ती किंवा नर वरी विनयाने येते.
२०/११/२०१२


सहाय्यक संचालक नगर रचनाकार
झो.पु.प्रा., पुणे.

वरील मिहकत ही वार वकील विना-गित आहे
वरील टक्कामा लेख लुप्त कि व्हासे पाहना
प्रकाश मंजूर करताना हरकत नाही जेव्हा त्त आहे-कारणेची

31/12/14
प्र. लंकर


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

4 DEC 2014
वेळ सायं ५:०० वा


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