

[T-6]

११-२१  
३०

झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण  
पुणे व पिंपरी चिंचवड क्षेत्र  
मुथा चॅम्बर्स, सेनापती बापट मार्ग, पुणे - ४११ ०१६.  
कार्यालयीन टिपणी

७०८

दिनांक : २६/०८/२०१४

विषय - पुणे, पर्वती, फा.प्लॉ.क्र. ५२८/१५ ( स.नं. १३२ अ (पार्ट) ) येथील झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेबाबत. नियम क्र. एस.आर. ८ नुसार मंजूरी मिळणेबाबत.

संदर्भ :- आर्कि. ऑंकार असोसिएट्स यांनी दि. १४/०८/२०१४ रोजी दाखल प्रस्तावित बांधकाम नकाशा

पुणे पेठ, पर्वती, फा.प्लॉ.क्र. ५२८/१५ ( स.नं. १३२ अ (पार्ट) ) येथील झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना राबविणेसाठी झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाकडील नोंदणीकृत विकसक मे. ओंकार इन्व्हेस्टमेंट यांनी ला.आर्कि. ऑंकार असोसिएट्स यांचेमार्फत दि. ३१/०५/२०१३ रोजी योजना दाखल केलेली आहे. योजनेच्या प्रस्तावांतर्गत महाराष्ट्र (सुधारणा, निर्मुलन व पुनर्विकास ) अधिनियम १९७१ चे कलम 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, झो.पु.प्रा.,पुणे यांना महाराष्ट्र प्रादेशिक नगर व रचना अधिनियम १९६६ चे कलम १५१ अन्वये प्राप्त झालेल्या अधिकारान्वये सदर क्षेत्र आता झोपुप्राचे नियोजित प्राधिकरण म्हणून अधिकारकक्षेत आलेले आहे.

सदर झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना पर्वतीचे स्थान सिंहगड रस्त्याच्या पश्चिमेकडील भागात येते. पुणे महानगरपालिकेचे विकास नियंत्रण नियमावलीचे नियम क्र. २१.६.५ नुसार इमारतीच्या उंचीस नियंत्रण असलेल्या क्षेत्रात येत आहे म्हणून प्रस्तुत इमारतीची जास्तीत जास्त उंची २१.० मी. मर्यादीत ठेवून इमारतीचे नियोजन करणे आवश्यक आहे. भुखंडाचा आकार तसेच इमारतीच्या उंचीची मर्यादा विचारात घेता एकुण ४७ सदनिकेचे पुनर्वसन व जास्तीत जास्त बांधकाम (चटई क्षेत्र निर्देशांक वापरात आणण्याच्या दृष्टिने ) करण्यासाठी आवश्यक बांधकाम क्षेत्रासाठी सामासिक अंतरामध्ये सवलत मिळणे प्रस्तावित आहे. विशेष नियंत्रण नियमावली दि. ११/१२/२००८ मधील एस.आर. ४(५) (डी) नुसार इमारतीची साईड मार्जिन तसेच फ्रंट मार्जिन ४.५० मी. अनुज्ञेय करण्याची तरतुद आहे (२४ मी. उंची पर्यंत). सादर केलेल्या प्रस्तावित नकाशामध्ये साईड मार्जिन व रेअर मार्जिन ४.५० मी. ऐवजी १.५० मी. दर्शविले आहे व फ्रंट मार्जिन ६.० मी. दर्शविले आहे. इमारतीची उंची २०.७५ मी. प्रस्तावित असून सदर उंची ही प्रस्तुत क्षेत्रात असलेल्या इमारतीच्या जास्तीत जास्त उंचीच्या मर्यादेत म्हणजे २१.०० मी पेक्षा कमी 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 खालीलप्रमाणे तपशिल व शिफारस करणेत येत आहे.

- |   |                            |    |  |
|---|----------------------------|----|--|
| १ | योजनेचे नाव                | -- | पुणे, पर्वती, फा.प्लॉ.क्र. ५२८/१५ (स.नं. १३२ अ (पार्ट)) येथील झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना |
| २ | विकसकाचे नाव व पत्ता       | -- | मे. ओंकार इन्व्हेस्टमेंट्स<br>१०९९/ब/५, स्नेह गार्डन, मॉडेल कॉलनी,<br>शिवाजीनगर, पुणे  |
| ३ | आर्किटेक्टचे नाव           | -- | आर्कि. ऑंकार असोसिएट्स,<br>भांडारकर रोड, पुणे.   |
| ४ | योजना दाखल झाल्याचा दिनांक | -- | दि. ३१/०५/२०१३   |

५	योजनेचे एकूण क्षेत्र	--	९४४.१२५ चौ.मी.
६	विकास योजना झोनिंग व प्रवेश रस्त्याबाबत	--	प्राथमरी स्कुल आरक्षण व डी.पी.रस्ताबाधीत अंशतः क्षेत्र. विकास खात्याचा अभिप्राय जा.क्र.: डीपीओ/झोन-४/२५ दि. २५/०२/२०१३.
७	भूमीप्रापण विभाग अभिप्राय	--	लेआऊट मंजुर असल्याने आवश्यकता नाही.
८	टी.डी.आर.झोन दाखला	--	" बी " झोन.
९	घोषित गलिच्छ वस्ती तपशिल घोषित दिनांक व क्षेत्र	--	घोषित क्षेत्र १०११.७१ चौ.मी. दि. ०८/१२/१९८३. जा.क्र. विका/३/५०७ दि. २६/०९/२०१२. महाराष्ट्र शासन राजपत्र पान क्र. ३३१३.
१०	पात्र लाभार्थी तपशिल	--	पुनर्वसन योजना क्षेत्रातील निवासी- ४३ + बिगर निवासी- ०३, पात्र संयुक्त- ०१ एकूण- ४७.
११	स्लम अॅक्ट कलम ३ (क) अन्वये आदेश	--	आदेश क्र. झोपुप्रा/प्र.क्र. १७०/२३५०/१३ दि. ०२/०१/२०१४
१२	स्लम अॅक्ट कलम ३ (ड) अन्वये आदेश	--	आदेश क्र. झोपुप्रा/तां.४/प्रक्र.१६५/झोनिआ /१५२/१४ दि. ०५/०६/२०१४
१३	या योजनेत मालकी हक्कासंदर्भात सद्यस्थितीत वाद विवाद/ आक्षेप असल्यास	--	निरंक
१४	झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना क्षेत्र परिगणना तक्ता.	--	
i)	अ) झोपडपट्टी क्षेत्रफळ (बी फॉर्म प्रमाणे)	--	१०११.७१ चौ.मी. ✓
	ब) योजनेचे एकूण पुनर्वसन क्षेत्रफळ (कलम ३ ड आदेश पारित करतेवेळेस विचारात घेतलेले क्षेत्र)	--	९४४.१२५ चौ.मी. ✓
ii)	अ) रस्तारुंदीकरणात जाणारे क्षेत्रफळ	--	१७४.५० चौ.मी. ✓
	ब) आरक्षणासाठी क्षेत्रफळ	--	२५३.९७ चौ.मी. ✓
iii)	शिल्लक जागेचे निव्वळ क्षेत्रफळ	--	५१५.६५५ चौ.मी. ✓
iv)	३६० सदनिका / हेक्टर घनते प्रमाणे एकूण सदनिका	--	१९ सदनिका ✓
v)	अ) पात्र निवासी झोपडयांची संख्या	--	पुनर्वसन योजना क्षेत्रातील निवासी- ४३ + बिगर निवासी- ०३ पात्र संयुक्त ०१ एकूण- ४७
vi)	झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणासाठी मिळणा-या सदनिका	--	निरंक

## vii) पुनर्वसन घटकाचे बांधकाम क्षेत्रफळ

अ) प्रस्तावित पुनर्वसन निवासी सदनिकासाठी चटईक्षेत्र निर्देशांक ( ४४ सदनिका)

-- ११४०.४० चौ.मी.,

ब) 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 करुन मोबदला परिगणित केला आहे. त्यानुसार (बाल्कनी + जिना + पॅसेज + लिफ्ट + मशिनरुम + सोसायटी ऑफीस ) इत्यादीसह बांधकाम क्षेत्र पुनर्वसन घटकासाठी एकुण बांधकाम क्षेत्र (Construction Area)

बाल्कनी - १८८.७६ चौ.मी. ✓  
जिना - १७५.७५ चौ.मी. ✓  
पॅसेज - २०३.१३ चौ.मी. ✓  
लिफ्ट - २१.९४ चौ.मी. ✓  
मशीन रुम - १३.६४ चौ.मी. ✓  
एकुण - ६०३.२२ चौ.मी. ✓

ब) बिगर निवासी (३ गाळे)

-- ६२.५९ चौ.मी., ✓

(४७.८४३+१२.०९६+१.१४८+१.५१)

क) सोसा. ऑफीस व टॉयलेट

-- १६.०० चौ.मी. ✓

ड) एकुण बांधकाम क्षेत्रफळ (अ+ब+क)

-- १८२२.२१ चौ. मी. ✓

viii) SR २ (६)(a) नुसार दयावयाचा पुनर्वसन घटकापोटी मोबदला (TDR झोन "बी" नुसार) १८२२.२१ चौ.मी. X २.५०

-- ४५५५.५२ चौ. मी. ✓

ix) एकुण पुनर्वसन योजनेचे बांधकाम क्षेत्रफळ (१८२२.२१+४५५५.५२५)

-- ६३७७.७३ चौ.मी. ✓

x) जागेवरील जास्तीत जास्त प्रस्तावित चटई क्षेत्र

-- १३५२.०५ चौ.मी. ✓ (३x)

xii) टीडीआर म्हणून दयावयाचे क्षेत्रफळ (६३७७.७३५ - १३५२.०५३)

-- ५०२५.६८ चौ.मी. ✓

१५ 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.

१६ सर्वसाधारण अभिप्राय

-- सविस्तर बांधकाम नकाशांना मंजूरी प्रस्तावित करणेत येत आहे.

दि. १२/०४/२०१२ रोजीच्या टिपणी नुसार पुणे पेट, पर्वती येथील नगर रचना योजना क्र. ३ वरील झोपडपट्टी व्याप्त आरक्षित क्षेत्राबाबत सर्वसाधारणतः Master Planning करुन प्लॉट निहाय दाखल होणा-या/वेगवेगळ्या विकासकार्मांफत स्वतंत्रपणे दाखल होणा-या झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेबाबत एक मार्गदर्शक / पथदर्शी नियोजन करुन त्यास मा. मुख्य कार्यकारी अधिकारी, झो. पु.प्रा., पुणे यांची मान्यता आहे.

पर्वतीचे स्थान सिंहगड रस्त्याच्या पश्चिमेकडील भागात येते. पुणे महानगरपालिकेचे विकास नियंत्रण नियमावलीचे नियम क्र. २१.६.५ नुसार इमारतीच्या उंचीस नियंत्रण असलेल्या क्षेत्रात येत आहे म्हणून प्रस्तुत इमारतीची जास्तीत जास्त उंची २१.० मी. मर्यादीत ठेवून इमारतीचे नियोजन करणे आवश्यक आहे. मुखंडाचा आकार तसेच इमारतीच्या उंचीची मर्यादा विचारात घेता एकुण ४७ सदनिकेचे पुनर्वसन व जास्तीत जास्त बांधकाम (चटई क्षेत्र निर्देशांक वापरात आणण्याच्या दृष्टिने) करण्यासाठी आवश्यक बांधकाम क्षेत्रासाठी सामासिक अंतरामध्ये सवलत मिळणे प्रस्तावित आहे. विशेष नियंत्रण नियमावली दि. ११/१२/२००८ मधील एस.आर. ४(५) (डी) नुसार इमारतीची साईड मार्जिन तसेच फ्रंट मार्जिन ४.५० मी. अनुज्ञेय करण्याची तरतुद आहे (२४ मी. उंची पर्यंत). सादर केलेल्या प्रस्तावित नकाशामध्ये साईड मार्जिन व रेअर मार्जिन ४.५० मी. ऐवजी १.५० मी. दर्शविले आहे व फ्रंट मार्जिन ६.० मी. दर्शविले आहे. इमारतीची उंची २०.७५ मी. प्रस्तावित असून सादर उंची ही प्रस्तुत क्षेत्रात असलेल्या इमारतीच्या जास्तीत जास्त उंचीच्या मर्यादेत म्हणजे २१.०० मी पेक्षा कमी आहे.

झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाची विशेष नियमावली नियम क्र. एस.आर. ५ (१४)- (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.) नुसार मा. मुख्य कार्यकारी अधिकारी, झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, पुणे यांना अशा प्रकरणी सवलत देण्याचे अधिकार प्राप्त आहेत.

वरील तपशिलाचे अवलोकन होवून त्यानुसार झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना राबविणेस व इमारत बांधकाम नकाशांना 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.

  
सहक्षक

झो.पु.प्रा., पुणे

०२११२२

आरक्षणा-वाकीड जागा पुणे न-क-पा-५३ उप अभियंता (वर्ग-१)  
साध्यात देण्यात व ए२६ न२ न०१ कोरवामुण्डे झो.पु.प्रा., पुणे  
कार्यक्षेत्र पूर्ण-अ२६वाच्या-अ२६ न२६ क२२वाक शिपाकल आहे

  
नगर रचनाकार  
झो.पु.प्रा., पुणे

Bond घेऊन आवश्यक त्या NOC घेऊन DC Rules नुसार

बांधकाम परवानगी देणेसाठी प्रस्तावित करण्यात येणारे

माझे करवले हरकत नाही.



मु. का. क. या यापूर्वीचा अतिरिक्त  
पुत्राक कार्याची कार्य

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

कार्यालयीन टिपणी -

दिनांक - ०३/०९/२०१४

विषय - फा.प्लॉ.क्र. ५२८/१५ (स.नं. १३२ अ पैकी), पर्वती, पुणे येथील  
झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेबाबत.....

कृपया दि. २६/०८/२०१४ चे टिपणीचे अवलोकन व्हावे.

विषयांकित झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेस दि. ११/१२/२००८ रोजीच्या नियमावलीतील नियम क्र. एस.आर. ८ नुसार मा. मुख्य कार्यकारी अधिकारी, झोपुप्रा, पुणे यांची मान्यता मिळणेकरीता कार्यालयीन टिपणी सादर केली असता त्यावर मुख्य कार्यकारी अधिकारी यापूर्वीच्या अभिप्रायाप्रमाणे कार्यवाही करावी, असा शेरानमुद करुन संचिका या कार्यालयास परत पाठविण्यात आली आहे.

मा. मुख्य कार्यकारी अधिकारी, झोपुप्रा, पुणे यांचे यापूर्वीचे दि. ३१/०५/२०१४ च्या टिपणीमधील अभिप्राय "मान्य तथापि CTS वर नाव लावणे व इतर पूर्तता एस.आर. ८ पूर्वी होणे बंधनकारक राहिल," असे आहेत.

पुणे पेट, पर्वती येथील नगर रचना योजना क्र. ३ वरील झोपडपट्टी व्याप्त आरक्षित क्षेत्राबाबत सर्वसाधारणतः Master Planning करुन प्लॉट निहाय दाखल होणाऱ्या/वेगवेगळ्या विकासकांमार्फत स्वतंत्रपणे दाखल होणाऱ्या झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेबाबत एक मार्गदर्शक / पथदर्शी नियोजन करुन त्यास मा. मुख्य कार्यकारी अधिकारी, झोपुप्रा, पुणे यांची मान्यता आहे. यानुसार पुणे म.न.पा. चे विकास योजना खात्याकडील जा.क्र. डीपीओ/झोन-४/२५ दि. २५/०२/२०१३ नुसार सदर मिळकत प्राथमिक शाळा आरक्षणाखाली आहे. तसेच सुधारित प्रसिध्द विकास आराखड्यातही सदर मिळकत प्राथमिक शाळा आरक्षणाखाली येत आहे.

प्रस्तुत प्रकरणात विकसकांनी त्यांच्या नावाचा ७/१२ उतारा या कार्यालयात सादर केलेला आहे. सदर ७/१२ वरील नोंद ही त्यांनी मुळे मालका सोबत केलेल्या खरेदी खताच्या आधारे घेण्यात आलेली आहे. म्हणून CTS वर नोंद झाल्याशिवाय पुढील कार्यवाही थांबवणे संयुक्तीक वाटत नाही. कारण मालकी हक्काची नोंद शासनाच्या कार्यपध्दतीनुसार प्रथम ७/१२ वर घेण्यात आलेली आहे. CTS वरील नोंद म्हणजे मालकी हक्काबाबतच्या नोंदी संबंधीचा तत्सम अतिरिक्त अभिलेख आहे. तसेच विकसकाने CTS वरील नोंदीसाठी प्रस्ताव दि. २८/०२/२०१३

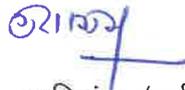
रोजी संबंधित विभागाकडे सादर केल्याचे समजते. उक्त अर्जाची प्रत संचिकेत -133-- पानावर जोडली आहे. CTS वरील नोंद घेण्याच्या प्रक्रियेस कालावधी लागण्याची शक्यता नाकारता येत नाही. म्हणून सदर बाबीसाठी प्रकरणांत पुढील कार्यवाही न केल्यास पुनर्वसनाची योजना निर्धारित वेळेत पूर्ण होऊ शकणार नाही.

आरक्षणाखालील जागेवर विद्यमान झोपड्या आहेत. सदर प्रकरणात पुनर्वसन योजना पूर्ण करून त्या ठिकाणी बाधित पात्र झोपडीधारकांचे पुनर्वसन झाल्यानंतर (३३% क्षेत्रावरील) अस्तित्वात असलेल्या झोपड्यांचे निर्मुलन करून उक्त आरक्षणाखालील जागा विद्यमान लागू होणाऱ्या नियमावलीनुसार पुणे महानगरपालिकेस हस्तांतरित करणे शक्य आहे.

दि. २६/०८/२०१४ रोजीच्या टिपणीत सादर केलेले इतर मुद्द्यांमध्ये काहीही बदल नाही. उक्त टिपणी व वरील खुलासा विचारात घेऊन एस.आर.८ मान्य करण्यास हरकत नाही.

मान्यतेसाठी सादर.

  
सर्वेक्षक,  
झो.पु.प्रा.,पुणे.



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

मंशूर करण्यास हरकत नाही.

पुनर्वसापूर्वी आरक्षणाचा लागू DMC नगर रचनाकार १२१-५-६-६-८  
ना देणे अशक्य आहे. विकसकाचे झो.पु.प्रा.,पुणे.  
नांव PR कार्ड लावणेची इतर इत्यादी अनावश्यक मुद्द्यामुळे झोपड्या  
विषय सातत्याने दिसतो. संबंधितास लेखी समज देणेची अर्जावर  
(पृष्ठ क्र. २०४ ने दिसते) अतिरिक्त मुख्य कार्यकारी अधिकारी,  
झो.पु.प्रा.,पुणे. SR-४ मंशूर करण्यास हरकत नाही.

5 SEP 2014

वेप्र-३-२०

F:\TAN-5\Karylayin Tipani\Hadapsar/hadpsar-Takkar

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