

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

T-15

564

१२-६५

दि. २६/०९/२०१७

विषय :- सि.स.नं. ७७५, भवानी पेठ, पुणे येथील झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेस दि. ११/०९/२०१४ रोजीच्या नियमावलीतील नियम क्र. एस.आर.४ (५) नुसार सुधारित मान्यता देणेबाबत.

संदर्भ :- १) झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाकडील नोंदणीकृत विकसक मे. बुशरा कन्स्ट्रक्शन्स यांचा आ.क्र. झोपुप्रा/२८६१ दि. २७/०७/२०१५ रोजी दाखल केलेला प्रस्ताव.

२) आर्किटेक्ट प्राईड डिझायनर्स यांचे दि. १८/०८/२०१७ रोजीचे पत्र.

३) दि. २३/१२/२०१६ रोजीचे प्रशासकीय मान्यता करिता मान्य कार्यालयीन टिपणी दि. २४/११/२०१६ व दि. २१/१२/२०१६.

सि.स.नं. ७७५, भवानी पेठ, पुणे येथील झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना राबविणेसाठी झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाकडील नोंदणीकृत विकसक मे. बुशरा कन्स्ट्रक्शन्स यांनी ला.आर्किटेक्ट प्राईड डिझायनर्स यांचे मार्फत उपरोक्त संदर्भ क्र. १ अन्वये प्रस्ताव दाखल केलेला आहे.

योजनेच्या प्रस्तावांतर्गत महाराष्ट्र झोपडपट्टी (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, झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, पुणे यांना महाराष्ट्र प्रादेशिक नगर व रचना अधिनियम १९६६ चे कलम १५१ अन्वये प्राप्त झालेल्या अधिकारान्वये सदर क्षेत्र आता झोपुप्राचे 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 सुधारित मान्यता मिळणेसाठी, खालीलप्रमाणे अहवाल सादर करणेत येत आहे.

- | | | |
|--------------------------------|----|---|
| १ मिळकतीचे वर्णन | -- | सि.स.नं. ७७५, भवानी पेठ, पुणे |
| २ विकसकाचे नाव व पत्ता | -- | मे. बुशरा कन्स्ट्रक्शन्स,
४९७, भवानी पेठ, वीर भारत सोसायटी, पुणे-४२. |
| ३ आर्किटेक्टचे नाव व पत्ता | -- | आर्किटेक्ट प्राईड डिझायनर्स
५ वा मजला, ऑफिस नं. ५२०, अरोरा टॉवर्स, ईस्ट
विंग, एम.जी. रोड, कॅम्प, पुणे-४१. |
| ४ योजना दाखल झाल्याचा दिनांक | -- | दिनांक २७/०७/२०१५ |
| ५ योजनेचे एकूण क्षेत्र | -- | २०८०.१२ चौ.मी. |
| ६ भूमिप्रापण विभागाचा अभिप्राय | -- | पुणे महानगरपालिका भूमिप्रापण खात्याचे पत्र जा.
क्र. Below no. १३३२ दि. १७/०३/२०१६ अन्वये
प्राप्त झालेला असून अभिप्रायामध्ये "सदर मिळकतीवर
रस्ता प्रमाण रेषा आहे. सदर जागेची भूमीसंपादनाची
योजना चालु आहे." सदर रस्तारुंदीकरण वगळून
उर्वरित जागेत झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना राबविणे
शक्य आहे. |
| ७ टी.डी.आर.झोन दाखला | -- | शहर अभियंता कार्यालय, बा.यो. पुणे
महानगरपालिका यांचे जा.क्र. २ दि. ०२/०४/२०१६
नुसार सदर मिळकत टी.डी.आर. च्या 'ए' झोन मध्ये
येत आहे. |
| ८ घोषित गलिच्छ वस्ती तपशिल | -- | सदरचे क्षेत्र घोषित झोपडपट्टीचे नाही. महापालिका
सहाय्यक आयुक्त, भवानी पेठ क्षेत्रिय कार्यालय, पुणे
महानगरपालिका यांनी जा.क्र. १/१४३० दि.
१२/०८/२०१५ अन्वये झोपडपट्टी सदृश
परिस्थितीबाबतचा अहवाल सादर केलेला आहे. |

९ विकास योजना झोनिंग व प्रवेश रस्त्याबाबत	--	उप अभियंता, बांधकाम विकास विभाग झोन क्र. ७, पुणे महानगरपालिका यांच्या जा.क्र. डीपीओ/२४०६ दि. ०१/१०/२०१५ रोजी पत्रान्वये सदर मिळकतीची काही जागा ही निवासी भागामध्ये समाविष्ट आहे व उर्वरित भाग सीपीजी आरक्षणामध्ये समाविष्ट आहे. सध्याच्या ड्राफ्ट डी.पी. नकाशामध्ये प्रस्तावित योजनेचा काही अंशतः भाग निवासी तर उर्वरित क्षेत्र हे Children Playground प्रमाणे आरक्षित असल्याचे दिसते. तसेच प्लॉटच्या दक्षिणेकडील भाग विकास योजना १८ मी. रस्त्याने ४ मी. ने बाधित होत आहे.
१० स्लम अॅक्ट कलम ३ (क) खालील झोपडपट्टी पुनर्वसन आदेश	--	आदेश जा.क्र. झोपुप्रा/तां २/झोपुआ/प्र.क्र. २१३/१३९४/२०१६ दि. १२/०८/२०१६.
११ स्लम अॅक्ट कलम ३ (ड) अन्वये आदेश	--	आदेश जा.क्र.झोपुप्रा/तां२/झोनिआ/प्र.क्र. २१३/१६३७/२०१६, दिनांक ३०/०९/२०१६
१२ या योजनेत मालकी हक्कासंदर्भात सद्यस्थितीत वाद विवाद/ आक्षेप असल्यास	--	-
१३ योजना क्षेत्राचा तपशील	--	
i) घोषित झोपडपट्टीचे क्षेत्रफळ	--	२०८०.१२ चौ. मी. (निर्मुलन आदेशानुसार)
ii) अ) रस्तारुंदीकरणात जाणारे क्षेत्रफळ	--	१०३.४५ चौ. मी. (भूसंपादनाची योजना सुरु आहे.)
ब) आरक्षणासाठी क्षेत्रफळ	--	६०२.७१ चौ. मी. (अ.क्र. ९ मधील झोन दाखल्यानुसार)
iii) शिल्लक जागेचे निव्वळ क्षेत्रफळ	--	१३७३.९६ चौ. मी.
iv) ३६० सदनिका / हेक्टर घनते प्रमाणे एकुण सदनिका (नियम क्र. एस.आर. १४ (३) नुसार)	--	४४
v) १) उप मुख्य कार्यकारी अधिकारी तथा सक्षम प्राधिकारी, झो.पु.प्रा., पुणे यांचे कडील क्र.झोपुप्रा/सप्रा-उमुका/७७५/२-भवानी पेट/५१०/२०१६ दि. ०१/०३/२०१६ नुसार	--	
अ) पात्र निवासी झोपडयांची संख्या	--	१२०
ब) पात्र बिगर निवासी झोपडयांची संख्या	--	११
२) उप मुख्य कार्यकारी अधिकारी तथा सक्षम प्राधिकारी, झो.पु.प्रा., पुणे यांचे कडील क्र.झोपुप्रा/सप्रा/७७५/२-भवानी पेट/१५०४/१६ दि. ३१/०५/२०१६ नुसार	--	
अ) पात्र निवासी झोपडयांची संख्या	--	१३
ब) पात्र बिगर निवासी झोपडयांची संख्या	--	४
३) उप जिल्हाधिकारी तथा सक्षम प्राधिकारी, झो.पु.प्रा., पुणे यांचे कडील क्र.झोपुप्रा/सप्रा/७७५/२-भवानी पेट/७१९/१६ दि. १७/११/१६ नुसार	--	
अ) पात्र निवासी झोपडयांची संख्या	--	५
ब) पात्र बिगर निवासी झोपडयांची संख्या	--	०
४) तहसिलदार सक्षम प्राधिकारी, झो.पु.प्रा., पुणे यांचे कडील क्र.झोपुप्रा/सप्रा/७७५/२-भवानी पेट/२५४/२०१७ दि. ०७/०४/२०१७ नुसार	--	

562

रि-६

अ) पात्र निवासी झोपड्यांची संख्या	--	१५
ब) पात्र बिगर निवासी झोपड्यांची संख्या	--	०
५) तहसिलदार सक्षम प्राधिकारी, झो.पु.प्रा., पुणे यांचे कडील क्र.झोपुप्रा/सप्रा/७७५/२-भवानी पेठ/८३९/२०१७ दि. २३/०५/२०१७ नुसार	--	
अ) पात्र निवासी झोपड्यांची संख्या	--	२
ब) पात्र बिगर निवासी झोपड्यांची संख्या	--	०
असे एकुण अ) पात्र निवासी झोपड्यांची संख्या	--	१५५
ब) पात्र बिगर निवासी झोपड्यांची संख्या	--	१५
क) एकुण पुनर्वसनासाठी लागणा-या सदनिका (१ + २ + ३ + ४)	--	१७०
vi) झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणासाठी मिळणा-या सदनिका	--	निरंक
vii) आर्कि. प्राई ड डिझायनर्स दि. २४/०९/२०१६ रोजी दाखल बांधकाम नकाशानुसार	--	
a) पुनर्वसन सदनिकासाठी प्रस्तावित निवासी १५५ सदनिकांसाठी लागणारे चटई क्षेत्रफळ	--	३६३६.५५ चौ.मी.
b) १५ बिगर निवासी गाळ्यांसाठी प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र	--	२२०.९२ चौ.मी.
c) एकुण प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र (a + b)	--	३८५७.४७ चौ.मी.
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 + मशिनरुम + सोसायटी ऑफीस) इत्यादीसह बांधकाम क्षेत्र पुनर्वसन घटकासाठी एकुण बांधकाम क्षेत्र (B/u Area) चे स्वरुपातील मोबदला क्षेत्र	--	बाल्कनी - ९६०.७४ चौ.मी. जिना - ८८.२६ चौ.मी. फायर जिना - १७२.३९ चौ.मी. लिफ्ट - १२६.९९ चौ.मी. पॅसेज - ९४३.४७ चौ.मी. मशीन रुम - १८.०० चौ.मी. सोसायटी ऑफीस व टॉयलेट - १६.०० चौ.मी.
e) दि. ११/०९/२०१४ रोजीच्या नियमावलीतील नियम.क्र.एस.आर. १३ (२) प्रमाणे (एफ.एस.आय. + बाल्कनी) x ३५% क्षेत्र (३८५७.४७ + ९६०.७४) x ३५%	--	१६८६.३७ चौ.मी.
f) दि. ११/०९/२०१४ रोजीच्या नियमावलीतील नियम.क्र.एस.आर. १३ (२) प्रमाणे (पॅसेज + जिना + फायर जिना + लिफ्ट + मशीन रुम) (९४३.४७ + ८८.२६ + १७२.३९ + १२६.९९ + १८.००)	--	१३४८.३१ चौ. मी.
g) वरील e व f पैकी कमीत कमी क्षेत्र	--	१३४८.३१ चौ. मी.
h) सोसायटी ऑफीस व टॉयलेट	--	१६.०० चौ. मी.
i) बालवाडी + वेलफेअर सेंटर	--	५०.०० चौ. मी.
j) एकुण पुनर्वसन घटकाचे बांधकाम क्षेत्र (c + बाल्कनी + g + h + i) (३८५७.४७ + ९६०.७४ + १३४८.३१ + १६.०० + ५०.००)	--	६२३२.५२ चौ. मी.
viii) कार्यालयीन परिपत्रक क्र. ६५ नमुना परिगणनेनुसार पुनर्वसन घटकाचे क्षेत्र (टी. डी. आर. झोन ए प्रमाणे) (६२३२.५२ x १.५)	--	९३४८.७८ चौ. मी.

- ix) एकूण पुनर्वसन योजनेचे बांधकाम क्षेत्रफळ (६२३२.५२ + ९३४८.७८) -- १५५८१.३० चौ.मी.
- x) एकूण जागेवर अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्रफळ (१३७३.९६ x ४) -- ५४९५.८४ चौ.मी
- xi) टीडीआर म्हणून दयावयाचे क्षेत्रफळ (१५५८१.३० - ५४९५.८४) -- १००८५.४६ चौ.मी.
- xii) जागेवरील प्रस्तावित बांधकाम चटई क्षेत्र -- ५३८७.३१ चौ. मी.

- १४ झोपुप्रा कडे भरावयाच्या रक्कमेचा तपशील
- अ) खुल्या विक्रीचा घटक असल्यास प्रिमीअमची रक्कम
- 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 चालू ASR मधील जमिन दराचे ५०% प्रमाणे इमारत उंचीनुसार)

दि. ११/०९/२०१४ रोजीच्या नियमावली नुसार देय राहिल.

- १५ इमारतीची उंची -- i) पार्किंग वगळता = ३८.३० मी.
ii) पार्किंग सह = ३९.८० मी.

- १६ इमारतीची सामासिक अंतरे --

अ. क्र.	तपशिल	दक्षिण (मी)	पश्चिम (मी)	पूर्व (मी)	उत्तर (मी)	शेरा
१	आवश्यक	६.००	७.४६	७.४६	७.४६	अंतरात मागील तसेच एका बाजूस सवलत देणे आवश्यक आहे.
२	प्रस्तावित	६.००	७.५०	४.५०	३.१३	

- १७ सर्वसाधारण अभिप्राय --

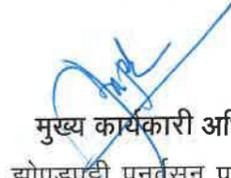
वरील बाब पहाता सदर योजनेच्या इमारतीस सामासिक अंतरामध्ये यापूर्वी नियम क्र. एस.आर. ४ (५) मान्यतेवेळी सवलत देणेत आली होती. परंतु आता इमारतीच्या उंचीमध्ये वाढ झाल्याने वाढलेल्या उंचीनुसार सामासिक अंतरामध्ये सवलत देण्याबाबत झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाच्या दि. ११/०९/२०१४ रोजीच्या विशेष नियमावलीतील नियम क्र. एस.आर. १४ (७) (d) मधील तरतुदीनुसार पूर्व मान्य नकाशानुसार सवलत मंजूर करणे आवश्यक वाटते. तसेच सदर योजनेच्या इमारतीच्या उंचीमध्ये वाढ होत असल्याने बांधकाम नकाशांना मंजुरी देणेपूर्वी अग्निशामक विभागाकडील Provisional Fire NOC व सदर योजनेचे बांधकाम क्षेत्र ५००० चौ. मी. ते २०००० चौ. मी. मधील येत असल्याने शासनाच्या नगर विकास विभागाकडील दि. २८/०६/२०१७ ची अधिसूचना नुसार पर्यावरण विषयक अटीची पूर्तता करित असल्याबाबत हमीपत्र विकसक सादर करणार या अटीस अधिन राहून मंजुरी देणेस हरकत नाही.

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 देणेस हरकत नाही.


कनिष्ठ अभियंता,
झो.पु.प्रा.,पुणे.


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


नगर रचनाकार,
झो.पु.प्रा.,पुणे.


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