

108/18-1-19 429

745

झोपुप्रा नियमावली - २०१४ नियम क्र. एस.आर. ४ (५) नुसार

(सुधारित मान्यता)

कार्यालयीन टिपणी -

तांत्रिक विभाग, झोपुप्रा पुणे.
दिनांक :- १५/०१/२०१९

विषय :- ^{TPS-2} फा.प्लॉ.क्र. ५५, सब प्लॉट नं. ५,६,७, ८ व १०,११, मंगळवार पेठ पुणे येथील झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेस शासन नियम क्र.एस.आर.४ (५) नुसार (सुधारित) मान्यता देणेबाबत.

- संदर्भ :- १) एस.आर. (८) खालील (मूळ) प्रशासकीय मान्यता दि.०४.१२.२०१४ || टि-७५
२) (मूळ) बांधकाम सुरू करण्याचे प्रमाणपत्र क्र.२२६६ दि.३१.१२.२०१४ ✓
३) एस.आर.४ (५) खालील (प्रथम सुधारित) प्रशासकीय मान्यता दि.१३.०५.२०१५ || टि-८९
४) (प्रथम सुधारित) बांधकाम परवानगी क्र.१३६७ दि.२६.०८.२०१५ ✓
५) एस.आर.४ (५) खालील (द्वितीय सुधारित) प्रशासकीय मान्यता टीपणी दि.०४.०८.२०१८ || टि-२५
६) (द्वितीय सुधारित) बांधकाम परवानगी क्र. १६६५ दि. २४.०८.२०१८ ✓
७) सक्षम प्राधिकारी क्र.३ आदेश दि.०१.०१.२०१९ जा.क्र.०४ (१ निवासी पात्र वाढबाबत)
८) वास्तुविशारद श्री. राहुल माळवदकर, यांचा विनंती अर्ज दि.२५.१२.२०१८ ✓

विषयांकित झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना प्रकरणी उपरोक्त संदर्भामध्ये नमूद केलेनुसार आजपर्यंत कार्यवाही झालेली ~~नाही~~ आहे. त्याचे कृपया अवलोकन व्हावे.

उपरोक्त संदर्भ क्र.७ नुसार प्रकरणी नकाशातील काही फेरबदलासह झोपुप्रा नियमावली-२०१४ नियम क्र. एसआर ४(५) खालील (तिसरी सुधारित) प्रशासकीय मान्यता मिळणेकरीता विकसकांनी विनंती केली आहे.

सबब झोपुप्रा नियमावली-२०१४ नियम क्र. एसआर ४(५) खालील (तिसरी सुधारित) प्रशासकीय मान्यता देणेच्या दृष्टीकोनातून, छाननी टीपणी खालीलप्रमाणे सादर केली आहे.

१	योजनेचे नाव	फा.प्लॉ.क्र. ५५, सब प्लॉट नं. ५,६,७, ८ व १०,११, मंगळवार पेठ, पुणे
२	विकसकाचे नाव व पत्ता	विकसक मे. तारा कन्स्ट्रक्शन्स तर्फे श्री. नंदकिशोर राठी व इतर, तारा आर्केड ६०९, रविवार पेठ, पुणे - ४११ ००२.
३	आर्किटेक्टचे नाव व पत्ता	आर्किटेक्ट श्री. राहुल माळवदकर, स.नं. ६७२/६७३, प्लॉ.नं. १०, समर्थ बिल्डींग, लोकेश को. ऑ.हौ. सोसा., कॅनरा बँकेसमोर, बिबवेवाडी, पुणे - ३७.
४	सद्यस्थितीत या योजनेत मालकी हक्कासंदर्भात वा इतर बाबतीत न्यायालयीन स्थगिती/ वाद विवाद/ आक्षेप आहेत वा कसे ?	याबाबतचे हमीपत्र विकसकांनी सादर केले आहे / नाही.
५	क्षेत्राबाबतचा तपशिल	
	i) झोपडपट्टीचे क्षेत्रफळ बी फॉर्म नुसार /७/१२ नुसार क्षेत्र	३०९१.५४ चौ.मी.
	ii) मोजणी नकाशानुसार येणारे क्षेत्र	३०९१.५४ चौ.मी.
	iii) विचारात घेतलेले कमीत कमी क्षेत्र	३०९१.५४ चौ.मी.
	iv) अ) रस्तारुंदीकरणात जाणारे क्षेत्रफळ	८२.५८ चौ.मी. (पूर्वमान्यतेनुसार)

	ब)	आरक्षणासाठी क्षेत्रफळ (३३%)	निरंक (पूर्वमान्यतेनुसार)
	v)	शिल्लक जागेचे निव्वळ क्षेत्रफळ	३००८.९६ चौ.मी.
	vi)	१०% Open to Sky	निरंक
	vii)	योजने खालील निव्वळ क्षेत्र	३००८.९६ चौ.मी.
६	i)	उप जिल्हाधिकारी तथा सक्षम प्राधिकारी, क्र.३ झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, पुणे यांचे कडील अंतिम पात्रता यादी आदेश दि. ०२/०४/२०१२ दि. १५/०३/२०१६ दि. ०३/०५/२०१६ दि.१८/०४/२०१७ व दि.०१.०१.२०१९ नुसार	कलम ३ (क) नुसार दि. २६/०१/२०१३ एकूण झोपडपट्टी - १२९ + ६ (दोस्त्यावारी)
७	अ)	पात्र निवासी	७८
	ब)	पात्र बिगर-निवासी	५३
	क)	पात्र संयुक्त निवासी	००
	ड)	पात्र संयुक्त बिगर-निवासी	००
	एकूण पुनर्वसन सदनिका/दुकाने		१३१ (७८ निवासी + ५३ बिगर निवासी)
	झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणासाठी मिळणा-या सदनिका		निरंक
	एकूण सदनिका / दुकाने		१३१ (७८ निवासी + ५३ बिगर निवासी)
७	टेनामेंट डेन्सिटीबाबत (नियम क्र. एसआर १३ (२) नुसार)		
	(i)	किमान ३६० सदनिका / दुकाने हेक्टर प्रमाणे होणारी सदनिका संख्या (३६० X ३००८.९६ / १०,०००) = १०८	किमान आवश्यक (सदनिका / दुकाने) = १०८ प्रस्तावित (सदनिका / दुकाने) = १३१
	(ii)	अस्तित्वात असलेल्या (पात्र) झोपडयांची संख्या विचारात घेवून येणारी टेनामेंट डेन्सिटी (१३१ X १०,००० / ३००८.९६) = ४३५	४३५ अस्तित्वातील टेनामेंट डेन्सिटी < ४५० ✓ त्यामुळे प्रस्तुत योजनेसाठी एकूण ३.०० चर्टईक्षेत्र निर्देशांक इतकाच लागू राहिल..
८	म्हणून, एकूण अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्र एस.आर. नुसार (Slum Plot ३०९१.५४ x ३.००) = ९२७४.६२ Where, (३००८.९६ + ८२.५८) = ३०९१.५४		९२७४.६२ चौ.मी ✓
९	प्रस्तुत दि.२५/१२/२०१८ अन्वये सादर (सुधारित) बांधकाम नकाशानुसार आकडेमोड पुढीलप्रमाणे		
	अ)	पुनर्वसन निवासी गाळयांसाठी प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र	१९८८.०७ चौ.मी. (७८ पुनर्वसन सदनिका)) ✓
	ब)	पुनर्वसन बिगर निवासी गाळयांसाठी प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र	११४४.८६ चौ.मी. (५३ पुनर्वसन दुकान गाळे) ✓
	क)	पुनर्वसन घटकासाठीचे एकूण प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र (अ + ब)	३१३२.९३ चौ.मी. ✓
	ड)	प्रस्तावित एकूण बाल्कनी	४८२.६४ चौ.मी. ✓
	इ)	दि.११/०९/२०१४ रोजीच्या नियमावलीतील नियम क्र. एस.आर.१३(२) प्रमाणे (पुनर्वसन घटक)	पुनर्वसन बांधकाम क्षेत्र = ३१३२.९३ पुनर्वसन बाल्कनी क्षेत्र = +४८२.६४ ३६१५.५७ X ३५ % १२६५.४४ चौ.मी. ✓
	फ)	दि. ११/०९/२०१४ रोजीच्या नियमावलीतील नियम.क्र. एस.आर.१३ (२) प्रमाणे (पुनर्वसन घटक)	पॅसेज = ११०८.९८ चौ.मी. जिना = ३०१.७१ चौ.मी. ✓ लिफ्ट = ९३.६८ चौ.मी. ✓

दि. ६/१०/२०१८
अंतिम
गुणवत्ता
५६०
+ २०
९९०

दि. २६/०१/२०१३
दि. ०६/०५/२०१६
दि. १८/०४/२०१७
दि. ०१/०१/२०१९

		लिफ्ट मशीन रुम = २१.२९ चौ.मी. १५२५.६६ चौ.मी.
ग)	वरील इ व फ या दोन्हीपैकी कमी असलेले क्षेत्र	१२६५.४४ चौ. मी. ✓
ह)	दि. ११/०९/२०१४ रोजीच्या नियमावलीतील नियम क्र.एस.आर.२१(३) नुसार Free Of FSI	i) सोसायटी ऑफीस व टॉयलेट = १६ चौ.मी. ii) बालवाडी व वेलफेअर सेंटर = ५० चौ.मी.
च)	दि. ११/०९/२०१४ रोजीच्या नियमावलीतील नियम क्र.एस.आर.२१(२) नुसार Convenience Shopping	(योजनेचे क्षेत्र ४००० चौ.मी. पेक्षा कमी असल्यामुळे) आवश्यक नाही.
छ)	एकूण पुनर्वसन घटकाचे बांधकाम क्षेत्र (३१३२.९३ + ४८२.६४ + १२६५.४४ + १६.०० + ५०.००)	४९४७.०१ चौ. मी. ✓
म)	(पुर्व प्रशासकीय मान्येनुसार २००८ चे नियमावलीप्रमाणे) (टी. डी. आर.झोन A प्रमाणे) (४९४७.०१ x २.००)	९८९४.०२ चौ. मी. ✓
१०	एकूण पुनर्वसन योजनेचे बांधकाम क्षेत्र	९८९४.०२ + ४९४७.०१ = १४८४१.०३ चौ.मी.
११	एकूण अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्र (एस.आर.१४ (८) नुसार) (Slum Plot ३०९१.५४ x ३.००) = ९२७४.६२ Where, (३००८.९६ + ८२.५८) = ३०९१.५४	९२७४.६२ चौ.मी.
१२	टीडीआर म्हणून देय होणारे बांधकाम क्षेत्रफळ (१४८४१.०३ - ९२७४.६२) = ५५६६.४१	५५६६.४१ चौ.मी. ✓

१३) आता (सुधारित) बांधकाम नकाशामध्ये दर्शविलेल्या सुधारणा/फेरबदल

सक्षम प्राधिकरी क्र.३ आदेश दि.०१/०१/२०१९ नुसार वाढीव १ निवासी पात्र झोपडीधारकाची वाढ झालेली आहे. विकसक/वास्तुविशारद यांनी सादर केलेल्या प्रस्तावित सुधारित बांधकाम नकाशामध्ये, त्यानुसार Wing A मधील आठव्या मजल्यावरील सदनिका क्र.८०८ पुनर्वसन घटकात रूपांतरीत करणेत आलेली आहे.

तसेच Wing B विक्री घटकातील तळ मजल्यावरील sale shop मध्ये अंतर्गत किरकोळ बदल करणेत आलेला असून पाचव्या मजल्यावर नव्याने ५०१, ५०२, ५०७ सदनिका प्रस्ताविले आहेत. १० व्या म. वरील स्वदागेदा क्र. १०२ हेरॉल्टेवजी office दर्शविले आहे.

१४) इमारतीच्या उंचीबाबत -

प्रकरणी, यापूर्वी नुकतेच (द्वितीय सुधारित) बांधकाम परवानगी क्र. १६६५ दि. २४/०८/२०१८ अन्वये देणेत आलेली आहे. सद्यस्थितीत जागेवर A व B याप्रमाणे योजनेतील इमारतीचे सुमारे ७० ते ८०% काम पूर्ण झालेले असून उर्वरित काम प्रगतीपथावर आहे. सबब, आता (तिसरी सुधारित) बांधकाम परवानगी देतेवेळेस इमारतीच्या उंचीमध्ये कोणताही बदल प्रस्तावित केलेला नाही.

108/18-01-19

T-29

253
741

टिपणी फेर सादर :-

तांत्रिक शाखा
दिनांक :- १६/०१/२०१९

विषय / TPS-2
फा.प्लॉ.क्र. ५५, सब प्लॉट नं. ५, ६, ७, ८ व १०, ११, मंगळवार पेठ पुणे येथील झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेस शासन नियम क्र.एस.आर.४ (५) नुसार (सुधारित) मान्यता देणेबाबत.

संदर्भ :- १) दि.०४/०८/२०१८ रोजीची एस.आर.४ (५) सु.प्र.मा. ॥ T ११५
२) दि.१५/०१/२०१९ रोजीची एस.आर.४ (५) सु.प्र.मा. टिपणी सादर. ॥ T १४८

विषयांकित झो.पु.यो. मध्ये यापुर्वी (latest) सु.प्र.मा. संदर्भ १ अन्वये देणेत आलेली आहे. आता स.प्रा. ३ यांचे आदेश दि.०१/०१/२०१९ नुसार नव्याने ०१ निवासी पात्र ची वाढ झाल्याने संदर्भ २ नुसार सु.प्र.मा. साठी सविस्तर टिपणी सादर करणेत आलेली आहे. सद्यस्थितीत केवळ ०१ निवासी पात्र ची वाढ झाल्याने, केवळ किरकोळ स्वरूपातील सुधारणा/दुरूस्त्यासह, (संदर्भ १ चे पूर्वमान्य टिपणीतील आशयाप्रमाणेच) आता संदर्भ २ अन्वये सु.प्र.मा. साठी टिपणी सादर करणेत आलेली आहे.

सादर टिपणीवरील मा.स.सं.न.र यांनी उपस्थित केलेनुसार मुद्देनिहाय खुलासा खालीलप्रमाणे होय ;

- १) रस्तारूंदीकरण क्षेत्राचा उल्लेख टिपणीमधील मुद्दा क्र. ५ (iv) (अ) तसेच मुद्दा क्र. ८, मुद्दा क्र. ११ आणि मुद्दा क्र. १७ या ठिकाणी वेळोवेळी करणेत आलेला आहे.
- २) प्रकरणी यापुर्वी उपरोक्त संदर्भ १ नुसार सु.प्र.मा. ला मान्यता देणेत आलेली आहे. सद्यस्थितीत केवळ ०१ निवासी पात्र ची वाढ झाल्याने, केवळ किरकोळ स्वरूपातील सुधारणा/दुरूस्त्यासह, (संदर्भ १ चे पूर्वमान्य टिपणीतील आशयाप्रमाणेच) आता संदर्भ २ अन्वये सु.प्र.मा. साठी टिपणी सादर करणेत आलेली आहे. प्रकरणी स.प्रा. ३ यांचे दि.०१/०१/२०१९ चे आदेशानुसार ०१ निवासी पात्र झोपडीधारकाची वाढ झाल्याने केवळ पुर्वीचे ७७ निवासी पात्र ऐवजी आता ७८ निवासी पात्र इतका बदल झालेला आहे.

प्रकरणीचे उपलब्ध अभिलेखातील कार्यालयीन टिपणी दि.०८/०५/२०१३ रोजी मुद्दा "झोपडीधारकांची पात्रता यादी (परिशिष्ट २)" यामध्ये शेवटी, घोषित क्षेत्राबाहेरील ०८ बिगरनिवासी झोपडीधारकांचे बाबत सविस्तर नमूद केले आहे.

तसेच घोषित क्षेत्राबाहेरील ०८ निवासी पात्र बाबत, (यापुर्वीच्या टिपण्या दि.२०/०३/२०१४, दि.२१/०४/२०१४, दि.१९/०८/२०१४, दि.१६/०९/२०१४, दि.२७/११/२०१४ मध्ये) आणि तसेच यापुर्वीची पूर्वमान्य सु.प्र.मा. दि.१६/०९/२०१४ चे मंजूर टिपणीतील (मुद्दा क्र.११ आणि) १६ अ मध्ये, खालीलप्रमाणे नमूद आहे

T 30,
T 43,
T 49,
T 53,
T 69

मुद्दा क्र.१६ (अ) - विषयांकित पुनर्वसन योजनेच्या अंतिम पात्र, अपात्र यादीनुसार ५८ निवासी व ४३ बिगरनिवासी झोपडीधारक असून त्यामधील ०८ बिगरनिवासी झोपडीधारक हे पुनर्वसन योजनाक्षेत्राबाहेरील असून त्यांचे पुनर्वसन अतिक्रमण विभाग, पुणे महानगरपालिका यांचेमार्फत होणे आवश्यक आहे असे दि.०८/०५/२०१३ रोजीच्या कार्यालयीन टिपणीमध्ये नमूद करण्यात आले आहे. मनपा अतिक्रमण विभागाने उपरोक्त ०८ बिगरनिवासी गाळेधारकांचे पुनर्वसन न केल्यामुळे संबंधित योजनेबाहेरील ०८ बिगरनिवासी झोपडीधारकांना विक्री घटक क्षेत्रात गाळे उपलब्ध करून देण्यात येतील. अशा आशयाचे पत्र मे.तारा कन्स्ट्रक्शन्स यांनी दि.२५/०२/२०१४ रोजी सादर केले असून उक्त पत्रासोबत तशा आशयाचे हमीपत्रही जोडले आहे.

तर पूर्वमान्य सु.प्र.मा. दि.०४/०८/२०१८ चे मंजूर टिपणीतील मुद्दा क्र. १४ मध्ये या बाबतचा खालीलप्रमाणे तपशील नमूद करणेत आलेला आहे

मुद्दा क्र.१४ - पात्र लाभार्थी तपशील

पात्र क्र
६७२ व
६७६

A	यादी दि.०२/०४/२०१२	५८ निवासी पात्र ३५ बिगरनिवासी पात्र ०८ बिगरनिवासी घोषित क्षेत्राबाहेरील	एकूण झोपडीधारक १) १२९ (सि.एल.) २) १० १३९
B	यादी दि.१५/०३/२०१६ ✓	०२ निवासी पात्र	
C	यादी दि.०३/०५/२०१६	०२ निवासी पात्र	
D	यादी दि.१८/०४/२०१७	१५ निवासी पात्र १० बिगरनिवासी पात्र	
एकूण पात्र झोपडीधारकांची संख्या		७७ निवासी पात्र + ५३ बिगरनिवासी पात्र (एकूण १३०)	

पात्र क्र
५६०
५७२

पात्र क्र
७५८

पात्र क्र
७३६

आता स.प्रा.३ कडील दि.०१/०१/२०१९ चे आदेशानुसार ०१ निवासी पात्र ची वाढ झाल्याने ७८ निवासी पात्र + ५३ बिगरनिवासी पात्र (एकूण १३१) याप्रमाणे एकूण पात्र झोपडीधारकांची संख्या होत आहे.

३) टिपणीतील मुद्दा क्र. १५ येथे A व B या दोन्ही इमारतींचे जोले प्रमाणपत्राचा क्र/ दि नमूद करणेत आलेला आहे यापुर्वी देण्यात आलेल्या (latest) सुधारित बांधकाम परवानगी क्र. १६६५ दि.२४/०८/२०१८ नुसार (केवळ पुनर्वसन घटकाचा विचार करता) A इमारत (७७ स. + ४० दु.) आणि B इमारत (१३ दु.) याप्रमाणे देणेत आलेले आहे.

पात्र क्र
७३७

४) पैकी A इमारतीस भोगवटा प्रमाणपत्र क्र.२१७५ दि.०६/१०/२०१८ अन्वये देणेत आलेले आहे. आता अर्जदारांनी सदरचे A इमारतीतील सदनिका क्र.८०८ ही विक्री ऐवजी पुनर्वसन घटकात रूपांतरीत करण्याचे

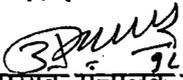
प्रस्तावित केले आहे. A इमारतीचे भोगवट्यानंतर या बाबीस अनुमती देणेबाबत मा.मु.का.अ. स्तरावर निर्णय होणे आवश्यक राहिल.

- ५) प्रचलित पध्दतीनुसार प्रशासकीय मान्यता टिपणी वेळेस प्रिमियम, शासकीय शुल्क इ. नियमित रकमा हिशोबीत करणे/करून घेणे केले जात नाहीत. तर प्रशासकीय मान्यता प्राप्त झालेनंतर बांधकाम परवानगी देतेवेळेस (नकाशातील/आकडेमोडीतील किरकोळ दुरुस्त्या/सुधारणा इ. विचारात घेवून) सदरच्या रकमा परिगणित करणेत येतात व बांधकाम परवानगी देणेपुर्वी त्या विकसकांकडून भरून घेणेत येतात. सबब प्रस्तुत प्रकरणी देखील सु.प्र.मा. मिळाल्यानंतर सुधारित बांधकाम परवानगी देतेवेळेस सदरप्रमाणे रकमा नकाशातील किरकोळ दुरुस्त्या / सुधारणा सह विचारात घेवून हिशोबीत करणेत येतील व त्या विकसकाकडून भरून घेणेत येतील.

क. प्रकरणी (तिस-यांदा) सु.प्र.मा. साठी आदेशार्थ सादर.


सर्वेक्षक
झो.पु.प्रा., पुणे.


. 9019
सहायक नगररचनाकार
झो.पु.प्रा., पुणे.

अहवाल स्वयंस्वरूप नाही. सदागिके वायु अहवाल प्राप्त नाही.
वि.प्र.
१) रस्ताकंठीकरण क्षेत्र न.न.पा.कडे हस्तांतरित
कलेवाश्रीवाय यासाठीचा रिडी ब्राय झगुझेय होत
नसल्याची अट गमूद करता येईल.
२) सद. अ-८०८ च्या बंधनानुसार वि. ६/१०/१८
वैजयी इमारत 'A' भोगवटा प्रमाणपत्र सुधारित करणे
आवश्यक होते.
३) यापुढे वाट साह्यास इमारत 'B' मध्ये प्रस्तावित
कारणोची अट गमूद करणे योग्य होईल.
आदेशास्तव सादर.

9/19/19
सहायक संचालक नगररचना
झो.पु.प्रा., पुणे.

करीम अमीन, मान्य

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

