

नियम क्र. एस.आर. ४ (५) नुसार (सुधारीत मान्यता)

1073

2088/21-9-18

टिपणी फेरसादर

तांत्रिक विभाग, झोपुप्रा पुणे

दिनांक :- 29/09/2018

**विषय :-** पुणे पेठ भांबुर्डा, टि.पी.स्कीम नं. १, फा.प्लॉ.क्र. ५६० पैकी, सि.स.नं. ११९७, रामनारायण बंगला, शिवाजीनगर येथील झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेस (शासन मंजूर दि.११/०९/२०१४ रोजीच्या विशेष नियमावलीतील) **नियम क्र. एस.आर.४ (५) नुसार सुधारीत मान्यता देणेबाबत.**

- संदर्भ :-**
- १) मा. प्रधान सचिव, नगरविकास विभाग, महाराष्ट्र शासन मंत्रालय, मुंबई-३२. यांना उद्देशुन या कार्यालयाचे पत्र जा.क्र./झोपुप्रा, पुणे/ तां-१/पलाश/१७१० दि. १९.८.२०१८.
  - २) मा. अवर सचिव, नगरविकास विभाग, महाराष्ट्र शासन मंत्रालय, मुंबई-३२. यांचे या कार्यालयास उद्देशुन पत्र जा.क्र.टिपीएस-१८१८ / १५८२ /प्र.क्र.२२४/ १८/ नवि-१३ दि. १५/०९/२०१८.
  - ३) मे. पलाश रियाल्टर्स यांचे तर्फे वास्तुविशारद राहूल माळवदकर सुधारित / वाढीव बांधकाम परवानगीसाठी केलेला विनंती अर्ज दि. १७/०९/२०१८ व सोबत प्रस्तावित सुधारित बांधकाम नकाशे.
  - ४) मा. मु.का.अ. झो.पु.प्रा, पुणे यांनी प्रस्तुत योजनेचे यापूर्वीचे दि. १९.०९.२०१८ रोजीचे टिपणीवर दिलेले आदेश.

विषयांकित योजनेस, नियम क्र. एस.आर.४ (५) नुसार सुधारीत मान्यता देणेबाबतचा अहवाल, खालीलप्रमाणे सादर करणेत येत आहे.

१	मिळकतीचे वर्णन	टी.पी.स्कीम नं. १, फा.प्लॉ. नं. ५६० पैकी, सि.स.नं. ११९७, रामनारायण बंगला, भांबुर्डा, शिवाजीनगर
२	विकसकाचे नाव व पत्ता	मे. पलाश रियाल्टर्स, अरिहंत, ११८७/२६, घोलेरोड, शिवाजीनगर, पुणे-०५.
३	आर्किटेक्टचे नाव व पत्ता	आर्कि. राहूल माळवदकर, स.नं. ६७२/६७३, लोकेश सोसायटी, समर्थ बिल्डिंग, प्लॉट.क्र. १०, बिबवेवाडी पुणे-३७
४	योजना दाखल झाल्याचा दिनांक	दि. २७/०३/२००९
५	योजनेखालील एकूण क्षेत्रफळ (Slum Plot + Non Slum Plot)	I) २२०३.०० चौ.मी. Slum Plot क्षेत्र (कलम ३(क) व (ड) आदेशानुसार) (रस्तारुंदी खालील क्षेत्र वगळून) II) ११७७.६४ चौ.मी. Non Slum Plot क्षेत्र (३क आदेशानुसार) (रस्तारुंदी खालील क्षेत्र वगळून)

६	भूमिप्रापण विभागाचा अभिप्राय	पुणे म.न.पा. भूमिप्रापण कार्यालयाचे पत्र क्र. एल.ए.क्यू/Below No. / ओ/१६४६ दि. १९/०१/२०१० अन्वये नकाशावर रस्तारुंदीप्रमाणे रेषा आहे.
७	टी.डी.आर.झोन दाखला	उप अभियंता विकास योजना पुणे म.न.पा यांच्याकडील जा.क्र.झोन-१/३३७८ दि.२२/०३/२०११ अन्वये सदरची मिळकत 'सी' झोनमध्ये येत आहे.
८	घोषित गलिच्छ वस्ती तपशिल	उप आयुक्त (गवनि), पुणे मनपा जा.क्र. ३/५५८३ घोषित दि. ०६/०४/१९९५ क्षेत्रफळ २२१७.५७ चौ. मी.
९	विकास योजना झोनिंग व प्रवेश रस्त्याबाबत	पुणे महानगरपालिका विकास योजना कार्यालय यांचेकडील सन २०१७ रोजीचे झोनिंग डीमार्केशन नकाशानुसार, सदरची मिळकत निवासी विभाग मध्ये येत असून ३०.००मी.डी.पी रस्त्याने बाधीत होत आहे.
१०	नगररचना योजना असल्यास अभिप्राय	भूमि अभिलेख-पुणे महानगरपालिका विकास योजना (भूमि अभिलेखा कार्यालय) जा.क्र. झोन१/२६९६ दि. १५/०१/२०१० अन्वये प्राप्त
११	स्लम अँक्ट कलम ३ (क) खालील झोपडपट्टी पुनर्वसन आदेश	अ) जा.क्र. झोपुप्रा/तांत्रिक कअ१/झोपुप्रा/प्र.क्र.२४ /३३५/१० दि. ०६/०३/२०१०. दि. १८/०३/२०१० रोजी महाराष्ट्र शासनाच्या राजपत्रात प्रसिध्द. दै. लोकमत व दै. कातिल या दोन स्थानिक वर्तमानपत्रात दि. ०८/०३/२०१० रोजी प्रसिध्द. ब) जा.क्र. झोपुप्रा/कअतां/झोपुआ/२५७/ २०१४ दि. १०/०२/२०१४. दि. १८/०३/२०१० रोजी महाराष्ट्र शासनाच्या राजपत्रात भाग १, पुणे विभागीय पुरवणी, गुरुवार ते बंधवार, २० फेब्रुवारी ते २६ फेब्रुवारी २०१४ पृष्ठ क्र. २६,२७ व २८ वर प्रसिध्द. दै. लोकमत व दै. संध्यानंद या दोन स्थानिक वर्तमानपत्रात दि. ०८/०३/२०१० रोजी प्रसिध्द. क) जा.क्र. झोपुप्रा/तां.४/प्र.क्र. १६५/ झोपुआ / १३७६/१४ दि. ०१/०८/२०१४. झोपडपट्टी पुनर्वसन महाराष्ट्र शासन राजपत्र, भाग एक-पुणे विभागीय पुरवणी, गुरुवार ते बुधवार ऑगस्ट १४-२० २०१४ /श्रावण,शके १९३६. दै. केसरी दि. ०६/०८/२०१४ व दै. पुण्यनगरी दि. ०७/०८/२०१४ रोजी वर्तमानपत्रात प्रसिध्द.
१२	स्लम अँक्ट कलम ३ (ड) अन्वये निर्मूलन आदेश	अ) आदेश झोपुप्रा/तां.क्र. १/ झोनिआ/प्र.क्र. २४/१३७३/१० दि. ३०/१०/२०१०. ब) आदेश झोपुप्रा/तां.४/प्र.क्र.१६५/झोनिआ/ १५७९/१४ दि. ०९/०९/२०१४. महाराष्ट्र शासन राजपत्र, भाग एक-पुणे विभागीय पुरवणी, गुरुवार ते बुधवार सप्टेंबर १८-२४, २०१४ /भाद्र २७ ते आश्विन २, शके १९३६. दै. लोकमत दि. १०/०९/२०१४ व दै. सांजमहानगरी दि. १०/०९/२०१४ रोजी वर्तमानपत्रात प्रसिध्द.
१३	या योजनेत मालकी हक्कासंदर्भात सद्यस्थितीत वाद विवाद/ आक्षेप असल्यास	सदर योजनेबाबत स्लम, ट्रिब्युनल, मुंबई येथील न्यायालयात अपिल दाखल करणेत आले होते. मात्र सद्यस्थितीत मिळकतीवर कुठलीही कोर्ट न्यायाधिकरण तसेच अपिल न्यायाधिकरणाचा मनाई

1071

		हुकूम देणेत आलेला नाही. याप्रमाणे दि.०३/०७/२०१७ रोजीचे प्रतिज्ञापत्र विकसक यांनी सादर केले आहे. कृपया अवलोकन होणेस विनंती आहे.
--	--	--

१४	योजनेखालील एकूण क्षेत्रफळ (Slum Plot + Non Slum Plot)	I) २२०३.०० चौ.मी. Slum Plot क्षेत्र (कलम ३(क) व (ड) आदेशानुसार) (रस्तारुंदी खालील क्षेत्र वगळून)  II) ११७७.६४ चौ.मी. Non Slum Plot क्षेत्र (३क आदेशानुसार) (रस्तारुंदी खालील क्षेत्र वगळून)		
	अ.क्र.	तपशील	Slum Plot क्षेत्र	Non Slum Plot क्षेत्र
	१	मिळकतीचे क्षेत्र	२२१७.५७ चौ.मी	१२३७.४२ चौ.मी
	२	पुणे मनपाचे ताब्यात आलेले १४.५७ चौ.मी (२४ मी. रस्ता रुंदीकरणातील क्षेत्र)		५९.७८ चौ.मी
	३	पुणे मनपाचे ताब्यात न आलेले (२४ मी. रस्ता रुंदीकरणातील क्षेत्र)	२१.४३ चौ.मी	८८.०४ चौ.मी
	४	सन २०१७ चे मंजूर विकास आराखडयानुसार (३० मी. नुसार रस्ता रुंदीकरणातील वाढीव क्षेत्र)	२४.२६ चौ.मी.	१००.०० चौ.मी
	५	रुंदीकरणात जाणारे एकूण क्षेत्र (२ + ३ + ४)	६०.२६ चौ.मी.	२४७.८२ चौ.मी.
	६	शिल्लक जागेचे निव्वळ क्षेत्रफळ	२२०३.०० चौ.मी अ.क्र.(१ - २)	९८९.६० चौ.मी. अ.क्र. (१ - ५)
	७	एकूण अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्र	६६०९.०० चौ.मी. (३.०० चटई क्षेत्र निर्देशांकाप्रमाणे एस. आर.१३(४)(अ) नुसार	९८९.६० चौ.मी. (१.०० चटई क्षेत्र निर्देशांकाप्रमाणे)
१५	१)	उप आयुक्त विभागीय कार्यालय क्र.१ पुणे मनपा यांच्याकडील जा.क्र.घोक्षेका/४१३४ दि.१९/११/२००९ रोजीची अंतीम पात्रता यादी नुसार.		
	अ)	पात्र निवासी झोपड्यांची संख्या	४४	} ४६
	ब)	पात्र बिगर निवासी झोपड्यांची संख्या	२	
	२)	उप जिल्हाधिकारी तथा सक्षम प्राधिकारी क्र.२ यांच्याकडील दि. ०१/०१/२००० दिनांका नुसार तयार करण्यात आलेल्या पुरवणी पात्रता यादी नुसार		
	अ)	पात्र निवासी झोपड्यांची संख्या	१४	} १४
	ब)	पात्र बिगर निवासी झोपड्यांची संख्या	०	
	३)	उप जिल्हाधिकारी तथा सक्षम प्राधिकारी क्र.२ यांच्याकडील जा.क्र.झोपुप्रा/सप्रा-२/११९७ राम नारायण बंगला/४२५/२०१७ दि.		

		०८/०९/२०१७ रोजीच्या पुरवणी पात्रता यादी नुसार	
	अ)	पात्र निवासी झोपड्यांची संख्या	१२
	ब)	पात्र बिगर निवासी झोपड्यांची संख्या	०
	क)	एकुण पुनर्वसनासाठी लागणा-या सदनिका	(४६+१४+१२) = ७२
१६		३६० सदनिका/ हेक्टर प्रमाणे निर्माण होणा-या एकुण सदनिका ३६० X २२०३.०० / १०,०००	७९
१७		झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणासाठी मिळणा-या सदनिका (७९-७२)	७
१८		<b>आर्कि. राहूल माळवदकर यांचेतर्फे दि. १८/०९/२०१८ रोजी समक्ष दाखल दुरुस्त / सुधारित बांधकाम नकाशानुसार</b>	
	a)	पुनर्वसन निवासी गाळयांसाठी प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र	२०७३.९३ चौ.मी.
	b)	पुनर्वसन बिगर निवासी गाळयांसाठी प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र	३२.०० चौ.मी.
	c)	पुनर्वसन घटकासाठीचे एकुण प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र (a + b)	२१०५.९३ चौ.मी.
	d)	प्रस्तावित बाल्कनी	३२३.१३ चौ.मी.
	e)	दि. ११/०९/२०१४ रोजीच्या नियमावलीतील नियम.क्र. एस.आर.१३ (२) प्रमाणे	पुनर्वसनाचे बांधकाम क्षेत्र = २१०५.९३ बाल्कनी क्षेत्र = ३२३.१३ <hr/> २४२९.०६ X ३५ % <hr/> ८५०.९७ चौ.मी.
	f)	दि. ११/०९/२०१४ रोजीच्या नियमावलीतील नियम.क्र. एस.आर.१३ (२) प्रमाणे	पैसेज = ६८०.५० जिना = ११६.३० फायर जिना = १२०.९० लिफ्ट = ८०.५० लिफ्ट मशीन रुम = १३.६५ <hr/> १०११.८५ चौ.मी.
	g)	वरील e व f या दोन्हीपैकी कमी असलेले क्षेत्र	८५०.९७ चौ. मी.
	h)	दि. ११/०९/२०१४ रोजीच्या नियमावलीतील नियम क्र.एस.आर.२१(३) नुसार Free Of FSI	सोसायटी ऑफीस व टॉयलेट = १६.०० चौ. मी.
	i)	एकूण पुनर्वसन घटकाचे बांधकाम क्षेत्र (c + बाल्कनी + g + h ) (२१०५.९३ + ३२३.१३ + ८५०.९७ + १६.००)	३२९५.२३ चौ. मी.
१९	l)	शासनाने दि. १९/०१/२०१५ अन्वये LOI बाबत केलेल्या मार्गदर्शनानुसार दि. ११/१२/२००८ रोजीच्या जुन्या नियमावलीतील	(३२९५.२३ X २.५) = ८२३८.०८ चौ. मी.

1067

		एसआर२(६)(अ) नुसार टी.डी.आर. रेशो देय होत आहे.) (टी. डी. आर. झोन बी प्रमाणे)	
	ii)	एकूण पुनर्वसन योजनेचे बांधकाम क्षेत्रफळ (८२३८.०८ + ३२९५.२३)	११५३३.३१ चौ.मी.
	iii)	एकूण अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्र एस.आर.१३(४)(अ) नुसार	(Slum Plot क्षेत्र २२०३.०० X ३.००एफएसआय) = ६६०९.०० चौ.मी
	iv)	टीडीआर म्हणून देय होणारे बांधकाम क्षेत्र	(११५३३.३१ - ६६०९.००) = ४९२४.३१ चौ.मी.
२०	i)	अनुज्ञेय फ्री सेल बांधकाम क्षेत्र (६६०९.०० - २११३.१७ )	४४९५.८३ चौ.मी. (Slum Plot वरील शिल्लक बां. क्षे.) + ९८९.६० चौ.मी. (Non Slum Plot १.०० च.क्षे.नि.नुसार) + ८८९.८० चौ.मी. (Non Slum Plot टी.डी.आर.) <hr/> ६३७५.२३ चौ.मी. एकूण अनुज्ञेय फ्री सेल बांधकाम क्षेत्र
	ii)	प्रस्तावित फ्री सेल बांधकाम क्षेत्र	६३७४.७३ चौ.मी.
२१		प्रस्तावित पुनर्वसन बांधकाम क्षेत्र	२११३.१७ चौ.मी.
२२		एकूण अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्र ( पुनर्वसन + फ्री सेल)	(२११३.१७ + ६३७५.२३ ) = ८४८८.४०चौ.मी.
२३		एकूण प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र ( पुनर्वसन + फ्री सेल)	(२११३.१७ + ६३७४.७३) = ८४८७.९० चौ.मी. < ८४८८.४०चौ.मी.
२४	झोपुप्रा कडे भरावयाच्या रक्कमेचा तपशील		
	अ)	पुणे महानगरपालिकेकडील दराने होणारी खुल्या विक्रीचा घटक असल्यास प्रिमीअमची रक्कम	दि. ११/०९/२०१४ रोजीच्या नियमावली नुसार देय राहिल. (त्यासाठीचा स्वतंत्र तक्ता सोबत सादर केला आहे.)
	ब)	जुन्या नियमावलीतील SR (८) नुसार भरावयाची पायाभूत सुविधासाठी रक्कम (रु.५६०/- प्रति चौ. मी दराने येणा-या रकमेच्या १०% म्हणजेच र.रु. ५६/- प्रति चौ. मी.	
	क)	नियम.क्र.एस.आर. १६ (४) नुसार देखभाल खर्च (प्रति सदनिका रु २०,०००/- अथवा चालू ASR मधील जमिन दराचे ५ % प्रमाणे इमारत उंचीनुसार)	
२५		इमारतीची उंची	३२.७० मी. (जमिनीपासून)
२६	प्रस्तावित इमारतीची सामासिक दि. ११/०९/२०१४ रोजीच्या नियमावलीतील नियम.क्र.एस.आर. १४ (७) नुसार अंतरे पुढीलप्रमाणे		

अ. क्र.	तपशिल	पश्चिम (मी) रस्त्याशी सन्मुख	दक्षिण (मी)	पूर्व (मी) मागील बाजू	उत्तर (मी) उजवी बाजू	शेरा
१	अवश्यक	६.००	६.१३	६.१३	६.१३	सामासिक अंतरे नियमानुसार
२	प्रस्तावित	६.००	७.५४	७.५०	७.६०	प्रस्तावित करणेत आलेली आहेत.

२७	प्रोव्हिजनल Fire NOC बाबत -	प्रस्तुत योजनेस पुणे मनपाचे अग्निशामक विभागाकडील Provisional Fire NOC क्र. FB/१६११ दि. १३.७.२०१८ ची छायाप्रत सादर करण्यात आली आहे.
----	-----------------------------	--

### सर्वसाधारण अभिप्राय :-

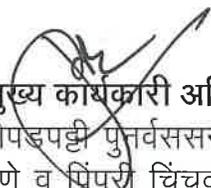
सादर योजनेमध्ये ७२ झोपडीधारक पात्र ठरले असून महाराष्ट्र शासन गृह निर्माण विभाग यांच्या दि. १६/०५/२०१८ रोजीच्या निर्णयाच्या अनुषंगाने दि. ०१/०१/२०११ अथवा त्यापुर्वीपासून निवास करणाऱ्या झोपडीधारकांना सशुल्क आकारून पुनर्वसन करणे आवश्यक आहे, असे कळविले आहे. त्या अनुषंगाने योजनेचे अपात्र ठरलेले झोपडीधारक सशुल्क पात्र झाल्यास त्यांना पुनर्वसन योजनेमध्ये समाविष्ट करून घेण्यात येईल असे नोटलाईज्ड हमीपत्र विकसक यांनी हमीपत्र प्रस्तावासोबत सादर केले आहे.

वरीलप्रमाणे सविस्तर छाननीनुसार प्रस्तुत योजनेसाठी झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, (पुणे व पिंपरी-चिंचवड क्षेत्र) शासन मंजूर नियमावली दि. ११/०९/२०१४ मधील नियम क्र.४ (५) अन्वये, सुधारित मान्यता प्रस्तावित आहे. कृपया पुढील आदेशार्थ सादर.

प्रकरणी वरीलप्रमाणे एस.आर.४(५) खालील सुधारित मान्यता देणेत आल्यास, त्यानंतर प्रकरणी सुधारित बांधकाम परवानगी ही, सुधारित बांधकाम नकाशांच्या योग्य त्या सविस्तर छाननी अंती व विकसकाकडून जरूर तो प्रिमियम व शासकिय शुल्क भरून घेतल्यानंतर, देणे बाबतची पुढील कार्यवाही, ससंनर स्तरावर करणेत येईल. कृ. पुढील जरूर त्या आदेशार्थ सादर.

  
(प्र.) नगररचनाकार/स.न.र.  
झो.पु.प्रा., पुणे

  
सहाय्यक संचालक नगररचना  
झो.पु.प्रा., पुणे

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