

1306/28-3-18

32

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

(1435)

दि : 26/03/2018

विषय :- सि.स.नं. ११०८, फा.प्लॉ.क्र. ४८७/७, भांबुर्डा, शिवाजीनगर, पुणे येथील झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना राबविणेसाठी दि. ११/९/२०१४ रोजीच्या नियमावलीतील नियम क्र. एस.आर. ४ (५) नुसार मंजूरी मिळणेबाबत.

संदर्भ :- १) झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाकडील नोंदणीकृत विकसक मे. नाईकनवरे डेव्हलपर्स प्रा. लि. यांनी ला.आर्कि. जी. एच. नाईकनवरे यांचेमार्फत दि. १७/११/२०१४ यांचा रोजी दाखल केलेला प्रस्ताव.

२) आर्कि. जी. एच. नाईकनवरे यांनी बांधकाम नकाशांना मंजूरी मिळणेकरिता दि. १२/०६/२०१७ रोजीचे पत्र.

सि.स.नं. ११०८, फा.प्लॉ.क्र. ४८७/७, भांबुर्डा, शिवाजीनगर, पुणे येथील झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना राबविणेसाठी झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाकडील नोंदणीकृत विकसक मे. नाईकनवरे डेव्हलपर्स प्रा. लि. यांनी ला.आर्कि. जी. एच. नाईकनवरे यांचेमार्फत उपरोक्त संदर्भ क्र. १ अन्वये प्रस्ताव दाखल केलेली 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.

त्यावरून या योजनेस आता झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाचे दि. ११/०९/२०१४ रोजीच्या नियमावलीतील नियम क्र. एस.आर. ४ (५) नुसार प्राप्त अधिकारानुसार मा. मुख्य कार्यकारी अधिकारी, झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, पुणे यांची मान्यता मिळणेस, खालीलप्रमाणे अहवाल सादर करणेत येत आहे.

- |                                |    |                                                                                                                                                                                                |
|--------------------------------|----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| १ मिळकतीचे वर्णन               | -- | सि.स.नं. ११०८, फा.प्लॉ.क्र. ४८७/७, भांबुर्डा, शिवाजीनगर, पुणे                                                                                                                                  |
| २ विकसकाचे नाव व पत्ता         | -- | मे. नाईकनवरे डेव्हलपर्स प्रा.लि.<br>१२०४/४, घोले रोड, शिवाजीनगर, पुणे -४११०४२.                                                                                                                 |
| ३ आर्किटेक्टचे नाव व पत्ता     | -- | आर्कि. जी. एच. नाईकनवरे<br>१२०४/४, घोले रोड, शिवाजीनगर, पुणे -४११०४२.                                                                                                                          |
| ४ योजना दाखल झाल्याचा दिनांक   | -- | दिनांक १७/११/२०१४                                                                                                                                                                              |
| ५ योजनेचे एकूण क्षेत्र         | -- | २०९५.५० चौ.मी. (मालमत्ता पत्रकानुसार)<br>२०९५.५० चौ.मी. (मोजणी नकाशानुसार)                                                                                                                     |
| ६ भूमिप्रापण विभागाचा अभिप्राय | -- | पुणे मनपा भूमिप्रापण खात्याचे पत्र जा. क्र.एलएएम/ओ/below no. ८६२ दि. १३/११/२०१४ अन्वये प्राप्त. सदर मिळकतीवर या विभागाकडील रस्ता प्रमाणरेषा आहे. तसेच रस्त्याची भूमीसंपादनाची योजना चालू नाही. |
| ७ टी.डी.आर.झोन दाखला           | -- | उप अभियंता बां.नि./बां.यो. (झो.क्र. ६), पुणे महानगरपालिका यांचे कडील उप अभियंता टी.डी.आर. युटीलायझेशन यांचे पत्र जा.क्र. १६४ दि. २०/०८/२०१४ अन्वये टी.डी.आर झोन 'बी' मध्ये सदर मिळकत येत आहे.  |
| ८ घोषित गलिच्छ वस्ती तपशिल     | -- | उप आयुक्त परिमंडळ १, पुणे महानगरपालिका यांनी जा.क्र. ६८ दि. २२/०४/२०१५ अन्वये झोपडपट्टी सदृश परिस्थितीबाबतचा अहवाल सादर केला आहे.                                                              |

|                                                                                                                                                       |    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ९ विकास योजनेचे अभिप्राय                                                                                                                              | -- | १) प्रारूप विकास आराखडा सन २०१३ नुसार प्रारूप डी.पी. ४५.०० मी. रस्ता आहे. प्रारूप विकास आराखड्यानुसार निवासी झोन आहे व Slum Reservation आहे.                                                                                                                                                                                                                                            |
|                                                                                                                                                       | -- | २) पुणे सुधारीत प्रारूप विकास योजनेनुसार उप अभियंता बां.नि./बां.यो. (झो.क्र. ६), पुणे महानगरपालिका यांचे कडील जा. क्र. डीपीओ/झोन ६/२८४४ दि. ०१/०९/२०१४ नुसार सन २०१३ च्या प्रारूप विकास योजना आराखड्यानुसार सदर मिळकत ४५.०० मी. रस्ता आहे. सदरची मिळकत निवासी झोन मध्ये येत आहे. (आता विकास योजना मंजूर असून त्यानुसार सदरची जागा रहिवास विभागात समाविष्ट असून ४५ मी. रस्ता रुंदी आहे.) |
| १० स्लम ॲक्ट कलम ३ (क) खालील झोपडपट्टी पुनर्वसन आदेश                                                                                                  | -- | आदेश जा.क्र. झोपुप्रा/तां १/झोपुआ/प्र.क्र.२०१/८५५ /२०१५ दि. २७/०५/२०१५.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| ११ स्लम ॲक्ट कलम ३ (ड) अन्वये आदेश                                                                                                                    | -- | आदेश जा.क्र. झोपुप्रा/तां १/प्र.क्र.२०१/झोनिआ/ ५८/२०१६ दि. १२/०१/२०१६                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| १२ या योजनेत मालकी हक्कासंदर्भात सद्यस्थितीत वाद विवाद/ आक्षेप असल्यास                                                                                | -- | स्पेशल सिव्हील सुट नं. १८६/२०१६                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| १३ योजना क्षेत्राचा तपशील                                                                                                                             | -- |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| i) घोषित झोपडपट्टीचे क्षेत्रफळ                                                                                                                        | -- | २०९५.५० चौ. मी. (निर्मुलन आदेशानुसार)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| ii) अ) रस्तारुंदीकरणात जाणारे क्षेत्रफळ                                                                                                               | -- | ३५०.८७ चौ. मी. (नकाशामध्ये दर्शविल्याप्रमाणे)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| ब) आरक्षणासाठी क्षेत्रफळ                                                                                                                              | -- | झोन दाखल्यानुसार निरंक                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| iii) शिल्लक जागेचे निव्वळ क्षेत्रफळ                                                                                                                   | -- | १७४४.६३ चौ. मी.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| iv) ३६० सदनिका / हेक्टर घनते प्रमाणे एकुण सदनिका (नियम क्र. एस.आर. १४ (३) नुसार)                                                                      | -- | ६३                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| v) १) उप मुख्य कार्यकारी अधिकारी तथा सक्षम प्राधिकारी, झो.पु.प्रा., पुणे यांचे कडील अंतिम पात्रता यादी जा.क्र. झोपुप्रा/३६५/२०१५ दि. १२/०२/२०१५ नुसार | -- |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| अ) पात्र निवासी झोपड्यांची संख्या                                                                                                                     | -- | ५४                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| ब) पात्र बिगर निवासी झोपड्यांची संख्या                                                                                                                | -- | ८                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| क) पात्र निवासी संयुक्त झोपड्यांची संख्या                                                                                                             | -- | १                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| २) तहसिलदार सक्षम प्राधिकारी, झो.पु.प्रा., पुणे यांचे कडील पुरवणी पात्रता यादी जा.क्र. झोपुप्रा/१८०६ दि. १९/०७/२०१७ नुसार                             | -- | पात्र निवासी - १                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| ३) तहसिलदार सक्षम प्राधिकारी, झो.पु.प्रा., पुणे यांचे कडील पुरवणी पात्रता यादी जा.क्र. झोपुप्रा/६०० दि. २८/०४/२०१७ नुसार                              | -- | पात्र निवासी - ३                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| एकुण पात्र झालेल्या झोपडीधारकांची संख्या खालीलप्रमाणे ( १ + २ + ३)                                                                                    | -- |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| अ) पात्र निवासी झोपड्यांची संख्या                                                                                                                     | -- | ५८                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| ब) पात्र बिगर निवासी झोपड्यांची संख्या                                                                                                                | -- | ८                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| क) पात्र निवासी संयुक्त झोपड्यांची संख्या                                                                                                             | -- | १                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| एकुण                                                                                                                                                  | -- | ६७                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |

|                                                                                                                                                                                                                                                                    |    |                                                                                                                                                                                              |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| vi) झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणासाठी मिळणा-या<br>सदनिका                                                                                                                                                                                                           | -- | निरंक                                                                                                                                                                                        |
| vii) आर्कि. जी. एच. नाईकनवरे तर्फे दि.<br>२८/०४/२०१७ रोजी दाखल सर्वसाधारणपणे<br>प्रस्तावित बांधकाम नकाशानुसार                                                                                                                                                      | -- |                                                                                                                                                                                              |
| a) पुनर्वसन सदनिकासाठी प्रस्तावित बांधकाम<br>क्षेत्र                                                                                                                                                                                                               | -- | १६८४.६४ चौ.मी.                                                                                                                                                                               |
| b) बिगर निवासी गाळयांसाठी प्रस्तावित क्षेत्रफळ                                                                                                                                                                                                                     | -- | १६४.२२ चौ.मी.                                                                                                                                                                                |
| c) एकूण प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र (a + b)                                                                                                                                                                                                                         | -- | १८४८.८६ चौ.मी.                                                                                                                                                                               |
| d) शासन पत्र दि २७/८/०९ व दि २९/८/०९ चे<br>वरिल मा C.E.O. SRA यांचे मान्यतेनुसार<br>(बाल्कनी + जिना + पॅसेज + लिफ्ट +<br>मशीनरुम + सोसायटी ऑफीस) इत्यादीसह<br>बांधकाम क्षेत्र पुनर्वसन घटकासाठी एकूण<br>बांधकाम क्षेत्र (B/u Area) चे स्वरूपातील<br>मोबदला क्षेत्र | -- | बाल्कनी - १०७.२० चौ.मी.<br>जिना - १३८.७२ चौ.मी.<br>लिफ्ट - १०६.५६ चौ.मी.<br>पॅसेज - ३४१.७३ चौ.मी.<br>मशीन रुम - १४.८२ चौ.मी.<br>सोसायटी ऑफीस व टॉयलेट - १६.०० चौ.मी.<br>एकूण - ७२५.०३ चौ.मी. |
| e) दि. ११/०९/२०१४ रोजीच्या नियमावलीतील<br>नियम.क्र.एस.आर. १३ (२) प्रमाणे<br>(एफ.एस.आय. + बाल्कनी) X ३५% क्षेत्र<br>(१८४८.८६ + १०७.२०) X ३५%                                                                                                                        | -- | ६८४.६२ चौ.मी.                                                                                                                                                                                |
| f) दि. ११/०९/२०१४ रोजीच्या नियमावलीतील<br>नियम.क्र.एस.आर. १३ (२) प्रमाणे (पॅसेज +<br>जिना + लिफ्ट + मशीन रुम) (३४१.७३ +<br>१३८.७२ + १०६.५६ + १४.८२)                                                                                                                | -- | ६०१.८३ चौ. मी.                                                                                                                                                                               |
| g) वरील e व f पैकी कमीत कमी क्षेत्र                                                                                                                                                                                                                                | -- | ६०१.८३ चौ. मी.                                                                                                                                                                               |
| h) सोसायटी ऑफीस व टॉयलेट + सोशल<br>वेलफेअर                                                                                                                                                                                                                         | -- | ३०.२२ चौ. मी.                                                                                                                                                                                |
| i) एकूण पुनर्वसन घटकाचे बांधकाम क्षेत्र<br>(c + बाल्कनी + g + h)                                                                                                                                                                                                   | -- | २५८८.११ चौ. मी.                                                                                                                                                                              |
| viii) कार्यालयीन परिपत्रक क्र. ६५ नमुना<br>परिगणनेनुसार पुनर्वसन घटकाचे क्षेत्र<br>(टी. डी. आर. झोन बी प्रमाणे)<br>(२५८८.११ X १.७५)                                                                                                                                | -- | ४५२९.१९ चौ. मी.                                                                                                                                                                              |
| ix) एकूण पुनर्वसन योजनेचे बांधकाम क्षेत्रफळ<br>(२५८८.११ + ४५२९.१९)                                                                                                                                                                                                 | -- | ७११७.३० चौ.मी.                                                                                                                                                                               |
| x) एकूण जागेवर अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्रफळ<br>(२०९५.५० X ३.००)                                                                                                                                                                                                      | -- | ६२८६.५० चौ.मी.                                                                                                                                                                               |
| xi) टीडीआर म्हणून द्यावयाचे क्षेत्रफळ (ix - x)<br>(७११७.३० - ६२८६.५०)                                                                                                                                                                                              | -- | ८३०.८० चौ.मी.                                                                                                                                                                                |
| xii) जागेवरील शिल्लक एफ.एस.आय.<br>(६२८६.५० - ६२५६.४९)                                                                                                                                                                                                              | -- | ३०.०१ 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 ५% प्रमाणे इमारत उंचीनुसार)

दि. ११/०९/२०१४ रोजीच्या नियमावली नुसार देय राहिल.  
(स्वतंत्र फॉर्म नुसार)

१५ इमारतीची उंची

- पुनर्वसन इमारत = ४०.०० मी. (अनुज्ञेय)
- पुनर्वसन इमारत = ३५.०५ मी. (प्रस्तावित)
- फ्री सेल इमारत = ५०.०० मी. (अनुज्ञेय)
- फ्री सेल इमारत = ४४.९८ मी. (प्रस्तावित)

१६ इमारतीची सामासिक अंतरे

प्रस्तावित इमारतीची सामासिक अंतरे पुढीलप्रमाणे (पुनर्वसन इमारतीकरिता)

| अ. क्र. | तपशील      | दक्षिण (मी) | पश्चिम (मी) | पूर्व (मी) | उत्तर (मी) | शेरा |
|---------|------------|-------------|-------------|------------|------------|------|
| १       | आवश्यक     | ८.४३        | ८.४३        | ६.००       | ६.००       |      |
| २       | प्रस्तावित | ७.५९        | ७.५०        | ६.०४       | ६.००       |      |

१७ Fire NOC बाबत

चीफ फायर ऑफिसर यांनी प्रस्तावित बांधकाम आराखडयास त्यांचेकडील पत्र जा.क्र. FB/१०५२ दि. ०८/०६/२०१७ अन्वये ना हरकत प्रमाणपत्र व नकाशा मंजूरी दिलेली आहे.

१८ सर्वसाधारण अभिप्राय

तथापि, पश्चिम व दक्षिण बाजूस आवश्यक ८.४३ मी. अंतराऐवजी वास्तुविशारदांनी अनुक्रमे ७.५० मी. व ७.५९ मी. अंतर प्रस्तावित केले आहे. ४० मी. पेक्षा जास्त उंचीची इमारत असल्याने सामासिक अंतरात तरतुद क्र. १४ (७) (d) अन्वये २५% सवलतीप्रमाणे २.०० मी. सवलत देता येईल. प्रस्तावित पश्चिम व दक्षिण बाजूस नकाशामध्ये दर्शविल्यानुसार अनुक्रमे ०.९३ व ०.८४ मी. अंतरास सवलत देणे आवश्यक आहे. प्रस्तावित सामासिक अंतरानुसार Fire NOC प्राप्त आहे. सदरची बाब विचारात घेता अपेक्षिलेनुसार सवलत मंजूर करण्यास शिफारस आहे.

वरीलप्रमाणे सविस्तर छाननीनुसार प्रकरणी झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, पुणे व पिंपरी-चिंचवड क्षेत्र, पुणे नियमावली दि. ११/०९/२०१४ मधील नियम क्र. ४ (५) अन्वये झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेस मान्यता देणेबाबत शिफारस करण्यात येत आहे.

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.