

प्रशासकीय मान्यता

दि. ००/०२/२०१५

विषय :- स.नं. १०/१ब/१अ/१अ/१अ/२, १ब/२, १ब/१अ/२, १ब/१ब, १ब/१अ/१अ/२, आणि १ब/१अ/१अ/१अ/१अ/१अ/१अ/१, हडपसर, उन्नतीनगर पुणे येथील योजनेस सुधारीत प्रशासकीय मान्यता मिळणेबाबत.

- संदर्भ :-** १) झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाकडील नोंदणीकृत विकसक मे. श्री. लक्ष्मीनारायण रियॅलिटी लि. यांचा ला.आर्कि. ऑंकार असोसिएटस् यांचेमार्फत दि. १५/०५/२०१३ रोजी दाखल केलेला प्रस्ताव.
- २) मा. मुख्य कार्यकारी अधिकारी, झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, पुणे यांची प्रथम बांधकाम नकाशास प्रशासकीय मान्यता प्राप्त दि. ११/११/२०१४ रोजीची कार्यालयीन टिपणी.
- ३) आर्कि. ऑंकार असोसिएटस् यांचे आ.क्र. ३५१ दि. ३०/०१/२०१५ सुधारीत मान्यता मिळणेबाबतचा अर्ज.

स.नं. १०/१ब/१अ/१अ/१अ/२, १ब/२, १ब/१अ/२, १ब/१ब, १ब/१अ/१अ/२ आणि १ब/१अ/१अ/१अ/१अ/१अ/१अ/१ हडपसर, उन्नतीनगर पुणे येथील झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना राबविणेसाठी झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाकडील नोंदणीकृत विकसक मे. श्री. लक्ष्मीनारायण रियॅलिटी प्रा.लि. यांनी ला.आर्कि. ऑंकार असोसिएटस् यांचे मार्फत दि. १५/०५/२०१३ 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 व नगर 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 प्राधिकरणाची दि. ११/०९/२०१४ रोजीच्या नियमावलीचे कलम एस.आर. ४ (५) नुसार प्राप्त अधिकारानुसार मा.मुख्य कार्यकारी अधिकारी, झोपुप्रा यांची दि. ११/११/२०१४ रोजी कार्यालयीन टिपणीला मान्यता मिळालेली आहे. आता उप मुख्य कार्यकारी अधिकारी तथा सक्षम प्राधिकारी, झो.पु.प्रा., पुणे यांचे जावक पत्र झोपुप्रा/सप्रा/उमुका/१०, उन्नती नगर /५४/२०१५ दि.१४/०१/२०१५ रोजीचे अंतिम पुरवणी पात्रता यादीनुसार ६ निवासी झोपडीधारक पात्र ठरविलेले आहे. त्याअनुषंगाने दुरुस्त नकाशात फेर बदल केल्यास टी.डी.आर.ची गणना मूळ प्रशासकीय मान्यतेच्या १०% पेक्षा जास्त होत असलेने सुधारीत प्रशासकीय मान्यता मिळणेस शिफारस करणेत येत आहे.

- | | | |
|---|----------------------------|---|
| १ | योजनेचे नाव | -- स.नं. १०/१ब/१अ/१अ/१अ/२, १ब/२, १ब/१अ/२, १ब/१ब, १ब/१अ/१अ/२ आणि १ब/१अ/१अ/१अ/१अ/१अ/१ हडपसर, उन्नतीनगर पुणे |
| २ | विकसकाचे नाव | -- मे. श्री. लक्ष्मीनारायण रियॅलिटी प्रा.लि., |
| ३ | आर्किटेक्टचे नाव | -- ऑंकार असोसिएटस् |
| ४ | योजना दाखल झाल्याचा दिनांक | -- दि. १५/५/२०१३ |
| ५ | योजनेचे एकूण क्षेत्र | -- १९००.०० चौ.मी. |
| ६ | वजावट | |
| | अ) हिल टॉप, हिल स्लोप | -- निरंक |
| | ब) शिल्लक क्षेत्र | -- निरंक |
| | ब) ओपन स्पेस (१०%) | -- निरंक |
| ७ | योजनेचे निव्वळ क्षेत्र | -- १९००.०० चौ.मी. |

- ८ विकास योजना झोनिंग व प्रवेश -- जा.क्र.डी.पी.ओ./५/१८७४/ दि. २६/०९/२०१३,
रस्त्याबाबत निवासी झोन
- ९ नगर रचना योजना असल्यास अभिप्राय -- --
- १० भूमीप्रापण विभाग अभिप्राय -- जा.क्र.एलएक्यू/ओ/below no. २७० दि. ०६/०६/२०१४
- ११ टी.डी.आर.झोन दाखला -- जा.क्र.६५ दि.१७/०६/२०१४ "सी झोन"
- १२ घोषित गलिच्छ वस्ती तपशिल -- सहय्यक अभियंता, उप आयुक्त वि.क्र. ४ कार्यालय,
पुणे मनपा जा. क्र. ४/२२ दि. १३/०४/२०१२ रोजीचे
पत्रानुसार दि.३१/१०/१९८४ रोजी राजपत्रात घोषित.
- १३ मालकीहक्काबाबत टायटल अँड सच रिपोर्ट -- जा. क्र. झोपुप्रा/कायदा/ कापव्य-३८/१४, दि.
२१/०७/२०१४ रोजीच्या पत्रान्वये अँड. चिराग चव्हाण
यांचा अभिप्राय
- १४ सक्षम प्राधिकारी यांचे अहवाल -- १) अंतिम पात्रता यादी परिशिष्ट -२ जा.क्र. झोपुप्रा/
सप्रा-उमुका/१०उन्नतीनगर/७५८/२०१४
दि. १७/०५/२०१४
२) अंतिम पुरवणी पात्रता यादी परिशिष्ट-२ जा.क्र.
झोपुप्रा/सप्रा- उमुका/१०, उन्नतीनगर/५४/२०१५
दि.१४/०१/२०१५
- १५ पात्र लाभार्थी तपशिल -- एकुण पात्र निवासी : ९०
बिगर निवासी - ०
एकुण - ९०
- १६ स्लम अँक्ट कलम ३ (क) अन्वये आदेश -- आदेश जा. क्र. झोपुप्रा/कअता/झोपुआ/२५७/२०१४
दि.१०/०२/२०१४
- १७ संक्रमण शिबीर व्यवस्था -- क्र.झोपुप्रा/संक्रमण शिबिर/ तह ताबा/१/२०१४ दिनांक
२३/०५/२०१४
- १८ स्लम अँक्ट कलम ३ (ड) अन्वये आदेश -- आदेश जा. क्र.
झोपुप्रा/तां.४/प्र.क्र.१६९/झानिआ/१३६३/१४
दि.३०/०७/२०१४
- १९ या योजनेत मालकी हक्कासंदर्भात सद्यस्थितीत वाद विवाद/ आक्षेप असल्यास -- निरंक
- २० झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणास काही येणे असल्यास -- या कार्यालयाचे परिपत्रक क्र. २९ दि.
१८/५/२०१० नुसार देय राहिल.
- २१ झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना अनुज्ञेय पुनर्वसन क्षेत्र तपशील -- १९००.०० चौ.मी.
- २२ झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना क्षेत्र परिगणना तक्ता. --
- i) अ) योजना क्षेत्र -- १९००.०० चौ.मी.
- ii) अ) हिल टॉप, हिल स्लोप -- निरंक
- ब) शिल्लक क्षेत्र -- निरंक

- ब) ओपन स्पेस (१०%) -- निरंक
- iii) शिल्लक जागेचे निव्वळ क्षेत्रफळ -- १९००.०० चौ.मी
- iv) ३६० टेनामेंटस/ हेक्टर डेन्सिटी प्रमाणे -- ६९
एकुण टेनामेंटस
- v) अ) प्रत्यक्ष जागेवरील पात्र निवासी -- एकुण पात्र निवासी : ९०
झोपड्यांची संख्या
- ब) पात्र बिगर निवासी झोपड्यांची संख्या -- निरंक
- क) एकुण पुनर्वसनासाठी लागणारे -- निरंक
टेनामेंटस
- vii) प्रस्तुत पुनर्वसन इमारतीत ९० पात्र --
निवासी सदनिका (चटई क्षेत्र २५
चौ.मी.),
- अ) पुनर्वसन सदनिकासाठी प्रस्तावित -- २१२६.३६ चौ.मी.
चटईक्षेत्र
- ब) शासन पत्र दि २७/८/०९ व -- बाल्कनी - ६४४.२६ चौ.मी.
दि २९/८/०९ चे वरिल मा C.E.O. जिना - २९२.१८ चौ.मी.
SRA यांचे मान्यतेनुसार बाल्कनी, जीना पॅसेज - ३९२.७६ चौ.मी.
पॅसेज, लिफ्ट + मशिनरुम, ऑफीस इ. लिफ्ट - ५७.९६ चौ.मी.
बांधकाम क्षेत्रासाठी समाविष्ट करुन मशीन रुम - ३८.७७ चौ.मी.
मोबदला परिगणित केला आहे. त्यानुसार सोसायटी ऑफीस - १६.०० चौ.मी.
(बाल्कनी + जिना + पॅसेज + लिफ्ट + एकुण - १४४९.९३ चौ.मी.)
मशिनरुम + सोसायटी ऑफीस
इत्यादीसह बांधकाम क्षेत्र पुनर्वसन
घटकासाठी एकुण बांधकाम क्षेत्र
(Construction Area)
- क) बिगरनिवासी विस्थापीतासाठी -- निरंक
लागणारे क्षेत्रफळ
- ड) दि. ११/०९/२०१४ रोजीच्या -- ९६९.७१ चौ. मी.
नियमावलीतील नियम.क्र.एस.आर. १३
(२) प्रमाणे एफ.एस.आय. + बाल्कनी
(३५% क्षेत्र)
- इ) दि. ११/०९/२०१४ रोजीच्या -- ७९७.६७ चौ. मी.
नियमावलीतील नियम.क्र.एस.आर. १३
(२) प्रमाणे पॅसेज + जिना + लिफ्ट +
मशीन रुम + सोसायटी ऑफीस +
टॉयलेट
- ई) वरील ड व इ पैकी कमीत कमी क्षेत्र -- ७९७.६७ चौ. मी.
- फ) एकुण पुनर्वसन घटकाचे बांधकाम क्षेत्र -- ३५६८.२९ चौ. मी.
(अ + क + बाल्कनी + ई)
- ix) एकुण झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणास -- ३५६८.२९ चौ. मी.
व विस्थापितासाठी लागणारे क्षेत्रफळ
(७ड+८)

- x) SR २ (६)(a) नुसार दयावयाचा पुनर्वसन -- १०७०४.८७ चौ. मी.
घटकापोटी मोबदला ३५६८.२९ X ३
(TDR झोन "C" नुसार)
- xi) एकुण पुनर्वसन योजनेचे बांधकाम क्षेत्रफळ -- १४२७३.१६ चौ. मी
(ix + x)
- xii) एकुण जागेवर अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्रफळ -- ५७००.०० चौ.मी
१९००.०० X ३.००)
- xiii) टीडीआर म्हणून दयावयाचे क्षेत्रफळ -- ८५७३.१६ चौ.मी
(xi-xii)
- xiv) टीडीआर वापरावयाचा झोन -- नियम क्र. एस.आर. १३ (६) नुसार
- २३ आवश्यक तपशील -- --

विषयांकित ठिकाणी झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना राबविणेसाठी पुनर्वसन इमारतीचे नकाशे दाखल करण्यात आले आहेत. योजनेमध्ये एकुण ९० पात्र निवासी झोपडीधारक असून पुनर्वसन ९० निवासी सदनिका बांधणे प्रस्तावित आहे. व तसेच विक्री घटक ४ सदनिका प्रस्तावित आहेत. इमारत पार्किंग + ८ मजली इतकी प्रस्तावित असून इमारतीची उंची २३.३५ मी. पार्किंग वगळून ठेवण्यात आली आहे. नियमाप्रमाणे इमारतीचे समोरील बाजुस ६.०० मी. पेक्षा जास्त व उर्वरीत तिन्ही बाजुस ४.५० मी. साईड मार्जिन ठेवण्यात आली आहे.

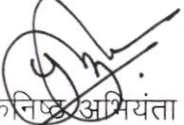
२४ झोपुप्रा कडे भरावयाच्या रक्कमेचा तपशील

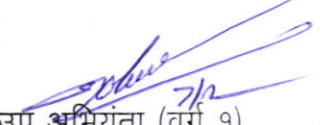
- अ) खुल्या विक्रीचा घटक असल्यास प्रिमीअमची रक्कम
ब) पायाभूत सुविधासाठी SR (८) नुसार भरावयाची रक्कम
क) देखभाल खर्च (प्रति सदनिका रु २०,०००/-) किंवा
बांधकाम खर्चाच्या ४% प्रमाणे

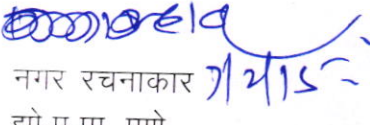
या कार्यालयाचे परिपत्रक क्र. २९
दि.१८/५/२०१० नुसार देय राहिल.

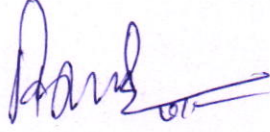
झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणासाठी दि. ११/०९/२०१४ रोजीची विशेष नियमावली प्रसिध्द झाली असून त्यामधील नियम क्र. एस.आर. १५ (१) मध्ये Letter Of Intent (LOI) चा उल्लेख केलेला आहे. LOI म्हणजे योजनेच्या कोणत्या टप्प्यासाठी उदा. परिशिष्ट (२) किंवा ३ (ड) आदेश किंवा एस.आर. (८) समकक्ष कार्यवाही बाबतचे मार्गदर्शन शासनाकडे दि. ०९/१०/२०१४ चे पत्रान्वये मागितले होते. तदनंतर महाराष्ट्र शासनाचे जा.क्र. टिपीएस-१८१४/२३५८/प्र.क्र.३१७/ नवि -१३ नगर विकास विभाग, मंत्रालय, मुंबई दि. १९/०१/२०१५ मुद्दा क्र. २ अन्वये या प्रस्तावास शासन नियमावली निर्णय क्र. १८०९/प्र.क्र. १२४२/०८/नवि-१ दि. ११/१२/२००८ अनुज्ञेय विकास हक्क हस्तांतरण लाभ लागू राहिल असे नमुद केले आहे.

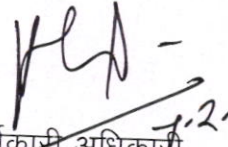
वरील तपशिलाचे अवलोकन होवून त्यानुसार झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना राबविणेस व इमारत बांधकामाच्या दुरुस्त नकाशांना दि. ११/०९/२०१४ चे नियमावलीतील नियम क्र. एस.आर. ४ (५) नुसार मा.मुख्य कार्यकारी अधिकारी, झो.पु.प्रा., पुणे यांची सुधारीत प्रशासकीय मान्यता मिळणेस विनंती आहे.

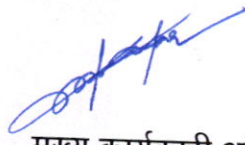

कनिष्ठ अभियंता
झो.पु.प्रा., पुणे.


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


नगर रचनाकार
झो.पु.प्रा., पुणे.


सहाय्यक संचालक नगर रचनाकार
झो.पु.प्रा., पुणे.


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


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