

कार्यालयीन टिपणी

दि: ५/९/२०१४

विषय- पुणे पेट, कसबा, सि.स.नं. ९१७/१ येथील झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना राबविणेसाठी नियम क्र. एस. आर. ८ नुसार दुरुस्त मंजूरी मिळणेबाबत.

- संदर्भ:-**
- १) झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाकडील नोंदणीकृत विकसक मे. सहारा राफे कन्स्ट्रक्शन्स तर्फे श्री. अनिस तांबोळी यांनी ला.आर्कि. प्रदीप पेठे यांचेमार्फत दि. १२/०३/२०१० रोजी दाखल केलेला प्रस्ताव.
 - २) दि. ०८/०२/२०१३ व दि. ०२/०३/२०१३ रोजीची टिपणी अन्वये एस आर (८) ची मान्यता. टि. ३९, ४५
 - ३) बांधकाम चालू करणेकरीता दाखला (कमेन्समेंट सर्टीफिकेट) प्रथम संमतीपत्र जा.क्र. ५६१ दि. २८/०३/२०१३. पान क्र. ११५
 - ४) बांधकाम चालू करणेकरीता दाखला (कमेन्समेंट सर्टीफिकेट) दुरुस्त संमतीपत्र जा.क्र. २२३९ दि. १८/१२/२०१३. पान क्र. ३५७
 - ५) प्रशासकीय मान्यता जा.क्र.झोपुप्रा/तां.२/प्र.मा./प्र.क्र.८५/१०१/१४, दि.१७/०१/२०१४ टि. ५९ जोते तपासणीनंतरचा अदा (२५%) टी.डी.आर.
 - ६) प्रशासकीय मान्यता जा.क्र.झोपुप्रा/ तां.२/प्र.मा./प्र.क्र.८५/९३७/१४, दि.०४/०६/२०१४ टि. ७१ आर.सी.सी. व विट बांधकाम नंतरचा टी.डी.आर. (३५%) अदा
 - ७) दि.११/०३/२०१४ रोजीची मान्य कार्यालयीन टिपणी - योजनेच्या बाहेरील तथापि उत्तरेकडील हद्दीलगतच्या खुल्या जागेमधील ५ पात्र झोपडीधारकांचा योजनेत समावेश. टि. ६३
 - ८) जा.क्र. झोपुप्रा/सप्रा/कावि/ हस्तांतरण/९१७ कसबापेट/१००७ /२०१४, दि.१८/०७/२०१४ - पान क्र. ४४५ हस्तांतरण मध्ये निवासी पात्र -०७ व बिगर निवासी - ०१ मिळून एकुण ८ झोपडीधारक पात्र करणेत आलेले आहेत.
 - ९) निकालपत्र - जा.क्र.झोपुप्रा/अशाखा/ ३१७/१४, दि.२४/०७/२०१४ - श्री.श्याम नामदेव दिवटे पान क्र. ४४९ अपील मध्ये पात्र निवासी झोपडीधारक (पात्र १ झोपडीधारक) .

पुणे पेट, कसबा, सि.स.नं. ९१७/१ येथील झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना राबविणेसाठी झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाकडील नोंदणीकृत विकसक मे. सहारा राफे कन्स्ट्रक्शन्स तर्फे श्री. अनिस तांबोळी यांनी ला.आर्कि. प्रदीप पेठे यांचेमार्फत संदर्भ क्र.१ अन्वये 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. संदर्भ क्र.२ कार्यालयीन टिपणी दि.०८/०२/२०१३ अन्वये एस.आर.८ ची मान्यता घेण्यात आलेली असून त्यामध्ये झोपुप्राच्या ४७ सदनिका प्रस्तावित आहेत. त्यान्वये संदर्भ क्र.३ नुसार नकाशांना मान्यता देण्यात आली आहे. परंतु जागेवर अडचण आल्याने नकाशात थोडासा अंतर्गत बदल करून संदर्भ क्र.४ नुसार दुरुस्त मान्यता देण्यात आली आहे. त्यानुसार संदर्भ क्र.५ व संदर्भ क्र.६ अन्वये २५% व ३५% देय टी.डी.आर. देण्यात ही आला आहे. तदनंतर संदर्भ क्र. ७ अन्वये जास्त ०५ निवासी झोपडीधारक पात्र झाले आहेत. तसेच संदर्भ क्र.८ चे पत्रान्वये अपिलामधील ०७ निवासी झोपडीधारक, ०१ बिगरनिवासी मिळून ०८ पात्र झोपडीधारक झाले आहेत. तसेच संदर्भ क्र.९ चे पत्रान्वये ०१ निवासी पात्र झाला आहे. वरील प्रमाणे एकुण १३ निवासी व ०१ बिगरनिवासी सद्यस्थितीत पात्र झाल्यामुळे त्याचा अंतर्भाव योजनेत करावा लागणार असल्याने प्रस्तावित बांधकामामध्ये १०% पेक्षा जास्त वाढ होत आहे व त्यासाठी दुरुस्त एस. आर.८ ची मान्यता घ्यावी लागणार आहे. मा.मुख्य कार्यकारी अधिकारी, झो.पु.प्रा.,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 झोपुप्राचे विशेष नियमावली दि.११/१२/२००८ चे कलम एस.आर.(८) नुसार प्राप्त अधिकारानुसार मा.मुख्य कार्यकारी अधिकारी, झोपुप्रा यांचो मान्यता मिळणेस खालीलप्रमाणे तपशिल व शिफारस करणेत येत आहे.

- | | |
|------------------------|--|
| १ योजनेचे नाव | -- पुणे पेट , कसबा, सि.स.नं. ९१७/१ |
| २ विकसकाचे नाव व पत्ता | -- मे. सहारा राफे कन्स्ट्रक्शन्स तर्फे श्री. अनिस तांबोळी
१४, सोलापूर रोड, डेक्कन टॉवर, ऑफिस नं. ५, पुणे.
४११ ००९. |

३	आर्किटेक्टचे नाव	--	श्री. प्रदीप पेठे
४	योजना दाखल झाल्याचा दिनांक	--	१२/३/२०१०
५	योजनेचे एकूण क्षेत्र	--	६४४.९२ चौ.मी.
६	विकास योजना झोनिंग व प्रवेश रस्त्याबाबत	--	निवासी, विकास खात्याचा अभिप्राय जा.क्र.: डीपीओ/ २३१० दि. ०१/०८/२००८.
७	नगर रचना योजना असल्यास अभिप्राय	--	निरंक
८	भूमीप्रापण विभाग अभिप्राय	--	भूसंपादन योजना चालू नाही. पुणे म.न.पा भूमिप्रापण कार्यालयाचे पत्र क्र LAQ/ Below No. १५४० दि २१/११/२००८.
९	टी.डी.आर.झोन दाखला	--	विकास योजनेचे पत्र क्. डीपीओ/II/३५१२ दि. १७/१२/२००८ अन्वये "ए" झोन.
१०	घोषित गलिच्छ वस्ती तपशिल	--	घाषित क्षेत्र ८८५.५० चौ. मी. जा.क्र. ३/१९४६ दि. १२/०९/२००८
११	योजना क्षेत्रामधील पात्र लाभार्थी तपशिल	--	निवासी - ५९, बिगर निवासी - ०२, संयुक्त - १
१२	स्लम ॲक्ट कलम ३ (क) अन्वये आदेश	--	आदेश क्र: झोपुप्रा/तां४/झोपुआ/प्र. क्र./५३३/१२ दि. १०/०४/२०१२.
१३	स्लम ॲक्ट कलम ३ (ड) अन्वये आदेश	--	आदेश क्र: झोपुप्रा/तां१/झोपुआ/प्र. क्र.८५/११२०/१२ दि. १७/०७/२०१२.
१४	या योजनेत मालकी हक्कासंदर्भात सद्यस्थितीत वाद विवाद/ आक्षेप असल्यास	--	निरंक
१५	योजना क्षेत्राचा तपशील	--	
i)	घोषित झोपडपट्टीचे क्षेत्रफळ	--	८८५.५ चौ. मी.
अ)	सि.स.नं. ९१७/१ चे मिळकत पत्रीकेनुसार क्षेत्र	--	८८५.५ चौ. मी.
ब)	मोजणी नकाशा प्रमाणे परिगणित केलले क्षेत्र	--	६४४.९२ चौ. मी.
ii)	अ) रस्तारुंदीकरणात जाणारे क्षेत्रफळ	--	निरंक
	ब) आरक्षणासाठी क्षेत्रफळ	--	निरंक
iii)	शिल्लक जागेचे निव्वळ क्षेत्रफळ (प्रस्तावित बांधकाम नकाशात विचारात घेतलेले क्षेत्र)	--	६४४.९२ चौ. मी.
iv)	३६० सदनिका/ हेक्टर प्रमाणे निर्माण होणा-या एकुण सदनिका (३६० × ६४४.९२ / १०,०००)	--	२४
v)	अ) पात्र निवासी झोपड्यांची संख्या	--	५८
	ब) पात्र बिगरनिवासी झोपड्यांची संख्या	--	२
	क) पात्र संयुक्त झोपड्यांची संख्या	--	१
	ड) एकुण पुनर्वसनासाठी लागणा-या सदनिका	--	६१
vi)	झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणासाठी मिळणा-या सदनिका	--	निरंक
	एकुण	--	६१

vii) अ) पुनर्वसन सदनिकासाठी प्रस्तावित निवासी ५९सदनिकासाठी लागणारे क्षेत्रफळ -- १५०१.०७ चौ.मी. (अ)

ब) शासन पत्र दि. २७/८/०९ व दि. २९/८/०९ चे वरिल मा C.E.O. SRA यांचे मान्यतेनुसार बाल्कनी, जीना पॅसेज, लिफ्ट + मशिनरुम, ऑफीस इ. बांधकाम क्षेत्रासाठी समाविष्ट करून मोबदला परिगणित केला आहे. त्यानुसार (बाल्कनी + जिना + पॅसेज + लिफ्ट + मशिनरुम + सोसायटी ऑफीस) इत्यादीसह बांधकाम क्षेत्र पुनर्वसन घटकासाठी एकुण बांधकाम क्षेत्र (Construction Area)

-- बाल्कनी
जिना
पॅसेज
लिफ्ट
मशीन रुम
सोसायटी ऑफीस
एकुण

- २३५.९४ चौ.मी. Sheet No. 1, Tab 1
- १५८.३२ चौ.मी. sheet No. 1
- ३६४.४२ चौ.मी. sheet No. 1
- ३३.८१ चौ.मी. sheet No. 1
- १७.१२ चौ.मी. sheet No. 1
- १५.१२ चौ.मी. sheet No. 1, Tab 1
- ८२४.७३ चौ.मी. ... (ब)

क) बिगरनिवासी विस्थापीतासाठी लागणारे क्षेत्रफळ

३८.२६ चौ.मी. (क)

viii) XI. झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाचे एकुण क्षेत्रफळ (अ+ब+क) -- २३६४.०६ चौ. मी.

ix) SR २ (६)(a) नुसार दयावयाचा पुनर्वसन घटकापोटी मोबदला viii X २.० (TDR झोन "A" नुसार) २३९५.६८ चौ.मी. X २.०

x) एकुण पुनर्वसन योजनेचे बांधकाम क्षेत्रफळ(viii+ix) (२३९५.६८+४७९१.३६) -- ७०९२.१८ चौ.मी.

xi) एकुण जागेवर अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्रफळ (६४४.९२ X ३.००) -- १९३४.७६ चौ.मी

xii) टीडीआर म्हणून दयावयाचे क्षेत्रफळ (X-Xi) (७१८७.०४ - १९३४.७६) -- ५१५२.४२ चौ.मी. ✓

xiii) एकुण जागेवर वापरलेले बांधकाम क्षेत्रफळ (प्रत्यक्ष वापरलेले) प्राप्त नकाशानुसार -- १७५९.१५ चौ.मी

१६ संपूर्ण योजनेतून निर्माण होणारा एकुण टी.डी.आर (वरीलप्रमाणे) -- ५१५२.४२ चौ.मी.

१७ जोते पुर्णत्व नंतरचा अदा करणेत आलेला (२५%) टी.डी.आर. (प्रशासकीय मान्यता दि.१७/०१/२०१४, संदर्भ क्र.५) -- ८७२.९५ चौ.मी.

१८ आर.सी.सी. व विट बांधकाम पुर्णत्वानंतरचा अदा करणेत आलेला (३५%) टी.डी.आर. (प्रशासकीय मान्यता दि.०४/०६/२०१४, संदर्भ क्र. ६) -- १,२२२.१३ चौ.मी.

१९ योजनेचा सद्यस्थितीत शिल्लक असलेला टी.डी.आर. -- ३०६२.३४ चौ.मी

२० अत्यावश्यक तपशील

विषयांकित ठिकाणी झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना राबविण्यासाठी जास्त १४ झोपडीधारक पात्र झालेले सद्यस्थितीत पुनर्वसन इमारतीचे नकाशे दाखल करण्यात आले असून त्यामध्ये एकुण ५८ पात्र निवासी झोपडीधारक, ०२ बिगर निवासी व ०१ संयुक्त असे एकुण ६१ गाळे बांधणे प्रस्तावित आहेत.

सद्यस्थितीत सादर नकाशान्वये 'अ' व 'बी' विंग मध्ये इमारतीची उंची २३.९५ मी. असून आता पात्रता संख्या १४ ने वाढल्याने 'सी' विंग मध्ये ३ मजल्याचे (११.४० मी. उंची) ऐवजी ६ मजले (२१.१० उंची) घेणेत आलेले आहेत.

त्याप्रमाणे २४.०० मी. उंचीच्या नाहरकत प्रमाणपत्र आर्कि/ विकसक यांचेसाठी देण्यात आलेले आहे.

२१ झोपुप्रा कडे भरावयाच्या रक्कमेचा तपशील

- अ) खुल्या विक्रीचा घटक
- असल्यास प्रिमीअमची रक्कम
- ब) पायाभूत सुविधासाठी SR (८) नुसार भरावयाची रक्कम (रु ५६/- प्रति चौ. मी)
- क) देखभाल खर्च (प्रति सदनिका रु २०,०००/-)

--

--

--

--

--

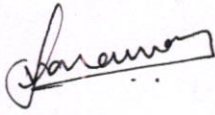
या कार्यालयाचे परिपत्रक क्र. २९ दि. १८/५/२०१० नुसार देय राहिल.

२२ सर्वसाधारण अभिप्राय

वरील तपशिलाचे अवलोकन होऊन त्यानुसार झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना राबविणेस व

इमारत बांधकाम नकाशांना मंजूरी देणेस दि. ११/१२/२००८ चे विशेष नियमावलीतील नियम क्र. एस.आर.

८ नुसार मा. मुख्य कार्यकारी अधिकारी, झो.पु.प्रा.पुणे यांची मान्यता मिळणेस विनंती आहे.



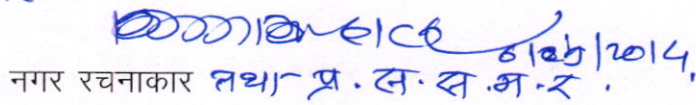
सर्वेक्षक



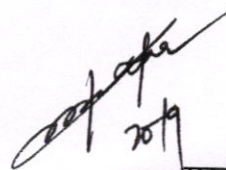
कनिष्ठ अभियंता

प्रस्ताव नियमानुसार आहे, बरीत मान्यतेस्तव शिफारस करण्यात येत आहे.

७२११५५
उप विभागीय अभियंता


नगर रचनाकार तथा प्र.स.स.म.र.

मान्य करतोस हस्ताक्षर
नारी.
अतिरिक्त मुख्य कार्यकारी अधिकारी



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

16 SEP 2014

वेळ स. ११.४५ वा.