

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

दि : १६/०५/२०१६

विषय :- टी.पी.एस.क्र. ३, फा.प्लॉ.क्र. ४७ अ, सि.स.नं. १०७७, शुक्रवार पेठ, पुणे येथील झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना राबविणेसाठी दि. ११/०९/२०१४ रोजीच्या नियमावलीतील नियम क्र. एस.आर. ४ (५) नुसार मंजूरी मिळणेबाबत.

संदर्भ :- १) झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाकडील नोंदणीकृत विकसक मे. संजीवनी शेल्टर्स यांनी मेगा प्लॅनर्स तर्फे ला.आर्कि. मंगेश गोटल यांचेमार्फत दि. १३/०१/२०१५ यांचा रोजी दाखल केलेला प्रस्ताव.
२) मेगा प्लॅनर्स तर्फे आर्कि. मंगेश गोटल यांचे बांधकाम नकाशांना मंजूरी मिळणेकरिता दि. ०३/०५/२०१६ रोजीचे पत्र.

टी.पी.एस.क्र. ३, फा.प्लॉ.क्र. ४७ अ, सि.स.नं. १०७७, शुक्रवार पेठ, पुणे येथील झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना राबविणेसाठी झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाकडील नोंदणीकृत विकसक मे. संजीवनी शेल्टर्स यांनी मेगा प्लॅनर्स तर्फे ला.आर्कि. मंगेश गोटल यांचेमार्फत दि. १३/०१/२०१५ रोजी 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, झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, पुणे यांना महाराष्ट्र प्रादेशिक नगर व रचना अधिनियम १९६६ चे कलम १५१ अन्वये प्राप्त झालेल्या अधिकारान्वये सदर क्षेत्र आता झोपडपट्टी निर्यातित 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 तपशिल व शिफारस करणेत येत आहे.

१	योजनेचे नाव	--	टी.पी.एस.क्र. ३, फा.प्लॉ.क्र. ४७ अ, सि.स.नं. १०७७, शुक्रवार पेठ, पुणे येथील पुनर्वसन योजना
२	विकसकाचे नाव व पत्ता	--	मे. संजीवनी शेल्टर्स तर्फे नितिन गोविंद साबळे, ११९९, साबळे संजीवनी, सुभाषनगर, लेन क्र. ३, शुक्रवार पेठ, पुणे-०२
३	आर्किटेक्टचे नाव	--	मेगा प्लॅनर्स तर्फे आर्कि. मंगेश गोटल
४	योजना दाखल झाल्याचा दिनांक	--	दिनांक १३/०१/२०१५
५	योजनेचे एकूण क्षेत्र	--	३१८६.३९ चौ.मी.
६	विकास योजना झोनिंग व प्रवेश रस्त्याबाबत	--	पुणे मनपा यांच्याकडील विकास योजना कार्यालय जा.क्र. ३९४ दि. २९/०४/२०१६ अन्वये निवासी झोन आहे.
७	भूमिप्रापण विभागाचा अभिप्राय	--	पुणे मनपा भूमिप्रापण खात्याचे पत्र जा. क्र LAM/०/१३६८ दि. ०५/०४/२०१६ अन्वये प्राप्त
८	टी.डी.आर.झोन दाखला	--	विकास योजनेचे पत्र जा.क्र. झोन दि. अन्वये टी.डी.आर झोन 'बी'
९	घोषित गलिच्छ वस्ती तपशिल	--	उपायुक्त (ग.व.नि.), पुणे महानगरपालिका यांचे जा.क्र. ३/१६६७ दि. ०३/०८/२००८ अन्वये प्राप्त. घोषित क्षेत्र २८७३ चौ. मी. इतके आहे दि. २३/०२/१९८४, महाराष्ट्र शासन राजपत्रात पृष्ठ क्र. ८१९ पुणे विभाग अन्वये प्रसिध्दी देण्यात आली आहे

१० स्लम ॲक्ट कलम ३ (क) अन्वये एकत्रित आदेश --	आदेश जा.क्र. झोपुप्रा/कअतां/झोपुआ/२५७/२०१४ दि. १०/०२/२०१४ अन्वये दि. १२/०२/२०१४ रोजीच्या दै. लोकमत व दै. सांजमहानगरी या दोन स्थानिक वर्तमानपत्रात प्रसिध्द करण्यात आला आहे व दि. २० ते २६/०२/१४ रोजीच्या महाराष्ट्र शासनाच्या राजपत्रात पृष्ठ क्र. २६ भाग १ पुरवणीमध्ये प्रसिध्दी देण्यात आली आहे.
११ स्लम ॲक्ट कलम ३ (ड) अन्वये आदेश --	आदेश जा.क्र. झोपुप्रा/तां.१/प्र.क्र.६६/ झोनिआ/८७/२०१६ रोजी पारित झाला आहे. दि. १८/०१/२०१६ रोजीच्या महाराष्ट्र शासनाच्या राजपत्रात प्रसिध्द झाले.
१२ या योजनेत मालकी हक्कासंदर्भात सद्यस्थितीत वाद विवाद/ आक्षेप असल्यास --	निरंक
१३ योजना क्षेत्राचा तपशील --	
i) योजनेचे क्षेत्रफळ --	३१८६.३९ चौ. मी.
ii) अ) रस्तारुंदीकरणात जाणारे क्षेत्रफळ --	६०३.७५ चौ. मी.
ब) आरक्षणासाठी क्षेत्रफळ --	निरंक
iii) शिल्लक जागेचे निव्वळ क्षेत्रफळ --	२५८२.६४ चौ. मी.
iv) ३६० सदनिका / हेक्टर घनते प्रमाणे एकुण सदनिका --	११५
v) अ) पात्र निवासी झोपड्यांची संख्या --	२४१
ब) पात्र बिगर निवासी झोपड्यांची संख्या --	५
क) पात्र संयुक्त झोपड्यांची संख्या --	३
ड) एकुण पुनर्वसनासाठी लागणा-या सदनिका (अ+ब+क) --	२४४
ई) पुनर्वसनासाठी लागणारे दुकानगाळे --	५
vi) झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणासाठी मिळणा-या सदनिका --	निरंक
vii) ए) पुनर्वसन सदनिकासाठी प्रस्तावित चटईक्षेत्र --	५९७८.३६ चौ.मी.
बी) बिगर निवासी गाळ्यांसाठी लागणारे क्षेत्रफळ --	६३.१८ चौ.मी.
सी) एकुण --	६०४१.५४ चौ.मी.
डी) शासन पत्र दि २७/८/०९ व दि २९/८/०९ चे वरिल मा C.E.O. SRA यांचे मान्यतेनुसार बाल्कनी, जिना 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 - १४७२.५६ चौ.मी. जिना + फायर जिना - ३३९.७५ चौ.मी. लिफ्ट - ११०.४६ चौ.मी. ^{335.60} पॅसेज - १९४८.४७ चौ.मी. मशीन रुम - २६.३९ चौ.मी. बालवाडी + वेलफेअर सेंटर + सोसायटी ऑफीस व टॉयलेट - १४०.५० चौ.मी. एकुण - ४०३८.९३ चौ.मी. 4033.95

इ) दि. ११/०९/२०१४ रोजीच्या नियमावलीतील -- २६२९.९४ चौ.मी.
नियम.क्र.एस.आर. १३ (२) प्रमाणे एफ.एस.आय.
+ बाल्कनी (३५% क्षेत्र) (६०४९.५४ + १४७२.५६
x ३५%)

एफ) दि. ११/०९/२०१४ रोजीच्या नियमावलीतील -- २२२४.०७ चौ. मी.
नियम.क्र.एस.आर. १३ (२) प्रमाणे पॅसेज +
जिना + लिफ्ट + मशीन रुम (१९४८.४७ +
३३९.७५ + ११०.४६ + २६.३९)
335-60

जी) वरील इ व एफ पैकी कमीत कमी क्षेत्र -- २२२४.०७ चौ. मी. 2,420-92

एच) बालवाडी + वेलफेअर सेंटर + सोसायटी
ऑफीस व टॉयलेट -- १४०.५० चौ. मी.

आय) एकुण पुनर्वसन घटकाचे बांधकाम क्षेत्र -- ९८७८.६७ चौ. मी. 10,075-52
(सी + बाल्कनी + एफ + एच) (६०४९.५४ +
१४७२.५६ + २२२४.०७ + १४०.५०)
2,420-92

जे) एकुण पुनर्वसन घटकाचे बांधकाम क्षेत्र -- ९८७८.६७ चौ. मी. 10,075-52

viii) झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणास मोफत -- निरंक
द्यावयाचे टेनामेंट साठी क्षेत्रफळ

ix) कार्यालयीन परिपत्रक क्र. ६५ नमुना -- १७२८७.६७ चौ. मी. 17,632-16
परिगणनेनुसार पुनर्वसन घटकाचे क्षेत्र (टी. डी.
आर. झोन बी प्रमाणे) (९८७८.६७ x १.७५)
10,075-52

x) एकुण पुनर्वसन योजनेचे बांधकाम क्षेत्रफळ -- २७१६६.३४ चौ.मी. 27,707-68
(१७२८७.६७ + ९८७८.६७)
17,632-16 + 10,075-52

xi) एकुण जागेवर अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्रफळ -- १०३३०.५६ चौ.मी.
(२५८२.६४ x ४) ३६० टेनामेंट प्रती हेक्टर पेक्षा
जास्त घनता असल्यामुळे ४ अनुज्ञेय बांधकाम

xii) टीडीआर म्हणून द्यावयाचे क्षेत्रफळ (x - xi) -- १६८३५.७८ चौ.मी. 17,377-12 m²
(२७१६६.३४ - १०३३०.५६)
27,707-68

१४ आवश्यक तपशील -- --

विषयांकित ठिकाणी झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना राबविणेसाठी पुनर्वसन इमारतीचे नकाशे दाखल
करण्यात आले असून योजनेमध्ये २४१ पात्र निवासी, ५ पात्र बिगर निवासी व ३ पात्र संयुक्त
झोपडीधारक असल्याने एकुण २४४ सदनिका, ५ दुकानगाळे पुनर्वसन घटकाकरिता प्रस्तावित करण्यात
आले आहे. संयुक्त झोपडीधारकांकरिता त्यांचे ताब्यातील क्षेत्राप्रमाणे पहिल्या मजल्यावर ३ दुकानगाळे
प्रस्तावित आहेत

१५ 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.

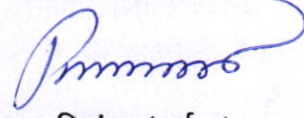
क) देखभाल खर्च (प्रति सदनिका रु २०,०००/-
अथवा ४% उंचीनुसार)

दि. ११/०९/२०१४ रोजीच्या नियमावली नुसार
देय राहिल.

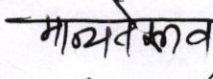
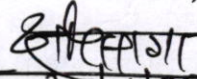
सदर योजनेमध्ये २४१ निवासी, ५ बिगर निवासी व ३ संयुक्त असे पुनर्वसन घटक प्रस्तावित आहे. सदर योजनेमध्ये पुनर्वसन घटक व विक्री घटक एकाच इमारतीत स्वतंत्र मजल्यावर नियोजित आहेत. नियोजित इमारत ४० मी. पेक्षा जास्त उंचीची म्हणजेच ४३.६५ मी. ची प्रस्तावित आहे. या उंचीसाठी अग्निशामक विभागाकडून तात्पुरता ना हरकत दाखला मिळाला आहे. भूखंड त्रिकोणी आकाराचा असून दोन बाजूस रस्त्यालगत ६ मी. सामासिक अंतर दर्शविले असून ते योग्य आहे. तथापि, मागील बाजूस आवश्यक ७.९० मी. अंतराऐवजी वास्तुविशारदांनी ६ मी. अंतर प्रस्तावित केले आहे. ४० मी पेक्षा जास्त उंचीची इमारत असल्याने सामासिक अंतरात तरतुद क्र. १४ (७) (D) अन्वये १.९० मी. सवलत देणेस शिफारस आहे. सदर प्रकरणात दि.११/०९/२०१४ रोजीच्या नियमावलीतील तरतुद क्र.१२(१) नुसार विकसकाने प्रिमियम रक्कम भरणा केलेली आहे. तथापि या रक्कमेऐवजी बांधकाम क्षेत्र ताब्यात घेणेचे ठरल्यास याबाबतचा अंतिम अधिकार या कार्यालयाचा राहील. याबाबत संमतीपत्रात अट नमुद करणे आवश्यक आहे.

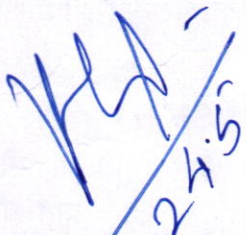
वरील तपशिलाचे अवलोकन होवून दि. ११/०९/२०१४ रोजीच्या नियमावलीतील नियम क्र. एस.आर. ४ (५) नुसार मा. मुख्य कार्यकारी अधिकारी, झो.पु.प्रा, पुणे यांची मान्यता मिळणेस शिफारस करण्यात येत आहे.


स्था. अभियांत्रिकी सहाय्यक,
झो.पु.प्रा., पुणे.


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

मान्य करणेस हरकत नाही. तथापि बांधकाम नकाशात
Transformer तसेच दि. १५/११/१६ रोजीच्या
वास्तु विदेशाद्वारे SAP प्रस्तावित १२०
बंधनकार्य राहिल.
प्र. सहाय्यक संचालक नगर रचना,
झो.पु.प्रा., पुणे.



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


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