67
T-59

झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण

पुणे व पिंपरी चिंचवड क्षेत्र

मुथा चेंबर्स, सेनापती बापट मार्ग, पुणे - ४११ ०१६.

जा.क्र.:-

दिनांक - ११/२/२०१६

दि. ११/०९/२०१४ चे नविन नियमावलीतील नियम क्र. एस.आर. ४(५) नुसार झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेस सुधारित मान्यता

विषय :- पुणे, गणेश पेठ, सि.स.नं. ४३५/१ ब येथील झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेबाबत.

संदर्भ :- १) मे. पवार-खांबेटे असोसिएट्स यांनी आ.क्र. २५० दि. २०/०१/२०११ अन्वये सादर केलेला प्रस्ताव.

२) सदर प्रस्तावास दि.२९/०६/२०१३ रोजीची एस.आर.(८) अन्वये मान्यता

३) मा. सक्षम प्राधिकारी यांचेकडील पत्र

अ) जा.क्र.झोपुप्रा/ सप्रा-उमुका/४३४/१ब-गणेशपेठ/२०९०/२०१५ दि.२१/०८/२०१५

ब) जा.क्र.झोपुप्रा/ सप्रा-उमुका/४३४/१ब-गणेशपेठ/२७६९/२०१५ दि.३०/०९/२०१५

क) जा.क्र.झोपुप्रा/ सप्रा-उमुका/४३४/१ब-गणेशपेठ/२७/२०१६ दि.१५/०१/२०१६

४) विकसक मे. पवार-खांबेटे असोसिएट्स यांनी दि.१९/०१/२०१६ रोजी सादर केलेले दुरूस्त नकाशे.

पुणे पेठ, गणेश पेठ, सि.स.नं. ४३५/१ ब येथील झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना राबविणेसाठी झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाकडील नोंदणीकृत विकसक मे. पवार-खांबेटे असोसिएट्स यांनी ला. आर्कि. किरण रामतीर्थ यांचेमार्फत दि. २०/०१/२०११ रोजी योजना दाखल केलेली आहे. योजनेच्या प्रस्तावांर्गत महाराष्ट्र (सुधारणा, निर्मुलन व पुनर्विकास) अधिनियम १९७१ चे कलम ३ (क) अन्वये योजनेचे क्षेत्र पुनर्वसन क्षेत्र म्हणून घोषित करुन कलम ३ (ड) अन्वये झोपडपट्टी निर्मुलन आदेश राजपत्रित करणेत आलेला आहे. यामुळे मा. मुख्य कार्यकारी अधिकारी, झो.पु.प्रा., पुणे यांना महाराष्ट्र प्रादेशिक नगर रचना अधिनियम १९६६ चे कलम १५१ अन्वये प्राप्त झालेल्या अधिकारान्वये सदर क्षेत्र आता झोपुप्राचे नियोजित प्राधिकरण म्हणून अधिकाराकक्षेत आलेले आहे. या योजनेस झोपुप्राचे विशेष नियमावली दि. ११/१२/२००८ चे कलम एस.आर (८) नुसार प्राप्त अधिकारानुसार मा.मुख्य कार्यकारी अधिकारी, झोपुप्रा यांची संदर्भित क्र.१ अन्वये मान्यता प्राप्त असून संदर्भ क्र.२ अन्वये योजनेचे बांधकाम नकाशे मंजूर करण्यात आलेले आहेत. संदर्भित क्र.३ अन्वये योजनेसाठी सुधारित पुरवणी पात्रता यादी प्राप्त झालेली आहे. योजनेतील पात्र निवासी झोपडीधारक ३७ व बिगर निवासी ०५ या संख्येमध्ये पुरवणी पात्रता यादीमुळे बदल होवून निवासी ०५ व बिगर निवासी ०१ याप्रमाणे पात्र झोपडीधारकांमध्ये वाढ होत आहे. यामुळे पुर्व मंजूर एस.आर.(८) नुसारचे टी.डी.आर. मध्ये १०% पेक्षा जास्त वाढ होत असल्याने योजनेस सुधारित एस.आर.(८) तथा नविन नियमावलीतील एस.आर.४(५) नुसार मान्यता मिळणेस विनंती आहे.

१	योजनेचे नाव	--	गणेश पेठ, सि.स.नं. ४३५/१ ब येथील झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना.
२	विकसकाचे नाव व पत्ता	--	मे. पवार-खांबेटे असोसिएट्स, ५०५, मटाई चेंबर्स, ६३-८९, एरंडवणा, पुणे-०४.
३	आर्किटेक्टचे नाव	--	आर्कि. किरण रामतीर्थ, २०३, लुणावत प्लाझा, शिवाजीनगर. पुणे-०५.
४	योजना दाखल झाल्याचा दिनांक	--	दि. २०/०१/२०११
५	योजनेचे एकूण क्षेत्र	--	८४६.१६ चौ.मी.
६	वजावट		

	अ) रस्ता रूंदी	--	७७.४३ चौ.मी.
७	योजनेचे निव्वळ क्षेत्र	--	७६८.७३ चौ.मी.
८	विकास योजना झोनिंग व प्रवेश रस्त्याबाबत	--	मिळकत रस्तारुंदीने बाधीत असलेल्या रस्तारुंदीकरण करणे आवश्यक आहे.
९	अ) विकास योजना अभिप्राय	--	"निवासी झोन" विकास योजना खात्याकडील दि. ०३/०७/२०१२ रोजीचा अभिप्राय.
	ब) नगर रचना योजना असल्यास अभिप्राय	--	निरंक
१०	भूमीप्रापण विभाग अभिप्राय	--	पुणे मनपा भूमिप्रापण खात्याचे पत्र जा.क्र. LAQ/Below No. ४०७ दि. २२/०६/२०१२. पुणे मनपा भूमिप्रापण खात्याचे पत्र जा.क्र. ४ बा-१२/६/२०१२ साईट प्लॅन सही शिक्यासह (प्लॅनमध्ये दाखविल्याप्रमाणे A रस्तारुंदी - १२ फुट, बी रस्तारुंदी १३ फुट
११	टी.डी.आर.झोन दाखला	--	नगर अभियंता कार्यालयाचे पत्र क्र. झोन क्र.१/१८२९ दि. ०९/०७/२०१२ अन्वये "ए" (A) झोन.
१२	घोषित गलिच्छ वस्ती तपशिल	--	——
	अ) घोषित दिनांक व क्षेत्र	--	घोषित क्षेत्र ९८२ चौ.मी. दि. ३१/१०/१९८४ महाराष्ट्र शासन राजपत्रात प्रसिध्दीकरण झालेले आहे.
	ब) अघोषित झोपडीबाबत	--	——
१३	मालकीहक्काबाबत टायटल ॲण्ड सर्च रिपोर्ट	--	दि. १९/०१/२०११ चा ॲड. राजेंद्र जायगुडे यांचा सर्च टायटल रिपोर्ट सादर आहे.
१४	सक्षम प्राधिकारी	--	सक्षम प्राधिकारी तथा उप जिल्हाधिकारी यांचेमार्फत करण्यात आलेली अंतिम पात्रता यादी प्राप्त दि. ०७/०३/२०१२ व सुधारीत गोषवारा व यादी प्राप्त दि. २२/०४/२०१३. जा.क्र. झोपुप्रा/सप्रा/एस.आ. पडताळणी /४३५ गणेश पेठ/०९/२०१२ दि. ३०/११/२०१२ रोजीच्या अपिल आदेशान्वये श्री. पद्माकर ओगले यांना अपात्र ठरविण्यात आले आहेत. उर्वरित संदर्भ क्र.३ मध्ये नमुद आहे.
१५	पात्र लाभार्थी तपशिल	--	निवासी- ४२, बिगर निवासी- ६, एकुण ४८.
१६	स्लम ॲक्ट कलम ३ (क) अन्वये आदेश	--	जा.क्र. झोपुप्रा/कआ/प्र.क्र. ११७/झोपुआ/१३४१/१२ दि. ३१/०८/२०१२. महाराष्ट्र शासन राजपत्र दि. १०/०९/२०१२ रोजी तसेच त्याच दिवशी दै. सामना या वृत्तपत्रात प्रसिद्ध करण्यात आला आहे.
१७	संक्रमण शिबीर व्यवस्था	--	विकसक यांनी कात्रज येथील दि. ०४/१२/२०१२ रोजीच्या मंजुर कार्यालयीन टिपणी अन्वये संक्रमण शिबीरामध्ये १६ सदनिका घेतल्या असून त्यामध्ये पात्र झोपडीधारक स्थलांतरीत झालेले आहेत. इतर पात्र झोपडीधारकांना विकसकाने भाडे देवून इतरत्र राहण्याची व्यवस्था केलेली आहे आणि त्याबाबतचे हमीपत्र या कार्यालयाकडे दाखल केले आहे.

१८	स्लम ॲक्ट कलम ३ (ड) अन्वये आदेश	--	जा.क्र. झोपुप्रा/तां३/प्र.क्र. ११७/२१५/१३ दि. ०४/०२/२०१३. महाराष्ट्र शासन राजपत्र दि. ४/०२/२०१३ रोजी प्रसिध्द करण्यात आला. तसेच दै. केसरी वृत्तपत्रात त्याच दिवशी प्रसिद्ध करण्यात आला.
१९	या योजनेत मालकी हक्कासंदर्भात सद्यस्थितीत वाद विवाद/ आक्षेप असल्यास	--	निरंक
२०	झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना क्षेत्र परिगणना तक्ता.	--	
i)	घोषित झोपडपट्टीचे क्षेत्रफळ	--	
	सि.स.नं. ४३५/१ ब चे मिळकत उता-यानुसार क्षेत्र	--	९५७.३६ चौ. मी.
	पवार-खांबेटे असोसिएट्स यांनी दाखल केलेल्या प्रस्तावांतर्गत येणारे क्षेत्र	--	८४६.१६ चौ. मी. (एकुण क्षेत्रापैकी १११.२ चौ. मी. या क्षेत्राची मालकी ही विकसकाकडे नाही. सबब कमी क्षेत्रावर प्रस्ताव दाखल आहे.)
ii)	अ) रस्तारुंदीकरणात जाणारे क्षेत्रफळ	--	७७.४३ चौ.मी.
	ब) आरक्षणासाठी क्षेत्रफळ	--	निरंक
iii)	शिल्लक जागेचे निव्वळ क्षेत्रफळ	--	७६८.७३ चौ. मी.
	प्रस्तावित बांधकाम नकाशात विचारात घेतलेले क्षेत्र (प्रत्यक्ष जागेवरील क्षेत्रफळ)		७१०.०० चौ. मी.
iv)	३६० सदनिका / हेक्टर घनते प्रमाणे एकुण सदनिका (३६० X ८४६.१६ / १०,०००)	--	३१ सदनिका
v)	अ) पात्र निवासी झोपडयांची संख्या	--	४२
	ब) पात्र बिगर निवासी झोपडयांची संख्या	--	६
	क) पात्र संयुक्त झोपडयांची संख्या	--	०
	ड) एकुण पुनर्वसनासाठी लागणा-या सदनिका	--	४८
vi)	झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणासाठी मिळणा-या सदनिका	--	निरंक
	एकुण	--	४८
vii)	अ) पुनर्वसन सदनिकासाठी प्रस्तावित निवासी ४२ सदनिकासाठी लागणारे क्षेत्रफळ	--	११३८.६८ चौ.मी.

	ब) शासन पत्र दि २७/८/०९ व दि २९/८/०९ चे वरिल मा C.E.O. SRA यांचे मान्यतेनुसार बाल्कनी, जीना पॅसेज, लिफट + मशिनरुम, ऑफीस इ. बांधकाम क्षेत्रासाठी समाविष्ठ करुन मोबदला परिगणित केला आहे. त्यानुसार (बाल्कनी + जिना + पॅसेज + लिफट + मशिनरुम + सोसायटी ऑफीस) इत्यादीसह बांधकाम क्षेत्र पुनर्वसन घटकासाठी एकुण बांधकाम क्षेत्र (Construction Area)	--	बाल्कनी - ६६.६४ चौ.मी. जिना - ९०.८० चौ.मी. पॅसेज - १४७.७४ चौ.मी. लिफ्ट - २८.८० चौ.मी. मशीन रुम - १०.७२ चौ. मी. सोसायटी ऑफीस - १६.०० चौ.मी. **एकुण- ३६०.७ चौ.मी.**
	क) बिगरनिवासी विस्थापितांसाठी लागणारे क्षेत्रफळ	--	८४.६३ चौ.मी.
	ड) एकुण क्षेत्रफळ (अ +ब +क)	--	१५८४.०१ चौ. मी.
viii)	XI. झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणास मोफत द्यावायाचे टेनामेंटसाठी क्षेत्रफळ (७ ड)	--	निरंक
ix)	SR २ (६)(a) नुसार दयावयाचा पुनर्वसन घटकापोटी मोबदला viii X २.० (TDR झोन "A" नुसार) १५८४.०१ चौ.मी. X २.०	--	३१६८.०२ चौ. मी.
x)	एकुण पुनर्वसन योजनेचे बांधकाम क्षेत्रफळ (vii + ix) (१५८४.०१ + ३१६८.०२)	--	४७५२.०३ चौ.मी.
xi)	एकुण जागेवर अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्रफळ (७१०.०० X ३.००)	--	२१३०.० चौ.मी
xii)	प्रत्यक्ष जागेवरील बांधकाम क्षेत्रफळ	--	१८९०.९७ चौ.मी
xiii)	टीडीआर म्हणून दयावयाचे क्षेत्रफळ (x-xii) (४७५२.०३ - १८९०.९७)	--	२८६१.०६ चौ. मी.
xiv)	फ्री सेल बांधकामाकरिता मिळणारे क्षेत्रफळ (xi-पुनर्वसन चटई क्षेत्र))	--	निरंक
२१	आवश्यक तपशील	--	--

विषयांकित ठिकाणी झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना राबविण्यासाठी पुनर्वसन-इमारतीचे सुधारित नकाशे दाखल करण्यात आले आहेत. त्यामध्ये नव्याने पात्र ०५ निवासी सातव्या मजल्यावर व उर्वरित बिगरनिवासी ०१ झोपडीधारकासाठी तळमजल्यावर दुकानगाळा प्रस्तावित आहे. एकुण ४२ पात्र निवासी झोपडीधारक, ०६ बिगर निवासी असे एकुण ४८ गाळे बांधणे प्रस्तावित आहे.

२२	झोपुप्रा कडे भरावयाच्या रक्कमेचा तपशील	--	
	अ) खुल्या विक्रीचा घटक असल्यास प्रिमीअमची रक्कम	--	या कार्यालयाचे परिपत्रक क्र. २९ दि. १८/५/२०१० नुसार देय राहील.
	ब) पायाभूत सुविधासाठी SR (८) नुसार भरावयाची रक्कम (रु ५६/- प्रति चौ. मी)	--	
	क) देखभाल खर्च (प्रति सदनिका रु २०,०००/-)	--	

J-63

२३ सर्वसाधारण अभिप्राय -- वरीलप्रमाणे पात्र झोपडीधारकांची संख्या वाढलेली असल्यामुळे त्यांना योजनेत समाविष्ट करणे आवश्यक असल्याने दुरूस्त बांधकाम नकाशास मंजुरी प्रस्तावित करणेत येत आहे.

वरील तपशिलाचे अवलोकन होऊन त्यानुसार झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना राबविणेस व इमारत सुधारित बांधकाम नकाशांना मंजुरी देणेस दि. ११/०९/२०१४ चे नविन नियमावलीतील नियम क्र. एस.आर. ४(५) नुसार मा. मुख्य कार्यकारी अधिकारी, झो.पु.प्रा.पुणे यांची मान्यता मिळणेस शिफारस आहे.

कनिष्ठ अभियंता

उप अभियंता (वर्ग १)

मान्य करणेस हरकत नाही.

प्र. सहाय्यक संचालक नगर रचना

राजेंद्र ...
अतिरिक्त मुख्य कार्यकारी अधिकारी

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