झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण

पुणे व पिंपरी चिंचवड क्षेत्र

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

जा.क्र.:-

दिनांक - २९/६/२०१३.

झोपुप्रा विशेष नियम क्र. एस.आर.(८) अंतर्गत झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेस 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) आर्कि. किरण रामतीर्थ यांचे पत्र आ.क्र. ६३४ दि. १८/०२/२०१३, आ.क्र. २०९६ दि. ३१/०५/२०१३ व दि. २८/०६/२०१३.

पुणे पेठ, गणेश पेठ, सि.स.नं. ४३५/१ ब येथील झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना राबविणेसाठी झोपडपट्टी पुनर्वसन प्रधिकरणाकडील 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. त्यांवरुन या योजनेस आता झोपुप्राचे विशेष नियमावली दि. ११/१२/२००८ चे कलम एस.आर (८) नुसार प्राप्त अधिकारानुसार मा.मुख्य कार्यकारी अधिकारी, झोपुप्रा यांची मान्यता मिळणेस खालीलप्रमाणे तपशिल व शिफारस करणेत येत 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. पान नं. २२४ 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 राजपत्र पान नं. २५८
	ब) अघोषित झोपडीबाबत	--	
१३	मालकीहक्काबाबत टायटल ॲण्ड सर्च रिपोर्ट	--	दि. १९/०१/२०११ चा ॲड. राजेंद्र जायकुडे यांचा सर्च व टायटल रिपोर्ट
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 गाणेश पेठ/०९/२०१२ दि. ३०/११/२०१२ रोजीच्या अपिल आदेशान्वये श्री. पद्माकर ओगले यांना अपात्र ठरविण्यात आले आहेत.
१५	पात्र लाभार्थी तपशिल	--	निवासी- ३७, बिगर निवासी- ५, एकुण ४२. पान नं. ६५ ते ६९२
१६	स्लम ॲक्ट कलम ३ (क) अन्वये आदेश	--	जा.क्र. झोपुप्रा/कअ/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. टी/२५
१९	या योजनेत मालकी हक्कासंदर्भात सद्यस्थितीत वाद विवाद/ आक्षेप असल्यास	--	निरंक

T/31 (804) (31) (2)

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.
	मोजणी नकाशा प्रमाणे परिगणित केलले क्षेत्र	--	
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	--	३७
	ब) पात्र बिगर निवासी झोपडयांची संख्या	--	५
	क) पात्र संयुक्त झोपडयांची संख्या	--	०
	ड) एकुण पुनर्वसनासाठी लागणा-या सदनिका	--	४२
vi)	झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणासाठी मिळणा-या सदनिका	--	निरंक
	एकुण	--	४२
vii)	अ) पुनर्वसन सदनिकासाठी प्रस्तावित निवासी ३७ सदनिकासाठी लागणारे क्षेत्रफळ	--	१०२०.९४ चौ.मी. 1007.60
	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 - ६१.८८ चौ.मी. जिना - ९०.८० चौ.मी. पॅसेज - १४८.७२ चौ.मी. लिफ्ट - २८.८० चौ.मी. मशीन रुम - १०.७२ चौ. मी. सोसायटी ऑफीस - १६.०० चौ.मी. एकुण- ३५६.९२ चौ.मी.

	क) बिगरनिवासी विस्थापितांसाठी लागणारे क्षेत्रफळ		६०.७३ चौ.मी.
	ड) एकुण क्षेत्रफळ (अ +ब +क)	--	१४३८.५९ 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) १४३८.५९ चौ.मी. X २.०	--	२८७७.१८ चौ. मी.
x)	एकुण पुनर्वसन योजनेचे बांधकाम क्षेत्रफळ (viii + ix) (१४३८.५९ + २८७७.१८)	--	४३१५.७७ चौ.मी.
xi)	एकुण जागेवर अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्रफळ (७१०.०० X ३.००)	--	२१३०.०० चौ.मी
xii)	प्रत्यक्ष जागेवरील बांधकाम क्षेत्रफळ	--	१७२५.४१ चौ.मी
xiii)	टीडीआर म्हणून दयावयाचे क्षेत्रफळ (x-xii) (४३१५.७७ - १७२५.४१)	--	२५९०.३६ चौ. मी.
xiv)	फ्री सेल बांधकामाकरिता मिळणारे क्षेत्रफळ (xi-पुनर्वसन चटई क्षेत्र))	--	निरंक

२१ आवश्यक तपशील -- --

विषयांकित ठिकाणी झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना राबविण्यासाठी पुनर्वसन इमारतीचे नकाशे दाखल करण्यात आले आहेत. एकुण ३७ पात्र निवासी झोपडीधारक, ५ बिगर निवासी असे एकुण ४२ गाळे बांधणे प्रस्तावित आहे.

२२ 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 राहील.

२३ विषयांकित मिळकतीची मिळकत पत्रिका यावर एकुण क्षेत्र ९५७ चौ. मी. इतके नमुद केलेले आहे. यापैकी ९०० चौ. फुट इतके क्षेत्र परदेशी कुटूंबीय यांच्या मालकीचे आहे. तसेच १०० चौ. फुट इतके क्षेत्र खाडे कुटूंबीयांच्या मालकीचे आहे असे दिसून येते. सदरचे क्षेत्र हे प्रस्तुत योजनेचा भाग नाही आणि सदर मिळकतीचे सब डिवीजन झालेले नाही. अशा परिस्थितीमध्ये सदर व्यक्तींची संमती प्रस्तुत नकाशे मंजुरीकरीता कायद्याने आवश्यक आहे. त्यानुसार सदर श्री. परदेशी व श्री. खाडे यांना नोटीस काढून सदर नकाशाच्या मंजुरीकरीता काही हरकत असल्यास ती मांडण्याची संधी देण्यात आली. सदर नोटीसीला अनुसरुन सर्व संबंधीत व्यक्ती दि. १४/०६/२०१३ रोजी प्रस्तुत कार्यालयात उपस्थित होत्या. आणि सदर नकाशांचे अवलोकन करुन सदर नकाशा मंजुर करणेस आपली काही हरकत नाही असा जबाब त्यांनी प्रत्यक्षरित्या दिलेला आहे. तसेच नकाशा मंजुर करणेसाठी आपले संमतीपत्र देखील दाखल केलेली आहे. सदरचा जबाब व संमतीपत्र प्रकरणात समाविष्ट आहे. या पार्श्वभूमीवर सदरच्या मिळकतीचे सब डिव्हीजन झालेले नसले तरीही नकाशा मंजुर करणेस शिफारस आहे. Pg 726 728

२४ सर्वसाधारण अभिप्राय -- वरीलप्रमाणे इतर मालकांचा सुविधाधिकार अबाधित ठेवून सविस्तर बांधकाम नकाशांना मंजुरी प्रस्तावित करणेत येत आहे. अ

वरील तपशिलाचे अवलोकन होऊन त्यानुसार झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना राबविणेस व इमारत बांधकाम नकाशांना मंजुरी 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 शिफारस आहे.

स्था. अभियंता

उप अभियंता (वर्ग १)

उपरोक्त कार्यालयीन टिपणी अवलोकनी घेतली
(अ) प्रमाणेच अहिलापक्षी व प्रचलित बि.बि.बि. नुसार बांधकाम परवानगी देणेसापेक्ष नियम एस.आर. ८ नुसार प्रशासकीय मान्यता देण्यास हरकत नाही.

सहाय्यक संचालक नगर रचना 08/08/2013

का.प.क्र. मध्ये जमीनीच्या मालकीहक्काबाबत Indemnity Bond घेऊन आवश्यक त्या NOC घेऊन DC Rules नुसार बांधकाम परवानगी देणेसाठी हि मान्य करणेस हरकत नाही. 12.7.2013

अतिरिक्त मुख्य कार्यकारी अधिकारी

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