

प्रशासकीय मान्यता

दि. २०/१२/२०१४

विषय :- पुणे धानोरी, स.नं. ४५, सि.स.नं. १ ते ४९ येथील झोपडपट्टी पुनर्वसन प्रकल्पाचे प्रशासकीय मान्यता मिळणेबाबत.

- संदर्भ:-
१. मा. महापालिका आयुक्त यांचे पत्र जा.क्र. DO No. MCO/२२ दि. २३/०९/२०११
 २. मा. मुख्य कार्यकारी अधिकारी यांची तत्वतः मान्यता दि. ०७/१२/२०११.
 ३. विकसक यांना लाईसन्स आर्किटेक्ट मार्फत तत्वतः मान्यता पत्र जा.क्र. झोपुप्रा/तां.१/संकिर्ण/प्र.क्र.१४५/२१९६अ/११ दि. ०८/१२/२०११.
 ४. कार्यालयीन टिपणी दि. २१/०१/२०१२ वरील प्रशासकीय मान्यता.
 ५. झोपडपट्टी पुनर्वसन आदेश कलम ३(क) जा.क्र. झोपुप्रा/तां.१/प्र.क्र.४५/झोपुआ/१८९/१२ दि. ०३/०२/२०१२.
 ६. कायदा सल्लागार, झोपुप्रा यांचे अभिप्राय जा.क्र. झोपुप्रा/कायदा/अभिप्राय-१६/२०१२ दि. २७/०२/२०१२.
 ७. मिळकत झोपुप्रा कडे अभिहस्तांतरित करण्यासाठी जाहिर नोटीस दि ०८/०३/२०१२ दैनिक सकाळ व दैनिक लोकसत्ता.
 ८. कलम ३(क) अन्वये झोपडपट्टी पुनर्वसन आदेश राजपत्र प्रसिध्दी दि. १-७ मार्च २०१२.
 ९. जमिन मालक विकसकाकडून जमिनीचे साक्षांकित अभिहस्तांतरित दस्त आ.क्र. ९३९ दि. २६/०३/२०१२.
 १०. लाईसन्स आर्किटेक्ट यांचे मार्फत दाखल नकाशे दि. ०१/१२/२०११ व संमती पत्र मागणी दि. ०१/०८/२०१४.

सदर योजनेच्या प्रस्तावांतर्गत महाराष्ट्र (सुधारणा, निर्मुलन व पुनर्विकास) अधिनियम १९७१ चे कलम ३(क) अन्वये योजनेचे क्षेत्र पुनर्वसन क्षेत्र म्हणून घोषित करून सदर आदेश राजपत्रित करणेत आलेला आहे. यामुळे मा. मुख्य कार्यकारी अधिकारी, झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, 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 दि. ११/१२/२००८ चे कलम एस.आर. २ (७) नुसार तसेच दि. ११/०९/२०१४ चे नियमावलीतल एस.आर. १५(३)(ए) आणि झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाची विशेष नियमावली दि. ११/१२/२००८ चे कलम एस.आर. १८) नुसार तसेच दि. ११/०९/२०१४ चे नियमावलीतल एस.आर. ४(५) प्राप्त अधिकारानुसार मा. मुख्य कार्यकारी अधिकारी, झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, पुणे यांची मान्यता देण्यात येत आहे.

१	योजनेचे नाव	--	पुणे धानोरी, स.नं. ४५, सि.स.नं. १ ते ४९
२	विकसकाचे नाव व पत्ता	--	मे. ब्ल्यू रेज डेव्हलपर्स एल.एल.पी., ७५९/३४ भोसले पॅवेलियन, भांडारकर रोड, पुणे-०४. नोंदणी क्र. SRA/०१/२०११ दि. १०/०१/२०११
३	आर्किटेक्टचे नाव	--	ओंकार असोसिएट्स
४	योजना दाखल झाल्याचा दिनांक	--	दि. ०१/१२/२०११
५	योजनेचे एकूण क्षेत्र	--	५५४०० चौ. मी.
६	वजावट	--	निरंक
७	योजनेचे निव्वळ क्षेत्र	--	५५४०० चौ. मी.
८	विकास योजना झोनिंग व प्रवेश रस्त्याबाबत	--	जा.क्र. डी.पी.ओ. २६८६ दि. ३०/०६/२००६ नुसार औद्योगिक व लगत डीपी रस्ता (अस्तित्वातील जुना आळंदी रस्ता) डी.पी.ओ. ३४६७ दि. ०९/१०/२००७ नुसार औद्योगिक झोन बांधकाम विकास विभाग झोन क्र. २ यांचे ज.क्र. झोन २/३८०५ दि. ३०/०१/२०१२ अन्वये अभिप्राय नुसार या ठिकाणी पुणे मनपाकडून डीपीओ/सेक्शन ७/०५१७/०७/१५ दि. २७/१२/२००७ अन्वये लेआऊट मंजूर आहे. तसेच सी.सी./३५१८/०७ दि. १८/१२/२००८ अन्वये (व्यापारी आय.टी.) बांधकाम परवानगी मंजूर आहे आणि या ठिकाणी औद्योगिक झोन मा. आयुक्त यांनी निवासी वापर करण्यास अनुज्ञेय केला आहे. तसेच या ठिकाणी खडकी ॲम्बुनेशन फॅक्टरीबाबत निर्बंध नाहीत. बांधकाम विकास विभाग झोन क्र. २ यांचे ज.क्र. झोन २/२४८ दि. २३/०४/२०१२ अन्वये अभिप्राय नुसार या ठिकाणी पुणे मनपाकडून सी.सी./३५१८/०७ दि. १८/१२/२००८ अन्वये लेआऊट व बांधकाम परवानगी मंजूर आहे.

९	भूमीप्रापण विभाग अभिप्राय	--	LAQ/O/Below No/ १४८० दि. १५/१०/२००७ नुसार व सदरच्या मिळकतीवर रस्ता प्रमाणरेषा नाही व भूमिसंपादनाची योजना चालू नाही.
१०	मिळकत कर दाखला	--	क्र. २१९२७ दि. ०२/१२/२०११ नुसार ३१/०३/१२ पर्यंत भरलेला आहे.
११	पाटबंधारे विभागाकडील कार्यकारी अभियंता खडकवासला, पाटबंधारे विभाग यांचे ना हरकत पत्र	--	दि. २९/१२/२००७ नुसार नकाशामध्ये दाखविल्याप्रमाणे पातळी क्र. ९३.५० मी पूर रेषा क्षेत्र असून बाकी सर्व क्षेत्र पूर रेषेबाहेर आहे.
१२	कामगार आयुक्त यांचे ना हरकतपत्र महाराष्ट्र राज्य, मुंबई	--	कामगार आयुक्त कार्यालय दि. २०/०६/२०११ अन्वये कामगारांची देणी प्रलंबित नसल्याबाबतचे नाहरकत प्रमाणपत्र.
१३	टी.डी.आर.झोन (Generation)	--	"सी" झोन
१४	घोषित गलिच्छ वस्ती तपशिल	--	बोजाविरहित रिक्त भुखंड घोषित गलिच्छ वस्ती नाही.
१५	सक्षम प्राधिकारी यांचे अहवाल	--	मा. महापालिका आयुक्त, पुणे महा- नगरपालिका यांचे पत्र डी.ओ.नं. एम.सी.ओ./२२ दि.२३/०९/२०११
१६	प्रस्तावास मा. मु.का.अ, यांची तत्वतः मान्यता	--	दि. ०७/०२/२०११
१७	अर्जदारांस तत्वतः मान्यता कळविलेबाबत पत्र	--	जा.क्र. झोपुप्रा/तां१/संकिर्ण/प्र.क्र.१४५/ २१९६अ/११ दि. ०८/१२/२०११
१८	स्लम अँवट कलम ३ (क) अन्वये आदेश	--	जा.क्र. झोपुप्रा/तां५/प्र.क्र.१४५/ झोपुआ/१८९/१२ दि. ०१/०२/२०१२ वर्तमानपत्र प्रसिध्दी दै. विश्वेश्वर व दै. संध्यानंद दि. २१/०२/२०१२ महाराष्ट्र शासन राजपत्र प्रसिध्दी दि. ०१-०७ मार्च २०१२

१९	या योजनेत मालकी हक्कासंदर्भात सद्यस्थितीत वाद विवाद/ आक्षेप असल्यास	--	जाहीर नोटीस १ - दै. लोकसत्ता दि. ०८/०३/२०१२ जाहीर नोटीस २ - दै. सकाळ दि. ०८/०३/२०१२ कायदा सल्लागार (झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण यांचे अभिप्राय जा.क्र. झोपुप्रा/कायदा/अभिप्राय-१६/२०१२ दि. २७/०२/२०१२)
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	--	५५४०० चौ.मी.
२२	झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना क्षेत्र परिगणना तक्ता.	--	
i)	अ) योजना क्षेत्र	--	५५४०० चौ.मी.
ii)	अ) रस्ता रुंदीकरणात जाणारे क्षेत्रफळ	--	निरंक
	ब) ओपन स्पेस (१०%) (प्रस्तावित)	--	५५४०.०० चौ.मी.
	क) अॅमेनिटी स्पेस (प्रस्तावित)	--	१३८५०.०० चौ.मी.
iii)	शिल्लक जागेचे निव्वळ क्षेत्रफळ (५५४०० - ५५४० - १३८५०)	--	३६०१०.०० चौ.मी
iv)	जास्तीत जास्त अनुज्ञेय टेनामेंटस/ हेक्टर डेसीटी प्रमाणे एकुण टेनामेंटस (३६०१० X १४४०/१००००)	--	५१८६
	प्रस्तावित पुनर्वसन सदनिका	--	३९०६
vii)	प्रस्तुत पुनर्वसन इमारतीत ३९०६ निवासी सदनिका (चटई क्षेत्र २५ चौ.मी.), अ) प्रस्तावित सदनिकासाठी चटईक्षेत्र निर्देशांक	--	१०५६५१.३६ 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, लिफ्ट + मशिनरुम, ऑफीस इ. बांधकाम क्षेत्रासाठी समाविष्ट करून मोबदला परिगणित केला आहे. त्यानुसार (बाल्कनी+ जिना + पॅसेज + लिफ्ट + मशिनरुम + सोसायटी ऑफीस + कन्विनियंस शॉपिंग (५%) + बालवाडी (३८) + सोशल सेंटर(३८) इत्यादीसह बांधकाम क्षेत्र पुनर्वसन घटकासाठी एकुण बांधकाम क्षेत्र (Construction Area)	--	बाल्कनी - १५७२५.१० चौ.मी. जिना - ७९९१.३६ चौ.मी. पॅसेज - २३६०७.६८ चौ.मी. लिफ्ट - २१०५.२८ चौ.मी. मशीन रुम - ४३१.८० चौ.मी. सोसायटी ऑफीस - २७२ चौ.मी. कन्विनियंस शॉपिंग - २४९४.९२ चौ.मी. बालवाडी + २९४६.५८ चौ.मी. सोशल सेंटर - एकुण - ५५५७४.७२ चौ.मी.
	ड) एकुण क्षेत्रफळ (अ + ब)	--	१६१२२६.०८ चौ. मी.
x)	दि. ११/१२/२००८ चे नियमावलीतील SR २ (६)(e) नुसार दयावयाचा पुनर्वसन घटकापोटी मोबदला ix X ३ (TDR झोन "C" नुसार)	--	४८३६७८.२४ चौ. मी.
xi)	एकुण पुनर्वसन योजनेचे बांधकाम क्षेत्रफळ (ix + X)	--	६४४९०४.३२ चौ. मी
xii)	एकुण जागेवर अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्रफळ (३६०१०.०० X ३.००)	--	१०८०३०.०० चौ.मी
xiii)	एकुण जागेवर प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्रफळ	--	१०५६५१.३६ चौ.मी
xiv)	बांधकामापोटी टीडीआर म्हणून दयावयाचे क्षेत्रफळ (६४४९०४.३२ - १०५६५१.३६)	--	५३९२५२.९६ चौ.मी
xiv)	अ) झो.पु.प्रा.स द्यावयाच्या जमिनीपोटी स्लम टीडीआर म्हणून दयावयाचे क्षेत्रफळ (५५४००-१३८५०)	--	४१५५०.०० चौ.मी.
	ब) पुणे मनपाने त्यांचे विकास नियंत्रण नियमावलीनुसार अॅमेनिटी स्पेसपोटी द्यावयाचा टी.डी.आर. साठीचे जमिन क्षेत्र	--	१३८५० चौ. मी.
xv)	झो.पु.प्रा.स अभिहस्तांतरणा पोटी दयावयाचा जमिनी पोटी <u>स्लम टी.डी.आर.</u> ८५%	--	३५३१७.५० चौ.मी.
xvi)	झो.पु.प्रा.स जमिनीपोटी उर्वरित १५% गृहरचना संस्था स्थापनेनंतर स्लम टी.डी.आर.	--	६२३२.५० चौ.मी

xvii)	टी.डी.आर. वापरासाठी झोन दि. ११/०९/२०१४ चे नियमावलीतील नियम क्र. १३/६ नुसार	--	SR 13(6) iv नुसार
xvii)	दि. ११/०९/२०१४ रोजीचे नियमावलीतील नियम क्र. एस.आर.१३(५) (बी) नुसार टी.डी.आर. अनुज्ञेयता (generation)	--	जोते पुर्णत्व २५% आर.सी.सी. आणि विट काम पुर्णत्व ३५%, भोगवटा पत्र प्राप्ती ३०% आणि लाभार्थीचे पुनर्वसन गृहरचना संस्था स्थापना व अभिहस्तांतरणा पोटी उर्वरित १०%
२३	आवश्यक तपशील	-	--
२४	झोपुप्रा कडे भरावयाच्या रक्कमेचा तपशील		या कार्यालयाचे परिपत्रक क्र. २९ दि. १८/५/२०१० नुसार देय राहिले
	अ) खुल्या विक्रीचा घटक असल्यास प्रिमीअमची रक्कम		
	ब) पायाभूत सुविधासाठी SR (८) नुसार भरावयाची रक्कम		
	क) देखभाल खर्च (प्रति सदनािका शिघ्रगणनपत्राचे बांधकाम दरानुसार ५%)		

यानुसार जमिनीचे अभिहस्तांतरण नोंदवून जमिन झोपुप्रा च्या नावावर करणेस तसेच योजनेमध्ये निर्देशित झोपडपट्ट्यातील पात्र लाभार्थीचे अंतिम यादी उपमुख्य कार्यकारी अधिकारी तथा समन्वय अधिकारी यांनी जोते पुर्णत्वा पूर्वी करण्याबाबत आदेश देण्यात येत आहे.

शासनाने दि. ११/०९/२०१४ रोजी मान्य केलेल्या नियमावलीमध्ये नमुद केल्यानुसार Letter of Intent बाबत स्पष्टता येणेसाठी झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाकडून जा.क्र. झोपुप्रा/तां/१७५१/१४ दि. ०९/१०/२०१४ रोजीन्वये विचारणा केली आहे. सदर पत्रास अद्याप उत्तर प्राप्त झालेले नाही. सदर पत्राच्या अनुषंगाने शासन जो निर्णय देईल तो संबंधीत विकसक व आर्किटेक्ट यांच्यावर बंधनकारक राहिल या अटीवर म्हणजेच दि.११/१२/२००८ चे विशेष नियमावलीतील नियम क्र. SR-८ तसेच दि. ११/०९/२०१४ चे नियमावलीतील एस.आर. ४(५) नुसार LOI बाबत दि. ११/०९/२०१४ रोजीच्या नियमावलीतील नियम क्र. एस.आर. १५ (३) (a) किंवा दि. ११/१२/२००८ च्या नियमावलीतील नियम क्र. एस.आर. २ (६) (a) यानुसार मोबदला मान्य होईल ते शासनाचे निर्णय बंधनकारक राहतील या अटीवर झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना राबविणेस व इमारत बांधकाम नकाशांना मंजूरी देणेस या अटीवर मा. मुख्य कार्यकारी अधिकारी, झो.पु.प्रा, पुणे यांची मान्यता आहे.

HEA
OK

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

१०/१२

2/1. 15