

कार्यालयीन टिपणी

दिनांक - १८/०९/२०१४

झोपुप्रा विशेष नियम क्र. एस.आर.(८) अंतर्गत (सुधारित) झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेस मान्यता

विषय - स.नं. ४२३, मंगळवार पेठ, फा.प्लॉ.नं. २८, टी.पी.एस.नं.२, पुणे येथील झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना

संदर्भ:- १) झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाकडील नोंदणीकृत विकसक मे. इवोलेट डेव्हलपर्स, यांचा दि. १४/०७/२००६ रोजी दाखल केलेला प्रस्ताव.

२) एस.आर.(८) ची दि.०८/०९/२०११ ची मान्यता

३) आर्कीटेक्ट अतिक मलिक यांचे पत्र (या कार्यालयास आ.क्र. १४३५ दि. ०५/०३/२०१४)

४) मे. इवोलेट डेव्हलपर्स यांचे दि. १९/०६/२०१४ चे पत्र

५) आर्कीटेक्ट अतिक मलिक यांचे दि.१०/०७/२०१४ पत्र (या कार्यालयास आ.क्र. ३५२३ दि. ११/०७/२०१४)

६) आर्कीटेक्ट अतिक मलिक यांचे दि.२४/०७/२०१४ पत्र (या कार्यालयास आ.क्र. ३७३३ दि. २४/०७/२०१४)

पुणे, स.नं. ४२३, मंगळवार पेठ, फा.प्लॉ.नं. २८, टी.पी.एस.नं.२, येथील झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना राबविणेसाठी झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाकडील नोंदणीकृत विकसक मे. इवोलेट डेव्हलपर्स यांनी दि. १४/०७/२००६ रोजी क्र. ००४/०६ अन्वये योजना दाखल केलेली आहे. त्यान्वये मुख्य कार्यकारी अधिकारी, झो.पु.प्रा., पुणे यांनी संदर्भ क्र.२ अन्वये दि. ०८/०९/२०११ चे टिपणीस मान्यता देऊन एस.आर. (८) ला मंजुरी प्रदान केली आहे.

त्यानुसार नकाशांना जा.क्र. २१३७ दि. २३/११/२०११ अन्वये मान्यता दिली असून कमेन्समेंट सर्टीफिकेट ही देण्यात आले आहे. त्यानुसार विकसकांनी कामही सुरु केले आहे.

आजतागायत जोता पुर्णत्वापोटी २५% टी.डी.आर. ७०२.७५ चौ. मी. प्रशासकीय मान्यता जा.क्र. ६३३ दि. ०६/०४/२०१३ अन्वये अदा केला आहे.

सदर प्रकरणात अग्निशामन विभागाच्या दाखल्यात नमुद केल्यानुसार नियमानुसार अग्निशामक साठी एक अतिरिक्त जिना प्रस्तावित केला आहे. तसेच सदर योजने संदर्भात अपिलामध्ये दोन निवासी पात्र झाले आहेत. दि. १५/०३/२००५ रोजी झालेल्या मा. उच्चाधिकार समितीच्या बैठकीच्या वृत्तान्त नुसार सदर योजनेतुन एकुण ११ सदनिकांची मागणी केली होती. त्यातील १ सदनिका ही विकसकास अनुज्ञेय होणा-या सदनिकेपैकी होती. म्हणुन आता २ निवासी पात्र ठरल्यामुळे होणारा बदल विचारात घेऊन दुरुस्त नकाशे संदर्भ क्र. ३ अन्वये सादर केले होते. उच्चाधिकार समितीच्या मागणी पैकी एकुण ११ मधुन १ व अतिरिक्त १ असे दोन सदनिका अनुज्ञेय करणे योग्य राहिल.

विकसकामार्फत नकाशे संदर्भ क्र.३ अन्वये सादर करणेत आले होते त्याप्रमाणे एस.आर.(८) ची टिपणी तयार केली असता संदर्भ क्र.४ अन्वये विकसकांनी एस.आर.(८) ची प्रक्रिया सद्यस्थितीत स्थगीत ठेवून पुर्वी एस.आर.(८) च्या मान्यतेनुसार आर.सी.सी. व वीट बांधकामापोटी देय असणारा ३५% टी.डी.आर. ची मागणी करुन त्या अनुषंगाने टिपणी सादर करुन सदर टिपणीस प्रशासकिय मान्यता दि.०३/०७/२०१४ रोजी मिळाली असून विकसकास डी.आर.सी. ही अदा करणेसाठी महानगरपालिकेस कळविण्यात आले आहे.

अग्निशामन विभागाच्या आवश्यकतेनुसार दुसरा जिना प्रस्तावित केल्यामुळे व एक सदनिका वाढल्यामुळे विकसकाने नकाशात अंतर्गत बदल करुन दुरुस्त नकाशे संदर्भ क्र. ५ नुसार मंजुरीसाठी सादर केले आहेत. सबब या पुर्वीच्या एस.आर. (८) मध्ये सुधारित नकाशानुसार बदल करुन अद्युक्त एस.आर. ८ तयार करुन मंजुरीसाठी सादर करणेत येत आहे.

मंजुर एस.आर. (८) प्रमाणे प्रस्तुत प्रकरणात टी.डी.आर. २८११.०३ चौ. मी. आहे. सुधारित बांधकाम नकाशानुसार एस.आर. (८) प्रमाणे टी.डी.आर. ३२६१.६६ चौ. मी. येत आहे. टी.डी.आर. मधील फरक हा ४२०.६३ चौ.मी. आहे. सदर फरक हा यापुर्वीच्या टी.डी.आर. च्या १०% पेक्षा जास्त असल्याने (१४.९६%) दुरुस्त एस.आर. (८) ची मंजूरीची आवश्यकता असुन त्याचा तपशिल खालीलप्रमाणे आहे.

१	योजनेचे नाव	--	पुणे, स.नं. ४२३, मंगळवार पेठ, फा.प्लॉ.नं. २८, टी.पी.एस.नं.२, येथील झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना.
२	विकसकाचे नाव व पत्ता	--	मे. इवोलेट डेव्हलपर्स,
३	आर्किटेक्टचे नाव	--	अतिक मलीक
४	योजना दाखल झाल्याचा दिनांक	--	दि. १४/०७/२००६
५	योजनेचे एकूण क्षेत्र	--	२२८०.५८ चौ. मी.
६	वजावट		
	अ) रस्ता रुंदी	--	-
७	योजनेचे निव्वळ क्षेत्र	--	२२८०.५८ चौ. मी.
८	विकास योजना झोनिंग व प्रवेश रस्त्याबाबत	--	निवासी, विकास खात्याचा अभिप्राय जा.क्र. डीपीओ/२८४३ दि. २०/०७/२००४.
९	अ) विकास योजना अभिप्राय	--	निवासी झोन विकास योजना यांचे जा.क्र. २८४३ दि. २०/०७/२००४.
	ब) नगर रचना योजना असल्यास अभिप्राय	--	निवासी विकास योजना पत्र जा.क्र. २८४३ दि. २०/०७/२००४.
१०	भूमीप्रापण विभाग अभिप्राय	--	पुणे मनपा भूमीप्रापण खात्याचे पत्र जा.क्र. LAQ/Below No. ७२१ दि. ३०/०७/२००४.
११	टी.डी.आर.झोन दाखला	--	विकास योजनेचे पत्र क्र. डीपीओ/७१९३ दि. १४/१२/२००४ अन्वये "ए" झोन
१२	घोषित गलिच्छ वस्ती तपशिल	--	
	अ) घोषित दिनांक व क्षेत्र	--	एकूण घोषित क्षेत्र ३३४४.०० चौ. मी. दि. १९/१०/२००० महाराष्ट्र शासन राजपत्र भाग क्र. १ पुरवणी पृष्ठ २२६४ योजनेचे क्षेत्र २२८०.५८ चौ. मी.
	ब) अघोषित झोपडीबाबत	--	
१३	मालकीहक्काबाबत टायटल अॅण्ड सर्च रिपोर्ट	--	दि. १९/०७/२००५ चा अॅड. प्रमोद गुजर यांचा सर्च रिपोर्ट
१४	सक्षम प्राधिकारी	--	यादी प्राप्त दि. १६/१२/२००४
१५	पात्र लाभार्थी तपशिल	--	निवासी - (७३+२) ७५, बिगर निवासी -१०, झोपुप्राधिकरणास-१०, एकुण ९५
१६	स्लम अॅक्ट कलम ३ (क) अन्वये आदेश	--	महाराष्ट्र शासन राजपत्र दि. ०९/०६/२००५ प्रसिध्द
१७	संक्रमण शिबीर व्यवस्था	--	या कार्यालयाचे पत्र आ.क्र. १०८४/११ दि. ०३/०६/२०११ अन्वये संक्रमण शिबीर नकाशे मान्य व उर्वरित लाभार्थीचे भाडे तत्वावर नोटरी करारनामे करण्यात आले आहे.

१८	स्लम अँक्ट कलम ३ (ड) अन्वये आदेश	--	आदेश क्रमांक झोपुप्रा/२२५ दि. ०५/०८/२००६ अन्वये पारित व महाराष्ट्र शासन राजपत्र प्रसिध्दी दि.२०/०८/२००६
१९	या योजनेत मालकी हक्कासंदर्भात सद्यस्थितीत वाद विवाद/ आक्षेप असल्यास	--	हमीपत्र घेण्यात आले आहे.
२०	झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना क्षेत्र परिगणना तक्ता.	--	
i)	अ) झोपडपट्टी क्षेत्रफळ	--	२२८०.५८ चौ.मी. ✓
	ब) योजनेच एकुण पुनर्वसन क्षेत्रफळ	--	२२८०.५८ चौ.मी. ✓
ii)	अ) रस्तारुंदीकरणात जाणारे क्षेत्रफळ	--	निरंक
	ब) खुली जागेसाठी क्षेत्रफळ	--	२२९.८७ चौ.मी. ✓
	क) आरक्षणासाठी क्षेत्रफळ	--	निरंक
iii)	शिल्लक जागेचे निव्वळ क्षेत्रफळ	--	२०५०.७९ चौ.मी. ✓
iv)	मोकळया जागेचे क्षेत्रफळ	--	२२९.८४ चौ.मी. ✓
v)	जागेचे एकुण क्षेत्रफळ	--	२२८०.५८ चौ.मी. ✓
vi)	३६० सदनिका / हेक्टर घनते प्रमाणे एकुण सदनिका	--	८२ ✓ ८२
vii)	अ) पात्र निवासी झोपडयांची संख्या	--	७५ ✓
	ब) पात्र बिगर निवासी झोपडयांची संख्या	--	१० ✓
	क) एकुण पुनर्वसनासाठी लागणा-या सदनिका	--	८५ ✓
viii)	झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणासाठी मिळणा-या सदनिका उच्चाधिकार समिती अहवाल नुसार	--	१० (मुद्दा क्र. २२ पहावे)
	एकुण	--	९५
ix)	अ) पुनर्वसन सदनिकासाठी प्रस्तावित चटईक्षेत्र	--	ब्लॉक ए-२२१४.६७ चौ.मी. - निवासी, ब्लॉक बी- निरंक चौ.मी. - निवासी, एकुण - २२१४.६७ 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 करुन मोबदला परिगणित केला आहे. त्यानुसार (बाल्कनी + जिना + पॅसेज + लिफ्ट + मशिनरुम + सोसायटी ऑफीस) इत्यादीसह बांधकाम क्षेत्र पुनर्वसन घटकासाठी एकुण बांधकाम क्षेत्र (Construction Area)	--	बाल्कनी - २७५.०९ चौ.मी. जिना + लिफ्ट - ३०८.७७ चौ.मी. पॅसेज - ३३०.६६ चौ.मी. मशीन रुम - २९.८६ चौ.मी. सोसायटी ऑफीस + टॉयलेट - १६.०० चौ.मी. एकुण - ९६०.३० चौ.मी. ✓ (ब)
	क) बिगरनिवासी विस्थापीतासाठी लागणारे क्षेत्रफळ	--	१७७.५५ चौ.मी. ✓ (क)

- x) एकुण क्षेत्रफळ (अ + ब + क) -- ३३५२.५२ चौ. मी.
- xi) झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणास व विस्थापितासाठी लागणारे क्षेत्रफळ (x) -- ३३५२.५२ चौ. मी.
- xii) SR २ (६)(a) नुसार दयावयाचा पुनर्वसन घटकापोटी मोबदला x X २.० (TDR झोन "A" नुसार) ३३५२.५२ चौ.मी. X २.० -- ६७०५.०४ चौ. मी. ✓
- xiii) एकुण पुनर्वसन योजनेचे बांधकाम क्षेत्रफळ (xi + xii) (३३५२.५२ + ६७०५.०४) -- १००५७.५६ चौ.मी. ✓
- xiv) एकुण जागेवर अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्रफळ (२२८०.५८ X ३.००) -- ६८४१.७४ चौ.मी. ✓
- xv) टीडीआर म्हणून दयावयाचे क्षेत्रफळ (xiii-xiv) (१००५७.५६ - ६८४१.७४) -- ३२१५.८२ चौ.मी. ✓
- xvi) फ्री सेल बांधकामाकरिता मिळणारे क्षेत्रफळ (xvi-पुनर्वसन चटई क्षेत्र)) (६८४१.७४ - (२२१४.६७+१७७.५५)) -- ४४४९.५२ चौ.मी. ✓
- २२ आवश्यक तपशील -- --

विषयांकित ठिकाणी झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना राबविणेसाठी पुनर्वसन इमारतीचे दुरुस्त नकाशे दाखल करण्यात आले आहेत. जुन्या नकाशाप्रमाणे ७३ पात्र निवासी व १० पात्र बिगर निवासी एकुण ८३ झोपडीधारक होते. तसेच उच्चाधिकार समितीच्या निर्णयानुसार झोपुप्रास मिळावयाच्या १० + १ सदनिका अशा एकुण ९४ गाळे बांधणेचे प्रस्तावित होते. मात्र अपिलामध्ये दोन झोपडीधारक पात्र झाल्यामुळे ७३+२ = ७५ पात्र निवासी व १० पात्र बिगर निवासी व झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणास १० सदनिका मिळुन ९५ गाळे आता प्रस्तावित केले आहेत. तसेच अग्निशामक साठी दोन जिने आवश्यक असल्याने एक जास्त जिना नवीन नकाशामध्ये प्रस्तावित केला आहे.

- २३ 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.

- २४ सर्वसाधारण अभिप्राय --

सदर योजनेमध्ये पुनर्वसन इमारत प्रस्तावीत असून इमारतीची उंची ३१.९० मी. पार्किंग सोडून व ३६.७० मी. इतकी आहे. तसेच खुल्या विक्रीची इमारत २०.६५ मी. उंचीची असुन खुल्या विक्रीच्या इमारतीच्या उंचीमध्ये बदल न करता पुर्व मान्यतेनुसार तशीच ठेवण्यात आली आहे.

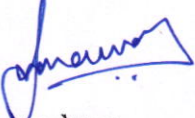
सदर इमारतीचे सामासिक अंतरे पुढीलप्रमाणे (पुनर्वसन इमारतीकरीता)

अ क्र	तपशिल	मागील	उजवी	डावी
१	अनुज्ञेय	६.३३	६.३३	६.३३
२	नियोजित	५.७८ (Avg)	६.००	६.००

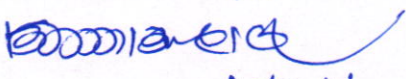
(5) (25)
11/15

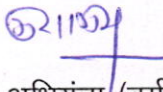
विशेष नियमावली मधील नियम क्र. एस.आर. ४(५) नुसार वरीलप्रमाणे मागील बाजू वा उजवी व डावी बाजूचे मार्जीन करीता दि. ०८/०९/२०११ चे एस.आर. (८) वेळी मान्यता घेण्यात आली आहे.

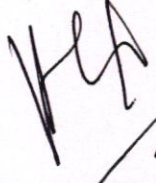
वरील तपशिलाचे अवलोकन होवून त्यानुसार झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना राबविणेस पुनर्वसन इमारतीकरीता दि. ११/१२/२००८ चे विशेष नियमावलीतील नियम क्र. एस.आर.(८) नुसार सुधारित प्रस्ताव मा.मुख्य कार्यकारी अधिकारी, झो.पु.प्रा, पुणे यांचेकडे मान्यतेसाठी शिफारस करणेत येत आहे. सदर सुधारित एस.आर.(८) च्या मान्यतेनंतर यापुर्वी दि. ०८/०९/२०११ रोजी मान्य एस.आर.(८) संपुष्टात येईल. यापुढील सदर योजनेबाबत ची पुढील कार्यवाही उक्त सुधारित एस.आर.(८) प्रमाणे करण्यात येईल.


सहदेक्षक

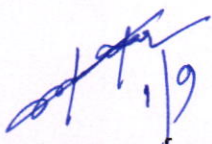
✓

सुधारित एस.आर.(८)
मान्यतेसाठी शिफारस
करण्यात येत आहे.

नगर रचनाकार तथा
प्र. व. व. न. ट.
७/८/२०१४.


उप अभियंता (वर्ग १)


२२-८-२०१४
अतिरिक्त मुख्य कार्यकारी अधिकारी

26 AUG 2014


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