

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

दिनांक : २८ / ०८ / २०१७

विषय :- स.नं. ५३९ अ, ६अ/१, फा.प्लॉ.क्र. १६७ पैकी, घोरपडे पेठ, पुणे येथील झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना राबविण्यासाठी दि. ११/०९/२०१४ रोजीच्या विशेष नियमावलीतील नियम क्र. एस.आर. ४ (५) नुसार सुधारीत मंजूरी मिळणेबाबत.

संदर्भ :- १) झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाकडील नोंदणीकृत विकसक मे. डी. पी. असोसिएट्स अँड राजविकी कन्स्ट्रक्शन्स (जे.व्ही) यांनी ला.आर्कि. धनंजय शामराव पवार यांचेमार्फत दि. १२/११/२०१३ रोजी दाखल केलेला प्रस्ताव.

२) योजनेचा प्रथम प्रशासकीय मंजूरी एस.आर. ४ (५) चा दि. १९/०५/२०१५.

३) आर्कि. धनंजय पवार यांचे दि. १६/०६/२०१७ रोजीचे पत्र.

स.नं. ५३९ अ, ६अ/१, फा.प्लॉ.क्र. १६७ पैकी, घोरपडे पेठ, पुणे येथील झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना राबविणेसाठी झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाकडील नोंदणीकृत विकसक मे. डी. पी. असोसिएट्स अँड मे. राजविकी कन्स्ट्रक्शन्स (जे.व्ही) यांनी ला.आर्कि. धनंजय शामराव पवार यांचेमार्फत दि. १२/११/२०१३ 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, झो.पु.प्रा., पुणे यांना महाराष्ट्र प्रादेशिक नगर व रचना अधिनियम १९६६ चे कलम १५१ अन्वये प्राप्त झालेल्या अधिकारान्वये सदर क्षेत्र आता झोपुप्राचे नियोजन प्राधिकरण म्हणून अधिकारक्षेत्र आलेले आहे. त्यावरून आता झोपुप्राचे विशेष नियमावली दि.११/०९/२०१४ चे कलम एस.आर. ४ (५) नुसार प्राप्त अधिकारानुसार मा.मुख्य कार्यकारी अधिकारी, झो.पु.प्रा., पुणे यांचेकडून सदर झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेस प्रशासकीय मान्यता मिळणेस खालीलप्रमाणे तपशिल व शिफारस करणेत येत आहे.

- | | | | |
|---|---|----|---|
| १ | योजनेचे नाव | -- | स.नं. ५३९ अ, ६अ/१, फा.प्लॉ.क्र. १६७ पैकी, घोरपडे पेठ, पुणे येथील झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना |
| २ | विकसकाचे नाव व पत्ता | -- | मे. डी. पी. असोसिएट्स अँड मे. राजविकी कन्स्ट्रक्शन्स (जे.व्ही) ४७/३१ अ, अरण्येश्वर, पुणे सातारा रोड, पुणे-०९. |
| ३ | आर्किटेक्टचे नाव | -- | श्री. धनंजय पवार, २१/१०, अक्षर सोसायटी, तावरे कॉलनी, अरण्येश्वर, पुणे-०९. |
| ४ | योजना दाखल झाल्याचा दिनांक | -- | दि. १२/११/२०१३ |
| ५ | योजनेचे एकूण क्षेत्र i) ७/१२ प्रमाणे | -- | ८७२.३८ चौ. मी. |
| | ii) मोजणी नकाशा प्रमाणे | -- | ८४२.५९ चौ. मी. |
| ६ | विकास योजना झोनिंग व प्रवेश रस्त्याबाबत | -- | महानगरपालिका विकास योजना कार्यालयांचे अभिप्राय (जा.क्र. डीपीओ/५७८३ दि. २५/०२/२०१४ अन्वये स्लम इम्प्रुव्हमेंट झोन समाविष्ट आहे. |
| ७ | नगर रचना योजना असल्यास अभिप्राय | -- | नगर रचना विभागाचा अभिप्राय जा.क्र. ५७८२ दि. २५/०२/२०१४ अन्वये प्राप्त झाला आहे. |
| ८ | भूमीप्रापण विभाग अभिप्राय | -- | पुणे महानगरपालिका भूमिप्रापण खात्याचे पत्र आ.क्र.एल.ए.क्यु./ओ/Below No/ओ/१४१५ दि. ०४/०२/२०१४ अन्वये भूमी संपादनेची योजना चालू नाही. रस्ता प्रमाण रेषा नाही. |

९ घोषित गलिच्छ वस्ती तपशिल	-- उप आयुक्त (ग.व.नि.) कार्यालय, पुणे महानगरपालिका जा.क्र.विका/३/१३७१ अन्वये घोषित दि. ०५/०३/२०१२ व घोषित क्षेत्र ६.१२ हे. आर. इतके आहे.
१० टी.डी.आर. झोन दाखला	-- नगर अभियंता कार्यालय, पुणे महानगरपालिका जा.क्र. झोन १/१२१९ दि. ०३/०८/२०११ नुसार "ए" झोन
११ स्लम ॲक्ट कलम ३ (क) अन्वये 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 २६/०२/२०१४ रोजीच्या महाराष्ट्र शासनाच्या राजपत्रात पृष्ठ क्र. २६ भाग १ पुरवणीमध्ये प्रसिध्दी देण्यात आली आहे.
१२ स्लम ॲक्ट कलम ३ (ड) अन्वये आदेश	-- आदेश क्र. झोपुप्रा/तां.४/प्र.क्र.१३५/झोनिआ/१९२/२०१५ दि. ०७/०२/२०१५. महाराष्ट्र शासन राजपत्र दि.२६/०२/२०१५ ते ०४/०३/२०१५ व दि. ०९/०२/२०१५ रोजीच्या दै. लोकमत आणि आज का आनंद या दोन स्थानिक वर्तमानपत्रात प्रसिध्द करण्यात आलेला आहे.
१३ या योजनेत मालकी हक्कासंदर्भात सद्यस्थितीत वाद विवाद/ आक्षेप असल्यास	-- निरंक
१४ योजना क्षेत्राचा तपशील	
i) झोपडपट्टीचे क्षेत्रफळ ७/१२ नुसार	-- ८७२.३८ चौ. मी.
ii) अ) रस्तारुंदीकरणात जाणारे क्षेत्रफळ	-- निरंक
ब) आरक्षणासाठी क्षेत्रफळ	-- निरंक
iii) शिल्लक जागेचे निव्वळ क्षेत्रफळ	-- ८७२.३८ चौ. मी.
iv) झोपडपट्टीचे मोजणी नकाशानुसार क्षेत्रफळ	-- ८४२.५९ चौ. मी.
v) ४५० सदनिका/हेक्टर घनते प्रमाणे एकूण सदनिका (४५० X ८४२.५९) / १०,०००	-- ३८
vi) १) उप मुख्य कार्यकारी अधिकारी, झो.पुप्रा., पुणे यांचेकडील पत्र अंतिम पात्रता यादी जा.क्र. झोपुप्रा/सप्रा- उमुका/१६७ लोहियानगर/१००३/२०१४ दि. २५/०८/२०१४.	--
अ) पात्र निवासी झोपडयांची संख्या सदनिका	-- ९४
ब) पात्र बिगर निवासी झोपडयांची संख्या	-- १
क) पात्र संयुक्त झोपडयांची संख्या	-- ०

२) उप जिल्हाधिकारी तथा सक्षम प्राधिकारी, झो.पु.प्रा., पुणे यांचेकडील पत्र अंतिम पात्रता यादी जा.क्र. झोपुप्रा/सप्रा-उमुका/१६७ लोहियानगर/९५७/२०१६ दि. २९/१२/२०१६	--	
अ) पात्र निवासी झोपड्यांची संख्या	--	२/
ब) पात्र बिगर निवासी झोपड्यांची संख्या	--	०
क) पात्र संयुक्त झोपड्यांची संख्या	--	०
३) तहसिलदार सक्षम प्राधिकारी, झो.पु.प्रा., पुणे यांचेकडील पत्र अंतिम पात्रता यादी जा.क्र. झोपुप्रा/सप्रा-उमुका/१६७ लोहियानगर/९५७/२०१६ दि. २९/१२/२०१६	--	
अ) पात्र निवासी झोपड्यांची संख्या	--	६/
ब) पात्र बिगर निवासी झोपड्यांची संख्या	--	१
क) पात्र संयुक्त झोपड्यांची संख्या	--	०
४) अतिरिक्त मुख्य कार्यकारी अधिकारी (अपिल शाखा) जा.क्र. २२३ दि. २९/१०/२०१५.	--	
अ) पात्र निवासी झोपड्यांची संख्या	--	०
ब) पात्र बिगर निवासी झोपड्यांची संख्या	--	१
क) पात्र संयुक्त झोपड्यांची संख्या	--	०
ड) एकूण पुनर्वसनासाठी लागणाऱ्या सदनिका	--	१०५ ✓
vii) झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणासाठी मिळणाऱ्या सदनिका	--	निरंक
viii) ए) पुनर्वसन सदनिकासाठी प्रस्तावित निवासी १०२ सदनिकांसाठी लागणारे क्षेत्रफळ	--	२६७५.८० चौ.मी.
बी) बिगर निवासी गाळ्यांसाठी लागणारे क्षेत्रफळ	--	१४.१४ चौ.मी.
सी) एकूण	--	२६८९.९४ चौ.मी.
डी) कार्यालयीन परिपत्रक क्र. ६५ दि. २३/११/२०११ मधील परिगणनेनुसार बाल्कनी + जिना + पॅसेज + लिफ्ट + सोसायटी ऑफिस + मशीन रुम + टॉयलेट यांचे पुनर्वसन घटक	--	बाल्कनी - ४००.८० चौ.मी. जिना - ३७९.६० चौ.मी. पॅसेज - ८५६.६८ चौ.मी. लिफ्ट - ८४.२४ चौ.मी. सोसायटी ऑफिस व टॉयलेट - १६.०० चौ.मी. मशीन रुम - ३५.३० चौ.मी. एकूण - १७७२.६२ चौ.मी.

इ) दि. ११/०९/२०१४ रोजीच्या नियमावलीतील नियम.क्र.एस.आर. १३ (२) प्रमाणे एफ.एस.आय. + बाल्कनी (३५% क्षेत्र) (२६८९.९४ + ४००.८० X ३५%)	-- १०८१.७६ चौ.मी.
एफ) दि. ११/०९/२०१४ रोजीच्या नियमावलीतील नियम.क्र.एस.आर. १३ (२) प्रमाणे पॅसेज + जिना + लिफ्ट + मशीन रुम	-- १३५५.८२ चौ.मी.
जी) वरील इ व एफ पैकी कमीत कमी क्षेत्र	-- १०८१.७६ चौ.मी.
एच) सोसायटी, ऑफिस टॉयलेट, बालवाडी + वेलफेअर सेंटर	-- ६८.८३ चौ.मी.
आय) एकुण पुनर्वसन घटकाचे बांधकाम क्षेत्र (सी + बाल्कनी + जी + एच) (२६८९.९४ + ४००.८० + १०८१.७६ + ६८.८३)	-- ४२४१.३३ चौ.मी.
जे) एकूण पुनर्वसन घटकाचे बांधकाम क्षेत्र	-- ४२४१.३३ चौ.मी.
ix) झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणास मोफत द्यावयाचे टेनामेंट साठी क्षेत्रफळ	-- निरंक
x) कार्यालयीन परिपत्रक क्र. ६५ नमुना परिगणतेनुसार पुनर्वसन घटकाचे क्षेत्र (टी.डी.आर. झोन अे प्रमाणे) (४२४१.३३ X २)	-- ८४८२.६६ चौ. मी.
xi) झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेचे एकुण अनुज्ञेय चटई क्षेत्र (८४८२.६६ + ४२४१.३३)	-- १२७२३.९९ चौ. मी.
xii) जागेवरील जास्तीत जास्त अनुज्ञेय चटई क्षेत्र (८४२.५९ X ४)	-- ३३७०.३६ चौ. मी.
xiii) जागेवर प्रस्तावित चटई क्षेत्र	-- २६८९.९४ चौ. मी.
xiv) टी.डी.आर म्हणून द्यावयाचे क्षेत्रफळ (१२७२३.९९ - २६८९.९४)	-- १००३४.०५ चौ. मी.

१५ अन्य आवश्यक तपशील

अ) पुनर्वसन इमारतीचे नकाशे दाखल करण्यात आले आहे. अंतिम पात्रता यादी नुसार १०३ निवासी व ०३ बिगर निवासी झोपडीधारकांचे पुनर्वसन करणे आवश्यक आहे. सदरची पुनर्वसन योजना विरळ वस्तीत येत असुन इमारतीच्या सामासिक अंतराबाबत यापूर्वी झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाच्या विशेष नियमावलीतील नियम क्र. एस.आर. ४ (५) च्या मान्यतेवेळी मा. मुख्य कार्यकारी अधिकारी, झो.पु.प्रा., पुणे यांच्याकडुन दि. १९/०५/२०१५ रोजी मान्यता प्राप्त झाली आहे. त्यानुसार सदर योजनेच्या संमतीपत्र क्र. झोपुप्रा/८५३/२०१५ दि. २७/०५/२०१५ अन्वये बांधकाम नकाशांना मंजूरी देणेत आलेली आहे.

ब) सदर योजनेमध्ये नव्याने पात्र ठरलेल्या झोपडीधारकांना समाविष्ट करून योजनेचे आर्कि. धनजंय पवार यांनी संदर्भ क्र. ११ अन्वये दुरुस्त बांधकाम नकाशांना मंजूरी मिळणेकरिता सादर केले असून नकाशाची पाहणी केली असता सदर योजनेस यापूर्वी ३ एफ.एस.आय. नुसार मान्यता देण्यात आली होती. आता योजनेची टेनामेंट डेन्सिटी ४५० पेक्षा जास्त असल्याने झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाच्या विशेष नियमावलीतील नियम क्र. एस.आर. १३ (२) नुसार सदर योजनेस ४ एफ.एस.आय. परिगणित होत आहे. तसेच योजना क्षेत्रात नव्याने पात्र झोपडीधारकांमध्ये वाढ झाल्याने टी.डी.आर. मध्ये १०% पेक्षा जास्त म्हणजेच ११.१८% इतकी वाढ होत आहे. त्याअनुषंगाने योजनेस सुधारित प्रशासकीय मंजूरी देण्याची आवश्यकता आहे.

क) अग्निशमन विभागाचे अस्थायी (Provisional) ना हरकत प्रमाणपत्र जा.क्र. FB-४११२ दि. २७/०३/२०१५ रोजीचे सादर केलेले आहे. त्यानुसार ३३.६० मी. उंचीस मान्यता देणेत आलेली आहे. आता नव्याने पात्र ठरलेल्या झोपडीधारकांना समाविष्ट केले असता इमारतीच्या उंचीमध्ये बदल होतो. सदर पुनर्वसन इमारतीची जमिनीपासून एकुण उंची ३५.९० मी. व पार्किंग वगळून ३३.१० मी. इतकी येत आहे.

१६ झोपुप्रा कडे भरावयाच्या रक्कमेचा तपशील

- अ) खुल्या विक्रीचा घटक
असल्यास प्रिमीअमची रक्कम
- ब) पायाभूत सुविधासाठी एस.आर. ४
(५) नुसार भरावयाची रक्कम (रु
५६/- प्रति चौ. मी)
- क) उंची २४ मीटरच्या वर आहे.
म्हणुन ५% देखभाल खर्च (प्रति
सदनिका
रु २०.०००/-)

या कार्यालयाच्या दि. ११/०९/२०१४ रोजीच्या सुधारीत नियमावली नुसार देय राहिल.

१७ सर्वसाधारण अभिप्राय

-- १) बांधकाम नकाशांना मंजूरी देण्यापूर्वीची प्रशासकीय मान्यता प्रस्तावित करणेत येत आहे.

वरील तपशिलाचे अवलोकन होवून त्यानुसार झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना राबविणेस व इमारत नकाशांना मंजूरी देणेस हरकत नाही. तरी दि. ११/०९/२०१४ रोजीच्या विशेष नियमावलीतील नियम क्र. एस.आर. ४ (५) नुसार मा.मुख्य कार्यकारी अधिकारी, झो.पु.प्रा, पुणे यांची सुधारित मान्यता मिळणेस प्रस्तावित आहे.

कनिष्ठ अभियंता,
झो.पु.प्रा., पुणे.

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

नगर रचनाकार,
झो.पु.प्रा., पुणे.

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