

कार्यालयीन टिपणी

दिनांक - ३/४/२०१४

झोपप्रा विशेष नियम क्र. एस.आर.(८) अंतर्गत 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) आर्कीटेक्ट श्री. अतिक मलिक यांचे दि. १२/०३/२०१४ चे पत्र (या कार्यालयाचा आ.क्र. १३७३ दि. १३/०३/२०१४)

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 दि. ०८/०९/२०११ चे टिपणीस मान्यता देऊन एस.आर. (८) ला मंजूरी 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 पूर्णत्वापोटी २५% टी.डी.आर. ७०२.७५ चौ. मी. प्रशासकीय मान्यता जा.क्र. ६३३ दि. ०६/०४/२०१३ अन्वये अदा केला आहे.

सद्यस्थितीत आर्कि. अतिक मलीक यांनी नियमानुसार अग्निशामक साठी एक जास्त जिना प्रस्तावित केला आहे. सदर योजने संदर्भात अपिलामध्ये दोन निवासी पात्र झाले आहेत. दि. १५/०३/२००५ रोजी झालेल्या मा. उच्चाधिकार समितीच्या बैठकीच्या वृत्तान्त 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. २ अन्वये सादर केले आहेत. उच्चाधिकार समितीच्या मागणी पैकी एकुण ११ मधुन १ व अतिरिक्त १ असे दोन सदनिका अनुज्ञेय करणे योग्य राहिल.

त्यामुळे मंजुर एस.आर. (८) प्रमाणे २८११.०३ चौ. मी. व नवीन एस.आर. (८) - ३२३१.६६ चौ. मी. तुलना केल्यास - ४२०.६३ चौ. मी. फरक पडत असल्याने (१४.९६%) नवीन एस.आर. (८) ची मंजूरीची आवश्यकता असून त्याचा तपशिल खालीलप्रमाणे असून त्यान्वये शिफारस करणेत येत 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. नर-नी ७ पान क्र. ६ डीपीओ/२८४३ दि. २०/०७/२००८.
९	अ) विकास योजना अभिप्राय	--	निवासी झोन विकास योजना यांचे जा.क्र. २८४३ दि. नर-नी ७ पान क्र. ६ २०/०७/२००८.
	ब) नगर रचना योजना असल्यास अभिप्राय	--	निवासी विकास योजना पत्र जा.क्र. २८४३ दि. नर-नी ७ पान क्र. ६ २०/०७/२००८.
१०	भूमीप्रापण विभाग अभिप्राय	--	पुणे मनपा भूमिप्रापण खात्याचे पत्र जा.क्र. नर-नी ७ पान क्र. ६ LAQ/Below No. ७२१ दि. ३०/०७/२००८.

११	टी.डी.आर.झोन दाखला	--	विकास योजनेचे पत्र क्र. डीपीओ/७१९३ दि. १४/१२/२००४ अन्वये "ए" झोन	नसती २ पान क्र. ६२
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.	नसती २ पान क्र. २०६
	ब) अघोषित झोपडीबाबत	--		
१३	मालकीहक्काबाबत टायटल अँड सर्च रिपोर्ट	--	दि. १९/०७/२००५ चा अँड. प्रमोद गुजर यांचा सर्च रिपोर्ट	नसती २ पान क्र. ३६०
१४	सक्षम प्राधिकारी	--	यादी प्राप्त दि. १६/१२/२००४	
१५	पात्र लाभार्थी तपशिल	--	निवासी - (७३+२) ७५, बिगर निवासी - १०, झोपुप्राधिकरणास-१०, एकुण ९५	नसती २ पान क्र. १५०
१६	स्लम अँक्ट कलम ३ (क) अन्वये आदेश	--	महाराष्ट्र शासन राजपत्र दि. ०९/०६/२००५ प्रसिध्द	नसती २ पान क्र. २६४
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.	नसती २ पान क्र. ७३२
१८	स्लम अँक्ट कलम ३ (ड) अन्वये आदेश	--	आदेश क्रमांक झोपुप्रा/२२५ दि. ०५/०४/२००६ अन्वये पारित व महाराष्ट्र शासन राजपत्र प्रसिध्दी दि. २०/०४/२००६	नसती २ पान क्र. ३६४, ३६८, ४४९
१९	या योजनेत मालकी हक्कासंदर्भात सद्यस्थितीत वाद विवाद/ आक्षेप असल्यास	--	निरंक	
२०	झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना क्षेत्र परिगणना तक्ता.	--		
i)	अ) झोपडपट्टी क्षेत्रफळ	--	२२८०.५८ चौ.मी.	
	ब) योजनेचे 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	--	२०५०.७१ चौ.मी.	
iv)	३६० सदनिका / हेक्टर घनते प्रमाणे एकुण सदनिका	--	७४	
v)	अ) पात्र निवासी झोपडयांची संख्या	--	७५	
	ब) पात्र बिगर निवासी झोपडयांची संख्या	--	१०	
	क) एकुण पुनर्वसनासाठी लागणा-या सदनिका	--	८५	
vi)	झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणासाठी मिळणा-या सदनिका उच्चाधिकार समिती अहवाल नुसार	--	१० (मुद्दा क्र. २२ पहावे)	
	एकुण	--	९५	

vii) अ) पुनर्वसन सदनिकासाठी प्रस्तावित चटईक्षेत्र --

ब्लॉक ए-२०५३.३० चौ.मी. - निवासी,
ब्लॉक बी-११९.४३ चौ.मी. - निवासी,
एकुण - २१७२.७३ 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 करुन मोबदला परिगणित केला आहे. त्यानुसार (बाल्कनी + जिना + पॅसेज + लिफ्ट + मशिनरुम + सोसायटी ऑफीस) इत्यादीसह बांधकाम क्षेत्र पुनर्वसन घटकासाठी एकुण बांधकाम क्षेत्र (Construction Area)

बाल्कनी- २८५.६० चौ.मी.
जिना + लिफ्ट - २२०.८६ चौ.मी.
पॅसेज- ३०७.५० चौ.मी.
मशीन रुम- ३७.७३ चौ.मी.
सोसायटी ऑफीस-१५.६२ चौ.मी.
एकुण- ८६७.३१ चौ.मी.

क) बिगरनिवासी विस्थापीतासाठी लागणारे क्षेत्रफळ

१७७.५५ चौ.मी.

ड) एकुण क्षेत्रफळ (अ + ब + क)

३२१७.५९ चौ. मी.

viii) झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणास व विस्थापितासाठी लागणारे क्षेत्रफळ (७६) Vii) ३

३२१७.५९ चौ. मी.

ix) SR २ (६)(a) नुसार दयावयाचा पुनर्वसन घटकापोटी मोबदला viii X २.० (TDR झोन "A" नुसार) ३२१७.५९ चौ.मी. X २.०

६४३५.१८ चौ. मी.

एकुण पुनर्वसन योजनेचे बांधकाम क्षेत्रफळ(viii+ix)

९६५२.७७ चौ.मी.

(३२१७.५९+६४३५.१८)

(१.०० + २.०० = ३.००)

xi) एकुण जागेवर अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्रफळ (२२८०.५८ X ३.००)

६८४१.७४ चौ.मी

xii) टीडीआर म्हणून दयावयाचे क्षेत्रफळ (X-Xi) (९६५२.७७ - ६८४१.७४)

२८११.०३ चौ.मी.

xiii) फ्री सेल बांधकामाकरिता मिळणारे क्षेत्रफळ (Xi-पुनर्वसन चटई क्षेत्र) (६८४१.७४ - (२१७२.७३+१७७.५५))

४४९१.४६ चौ.मी.

२२ आवश्यक तपशील

-- --

विषयांकित ठिकाणी झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना राबविणेसाठी पुनर्वसन इमारतीचे नकाशे दाखल करण्यात आले आहेत. ७३ पात्र निवासी व १० पात्र बिगर निवासी एकुण ८३ झोपडीधारक आहेत. तसेच उच्चाधिकार समितीच्या निर्णयानुसार झोपुप्रास मिळावयाच्या ११ सदनिका अशा एकुण ९४ गाळे बांधणे प्रस्तावित 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 राहिल.

૨૪ સર્વસાધારણ અભિપ્રાય --

सदर योजनेमध्ये पुनर्वसन इमारत व विक्रीची इमारत अशी एकत्रित इमारत प्रस्तावीत असून पुनर्वसन इमारतीची उंची ३३.८० मी. व खुल्या विक्रीची इमारत २०.६५ मी. उंचीची प्रस्तावित 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

विशेष नियमावली मधील नियम क्र. एस.आर. ४(५) नुसार मागील बाजू वा उजवी व डावी बाजूचे मार्जीन करीता सवलत मिळणेस प्रस्तावीत करणेत येत आहे.

मागील बाजू- ६.३३ मी. ऐवजी ५.७८ मी. (Average)

डावी व उजवी बाजू- ६.३३ मी. ऐवजी ६.०० मी. (Average)

वरील तपशिलाचे अवलोकन होवून त्यानुसार झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना राबविणेस पुनर्वसन इमारतीकरीता विशेष नियमावलीतील नियम क्र. [एस.आर. ४ (५)] नुसार सामासिक अंतरामध्ये सवलत देणेस 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 विनंती आहे.

Rathna
सहाय्यक अभियंता श्रेणी (२)

8/9/11
सहाय्यक अभियंता श्रेणी (१)

सहाय्यक संचालक नगर रचना

उपरोक्त प्रभाव 'क्ष' मान्य
करायास हस्त नारी इसे मत आहे.
अतिरिक्त मुख्य कार्यकारी अधिकारी

मुख्य कार्यकारी अधिकारी
झो.पु.प्रा पुणे.