T-8

५ १२ 503

कार्यालयीन टिपणी

दि: २०/०१/११

मा. अतिरिक्त मुख्य कार्यकारी अधिकारी, झो.पु.प्रा यांस सादर..

विषय- पुणे पेठ, स.नं. ११८ अ (पैकी), पर्वती टीपीएस क्र.३, फा.प्लॉ.क्र. ५४३ (पैकी). येथील झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना

संदर्भ:- १) झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाकडील नोंदणीकृत विकसक मे. नाकोडा कन्स्ट्रक्शन्स, यांचा ला.आर्कि.ओंकार असोसिएट्स यांचेमार्फत दि.२०/२/०६ रोजी दाखल केलेला प्रस्ताव.

पुणे पेठ, स.नं. ११८ अ,पर्वती (पैकी), टीपीएस क्र.३, फा.प्लॉ.क्र. ५४३ (पैकी). येथील झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना राबविणेसाठी झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाकडील नोंदणीकृत विकसक मे नाकोडा कन्स्ट्रक्शन्स तर्फे श्री रितेश मेहता यांनी ला.आर्कि. ओंकार असोसिएट्स यांचेमार्फत दि. २०/०२/२००६ रोजी योजना दाखल केलेली आहे. प्रस्तुत योजनेच्या अनुषंगाने सर्वकंष माहितीकरिता दि. २३/१२/२००८ व दि. १६/११/२००९ रोजीच्या टिपणीचे अवलोकन होण्यास विनंती आहे. प्रस्तुत योजनेच्या अनुषंगाने विशेष नियमावलीतील नियम क्र. एस. आर (८) नुसार मा. मुख्य काग्रकारी अधिकारी, झोपुप्रा यांचे मान्यतेकरिता दि. ०२/११/२०१० रोजी सादर केलेल्या टिपणीच अवलोकन होण्यास विनंती आहे.

प्रस्तुत झोपडपट्टी मिळकतीच्या अनुषंगाने मिळकतीमधून १२ मीटर रुंदीचा डी.पी रस्ता त्याच मिळकतीतून मा. आयुक्त पुणे महानगरपालिका आयुक्त यांनी त्यांचे अधिकारात No- MC/SEC १४-४-१ (G) २१७ चे कार्यालयीन आदेशान्वये त्यात दर्शविलेल्या नकाशानुसार वळविण्यास मान्यता दिलेली आहे. त्यामुळे सदर संपुर्ण झोपडपट्टीचे मिळकत क्षेत्र हे बांधकामास योग्य क्षेत्र झालेले आहे.

वर नमूद मा. महापालिका आयुक्त यांनी वरील कार्यालयीन आदेशान्वये अंतिम केलेल्या कार्यवाहीच्या अनुषंगाने दि. २/११/२०१० रोजीच्या टिपणीमध्ये मा. मुख्य कार्यकारी अधिकारी, झो.पु.प्रा यांनी पुढीलप्रमाणे आदेश दिलेले आहेत.

" Discussed however, the effect of order passed under 14.4.1 (G) should be given effect in the layout first with this condition it is approved."

वरील निर्णयानुसार विकसक यांनी पुणे महानगरपालिकेकडून स.नं. ११८/अ, पर्वतीच्या सुधारित रेखांकनास मंजूरी घेतली असून सदर सुधारित रेखांकनामध्ये मा. आयुक्त, पुणे महानगरपालिका यांनी मंजूरी दिल्याप्रमाणे १२ मीटर रुंदीचा डी.पी रस्ता वळविण्यात आलेला आहे. त्याच प्रमाणे झोपडपट्टीच्या भूखंडाचे क्षेत्र २९४८.९९ चौ.मी. नमूद केलेले आहे. त्यामुळे मा. मुख्य कार्यकारी अधिकारी, झोपुप्रा यांनी निर्णयाची अंमलबजावणी विकसकाने करून घेतली आहे. सुधारित रेखांकनामध्ये सदरच्या रस्त्याचा प्रस्ताव रेखांकित करून घेतलेला असल्याने झोपडपट्टीचे संपूर्ण क्षेत्र बांधकाम योग्य झालेले आहे व मा. मुख्य कार्यकारी अधिकारी यांनी घातलेल्या अटींची पुर्तता झालेली आहे.त्यामुळे खालील नमूद परिगणासह पुनर्वसन योजनेच्या इमारतीस बांधकाम परवानगी देणे योग्य होईल असे मत आहे. सबब खालील तपशील मान्यतेस सादर.

१	योजनेचे नाव	--	पुणे पेठ, पर्वती स.नं. ११८ अ पैकी, टीपीएस क्र.३, फा.प्लॉ.क्र. ५४३ पैकी.येथील पुनर्वसन योजना.
२	विकसकाचे नाव व पत्ता	--	मे. नाकोडा कन्स्ट्रक्शन्स तर्फे श्री रितेश मेहता. अशोक विजय कॉम्प्लेक्स, ३२६, एम.जी रोड, पुणे ०१.
३	आर्किटेक्टचे नाव	--	ओंकार असोसिएट्स
४	योजना दाखल झाल्याचा दिनांक	--	२०/२/२००६
५	योजनेचे एकूण क्षेत्र	--	४३८२:५२ चौ.मी.
६	वजावट		
	अ) रस्ता रुंदी	--	१४३३.५३ चौ.मी.
७	योजनेचे निव्वळ क्षेत्र	--	२९४८.९९ चौ.मी.
८	विकास योजना झोनिंग व प्रवेश रस्त्याबाबत	--	निवासी, विकास खात्याचा अभिप्राय जा.क्र.: डीपीओ/ २००७/१३१३ दि. ०३/१२/०७

९	अ) विकास योजना अभिप्राय	--	निवासी झोन
	ब) नगर रचना योजना असल्यास अभिप्राय	--	--
१०	भूमीप्रापण विभाग अभिप्राय	--	भूसंपादनाची कार्यवाही सुरु आहे. पुणे मनपा भूमिप्रापण खात्याचे पत्र जा. क्र. LAQ ०/८६४ दि ०१/०८/२००६. (सिंहगड रस्ता)
११	टी.डी.आर.झोन दाखला	--	विकास योजनेचे पत्र झोन क्र. ३/३७ दि. १३/०४/२००९ अन्वये " सी " झोन.
१२	घोषित गलिच्छ वस्ती तपशिल	--	
	अ) घोषित दिनांक व क्षेत्र	--	घोषित क्षेत्र ४३८२.५२ चौ. मी. दि २७/०४/२००० महाराष्ट्र शासन राजपत्र पान क्र. ६८२.
	ब) अघोषित झोपडीबाबत.	--	--
१३	मालकीहक्काबाबत टायटल ॲण्ड सच रिपोर्ट	--	ॲड. सुर्यकांत सावंत यांचा दि. ०५/०६/२००२, १७/०८/२००५ रोजीचा रिपोर्ट.
१४	अ) सक्षम प्राधिकारी यादी प्रसिध्दी	--	दि.१८/११/२००८.
	ब) प्रमाणपत्र अहवाल प्राप्त		जा.क्र.उआ ३/८६१ दि.१८/११/२००८
१५	पात्र लाभार्थी तपशिल	--	निवासी -१३८, बिगर निवासी -१६, एकुण- १५४.
१६	स्लम ॲक्ट कलम ३ (क) अन्वये आदेश	--	महाराष्ट्र शासन राजपत्र दि. १५/०१/२००९.
१७	संक्रमण शिबीर व्यवस्था	--	विकसक यांनी पुणे म.न.पा कडील खोल्या भाडेतत्वाने पात्र झोपडीधारकांस उपलब्ध करुन दिले आहेत.
१८	स्लम ॲक्ट कलम ३ (ड) अन्वये आदेश	--	महाराष्ट्र शासन राजपत्र दि. ०३/१२/२००९
१९	या योजनेत मालकी हक्कासंदर्भात सद्यस्थितीत वाद विवाद/ आक्षेप असल्यास	--	निरंक
२०	झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणास काही येणे असल्यास	--	१) मान्य ३(ब) योजनेतील j (५) व j (६) तरतुदीनुसार पुनर्वसन घटकासाठी जमिन विकास शुल्क इमारत व सुविधा शुल्क व प्रिमियम आकारण्यात आलेला नाही मात्र फ्रीसेल घटकासाठी सर्व चार्जेस नियमानुसार आकारणे प्रस्तावित आहे. २) पायाभूत सुविधासाठी परिपत्रक क्र १८ नुसार र. रु ५६०/- प्रति चौ मी शुल्क प्रचलित धोरणानुसार भरणे विकासकावर बंधकनकारक राहील. ३) परिपत्रक क्र १९ प्रमाणे देखभाल खर्चापोटी (प्रती पुनर्वसन सदनिका) रक्कम रु. २०,०००/- प्रमाणे विकसकावर बंधनकारक राहील.
२१	झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना अनुज्ञेय पुनर्वसन क्षेत्र तपशील		२९४८.९९ चौ.मी.
२२	झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना क्षेत्र परिगणना तक्ता.	--	
i)	अ) झोपडपट्टी क्षेत्रफळ	--	४३८२.५२ चौ.मी.
	ब) योजनेच एकुण पुनर्वसन क्षेत्रफळ		२९४८.९९ चौ.मी.
ii)	अ) रस्तारुंदीकरणात जाणारे क्षेत्रफळ	--	१४३३.५३ चौ.मी.
	ब) आरक्षणासाठी क्षेत्रफळ		--
iii)	शिल्लक जागेचे निव्वळ क्षेत्रफळ	--	२९४८.९९ चौ.मी
iv)	३६० टेनामेंटस/ हेक्टर डेन्सीटी प्रमाणे एकुण टेनामेंटस	--	१०६
v)	अ) प्रत्यक्ष जागेवरील पात्र निवासी झोपडयांची संख्या	--	१३८

ब) पात्र बिगर निवासी झोपडयांची संख्या — १६

क) एकुण पुर्नवसनासाठी लागणारे टेनामेंटस — १५४

vi)	झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणासाठी मिळणारे टेनामेंटस		--
vii)	प्रस्तुत पुनर्वसन इमारतीत १३८ पात्र निवासी सदनिका (चटई क्षेत्र २५ चौ.मी.), १६ बिगरनिवासी सदनिका, १८ विक्रीयोग्य सदनिका (चटई क्षेत्र २५ चौ.मी.) प्रस्तावित आहेत. पैकी १३८ पात्र निवासी सदनिका व १६ बिगरनिवासी गाळयांबाबत परिगणना खालीलप्रमाणे, सदर परिगणनाकरिता स्वतंत्र तक्ता अधिक माहितीकरिता सोबत जोडला आहे. त्याचे अवलोकन होण्यास विनंती आहे.		
	अ) पुनर्वसन सदनिकासाठी प्रस्तावित चटईक्षेत्र निर्देशांक .		३६१२.९७ 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, 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)		१४२१.३१ चौ.मी.
	क) बिगरनिवासी विस्थापीतासाठी लागणारे क्षेत्रफळ		३०५.१०३ चौ. मी
	ड) एकुण क्षेत्रफळ (अ +ब +क)		५३३९.३८३ चौ. मी.
viii)	झोपडपट्टी पुर्नवसन प्राधिकरणास मोफत दयावयाचे टेनामेंटसाठी क्षेत्रफळ	--	--
ix)	एकुण झोपडपट्टी पुर्नवसन प्राधिकरणास व विस्थापितासाठी लागणारे क्षेत्रफळ (७ड+८)	--	५३३९.३८३ चौ. मी.
x)	SR २ (६)(a) नुसार दयावयाचा पुनर्वसन घटकापोटी मोबदला ix X ३ (TDR झोन "C" नुसार)	--	१६०१८.१४ चौ. मी.
xi)	एकुण पुनर्वसन योजनेचे बांधकाम क्षेत्रफळ (ix + x)	--	२१३५७.५३ चौ. मी
xii)	एकुण जागेवर अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्रफळ (२९४८.९९X३.००)	--	८८४६.९७चौ.मी
xiii)	टीडीआर म्हणून दयावयाचे क्षेत्रफळ (xi-xii)	--	१२५१०.५६ चौ.मी
२३	आवश्यक तपशील	--	--

१) विषयांकित झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेतील पात्रतेबाबत श्री चंद्रकांत गुजराथी यांचे आक्षेप आहेत तसेच श्री तुषार मांडेकर यांचे पुरवणी स्वरुपातील पात्रतेबाबत उप आयुक्त क्र.३ यांचेकडून तपशील प्राप्त होणे बाकी आहे. तरी पात्रतेच्या अनुषंगाने भविष्यात होणाऱ्या बदलांस अधीन राहून तुर्त मुद्दा क्र. १४ व १५ प्रमाणे (म्हणजेच परिशिष्ठ २ प्रमाणे) नकाशे मंजूर करणे प्रस्तावित आहे.

२) दि. २/११/२०१० टिपणीतील मा. मुख्य कार्यकारी अधिकारी, झोपुप्रा यांचे आदेशाची पुर्तता विकसकांनी करून घेतली असून तसा सुधारित रेखांकनांचा नकाशा मंजूर करून घेतला आहे. सदर सुधारित रेखांकन नकाशाची प्रत सोबत माहिती करिता जोडली आहे.

३) प्रस्तुत टिपणीनुसार सुधारित परिगणनांस मंजूरी देण्यात येत असून दि. २/११/१० रोजीच्या टिपणीतील परिगणन रद्द करण्यात येत आहे.

२४	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.
२५	सर्वसाधारण अभिप्राय	--	केवळ पुनर्वसन घटक क्षेत्राचे बांधकाम नकाशांना मंजुरी प्रस्तावित करणेत येत आहे.

वरील तपशिलाचे अवलोकन होवून त्यानुसार झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना राबविणेस व इमारत बांधकाम नकाशांना मंजुरी देणेस मान्यता मिळणेस विनंती आहे.

२८/०३/११

कनिष्ठ अभियंता

२९/३/११

सहाय्यक अभियंता

सहाय्यक संचालक नगर रचना

'क्ष'

प्रस्ताव 'क्ष' मान्य.

२३/३/११

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