

101
1034

झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण
पुणे व पिंपरी चिंचवड क्षेत्र
मुथा चेंबर्स, सेनापती बापट मार्ग, पुणे - ४११ ०१६.

जा.क्र.:-

दिनांक - २९/४/२०१३

झोपुप्रा विशेष नियम क्र. एस.आर.(८) अंतर्गत झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेस सुधारीत मान्यतेसाठी

विषय - पुणे मंगळवार पेठ, फा. प्लॉ. क्र. ५७ सदानंदनगर येथील झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेबाबत.

संदर्भ:-मे. सदा-आनंद डेव्हलपर्स (जे.व्ही.) यांनी दि. २०/०३/२०१३ रोजी सादर केलेला प्रस्ताव

पुणे पेठ, पुणे मंगळवार पेठ, फा. प्लॉ. क्र. ५७ सदानंदनगर येथील झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना राबविणेसाठी झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाकडील नोंदणीकृत विकसक मे. सदा-आनंद डेव्हलपर्स (जे.व्ही.) यांनी ला. आर्कि. पेशवे अँड असोसिएट्स यांचेमार्फत दि. २०/०३/२०१३ रोजी योजना दाखल केलेली आहे. योजनेच्या प्रस्तावांर्गत महाराष्ट्र (सुधारणा, निर्मुलन व पुनर्विकास) अधिनियम १९७१ चे कलम ३ (क) अन्वये योजनेचे क्षेत्र पुनर्वसन क्षेत्र म्हणून घोषित करून स्लम ३ (ड) अन्वये झोपडपट्टी निर्मुलन आदेश राजपत्रित करणेत आलेला आहे. यामुळे मा. मुख्य कार्यकारी अधिकारी, झो. पु.प्रा.पुणे यांना महाराष्ट्र प्रादेशिक नगर रचना अधिनियम १९६६ चे कलम १५१ अन्वये प्राप्त झालेल्या अधिकारान्वये सदर क्षेत्र आता झोपुप्राचे नियोजित प्राधिकरण म्हणून अधिकाराकक्षेत आलेले आहे. त्यावरून या योजनेस आता झोपुप्राचे विशेष नियमावली दि. १२/१२/२००८ चे कलम एस.आर (८) नुसार प्राप्त अधिकारानुसार मा.मुख्य कार्यकारी अधिकारी, झोपुप्रा यांची मान्यता मिळणेस खालीलप्रमाणे तपशिल व शिफारस करणेत येत आहे.

१	योजनेचे नाव	--	पुणे मंगळवार पेठ, फा. प्लॉ. क्र. ५७ सदानंदनगर येथील झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना.
२	विकसकाचे नाव व पत्ता	--	मे. सदा-आनंद डेव्हलपर्स (जे.व्ही.) फा. प्लॉ. क्र. ५७ सदानंदनगर, मंगळवार पेठ, पुणे
३	आर्किटेक्टचे नाव	--	आर्कि. पेशवे अँड असोसिएट्स दी पेंटागॉन, पंचमी हॉटेल समोर, पुणे सातारा रोड, पर्वती, पुणे-०९
४	योजना दाखल झाल्याचा दिनांक	--	दि. १६/०१/२००८
	योजनेचे एकूण क्षेत्र	--	७०९२.०० चौ.मी.
५	वजावट	--	
	अ) रस्ता रुंदी	--	-
७	योजनेचे निव्वळ क्षेत्र	--	७०९२.०० चौ.मी.
८	विकास योजना झोनिंग व प्रवेश रस्त्याबाबत	--	निवासी, विकास खात्याचा अभिप्राय जा.क्र. डीपीओ/२२०५/ दि. २३/०७/२००७
९	अ) विकास योजना अभिप्राय	--	"निवासी झोन" विकास योजना यांचे जा.क्र. २२०५/ दि. २३/०७/२००७
	ब) नगर रचना योजना असल्यास अभिप्राय	--	निवासी विकास योजना पत्र जा.क्र. डीपीओ/७८५९ दि.१८/१२/२००६
१०	भूमीप्रापण विभाग अभिप्राय	--	पुणे मनपा भूमिप्रापण खात्याचे पत्र जा.क्र. LAQ/Below No.८५९ दि. २५/०१/२००८
११	टी.डी.आर.झोन दाखला	--	नगर अभियंता कार्यालयाचे पत्र क्र. झोन क्र.२/ ३५३९ दि. ०७/०१/२०१२ अन्वये " ए " (A) झोन.
१२	घोषित गलिच्छ वस्ती तपशिल	--	
	अ) घोषित दिनांक व क्षेत्र	--	घोषित क्षेत्र ७०९२.०० चौ.मी. दि. २८/०७/१९८३ महाराष्ट्र शासन राजपत्र

ब) अघोषित झोपडीबाबत	--	
१३ मालकीहक्काबाबत टायटल अॅण्ड सर्च रिपोर्ट	--	दि.०१/०२/२००८ चा अॅड. सतिश पाटील अॅण्ड असोसिएट्स यांचा सर्च रिपोर्ट
१४ सक्षम प्राधिकारी	--	सक्षम प्राधिकारी तथा उपायुक्त वि.क्र.२ यांचेमार्फत यादी प्राप्त दि. २/११/२०१०
१५ पात्र लाभार्थी तपशिल	--	निवासी- ५४२, बिगर निवासी-४१, संयुक्त-१६ एकुण ५९९.
१६ स्लम अॅक्ट कलम ३ (क) अन्वये आदेश	--	महाराष्ट्र शासन राजपत्र दि. १८/०८/२०११ ते दि.२४/०८/२०११ रोजी प्रसिद्ध करण्यात आला. तसेच दै. पुण्यनगरी व दै.क्रांतिबर वृत्तपत्रात दि.०९/०८/२०११ रोजी प्रसिद्ध करण्यात आला (सुधारीत)
१७ संक्रमण शिबीर व्यवस्था	--	विकसक यांचे दि. ०५/०७/२०११ रोजीचे पत्रान्वये ५६५ झोपडीधारकांची नोटराईज्ड संमतीपत्र व हमीपत्र सादर केले आहे. त्यामध्ये झोपडीधारकांनी विकसक यांनी देत असलेले भाडे घेऊन स्वतःची राहण्याची व्यवस्था स्वतः करीत असल्याचे नमूद आहे.
१८ स्लम अॅक्ट कलम ३ (ड) अन्वये आदेश	--	महाराष्ट्र शासन राजपत्र दि. २७/१०/२०११ ते दि.२/११/२०११ रोजी प्रसिद्ध करण्यात आला. तसेच दै. केसरी व दै. संध्यानंद वृत्तपत्रात दि.२१/१०/२०११ रोजी प्रसिद्ध करण्यात आला.
१९ या योजनेत मालकी हक्कासंदर्भात सद्यस्थितीत वाद विवाद/ आक्षेप असल्यास	--	निरंक
२० झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना क्षेत्र परिगणना तक्ता.	--	
i) अ) झोपडपट्टी क्षेत्रफळ	--	७०९२.०० चौ.मी.
ब) योजनेच एकुण पुनर्वसन क्षेत्रफळ	--	७०९२.०० चौ.मी.
ii) अ) रस्तारुंदीकरणात जाणारे क्षेत्रफळ	--	निरंक
ब) आरक्षणासाठी क्षेत्रफळ (Open Space १०%)	--	७०९.२० चौ.मी.
iii) शिल्लक जागेचे निव्वळ क्षेत्रफळ	--	६३८२.८० चौ.मी.
iv) ३६० सदनिका / हेक्टर घनते प्रमाणे एकुण सदनिका	--	२५६ सदनिका
v) अ) पात्र निवासी झोपड्यांची संख्या	--	५४१ + १ (अपिलामध्ये पात्र) एकूण ५४२
ब) पात्र बिगर निवासी झोपड्यांची संख्या	--	४१
क) पात्र संयुक्त झोपड्यांची संख्या	--	१६
ड) एकुण पुनर्वसनासाठी लागणा-या सदनिका	--	५९९
vi) झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणासाठी मिळणा-या सदनिका	--	निरंक
एकुण	--	५९९

- vii) अ) पुनर्वसन सदनिकासाठी प्रस्तावित निवासी ५५८ सदनिकासाठी लागणारे क्षेत्रफळ -- १६३२०.१८ चौ.मी.
- ब) शासन पत्र दि २७/८/०९ व दि २९/८/०९ चे वरिल मा C.E.O. SRA यांचे मान्यतेनुसार बाल्कनी, जिना पॅसेज, लिफ्ट + मशिनरुम, ऑफीस इ. बांधकाम क्षेत्रासाठी समाविष्ट करून मोबदला परिगणित केला आहे. त्यानुसार (बाल्कनी + जिना + पॅसेज + लिफ्ट + मशिनरुम + सोसायटी ऑफीस) इत्यादीसह बांधकाम क्षेत्र पुनर्वसन घटकासाठी एकुण बांधकाम क्षेत्र (Construction Area) क) बिगरनिवासी विस्थापीतासाठी लागणारे क्षेत्रफळ ७८०.७५ चौ.मी.
- ड) एकुण क्षेत्रफळ (अ + ब + क) -- २१८११.४३ चौ. मी. *Area*
- viii) XI. झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणास मोफत द्यावायाचे टेनामेंटसाठी क्षेत्रफळ (७ ड) -- निरंक
- ix) SR २ (६)(a) नुसार दयावयाचा पुनर्वसन घटकापोटी मोबदला viii X २.० (TDR झोन "A" नुसार) २१८११.४३ चौ.मी. X २.० -- ४३६२२.८६ चौ. मी.
- x) एकुण पुनर्वसन योजनेचे बांधकाम क्षेत्रफळ(viii+ix) (२१८११.४३+४३६२२.८६) -- ६५४३४.२९ चौ.मी.
- xi) एकुण जागेवर अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्रफळ (६३८२.८० X ३.००) -- १९१४८.४० चौ.मी.
- xii) टीडीआर म्हणून दयावयाचे क्षेत्रफळ (X-Xi) (६५४३४.२९ - १९१४८.४०) -- ४६२८५.८९ चौ.मी.
- xiii) फ्री सेल बांधकामाकरिता मिळणारे क्षेत्रफळ (Xi-पुनर्वसन चटई क्षेत्र) (१९१४८.४० - (१६३२०.१८+७८०.७५)) -- २०४७.४७ चौ.मी.
- २२ आवश्यक तपशील -- --
- विषयांकित ठिकाणी झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना राबविण्यासाठी पुनर्वसन इमारतीचे नकाशे दाखल करण्यात आले आहेत. एकुण ५४२ पात्र निवासी झोपडीधारक, ४१ बिगर निवासी व १६ संयुक्त असे एकुण ५९९ गाळे बांधणे प्रस्तावित आहे.

२३ झापुप्रा कडे भरावयाच्या रक्कमचा

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.

२४ सर्वसाधारण अभिप्राय

-- सविस्तर बांधकाम नकाशांना मंजूरी प्रस्तावित
करणेत येत आहे.

पुर्वमान्य नकाशाप्रमाणे तपशिल-

- १) ५९८ पात्र लाभार्थी पुनर्वसन बांधकाम क्षेत्र व सोसायटी ऑफिस + टॉयलेट बांधकाम क्षेत्र = १९१४८.४० चौ.मी.
२) झो.पु.यो. तुन उत्पन्न होणारा टी.डी. आर.= ४६६००.८३ चौ.मी.
३) विंग ए, बी, सी, व डी मधील Passage पुर्ण F.S.I. मध्ये समाविष्ट करण्यात आला होता.
४) विंग सी मध्ये Ground floor ला व्यापारी गाळे दर्शविण्यात आले होते
५) विंग सी मध्ये ११ व्या मजल्यावर विक्री योग्य निवासी गाळे दर्शविण्यात आले होते.

प्रस्तावित नकाशाप्रमाणे तपशिल-

- १) ५९९ पात्र लाभार्थी पुनर्वसन बांधकाम क्षेत्र व सोसायटी ऑफिस + टॉयलेट बांधकाम क्षेत्र = १८६९३.९ चौ.मी.
२) झो.पु.यो. तुन उत्पन्न होणारा टी.डी. आर.= ४६२८५.८९ चौ.मी.
३) विंग सी मधील Passage फक्त F.S.I. मध्ये समाविष्ट करण्यात आला आहे. व बाकी सर्व विंग चा म्हणजेच विंग ए, बी, व डी चा Passage Free of F.S.I. मध्ये समाविष्ट करण्यात आला आहे.
४) विंग सी मध्ये Upper व Lower Ground floor ला व्यापारी गाळे प्रस्तावित आहे.
५) विंग सी मध्ये तिस-या, चौथ्या व पाचव्या मजल्यावर विक्री योग्य निवासी गाळे प्रस्तावित आहेत.

वरील तपशिलाचे अवलोकन होऊन त्यानुसार झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना राबविणेस व

३ इमारत बांधकाम नकाशांना मंजूरी 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.

स्था. अभियंता

उप विभागीय अभियंता

उपराज्य कार्यालयीन विभागीय अवलोकन करून

२) प्रमाणेच (स.आ. ८) ची छद्मरित मान्यता देणेस
धकत वाढत नाही.

प्र.सहाय्यक संचालक नगर रचना ०५/०५/२०१३

आवश्यक त्या NOC वरून DC Rules नुसार बांधकाम

परवानगी देणेस SR-8 नुसार मान्यता देणेस

अतिरिक्त मुख्य कार्यकारी अधिकारी, रुक्का नाही.

मुख्य कार्यकारी अधिकारी
झो.पु.प्रा पुणे.

(फेरसादर) कार्यालयीन टिपणी

दिनांक : १/६/२०१३.

विषय : पुणे मंगळवार पेठ, फा. प्लॉ. क्र. ५७, सदाआनंदनगर येथील झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेबाबत.

संदर्भ : १) मे. सदा आनंद डेव्हलपर्स (जे. व्ही.) यांनी दि. २०/०३/२०१३ रोजी सादर केलेला प्रस्ताव

२) झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, विशेष नियम क्र. एस्. आर (८) अंतर्गत झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेस सुधारित मान्यतेसाठी कार्यालयीन टिपणी.

पुणे, मंगळवार पेठ, फा. प्लॉट नं. ५७ सदा आनंदनगर येथील झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना मे. सदा आनंद डेव्हलपर्स (J.V.) यांचे मार्फत सुरू असून या योजनेसंदर्भात झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, विशेष नियम क्र. एस्. आर. (८) अंतर्गत झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेस सुधारित मान्यतेसाठी टिपणी सादर केली होती.

मा. मुख्य कार्यकारी अधिकारी, झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, यांचेकडून "Lower Ground Floor" ची तरतूद सदर योजनेमध्ये केल्याचे दिसून येते. तरी "Lower Ground Floor" बाबत अधिक खुलासा करण्याबद्दल सुचविण्यात आले. त्यानुसार "Lower Ground Floor" मध्ये दुकानांची तरतूद करताना खालील अटीस अधीन राहून नकाशास मंजूरी देण्यात येईल.

१) Floor level सर्वसाधारण जमीन लेवलपेक्षा कमाल १.५० मी. ने खाली राहिल.

२) दुकानासमोर किमान १.५० मी. रुंदीचा पॅसेज राहिल.

3) Lower Ground Floor दुकानाकरिता कमीत कमी दोन जीने ग्रील/पडदीसह राहतील. त्यांची

रुंदी किमान १.५० मी. इतकी राहिल.

४) Lower Ground मधील पाण्याचा निचरा होण्याच्या दृष्टीने आवश्यक ती खबरदारी घेण्याची

जबाबदारी विकसकाची राहिल.

वरील तपशीलाचे अवलोकन होऊन त्यानुसार झोपडपट्टी पुनर्वसन क्र. एस्. आर. (८) नुसार

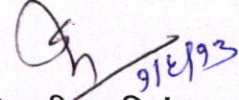
मुख्य कार्यकारी अधिकारी, झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, पुणे यांची मान्यता मिळणेस विनंती आहे.



स्था अभियंता,

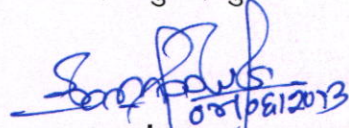
झो. पु.प्रा, पुणे





उप विभागीय अभियंता

झो. पु.प्रा, पुणे

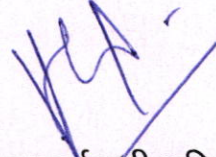


प्र. सहायक संचालक नगररचना

झो.पु.प्रा, पुणे.

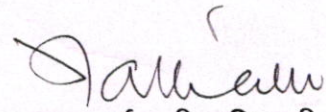
उप मुख्य कार्यकारी अधिकारी,

झो.पु.प्रा, पुणे



अतिरिक्त मुख्य कार्यकारी अधिकारी,

झो.पु.प्रा, पुणे.



मुख्य कार्यकारी अधिकारी,

झो.पु.प्रा, पुणे.