

प्रशासकीय मान्यता

दिनांक : ११ / ०१ / २०१५

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 नियमावली नियम क्र. एस.आर. ४ (५) नुसार मंजूरी मिळणेबाबत.

संदर्भ :- 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.

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 इन्फ्रामेंट 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 पात्र लाभार्थी तपशील	-- अ) निवासी - ९४
	-- ब) बिगर निवासी - ०१
क) एकूण पात्र (अ+ब)	-- ९५
१२ 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.
१३ 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.
१४ या योजनेत मालकी हक्कासंदर्भात सद्यस्थितीत वाद विवाद/ आक्षेप असल्यास	-- निरंक
१५ 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) ३६०सदनिका/हेक्टर घनते प्रमाणे एकूण सदनिका (३६० X ८४२.५९) / १०,०००	-- ३१
vi) अ) पात्र निवासी झोपड्यांची संख्या हेक्टर प्रमाणे निर्माण होणा-या एकुण सदनिका	-- ९४
ब) पात्र बिगर निवासी झोपड्यांची संख्या	-- १
क) पात्र संयुक्त झोपड्यांची संख्या	-- ०
ड) एकूण पुनर्वसनासाठी लागणाऱ्या सदनिका	-- ९५
vii) झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणासाठी मिळणाऱ्या सदनिका	-- निरंक
viii) अ) पुनर्वसन सदनिकासाठी प्रस्तावित निवासी ९४ सदनिकांसाठी लागणारे क्षेत्रफळ	-- २४६७.२७ चौ.मी.
ब) बिगर निवासी गाळ्यांसाठी लागणारे क्षेत्रफळ	-- ४.७२ चौ.मी.
क) एकुण	-- २४७१.९९ चौ.मी.

ड) कार्यालयीन परिपत्रक क्र. ६५ दि. २३/११/२०११ मधील परिगणनेनुसार बाल्कनी + जिना + पॅसेज + लिफ्ट + सोसायटी ऑफिस + मशीन रुम + टॉयलेट यांचे पुनर्वसन घटक -- बाल्कनी - ३६६.७४ चौ.मी. ✓
जिना - ३४४.७६ चौ.मी.
पॅसेज - ७८५.२९ चौ.मी.
लिफ्ट - ७७.७६ चौ.मी.
सोसायटी ऑफिस व टॉयलेट - १६.०० चौ.मी.
मशीन रुम - ३५.३० चौ.मी.
एकूण - १६२५.८५ चौ.मी.

इ) दि. ११/०९/२०१४ रोजीच्या नियमावलीतील नियम.क्र.एस.आर. १३ (२) प्रमाणे एफ.एस.आय. + बाल्कनी (३५% क्षेत्र) (२४७१.९९ + ३६६.७४ X ३५%) -- ९९३.५५ चौ.मी.

ई) दि. ११/०९/२०१४ रोजीच्या नियमावलीतील नियम.क्र.एस.आर. १३ (२) प्रमाणे पॅसेज + जिना + लिफ्ट + मशीन रुम + सोसायटी ऑफिस + टॉयलेट -- १२५९.११ चौ.मी. ✓

फ) वरील इ व ई पैकी कमीत कमी क्षेत्र -- ९९३.५५ चौ.मी. ✓

ख) एकूण पुनर्वसन घटकाचे बांधकाम क्षेत्र (क + बाल्कनी + फ) (२४७१.९९ + ३६६.७४ + ९९३.५५) -- ३८३२.२८ चौ.मी. ✓

ग) एकूण पुनर्वसन घटकाचे बांधकाम क्षेत्र (क + ड)(२४७१.९९ + १६२५.८५) -- ४०९७.८४ चौ.मी.

ix) झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणास मोफत द्यावयाचे टेनामेंट साठी क्षेत्रफळ -- निरंक

x) कार्यालयीन परिपत्रक क्र. ६५ नमुना परिगणनेनुसार पुनर्वसन घटकाचे क्षेत्र (टी.डी.आर. झोन अे प्रमाणे) (३८३२.२८ X २) -- ७६६४.५६ चौ. मी. ✓

xi) झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेचे एकूण अनुज्ञेय चटई क्षेत्र (७६६४.५६ + ३८३२.२८) -- ११४९६.८४ चौ. मी. ✓

xii) जागेवरील जास्तीत जास्त अनुज्ञेय चटई क्षेत्र (८४२.५९ X ३) -- २५२७.७७ चौ. मी. ✓

xiii) जागेवर प्रस्तावित चटई क्षेत्र -- २४७१.९९ चौ. मी.

xiv) टी.डी.आर म्हणून द्यावयाचे क्षेत्रफळ (११४९६.८४ - २५२७.७७) -- ८९६९.०७ चौ. मी. ✓

१६ अन्य आवश्यक तपशील --

अ) पुनर्वसन इमारतीचे नकाशे दाखल करण्यात आले आहे. अंतिम पात्रता यादी नुसार ९४ निवासी व ०१ बिगर निवासी झोपडीधारकांसाठी सदनिका बांधणे प्रस्तावित आहे. प्रस्तुत योजना विरळ वस्तीत प्रस्तावित आहे. इमारतीचे सामासिक अंतर दर्शनी भागात ६.०० मी. आहे. मागील अंतर ३.०० मी. आहे. इमारतीच्या बाजूचे सामासिक अंतर ३.०२ मी. व ३.०० मी. आहे. नियमानुसार इमारतीच्या मागील व बाजूचे सामासिक अंतर ४.५० मी. सोडणे आवश्यक आहे. प्रस्तुत प्रकरणी आर्कि. धनंजय पवार यांनी दि. ०२/०३/२०१५ रोजीच्या पत्रान्वये सामासिक अंतरामध्ये सुट मिळणेबाबत विनंती केली आहे.

ब) सदर पुनर्वसन इमारतीची जमिनीपासून एकूण उंची ३३.६० मी. व पार्किंग वगळुन ३०.८० मी. आहे

क) विकसकाने सामासिक अंतरामध्ये सुट मिळणेसाठी अग्निशमन विभागाचे अस्थायी (Provisional) ना हरकत प्रमाणपत्र जा.क्र. FB-४११२ दि. २७/०३/२०१५ रोजीचे सादर केलेले आहे.

१७ 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

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

१८ सर्वसाधारण अभिप्राय

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

झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणासाठी दि. ११/०९/२०१४ रोजीची विशेष नियमावली प्रसिध्द झाली असुन त्यामधील नियम क्र. एस.आर. १५ (१) मध्ये Letter Of Intent (LOI) चा उल्लेख केलेला आहे. LOI म्हणजे योजनेच्या कोणत्या टप्प्यासाठी उदा. परिशिष्ट (२) किंवा ३ (ड) आदेश किंवा एस.आर. (८) समकक्ष कार्यवाही बाबतचे मार्गदर्शन शासनाकडे दि. ०९/१०/२०१४ चे पत्रान्वये मागितले होते. तदनंतर महाराष्ट्र शासनाचे जा.क्र. टिपीएस-१८१४/२३५८/प्र.क्र.३१७/ नवि -१३ नगर विकास विभाग, मंत्रालय, मुंबई दि. १९/०१/२०१५ मुद्दा क्र. २ अन्वये या प्रस्तावास शासन नियमावली निर्णय क्र. १८०९/प्र.क्र. १२४२/०८/नवि-१ दि. ११/१२/२००८ अनुज्ञेय विकास हक्क हस्तांतरण लाभ लागू राहिल असे नमुद केले आहे.

वरील तपशिलाचे अवलोकन होवून त्यानुसार झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना राबविणे 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 प्रशासकीय मान्यता मिळणेस प्रस्तावित आहे.

कनिष्ठ अभियंता,
झो.पु.प्रा., पुणे.

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

नगर रचनाकार,
झो.पु.प्रा., पुणे.

'अ' प्रमाणे हरकत नाही व S.T.P. ची सुविधा करवी

प्रसहायक संचालक नगर रचना,
झो.पु.प्रा., पुणे.

मालकी हक्कासाठी Indemnity Bond घेऊन उगाच एक NOC
घेऊन DC Rules नुसार बांधकाम पत्रालयात देण्यात येणे
अतिरिक्त मुख्य कार्यकारी अधिकारी, पुणे यांना माध्यम करणेस हरकत नाही.

झो.पु.प्रा., पुणे.

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