914

प्रशासकीय मान्यता

दि: 22 / 1 /२०१५

विषय- फायनल प्लॉट क्र. १६२, स.नं. ५३९अ/१६अ, सि.स.नं. ३६२,३६३(पै), घोरपडे पेठ, लोहियानगर पुणे येथील झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना राबविण्यासाठी विशेष नियमावली नियम क्र.एस.आर. ४ (५) नुसार सुधारीत प्रशासकीय मान्यता मिळणेबाबत.

संदर्भ:- १) झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाकडील नोंदणीकृत विकसक मे. सम्यक गृहनिर्माण प्रा.लि.यांनी ला. आर्कि. राहूल माळवदकर यांचेमार्फत दि. २९/०२/२०१५ रोजी दाखल केलेला प्रस्ताव.
२) मा. मुख्य कार्यकारी अधिकरी यांची दि. २१/०७/२०१४ रोजी मुळ प्रशासकीय मान्य टिपणी.

फायनल प्लॉट क्र. १६२, स.नं. ५३९अ/१६अ, सि.स.नं. ३६२,३६३(पै), घोरपडे पेठ, लोहियानगर, पुणे येथील झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना राबविणेसाठी झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाकडील नोंदणीकृत विकसक मे. सम्यक गृहनिर्माण प्रा. लि. यांनी ला. आर्कि. राहूल माळवदकर यांचेमार्फत दि. २९/०२/२०१२ 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 अधिकारकक्षेत आलेले आहे. झोपुप्राचे विशेष नियमावली दि.११/१२/२००८ चे कलम एस.आर.(८) नुसार प्राप्त अधिकारानुसार मा.मुख्य कार्यकारी अधिकारी, झोपुप्रा यांनी सदर झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेस दि. २१/०७/२०१४ चे कार्यलयीन टिपणी नुसार मान्यता दिलेली आहे. त्यावरुन प्रकल्पाचे बांधकाम परवानगी संमतीपत्र देण्यात आलेले आहे. आता दि. २२/०७/२०१४ रोजीचे झोपडीवासियांचा निवारा निश्चित करणेबाबतच्या सुधारीत शासन आदेशान्वये मिळकतीवरील सन २००० चे पुरावे ग्राह्य धरुन अंतिम पात्रता यादी निश्चित करणेत आलेली असलेने तसेच शेजारील रस्त्यामधील व रस्ता हद्दीवरील अंतिम पात्र लाभार्थ्यांचा सदर योजनेत समाविष्ट करणेचे गृहीत धरुन विशेष नियमावलीतील दि. ११/०९/२०१४ रोजीचे नियम क्र. एस.आर. ४ (५) अन्वये सुधारीत प्रशासकीय मान्यता मिळणेस खालीलप्रमाणे तपशिल व शिफारस करणेत येत आहे.

फा.प्लॉ.क्र. १६२ या मिळकतीवरील मधील मुळ प्रशासकीय मान्यते देतेवेळी ३७ निवासी पात्र लाभार्थी होते. आता सदर मिळकतीमधील ५६ निवासी झोपडीधारक अंतिमतः पात्र झालेले आहेत. तसेच रस्त्यामधील एकुण ५२ झोपडीधारक पात्र झालेले आहेत. एकुण योजनेतील १०८ पात्र लाभार्थ्यांसाठी सदर योजनेच्या सुधारीत प्रशासकीय मान्यता मिळणेसाठी सन २००० चे विशेष नियमावलीनुसार टी.डी.आर. म्हणुन द्यावयाचे क्षेत्रफळ तसेच रस्त्यामधील व मिळकतीमधील दि. ०१/०१/२००० सालापर्यंतची पात्रता यादी यांचा विचार करुन द्यावयाचे क्षेत्रफळ दर्शविण्यात आलेले आहे.

१	योजनेचे नाव	--	फायनल प्लॉट क्र. १६२, स.नं. ५३९अ/१६अ, सि.स.नं. ३६२,३६३(पै), घोरपडे पेठ, लोहियानगर, पुणे येथील झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना
२	विकसकाचे नाव व पत्ता	--	मे. सम्यक गृहनिर्माण प्रा.लि. तर्फे श्री. विवेक पाटील, २४ संकल्प, आपटे रोड, शिवाजीनगर, पुणे-०४.
३	आर्किटेक्टचे नाव	--	आर्कि. राहूल माळवदकर, स.नं. ७७२/७७३, लोकेश सोसायटी, समर्थ बिल्डिंग, प्लॉट.क्र. १०, बिबवेवाडी पुणे-३७
४	योजना दाखल झाल्याचा दिनांक	--	दि. २९/०२/२०१२
५	योजनेचे एकुण क्षेत्र	--	९६५.२१ चौ. मी.
६	विकास योजना झोनिंग व प्रवेश रस्त्याबाबत	--	महानगरपालिका विकास योजना कार्यालयांचे अभिप्राय (जा.क्र. डिपीओ/३८१५ दि. ०८/०८/२०१३) स्लम इंम्प्रुमेंट झोन समाविष्ट आहे.

७ नगर रचना योजना असल्यास अभिप्राय	--	महानगरपालिका विकास योजना (भुमि अभिलेख कार्यालय) जा.क्र.४१२१दि.३०/१०/२०१३)
८ भूमीप्रापण विभाग अभिप्राय	--	पुणे महानगरपालिका भुमिप्रापण खात्याचे पत्र आ.क्र.एल.ए.क्यु./ओ/Below९४ दि. ०४/०५/२०१३ अन्वये भूमी संपादनेची योजना नाही.
९ घोषित गलिच्छ वस्ती तपशिल	--	पुणे महानगरपालिका जा.क्र.वि अ/३/९२१ अन्वये घोषित दि. २१/०६/१९८४ व घोषित क्षेत्र ०६.१२ हे.आर इतके आहे.
१० पात्र लाभार्थी तपशिल	--	अ) निवासी - ५६
अ) मुळ पात्रता यादी (झोपुप्रा/सप्रा-उमूका/१६२), लोहीया नगर, १३५३/२०१३, दि. २९/११/२०१३	--	ब) बिगर निवासी - ०
ब) घोषित क्षेत्राबाहेरील (रस्त्यामधील)	--	अ) निवासी : ५२ ब) बिगर निवासी : ०
क) एकूण पात्र (अ+ब)	--	अ) निवासी : १०८ ब) बिगर निवासी : ०
११ स्लम ॲक्ट कलम ३ (क) अन्वये आदेश	--	जा.क्र.झोपुप्रा/तां.३/झोपूआ/प्र.क्र-११/२३४९ दि. ०२/०१/२०१४ महाराष्ट्र शासन राजपत्र दि. ०९/०१/२०१४.
१२ स्लम ॲक्ट कलम ३ (ड) अन्वये आदेश	--	जा.क्र. झोपुप्रा/तां.३/प्र.क्र.१५२/झोनिआ/९४६/१४ दि. ०५/०६/२०१४महाराष्ट्र शासन राजपत्र दि. ०३/०७/२०१४.
१३ या योजनेत मालकी हक्कासंदर्भात सद्यस्थितीत वाद विवाद/ आक्षेप असल्यास	--	निरंक

१४ योजना क्षेत्राचा तपशील

i) झोपडपट्टीचे क्षेत्रफळ	--	९६५.२१ चौ. मी.
ii) अ) रस्तारुंदीकरणात जाणारे क्षेत्रफळ	--	निरंक
ब) आरक्षणासाठी क्षेत्रफळ	--	निरंक
iii) शिल्लक जागेचे निव्वळ क्षेत्रफळ	--	९६५.२१ चौ. मी.
iv) ३६०सदनिका/हेक्टर घनते प्रमाणे एकूण सदनिका (३६० x ९६५.२१/१००००)	--	३४
v) अ) पात्र निवासी झोपडयांची संख्या हेक्टर प्रमाणे निर्माण होणा-या एकुण सदनिका	--	१०८
ब) पात्र बिगर निवासी झोपडयांची संख्या	--	०
क) पात्र संयुक्त झोपडयांची संख्या	--	०
ड) एकूण पुनर्वसनासाठी लागणाऱ्या सदनिका	--	१०८
vi) झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणासाठी मिळणाऱ्या सदनिका	--	निरंक
एकूण सदनिका		१०८

vii) अ) पुनर्वसन सदनिकासाठी प्रस्तावित निवासी १०८सदनिकांसाठी लागणारे क्षेत्रफळ -- २८८६.५४ चौ.मी.

ब) कार्यालयीन परिपत्रक क्र. ६५ दि. २३/११/२०११ मधील परिगणनेनुसार बाल्कनी + जिना + पॅसेज + लिफ्ट + सोसायटी ऑफिस + मशीन रुम + टॉयलेट यांचे पुनर्वसन घटक बांधकाम क्षेत्रफळ --
बाल्कनी - ४३०.१९ चौ.मी.
फायर जिना - १२७.६० चौ.मी.
जिना - १६२.९१ चौ.मी.
पॅसेज - ६२०.४० चौ.मी.
लिफ्ट - ९१.९६ चौ.मी.
सोसायटी ऑफिस - १२.०० चौ.मी.
मशीन रुम - १४.५५ चौ.मी.
व टॉयलेट - ०४.०० चौ.मी.
बालवाडी - २८.३९ चौ.मी.
कल्याण केंद्र - २८.३९ चौ.मी.
एकुण - १५२०.३९ चौ.मी.

क) बालवाडी व कल्याण केंद्र साठी लागणारे क्षेत्र -- ५६.७८ चौ.मी.

ड) दि. ११/०९/२०१४ रोजीच्या नियमावलीतील नियम.क्र.एस.आर. १३ (२) प्रमाणे एफ.एस.आय. + बाल्कनी (३५% क्षेत्र) -- ११६०.८५ चौ.मी.

इ) दि. ११/०९/२०१४ रोजीच्या नियमावलीतील नियम.क्र.एस.आर. १३ (२) प्रमाणे पॅसेज + जिना + लिफ्ट + मशीन रुम + सोसायटी ऑफिस + टॉयलेट -- १०३३.४२ चौ.मी.

ई) वरील ड व इ पैकी कमीत कमी क्षेत्र -- १०३३.४२ चौ.मी.

फ) एकुण पुनर्वसन घटकाचे बांधकाम क्षेत्र (अ + क + बाल्कनी + ई) (२८८६.५४ + ५६.७८ + ४३०.१९ + १०३३.४२) -- ४४०६.९३ चौ.मी.

	सन २००८ च्या नियमावलीनुसार		सन २०१४ च्या सुधारित नियमावलीनुसार
अ	पुनर्वसन बांधकाम क्षेत्र = ४४०६.९३ चौ.मी.	अ	पुनर्वसन बांधकाम क्षेत्र ५६ सदनिकेकरिता ५६/१०८ X ४४०६.९३ = २२८५.०७ चौ.मी. ५२ सदनिकेकरीता ५२/१०८ X ४४०६.९३ = २१२१.८५ चौ.मी. एकुण = ४४०६.९३ चौ.मी.
ब	खुल्याविक्री घटकाचे क्षेत्र = ८८१३.८६ चौ.मी. (४४०६.९३ X २)	ब	खुल्याविक्री घटकाचे क्षेत्र (२२८५.०७ X २) = ४५७०.१४ चौ.मी. (२१२१.८५ X १.५०) = ३१८२.७७ चौ.मी. एकुण = ७७५२.९१ चौ.मी.
क	एकूण अनुज्ञेय चटई क्षेत्र = १३२२०.७९ चौ.मी. (अ+ब)	क	एकुण अनुज्ञेय चटई क्षेत्र = १२१५९.८४ चौ.मी. (अ + ब)
ड	जागेवर अनुज्ञेय चटई क्षेत्र = २८९५.६३ चौ.मी. (९६५.२१ X ३)	ड	जागेवर अनुज्ञेय चटई क्षेत्र = २८९५.६३ चौ.मी. (९६५.२१ X ३)

ई	टी.डी.आर. म्हणून द्यावयाचे क्षेत्रफळ = १०३२५.१६ चौ.मी. (क-ड)	ई	टी.डी.आर. म्हणून द्यावयाचे क्षेत्रफळ = ९२६४.२१ चौ.मी. (क-ड)

१५ अन्य आवश्यक तपशील --

अ) पुनर्वसन इमारतीचे नकाशे दाखल करण्यात आले आहे. त्यानुसार १०८ निवासी झोपडीधारकांसाठी २५.६१ चौ.मी. चटई क्षेत्राच्या एकूण १०८ पुनर्वसन सदनिका बांधणे प्रस्तावित आहे. नकाशा सोबत जोडला आहे.

ब) सदर पुनर्वसन इमारतीचे एकूण उंची ३४.५० मी. आहे. त्यानुसार साईड व मागील बाजुस सामासिक अंतरे ६.४७ मी. सोडणे आवश्यक आहे. प्रकरणी ४.५० मी. सामासिक अंतरे सोडुन प्रस्ताव सादर केलेला आहे. झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाच्या नियमावलीतील एस.आर. १४ (७) (d) नुसार २.०३ मी. सवलत देणे प्रस्तावित आहे.

१६ 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.

१७ सर्वसाधारण अभिप्राय -- १) बांधकाम नकाशांना सुधारीत मंजुरी देण्यापुर्वीची सुधारीत प्रशासकीय मान्यता प्रस्तावित करणेत येत आहे.

वरील तपशिलाचे अवलोकन होवून शासनाचे इरादा पत्र (LOI) बाबतच्या होणा-या निर्णयास आधिन राहुन व विकसकाकडुन योग्य ते हमीपत्र घेऊन वरील दोघोंपैकी निम्नतम टी.डी.आर. क्षेत्रास तुर्त सुधारीत प्रशासकीय मान्यता देण्यास योग्य ती शिफारस करणेत येत आहे. त्यानुसार झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना राबविणेस व इमारत नकाशांना मंजुरी देणेस दि.११/०९/२०१४ चे विशेष नियमावलीतील नियम क्र. एस.आर. ४ (५) नुसार मा.मुख्य कार्यकारी अधिकारी, झो.पु.प्रा, पुणे यांची सुधारीत प्रशासकीय मान्यता मिळणेस प्रस्तावित आहे.

कनिष्ठ अभियंता
झो.पु.प्रा., पुणे.

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

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

27/01/2015

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

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