

10/1/14
B/C
1028

प्रशासकीय मान्यता

विषय :- पुणे हडपसर, स.नं. १३२/२+२८६/२+२८७/१, सि.स.क्र.४७२८ ते ४७३० (पैकी)
येथील झोपडपट्टी पुनर्वसन प्रकल्पाचे प्रशासकीय मान्यता मिळणेबाबत.

- संदर्भ:-
१. मा. महापालिका आयुक्त यांचे पत्र जा.क्र. DO No. MCO/२२ दि. २३/०९/२०११
 २. मा. मुख्य कार्यकारी अधिकारी यांची तत्वतः मान्यता दि. ०७/१२/२०११.
 ३. विकसक यांना लाईसन्स आर्किटेक्ट मार्फत तत्वतः मान्यता पत्र
जा.क्र. झोपुप्रा/तां.१/संकिर्ण/प्र.क्र.१४५/२१९६अ/११ दि. ०८/१२/२०११.
 ४. कार्यालयीन टिपणी दि. २१/०१/२०१२ वरील प्रशासकीय मान्यता.
 ५. झोपडपट्टी पुनर्वसन आदेश कलम ३(क) जा.क्र. झोपुप्रा/तां.१/प्र.क्र.४४/
झोपुआ/१८८/१२ दि. ०१/०२/२०१२.
 ६. कायदा सल्लागार, झोपुप्रा यांचे अभिप्राय जा.क्र. झोपुप्रा/कायदा/अभिप्राय-२९/२०१२
दि. ०४/०४/२०१२.
 ७. मिळकत झोपुप्रा कडे अभिहस्तांतरित करण्यासाठी जाहिर नोटीस दि २६/०४/२०१२
दैनिक सकाळ व दैनिक लोकसत्ता.
 ८. कलम ३(क) अन्वये झोपडपट्टी पुनर्वसन आदेश राजपत्र प्रसिध्दी
दि. १-७ मार्च २०१२.
 ९. जमिन मालक विकसकाकडून जमिनीचे साक्षांकित अभिहस्तांतरित दस्त
दि. ०५/०५/२०१२.
 १०. लाईसन्स आर्किटेक्ट यांचे मार्फत दाखल नकाशे दि. ०३/०२/२०१० व संमती पत्र
मागणी दि. ०१/०८/२०१४.

सदर योजनेच्या प्रस्तावांतर्गत महाराष्ट्र (सुधारणा, निर्मुलन व पुनर्विकास) अधिनियम १९७१ चे कलम ३(क) अन्वये योजनेचे क्षेत्र पुनर्वसन क्षेत्र म्हणून घोषित करून सदर आदेश राजपत्रित करणेत आलेला आहे. यामुळे मा. मुख्य कार्यकारी अधिकारी, झो.पु.प्रा.,पुणे यांना महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगर रचना अधिनियम १९६६ चे कलम १५१ अन्वये प्राप्त झालेल्या अधिकारान्वये सदर क्षेत्र आता झोपुप्राचे नियोजित प्राधिकरण म्हणून अधिकारक्षेत्र आलेले आहे. त्यावरून या योजनेस दि. ११/१२/२००८ चे कलम एस.आर. २ (७) नुसार तसेच दि. ११/०९/२०१४ चे नियमावलीतल एस.आर. १५(३)(ए) आणि झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाची विशेष नियमावली दि. ११/१२/२००८ चे कलम एस.आर.(८) नुसार तसेच दि. ११/०९/२०१४ चे नियमावलीतल एस.आर. ४(५) प्राप्त अधिकारानुसार मा.मुख्य कार्यकारी अधिकारी, झोपुप्रा यांची मान्यता देण्यात येत आहे.

१	योजनेचे नाव	--	हडपसर, स.नं. १३२/२ + २८६ /२ + २८७/१, सि.स.नं. ४७२८ ते ४७३० पैकी, पुणे.
२	विकसकाचे नाव व पत्ता	--	मे. झीरो जी अपार्टमेंट्स प्रा.लि. टेकपार्क- १, ई टॉवर, स.नं. १९१ (पै) येरवडा, पुणे.
३	आर्किटेक्टचे नाव	--	ऑंकार असोसिएट्स

४	योजना दाखल झाल्याचा दिनांक	--	दि. ०३/०२/२०१०
५	योजनेचे एकूण क्षेत्र	--	९५०० चौ. मी.
६	वजावट		
	अ) संमती पत्र क्र.डी.पी.ओ/सेक्शन व्ही.आय/०४१०/०८/१७६ दि.२३/१०/२००८ नुसार मान्य रेखांकनानुसार १२६.६६ चौ.मी. क्षेत्र रस्त्याने बाधीत व ५% अॅमेनिटी ४६७.२४ चौ.मी.	--	५९३.९० चौ.मी.
७	योजनेचे निव्वळ क्षेत्र	--	८९०६.०७ चौ. मी.
८	विकास योजना झोनिंग व प्रवेश रस्त्याबाबत	--	जा.क्र. डी.पी.ओ. १२५६ दि. ११/०५/२००६ -नुसार औद्योगिक व लगत २४ मी. डीपी रस्ता डी.पी.ओ. ३४६७ दि. ०९/१०/२००७ नुसार औद्योगिक झोन व २४ मी. डीपी रस्त्याने बाधीत पुणे मनपा कडील मान्य लेआऊट व बांधकाम परवानगी संमती पत्र क्र. डीपीओ/से.वि/०४१०/०८/१७६ दि. २३/१०/२००८ नुसार औद्योगिक विभागात रहिवासी वापर अनुज्ञेय करण्यात आलेला आहे.
९	भूमीप्रापण विभाग अभिप्राय	--	LAQ/O/Below No/ १६७३ दि. १९/०९/२००८ नुसार व सदरच्या मिळकतीवर रस्त्याचे दि. १४/०९/२००७ मधील अॅवार्ड मध्ये सदरील मिळकत समाविष्ट नाही.
१०	मिळकत कर दाखला	--	क्र. २१९२७ दि. ०२/१२/२०११ नुसार ३१/०३/१२ पर्यंत भरलेला आहे.
११	पाटबंधारे विभागाकडील कार्यकारी अभियंता खडकवासला, पाटबंधारे विभाग यांचे ना हरकत पत्र	--	जा.क्र. खपावि/भू१/६२१४ दि. १२/०७/२००६ नुसार सदरील मिळकत क्षेत्र पाटबंधारे विभागाच्या संपादन क्षेत्राबाहेर येते.

१२	टी.डी.आर.झोन (Generation)	--	"सी" झोन
१३	घोषित गलिच्छ वस्ती तपशिल	--	बोजाविरहित रिक्त भुखंड घोषित गलिच्छ वस्ती नाही.
१४	सक्षम प्राधिकारी यांचे अहवाल	--	मा. महापालिका आयुक्त , पुणे महा- नगरपालिका यांचे पत्र डी.ओ.नं. एम.सी.ओ./२२ दि.२३/०९/२०११
१५	प्रस्तावास मा. मु.का.अ, यांची तत्वतः मान्यता	--	दि. ०७/०२/२०११
१६	अर्जदारांस तत्वतः मान्यता कळविलेबाबत पत्र	--	जा.क्र. झोपुप्रा/तां१/संकिर्ण/प्र.क्र.१४५/ २१९६अ/११ दि. ०८/१२/२०११
१७	स्लम अॅक्ट कलम ३ (क) अन्वये आदेश	--	आदेश जा. क्र. झोपुप्रा/कअता/ झोपुआ/१८८/२०१४ दि.१०/०२/२०१२. महाराष्ट्र शासन राजपत्रात दि.०१/०३/२०१२ रोजी प्रसिध्द, दै. पुढारी व दै. लोकनायक दि. २१/०२/२०१२ रोजी वृत्तपत्रात प्रसिध्दी.
१८	या योजनेत मालकी हक्कासंदर्भात सद्यस्थितीत वाद विवाद/ आक्षेप असल्यास	--	जाहीर नोटीस दै.लोकसत्ता व सकाळ दि.२६/०४/२०१२ कायदा सल्लागार , झोपुप्रा,पुणे अभिप्राय जा.क्र. झोपुप्रा/कायदा/अभिप्राय-२९/१२, दि.०४/०४/२०१२
१९	झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणास काही येणे असल्यास	--	या कार्यालयाचे परिपत्रक क्र. २९ दि.१८/५/२०१० नुसार देय राहिल.
२०	झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना अनुज्ञेय पुनर्वसन क्षेत्र तपशील	--	९५००.०० चौ.मी.
२१	झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना क्षेत्र परिगणना तक्ता.	--	
i)	अ) योजना क्षेत्र	--	९५००.०० चौ.मी.
ii)	अ) रस्ता रुंदीकरणात जाणारे क्षेत्रफळ	--	१२६.६६ चौ.मी.
	शिल्लक क्षेत्र (९५००-१२६.६६)	--	९३७३.३४ चौ.मी.

	ब) अॅमेनिटी स्पेस (आवश्यक)	--	४६७.२४ चौ.मी.
	ब) अॅमेनिटी स्पेस (प्रस्तावित)	--	४७०.०० चौ.मी.
	ब) ओपन स्पेस (१०%) (आवश्यक)	--	९३७.३३४ चौ.मी.
	ब) ओपन स्पेस (१०%) (प्रस्तावित)	--	९३९.०० चौ.मी.
iii)	शिल्लक जागेचे निव्वळ क्षेत्रफळ (९३७३.३४ - ४७० - ९३९)	--	७९६४.३४ चौ.मी
iv)	जास्तीत जास्त टेनामेंटस/ हेक्टर डेसीटी प्रमाणे एकुण टेनामेंटस (७९६४.३४ X १४४०/१००००)	--	११४७
	प्रस्तावित पुनर्वसन सदनिका	--	८८६
vii)	प्रस्तुत पुनर्वसन इमारतीत ८८६ निवासी सदनिका (चटई क्षेत्र २५ चौ.मी.), अ) प्रस्तावित सदनिकांसाठी अनुज्ञेय चटईक्षेत्र निर्देशांक	--	२३८६८.३२ 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 + कन्विनियंस शॉपिंग (५%)+ बालवाडी (२०) + सोशल सेंटर(२०) इत्यादीसह बांधकाम क्षेत्र पुनर्वसन घटकासाठी एकुण बांधकाम क्षेत्र (Construction Area)	--	बाल्कनी - ३५६४.४५ चौ.मी. जिना - १८८०.३२ चौ.मी. पॅसेज - ५३६०.९६ चौ.मी. लिफ्ट - ४९५.३६ चौ.मी. मशीन रुम - १०१.६० चौ.मी. सोसायटी ऑफीस- ६४.०० चौ.मी. कन्विनियंस शॉपिंग - ६१४.१७ चौ. मी. बालवाडी - सोशल सेंटर- ७२८.६३ चौ.मी. एकुण - १२८०९.४९ चौ.मी.
	ड) एकुण क्षेत्रफळ (अ + ब)	--	३६६७७.८१ चौ. मी.
x)	SR २ (६)(a) नुसार दयावयाचा पुनर्वसन घटकापोटी मोबदला ix X ३ (TDR झोन "C" नुसार)	--	११००३३.४३ चौ. मी.
xi)	एकुण पुनर्वसन योजनेचे बांधकाम क्षेत्रफळ (ix + x)	--	१४६७११.२४ चौ. मी

xii)	एकुण जागेवर अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्रफळ (७९६४.३४ X ३.००)	--	२३८९३.०२ चौ.मी
xiii)	एकुण जागेवर वापरलेले बांधकाम क्षेत्रफळ	--	२३८६८.३२ चौ.मी
xiv)	बांधकामापोटी स्लम टीडीआर म्हणून दयावयाचे क्षेत्रफळ (१४६७११.२४ - २३८६८.३२)	--	१२२८४२.९२ चौ.मी
xv)	अ) जमीनीपोटी स्लम १,४१,०२५.८८ टीडीआर म्हणून दयावयाचे क्षेत्रफळ (९३७३.३४ - ४७०.००)	--	८९०३.३४ चौ.मी
	ब) पुणे मनपाने त्यांचे विकास नियंत्रण नियमावलीनुसार अॅमेनिटी स्पेसपोटी द्यावयाचा टी.डी.आर. साठीचे जमिन क्षेत्र	--	४७० चौ. मी.
xvi)	झो.पु.प्रास अभिहस्तांतरणा पोटी दयावयाचा जमिनी पोटी स्लम टी.डी.आर. ८५%	--	७५६७.८३९ चौ.मी.
xvii)	झो.पु.प्रास द्यावयाच्या जमिनीपोटी उर्वरित १५% गृहरचना संस्था स्थापनेनंतर स्लम टी.डी.आर.	--	१३३५.५०१ चौ.मी
xviii)	टी.डी.आर. वापरासाठी झोन दि. ११/०९/२०१४ चे नियमावलीतील नियम क्र. १३/६ नुसार	--	SR 13(6) iv नुसार
xix)	दि. ११/०९/२०१४ रोजीचे नियमावलीतील नियम क्र. एस.आर.१३(५) (बी) नुसार टी.डी.आर. अनुज्ञेयता (generation)		जोते पुर्णत्व २५% आर.सी.सी. आणि विट काम पुर्णत्व ३५%, भोगवटा पत्र प्राप्ती ३०% आणि लाभार्थीचे पुनर्वसन गृहरचना संस्था स्थापना व अभिहस्तांतरणा पोटी उर्वरित १०%
२२	आवश्यक तपशील	--	--
२३	झोपुप्रा कडे भरावयाच्या रक्कमेचा तपशील		या कार्यालयाचे परिपत्रक क्र. २९ दि. १८/५/२०१० नुसार देय राहिल.
	अ) खुल्या विक्रीचा घटक असल्यास प्रिमीअमची रक्कम		
	ब) पायाभूत सुविधासाठी SR (८) नुसार भरावयाची रक्कम		
	क) देखभाल खर्च (प्रति सदनिका रक्कम शिघ्रगणनपत्राच्या बांधकाम दराच्या ५%)		

यानुसार जमिनीचे अभिहस्तांतरण नोंदवून जमिन झोपुप्रा च्या नावावर करणेस तसेच योजनेमध्ये निर्देशित झोपडपट्ट्यातील पात्र लाभार्थीचे अंतिम यादी उपमुख्य कार्यकारी अधिकारी तथा समन्वय अधिकारी यांनी जोते पुर्णत्वा पूर्वी करण्याबाबत आदेश देण्यात येत आहे.

शासनाने दि. ११/०९/२०१४ रोजी मान्य केलेल्या नियमावलीमध्ये नमुद केल्यानुसार Letter of Intent बाबत स्पष्टता येणेसाठी झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाकडून जा.क्र. झोपुप्रा/तां/१७५१/१४ दि. ०९/१०/२०१४ रोजीचये विचारणा केली आहे. सदर पत्रास अद्याप उत्तर प्राप्त झालेले नाही. सदर पत्राच्या अनुषंगाने शासन जो निर्णय देईल तो संबंधीत विकसक व आर्किटेक्ट यांच्यावर बंधनकारक राहिल या अटीवर म्हणजेच दि.११/१२/२००८ चे विशेष नियमावलीतील नियम क्र. SR-८ तसेच दि. ११/०९/२०१४ चे नियमावलीतील एस.आर. ४(५) नुसार LOI बाबत दि. ११/०९/२०१४ रोजीच्या नियमावलीतील नियम क्र. एस.आर. १५ (३) (a) किंवा दि. ११/१२/२००८ च्या नियमावलीतील नियम क्र. एस.आर. २ (६) (a) यानुसार मोबदला मान्य होईल ते शासनाचे निर्णय बंधनकारक राहतील या अटीवर झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना राबविणेस व इमारत बांधकाम नकाशांना मंजूरी. देणेस या अटीवर मा. मुख्य कार्यकारी अधिकारी, झो.पु.प्रा., पुणे यांची मान्यता आहे.


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