

कार्यालयीन टिपणी

दि : २५/३/२०१३

विषय- सि.स.नं. ७४४ भवानी पेठ, पुणे येथील झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना. सुधारीत एस.आर. (८) मान्यता मिळणेबाबत.

संदर्भ:- १) विशेष नियमावलीतील नियम क्र. एस.आर. (८) अन्वये दि. ०४/०६/२०१२ व २६/०६/२०१२ ची पुरक टिपणी नुसार दिलेली मंजूरी.

२) मे. क्लसिक एंटरप्रायजेस पुणे यांचे दि २७/२/२०१३ व दि. ०८/०३/२०१३

३) सक्षम प्राधिकारी झो.पु.प्रा. पुणे यांचे पत्र १) झोपुप्रा/सप्राधि/२०६/२०११ दि. १३/०१/२०११ २) झोपुप्रा/सप्रा/एसआर/फेर/७४४ भवानी पेठ २९ ते ३९/२०१३ ३) झोपुप्रा/सप्रा/कावि/हस्तांतरण/७४४ भवानी पेठ/२२९/१३ दि. २५/०३/२०१३

४) कार्यालयीन परिपत्रक क्र. ६५ दि. २३/११/२०११ व प्रशासकीय मान्यता जा.क्र. झोपुप्रा/१२०/२०१३ दि. १९/०१/२०१३.

सि.स.नं. ७४४, भवानी पेठ, पुणे येथील झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना राबविणेसाठी झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाकडील नोंदणीकृत विकसक मे. क्लसिक एंटर प्रायजेसयांनी ला.आर्कि.प्राईड डिझायनर्स तर्फे श्री. ए.डी. शेख यांचेमार्फत दि. ०१/०६/२०१० 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 स्लम 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 झोपुप्राचे नियोजन प्राधिकरण म्हणून अधिकारक्षेत्र आलेले आहे. त्यावरून 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 संदर्भ १ नुसार दि. ०४/०६/२०१२ व दि. २६/०६/२०१२ चे टिपणी अन्वये मान्यता दिली आहे. त्यावेळी निवासी + व्यापारी + संयुक्त (८९+१+१) एकूण ९१ झोपडीधारक पात्र होते. परंतु संदर्भ क्र. २ नुसार जादाचे १५ निवासी (११ अपिलात पात्र + ४ पात्र ट्रॉन्सफर) झोपडीधारक पात्र ठरल्याचे सक्षम प्राधिकारी, झो.पु.प्रा. यांनी संदर्भ क्र. ३ नुसार कळविले आहे व सुधारीत नकाशे मान्यतेसाठी सादर केले आहेत. त्या अनुषंगाने एस.आर. ४ (६) मधील तरतुदीनुसार रस्त्याचे चटई क्षेत्र झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेमध्ये देण्याबाबत विकसकानी त्यांचे संदर्भीय पत्र २ मध्ये मागणी केल्यानुसार वाढीव चटई क्षेत्र तसेच टी.डी.आर. मान्यता मिळणेस खालीलप्रमाणे तपशीलास शिफारस करणे येत आहे.

१	योजनेचे नाव	-- सि.स.नं. ७४४, भवानी पेठ, पुणे येथील झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना
२	विकसकाचे नाव व पत्ता	-- मे. क्लसिक एंटरप्रायजेस, १४ शाहीना बिल्डींग, अझम कॅम्प, २३९० के.बी. हिदयातुल्ला रोड, न्यु मोदीखाना कॅम्प, पुणे-०१
३	आर्किटेक्टचे नाव	-- प्राईड डिझायनर्स तर्फे श्री. ए. डी. शेख
४	योजना दाखल झाल्याचा दिनांक	-- दि. २५/०६/२०१०
५	योजनेचे एकूण क्षेत्र	-- १९७८.३० चौ. मी.
६	विकास योजना - झोनिंग	-- निवासी झोन - (जा.क्र. उआ/३/१९ दि. २६/०४/२०११)
७	विकास योजना - प्रवेश रस्त्याबाबत	-- लागू बोल - रुंदीकरण आवश्यक

- ८ भूमी जिंदगी विभागाचा अभिप्राय -- रस्तारुंदीत क्षेत्राचा ताबा झालेला असल्याचे आढळून येत नाही. (जा.क्र. LAQ/O/B.No. १९५ दि. ०३/०५/२०१०)
- ९ भूमीप्रापण विभाग अभिप्राय -- १. १५'०' रस्त्याने बाधीत असून भूमी संपादन योजना चालू नाही.
२. रस्ता प्रमाणरेषा आखणी करून घेतल्यानंतरच परवानगीचा विचार व्हावा.
नकाशा जा.क्र. डी.बी.आर. नं. ७७/१०/६० दि. ११/०७/२०१० नुसार -लागू बोळ १५ फुट रुंद
- १० टी.डी.आर.झोन दाखला -- "अ" झोन.(जा.क्र. झोन १/१७८ दि. ०६/०७/२०११)
- ११ घोषित गलिच्छ वस्ती तपशिल -- घोषित दि. १७/०५/१९८४.
जा.क्र. विका/३/१४३८ दि. १५/०७/०६.
- १२ पात्र लाभार्थी तपशिल -- सुरुवात अपिलात पात्र एकूण
पात्र ट्रान्स्फर
- | | निवासी | ८९ | ११ | ४ | १०४ |
|--|-------------|----|----|---|-----|
| | बिगर निवासी | १ | ० | ० | १ |
| | संयुक्त | १ | ० | ० | १ |
- १३ स्लम अॅक्ट कलम ३ (क) अन्वये आदेश -- आदेश क्र. १६७० दि. ०३/०९/२०११ महाराष्ट्र शासन राजपत्र दि. २७/१०/२०११.
- १४ स्लम अॅक्ट कलम ३ (ड) अन्वये आदेश -- आदेश क्र: झोपुप्रा/२२२७ दि. १३/१२/२०११ महाराष्ट्र शासन राजपत्र दि. २२/१२/२०११.
- १५ या योजनेत मालकी हक्कासंदर्भात सद्यस्थितीत वाद विवाद/ आक्षेप असल्यास -- निरंक (विकासकाचे प्रतिज्ञापत्र क्र. ९५३ दि. २७/०४/२०११.)
- १६ योजना क्षेत्राचा तपशील
- i) झोपडपट्टीचे क्षेत्रफळ -- १९७८.३० चौ. मी.
- ii) अ) रस्तारुंदीकरणात जाणारे क्षेत्रफळ -- ४५.५० चौ. मी.
ब) आरक्षणासाठी क्षेत्रफळ -- निरंक
- iii) शिल्लक जागेचे निव्वळ क्षेत्रफळ -- १९३२.८० चौ. मी.
- iv) एस.आर. ४ (६) चा विचार करून यापूर्वीच्या मंजूर कार्यालयीन टिपणीनुसार रस्तारुंदीकरणातील क्षेत्रावर ३.०० चटई क्षेत्र अनुज्ञेय असल्याने जागेचे एकूण क्षेत्र = १९३२.८०+४५.५० = १९७८.३०चौ. मी.

- v) कमीत कमी ३६० सदनिका/ हेक्टर -- ७२
प्रमाणे निर्माण होणा-या एकुण
सदनिका
- vi) जागेवरील पात्र झोपड्यांची संख्या -- ^{पात्र}सुरुवातीचे+अपिलात+पात्र ट्रान्स्फर = एकूण
(निवासी+ बिगरनिवासी+संयुक्त) निवासी १०४ + बिगर निवासी १ + संयुक्त १
= १०६
- vii) झोपुप्रस मिळणा-या सदनिका -- निरंक
- viii) पुनर्वसन घटकाचे बांधकाम क्षेत्रफळ --
- अ) निवासी ~~(१०४)~~ + संयुक्त १ = -- २६१०.१० चौ. मी.
१०५ सदनिका)
- ब) बिगरनिवासी (१ दुकाने) -- ११.९८ चौ. मी.
- क) सोसायटी+टॉयलेट -- १६.०० चौ. मी.
- ड) बाल्कनी (४९०.२३) + लिफ्ट -- ११०४.९९ चौ. मी.
(३६.६१) + जिना (२७८.४७)
+ पॅसेज (२८३.५९) + मशीन
रुम (१६.०९)
- इ) एकुण बांधकामाचे क्षेत्रफळ -- ३७४३.०७ चौ. मी.
(अ+ब+क+ड) (पॅसेज,
लिफ्ट, जिना, सोसायटी
ऑफिस व टॉयलेट याचा
अंतर्भाव करुन)
- ix) SR २(६) (a) प्रमाणे देय मोबदला -- ७४८६.१४ चौ. मी.
टी.डी. आर. झोन "ए" प्रमाणे
(३७४३.०७X२.००)
- x) योजनेचे एकुण बांधकाम अनुज्ञेय -- ११२२९.२१ चौ. मी.
चढई क्षेत्रफळ
(viii इ + ix)
- xi) जागेवरील जास्तीत जास्त अनुज्ञेय -- ५९३४.९० चौ. मी.
चढईक्षेत्र (१९७८.३० X ३.०)
म्हणजेच (iv X ३.००)
(कार्यालयीन परिपत्रक क्र. ६५ दि.
२३/११/२०११ नुसार)
- xii) टी डी आर म्हणून द्यावयाचे क्षेत्रफळ -- ५२९४.३१ चौ. मी.
(x - xi)
- xiii) फ्री सेल साठी मिळणारे क्षेत्रफळ -- ३३१२.८२ चौ. मी.
(५९३४.९०-२६२२.०८=३३१२.८२
पुनर्वसन क्षेत्र)

१७ 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 राहिल.

१८ सर्वसाधारण अभिप्राय

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

२) रस्ता रुंदीतील जागा विकसकाने महानगरपालिकेकडे मोफत हस्तांतरित करावयाची आहे. त्यानंतरच रस्त्याच्या क्षेत्रासाठी मिळणारा टी.डी.आर. विकसकास देय राहिल.

वरील तपशिलाचे अवलोकन होवून इमारत बांधकाम नकाशांना सुधारीत मंजूरी देण्यापुर्वी दि.११/१२/२००८ चे विशेष नियमावलीतील नियम क्र. SR-८ नुसार मा.मुख्य कार्यकारी अधिकारी, झो.पु.प्रा, पुणे यांची सुधारीत प्रशासकीय मान्यता मिळणेस विनंती आहे.

२२/३/२०१३
उप अभियंता (वर्ग १)

उक्त जोगेशील पात्र झोपड्यांच्या संख्येत (अ) मध्ये नमूद प्रमाणे बदल होवून पात्र निवासी १०४ विंगरनिवासी १, संयुक्त १ अशा एकूण १०६ पुनर्वसन घटकानुषंगाने विकसकांनी सुधारीत बांधकाम नकाशा मंजूरी अपेक्षितेची असल्याने विहित विकास नियंत्रण नियमावलीनुसार सुधारीत बांधकाम नकाशांना मंजूरी देणेबाबत (ब) प्रमाणेच नियम क्र. एस आर - ८ सहाय्यक संचालक नगर रचना नुसारची प्रशासकीय मान्यता देणे योग्य राहिल.

क्र.प-६५ नमुका पाविणेसाठी नुसार आवश्यक ते सर्व NOC घेऊन DC Rules नुसार बांधकाम परवानगी देणे SR-८ नुसार सुधारीत अतिरिक्त मुख्य कार्यकारी अधिकारी सुधारीत
य.मा. देणेस हरकत नारी - १५ -
२०.३.२०१३

Jamun

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