झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, पुणे व
पिंपरी चिंचवड क्षेत्र, पुणे.
जा.क्र.झोपुप्रा./तां १/२०० /२०२४
दिनांक : २४/१२/२०२४

झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना (सु-सुधारित प्रशासकीय मान्यता)

विषय :- गणेश पेठ,पुणे स.नं. २३७/१, २३७/२, २३७/३अ, २३७/३ब, २३७/३ड, २३७/३ई, २३७/३क, २३७/४, २३७/५, २३७/६, २३७/७, येथील योजना झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, पुणे येथील झो.पु.योजना झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणासाठी मंजूर असलेल्या विकास नियंत्रण नियमावली, २०२२ संदर्भात शासनाने "अडचणी दूर करणे" (Removal of Difficulties) अंतर्गत दि.११/१०/२०२४ रोजी पारित केलेल्या आदेशानुसार योजनेस सु-सुधारित प्रशासकीय मान्यता.

संदर्भ:- १) राज्य शासनाच्या नगरविकास विभागाने अधिसुचना क्र.टिपीएस १८२२/२५१/ प्र.क्र.०९ / २०२३/नवि-१३ दि.०५/१२/२०२३ रोजी झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, (पुणे व पिंपरी-चिंचवड क्षेत्र) पुणे क्षेत्रासाठी मंजूर झालेली विकास नियंत्रण नियमावली, २०२२.

२) राज्य शासनाने विकास नियंत्रण नियमावली, २०२२ च्या विनियम क्र.१४.६ मधील तरतूदींच्या अंमलबजावणीबाबत उक्त अधिसुचनेतील तरतूद क्रमांक. "क" - अडचणी दूर करणे (Removal of Difficulties) मधील तरतुदीनुसार पारित केलेले आदेश, दि.११/१०/२०२४ (महाराष्ट्र शासन राजपत्रात प्रसिध्दीचा दि.१४/१०/२०२४).

३) विकसकाने सादर केलेल्या विषयांकित झो.पु.योजनेला सन २०१४ च्या नियमावली नुसार दिलेली मूळ प्रशासकीय मान्यता दि.१८/११/२०१६

४) विकसकाच्या विनंतीनुसार विषयांकित योजना सन २०२२ च्या नियमावलीमध्ये रुपांतरीत करण्याबाबत झो.पु. प्राधिकरणाने पारित केलेला सुधारित प्रशासकीय मान्यता आदेश दि. २६/०२/२०२४.

५) विकसक यांचा उपरोक्त अ.क्र.४ मधील निर्देशानुसार झालेले बदल लागू करण्यासंदर्भात सुधारित प्रशासकीय मान्यतेकरीता झो.पु.प्राधिकरणाकडे विकसक यांनी सादर केलेला विनंती अर्ज दि.२९/११/२०२४

विषयांकित झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना राबविणेकरीता विकसक मे.राफे लकडवाला व्हेंचर्स यांचेकडून दि .२९/०२/२०१५ रोजी या कार्यालयाकडे प्रस्ताव दाखल केला होता. सदर प्रकरणी झोपडपट्टी अधिनियमाच्या कलम ३ (क) नुसार दि.१०/०२/२०१४ रोजी झोपडपट्टी पुनर्वसन क्षेत्र निर्धारित करण्यासंदर्भात आदेश पारित झाले असून, झो.पु. प्राधिकरण स्तरावर

दि.१८/११/२०१६ रोजी योजनेला सन २०१४ च्या नियमावलीप्रमाणे प्रशासकीय मान्यता देण्यात आली आहे व योजना दि.१७/१२/२०१८ रोजीच्या अधिसूचनेनुसार वार्षिक मूल्य तक्त्याशी संलग्न केली आहे. सद्यस्थितीत योजनेसाठी अंशत: भोगवटा प्रमाणपत्र अदा करण्यात आले आहे.

२. शासनाने दि.०५/१२/२०२३ रोजी मंजुर केलेल्या विकास नियंत्रण नियमावली, २०२२ मधील विनियम क्र.१४.६.३ (५) नुसार विकसकाच्या विकल्पाप्रमाणे झो.पु. प्राधिकरणाने दि.२६/०२/२०२४ रोजी सदर प्रकरणी योजना रुपांतरित करुन सुधारित प्रशासकीय मान्यता दिली आहे.

३. संदर्भ क्र. २ नुसार महाराष्ट्र शासनाच्या नगरविकास विभागाकडील आदेश क्र.टिपीएस-१८२४/ १२६४/प्र.क्र.११६/२०२४/ आदेश/नवि-१३, दि.११/१०/२०२४ अन्वये झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण (पुणे व पिपरी-चिंचवड क्षेत्र) साठी लागू असलेल्या विकास नियंत्रण नियमावली, २०२२ मधील विनियम क्र.१४.६ या तरतूदीच्या प्रभावी अंमलबजावणी करण्याच्या दृष्टीकोनातून तसेच जनहिताच्या दृष्टीकोनातून अधिसुचनेतील तरतूद क्र. "क" - अडचणी दूर करणे (Removal of Difficulties) मधील शासनास असलेल्या अधिकारात आदेश निर्गमित केले आहेत.

४. सदर प्रकरणी खालील बाबींसाठी पूर्वमंजूर बांधिलकी म्हणून त्यासमोर नमूद कारणांसाठी, संरक्षण/ शिथिलता देऊन विषयांकित बाबींचा लाभ देणे आवश्यक आहे.

   a) विनियम क्र.१४.६.१८.१० (J) मधील तरतूदीनुसार प्रत्येकी २० सदनिकेसाठी १ तीन चाकी वाहनाची सद्यस्थितीत सोय करणे शक्य नसून त्यास शिथिलता देण्यात येत आहे.

५. विकसकाने सदर योजने संदर्भात झो.पु. प्राधिकरणाकडे भरणा करणे आवश्यक असलेल्या रक्कमा पुर्णत: जमा केल्या असून प्राधिकरणाकडील संक्रमण शिबीरांशी संबंधित किंवा अन्य कोणत्याही बाबीची थकबाकी शिल्लक नाही, तसेच योजना विहित कालावधीत पूर्ण करण्याची हमी विकसकाने दिली आहे.

६. उपरोक्त सर्व बाबी विचारात घेता सन २०२२ च्या नियमावली संदर्भातील जारी केलेल्या संदर्भ क्र.२ नुसार विषयांकित "अडचणी दूर करणे" (Removal of Difficulties) अंतर्गत राज्य शासनाने निर्देशीत केलेल्या बाबी, उपरोक्त परिच्छेद ५ मधील बाबी संरक्षित/शिथील करुन सदर योजनेस अनुज्ञेय करणे आवश्यक झाले आहे.

आदेश-

१. सोबतच्या तक्त्यातील नमूद बाबींसंदर्भात संदर्भ क्र.२ मधील Removal of Difficulties अंतर्गत राज्य शासनाने दिलेल्या आदेशानुसार योजनेस सु-सुधारित प्रशासकीय मान्यता देण्यात येत आहे.

२. झो.पु.प्राधिकरण, पुणे साठी लागू असलेली व वेळोवेळी अद्यावत झालेल्या विकास नियंत्रण नियमावली, २०२२ मधील प्रचलित सर्व तरतूदी योजनेसाठी लागू राहील आणि नियमावलीतील विनियम क्र.१४.६.१६(१) नुसार अनुज्ञेय असलेला प्रोत्साहनात्मक मोबदला अनुज्ञेय होईल.

३. सदर आदेशानुसार सन २०२२ च्या नियमावलीतील संदर्भ क्र.४ मधील "अडचणी दूर करणे" (Removal of Difficulties) च्या अनुषंगाने बांधकाम क्षेत्रफळ व टीडीआर परिगणनेच्या सोबतच्या

परिशिष्टाप्रमाणे बदल मंजूर करण्यात येत असून, उर्वरित बाबी या दि.२६/०२/२०२४ रोजीच्या सुधारित प्रशासकीय मंजुरीनुसार कायम ठेवण्यात येत आहेत.

सोबत:- **गणेश पेठ, पुणे स.नं. २३७/१, २३७/२, २३७/३अ, २३७/३ब, २३७/३ड, २३७/३ई, २३७/३क, २३७/४, २३७/५, २३७/६, २३७/७,** झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेसंदर्भात सु-सुधारित प्रशासकीय मान्यते नुसार ठळक बाबी तसेच यापूर्वीच्या मान्यतेमध्ये झालेले बदल दर्शवणारे परिशिष्ट.

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

प्रत माहितीस्तव:-

१. मा. आयुक्त, पिंपरी चिंचवड महानगरपालिका.

२. विकसक **मे. राफे लकडवाला व्हेंचर्स**, पुणे. २३४, सोमवार पेठ, राधा-कृष्णा अपार्टमेंन्ट, १ ला मजला, फ्लॅट नं.२, पुणे ४११०११.

"झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाकडील दि.२६/०२/२०२४ नुसार पारित केलेल्या सु-सुधारित प्रशासकीय मान्यते संदर्भातील परिशिष्ट"

गणेश पेठ, पुणे स.नं. २३७/१, २३७/२, २३७/३अ, २३७/३ब, २३७/३ड, २३७/३ई, २३७/३क, २३७/४, २३७/५, २३७/६, २३७/७, येथील योजना झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, पुणे या मिळकतीवरील प्रस्तावित असलेली झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना.

अ. क्र	तपशील	नियमावली, २०२२ अंतर्गत दि.२६/०२/२०२४ रोजीच्या सुधारित प्रशासकीय मान्यतेनुसार तपशील (क्षेत्र चौ.मी. मध्ये)	राज्य शासनाने दि.११/१०/२०२४ रोजी Removal of Difficulties अंतर्गत दिलेल्या आदेशांनुसार अनुज्ञेय बाबी लागू करून सुधारित प्रशासकीय मान्यतेनुसार तपशील (क्षेत्र चौ.मी. मध्ये)
१	पुनर्वसन घटकासाठीचे एकुण प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र (B/up Area)	७२१०.८१ चौ.मी.	६५७२.७८ चौ.मी.
२	विनियम क्र.१४.६.१५ (३) नुसार Free of FSI अंतर्गत अनुज्ञेय असलेले जास्तीत जास्त क्षेत्र (Common Areas i.e. Passage, Staircase, Lift, Balcony etc.)	पुनर्वसन बांधकाम क्षेत्र = ७२१०.८१ X ३५ % २५२३.७८ चौ.मी.	पुनर्वसन बांधकाम क्षेत्र = ६५७२.७८ चौ.मी. X ६० % ३९४३.६६ चौ.मी.
३	विनियम क्र.१४.६.१५ (३) नुसार Free of FSI अंतर्गत विकसकाने प्रस्तावित केलेले व झो.पु.प्राधिकारणाने मंजूर केलेले क्षेत्र (Common Areas i.e. Passage, Staircase, Lift, Balcony etc.)	पॅसेज = २४४६.९७ चौ.मी. जिना + फायर जिना = ४५९.७२ चौ.मी. लिफ्ट = २५०.०८ चौ.मी. लिफ्ट मशीन रुम = ३९.६८ चौ.मी. ३१९६.४५ चौ.मी.	बाल्कनी क्षेत्र = ८७३.४६ चौ.मी. पॅसेज = २०४५.०९ चौ.मी. जिना = २६७.४८ चौ.मी. फायर जिना = १४६.२६ चौ.मी. लिफ्ट = २२७.३३ चौ.मी. लिफ्ट मशीन रुम = ४५.००चौ.मी. रेफुजी क्षेत्र = ७९.८६ चौ.मी. ३६८४.४७ चौ.मी.
४	विनियम क्र.१४.६.१५(३) Free of FSI अंतर्गत वरील अ क्र. २ व ३ मधील कमीत कमी क्षेत्र	२५२३.७८ चौ.मी.	३६८४.४७ चौ.मी.
५	सुविधा क्षेत्र (Free of FSI) बालवाडी, समाज मंदिर, पोलीस चौकी, आरोग्य केंद्र, इ. साठीचे क्षेत्र	i) सोसायटी ऑफीस (०१) व टॉयलेट (०१) = (१२.०० x ०१) = १२.०० चौ.मी.+ (४.०० x ०१) = ४.०० चौ.मी.= १६.०० चौ.मी. ii) बालवाडी व वेलफेअर सेंटर (२५.०० x ३) = ७५.०० चौ.मी.+ (२५.०० x ३) = ७५.०० चौ.मी = १५०.०० चौ.मी.	i) सोसायटी ऑफीस (०१) व टॉयलेट (०१) = (१२.०० x ०१) = १२.०० चौ.मी.+ (४.०० x ०१) = ४.०० चौ.मी.= १६.०० चौ.मी. ii) बालवाडी व वेलफेअर सेंटर (२५.०० x ३) = ७५.०० चौ.मी.+ (२५.०० x ३) = ७५.०० चौ.मी = १५०.०० चौ.मी.

अ. क्र	तपशील	नियमावली, २०२२ अंतर्गत दि.२६/०२/२०२४ रोजीच्या सुधारित प्रशासकीय मान्यतेनुसार तपशील (क्षेत्र चौ.मी. मध्ये)	राज्य शासनाने दि.११/१०/२०२४ रोजी Removal of Difficulties अंतर्गत दिलेल्या आदेशांनुसार अनुज्ञेय बाबी लागू करून सुधारित प्रशासकीय मान्यतेनुसार तपशील (क्षेत्र चौ.मी. मध्ये)
६	Convenience Shopping साठीचे क्षेत्र (४००० चौ.मी. क्षेत्रावरील भूखंडासाठी ५% किंवा २.५%)	योजना क्षेत्र ४०००.०० चौ.मी. पेक्षा कमी असल्याने आवश्यकता नाही.	योजना क्षेत्र ४०००.०० चौ.मी. पेक्षा कमी असल्याने आवश्यकता नाही.
७	एकूण पुनर्वसन घटकाचे क्षेत्र (१+५+६)	(७२१०.८१ + २५२३.७८ + १६.०० + १५०.००) = ९९००.५९ चौ.मी.	(६५७२.७८+ ३६८४.४७ + १६+१५०) = १०४२३.२५ चौ.मी
८	नियम क्र.१४.६.१६ (१) नुसार प्रोत्साहनात्मक क्षेत्र	Y = सदनिकेचा दर (सन २०१६-२०१७) = रू. ५३,९१०/- प्रति चौ.मी. X = बांधकामाचा दर = रू. २२,०००/- प्रति चौ.मी. n = (Y/X) - २ = (५३,९१०/ २२,०००) - २ = (२.४५ - २) = ०.४५ R = [२.८०-(n x ०.३०)] = [२.८०-(०.४५ x ०.३०)] = [२.८० - ०.१३५] = २.६६४८	Y = सदनिकेचा दर (सन २०१६-२०१७) = रू. ५३,९१०/- प्रति चौ.मी. X = बांधकामाचा दर = रू. २२,०००/- प्रति चौ.मी. n = (Y/X) - २ = (५३,९१०/ २२,०००) - २ = (२.४५ - २) = ०.४५ R = [२.८०-(n x ०.३०)] = [२.८०-(०.४५ x ०.३०)] = [२.८० - ०.१३५] = २.६६४८
९	वरील रेशोनुसार भूखंडावर अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्रफळ (FSI)	(९९००.५९ x २.६६४८) = २६३८३.०९ चौ. मी.	(१०४२३.२५ X २.६६४८) = २७७७५.८७ चौ.मी.
१०	योजनेचे एकूण बांधकाम क्षेत्र (Scheme FSI)	(९९००.५९ + २६३८३.०९) =११४७८०.०१ चौ.मी.	(१०४२३.२५ + २७७७५.८७) = ३८१९९.१२ चौ.मी.
११	घनता ६५०T/H ते ८५०T/H असल्यास अतिरिक्त घनता २०% किंवा ८५०T/H पेक्षा जास्त असल्यास अतिरिक्त ३०% देय प्रोत्साहानात्मक मोबदला	नियम क्र.१४.६.१६ (१) नुसार अस्तित्वातील टेनामेंट डेन्सिटी ९८९ इतकी असल्याने अतिरिक्त ३०% देय मोबदला. (२६३८३.०९ x ३०%) = ७९१४.९३ चौ.मी	नियम क्र.१४.६.१६ (१) नुसार अस्तित्वातील टेनामेंट डेन्सिटी ९८९ इतकी असल्याने अतिरिक्त ३०% देय मोबदला. (२७७७५.८७ x ३०%) = ८३३२.७६ चौ.मी.
१२	१ हेक्टर पेक्षा जास्त क्षेत्र असल्यास अनुज्ञेय अतिरिक्त १०% प्रोत्साहानात्मक मोबदला	अनुज्ञेय नाही	अनुज्ञेय नाही

अ. क्र	तपशील	नियमावली, २०२२ अंतर्गत दि.२६/०२/२०२४ रोजीच्या सुधारित प्रशासकीय मान्यतेनुसार तपशील (क्षेत्र चौ.मी. मध्ये)	राज्य शासनाने दि.११/१०/२०२४ रोजी Removal of Difficulties अंतर्गत दिलेल्या आदेशांनुसार अनुज्ञेय बाबी लागू करून सुधारित प्रशासकीय मान्यतेनुसार तपशील (क्षेत्र चौ.मी. मध्ये)
१३	एकूण अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्र	(९९००.५९ + २६३८३.०९ + ७९१४.९३) = ४४१९८.६१ चौ.मी.	(१०४२३.२५ + २७७७५.८७+ ८३३२.७६) = ४६५३१.८८ चौ.मी.
१४	जागेवर विकसकाने प्रस्तावित केलेले बांधकाम क्षेत्र (पुनर्वसन घटक + मुक्त विक्री घटक)	पुनर्वसन घटक = ७२१०.८१ चौ.मी. विक्री घटक = १११७.८३ चौ.मी. एकूण = ८३२८.६४ चौ.मी.	पुनर्वसन घटक=६५७२.७८ चौ.मी. विक्री घटक = ७३४.४० चौ.मी. एकूण = ७३०७.१८ चौ.मी.
१५	हस्तांतरणीय विकसन हक्क (TDR) म्हणून देय क्षेत्र	(४४१९८.६१- ८३२८.६४) = ३५८६९.९८ चौ.मी.	(४६५३१.८८- ७३०७.१८) = ३९२२४.७० चौ.मी.
१६	विकसक यांना आतापर्यंत अदा करण्यात आलेले हस्तांतरणीय विकसक हक्क (TDR) क्षेत्र		३०३४५.८२ चौ.मी.
१७	विकसक यांना देय होणारा उर्वरित हस्तांतरणीय विकसन हक्क (३९२२४.७०-३०३४५.८२)		८८७८.८८ चौ.मी

स्थळ :- झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, पुणे.
दिनांक :- २४/१२/२०२४.

मुख्य कार्यकारी अधिकारी, 22/1/2025
o/c झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण,
पुणे व पिंपरी चिंचवड क्षेत्र, पुणे.