

झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, पुणे व
पिंपरी चिंचवड क्षेत्र, पुणे
जा.क्र. झोपुप्रा./तां.३/ 32EC/२०२४
दिनांक:- १०/१२ /२०२४

झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना (सु-सुधारित प्रशासकीय मान्यता)

विषय:- फायनल प्लॉट क्र. १६२, घोरपडे पेठ, लोहियानगर, 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 सुधारित प्रशासकीय मान्यता.

- संदर्भ:- १) राज्य शासनाच्या नगरविकास विभागाने अधिसूचना 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 तरतूदीच्या अंगलबजावणीबाबत उक्त अधिसूचनेतील तरतूद क्रमांक. "क" - अडचणी दूर करणे (Removal of Difficulties) मधील तरतूदीनुसार 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.२२/०१/२०१५.
- ४) विकसकाच्या विनंतीनुसार विषयांकित योजना सन २०२२ च्या नियमावलीमध्ये रुपांतरीत करण्याबाबत झो.पु. प्राधिकरणाने पारित केलेला सुधारित प्रशासकीय मान्यता आदेश दि.१८/०६/२०२४.
- 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.०८/११/२०२४.

योजनेची पार्श्वभूमी :-

विषयांकित झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना राबविणेकरीता विकसक मे. सम्यक गृहनिर्माण प्रा.लि यांचेकडून ९६५.२१ चौ.मी. क्षेत्राकरीता दि.२९/०२/२०१४ रोजी या कार्यालयाकडे प्रस्ताव दाखल केला होता. सादर 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.२२/०१/२०१५ रोजी योजनेला सन २०१४ च्या नियमावलीप्रमाणे प्रशासकीय मान्यता देण्यात आली



आहे व योजना दि.१७/१२/२०१८ रोजीच्या अधिसूचनेनुसार वार्षिक गूल्य तक्त्याशी संलग्न केली आहे. सद्यस्थितीत योजनेतील इमारतीस अंशतः भोगवटा प्रमाणपत्र देण्यात आलेले आहे. दि.११/१०/२०२४ रोजीच्या राज्य शासन अधिसूचनेप्रमाणे सन २०२२ च्या नियमावलीत रूपांतरण झालेल्या योजनासंदर्भात बांधकाम पूर्णत्वाचा दाखला मिळालेल्या प्रकरणी ROD अंतर्गत लाभ अनुज्ञेय केले आहेत.

प्रस्तावना:-

१. शासनाने दि.०५/१२/२०२३ रोजी मंजूर केलेल्या विकास नियंत्रण नियमावली, २०२२ मधील विनियम क्र.१४.६.३ (५) नुसार विकसकाच्या विकल्पाप्रमाणे झो.पु. प्राधिकरणाने दि. १८/०६/२०२४ रोजी सदर प्रकरणी योजना रूपांतरित करून सुधारित प्रशासकीय मान्यता दिली आहे.
२. 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 पिंपरी-चिंचवड क्षेत्र) साठी लागू असलेल्या विकास नियंत्रण नियमावली, २०२२ मधील विनियम क्र.१४.६ या तरतूदीच्या प्रभावी अंमलबजावणी करण्याच्या दृष्टीकोनातून तसेच जनहिताच्या दृष्टीकोनातून अधिसूचनेतील तरतूद क्र. "क" - अडचणी दूर करणे (Removal of Difficulties) मधील शासनास असलेल्या अधिकारात आदेश निर्गमित केले आहेत.
३. संदर्भ क्र.५ चे अनुषंगाने विकसकाने त्यांच्या विषयांकित योजनेमध्ये उपरोक्त बाबी अनुज्ञेय कराव्यात यासाठी झो.पु.प्राधिकरण कार्यालयास विनंती अर्ज व सुधारित नकाशा सादर केला आहे.
४. सदर प्रकरणी खालील बाबींसाठी पूर्वमंजूर बांधिलकी म्हणून त्यासमोर नमूद कारणांसाठी, संरक्षण/शिथिलता देऊन विषयांकित बाबींचा लाभ देणे आवश्यक आहे.

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

५. विकसकाने सदर योजने संदर्भात झो.पु. प्राधिकरणाकडे आता पर्यंत भरणा करणे आवश्यक असलेल्या रक्कमा पूर्णतः जमा केल्या असून प्राधिकरणाकडील संक्रमण शिबीरांशी संबंधित किंवा अन्य कोणत्याही बाबींची थकबाकी शिल्लक नाही. तसेच उर्वरित रक्कमा वेळोवेळी कार्यालयाकडे जमा करणे व योजना विहित कालावधीत पूर्ण करणे विकसकावर बंधनकारक राहिल.
६. सन २०२२ च्या नियमावली संदर्भातील जारी केलेल्या संदर्भ क्र.२ नुसार विषयांकित "अडचणी दूर करणे" (Removal of Difficulties) अंतर्गत राज्य शासनाने निर्देशित केलेल्या बाबी, उपरोक्त परिच्छेद ५ मधील बाब संरक्षित/शिथिल करून, विकसक यांनी संदर्भ क्र.५ अन्वये सुधारित प्रशासकीय मान्यता मिळणेकरीता सादर केलेल्या प्रस्तावास मान्यता देणेबाबतच्या सर्व बाबींची पूर्तता झाली असून खालीलप्रमाणे आदेश पारित करण्यात येत आहेत.

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 राहिल 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.१८/०६/२०२४ रोजीच्या सुधारित प्रशासकीय मंजूरीनुसार कायम ठेवण्यात येत आहेत.

सोबत:- फायनल प्लॉट क्र. १६२, घोरपडे पेठ, लोहियानगर, पुणे 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
v/c
E
enik - talis

प्रत माहितीस्तव:-

१. मा. आयुक्त, पुणे महानगरपालिका पुणे .

२. झो.पु. योजनेचे विकसक मे. सम्यक गृहनिर्माण प्रा.लि. तर्फे श्री. विवेक पाटील,
१०९/१६, कर्वे रोड, पुणे - ४१००४..यांना माहितीस्तव

“झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाकडील दि.१८/०६/२०२४ नुसार पारित केलेल्या सु-सुधारित प्रशासकीय मान्यतेसंदर्भातील परिशिष्ट”

फायनल प्लॉट क्र. १६२, घोरपडे पेठ, लोहियानगर, पुणे येथील झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना.

अ.क्र.	तपशील	नियमावली, २०२२ अंतर्गत दि.१८/०६/२०२४ 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 एकूण प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र	३३२९.४२ चौ.मी.	२८९९.२३ 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 = बाल्कनी क्षेत्रासह ३३२९.४२ X ३५ % ११६५.३० चौ.मी.	पुनर्वसन बांधकाम क्षेत्र = २८९९.२३ X ६० % १७३९.५३ 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 = ६२०.४० चौ.मी. जिना = १६२.९१ चौ.मी. फायर जिना = १२७.६० चौ.मी. लिफ्ट = ९१.९६ चौ.मी. लिफ्ट मशीन रुम = १४.५५ चौ.मी. १०१७.४२ चौ.मी.	बाल्कनी = ४३०.१९ चौ.मी. पॅसेज = ६२०.४० चौ.मी. जिना = १६२.९१ चौ.मी. फायर जिना = १२७.६० चौ.मी. लिफ्ट = ९१.९६ चौ.मी. लिफ्ट मशीन रुम = १४.५५ चौ.मी. Refuge Area = ५७.३५ चौ.मी. १५०४.९६ चौ.मी.
४.	विनियम क्र.१४.६.१५(३) Free of FSI अंतर्गत वरील अ क्र. २ व ३ मधील कमीत कमी क्षेत्र	१०१७.४२ चौ.मी.	१५०४.९६ 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.	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.

अ.क्र.	तपशील	नियमावली, २०२२ अंतर्गत दि.१८/०६/२०२४ रोजीच्या सुधारित प्रशासकीय मान्यतेनुसार तपशील (क्षेत्र चौ.मी. मध्ये)	राज्य शासनाने दि.११/१०/२०२४ रोजी Removal of Difficulties अंतर्गत दिलेल्या आदेशानुसार अनुज्ञेय बाबी लागू करून सुधारित प्रशासकीय मान्यतेनुसार तपशील (क्षेत्र चौ.मी. मध्ये)
		ii) बालवाडी व वेलफेअर सेंटर (२५.०० x १) = २५.०० चौ.मी.+ (२५.०० x १) = २५.०० चौ.मी चौ.मी. = ५०.०० चौ.मी.	ii) बालवाडी व वेलफेअर सेंटर (२५.०० x १) = २५.०० चौ.मी.+ (२५.०० x १) = २५.०० चौ.मी चौ.मी. = ५०.०० चौ.मी.
६.	Convenience Shopping साठीचे क्षेत्र (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	(३३२९.४२ + १०१७.४२ + १६.०० + ५०.००) = ४४१२.८४.मी.	(२८९९.२३ + १५०४.९६ + १६.०० + ५०.००) = ४४७०.१९ चौ.मी.
८.	नियम क्र.१४.६.१६ (१) नुसार प्रोत्साहनात्मक चटई क्षेत्र निर्देशांक रेशो (R Factor)	 <p>Y = सदनिकेचा दर (सन २०१४-२०१५) = रु. ४१,२००/- प्र चौ.मी. X = बांधकामाचा दर = रु. २०,००० प्र चौ.मी. n = (Y/X) - २ = (४१,२०० / २०,०००) - २ = (२.०६ - २) = ०.०६ R = [२.८० - (n x ०.३०)] = [२.८० - (०.०६ x ०.३०)] = [२.८० - ०.१८] = २.७८२</p>	<p>Y = सदनिकेचा दर (सन २०१४-२०१५) = रु. ४१,२००/- प्र चौ.मी. X = बांधकामाचा दर = रु. २०,००० प्र चौ.मी. n = (Y/X) - २ = (४१,२०० / २०,०००) - २ = (२.०६ - २) = ०.०६ R = [२.८० - (n x ०.३०)] = [२.८० - (०.०६ x ०.३०)] = [२.८० - ०.१८] = २.७८२</p>
९.	वरील रेशोनुसार भूखंडावर अनुज्ञेय असलेले प्रोत्साहनात्मक बांधकाम क्षेत्रफळ (FSI)	(४४१२.८४ x २.७८२) = १२२७६.५२ चौ. मी.	(४४७०.१९ x २.७८२) = १२४३६.०७ चौ.मी.
१०.	योजनेचे एकूण बांधकाम क्षेत्र (Scheme FSI)	(४४१२.८४ + १२२७६.५२) = १६६८९.३६ चौ.मी.	(१२४३६.०७ + ४४७०.१९) = १६९०६.२६ चौ.मी.

अ.क्र.	तपशील	नियमावली, २०२२ अंतर्गत दि.१८/०६/२०२४ रोजीच्या सुधारित प्रशासकीय मान्यतेनुसार तपशील (क्षेत्र चौ.मी. मध्ये)	राज्य शासनाने दि.११/१०/२०२४ रोजी Removal of Difficulties अंतर्गत दिलेल्या आदेशानुसार अनुज्ञेय बाबी लागू करून सुधारित प्रशासकीय मान्यतेनुसार तपशील (क्षेत्र चौ.मी. मध्ये)
११.	घनता ६५०T/H ते ८५०T/H असल्यास अतिरिक्त घनता २०% किंवा ८५०T/H पेक्षा जास्त असल्यास अतिरिक्त ३०% देय प्रोत्साहनात्मक मोबदला	(१२२७६.५२ x ३०%) = ३६८२.९६ चौ.मी. (अस्तित्वातील टेनामेंट डेन्सिटी- ११४०)	(१२४३६.०७ x ३०%) = ३७३०.८२ चौ.मी. (अस्तित्वातील टेनामेंट डेन्सिटी- ११४०)
१२.	१ हेक्टर पेक्षा जास्त क्षेत्र असल्यास अनुज्ञेय अतिरिक्त १०% प्रोत्साहनात्मक मोबदला (अनु.क्र. ८ मधील क्षेत्रावर)	अनुज्ञेय नाही	अनुज्ञेय नाही
१३.	एकूण अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्र	(१६६८९.३६ + ३६८२.९६) = २०३७२.३२ चौ.मी.	(१६९०६.२६ + ३७३०.८२) = २०६३७.०८ चौ.मी.
१४.	जागेवर विकसकाने प्रस्तावित केलेले बांधकाम क्षेत्र (पुनर्वसन घटक + मुक्त विक्री घटक)	३३२९.४२ चौ.मी.	२८९९.२३ चौ.मी.
१५.	हस्तांतरणीय विकसन हक्क (TDR) म्हणून देय क्षेत्र	(२०३७२.३२ - ३३२९.४२) = १७०४२.९० चौ.मी.	(२०६३७.०८ - २८९९.२३) = १७७३७.८५ चौ.मी.
१६.	विकसक यांना आतापर्यंत अदा करण्यात आलेले हस्तांतरणीय विकसक हक्क (TDR) क्षेत्र		१५२९४.४९ चौ.मी.
१७.	विकसक यांना देय होणारा उर्वरित हस्तांतरणीय विकसन हक्क (१७७३७.८५ - १५२९४.४९)		२४४३.३६ चौ.मी.

दिनांक:- १७/१२/२०२४

०८
६
०८/१२

११/१२

१२/१२

१३/१२

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