झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, पुणे
व पिंपरी चिंचवड क्षेत्र, पुणे.
जा.क्र.झोपुप्रा. /तां३/१११० /२०२५
दिनांक : ०१ /०४/२०२५

1052

विकास नियंत्रण नियमावली झोपुप्रा,२०२२ मधील नियम क्र.१४.६.१२ (१) नुसार सुधारित प्रशासकीय मान्यता

विषय :- मौजे पिंपरी स.नं. ९९ पै., सि.स.नं.६३३३, पुणे येथील ओपन स्पेस वर वसलेल्या झोपडीधारकांना, मौजे पिंपरी स.नं.११०, सि.स.नं.६३६७, या पिंपरी-चिंचवड महानगरपालिकेच्या मालकीच्या आरक्षण क्र. ७९ बेघरांसाठी घरे (HDH) या भूखंडावर स्थलांतरणाने मंजूर असलेल्या योजनेस यापूर्वीच्या प्रशासकीय मान्यतेमधील पूर्वबांधिलकी विचारात घेता Amenity TDR ची परिगणाना करून सुधारित प्रशासकीय मंजुरी मिळणेबाबत.

संदर्भ :-

१. झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाकडील नोंदणीकृत विकसक मे. साई मिरॅकल यांचा आर्किटेक्ट श्री. राहुल माळवदकर यांचे मार्फत दि.२१/१२/२०१८ रोजीचा दाखल प्रस्ताव.
२. विकसक मे. साई मिरॅकल डेव्हलपर्स यांचा योजना झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, पुणे विकास नियंत्रण नियमावली, २०२२ नुसार रुपांतरीत करून मिळण्याबाबत प्राप्त प्रस्ताव दि. २७/१२/२०२३.
३. दि.०५/०३/२०२४ रोजी राज्य शासनाचे MR&TP Act, १९६६ मधील कलम १५४ अन्वये निर्देश.
४. दि.१५/०३/२०२४ रोजीची योजना रूपांतरणाची मान्यता.
५. प्रधान सचिव, नगर विकास विभाग, यांना अग्रेषित पत्र, दि.१५/०३/२०२४.
६. अवर सचिव, नगर विकास विभाग, यांचे दि.११/१०/२०२४ रोजीचे पत्र.
७. विकसक मे. साई मिरॅकल डेव्हलपर्स यांचा बांधकाम खर्चाच्या (cost of construction) प्रस्तावातील रक्कमेस पिंपरी-चिंचवड महानगरपालिकेच्या सक्षम विभाग/ अधिकारी यांचेकडून तांत्रिक मंजुरी मिळणेबाबत दि.०२/१२/२०२४ रोजीचा प्रस्ताव.
८. दि.०५/१२/२०२४ रोजीची मंजूर कार्यालयीन टिपणी.
९. झो.पु.प्रा मार्फत शहर अभियंता, पिंपरी-चिंचवड महानगरपालिका यांस cost of construction प्रमाणित करून मिळणेबाबत अग्रेषित पत्र दि.०२/०१/२०२५ व दि.२३/०१/२०२५.
१०. शहर अभियंता, पिंपरी-चिंचवड महानगरपालिका यांचे दि.०७/०२/२०२५ रोजीचे पत्र.
११. दि.१८/०३/२०२५ रोजीची मंजूर कार्यालयीन टिपणी.
१२. विकसक मे.साई मिरॅकल यांना दि.२०/०३/२०२५ रोजी प्राधिकरणामार्फत पाठविण्यात आलेले पत्र.
१३. विकसक मे.साई मिरॅकल यांचे दि.२१/०३/२०२५ रोजीचे पत्र.
१४. दि.२८/०३/२०२५ रोजीची मंजूर कार्यालयीन टिपणी.

प्रस्तावना:-

स.नं. ९९ पै. सि.स.नं. ६६३३, पिंपरी येथील मंजूर लेआऊट मधील ओपन स्पेस क्षेत्रावरील झोपडयांकरिता, ११०पै., सि.स.नं. ६३६७ पै., पिंपरी, पुणे येथे झो.पु. योजना विकसक मे. साई मिरॅकल डेव्हलपर्स यांचा (आर्कि, राहुल माळवदकर यांचेमार्फत) दि.२१/१२/२०१८ प्रस्ताव दाखल आहे. सदर योजनेस विशेष नियमावलीतील एस.आर.४ (५) खाली मान्यता दि. ११/०४/२०१९ रोजी देण्यात आली असून, दि.०७/०५/२०१९ रोजी प्रथम (मुळ) बांधकाम मंजूरी देण्यात आली आहे व सुधारित बांधकाम परवानगी दि.०५/०९/२०१९ रोजी दिलेली आहे. सदर पुनर्वसन योजनेतील इमारतीचे जोत्यापर्यंतचे बांधकाम पूर्ण झाले असल्याने जोते तपासणी दाखला दि.३०/१२/२०१९ रोजी दिलेला आहे. सदर योजनेच्या जोते पुर्णत्वापोटी २५% टी.डी.आर दि. ०६/०१/२०२० व दि. २४/१२/२०२० रोजी अदा करणेत आला आहे. दि.०५/१०/२०२१ व

दि.३१/०१/२०२२ रोजी पुनर्वसन इमारतीचे आर. सी.सी. व वीट बांधकाम पूर्णत्वापोटी निर्माण होणारा ३५% टि.डी.आर अदा करणेत आला आहे.

१. तदनंतर शासनाने पुनर्वसन प्राधिकरण, पुणे, व पिंपरी-चिंचवड क्षेत्राच्या मंजूर विकास नियंत्रण नियमावलीत, पात्र झोपडपट्टीधारकांना पुनर्वसन प्रकल्पात २५.०० चौ.मी. ऐवजी २७.८८ चौ. मी. (३०० चौ. फुट) चटई क्षेत्राची निवासी सदनिका देणेबाबतचे, महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगर रचना अधिनियम, १९६६ चे कलम १५४ अन्वये निदेश प्राप्त झाले आहेत. सदर दि.०८/०३/२०२२ रोजीच्या शासन निर्णयातील सुधारणेनुसार (सुधारित) प्रशासकीय मान्यता मिळणेकरीता विकसकांनी विनंती केली असता संदर्भ क्र.११ अन्वये एस.आर.४ (५) खाली मान्यता देण्यात आली असून संदर्भ क्र. १२ अन्वये सुधारित बांधकाम परवानगी देणेत आलेली आहे.तसेच सदर योजनेचे विकसक यांनी दि. १८/०८/२०२२ रोजीच्या पत्रान्वये टि.डी.आर. मागणी केली असता संदर्भ क्र.१३ अन्वये सदर योजना क्षेत्रातील पुनर्वसन इमारतीच्या बांधकामापैकी जोते पूर्णत्वापोटी दिलेला २५% टी.डी.आर.क्षेत्रातील फरक अदा करणेत आलेला आहे. महाराष्ट्र शासन, नगरविकास विभाग शा. नि. क्र:- टिपीएस-१८२२/२५१/प्र.क्र.०९/२०२३/नवि-१३ दि.०५/१२/२०२३ अन्वये झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण (पुणे व पिंपरी-चिंचवड क्षेत्र) पुणे, २०२२ साठी विकास नियंत्रण नियमावलीस महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगररचना अधिनियम, १९६६ चे कलम ३७ (२) अन्वये अंतिम मंजूरी देण्यात आलेली आहे.

२. विकसक . साई मिरॅकल डेव्हलपर्स यांनी सादर केलेली योजना झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, पुणे साठी लागू केलेली विशेष सन २०१४ च्या नियमावलीनुसार दाखल असून,पुनर्वसन इमारतीचे आर.सी.सी. व वीट बांधकाम पूर्ण झालेले असून पुढील बांधकाम चालू आहे. सदर योजना झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, पुणे विकास नियंत्रण नियमावली, २०२२ नुसार रुपांतरीत करून मिळण्याबाबत विकसक यांनी संदर्भ क्र.१४ अन्वये झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाकडे प्रस्ताव दाखल केला.

३. राज्य शासनाच्या नगर विकास विभागाने UDCPR मधील construction amenity TDRच्या सूत्रामध्ये दि.०५/०३/२०२४ रोजी महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगररचना अधिनियम,१९६६ चे कलम १५४ अन्वये सुधरणा करण्याचे निर्देश दिले .सदर बदल खालील प्रमाणे आहे:

Construction Amenity TDR in Sq.m. = A/B * 1.35 Where,

A = cost of construction of Amenity in rupees as per the rates of construction mentioned in Annual Statement of Rates (ASR) prepared by the Inspector General of Registration for the year in which construction of Amenity is commenced. while preparing the estimate, the cost of any movable items should not be considered for the calculation of cost of construction of amenity

B = Land rate per Sq. m. as per the Annual Statement of Rates (ASR) prepared by the Inspector General of Registration for the year in which construction of Amenity is commenced.

Technical sanction for the cost of construction of amenity should be given by the concerned competent authority.

४. त्यानुषंगाने दि.१५/०३/२०२४, रोजी १४.६.१६.(२) मधील तरतुदीनुसार सुधारित प्रशासकीय मान्यता देण्यात येऊन प्रोत्साहनात्मक क्षेत्र खालील तत्क्त्यामधील नमूद दोन्ही सूत्रानुसार परिगणना करण्यात आली. त्यामधील (A/B*१.३५*१.३५) या सुत्रामधील "A" construction cost ही तात्पुरती DSR ऐवजी ASR नुसार गृहीत धरून परीगणित करण्यात आली व सदर सूत्रानुसार TDR हा in-situ योजनेच्या कमाल मर्यादे पेक्षा अधिक होत असल्याने योजनेतील प्रोत्सहानात्मक लाभ R factor नुसार परीगणित करून त्याच मर्यादेत मंजूर करण्यात आला व सदर बाबत शासनास दि. १५/०३/२०२४ रोजी मार्गदर्शन करणेकरिता पत्र पाठवण्यात आले होते.

५. दरम्यान दि.२६/०३/२०२४ रोजी मा.उच्च न्यायालयाने PIL क्र.४६/२०२४ मध्ये, दि.१५/०३/२०२४ रोजीच्या निर्देशामधील सूत्राच्या बदलास स्थगिती दिली व महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगर रचना अधिनियम,१९६६ मधील कलम ३७ अन्वयेची प्रक्रिया पूर्ण करण्याचे आदेश दिले.

६. त्याअनुषंगाने राज्य शासनाच्या नगर विकास विभागाने दि.०५/०९/२०२४ रोजी राज्य शासनाचे महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगर रचना अधिनियम,१९६६ मधील कलम ३७(१ कक)(क) व २०(३) अन्वये आदेश संपूर्ण प्रक्रिया पार पाडून सुधारित अंतिम निर्देश खालील प्रमाणे दिले.

Construction Amenity TDR in Sq.m.= A/B *1.35
Where,

A= Cost of construction of amenity in rupees for all type of buildings and roads, should be calculated as per the DSR prepared by Public Works Department for the year in which construction of amenity is commenced. While preparing the estimate, the Planning Authority may consider the cost of the project comprehensively including cost of constructions (for the Civil works, Electrical Works, Water Supply, Drainage, Infrastructure Development works like site leveling, Compound Walls, Parking, Drive ways, Ramps of the Basement, Infrastructure for the compliance of the Environment/MPCB Department etc.) as well as incidental costs for completion of project (all types of Premium & charges payable to the Planning Authorities, Fees / Cess/Taxes payable to Government / Semi Government authorities, Labour Insurance and all Consultants' fees, Cost of the BOCW etc and furthers in case of SRA projects, in addition to above, Expenditure for the eligibility of the Slum Dwellers, other Overheads, Maintained Deposits & Expenditure on AMC etc.) The cost of any movable items should not be considered for the calculation of cost of construction of amenity.

B= Land rate per Sq. m. as per the Annual Statement of Rates (ASR) prepared by the Inspector General of Registration for the year in which construction of Amenity is commenced.

Conditions:

i. It is compulsory to obtain technical sanction from the same authority which is competent for the technical sanction of other civil projects run through the Planning Authority.

ii. For the TDR calculation, the Planning Authority has to include all the necessary items from the project proponent as required for the effective compliance of the said project. In the said Technical Sanction, cost of movable items should not be considered by the project proponent. Also these movable items should not be included in the budget or TDR calculation. Such movable items will not be procured through this project.

iii. While execution and implementation of the said project the concerned authorized officer of the said Planning Authority should follow the requisite procedure for maintaining the records like measurement book, quality control and inspection of the record, preparation of bills, preparation of possession receipt, issuance of commencement certificate etc. However, the compensation for the Construction Amenity TDR is payable to the extent of actual expenditure on the said project. At the same time it will also be necessary to ensure at the time of disbursement that the cost of all the items completed by the project proponent is included.

७. दिनांक १५.३.२०२४ रोजी सदर योजनेचे नवीन नियमावलीत रुपांतर करतेवेळी Amenity TDR हा DSR प्रमाणे परिगणीत करण्याच्या सूचना असतांना, त्याबाबत सविस्तर निर्देश प्राप्त नसल्याने शासन मान्यतेच्या आधीन राहून झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण स्तरावर ASR प्रमाणे Cost of Construction विचारात घेऊन R Factor च्या मर्यादेत (in-situ योजना असल्यास त्यानुसार) प्रोत्साहनात्मक मोबदला क्षेत्र ७९४१५.१७ चौ.मी साठी मंजूरी देण्यात आली. सदर वेळी R Factor प्रमाणे ३ ची मर्यादा Ex Situ योजनेस लागू असल्याची खात्री करणे आणि Ex Situ योजनेस In Situ योजनेपक्षा जास्त लाभ अनुज्ञेय होणे योग्य नसल्याने झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाने शासनास दि.१५/०३/२०२४ रोजी अहवाल सादर करुन मार्गदर्शन मागवले होते.

८. दरम्यान दि.२६/०३/२०२४ रोजी मा.उच्च न्यायालयाने PIL क्र.४६/२०२४ मध्ये, निर्देशानुसार Amenity TDR मधील सूत्राच्या बदलास स्थगिती दिली व महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगर रचना अधिनियम,१९६६ मधील कलम ३७ अन्वयेची प्रक्रिया पूर्ण करण्याचे आदेश दिले. त्याअनुषंगाने राज्य शासनाच्या नगर विकास विभागाने दि.०५/०९/२०२४ रोजी राज्य शासनाचे महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगर रचना अधिनियम,१९६६ मधील कलम ३७(१ कक)(क) व २०(३) अन्वये आदेश, संपूर्ण प्रक्रिया पार पाडून सुधारित अंतिम निर्देश दिले व सदर सूत्रातील बांधकाम खर्चामध्ये SRA योजनांसाठी आवश्यक असलेला आनुषंगीक खर्च अनुज्ञेय करण्यात आला.

९. सन २०२२ च्या नियमावलीप्रमाणे सदर प्रकरणी झो.पु. प्राधिकरण स्तरावर दि. १५/३/२०२४ रोजी योजनेचे रुपांतरण करुन प्रशासकीय मान्यता दिल्याने, पूर्वमंजूर बांधिलकी विचारात घेता प्रकरण निर्णीत करणे आवश्यक आहे. राज्य शासनाने याप्रकरणी प्रोत्साहनात्मक मोबदला Factor ३ पेक्षा जास्त झाला तरी तो अनुज्ञेय केल्याची बाब Removal of Difficulties अंतर्गत विनियम क्र. १४.६.१६ (i) (iii) मध्ये दि.१४.१०.२०२४ रोजी स्पष्ट केली आहे, आणि शासनाने या प्रकरणी पत्र क्र.TPS/१८२४/७६३ / प्र.क्र.११००/२४/नवि-१३

दि.११.१०.२०२४ नुसार याबाबतीत स्वतंत्रपणे स्पष्टीकरण दिले आहे. शासनाच्या निर्देशानुसार Amenity TDR चे सूत्र त्यामधील बदलांसह विचारात घेणे आवश्यक होत आहे.

१०. वरील परिस्थितीमध्ये याप्रकरणी Amenity TDR ची परिगणना शासनाच्या सूचनांप्रमाणे करणे संदर्भात खालीलप्रमाणे परिगणना करण्यात येत आहे.

a) शहर अभियंता, पिंपरी-चिंचवड महानगरपालिका यांनी दि .०७/०२/२०२५ रोजी दिलेल्या तांत्रीक मान्यतेप्रमाणे प्रमाणित केल्यानुसार State Schedule of Rates (SSR) प्रमाणे प्रकल्पाचा बांधकाम खर्च = रु.५२,५७,३३,३५१/-

b) विकसकाने सादर केलेला (प्राधिकरण स्तरावर प्रमाणित करणेकामी) अन्य आनुषंगीक खर्च

- Part A – शासकीय संस्थांकडे जमा केलेली रक्कम -रु.७,४३,३५,१६६ -/
- Part B – झोपडीधारकांच्या सुविधा त्याचप्रमाणे पात्रतेशी संबंधित कामकाज व निरनिराळया Consultant यांना अदा करण्यासाठी झालेला खर्च रु.१३,२२,९९,६०० -/
- एकुण मागणी केलेला आनुषंगीक खर्च रु .२०,६६,३४,७६६.-/

ANNEXURE- OTHER PROJECT EXPENSES

DETAILS of Premium Charges payable to Planning Authority, Fees, Cess, Taxes payable to Govt/ Semi Govt Authorities, Labour Insurance and All Consultant Fees, Cost of BOCW, Expenditure for Eligibility of Slum Dwellers, Other Overheads, Maintained Deposits and Expenditure on AMC etc.					
A		**BUILDING AND OTHER CONSTRUCTION CHARGES**			**Amount (Rs)**
1		Land Premium Paid			1,49,27,000
2		BOCW & UPAKAR Paid			55,10,373
3		Scrutiny Fees Paid			1,82,552
4		MPCB Charges Paid			1,50,000
5		Apatra/ Ineligible Slumdwellers			1,00,00,000
6		Corpus deposit_ Infra Charges to society for members (50% paid)			2,98,54,640
7		Slum Dweller Shifting Expenses-Quotation			1,09,25,000
8		MNGL Gas Deposit – Paid			26,22,000
9		MSEDCL Load Approval and Liasoning Charges- Paid			1,63,601
					7,43,35,166
B		Details of Fees	Amount without GST (Rs)	Amount 18% GST (Rs)	Amount with GST (Rs)
1	Other Overheads	Services for Work related to Counselling, Smooth Coordination and Smooth Shifting of Slum Dwellers	1,35,32,000	24,35,000	1,59,67,000
2	Other Overheads	Services for Work related to CADASTRAL Survey, Hutman Numbering, Biometric Surveys, Photos etc	89,00,000	16,02,000	1,05,02,000
3	Other Overheads	Services for work Related to preparation of Paper, Calculation, Explanation and interpretation of Law before various authorities, Handling of legal Paper Work/ Documentation, Coordination with Slum Dwellers on Behalf of developer.	1,60,00,000	28,80,000	1,88,80,000
4	Other Overheads	Services for Work related to Eligibility of the Slum Dwellers	56,00,000	10,08,000	66,08,000
5	Project	Charges for PMC consultant @	1,89,00,000	34,02,000	2

6	Management Fees	70/- per sqft of actual slab area including parking slab,OHWT,lift room, etc to pay			23,02,000
7	Architect Fees	Rs.40 per sqft of actual slab area including parking slab,OHWT,lift room, etc to pay	1,08,00,000	19,44,000	1,27,44,000
		Rs.28 per sqft TDR Generated to pay	3,47,67,000	62,58,000	4,10,25,000
8	RCC Consultant Fee	Rs.5 per sqft of actual slab area including parking slab,OHWT,lift room, etc to pay	13,50,000	2,43,000	15,93,000
9	MEP Consultant Fee	Rs.3 per sqft of actual slab area including parking slab,OHWT,lift room, etc to pay	8,10,000	1,45,800	9,55,800
10	EC Consultant Fee	EC + MPCB	14,60,000	2,62,800	17,22,800
					13,22,99,600
	TOTAL OF BUILDING AND CONSTUCTION CHARGES AND CONSULTANT FEES				**20,66,34,766**

वरील खर्चामधील सशुल्क पात्र झोपडीधारकांसाठीची झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाकडे जमा केलेली रक्कम (बांधकाम खर्च तक्त्यातील A-५ मध्ये नमूद १,००,००,०००/-) आणि झोपडीधारकांच्या पात्रतेसंदर्भातील (वरील अ.क्र. B-४ मध्ये नमूद ६६,०८,०००/-) असा खर्च म्हणून दर्शविलेली रु.१,६६,०८,०००/- इतकी रक्कम आनुषंगीक बांधकाम खर्च म्हणून ग्राहय धरता येत नसून व त्यामुळे परिगणनेतून वगळण्यात येत आहे.

११. विकसक यांनी सदर योजना पुढील २ महिन्याच्या आत पूर्ण करणार असून सध्यस्थितीत अस्तित्वात असलेल्या सं.नं.९९ सि.स.नं.६६३३, यशवंतनगर, पिंपरी या भूखंडावरील झोपडपट्टीचे क्षेत्र पूर्णपणे रिकामे करून महानगरपालिकेला ताब्यात देऊ असे हमीपत्र दि.१८/०२/२०२५ रोजी सादर केले आहे.

त्याचप्रमाणे सदर प्रकरणी केलेल्या परिगणनेनुसार अदा केलेल्या टी.डी.आर संदर्भात किंवा खर्चाच्या रकमामध्ये काही तफावत आढळ्यास त्याबाबत क्षतीपूर्ती पत्र दि.१९/०२/२०२५ रोजी विकसकाने दिले आहे त्यात खालीलप्रमाणे नमूद केलेले आहे.

" सदरील इमारतीच्या मोबदल्यात मिळणारा कन्स्ट्रक्शन अमेनिटी टी.डी.आर. अंदाजे ११५३५४.९९ स्के. मी. हा दिनांक ०५.०९.२०२४ च्या नोटिफिकेशन नुसार आम्हास अनुज्ञेय आहे. सदरील मिळणाऱ्या टी.डी.आर. किंवा खर्चाच्या तपशिलाबाबत कोणाची काही हरकत किवा तक्रार असल्यास त्याची सगळी जबाबदारी साई मिरॅकल डेव्हलपर्स तर्फे आमची असेल व त्याची तोशिष झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणास (पुणे व पिंपरी चिंचवड) लागू देणार नाही व त्या संदर्भातील निराकरण आमच्या खर्च आणि जबाबदारीवर करण्यात येईल," अशी हमी दिलेली आहे.

आदेश:-

उपरोक्त वस्तुस्थिती पाहता विकसकास सुधारित मान्यता देणेकरीता शहर अभियंता यांचेकडून प्रमाणित केलेली Construction Cost ची रक्कम रु.५२,५७,३३,३५१/- व उर्वरित आनुषंगिक खर्चाबाबत विकसकाच्या सनदी लेखापाल यांनी प्रमाणित केलेली व झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण स्तरावर परिगणनेसाठी स्वीकारार्ह असलेली रु.१९,००,२६,७६६/- इतकी रक्कम ग्राह्य मानून याप्रकरणी खालीलप्रमाणे सुधारित प्रशासकीय मान्यता देण्यात येत आहे. :-

१	योजनेचे नाव	मौजे पिंपरी स.नं. ९९ पै., सि.स.नं.६३३३, पुणे येथील ओपन स्पेस वर वसलेल्या झोपडीधारकांना मौजे पिंपरी स.नं.११०, सि.स.नं.६३६७, या पिंपरी-चिंचवड महानगरपालिकेच्या मालकीच्या आरक्षण क्र ७९ . बेघरांसाठी घरे) HDH) या भूखंडावरील पुनर्वसन

			योजना.	
२		विकसकाचे नाव व पत्ता	विकसक मे. साई मिरॅकल, १ ते ७ शॉवकर मंजील, नेहरुनगर, पिंपरी, पुणे-१८.	
३		आर्किटेक्टचे नाव व पत्ता	आर्कि. राहुल माळवदकर ६७२/६७३, लोकेश सोसायटी, बी समर्थ इमारत, प्लॉट क्र. १० बिबवेवाडी, पुणे-३७	
४		क्षेत्राबाबतचा तपशिल		
	I.	भूखंडाचा मालकी हक्क	स.नं.११०, सि. स. नं. ६३६७, पिंपरी-चिंचवड महानगरपालिकेच्या मालकीची जागा	स.नं. ९९ पै., सि.स.नं.६३३३, पिंपरी, पुणे (खुली जागा Open Space)
	II.	झोपडपट्टीचे क्षेत्रफळ. (कलम ३ क आदेशानुसार)	४४००.०० चौ.मी. (योजनेसाठी विचारात घेतलेले क्षेत्र)	३६७४.५० चौ.मी.
	III.	मोजणी नकाशानुसार येणारे क्षेत्र	४४०१.३२ चौ.मी.	दिलेले नाही.
	IV.	रस्त्यासाठी लागणारे क्षेत्रफळ	०.०० चौ.मी	०.०० चौ.मी.
	V.	आरक्षणासाठी क्षेत्रफळ (एस.आर.१५ (३) नुसार HDH साठी आरक्षित क्षेत्रावर पुनर्वसन अनुज्ञेय)	४२५०.१० चौ.मी	०.०० चौ.मी.
	VI.	शिल्लक जागेचे निव्वळ क्षेत्रफळ	४२५०.१० चौ.मी.	३६७४.५० चौ.मी. (खुली जागा Open Space)
	VII.	१०% Open to Sky (४२५०.१० X १०%)	४२५.०१. चौ.मी. [प्रस्तावित Open Space ४४०.०० चौ.मी.]	
	VIII.	योजना राबविणेसाठी प्रस्तावित क्षेत्र	४२५०.१० चौ.मी.	
५	I.	एकूण झोपडयांची संख्या	स.नं. ९९ पै., सि.स.नं.६३३३,पिंपरी, पुणे येथील ओपन स्पेस वरील एकूण झोपड्या = २७६	
	II.	प्रकरणी उपजिल्हाधिकारी तथा सक्षम प्राधिकारी क्र.३ झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, पुणे यांनी परिशिष्ट -२ मधील जाहीर केलेली दिनांक १५/०१/२०२४ रोजीची प्राथमिक पात्रता यादी व पिंपरी-चिंचवड मनपास या कार्यालयाने पाठविलेल्या दि. १२/०९/२०१८ रोजीच्या पत्रानुसार विचारात घेतलेली झोपडीधारकांची संख्या खालीलप्रमाणे.		
	I.	पात्र निवासी (मोफत पुनर्वसनाकरिता)	१६३	
	II.	पात्र निवासी (सशुल्कपुनर्वसनाकरिता)	८२	
	III.	अपात्र निवासी	२५	
	IV.	पात्र बिगर-निवासी	०१	
	V.	अपात्र बिगर-निवासी	००	
	VI.	पात्र संयुक्त निवासी	००	
	VII.	पात्र संयुक्त बिगर-निवासी	००	
	VIII.	अपात्र संयुक्त	००	
	IX.	इतर	०५	
	X.	एकूण	२७० + ०१ + ०५ = २७६	

	XI.	एकुण पुनर्वसन सदनिका / दुकाने	२७१ (२७० निवासी + ०१ बिगरनिवासी)
	XII.	एकुण पुनर्वसन प्रस्तावित सदनिका/दुकाने	४३८ (४३७ निवासी + ०१ बिगरनिवासी)
६		विशेष नियमावली,पुणे सन २०१४ नुसार	विकास नियंत्रण नियमावली ,सन २०२२ नुसार
	I.	किमान टेनामेंट डेन्सीटीबाबत-(नियम क्र.एस आर १४ (३) नुसार) ३६० सदनिका / हेक्टर प्रमाणे होणारी किमान सदनिका संख्या (३६० x ४२५०.१० / १०,०००) किमान आवश्यक सदनिका / दुकाने = १५३ प्रस्तावित सदनिका / दुकाने = ४३७	किमान टेनामेंट डेन्सीटी बाबत-(नियम क्र.१४.६.१५ (१४) नुसार) ४५० सदनिका/ हेक्टर प्रमाणे होणारी किमान सदनिका संख्या (४५० x ४२५०.१० / १०,०००) किमान आवश्यक सदनिका/दुकाने = १९१ प्रस्तावित सदनिका / दुकाने = ४३८
		नियम क्र.१४.६.१५ (१४) नुसार झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणासाठी उपलब्ध होणाऱ्या सदनिका - (४३८ - २७१) =१६७	
७		In situ FSI बाबत-	
(i)		In situ FSI बाबत- (नियम क्र.एस आर १३ (२) नुसार) अस्तित्वात असलेल्या एकूण (पात्र व अपात्र) झोपडयांची संख्या विचारात घेऊन येणारी टेनामेंट डेन्सिटी. (४३८ x १०,००० / ४२५०.१०) अस्तित्वातील टेनामेंट डेन्सिटी = १०३०	In situ FSI बाबत- (नियम क्र. १४.६ (१५) (२) नुसार) अस्तित्वात असलेल्या एकूण (पात्र व अपात्र) झोपडयांची संख्या विचारात घेऊन येणारी टेनामेंट डेन्सिटी. (४३८ x १०,००० / ४२५०.१०) अस्तित्वातील टेनामेंट डेन्सिटी =१०३०
८		एकुण अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्र एस.आर. १४ (८) नुसार रस्तारुंदीकरण क्षेत्र वगळून (३८१०.१० x ४.००) = १५२४०.४० चौ.मी.	एकुण अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्रफळ (नियम क्र. १४.६.१५(२)नुसार) =एकूण भूखंडाचे क्षेत्र x ४ (४२५०.१० x ४.००) = १७०००.४० चौ.मी.

९ प्रकरणी उपजिल्हाधिकारी तथा सक्षम प्राधिकारी क्र.३ झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, पुणे यांनी परिशिष्ट -२ मधील जाहीर केलेली दिनांक १५/०१/२०२४ रोजीची प्राथमिक पात्रता यादी व पिंपरी-चिंचवड मनपास या कार्यालयाने पाठविलेल्या दि. १२/०९/२०१८ रोजीच्या पत्रानुसार तसेच व शहर अभियंता पिंपरी - चिंचवड महानगरपालिका व मुख्य कार्यकारी अधिकारी, झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, पुणे यांनी दि.०५/०९/२०२४ रोजीच्या अधिसूचनेनुसार प्रमाणित करणे आवश्यक असलेल्या उपरोक्त प्रस्तावातील परिच्छेदामधील Construction Cost चा तपशील = रु.५२५७३३३५१ + रु.१९००२६७६६

= रु.७१५७६०११७/-

१० झो.पु.प्रा.नियमावली सन २०२२ मधील नियम क्र. १४.६.१६ (२) नुसार प्रकरणी खालीलप्रमाणे Amenity TDR परीगणित होत आहे.

$$\frac{Construction\ Cost}{Land\ Rate\ per\ sqm} X\ 1.35\ X\ 1.35$$

= (५२५७३३३५१+१९००२६७६६) / १३५७० x १.३५ x १.३५

= (७१५७६०११७) / १३५७० x१.३५ x१.३५

= ९६१२९.१६

एकुण देय प्रोत्साहनात्मक मोबदला (Construction Amenity TDR):
= ९६१२९.१६ चौ.मी

११	टेनामेंट डेन्सिटी १०२८ इतकी असल्याने अतिरिक्त २०% देय मोबदला. (९६१२९.१६ x २०%)	१९२२५.८३ चौ.मी.
१२	टी.डी.आर म्हणून देय होणारे प्रोत्साहनात्मक क्षेत्र (९६१२९.१६ + १९२२५.८३)	११५३५४.९९ चौ.मी.

सबब, मौजे पिंपरी स.नं. ९९ पै., सि.स.नं.६३३३, पुणे येथील ओपन स्पेस वर वसलेल्या झोपडीधारकांना मौजे पिंपरी स.नं.११०, सि.स.नं.६३६७, या पिंपरी-चिंचवड महानगरपालिकेच्या मालकीच्या आरक्षण क्र. ७९ बेघरांसाठी घरे (HDH) या भूखंडावर स्थलांतरणाने पुनर्वसनासाठी झोपडपट्टी योजनेकरिता सन २०२२ च्या नियमावलीनुसार दि.१५/०३/२०२४ रोजी रूपांतरण केले असल्याची पूर्वबांधिलकी विचारात घेता याप्रकरणी दि.११/१०/२०२४ रोजीच्या शासनाच्या मार्गदर्शनपर आदेशांनुसार, झो.पु.प्रा. विकास नियंत्रण नियमावली, २०२२ च्या नियम क्र.१४.६.१२ (१) नुसार सुधारित प्रशासकीय मान्यता देण्यास येत आहे.

उपरोक्त सुधारित मान्यता मंजूर झाल्यानंतर सुधारित बांधकाम परवानगी स.सं.न.र यांच्या स्तरावर देण्यात येईल.

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

प्रत माहितीस्तव:-

१. मा. आयुक्त, पिंपरी चिंचवड महानगरपालिका.
२. झो.पु. योजनेचे विकसक मे. साई मिरॅकल, १ ते ७ शॉवकर मंजील, नेहरुनगर, पिंपरी, पुणे-१८. यांना माहितीस्तव