

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

तांत्रिक विभाग, झोपुप्रा पुणे
दिनांक :- १८/०७/२०२५.

23e
29/07/2025

विषय:- मौजे कोंढवा खुर्द, पुणे येथील सि.स. नं.३९३/४ (स. नं.४/अ/१ब/१अ, ४/अ/१ब/२, ४अ/१४ब/२) येथील झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेस विकास नियंत्रण नियमावली झोपुप्रा, २०२२ मधील नियम क्र.१४.६.१२ (१) नुसार सुधारित प्रशासकीय मान्यता

संदर्भ:- वास्तुविशारद श्री. विशाल ज. देशपांडे यांचा सुधारित प्रशासकीय मान्यता मिळण्याबाबतचा प्रस्ताव दि.०९/०७/२०२५

मौजे कोंढवा खुर्द, पुणे येथील सि.स. नं. ३९३/४ (स.नं.४/अ/१ब/१अ, ४/अ/१ब/२, ४अ/१४ब/२) येथील पुनर्वसन योजना राबविणेसाठी मे. प्रायमार्क डेव्हलपर्स यांनी वास्तुविशारद- श्री. विशाल ज. देशपांडे यांचेमार्फत या कार्यालयाकडे दाखल केली आहे. सदर योजनेस विकास नियंत्रण नियमावली झोपुप्रा २०२२ नुसार दि.११/०३/२०२४ रोजी प्रारूप प्रशासकीय मान्यता देणेत आली असून दि.१९/०६/२०२४ रोजी अंतिम प्रशासकीय मान्यता देणेत आली. त्यानुषंगाने योजनेस दि.२९/०८/२०२४ रोजी बांधकाम प्रारंभ प्रमाणपत्र अदा करण्यात आले असून दि.०९/०१/२०२५ रोजी जोते पूर्णत्व प्रमाणपत्र देण्यात आले आहे. तसेच सदर योजनेस दि.२०/०१/२०२५ अन्वये सु-सुधारित (ROD) प्रशासकीय मान्यता देण्यात आली असून दि.३०/०१/२०२५ रोजी योजनेस जोते पूर्णत्वापोटीचा २५% टी.डी.आर. अदा करण्यात आला आहे. तदनंतर योजनेस सुधारित प्रशासकीय मान्यता देण्यात आलेली आहे.

आता योजनेचे वास्तुविशारद श्री. विशाल ज. देशपांडे यांनी दि.०९/०७/२०२५ रोजी पात्रता यादीतील ०२ पात्र बिगरनिवासी झोपडीच्या चटई क्षेत्रामध्ये वाढ झाली असून, त्यानुसार सुधारित प्रशासकीय मान्यता मिळणेकरीता प्रस्ताव सादर केला आहे.

सदर योजनेकरिता नियम क्र.१४.६.१२ (१) अंतर्गत सुधारित प्रशासकीय मान्यतेकरिता मंजूर करावयाच्या योजनेचा तपशील खालील प्रमाणे आहे:

१	योजनेचे नाव	मौजे कोंढवा खुर्द, पुणे येथील सि.स. नं.३९३/४ (स. नं.४/अ/१ब/१अ, ४/अ/१ब/२, ४अ/१४ब/२)
२	विकसकाचे नाव व पत्ता	मे. प्रायमार्क डेव्हलपर्स
३	आर्किटेक्टचे नाव व पत्ता	श्री. विशाल जे. देशपांडे ए-१, सक्सेस चेंबर्स, १२३२, आपटे रोड, डेक्कन जिमखाना, पुणे.
४	योजना दाखल झाल्याचा दिनांक	दि. ०९/०१/२०२४ (मास्टर क्र.२९२)
५	अधिनियमाच्या कलम ३ (क) खालील झोपडपट्टी पुनर्वसन आदेश	दि.२३/१०/२०२३

5

६	अधिनियमाच्या कलम ३ (ड) अन्वये निर्मूलन आदेश	दि. ०१/०७/२०२४	
७	पुणे मनपाचे विकास योजना अंतर्गत असलेल्या आरक्षणाबाबत अभिप्राय क्र. ०५/१७२ दि. ०३/०६/२०२२:-	विषयांकित मिळकत ही विकास योजनेनुसार EWS/SI झोनमध्ये येत असून, २४ मी. रस्तारुंदीकरणाखाली येत आहे.	
८	भूमिप्रापण विभागाचा अभिप्राय		
९	सद्यस्थितीत या योजना क्षेत्राच्या मालकी हक्का संदर्भात वा इतर बाबतीत न्यायालयीन स्थगिती/वादविवाद/आक्षेप आहेत वा कसे?	याबाबतचे हमीपत्र विकसकांनी दि. १०/०१/२०२४ रोजी सादर केले आहे.	
१०	क्षेत्राबाबतचा तपशील		
	I. भूखंडाचा मालकी हक्क	खाजगी	
	II. ७/१२ नुसार क्षेत्रफळ	३११६.०० चौ.मी.	
	III. झोपडपट्टीचे क्षेत्रफळ (कलम ३क आदेशानुसार)	८४६.५० चौ.मी. (योजनेसाठी विचारात घेतलेले क्षेत्र)	
	IV. मोजणी नकाशानुसार क्षेत्र	८४६.५० चौ.मी	
	V. वि.यो.रस्तारुंदीकरणा खालील क्षेत्र	निरंक	
	VI. योजने खालील निव्वळ क्षेत्र	८४६.५० चौ.मी.	
	VII. झो.पु.प्रा नियम क्र. एस.आर. १४ (१) (a) नुसार १०% आवश्यक Open Space	निरंक	
	VIII. योजने खालील निव्वळ क्षेत्र	८४६.५० चौ.मी.	
११	तपशील	उपजिल्हाधिकारी तथा सक्षम प्राधिकारी, क्र.०१ झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, पुणे यांचेकडील दि. २३/११/२०२० रोजीची अंतिम पात्रता यादी.	उपजिल्हाधिकारी तथा सक्षम प्राधिकारी, क्र.०१ झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, पुणे यांचेकडील दि. २९/१२/२०२३ रोजीची पुरवणी पात्रता यादी क्र.१.
	पात्र निवासी (मोफत पुनर्वसनाकरिता)	२१	६५
	अपात्र निवासी	०४	००
	पात्र बिगर-निवासी	००	०३
	अपात्र बिगर-निवासी	०१	०३
	संयुक्त वापरापैकी पात्र निवासी	००	००
	संयुक्त वापरापैकी अपात्र बिगर निवासी	०१	००

	सार्वजनिक	०२ [बौद्धविहार (झो.क्र.४८) + शौचालय (झो.क्र.४९)]	००
	एकूण प्रस्तावित पुनर्वसन सदनिका/दुकाने (पात्र + अपात्र)	९० निवासी + ०७ बिगरनिवासी + ०१ बुद्ध विहार = ९८	
१२	किमान टेनामेंट डेन्सिटी बाबत-(नियम क्र.१४.६.१५(१४) नुसार)		
(i)	४५० सदनिका/ हेक्टर प्रमाणे होणारी किमान सदनिका संख्या (४५० x ८४६.५०/ १००००)	किमान आवश्यक सदनिका/दुकाने = ३८ प्रस्तावित सदनिका/दुकाने = ९७	
(ii)	झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणासाठी उपलब्ध होणाऱ्या सदनिका	निरंक	
१३	In situ FSI बाबत-(नियम क्र. १४.६(१५)(२) नुसार)		
	प्रस्तावित केलेल्या एकूण सदनिकांची संख्या विचारात घेऊन येणारी टेनामेंट डेन्सिटी. (९७ x १०,००० / ८४६.५०)	अस्तित्वातील टेनामेंट डेन्सिटी-११४६	
	एकूण अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्रफळ (नियम क्र. १४.६.१५(२) नुसार) $८४६.५० \times ४ = ३३८६.००$ चौ.मी. किंवा पुनर्वसन घटक + विक्री घटक या दोन्हीपैकी जास्तीचे क्षेत्र (३८६०.०० + १०६९२.२०)	१४५५२.२० चौ.मी.	
१४	सक्षम प्राधिकारी, क्र.०१ झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, पुणे यांनी परिशिष्ट -२ मधील जाहीर केलेली दि.२३/११/२०२० रोजीची अंतिम पात्रता यादी व पुरवणी यादी क्र.१ दि.२९/१२/२०२३, निकालपत्रानुसार व वास्तुविशारदांतर्फे सादर प्रस्तावित सुधारित बांधकाम नकाशानुसार परिगणित होणा-या बाबी खालीलप्रमाणे आहेत:		
	अ) पुनर्वसन निवासी गाळयांसाठी प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र	२३८५.१९ चौ.मी. (९० पुनर्वसन सदनिका)	
	ब) पुनर्वसन बिगरनिवासी गाळयांसाठी प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र	१५९.१३ चौ.मी. (०७ पुनर्वसन दुकाने गाळे)	
	क) पुनर्वसन घटकासाठीचे एकूण प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र (अ+ब)	२५४४.३२ चौ.मी.	
	ड) 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- २५४४.३२ X ६० % १५२६.५९ चौ.मी.	
	इ) 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.	बाल्कनी क्षेत्र = ४९९.८१ चौ.मी. पॅसेज = ५६५.४६ चौ.मी. जिना = ८२.७४ चौ.मी. लिफ्ट = ६८.४० चौ.मी.	

5

	Passage, Staircase, Lift, Balcony etc.)	लिफ्ट मशीन रुम = ८.५५ चौ.मी. एकूण = १२२४.९६ चौ.मी.
फ)	वरील ड व इ या दोन्ही पैकी कमी असलेले क्षेत्र	१२२४.९६ चौ.मी.
ग)	i) २०२२ चे नियमावलीनुसार नियम क्र. १४.६.२१(३) नुसार क्षेत्र ii) नियम क्र.१४.६.२१(२) (A) iii) नियम क्र.१४.६.२१(५)	i) सोसायटी ऑफीस (०१) व टॉयलेट(०१) = $(१२.०० \times ०१) = १२.००$ चौ.मी.+ $(४.०० \times ०१) = ४.००$ चौ.मी.= १६.०० चौ.मी. ii) बालवाडी व वेलफेअर सेंटर $(२७.८८ \times १) = २७.८८$ चौ.मी.+ $(२७.८८ \times १) = २७.८८$ चौ.मी.= ५५.७६ चौ.मी. iii) १ बौद्ध विहार = १८.९६ चौ.मी. एकूण = ९०.७२ चौ.मी.
ह)	नियमावली २०२२ मधील नियम क्र.१४.६.२१(२) (B) नुसार Convenience Shopping २.५%	योजना क्षेत्र ४०००.०० चौ.मी. पेक्षा कमी असल्याने आवश्यकता नाही.
च)	एकूण पुनर्वसन घटकाचे बांधकाम क्षेत्र $(२५४४.३२ + १२२४.९६ + ९०.७२)$	३८६०.०० चौ.मी
१५	झो.पु.प्रा.नियमावली सन २०२२ मधील नियम क्र. १४.६.१६(१) नुसार प्रकरणी खालीलप्रमाणे:- (सन २०२३- २०२४ चे वार्षिक मूल्यदर तक्त्यातील मूल्य विभाग क्र. ३३/५०५ नुसार)	$Y = \text{सदनिकेचा दर}$ $= \text{रु. } ५५,८७०/- \text{ प्रति चौ.मी.}$ $X = \text{बांधकामाचा दर}$ $= \text{रु. } २६,६२०/- \text{ प्रति चौ.मी.}$ $n = (Y/X) - २$ $= (५५,८७० / २६,६२०) - २$ $= (२.०९ - २)$ $= ०.०९$ $R = [२.८० - (n \times ०.३०)]$ $= [२.८० - (०.०९ \times ०.३०)]$ $= [२.८० - ०.०२७]$ $= २.७७$
१६	वरील चटईक्षेत्र निर्देशांक रेशो नुसार अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्रफल (FSI) (३८६०.००×२.७७)	१०६९२.२० चौ.मी.
१७	नियम क्र.१४.६.१६ (१) नुसार अस्तित्वातील टेनामेंट डेन्सिटी ११४६ इतकी असल्याने अतिरिक्त ३०% देय मोबदला	$१०६९२.२० \times ३०\% = ३२०७.६६$ चौ.मी.
१८	एकूण अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्र (Scheme FSI) $(३८६०.०० + १०६९२.२० + ३२०७.६६)$	१७७५९.८६ चौ.मी.
१९	योजनेचे एकूण प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र	२५४४.३२ चौ.मी. (पुनर्वसन घटक)

२०	(मंजूर एकत्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली - २०२० (UDCPR) मधील नियम क्र. ६.३ नुसार Table 6 (G) मधील नोट (i) नुसार क्षेत्राची परिगणना आहे. विक्री घटकासाठी Ancillary FSI प्रस्तावित करण्यात आलेले आहे. {एस.आर.१३ (४) (अ) नुसार }	बिगर निवासी (८०%) = २७.६० x ८०% = २२.०८ चौ.मी एकूण प्रस्तावित विक्री घटकासाठी बांधकाम क्षेत्र = ४९.६८ चौ.मी. प्रस्तावित विक्री घटक क्षेत्र (Basic FSI) = २७.६० चौ.मी.
२१	योजनेचे एकूण प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र (पुनर्वसन + विक्री घटक) (२५४४.३२ + २७.६०)	२५७१.९२ चौ.मी.
२२	टी.डी.आर म्हणून देय होणारे बांधकाम क्षेत्रफल (१७७५९.८६ - २५७१.९२)	१५१८७.९४ चौ.मी.

२३. इमारतीच्या उंचीबाबत-

(२०२२ चे नियमावलीतील नियम.क्र.१४.६.१५ (१८) व UDCPR २०२०- ६.२.३ (b) नुसार)
पुनर्वसन + विक्री घटक इमारतीची उंची पार्किंग सह = २३.६५ मी.

अनुज्ञेय उंची	प्रस्तावित उंची	भुखंडसन्मुख रस्ता रुंदी
७०.०० मी.	२३.६५ मी. (जमिन पातळी पासून) (Ground Floor + ७ मजले)	२४ मी. वि.यो. रस्ता

२४. इमारतीच्या सामासिक अंतराबाबत -

(नियमावली -२०२२ मधील नियम.क्र.१४.६.१५ (१९) नुसार)

पुनर्वसन + विक्री घटक इमारत

अ.क्र.	तपशिल	उत्तर बाजूने २४ मी रस्ता सन्मुख (मी)	पुर्व कडील बाजू (मी)	दक्षिणे कडील बाजूने (मी) मागील बाजू	पश्चिम बाजूने (मी)	शेरा
१	आवश्यक	६.००	३.००	३.००	३.००	यथायोग्य
२	प्रस्तावित	६.००	३.००	३.००	३.००	प्रस्तावित

२५. इमारती संदर्भात fire NOC, Environment Clearance व इतर अनुषंगीक परवानग्यांबाबत-

१. सदर प्रकरणी विकसक यांनी Provisional fire NOC FB/२३४५ दि. ०६/०८/२०२४ कार्यालयात सादर केली आहे. आता प्रस्तावित इमारतीकरिता सुधारित Provisional fire NOC विकसकांनी सादर करणे आवश्यक राहिल व त्यामधील सर्व अटी विकसकावर बंधनकारक राहतील.

२. बांधकाम नकाशानुसार एकूण Construction Area २०००० चौ. मी. पेक्षा कमी असल्याने प्रस्तुत योजनेसाठी सध्यास्थिती EC ची आवश्यकता नाही, परंतु भविष्यात EC ची आवश्यकता भासल्यास विकसक यांना पर्यावरण विभागाचे ना-हरकत सादर करणे बंधनकारक राहील.

२६. मंजूर विकास योजनेतील रस्तारुंदी खालील क्षेत्र तसेच आरक्षण क्षेत्र विचारात घेता विकास नियंत्रण नियमावली मधील तरतुदीनुसार मनपास हस्तांतरीत करणेबाबत निर्देश -

विकास योजना आरक्षणाखालील क्षेत्राचा व रस्ता रुंदीकरणाखालील ताबा अंतिम भोगवटा प्रमाणपत्रासाठी अर्ज करणेपुर्वी विकसकांनी पुणे महानगरपालिकेस हस्तांतरीत करून, त्याबाबतची कागदपत्रे, अंतिम भोगवटा प्रमाणपत्रासाठी झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण कार्यालयाकडे प्रस्ताव सादर करतेवेळेस, सोबत जोडून सादर करणे आवश्यक राहील.

२७. सर्वसाधारण अभिप्राय:-

अ) दि.२६/०३/२०२५ रोजीच्या सक्षम प्राधिकारी क्र.०१, झोपुप्रा यांचेकडील निकालपत्रानुसार विषयांकित मिळकतीवरील पात्रता यादीतील ०२ पात्र बिगरनिवासी झोपड्यांच्या चटई क्षेत्रामध्ये वाढ झालेली असल्याने योजनेतील पुनर्वसन व विक्री घटक इमारतींसाठी सुधारित बांधकाम परवानगी अपेक्षिलेली आहे. त्याअनुषंगाने सुधारित प्रशासकीय मान्यता मिळणेकरीता प्रस्ताव सादर केला आहे.

ब) विकसक यांनी दि. ०९/०७/२०२५ रोजीच्या पत्रान्वये संयुक्त अपात्र झोपडीधारकासाठी निवासी सदनिका प्रस्तावित केली आहे. तरी भविष्यात सदर झोपडीधारक निवासी व बिगरनिवासी पात्र झाल्यास सदर झोपडीधारकाच्या पुनर्वसनाची जबाबदारी विकसकाची असणार आहे.

क) विकसक यांनी सादर केलेल्या नकाशातील दर्शविलेल्या बौद्ध विहारच्या क्षेत्राबाबत सक्षम विभागामार्फत निश्चिती करणे व भोगवटा प्रमाणपत्र मागणीपूर्वी सदर बांधकाम निष्काशीत करणे विकसकावर बंधनकारक आहे.

सबब, मौजे कोंढवा खुर्द, सि.स. नं.३९३/४, (स. नं.४/अ/१ब/१अ, ४/अ/१ब/२, ४अ/१४ब/२) पुणे या मिळकतीवरील झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेस विकास नियंत्रण नियमावली झोपुप्रा, २०२२ मधील नियम क्र.१४.६.१२ (१) नुसार सुधारित प्रशासकीय मान्यता देण्यात येत आहे.

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

प्रत माहितीस्तव :

१) झो.पु.योजनेचे विकसक मे. प्रायमार्क डेव्हलपर्स

२) वास्तुविशारद - श्री. विशाल ज. देशपांडे, ए-१, सक्सेस चेंबर्स, १२३२, आपटे रोड, डेक्कन जिमखाना, पुणे.

३) शैक्षणिक अधिकारी, झोपुप्रा., पुणे.