

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

जा.क्र.झोपुप्रा./तां १/मा.क्र.३१८/२११३/२०२५

दिनांक : १७/०७/२०२५

232
१८/०७/२०२५

विषय:- पुणे पेठ, कसबा, सि.स.नं.९३७ येथील झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेस विकास नियंत्रण नियमावली झोपुप्रा, २०२२ मधील नियम क्र.१४.६.१२ (१) नुसार योजनेस सुधारित प्रशासकीय मान्यता देणेबाबत.

संदर्भ :- विकसक मे. वुई होम प्रॉपर्टीज युनिट १ एल.एल.पी. यांचे सुधारित प्रशासकीय मान्यता मिळणेबाबत दि.०७/०७/२०२५ रोजीचे पत्र.

विषयांकीत भूखंडावरील पुनर्वसन योजना राबविणेचा विकसक मे. वुई होम प्रॉपर्टीज युनिट १ एल.एल.पी. यांचा प्रस्ताव दि.२४/०९/२०१८ रोजी सादर आहे. कलम ३ (क) खालील आदेश दि.१७/०१/२०२५ रोजी पारित करण्यात आले आहे. दि. २५/०४/२०२५ रोजी विकास नियंत्रण नियमावली, २०२२ नुसार योजनेस प्रशासकीय मान्यता मान्यता देण्यात आली आहे. कलम ३ (ड) खालील आदेश दि. १९/०५/२०२५ रोजी पारित करण्यात आले आहे.

विकसक यांनी दि. ०७/०७/२०२५ रोजीच्या पत्रान्वये विनंती केल्याप्रमाणे योजनेचे इमारतीचे नियोजनामधील झालेले बदलानुसार सुधारित प्रशासकीय मान्यता मिळणेकरीता प्रस्ताव सादर केला आहे. त्यानुषंगाने सुधारित मान्यतेकरीता योजनेचा तपशील खालील प्रमाणे आहे:

	योजनेचे नाव	पुणे पेठ, कसबा, सि.स.नं.९३७
	विकसकाचे नाव व पत्ता	मे. वुई होम प्रॉपर्टीज युनिट १ एल.एल.पी. दुकान क्र. जी-२, खुर्शीद ग्रेस सोसायटी, ९१९, कसबा पेठ, पुणे-४११०११.
३	आर्किटेक्टचे नाव व पत्ता	आर्कि. एट्रियम डिझाइन स्टुडिओ ७०१, ७वा मजला, पार्कलेन कॅपिटल ११, बारणे रस्ता, मंगळवार पेठ, पुणे-४११०११.
४	योजना दाखल झाल्याचा दिनांक	दि.०४/०३/२०२५ (मास्टर क्र.३१८)
५	अधिनियमाच्या कलम ३ (क) आदेश	क्र.झोपुप्रा/सप्रा-१/१३४/२०२५ दि.१७/०१/२०२५.
६	अधिनियमाच्या कलम ३(ड) निर्मूलन आदेश	क्र.झोपुप्रा/सप्रा-१/१७८/२०२५ दि. १९/०५/२०२५.
७	संबंधित मनपाचे प्रचलित विकास योजना अंतर्गत असलेल्या आरक्षणाबाबत अभिप्राय:-	सदर मिळकतीबाबत पुणे मनपा कडील मंजूर विकास आराखडा सन २०१७ नुसार अभिप्रायाचा नकाशा प्राप्त झाला आहे. सदर अभिप्रायाप्रमाणे विषयांकित मिळकत ही निवासी झोन मध्ये येत आहे.
८	भूमिप्रापण विभागाचा अभिप्राय	निरंक

५

९	सद्यस्थितीत या योजना क्षेत्राच्या मालकी हक्का संदर्भात वा इतर बाबतीत न्यायालयीन स्थगिती/वादविवाद/आक्षेप आहेत वा कसे?	याबाबतचे हमीपत्र विकसकांनी दि.२६/०२/२०२४ रोजी सादर केले आहे.
१०	क्षेत्राबाबतचा तपशील	
I.	भूखंडाचा मालकी हक्क	खाजगी (मे. वुई होम प्रॉपर्टीज युनिट १ एल.एल.पी.)
II.	झोपडपट्टीचे क्षेत्रफळ	४६२.३० चौ.मी. (कलम ३क आदेशानुसार)
III.	मोजणी नकाशानुसार क्षेत्र	४४९.४८ चौ.मी. (योजनेसाठी विचारात घेतलेले क्षेत्र)
IV.	रस्तारुंदीकरणा खालील क्षेत्र	३५.१९ चौ.मी.
V.	योजने खालील निव्वळ क्षेत्र (III - IV)	४१४.२९ चौ.मी.
VI.	झोपुप्रा नियमक्र.१४.६.१५(१२)(A) नुसार १०% आवश्यक Open Space	योजनाक्षेत्र ४००० चौ.मी. पेक्षा कमी असल्याने लागू नाही.
११	i) एकूण झोपड्यांची संख्या	५६
	ii) उपजिल्हाधिकारी तथा सक्षम प्राधिकारी, क्र.०१ झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, पुणे यांचेकडील दि.१५/०३/२०२४ रोजीची प्राथमिक पात्रता यादी.	
	I. पात्र निवासी (मोफत पुनर्वसनाकरिता)	२२
	II. अपात्र निवासी	२४
	III. पात्र बिगर-निवासी	००
	IV. अपात्र बिगर-निवासी	०२
	V. बंद झोपड्या	०८
	VI. सार्वजनिक	००
	एकूण (पात्र+ अपात्र)	५२ निवासी + ०२ बिगरनिवासी = ५४
	एकूण प्रस्तावित पुनर्वसन सदनिका/दुकाने (पात्र + अपात्र)	५४ (निवासी)
१२	किमान टेनामेंट डेन्सिटी बाबत-(नियम क्र.१४.६.१५(१४) नुसार)	
(i)	४५० सदनिका/ हेक्टर प्रमाणे होणारी किमान सदनिका संख्या (४५० x ४१४.२९ / १०,०००)	किमान आवश्यक सदनिका /दुकाने = १९ प्रस्तावित सदनिका/दुकाने = ५४
(ii)	झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणासाठी उपलब्ध होणाऱ्या सदनिका	निरंक
१३	In situ FSI बाबत-(नियम क्र. १४.६(१५)(२) नुसार)	
	अस्तित्वात असलेल्या एकूण (पात्र व अपात्र) झोपड्यांची संख्या विचारात घेऊन येणारी टेनामेंट डेन्सिटी. (५४ x १०,००० / ४१४.२९)	अस्तित्वातील टेनामेंट डेन्सिटी १३०३ प्रती हे.





१४	प्रकरणी सक्षम प्राधिकारी, क्र.०१ झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, पुणे यांनी परिशिष्ट -२ मधील जाहीर केलेली प्राथमिक पात्रता यादी व वास्तुविशारदांतर्फे सादर केलेल्या बांधकाम नकाशानुसार परिगणित होणा-या बाबी खालीलप्रमाणे आहेत:	
अ)	पुनर्वसन निवासी गाळयांसाठी प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र	१६४१.१० चौ.मी. (५४ पुनर्वसन सदनिका)
ब)	पुनर्वसन बिगरनिवासी गाळयांसाठी प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र	निरंक
क)	पुनर्वसन घटकासाठीचे एकूण प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र (अ+ब)	१६४१.१० चौ.मी.
ड)	नियमावली २०२२मधील नियम क्र.१४.६.१५(३) प्रमाणे	पुनर्वसन बांधकाम क्षेत्र - १६४१.१० चौ.मी. $\times ६०\%$ ९८४.६६ चौ.मी.
इ)	नियमावली २०२२मधील नियम क्र.१४.६.१५(३) प्रमाणे	बाल्कनी क्षेत्र = १५२.८६ चौ.मी. पॅसेज = ३०८.७० चौ.मी. जिना = १५०.०० चौ.मी. फायर जिना = १५२.५० चौ.मी. लिफ्ट = ११४.५० चौ.मी. रेफ्युजी = २९.०३ चौ.मी. लिफ्ट मशीन रुम = २७.०० चौ.मी. एकूण = ९३४.५९ चौ.मी.
फ)	वरील इ व फ या दोन्ही पैकी कमी असलेले क्षेत्र	९३४.५९ चौ.मी.
ग)	i) नियमावली २०२२ मधील नियम १४.६.२१ (३) नुसार क्षेत्र ii) नियमावली २०२२ मधील नियम क्र.१४.६.२१ (२) (A) नुसार 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) १ बालवाडी = २७.८८ चौ.मी. व १ वेलफेअर सेंटर = २७.८८ चौ.मी. = ५५.७६ 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 (१६४१.१० + ९३४.५९ + १६ + ५५.७६)	२६४७.४५ चौ. मी.
१५	झो.पु.प्रा.नियमावली सन २०२२ मधील नियम क्र. १४.६.१६(१) नुसार प्रकरणी खालीलप्रमाणे चटईक्षेत्र निर्देशांक रेशो परिगणित होत आहे.	Y = सदनिकेचा दर (सन २०२५ -२०२६) = रु. ५९,०४०/- प्रति चौ.मी. (वि.क्र.६/१३५) X = बांधकामाचा दर = रु. २७,९५१/-प्रति चौ.मी. n = (Y/X) - २

4

		$= (49,080 / 29,949) - 2$ $= (2.992 - 2)$ $= 0.992$ $R = [2.60 - (n \times 0.30)]$ $= [2.60 - (0.992 \times 0.30)]$ $= [2.60 - 0.2976]$ $= 2.30$
१६	वरील चटईक्षेत्र निर्देशांक रेशो नुसार अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्रफल (FSI) (२६४७.४५ X २.७६)	७३०६.९६ चौ.मी.
१७	नियम क्र.१४.६.१६(१) नुसार जास्त घनता असल्यास अतिरिक्त ३०% देय मोबदला. वरील प्रमाणे प्रस्तावित रकाना १३ (i) नुसार अस्तित्वातील टेनामेंट डेन्सिटी १३०३ प्रति हे. परिगणित होत आहे. घनता ८५० प्रति हे. पेक्षा जास्त असल्याने Additional Incentive on Free sale Component ३०% लागू होत आहे.	७३०६.९६ x ३०% = २१९२.०९ चौ.मी.
१८	एकूण अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्र (Scheme FSI) (२६४७.४५ + ७३०६.९६ + २१९२.०९)	१२१४६.५० चौ.मी.
१९	योजनेचे एकूण प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र (पुनर्वसन+ विक्री घटक) (१६४१.१० + २८.२१)	१६६९.३१ चौ.मी.
२०	टी.डी.आर म्हणून देय होणारे बांधकाम क्षेत्रफल (१२१४६.५० - १६६९.३१)	१०४७७.१९ चौ.मी.

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

१. सदर प्रकरणी विकसक यांनी प्रस्तावित इमारतीकरिता बांधकाम परवानगी प्राप्त करण्यापूर्वी सुधारित Provisional fire NOC व संबंधित नकाशा विकसकांनी सादर करणे आवश्यक राहिल व त्यामधील सर्व अटी विकसकावर बंधनकारक राहतील.
२. योजना क्षेत्र Construction Area २०००० चौ.मी. पेक्षा कमी असल्याने पर्यावरण विभागाकडील ना-हरकत प्रमाणपत्र आवश्यक नाही.

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

योजना क्षेत्रामधील रुंदीकरणाखालील क्षेत्र योजनेस अंतिम भोगवटा प्रमाणपत्र अदा करणे विकसकावर बंधनकारक आहे.

२३. सर्वसाधारण अभिप्राय:-

सदर योजना क्षेत्रावर विकसकांनी एकूण पात्र व अपात्र झोपडीधारकांची संख्या मिळून होणारी ५४ (निवासी) संख्या विचारात घेवून, त्यासाठी १ पुनर्वसन इमारत प्रस्तावित केली आहे. विकास नियंत्रण नियमावली, २०२२ मधील नियम क्र.१४.६.१५ (१४) नुसार वरीलप्रमाणे परिगणना करून एकूण झोपडीधारकांची संख्या विचारात घेऊन पुनर्वसनाच्या दृष्टीने झोपडीधारकांचे पुनर्वसन करणे आवश्यक आहे. त्यामुळे इमारत पूर्ण झाल्यानंतर पात्र (निवासी / बिगरनिवासी / संयुक्त) विनाशुल्क व सःशुल्क झोपडीधारकांचे पुनर्वसन झाल्यानंतर, उर्वरित सदनिका झो.पु.प्रा.चे निर्देशानुसार ताब्यात देणे विकसकांवर बंधनकारक राहील. योजनेतील अपात्र ०२ बिगरनिवासी झोपडीधारक भविष्यात पात्र झाल्यास सदर झोपडीधारकाचे पुनर्वसन करणेची जबाबदारी विकसकाची राहील.

सबब, पुणे पेठ, कसबा, सि.स.नं. ९३७ या मिळकतीवरील झोपडपट्टी योजनेकरिता वरीलप्रमाणे छाननी नुसार, सदर योजने संदर्भात झो.पु.प्रा. विकास नियंत्रण नियमावली, २०२२ नियम क्र.१४.६.१२(१) नुसार योजनेस सुधारित प्रशासकीय मान्यता देण्यात येत आहे.



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

प्रत माहितीस्तव:-

१. विकसक मे. वुई होम प्रॉपर्टीज युनिट १ एल.एल.पी.

दुकान क्र. जी-२, खुर्शीद ग्रेस सोसायटी, ९१९, कसबा पेठ, पुणे-४११०११.

२. वास्तुविशारद मे. एट्रियम डिझाइन स्टुडिओ

७०१, ७वा मजला, पार्कलेन कॅपिटल ११, बारणे रस्ता, मंगळवार पेठ, पुणे-४११०११.