९८

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

तांत्रिक विभाग, झोपुप्रा पुणे
दिनांक :- १८ /०३/२०२५.

विषय:- मौजे मुंढवा स.नं. ४९/१अ, शाहु नगर, पुणे झोपडपट्टी येथील योजनेस सुधारित प्रशासकीय मान्यता.

संदर्भ:- विकसक मे. डी. पी. असोसिएट्स यांचा योजना झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण पुणे विकास नियंत्रण नियमावली, २०२२ नुसार सुधारित प्रशासकीय मान्यता मिळण्याबाबत प्राप्त प्रस्ताव दि.२६/१२/२०२४.

विषयांकित झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना राबविणेसाठी, झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाकडील नोंदणीकृत विकसक मे. डी. पी. असोसिएट्स यांनी, परवानाधारक वास्तुविशारद श्री धनंजय शामराव पवार यांचेमार्फत दि.२०/०७/२०१६ रोजी प्रस्ताव दाखल आहे, प्रकरणी पुनर्वसनचे कलम ३ (क) दि. १०/०२/२०१४ रोजी पारित झाला आहे. तद्नंतर कलम ३ (ड) खाली दि.२१/१२/२०१६रोजी झोपडपट्टी निर्मूलन आदेश पारित करणेत आलेला आहे. योजनेस नियम क्र. एस.आर. ४ (५) अन्वये दि. २०/११/२०१८ रोजी मा.मुख्य कार्यकारी अधिकारी झो.पु.प्रा यांची प्रशासकीय मान्यता घेण्यात आली आहे. योजनेस दि. ०९/०१/२०१९ रोजी योजनेस सुधारित प्रशासकीय मान्यता देणेत आली. मान्यतेप्रमाणे विकसक यांना मूळ बांधकाम मंजूरी दि.०१/०४/२०१९ रोजी देण्यात आली आहे. तद्नंतर योजनेस दि. १३/०३/२०२० रोजी सुधारित बांधकाम परवानगी देणेत आली. दि.०२/०६/२०२१ रोजी सुधारित प्रशासकीय मान्यता देणेत आली.

जोते पुर्णत्वापोटी विंग B करीता जोते तपासणी दाखला क्र.झोपुप्रा/तां.१/मा.क्र.२४०/८२१/२०२१ दि.०४/०६/२०२१ रोजी अदा करण्यात आला आहे. त्याअनुषंगाने जोते पूर्णत्वापोटीचा २५% टी.डी.आर देण्यात आला आहे. नियम क्र. एस.आर.४(५) अंतर्गत योजनेस दि.०८/०४/२०२२ रोजीची सुधारित मान्यता दिली आहे. त्यानुसार योजनेस सुधारित बांधकाम परवानगी दि.१३/०५/२०२२ रोजी देण्यात आली आहे. तद्नंतर योजनेस जोते पूर्णत्वापोटीचा फरकाचा २५% टी.डी.आर अदा करण्यात आला. योजनेस दि. ०३/०५/२०२३ रोजी आर.सी.सी. व वीट बांधकाम पुर्णत्वापोटीचा देय ३५% टी.डी.आर अदा करण्यात आला आहे.

नगरविकास विभागाकडील अधिसूचना क्र:- टिपीएस-१८२२/२५१/प्र.क्र.०९/२०२३/नवि-१३ दि.०५/१२/२०२३ अन्वये झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण (पुणे व पिंपरी-चिंचवड क्षेत्र) पुणे, क्षेत्रासाठी विकास नियंत्रण नियमावली, २०२२ साठी महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगररचना अधिनियम, १९६६ चे कलम ३७ (२) अन्वये अंतिम मंजूरी देण्यात आलेली आहे.

सदर योजना विकास नियंत्रण नियमावली-२०२२ नुसार रुपांतरीत करून मिळण्याबाबत दि.२८/०२/२०२४ रोजी मान्यता देण्यात आली आहे. तसेच सदर योजनेस दि.०४/०३/२०२४ रोजी जोते पुर्णत्वापोटी व आर.सी.सी., वीट बांधकाम पूर्णत्वापोटीचा देय फरकाचा टी.डी.आर मान्यता देण्यात आली आहे. सुधारित बांधकाम परवानगी दि.१४/०३/२०२४ रोजी देण्यात आली. योजनेच्या इमारत A साठी जोते तपासणी दाखला दि.०६/०२/२०२५ रोजी देण्यात आला. सक्षम प्राधिकारी क्र.१ यांचेकडून दि.२९/०२/२०२५ रोजीची पुरवणी पात्रता यादी क्र.३ व गोषवारा प्राप्त झाला आहे. संदर्भ क्र.२२ नुसार विकसक मे. डी. पी. असोसिएट्स यांनी दि.२९/०२/२०२५ रोजीच्या अंतिम पात्रता यादीनुसार सदर

भूखंडावरील १४ अपात्र झोपडीधारक भविष्यात पात्र झाल्यास त्याबाबतची सर्वस्वी जबाबदारी हि विकासकाची राहील असे हमीपत्र विकसक यांनी दि.१७/०३/२०२५ सादर केले आहे व मौजे हडपसर, पुणे, स.नं. २२४/२/१ पैकी, २२४/२/२ पैकी व कदमवस्ती, हडपसर, सि.स. नं.१२९९ ते १३२६ व १३२७ पैकी (२२६अ/१/१ पैकी) येथील योजनेमध्ये भविष्यात पात्र झालेल्या झोपडीधारकांचे स्थलांतर करणेत यावेत, अशी विनंती केली आहे.

आता विकसक मे. डी. पी. असोसिएट्स यांचा विंग B मध्ये ७ व्या मजल्यावरील ७०४ ते ७०९ या सदनिका विक्री घटकाच्या असून, दि.२९/०२/२०२५ च्या अंतिम पात्रता यादीनुसार त्या सदनिका पुनर्वसन घटकाकरीता झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण पुणे विकास नियंत्रण नियमावली, २०२२ नुसार सुधारित प्रशासकीय मान्यता मिळण्याबाबत दि.२६/१२/२०२४ नुसार विनंती केली आहे.

१	योजनेचे नाव			मौजे मुंढवा स.नं. ४९/१अ, शाहु नगर, पुणे
२	विकसकाचे नाव व पत्ता			मे. डी. पी. असोसिएट्स २१/१०, अक्षर सोसायटी, तावरे कॉलनी, पुणे-०९
३	आर्किटेक्टचे नाव व पत्ता			श्री धनंजय शामराव पवार २१/१०, अक्षर सोसायटी, तावरे कॉलनी, पुणे-०९
४	भूखंड क्षेत्राचा तपशील			
	i.		भूखंडाचा मालकी हक्क	खाजगी
	ii.		झोपडपट्टीचे क्षेत्रफळ (कलम ३ क आदेशानुसार)	४०००.०० चौ.मी.
	iii.		मोजणी नकाशानुसार क्षेत्र	४०००.९९ चौ.मी.
	iv.		मालमत्ता पत्रकानुसार क्षेत्र	४०००.०० चौ. मी.
	v.		रस्तारुंदीकरणा खालील क्षेत्र	१६४०.६९ चौ. मी.
	vi.		योजने खालील निव्वळ क्षेत्र (II – V)	२३५९.३१ चौ.मी.
	vii.		योजना क्षेत्रांतर्गत आरक्षणा खालील क्षेत्र.	निरंक
	viii.		झोपुप्रा नियम क्र.१४.६.१५ (१२) (A)नुसार १०% आवश्यक Open Space	योजनेचे क्षेत्र ४०००.०० चौ. मी. पेक्षा कमी असल्यामुळे ओपन स्पेस आवश्यक नाही.
	ix.		योजने खालील निव्वळ क्षेत्र	२३५९.३१ चौ.मी.
५	i)		एकूण झोपडयांची संख्या	२०३
	ii)		उप जिल्हाधिकारी तथा सक्षम प्राधिकारी झोपुप्रा, पुणे यांच्याकडील दि २३/११/२०१६, दि ०३/०१/२०१७ व दि २९/०२/२०२५च्या पात्रता यादी नुसार	एकूण झोपड्यांची संख्या- २०३
		i.	पात्र निवासी	१७२
		ii.	अपात्र निवासी	१२
		iii.	बंद घरे	०२
		iv.	पात्र बिगर निवासी	१६
		v.	अपात्र बिगर निवासी	०१
			एकूण	२०३ (१८६ निवासी + १७ बिगरनिवासी + ०१ मंदिर)
	एकुण प्रस्तावित पुनर्वसन सदनिका/दुकाने			१८८ (निवासी पात्र + बिगर निवासी पात्र)

६		विशेष नियमावली, पुणे २०१४ नुसार	विकास नियंत्रण नियमावली २०२२ ,नुसार
(i)		किमान टेनामेंट डेन्सीटीबाबत- (नियम क्र.१४.६.१५ (१४) नुसार)	४५० सदनिका/ हेक्टर प्रमाणे होणारी किमान सदनिका संख्या (४५० x २३५९.३१ / १०,०००) किमान आवश्यक सदनिका / दुकाने = १०६ प्रस्तावित सदनिका / दुकाने = १८८
(ii)		नियम क्र.१४.६.१५(१४) नुसार झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणासाठी उपलब्ध होणाऱ्या सदनिका	निरंक
७		In situ FSI बाबत- (नियम क्र. १४.६ (१५) (२) नुसार) अस्तित्वात असलेल्या एकूण (पात्र व अपात्र) झोपडयांची संख्या विचारात घेऊन येणारी टेनामेंट डेन्सिटी (१८८ x १०,००० / २३५९.३१)	अस्तित्वातील टेनामेंट डेन्सिटी ७९७
(ii)		एकुण अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्र (नियम क्र. १४.६.१५ (२) नुसार)	२३५९.३१ x ४.०० = ९४३७.२४ चौ.मी. किंवा पुनर्वसन घटक + विक्री घटक या दोन्हीपैकी जास्तीचे क्षेत्र ७९११.०७+१९६१९.४५= २७५३०.५२ चौ.मी.
८	उप जिल्हाधिकारी तथा सक्षम प्राधिकारी झोपुप्रा, पुणे यांच्याकडील दि.२३/११/२०१६, दि.०३/०१/२०१७ ची अंतिम पात्रता यादी व दि.२९/०२/२०२५ ची पुरवणी पात्रता यादी व वास्तुविशारदांतर्फे सादर केलेल्या बांधकाम नकाशानुसार परिगणित होणा-या बाबी खालीलप्रमाणे आहेत.		
	अ)	पुनर्वसन निवासी गाळयांसाठी प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र (Proposed B/Up) As Per P-Line	५५७५.८८ चौ.मी. (१७२ पुनर्वसन सदनिका) (बाल्कनीसह)
	ब)	पुनर्वसन बिगर निवासी गाळयांसाठी प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र	१८२.६८ चौ.मी. (१६ बिगर निवासी गाळे)
	क)	**पुनर्वसन घटकासाठीचे एकुण प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र (अ + ब)**	**५७५८.५६ चौ.मी.**
	ड)	नियमावली २०२२ मधील नियम क्र.१४.६.१५ (३) प्रमाणे	पुनर्वसन बांधकाम क्षेत्र = ५७५८.५६ X ३५ % २०१५.४९ चौ.मी.
	इ)	नियमावली २०२२ मधील नियम क्र.१४.६.१५ (३) प्रमाणे	पॅसेज = १३८७.०७ चौ.मी. जिना = ४८०.०० चौ.मी. लिफ्ट = १३०.०८ चौ.मी. लिफ्ट मशीन रुम = २२.४५ चौ.मी. = २०१९.६० चौ.मी.
	फ)	वरील ड व इ या दोन्हीपैकी कमी असलेले क्षेत्र	२०१५.४९ चौ. मी.
	ग)	i) नियमावली २०२२ मधील नियम	i) सोसायटी ऑफीस (१) व टॉयलेट (१) =

		१४.६.२१ (३) नुसार क्षेत्र ii) नियमावली २०२२ मधील नियम क्र.१४.६.२१ (२) (A) नुसार क्षेत्र	(१२.०० + ४.००) = १६.०० चौ.मी. (पहिल्या मजल्यावर प्रस्तावित) ii) बालवाडी (लोवर ग्राउंड मजल्यावर प्रस्तावित) (२७.८८ x २ = ५५.७६ चौ.मी.) व वेलफेअर सेंटर (७ व्या मजल्यावर प्रस्तावित) (२७.८८ x २ = ५५.७६ चौ.मी = १११.५२ चौ.मी. iii) गणेश मंदिर = ९.५० चौ.मी.
	ह)	नियमावली २०२२ मधील नियम क्र. १४.६.२१ (२) (B) नुसार Convenience Shopping २.५% Rehab Component Area	योजना क्षेत्र ४०००.०० चौ.मी. पेक्षा कमी असल्याने आवश्यकता नाही.
	च)	एकूण पुनर्वसन घटकाचे बांधकाम क्षेत्र (५७५८.५६ + २०१५.४९ +१६.००+ १११.५२+ ९.५०) (Total Rehab Construction Area)	**७९११.०७ चौ. मी.**
९		नियमावली २०२२ मधील नियम क्र. १४.६.१६(१) नुसार प्रकरणी खालीलप्रमाणे चटई क्षेत्र निर्देशांक रेशो परिगणित होत आहे.	Y = सदनिकेचा दर (सन २०२२ -२०२३) = रू. ७३,९१०/- प्रति चौ.मी. X = बांधकामाचा दर = रू. २४,२०० प्रति चौ.मी. n = (Y/X) - २ = (७३९१० / २४२००) - २ = १.०५४ R = [२.८०-(n x ०.३०)] = [२.८०-(१.०५४ x ०.३०)] = [२.८०- ०.३१६२] = २.४८
१०	वरील चटई क्षेत्र निर्देशांक रेशोनुसार अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्रफळ (FSI) (७९११.०७ x २.४८)		१९६१९.४५ चौ.मी.
११	नियम क्र.१४.६.१६(१) नुसार अस्तित्वातील टेनामेंट डेन्सिटी ७९७ इतकी असल्याने अतिरिक्त २०% देय मोबदला. (१९६१९.४५ x २०%) = ३९२३.८९ चौ.मी.		३९२३.८९ चौ.मी.
१२	एकुण अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्र (७९११.०७+१९६१९.४५+३९२३.८९)		**३१४५४.४१ चौ.मी.**
१३	**(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. इमारत B चे आर.सी.सी. वीट बांधकाम पूर्ण असून, इमारत A चे बांधकाम सुरु आहे, तसेच Ancillary FSI प्रस्तावित करण्यात आलेले आहे. {एस.आर.१३ (४) (अ) नूसार }**		१) संयुक्त इमारत B मधील विक्री घटकाचे निवासी क्षेत्र = निरंक २) संयुक्त इमारत A व B मधील विक्री घटक दुकान गाळ्यांचे क्षेत्र इमारत A = ५०३५.९६ चौ.मी. इमारत B = ५९४.६४ चौ.मी. एकूण = ५६३०.६० चौ.मी. प्रस्तावित Ancillary FSI. निवासी (६०%) = निरंक बिगर निवासी (८०%) = ५६३०.६०/१.८०

		= ३१२८.११ x ८०% = २५०२.४८ चौ.मी एकुण प्रस्तावित विक्री घटकासाठी बांधकाम क्षेत्र = ५६३०.६० (दुकान गाळे) = ५६३०.६० चौ.मी.
१४	एकूण प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र. (विंग A+B) (पुनर्वसन + विक्री घटक)(५७५८.५६+३१२८.११)	८८८६.६७ चौ.मी.
१५	टी.डी.आर म्हणून देय होणारे बांधकाम क्षेत्रफळ (३१४५४.४१ -८८८६.६७)	२२५६७.७४ चौ.मी.

१६.इमारतीच्या उंचीबाबत-

(नियमावली २०२२ मधील नियम.क्र.१४.६.१५ (१८) व UDCPR २०२०- ६.२.३ (b) नुसार)

(पुनर्वसन + विक्री घटक B विंग) (संयुक्त इमारत)

अनुज्ञेय उंची	प्रस्तावित उंची	भुखंड सन्मुख रस्ता रुंदी
७०.०० मी.	३९.०५ मी. (जमिन पातळी पासून) (B१ + B२ + Lower Ground Floor + Upper Ground Floor + १ ला मजला ते १२ मजले)	१५.०० मी

सदर प्रकरणी इमारतीची उंची ३९.०५ मी. इतकी प्रस्तावित करणेत आलेली असून नियमावलीनुसार पुनर्वसन इमारतीची उंची जास्तीत जास्त ७० मी. इतकी अनुज्ञेय आहे.

(नियमावली २०२२ मधील नियम.क्र.१४.६.१५ (१८) व UDCPR २०२०- ६.२.३ (b) नुसार)

(विक्री घटक A विंग)

अनुज्ञेय उंची	प्रस्तावित उंची	भुखंड सन्मुख रस्ता रुंदी
७०.०० मी.	३९.०५ मी. (जमिन पातळी पासून) (B१ + B२ + Lower Ground Floor + Upper Ground Floor + १ ला मजला ते १२ मजले)	१५.०० मी

सदर प्रकरणी इमारतीची उंची ३९.०५ मी. इतकी प्रस्तावित करणेत आलेली आहे.

१७. इमारतीच्या सामासिक अंतराबाबत-

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

(विंग B पुनर्वसन + विंग A विक्री घटक इमारत)

अ. क्र.	तपशिल	दक्षिणे कडील बाजूने (मी) रस्तासन्मुख	पश्चिम बाजू (मी)	उत्तरे कडील बाजू (मी)	पूर्व बाजूने विंग B (मी)	शेरा
१	आवश्यक	६.००	६.००	४.८८	४.८८	#टीप
२	प्रस्तावित	६.००	६.०४	४.८८	४.५०#	

#टीप :- मा. मुख्य कार्यकारी अधिकारी यांनी दि.१०/०६/२०२१ रोजी सामासिक अंतरास नियम क्र. SR १४(७)(d) नुसार शिथिलता देण्यात आलेली आहे. सद्यस्थितीत विषयांकित पुनर्वसन इमारत B चे आर.सी.सी. व वीट बांधकाम पूर्ण झालेले आहे.

१८. इमारती संदर्भात Fire NOC, Environment Clearance व इतर अनुषंगीक परवानग्यांबाबत-

१. सदर प्रकरणी विकसक यांनी Provisional Fire NOC दि.२८/१०/२०२४ व Final Fire NOC दि.२७/०२/२०२५ सादर केलेली आहे. त्यामधील सर्व अटी विकसकावर बंधनकारक राहतील.

२. योजना क्षेत्र Construction Area २०००० चौ.मी.पेक्षा कमी असल्याने पर्यावरण विभागाकडील परवानगीची आवश्यकता नाही.

१९. सर्वसाधारण अभिप्रायः-

१. सदर योजना क्षेत्रावर एकूण २०३ (१८६ निवासी + १७ बिगरनिवासी) झोपडीधारक असून विकसकांनी एकूण पात्र झोपडीधारक १७२ निवासी + १६ बिगरनिवासी असे एकूण १८८ निवासी व बिगरनिवासी इतकी संख्या विचारात घेवून, त्यासाठी पुनर्वसनची एक इमारत प्रस्तावित केली आहे. विकास नियंत्रण नियमावली, २०२२ च्या नियम क्र.१४.६.१५ (१४) नुसार वरीलप्रमाणे परीगणित करून एकूण झोपडीधारकांची संख्या विचारात घेऊन पुनर्वसनाच्या दृष्टीने झोपडीधारकांचे पुनर्वसन करणे आवश्यक आहे. त्यामुळे इमारत पूर्ण झाल्यानंतर पात्र (निवासी / बिगरनिवासी / संयुक्त) विनाशुल्क व स:शुल्क झोपडीधारकांचे पुनर्वसन झाल्यानंतर,उर्वरित सदनिका झो.पु.प्रा.चे निर्देशानुसार ताब्यात देणे विकसकांवर बंधनकारक राहील.सदर योजनेत भविष्यात १४ निवासी व ०१ बिगरनिवासी अपात्र व अपीलातून झोपडीधारक पात्र झाल्यास त्यांच्या पुनर्वसनाची जबाबदारी विकसक यांची राहील, असे हमीपत्र विकसक यांनी कार्यालयात सादर केले आहे.

२. पिण्याचे पाणी/वापरावयाच्या पाणी टाकीचे इमारत निहाय नियोजन करावे व स्वतंत्र व्यवस्था करण्यात यावी.

३. पार्किंग, जिना, पैसेज, व लिफ्ट ई. करिता स्वतंत्र विद्युत मिटरची स्वतंत्र व्यवस्था करण्यात यावी.

४. लिफ्ट, STP, fire hydrant व घनकचरा व्यवस्थापनाबाबत विकसकाने त्यांच्या खर्चाने ५ वर्षाकरिता वार्षिक देखभाल करार (AMC) करणे बंधनकारक राहील.

सबब, **मौजे मुंढवा स.नं. ४९/१अ, शाहु नगर, पुणे** या मिळकतीवरील झोपडपट्टी योजनेस सन २०२२ च्या नियमावलीनुसार नियम क्र.१४.६.१२ (१) नुसार सुधारित प्रशासकीय मान्यता देण्यात येत आहे.

स्थळ: - झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, पुणे.
दिनांक : /०३/२०२५

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

प्रत माहितीस्तव :

१. झो.पु.योजनेचे विकसक **मे. डी. पी. असोसिएट्स**,२१/१०, अक्षर सोसायटी, तावरे कॉलोनी, पुणे-०९

२. वास्तुविशारद - **श्री धनंजय शा. पवार** ,२१/१०, अक्षर सोसायटी, तावरे कॉलोनी, पुणे-०९