

झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, पुणे
व पिंपरी चिंचवड क्षेत्र, पुणे.
जा.क्र.झोपुप्रा./तां२७/२०२५
दिनांक : ११/१२/२०२५.

झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना (प्रशासकीय मान्यता)

(विकास नियंत्रण नियमावली झोपुप्रा, २०२२ मधील नियम क्र. १४.६.१२(१) अन्वये)

प्रस्तावना :

मौजे कोथरूड, सि.स.नं. १२०४ पैकी, (स.नं. ८७/७ अ), सुतार दवाखाना, पुणे येथील झोपडपट्टी संदर्भात २१३०.७५ चौ.मी. क्षेत्रावर झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना राबविणेसाठी विकसक मे.भेलके अॅण्ड सह्याद्री डेव्हलपर्स.यांचेमार्फत झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाकडे दि.१७/०३/२००८ रोजी सदर मिळकतीवरील प्रस्ताव सादर केलेला आहे. त्यानुषंगाने झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणामार्फत प्रस्तावाची छाननी करून झोपडीधारकांच्या ५१% हून जास्त संमतीसह प्रस्ताव दाखल करणेत आला आहे.

सदर मिळकतीवर झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना राबविण्याच्या दृष्टीने विकसकामार्फत दाखल प्रस्तावास अनुसरून या प्राधिकरणामार्फत दि. १४/०५/२०२५ रोजी मंजूर नियमावली २०२२ मधील नियम क्र. १४.६.१२(१) अन्वये “झोपडपट्टी पुनर्वसन क्षेत्र प्रारूप योजना” सदर मिळकतीवरील झोपडीधारकांना व सर्व संबंधितांसाठी उपलब्ध करून देण्यात आली आहे. सदर मिळकतीवरील कोणत्याही झोपडीधारकाची विहित मुदतीत सदर प्रारूप योजनेसंदर्भात लेखी हरकत/ सूचना अथवा तक्रार प्राधिकरणास प्राप्त झालेली नाही.

- १) राज्य शासनाने विकास नियंत्रण नियमावली, २०२२ च्या विनियम क्र.१४.६ मधील तरतूदींच्या अंमलबजावणीबाबत उक्त अधिसूचनेतील तरतूद क्रमांक. “क” - अडचणी दूर करणे (Removal of Difficulties) मधील तरतूदीनुसार पारित केलेले दि.११/१०/२०२४ रोजीचे आदेश (महाराष्ट्र शासन राजपत्रात प्रसिध्दीचा दि.१४/१०/२०२४) व तसेच नोंदणी मुद्रांक निरीक्षक व मुद्रांक नियंत्रक, महाराष्ट्र राज्य यांचेमार्फत मंजूर करण्यात आलेल्या वार्षिक मूल्यदर तक्ते सन २०२५-२६ विचारात घेऊन या प्राधिकरणामार्फत सदर क्षेत्रासंबंधीत दि. १४/०५/२०२५ रोजी उपलब्ध केलेल्या प्रारूप योजनेमध्ये खालील बाबीत बदल करून, उर्वरित बाबी कायम ठेवण्यात येत आहेत.

११	i)	एकूण झोपड्यांची संख्या	एकूण झोपड्यांची संख्या - ४५
	ii)	सक्षम प्राधिकारी तथा उपायुक्त विभाग क्र.१, पुणे महानगरपालिका यांचेकडील दि.२९/०६/२००९ रोजीच्या अंतिम पात्रता यादीनुसार	
		एकूण	४४ निवासी + ०१ सार्वजनिक मिळून एकूण = ४५
		एकूण प्रस्तावित पुनर्वसन सदनिका/दुकाने	५८ निवासी सदनिका
१२	किमान टेनामेंट डेन्सीटी बाबत-(नियम क्र.१४.६.१५(१४) नुसार)		
(i)	४५० सदनिका/ हेक्टर प्रमाणे होणारी किमान सदनिका संख्या(४५० x १२७८.४५ / १०,०००)	किमान आवश्यक सदनिका /दुकाने = ५८ प्रस्तावित सदनिका/दुकाने = ५८	

(ii)	झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणासाठी उपलब्ध होणाऱ्या सदनिका	१४
१३	In situ FSI बाबत-(नियम क्र. १४.६(१५)(२) नुसार)	
(i)	अस्तित्वात असलेल्या एकूण (पात्र व अपात्र) झोपड्यांची संख्या विचारात घेऊन येणारी टेनामेंट डेन्सिटी. (५८ x १०,००० / १२७८.४५)	४५३सदनिका/हेक्टर
(ii)	एकूण अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्रफल (नियम क्र. १४.६.१५(२) नुसार) = एकूण भूखंडाचे क्षेत्र x ४ किंवा पुनर्वसन घटक + विक्री घटक या संदर्भातील क्षेत्र	१२७८.४५ x ४ = ५११३.८० चौ.मी. किंवा १८१२.४३ + ००.०० = १८१२.४३ चौ.मी. यापैकी जास्तीचे क्षेत्र
१४	प्रकरणी सक्षम प्राधिकारी तथा उपायुक्त विभाग क्र.१, पुणे महानगरपालिका यांचेकडील अंतिम पात्रता यादी व वास्तुविशारदांतर्फे सादर केलेल्या नकाशानुसार परिगणित होणा-या बाबी खालीलप्रमाणे आहेत:	
अ)	पुनर्वसन निवासी गाळ्यांसाठी प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र	१८१२.४३ चौ.मी. (५८ पुनर्वसन सदनिका)
ब)	पुनर्वसन बिगरनिवासी गाळ्यांसाठी प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र	निरंक
ड)	पुनर्वसन घटकासाठीचे एकूण प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र (अ+ब+क)	१८१२.४३ चौ.मी.
इ)	२०२२ च्या नियमावलीतील नियम क्र.१४.६.१५(३) प्रमाणे	पुनर्वसन बांधकाम क्षेत्र = १८१२.४३ चौ.मी. X ६० % १०८७.४६ चौ.मी.
फ)	२०२२ च्या नियमावलीतील नियम क्र.१४.६.१५(३) प्रमाणे	बालकनी = १६३.१८ चौ.मी. पॅसेज = ५१३.७० चौ.मी. जिना = १२०.६० चौ.मी. फायर जिना = २०७.०० चौ.मी. लिफ्ट = ११८.६३ चौ.मी. लिफ्ट मशीनरुम = १७.७९ चौ.मी. Refuge area = २९.३९ चौ.मी. ११७०.२९ चौ.मी.
ग)	वरील इ व फ या दोन्ही पैकी कमी असलेले क्षेत्र	१०८७.४६ चौ.मी.
ह)	२०२२ चे नियमावलीतील नियम क्र.१४.६.२१(२) (A) व१४.६.२१(३) नुसार क्षेत्र (Free of FSI)	i) सोसायटी ऑफीस (०१) व टॉयलेट(०१) = (१२.०० x ०१) = १२.०० चौ.मी.+ (४.०० x ०१) = ४.००चौ.मी.= १६.०० चौ.मी.



		ii) बालवाडी व वेलफेअर सेंटर (२७.८८ x १) + (२७.८८ x १) = ५५.७६ चौ.मी. १६.०० चौ.मी. + ५५.७६ चौ.मी. = ७१.७६ चौ.मी.
	च) 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.
	छ) एकूण पुनर्वसन घटकाचे बांधकाम क्षेत्र	२९७१.६५ चौ.मी.
१५	झो.पु.प्रा.नियमावली सन २०२२ मधील नियम क्र. १४.६.१६(१) नुसार प्रकरणी खालीलप्रमाणे चटईक्षेत्र निर्देशांक रेशो हिशोबीत होत आहे.	$Y = \text{सदनिकेचा दर (सन २०२५-२०२६)}$ $= \text{रु.८९, ७००/- प्र चौ.मी.}$ $X = \text{बांधकामाचा दर}$ $= \text{रु.२७,९५१/- प्र चौ.मी.}$ $n = (Y/X) - २$ $= (८९७००/२७९५१) - २$ $= (३.२०९ - २)$ $= १.२०९$ $R = [२.८० - (n \times ०.३०)]$ $= [२.८० - (१.२०९ \times ०.३०)]$ $= [२.८० - ०.३६३]$ $= २.४३७$
१६	वरील चटईक्षेत्र निर्देशांक रेशो नुसार अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्रफळ (FSI) (२९७१.६५ X २.४३७)	७२४१.९१ चौ.मी.
१७	योजनेचे एकूण बांधकाम क्षेत्र (Scheme FSI) (१४+१६) (७२४१.९१ + २९७१.६५)	१०२१३.५६ चौ.मी.
१८	नियम क्र.१४.६.१६(१) नुसार जास्त घनता असल्यास अतिरिक्त २०% अथवा ३०% देय मोबदला.	निरंक (घनता ६५० सदनिका / हेक्टर पेक्षा कमी असल्याने अनुज्ञेय नाही.)
१९	एकूण अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्र (१७+१८)	१०२१३.५६ चौ.मी.
२०	प्रस्तावित मुक्त विक्री घटक क्षेत्र	प्रस्तावित नाही
२०	प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र (Basic FSI) (पुनर्वसन घटक + विक्री घटक) (१८१२.४३ चौ.मी. + ००.०० चौ.मी.)	१८१२.४३ चौ.मी
२१	प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र वजा जाता टी.डी.आर. स्वरूपात देय होणारे क्षेत्र. (१०२१३.५६ - १८१२.४३)	८४०१.१३ चौ.मी.



२०. इमारतीच्या उंचीबाबत-

(२०२२ चे नियमावलीतील नियम.क्र.१४.६.१५(१८) व UDCPR २०२०- ६.२.३ (b) नुसार)

अनुज्ञेय उंची	प्रस्तावित उंची	भुखंड सन्मुख रस्ता रुंदी
७०.०० मी.	इमारत C - पुनर्वसन इमारत Ground + ११ मजले = ३४.६५ मी.	३६.०० मी

सदर प्रकरणी पुनर्वसन C इमारतीची उंची ३४.६५ मी. इतकी प्रस्तावित करणेत आलेली असून विकास नियंत्रण नियमावली, २०२२ नुसार पुनर्वसन इमारतीची उंची जास्तीत जास्त ७० मी. इतकी अनुज्ञेय आहे.

२१. इमारतीच्या सामासिक अंतराबाबत -

(२०२२ चे नियमावलीतील नियम.क्र.१४.६.१५(१९) नुसार)

विंग C (पुनर्वसन इमारत)



क्र.	तपशिल	दक्षिणेकडील बाजू (मी) लगत इमारत B	(पूर्व बाजू) (मी)	उत्तरे कडील बाजूने (मी)	पश्चिमेकडील बाजूने (मी)	अभिप्राय
१	आवश्यक	६.००	४.३३	४.३३	४.३३	#शिथिलता
२	प्रस्तावित	६.००	४.५०	३.००	४.५०	प्राप्त दि.
३	सुट	००	००	#१.३३	००	०९/०८/२०२४ प्रारूप मान्यतेमध्ये

- सदर योजनेद्वारे विकसक मे.भेलके अॅण्ड सह्याद्री डेव्हलपर्स यांना सदर मिळकतीवर झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना राबविणेकरीता या प्राधिकरणाच्या वतीने प्राधिकृत करण्यात येत असून, विकसकांनी झोपडपट्टी पुनर्वसन अधिनियमातील व नियमावली २०२२ मधील तरतूदीस अधिन राहून योजनेची अंमलबजावणी करणे अनिवार्य राहिल. सदर योजना राबविण्यासाठी अपेक्षित असलेले सर्व व्यवस्थापन व होणाऱ्या खर्चाची संपूर्ण जबाबदारी विकसकाची राहिल.
- सदर योजनेचे विकसक मे.भेलके अॅण्ड सह्याद्री डेव्हलपर्स यांनी सदर मिळकतीवर विहित मुदतीत प्रकल्प सुरू करणे, बांधकाम व प्रकल्प पूर्ण करणे बंधनकारक राहिल. योजना अंमलबजावणी संदर्भातील शासनाचे तसेच अन्य सर्व संविधानिक प्राधिकरणे व झो.पु.प्राधिकरणाचे सर्व नियम लागू राहतील. अशा सर्व प्राधिकरणाकडून देण्यात येणाऱ्या निर्देशांचे/आदेशांचे अनुपालन करणे विकसकावर बंधनकारक राहिल.
- झोपडपट्टी अधिनियमातील कलम ३ (ड) अन्वये झोपडपट्टी निर्मुलनाचे आदेश पारीत झाल्यानंतर, योजनेसंदर्भात प्राप्त होणाऱ्या बांधकाम प्रस्तावास अनुसरून महाराष्ट्र प्रादेशिक

नियोजन व नगररचना अधिनियम, १९६६ चे कलम ४५ अन्वये विकास/बांधकाम परवानगी (Commencement Certificate) देणेसंदर्भात स्वतंत्रपणे कार्यवाही करण्यात येईल.

- ५) मिळकत पूर्णतः हॉस्पिटल (H-९) चे आरक्षणामध्ये येत असलेने आरक्षणासाठी सोडलेल्या ८५२.३० चौ.मी. क्षेत्राला मुख्य रस्त्याचा Access उपलब्ध नाही. सबब सदर जागा अस्तित्वातील सुतार दवाखान्याला लागून असल्याने, या जागेमधून Access उपलब्ध करून देण्यात येईल. अशा आशयाचे बंधपत्र विकसकाने बांधकाम परवानगी मागणीपूर्वी सादर करणे आवश्यक आहे. तसेच विकास नियंत्रण नियमावली, २०२२ चे नियम क्र. १४.६.१९(१) नुसार विकसकाने एकूण योजनेचे क्षेत्रापैकी ४०% (८५२.३० चौ.मी.) आरक्षणासाठी प्रस्तावित केलेले क्षेत्र पुणे महानगरपालिकेस अंतिम भोगवटा मागणीपूर्वी हस्तांतरीत करणे आवश्यक राहिल.
- ६) सदर प्रकरणी विकसक यांनी प्रस्तावित इमारतीकरिता बांधकाम परवानगी प्राप्त करण्यापूर्वी Provisional fire NOC व संबंधित नकाशा विकसकांनी सादर करणे आवश्यक राहिल व त्यामधील सर्व अटी विकसकावर बंधनकारक राहतील.
- ७) सदर योजना क्षेत्रावर विकसकांनी एकूण पात्र झोपडीधारकांची संख्या मिळून होणारी ४४ इतकी संख्या विचारात घेवून, त्यासाठी पुनर्वसन १ इमारत व टेनामेंट डेन्सिटी ४५० सदनिका/हेक्टर ची किमान मर्यादा पूर्ण करणेसाठी ५८ सदनिका प्रस्तावित केलेल्या आहेत. विकास नियंत्रण नियमावली, २०२२ च्या नियम क्र.१४.६.१५(१४) नुसार वरीलप्रमाणे मर्यादित 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 राहिल.
- ८) उपजिल्हाधिकारी तथा सक्षम प्राधिकारी क्र.२ यांच्या दि.२९/०६/२००९ रोजीच्या पात्रता यादीमधील सार्वजनिक Structure चे प्रयोजन प्रस्तावित करणे विकसक यांच्यावर बंधनकारक राहिल.
- ९) पिण्याचे पाणी/वापरावयाच्या पाणी टाकीचे इमारत निहाय नियोजन करावे व स्वतंत्र व्यवस्था करणे आवश्यक आहे.
- १०) पार्किंग, जिना, पैसेज, व लिफ्ट ई. करिता स्वतंत्र विद्युत मिटरची स्वतंत्र व्यवस्था करणे आवश्यक आहे.
- ११) लिफ्ट, STP, fire hydrant व घनकचरा व्यवस्थापनाबाबत विकसकाने त्यांच्या खर्चाने ५ वर्षाकरिता वार्षिक देखभाल करार (AMC) करणे बंधनकारक राहिल.
- १२) झोपडपट्टी पुनर्वसन इमारतीच्या देखभालीबाबत :
 - a) सदर योजनेबाबत होणाऱ्या सामायिक सुविधापोटीच्या मासिक देखभाल शुल्क खर्चाची, मासिक वीजबिल, पाणीपट्टी, सरकारी कर, पट्टे इत्यादी भरण्याची व परिसर स्वच्छतेबाबतची सर्वस्वी जबाबदारी सदर योजनेसंदर्भात स्थापित झालेल्या/होणाऱ्या सहकारी गृहनिर्माण संस्थेची असेल.





- b) पात्र लाभार्थींना हस्तांतरित करण्यात येणा-या वैयक्तिक सदनिकेच्या आतील भागासंदर्भातील सर्व कर/शुल्क, विजबिल, पाणीपट्टी इत्यादी देण्याची जबाबदारी ही संबंधित लाभार्थ्यांवर राहिल.
- c) पुनर्वसन क्षेत्राकरीता उद्वाहन, पाणीपुरवठा व्यवस्था, सांडपाणी व्यवस्था, फ़ायर हायड्रंट व्यवस्था याबाबत झोपडीधारकांच्या सहकारी गृहनिर्माण संस्थेच्या नावे जमिनीचे व इमारतीचे अभिहस्तांतरण झालेनंतर विकसकाच्या खर्चाने ५ वर्षाकरीता वार्षिक देखभाल करार करणे बंधनकारक राहिल. मात्र, त्या संदर्भातील वितीय तरतूद वगळता उर्वरीत जबाबदारी ही सहकारी गृहनिर्माण संस्थेची राहिल.

१३) सदर मिळकतीवर झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना राबविणेच्या दृष्टीने व सदर मिळकतीवरील पात्र झोपडीधारकांचे कायमस्वरूपी पुनर्वसन करणेच्या उद्देशाने सदर मिळकतीबाबत झोपडपट्टी निर्मूलन आदेश निर्गमित करण्यात आल्यानंतर सर्व पात्र लाभार्थ्यांची विकसकामार्फत संक्रमण शिबिरामध्ये अथवा घरभाडे देऊन तात्पुरती पर्यायी निवास व्यवस्था करणे विकसक यांच्यावर बंधनकारक राहिल. त्या अनुषंगाने, सर्व पात्र लाभार्थ्यांनी झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेमध्ये सहभाग घेणे अनिवार्य आहे व प्रक्रियेस सहकार्य करणे बंधनकारक राहिल. परिपत्रक क्र. १४/२०२५ दि. ०७/०७/२०२५ नुसार भाडेनिश्चीती करणे बंधनकारक राहिल.

१४) परिपत्रक क्र.०९/२०२५ दि.२३/०६/२०२५ नुसार झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना राबविताना विकसकाने पुनर्वसन घटकातील खुली जागा, रॅम्प व इतर सुविधांकरिता झोपडपट्टी पुनर्वसन नियमावलीसोबतच UDCPR नियमावलीतील निर्दिष्ट तरतुदींची पूर्तता करणे व परिपत्रक क्र.१०/२०२५ दि.२३/०६/२०२५ नुसार झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना राबविताना विकसकाने निवासी सदनिका, बिगरनिवासी गाळे, मिश्र वापर असलेल्या सदनिका / गाळे / धार्मिक स्थळे या संदर्भातील तरतुदींची अंमलबजावणी करणे विकसकास बंधनकारक आहे.

१५) परिपत्रक क्र.१६/२०२५ दि.१०/०९/२०२५ नुसार विकास नियंत्रण नियमावली, २०२२ मधील विनियम १४.६.१५ (७) (ii) नुसार विकसकास टीडीआर अदा करावयाच्या दुसऱ्या टप्प्याच्या आधी म्हणजेच RCC & Brickwork पोटी ३५% TDR अदा करणेपूर्वी सहकार विभाग, झोपुप्रा कडून सहकारी गृहनिर्माण संस्था स्थापन झाल्याबाबत ना हरकत प्रमाणपत्र प्राप्त करून घेणे आवश्यक राहिल.

१६) सदर योजनेत सद्यस्थितीत कलम ३(क) नुसार घोषित केलेल्या क्षेत्रांतर्गत संरक्षित असलेली सर्व सार्वजनिक (धार्मिक स्थळे) यांचे पुनर्वसन प्रचलित शासन निर्देशानुसार पुनर्वसन योजनेत प्रयोजन करणे विकसक यांच्यावर बंधनकारक राहिल. बांधकाम परवानगीपूर्वी सदर बाबींची पडताळणी करणे आवश्यक राहिल.

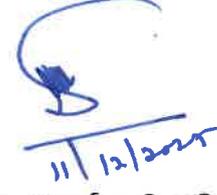
१७) परिपत्रक क्र.०६/२०२४ दि.०२/०९/२०२४ नुसार ५८ पुनर्वसन सदनिकांची योजनेस बांधकाम परवानगी प्राप्त झाले पासून ३६ महिन्यात पूर्ण करणे विकसकावर बंधनकारक राहिल.

प्रस्तुत निर्णय सर्व संबंधितांवर बंधनकारक राहिल आणि त्या संदर्भात अपील दाखल करावयाचे झाल्यास ते शीर्षस्थ तक्रार निवारण समिती (Apex Grievances Redressal Committee) कडे दाखल करता येईल, याची नोंद घ्यावी.

सदर प्रशासकीय मान्यता ही माझ्या सहीने व कार्यालयाच्या शिक्क्यासह जारी करण्यात येत आहे.

स्थळ :- झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, पुणे.

दिनांक :- / १२/२०२५


11/12/2025



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

प्रत माहितीस्तव :

१. मा. आयुक्त, पुणे महानगरपालिका.
२. मे.भेलके अॅण्ड सह्याद्री डेव्हलपर्स
सि.टी.एस. ३८३, सदाशिव पेठ, पुणे-४११०३०.
३. मौजे कोथरूड, सि.स.नं. १२०४ पैकी, (स.नं. ८७/७ अ), सुतार दवाखाना, पुणे
झोपडपट्टीधारकांकरीता माहितीसाठी झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण कार्यालयामध्ये
कार्यालयीन वेळेत उपलब्ध करून देण्यात येत आहे.

