

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

जा.क्र.झोपुप्रा./तां ३/मा.क्र.२६९ /२०२५

दिनांक : ०६/१०/२०२५.

विषय:- सि.स.नं. २९९१ व २९९२ गणेश नगर,भोसरी, पिंपरी चिंचवड येथील झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेस विकास नियंत्रण नियमावली झोपुप्रा, २०२२ मधील नियम क्र.१४.६.१२ (१) नुसार सुधारित प्रशासकीय मान्यता देणेबाबत.

संदर्भ :- सुधारित प्रशासकीय मान्यता मिळणेबाबत विकसक मे. पुर्णायू एटरप्रायझेस यांचा दि.२३/०६/२०२५ रोजीचा प्रस्ताव.

विषयांकीत भूखंडावरील पुनर्वसन योजना राबविणेचा विकसक मे. रेन्बो डेव्हलपर्स अँड प्रमोटर एल.एल.पी. यांचा प्रस्ताव दि.२८/०७/२०२१ रोजी दाखल आहे. दि.१७/०९/२०२५ रोजी झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणासाठी मंजूर असलेल्या विकास नियंत्रण नियमावली, २०२२ संदर्भात “अडचणी दूर करणे” (Removal of Difficulties) अंतर्गत दि.११/१०/२०२४ रोजी पारित केलेल्या आदेशानुसार योजनेस सुधारित प्रशासकीय मान्यता देण्यात आली आहे.

विकसक यांनी दि.२३/०६/२०२५ अन्वये विनंती केल्याप्रमाणे योजनेस सुधारित प्रशासकीय मान्यता मिळणेकरीता प्रस्ताव सादर केला आहे. त्यानुषंगाने सुधारित मान्यतेकरीता योजनेचा तपशील खालील प्रमाणे आहे:

१	योजनेचे नाव	सि.स.नं. २९९१ व २९९२ गणेश नगर,भोसरी, पिंपरी चिंचवड.
२	विकसकाचे नाव व पत्ता	विकसक मे. पुर्णायू एटरप्रायझेस ०७, कृष्णांजली कृष्णापथ, लॉ कॉलेज रोड, एरंडवणा, पुणे.
३	आर्किटेक्टचे नाव व पत्ता	आर्की. जुनेद सईद सय्यद (मे.एट्रियम डिझाइन स्टुडिओ) ऑफिस नं. ७०१, सातवा मजला, पार्कलेन कॅपिटल ११, मंगळवार पेठ, पुणे-४११०११.
४	योजना दाखल झाल्याचा दिनांक	दि.२८/०७/२०२१
५	अधिनियमाच्या कलम ३ (क) आदेश	जा.क्र. झोपुप्रा/सप्रा-३/झोपुआ/३८७/२०२१ दि. ३०/०३/२०२१.
६	अधिनियमाच्या कलम ३(ड) निर्मूलन आदेश	जा.क्र. झोपुप्रा/सप्रा-३/झोपुआ/८७/२०२२ दि. २७/०९/२०२२.
७	संबंधित मनपाचे प्रचलित विकास योजना अंतर्गत असलेल्या आरक्षणाबाबत अभिप्राय:-	
	MIDC कडील विकास योजना आराखड्यानुसार विकास योजना झोनिंग व प्रवेश रस्त्याबाबत.	शासकीय जागा असल्याने रस्ता रुंदी वगळता उर्वरित क्षेत्रावर ३(क) आदेश पारित केलेला आहे.सदर मिळकत रहिवासी झोन मध्ये येत आहे.

८	भूमिप्रापण विभागाचा अभिप्राय	MIDC कडे तसा भूमीप्रापण विभाग अस्तित्वात नाही.
९	सद्यस्थितीत या योजना क्षेत्राच्या मालकी हक्का संदर्भात वा इतर बाबतीत न्यायालयीन स्थगिती/वादविवाद/आक्षेप आहेत वा कसे?	सदर मिळकतीबाबत कोणतेही न्यायालयीन स्थगिती/वादविवाद/आक्षेप नसल्याबाबतचे दि.०१/०७/२०२१ रोजीच्या हमीपत्राद्वारे विकसक यांनी लिहून दिले आहे.
१०	क्षेत्राबाबतचा तपशील	
	I. भूखंडाचा मालकी हक्क	शासकीय (MIDC)
	II. झोपडपट्टीचे क्षेत्रफळ (कलम ३क आदेशानुसार)	३९९०.३७ चौ. मी.
	III. मोजणी नकाशानुसार क्षेत्र	३९९२.०० चौ.मी
	IV. मालमत्ता पत्रकानुसार येणारे क्षेत्र	४०६२ चौ. मी.
	V. विचारात घेतलेले कमीत कमी क्षेत्र	३९९०.३७ चौ. मी.
११	वजावटी	
	I. रस्ता रुंदीकरण	निरंक
	II. झोपुप्रा नियम क्र. एस.आर. १४ (१) (a) नुसार १०% आवश्यक Open Space	निरंक
१२	उर्वरित निव्वळ क्षेत्र	३९९०.३७ चौ. मी.
१३	एकूण झोपडयांची संख्या	
	i) उपजिल्हाधिकारी तथा सक्षम प्राधिकारी, क्र.३ झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, पुणे यांचेकडील दिनांक १०/०८/२०२१ रोजीची अंतिम पात्रता यादीनुसार व अपिलामधील पात्र निकालपत्रानुसार	२७० निवासी + ०३ बिगरनिवासी = २७३ ०१ सार्वजनिक मिळून एकूण = एकूण २७४
	एकुण प्रस्तावित पुनर्वसन सदनिका/दुकाने (पात्र + अपात्र)	२७० निवासी + ०३ बिगरनिवासी = एकूण २७३
१४	किमान टेनामेंट डेन्सिटी बाबत-(नियम क्र.१४.६.१५(१४) नुसार)	
	(i) ४५० सदनिका/ हेक्टर प्रमाणे होणारी किमान सदनिका संख्या(४५० x ३९९०.३७ / १०,०००)	किमान आवश्यक सदनिका /दुकाने =१७९ प्रस्तावित सदनिका/दुकाने = २७३
	(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) झोपडयांची संख्या विचारात घेऊन येणारी टेनामेंट डेन्सिटी. (२७३ x १०,००० / ३९९०.३७)	अस्तित्वातील टेनामेंट डेन्सिटी ६८४ प्रती हे.
१४	प्रकरणी वास्तुविशारदांतर्फे सादर प्रस्तावित बांधकाम नकाशानुसार पात्र व अपात्र झोपडीधारकांकरिता सदनिकांचे नियोजन करून परिगणना खालीलप्रमाणे सादर:	

अ)	पुनर्वसन निवासी गाळयांसाठी प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र	७६८१.१६ चौ.मी. (२७० पुनर्वसन सदनिका)
ब)	पुनर्वसन बिगरनिवासी गाळयांसाठी प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र	४५.२५ चौ.मी. (०३ दुकान गाळे)
क)	पुनर्वसन घटकासाठीचे एकूण प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र (अ+ब)	७७२६.४१ चौ.मी.
ड)	नियमावली २०२२मधील नियम क्र.१४.६.१५(३) प्रमाणे	पुनर्वसन बांधकाम क्षेत्र - ७७२६.४१ चौ.मी. X ६० % ४६३५.८५ चौ.मी.
इ)	नियमावली २०२२मधील नियम क्र.१४.६.१५(३) प्रमाणे	बाल्कनी क्षेत्र = १०४७.११ चौ.मी. पॅसेज = १९१७.३५ चौ.मी. जिना = ५५६.५१ चौ.मी. फायर जिना = २८१.१० चौ.मी. लिफ्ट = ३०८.८४ चौ.मी. लिफ्ट मशीन रुम = ७२.०० चौ.मी. एकूण = ४१८२.९१ चौ.मी.
फ)	वरील इ व फ या दोन्ही पैकी कमी असलेले क्षेत्र	४१८२.९१ 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 (०२) व टॉयलेट (०२) = (१२.०० x ०२) = २४.०० चौ.मी.+ (४.०० x ०२) = ८.०० चौ.मी.= ३२.०० चौ.मी. ii) ०३ बालवाडी = ८३.६४ चौ.मी. व ०३ वेलफेअर सेंटर = ८३.६४ चौ.मी.= १९९.२८ चौ.मी
ह)	नियमावली २०२२ मधील नियम क्र.१४.६.२१(२) (B) नुसार Convenience Shopping २.५%	निरंक
च)	एकूण पुनर्वसन घटकाचे बांधकाम क्षेत्र (७७२६.४१ + ४१८२.९१ + १९९.२८)	१२१०८.६० चौ. मी.
१५	नियम क्र.१४.६.१६ (१) नुसार प्रोत्साहनात्मक चटई क्षेत्र निर्देशांक रेशो (R Factor)	Y = सदनिकेचा दर = रु. ६४,४८२/- प्र चौ.मी. X = बांधकामाचा दर = रु. २६,६२० प्र चौ.मी. n = (Y/X) - २ = (६४,४८३ / २६६२०) - २ = (२.४२२ - २) = ०.४२२ R = [२.८० - (n x ०.३०)] = [२.८० - (०.४२२ x ०.३०)] = [२.८० - ०.१२६] = २.६७३

१६	वरील चटईक्षेत्र निर्देशांक रेशो नुसार अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्रफळ (FSI) (१२१०८.६० X २.६७३)	३२३६६.२८ चौ.मी.
१७	नियम क्र.१४.६.१६(२) नुसार अस्तित्वातील टेनामेंट डेन्सिटी ६५० पेक्षा जास्त असल्याने अतिरिक्त २०% देय मोबदला.	६४७३.२५ चौ.मी.
१८	एकूण अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्र (Scheme FSI) (१२१०८.६० + ३२३६६.२८ + ६४७३.२५)	५०९४८.१३ चौ.मी.
१९	योजनेचे एकूण प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र	पुनर्वसन घटक - ७७२६.४९ चौ.मी. विक्री घटक-६२२५.७३ चौ.मी. एकूण -१३९५२.१४ चौ.मी.
२०	टी.डी.आर म्हणून देय होणारे बांधकाम क्षेत्रफळ (५०९४८.१३- १३९५२.१४)	३६९९५.९९ चौ.मी.

२१. इमारतीच्या उंचीबाबत - संयुक्त इमारत

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

अनुज्ञेय उंची	प्रस्तावित उंची
७०.०० मी. Wing A	४४.९५ मी. (जमिन पातळी पासून) (Lower Ground Floor + Upper Ground Floor + १ ला मजला ते १४ मजले)
७०.०० मी. Wing B	२५.०० मी. (जमिन पातळी पासून) (Lower Ground Floor + Upper Ground Floor + १ ला मजला ते ७ मजले)

२२. इमारतीच्या सामासिक अंतराबाबत -

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

विंग A (पुनर्वसन घटक + विक्री घटक)

अ. क्र.	तपशिल	पूर्व बाजू (मी) (दोन इमारतीमधील सामासिक अंतर) विंग B	दक्षिण बाजू (मी)	उत्तर बाजू (मी) ६१ मी. डी.पी रस्ता	पश्चिम बाजू (मी)	शेरा
१	आवश्यक	७.५०	६.००	६.००	६.००	यथायोग्य
२	प्रस्तावित	७.५०	९.००	६.००	७.६२	प्रस्तावित

विंग B (पुनर्वसन घटक + विक्री घटक)

अ. क्र.	तपशिल	पूर्व बाजू (मी)	दक्षिण बाजू (मी)	उत्तर बाजू (मी) ६१ मी. डी.पी रस्ता	पश्चिम बाजू (मी) (दोन इमारतीमधील सामासिक अंतर) विंग A	शेरा
१	आवश्यक	३.१२	३.१२	६.००	७.५०	यथायोग्य
२	प्रस्तावित	७.६२	९.००	६.००	७.५०	प्रस्तावित

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

- सदर प्रकरणी विकसक यांनी प्रस्तावित इमारतीकरिता Provisional fire NOC क्र. fire/०१/५PC/WS/१११६/२०२४ दि.२५/०१/२०२४ सादर केली आहे. त्यामधील सर्व अटी विकसकावर बंधनकारक राहतील.
- योजनेचे बांधकाम क्षेत्र २०,००० चौ.मी. पेक्षा जास्त होत असल्याने २९४०८.४६ चौ.मी. क्षेत्राकरिता दि.०९/१०/२०२४ रोजीची पर्यावरण विभागाकडील ना-हरकत प्रमाणपत्र या कार्यालयास सादर केले आहे.

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

२७. सर्वसाधारण अभिप्राय:-

सदर योजना क्षेत्रावर एकूण पात्र व अपात्र झोपडीधारकांची संख्या २७३ एवढी असून, त्यासाठी 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 राहिल.

सबब, सि.स.नं. २९९१ व २९९२ गणेश नगर, भोसरी, पिंपरी चिंचवड येथील 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.

S. R. A. Pune
File No.: 1250/2025
Date: 03-X-2025

मुख्य कार्यकारी अधिकारी

झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण,
पुणे व पिंपरी चिंचवड क्षेत्र, पुणे

प्रत माहितीस्तव:-

- मा. आयुक्त, पिंपरी चिंचवड महानगरपालिका.
- विकसक मे. पुर्णायू एटरप्रायझेस
०७, कृष्णांजली कृष्णापथ, लॉ कॉलेज रोड, एरंडवणा, पुणे.
- आर्की. जुनेद सईद सय्यद (मे.एट्रियम डिझाइन स्टुडिओ),
ऑफिस नं. ७०१, सातवा मजला, पार्कलेन कॅपिटल ११, मंगळवार पेठ, पुणे-४११०११.