

झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण,
पुणे व पिंपरी चिंचवड क्षेत्र, पुणे
जा.क्र.झोपुप्रा/मा.क्र.३०२/१३१०/२०२५
दिनांक:- १०/०८/२०२५
०८/०५/२०२५

झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना (सुधारित प्रशासकीय मान्यता)

विषय:- मौजे घोरपडी, संगमवाडी, टी.पी. स्कीम ०३, फायनल प्लॉट नं.१३२ (पै), ताडीवाला रोड, पुणे येथील झो.पु.योजना झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणासाठी मंजूर असलेल्या विकास नियंत्रण नियमावली, २०२२ संदर्भात शासनाने "अडचणी दूर करणे" (Removal of Difficulties) अंतर्गत दि.११/१०/२०२४ रोजी पारित केलेल्या आदेशानुसार योजनेस सुधारित प्रशासकीय मान्यता.

संदर्भ:- १) विकसक मे.युनिटी कन्स्ट्रक्शन्स यांनी सादर केलेल्या विषयांकित झो.पु.योजनेला सन २०१४ च्या नियमावली नुसार दिलेली मूळ प्रशासकीय मान्यता दि.२४/०९/२०२४.

२) राज्य शासनाच्या नगरविकास विभागाने अधिसूचना क्र.टिपीएस १८२२/२५१/ प्र.क्र.०९ / २०२३/नवि-१३ दि.०५/१२/२०२३ रोजी झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, (पुणे व पिंपरी-चिंचवड क्षेत्र) पुणे क्षेत्रासाठी मंजूर झालेली विकास नियंत्रण नियमावली, २०२२.

४) राज्य शासनाने विकास नियंत्रण नियमावली, २०२२ च्या विनियम क्र.१४.६ मधील तरतुदींच्या अंमलबजावणीबाबत उक्त अधिसूचनेतील तरतूद क्रमांक. "क" - अडचणी दूर करणे (Removal of Difficulties) मधील तरतुदीनुसार पारित केलेले आदेश, दि.११/१०/२०२४ (महाराष्ट्र शासन राजपत्रात प्रसिध्दीचा दि.१४/१०/२०२४).

५) विकसक मे.युनिटी कन्स्ट्रक्शन्स यांचा उपरोक्त अ.क्र.४ मधील निर्देशानुसार झालेले बदल लागू करण्यासंदर्भात सुधारित प्रशासकीय मान्यतेकरीता झो. पु. प्राधिकरणाकडे विकसक यांनी सादर केलेला विनंती अर्ज दि.१७/०३/२०२५.

विषयांकित झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना राबविणेकरीता विकसक मे. युनिटी कन्स्ट्रक्शन्स यांचेकडून दि.०७/०९/२०२२ रोजी या कार्यालयाकडे प्रस्ताव दाखल केला होता. सदर प्रकरणी झोपडपट्टी अधिनियमाच्या कलम ३(क) नुसार दि.१३/१०/२०२३ रोजी झोपडपट्टी पुनर्वसन क्षेत्र निर्धारित करण्यासंदर्भात आदेश पारित झाले असून, झो.पु. प्राधिकरण स्तरावर दि.२४/०९/२०२४ रोजी योजनेला सन २०२२ च्या नियमावलीप्रमाणे प्रशासकीय मान्यता देण्यात आली आहे. झोपडपट्टी अधिनियमाच्या कलम ३(ड) नुसार दि. ०३/१०/२०२४ रोजी झोपडपट्टी निर्मुलन आदेश पारित आहेत.

प्रस्तावना:-

१. शासनाने दि.०५/१२/२०२३ रोजी मंजूर केलेल्या विकास नियंत्रण नियमावली, २०२२ मधील विनियम क्र.१४.६.१२ (१) नुसार झो.पु. प्राधिकरणाने दि.२४/०९/२०२४ रोजी सदर प्रकरणी योजनेस प्रशासकीय मान्यता दिली आहे.

२. संदर्भ क्र.४ नुसार महाराष्ट्र शासनाच्या नगरविकास विभागाकडील आदेश क्र.टिपीएस-१८२४/१२६४/प्र.क्र.११६/२०२४/ आदेश/नवि-१३, दि.११/१०/२०२४ अन्वये झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण (पुणे व पिंपरी-चिंचवड क्षेत्र) साठी लागू असलेल्या विकास नियंत्रण नियमावली, २०२२ मधील विनियम क्र.१४.६ या तरतूदीच्या प्रभावी अंमलबजावणी करण्याच्या दृष्टीकोनातून तसेच जनहिताच्या दृष्टीकोनातून अधिसूचनेतील तरतूद क्र. "क" - अडचणी दूर करणे (Removal of Difficulties) मधील शासनास असलेल्या अधिकारात आदेश निर्गमित केले आहेत.
३. संदर्भ क्र.५ चे अनुषंगाने विकसकाने त्यांच्या विषयांकित योजनेमध्ये उपरोक्त बाबी अनुज्ञेय कराव्यात यासाठी झो.पु.प्राधिकरण कार्यालयास विनंती अर्ज व सुधारित नकाशा सादर केला आहे.
४. विकसकाने सदर योजने संदर्भात झो.पु. प्राधिकरणाकडे भरणा करणे आवश्यक असलेल्या रक्कमा पूर्णतः जमा केल्या असून प्राधिकरणाकडील संक्रमण शिबीरांशी संबंधित किंवा अन्य कोणत्याही बाबीची थकबाकी शिल्लक नाही, तसेच योजना विहित कालावधीत पूर्ण करण्याची हमी विकसकाने दिली आहे.
५. सन २०२२ च्या नियमावली संदर्भातील जारी केलेल्या संदर्भ क्र.४ नुसार विषयांकित "अडचणी दूर करणे" (Removal of Difficulties) अंतर्गत राज्य शासनाने निर्देशित केलेल्या बाबी, उपरोक्त परिच्छेद ४ मधील बाब संरक्षित/शिथिल करून, विकसक यांनी संदर्भ क्र.५ अन्वये सुधारित प्रशासकीय मान्यता मिळणेकरीता सादर केलेल्या प्रस्तावास मान्यता देणेबाबतच्या सर्व निकषांची पूर्तता झाली असून खालीलप्रमाणे आदेश पारित करण्यात येत आहेत.

आदेश-

१. सोबतच्या तक्त्यातील नमूद बाबीसंदर्भात संदर्भ क्र.४ मधील Removal of Difficulties अंतर्गत राज्य शासनाने दिलेल्या आदेशानुसार योजनेस सुधारित प्रशासकीय मान्यता देण्यात येत आहे.
२. झो.पु.प्राधिकरण, पुणे साठी लागू असलेली व वेळोवेळी अद्यावत झालेल्या विकास नियंत्रण नियमावली, २०२२ मधील प्रचलित सर्व तरतूदी योजनेसाठी लागू राहतील आणि नियमावलीतील विनियम क्र.१४.६.१६(१) नुसार अनुज्ञेय असलेला प्रोत्साहनात्मक मोबदला अनुज्ञेय होईल.
३. सदर आदेशानुसार सन २०२२ च्या नियमावलीतील संदर्भ क्र.४ मधील "अडचणी दूर करणे" (Removal of Difficulties) च्या अनुषंगाने बांधकाम क्षेत्रफळ व टीडीआर परिगणनेच्या सोबतच्या परिशिष्टाप्रमाणे बदल मंजूर करण्यात येत असून, उर्वरित बाबी या दि.२४/०९/२०२४ रोजीच्या प्रशासकीय मंजूरीनुसार कायम ठेवण्यात येत आहेत.

सोबत:- मौजे घोरपडी, संगमवाडी, टी.पी. स्कीम ०३, फायनल प्लॉट नं.१३२ (पै), ताडीवाला रोड, पुणे झोपडपट्टी पुनर्वसन योजने संदर्भात सुधारित प्रशासकीय मान्यतेनुसार ठळक बाबी तसेच यापूर्वीच्या मान्यतेमध्ये झालेले बदल दर्शवणारे परिशिष्ट.

S. R. A. Pune
File No:- 480/2025
Date:- 11-4-2025

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

प्रत माहितीस्तव:- झो.पु. योजनेचे विकसक मे.युनिटी कन्स्ट्रक्शन्स, सि.स. नं.३८३, सदाशिव पेठ, शिंदे हार्ड्ट्स, विठ्ठल मंदिराजवळ, पुणे- ४११ ०३० यांना माहितीस्तव.

“शासनाने removal of difficulties अंतर्गत दि. १४/१०/२०२४ रोजी पारित केलेल्या आदेशानुसार झो.पू.प्रा. स्तरावर दि. /०४/२०२५ रोजी पारित केलेल्या सुधारित प्रशासकीय मान्यते सोबतचे परिशिष्ट”

मौजे घोरपडी, संगमवाडी, टी.पी. स्कीम ०३, फायनल प्लॉट नं.१३२ (पै), ताडीवाला रोड, पुणे येथील झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना.

अ.क्र.	तपशील	नियमावली, २०२२ अंतर्गत दि.२४/०९/२०२४ रोजीच्या सुधारित प्रशासकीय मान्यतेनुसार तपशील	राज्य शासनाने दि.११/१०/२०२४ रोजी Removal of Difficulties अंतर्गत दिलेल्या आदेशानुसार अनुज्ञेय बाबी लागू केल्यानंतरचा तपशील
१	पुनर्वसन घटकासाठीचे एकूण प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र	१३७३.०७ चौ.मी.	११४०.७० चौ.मी.
२	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.)	जास्तीत जास्त ३५% पुनर्वसन बांधकाम क्षेत्र= १३७३.०७ चौ.मी. x ३५% (बाल्कनी क्षेत्रासह) = ४८०.५७ चौ.मी.	जास्तीत जास्त ६०% पुनर्वसन बांधकाम क्षेत्र= ११४०.७० x ६०% (बाल्कनी क्षेत्र वगळून) = ६८४.४२ चौ.मी.
३	विनियम क्र.१४.६.१५ (३) नुसार Free of FSI अंतर्गत विकसकाने प्रस्तावित केलेले व झो.पू.प्राधिकारणाने मंजूर केलेले क्षेत्र (Common Areas i.e. Passage, Staircase, Lift, Balcony etc.)	पैसेज = ३६३.३० चौ.मी. जिना = १०२.८० चौ.मी. फायर जिना = ५२.४४ चौ.मी. लिफ्ट = ११६.०० चौ.मी. लिफ्ट मशीनरूम = २७.०० चौ.मी. ६६१.५४ चौ.मी.	बाल्कनी = २५१.९८ चौ.मी. पैसेज = ३६२.२३ चौ.मी. जिना = ७१.७० चौ.मी. फायर जिना = १५५.०० चौ.मी. लिफ्ट = १२६.०० चौ.मी. लिफ्ट मशीनरूम = २७.०० चौ.मी. Refuge Area = २९.१२ चौ.मी. १०२३.०३ चौ.मी.
४	विनियम क्र.१४.६.१५ (३) Free of FSI अंतर्गत वरील अ.क्र. २ व ३ मधील कमीत कमी क्षेत्र	४८०.५७ चौ.मी.	६८४.४२ चौ.मी.

५	सुविधा क्षेत्र (Free of FSI) बालवाडी, समाज मंदिर, पोलीस चौकी, आरोग्य केंद्र, इ. साठीचे क्षेत्र	i) सोसायटी ऑफिस (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) बालवाडी व वेल्फेअर सेंटर (२७.८८ x १) = २७.८८ चौ.मी. + (२७.८८ x १) = २७.८८ चौ.मी. = ५५.७६ चौ.मी.	i) सोसायटी ऑफिस(०१) व टॉयलेट(०१)= १२.०० + ४.०० = १६.०० चौ.मी. ii) बालवाडी (०१) व वेल्फेअर सेंटर(०१) = (२७.८८ x २) = ५५.७६ चौ.मी.
६	Convenience Shopping साठीचे क्षेत्र (५% किंवा २.५%)	योजना क्षेत्र ४०००.०० चौ.मी. पेक्षा कमी असल्याने आवश्यक नाही.	योजना क्षेत्र ४०००.०० चौ.मी. पेक्षा कमी असल्याने आवश्यक नाही.
७	एकूण पुनर्वसन घटकाचे क्षेत्र (१+४+५)	१९२५.४० चौ.मी.	१८९६.८८ चौ.मी.
८	नियम क्र.१४.६.१६ (१) नुसार प्रोत्साहनात्मक चर्टई क्षेत्र निर्देशांक रेशो (R Factor) सदर प्रकरणी अद्याप बांधकाम परवानगी दिलेली नसल्याने, सन २०२५-२६ चे वार्षिक मूल्यदर तक्ते विचारात घेऊन, पुनश्च सुधारित परिगणना करण्यात आली आहे.	(सन २०२४-२५ चे वार्षिक मूल्यदर तक्त्यातील मूल्य विभाग क्र.३२/४९२ नुसार) Y = सदनिकेचा दर = रु. ७६,१७०/- प्रती चौ.मी. X = बांधकामाचा दर = रु. २६,६२०/- प्रती चौ.मी. n = (Y/X) - २ = (७६,१७० / २६,६२०) - २ = (२.८६१ - २) = ०.८६१ R = [२.८० - (n x ०.३०)] = [२.८० - (०.८६१ x ०.३०)] = [२.८० - ०.२५८] R = २.५४२	(सन २०२५-२६ चे वार्षिक मूल्यदर तक्त्यातील मूल्य विभाग क्र.३२/४९२ नुसार) Y = सदनिकेचा दर = रु. ८३,७९०/- प्रती चौ.मी. X = बांधकामाचा दर = रु. २७,९५१/- प्रती चौ.मी. n = (Y/X) - २ = (८३,७९० / २७,९५१) - २ = (२.९९७ - २) = ०.९९७ R = [२.८० - (n x ०.३०)] = [२.८० - (०.९९७ x ०.३०)] = [२.८० - ०.२९९] R = २.५०
९	वरील निर्देशांक रेशोनुसार भूखंडावर अनुज्ञेय असलेले बांधकाम क्षेत्रफळ (FSI) (अनु.क्र. ७ X ८)	४८९४.३६ चौ.मी.	४७४२.२० चौ.मी.
१०	घनता ६५० T/H पेक्षा कमी असल्याने अतिरिक्त देय प्रोत्साहनात्मक मोबदला (अनु.क्र. ९ मधील क्षेत्रावर)	निरंक	निरंक

३

११	एकूण अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्र (७+९+१०)	६८१९.७६ चौ.मी.	६६३९.०८ चौ.मी.
१२	जागेवर विकसकाने प्रस्तावित केलेले बांधकाम क्षेत्र (पुनर्वसन घटक + मुक्त विक्री घटक)	पुनर्वसन = १३७३.०७ चौ.मी. मुक्त विक्री = ९७८.४७ चौ.मी. २३५१.५४ चौ.मी.	पुनर्वसन = ११४०.७० चौ.मी. मुक्त विक्री = ७००.८५ चौ.मी. १८४१.५५ चौ.मी.
१३	हस्तांतरणीय विकसन हक्क (TDR) म्हणून देय क्षेत्र (अनु.क्र. ११ - १२)	४४६८.२२ चौ.मी.	४७९७.५३ चौ.मी.
१४	विकसक यांना आतापर्यंत अदा करण्यात आलेले हस्तांतरणीय विकसक हक्क (TDR) क्षेत्र		निरंक

दिनांक:- /०४/२०२५

मुख्य कार्यकारी अधिकारी
झोपडपट्टी पुनर्वसन प्रौद्योगिकीकरण,
पुणे व पिंपरी चिंचवड क्षेत्र, पुणे
०१/०४/२०२५
S. R. A. Puna

S. R. A. Puna
File No. 480/2025
Date: 11-4-2025

