

विकास नियंत्रण नियमावली झोपुप्रा, २०२२ मधील नियम क्र.१४.६.३ (५) नुसार योजना  
रुपांतरीत करून नियम क्र.१४.६.१२ (१) नुसार सुधारित प्रशासकीय मान्यता

तांत्रिक विभाग, झोपुप्रा पुणे.

दिनांक :- १२/०३/२०२४.

विषय :- भवानी पेठ, पुणे, सि.स.नं. ७७५पै. आणि ७७८पै. येथील योजना, झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाच्या विकास नियंत्रण नियमावली, २०२२ नुसार रुपांतरीत करणेबाबत.

संदर्भ :- विकसक मे. बुशरा कन्स्ट्रक्शन्स यांचा योजना प्राधिकरणाच्या विकास नियंत्रण नियमावली, २०२२ नुसार रुपांतरीत करून मिळण्याबाबतचा दि.१६/०२/२०२४ चा अर्ज.

A. प्रस्तावना :-

१. भवानी पेठ, पुणे, सि स नं.७७५पै आणि ७७८पै. येथील पुनर्वसन योजना, झोपुप्रा नियमावली २०२२ नुसार रुपांतरीत करणेसाठी विकसक मे. बुशरा कन्स्ट्रक्शन्स यांचेकडून संदर्भीय प्रस्ताव दाखल आहे. यापूर्वी सि.स.नं ७७५पै या भूखंडावर मास्टर क्र.२१३ अन्वये योजना राबवून त्यातील इमारत "A" करिता दि.७/०३/२०१९ रोजी अंतिम भोगवटा देण्यात आला व त्यानुषंगाने इमारत "A" करिता सहकारी गृहनिर्माण संस्थेच्या लाभात जागेचा भाडेपट्टा अभिहस्तांतरण करून, सदनिका व दुकान गाळे वितरीत करून, विकसकाला अंतिम टप्प्याचा १०% टीडीआर देखील अदा करण्यात आला आहे. त्यामुळे मास्टर क्र.२१३ नुसार दाखल पुनर्वसन प्रकल्पासंदर्भात नवीन नियमावलीनुसार रुपांतरण करण्याचा प्रश्न उद्भवत नसून त्याबाबत कोणत्याही देय लाभांसाठी विचार केलेला नाही.
२. मास्टर क्र.२१३ मधील योजनेतर्गत नमूद सि.स.नं. ७७५ पै या भूखंडावर CPG (Children Play Ground) चे आरक्षण होते व सन २०१४ च्या विशेष नियमावलीमधील नियम क्र.SR.१९ (१) नुसार ३३% आरक्षणाखालील ६०३.४४ चौ.मी. क्षेत्रास पोहोच रस्ता नसल्याने, त्याचे हस्तांतरण विकसक यांनी पुणे महानगरपालिकेकडे केले नव्हते. विकसक यांनी सि स नं.७७५पै (मास्टर क्र.२१३) वरील योजनेलगत, सि.स.नं.७७५ पै. मधील उर्वरित क्षेत्र व सि.स.नं.७७८पै. या भूखंडावर स्वतंत्र (मास्टर क्र.२६२)प्रस्ताव दाखल करून, त्यामध्ये पूर्वमंजूर व पूर्ण झालेल्या प्रस्तावामधील मनपा कडे हस्तांतरित करावयाचे मास्टर क्र.२१३ प्रस्तावामधील आरक्षण, नवीन पुनर्वसन प्रकल्पात स्थलांतरित करण्याचा प्रस्ताव सादर केला होता.
३. तत्कालीन मुख्य कार्यकारी अधिकारी, झोपुप्रा, पुणे यांनी दि.१४/०८/२०२० रोजी (मास्टर क्र.२१३ व मास्टर क्र.२६२) या दोन्ही योजनांचा एकत्रित विचार करून, नियम क्र.SR.१५ (१०) नुसार आरक्षण स्थलांतरित करून आणि नियम क्र.SR.२० (१) नुसार प्रस्ताव एकत्रित करून राबविणेकरीता मंजूरी दिली होती. त्या अनुषंगाने सि.स. नं.७७५पै, सि.स.नं.७७८पै (मास्टर

क्र.२६२) वरील योजनेस clubbing of schemes अंतर्गत नियम क्र.एस आर ४ (५) नुसार दि.१४/०८/२०२० रोजी प्रशासकीय मान्यता देण्यात आली आहे.

४. मास्टर क्र.२६२ नुसार दाखल झालेल्या प्रस्तावा संदर्भात सि.स.नं.७७५ पैकी व सि.स.नं.७७८ पैकी या भूखंडाचे १३३७.६९ चौ.मी. क्षेत्राकरिता दि.१७/१२/२०१९ रोजी अधिनियमांतर्गत झोपडपट्टी पुनर्वसन क्षेत्र घोषित करणारा आदेश अधिनियमाच्या कलम ३ (क) अंतर्गत पारीत करण्यात आलेला असून, दि.२२/१२/२०२० रोजी झोपडपट्टी निर्मूलन आदेश अधिनियमाच्या कलम ३ (ड) अंतर्गत पारीत करण्यात आला.
५. दरम्यानच्या कालावधीत विकसक राजविकी कन्स्ट्रक्शन्स यांची घोरपडे पेठ, फायनल प्लॉट क्र.१६७ पै. येथील योजना (मास्टर क्र.१८०) अनेक वर्षांपासून रखडली असल्याने, तेथील झोपडीधारकांचे पुनर्वसन तातडीने व्हावे या दृष्टीने विकसक मे. बुशारा कन्स्ट्रक्शन यांच्या भवानी पेठ सि.स.नं. ७७५ पैकी व ७७८ पैकी या योजनेमध्ये पुनर्वसन करण्याबाबत विकसकाने सहमती दर्शविली. घोरपडे पेठ, फायनल प्लॉट क्र.१६७ पै. येथील १०५ निवासी व ०३ बिगरनिवासी अशा एकूण १०८ झोपडीधारकांना कायमस्वरूपी गाळे देण्याबाबत तहसीलदार (ताबा) यांचेकडील सादर टिप्पणीला मा.मुख्य कार्यकारी अधिकारी यांनी दि.२५/०८/२०२२ रोजी मान्यता दिली. त्याप्रमाणे १०८ झोपडीधारकांना मास्टर क्र.२६२ मधील सि.स.नं. ७७५ पैकी व ७७८ पैकी या प्रस्तावामध्ये समाविष्ट करण्यासाठी दि.०१/०९/२०२२ रोजी सुधारित प्रशासकीय मान्यता देण्यात आली. सद्यस्थितीत मास्टर क्र.२६२ योजनेअंतर्गत विंग "B" करीता अंशतः भोगवटा प्रमाणपत्र अदा करण्यात आले आहे व मास्टर क्र.१८० योजनेअंतर्गत विंग "C" चे आर.सी. सी. व वीट बांधकाम चालू आहे.
६. दरम्यान घोरपडे पेठ, फायनल प्लॉट क्र.१६७पै. या भूखंडावरील रखडलेल्या योजनेतील अनुज्ञेय असलेल्या टीडीआर १००३४.०५ चौ.मी. पैकी ६०% टीडीआर ६०२०.४३ चौ.मी. यापूर्वीच विकसक मे. राजविकी कन्स्ट्रक्शन यांना अदा करण्यात आलेला होता व तेथील झोपडीधारकांचे संदर्भातील कात्रज लेकटाऊन येथील संक्रमण शिबिराच्या भाड्याची थकबाकी रु.२,५६,२२,९२३/- व व्याज इतकी रक्कम प्रलंबित होती.या संदर्भात Registered Valuer श्री कलबुर्गी यांचेकडून झालेल्या कामाचे मूल्यांकन करून झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाने अधिनियमाच्या कलम १३(२) नुसार विकसक बदलण्याचा प्रस्ताव शासनास दि.३०/०६/२०२३ रोजी सादर केला. शासनाने आदेश क्र.झोपुप्रा-२०२३ /प्र.क्र.८६ /झोपसु दि. १३/०७/२०२३ नुसार सर्व दायीत्वांची पूर्तता करण्याचे अधीन राहून मे. बुशारा कन्स्ट्रक्शन यांना उर्वरीत ४०% टीडीआर ४०१३.६२ चौ.मी. देऊन विकसक बदलास मान्यता दिली. नवीन विकसकाने इमारतीचे आर.सी.सी. व वीट बांधकाम पूर्ण केले असून इमारत पूर्णत्वास आली आहे. इमारत पूर्ण झाल्यानंतर, झोपुप्राच्या ताब्यात येणार असून तिचा विनियोग झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणामार्फत करण्यात येणार आहे. घोरपडे पेठ येथील फा.प्लॉट क्र.१६७ पैकी या भूखंडावरील योजना नवीन नियमावलीनुसार रुपांतरीत करण्याचा प्रस्ताव सादर झालेला नाही .
७. अशा प्रकारे मे. बुशारा कन्स्ट्रक्शन यांचेमार्फत सदर प्रकरणी खालीलप्रमाणे ३ पुनर्वसन प्रस्ताव राबविले आहेत.

अ.क्र.	योजनेचा तपशील	सि.स.नं. ७७५ पैकी	सि.स.नं. ७७५ पै व ७७८ पैकी	फा.प्लॉट क्र. १६७
		मास्टर क्र. २१३	मास्टर क्र. २६२	मास्टर क्र. १८०
i)	मोजणी नकाशानुसार योजना क्षेत्र	२१८०.२९ चौ.मी.	१३७४.३४ चौ.मी.	सदरील जागेवरील १०८ झोपडीधारकांना मास्टर क्र. २६२ मधील सि.स.नं. ७७५ पै व ७७८ पैकी या प्रस्तावातील इमारत C मध्ये स्थलांतरित करण्यात येत आहे.
ii)	कलम ३ क आदेशानुसार चे क्षेत्र	२०८०.१२ चौ.मी.	१३३७.६९ चौ.मी.	
iii)	विचारात घेतलेले कमीत कमी क्षेत्र	२०८०.१२ चौ.मी.	१३३७.६९ चौ.मी.	
iv)	प्रस्तावित पुनर्वसन घटक सदनिका/दुकान गाळे	Wing A १७१	Wing B ६८	

### B. सुधारित प्रशासकीय मान्यता :-

- शासन, नगरविकास विभागाकडील दि. ०५/१२/२०२३ च्या अधिसूचनेन्वये प्राधिकरण क्षेत्रासाठीच्या विकास नियंत्रण नियमावलीस महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगररचना अधिनियम, १९६६ चे कलम ३७ (२) अन्वये अंतिम मंजूरी देण्यात आलेली आहे.
- उक्त नियमावलीतील नियम क्र. १४.६.३ (५) मध्ये खालीलप्रमाणे तरतूद नमूद आहे:-  

“The S.R.S. already sanctioned under the earlier provisions can be allowed to be developed under the said Regulations in case the full occupation certificate has not been issued and compliance in respect of payment against Operation and Maintenance Corpus and Infrastructure Development Charges (I.D.C.) has been done; provided that the C.E.O., S.R.A. shall have the powers to give approval to changes in building height and internal modifications with appropriate relaxation in set back and margins of the restructured building subject to N.O.C. from C.F.O. and fulfilment of other requirements and to impose any conditions as may be expedient for him to do so; provided however that nothing in the said Regulations shall adversely affect all slum rehabilitation schemes previously sanctioned.”
- उपरोक्त तरतुदीनुसार सदर प्रकरणी अद्याप अंतिम भोगवटा प्रमाणपत्र दिले गेलेले नाही व विकसकाने स्वेच्छेने नवीन नियमावली, २०२२ चा विकल्प स्वीकारला आहे.
- सदर प्रस्तावास सुधारित प्रशासकीय मान्यता देताना खालील मुद्दे अंतर्भूत करण्यात येत आहेत.
  - सि.स.नं. ७७५ पै (मास्टर क्र. २१३) मधील विकास योजना आरक्षण, सि.स.नं ७७५ पै व सि.स.नं ७७८ पै या योजनेतील भूखंडावर (मास्टर क्र. २६२) रस्त्यालगत स्थलांतरित करण्याचा प्रस्ताव योजनेचे विकसक यांनी सादर केला होता. तत्कालीन मा. मुख्य कार्यकारी अधिकारी यांनी सदर प्रस्तावास Clubbing of schemes अंतर्गत प्रशासकीय मान्यता दिली होती. उपरोक्त दोन्ही योजनांचे भूखंड लागतचे असून, सन २०२२ च्या नियमावलीतील नियम क्र. १४.६.१८.(१४)(A) मधील तरतुदीनुसार दोन्ही भूखंड तांत्रिकदृष्ट्या amalgamate करणे शक्य असून, आता योजनेचे रूपांतरण करतेवेळी सदर दोन्ही योजनेतील भूखंडांचे amalgamation करून मंजूरी देण्यात येत आहे. सदर योजनेतील Wing A या इमारतीस पूर्णत्वाचा दाखला दिल्याने आता सदर इमारतीस नवीन नियमावलीचे कोणतेही लाभ अनुज्ञेय केलेले नाहीत व amalgamation साठी मंजूरी केवळ आरक्षणाचे स्थलांतर करणेकरिता देण्यात येत आहे.
  - घोरपडे पेठ येथील फा.प्लॉट क्र. १६७ पैकी (मास्टर क्र. १८०) या भूखंडावरील योजना रखडली असल्याने झो.पु.प्रा.अधिनियमाच्या कलम १३(२) अंतर्गत मे.राजविकी कन्स्ट्रक्शन्स या

3

विकसकास नोटीस पाठविण्यात आली. त्यानुषंगाने सदर योजनेतील १०५ निवासी व ३ बिगर निवासी यांचे पुनर्वसन रखडू नये या करिता तेथील १०८ झोपडीधारकांना मास्टर क्र.२६२ (सि.स.नं ७७५पै व सि.स.नं ७७८ पै) या योजनेतील wing C मध्ये समायोजित करणेकरिता मा.तत्कालीन मुख्य कार्यकारी अधिकारी यांनी दि.०१/०९/२०२२ रोजी मंजूरी दिली.

- c) घोरपडे पेठ येथील मास्टर क्र.१८० नुसार दाखल फा.प्लॉट क्र.१६७ पैकी या भूखंडावरील इमारत पूर्ण झाल्यानंतर, झोपुप्राच्या ताब्यात येणार असून, तिचा विनियोग झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणामार्फत करण्यात येणार आहे. त्यामुळे घोरपडे पेठ येथील फा.प्लॉट क्र.१६७ पैकी या भूखंडावरील मास्टर क्र.१८० येथील योजनेस नवीन नियमावलीनुसार रुपांतरीत करण्यात येणार नाही.
- d) फा.प्लॉट क्र.१६७ पैकी (मास्टर क्र.१८०) या भूखंडावरील योजनेचा स्वतंत्रपणे विचार केला तरी त्याठिकाणी झो.पु.प्रा नियमावलीच्या नियम क्र.१४.६.१६(२) मधील Construction amenity TDR नुसार देय मोबदला १८९५३.९५ चौ.मी इतका परीगणित होऊ शकतो.परंतु झो.पु.प्राधिकरणामार्फत सदर योजनेसाठी R-factor प्रमाणे १००३४.०५ चौ.मी इतकाच मोबदला अनुज्ञेय केला आहे व त्या मर्यादेतच सदर योजना पूर्णत्वास जात आहे.
- e) त्यामुळे झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणामार्फत मास्टर क्र.२६२ नुसार दाखल सि.स.नं ७७५पै व सि.स.नं ७७८ पै या योजनेमध्ये समाविष्ट मास्टर क्र.१८० मधील दाखल लाभार्थ्यांसह दाखल योजना रुपांतरणास झो.पु.प्रा नियमावलीच्या नियम क्र.१४.६.१५(४)(b) मधील तरतुद विचारात घेऊन मंजूरी देण्यात येत आहे.
- f) झो.पु.प्राधिकरणाचे विकसक मे. बुशारा कन्स्ट्रक्शन यांचे प्रयत्नांमुळे प्राधिकरणाची रखडलेली योजना पूर्णत्वास येत असून संक्रमण शिबिराची थकबाकी वसूल झाली आहे. शिवाय सर्व शक्यतांची पडताळणी करून उपरोक्त दोन्ही योजनांना किमान प्रोत्साहनात्मक मोबदला मंजूर केला आहे.
- g) विंग B (मास्टर क्र.२६२) व विंग C मध्ये मास्टर क्र.१८० या योजनेतील मूळ लाभार्थी सामावलेले असून, त्यांचा विचार करून योजना रुपांतरीत केली आहे.
५. विकसक यांच्या विनंतीनुसार मास्टर क्र.२६२ नुसार दाखल झालेली सि.स.नं.७७५पै व ७७८पै या भूखंडावरील यापूर्वी मंजूर केलेली योजना, उपरोक्त नियमावलीप्रमाणे रुपांतरीत करण्याची बाब मान्य करण्यात येत असून, त्याअनुषंगाने सदर योजनेचा झोपुप्रा विकास नियंत्रण नियमावली, २०२२ मधील नियम क्र.१४.६.१२ (१) नुसार सुधारित प्रशासकीय मान्यतेचा तपशील खालीलप्रमाणे आहे.

A	मास्टर क्र.२१३ व २६२ संदर्भात एकत्रीकरण :-	
१	योजनेचे नाव	भवानी पेठ, पुणे, सि स नं. ७७५ पै.७७८ पै
२	विकसकाचे नाव व पत्ता	मे. बुशारा कन्स्ट्रक्शन्स रा.४९७ भवानी पेठ,पुणे -४११०४२.
३	आर्किटेक्टचे नाव व पत्ता	एट्रियम डिझाइन स्टुडिओ ४३३/४, बंगला नं-४, पहिला मजला, सारस्वत हाऊसिंग सोसायटी, सोमवार पेठ,पुणे.
४	भूखंड क्षेत्राचा तपशील(क्षेत्र चौमी. मध्ये) (Amalgamation मुळे दोन्ही भूखंडाचा तपशील दर्शविला आहे)	सि.स.नं ७७५पै+ सि.स.नं७७८पै (मा.क्र २१३+मा.क्र २६२)
	i) मोजणी नकाशानुसार येणारे क्षेत्र चौ.मी.	३४५४.४६

	ii)	कलम ३ क नुसार घोषित क्षेत्र चौ.मी.	३४१७.८१
	iii)	विचारात घेतलेले कमीत कमी क्षेत्र चौ.मी.	३४१७.८१
	iv)	आ.क्र CPG आरक्षणासाठी प्रस्तावित ३३% क्षेत्र चौ.मी.	६०३.४४ चौ.मी.
	v)	रस्तारुंदीकरण खालील क्षेत्रफळ चौ.मी.	१०३.४५
	vi)	शिल्लक जागेचे निव्वळ क्षेत्रफळ चौ.मी.	२७१०.९२
	vii)	इमारत A अभिहस्तांतरण खालील क्षेत्र	१३७६.९६ चौ.मी.
	viii)	सन २०२२ च्या नियमावलीतील नियम क्र.१४.६.१८(४)(A)नुसार रूपांतरण करतेवेळी विचारात घेतलेले निव्वळ क्षेत्र (२७१०.९२-१३७६.९६) इमारत B+ इमारत C	१३३३.९६ चौ.मी.
	ix)	पुनर्वसन सदनाकांची संख्या	१७६
B	योजनेचे रूपांतरण :-		
	पात्रता यादी दि.०९/०३/२०२० (मा.क्र २६२) - B Wing		
	i)	एकूण झोपड्या	६२
	ii)	पात्र निवासी	४५
	iii)	अपात्र निवासी	१२
	iv)	पात्र बिगर-निवासी	०१
		अपील	
		पात्र निवासी	०२
		पात्र बिगर-निवासी	०१
	v)	इतर बांधकाम	०४ (शौचालय, मंदिर, पॉवर हाउस)
	vi)	अपीला मधून निवासी पात्र	०७
	vii)	एकूण सदनाका (पात्र + अपात्र)	६६ निवासी + ०२ बिगर निवासी
	महाराष्ट्र झोपडपट्टी (सुधारणा, निर्गुलन आणि पुनर्विकास) अधिनियम चे कलम १३(२) नुसार झालेल्या आदेशान्वये घोरपडे पेठ, फा. प्लॉट क्र. १६७ पुणे येथून स्थलांतरित करावयाच्या झोपडीधारकांची संख्या- C Wing		१०५ पात्र निवासी + ०३ पात्र बिगर निवासी
	एकूण प्रस्तावित पुनर्वसन सदनाका/दुकाने (पात्र + अपात्र)		१७१ निवासी + ०५ बिगरनिवासी = एकूण १७६
५	सन २०१४ च्या विशेष नियमावलीनुसार पूर्व मंजूर प्रशासकीय मान्यतेप्रमाणे		विकास नियंत्रण नियमावली, २०२२ नुसार सुधारित प्रशासकीय मान्यतेप्रमाणे
(i)	किमान टेनामेंट डेन्सीटीबाबत-(नियम क्र.एस आर १४ (३) नुसार) ३६० सदनाका / हेक्टर प्रमाणे होणारी किमान सदनाका संख्या (३६० x २७१०.९२/ १०,०००) किमान आवश्यक सदनाका / दुकाने = ९८ प्रस्तावित सदनाका / दुकाने = १७६		किमान टेनामेंट डेन्सीटी बाबत-(नियम क्र.१४.६.१५ (१४) नुसार) ४५० सदनाका/ हेक्टर प्रमाणे होणारी किमान सदनाका संख्या (४५० x १३३३.९६/१०,०००) किमान आवश्यक सदनाका / दुकाने = ६० प्रस्तावित सदनाका / दुकाने = १७६
ii)	नियमक्र.एस आर १४ (३) नुसार		नियम क्र.१४.६.१५ (१४) नुसार

	झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणासाठी उपलब्ध होणाऱ्या सदनिका - निरंक	झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणासाठी उपलब्ध होणाऱ्या सदनिका - निरंक
६	In situ FSI बाबत-	
(i)	In situ FSI बाबत- (नियम क्र.एस आर १३ (२) नुसार) अस्तित्वात असलेल्या एकूण (पात्र व अपात्र) झोपडयांची संख्या विचारात घेऊन येणारी टेनामेंट डेन्सिटी.	In situ FSI बाबत- (नियम क्र. १४.६ (१५) (२) नुसार) अस्तित्वात असलेल्या एकूण (पात्र व अपात्र) (WING B + WING C) (१७६ x १०,००० / १३३३.९६) अस्तित्वातील टेनामेंट डेन्सिटी = १३१९
ii)	एकुण अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्र एस.आर. १४ (८) नुसार रस्तारुंदीकरण क्षेत्र धरून (Permissible B/Up) = ५३४७.८४ चौ.मी. (B व C Wing क्षेत्राचा एकत्रीत विचार केला आहे)	एकुण अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्रफळ (नियम क्र. १४.६.१५ (२) नुसार) = एकूण भूखंडाचे क्षेत्र x ४ (१३३३.९६ x ४.००) = ५३३५.८४ चौ.मी. किंवा पुनर्वसन घटक + विक्री घटक या दोन्हीपैकी जे जास्त असेल ते क्षेत्र (७९४७.३५ + २०९०१.५३) = २८८४८.८८ चौ.मी
७	सक्षम प्राधिकारी, झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण यांनी परिशिष्ट-२ मधील जाहीर केलेली दि. २५/०८/२०१४, दि.०१/०६/२०१६, दि.०९/०३/२०२० रोजीची अंतिम पात्रता यादी व वास्तुविशारदांमार्फत नवीन नियमावलीतील तरतुदीनुसार दाखल प्रस्तावित बांधकाम नकाशाप्रमाणे प्रशासकीय मान्यतेसाठी परीगणित होणाऱ्या बाबी खालीलप्रमाणे आहेत.	
	अ) पुनर्वसन निवासी गाळयांसाठी प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र (B व C Wing)	५७००.९३ चौ.मी. (१७१ पुनर्वसन सदनिका)
	ब) पुनर्वसन बिगर निवासी गाळयांसाठी प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र (B व C Wing)	५१.१८ चौ.मी. (०५ दुकाने)
	क) प्रस्तावित एकूण बाल्कनी क्षेत्र (Area of balcony taken in FSI) (B व C Wing)	वरील "अ" मध्ये समाविष्ट आहे.
	ड) पुनर्वसन घटकासाठीचे एकूण प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र (अ + ब+क) (B व C Wing)	५७५२.११ चौ.मी.
	इ) २०२२ च्या नियमावलीतील नियम क्र.१४ (३) ६.१५.प्रमाणे	पुनर्वसन बांधकाम क्षेत्र = ५७५२.११ X ३५ % २०१३.२४ चौ.मी.
	फ) २०२२ च्या नियमावलीतील नियम क्र.१४.६.१५ (३) प्रमाणे	पॅसेज = ११०३.५७ चौ.मी. जिना = २७७.३४ चौ.मी. फायर जिना = ३७४.०८ चौ.मी. लिफ्ट = २३४.५ चौ.मी. लिफ्ट मशीन रुम = ४४.७५ चौ.मी. २०३४.२४ चौ.मी.
	ग) विचारात घ्यावयाचे वरील इ व फ या दोन्हीपैकी कमी असलेले क्षेत्र	२०१३.२४ चौ. मी.
	ह) २०२२चे नियमावलीनुसार क्षेत्र (Free of FSI)	नियम क्र.१४.६.२१ (३) नुसार i) सोसायटी ऑफीस (२) व टॉयलेट (२) = (१२.०० x २) = २४.०० चौ.मी. + (४.०० x २) = ८.०० चौ.मी. = ३२.०० चौ.मी. नियम क्र.१४.६.२१ (२) (A) नुसार

३

		ii) बालवाडी प्रत्येकी (२५.०० चौ.मी. x ३ ) व वेलफेअर सेंटर प्रत्येकी (२५.०० चौ.मी. x ३) = १५०.०० चौ.मी.
च)	२०२२ चे नियमावलीतील नियम क्र.१४.६.२१ (२) (B) नुसार Convenience Shopping २.५% Rehab Component Area	निरंक
छ)	एकूण पुनर्वसन घटकाचे बांधकाम क्षेत्र (५७५२.११ + २०१३.२४ + ३२.०० + १५०) = ७९४७.३५ चौ.मी. (B व C Wing)	७९४७.३५ चौ. मी.
८	नियमावली सन २०२२ मधील नियम क्र. १४.६.१६ (१) नुसार चटई क्षेत्र निर्देशांक रेशो परिगणना	(सन २०-२१ चे वार्षिक मूल्यदर तक्त्यातील मूल्य विभाग क्र.१०.१/२०२ नुसार) $Y = \text{सदनिकेचा दर}$ $= \text{रु. } ६८,३३९ / - \text{ प्रति चौ.मी.}$ $X = \text{बांधकामाचा दर}$ $= \text{रु. } २६,६२० / - \text{ प्रति चौ.मी.}$ $n = (Y/X) - २$ $= (६८३३९ / २६,६२०) - २$ $= (२.५६७ - २)$ $= ०.५७६$ $R = [२.८० - (n \times ०.३०)]$ $= [२.८० - (०.५७६ \times ०.३०)]$ $= [२.८० - ०.१७०]$ $= २.६३$
९	वरील चटई क्षेत्र निर्देशांक रेशोनुसार अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्रफळ (FSI) (७९४७.३५ x २.६३)	२०९०१.५३ चौ.मी.
१०	नियम क्र.१४.६.१६(१) नुसार अस्तित्वातील टेनामेंट डेन्सिटी १३१९ इतकी असल्याने अतिरिक्त ३०% देय मोबदला. (२०९०१.५३ x ३०%) = ६२७०.४६ चौ.मी.	६२७०.४६ चौ.मी.
११	योजनेचे एकूण बांधकाम क्षेत्र (Scheme FSI) (७९४७.३५ + २०९०१.५३ + ६२७०.४६)	३५११९.३४ चौ.मी.
१२	एकूण प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र (Rehab+ Free sale) (५७५२.११ + १४.११)	५७६६.२२ चौ.मी.
१३	टीडीआर म्हणून देय होणारे बांधकाम क्षेत्रफळ (३५११९.३४ - ५७६६.२२)	२९३५३.१२ चौ.मी.

3

पुनर्वसन घटक इमारत (विंग C)		
अनुज्ञेय उंची	फायनल फायर NOC	सध्या प्रस्तावित उंची
७०.०० मी.	विकसक यांनी विंग C साठी दि .१६/०९/२०२२ रोजी ४९.७० मी साठी NOC सादर केली आहे.	पार्किंग वगळता = ३९.९ मी. , पार्किंगसह = ४४.०० मी. ( L.Ground + Ground + १४ मजले)

१४. इमारतीच्या उंचीबाबत-

[झो.पु.प्रा. वि.नि.नि. १४.६.१५ (२) / UDCPR ६.१० नुसार]

पुनर्वसन घटक (विंग B)

अनुज्ञेय उंची	फायनल फायर NOC	सध्या प्रस्तावित उंची
७० .०० मी.	विकसक यांनी विंग B साठी दि .१०/०१/२०२४ रोजी ४३.२० मी साठी NOC सादर केली आहे.	पार्किंग वगळता = ४०.२० मी. , पार्किंगसह = ४३.२० मी. ( Ground + १४ मजले)

दि.०१/०९/२०२२ रोजीच्या टिपणीनुसार मा.मु.का.अ. यांचे मान्यतेनुसार शिथिलता प्राप्त.

सदर प्रकरणी विंग B ची उंची ४३.२० मी. व विंग C ची उंची ४४.०० मी इतकी प्रस्तावित करणेत आलेली असून सन २०२२ च्या नियमावलीनुसार पुनर्वसन इमारतीची उंची जास्तीत जास्त ७० मी. इतकी अनुज्ञेय असून प्रस्तावित उंची अनुज्ञेयतेच्या मर्यादेत आहे.

१५. इमारती सभोवतीच्या सामासिक अंतराबाबत-

(पुनर्वसन इमारत)

- i) पुनर्वसन Wing B ( पुनर्वसन घटक+विक्री घटक )उंची =४०.२० मी. (पार्किंग सोडून)  
(२०२२ चे नियमावलीतील नियम क्र. १४.६.१५ (१९) नुसार) (for Non congested area)

अ. क्र.	तपशिल	दक्षिण बाजूने (मी)	साईड मार्जिन पूर्व बाजू (मी)	साईड मार्जिन पश्चिम बाजू (मी)	दोन इमारतीमधील अंतर उत्तर बाजूने (मी)	शेरा
१.	आवश्यक	६.००	५.४	५.४	६.००	#शिथिलता
२.	प्रस्तावित	६.१४	५.००#	६.००	९.००	आवश्यक

#टीप :-सन २०१४ च्या नियमावली प्रमाणे दि. २६/०८/२०२२ रोजीच्या प्रशासकीय मान्यतेनुसार यापूर्वीच शिथिलता देण्यात आली आहे.

- ii) Wing C (पुनर्वसन)  
Wing C उंची =३९.९ मी (पार्किंग सोडून)

( पुनर्वसन घटक- Wing C )

अ. क्र.	तपशिल	CPG आरक्षणा पासून उत्तर (मी)	साईड मार्जिन पूर्व बाजू (मी)	साईड मार्जिन पश्चिम बाजू (मी)	दोन इमारतीमधील अंतर दक्षिणेकडील बाजूने (मी)	शेरा
१	आवश्यक	३.००	५.५	५.५	६.००	यथायोग्य
२	प्रस्तावित	४.५०	६.००	७.९४	९.००	प्रस्तावित

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

१. सदर प्रकरणी विकसक यांनी विंग A व B करिता फायनल फायर NOC या कार्यालयाकडे सादर करणे आवश्यक राहिल, अशी अट बांधकाम परवानगीमध्ये नमूद करणे आवश्यक राहिल.
२. योजना क्षेत्र Construction Area २०००० चौ.मी.पेक्षा जास्त असल्याने विकसक यांना पर्यावरण विभागाकडील परवानगी बांधकाम परवानगी पूर्वी सादर करणे आवश्यक राहिल .

उपरोक्त तरतुदीनुसार सदर प्रकरणी पुनर्वसन इमारत विंग A चे बांधकाम पूर्ण झाले असून, अंतिम भोगवटा अदा करण्यात आला आहे व तेथे सहकारी गृहनिर्माण संस्था स्थापन झाली आहे., विशेष नियमावली, २०१४ नुसार दिलेली पूर्वमंजूरी व झो.पू.प्रा. विकास नियंत्रण नियमावली, २०२२ मधील तरतुदी यातील तुलनात्मक बाबी.

अ.क्र.	बाब	विशेष नियमावली, २०१४ नुसार दिलेली पूर्वमंजूरी नुसार		झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, पुणे करिता विकास नियंत्रण नियमावली, २०२२ नुसार	
१	पार्किंग व्यवस्थेबाबत	मंजूर	सद्यस्थिती	(नियम क्र. १४.६.१८ (१०)(J) / UDCPR ८.१ नुसार )	
		स्कूटर+सायकल	स्कूटर+सायकल	स्कूटर	स्कूटर
		१७६+ ३४८	१७६+३४८	१७६	१७६
२	Refuge Area (इमारतीचे उंचीत वाढ होत असल्यास)	मंजूर	सद्यस्थिती	(UDCPR ९.२९.६३ नुसार )	
		(Wing B) २९.६३० चौ.मी. (Wing C) २९.०१ चौ.मी.	(Wing B) २९.६३० चौ.मी. (Wing C) २९.०१ चौ.मी.	(Wing B) २९.६३० चौ.मी. (Wing C) २९.०१ चौ.मी.	(Wing B) २९.६३० चौ.मी. (Wing C) २९.०१ चौ.मी.
३	Light / Ventilation बाबत (इमारतीचे उंचीत वाढ होत असल्यास)	(SR १८(७)/UDCPR १८.१५ नुसार		(नियम क्र. १४.६.१८ (८) / UDCPR १८.१५ नुसार )	
		मंजूर	सद्यस्थिती	आवश्यक	प्रस्तावित
		(Wing B) २.५१ x २.९ (Wing C) २.५१ x २.९	(Wing B) २.५१ x २.९ (Wing C) २.५१ x २.९	२.४० x १.५०	(Wing B) २.५१ x २.९ (Wing C) २.५१ x २.९

१

४	Lift बाबत	(UDCPR १.२७ नुसार)		(नियम क्र. १४.६.१८ (१०)(I) / UDCPR १.२७ नुसार)	
		मंजूर	सद्यस्थिती	आवश्यक	प्रस्तावित
		(Wing B) ०२ (Wing C) ०२	(Wing B) ०२ (Wing C) ०२	(Wing B) ०३ (Wing C) ०३	(Wing B) ०२ (Wing C) ०२
५	Passage	मंजूर	सद्यस्थिती	(नियम क्र. १४.६.१८ (९))	
				आवश्यक	प्रस्तावित
		(Wing B) १.२ मी (Wing C) १.५ मी	(Wing B) १.२ मी (Wing C) १.५ मी	(Wing B) १.८० मी (Wing C) १.८० मी	(Wing B) १.२ मी (Wing C) १.५ मी
६	Convenience Shopping बाबत	मंजूर	सद्यस्थिती	(नियम क्र. १४.६.२१ (२)(B))	
				आवश्यक	प्रस्तावित
		योजनेचे क्षेत्र ४०००.०० चौ. मी. पेक्षा कमी असल्यामुळे आवश्यकता नाही.	आवश्यक नाही	आवश्यक नाही	आवश्यक नाही
७	Ramp बाबत	मंजूर	सद्यस्थिती	(नियम क्र. १४.६.१८ (१०)(L))	
				आवश्यक	प्रस्तावित
		प्रस्तावित नाही	प्रस्तावित नाही	प्रस्तावित नाही	प्रस्तावित नाही
८	Operation and Maintainance Corpus Fund	(एस. आर. १६(४) नुसार)		(नियम क्र. १४.६.१७ (४))	
		आवश्यक	भरणा केलेले	आवश्यक	भरणा करणे आवश्यक
		१,०५,७५,२६१/-	४२,४०,८७३/-	१,०६,००,९२३/-	६३,६०,०५०/-
९	पुनर्वसन घटकाच्या इमारतीची उंची	मंजूर	सद्यस्थिती	(नियम क्र. १४.६.१५ (१८))	
				अनुज्ञेय	प्रस्तावित
		(Wing B) ४३.२०मी (Wing C) ४४ मी	(Wing B) ४३.२०मी (Wing C) ४४ मी	(Wing B) ७०.००मी (Wing C) ७०.०० मी	(Wing B) ४३.२०मी (Wing C) ४४ मी
१०	सदनिकांची घनता	किमान आवश्यक	मंजूर	(नियम क्र. १४.६.१५ (२)(१४))	
				किमान आवश्यक	प्रस्तावित
		३६० सदनिका/ हेक्टर प्रमाणे होणारी किमान सदनिका संख्या = ४८	अस्तित्वातील टेनामेंट डेन्सिटी ९६०	४५० सदनिका/ हेक्टर प्रमाणे होणारी किमान सदनिका संख्या = ६०	अस्तित्वातील टेनामेंट डेन्सिटी = १३१९

११	देय TDR	यापूर्वी मंजूर केलेला	यापूर्वी प्रदान केलेला	(नियम क्र. १४.६.१५ (१८)) अनुज्ञेय
		२३४८४.८९चौ.मी.	९१६७.५७ चौ.मी.	२९३५३.१२ चौ.मी.
१२	विकासकाने स्वखर्चाने संस्थेच्या लाभात AMC करणे व इमारतीचा विमा उतरविणे.	निरंक		(नियम क्र. १४.६.१८(१६)) प्रस्तावित सदर प्रकरणी विकसक यांच्याकडून या संदर्भात हमीपत्र सादर करणे आवश्यक राहिल.
१३	बालवाडी व वेलफेअर सेंटर	मंजूर क्षेत्र		(नियम क्र. १४.६.२१) आवश्यक
		(Wing B) - ०१ बालवाडी - २५ चौ.मी. ०१ वेलफेअर सेंटर - २५ चौ.मी. (Wing C)- ०२ बालवाडी - ५० चौ.मी. ०२ वेलफेअर सेंटर - ५० चौ.मी.	(Wing B) - ०१ बालवाडी - २७.८८ चौ.मी. ०१ वेलफेअर सेंटर - २७.८८ चौ.मी. (Wing C)- ०२ बालवाडी - ५५.७६ चौ.मी. ०२ वेलफेअर सेंटर - ५५.७६ चौ.मी.	प्रस्तावित (Wing B) - ०१ बालवाडी - २५ चौ.मी. ०१ वेलफेअर सेंटर - २५ चौ.मी. (Wing C)- ०२ बालवाडी - ५० चौ.मी. ०२ वेलफेअर सेंटर - ५० चौ.मी.
१४	शासकीय जमिनीसाठी २५% अधिमुल्य	देय रक्कम	भरणा केलेली रक्कम	(नियम क्र. १४.६.२९) देय रक्कम
		निरंक		भरणा केलेली वजा जाता शिल्लक रक्कम
				निरंक

सन २०१४ च्या विशेष नियमावलीनुसार पूर्वमंजूरी व विकास नियंत्रण नियमावली, २०२२ मधील तरतुदी, यातील तुलनात्मक बाबींचा विचार करता, सदर योजनेत मंजूर परवानगी प्रमाणे विंग "B" करीता अंशतः भोगवटा प्रमाणपत्र अदा करण्यात आले आहे व विंग "C" चे आर.सी. सी. व वीट बांधकाम चालू आहे.

१७. मंजूर परवानगीप्रमाणे बांधकाम झालेल्या खालील बाबी विचारात घेता त्या बाबींसाठी नवीन नियमावलीमधील रुपांतरण समथी शिथिलता देण्यात येत आहे.

१) झो.पु.प्रा विशेष नियमावली २०२२ मधील नियम क्र.१४.६.३ (५) नुसार wing B मध्ये ३ लिफ्ट व wing C मध्ये ३ लिफ्ट आवश्यक असून पूर्व मंजूर नकाशानुसार जागेवर wing B मध्ये २ लिफ्ट व

wing C मध्ये २ लिफ्ट मंजूर असून तसे बांधकाम सुरु झाले आहे, त्यामुळे नियम क्र १४.६.३ (५) चा विचार करता सदर बाब संरक्षित मानण्यात येत असून शिथिलता मंजूर करणेत येत आहे.

२) झो.पु.प्रा विशेष नियमावली २०२२ मधील नियम क्र.१४.६.३ (५) नुसार Wing B व Wing C मध्ये passage ची रुंदी १.८० मी आवश्यक असून पूर्व मंजूर नकाशानुसार जागेवर १.५० मी रुंदीचा Passage मंजूर असून तसे आर.सी.सी. बांधकाम पुर्ण झाले आहे. त्यामुळे नियम क्र १४.६.३ (५) चा विचार करता सदर बाब संरक्षित मानण्यात येत असून शिथिलता मंजूर करणेत येत आहे.

३) झो.पु.प्रा विशेष नियमावली २०२२ मधील नियम क्र. १४.६.२१ नुसार Wing B मध्ये ०१ बालवाडी व ०१ वेलफेअर सेंटर तसेच Wing C मध्ये ०२ बालवाडी व ०२ वेलफेअर सेंटर २७.८८ चौ.मी आवश्यक असून पूर्व मंजूर नकाशानुसार जागेवर Wing B मध्ये ०१ बालवाडी व ०१ वेलफेअर तसेच Wing C मध्ये ०२ बालवाडी व ०२ वेलफेअर २५.०० चौ.मी क्षेत्राच्या प्रस्तावित करण्यात आल्या आहेत. त्यामुळे नियम क्र १४.६.२१ चा विचार करता सदर बाब संरक्षित मानण्यात येत असून शिथिलता मंजूर करणेत येत आहे.

१८.सदर प्रकरणी विकसकाने दि.१७/०१/२०२३ रोजी स्वयंघोषणापत्र सादर केले असून त्यानुसार यापूर्वीच्या सन २०१४ रोजीच्या विशेष नियमावलीनुसार मंजूर करणेत आलेल्या प्रशासकीय मान्यतेमधील अनुज्ञेय बाबी व सन २०२२ च्या नियमावलीमधील अनुज्ञेय बाबी याबाबतचा तुलनात्मक तपशील सादर केला आहे व नवीन नियमावलीमधील नियमाची पूर्तता करणेची हमी दिली आहे. सदर तपशीलाची पडताळणी केली असून नवीन योजनेत रुपांतरीत झाल्यानंतर पुन्हा जुन्या नियमावलीमध्ये योजना रुपांतरीत होणार नाही.

सबब, भवानी पेठ, पुणे, येथील मास्टर क्र.२६२ नुसार दाखल सि रा नं. ७७५ पै, ७७८ पै., या मिळकतीवरील Wing B मधील झोपडपट्टी योजना, मास्टर क्र.१८० वरील लाभार्थी यांचा समावेश असलेल्या Wing C सह एकत्रीत राबविण्यात येत असून, सदर झो.पुं. योजनेला विकास नियंत्रण नियमावलीतील नियम क्र.१४.६.१२ (१) नुसार सुधारित प्रशासकीय मान्यता देण्यात येत आहे.

स्थळ :- झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, पुणे.

दिनांक :- 12/03/2024

o/c मुख्य कार्यकारी अधिकारी,  
झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण,  
पुणे व पिंपरी चिंचवड क्षेत्र, पुणे.  
12-3-2024

प्रत माहितीस्तव :

१. योजनेचे विकसक मे. बुशारा कन्स्ट्रक्शन्स रा. ४९७ भवानी पेठ पुणे ४११०४२.

२. वास्तुविशारद एट्रियम डिझाइन स्टुडिओ ४३३/४, वंगला नं-४, पहिला गजला, सारस्वत हाऊसिंग सोसायटी, सोमवार पेठ, पुणे.

Recd  
Mily