

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

तांत्रिक विभाग, झोपुप्रा पुणे

दिनांक :- ०९/०७/२०२५.

१८५
११/०७/२०२५

विषय:- पेठ भवानी, पुणे येथील सि.स.नं.९६०,९६२,९६३ व ९६४ झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेस विकास नियंत्रण नियमावली झोपुप्रा, २०२२ मधील नियम क्र.१४.६.१२ (१) नुसार सुधारित प्रशासकीय मान्यता.

संदर्भ:- नोंदणीकृत अभियंता प्राईड डिझायनर्स यांचा सुधारित प्रशासकीय मान्यता मिळण्याबाबतचा प्रस्ताव दि.१३/०६/२०२५

विषयांकित झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना राबविणेकरिता विकसक मे. वेस्टीन डेव्हलपर्स प्रा.ली. यांचेकडून दि.१२/०५/२०१४ रोजी प्रस्ताव दाखल आहे. सदर प्रकरणी या कार्यालयाकडून झोपडपट्टी पुनर्वसन क्षेत्र घोषित करण्यासंदर्भात झोपडपट्टी अधिनियमाच्या कलम ३ (क) नुसार आदेश दि. १९/०१/२०२४ रोजी पारित झालेले आहेत. विषयांकित झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनाचे विकसक बदलाबाबतचा आदेश दि.१९/०१/२०२४ रोजी पारित करण्यात आला आहे. सरकारी मालकीच्या ४७१.६० चौ.मी. झोपडपट्टी व्याप्त जागेसाठी व झोपडपट्टी विरहीत खाजगी मालकीच्या जागेसाठी झोपडपट्टी अधिनियमाच्या कलम ३ (क) नुसार आदेश दि.२७/०२/२०२४ रोजी पारित केले आहेत. झोपडपट्टी अधिनियमाच्या कलम ३ (क) नुसार अंतिम आदेश दि. १९/१२/२०२४ रोजी पारित झालेले आहेत. अधिनियमाच्या कलम ३ (ड) नुसार झोपडपट्टी निर्मूलनाचे आदेश दि.२८/०३/२०२५ रोजी पारित झाले आहेत. सदर योजनेस दि.०९/०६/२०२५ रोजी मुळ बांधकाम परवानगी BPMS प्रणालीद्वारे ऑनलाईन देण्यात आली आहे. सदर भूखंडाच्या क्षेत्रामध्ये बदल झाल्याने इमारतीच्या संरचनेत बदल करणे विकसकास क्रमप्राप्त असल्याने संदर्भीय पत्रानुसार नोंदणीकृत अभियंता प्राईड डिझायनर्स यांनी सुधारित प्रशासकीय मान्यतेसाठी प्रस्ताव सादर केला आहे.

सदर योजनेकरिता नियम क्र.१४.६.१२ (१) अंतर्गत सुधारित प्रशासकीय मान्यतेकरिता मंजूर करावयाच्या योजनेचा तपशील खालील प्रमाणे आहे:

१	योजनेचे नाव	पेठ भवानी, पुणे येथील सि.स.नं.९६०,९६२,९६३ व ९६४
२	विकसकाचे नाव व पत्ता	मे. प्राईड अमन असोसिएट्स
३	आर्किटेक्टचे नाव व पत्ता	प्राईड डिझाइनर १, सिनॅगॉग स्ट्रीट, लाल देवल सोसायटी, युनिट नं.बी-१०, कॅम्प, पुणे - ४११००१
४	योजना दाखल झाल्याचा दिनांक	दि.१२/०५/२०१४ (मास्टर क्र.१६०)

3

५	अधिनियमाच्या कलम ३ (क) खालील झोपडपट्टी पुनर्वसन आदेश		क्र.झोपुप्रा/सप्रा-१/२१४९/२०२४ दि.१९/१२/२०२४. (क्षेत्र = ६९९.६० चौ. मी.) पेठ भवानी, पुणे सि.स.नं. ९६०,९६२,९६३ व ९६४																									
६	अधिनियमाच्या कलम ३ (ड) अन्वये निर्मूलन आदेश		दि. २८/०३/२०२५																									
१०	क्षेत्राबाबतचा तपशील																											
	I.	भूखंडाचा मालकी हक्क	सि.स.नं.९६०,९६३,९६४ - खाजगी सि.स.नं.९६२ - सरकारी																									
	II.	मोजणी नकाशानुसार क्षेत्र	<table><tr><th>Sr. No</th><th>CTS no.</th><th>Slum area</th><th>Non Slum area</th></tr><tr><td>१</td><td>९६०</td><td>-</td><td>४५.७६</td></tr><tr><td>२</td><td>९६२</td><td>४८५.२२</td><td>-</td></tr><tr><td>३</td><td>९६३</td><td>-</td><td>९७.९७</td></tr><tr><td>४</td><td>९६४</td><td>-</td><td>८६.८५</td></tr><tr><td colspan="2">Total</td><td colspan="2">७१५.८० चौ.मी.</td></tr></table>		Sr. No	CTS no.	Slum area	Non Slum area	१	९६०	-	४५.७६	२	९६२	४८५.२२	-	३	९६३	-	९७.९७	४	९६४	-	८६.८५	Total		७१५.८० चौ.मी.	
Sr. No	CTS no.	Slum area	Non Slum area																									
१	९६०	-	४५.७६																									
२	९६२	४८५.२२	-																									
३	९६३	-	९७.९७																									
४	९६४	-	८६.८५																									
Total		७१५.८० चौ.मी.																										
	III.	मालमत्ता पत्रकानुसार क्षेत्र	<table><tr><th>Sr. No</th><th>CTS no.</th><th>Slum area</th><th>Non Slum area</th></tr><tr><td>१</td><td>९६०</td><td>-</td><td>४५.१०</td></tr><tr><td>२</td><td>९६२</td><td>४७१.६०</td><td>-</td></tr><tr><td>३</td><td>९६३</td><td>-</td><td>९७.००</td></tr><tr><td>४</td><td>९६४</td><td>-</td><td>८६.१०</td></tr><tr><td colspan="2">Total</td><td colspan="2">६९९.८० चौ.मी.</td></tr></table>		Sr. No	CTS no.	Slum area	Non Slum area	१	९६०	-	४५.१०	२	९६२	४७१.६०	-	३	९६३	-	९७.००	४	९६४	-	८६.१०	Total		६९९.८० चौ.मी.	
Sr. No	CTS no.	Slum area	Non Slum area																									
१	९६०	-	४५.१०																									
२	९६२	४७१.६०	-																									
३	९६३	-	९७.००																									
४	९६४	-	८६.१०																									
Total		६९९.८० चौ.मी.																										
	IV.	झोपडपट्टीचे क्षेत्रफळ (कलम ३क आदेशानुसार)	<table><tr><td>Slum area = ४७१.६० चौ.मी.</td><td>Non Slum area = २२८.२० चौ.मी.</td></tr><tr><td colspan="2">एकूण = ६९९.६० चौ.मी.</td></tr></table>		Slum area = ४७१.६० चौ.मी.	Non Slum area = २२८.२० चौ.मी.	एकूण = ६९९.६० चौ.मी.																					
Slum area = ४७१.६० चौ.मी.	Non Slum area = २२८.२० चौ.मी.																											
एकूण = ६९९.६० चौ.मी.																												
	V.	उप अधीक्षक भूमि अभिलेख, झो.पु.प्रा.यांचे अभिप्रायानुसार	<table><tr><th>Sr. No</th><th>CTS no.</th><th>Slum area</th><th>Non Slum area</th></tr><tr><td>१</td><td>९६०</td><td>-</td><td>४५.१०</td></tr><tr><td>२</td><td>९६२</td><td>४५८.०४</td><td>-</td></tr><tr><td>३</td><td>९६३</td><td>-</td><td>९७.००</td></tr><tr><td>४</td><td>९६४</td><td>-</td><td>८६.१०</td></tr><tr><td colspan="2"></td><td>४५८.०४</td><td>२२८.२०</td></tr></table>		Sr. No	CTS no.	Slum area	Non Slum area	१	९६०	-	४५.१०	२	९६२	४५८.०४	-	३	९६३	-	९७.००	४	९६४	-	८६.१०			४५८.०४	२२८.२०
Sr. No	CTS no.	Slum area	Non Slum area																									
१	९६०	-	४५.१०																									
२	९६२	४५८.०४	-																									
३	९६३	-	९७.००																									
४	९६४	-	८६.१०																									
		४५८.०४	२२८.२०																									

			Total	६८६.२४ चौ.मी.
	VI.	रस्तारुंदीकरणा खालील क्षेत्र	निरंक	
	VII.	झोपुप्रा नियमक्र.१४.६.१५(१२)(A) नुसार १०% आवश्यक Open Space	निरंक	
	VIII.	योजने खालील निव्वळ क्षेत्र	६८६.२४ चौ.मी.	
११	i)	एकूण झोपड्यांची संख्या	७७	
	ii)	उपजिल्हाधिकारी तथा सक्षम प्राधिकारी, क्र.०१ झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, पुणे यांचेकडील दि.३१/१०/२०१७ रोजीची अंतिम पात्रता यादी.	एकूण झोपड्यांची संख्या -७७ + ०६ निवासी यादीबाह्य अपिल पात्र (दि.१३/०३/२०२०, दि.१८/०७/२०२४, दि.०८/०४/२०२४, (०२ पात्र) दि.२०/०९/२०२४)	
	I.	पात्र निवासी (मोफत पुनर्वसनाकरिता)	७३	
	II.	अपात्र निवासी	०९	
	III.	पात्र बिगर-निवासी	००	
	IV.	अपात्र बिगर-निवासी	००	
	V.	बंद झोपड्या	००	
	VI.	सार्वजनिक	०१ [०१ शौचालय (७७)]	
		एकूण	८२ निवासी + ०० बिगरनिवासी + ०१ सार्वजनिक = ८३	
		एकूण प्रस्तावित पुनर्वसन सदनिका/दुकाने (पात्र + अपात्र)	८२ (निवासी)	
१२		किमान टेनामेंट डेन्सिटी बाबत-(नियम क्र.१४.६.१५(१४) नुसार)		
	(i)	४५० सदनिका/ हेक्टर प्रमाणे होणारी किमान सदनिका संख्या(४५० x ४५८.०४ / १०,०००)	किमान आवश्यक सदनिका /दुकाने = २१ प्रस्तावित सदनिका/दुकाने = ८२	
	(ii)	झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणासाठी उपलब्ध होणाऱ्या सदनिका	निरंक	
१३		In situ FSI बाबत-(नियम क्र. १४.६(१५)(२) नुसार)		
		Slum प्लॉट विचारात घेऊन अस्तित्वात असलेल्या एकूण (पात्र व अपात्र)	#अस्तित्वातील टेनामेंट डेन्सिटी १७९० > १४४०	

५

	झोपड्यांची संख्या विचारात घेऊन येणारी टेनामेंट डेन्सिटी. (८२ x १०,००० / ४५८.०४)	
	Slum + Non Slum प्लॉट विचारात घेऊन अस्तित्वात असलेल्या एकूण (पात्र व अपात्र) झोपड्यांची संख्या विचारात घेऊन येणारी टेनामेंट डेन्सिटी. (८२ x १०,००० / ६८६.२४)	#अस्तित्वातील टेनामेंट डेन्सिटी ११९५ < १४४०
	#नियमावली २०२२मधील नियम क्र. १४.६.१५(१४)(B) नुसार जागेवरील Non Slum Plot वरील क्षेत्र विचारात घेतल्यास एकत्रित भूखंडाची अस्तित्वात असलेली Tenement Density ही ११९५ येत असल्याने दि.२२/०१/२०२५ रोजीच्या प्रशासकीय मान्यतेनुसार शिथिलता देण्यात आली आहे.	
१४	प्रकरणी सक्षम प्राधिकारी, क्र.०१ झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, पुणे यांनी परिशिष्ट -२ मधील जाहीर केलेली दिनांक ३१/१०/२०१७ रोजीची अंतिम पात्रता यादी व यादीबाह्य अपिल पात्र वास्तुविशारदांतर्फे सादर केलेल्या सुधारित बांधकाम नकाशानुसार परिगणित होणा-या बाबी खालीलप्रमाणे आहेत:	
	अ) पुनर्वसन निवासी गाळ्यांसाठी प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र	२२२६.८० चौ.मी. (८२ पुनर्वसन सदनिका)
	ब) पुनर्वसन बिगरनिवासी गाळ्यांसाठी प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र	निरंक
	क) पुनर्वसन घटकासाठीचे एकूण प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र (अ+ब)	२२२६.८० चौ.मी.
	ड) नियमावली २०२२मधील नियम क्र.१४.६.१५(३) प्रमाणे	पुनर्वसन बांधकाम क्षेत्र- २२२६.८० X ६० % १३३६.०८ चौ.मी.
	इ) नियमावली २०२२मधील नियम क्र.१४.६.१५(३) प्रमाणे	बालकनी = ४७४.६४ चौ.मी. पॅसेज = ४३१.०६ चौ.मी. जिना = १२३.७२ चौ.मी. फायर जिना = १६२.०० चौ.मी. लिफ्ट = १०४.६२ चौ.मी. लिफ्ट मशीन रुम = १९.७० चौ.मी. रेफ्युज एरिया = २८.५७ चौ.मी. = १३४४.३१ चौ.मी.

3

	फ) वरील इ व फ या दोन्ही पैकी कमी असलेले क्षेत्र	१३३६.०८ 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 (०१) व टॉयलेट(०१) = $(१२.०० \times ०१) = १२.००$ चौ.मी. + $(४.०० \times ०१) = ४.००$ चौ.मी. = १६.०० चौ.मी. ii) बालवाडी (१) व वेलफेअर सेंटर (१) = $२७.८८ + २७.८८ = ५५.७६$ चौ.मी.
	ह) 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.
	च) एकूण पुनर्वसन घटकाचे बांधकाम क्षेत्र $(२२२६.८० + १३३६.०८ + १६.०० + ५५.७६)$	३६३४.६४ चौ. मी.
१५	झो.पु.प्रा.नियमावली सन २०२२ मधील नियम क्र. १४.६.१६(१) नुसार प्रकरणी खालीलप्रमाणे चटईक्षेत्र निर्देशांक रेशो परिगणित होत आहे.	$Y = \text{सदनिकेचा दर (सन २०२५ - २०२६)}$ = रु. ५६५३०/- प्रति चौ.मी. (वि.क्र.१०.१/२०८) $X = \text{बांधकामाचा दर}$ = रु. २७९५१ /-प्रति चौ.मी. $n = (Y/X) - २$ = $(५६५३०/२७९५१) - २$ = $(२.०२ - २)$ = ०.०२ $R = [२.८० - (n \times ०.३०)]$ = $[२.८० - (०.०२ \times ०.३०)]$ = $[२.८० - ०.००६]$ = २.७९
१६	वरील चटईक्षेत्र निर्देशांक रेशो नुसार अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्रफळ (FSI) (३६३४.६४×२.७९)	१०१४०.६५ चौ.मी.
१७	नियम क्र.१४.६.१६(१) नुसार जास्त घनता असल्यास अतिरिक्त ३०% देय मोबदला. वरील प्रमाणे प्रस्तावित रकाना १३ (i) नुसार अस्तित्वातील टेनामेंट डेन्सिटी १७९० प्रति हे. परिगणित होत आहे. घनता ८५० प्रति हे. पेक्षा जास्त असल्याने Additional Incentive on Free sale Component ३०% लागू होत आहे.	$१०१४०.६५ \times ३०\% = ३०४२.१९$ चौ.मी.
१८	एकूण अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्र (Scheme FSI) $(३६३४.६४ + १०१४०.६५ + ३०४२.१९)$	१६८१७.४८ चौ.मी.

१९	योजनेचे एकूण प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र	२२२६.८० चौ.मी.
२०	टी.डी.आर म्हणून देय होणारे बांधकाम क्षेत्रफळ (१६८१७.४८ - २२२६.८०)	१४५९०.६८ चौ.मी.

२१. इमारतीच्या उंचीबाबत-

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

अनुज्ञेय उंची	प्रस्तावित उंची	भूखंडासन्मुख रस्तारुंदी
४५ .०० मी.	३४.५० मी. (जमिन पातळी पासून) (Ground Floor + ११ मजले)	६.०० मी.

प्रकरणी इमारतीची उंची ३४.५० मी. इतकी प्रस्तावित असून नियमावली २०२२ नुसार ९ मी पर्यंत सन्मुख रस्ता रुंदीसाठी पुनर्वसन इमारतीची उंची जास्तीत जास्त ४५ मी. अनुज्ञेय आहे.

२२. इमारतीच्या सामासिक अंतराबाबत -

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

विषयांकित मिळकत ही गावठाणातील (Congested Area) असल्याने नियमावली-२०२२ मधील नियम क्र.१४.४.१५ (१९) नुसार तरतूदीच्या अनुषंगाने Congested क्षेत्रासाठी सामासिक अंतराबाबत सुस्पष्टता नसल्याने UDCPR-२०२० मधील नियम क्र.१४.७.११ प्रमाणे सामासिक अंतरे खालीलप्रमाणे लागू राहतील.

(पुनर्वसन इमारत) (Congested Area)

अ. क्र.	तपशील	पुर्व (मी) (०६ मी रस्त्याच्या बाजूने) (गावठाण)	उत्तरे कडील बाजू (मी) दाटवस्ती	दक्षिणे कडील बाजूने (मी)	पश्चिम बाजूने (मी)	शेरा
१	आवश्यक	३.००	४.३१	४.३१	४.३१	
२	पूर्व मंजुरीनुसार	३.००	४.५१	४.५०	#३.१७	दि.२२/०१/२०२५ रोजीच्या पूर्व मंजुरीनुसार शिथिलता प्राप्त
३	प्रस्तावित	३.००	#३.९४	#४.२३	#४.२३	#टिप

टीप:- सदर योजनेकरिता मा.मुख्य कार्यकारी अधिकारी यांच्या दि.०८/०७/२०२५ रोजीच्या मान्य टिप्पणीनुसार सामासिक अंतरास शिथिलता देण्यात आली आहे.

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

१. सदर प्रकरणी विकसक यांनी प्रस्तावित इमारतीकरिता ३७.३५ मी. उंचीसाठी Provisional fire NOC क्र. FB/५०६१ दि. १७/०१/२०२४ सादर केली आहे.

२. योजना क्षेत्र (Construction Area) २०००० चौ.मी.पेक्षा जास्त झाल्यास विकसकास पर्यावरण विभागाकडील परवानगी सादर करणे आवश्यक आहे.

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

योजना क्षेत्रामध्ये कोणतेही रुंदीकरणाखालील व आरक्षणाखालील क्षेत्र नाही.

२५. सर्वसाधारण अभिप्राय:-

१. विकसकास दि. २२/०१/२०२५ रोजीच्या प्रशासकीय मान्यतेमधील सर्व तरतुदीचे पालन करणे बंधनकारक राहील.

सबब, पेठ भवानी, पुणे येथील सि.स.नं. ९६०, ९६२, ९६३ व ९६४ या मिळकतीवरील झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेस विकास नियंत्रण नियमावली झोपुप्रा, २०२२ मधील नियम क्र. १४.६.१२ (१) नुसार सुधारित प्रशासकीय मान्यता देण्यात येत आहे.

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

प्रत माहितीस्तव :

१) झो.पु.योजनेचे विकसक मे. प्राईड अमन असोसिएट्स, १, सिनॅगॉग स्ट्रिट, लाल देवल सोसायटी,
युनिट नं.बी-१०, कॅम्प, पुणे - ४११००१

२) वास्तुविशारद - प्राईड डिझाइनर, १, सिनॅगॉग स्ट्रिट, लाल देवल सोसायटी, युनिट नं.बी-१०, कॅम्प,
पुणे - ४११००१

③ संगणक अधिकारी, झोपुप्रा., पुणे.