

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

तांत्रिक विभाग, झोपुप्रा पुणे / ३१९
दिनांक :- ०६/०९/२०२५.

विषय:- मौजे बोपोडी, पुणे सि.स.नं.२५०५ ते २५२५, २५३१, २५३२, २५३४, २५३६ व २५३८ ते २५४०, (स.नं. ५/११) येथील योजना झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, पुणे विकास नियंत्रण नियमावली, २०२२ नुसार रुपांतरीत करणेबाबत.

संदर्भ :- विकसक श्री बालाजी डेव्हलपर्स यांचा विकास नियंत्रण नियमावली, २०२२ नुसार सुधारणांसह योजना रुपांतरीत करून मिळण्याबाबत प्राप्त प्रस्ताव दि.०६/११/२०२४.

विषयांकित झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना राबविणेबाबतचा प्रस्ताव विकसक मे. श्री बालाजी डेव्हलपर्स यांचेकडून संदर्भ क्र. १ नुसार दि. १७/०८/२०१५ रोजी या कार्यालयाकडे दाखल आहे. सदर प्रस्तावास मा.मुख्य कार्यकारी अधिकारी यांनी विशेष नियमावली, २०१४ तील एस.आर. ४ (५) नुसार दि. १९/११/२०२० रोजी प्रशासकीय मान्यता दिली आहे. महाराष्ट्र झोपडपट्टी क्षेत्रे (सुधारणा, मंजूरी व पुनर्विकास) अधिनियम, १९७१ चे कलम ३(ड) अन्वये झोपडपट्टी निर्मूलनाचे आदेश दि.०३/११/२०२३ रोजी पारित करण्यात आलेले आहेत. त्यानुसार भूखंड मोकळा करण्यात आलेला आहे. अद्याप सदर योजनेसंदर्भात बांधकाम परवानगी देण्यात आलेली नाही.

महाराष्ट्र शासन, नगरविकास विभाग शा.नि.क्र:- टिपीएस-१८२२/२५१/प्र.क्र.०९/२०२३/ नवि-१३ दि.०५/१२/२०२३ अन्वये झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण (पुणे व पिंपरी-चिंचवड क्षेत्र) पुणे, २०२२ साठी विकास नियंत्रण नियमावलीस महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगररचना अधिनियम, १९६६ चे कलम ३७(२) अन्वये अंतिम मंजूरी देण्यात आलेली आहे.

आता राज्य शासनाने विकास नियंत्रण नियमावली, २०२२ च्या विनियम क्र.१४.६ मधील तरतूदीच्या अंमलबजावणीबाबत उक्त अधिसूचनेतील तरतूद क्रमांक. "क" - अडचणी दूर करणे (Removal of Difficulties) मधील तरतूदीनुसार आदेश पारित केलेले आहेत व तशी अधिसूचना महाराष्ट्र शासन राजपत्रात दि.१४/१०/२०२४ रोजी प्रसिध्द केली आहे.

विकसक मे. श्री बालाजी डेव्हलपर्स यांनी सादर केलेली योजना झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, पुणे साठी लागू केलेली विशेष सन २०१४ च्या नियमावलीनुसार दाखल असून, सदर योजना झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, पुणे विकास नियंत्रण नियमावली, २०२२ नुसार रुपांतरीत करून सुधारीत प्रशासकीय मान्यता मिळणेबाबत विकसक यांनी दि.०६/११/२०२४. रोजी झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाकडे प्रस्ताव दाखल केलेला आहे.

उक्त नियमावलीतील नियम क्र. १४.६.३ (५) ची तरतूद खालीलप्रमाणे 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."

विकसकाने स्वेच्छेने नवीन नियमावली, २०२२ चा विकल्प स्वीकारल्याने त्यानुसार नवीन नियमावलीप्रमाणे योजनेचा तपशील खालीलप्रमाणे आहे:-

१.	योजनेचे नाव	मौजे-बोपोडी, सि.स.नं.२५०५ ते २५२५, २५३१, २५३२, २५३४, २५३६ व २५३८ ते २५४०, (स.नं. ५/११) तेली चाळ झोपडपट्टी, पुणे
२.	विकसकाचे नाव व पत्ता	मे. श्री बालाजी डेव्हलपर्स पुणे.
३.	आर्किटेक्टचे नाव व पत्ता	श्री राहुल माळवदकर स.नं. ६७२/६७३ प्लॉट १०, लोकेश सोसायटी, समर्थ बिल्डिंग, बिबवेवाडी पुणे ३७.
४.	भूखंड क्षेत्राचा तपशील	
	i. भूखंडाचा मालकी हक्क	खाजगी
	ii. झोपडपट्टीचे क्षेत्रफळ. (कलम ३ ड आदेशानुसार)	८७३.०१ चौ. मी.
	iii. मोजणी नकाशानुसार क्षेत्र	८७३.०१ चौ. मी.
	iv. मालमत्ता पत्रकानुसार क्षेत्र	९४८.५९ चौ.मी.
	v. रस्तारुंदीकरण खालील क्षेत्र	३३८.०५ चौ. मी. (६१.०० मी. मंजूर वि.यो.रस्ताने बाधित)
	vi. योजना क्षेत्रांतर्गत आरक्षण असलेले क्षेत्र.	निरंक
	vii. झोपुप्रा नियम क्र.१४.६.१५ (१२) (A) नुसार १०% आवश्यक Open Space	सदर योजनेचे क्षेत्र ४०००.०० चौ. मी. पेक्षा कमी असल्यामुळे ओपन स्पेसची आवश्यकता नाही.
	viii. योजने खालील निव्वळ क्षेत्र	५३४.९६ चौ. मी.
५.	i) उप जिल्हाधिकारी तथा सक्षम प्राधिकारी, क्र.२ झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, पुणे यांचेकडील परिशिष्ट - २ नुसार अंतिम पात्रता यादी दि ०२/०६/२०१७ प्रमाणे	एकुण झोपडया ४०
	a) पात्र निवासी	३१
	b) अपात्र निवासी	०७
	c) पात्र विगर-निवासी	००
	d) अपात्र विगर-निवासी	००

		लिफ्ट = ७८.३० लिफ्ट मशीन रुम = २०.९६ <u>६३०.०५ चौ.मी.</u>
फ)	वरील इ व फ या दोन्हीपैकी कमी असलेले क्षेत्र	४७५.४७ चौ. मी.
ग)	२०२२ चे नियमावलीतील नियम क्र.१४.६.२१ (२) (A) व १४.६.२१ (३) नुसार क्षेत्र (Free of FSI)	i) सोसायटी ऑफीस व टॉयलेट = १६.०० चौ.मी. ii) वेल फेअर सेंटर = २७.८८ चौ.मी. ii) प्रत्येकी १०० सदनिका अथवा १०० सदनिकांच्या भागासाठी बालवाडी (०१) याबाबत तरतूद करण्यात आलेली नाही. विकसकाने याबाबत शिथिलता मागितली आहे.
ह)	२०२२ चे नियमावलीतील नियम क्र. १४.६.२१ (२) (B) नुसार Convenience Shopping २.५% Rehab Component	योजनेचे निव्वळ क्षेत्र ४००० चौ. मी. पेक्षा कमी असल्याने आवश्यकता नाही.
च)	एकूण पुनर्वसन घटकाचे बांधकाम क्षेत्र (७९२.४५ + ४७५.४७ + १६.०० + २७.८८)	१३११.८० चौ. मी.
	प्रस्तुत प्रकरणी एस. आर. ४ (५)अन्वये प्रथम प्रशासकीय मान्यता दि.१९/११/२०२० रोजी देण्यात आली आहे. त्यानुषंगाने चटई क्षेत्र निर्देशांक परीगणित करण्यासाठी वार्षिक मुल्यदर तक्ते सन २०२०-२१ मधील दर विचारात घेण्यात येत आहेत मु.वि.क्र. २२/३८१ = रु. ७१२७०/- प्रति चौ.मी. मु.वि.क्र. २२/३८३ = रु. ६५७१०/- प्रति चौ.मी. सदर योजनेचा भूखंड दोन मुल्यदर विभागात समाविष्ट असल्याने, जास्तीचा दर विचारात घेऊन, चटई क्षेत्र निर्देशांक रेशो परीगणित करण्यात येत आहे.	
छ)	झो.पु.प्रा.नियमावली सन २०२२ मधील नियम क्र. १४.६.१६ (१) नुसार प्रकरणी खालीलप्रमाणे चटई क्षेत्र निर्देशांक रेशो परीगणित होत आहे.	$Y = \text{सदनिकेचा दर} = ७१,२७०/-$ $(\text{मु.वि.क्र.२२/३८१ \& २२/३८३})$ $X = \text{बांधकामाचा दर (सन २०१९-२०२० च्या वार्षिक मुल्यदर तक्त्यानुसार)}$ $= २६,६२०/- \text{रु.}$ $n = (Y/X) - २$ $= ७१,२७० / २६६२० - २$ $= २.६७७ - २$ $= ०.६७७$ $= R = [२.८० - (n \times ०.३०)]$ $= [२.८० - (०.६७७ \times ०.३०)]$ $= [२.८० - ०.२०३]$ $= २.५९६$

९.	वरील चटई क्षेत्र निर्देशांक रेशोनुसार अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्रफळ (FSI) (१३११.८५x २.५९६)	३४०५.४३ चौ.मी.
१०.	नियम क्र.१४.६.१६(१) नुसार अस्तित्वातील टेनामेंट डेन्सिटी नुसार अतिरिक्त देय मोबदला.	निरंक (घनता ५०४ T/H < ६५०)
११.	एकूण अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्र (१३११.८० + ३४०५.४३)	४७१७.२३ चौ.मी.
१२.	एकूण प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र.	७९२.४५ चौ.मी.
१३.	टी.डी.आर म्हणून देय होणारे बांधकाम क्षेत्रफळ (४७१७.२३ - ७९२.४५)	३९२४.७८ चौ.मी.

१४. इमारतीच्या उंचीबाबत -

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

अनुज्ञेय उंची	प्रस्तावित उंची	भूखंड सन्मुख रस्ता रुंदी
७०.०० मी.	२९.४० मी. (LG + UG + १ पहिला मजला ते ९ मजले)	६१. मी विकास योजना रस्ता प्रस्तावित आहे.

सदर प्रकरणी इमारतीची उंची २९.४० मी. इतकी प्रस्तावित करणेत आलेली असून झो.पु.प्रा सन २०२२ रोजीच्या नियमावलीनुसार पुनर्वसन इमारतीची उंची जास्तीत जास्त ७० मी. इतकी अनुज्ञेय आहे.

१५. इमारतीच्या सामासिक अंतराबाबत -

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

अ. क्र.	तपशिल	पूर्व बाजू (मी) (६१ मी. वि. यो. रस्ता)	उत्तर बाजू (मी)	दक्षिण बाजू (मी)	पश्चिमेकडील बाजू (मी) (रेल्वे लाईन)	शेरा
१	आवश्यक	४.५०	३.६०	३.६०	३०.००	# दक्षिण व उत्तर बाजूकडून
२	प्रस्तावित	४.५०	१.०० #	१.५० #	१६.०० (रेल्वे NOC)	शिथिलता आवश्यक

टीप: भूखंडाचे पश्चिमेकडील सीमेलगत रेल्वेलाईन असल्याने, सदर बाबत उपविभागीय अभियंता (उत्तर), मध्य रेल्वे यांचे नाहरकत प्रमाणपत्र दि. २५/०१/२०१९ प्राप्त असून, सदर बाजूने १६.०० मी. सामासिक अंतर सोडण्यास मान्यता दिलेली आहे. रेल्वे विभागाकडील सर्व सूचनांची पूर्तता करणे विकसकाला बंधनकारक आहे. उत्तर व दक्षिणेकडील सामासिक अंतरांबाबत तत्कालीन मा.मुख्य कार्यकारी अधिकारी झो.पु.प्रा.पुणे यांसकडून दि.१९/११/२०२० रोजीच्या प्रशासकीय मान्यतेमध्ये शिथिलतेकरीता मंजूरी दिलेली आहे.

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

१. मुख्य अग्निशमन अधिकारी, पुणे महानगरपालिका यांचेकडील जा.क्र. FB/५५४८ दि. १४/०३/२०१९ अन्वये इमारतीस २८.८० मी. उंची करिता Provisional fire NOC (नकाशांसह) प्राप्त झालेली आहे. अग्निशमन विभागाकडील मंजूर नकाशा मधील सामासिक अंतरे व प्रस्तावित नकाशा नुसारची सामासिक अंतरे यामध्ये तफावत असल्याने, बांधकाम परवानगी पूर्वी सुधारित Provisional fire NOC (नकाशांसह) २९.४० मी उंची करिता सादर करणे विकसकावर बंधनकारक राहिल.
२. योजना क्षेत्र Construction Area २०००० चौ.मी. पेक्षा कमी असल्याने विकसक यांना पर्यावरण विभागाकडील परवानगीची आवश्यकता नाही.
१७. उपरोक्त तरतुदीनुसार सदर प्रकरणी अद्याप बांधकाम परवानगी दिलेली नाही. विशेष नियमावली, २०१४ नुसार दिलेली पूर्वमंजूरी व झो.पु.प्रा. विकास नियंत्रण नियमावली, २०२२ मधील तरतुदीनुसार तुलनात्मक बाबी.

अ.क्र.	बाब	विशेष नियमावली, २०१४ नुसार दिलेली पूर्वमंजूरी नुसार				झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, पुणे करिता विकास नियंत्रण नियमावली, २०२२ नुसार		
A.	पार्किंग व्यवस्थेबाबत	मंजूर		सद्यस्थिती		(नियम क्र. १४.६.१८ (१०)(J) / UDCPR ८.१ नुसार)		
		आवश्यक		प्रस्तावित				
		स्कूटर	सायकल	स्कूटर	सायकल	स्कूटर	स्कूटर	रिक्शा
		२६	५२	-	-	२६	२६	०२
B.	Refuge Area पुनर्वसन इमारतीच्या उंचीनुसार ८ व्या व १३ व्या मजल्यावर प्रस्तावित	मंजूर		सद्यस्थिती		(UDCPR ९.२९.६३ नुसार)		
		आवश्यक		प्रस्तावित				
		यथायोग्य प्रस्तावित		यथायोग्य प्रस्तावित		यथायोग्य प्रस्तावित		यथायोग्य प्रस्तावित
C.	Light Ventilation बाबत	(SR १८(७)/UDCPR १८.१५ नुसार)				(नियम क्र. १४.६.१८ (८) / UDCPR १८.१५ नुसार)		
		मंजूर		सद्यस्थिती		आवश्यक		प्रस्तावित
		यथायोग्य		यथायोग्य		यथायोग्य		यथायोग्य
D.	Lift बाबत	(UDCPR ९.२७ नुसार)				(नियम क्र. १४.६.१८ (१०)(I) / UDCPR ९.२७ नुसार)		
		मंजूर		सद्यस्थिती		आवश्यक		प्रस्तावित
		०२		०२		०२		०२

E.	Passage	मंजूर	सद्यस्थिती	(नियम क्र. १४.६.१८ (९))	
		१.२५ मी & १.३५ मी	-	आवश्यक	प्रस्तावित
				१.८० मी	१.२५ मी & १.३५ मी
F.	Convenience Shopping बाबत	मंजूर	सद्यस्थिती	(नियम क्र. १४.६.२१ (२)(B))	
		योजना क्षेत्र ४०००.०० चौ.मी. पेक्षा कमी असल्याने आवश्यकता नाही.	-	आवश्यक	प्रस्तावित
				आवश्यक नाही	आवश्यक नाही
G.	Ramp बाबत	मंजूर	सद्यस्थिती	(नियम क्र. १४.६.१८ (१०)(L))	
		प्रस्तावित नाही	-	आवश्यक	प्रस्तावित
				-	प्रस्तावित नाही
H.	Operation and Maintainance Corpus Fund	(एस. आर. १६(४) नुसार)		(नियम क्र. १४.६.१७ (४))	
		आवश्यक	भरणा केलेले	आवश्यक	उर्वरित रक्कम भरणा करणे आवश्यक
		१६,५८,५००/-	निरंक	१६,५८,५००/-	१६,५८,५००/-
I.	पुनर्वसन घटकाच्या इमारतीची उंची	मंजूर	सद्यस्थिती	(नियम क्र. १४.६.१५ (१८))	
		२८.८० मी	-	अनुज्ञेय	प्रस्तावित
				७०.०० मी	२९.४० मी
J.	सदनिकांची घनता	किमान आवश्यक	मंजूर	(नियम क्र. १४.६.१५ (२)व(१४))	
		३६० सदनिका/ हेक्टर प्रमाणे होणारी किमान सदनिका संख्या = १९	२६ सदनिका	किमान आवश्यक	प्रस्तावित
				४५० सदनिका / हेक्टर प्रमाणे होणारी किमान सदनिका संख्या = २४	अस्तित्वातील टेनामेंट डेन्सिटी ४८६ (२७ सदनिका)
K.	विकासकाने स्वखर्चाने संस्थेच्या लाभात AMC करणे व इमारतीचा विमा	निरंक		(नियम क्र. १४.६.१८(१६))	
				प्रस्तावित	
				सादर प्रकरणी विकसक यांच्याकडून या संदर्भात स्वयंघोषणापत्र सादर करणेत आलेले आहे.	

	उत्तरविणे.			
L.	Clubbing of two schemes	मंजूर		(नियम क्र. १४.६.२०)
		निरंक		प्रस्तावित
				निरंक
M	बालवाडी व वेलफेअर सेंटर	मंजूर क्षेत्र		(नियम क्र. १४.६.२१)
		बालवाडी १ व वेलफेअर सेंटर १ = (२५.०० x २) = ५०.०० चौ.मी.)	आवश्यक	प्रस्तावित
			बालवाडी १ व वेलफेअर सेंटर १ = (२७.८८ x २) = ५५.७६ चौ.मी.)	i) वेल फेअर सेंटर = २७.८८ चौ.मी. ii) प्रत्येकी १०० सदनिका अथवा १०० सदनिकांच्या भागासाठी बालवाडी (०१) आवश्यक आहे. याबाबत तरतूद करण्यात आलेली नाही. विकसकाने याबाबत शिथिलता मागितली आहे.
N	शासकीय जमिनीसाठी २५% अधिमुल्य	देय रक्कम	भरणा केलेली रक्कम	(नियम क्र. १४.६.२१)
		खाजगी मालकी असल्याने निरंक	खाजगी मालकी असल्याने निरंक	देय रक्कम
				भरणा केलेली वजा जाता शिल्लक रक्कम
			निरंक	खाजगी मालकी असल्याने निरंक

२६. सर्वसाधारण अभिप्राय:-

- प्रस्तुत योजनेत एकूण ३९ (पात्र व अपात्र) निवासी झोपडीधारक असून, सादर करण्यात आलेल्या योजनेत २६ पुनर्वसन निवासी सदनिका प्रस्तावित करण्यात आलेल्या आहेत. योजनेचे क्षेत्र ६१.०० मी. वि. यो. रस्ता रुंदीकरणाने बाधित होत असल्याने व रेल्वे लाईन च्या बाजूचे १६ मी. सामासिक क्षेत्र सोडावे लागल्याने बांधकाम योग्य जागा कमी शिल्लक राहत आहे, इमारतीची उंची वाढवायची असल्यास त्याप्रमाणात रेल्वे लाईन च्या बाजूने सामासिक अंतर वाढून जोत्याचे क्षेत्र अजून कमी होऊन योजना राबविणे शक्य होणार नाही. त्यामुळे नियोजनाच्या दृष्टीने आवश्यकतेपेक्षा कमी सदनिका प्रस्तावित केलेल्या आहेत. उर्वरित १२ (पात्र ५ व अपात्र ७) झोपडीधारकांचे पुनर्वसनाची जबाबदारी विकसक यांची राहिल.
- सादर योजनेचे क्षेत्र ६१.०० मी. वि. यो. रस्ता रुंदीकरणाने बाधित होत असल्याने व रेल्वे लाईन च्या बाजूचे १६ मी. सामासिक क्षेत्र सोडावे लागल्याने बांधकाम योग्य जागा कमी

