

1155

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

तांत्रिक विभाग, झोपुप्रा पुणे

दिनांक :- १५/०३/२०२४.

विषय:- मौजे पर्वती, पुणे येथील फायनल प्लॉट नं २८,(स.नं.१३५) सदाशिव पेठ
झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेस विकास नियंत्रण नियमावली, २०२२ मधील नियम
क्र.१४.६.१२(१) नुसार प्रशासकीय मान्यता देणेबाबत.

संदर्भ:- विकसक मे.केदार व्हेंचर्स यांचा योजनेस झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, पुणे
विकास नियंत्रण नियमावली, २०२२ नुसार प्रशासकीय मान्यता
मिळण्याबाबतचा दि. ०६/०३/२०२४ चा अर्ज.

विषयांकित झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना राबविणेसाठी, झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाकडील नोंदणीकृत विकसक मे.केदार व्हेंचर्स यांनी, परवानाधारक वास्तुविशारद ओंकार असोसिएटस यांचेमार्फत दि.२६/०२/२०२१ रोजी प्रस्ताव दाखल केलेला आहे, प्रकरणी दि.१५/०६/२०१९ रोजी कलम ३ (क) खालील आदेश पारित झाला आहे. सन २०१४ च्या विशेष नियमावलीतील नियम क्र. एस.आर ४(३) अन्वये “झोपडपट्टी पुनर्वसन क्षेत्र प्रारूप योजना” सदर मिळकतीवरील झोपडीधारकांना दि.०१/०६/२०२३ रोजी उपलब्ध करून देण्यात आली. तसेच योजनेस नियम क्र. एस.आर. ४ (५) अन्वये दि. ३१/०७/२०२३ रोजी प्रशासकीय मान्यता देण्यात आली.त्यानुसार कलम ३ (ड) खालील पुनर्वसन निर्मूलन आदेश दि.१२/०९/२०२३ रोजी पारित करणेत आलेला आहे. पर्यावरण विभागाकडील ना हरकत प्रमाणपत्र प्राप्त करून घेणेसाठी रेखांकन (IOD) मान्यता दि.०५/०१/२०२४ रोजी देण्यात आली आहे.

१. महाराष्ट्र झोपडपट्टी (सुधारणा, निर्मूलन व पुनर्विकास) अधिनियम १९७१ यात आणखी सुधारणा करणेकरिता अधिनियम (सन २०१८ चा महाराष्ट्र अधिनियम क्रमांक ३८) महाराष्ट्र शासन राजपत्र असाधारण भाग ४, गुरुवार एप्रिल २६, २०१८ मध्ये पृष्ठ क्र. ११० वर प्रसिध्द झालेला आहे. त्याप्रमाणे Slum Act १९७१ मधील दुरुस्ती / सुधारणा विचारात घेता, कलम ३(क) खालील घोषितचे आदेश जाहीर करणे, त्यानंतर प्रारूप योजना प्रसिध्द करणे व नियम क्र.१४.६.१२ (१) नुसार प्रशासकीय मान्यता दिल्यानंतर विकास नियंत्रण नियमावलीतील स्थलांतर योजनेशी संबंधीत संपूर्ण नियमांची पूर्तता करणे विकसक यांच्यावर बंधनकारक राहिल.

२. उपरोक्त तरतुदीनुसार अंतिम पात्रता यादी सक्षम प्राधिकारी क्र.३ झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, पुणे यांचेमार्फत तयार करणेत आलेली दि.२८/०९/२०१७ व दि.३०/१०/२०२१ रोजीची परिशिष्ट २ पात्रता यादीनुसार, प्रस्तुत योजनेसाठी नियम क्र.१४.६.१२ (१) अंतर्गत सुधारीत प्रशासकीय मान्यतेसाठी योजनेचा तपशील खालीलप्रमाणे आहे:-

१	योजनेचे नाव	मौजे पर्वती, पुणे येथील फायनल प्लॉट नं. २८,(स.नं.१३५) सदाशिव पेठ
२	विकसकाचे नाव व पत्ता	मे.केदार व्हेंचर्स

१

		४९९, सुर्यदीप बिल्डींग , नारायण पेठ, पुणे ३०
३	आर्किटेक्टचे नाव व पत्ता	ओंकार असोसिएटस २, तृप्ती अपार्टमेंट, रणजीत हॉटेल समोर, भांडारकर रोड, पुणे.
४	क्षेत्राबाबतचा तपशील	
	I. भूखंडाचा मालकी हक्क	पुणे महानगरपालिका (PMC)
	II. मालमत्ता पत्रकानुसार येणारे क्षेत्र	२४५४४.२३ चौ.मी.
	III. झोपडपट्टीचे क्षेत्रफळ	१५५४५.३९ चौ. मी. (कलम ३क आदेशानुसार)
	IV. मोजणी नकाशानुसार येणारे क्षेत्र (वास्तुविशारद यांनी दिलेल्या त्रिमितीय नकाशानुसार)	१५५४५.०० चौ. मी.
	V. विकास योजना रस्तारुंदीकरण खालील क्षेत्र (HCMTR)/नाला	५३०.४३ चौ. मी.
	VI. योजने खालील निव्वळ क्षेत्र (IV - V)	१५०१४.५७ चौ. मी.
	VII. योजना क्षेत्रांतर्गत आरक्षण असलेले क्षेत्र.	०.०० चौ.मी.
	VIII. झो.पु.प्रा नियम क्र. एस.आर. १४ (१) (a) नुसार १०% आवश्यक Open Space (१५०१४.५७ चौ. मी. x १० %) = १५५४.०० चौ. मी.	आवश्यक १५०१.४५ चौ. मी. प्रस्तावित १५०१.४५ चौ. मी.
	IX. योजने खालील निव्वळ क्षेत्र	१३५१३.१२ चौ.मी.
५	ii) सक्षम प्राधिकारी क्र .३ झोपुप्रा, पुणे यांच्या कडील अंतिम पात्रता यादीनुसार	एकूण झोपड्यांची संख्या - ७०३ (भूखंडावरील)
	I. पात्र निवासी	५०३
	II. अपात्र निवासी	१३३
	III. पात्र बिगर निवासी	३५
	IV. अपात्र बिगर निवासी	२०
	IX. बंद झोपड्या	०२
	X. सार्वजनिक	१०
	एकूण पुनर्वसन सदनिका/दुकाने	८३७ (७६१ निवासी + ६५ बिगरनिवासी) + (सार्वजनिक ११)
	प्रस्तावित सदनिका व दुकाने	६४० निवासी + ५४ बिगर निवासी = ६९४
	किमान टेनामेंट डेन्सीटीबाबत (नियम क्र.१४.६.१५ (१४) नुसार)	
६	विशेष नियमावली, पुणे सन २०१४ नुसार	विकास नियंत्रण नियमावली , सन २०२२ नुसार
I.	किमान टेनामेंट डेन्सीटीबाबत-(नियम क्र.एस आर १४ (३) नुसार)	किमान टेनामेंट डेन्सीटी बाबत-(नियम क्र.१४.६.१५ (१४) नुसार)

	३६० सदनिका/ हेक्टर प्रमाणे होणारी किमान सदनिका संख्या (३६० x १३५१३.१२/१००००) किमान आवश्यक सदनिका / दुकाने = ४८६ प्रस्तावित सदनिका / दुकाने = ६९४	४५० सदनिका/ हेक्टर प्रमाणे होणारी किमान सदनिका संख्या (४५०x १५०१४.५७ / १०,०००) किमान आवश्यक सदनिका / दुकाने = ६७५ प्रस्तावित सदनिका / दुकाने = ६९४
II.	नियम क्र.एस आर १४ (३) नुसार झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणासाठी उपलब्ध होणाऱ्या सदनिका - निरंक	नियमक्र.१४.६.१५ (१४) नुसार झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणासाठी उपलब्ध होणाऱ्या सदनिका - निरंक
७	In situ FSI बाबत-	
(ii)	In situ FSI बाबत- (नियम क्र.एस आर १३ (२) नुसार) अस्तित्वात असलेल्या एकूण (पात्र व अपात्र) झोपडयांची संख्या विचारात घेऊन येणारी टेनामेंट डेन्सिटी. (६९४ x १०,०००/१३५१३.१२) अस्तित्वातील टेनामेंट डेन्सिटी = ५१३	In situ FSI बाबत- (नियम क्र. १४.६ (१५) (२) नुसार) अस्तित्वात असलेल्या एकूण (पात्र व अपात्र) झोपडयांची संख्या विचारात घेऊन येणारी टेनामेंट डेन्सिटी. (६९४ x १०,०००/१५०१४.५७) अस्तित्वातील टेनामेंट डेन्सिटी = ४६३
८	एकूण अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्र एस.आर. १४ (८) नुसार रस्तारुंदीकरण क्षेत्र वगळून (Permissible B/Up) (१३५१३.१२ x ४.००) = ५४०५२.४८ चौ.मी.	एकूण अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्रफळ (नियम क्र. १४.६.१५ (२) नुसार) = एकूण भूखंडाचे क्षेत्र x ४ (१५०१४.५७ x ४.००) = ६००५८.०० चौ.मी. किंवा पुनर्वसन घटक + विक्री घटक या दोन्हीपैकी जास्तीचे क्षेत्र (२७८२१.८३ + ६२८७७.३३) = ९०६९९.१६ चौ.मी.
९	प्रकरणी सक्षम प्राधिकारी, क्र.१ झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, पुणे यांनी भूखंडावरील परिशिष्ट -२ मधील जाहीर केलेली दि.१२/१०/२०२१ रोजीची अंतिम पात्रता यादी व नाल्यावरील झोपडयांची अंतिम यादी दि. २८/०९/२०१७ तसेच वास्तुविशारदां तर्फे सादर केलेल्या प्रस्तावित बांधकाम नकाशानुसार परिगणित होणा-या बाबी खालीलप्रमाणे आहेत:	
अ)	पुनर्वसन निवासी गाळयांसाठी प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र (Proposed B/Up)	२११४६.२९ चौ.मी. (६४० पुनर्वसन सदनिका) (इमारत C)
ब)	पुनर्वसन बिगरनिवासी गाळयांसाठी प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र(Proposed B/Up)	६३३.२० चौ.मी. (५४ दुकान गाळे)
क)	पुनर्वसन घटकासाठीचे एकूण प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र	२१७७९.४३ चौ.मी.
ड)	नियमावली २०२२ मधील नियम क्र.१४.६.१५ (३) प्रमाणे	पुनर्वसन बांधकाम क्षेत्र = २१७७९.४९ x ३५% ७६२२.८२ चौ.मी.
इ)	नियमावली २०२२ मधील नियम क्र.१४.६.१५ (३) प्रमाणे	पॅसेज = ४०११.४१ चौ.मी. जिना = ७६५.५९ चौ.मी. लिफ्ट = ३४६.५८ चौ.मी. लिफ्ट मशीनरुम = ७०.२९ चौ.मी. एकूण = ५१९३.८७ चौ.मी.

फ)	वरील इ व फ या दोन्हीपैकी कमी असलेले क्षेत्र	५१९३.८७ 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 iii) नियमावली २०२२ मधील नियम क्र.१४.६.२१ (२) (A) नुसार क्षेत्र	i) सोसायटी ऑफीस (२) व टॉयलेट(२) = (१२.०० + ४.००) = ३२.०० चौ.मी. ii) बालवाडी (७) व वेलफेअरसेंटर (७) (२७.८८ x ७) = १९५.१६ चौ.मी. (बालवाडी) + (२७.८८ x ७) = १९५.१६ चौ.मी. (वेलफेअर सेंटर) = ३९०.३२ चौ.मी. iii) Health post and police chowki = ६३.५४ चौ.मी.
ह)	नियमावली २०२२ मधील नियम क्र.१४.६.२१ (२) (B) नुसार Convenience Shopping २.५% Rehab Component Area (२१७७९.४९ + ५१९३.८७ + ३२ + ३९०.३२ + ६३.५४) = २७४५९.२२	आवश्यक Convenience Shopping क्षेत्र = २७४५९.२२ x २.५% = ६८६.४८ चौ.मी. प्रस्तावित Convenience Shopping क्षेत्र = ६६७.०८ चौ.मी.
च)	एकूण पुनर्वसन घटकाचे बांधकाम क्षेत्र (२१७७९.४९ + ५१९३.८७ + ३२ + ३९०.३२ + ६३.५४ + ६६७.०८)	२८१२६.३० चौ.मी.
१०	नियमावली सन २०२२ मधील नियम क्र. १४.६.१६(१) नुसार चटईक्षेत्र निर्देशांक रेशो परीगणित होत आहे.	Y = सदनिकेचा दर (सन २०२३-२०२४ च्या वार्षिक मूल्य दर तक्त्यानुसार मूल्य विभाग - २/३७) = रु. ८२,६९०/- प्रति चौ.मी. X = बांधकामाचा दर = रु. २६,६२०/- प्रति चौ.मी. n = (Y/X) - २ = (८२,६९०/ २६,६२०) - २ = (३.१० - २) = १.१० R = [२.८० - (n x ०.३०)] = [२.८० - (१.१० x ०.३०)] = [२.८० - ०.३३] = २.४७
११	वरील चटईक्षेत्र निर्देशांक रेशोनुसार अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्रफळ (FSI) २८१२६.३० x २.४७ = ६९४७१.९६ चौ.मी.	६९४७१.९६ चौ.मी.
१२	नियम क्र.१४.६.१६(१) नुसार अस्तित्वातील टेनामेंट डेन्सिटी ४६३ इतकी आहे.	प्रस्तावित घनता ६५० पेक्षा कमी आहे
१३	एकूण अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्र (२८१२६.३० + ६९४७१.९६)	९७५९८.२६ चौ.मी.
१४	एकूण प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र (पुनर्वसन + विक्री घटक) (इमारत A+B+C) (२१७७९.४६ + ४२५१८.६४)	६४२९८.१० चौ.मी.

४

१५	टी.डी.आर म्हणून देय होणारे बांधकाम क्षेत्रफळ (१७५९८.२६ - ६४२९८.१०)	३३३००.१६ चौ.मी.
----	---	-----------------

१५. इमारतीच्या उंचीबाबत-

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

- पुनर्वसन घटक + विक्री घटक (इमारत C)

अनुज्ञेय उंची	प्रस्तावित उंची
७०.०० मी.	इमारत C = ४४.९० मी.(पार्किंग सह) इमारत C = ३८.९० मी.(पार्किंग वगळून) (Lower Ground Floor + Upper Ground Floor + १ते १४मजले निवासी गाळे)

सदर प्रकरणी इमारत C ची उंची ४४.९० मी. इतकी प्रस्तावित करणेत आलेली असून झो.पु.प्रा सन २०२२ रोजीच्या नियमावली नुसार पुनर्वसन इमारतीची उंची जास्तीत जास्त ७० मी. इतकी अनुज्ञेय आहे. प्रस्तावित करण्यात आलेली उंची ~~ही~~ योग्यरित्या प्रस्तावित करण्यात आलेली आहे.

- विक्री घटक (इमारत A) -

अनुज्ञेय उंची	प्रस्तावित उंची
Permissible height as per approval of fire Department	इमारत A = ११७.५० मी. (पार्किंग सह) (Ground level पासून) (Basement १ + Basement २ + (Ground Floor to ५ th Floor commercial) ६ floors + २ parking floors + २१ residential floors).

- विक्री घटक (इमारत B) -

अनुज्ञेय उंची	प्रस्तावित उंची
Permissible height as per approval of fire Department	इमारत B = ११७.५० मी. (पार्किंग सह) (Ground level पासून) (Basement १ + Basement २ + (Ground Floor to ५th Floor commercial) ६ floors + २ parking floors + २१ residential floors).

१६. इमारतीच्या सामासिक अंतराबाबत-

[झो.पु.प्रा. वि.नि.नि. १४.६.१५ (१९) / UDCPR - १४.७.११ / UDCPR -६.२.३] :-

इमारत C (पुनर्वसन + विक्री घटक)

अ. क्र.	तपशिल	दक्षिण बाजू (नाला) (मी)	उत्तर बाजूने (दोन बिल्डिंग मधील अंतर) (मी)	पूर्व बाजू (मी)	पश्चिम बाजू (मी)	शेरा
१	आवश्यक	३.००	९.००	६.००	६.००	यथायोग्य
२	प्रस्तावित	७.५०	९.००	६००.	७.५३	प्रस्तावित

इमारत A + B (विक्री घटक इमारत)

अ. क्र.	तपशिल	उत्तर बाजू (Open Space) (मी)	दक्षिण बाजू (दोन बिल्डिंग मधील अंतर) (मी)	पूर्व बाजूने (मी)	पश्चिम बाजू (Open Space) मी	शेरा
१	आवश्यक	६.००	९.००	१२.००	६.००	यथायोग्य
२	प्रस्तावित	६.००	९.००	१२.९६	७.५०	प्रस्तावित

वरील नमुदनुसार सदर मिळकतीकरिता इमारतीची प्रस्तावित उंची विचारात घेऊन आवश्यक ती सामासिक अंतरे प्रस्तावित करण्यात आलेली आहेत.

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

१. सदर प्रकरणी विकसक यांनी इमारत A, B व C करिता फायर NOC सादर करणे आवश्यक राहिल, अशी अट बांधकाम परवानगी मध्ये नमूद करणे आवश्यक राहिल.
२. योजना क्षेत्र Construction Area २०००० चौ.मी. पेक्षा जास्त आहे. त्या अनुषंगाने विकसक यांना दि.०५/०१/२०२४ रोजी कार्यालयामार्फत रेखांकन IOD मान्यता अदा करण्यात आली आहे. विकसक यांनी दि.०८/०२/२०२४ रोजी कार्यालयात १३७३१९.५९ चौ.मी. Construction area साठी पर्यावरण विभागाकडील ना हरकत प्रमाणपत्र सादर केले आहे. भविष्यात Construction area मध्ये वाढ झाल्यास सुधारीत क्षेत्रासाठी पर्यावरण विभागाकडील ना हरकत प्रमाणपत्र सुधारीत बांधकाम परवानगी घेतेवेळी सादर करणे विकसकावर बंधनकारक आहे.

१८. मंजूर विकास योजनेतील रस्ता/रुंदी, आरक्षण याखालील क्षेत्र पुणे महानगरपालिकेस हस्तांतरित करणेबाबत:-

सदर योजनेस अंतिम भोगवटा अदा करणेपूर्वी रस्तारुंदी, आरक्षण (HCMTR) याखालील क्षेत्र पुणे महानगरपालिकेस हस्तांतरित करणे, आवश्यक राहिल, अशी अट बांधकाम परवानगी C/C मध्ये टाकणे आवश्यक राहिल.

१९. सर्वसाधारण अभिप्राय:-

१. सदर योजना क्षेत्रावर पात्रता यादी नुसार ७६१ निवासी + ६५ बिगरनिवासी पात्र व अपात्र असे एकूण ८२६ सदनिका/दुकाने असून विकसकांनी एकूण पात्र व अपात्र (निवासी ६४० + बिगरनिवासी ५४) एकूण (६९४) इतकी संख्या विचारात घेवून, त्यासाठी पुनर्वसन इमारत सदनिका प्रस्तावित केली आहे. त्यानुसार ११६ निवासी व ११ बिगरनिवासी झोपडीधारक भविष्यात पात्र झाल्यास त्यांचे पुनर्वसन करणे विकसकावर बंधनकारक राहिल. विशेष नियमावलीतील नियम क्र.एस.आर.१४(३) नुसार वरील प्रमाणे परीगणित करून एकूण झोपडीधारकांची संख्या विचारात घेऊन पुनर्वसन करणे आवश्यक आहे. त्यामुळे इमारत पूर्ण झाल्यानंतर पात्र (निवासी/बिगरनिवासी/संयुक्त) विनाशुल्क व सःशुल्क झोपडीधारकांचे

पुनर्वसन झाल्यानंतर, उर्वरित सदनिका लगोलग झो.पु.प्रा. चे ताब्यात देणे विकसकांवर बंधनकारक राहिल.

२. पिण्याचे पाणी/वापरावयाच्या पाणी टाकीचे इमारत निहाय नियोजन करावे व स्वतंत्र व्यवस्था करण्यात यावी.
३. पार्किंग, जिना, पैसेज, व लिफ्ट ई. करिता स्वतंत्र विद्युत मिटरची स्वतंत्र व्यवस्था करण्यात यावी.
४. लिफ्ट, STP, fire hydrant व घनकचरा व्यवस्थापनाबाबत विकसकाने त्यांच्या खर्चाने ५ वर्षाकरिता वार्षिक देखभाल करार (AMC) करणे बंधनकारक राहिल.
५. भविष्यात पात्र झालेल्या झोपडीधारकांचे पुनर्वसन करण्याची जबाबदारी ही विकसक यांची राहिल.

सदर योजनेकरिता अद्यापि बांधकाम परवानगी दिलेली नसल्याने मंजूर विकास नियंत्रण नियमावली २०२२ मधील नियम क्र.१४.६.३ (५) नुसार नवीन नियमावलीत रुपांतरीत करतेवेळी सर्वच बाबींची पूर्तता होत आहे.

नियमावली २०२२ मधील नियम क्र.१४.६.१८ (९) नुसार योजनेसाठी पॅसेज ची रुंदी १.८० मी. इतकी आवश्यक आहे, तथापि बांधकाम नकाशामध्ये १.५० मी. रुंद पॅसेजची रुंदी प्रस्तावित आहे. त्यामुळे नियम क्र.१४.६.३(५) प्रमाणे शिथिलता प्रस्तावित देण्यात येत आहे. नवीन योजनेत रुपांतरीत झाल्यानंतर पुन्हा जुन्या नियमावलीमध्ये योजना रुपांतरीत होणार नाही.

सबब, मौजे पर्वती, पुणे येथील फायनल प्लॉट नं २८, (स.नं.१३५) सदाशिव पेठ या मिळकतीवरील झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेकरिता, सन २०२२ च्या नियमावलीतील नियम क्र.१४.६.१२ (१) नुसार सुधारित प्रशासकीय मान्यता देण्यात येत आहे.

स्थळ:- झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, पुणे.

दिनांक : /०३/२०२४

मुख्य कार्यकारी अधिकारी
झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण,
पुणे व पिंपरी चिंचवड क्षेत्र, पुणे.
15.3.2024
DIP

प्रत माहितीस्तव :

१. विकसक मे.केदार व्हेंचर्स, ४९९, सुर्यादीप बिल्डींग, नारायण पेठ, पुणे ४११०३०
२. वास्तुविशारद- ऑंकार असोसिएट्स, २, तृप्ती अपार्टमेंट, रणजीत हॉटेल समोर, भांडारकर रोड, पुणे.