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

तांत्रिक विभाग क्र.३ झोपुप्रा पुणे
दिनांक :- ०७/०५/२०२५.

विषय:- मौजे मंगळवार पेठ, सि.स.नं. ३९१ व ३९२, बोलाई खाना, पुणे येथील झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेस विकास नियंत्रण नियमावली, २०२२ मधील तरतुदींनुसार सुधारित प्रशासकीय मान्यता.

संदर्भ:- १) विकसक मे. कामिल रियालिटी एल.एल.पी.यांचा योजना झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, पुणे विकास नियंत्रण नियमावली, २०२२ नुसार रुपांतरीत करून मिळण्याबाबत प्राप्त प्रस्ताव दि.२८/०६/२०२४.

२) मा. मुख्य अग्निशमन अधिकारी, पुणे महानगरपालिका यांचेकडील सुधारित नाहरकत प्रमाणपत्र क्र.५१६८ दि.२२/०१/२०२५.

विषयांकित झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना राबविणेकरिता विकसक मे. कामिल रियालिटी एल.एल.पी. यांचे आर्किटेक्ट श्री. ओंकार असोसिएट्स यांचे मार्फत झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेचा प्रस्ताव दि.२६/०५/२०१६ रोजी या कार्यालयाकडे प्रस्ताव दाखल आहे. प्रकरणी या कार्यालयाने झोपडपट्टी पुनर्वसन क्षेत्र निर्धारीत करण्यासंदर्भात महाराष्ट्र झोपडपट्टी क्षेत्रे (सुधारणा, निर्मुलन व पुनर्विकास) अधिनियम, १९७१ च्या कलम ३(क) नुसार झोपडपट्टी पुनर्वसन क्षेत्र निर्धारित करण्यासंदर्भात आदेश दि.१०/०२/२०१४ रोजी पारित केले आहेत. पुनर्वसन योजनेच्या प्रस्तावास मा.मुख्य कार्यकारी अधिकारी यांनी सन-२०१४ च्या विशेष नियमावलीतील नियम क्र. एस.आर.४(५) नुसार दि.२२/११/२०१७ रोजी प्रशासकीय मान्यता दिली आहे. त्याअनुषंगाने दि.१७/०४/२०१८ रोजी सदर योजनेकरिता बांधकाम प्रारंभ प्रमाणपत्र देण्यात आले आहे. सद्यस्थितीत पुनर्वसन इमारत A करिता अंतिम भोगवटा देण्यात आला असून, विक्री घटक इमारत B चे बांधकाम सुरु आहे.

२. 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.

३. विकसक मे. कामिल रियालिटी एल.एल.पी. 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 मिळण्याबाबत विकसक यांनी दि.२८/०६/२०२४ रोजी झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाकडे प्रस्ताव दाखल केलेला आहे.

४. उक्त नियमावलीचे 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."

५. उक्त नियमावलीचे नियम क्र. १४.६.३ (५) मध्ये खालीलप्रमाणे तरतूद नमूद आहे:-

"Anything done or any action taken in respect of S.R.S. prior to the commencement of the said Regulations shall be deemed to have been done or taken under the corresponding provisions of the said Regulations and provisions of the said Regulations shall be made applicable in relation thereto only to the extent, such application does not adversely affect the same."

५. सदर प्रकरणी पुनर्वसन इमारतीस (इमारत A) अंतिम भोगवटा प्रमाणपत्र देण्यात आलेले आहे. परंतु विक्री घटक इमारतीचे काम सुरु आहे. **पुनर्वसन इमारतीचा अंतिम भोगवटा देण्यात आल्याने, पुनर्वसन घटकाच्या पुर्वमंजूर बाबींमध्ये आता बदल करणे शक्य नाही. तथापि उक्त तरतुदीनुसार संपूर्ण योजनेस अद्याप अंतिम भोगवटा अदा न केल्याने, भोगवटा दिलेल्या बाबी पूर्वमंजुरीनुसार संरक्षित/कायम ठेऊन, तसेच नवीन नियमावलीनुसार पुनर्वसन घटकाकरिता देय होणारा अतिरिक्त मोबदला विचारात न घेता, भोगवटा न दिलेल्या मुक्त विक्री घटकाकरिता** सन २०२२च्या विकास नियंत्रण नियमावलीतील तरतुदी लागू करण्यात येत आहेत.

विकसक यांनी प्रस्तावित केल्यानुसार, पुनर्वसन घटकाकरिता दि.३१/१२/२०२१ चे सुधारित बांधकाम परवानगीतील बाबी संरक्षित/कायम ठेऊन, उर्वरित बाबींसंदर्भात सन २०२२च्या नियमावलीतील तरतुदीनुसार योजनेचा तपशील खालीलप्रमाणे आहे.

| | | | |
|---|---|---|---|
| १ | योजनेचे नाव | | मौजे मंगळवार पेठ, सि.स.नं. ३९१, ३९२, बोलाई खाना, पुणे. |
| २ | विकसकाचे नाव व पत्ता | | मे. कामिल रियालिटी एल.एल.पी.<br>रो हाउस नं.२, स.नं २०९, सुगरा टेरेस, कल्याणी नगर, पुणे |
| ३ | आर्किटेक्टचे नाव व पत्ता | | श्री. ओंकार असोसिएटस<br>२, तृप्ती अपार्टमेंट, हॉटेल रणजीत समोर, भांडारकर रोड,पुणे |
| ४ | भूखंड क्षेत्राचा तपशील | | |
| | I. | भूखंडाचा मालकी हक्क | खाजगी |
| | II. | झोपडपट्टीचे क्षेत्रफळ.<br>(कलम ३ क आदेशानुसार) | ६६५०.५० चौ.मी |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | III. | | मोजणी नकाशानुसार क्षेत्र | ६६५०.५१ चौ.मी |
| | IV. | | ७/१२ उताऱ्यानुसार क्षेत्र | ६५४३.५० चौ.मी |
| | V. | | रस्तारुंदीकरणा खालील क्षेत्र | ४७९.६२ चौ. मी |
| | VI. | | योजने खालील निव्वळ क्षेत्र ( II – V) | ६१७०.८८ चौ.मी |
| | VII. | | योजना क्षेत्रांतर्गत आरक्षण असलेले क्षेत्र. | निरंक |
| | VIII. | | झोपुप्रा नियम क्र.१४.६.१५ (१२) (A) नुसार १०% आवश्यक Open Space | ६१७.५० चौ.मी |
| | IX. | | योजने खालील निव्वळ क्षेत्र | ५५५३.३८ चौ.मी |
| ५ | i) | | एकूण झोपडयांची संख्या | |
| | ii) | | उपमुख्य कार्यकारी अधिकारी, झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, पुणे यांचेकडील अंतिम पात्रता यादी दि.२१/११/२०१६ तसेच पुरवणी यादी दि.२२/०६/२०१७. | एकुण झोपड्यांची संख्या – ४१४ पैकी |
| | | I. | पात्र निवासी (मोफत पुनर्वसनाकरिता ) | २३३ |
| | | II. | अपात्र निवासी | ०० |
| | | III. | पात्र बिगर-निवासी | ५७ |
| | | IV. | अपात्र बिगर-निवासी | ०० |
| | | V. | संयुक्त वापरापैकी पात्र निवासी | ०१ |
| | | VI. | संयुक्त वापरापैकी अपात्र बिगर निवासी | ०० |
| | | VII. | बंद झोपड्या | ०० |
| | | VIII. | सार्वजनिक वापराखालील (२मंदिर + ०१ दर्गा ) | ०३ |
| | | | एकूण | २९० (२३३ निवासी +५७ बिगरनिवासी ) |
| | एकुण प्रस्तावित पुनर्वसन सदनिका / दुकाने (पात्र + अपात्र) | | | २८९ (२३३ निवासी +५६ बिगरनिवासी ) (पुर्वमंजूर) |
| १२ | विशेष नियमावली, पुणे सन २०१४ नुसार | | | विकास नियंत्रण नियमावली, सन २०२२ नुसार |
| (i) | किमान टेनामेंट डेन्सीटीबाबत-(नियम क्र.एस आर १४(३) नुसार)<br>३६० सदनिका / हेक्टर प्रमाणे होणारी किमान सदनिका संख्या (३६० x ५५५३.३८ / १०,०००)<br>किमान आवश्यक सदनिका / दुकाने = २००<br>प्रस्तावित सदनिका / दुकाने = २८९ | | | किमान टेनामेंट डेन्सीटी बाबत-(नियम क्र.१४.६.१५ (१४) नुसार)<br>४५० सदनिका/ हेक्टर प्रमाणे होणारी किमान सदनिका संख्या (४५० x ६१७०.८८/ १०,०००)<br>किमान आवश्यक सदनिका / दुकाने = २७८<br>बांधकाम केलेल्या सदनिका / दुकाने = २८९ |

| | | | |
|---|---|---|---|
| (ii) | नियमक्र.एस आर १४ (३) नुसार<br>झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणासाठी उपलब्ध होणाऱ्या सदनिका - निरंक | | नियमक्र.१४.६.१५ (१४) नुसार<br>झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणासाठी उपलब्ध झालेल्या सदनिका - निरंक |
| १३ | In situ FSI बाबत- | | |
| (i) | In situ FSI बाबत- (नियम क्र.एस आर १३ (२) नुसार)<br>अस्तित्वात असलेल्या एकुण (पात्र व अपात्र) झोपडयांची संख्या विचारात घेऊन येणारी टेनामेंट डेन्सिटी.<br>(२८९ x १०,००० /५५५३.३८)<br>अस्तित्वातील टेनामेंट डेन्सिटी = ५२० | | In situ FSI बाबत- (नियम क्र. १४.६ (१५) (२) नुसार)<br>अस्तित्वात असलेल्या एकूण (पात्र व अपात्र) झोपडयांची संख्या विचारात घेऊन येणारी टेनामेंट डेन्सिटी.<br>(२८९ x १०,००० /६१८०.८८)<br>अस्तित्वातील टेनामेंट डेन्सिटी = ४६८ |
| (ii) | एकुण अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्र<br>एस.आर. १४ (८) नुसार रस्तारुंदीकरण क्षेत्रासह<br>(५५५३.३८ +४७९.६२) x ४.००= २४१३२.०० चौ.मी. | | एकुण अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्रफळ (नियम क्र. १४.६.१५ (२) नुसार) =एकूण भूखंडाचे क्षेत्र x ४<br>(६१७०.८८ x ४.००) = २४६८३.५२ चौ.मी.<br>किंवा<br>पुनर्वसन घटक + विक्री घटक या संदर्भातील क्षेत्र (११८३३.२७ + २९६७९.६३)= ४१५२२.९४ चौ.मी. (मुद्दा क्र. १८ नुसार) |
| १४ | प्रकरणी सक्षम प्राधिकारी, क्र.३ झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, पुणे यांनी परिशिष्ट -२ मधील जाहीर केलेली दिनांक २२/११/२०१६ रोजीची अंतिम पात्रता यादी, दि.२२/०६/२०१७ रोजीच्या पुरवणी पात्रता यादी व वास्तुविशारदां तर्फे सादर केलेल्या नकाशानुसार परिगणित होणा-या बाबी खालीलप्रमाणे आहेत: | | |
| | अ) | पुनर्वसन निवासी गाळयांसाठी प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र | ५४५०.३५ चौ. मी. (२३३ पुनर्वसन सदनिका) |
| | ब) | पुनर्वसन बिगरनिवासी गाळयांसाठी प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र | ७६६.८९ चौ.मी. (१४ दुकान गाळे) |
| | क) | बाल्कनीचे क्षेत्रफळ (पुर्वमंजूर) | १७७५.३४ चौ.मी. |
| | क) | पुनर्वसन घटकासाठीचे<br>एकुण प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र (अ+ब) | ७९९२.५८ चौ.मी. |
| | ड) | २०२२ च्या नियमावलीतील नियम क्र.१४.६.१५ (३) प्रमाणे | पुनर्वसन बांधकाम क्षेत्र = ७९९२.५८<br>X ३५ %<br>२७९७.४० चौ.मी. |
| | इ) | २०२२ च्या नियमावलीतील नियम क्र.१४.६.१५ (३) प्रमाणे | पॅसेज = १९११.५५ चौ.मी.<br>जिना = ६३८.८५ चौ.मी.<br>लिफ्ट = २९६.२५ चौ.मी.<br>लिफ्ट मशीन रुम = १५.५९ चौ.मी.<br>२८६२.२४ चौ.मी. |

| | | |
|---|---|---|
| | दिनांक ३१/१२/२०२१ रोजीचे सुधारित बांधकाम परवानगी मध्ये इ) मधील क्षेत्र विचारात घेऊन परिगणना केलेली आहे. परंतु २०१४ च्या विशेष नियमावली मधील नियम क्र. एस. आर. १३(२) सदर फ्री ऑफ एफ. एस. आय. क्षेत्र मोबदला परीगणित करतेवेळी ३५% पर्यंत प्रतिबंधित करणे आवश्यक आहे. त्याअनुषंगाने आवश्यक बदल करण्यात येत आहे. | |
| फ) | वरील इ व फ या दोन्ही पैकी कमी असलेले क्षेत्र | २७९७.४० चौ.मी. |
| | दिनांक ३१/१२/२०२१ रोजीचे सुधारित बांधकाम परवानगी मध्ये बालवाडी व वेलफेअर सेंटर चा कार्पेट एरिया प्रत्येकी २५.०० चौ. मी. प्रमाणे एकूण ३ बालवाडी व वेलफेअर सेंटर करिता १५० चौ.मी. क्षेत्र विचारात घेऊन परिगणना केलेली आहे. आता वास्तुविशारद यांनी सादर केलेल्या नकाशामध्ये प्रस्तावित केल्यानुसार सदरच्या सुविधा क्षेत्रांचे बांधकाम क्षेत्र (Built up Area) २५०.०० चौ.मी. व सोसायटी ऑफिस व टॉयलेट चे बांधकाम क्षेत्र नमूद केले आहे. | |
| ग) | २०२२चे नियमावलीतील नियम क्र.१४.६.२१ (२) (A) व १४.६.२१ (३) नुसार क्षेत्र (Free of FSI) | i) सोसायटी ऑफीस (०१) व टॉयलेट (०१) = (१५.०० x ०१) = १५.०० चौ.मी.+ (५.०० x ०१) = ५.०० चौ.मी.= २०.०० चौ.मी.<br>ii) बालवाडी व वेलफेअर सेंटर (४१.६६ x ३) = १२५.०० चौ.मी.+ (४१.६६ x ३) = १२५.०० चौ.मी. = २५०.०० चौ.मी. |
| | तत्कालिन २०१४च्या विशेष नियमावली मधील विनियम क्र. (२) (b) ची तरतूद खालील प्रमाणे आहे.<br>For all sites admeasuring more than 4000 sq. m. in area, 5% of the rehabilitation component, shall be constructed for the Rehabilitation Co-operative Society in the form of Convenience Shopping. Such shops shall not be more than 10 sq. m. in carpet area, with single floor height.<br>दि. ३१/१२/२०२१ रोजीचे सुधारित बांधकाम परवानगी मध्ये सदर Convenience Shopping चे क्षेत्र ५४७.३० चौ.मी. मंजूर आहे. आता वास्तुविशारद यांनी सदर क्षेत्र ७७३.२९ चौ.मी. नमूद केले आहे. याबाबत वास्तुविशारद यांनी पुर्वमंजूर क्षेत्र हे Convenience Shopping चा कार्पेट Area असून, आता वास्तुविशारद यांनी झो.पु.प्रास सादर केलेल्या नकाशांप्रमाणे प्रस्तावित क्षेत्र एकूण बांधकाम क्षेत्र विचारात घेऊन परिगणना केली आहे. | |
| ह) | २०२२ चे नियमावलीतील नियम क्र.१४.६.२१ (२) (B) नुसार Convenience Shopping २.५% Rehab Component Area | पुर्वमंजूर - ५४७.३० चौ.मी. (कार्पेट Area)<br>नव्याने परीगणित - ७७३.२९ चौ.मी. |
| च) | एकूण पुनर्वसन घटकाचे बांधकाम क्षेत्र (७९९२.५८ +२७९७.४० + २०.०० + २५० + ७७३.२९) | ११८३३.२७ चौ.मी. |

| | | |
|---|---|---|
| १५ | सदर प्रकरणी बांधकाम परवानगी १७/०४/२०१८ रोजी देण्यात आलेली असल्याने, प्रोत्साहनात्मक मोबदल्याचा देय चटई क्षेत्र निर्देशांक सन २०१८-१९ चे वार्षिक मुल्यदर विचारात घेऊन, अनुज्ञेय केलेला आहे. (पुर्वमंजूर) | वार्षिक मुल्यदर तक्ते, २०१८-१९ मधील मुल्यदर विभाग क्र. ८/१६४ नुसार<br>Y = सदनिकेचा दर<br>= रू. ७१,८४०/- प्र चौ.मी.<br>X = बांधकामाचा दर<br>= रू. २४,२०० /- प्र चौ.मी.<br>n = (Y/X) - २<br>= (७१,८४०/ २४,२००) - २<br>= (२.९६८- २)<br>= ०.९६८<br>R = [२.८०-(n x ०.३०)]<br>= [२.८०-(०.९६८ x ०.३०)]<br>= [२.८० - ०.२९०३]<br>R = २.५०९ |
| १६ | वरील चटई क्षेत्र निर्देशांक रेशोनुसार अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्रफळ (FSI) (११८३३.२७ x २.५०९) | २९६८९.६७चौ.मी. |
| १७ | योजनेचे एकूण बांधकाम क्षेत्र (Scheme FSI) (११८३३.२७ + २९६७९.६३) | ४१५२२.९४ चौ.मी. |
| १८ | पुनर्वसन इमारत "A" FSI<br>(७०३०.३५ + ९२१.७५) | ७९५२.१० चौ.मी. |

दिनांक ३१/१२/२०२१ रोजीचे मंजूर सुधारित बांधकाम परवानगी मध्ये पुनर्वसन घटकाचा प्रस्तावित FSI क्षेत्रफळ परीगणित करताना Excess Balcony विचारात घेतलेली नाही. बाल्कनी संबंधी तत्कालीन २०१४ च्या विशेष नियमावली मधील तरतूद खालील प्रमाणे आहे.

SR - 1(q) "**Floor Space Index**" (FSI) or Floor Area Ratio (FAR) shall mean the quotient of the ratio of the combined built up area on all floors, excepting the areas specifically exempted from computation under the Development Control Regulations (DCR) of the concerned Municipal Corporation, to the gross area of the plot.

पुणे महानगरपालीकेकरिता लागू असलेली तत्कालीन विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली, २०१७ मधील तरतूद खालील प्रमाणे आहे.

17.6 Permissible Structures / Projections in marginal open spaces/ distances
(b) Balconies - as specified in regulation no 18.13

17.7 Exclusion of structures / projections for FSI calculation
i) Structures/ Projections /features / ornamental projection of glass façade permitted in marginal open spaces as mentioned in Regulation No.17.6 (a),(b),(c),(d) , (e)(iii), (f), (g), (h),(i), (j) (k).

18.13 Balcony
Balcony or balconies of a minimum width 1.00m. and maximum of 2.00m. may be permitted at any floor except ground floor, not more than 15% of the built up area of the same floor............

| | | |
|---|---|---|
| | वरील तरतुदी विचारात घेता इमारतीचे प्रत्येक मजल्यावर १५% Balcony चे क्षेत्र अनुज्ञेय आहे. प्राधिकरणाचे तत्कालीन नियमावलीचे अनुषंगाने कार्यपद्धतीनुसार बांधकाम परवानगी प्रस्तावांच्या बाबतीत पुनर्वसन घटकाचे एफ.एस.आय. वर १५% बाल्कनीचे क्षेत्र फ्री ऑफ एफ.एस.आय. मंजूर करण्यात येत होते. उक्त योजनेतील दि.३१/१२/२०२१ रोजीचे सुधारित बांधकाम परवानगीनुसार पुनर्वसन इमारतीमध्ये पुनर्वसन घटकाचे ६२१७.२४ चौ.मी. FSI क्षेत्राकरिता १७७५.३४ चौ.मी. (सुमारे २८.५५%) बाल्कनीचे क्षेत्र फ्री ऑफ एफ.एस.आय अनुज्ञेय करण्यात आलेले आहे. आता सुधारित प्रस्तावामध्ये वास्तुविशारद यांनी सादर केलेल्या नकाशानुसार सदर Excess बाल्कनीचे क्षेत्राचा एफ.एस.आय क्षेत्रांमध्ये समावेश केलेला आहे. | |
| २० | प्रस्तावित मुक्त विक्री घटक इमारत "B" FSI | १८७५२.८५ चौ.मी. |
| २१ | एकूण प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र<br>७०३०.३५ + ९२१.७५ + १८७५२.८५ | २६७०४.९५ चौ.मी. |
| २२ | टी.डी.आर म्हणून देय होणारे बांधकाम क्षेत्रफळ (४१५२२.९४ - २६७०४.९५) | १४८१७.९९ चौ.मी. |
| २३ | आतापर्यंत अदा केलेला टीडीआर (९६९४.६०+५११९.८९) | १४८१४.४९ चौ.मी. |

<u>२१.इमारतीच्या उंचीबाबत-</u>

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

<u>(इमारत A)(संयुक्त)</u>

| अनुज्ञेय उंची | प्रस्तावित उंची | भुखंड सन्मुख रस्ता रुंदी |
|---|---|---|
| ७०.०० मी. | ४४.९० मी. (जमिन पातळी पासून)<br>(Basement + Lower Ground Floor + Upper Ground Floor + Podium + 1st Floor ते 13th Floor | २४.०० मी. |

<u>(इमारत B) (विक्री घटक इमारत)</u>

| अनुज्ञेय उंची | प्रस्तावित उंची | भुखंड सन्मुख रस्ता रुंदी |
|---|---|---|
| १०६.३५ मी. | १०६.३५ मी. (जमिन पातळी पासून)<br>(Basement-२ + Basement-1+ Lower Ground + Ground Floor+ 1st Floor ते ३1th Floor | २४.०० मी. |

दि.३१/१२/२०२१ रोजीच्या सुधारित बांधकाम परवानगी मध्ये विक्री घटक इमारतीची उंची ९७.२० मी. मंजूर आहे. आता वास्तुविशारद यांनी सादर केलेल्या नकाशानुसार १०६.३५ मी. उंची प्रस्तावित केली असून, त्याकरिता मा. मुख्य अग्निशमन अधिकारी, पुणे महानगरपालिका यांचेकडील सुधारित प्राथमिक नाहरकत प्रमाणपत्र क्र.५१६८ दि.२२/०१/२०२५ सादर केले आहे.

२२. इमारतीच्या सामासिक अंतराबाबत-

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

(पुनर्वसन इमारत)

| अ. क्र. | तपशिल | पूर्व बाजू (मी) | पश्चिमेकडील बाजू (मी) इमारत B | दक्षिणे कडील बाजूने (२४ मी रस्ता) | उत्तर कडील बाजूने (मी) | शेरा |
|---|---|---|---|---|---|---|
| १ | आवश्यक | ६.०० | १२.०० | ६.०० | ७.८८ | #शिथिलता आवश्यक |
| २ | प्रस्तावित | ६.०० | ९.७५# | ६.०० | ९.०० | |
| ३ | सूट | ०.०० | २.२५ | ०.०० | ०.०० | |

(विक्री घटक इमारत )

| अ. क्र. | तपशिल | पूर्वेकडील बाजू (मी) इमारत A | पश्चिमेकडील बाजू (मी) | दक्षिणे कडील बाजूने (२४मी रस्ता ) | उत्तर कडील बाजू (मी) | शेरा |
|---|---|---|---|---|---|---|
| १ | आवश्यक | १२.०० | १२.०० | ६.०० | ६.०० | #शिथिलता आवश्यक |
| २ | प्रस्तावित | ११.२५# | #९.७५ | ७.५० | ६.०० | |
| ३ | सूट | ०.७५ | २.२५ | ०.०० | ०.०० | |

दि.३१/१२/२०२१ रोजीच्या सुधारित बांधकाम परवानगी मध्ये विक्री घटक इमारतीची उंची ९७.२० मी. मंजूर आहे. त्यानुषंगाने पूर्व बाजूकडील सामासिक अंतरांमध्ये शिथिलता देण्यात आलेली आहे. पश्चिम बाजूने तत्कालीन नियमावलीतील तरतुदीनुसार ९.०० मी. सामासिक अंतर आवश्यक होते. आता विकास नियंत्रण नियमावली, २०२२ मधील तरतुदीनुसारनुसार सदर सामासिक अंतर १२.०० मी. आवश्यक आहे. आता इमारतीचे बांधकाम प्रगतीपथावर असल्याने, संरचनात्मक दृष्ट्या सामासिक अंतरात बदल करणे शक्य नाही. सबब सदर बाब संरक्षित करण्यात येत आहे.

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

१. सदर प्रकरणी विकसक यांनी मा. मुख्य अग्निशमन अधिकारी, पुणे महानगरपालिका यांचेकडील सुधारित प्राथमिक नाहरकत प्रमाणपत्र क्र.५१६८ दि.२२/०१/२०२५ रोजी या कार्यालयाकडे सादर केलेली आहे. त्यामधील सर्व अटी विकसकावर बंधनकारक राहतील.

२. सदर योजना क्षेत्रातील एकूण Construction Area २०,००० चौ. मी. पेक्षा जास्त विकसक यांचे वास्तुविशारद यांनी प्रस्तावित केल्याने, विकसक यांचे कडे Construction Area ५६९७६.२८ चौ.मी. क्षेत्रासाठी दि.०५/०६/२०२० रोजीची पर्यावरण विभागाकडील ५६९७६.२८ चौ.मी क्षेत्राकरिता ना-हरकत प्रमाणपत्र प्राप्त आहे. दि. ३१/१२/२०२१ रोजीचे सुधारित बांधकाम परवानगी मध्ये ५६९७६.२८ चौ.मी पेक्षा जास्तीचे बांधकाम न करण्याचे अटीवर ६८१७१.९१ चौ.मी. बांधकाम क्षेत्रास परवानगी देण्यात आलेली आहे. आता वास्तुविशारद यांनी ७१२९९.७१ चौ.मी. बांधकाम क्षेत्र प्रस्तावित केले आहे. सदर ७१२९९.७१ चौ.मी. क्षेत्राकरिता पर्यावरण विभागाकडील नाहरकत प्रमाणपत्र सुधारित बांधकाम परवानगी मागणीपूर्वी सादर करणे बंधनकारक राहील.

२४. विशेष नियमावली, २०१४ नुसार सदर योजनक्षेत्रातील पुनर्वसन इमारतीस भोगवटा प्रमाणपत्र दिलेले असल्याने, पुनर्वसन इमारतीमधील कुठल्याही संरचनात्मक बाबींमध्ये बदल प्रस्तावित करण्यात आलेले नाहीत.

२५. विशेष अभिप्राय:-

अ) सदर प्रकरणी पुनर्वसन इमारतीस (इमारत A) अंतिम भोगवटा प्रमाणपत्र देण्यात आलेले आहे. परंतु विक्री घटक इमारतीचे काम सुरु आहे. पुनर्वसन इमारतीचा अंतिम भोगवटा देण्यात आल्याने, पुनर्वसन घटकाच्या पुर्वमंजूर बाबींमध्ये आता बदल करणे शक्य नाही. तथापि उक्त तरतुदीनुसार संपूर्ण योजनेस अद्याप अंतिम भोगवटा अदा न केल्याने, भोगवटा दिलेल्या बाबी पूर्वमंजुरीनुसार संरक्षित/कायम ठेऊन, तसेच नवीन नियमावलीनुसार पुनर्वसन घटकाकरिता देय होणारा अतिरिक्त मोबदला विचारात न घेता, भोगवटा न दिलेल्या मुक्त विक्री घटकाकरिता सन २०२२च्या विकास नियंत्रण नियमावलीतील तरतुदी लागू करण्यात येत आहेत.

ब) दिनांक ३१/१२/२०२१ रोजीचे सुधारित बांधकाम परवानगी मध्ये इ) मधील क्षेत्र विचारात घेऊन परिगणना केलेली आहे. परंतु २०१४ च्या विशेष नियमावली मधील नियम क्र. एस. आर. १३(२) सदर फ्री ऑफ एफ. एस. आय. क्षेत्र मोबदला परीगणित करतेवेळी ३५% पर्यंत प्रतिबंधित करणे आवश्यक आहे. त्याअनुषंगाने आवश्यक बदल करण्यात येत आहे.

क) दिनांक ३१/१२/२०२१ रोजीचे सुधारित बांधकाम परवानगी मध्ये बालवाडी व वेलफेअर सेंटर चा कार्पेट एरिया प्रत्येकी २५.०० चौ. मी. प्रमाणे एकूण ३ बालवाडी व वेलफेअर सेंटर करिता १५० चौ.मी. क्षेत्र विचारात घेऊन परिगणना केलेली आहे. आता वास्तुविशारद यांनी सादर केलेल्या नकाशामध्ये प्रस्तावित केल्यानुसार सदरच्या सुविधा क्षेत्रांचे बांधकाम क्षेत्र (Built up Area) २५०.०० चौ.मी. व सोसायटी ऑफिस व टॉयलेट चे बांधकाम क्षेत्र नमूद केले आहे.

ड) तत्कालिन २०१४च्या विशेष नियमावली मधील विनियम क्र. (२) (b) ची तरतूद खालील प्रमाणे आहे.

For all sites admeasuring more than 4000 sq. m. in area, 5% of the rehabilitation component, shall be constructed for the Rehabilitation Co-operative Society in the form of Convenience Shopping. Such shops shall not be more than 10 sq. m. in carpet area, with single floor height.

दि. ३१/१२/२०२१ रोजीचे सुधारित बांधकाम परवानगी मध्ये सदर Convenience Shopping चे क्षेत्र ५४७.३० चौ.मी. मंजूर आहे. आता वास्तुविशारद यांनी सदर क्षेत्र ७७३.२९ चौ.मी. नमूद केले आहे. याबाबत वास्तुविशारद यांनी पुर्वमंजूर क्षेत्र हे Convenience Shopping चा कार्पेट Area असून, आता वास्तुविशारद यांनी झो.पु.प्रास सादर केलेल्या नकाशांप्रमाणे प्रस्तावित क्षेत्र एकूण बांधकाम क्षेत्र विचारात घेऊन परिगणना केली आहे.

इ) दिनांक ३१/१२/२०२१ रोजीचे मंजूर सुधारित बांधकाम परवानगी मध्ये पुनर्वसन घटकाचा प्रस्तावित FSI क्षेत्रफळ परीगणित करताना Excess Balcony विचारात घेतलेली नाही. बाल्कनी संबंधी तत्कालीन २०१४ च्या विशेष नियमावली मधील तरतूद खालील प्रमाणे आहे.

SR - 1(q) "Floor Space Index" (FSI) or Floor Area Ratio (FAR) shall mean the quotient of the ratio of the combined built up area on all floors, excepting the areas specifically exempted from computation under the Development Control Regulations (DCR) of the concerned Municipal Corporation, to the gross area of the plot.

पुणे महानगरपालीकेकरिता लागू असलेली तत्कालीन विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली, २०१७ मधील तरतूद खालील प्रमाणे आहे.

17.6 Permissible Structures / Projections in marginal open spaces/ distances
(b) Balconies - as specified in regulation no 18.13

17.7 Exclusion of structures / projections for FSI calculation
i) Structures/ Projections /features / ornamental projection of glass façade permitted in marginal open spaces as mentioned in Regulation No.17.6 (a),(b),(c),(d) , (e)(iii), (f), (g), (h),(i), (j) (k).

18.13 Balcony
Balcony or balconies of a minimum width 1.00m. and maximum of 2.00m. may be permitted at any floor except ground floor, not more than 15% of the built up area of the same floor............

वरील तरतुदी विचारात घेता इमारतीचे प्रत्येक मजल्यावर १५% Balcony चे क्षेत्र अनुज्ञेय आहे. प्राधिकरणाचे तत्कालीन नियमावलीचे अनुषंगाने कार्यपद्धतीनुसार बांधकाम परवानगी प्रस्तावांच्या बाबतीत पुनर्वसन घटकाचे एफ.एस.आय. वर १५% बाल्कनीचे क्षेत्र फ्री ऑफ एफ.एस.आय. मंजूर करण्यात येत होते. उक्त योजनेतील दि.३१/१२/२०२१ रोजीचे सुधारित बांधकाम परवानगीनुसार पुनर्वसन इमारतीमध्ये पुनर्वसन घटकाचे ६२१७.२४ चौ.मी. FSI क्षेत्राकरिता १७७५.३४ चौ.मी. (सुमारे २८.५५%) बाल्कनीचे क्षेत्र फ्री ऑफ एफ.एस.आय अनुज्ञेय करण्यात आलेले आहे. आता सुधारित प्रस्तावामध्ये वास्तुविशारद यांनी सादर केलेल्या नकाशानुसार सदर Excess बाल्कनीचे क्षेत्राचा एफ.एस.आय क्षेत्रांमध्ये समावेश केलेला आहे.

फ) दि.३१/१२/२०२१ रोजीच्या सुधारित बांधकाम परवानगी मध्ये विक्री घटक इमारतीची उंची ९७.२० मी. मंजूर आहे. त्यानुषंगाने पूर्व बाजूकडील सामासिक अंतरांमध्ये शिथिलता देण्यात आलेली आहे. पश्चिम बाजूने तत्कालीन नियमावलीतील तरतुदीनुसार ९.०० मी. सामासिक अंतर आवश्यक होते. आता विकास नियंत्रण नियमावली, २०२२ मधील तरतुदीनुसारनुसार सदर सामासिक अंतर १२.०० मी. आवश्यक आहे. आता इमारतीचे बांधकाम प्रगतीपथावर असल्याने, संरचनात्मक दृष्ट्या सामासिक अंतरात बदल करणे शक्य नाही. सबब सदर बाब संरक्षित करण्यात येत आहे.

सबब, मौजे मंगळवार पेठ, सि.स.नं. ३९१, ३९२ बोलाई खाना, पुणे या मिळकतीवरील झोपडपट्टी योजना सन २०२२ च्या नियमावलीतील नियम क्र.१४.६.३(५) नुसार मुद्दा क्र. २३ व मुद्दा क्र. २५ मधील बाबी मंजूर करून, नियम क्र.१४.६.१२(१) अन्वये सुधारित प्रशासकीय मान्यता देण्यात येत आहे.

S. R. A. Pune
File No.:- 576/25
7-5-25

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

7/5/25

प्रत माहितीस्तव :

१) झो.पु.योजनेचे विकसक मे. कामिल रियालिटी एल.एल.पी., रो हाउस नं.२, स.नं २०९, सुगरा टेरेस, कल्याणीनगर, पुणे

२) वास्तुविशारद श्री. ओंकार असोसिएटस, तृप्ती अपार्टमेंट, हॉटेल रणजीत समोर, भांडारकर रोड,पुणे