

35
885
191/30-1-19

**नगरविकास विभाग शासन निर्णय दि. १७/१२/२०१८ अन्वये
सुधारित चटई क्षेत्र निर्देशांक रेशो विचारात घेवून
झोपुप्रा नियमावली - २०१४ नियम क्र. एस.आर. ४ (५) नुसार
(सुधारित मान्यता)**

तांत्रिक विभाग, झोपुप्रा पुणे.
दिनांक :- ३० /०१/२०१९

विषय :- सि.स.नं.५०० व ५०१ स.नं.१७/४ कोढवा खुर्द येथील पुणे येथील झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेस शासन नियम क्र.एस.आर.४ (५) नुसार सुधारित मान्यता देणेबाबत.

संदर्भ :- १) एस.आर.४ (५) खालील मूळ प्रशासकीय मंजूरी दि.१३/११/२०१७.
२) मूळ बांधकाम परवानगी जा.क्र.१९२६/२०१७ दि.०८/१२/२०१७ (C.C)
३) महाराष्ट्र शासन नगरविकास विभाग मंत्रालय, मुंबई -३२ निर्णय क्र.टीपीएस-१८१७/यूओआर/१२३/सीआर-१८२/१७/यूडी-१३ दि.१७/१२/२०१८.
४) आर्किटेक्ट प्राईड डिझाइनर्स यांचा (तिसरी सुधारित) प्रशासकीय मान्यता मिळणेकरीता विनंती अर्ज दि.२४/१२/२०१८.

विषयांकित प्रकरणी यापूर्वी एसआर ४ (५) खाली संदर्भित क्र.१ अन्वये मान्यता देण्यात आलेली असून प्रथम बांधकाम C.C संदर्भ क्र.२ अन्वये देण्यात आलेली आहे. प्रकरणाच्या उपलब्ध नस्तीचे अवलोकन केले असता अद्याप भोगवटा प्रमाणपत्र देण्यात आलेले नाही.

संदर्भित क्र. ३ चे पत्रान्वये फक्त सदर प्रकरणासाठी "Incentive Benefit Ratio" ची संदर्भ क्र. २ चे शासन निर्णयाचे अनुषंगाने मागणी करण्यात आलेली असून, सुधारित बांधकाम परवानगी अपेक्षिलेली नाही.

उक्त नमूद पूर्व मंजूर एस.आर. ४(५)/बां.प. चे अनुषंगाने "Incentive Benefit Ratio" व अनुज्ञेय TDR बाबतची परिगणना खालील प्रमाणे सादर करण्यात येत आहे.

१९.	आर्कि. प्राईड डिझाईन्स तर्फे दि. २४/१२/२०१८ रोजी दाखल बांधकाम नकाशानुसार व संदर्भ क्र.१ नुसार		
	a)	पुनर्वसन निवासी सदनिकासाठी प्रस्तावित एकुण बांधकाम क्षेत्र	१०१४.५६ चौ.मी.
	b)	बिगर निवासी गाळ्यांसाठी प्रस्तावित एकुण बांधकाम क्षेत्र	०.०० चौ.मी.
	c)	पुनर्वसन घटकासाठीचे एकुण प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र (अ + ब)	१०१४.५६ चौ.मी.
	d)	प्रस्तावित एकुण बाल्कनी	१३५.३७ चौ.मी.
	e)	दि.११/०९/२०१४ रोजीच्या नियमावलीतील नियम क्र. एस.आर.१३(२) प्रमाणे	पुनर्वसन बांधकाम क्षेत्र = १०१४.५६ पुनर्वसन बाल्कनी क्षेत्र = + १३५.३७ ११४९.९३ X ३५ % ४०२.४७५ चौ.मी.

f)	दि. ११/०९/२०१४ रोजीच्या नियमावलीतील नियम.क्र. एस.आर.१३ (२) प्रमाणे	पैसेज = २३६.९५ जिना = ६६.०७ फायर जिना = ७६.०५ लिफ्ट = ४१.७७ लिफ्ट मशीन रुम = १८.०८ ४३८.८४ चौ.मी.
g)	वरील इ व फ या दोन्हीपैकी कमी असलेले क्षेत्र	४०२.४७५ चौ. मी.
	दि. ११/०९/२०१४ रोजीच्या नियमावलीतील नियम क्र.एस.आर.२१(३) नुसार Free Of FSI	i) सोसायटी ऑफीस व टॉयलेट = १६.०० चौ.मी. ii) बालवाडी+S.W.C = ५० चौ.मी. आवश्यक तथापि पुर्वमंजूरीनुसार प्रस्तावित नाही.
h)	एकूण पुनर्वसन घटकाचे बांधकाम क्षेत्र (१०१४.५६ + १३५.३७ + ४०२.४७५ + १६.००)	१५६८.४० चौ. मी.
संदर्भित प्रकरणी बांधकाम मंजूर दर तक्ता सन २०१७-१८ मध्ये योजनेखालील क्षेत्रासाठी भिन्न दर असल्याने weighted average formula नसार रेशो खालीलप्रमाणे परिगणित करणेत येत आहे. $Avg(X) = W_1 X_1 + W_2 X_2 + \dots + W_n X_n$ Where W = Relative weight, X = Value सदर प्रकरणी बेकर्स हिल ते साळुंके विहार चौक रोडला लागून असलेल्या जास्त मुल्यदराचे (मु.वि.क्र ३३/५०५) क्षेत्र ३३.५१% व कमी मुल्यदराचे क्षेत्र (मु.वि.क्र ३३/५१०) क्षेत्र ६६.४९% एवढे आहे. त्यानुसार $W_1 X_1 = १०/१०० \times ५३७०० = ५३७०$ ----- १ $W_2 X_2 = ९०/१०० \times ५१६९० = ४६५२१$ ----- २ $W_1 X_1 + W_2 X_2 = ५१८९१$ Say = ५१८९१ प्रती चौ.मी. उक्त Weighted average दरानुसार रेशो खालीलप्रमाणे परिगणित होत आहे.		
२०	l)	कार्यालयीन परिपत्रक क्र. ६५ नमुना परिगणतेनुसार एकूण पुनर्वसन घटकाचे क्षेत्र व शासनाचे १७/१२/२०१८ चे अधिसूचनेतील नवीन टी.डी.आर. रेषो नुसार (१५६८.४० x २.६९) = ४२१८.९९ चौ.मी.
	j)	एकूण पुनर्वसन योजनेचे बांधकाम क्षेत्रफल (१५६८.४० + ४२१८.९९)
	k)	एकूण अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्र एस.आर.१३(४)(अ) नुसार (Slum Plot क्षेत्र १००० x ३.०० एफएसआय) =
	l)	टीडीआर म्हणून द्यावयाचे क्षेत्रफल (५७७३.९०७ - ३०००)
		२७७३.९०७ चौ.मी. २७८७.३९

अभिप्राय :

तूर्तास पूर्वमंजूरी नुसारचे बांधकाम नकाशामध्ये कोणताही बदल प्रस्तावित केलेला नाही अथवा कोणतीही (सुधारित) बांधकाम परवानगी अर्जदारांनी अपेक्षिलेली नाही. केवळ शासन अधिसूचनेनुसारचा अनुज्ञेय सुधारीत रेशो प्रमाणे वाढीव टी.डी.आर. परिगणित करून अनुषंगिक सुधारित एस.आर. ४(५) खालील (सुधारित) प्रशासकीय मान्यता मिळणेकरिता अर्जदारांनी विनंती अर्ज केलेला आहे. त्यामुळे प्रस्तुतप्रमाणे एस.आर. ४(५) खालील (सुधारित) प्रशासकीय मान्यता दिल्यानंतर, प्रकरणी कोणतीही (सुधारित) बांधकाम परवानगी देणेबाबतची कार्यवाही करणेची आवश्यकता दिसून येत नाही.

१) Permissible incentive Builtup Area Scheme Plot वरील अनुज्ञेय एफ.एस.आय. चे मर्यादित वापरणे आवश्यक आहे.

प्रकरणी विकसकांनी केवळ शासन निर्णय दि.१७/१२/२०१८ मधील सुधारीत चटई क्षेत्र निर्देशांक रेशो नुसार प्रशासकीय मान्यता अपेक्षिली असून, वरीलप्रमाणे छाननीनुसार, प्रस्तुत झोपुयोला एस.आर.४(५) खालील (सुधारित) मान्यता प्रस्तावित आहे.

कृ. पुढील जरूर त्या आदेशार्थ सादर.

Baileh
३०/११/२०१९
सर्वेक्षक
झो.पु.प्रा., पुणे.

48/01/2019
नगर रचनाकार
झो.पु.प्रा., पुणे.

शासकीय दफ्तरात
सहाय्यक संचालक नगररचना
झो.पु.प्रा., पुणे.

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