

189/30-1-19

**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 :- २९/०१/२०१९

विषय :- स.नं.५३९ अ फा.प्लॉट १६३ व १६३ अ घोरपडे पेठ, 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.२३/११/२०१६
२) मूळ बांधकाम परवानगी जा.क्र.२८३/२०१७ दि.१०/०३/२०१७.
३) A इमारतीचा २५% टीडीआर जा.क.झोपुप्रा/तां.२/टीडीआर/प्र.क्र.१५४/२६६२/२०१८ दि.२६/११/२०१८.
४) महाराष्ट्र शासन नगरविकास विभाग मंत्रालय, मुंबई -३२ निर्णय क्र.टीपीएस-१८१७/यूओआर/१२३/सीआर-१८२/१७/यूडी-१३ दि.१७/१२/२०१८.
५) आर्किटेक्ट प्राईड डिझाइनर्स यांचा (तिसरी सुधारित) प्रशासकीय मान्यता मिळणेकरीता विनंती अर्ज दि.२४/१२/२०१८.

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

संदर्भित क्र. ५ चे पत्रान्वये फक्त सदर प्रकरणासाठी "Incentive Benefit Ratio" ची संदर्भ क्र. ४ चे शासन निर्णयाचे अनुषंगाने मागणी करण्यात आलेली असून, बांधकाम परवानगी अपेक्षित 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.

१	योजनेचे नाव	स.नं.५३९ अ फा.प्लॉट १६३ व १६३ अ घोरपडे पेठ, येथील झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना
२	विकसकाचे नाव व पत्ता	विकसक मे. अंजुमन ए- ताहेरी
३	आर्किटेक्टचे नाव व पत्ता	प्राईड डिझाइनर्स, ५ वा मजला, ऑफिस नं. ५२०, अरोरा टॉवर्स, ईस्ट विंग, एम.जी. रोड, कॅप, पुणे-४१.

४	सद्यस्थितीत या योजनेत मालकी हक्कासंदर्भात वा इतर बाबतीत न्यायालयीन स्थगिती/ वाद विवाद/ आक्षेप आहेत वा कसे ?	याबाबतचे हमीपत्र विकसकांनी सादर केले आहे / नाही.
५	क्षेत्राबाबतचा तपशिल	
	i) झोपडपट्टीचे क्षेत्रफळ बी फॉर्म नुसार /७/१२ नुसार क्षेत्र	४२६२.२९ चौ. मी.
	ii) मोजणी नकाशानुसार येणारे क्षेत्र	४२६२.२९ चौ.मी.
	iii) कलम ३(ड) चे आदेशानुसार	६९६.०३ चौ.मी.
	iv) विचारात घेतलेले कमीत कमी क्षेत्र	४२६२.२९ चौ.मी.
	v) अ) रस्तारुंदीकरणात जाणारे क्षेत्रफळ	९७.६८ चौ.मी.
	ब) आरक्षणासाठी क्षेत्रफळ	४९६.४६ चौ.मी.
	शिल्लक जागेचे निव्वळ क्षेत्रफळ	३७४८.१५ चौ. मी.
	vi) १०% Open to Sky	४९६.४६
	vii) योजने खालील निव्वळ क्षेत्र	३७४८.१५+९७.६८=३८४५.८३ चौ. मी.
६	i) उपजिल्हाधिकारी तथा सक्षम प्राधिकरण यांच्याकडील दि.३१/०३/२०१६ रोजीची अंतीम पात्रता यादी.	
	अ) पात्र निवासी	१३४
	ब) पात्र बिगर-निवासी	०३
	क) पात्र संयुक्त निवासी	०१
	ड) पात्र संयुक्त बिगर-निवासी	००
	एकूण पुनर्वसन सदनिका/दुकाने	१३८ (१३४ निवासी + ०३ बिगर निवासी + ०१ पात्र संयुक्त निवासी)
	झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणासाठी मिळणा-या सदनिका	निरंक
	एकूण सदनिका / दुकाने	१३८ (१३४ निवासी + ०३ बिगर निवासी + ०१ पात्र संयुक्त निवासी)
७	टेनामेंट डेन्सिटीबाबत (नियम क्र. एसआर १३ (२) नुसार)	
(i)	किमान ३६० सदनिका / दुकाने हेक्टर प्रमाणे होणारी सदनिका संख्या (३६० X ३७४८.१५ / १०,०००) = १३४	किमान सदनिका आवश्यक = १३४ प्रस्तावित सदनिका / दुकाने = १३८
(ii)	अस्तित्वात असलेल्या (पात्र) झोपड्यांची संख्या विचारात घेवून येणारी टेनामेंट डेन्सिटी (१३८ X १०,००० / ३७४८.१५) = ३६८	३६८ अस्तित्वातील टेनामेंट डेन्सिटी < ४५० त्यामुळे प्रस्तुत योजनेसाठी एकूण १.०० चटईक्षेत्र निर्देशांक इतकाच लागू राहील.
८	म्हणून, एकूण अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्र ३८४५.८३ X ३.००	११५३७.४९ चौ.मी
९.	आर्कि. प्राईड डिझाईनर्स तर्फे दि. २४/०१/२०१९ रोजी दाखल बांधकाम नकाशानुसार	
a)	पुनर्वसन निवासी सदनिकासाठी प्रस्तावित एकूण	३३८७.६५ चौ.मी.

		बांधकाम क्षेत्र	
	b)	बिगर निवासी गाळयांसाठी प्रस्तावित एकुण बांधकाम क्षेत्र	००.०० चौ.मी.
	c)	पुनर्वसन घटकासाठीचे एकुण प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र (अ + ब)	३३८७.६५ चौ.मी.
	d)	प्रस्तावित एकूण बाल्कनी	७९९.४८ चौ.मी.
	e)	दि.११/०९/२०१४ रोजीच्या नियमावलीतील नियम क्र. एस.आर.१३(२) प्रमाणे	पुनर्वसन बांधकाम क्षेत्र = ३३८७.६५ पुनर्वसन बाल्कनी क्षेत्र = + ७९९.४८ ४१८७.१२ X ३५ % १४६२.६९ चौ.मी.
	f)	दि. ११/०९/२०१४ रोजीच्या नियमावलीतील नियम.क्र. एस.आर.१३ (२) प्रमाणे	पॅसेज = ९५२.४९ जिना = ४७१.७८ लिफ्ट = ११२.२७ लिफ्ट मशीन रुम = ३८.६९ १५७५.१५ चौ.मी.
	g)	वरील इ व फ या दोन्हीपैकी कमी असलेले क्षेत्र	१४६२.६९ 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) Balwadi and Social Welfare Center=५० चौ.मी (पुर्व मंजूरीनुसार)
	h)	एकूण पुनर्वसन घटकाचे बांधकाम क्षेत्र (३३८७.६५ + ७९९.४८ + १४६२.६९ + १६.००+५०.००)	५७०७.८२ चौ. मी.
२.	l)	कार्यालयीन परिपत्रक क्र. ६५ नमुना परिगणतेनुसार एकुण पुनर्वसन घटकाचे क्षेत्र व शासनाचे १७/१२/२०१८ चे अधिसूचनेतील नवीन टी.डी.आर. रेषो नुसार (५७०७.८२ X २.७०८) = १५४५६.७७६ चौ.मी.	(सन २०१६-१७मुल्य विभाग क्र. १३/२३३ रहिवास गाळेदर ५०७००/- प्रति चौ. मी.) $R = [(2.8 - (n \times 0.3))]$ Where $n = (Y/X) - 2$ $= \frac{50700}{22000} - 2$ $= 2.3085 - 2$ $= 0.3085$ $R = (2.8 - (0.3085 \times 0.3))$ $R = (2.8 - (0.09255))$

			R = २.७०८ (विक्री घटकाचे क्षेत्र) १५४५६.७७६ चौ.मी.
j)	एकूण पुनर्वसन योजनेचे बांधकाम क्षेत्रफळ (I + H) (१५४५६.७७६ + ५७०७.८२)		२११६४.५९६ चौ.मी.
k)	एकूण अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्र एस.आर.१३(४)(अ) नुसार (क्षेत्र (३७४८.१५+९७.६८ (रस्ता) x ३.००एफएसआय) = ११५३७.४९ चौ.मी.		११५३७.४९ चौ.मी 15383.32
l)	टीडीआर म्हणून दयावयाचे क्षेत्रफळ (२११६४.५९ - ११५३७.४९)		९६२७.१० चौ.मी. 5781.17

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.

Baitel
२९/११/२०१९

सर्वेक्षक
झो.पु.प्रा., पुणे.

29/11/2019
नगररचनाकार
झो.पु.प्रा., पुणे.

रेजेक्टर
सहाय्यक संचालक नगररचना
झो.पु.प्रा., पुणे.

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