झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, पुणे व पिंपरी चिंचवड क्षेत्र, पुणे

(गृहनिर्माण विभाग, महाराष्ट्र शासन)
मुख्य कार्यालय : चौथा मजला, काकडे बीझ आयकॉन,
ई-स्क्वेअर जवळ, पुणे विद्यापीठ रोड, अशोक नगर,
शिवाजी नगर, पुणे - ४११०१६.
दूरध्वनी क्रमांक : (का.) : ०२०-२५५७७९९९, २५५७७९००
ई-मेल : srapune@yahoo.in वेबसाईट : www.srapune.gov.in

झो.पु.प्रा निश्चयेन परिवर्तनम्। झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण पुणे व पिंपरी चिंचवड

स्वातंत्र्याचा अमृत महोत्सव

२४६
०४/०८/२०२२

वाचा :-

१. दि.२७/०४/२०१६ रोजीची एस.आर. ४(५) खालील मान्यता टीपणी.
२. मूळ बांधकाम परवानगी क्र.८९८/२०१७ दि.०६/०६/२०१७.
३. रेखांकन (उपविभागणी) परवानगी क्र.४३९०/२०१९ दि.०७/०८/२०१९
४. विकसक यांचे सुधारित बांधकाम परवानगी बाबतचा दि.०२/१२/२०१ रोजीचा प्रस्ताव.
५. दि.२९/१२/२०२१ रोजीची मंजूर बांधकाम छाननी टिपण्णी.

सुधारित बांधकाम परवानगी

Slum Rehabilitation Authority Technical Department APPROVED Pune Pimpri-Chinchwad Area

ज्याअर्थी, सि.स.नं.११०५ पै, स.नं.१५६/१अ/१/१ पै, औंध, पुणे येथील झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेचे विकसक **मे.लाईफ प्रॉपर्टीज तर्फे पॉवर ऑफ एटर्नी होल्डर स्कायक्राफ्ट बिल्डकॉन एलएलपी** व वास्तुविशारद **मंगेश गोटल** यांनी सदर झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेस सुधारीत बांधकाम नकाशांना उपरोक्त वाचामधील अ.क्र.४ अन्वये सुधारित मंजूरी अपेक्षिलेली आहे, त्यास मा. मुख्य कार्यकारी अधिकारी, झोपूप्रा, पुणे यांचेकडून प्रस्तुत योजनेसाठी मंजूर बांधकाम छाननी टिप्पणीस वाचा येथील क्रं.५ अन्वये प्रदान करण्यात आलेली आहे.

त्याअर्थी आता, महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन, व नगर रचना अधिनियम, सन १९६६ चे कलम ४५, तसेच महाराष्ट्र झोपडपट्टी (सुधारणा, निर्मुलन व पुनर्विकास) अधिनियम १९७१ इ. चे तरतूदीनुसार खालील तक्त्यात नमूद केलेनुसार आणि सोबतचे बांधकाम नकाशा संचामध्ये दर्शविलेनुसार खालील अटी व शर्तीसह, प्रकरणी **सुधारित बांधकाम परवानगी देणेत येत आहे.**

भूखंड "A" वरील विक्री घटक इमारत

अ.क्र.	Floor	Sale FSI		Sale Tenement	
		Resi.	comm.	Resi.	comm.
१	Parking Level ४	--	--	--	--
२	Parking Level ३	--	--	--	--
३	Parking Level २	--	--	--	--
४	Parking Level १	--	--	--	--
५	Stilt Floor	५४.६३	४८७.९८	--	०२
६	First Floor + Mezzanine	७२३.३३	२४९.६८	०५	०२
७	Second Floor	११४२.५२	--	०८	--
८	Third Floor	११४२.५२	--	०८	--

९	Fourth Floor	११४२.५२	--	०८	--
१०	Fifth Floor	११४२.५२	--	०८	--
११	Sixth Floor	११४२.५२	--	०८	--
१२	Seventh Floor (Refuge)	१११४.११	--	०८	--
१३	Eighth Floor	११४२.५२	--	०८	--
१४	Ninth Floor	११४२.५२	--	०८	--
१५	Tenth Floor	११४२.५२	--	०८	--
१६	Eleventh Floor	११४२.५२	--	०८	--
१७	Twelfth Floor (Refuge)	१११४.११	--	०८	--
१८	Thirteen Floor	११४२.५२	--	०८	--
१९	Fourteen Floor	११४२.५२	--	०८	--
२०	Fifteen Floor	११४२.५२	--	०८	--
		१६७१६.४२	७३७.६५	११७	०४
Total		१७४५४.०८		११९Resi + ०४ Shop	

एकूण पुनर्वसन घटक बांधकाम क्षेत्र (पूर्वी मंजूरी नुसार) = २५२६.६० चौ.मी.
एकूण विक्री घटक बांधकाम क्षेत्र = १७४५४.०८ चौ.मी.
एकूण बांधकाम क्षेत्र = १९९८०.६८ चौ.मी.

Slum Rehabilitation Authority Technical Department APPROVED Pune-Pimpri-Chinchwad Area

अटी/शर्त

१. विषयांकित जमिनीचे मालकी हक्काबाबत व इतर कोणत्याही हक्काबाबत, वहिवाटीबाबत, चर्तु:सिमेबाबत, वाद-विवाद न्यायालयीन तंटा निर्माण झाल्यास त्यास सर्वस्वी विकसक जबाबदार राहील.

२. योजनेतील भूखंडाच्या हद्दीनुसार किमान १.५ मी उंचीची सिमाभिंत आवश्यक त्या रस्ता वक्रीकरणानुसार (Road curvature) बांधणे बंधनकारक आहे. ज्या भूखंडावर नवीन इमारत बांधण्यात येणार आहे त्या इमारतीचे भोगवटापत्र मागण्यापूर्वी प्रत्येक विकसकाने इमारतीसमोर सिमाभिंतीच्या (कंपाऊंड वॉल) आत वृक्ष संवर्धन कायदा १९७५ च्या तरतूदींनुसार झाडे लावून ती व्यवस्थीत वाढविण्याच्या दृष्टीने योग्य ती व्यवस्था व खबरदारी घ्यावी. रस्त्यावरील झाडांना जरुर ते संरक्षण कुंपण अर्जदाराने करावयाचे आहे. तसेच योजना क्षेत्रातील झाडे बांधकामासाठी तोडणे आवश्यक झाल्यास योग्य त्या प्राधिकरणाची पूर्व परवानगी घेणे बंधनकारक राहील.

३. कामगारांच्या सोयीसाठी जागेवर किमान पुरेशा तात्पुरत्या स्वरुपाच्या स्वच्छता गृहाची सोय करणेची, तसेच कामगारांच्या सुरक्षिततेसाठी आवश्यक व्यवस्था करणेची जबाबदारी विकसकाची राहील. इमारत व इतर बांधकाम कामगार (रोजगार विनीयमन व सेवाशर्ती) अधिनियम १९९६ व त्याअंतर्गत अधिनियमाचे तसेच नियमाचे काटेकोरपणे पालन करणे बंधनकारक राहील.

४. सदर प्रकरणी मान्य ले-आऊट नकाशा / बांधकाम नकाशा वरील दर्शविलेल्या दुरूस्त्या / अटी / शर्ती बंधनकारक राहतील.

५. महाराष्ट्र झोपडपट्टी पुनर्वसन अधिनियम १९७१ (Slum Act १९७१) व झो.पु.प्रा. पुणे व पिंपरी चिंचवड क्षेत्रासाठी लागू नियमावली, तसेच शासनाकडून वेळोवेळी प्राप्त निर्देशानुसार कार्यवाही करणे बंधनकारक राहील. यापुढे मा. मुख्य कार्यकारी अधिकारी, झो.पु.प्रा. यांचे मान्यतेने अटी घालण्याचे अधिकार झो.पु.प्रा. कार्यालयास राहतील. झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाने वेळोवेळी निर्गमित केलेले परिपत्रक / आदेश विकसकावर बंधनकारक राहतील.

६. पर्यावरण अधिनियम अथवा त्यासंबंधित कायद्याचे अनुषंगाने आवश्यक ती नियमानुसार पुर्तता करणे विकसकावर बंधनकारक राहील. तसेच इको हौसिंग बाबत सर्व अटी बंधनकारक राहतील.

७. या बांधकामासाठी Rain Water Harvesting करुन पावसाचे पाणी साठविणे व ते पुनर्वापर करणे बंधनकारक राहील. सांडपाणी प्रक्रिया Recycling करणे आवश्यक आहे.

८. सांडपाणी विल्हेवाट (sewage treatment) पध्दतीचा अवलंब करणे बंधनकारक राहील.

९. घन कचरा व्यवस्थापन Solid waste विल्हेवाटीसाठी ओला कचरा/सुका कचरा याचे नियोजन/ वर्गीकरण जमिन पातळीवर करणे बंधनकारक राहील.

१०. पुनर्वसन इमारत पूर्ण झाल्याने शक्य असल्यास इतर इमारतीस Solar water heating system ची व्यवस्था करण्यात यावी.

११. बांधकाम साहित्यात पर्यावरण पूरक Environment friendly साहित्य जसे फ्लाय ॲश विटा इ. वापर करणे बंधनकारक राहील.

१२. बांधकाम परवानगीसाठी सादर केलेली कागदपत्रे चुकीची अथवा दिशाभूल करणारी असल्याचे आढळून आल्यास दिलेली बांधकाम परवानगी आपोआप रद्द होईल. बांधकाम नकाशातील सर्व आकडेमोड यामध्ये तफावत / दुरुस्त्या अगर चूक याची संपूर्ण जबाबदारी ही विकसक व वास्तुविशारद यांची राहील.

१३. चलन क्र.०३२० दि.३१/१२/२०२१ अन्वये विकसक यांनी सदर बांधकाम परवानगी अनुषंगाने शुल्क रक्कम रु. १,२५,७७,१९३/- चा भरणा Bank of Baroda केल्याचे सादर केलेल्या चलन वरून निदर्शनास येत आहे, तथापि प्रस्तुत बांधकाम परवानगीचे अनुषंगाने विविध देय शुल्कांच्या परिगणनेमध्ये तफावत आढळून आल्यास फरकाची रक्कम त्वरीत भरणे विकसकावर बंधनकारक राहील. तसेच विविध शुल्काबाबत शासनाकडून / प्राधिकरणाकडून वेळोवेळी होणारे बदल बंधनकारक राहतील.

१४. नकाशात दाखविलेल्या नियोजनामध्ये पूर्व परवानगीशिवाय कोणतेही बदल करु नये. तसेच इमारती बांधकाम करतानाची देखरेख (Supervision) हे सुशिक्षित तज्ञ अभियंत्यामार्फत करणेची व गुणवत्ता नियंत्रण (Quality Control) ची जबाबदारी संपूर्णपणे विकसक/ वास्तुविशारद यांची राहील.

१५. प्रस्तुत बांधकाम परवानगी मिळाल्यानंतर परवानाधारक / भूखंडधारक यांनी जागेवर खालील प्रमाणे माहिती दर्शविणारा फलक लावावा.

अ. भूखंडधाराकाचे / परवानाधारकाचे (विकसक / वास्तु विशारद) नाव व पत्ता.

ब. भूखंड क्रमांक त्याच्या हद्दी व सभोवतालची माहिती नमुद करणे.

क. बांधकाम आरंभ प्रमाणपत्राचा क्रमांक व दिनांक

ड. एकूण मंजूर बांधकाम क्षेत्र / मजले.

Slum Rehabilitation Authority
Technical Department
APPROVED
Pune-Pimpri-Chinchwad Area

१६. विक्री घटक इमारतीमधील बाल्कनी बांधकाम क्षेत्र तसेच Refuge area क्षेत्र बंद करणे अनुज्ञेय नाही त्या कायमस्वरूपी खुल्या ठेवाव्यात.

१७. बेसमेंटचा वापर Not for habitation purpose व केवळ परवानगी प्राप्त वाहनतळासाठी अनुज्ञेय आहे. सदरहू बेसमेंट वापरण्याबाबत उल्लेख फलकावर ठळक अक्षरात नमूद करण्यात यावा. त्याचे रहिवासी / व्यापारी वापरास प्रतिबंध राहील. बेसमेंटसाठी पुरेशा प्रमाणात वायु विजनाची सोय

नैसर्गिकरित्या अथवा मेकॅनिकल पद्धतीने करणे बंधनकारक राहील. तसेच इमारतीमधील प्रस्तावित रॅम्पचा स्लोप किमान १:१० इतका असणे आवश्यक राहील.

१८. आपत्कालीन व्यवस्थापन अधिनियमातील तरतूदीनुसार प्रस्तावित बांधकाम हे भूकंप विरोधक (Earthquake Resistant) पध्दतीने होईल, याची संपूर्ण जबाबदारी ही विकसक / वास्तुविशारद यांची राहील. याबाबत Structural Designer यांचे प्रमाणपत्र हे जोते तपासणी पूर्वी सादर करण्यात यावे.

१९. फायर एस्केप जिना (safety stop door सह) बाहेरील बाजूस उघडेल याची दक्षता घेण्यात यावी. तसेच इमारतीमधील प्रस्तावित लॉफ्टची उंची (Head room) १.५० मीटरचे मर्यादेत तसेच क्षेत्र ३३% / ५०% मर्यादेत ठेवण्यात यावे.

२०. विक्री घटक इमारतीसाठी स्थावर संपदा अधिनियम २०१६ (RERA ACT) च्या तरतुदी बंधनकारक आहेत.

२१. योजनेच्या रेखांकनातील रस्ते, खुली जागा (UDCPR मधील तरतुदीनुसार), सार्वजनिक वापराचे वाहनतळ सर्व रहिवाशांसाठी उपलब्ध करून देणे बंधनकारक आहे.

२२. मं.वि.यो. तील रस्तारूंदी क्षेत्र, आरक्षणांतर्गत ३३% क्षेत्र पुणे म.न.पा.कडे त्वरीत हस्तांतरीत करण्यात यावे. याशिवाय टप्पेनिहाय टिडीआर आणि भोगवटा पत्र अनुज्ञेय होणार नाही.

२३. योजनेमध्ये दिव्यांग व्यक्तीसाठी (physically disable persons) आवश्यक त्या सोयी सुविधा बांधकामामध्ये उपलब्ध करून देण्याची सर्वस्वी जबाबदारी विकसकाची राहील.

२४. सदरच्या झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेतील पात्र झोपडीधारकांची सहकारी गृहनिर्माण संस्थेची स्थापना/नोंदणी ३० दिवसांमध्ये करण्यात यावी.

२५. सिमाभिंत / संरक्षक / प्रतिधारक भिंत ही तज्ञ आर.सी.सी सल्लागाराकडून प्रचलित भारतीय मानक आय.एस.४५६-२०००, आय.एस.१४४४८-१९९८ व अनुषंगिक इतर मानांकामधील तरतुदीनुसार डिझाईन करून घेवून भारत राष्ट्रीय भवन निर्माण संहिता (नॅशनल बिल्डिंग कोड) मधील तरतुदीनुसार तज्ञ सल्लागाराचे देखरेखीखाली करण्यात याव्यात. सिमाभिंत आरसीसी फ्रेम स्ट्रक्चर मध्ये व संरक्षक / प्रतिधारक भिंत ही आर.सी.सी. मध्येच इमारत विकसनाचे कोणतेही काम करण्यापुर्वी बांधण्यात याव्यात. तसेच लगतच्या बांधकाम / विकसनाचा विचार करून सदर मिळकतीचे तळघराचे कामाचे स्ट्रक्चरल कन्सलटंट कडून डिझाईन ड्रॉईंग घेवून काम करण्यात यावे.

२६. योजनेतील प्रत्येक इमारतीच्या बाहेरील बाजूचा (सामासिक अंतरामधील) एक मी. रूंदीचा समांतर भाग paved असणे बंधकनकारक राहिल.

२७. प्रस्तुत प्रकरणी इमारतीची बहुमजली उंची विचारात घेता Air force station Pune and N.D.A कडील C.C. Z Map मधील कलर कोडिंग नुसार अटी व शर्ती बंधनकारक राहतील

२८. विषयांकित योजनेतील एक पुनर्वसन रहिवासी गाळा Sample Flat म्हणुन पाहणीसाठी, आर.सी.सी. व वीट बांधकाम पुर्णत्वापोटीचा टी.डी.आर. मागणीपूर्वी पूर्ण करणे विकसकावर बंधनकारक राहील.

२९. कोव्हीड -१९ पार्श्वभूमीवर शासन मार्गदर्शक तत्वानुसार प्रत्यक्ष बांधकामाबाबत कार्यवाही करणे बंधनकारक राहील.

३०. सदर बांधकाम परवानगीची मुदत म.प्रा.व.न.र. अधि. १९६६ च्या कलम ४८ नुसार लागू राहील.

Slum Rehabilitation Authority ★ Technical Department APPROVED ★ Pune-Pimpri-Chinchwad Area

वरीलप्रमाणे कोणत्याही अटी / शर्तीचा भंग झाल्याचे आढळल्यास प्रस्तुतची बांधकाम परवानगी रद्दबातल ठरविण्यात येऊन विकसक / वास्तुविशारद यांच्यावर नियमानुसार कार्यवाही करण्यात येईल.

अ. प्रकल्पांची गुणवत्ता तपासणी

सदर प्रकल्पाचे बांधकाम झो.पु.प्रा.ने निश्चित केलेल्या मानकाप्रमाणे (कार्यालयीन परिपत्रक क्र. १३१, दि. १३/२/२०१४) (कार्यालयीन परिपत्रक क्र. १३१ दि. १३/२/२०१४) विहीत मुदतीत पुर्ण करणे विकसकावर बंधनकारक राहील. तसेच प्रकल्पाचे स्ट्रक्चरल स्टॅबिलिटी बांधकामात वापरण्यात येणा-या मालाची गुणवत्ता तसेच बांधकामाचा दर्जा याबाबत कसलीही तडजोड न करता बांधकाम करणेची सर्व जबाबदारी विकसकाची राहील.

ब. अग्नीशमन (Fire NOC), पर्यावरण (EC) आणि इतर नाहरकत प्रमाणपत्राबाबत.

मुख्य अग्निशमन अधिकारी, पुणे महानगरपालिका यांचेकडील जा.क्र.FB/२४२९ दि.११/०९/२०१८ अन्वये प्लॉट A वरील विक्री घटक साठी ४६.०५ मी. उंची करिता Provisional Fire NOC दिलेली आहे. तसेच विकसक यांनी बांधकाम क्षेत्रामध्ये बदल असल्यानेसुधारित बांधकाम परवानगी अपेक्षिली असता, त्यास मा.मुख्य कार्यकारी अधिकारी यांनी दि.२९/१२/२०२१ रोजीच्या छाननी टिपण्णी नुसार मान्यता देण्यात आलेली आहे. **त्यानुसार इमारत B ची उंची ४४.९५ मी प्रस्तावित करण्यात आल्याने सुधारित Fire NOC व fire नकाशे प्राप्त करून घेणे आवश्यक आहे, त्यानुसार विकसक यांना बांधकाम परवनागी दिल्यापासूनच्या २ महिन्याच्या आत Fire NOC व त्यासोबत चे नकाशे या कार्यालयाकडे सादर करणे आवश्यक राहील. अन्यथा सदरची देण्यात आलेली बांधकाम परवनागी रद्द समजण्यात येईल.**

तसेच Construction Area २०,००० चौ. मी. पेक्षा जास्त क्षेत्र विकसक यांचे वास्तुविशारद यांनी प्रस्तावित केल्याने मा.मुख्य कार्यकारी अधिकारी, झोपुप्रा, पुणे यांनी दि.२९.१२.२०२१ रोजीच्या मंजूर बांधकाम टिप्पणी नुसार मान्यात देण्यात आलेली आहे. विकसक यांचे वास्तुविशारद यांनी Construction Area ३२८२० चौ.मी प्रस्तावित करून सुधारित बांधकाम टिप्पणी नुसार मान्यात देण्यात आलेली आहे. **पर्यावरण विभागाकडील ना-हरकत प्रमाणपत्र Construction Area ३२८२० चौ.मी. क्षेत्रासाठी प्राप्त झाल्यांनतरच जागेवर बांधकाम करणे अनुज्ञेय राहील. पर्यावरण विभागाकडील ना-हरकत प्रमाणपत्र शिवाय बांधकाम अनुज्ञेय राहणार नाही. जर विकसक यांनी पर्यावरण विभागाकडील ना-हरकत प्रमाणपत्र प्राप्त करून न घेता जागेवर बांधकाम केल्यास विकसक आवश्यक त्या शासकीय कार्यवाहीस पात्र राहतील, तसेच झो.पू.प्रा,पुणे या कार्यालयामार्फत योग्य ती कार्यवाही करण्यात येईल.**

Slum Rehabilitation Authority Technical Department APPROVED Pune-Pimpri Chinchwad Area