

झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, पुणे व पिंपरी चिंचवड क्षेत्र, पुणे



(गृहनिर्माण विभाग, महाराष्ट्र शासन)

मुख्य कार्यालय : चौथा मजला, काकडे बीड आयकॉन,

ई-स्कवेअर जवळ, पुणे विद्यापीठ रोड, अशोक नगर,

शिवाजी नगर, पुणे - ४११०१६.

दूरध्वनी क्रमांक : (का.) : ०२०-२५५७७९९९, २५५७७९००

ई-मेल : srापुने@yahoo.in वेबसाईट : www.srapुने.gov.in



४८०
१४/०५/२०२४

- वाचा :- १) विकसक मे. नाईकनवरे बिल्डकॉन प्रा. लि. यांचेकडून झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेचा दाखल प्रस्ताव दि.१७/११/२०१४.
- २) विशेष नियमावली २०१४ तील नियम क्र. एस.आर.४ (५) ची मूळ प्रशासकीय मान्यता दि. २८/०३/२०१८ व दि.२८/०१/२०१९
- ३) प्राधिकरणाने पूर्वी मंजूरी दिलेल्या बांधकाम परवानग्या दि.१९/०४/२०१८, दि.२०/०७/२०१९ दि.१४/०९/२०२० दि.३१/१२/२०२१ दि.१८/०८/२०२२ दि.१६/१०/२०२३.
- ४) विकास नियंत्रण नियमावली २०२२ चे नियम क्र.१४.६.१२ (१) अन्वये योजनेस दि.०९/०३/२०२४ ची प्रशासकीय मान्यता.
- ५) अंशतः भोगवटा प्रमाणपत्र दि.०७/०३/२०२४ (पुनर्वसन विंग) व दि.१४/०३/२०२४ (विक्री घटक विंग)
- ६) दि.०२/०४/२०२४ रोजीची मंजूर बांधकाम छाननी टिप्पणी.

सुधारित बांधकाम परवानगी



ज्याअर्थी मौजे शिवाजीनगर, भांबुर्डा फायनल प्लॉट नं. ४८७/७, सि.स.नं. ११०८/७ पुणे येथील झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेचे विकसक मे. नाईकनवरे बिल्डकॉन प्रा. लि. यांनी वाचा येथील क्र.१ नुसार प्रस्ताव दाखल केलेला आहे.

ज्याअर्थी, उपरोक्त वाचामधील क्र. २ अन्वये मा.मुख्य कार्यकारी अधिकारी, झोपूपा, पुणे यांचेकडून प्रस्तुत योजनेसाठी विशेष नियमावली, २०१४ मधील एस.आर.४ (५) अन्वये प्रशासकीय मान्यता प्रदान करण्यात आलेली आहे. प्राधिकरणाने यापूर्वी संदर्भ क्र.३ अन्वये मूळ बांधकाम परवानगीस वेळोवेळी सुधारित मंजूरी देण्यात आल्या आहेत. वाचा येथील क्र.४ अन्वये विकास नियंत्रण नियमावली, २०२२ चे नियम क्र. १४.६. १२ (१) अन्वये योजनेस प्रशासकीय मान्यता प्रदान करणेत आली आहे. संदर्भ क्र.५ अन्वये अंशतः भोगवटा प्रमाणपत्र दि.०७/०३/२०२४ (पुनर्वसन विंग) व दि. १४/०३/२०२४ रोजी (विक्री घटक विंग) अदा करणेत आले आहे. सुधारित प्रस्तावामध्ये सातव्या मजल्यावरील Recreational Space(Free of F.S.I.) ऐवजी ०१ office प्रस्तावित केलेले आहे. त्यानुषंगाने सदर office चे क्षेत्र चटई क्षेत्रामध्ये समाविष्ट करण्यात आले आहे. १३,१४ व १५ वा मजला विक्री घटकासाठी व टेरेसवर टॉयलेट प्रस्तावित आहे.

त्याअर्थी, आता महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन, व नगर रचना अधिनियम, १९६६ चे कलम ४५, तसेच महाराष्ट्र झोपडपट्टी (सुधारणा, निर्मुलन व पुनर्विकास) अधिनियम १९७१ इ. चे

तरतूदीनुसार खालील तपशिलानुसार आणि सोवतचे बांधकाम नकाशा संचामध्ये दर्शविलेनुसार खालील अटी व शर्तीसह, सुधारित बांधकाम परवानगी देणेत येत आहे.

i) Building (Rehab wing + Free sale wing)

Floor	Rehab wing Area		Free Sale wing Area		Tenements (Rehab wing)		Tenements (Sale wing)	
	Resi.	Comm.	Resi.	Comm.	Resi.	Comm.	Resi.	Comm.
पुनर्वसन विंग व विक्री घटक विंग साठी दि.०७/०३/२०२४ व दि.१४/०३/२०२४ रोजी अंशतः भोगवटा प्रमाणपत्र अदा करण्यात आले आहे.								
Parking Level - १	--	--	--	४३.४६	--	--	--	--
Level - २	--	--	--	--	--	--	--	--
Level - ३	--	--	--	--	--	--	--	--
Level - ४	--	--	--	--	--	--	--	--
Level - ५	--	--	--	--	--	--	--	--
Ground Level - १	--	१७७.१२	--	३७४.३५	--	८	--	३ Retail shop
Ground Level - २	--	--	--	३५४.८३	--	--	--	
First	८३.७६	--	--	५१८.०८	३	--	--	४ office
Second	१५५.५६	--	--	५१३.१७	६	--	--	४ office
Third	१५५.५६	--	--	५१३.१७	६	--	--	४ office
Fourth	१५५.५६	--	--	५१३.१७	६	--	--	४ office
Fifth	१५५.५६	--	--	४९६.६०	६	--	--	४ office
Sixth	१५५.५६	--	--	४८०.४१	६	--	--	३ office
Seventh	१५५.५६	--	--	३५७.०५	६	--	--	३ office
Eighth	१३३.४४	--	--	५०७.६९	५	--	--	४ office
Nineth	१५५.५६	--	--	६३२.४२	६	--	--	४ office
Tenth	१५५.५६	--	--	८१९.८०	६	--	--	६ office
Eleventh	१०८.६७	--	--	७९९.५४	४	--	--	९ office
Twelve	--	--	--	८१६.६७	--	--	--	९ office
सातव्या मजल्यावरील Recreational Space(Free of F.S.I.) ऐवजी ०१ office प्रस्तावित केलेले आहे. त्यानुषंगाने सदर office चे क्षेत्र चटई क्षेत्रामध्ये समाविष्ट करण्यात आले आहे. तसेच १३,१४ व १५ व्या मजल्यावर नव्याने office प्रस्तावित करण्यात आले आहे.								
Seventh	--	--	--	१५६.१३	--	--	--	१ office
Thirteen (Revised)	--	--	--	८१६.६७	--	--	--	९ office

Fourteen (Revised)	--	--	--	८१६.६७	--	--	--	८ office
Fifteen (Revised)	--	--	--	८१६.६७	--	--	--	९ office
Terrace (Toilet)	--	--	--	०७.९५				
Total	१५७०.३५	१७७७.१२	--	१०३५४.५०	६०	०८	--	८८
Total	१७४७.४७		१०३५४.५०		६८		८८	

I. एकुण प्रस्तावित पुनर्वसन घटक बांधकाम क्षेत्र (Balcony सह) = २२०९.९८ चौ.मी.
(१७४७.४७ चौ.मी+ ४३५.१३ चौ.मी. + २७.३८ चौ.मी.)

II. विक्री घटक बांधकाम क्षेत्र(Basic F.S.I.) = ५५९७.०३ चौ.मी.

III. Ancillary F.S.I. (८०%) = ४४७७.६२ चौ.मी.

IV. IGBC F.S.I. (५%) = २७९.८५ चौ.मी

V. एकुण प्रस्तावित विक्री घटक बांधकाम क्षेत्र = १०३५४.५० चौ.मी.

एकुण प्रस्तावित पुनर्वसन+विक्री घटक बांधकाम क्षेत्र (Ancillary FSI सह)
= १२५६४.४८ चौ.मी.



अटी/शर्ती

- बांधकाम परवानगीची मुदत म.प्रा.नि.व.न.र. अधि. १९६६ च्या कलम ४८ नुसार लागू राहिल.
- विषयांकित जमिनीचे मालकी हक्काबाबत व इतर कोणत्याही हक्काबाबत, वहिवाटीबाबत, चर्तुःसिमेबाबत, वाद-विवाद न्यायालयीन तंटा निर्माण झाल्यास त्यास सर्वस्वी विकसक जबाबदार राहिल.
- योजनेतील भूखंडाच्या हद्दीनुसार कमाल १.५ मी. उंचीची सिमाभित्त आवश्यक त्या रस्ता वक्रीकरणानुसार (Road curvature) बांधणे बंधनकारक आहे. ज्या भूखंडावर नवीन इमारत बांधण्यात येणार आहे, त्या इमारतीचे भोगवटापत्र मागण्यापूर्वी विकसकाने इमारतीसमोर सिमाभित्तीच्या (कंपाऊंड वॉल) आत वृक्ष संवर्धन कायदा, १९७५ च्या तरतूदीनुसार झाडे लावून ती व्यवस्थित वाढविण्याच्या दृष्टीने योग्य ती व्यवस्था व खबरदारी घ्यावी. रस्त्यावरील झाडांना जरूर ते संरक्षण कुंपण अर्जदाराने करावयाचे आहे. तसेच योजना क्षेत्रातील झाडे बांधकामासाठी तोडणे आवश्यक झाल्यास योग्य त्या प्राधिकरणाची पूर्व परवानगी घेणे बंधनकारक राहिल.
- कामगारांच्या सोयीसाठी जागेवर किमान पुरेशा तात्पुरत्या स्वरूपाच्या स्वच्छता गृहाची सोय करणेची, तसेच कामगारांच्या सुरक्षिततेसाठी आवश्यक व्यवस्था करणेची जबाबदारी विकसकाची राहिल. इमारत व इतर बांधकाम कामगार (रोजगार विनियमन व सेवाशर्ती) अधिनियम, १९९६ व त्याअंतर्गत अधिनियमाचे तसेच नियमाचे काटेकोरपणे पालन करणे बंधनकारक राहिल.
- सदर प्रकरणी मान्य ले-आऊट नकाशा/बांधकाम नकाशावरील दर्शविलेल्या दुरुस्त्या /अटी/ शर्ती बंधनकारक राहतील.

६. महाराष्ट्र झोपडपट्टी पुनर्वसन अधिनियम, १९७१ (Slum Act १९७१) व झो.पु.प्रा. पुणे व पिंपरी चिंचवड क्षेत्रासाठी लागू विकास नियंत्रण नियमावली, तसेच शासनाकडून वेळोवेळी प्राप्त निर्देशानुसार कार्यवाही करणे बंधनकारक राहिल. 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.

७. पर्यावरण अधिनियम अथवा त्यासंबंधित कायद्याचे अनुषंगाने आवश्यक ती नियमानुसार पूर्तता करणे विकसकावर बंधनकारक राहिल. तसेच इको हौसिंग बाबत सर्व अटी बंधनकारक राहतील.

८. या बांधकामासाठी Rain Water Harvesting करून पावसाचे पाणी साठविणे व ते पुनर्वापर करणे बंधनकारक राहिल. सांडपाणी प्रक्रिया (recycling) करणे आवश्यक आहे.

९. सांडपाणी विल्हेवाट (sewage treatment) पध्दतीचा अवलंब करणे बंधनकारक राहिल.

१०. घन कचरा व्यवस्थापन (Solid waste) विल्हेवाटीसाठी ओला कचरा/सुका कचरा याचे नियोजन/ वर्गीकरण जमीन पातळीवर करणे बंधनकारक राहिल.

११. बांधकाम साहित्यात पर्यावरण पूरक (Environment friendly) साहित्य जसे प्लाय अॅश विटा इ. वापर करणे बंधनकारक राहिल.

१२. बांधकाम नकाशातील सर्व आकडेमोड यामध्ये तफावत / दुरुस्त्या अगर चूक आढळल्यास त्याची संपूर्ण जबाबदारी ही विकसक व वास्तुविशारद यांची राहिल.

१३. चलन क्र.०९०७ दि.०५/०४/२०२४ अन्वये विकसक यांनी सदर बांधकाम परवानगी अनुषंगाने शुल्क रक्कम रु. १,६७,८४,११२/- चा भरणा केल्याचे सादर केलेल्या चलन वरून निर्दर्शनास येत आहे, तथापि प्रस्तुत बांधकाम परवानगीचे अनुषंगाने विविध देय शुल्कांच्या परिगणनेमध्ये तफावत आढळून आल्यास फरकाची रक्कम त्वरीत भरणे विकसकावर बंधनकारक राहिल. तसेच विविध शुल्काबाबत शासनाकडून / प्राधिकरणाकडून वेळोवेळी होणारे बदल बंधनकारक राहतील.

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

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.



१६. पुनर्वसन / विक्री घटक इमारतीमधील Refuge area क्षेत्र 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 राहिल.
- आवश्यक असल्यास, बेसमेंटसाठी पुरेशा प्रमाणात वायु विजनाची सोय नैसर्गिकरित्या अथवा मेकॅनिकल पद्धतीने करणे बंधनकारक राहिल. तसेच इमारतीमधील प्रस्तावित रॅम्पचा स्लोप किमान १:१० इतका असणे आवश्यक राहिल.
१८. आपत्कालीन व्यवस्थापन अधिनियमातील तरतूदीनुसार प्रस्तावित बांधकाम हे भूकंप विरोधक (Earthquake Resistant) पद्धतीने होईल, याची संपूर्ण जबाबदारी ही विकसक यांची राहिल. 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% किवा ५०% च्या मर्यादेत ठेवण्यात यावे.
२०. विक्री घटक इमारतीसाठी स्थावर संपदा अधिनियम २०१६ (RERA ACT) च्या तरतूदी बंधनकारक आहेत.
२१. सार्वजनिक वापराचे वाहनतळ सर्व रहिवाशांसाठी उपलब्ध करून देणे बंधनकारक आहे.
२२. मंजूर एकत्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली, २०२० चे नियम क्रं.१४.१.१.१० नुसार रस्तारूंदी क्षेत्र, आरक्षणांतर्गत क्षेत्र पुणे म.न.पा.कडे अंतिम भोगवट्याच्या मागणीपूर्वी हस्तांतरीत करण्यात यावे.
२३. योजनेमध्ये दिव्यांग व्यक्तीसाठी आवश्यक त्या सोयी सुविधा बांधकामामध्ये उपलब्ध करून देण्याची सर्वस्वी जबाबदारी विकसकाची राहिल.
२४. सदरच्या झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेतील पात्र झोपडीधारकांची सहकारी गृहनिर्माण संस्थेची स्थापना/नोंदणी तात्काळ करण्यात यावी.
२५. सिमाभित / संरक्षक / प्रतिधारक भित ही तज्ञ आर.सी.सी सल्लागाराकडून प्रचलित भारतीय मानक आय.एस.४५६-२०००, आय.एस.१४४४८-१९९८ व अनुषंगिक इतर मानांकामधील तरतूदीनुसार डिझाईन करून घेवून भारत राष्ट्रीय भवन निर्माण संहिता (नॅशनल बिल्डिंग कोड) मधील तरतूदीनुसार तज्ञ सल्लागाराचे देखरेखीखाली करण्यात याव्यात. सिमाभित आरसीसी फ्रेम स्ट्रक्चर मध्ये व संरक्षक / प्रतिधारक भित ही आर.सी.सी. मध्येच इमारत विकसनाचे कोणतेही काम करण्यापूर्वी बांधण्यात याव्यात. तसेच लगतच्या विद्यमान बांधकाम / विकसनाचा विचार करून सदर मिळकतीचे तळघराचे कामाचे स्ट्रक्चरल कन्सलटंट कडून डिझाईन ड्रॉईंग घेवून काम करण्यात यावे.
२६. विषयांकित योजनेतील एक पुनर्वसन रहिवासी गाळा Sample Flat म्हणून पाहणीसाठी, आर.सी.सी. व वीट बांधकाम पुर्णत्वापोटीचा टी.डी.आर.मागणीपूर्वी पूर्ण करणे विकसकावर बंधनकारक राहिल.
२७. पिण्याचे पाणी/वापरावयाच्या पाणी टाकीचे नियोजन इमारत निहाय नुसार स्वतंत्र व्यवस्था करण्यात यावी.
२८. पार्किंग, जिना, पैसेज, व लिफ्ट ई. करिता विद्युत मिटरची स्वतंत्र व्यवस्था करण्यात यावी.
२९. लिफ्ट, STP, fire hydrant व घन कचरा व्यवस्थापन बाबत ५ वर्षाकरिता AMC करणे बंधनकारक राहिल.



३०. महाराष्ट्र इलेक्ट्रिक वाहन धोरण २०२१ नुसार महाराष्ट्र शासनाचे पर्यावरण व वातावरणीय बदल विभाग यांचेकडील शासन निर्णय क्र.मइवाधो-२०२१/प्र.क्र.२५/ता.क्र.४ नुसार इलेक्ट्रिक वाहन चार्जिंगसाठी उपलब्धता करून देणे बंधनकारक राहिल.
३१. विकासकाने योजनेत Free Sale निवासी सदनिका व बिगरनिवासी गाळे प्रस्तावित केले आहे.त्यांचे सन २०२२ च्या नियमावलीतील नियम क्र.१४.६.१२(१३) नुसार RERA Registration करणे आवश्यक आहे.
३२. बांधकाम परवानगीसाठी सादर केलेली कागदपत्रे चुकीची, खोटी अथवा दिशाभूल करणारी असल्याचे आढळून आल्यास दिलेली सुधारित बांधकाम परवानगी आपोआप रद्द समजण्यात यावी.

वरील कोणत्याही अटी / शर्तीचा भंग झाल्याचे आढळल्यास, प्रस्तूत सुधारित बांधकाम परवानगी रद्द ठरविण्यात येऊन संबंधित विकसक / वास्तुविशारद यांच्यावर एम.आर.टी.पी. कायद्यातील तरतुदीनुसार कारवाई करण्यात येईल.

अ. प्रकल्पांची गुणवत्ता तपासणी:-

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

ब. अग्निशमन (Fire NOC), पर्यावरण (EC) आणि इतर ना हरकत प्रमाणपत्राबाबत

- १) सादर प्रकरणी विकसक यांनी Provisional Fire NOC दि.२७/०१/२०२२ रोजी सादर केलेली आहे. त्यामधील सर्व अटी विकसकांवर बंधनकारक राहतील.
- २) योजना क्षेत्र Construction Area २०००० चौ.मी. पेक्षा कमी असल्याने पर्यावरण विभागाकडील परवानगीची आवश्यकता नाही.



[Signature]
सहायक संचालक नगररचना
झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण
पुणे व पिंपरी चिंचवड क्षेत्र, पुणे.

जा.क्र. झोपुप्रा/नगररचना/मास्टर क्र.२०१/ १२७४/२०२४

दिनांक :- १०/०५/२०२४

प्रत:-

- १) विकसक मे. नाईकनवरे बिल्डकॉन प्रा.लि.
- २) वास्तुविशारद जी.एच.नाईकनवरे
- ३) संगणक अधिकारी, यांना संकेतस्थळावर उपलब्ध करून देण्यासाठी अग्रेषित.
- ४) सहायक निबंधक, झोपुप्रा, पुणे.