# 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

स्वातंत्र्याचा अमृत महोत्सव

वाचा :- १) विकसक मे. ओम साई कन्स्ट्रकशन यांचेकडून झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेचा प्रस्ताव दाखल दि. १५/०२/२०१३.
२) सुधारित एस.आर.४(५) ची प्रशासकीय मान्यता दि.१६/०१/२०२३.
३) मूळ बांधकाम परवानगी दि.२०/०१/२०२३.
४) विकास नियंत्रण नियमावली २०२२ चे नियम क्र.१४.६.३(५) नुसार योजना रुपांतरीत करून नियम क्र.१४.६.१२ (१) नुसार प्रशासकीय मान्यता दि.१९/०१/२०२४.
५) दि.०६/०३/२०२४ रोजीची मंजूर बांधकाम छाननी टिप्पणी.

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

## सुधारित बांधकाम परवानगी (commencement certificate)

ज्याअर्थी , मौजे पिंपरी येथील सि.स.नं. ६४२६ पै.६४२७,६४२८,६४२९ पै. ६४६२, ६४६२/१, (स.नं. १०३ पै.) येथील आंबेडकर नगर, नेहरू नगर, येथील झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेचे विकसक मे. ओम साई कन्स्ट्रकशन व वास्तुविशारद आर्कि. राहुल माळवदकर यांनी वाचा येथील क्र.१ नुसार पुनर्वसन योजनेचा प्रस्ताव दाखल केलेला आहे.

ज्याअर्थी उपरोक्त वाचामधील अ.क्र. २ अन्वये योजनेसाठी सुधारित एस.आर. ४(५) अन्वये प्रशासकीय मान्यता प्रदान करण्यात आलेली आहे. वाचा क्र.३ नुसार सदर योजनेस मूळ बांधकाम परवानगी देण्यात आली आहे. तदनंतर वाचा क्र.४ नुसार विकास नियंत्रण नियमावली २०२२ चे नियम क्र.१४.६.३(५) नुसार योजना रुपांतरीत करून नियम क्र.१४.६.१२ (१) नुसार प्रशासकीय मान्यता देण्यात आली आहे.

त्याअर्थी आता प्रस्तावित बांधकाम नकाशांची विकास नियंत्रण नियमावलीनुसार छाननी केली असता वाढीव बांधकाम नकाशे नियमावलीनुसार असल्याने खालील तक्ता अटी व शर्तीवर सुधारित बांधकाम परवानगी देणेत येत आहे.

**(पुनर्वसन घटक इमारत)**

| अ.क्र | Floor | Rehab FSI | | Rehab tenement | | Sale FSI | | Sale tenement | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Resi | comm | Resi | comm | Resi | comm | Resi | comm |
| १ | Ground | २०.८७ | ०.०० | ० | ० | ०.०० | ०.०० | ० | ० |
| २ | P१ parking | ०.०० | ०.०० | ० | ० | ०.०० | ०.०० | ० | ० |
| ३ | P२ parking | ०.०० | ०.०० | ० | ० | ०.०० | ०.०० | ० | ० |
| ४ | First | ३२६.५६ | ०.०० | १२ | ० | ०.०० | ०.०० | ० | ० |
| ५ | Second | ३२६.५६ | ०.०० | १२ | ० | ०.०० | ०.०० | ० | ० |
| ६ | Third | ३२६.५६ | ०.०० | १२ | ० | ०.०० | ०.०० | ० | ० |
| ७ | Forth | ३२६.५६ | ०.०० | १२ | ० | ०.०० | ०.०० | ० | ० |
| ८ | Fifth | ३२६.५६ | ०.०० | १२ | ० | ०.०० | ०.०० | ० | ० |
| ९ | Sixth | २७८.४१ | ०.०० | १० | ० | ०.०० | ०.०० | ० | ० |
| १० | Seventh | ३२६.५६ | ०.०० | १२ | ० | ०.०० | ०.०० | ० | ० |
| ११ | Eight | ३२६.५६ | ०.०० | १२ | ० | ०.०० | ०.०० | ० | ० |
| १२ | Nine | ३२६.५६ | ०.०० | १२ | ० | ०.०० | ०.०० | ० | ० |
| १३ | Ten | ३२६.५६ | ०.०० | १२ | ० | ०.०० | ०.०० | ० | ० |
| १४ | Eleven | २७८.४१ | ०.०० | १० | ० | ०.०० | ०.०० | ० | ० |
| १५ | twelve | ३२६.५६ | ०.०० | १२ | ० | ०.०० | ०.०० | ० | ० |
| | Total | ३८४३.२९ | ०.०० | १४० | ० | ०.०० | ०.०० | ० | ० |
| | Total | ३८४३.२९ | | १४० | | ०.०० | | ० | |

**एकुण पुनर्वसन वांधकाम क्षेत्र = ३८४३.२९ + ८२५.०० चौ.मी. = ४६६८.२९ चौ.मी.**
**एकुण विक्री घटक वांधकाम क्षेत्र = ०.०० चौ.मी.**
**एकुण वांधकाम क्षेत्र = ४६६८.२९ चौ.मी.**

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

अटी/शर्ती

१.सदर सुधारित वांधकाम परवानगीची मुदत म.प्रा.नि.व.न.र. अधि. १९६६ च्या कलम ४८ नुसार लागू राहील.

२.विषयांकित जमिनीचे मालकी हक्कावावत व इतर कोणत्याही हक्कावावत, वहिवाटीबावत, चर्तु:सिमेवावत, वाद-विवाद न्यायालयीन तंटा निर्माण झाल्यास त्यास सर्वस्वी विकसक जवावदार राहील.

३.योजनेतील भूखंडाच्या हद्दीनुसार कमाल १.५ मी. उंचीची सिमाभिंत आवश्यक त्या रस्ता वक्रीकरणानुसार (Road curvature) वांधणे वंधनकारक आहे. ज्या भूखंडावर नवीन इमारत

बांधण्यात येणार आहे त्या इमारतीचे भोगवटापत्र मागण्यापूर्वी 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.

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

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

६.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.

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

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

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

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

१०.वांधकाम साहित्यात पर्यावरण पूरक (Environment friendly) साहित्य जसे फ्लाय ॲश विटा इ. वापर करणे बंधनकारक राहील.

११. बांधकाम नकाशातील सर्व आकडेमोड यामध्ये तफावत / दुरूस्त्या अगर चूक याची संपूर्ण जबावदारी ही विकसक व वास्तुविशारद यांची राहील.

१२. विकसक यांनी सदर बांधकाम परवानगी अनुषंगाने दि.०६/०३/२०२४ रोजीचे चलन क्र.०८८१ अन्वये शुल्क रक्कम रु.८३,२३३/- चा भरणा केल्याचे सादर चलनावरून 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.

१३.बांधकाम 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.

१४.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.

१५.पुंनर्वसन / विक्री घटक इमारतीमधील Refuge area क्षेत्र बंद करणे अनुज्ञेय नाही त्या कायमस्वरूपी खुल्या ठेवाव्यात.

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

१७.फायर एस्केप जिना (safety stop door सह) बाहेरील बाजूस उघडेल याची दक्षता घेण्यात ३३% किंवा ५०%च्या मर्यादेत ठेवण्यात यावे.

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

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

२०.मंजूर विकास योजनेतील एकत्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली, २०२० चे नियम क्र.१४.१.१.१० नुसार रस्तारुंदी क्षेत्र, आरक्षणांतर्गत क्षेत्र पिंपरी चिंचवड म.न.पा.कडे अंतिम भोगवटयाच्या मागणीपूर्वी हस्तांतरीत करण्यात यावे.

२१.योजनेमध्ये दिव्यांग व्यक्तीसाठी आवश्यक त्या सोयी सुविधा बांधकामामध्ये उपलब्ध करून

देण्याची सर्वस्वी जबाबदारी विकसकाची राहील.

२२.सदरच्या झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेतील पात्र झोपडीधारकांची सहकारी गृहनिर्माण संस्थेची स्थापना/नोंदणी तात्काळ करण्यात यावी.

२३.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 विद्यमान बांधकाम / विकसनाचा विचार करून सदर मिळकतीचे तळघराचे कामाचे स्ट्रक्चरल कन्सलटंट कडून डिझाईन ड्रॉईंग घेवून काम करण्यात यावे.

२४. 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.

२५.पिण्याचे पाणी/वापरावयाच्या पाणी टाकीचे नियोजन इमारत निहाय नुसार स्वतंत्र व्यवस्था करण्यात यावी.

२६.पार्किंग, जिना, पैसेज, व लिफ्ट ई. करिता विद्युत मिटरची स्वतंत्र व्यवस्था करण्यात यावी.

२७.लिफ्ट, STP, fire hydrant व घन कचरा व्यवस्थापन बाबत ५ वर्षाकरिता AMC करणे बंधनकारक राहील.

२८.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 राहील.

२९. या पूर्वी देणेत आलेली बांधकाम परवानगी रद्द समजण्यात यावी.

३०. बांधकाम परवानगीसाठी सादर केलेली कागदपत्रे चुकीची,खोटी अथवा दिशाभूल करणारी असल्याचे आढळून आल्यास दिलेली बांधकाम परवानगी आपोआप रद्द होईल.

Slum Rehabilitation ... Technical Dept. ... APPROVED ... Pune-Pimpri-Chinchwad Area

वरीलप्रमाणे कोणत्याही अटी / शर्तींचा भंग झाल्याचे आढळल्यास प्रस्तुतची बांधकाम परवानगी रद्दबातल ठरविण्यात येऊन विकसक / वास्तुविशारद यांच्यावर कायद्यातील तरतुदीनुसार कारवाई करण्यात येईल.

अ. प्रकल्पांची गुणवत्ता तपासणी

सदर प्रकल्पाचे बांधकाम झो.पु.प्रा.ने निश्चित केलेल्या मानकाप्रमाणे (कार्यालयीन परिपत्रक क्र.१३१, दि.१३/२/२०१४) विहीत मुदतीत पूर्ण करणे विकसकावर बंधनकारक राहील. तसेच

प्रकल्पाचे स्ट्रक्चरल स्टॅबिलिटी व बांधकामात वापरण्यात येणा-या मालाची गुणवत्ता तसेच बांधकामाचा दर्जा याबाबत कसलीही तडजोड न करता बांधकाम करणेची सर्व जबाबदारी विकसकाची राहील.

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

१. सदर प्रकरणी विकसक यांनी Provisional Fire NOC दि.०६/१०/२०२२ रोजी सादर केलेली आहे. त्यामधील सर्व अटी विकसकावर बंधनकारक राहतील.

२. योजना क्षेत्र Construction Area २०००० चौ.मी.पेक्षा कमी असल्याने पर्यावरण विभागाकडील परवानगीची आवश्यकता नाही.

क. भविष्यात पात्र ठरणाऱ्या तसेच अपात्र झोपडीधारकांचे सशुल्क पुर्नवसनासाठी आवश्यक त्या गाळ्यांविषयी सदर योजनेच्या संरचनेत / स्ट्रक्चरल डिझाईनमध्ये तरतूद करणे विकसक /वास्तुविशारद यांचेवर बंधनकारक राहील.

**मौजे पिंपरी येथील सि.स.नं. ६४२६ पै.६४२७,६४२८,६४२९ पै. ६४६२, ६४६२/१, (स.नं.१०३पै.) येथील आंबेडकर नगर, नेहरू नगर,** येथील झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेस सुधारित बांधकाम नकाशांना हिरव्या रंगाने दर्शविलेल्या दुरुस्त्यांप्रमाणे परवानगी देणेत येत आहे.

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

प्र.सहायक संचालक नगररचना
झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण
पुणे व पिंपरी चिंचवड क्षेत्र, पुणे.

जा.क्र. झोपुप्रा/तां.३ /मास्टर क्र.१८४/६४३ /२०२४.
दिनांक-०७/०३/२०२४

प्रत:-

१) विकसक मे. ओम साई कन्स्ट्रकशन
स.नं ७९/१,चंद्ररंग पार्क, सुदर्शन नगर, पिंपळे गुरव , पुणे - ४११०६१.

२) सहायक निबंधक, झोपुप्रा, पुणे.

३) संगणक अधिकारी, झोपुप्रा,पुणे. यांना संकेतस्थळावर उपलब्ध करून देण्यासाठी अग्रेषित