

1137 g/c

# 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 :-

- विकसक मे. नमन एंटरप्राईज अॅण्ड डेव्हलपर यांचेकडून झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेचा दाखल प्रस्ताव दि.२६/०६/२०२३.
- महाराष्ट्र झोपडपट्टी (सुधारणा, निर्मूलन व पुनर्विकास) अधिनियम १९७१, चे कलम ३(क) अन्वये दि. १९/०८/२०२२ रोजीचा झोपडपट्टी पुनर्वसन क्षेत्र घोषित करण्याचा आदेश.
- महाराष्ट्र झोपडपट्टी (सुधारणा, निर्मूलन व पुनर्विकास) अधिनियम १९७१, चे कलम ३(ड) अन्वये पारित केलेला झोपडपट्टी निर्मूलन आदेश दि. १५/१२/२०२३.
- विकसक यांनी दि.१७/०१/२०२४ रोजी विकास नियंत्रण नियमावली,झोपुप्रा -२०२२ मधील नियम क्र.१४.६.१२(१) अन्वये सादर केलेली झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना.
- मा.मुख्य कार्यकारी अधिकारी यांची विकास नियंत्रण नियमावली,झोपुप्रा -२०२२ मधील नियम क्र.१४.६.१२(१) अन्वये योजनेस दि.१९/०१/२०२४ रोजीची प्रशासकिय मान्यता.
- विकसक यांचेकडून झो.पु. क्षेत्रात विकसनाकरिता प्राप्त बांधकाम प्रस्ताव दि १७/०१/२०२४.
- महाराष्ट्र झोपडपट्टी (सुधारणा, निर्मूलन व पुनर्विकास) अधिनियम १९७१, चे कलम ३२-५ नुसार विकास परवानगी संदर्भातील तरतुद.
- महाराष्ट्र झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेसंदर्भातील नियमावलीमधील नियम क्र.१४.६.१८ नुसार बांधकाम आराखड्याची तपासणी.
- महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगररचना अधिनियम १९६६ चे कलम ४५ तसेच पुणे पिं.चिं. प्राधिकरणासाठी लागू असलेल्या विकास नियंत्रण नियमावली-२०२२ मधील नियम १४.६.१२(१२) , मधील तरतुदी.

## बांधकाम प्रारंभ प्रमाणपत्र (Commencement Certificate)

प्रस्तावना :-

- उपरोक्त वाचा मधील अ.क्र. ४ अन्वये पुणे पेठ, मौजे एरंडवणे येथील सि.स.नं. २३० ते २४० व २४२, सि.स.नं. १७९ पै. पौड फाटा, येथील झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेचा प्रस्ताव विकसक मे. नमन एंटरप्राईज अॅण्ड डेव्हलपर व वास्तुविशारद आर्कि. अतित अदमुलवार यांचे मार्फत प्राधिकरणाकडे दाखल केला असून मा. मुख्य कार्यकारी अधिकारी, झोपुप्रा, पुणे यांचेकडून क्र. ५ वर नमूद नियमावलीतील नियम क्र.१४.६.१२(१) अन्वये प्रशासकीय मान्यता प्रदान केली आहे.
- तद्नंतर विकसक यांनी वाचा येथील क्र. ६ नुसार विकास परवानगीसाठी प्राधिकरणाकडे प्रस्ताव दाखल केला आहे.



- ३) सदर क्षेत्र झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाने सन २०१४ च्या विशेष नियमावलीतील कलम ३(क) नुसार SRA क्षेत्र म्हणून दिनांक १९/०८/२०२२ रोजी घोषित केले आहे.
- ४) विकसकाने सादर केलेला बांधकाम आराखडा विकास नियंत्रण नियमावलीनुसार-सुसंगत आहे.

उपरोक्त वाचा मधील अ.क्र.९ वर नमूद महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन आणि नगर नियोजन अधिनियम, १९६६ चे कलम ४५ अन्वये तसेच महाराष्ट्र झोपडपट्टी (सुधारणा ) सुधारणा, निर्मुलन व पुनर्विकास) अधिनियम १९७१, चे कलम ३२-५ मधील तरतूदीनुसार तसेच उपरोक्त वाचा अ.क्र.७ मधील महाराष्ट्र झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेसंदर्भातील नियमावलीमधील नियम क्र.१४.६.१८ विचारात घेता बांधकाम आराखड्यांना खालील तक्त्यात नमूद केलेनुसार आणि सोबतचे बांधकाम नकाशा संचामध्ये दर्शविलेनुसार खालील अटी व शर्तीसह, विकास परवानगी मंजूर करण्यात येत आहे.

### विक्री घटक Sale Wing A

Floor	B/u Area (Rehab)		B/u Area (Sale) sqm.		Tenements (Rehab)		Tenements (Sale)	
	Resi.	Comm.	Resi.	Comm.	Resi.	Com m.	Resi.	Comm.
First	--	--	३७६.२५	--	--	--	०४	--
Second	--	--	३७६.२५	--	--	--	०४	--
Third	--	--	३७६.२५	--	--	--	०४	--
Fourth	--	--	३७६.२५	--	--	--	०४	--
Fifth	--	--	३७६.२५	--	--	--	०४	--
Sixth	--	--	३७६.२५	--	--	--	०४	--
Seventh	--	--	३७६.२५	--	--	--	०४	--
Eight	--	--	३५४.१७	--	--	--	०४	--
Nine	--	--	३७६.२५	--	--	--	०४	--
Ten	--	--	३७६.२५	--	--	--	०४	--
Eleventh	--	--	३७६.२५	--	--	--	०४	--
Twelveth	--	--	३७६.२५	--	--	--	०४	--
<b>Total</b>	--	--	<b>४४९२.९२</b>				<b>४८</b>	
<b>Total</b>	--		<b>४४९२.९२</b>		--		<b>४८</b>	



1135

## Wing B (Rehab + Sale पुनर्वसन व विक्री घटक)

Floor	B/u Area (Rehab)		B/u Area (Sale)		Tenements (Rehab)		Tenements (Sale)	
	Resi.	Comm.	Resi.	Comm.	Resi.	Comm.	Resi.	Comm.
Ground	--	१२.११	--	--	--	०१	--	--
First	१३६.८५	--	--	--	०४	--	--	--
Second	१९९.८१	--	--	--	०६	--	--	--
Third	१९९.८१	--	--	--	०६	--	--	--
Fourth	१९९.८१	--	--	--	०६	--	--	--
Fifth	१९९.८१	--	--	--	०६	--	--	--
Sixth	१९९.८१	--	--	--	०६	--	--	--
Seventh	१९९.८१	--	--	--	०६	--	--	--
Eight	१६८.६०	--	--	--	०५	--	--	--
Nine	१९९.८१	--	--	--	०६	--	--	--
Ten	१९९.८१	--	--	--	०६	--	--	--
Eleventh	१९९.८१	--	--	--	०६	--	--	--
Twelfth	७२.००	--	१६९.१५	--	०२	--	०४	--
Total	२१७५.७४	१२.११	१६९.१५	--	६५	०१	०४	--
Total	२१८७.८५		१६९.१५		६६		०४	

एकुण पुनर्वसन बांधकाम क्षेत्र = २१८७.८५ चौ.मी.

एकुण विक्री घटक बांधकाम क्षेत्र = ४६६२.०७ चौ.मी.

एकुण बांधकाम क्षेत्र = ६८४९.९२ चौ.मी.



## अटी/शर्ती

- सदर बांधकाम (विकास) परवानगीची मुदत महाराष्ट्र प्रादेशिक आणि नगर नियोजन अधिनियम १९६६ मधील कलम ४८ नुसार लागू राहिल, सदर क्षेत्रासंदर्भात यापूर्वी जर विकास परवानगी दिली असली तर अशी परवानगी रद्दबातल समजावी.
- विषयांकीत जमिनीचे मालकी हक्काबाबत व इतर कोणत्याही हक्काबाबत, वहिवाटीबाबत, चतुःसिमेबाबत, विवाद किंवा न्यायालयीन वाद निर्माण झाल्यास त्याबाबतची सर्व जबाबदारी संबंधित विकसक यांची राहिल.
- योजनेतील पुनर्वसन क्षेत्रासाठी सिमांकीत करावयाच्या भूखंडाच्या हद्दीनुसार किमान १.५ मी उंचीची सिमाभित्त बांधणे बंधनकारक आहे. ज्या भूखंडावर नवीन इमारत बांधण्यात येणार आहे त्या इमारतीचे भोगवटापत्र मागण्यापूर्वी विकसकाने इमारतीसमोर सिमाभित्तीच्या (कंपाऊंड वॉल) आत वृक्ष संवर्धन अधिनियम, १९७५ मधील तरतूदीनुसार वृक्षारोपण करून ती व्यवस्थित वाढविण्याच्या दृष्टीने योग्य ती व्यवस्था व खबरदारी घ्यावी. रस्त्यावरील झाडांना जरूर त्या संरक्षक कुंपणाची उभारणी करावी. योजना

क्षेत्रातील बांधकामासाठी झाडे तोडणे आवश्यक असल्यास त्यावर योग्य त्या सक्षम प्राधिकरणाची पूर्व परवानगी घेणे बंधनकारक राहिल.

४. कामगारांच्या सोयीसाठी जागेवर तात्पुरत्या स्वरूपाच्या किमान पुरेशा 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 नियमाचे काटेकोरपणे पालन करणे बंधनकारक राहिल.
५. सदर प्रकरणी मंजूर करण्यात आलेल्या ले-आऊट नकाशा / बांधकाम नकाशा वरील दर्शविलेल्या दुरुस्त्या / अटी / शर्ती बंधनकारक राहतील.
६. जोत्याचे बांधकाम पूर्ण झालेनंतर वास्तुविशारदाचे प्रमाणपत्र विहित नमुन्यात सादर केल्यानंतर व यासंदर्भात जोते बांधकाम प्रमाणपत्र प्राधिकरणाकडून अदा केल्यानंतरच पुढील बांधकाम करणेत यावे.
७. महाराष्ट्र झोपडपट्टी (सुधारणा, निर्मुलन व पुनर्विकास) अधिनियम, १९७१ व झो.पु.प्रा. पुणे व पिंपरी चिंचवड क्षेत्रासाठी लागू असलेली विकास नियंत्रण नियमावली, तसेच शासनाकडून वेळोवेळी प्राप्त निर्देश बंधनकारक राहिल. मा. मुख्य कार्यकारी अधिकारी, झो.पु.प्रा. यांचे मान्यतेने याप्रकरणी आवश्यक त्या शर्ती व अटी वेळोवेळी निर्देशित करण्याचे अधिकार झो.पु.प्रा. कार्यालयास राहतील. झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाने वेळोवेळी निर्गमित केलेली तसेच या संदर्भात भविष्यात जारी होणारी परिपत्रके / आदेश विकसकावर बंधनकारक राहतील.
८. पर्यावरणाशी संबंधित अधिनियमांचे अनुषंगाने आवश्यक ती पूर्तता करणे विकसकावर बंधनकारक राहिल, तसेच इको हौसिंग बाबत सर्व मानके व अटी बंधनकारक राहतील.
९. सदर जागेतून पाण्याचा नैसर्गिक निचरा होण्याचा मार्ग जात असल्यास तो संबंधित म.न.पा.च्या परवानगीशिवाय बंद करू नये अथवा त्याचा मार्ग बदलण्यात येवू नये.
१०. प्रस्तावातील बांधकामासाठी Rain Water Harvesting करून पावसाचे पाणी साठविणे व त्याचा पुनर्वापर करणे बंधनकारक राहिल, तसेच सांडपाण्यावर प्रक्रिया (Recycling) करणे आवश्यक राहिल.
११. सांडपाणी विल्हेवाट (sewage treatment) पर्यावरण / प्रदुषण नियंत्रण विभागाकडील सुचनेनुसार पार पाडणे बंधनकारक राहिल.
१२. घन कचरा व्यवस्थापन (Solid Waste) विल्हेवाटीसाठी ओला कचरा/सुका कचरा याचे नियोजन/ वर्गीकरण करणे व त्यासंदर्भात स्थानिक प्राधिकरणांच्या सूचनांचे पालन करणे बंधनकारक राहिल.
१३. Solar equipment बसवण्याची व्यवस्था महाऊर्जा विभागाकडील तसेच प्राधिकरणाकडील सूचनांनुसार करण्यात यावी, व तसे सक्षम प्राधिकाऱ्याचे प्रमाणपत्र सादर करण्यात यावे.
१४. बांधकाम साहित्यात पर्यावरण पूरक (Environment friendly) साहित्य, जसे की फ्लाय अॅश विटा इत्यादींचा वापर करणे बंधनकारक राहिल.
१५. बांधकाम नकाशातील सादर केलेल्या आकडेवाडी संदर्भात तफावत / दुरुस्त्या अगर चूक आढळल्यास त्याची संपूर्ण जबाबदारी ही विकसक व वास्तुविशारद यांची राहिल.
१६. विकसक यांनी सदर बांधकाम / विकास परवानगी अनुषंगाने विकास शुल्क रक्कम रु. २,१३,९२,८५० चा भरणा RTGS द्वारे चलन क्र.०८९१ अन्वये (बँक ऑफ बडोदा, शाखा येथे केला आहे. तथापी, प्रस्तुत बांधकाम परवानगीचे अनुषंगाने विविध देय शुल्कांच्या परिगणनेमध्ये तफावत आढळून आल्यास फरकाची रक्कम त्वरीत भरणे विकसकावर बंधनकारक राहिल. तसेच या संदर्भात विविध शुल्काबाबत शासनाकडून / प्राधिकरणाकडून वेळोवेळी होणारे बदल बंधनकारक राहतील, याची नोंद घ्यावी.
१७. नकाशात दाखविलेल्या नियोजनामध्ये प्राधिकरणाच्या सक्षम प्राधिकाऱ्याच्या पूर्व परवानगीशिवाय कोणतेही बदल करू नये. तसेच इमारत बांधकाम करताना देखरेख (Supervision) हे सुशिक्षित तज्ञ



- अभियंत्यामार्फत करणेची व गुणवत्ता नियंत्रणाची (Quality Control) जबाबदारी संपूर्णपणे विकसक/ वास्तुविशारद यांची राहिल.
१८. प्रस्तुत बांधकाम / विकास परवानगी मिळाल्यानंतर परवानाधारक / भूखंडधारक यांनी जागेवर झो.पु.प्राधिकरण असा ठळक/मोठ्या अक्षरात उल्लेख करून खालील प्रमाणे माहिती दर्शविणारा फलक लावावा.
- अ. भूखंडधारकाचे / परवानाधारकाचे (विकसक / वास्तु विशारद) नाव व पत्ता.  
 ब. भूखंड क्रमांक त्याच्या हद्दी व सभोवतालची माहिती.  
 क. बांधकाम प्रारंभ प्रमाणपत्राचा क्रमांक व दिनांक  
 ड. एकूण मंजूर बांधकाम क्षेत्र / मजले.
१९. विकसकाने भोगवटा प्रमाणपत्र घेण्यापूर्वी महानगरपालिकेच्या जल निःसारण विभाग ,मल निःसारण विभाग, अग्निशमन विभाग , पाणी पुरवठा विभाग ,उद्यान (वृक्ष संवर्धन ) विभाग , तसेच अन्य संबंधित विभाग यांचेकडील ना हरकत प्रमाणपत्र बांधकाम नकाशांसह सादर करावे. त्याचप्रमाणे महसूल विभागाकडून गौण खनिज उत्खननाची परवानगी तसेच स्वामित्वधन रक्कम शासनास जमा केलेबाबतचा दाखला सादर करणे आवश्यक राहिल.
२०. पुनर्वसन / विक्री घटक इमारतीमधील Refuge area क्षेत्र बंद करणे अनुज्ञेय नाही व ते कायमस्वरूपी खुले ठेवावे.
२१. बेसमेंटचा वापर Not for habitation purpose व केवळ वाहनतळासाठी अनुज्ञेय आहे. सदर क्षेत्रात रहिवासी / व्यापारी वापर प्रतिबंधित राहिल. आवश्यक असल्यास बेसमेंटसाठी पुरेशा प्रमाणात वायू विजनाची सोय नैसर्गिकरित्या अथवा कृत्रीम पद्धतीने करणे बंधनकारक राहिल, तसेच इमारतीमधील प्रस्तावित रॅम्पचा उतार कमाल १:१० इतका असणे आवश्यक राहिल. बेसमेंट वापरण्याबाबत उल्लेख फलकावर ठळक अक्षरात नमूद करण्यात यावा.
२२. आपत्कालीन व्यवस्थापन अधिनियमातील तरतूदीनुसार प्रस्तावित बांधकाम हे भूकंप विरोधक (Earthquake Resistant) पध्दतीने होईल, याची संपूर्ण जबाबदारी ही विकसक / वास्तुविशारद यांची राहिल, याबाबत Structural Designer यांचे प्रमाणपत्र हे जोते तपासणी पूर्वी सादर करण्यात यावे.
२३. फायर एस्केप जिना (Safety stop door सह) बाहेरील बाजूस उघडेल याची दक्षता घेण्यात यावी, तसेच इमारतीमधील गाळ्यांची प्रस्तावित लॉफ्टची उंची अनुज्ञेय मर्यादेत ठेवण्यात यावी.
२४. इमारतीमधील पुरेशा उजेड व वायुवीजन संदर्भातील आवश्यक त्या नियोजनाची संपूर्ण जबाबदारी योजनेचे वास्तुविशारद व विकसक यांची राहिल. इमारतीमधील कुठलेही क्षेत्रामध्ये दिवसा अंधार राहणार नाही याची दक्षता घेणेत यावी.
२५. विक्री घटक इमारतीसाठी स्थावर संपदा अधिनियम, २०१६ (RERA ACT) मधील सर्व तरतुदी बंधनकारक राहतील.
२६. योजनेच्या रेखांकनातील रस्ते, खुली जागा सार्वजनिक वापराचे वाहनतळ इमारतीतील सर्व रहिवाशांसाठी समान तत्त्वावर उपलब्ध करून देणे बंधनकारक आहे.
२७. मंजूर विकास योजनेतील रस्त्याखालील क्षेत्र तसेच आरक्षणांतर्गत क्षेत्र अंतिम भोगवटा प्रमाणपत्र मागणीपूर्वी संबंधित मनपाकडे हस्तांतरित करणेत यावे.
२८. दिव्यांग व्यक्तीसाठी (Differently Aabled persons) साठी आवश्यक त्या सोयी सुविधा बांधकामामध्ये उपलब्ध करून देण्याची सर्वस्वी जबाबदारी विकसक व वास्तुविशारद यांची राहिल.
२९. सदरच्या झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेतील समाविष्ट होणाऱ्या झोपडीधारकांची सहकारी गृहनिर्माण संस्थेची स्थापना/नोंदणी करण्यासाठीचा प्रस्ताव ३० दिवसांमध्ये सादर करण्यात यावा. भोगवटा



1131

४१. शासनाच्या गृहनिर्माण व नगररचना विभागाकडून तसेच सर्व सांविधानिक प्राधिकाऱ्यांकडून प्राप्त होणाऱ्या सर्व निर्देशांच्या / सूचनांच्या अधिन राहून सादर बांधकाम / विकास परवानगी मंजूर करणेत येत आहे व त्यामध्ये वेळोवेळी आवश्यक ते बदल करण्याचे अधिकार निम्नस्वाक्षरीकारांना राहतील.

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

वरीलप्रमाणे कोणत्याही अटी / शर्तीचा भंग झाल्याचे आढळल्यास प्रस्तुतची बांधकाम परवानगी रद्दबातल ठरविण्यात येऊन विकसक / वास्तुविशारद/ स्ट्रक्चरल इंजिनियर यांच्यावर म.प्रा.नि.व.न.र. अधिनियम १९६६ मधील तसेच इतर अनुषंगिक अधिनियम / नियम यामधील तरतुदीनुसार कारवाई करण्यात येईल, याची नोंद घ्यावी.

सोबतचे प्रस्तावित बांधकाम नकाशांना महाराष्ट्र प्रादेशिक आणि नगर नियोजन अधिनियम १९६६ मधील कलम ४५ नुसार तसेच झोपुप्रा विकास नियंत्रण नियमावलीतील नियम क्र. १४.६.१२ (१) नुसार मंजूर योजनेच्या अधीन राहून मंजूरी देण्यात येत आहे.



*Shruthi*  
14/3/2024  
प्रभारी सहायक संचालक नगररचना,  
झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण,  
पुणे व पिंपरी चिंचवड क्षेत्र, पुणे.  
*S. S. S.*  
14/3

जा.क्र. झोपुप्रा/तां२/मास्टर क्र.२८७/१०८१/२०२४

दिनांक- १४/०३/२०२४

प्रत:-

१. विकसक मे. नमन एंटरप्राईज अॅण्ड डेव्हलपर, शीतल प्लाझा, ४ था मजला, अम्बॅसिडर हॉटेल जवळ, मॉडेल कॉलनी, शिवाजीनगर, पुणे-१६
२. वास्तुविशारद आर्कि. अतित अदमुलवार, ऑफिस क्र.२०१, २ रा मजला, कोनार्क आयकॉन, मगरपट्टा खराडी रोड, मगरपट्टा, हडपसर पुणे-२८.
३. सहायक निबंधक, झोपुप्रा, पुणे.
४. उप अभियंता, झोपुप्रा, पुणे.
५. संगणक अधिकारी यांना संकेतस्थळावर उपलब्ध करून देण्यासाठी अग्रेषित.