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. बांधकाम चालू करण्याकरिता दाखला मुळ बांधकाम परवानगी क्र. झोपुप्रा/तां/प्र.क्र.२०१/६९५/२०१८ दि.१९/०४/२०१८
२. सुधारित बांधकाम परवानगी क्र. ६९५/२०१९ दि. २०/०७/२०१९.
३. सुधारित बांधकाम परवानगी क्र. झोपुप्रा/नगररचना/मा.क्र.२०१/२३४२/२०२० दि.३१/१०/२०२१.
४. वास्तुविशारद जी.एच. नाईकनवरे यांचे दि. २९/०७/२०२२ रोजीचे पत्र.

सुधारित बांधकाम परवानगी

सि.स.नं. ११०८/७, फा.प्लॉट.क्र. ४८७/७, भांबुर्डा, शिवाजीनगर, पुणे येथील झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेचे विकसक मे.नाईकनवरे डेव्हलपर्स प्रा. लि. व वास्तुविशारद जी.एच.नाईकनवरे यांना सदर योजनेचे बांधकाम चालू करणेकरिता दाखला मुळ बांधकाम परवानगी वाचा क्र.१ अन्वये देण्यात आलेली आहे व सुधारित बांधकाम परवानगी वाचा क्र.२ व वाचा क्र.३ अन्वये देण्यात आलेली आहे.

आता उपरोक्त वाचा क्र. ४ अन्वये पूर्वमंजुर नकाशांनुसार पुनर्वसन घटकामध्ये कोणताही बदल झालेला नसुन फ्री सेल घटकाच्या ९ व १० व्या मजल्यावर स्टेअर केस व लॉबीला फायर दरवाजा, ११ व्या व १२ व्या मजल्यावरती ६ ऑफिस ऐवजी ९ ऑफिस तसेच १२ व्या मजल्यावरून १३ व्या मजल्याकरीता स्टेअर केसने दर्शविलेला ॲक्सेस रद्द करून १३ व्या मजल्यावर कॉमन टेरेस दर्शवून तसेच ११ व्या व १२ व्या मजल्यावरील ऑफिस नं.११०७ व १२०७ च्या Outer duct ची साईज वाढविल्यामुळे त्याप्रमाणे एकूण एफ.एस.आय मध्ये बदल केला असून केला असुन तसेच सादर नकाशात ऑफिस नं.१००६, ११०८, १२०८ मध्ये नव्याने टॉयलेट दर्शवून सुधारित बांधकाम नकाशांना परवानगी अपेक्षिलेली आहे.

सदर पुनर्वसन योजनेचे विकसक "मे.नाईकनवरे डेव्हलपर्स प्रा.लि. ऐवजी मे. नाईकनवरे **बिल्डकॉन प्रा. लि." असा नामोलेख** करण्यास मा. मुख्य कार्यकारी अधिकारी, झो.पु.प्रा., पुणे यांनी जा.क्र. ४१५२ दि.१९/०७/२०१९ रोजीच्या पत्रान्वये मान्यता दिलेली आहे.

सदर मान्य योजनेच्या अनुषंगाने, महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगररचना अधिनियम, सन १९६६ चे कलम ४४ व ४५, तसेच महाराष्ट्र महानगरपालिका अधिनियम, सन १९४९ चे कलम २५३ व २५४ तसेच महाराष्ट्र झोपडपट्टी (सुधारणा, निर्मुलन व पुनर्विकास) अधिनियम १९७१ इ. चे तरतूदीनुसार (तसेच

प्रकरणी असलेली पूर्व मंजूर नकाशांची बांधिलकी विचारात घेता) व खालील तक्त्यात नमूद केलेनुसार आणि सोबतचे बांधकाम नकाशा संचामध्ये दर्शविलेनुसार तसेच खालील तक्त्यानंतरचे अटी व शर्तीसह, प्रकरणी सुधारीत बांधकाम परवानगी देणेत येत आहे.

i) Composite Building (Rehab + Sale)

Floor	B/u Area (Rehab)		B/u Area (Sale)		Tenements (Rehab)		Tenements (Sale)	
	Resi.	Comm.	Resi.	Comm.	Resi.	Comm.	Resi.	Comm.
Parking Level -१	--	--	--	४३.४६	--	--	--	--
Level - २	--	--	--	--	--	--	--	--
Level - ३	--	--	--	--	--	--	--	--
Level - ४	--	--	--	--	--	--	--	--
Level - ५	--	--	--	--	--	--	--	--
Ground Level -१	००	१७७.१२	--	३८६.९२	--	८	--	3 Retail shop
Ground Level -२	--	--	--	३५४.८३	--	--		
First	८३.७६	--	--	५३३.३०	३	--	--	४ office
Second	१५५.५६	--	--	५२५.७४	६	--	--	४ office
Third	१५५.५६	--	--	५२५.७४	६	--	--	४ office
Fourth	१५५.५६	--	--	५२५.७४	६	--	--	४ office
Fifth	१५५.५६	--	--	५०९.१७	६	--	--	४ office
Sixth	१५५.५६	--	--	४९२.९८	६	--	--	3 office
Seventh	१५५.५६	--	--	५१९.४३	६	--	--	४ office
Eighth	१३३.४४	--	--	५२०.२६	५	--	--	४ office
Nineth	१५५.५६	--	--	६६२.५४	६	--	--	४ office
Tenth	१५५.५६	--	--	८३२.३७	६	--	--	६ office
Eleventh	१०८.६७	--	--	८११.०६	४	--	--	९ office
Twelve	--	--	--	८२८.१९	--	--	--	९ office
Terrace	--	--	--	६.१५	--	--	--	००
Total	१५७०.३५	१७७.१२	--	८०७७.८८	६०	०८	--	६२
Total	१७४७.४७		८०७७.८८		६८		६२	

एकुण प्रस्तावित पुनर्वसन घटक बांधकाम क्षेत्र = १७४७.४७ चौ.मी.
एकुण प्रस्तावित विक्री घटक बांधकाम क्षेत्र = ८०७७.८८ चौ.मी.

....

एकुण प्रस्तावित पुनर्वसन+विक्री घटक बांधकाम क्षेत्र = १७४७.४७ + ८०७७.८८
= ९८२५.३५ चौ.मी. (< १०१४४.६७ चौ.मी.)

अटी/शर्ती

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

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

३. 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.

४. 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.

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

६. 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.

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. नैसर्गिकरीत्या सांडपाणी विल्हेवाट पध्दतीचा अवलंब करणे बंधनकारक राहील.

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

११. शक्य असल्यास Solar water heating system ची व्यवस्था करण्यात यावी.

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

१३. बांधकाम परवानगीसाठी सादर केलेली कागदपत्रे चुकीची अथवा दिशाभूल करणारी असल्याचे आढळून आल्यास दिलेली बांधकाम परवानगी आपोआप रद्द होईल. बांधकाम नकाशातील सर्व

आकडेमोड यामध्ये तफावत / दुरूस्त्या अगर चूक याची संपूर्ण जबाबदारी ही विकसक व वास्तुविशारद यांची राहील.

१४. सदर प्रकरणी यापूर्वी दिलेल्या बांधकाम परवानगी वेळी विविध शुल्कापोटी चलन क्र. १५५ दि.११/०४/२०१८ अन्वये र.रु. २,२९,५७,००७/-, चलन क्र. ३४७ दि. २१/०६/२०१९ अन्वये र.रु. १,१३,७४,९३७/- भरणा केलेला आहे. विकसक यांनी र.रु. १६,२८,७७९/- चलन क्र. ००५८ दि. २७/०८/२०२० अन्वये Axis Bank चेक क्र. ९१५२३१ द्वारे भरणा केल्याचे सादर केलेल्या छायांकित प्रती वरून निदर्शनास येत आहे. विकसक यांनी र.रु. १६,२८,७७९/- चलन क्र. ००५८ दि. २७/०८/२०२० अन्वये Axis Bank चेक क्र. ९१५२३१ द्वारे भरणा केल्याचे सादर केलेल्या छायांकित प्रती वरून निदर्शनास येत आहे. विकसक यांनी दि.३१/१२/२०२१ रोजी बांधकाम परवानगी देतेवेळी र.रु. २,१३,५८,२१४/- चलन क्र. ०३२१ दि. २१/१२/२०२१ अन्वये भरणा केले आहे. केल्याचे सादर केलेल्या छायांकित प्रती वरून निदर्शनास येत आहे. आता विकसक यांनी चलन क्र.४३१ दि.१८/०८/२०२२ नुसार रक्कम रू.५०,०००/- भरणा केल्याचे दिसून येते.

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.

१५. 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.

१६. 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.

१७. Refuge area क्षेत्र बंद करणे अनुज्ञेय नाही त्या कायमस्वरूपी खुल्या ठेवाव्यात.

१८. 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 प्रस्तावति रॅम्पचा स्लोप किमान १:१० इतका असणे आवश्यक राहील.

१९. 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.

२०. फायर एस्केप जिना (safety stop door सह) बाहेरील बाजूस उघडेल याची दक्षता घेण्यात यावी.

२१. विक्री घटक इमारतीसाठी स्थावर संपदा अधिनियम २०१६ (RERA ACT) च्या तरतुदी बंधनकारक आहेत. 119

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

२३. मं.वि.यो. तील रस्तारूंदी क्षेत्र पुणे म.न.पा.कडे हस्तांतरीत करण्यात यावे. याशिवाय बांधकाम पूर्णत्वापोटीचा टिडीआर आणि भोगवटा पत्र अनुज्ञेय होणार नाही.

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

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

२६. सीमाभिंत / 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 आरसीसी 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.

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

२८. 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

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

३०. १९- कोव्हीड पार्श्वभूमीवर शासन मार्गदर्शक तत्वानुसार प्रत्यक्ष बांधकामाबाबत कार्यवाही करणे बंधनकारक राहील .

३१. पिण्याचे पाणीवापरावयाच्या पाणी टाकीचे नियोजन इमारत निहाय नुसार स्वतंत्र व्यवस्था / .करण्यात यावी

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

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

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) 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. Fire NOC, EC आणि इतर नाहरकत प्रमाणपत्राबाबत.

पुणे मनपाकडील सुधारित फायर एनओसी क्र.w.no. FB/४०९० दि.२७/०१/२०२२ अन्वये ५०मी. Rehab Component and Sale Component उंचीसाठी सुधारित नाहरकत (Fire नकशांसह) प्राप्त आहे. त्यातील अटी शर्तीचे पालन करणे बंधनकारक राहील. इमारतीची उंची ५१.२५ मी **प्रस्तावित करण्यात आल्याने तसेच नकाशात केलेल्या बदलाच्या अनुषंगाने सुधारित Fire NOC व fire नकाशे प्राप्त करून घेणे आवश्यक आहे** ,त्यानुसार विकसक यांना बांधकाम परवानगी दिल्यापासूनच्या **१ महिन्याच्या आत Fire NOC** व त्यासोबत चे नकाशे या कार्यालयाकडे सादर करणे आवश्यक राहील. **अन्यथा सदरची देण्यात आलेली बांधकाम** परवनागी रद्द समजण्यात येईल.

प्रस्तावित Construction Area २०,००० चौ. मी. पेक्षा कमी आहे. तथापि, भविष्यात पर्यावरण विभागाची E.C. इत्यादीची आवश्यकता भासल्यास ती सादर करावी लागेल.

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

[signature] १८/०८/२०२२

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

जा.क्र. झोपुप्रा/नगररचना /मास्टर क्र.२०१/११५५/२०२२
दिनांक :-१८/०८/२०२२

प्रत:-

१) विकसक मे. नाईकनवरे बिल्डकॉन प्रा.लि.
सि.टी.एस.नं.१२०४/४, घोलेरोड, शिवाजीनगर,
पुणे ४११००४

२) वास्तुविशारद जी.एच.नाईकनवरे
सि.टी.एस.नं.१२०४/४, घोलेरोड, शिवाजीनगर,
पुणे ४११००४

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

४) **सहायक निबंधक, झोपुप्रा, पुणे.**

Received 18/08/2022