झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, पुणे व पिंपरी चिंचवड क्षेत्र, पुणे

107

(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

वाचा :-

१) विकसक मे. साई इन्फ्रा यांनी दि. २९/०६/२०१५ रोजी दाखल केलेला प्रस्ताव.
२) दि. २२/११/२०१६ रोजीची एस.आर. ४(५) मान्यता.
३) दि. २३/११/२०१७ रोजीची सुधारित एस.आर. ४(५) मान्यता.
४) मूळ बांधकाम परवानगी जा.क्र.झोपुप्रा/५३६/२०१७ दि.२४/०४/२०१७.
५) सुधारित बांधकाम परवानगी जा.क्र.झोपुप्रा/४४१३/२०१९ दि.०८/०८/२०१९.
६) SR ४(५) खालील सुधारित मंजूरी दि.०१/०२/२०२०.
७) सुधारित बांधकाम परवानगी जा.क्र.झोपुप्रा/३३८१/२०२० दि.०४/०३/२०२०.
८) सुधारित बांधकाम परवानगी जा.क्र.झोपुप्रा/तां.२/मा.क्र.२१४/७८५/२०२१ दि.२४/०५/२०२१.
९) एस.आर.४ (५) अन्वयेची सुधारित मान्यता दि.०१/०२/२०२०
१०) सुधारित बांधकाम परवानगी जा.क्र.झोपुप्रा/तां.२/मा.क्र.२१४/३८८/२०२० दि.०४/०३/२०२०
११) सुधारित बांधकाम परवानगी जा.क्र.झोपुप्रा/तां.२/मा.क्र.२१४/७८५/२०२१ दि.२४/०५/२०२१.
१२) निलेश राजु गायकवाड व इतर यांचे दि.११/०२/२०२० रोजीचे पत्र.
१३) विकसक यांचा सुधारित मंजूरी मिळणेकरिताचा दि. ११/०३/२०२२ रोजीचा अर्ज.
१४) दि.१५/०३/२०२२ रोजीच्या टिपणीस मा.मुख्य कार्यकारी अधिकारी यांची दि. २१/०३/२०२२ रोजीची मान्यता.

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

सुधारित बांधकाम परवानगी (CC)

ज्याअर्थी सि.स.नं. ११३२ (पै), स.नं. २६/३क, २६/३ड, बोपोडी, पुणे, येथील झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेचे विकसक मे. **साई इन्फ्रा** यांनी वाचा येथील क्र.१ नुसार प्रस्ताव दाखल केलेला आहे.

उपरोक्त वाचामधील अ.क्र. २ अन्वये मा. मुख्य कार्यकारी अधिकारी, झोपूप्रा, पुणे यांचेकडून प्रस्तुत योजनेसाठी एस.आर. ४(५) अन्वये मुळ प्रशासकीय मान्यता प्रदान करण्यात आलेली आहे. तसेच अनुक्रमे वाचामधील अ.क्र. ३,६,९ नुसार सुधारित एस.आर. ४(५) मान्यता देणेत आलेली आहे.

ज्याअर्थी विषयांकित योजनेस वाचा मधील अ.क्र. ४ अन्वये मुळ बांधकाम परवानगी तसेच अ.क्र. ५,७,८,१०,११ अन्वये अनुक्रमे सुधारित बांधकाम मंजूरी दिलेली आहे.

त्याअर्थी आता, वाचा मधील अ.क्र. १२ नुसार तसेच वाचा क्र. १३ अन्वये विकसक यांनी मागणी केलेनुसार "महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन, व नगर रचना अधिनियम, सन १९६६" चे कलम ४५, 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 खालील अटी व शर्तीसह, प्रकरणी सुधारित बांधकाम परवानगी देणेत येत आहे.

पुनर्वसन इमारत :-

Sr No.	Floor	Comm.	Resi.	Comm. Tenament	Resi. Tenament
१	Ground	१०३.७९	२९.३१	०५	०१
२	First	--	२३२.५१	--	०९
३	Second	--	२३२.५१	--	०९
४	Third	--	२३२.५१	--	०९
५	Fourth	--	२३२.५१	--	०९
६	Fifth	--	२३२.५१	--	०९
७	Sixth	--	२३२.५१	--	०९
८	Seventh		२३२.५१	--	०९
९	Eighth		२०९.४५	--	०८
१०	Ninth		२३२.५१	--	०९
११	Tenth		२३२.५१	--	०९
१२	Eleventh		२३२.५१	--	०९
१३	Twelve		१५६.२३	--	०६
	Total	१०३.७९	२७२०.०९	०५	१०५
Total		२८२३.८८		११०	

एकूण पुनर्वसन घटक बांधकाम क्षेत्र = २८२३.८८ चौ.मी.
एकूण पुनर्वसन घटक Excess Balcony क्षेत्र = १४५.९८ चौ.मी.
एकूण पुनर्वसन बांधकाम क्षेत्र = २९६९.८६ चौ.मी.
(२८२३.८८ +१४५.९८)

अटी/शर्ती

१. प्रकरणी यापूर्वी दिलेल्या सर्व बांधकाम परवानग्या रद्द समजणेत याव्यात. तसेच सदर बांधकाम परवानगीची मुदत म.प्रा.नि. 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. योजनेच्या निवासी सदनिकेतील बेडरूमचे ६.५० चौ.मी. क्षेत्राऐवजी विकसक यांनी प्रत्यक्षात ५.८८ चौ.मी. इतके क्षेत्र सादर नकाशात प्रस्तावित केले असून सन २०१४ च्या विशेष नियमावलीतील नियम क्र. एस.आर. १८(१३) नुसार बेडरूमच्या क्षेत्राकरिता सवलत मिळणेबाबत विनंती केली आहे. उक्त विनंतीच्या अनुषंगाने एस.आर.१८(१३) नुसार एक विशेष म्हणुन मान्यता देणेत येत आहे.

४. 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.

५. 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.

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

७. 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.

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

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

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

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

१२. Solar water heating system ची व्यवस्था करण्यात यावी.

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

१४. 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.

१५. सदर प्रकरणी यापुर्वी दिलेल्या बांधकाम परवानगी वेळी चलन क्र. १६२० दि. ०६/१२/२०१६ अन्वये र.रु. ६,२४,६१०/-, चलन क्र. ००९ दि. ३०/०१/२०१७ अन्वये र.रु. ३,६६,५९३/-, चलन क्रं. २२५ दि. २१/१२/२०१८ अन्वये र.रु. ७९,३४७/-, चलन क्र. ३७३ दि. ०५/०८/२०१९ अन्वये र.रु. ९४,१९३/-, विविध शुल्कापोटी भरणा केलेले आहेत. दि. ०४/०३/२०२० रोजी दिलेल्या सुधारित बांधकाम परवानगी वेळी चलन क्र. ००१७ दि. ०२/०३/२०२० अन्वये रु. २९२९०/- शुल्क भरणा केलेले आहे. तसेच दि. २४/०५/२०२१ रोजी सुधारित बांधकाम परवानगी देतेवेळी चलन क्र.०२११ दि.१७/०५/२०२१ या र.रू.७०,७१०/- इतकी रक्कम भरणा केली आहे.आता सुधारित बांधकाम परवानगी देणेकामी चलन क्र.०२९५ दि.२९/१०/२०२१ या र.रू.६०,४७०/- इतकी रक्कम भरणा केल्याचे सादर केलेल्या चलनाच्या छायांकित प्रती वरून निर्देशनास 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.

१६. 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.

१७. 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.

१८. पुनर्वसन विक्री घटक इमारतीमधील Refuge area क्षेत्र बंद करणे अनुज्ञेय नाही ते कायमस्वरूपी खुले ठेवावे.

१९. 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.

२०. आपत्कालीन व्यवस्थापन अधिनियमातील तरतूदीनुसार प्रस्तावित बांधकाम हे भूकंप विरोधक (Earthquake Resistant) पध्दतीने होईल, याची संपूर्ण जबाबदारी ही विकसक / वास्तुविशारद यांची राहील.

२१. 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 असावी.

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

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

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

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

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

२७. सिमाभिंत / संरक्षक / रिटेनिंग वॉल तज्ञ आर.सी.सी सल्लागाराकडून प्रचलित भारतीय मानक आय.एस.४५६-२०००, आय.एस.१४४४८-१९९८ व अनुषंगिक इतर मानांक्रामधील 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 / रिटेनिंग वॉल 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.

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

२९. 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.

३०. सदरची झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना एकुण पुनर्वसन सदनिका संख्येनुसार बांधकाम परवानगी दिनांकापासुन ०४ महिने इतक्या कालावधीमध्ये पूर्ण करणे बंधनकारक राहील.

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

३२. स्ट्रक्चरल इंजिनिअर यांचे स्ट्रक्चरल स्टॅबिलिटी प्रमाणपत्र व विकसक यांनी दिलेले प्रमाणपत्राचे आधारे पाण्याच्या टाकीवर प्रस्तावित बालवाडी, सोसायटी ऑफीस, वेलफेअर सेंटर, मीटर रूम इत्यादीबाबत परवानगी देण्यात येत असून भविष्यात कोणतीही दुर्घटना झाल्यास त्यास झो.पु.प्रा., पुणे जबाबदार राहणार नाही. त्याची सर्वस्वी जबाबदारी विकसक व वास्तुविशारद यांची राहील.

वरीलप्रमाणे कोणत्याही अटी / शर्तींचा 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 फायर एनओसी क्र. w.no.fb/७६१८ दि. २५/०८/२०१६ अन्वये ३७.५० मी. उंचीसाठी नकाशासह नाहरकत प्राप्त आहे. त्यातील अटी शर्तीचे पालन करणे बंधनकारक राहील. 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.

सोबत:-सहसंच(०१ ते ०५ नकाशे)

सही/- ३०/३/२०२२
सहायक संचालक नगररचना
झो.पु.प्रा. पुणे.

जा.क्र. झोपुप्रा/तां.२/मास्टर क्र.२१४/३८२/२०२२
दिनांक -३०/०३/२०२२

प्रत:-

१) विकसक मे. साई इन्फ्रा,
१२९, नाना पेठ, पुणे- ४११ ००२.

२) सहायक निबंधक, झोपुप्रा, पुणे, माहितीस्तव.

३) संगणक अधिकारी यांना संकेतस्थळावर उपलब्ध करून देण्यासाठी अग्रेषित.