

झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, पुणे व पिंपरी चिंचवड क्षेत्र, पुणे



(गृहनिर्माण विभाग), महाराष्ट्र शासन

मुख्य कार्यालय : चौथा मजला, काकडे वीझ आयकॉन,

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

शिवाजी नगर, पुणे - ४११०१६.

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

ई-मेल : srापune@yahoo.in वेबसाईट: www.srapune.gov.in



महाराष्ट्राचा अमृत महोत्सव

जा.क्र. झोपुप्रा/तां.१/मास्टर क्र.२८०/१२८०/२०२४.

दिनांक- ०८/०५/२०२४.

वाचा :- १) विकसक मे.गंगा कन्स्ट्रक्शन्स यांचेकडून झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेचा प्रस्ताव दाखल दि.१४/०६/२०२२.

२) विकास नियंत्रण नियमावली २०२२ नुसार सुधारित प्रशासकीय मान्यता सुधारित दि. ०९/०३/२०२४.

३) मा.मुख्य कार्यकारी अधिकारी झोपुप्रा यांच्याकडील दि.३०/०४/२०२४ रोजीचा आदेश.

४) दि.०९/०५/२०२४ रोजीची मंजूर बांधकाम छाननी टिप्पणी.



सुधारित बांधकाम प्रारंभ प्रमाणपत्र (CC)

ज्याअर्थी, मौजे पर्वती, सहकारनगर, पुणे येथील सि.स.नं. २१९२/१ ते २१९२/१३, (स.नं.८०,८१,) टांगेवाला कॉलनी येथील झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेचे विकसक मे.गंगा कन्स्ट्रक्शन्स आर्कि. श्री राहुल माळवदकर यांनी वाचा येथील क्रं.१ नुसार प्रस्ताव दाखल केलेला आहे.

आता सदरची योजना विकसक मे. गंगा कन्स्ट्रक्शन्स यांनी विकसक मे. ए.ए.टी.के. कन्स्ट्रक्शन्स एल.एल.पी., यांचे कडे योजना हस्तांतरण केली आहे. सदर विषयांकित झोपुप्रा योजना नवीन विकसक मे. ए.ए.टी.के. कन्स्ट्रक्शन्स एल.एल.पी., (प्राधिकरणाकडे नोंदणी क्र. एस.आर.ए./१४/२०२४ दि. १९/०३/२०२४) यांचे मार्फत चालू ठेवण्याविषयी मा.मुख्य कार्यकारी अधिकारी झोपुप्रा यांसकडून संदर्भ क्र.३ अन्वये मंजुरी देण्यात आलेली आहे.

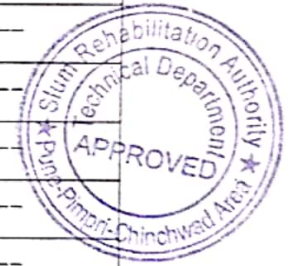
ज्याअर्थी, उपरोक्त वाचामधील अ.क्र. २ अन्वये मा. मुख्य कार्यकारी अधिकारी, झोपुप्रा, पुणे यांचेकडून प्रस्तुत योजनेसाठी मंजूर विकास नियंत्रण नियमावली २०२२ चे नियम क्र. १४.६.१२ (१) अन्वये सुधारित मान्यता प्रदान करण्यात आलेली आहे.

ज्याअर्थी, बांधकाम प्रस्तावास मा.मुख्य कार्यकारी अधिकारी झो.पू.प्रा,पुणे यांनी, त्यास वाचा येथील क्र.४ अन्वये मंजूरी दिलेली आहे.

त्याअर्थी, आता महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन, व नगर रचना अधिनियम, सन १९६६ चे कलम ४५, तसेच महाराष्ट्र झोपडपट्टी (सुधारणा, निर्मुलन व पुनर्विकास) अधिनियम १९७१ इ. चे तरतूदीनुसार खालील तपशिलानुसार आणि रोबतचे बांधकाम नकाशा संचामध्ये दर्शविलेनुसार खालील अटी व शर्तीसह, प्रकरणी बांधकाम परवानगी देणेत येत आहे.

Rehab Building

अ.क्र.	Floor	Rehab FSI		Rehab tenament	
		Resi	comm	Resi	comm
१	Lower Ground Floor	--	२५०.६५	--	१३
२	Upper Ground Floor	--	२५५.४३	--	१६
३	First	२३९.४३	--	०७	--
४	Second	३९३.९६	--	१२	--
५	Third	३९३.९६	--	१२	--
६	Forth	३९३.९६	--	१२	--
७	Fifth	३९३.९६	--	१२	--
८	Sixth	३९३.९६	--	१२	--
९	Seventh	३९३.९६	--	१२	--
१०	Eight	३३९.५०	--	१०	--
११	Ninth	३९३.९६	--	१२	--
१२	Tenth	३९३.९६	--	१२	--
१३	Eleventh	३९३.९६	--	१२	--
१४	Twelfth	३९३.९६	--	१२	--
१५	Thirteenth	३३९.५०	--	१०	--
१६	Fourteenth	३९३.९६	--	१२	--
	Total	५२२७.१९	५०६.०८	१५९	२९
	Total	५७३३.२७		१८८	



एकूण पुनर्वसन सदनिका/ गाळे = १८८

एकूण पुनर्वसन बांधकाम क्षेत्र = ५७३३.२७ चौ.मी.

एकूण विक्री घटक बांधकाम क्षेत्र = ०.०० चौ.मी.

एकूण बांधकाम क्षेत्र = ५७३३.२७ चौ.मी.

अटी/शर्ती

१. बांधकाम परवानगीची मुदत म.प्रा.नि.व.न.र. अधि. १९६६ च्या कलम ४८ नुसार लागू राहिल.
२. विषयांकित जमिनीचे मालकी हक्काबाबत व इतर कोणत्याही हक्काबाबत, वहिवाटीबाबत, चर्तुःसिमेबाबत, वाद-विवाद न्यायालयीन तंट्या निर्माण झाल्यास त्यास सर्वस्वी विकसक जबाबदार राहिल.
३. 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 अर्जादाराने करावयाचे आहे. तसेच योजना क्षेत्रातील झाडे बांधकामासाठी तोडणे आवश्यक झाल्यास योग्य त्या प्राधिकरणाची पूर्व परवानगी घेणे बंधनकारक राहिल.
४. 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 विनीयमन व सेवाशर्ती) अधिनियम, १९९६ व त्याअंतर्गत अधिनियमाचे तसेच नियमाचे काटेकोरपणे पालन करणे बंधनकारक राहिल.
५. सदर प्रकरणी मान्य ले-आऊट नकाशा/बांधकाम नकाशा वरील 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 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 पुर्तता 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 फ्लाय अॅश विटा इ. वापर करणे बंधनकारक राहिल.

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

१३. चलन क्र ०९२० दि.३०/०४/२०२४ अन्वये विकसक यांनी सदर बांधकाम परवानगी अनुपंगाने शुल्क रक्कम रु.१,२०,६९२/- चा भरणा केल्याचे सादर केलेल्या चलन वरून निदर्शनास येत आहे, तथापि विविध देय शुल्कांच्या परिगणनेमध्ये तफावत आढळून आल्यास फरकाची रक्कम 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 नमूद 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% किंवा ५०%च्या मर्यादेत ठेवण्यात यावे.

२०. विक्री घटक इमारतीसाठी स्थावर संपदा अधिनियम २०१६ (RERA ACT) च्या तरतुदी बंधनकारक आहेत.
२१. योजनेच्या रेखांकनातील रस्ते, खुली जागा (UDCPR मधील तरतुदीनुसार), सार्वजनिक वापराचे वाहनतळ सर्व रहिवाशांसाठी उपलब्ध करून देणे बंधनकारक आहे.
२२. मंजूर 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 भोगवट्याच्या मागणीपूर्वी हरतांतरीत करण्यात यावे.
२३. योजनेमध्ये दिव्यांग व्यक्तीसाठी आवश्यक त्या सोयी सुविधा बांधकामामध्ये उपलब्ध करून देण्याची सर्वस्वी जबाबदारी विकराकाची राहिल.
२४. सदरच्या झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेतील पात्र झोपडीधारकांची सहकारी गृहनिर्माण संस्थेची स्थापना/नोंदणी तात्काळ करण्यात यावी.
२५. सिमाभित्त / संरक्षक / प्रतिधारक भित्त 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. सिमाभित्त आरसीसी फ्रेम स्ट्रक्चर मध्ये व संरक्षक / प्रतिधारक भित्त ही आर.सी.सी. मध्येच इमारत विकसनाचे कोणतेही काम करण्यापूर्वी बांधण्यात याव्यात. तसेच लगतच्या विद्यमान बांधकाम / विकसनाचा विचार करून सदर भिळकतीचे 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. प्रस्तुत प्रकरणी इमारतीची बहुमजली उंची विचारात घेता Air force station Pune and N.D.A कडील CCZ Map मधील कलर कोडिंग नुसार अटी व शर्ती बंधनकारक राहतील.
२८. पिण्याचे पाणी/वापरावयाच्या पाणी टाकीचे नियोजन इमारत निहाय नुसार स्वतंत्र व्यवस्था करण्यात यावी.
२९. पार्किंग, जिना, पैसेज, व लिफ्ट ई. करिता विद्युत मिटरची स्वतंत्र व्यवस्था करण्यात यावी.
३०. लिफ्ट, STP, fire hydrant व घन कचरा व्यवस्थापन बाबत ५ वर्षाकरिता AMC करणे बंधनकारक राहिल.
३१. महाराष्ट्र इलेक्ट्रिक वाहन धोरण २०२१ नुसार महाराष्ट्र शासनाचे पर्यावरण व वातावरणीय बदल विभाग यांचेकडील शारान निर्णय क्र.मइवाधो-२०२१/प्र.क्र.२५/ता.क्र.४ नुसार इलेक्ट्रिक वाहन चार्जिंगसाठी उपलब्धता करून देणे बंधनकारक राहिल.



३२. बांधकाम परवानगीसाठी सादर केलेली कागदपत्रे चुकीची, खोटी अथवा दिशाभूल करणारी असल्याचे आढळून आल्यास दिलेली बांधकाम परवानगी आपोआप रद्द समजण्यात यावी.

३३. सदर प्रकरणी मा.मुख्य कार्यकारी अधिकारी झोपुप्रा पुणे यांनी दि.३०/०४/२०२४ रोजीच्या विकसक बदलाबाबत केलेला आदेशातील सर्व अटी व शर्ती विकसकावर बंधनकारक राहतील.

तसेच अटी / शर्तीचा भंग झाल्याचे आढळल्यास विकसक / वास्तुविशारद यांच्यावर नगररचना अधिनियमातील 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) विहित गुदतीत पुर्ण 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. अग्नीशमन (Fire NOC), पर्यावरण (EC) आणि इतर नाहरकत प्रमाणपत्राबाबत.

प्रस्तुत प्रकरणी ४४.४० मी. उंचीसाठी PMC चे अग्निशमन विभागाकडील Provisional Fire NOC जा.क्र.FB/२०६० दि.०४/०८/२०२३ रोजी प्राप्त झाली आहे.तसेच योजनेची Final fire NOC भोगवटा प्राप्त करणे पूर्वी सादर करणे बंधनकारक राहिल. त्यामधील सर्व अटी विकसकावर बंधनकारक राहतील.

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

{ मा.मुख्य कार्यकारी अधिकारी यांचे
दि. ०९ / ०५ / २४ रोजीचे मान्यतेने }



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

प्रत:-

- १) विकसक मे. ए.ए.टी.के. कन्स्ट्रक्शन्स एल.एल.पी., सन माहू कॉम्प्लेक्स, पूना क्लब, ५ बंड गार्डन रोड, कॅम्प, पुणे-४११००१
- २) आर्कि.श्री राहुल माळवदकर स.नं. ६७२/६७३ प्लॉट १०, लोकेश सोसायटी, समर्थ बिल्डिंग, बिबवेवाडी पुणे ३७.
- ३) सहायक निबंधक, झोपुप्रा, पुणे.
- ४) संगणक अधिकारी, झोपुप्रा, पुणे. यांना संकेतस्थळावर उपलब्ध करून देण्यासाठी अर्गेषित