



स्वातंत्र्याचा अमृत महात्म्य

झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, पुणे व पिंपरी चिंचवड क्षेत्र, पुणे.



(गृहनिर्माण विभाग, महाराष्ट्र शासन)
चोथा मजला, काकडे वीड आयकॉन, ई-स्क्वेअरजवळ,
अशोकनगर, मणेशखिड रोड, शिवाजी नगर, पुणे-४११०१६.
दूरध्वनी क्रमांक : (०) : ०२०-२५५७९९९९
ईमेल : srापुणे@yahoo.in वेबसाईट : www.srapuणे.gov.in



- वाचा :- १) विकास नियंत्रण नियमावली, २०२२, नियम क्र.१४.६.३(५) नुसार योजना रुपांतरित करून नियम क्र.१४.६.१२(१) नुसार प्रशासकीय मान्यता दि.१५/०३/२०२४.
२) विकासक यांचा बांधकाम परवानगी गिळणेबाबतचा अर्ज दि. १६/०४/२०२४.
३) सुधारित बांधकाम मंजूर बांधकाम छाननी टिपणी दि.२६/०६/२०२४.



सुधारित बांधकाम परवानगी

ज्याअर्थी गौजे कोथरुड, शि.सा.नं. ७२१, प्लॉट क्र.५४,५५,५६, (स.नं. ८८/४+१३८+१६१), गुजरात कॉलनी, पुणे येथील झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेचे विकासक मे.यश विल्डकॉन यांनी वास्तुविशारद आर्कि. श्री राहुल माळवदकर यांचेगार्फत दि.१८/०५/२०१५ रोजी प्राधिकरणाकडे पुनर्वसन प्रस्ताव दाखल केलेला आहे.

वाचागधील अ.क्र.१ अन्वये विकास नियंत्रण नियमावली, २०२२ चे नियम क्र. १४.६.३(५) अन्वये योजना नवीन नियमावलीत रुपांतरित करून नियम क्र.१४.६.१२(१) सुधारित प्रशासकीय मान्यता दिली आहे. ज्याअर्थी, बांधकाम प्रस्तावास मा.मुख्य कार्यकारी अधिकारी, झो.पू.प्रा.पुणे यांनी, त्यास वाचा येथील क्र.३ अन्वये मंजूरी दिलेली आहे.

त्याअर्थी आता, महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन, व नगर रचना अधिनियम, १९६६ चे कलम ४५, तसेच महाराष्ट्र झोपडपट्टी (सुधारणा, निर्मुलन व पुनर्विकास) अधिनियम, १९७१ इ. चे तरतूदीनुसार खालील तक्त्यात नमूद केलेनुसार आणि सोबतचे बांधकाम नकाशा संचामध्ये दर्शविलेनुसार खालील अटी व शर्तीना आधिन राहून, सद्यस्थितीत पर्यावरण विभागाचे नाहरकत प्रमाणपत्र प्राप्त होईपर्यंत २०,००० चौ. मी. क्षेत्रापर्यंतचे बांधकामास परवानगी देणेत येत आहे. त्यावरील बांधकामास पर्यावरण विभागाचे नाहरकत प्रमाणपत्र प्राप्त झालेनंतर फेरमंजूरी घेणे आवश्यक राहिल.

i) Rehab + sale composite Building WING A

अ.क्र.	Floor	Rehab FSI		Sale FSI		Rehab tenement		Sale tenement	
		Resi	comm	Resi	comm	Resi	comm	Resi	comm
१	Lower Ground Floor	--	१२९.४८	--	--	--	०९	--	--
२	Upper	--	५४.१५	--	२३४.५५	--	०४	--	०३

D:\RUPESH SIR\RUPESH SIR\ACTS ७२१, PLOT ५४,५५,५६\01\THRU\BAIDHAKAM PARWANGI CC.DOCX

(Handwritten signature)



	Ground Floor								
३	Stilt Floor	--	--	--	३९७.६१	--	--	--	०८
४	First	--	--	--	२६२.७०	--	--	--	०४
५	Second	३०१.९७	--	--	--	०९	--	--	--
६	Third	३०१.९७	--	--	--	०९	--	--	--
७	Forth	३०१.९७	--	--	--	०९	--	--	--
८	Fifth	३०१.९७	--	--	--	०९	--	--	--
९	Sixth	३०१.९७	--	--	--	०९	--	--	--
१०	Seventh (Refuge)	२७१.७४	--	--	--	०८	--	--	--
११	Eight	३०१.९७	--	--	--	०९	--	--	--
१२	Ninth	३०१.९७	--	--	--	०९	--	--	--
१३	Tenth	३०१.९७	--	--	--	०९	--	--	--
१४	Eleventh	३०१.९७	--	--	--	०९	--	--	--
१५	Twelveth (Refuge)	२७१.७४	--	--	--	०८	--	--	--
१६	Thirteenth	३०१.९७	--	--	--	०९	--	--	--
	Total	३५६३.१८	१८३.६३	--	८९४.८६	१०६	१३	--	१५
	Total	३७४६.८१			८९४.८६	११९			१५

- a) एकुण पुनर्वसन घटक बांधकाम क्षेत्र = ३७४६.८१ चौ.मी.
b) एकुण विक्री घटक बांधकाम क्षेत्र = ८९४.८६ चौ.मी.
c) एकुण बांधकाम क्षेत्र (अ+ब) = ४६४१.६७ चौ.मी.



ii) Rehab + sale composite Building WING B

अ.क्र.	Floor	Rehab FSI		Sale FSI		Rehab tenament		Sale tenament	
		Resi	comm	Resi	comm	Resi	comm	Resi	comm
१	Lower Ground Floor	--	--	--	१८१.२२	--	--	--	०७
२	Upper Ground Floor	--	२३.३६	--	१५७.८७	--	०१	--	०६
३	१st Parking	Parking							
४	२ nd Parking	Parking							

५	३ rd Parking	Parking							
६	४ th Parking	Parking							
७	First	--	---	४९४.६७	--	--	--	०६	--
८	Second	---	--	५१४.१४	--	--	--	०६	--
९	Third	--	---	५१४.१४	--	--	--	०६	--
१०	Forth	--	---	५१४.१४	--	--	--	०६	--
११	Fifth	--	---	५१४.१४	--	--	--	०६	--
१२	Sixth (Refuge)	--	---	४७५.६०	--	--	--	०६	--
१३	Seventh	--	---	५१४.१४	--	--	--	०६	--
१४	Eight	--	---	५१४.१४	--	--	--	०६	--
{ FUTURE EXPANSION } Not to be constructed on site till the EC is received.									
१५	Ninth	--	---	५१४.१४	--	--	--	०६	--
१६	Tenth	--	---	५१४.१४	--	--	--	०६	--
१७	Eleventh (Refuge)	---	--	४९४.६७	--	--	--	०६	--
१८	Twelveth	--	---	५१४.१४	--	--	--	०६	--
१९	Thirteenth	--	---	५१४.१४	--	--	--	०६	--
Total		--	२३.३६	६६०६.३४	३३९.०९	--	०१	७८	१३
			२३.३६	६९४५.४३			०१		९९

- a) एकुण पुनर्वसन घटक बांधकाम क्षेत्र = २३.३६ चौ.मी.
b) एकुण विक्री घटक बांधकाम क्षेत्र = ६९४५.४३ चौ.मी.
c) एकुण बांधकाम क्षेत्र (अ+ब) = ६९६८.७९ चौ.मी.



iii) Rehab + sale composite Building WING C

अ.क्र.	Floor	Rehab FSI		Sale FSI		Rehab Tenament		Sale Tenament	
		Resi	comm	Resi	comm	Resi	comm	Resi	comm
१	Lower Ground Floor	--	२०.१२	--	१११.००	--	०१	--	०६
२	Upper Ground Floor	--	---	--	१८७.१४	--	--	--	०६
३	१ st Parking	Parking							
४	२ nd Parking	Parking							
{ FUTURE EXPANSION } Not to be constructed on site till the EC is received.									

५	३ rd Parking	Parking							
६	४ th Parking	Parking							
७	First	६४.९१	--	२५६.६३	--	०२	--	०५	--
८	Second	१२२.२४	--	२३३.५५	--	०४	--	०४	--
९	Third	९४.२६	--	२५६.२६	--	०३	--	०५	--
१०	Fourth	९४.२६	--	२५६.२६	--	०३	--	०४	--
११	Fifth	९४.२६	--	२५६.२६	--	०३	--	०४	--
१२	Sixth	३२.४२	--	३०६.८५	--	०१	--	०५	--
१३	Seventh	६५.०८	--	२८२.७९	--	०२	--	०४	--
१४	Eight	९४.२६	--	२५६.२६	--	०३	--	०४	--
१६	Ninth	६९.९८	--	२८८.९५	--	०२	--	०४	--
१७	Tenth	६९.८८	--	२८९.६५	--	०२	--	०४	--
१८	Eleventh	३२.७९	--	२९६.७६	--	०१	--	०४	--
१९	Twelveth	--	--	४९९.४४	--	--	--	०५	--
२०	Thirteenth	--	--	४९९.४४	--	--	--	०५	--
Total		८९८.२६	२०.९२	३८०३.९०	२९८.९४	२६	०९	५७	१२
		८३८.३८		४९०९.२४		०७		६९	

- a. एकुण पुनर्वसन घटक बांधकाम क्षेत्र = ८३८.३८ चौ.मी.
b. एकुण विक्री घटक बांधकाम क्षेत्र = ४६३४.५५ चौ.मी.
c. (४९०९.३९ + Passage-२७२.६९ + Staircase-२६०.६२)
d. एकुण बांधकाम क्षेत्र (अ+ब) = ५४७२.९३ चौ.मी.

- a. एकुण पुनर्वसन घटक बांधकाम क्षेत्र = ४६०८.५५ चौ.मी.
b. एकुण विक्री घटक बांधकाम क्षेत्र = १२४७४.८४ चौ.मी.
c. एकुण बांधकाम क्षेत्र (अ+ब) = १७०८३.३९ चौ.मी.



अटी/शर्ती

१. सदर सुधारित 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 सिमाभित आवश्यक त्या रस्ता वक्रीकरणानुसार (Road curvature) बांधणे बंधनकारक आहे. ज्या भूखंडावर नवीन इमारत बांधण्यात येणार आहे त्या इमारतीचे भोगवटापत्र मागण्यापूर्वी विकसकाने इमारतीसमोर सिमाभितेच्या (कंपाऊंड वॉल) आत वृक्ष संवर्धन कायदा, १९७५ च्या तरतूदीनुसार झाडे लावून

तसेच विविध शुल्काबाबत शासनाकडून / प्राधिकरणाकडून वेळोवेळी होणारे बदल बंधनकारक राहतील.

१४.बांधकाम 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 विकराक/ वारस्तुविशारद यांची राहिल.

१५.प्रस्तुत बांधकाम परवानगी मिळाल्यानंतर परवानाधारक / भूखंडधारक यांनी जागेवर खालील प्रमाणे माहिती दर्शविणारा फलक लावावा.

अ. भूखंडधाराकाचे / परवानाधारकाचे (विकराक / वारस्तु विशारद) नाव व पत्ता.

ब. भूखंड क्रमांक त्याच्या हद्दी व सभोवतालची माहिती नमूद करणे.

क. बांधकाम प्रारंभ प्रमाणपत्राचा क्रमांक व दिनांक

ड. एकूण मंजूर बांधकाम क्षेत्र / मजले.

१६.पुनर्वसन / विक्री घटक इमारतीमधील Refuge area क्षेत्र बंद करणे अनुज्ञेय नाही त्या 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 विकराक यांची राहिल. याबाबत Structural Designer यांचे प्रमाणपत्र हे जोते तपासणी पूर्वी सादर करण्यात यावे.

१९.फायर एस्केप जिना (safety stop door राह) बाहेरील बाजूस उघडेल याची दक्षता घेण्यात यावी. तसेच इमारतीमधील प्रस्तावित लॉफ्टची उंची (Head room) १.५० मीटरचे मर्यादित तसेच क्षेत्र ३३% किंवा ५०%च्या मर्यादित ठेवण्यात यावे.

२०.विक्री घटक इमारतीसाठी रथावर संपदा अधिनियम २०१६ (RERA ACT) च्या तरतूदी बंधनकारक आहेत.

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



२२. मंजूर विकास योजनेतील एकत्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली, २०२० चे नियम क्र.१४.१.१.१० नुसार रस्तारूंदी क्षेत्र ०अंतिम भोगवट्याच्या मागणीपूर्वी हस्तांतरीत करण्यात यावे.
२३. योजनेमध्ये दिव्यांग व्यक्तीसाठी आवश्यक त्या सोयी सुविधा बांधकामामध्ये उपलब्ध करून देण्याची सर्वस्वी जबाबदारी विकसकाची राहिल.
२४. सादरच्या झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेतील पात्र झोपडीधारकांची सहकारी गृहनिर्माण संस्थेची स्थापना/नोंदणी तात्काळ करण्यात यावी.
२५. सिमाभित / संरक्षक / प्रतिधारक भित 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 विल्डिंग कोड) मधील तरतुदीनुसार तज्ञ सल्लागाराचे देखरेखीखाली करण्यात याव्यात. सिमाभित आरसीसी फ्रेम स्ट्रक्चर मध्ये व संरक्षक / प्रतिधारक भित ही आर.सी.सी. मध्येच इमारत विकसनाचे कोणतेही काम करण्यापूर्वी बांधण्यात याव्यात. तसेच लगतच्या विद्यमान बांधकाम / विकसनाचा विचार करून सादर मिळकतीचे तळघराचे कामाचे स्ट्रक्चरल कन्सलटंट कडून डिझाईन ड्राईंग घेवून काम करण्यात यावे.
२६. विषयांकित योजनेतील एक पुनर्वसन रहिवासी गाळा Sample Flat म्हणून पाहणीसाठी, आर.सी.सी. व वीट बांधकाम पूर्णत्वापोटीचा 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 C.C.Z 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.
३१. पर्यावरण विभागाचे नाहरकत प्रमाणपत्र प्राप्त करून घेऊन, या कार्यालयाची फेरमंजूरी प्राप्त करून घेतल्याशिवाय २०,००० चौ.मी. चे वर अतिरिक्त बांधकाम विकसकाने केल्यास महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगर रचना अधिनियम, १९६६ चे कलम ५२-५४ अंतर्गत कारवाई करण्यात येईल.



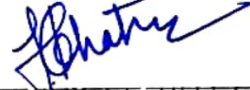
३२. बांधकाम परवानगीसाठी सादर केलेली कागदपत्रे चुकीची, खोटी अथवा दिशाभूल करणारी असल्याचे आढळून आल्यास दिलेली बांधकाम परवानगी आपोआप रद्द समजण्यात यावी.

वरीलप्रमाणे कोणत्याही अटी / शर्तीचा भंग झाल्याचे आढळल्यास प्रस्तुतची बांधकाम परवानगी रद्दवातल ठरविण्यात येऊन विकसक / वास्तुविशारद यांच्यावर एमआरटीपी कायद्यातील कलम ५२ ते ५६ नुसार करवाई करण्यात येईल..

अ. प्रकल्पांची गुणवत्ता तपासणी.

सादर प्रकल्पाचे बांधकाम झो.पु.प्रा.ने निश्चित केलेल्या मानकाप्रमाणे (कार्यालयीन परिपत्रक क्र.१३१, दि.१३/२/२०१४) विहित मुदतीत पूर्ण 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. भविष्यात पात्र ठरणान्या तसेच अपात्र झोपडीधारकांचे सशुल्क पुर्नवसनासाठी आवश्यक त्या गाळ्यांविषयी सादर योजनेच्या संरचनेत / स्ट्रक्चरल डिझाईनमध्ये तरतूद करणे विकसक / वास्तुविशारद यांचेवर बंधनकारक राहिल.


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

जा.क्र. झोपुप्रा/तां.२/मा. क्र.२४६/१७२७/२०२४.

दिनांक:- ११/०७/२०२३.

प्रत:-

- १) विकसक मे.यश बिल्डकॉन, १५३७, मुळे आर्केड, तिसरा मजला, टिळक रोड, सदाशिव पेठ, पुणे - ४११०३०.
- २) आर्कि. राहुल माळवदकर, ६७२/६७३, लोकेश सोसायटी, बी समर्थ इमारत, प्लॉट क्र. १० विववेवाडी, पुणे - ३७.
- ३) सहायक निबंधक, झोपुप्रा, पुणे.
- ४) संगणक अधिकारी, झोपुप्रा, पुणे. यांना संकेतस्थळावर उपलब्ध करून देण्यासाठी अग्रेषित

