झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण
पुणे व पिंपरी चिंचवड क्षेत्र, पुणे-१६

(यापुढील पत्रव्यवहारासाठी खालील क्रमांक व दिनांक याचा उल्लेख करावा.)
(जागेच्या व इमारतीच्या कायदेशीर मालकी हक्कांचे संदर्भ लक्षात न घेता अर्जदारास हे संमतीपत्र देण्यात येत आहे.)

बांधकाम चालू करण्याकरिता दाखला
दुरुस्त (कमेन्समेंट सर्टिफिकेट)

सदरचा बांधकाम चालू करण्याचा दाखला आणि बांधकामाचे संमतीपत्र महाराष्ट्र नगर रचना अधिनियम, सन १९६६ ची कलमे ४४/४५/५८/६९, मुंबई प्रांतिक महानगरपालिका अधिनियम, सन १९४९ ची कलमे (सेक्शन्स) २५३ व २५४, व महाराष्ट्र झोपडपट्टी (सुधारणा, निर्मुलन व पुनर्विकास) अधिनियम १९७१ यातील तरतूदींप्रमाणे खालील अटींवर देण्यात येत आहे.

जा.क्र. झोपुप्रा/१७८६/१४
दिनांक- १३/१०/२०१४

(प्रथम संमतीपत्र जा.क्र. ५६१/१३ दि. २८/०३/२०१३)
(द्वितिय संमतीपत्र जा.क्र. २२३९/१३ दि. १८/१२/२०१३)

प्रति,

मे. सहारा-राफे कन्स्ट्रक्शनस्,
तर्फे अनिस तांबोळी, लुकमान खान व मुकत्तार शेख,
रा.१४, सोलापूर रोड, डेक्कन टॉवर,
ऑफिस नं. ५, पुणे - ४११ ००१.

द्वारे

आर्किटेक्ट- **श्री. प्रदीप एस.पेठे,**
४७१, शनिवार पेठ,
बालाजी प्रसाद अपार्टमेंट
पुणे-४११ १३०.

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

यांस--

महाराष्ट्र नगररचना अधिनियम, सन १६६६ ची कलमे ४४ / ४५ / ५८ / ६९, मुंबई प्रांतिक महानगरपालिका अधिनियम, सन १९४९ ची कलमे (सेक्शन्स) २५३ व २५४ व महाराष्ट्र झोपडपट्टी (सुधारणा, निर्मुलन व पुनर्विकास) अधिनियम १९७१ पुणे महानगरपालिका सीमेतील **सि.स.नं. ९१७/१, कसबा पेठ, पुणे** येथील **दुरुस्त बांधकाम नकाशे** मान्य करण्यासाठी झो.पु.प्रा. ला तुम्ही दि. ०८/०८/२०१४ रोजी पत्राने विनंती केली. त्यावरुन खाली लिहिलेल्या सर्व अटींवर (भाग १) व काही महत्त्वाच्या सुचनावर (भाग २) तुम्हांस हे संमतीपत्र देण्यात येत आहे.

कनिष्ठ अभियंता,
झो.पु.प्रा. पुणे.

उप अभियंता (वर्ग - १)
झो.पु.प्रा. पुणे.

(भाग - १)

१. सदरचे संमतीपत्रानंतर यापूर्वी संबंधित प्रस्तावासाठी दिलेली सर्व संमतीपत्रे रद्द समजावीत.

२. सदर योजनेच्या अंतर्गत रस्त्यावरील पाथवेवरील / दिवाबत्ती / पाणीपुरवठा नलीका, जलोत्सारण वाहिन्या इत्यादींची तरतूद व देखभाल करण्याची जबाबदारी विकसकावर राहील.

३. सदर योजनेमेधील इमारतीसाठी कोणत्याही प्रकारचे स्वतंत्र कुंपण / सिमाभिंत घालणे अनुज्ञेय नाही परंतु संपूर्ण योजनेच्या क्षेत्रासाठी कायमस्वरुपी कुंपण / सिमाभिंत चालू करणेपूर्वी झो.पु.प्रा. चे मार्गदर्शनाखाली बांधणे आवश्यक आहे.

४. सदर योजनेसाठी संबंधीत मनपा पाणीपुरवठा करु शकत नसेल तर पुरेश्या पाणीपुरवठयाची पर्यायी व्यवस्था करण्याची जबाबदारी संबंधीत विकसकावर राहील.

५. सदर योजनेमध्ये मंजूर करण्यात येणा-या डी.पी. रस्त्याचा विकास संबंधीत मनपाच्या प्रचलित नियम व धोरणानुसार व मार्गदर्शनाखाली करण्याची जबाबदारी विकसकावर राहील.

६. डी.पी.रोड मधील क्षेत्राचा ताबा मनपाच्या संबंधीत कार्यालयाकडे सुपूर्त करण्यासाठी आवश्यक असणारी सर्व ती कार्यवाही पूर्ण करुन भोगवटा पत्र मागणेपूर्वी ताबेयादी झो.पु.प्रा. कडे सादर करणार.

७. बांधकास सुरुवात करण्यापूर्वी संबंधीत मनपाचे स्पेशिफिकेशन व धोरणानुसार पाहोच रस्ता तयार करणार व त्याची देखभाल करण्याची जबाबदारी विकसकाची राहील.

८. संबंधी सुधारित विकास योजना आराखडा महाराष्ट्र सरकारने दि. ५/१/१९८७ या दिवशी मान्य केला आहे. त्यास अनुसरुन नवीन कामास काही उपसर्ग पोहोचत असल्यास अथवा हानी होत असल्यास त्या प्रित्यर्थ कोणत्याही प्रकारची भरपाई मागता येणार नाही. व ती देण्याची जबाबदारी झो.पु.प्रा. वर नाही.

९. सोबतच्या नविन/दुरुस्त नकाशात दाखविल्याप्रमाणे काम केले पाहिजे.

१०. जोत्यापर्यंत काम आल्यावर सेट बॅंक, मार्जिनल ओपन स्पेसेस इ. बाबी झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण कार्यालयाकडून तपासून घेतल्याशिवाय जोत्यांवरील काम करु नये.

११. संबंधीत मनपाचे संबंधीत खात्याकडील नकाशानुसार प्राप्त झालेली रस्त्याची प्रमाणरेषा जागेवर आखून घेणार व मगच बांधकाम सुरु करणार या अटीवर हे संमतीपत्र देण्यात येत आहे.

१२. सोबतच्या नकाशावर / मागे लिहिलेल्या / चिकटविलेल्या अटींवर हे संमतीपत्र देण्यात येत आहे.

१३. ज्या प्लॉट्सवर नवीन इमारत बांधण्यात येणार आहे त्या इमारतीचे भोगवटापत्र मागण्यापूर्वी प्रत्येक विकसकाने इमारतीसमोर कंपाऊंड वॉलच्या आत वृक्ष संवर्धन

कायदा १९७५ च्या तरतूदींनुसार झाडे लावून ती व्यवस्थीत वाढविण्याच्या दृष्टीने योग्य ती व्यवस्था व खबरदारी घ्यावी. त्याशिवाय ऑक्युपेन्सी सर्टिफिकेट (भोगवटापत्र) मिळणार नाही. रस्त्यावरील झाडांना जरुर ते संरक्षण कुंपण अर्जदाराने करावयाचे आहे.

१४. इमारतीचे भोगवटापत्र देताना रस्त्यावरील व आतील बाजूस टाकण्यात आलेले इमारतीचे अविशिष्ट सामान व राडारोडा उचलून जागा साफ केल्याशिवाय अर्जाचा विचार केला जाणार नाही. राडारोडा कोठे टाकावा याबाबत संबंधीत मनपाच्या घरपोडी विभागामार्फत मार्गदर्शन खाली कार्यवाही करावी.

१५. काम सुरु करण्यापूर्वी संबंधित मनपाच्या मा. नगर उपअभियंता (जलोत्सारण) व (पाणीपुरवठा) यांच्याकडे नकाशे दाखल करुन संबंधित कामासाठी पूर्वमान्यता घेतल्याखेरीज जागेवर कोणतेही काम सुरु करु नये.

१६. नवीन बांधकाम सुरु करताना संबंधित जागेमध्ये झाडे असल्यास ती वृक्ष संवर्धन कायदा १९७५ च्या तरतूदींनुसार पूर्वपरवानगी घेतल्याशिवाय तोडू नयेत. अन्यथा कायदेशीर कारवाई करण्यात येते याची नोंद घ्यावी.

१७. जे बांधकाम नकाशात पाडणार म्हणून दर्शविले आहे ते झोपडपट्टी पुनर्वसन क्षेत्र निर्मुलन आदेश अधिन राहून पाडण्याचा तपशील झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण कार्यालयात सादर करुन त्यांचे अनुमतीने पाडणार.

१८. मालकी हक्काबाबत व इतर कोणत्याही हक्काबाबत वाद निर्माण झाल्यास त्यास विकसक जबाबदार राहील.

१९. कामगारांच्या सोयीसाठी जागेवर किमान पुरेशा संडास / मुता-या तात्पुरत्या स्वरुपाच्या बांधल्या पाहिजेत. जुने संडास व मोरी असल्यास या प्रमाणे संडास, मुतारी बांधण्याची गरज नाही.

२०. सदर प्रकरणी मान्य ले-आऊट नकाशा वरील अटी बंधनकारक राहतील.

२१. जरी इमारत नकाशे ३.०० FSI नुसार पूर्ण क्षेत्राचे मान्य असले तरी शासन निर्देशानुसार २०,००० चौ.मी. पर्यंत बांधकाम करणार. २०,००० चौ. मी. पेक्षा जास्त क्षेत्र असलेल्या योजनेचे बांधकाम सुरु करणेपुर्वी पर्यावरण नाहरकत प्रमाणपत्र सादर करणार.

२२. बांधकाम विकास शुल्क व इतर प्रिमीयम आकारणीबाबत मा. मुख्य कार्यकारी अधिकारी, झो.पु.प्रा. यांचेकडे सादर केलेल्या धोरणावरील अंतिम निर्णयास अधिन राहून त्यानुसार होणारे सर्व शुल्क भरणार.

२३. मेंटेनन्सपोटी र.रु. २०,०००/- प्रति सदनिका व Infrastructure Development Charges नियमानुसार भरणार.

२४. अद्ययावत Tax N.O.C. Plinth Checking पूर्वी दाखल करणार.

२५. जमिनी टी.डी.आर. अदा करताना उल्लेखलेल्या अटींनुसार लाभार्थी निश्चितीकरण प्रक्रियेमध्ये विकसक झो.पु.प्रा.चे व पुणे म.न.पा.चे संबंधित सक्षम अधिकारी यांचे मार्गदर्शना नुसार आवश्यक तो सर्व खर्च व पाठपुरावा करणार.

२६. Slum Act १९७१ व झो.पु.प्रा.ची नियमावली, शासनाकडून वेळोवेळी प्राप्त निर्देशानुसार कार्यवाही करणे बंधनकारक राहील. मा. मुख्य कार्यकारी अधिकारी, झो.पु.प्रा. यांचे मान्यतेने अटी घालण्याचे अधिकार झो.पु.प्रा. कार्यालयास राहतील.

२७. ले आऊटमधील ओपन स्पेस सर्व सभासदांसाठी राहील व सदरचे नकाशावरील ओपन स्पेससाठी दर्शविलेला ॲक्सेस कायमस्वरुपी खुला ठेवणे बंधनकारक राहील.

२८. इको हौसिंग बाबत सर्व अटी बंधनकारक राहतील.

२९. पावसाचे पाणी साठविणे व ते पुनर्वापर करणे आदी सोयी जागेवर करणार.

३०. सेवाशुल्क व पाणी पट्टी भरल्याबाबतचा दाखला जोते तपासणी दाखला मिळणेपूर्वी दाखल करणार.

सदर संमतीपत्राप्रमाणे काम करताना नगररचना अधिनियम अगर त्यास अनुसरुन केलेले नियम व पोटनियम यांचा भंग होता कामा नये.

सदर संमतीपत्रासंबंधी काही शंका असल्यास कामास आरंभ करण्यापूर्वी झो.पु.प्रा. कडे तसे कळवून स्पष्टीकरण करुन घ्यावे.

बांधकाम चालू करण्याकरिता दाखला
(कमेन्समेन्ट सर्टिफिकेट)
संबंधी काही महत्वाच्या विशेष सूचना
(भाग -२)

...ilitation Authority
...l Department
APPR...
...ROVED
...chwad Area

१. मुंबई प्रांतिक महानगरपालिका अधिनियम १९४९ मधील कलम २६३ अन्वये विकसकाने इमारत पूर्ण होताच झो.पु.प्रा.च्या कार्यालयमध्ये बांधकाम भोगवटापत्र मिळण्याबद्दल अर्ज करणे आवश्यक आहे. म्हणजे मा. झो.पु.प्रा.ने नेमलेल्या अधिका-यास जागेची तपासणी करता येईल व जागेवर वावरण्यास संमती देता येईल. याविरुध्द वर्तन करणारा इसम मुंबई प्रांतिक महानगरपालिका अधिनियम १९४९ कलम ३९२ मध्ये सांगितलेल्या रु.५००/- च्या दंडास पात्र होईल.

२. नवीन घरांच्या पुरोभागी सज्जा करताना विजेच्या किंवा इतर यांत्रिक तारा हालविणे झाल्यास त्याची जबाबदारी झो.पु.प्रा.वर नाही. यासंबंधी अर्जदाराने परस्पर संबंधीत खात्याची अगाऊ संमती घेण्याची व्यवस्था करावी.

३. घरांची, फाटकाची अथवा वाहनघराची दारे आत उघडणारी असावीत.

४. सदर मिळकतीमधून जाणा-या पाण्याच्या (विशेषतः पावसाच्या पाण्याच्या) नैसर्गिक प्रवाहाचा मार्ग कोणत्याही परिस्थितीत बंद वा कमी वा बदल करण्याची संमती . हया दाखल्याने दिलेली नाही.

५. घरबांधणीकरिता लागणारा फाळ अथवा पहाड संबंधीत मनपाला फी देऊन संमती घेतल्याविना मनपाच्या हद्दीत ठेवू नये. संमतीवाचून असा पहाड ठेवल्यास तो अपराध समजण्यात येईल.

६. ज्या मिळकतीप्रित्यर्थ सराकारास शेतसारा दयावा लागतो अशा मिळकती उपयोग इमारत बांधण्याकडे करणे झाल्यास मा. जिल्हाधिकारी, जिल्हा पुणे यांची मान्यता घेऊन नंतरच काम करावे.

७. सार्वजनिक मोकळे स्थळ अनाधिकाराने समाविष्ट केले आहे असे संबंधीत झो.पु.प्रा.च्या निदर्शनास आल्यास सदरचे बांधकाम पाडून स्थळ मोकळे करुन घेण्यात येईल. तसे करण्यास या संमतीपत्राने बाधा येत नाही. आणि यावेळी कोणतीही हानी झाल्यास झो.पु.प्रा. त्यास जबाबदार राहणार नाही.

८. प्लॉटलगतच्या लोकांना अथवा इतरांना तुमच्या कामापासून उपसर्ग किंवा दुस-या कोणत्याही प्रकारचा त्रास अगर हानी पोहोचू नये. याविषयीची जबाबदारी तुमच्यावर आहे. या संमतीपत्राने दुस-या कोणाच्या अधिकारास बाधा येत नाही आणि तुम्ही आपल्या अधिकाराबाहेर कोणतेही बांधकाम केल्यास त्याची जबाबदारी विकसकावर राहील.

९. हा दाखला संबंधीत मनपा अथवा झो.पु.प्रा.च्या सेवकांनी अथवा संरक्षकाने (पोलीसाने) पाहण्यास मागितला असता दाखविला पाहिजे तसा न दाखविल्यास संमतीपत्राविना काम चालू आहे असे समजले जाईल.

१०. हा दाखला एका वर्षापर्यंत अस्तित्वात राहील. पुढे तो आपोआप रद्द झाला असे समजण्यात येईल. सदर बांधकाम मुदतीत पुर्ण करणे बंधनकारक आहे. सदर संमतीपत्राची मुदत संपल्यानंतर पुन्हा अर्ज करुन संमतीपत्राची मुदत वाढवून घेतली पाहिजे व असे संमतीपत्र मिळाल्यानंतरच बांधकाम सुरु करावे.

११. ३ ड आदेशातील सर्व अटी विकसकावर बंधनकारक राहीतील.

१२. विशेष प्रसंगी झो.पु.प्रा. ने लेखी आज्ञा दिली तर ती तुम्ही मान्य केली पाहिजे.

१३. बांधकाम चालू करण्यापूर्वी संबंधीत मनपाच्या पाणीपुरवठा खात्याकडून नळास पाण्याचा मीटर बसवून घेतला पाहिजे.

१४. पाण्याच्या दाबाविषयी झो.पु.प्रा. जबाबदार नाही. संबंधीत मनपाच्या नळाच्या पाण्याचे प्रेशर कमी असल्यामुळे इमारतीच्या वरील मजल्यावर पाणी चढू शकणार नसल्यास संपूर्ण इमारतीस योग्य व पुरेशा प्रमाणात पाणी पुरवठा होण्याचे दृष्टीने पाण्याचा साठा करण्यासाठी इमारतीभोवतालच्या मोकळया जागेत विकसकास आवश्यक त्या मापाचा, डिझाइनचा व स्पेसिफिकेशन्सचा पाण्याकरिता हौद बांधावा लागेल व त्या हौदात महानगरपालिकेची मेन वॉटर- लाईनपासून पाणी आणून ते हौदात सोडावे लागेल. त्याप्रमाणे सदर हौदातील पाणी इलेक्ट्रीक पंप बसवून सदर पंपाच्या सहाय्याने इमारतीच्या सर्वात वरील मजल्यावर पुरेशा मापाची टाकी बसवून त्यात सोडावे लागेल. व नंतर तेथून डाऊनटेक पाइप्सच्या सहाय्याने इमारतीच्या प्रत्येक मजल्यास पुरेसा पाणीपुरवठा होईल अशी जरुर ती तजवीज विकसकास करावी लागेल. सदरच्या टाकीचा आकार आवश्यकतेप्रमाणे असला पाहिजे. विकसक विजेचा पुरवठा घेण्यास तयार असतानाही वीज कंपनीकडून मिळत नसल्यास आवश्यक त्या शक्तीचा विद्युत जनित्रसंच बसवून पाणी वरच्या मजल्यावर पंप करण्याची व्यवस्था विकसकास करावी लागेल. या शर्तीप्रमाणे पंप बसवून पाणीपुरवठा तजवीज विकसकाने केल्याशिवाय बांधकाम भोगवटापत्र (ऑक्युपन्सी सर्टिफिकेट) दिले जाणार नाही. व इमारतीचा वापर विकसकास स्वतःसाठी अगर दुस-यासाठी करुन देता येणार नाही.

१५. घरातील नळ फिटींगचे कामाचे नकाशे मंजूर करुन घेवून लायसेन्स प्लंबरमार्फत सदरचे काम केले पाहिजे.

१६. प्लशिंग पायखाना करणे असल्यास आत पुलचेन किंवा तत्सम सिस्टिम व त्यावर पुरेशा पाण्याची बंद टाकी केली पाहिजे.

१७. झो.पु.प्रा.च्या लेखी संमतीपत्राशिवाय नवीन विहीर, तलाव किंवा डबके, हौद अगर कारंजे खोदण्याचे अगर बांधण्याचे काम करता येणार नाही. गली ट्रॅप्स व उघडी गटारे यांना मच्छर प्रतिबंधक व्यवस्था केली पाहिजे. हौदात केरकचरा न जाईल अशी झाकणे व्यवस्थीतपणे बसवावीत. त्यास सुलभपणे काढता येईल असे मजबूत कुलूप जोडावे. तसेच त्याच्या ओव्हरप्लो (वर्किंग) पाईपला चांगल्यापैकी वायरगॉझचे संरक्षण असावे. हद्दीवरील भिंतीवर फुटक्या बाटल्यांचे तुकडे बसवू नयेत. फ्लसिंग संडासचे अगर इतर संडासचे जोते नजीकच्या मध्यबिंदूपासून अगर इमारतीभोवतालच्या जागेपासून दोन फूट उंचीचे असावे.

१८. संबंधीत प्लॉटबाबतच्या रस्ता, वीज, पाणी, ड्रेनेज इत्यादी डेव्हलपमेंट्स संबंधीत म्युनिसिपल स्पेसिफिकेशन्सप्रमाणेच तयार केल्या पाहिजेत अन्यथा सदर डेव्हलपमेंट्सबाबतच्या तक्रारी ऐकल्या जाणार नाहीत व रस्ते ताब्यात घेतले जाणार नाहीत.

१९. इमारतीसाठी आवश्यक त्या उदवाहक (Lift) साठी सार्वजनिक बांधकाम खात्याची परवानगी विकसकाने घेणे आवश्यक आहे. तसेच विज उपलब्ध नसलेल्या काळासाठी आवश्यक त्या शक्तीचा विद्युत जनित्रसंच विकसकाने बसविणे बंधनकारक आहे.

२०. कामाच्या गुणवत्तेबाबत सर्व जबाबदारी विकसकावर राहील.

२१. पुणे व पिंपरी चिंचवड शहरात आपणामार्फत निरनिराळया ठिकाणी झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनांचे काम चालू आहे किंवा प्रस्तावित आहे. झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनांचे काम सुरळीत व्हावे तसेच योजनेमध्ये कमीत कमी त्रुटी राहून योजनेविषयीच्या तक्रारी कमीत कमी होण्याच्या दृष्टीने खालीलप्रमाणे अंमलबजावणी करणेत यावी अशा आशयाच्या सूचना मा. मुख्य कार्यकारी अधिकारी यांनी दिलेल्या आहेत.

२२. झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाने वेळोवेळी निर्गमित केलेले परिपत्रक व अटी विकसकावर बंधनकारक राहतील.

२३. प्रकल्पांची गुणवत्ता तपासणी

विकसकामार्फत राबविणेत येणा-या पुनर्वसन योजनेसाठीच्या प्रकल्पांची गुणवत्त तपासणी विकसकांचे खर्चाने झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाच्या पॅनेल वरील त्रयस्थ संस्थेमार्फत करणेत यावी. प्रकल्पाची स्ट्रक्चरल स्टॅबिलिटी बांधकामात वापरण्यात येणा-या मालाची गुणवत्ता तसेच बांधकामाचा दर्जा याबाबतची सर्व जबाबदारी विकसकाची राहील.

२४. सोसायटी स्थापना

विकसकाला शेवटच्या टप्प्यातील अंतिम टी.डी.आर. देणेपूर्वी लाभार्थ्यांची सोसायटी रजिस्ट्रेशन करुन घेणे आवश्यक आहे. सोसायटी स्थापन करणेसाठी स्वयंसेवी संस्थेची नेमणूक करणेत यावी या साठीचा खर्च विकसकास करावा लागेल.