

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



(गृहनिर्माण विभाग, महाराष्ट्र शासन)

मुख्य कार्यालय : चौथा मजला, काकडे बीड आयकॉन,  
ई-स्क्वेअर जवळ, पुणे विद्यापीठ रोड, अशोक नगर,  
शिवाजी नगर, पुणे - ४११०१६.

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

ई-मेल : srापुणे@yahoo.in वेबसाईट : www.srapुणे.gov.in



स्वातंत्र्याचा अमृत महोत्सव

वाचा :- १) झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाकडील नोंदणीकृत विकसक मे. कुमार बेहेरे राठी यांचा ला.आर्कि. पुंडलिक घोडहोळकर यांचेमार्फत दि. ०६/०८/२०२० रोजी दाखल केलेला प्रस्ताव.

२) परवानाधारक वास्तुविशारद एट्रियम डिजाइन स्टुडिओ यांचा दि. ०६/०८/२०२१ रोजीचा बांधकाम परवानगीसाठी प्रस्ताव.

३) दि. १९/०७/२०२१ रोजीची एस.आर. ४(५) ची मान्य कार्यालयी टिपणी.

४) मूळ बांधकाम परवानगी जा.क्र.झो.पू.प्रा/१४१६/२०२१ दि. ३०/०८/२०२१.

५) परवानाधारक वास्तुविशारद आर्कि. एट्रियम डिजाइन स्टुडिओ यांचा दि. २९/११/२०२१ रोजीचा बांधकाम परवानगीसाठीचा प्रस्ताव.

६) दि. ०८/१२/२०२१ रोजीची मंजूर बांधकाम छाननी टिपणी.



## सुधारित बांधकाम परवानगी (CC)

ज्याअर्थी स.नं. २२४/२/१, २२४/२/२ व २२६अ/१/१, हडपसर, पुणे येथील झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेचे विकसक मे. कुमार बेहेरे राठी व वास्तुविशारद एट्रियम डिजाइन स्टुडिओ यांनी वाचा येथील क्रं.१ नुसार प्रस्ताव दाखल केलेला आहे.

ज्याअर्थी उपरोक्त वाचामधील अ.क्र. २ अन्वये वास्तुविशारद, एट्रियम डिजाइन स्टुडिओ यांनी बांधकाम परवानगीसाठी प्रस्ताव या कार्यालयाकडे सादर केला असता, त्यास मा. मुख्य कार्यकारी अधिकारी, झोपू.प्रा, पुणे यांचेकडून प्रस्तुत योजनेसाठी एस.आर. ४(५) अन्वये प्रशासकीय मान्यता वाचा येथील क्रं.३ अन्वये प्रदान करण्यात आलेली आहे.

ज्याअर्थी बांधकाम परवानगीच्या अनुषंगाने सदर प्रस्तावाच्या छाननी अंती मा. मुख्य कार्यकारी अधिकारी, झो.पू.प्रा, पुणे यांनी, त्यास वाचा येथील अ.क्र.६ 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 (तसेच प्रकरणी असलेली पूर्व मंजूर नकाशांची बांधिलकी विचारात घेता) व खालील तक्त्यात नमूद केलेनुसार आणि सोबतचे बांधकाम नकाशा संचामध्ये दर्शविलेनुसार तसेच खालील अटी व शर्तीसह, प्रकरणी सुधारित बांधकाम परवानगी देणेत येत आहे.

| मजला         | Sale                 |       |           |       |
|--------------|----------------------|-------|-----------|-------|
|              | b/u क्षेत्र (चौ.मी.) |       | Tenements |       |
|              | Comm.                | Resi. | Comm.     | Resi. |
| Lower Ground | १७९.५६               | -     | -         | -     |
| Upper Ground | ९३७.१८               | -     | २५        | -     |
| Mezz.        | ४०३.१६               | -     | ०         | -     |
| १ ला         | ११५३.५१              | -     | २३        | -     |
| २ रा         | ११५०.७४              | -     | २३        | -     |
| ३ रा         | Parking              |       |           |       |
| ४ था         | ११५७.९९              | -     | ३२        | -     |
| ५ वा         | ११०४.४५              | -     | २९        | -     |
| ६ वा         | ११५७.९९              | -     | ३२        | -     |
| ७ वा         | ११५७.९९              | -     | ३२        | -     |
| ८ वा         | ११५७.९९              | -     | ३२        | -     |
| ९ वा         | ११०४.४५              | -     | २९        | -     |
| १० वा        | ११५७.९९              | -     | २८        | -     |
| एकूण         | ११८२३                | -     | २८५       | -     |
|              | ११८२३                | -     | २८५       | -     |

एकूण विक्री घटक बांधकाम क्षेत्र = ११८२३ चौ.मी.

एकूण क्षेत्र = ११८२३ चौ.मी.

अटी/शर्ती



- सदर बांधकाम परवानगीची मुदत म.प्रा.नि.व.न.र. अधि. १९६६ च्या कलम ४८ नुसार लागू राहिल.
- विषयांकित जमिनीचे मालकी हक्काबाबत व इतर कोणत्याही हक्काबाबत, वहिवाटीबाबत, चर्तुःसिमेबाबत, वाद-विवाद न्यायालयीन तंट्या निर्माण झाल्यास त्यास सर्वस्वी विकसक जबाबदार राहिल.
- 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 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 अर्जदाराने करावयाचे आहे. तसेच योजना क्षेत्रातील झाडे बांधकामासाठी तोडणे आवश्यक झाल्यास योग्य त्या प्राधिकरणाची पूर्व परवानगी घेणे बंधनकारक राहिल.
- 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 विनियमन 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 जमिन पातळीवर करणे बंधनकारक राहिल.
११. बांधकाम साहित्यात पर्यावरण पूरक (Environment friendly) साहित्य जसे फ्लाय अॅश विटा इ. वापर करणे बंधनकारक राहिल.
१२. बांधकाम परवानगीसाठी सादर केलेली कागदपत्रे चुकीची अथवा दिशाभूल करणारी असल्याचे आढळून आल्यास दिलेली बांधकाम परवानगी आपोआप रद्द होईल. बांधकाम नकाशातील सर्व आकडेमोड यामध्ये तफावत / दुरुस्त्या अगर चूक याची संपूर्ण जबाबदारी ही विकसक व वास्तुविशारद यांची राहिल.
१३. चलन क्र.०३१७ दि.२९/१२/२०२१ अन्वये विकसक यांनी सदर सुधारित बांधकाम परवानगी अनुषंगाने शुल्क रक्कम रु. २५,४४,४७१/- चा भरणा Bank of Baroda केल्याचे सादर केलेल्या चलना वरून निदर्शनास येत आहे, तथापि प्रस्तुत बांधकाम परवानगीचे अनुषंगाने विविध देय शुल्कांच्या परिगणनेमध्ये तफावत आढळून आल्यास फरकाची रक्कम त्वरीत 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 नमुद करणे.
- क. बांधकाम आरंभ 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 राहील.
१८. बेसमेंटसाठी पुरेशा प्रमाणात वायु विजनाची सोय नैसर्गिकरित्या अथवा मेकॅनिकल पद्धतीने करणे बंधनकारक राहील. तसेच इमारतीमधील प्रस्तावित रॅम्पचा स्लोप किमान १:१० इतका असणे आवश्यक राहील.
१९. आपत्कालीन व्यवस्थापन अधिनियमातील तरतूदीनुसार प्रस्तावित बांधकाम हे भूकंप विरोधक (Earthquake Resistant) पद्धतीने 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. तसेच इमारतीमधील प्रस्तावित लॉफ्टची उंची (Head room) १.५० मीटरचे मर्यादेत तसेच क्षेत्र ३३% किवा ५०%च्या मर्यादेत ठेवण्यात यावे.
२१. विक्री घटक इमारतीसाठी स्थावर संपदा अधिनियम २०१६ (RERA ACT) च्या तरतुदी बंधनकारक आहेत.
२२. योजनेच्या रेखांकनातील रस्ते, खुली जागा (UDCPR मधील तरतूदीनुसार), सार्वजनिक वापराचे वाहनतळ सर्व रहिवाशांसाठी उपलब्ध करून देणे बंधनकारक आहे.
२३. मंजूर विकास योजनेतील एकत्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली, २०२० चे नियम क्रं.१४.१.१.१० नुसार रस्तारूंदी क्षेत्र, आरक्षणांतर्गत क्षेत्र पुणे म.न.पा.कडे हस्तांतरीत करण्यात यावे.
२४. योजनेमध्ये दिव्यांग व्यक्तीसाठी आवश्यक त्या सोयी सुविधा बांधकामामध्ये उपलब्ध करून देण्याची सर्वस्वी जबाबदारी विकसकाची राहील.
२५. सदरच्या झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेतील पात्र झोपडीधारकांची सहकारी गृहनिर्माण संस्थेची स्थापना/नोंदणी तात्काळ करण्यात यावी.





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 विकसकांनी PMC चे अग्निशमन विभागाकडील Final Fire NOC पत्र क्र.W.No.F.B/९०७ दि.२३/०६/२०२१ अन्वये अन्वये इमारत G१ करिता २५.९५ मी. व इमारत K करिता ३१.७० मी उंचीसाठी NOC नकाशासह सादर केलेली आहे.त्यातील अटी शर्तीचे पालन करणे बंधनकारक राहिल. तसेच अट क्र.३० नुसार प्राप्त सुधारित नकाशे व परवानगी मधील अट व शर्तीचे पालन करणे बंधनकारक राहिल.

क. भविष्यात पात्र ठरणाऱ्या तसेच अपात्र झोपडीधारकांचे सशुल्क पुर्नवसनासाठी आवश्यक

त्या गाळ्यांविषयी सदर योजनेच्या संरचनेत / स्ट्रक्चरल डिझाईनमध्ये तरतूद करणे

विकसक /वास्तुविशारद यांचेवर बंधनकारक राहिल.



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

जा.क्र. झोपुप्रा/तां.१/मास्टर क्र.६३/२३१०/२०२१  
दिनांक- ३१/१२/२०२१

१/८  
31.12.2021

प्रत:-

१) विकसक - मे. कुमार बेहेरे राठी

१० मजला, केविसी बिल्डींग, बंडगार्डन रोड, पुणे-०१.

२) वास्तुविशारद - एट्रियम डिजाइन स्टुडिओ,

सीटीएस ४३३/४ बंगलो नं.४, पहिला मजला,

सारस्वत हाऊसिंग सोसायटी, सोमवार पेठ, पुणे-०१

३) सहायक निबंधक, झोपुप्रा, पुणे.

४) संगणक अधिकारी, झोपुप्रा, पुणे. यांना संकेतस्थळावर उपलब्ध करून देण्यासाठी अर्गेषित.