

झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, पुणे व पिंपरी चिंचवड क्षेत्र, पुणे



(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.) : ०२०-२५५७७९१८, २५५७७९०५

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



जा.क्र. झोपुप्रा/तां.१/मास्टर क्र.५४/३१०३/२०२४

दिनांक- १८/११/२०२४.

वाचा :-

- १) विकास नियंत्रण नियमावली झोपुप्रा, २०२२ नुसार प्रारूप प्रशासकीय मान्यता, Amalgamation व रूपांतरण मान्यता दि.१९/०९/२०२४.
- २) विकास नियंत्रण नियमावली झोपुप्रा, २०२२ नुसार अंतिम प्रशासकीय मान्यता दि.०७/१०/२०२४.
- ३) विकासक मे. नाईकनवरे डेव्हलपर्स प्रा.लि. यांचा सबडिव्हिजन लेआऊट मंजूर करून मिळणेसाठी दि.०८/१०/२०२४ रोजीचा प्रस्ताव.
- ४) सबडिव्हिजन लेआऊट मंजूर टिपणी दि.१८/११/२०२४.



रेखांकन परवानगी (उपविभागणी)

महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगररचना अधिनियम, सन १९६६ चे कलम ४४ व ४५, तसेच मुंबई प्रांतिक महानगरपालिका अधिनियम, सन १९४९ चे कलम २५३ व २५४, तसेच महाराष्ट्र झोपडपट्टी (सुधारणा, निर्मूलन व पुनर्विकास) अधिनियम १९७१ चे तरतूदीनुसार पुणे, पर्वती, टी.पी.स्कीम नं.३, फा.प्लॉट क्र.२ ब, (स.नं.१३४) दांडेकर पूल व सदाशिव पेठ, फा.प्लॉट क्र. २८ पै. (स.नं १३५ पै.), दांडेकर पूल, येथील झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेचे मे. नाईकनवरे डेव्हलपर्स प्रा.लि. यांनी सबडिव्हिजन लेआऊट मंजूर करून मिळणेसाठी उपरोक्त वाचामध्ये नमूद केलेनुसार, उपविभागणीसाठी रेखांकन मंजूरी अपेक्षिलेली आहे. दि.१९/०९/२०२४ रोजीच्या मंजूर प्रारूप प्रशासकीय मान्यतेनुसार १२४१४.४४ चौ.मी. भूखंडाच्या क्षेत्रफळारासाठी वाचा मधील क्र.४ अन्वये मा. मुख्य कार्यकारी अधिकारी यांचे मंजूरीनुसार खालीलप्रमाणे उपविभागणी करण्यात येत आहे.

अ.क्र.	एकूण अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्र	Plot A (Free Sale)	Plot B (Rehab)	Plot C (Rehab)	Plot D (Masjid)	एकूण
१	भूखंडाचे क्षेत्रफळ	३५९९.५२ चौ.मी.	४३००.३१ चौ.मी.	२४०२.६४ चौ.मी.	७८३.०६ चौ.मी.	११०८५.५३ चौ.मी.
२	Open Space	३३६.५० चौ.मी.	५४०.०९ चौ.मी.	२५२.३२ चौ.मी.	२००.०० चौ.मी.	१३२८.९१ चौ.मी.
३	भूखंडाचे एकूण क्षेत्रफळ	३९३६.०२ चौ.मी.	४८४०.४० चौ.मी.	२६५४.९६ चौ.मी.	९८३.०६ चौ.मी.	१२४१४.४४ चौ.मी.

त्यानुषंगाने सोबतचे नकाशात दर्शविलेनुसार, तसेच सोबतचे अटी व शर्तीसह, प्रकरणी रेखांकन परवानगी (उपविभागणी) देणेत येत आहे.

अटी/शर्ती

१. जमिनीचे मालकी हक्काबाबत व इतर कोणत्याही हक्काबाबत, चतुःसिमेंबाबत, वाहिवाटी बाबत वाद-विवाद न्यायालयीन तंट्या निर्माण झाल्यास त्यास सर्वस्वी विकसक जबाबदार राहिल.
२. भूखंडावर विकसकाने कंपाऊंड वॉलच्या 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 परवानगी घेणे बंधनकारक राहिल.
३. कामगारांच्या सोयीसाठी जागेवर किमान पुरेशा तात्पुरत्या स्वरूपाच्या स्वच्छता गृहाची सोय करणेची, तसेच कामगारांच्या सुरक्षिततेसाठी आवश्यक व्यवस्था करणेची जबाबदारी विकसकाची राहिल.
४. सदर प्रकरणी ले-आऊट नकाशा वरील अटी / शर्ती बंधनकारक राहतील.
५. Slum Act १९७१ व झो.पु.प्रा.ची नियमावली, तसेच शासनाकडून वेळोवेळी प्राप्त निर्देशानुसार कार्यवाही करणे बंधनकारक राहिल. मा. मुख्य कार्यकारी अधिकारी, झो.पु.प्रा. यांचे मान्यतेने अटी घालण्याचे अधिकार झो.पु.प्रा. कार्यालयास राहतील.
६. पर्यावरण अधिनियम / कायद्याने अनुषंगाने आवश्यक ती नियमानुसार पूर्तता करणे विकसकावर बंधनकारक राहिल.
७. Rain Water Harvesting करून पावसाचे पाणी साठविणे व ते पुनर्वापर करणे बंधनकारक राहिल.
८. झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाने वेळोवेळी निर्गमित केलेले परिपत्रक व अटी विकसकावर बंधनकारक राहतील.
९. प्रकल्पांची गुणवत्ता तपासणी-
झो.पु.प्रा.ने निश्चित केलेल्या मानकाप्रमाणे प्रकल्पाचे विकसन करणेची संपूर्ण जबाबदारी ही विकसकाची राहिल. विकसन करतानाची देखरेख (Supervision) हे सुशिक्षित तज्ञ अभियंत्यामार्फत करणेची व गुणवत्ता नियंत्रण (Quality Control) ची जबाबदारी संपूर्णपणे विकसक / वास्तुविशारद यांची राहिल.
१०. रेखांकन परवानगीसाठी सादर केलेली कागदपत्रे चुकीची अथवा दिशाभूल करणारी असल्याचे आढळून आल्यास दिलेली परवानगी आपोआप रद्द होईल.
११. चलन क्र. १११२ दि.१८/११/२०२४ अन्वये विकसक यांनी रु.१२२००/- भरणा केल्याचे विकसक यांनी सादर केलेल्या छायांकित प्रतिवरून निदर्शनास येत आहे तथापि प्रस्तुत



रेखांकन परवानगीचे अनुषंगाने विविध देय शुल्कांच्या परिगणनेमध्ये तफावत आढळून आल्यास फरकाची रक्कम भरणे बंधनकारक राहिल. तसेच विविध शुल्काबाबत शासनाकडून / प्राधिकरणाकडून वेळोवेळी होणारे बदल बंधनकारक राहतील.

१२. नकाशात दाखविलेल्या नियोजनामध्ये पूर्व परवानगीशिवाय बदल करू नये.

१३. वरीलप्रमाणे कोणत्याही अटी / शर्तीचा भंग झाल्याचे आढळल्यास प्रस्तुतची रेखांकन परवानगी रद्दबातल ठरविण्यात येऊन विकसक / वास्तुविशारद यांच्यावर नियमानुसार कार्यवाही करण्यात येईल.

१४. सादर रेखांकनानुसार प्रत्यक्ष जागेवर रस्ते, रस्ता रूंदीकरण, खुली जागा, अमेनिटी स्पेस, भूखंड, एस.टी.पी./विद्युत सब स्टेशन इ. यांची आखणी (Demarkation) करण्यात यावे व त्यानुसार भूमिअभिलेख खत्याकडून अधिकृत मोजणी करून तसा "Demarked layout" प्राधिकरणाकडे सादर करणे आवश्यक राहिल. सादर "Demarked layout" मध्ये प्रत्यक्ष जागेवरील खुल्या जागांचे, रस्त्यांचे, अमेनिटी स्पेस इ.चे क्षेत्र कमी भरता कामा नये.

१५. पुणे शहर मं.वि.यो. सन २०१७ नुसार २४ मी व १८ मी. रूंद वि.यो. रस्ता/रूंदीकरणाचे क्षेत्र सादर मंजूर वि.यो. नुसार प्रत्यक्ष जागेवर आखणी करून पुणे म.न.पा. कडे हस्तांतरित करणे बंधनकारक राहिल.

१६. अंतर्गत रस्त्यांची रूंदी व खुल्या जागेचे क्षेत्र नकाशात दर्शविल्याप्रमाणे प्रत्यक्षात कमी भरता कामा नये.

१७. प्रस्तावित खुली जागा (open space) सर्व रहिवाशांच्या कॉमन वापरासाठी राहिल.

१८. सादर जमिनीच्या टायटल संबंधी सर्व जबाबदारी विकराकाची असेल, त्यास झोपुप्रा जबाबदार राहणार नाही.

१९. सादरच्या आराखड्यास आवश्यकतेनुसार पर्यावरण मंजूरी घेणे बंधनकारक आहे.

२०. जमीनीच्या क्षेत्राबाबत काही तफावत आढळल्यास झोपुप्रा च्या कार्यपद्धतीनुसार ७/१२ दरतएवजात नमुद क्षेत्र, मिळकत पत्रिका (IPR Card) जमीनीच्या मोजणी नकाशा नुसारचे क्षेत्र व पुनर्वसन आदेशातील क्षेत्र यापैकी जे सर्वात कमी (Whichever is less) क्षेत्र असेल ते गृहित धरले जाईल.

२१. वास्तुविशारदांनी सादर केलेल्या आराखड्यातील सांख्यिकीय माहितीत तफावत आढळल्यास सादरचा आराखडा त्या प्रमाणात दुरुस्त समजला जाईल.

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

२३. सादरच्या झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेतील पात्र झोपडीधारकांची सहकारी गृहनिर्माण संस्थेची स्थापना/नोंदणी करणे आवश्यक राहिल.

२४. 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 आरसीसी 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.

२५.उपविभागणी अंती प्रस्तावित Plot A, B, C व D चे स्वतंत्र मालमत्ता पत्रके व त्यानुसार मोजणी कार्यालयात सादर करणे विकसकावर बंधनकारक राहिल.

मा.मुख्य कार्यकारी अधिकारी यांच्या
दि.१८/११/२०२४ रोजीच्या मान्यतेने }



Phatru

सहायक संचालक नगर रचना,
झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण,
पुणे व पिंपरी चिंचवड क्षेत्र, पुणे

प्रत:-

- १) विकसक - मे. नाईकनवरे डेव्हलपर्स प्रा.लि., १२०४/४, घोलेरोड, शिवाजीनगर, पुणे-०४.
- २) ऑंकार असोसिएटस्, ०२, तृप्ती अपार्टमेंट्स, रंजीत हॉटेल समोर, भांडारकर रोड, पुणे.