झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणपुणे ,पुणे व पिंपरी चिंचवड क्षेत्र ,

झो.पु.प्रा निश्चयेन परिवर्तनम्। झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण पुणे व पिंपरी चिंचवड

गृहनिर्माण विभाग), महाराष्ट्र शासन(
मुख्य कार्यालय,चौथा मजला : काकडे बीझ आयकॉन ,
ई पुणे विद्यापीठ ,स्क्वेअर जवळ-रोड, अशोक नगर ,
शिवाजी नगर ,पुणे ४११०१६ -.
दूरध्वनी क्रमांक : (का.) : ०२०२५-५७७९९९२५५७७९०० ,
ईमेल- : srapune@yahoo.in वेबसाईट :www.srapune.gov.in

स्वातंत्र्याचा अमृत महोत्सव

वाचा :-

२२२
१३/०४/२२

१) झोपुप्रा २०१४ नुसार विशेष नियमावलीतील नियम क्र. एस.आर.४(५) अंतर्गत झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेस दि.०८/०४/२०२२ च्या टीपणीस सुधारित मान्यता.

२) सुधारित बांधकाम परवानगी क्र.४५७/२०२० दि.१३/०३/२०२० रोजीची मंजूरी.

३) मे. डी.पी. असो. यांचे दि. २९/०३/२०२२ रोजीचे पत्र.

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

सुधारित बांधकाम परवानगी

ज्याअर्थी स.नं. ४९/१अ शाहुनगर, मुंढवा, पुणे, येथील झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेचे विकसक **मे. डी.पी. असोसिएट्स यांचे तर्फे वास्तुविशारद श्री. धनंजय पवार** यांनी वाचा येथील क्रं १.नुसार प्रस्ताव दाखल केलेला आहे.

ज्याअर्थी उपरोक्त वाचामधील अ.क्र. २ अन्वये विकसक यांनी बांधकाम परवानगीसाठी प्रस्ताव या कार्यालयाकडे सादर केला असता, त्यास मा. मुख्य कार्यकारी अधिकारी, झोपुप्रा, 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 सहायक संचालक नगर रचना, झोप्रा.पू.,पुणे यांनी, त्यास वाचा येथील अ.अन्वये मंजूरी दिलेली आहे ४.क्र.

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 तक्त्यात नमूद केलेनुसार आणि सोबतचे सुधारित बांधकाम नकाशा संचामध्ये दर्शविलेनुसार खालील अटी व शर्तीसह, प्रकरणी **सुधारित बांधकाम परवानगी देणेत येत आहे.**

Wing A + Wing B (Composite Building) - FSI Calculations

		A wing				B wing			
अ.क्र	Floor	Rehab FSI		Sale FSI		Rehab FSI		Sale FSI	
		Resi	comm	Resi	comm	Resi	comm	Resi	comm
१.	Basement १	Parking				Parking			
२.	Basement २	Parking				Parking			
३.	L. ground	--	--	--	२४८.९८	--	१८२.६८	--	१३.९५
४.	U. ground Shops	--	--	--	३८०.४०	--	--	--	३४६.७८

६.	First	--	--	--	--	--	--	--	१७४.०३
७	Second	--	--	--	२५३.४०	३९६.५४	--	--	--
८	Third	--	--	--	२२४.४५	३९६.५४	--	--	--
९	Fourth	--	--	--	३५१.८०	३९६.५४	--	--	--
१०	Fifth	--	--	--	३२२.८५	३९६.५४	--	--	--
११	Sixth	--	--	--	३२२.८५	३९६.५४	--	--	--
१२	Seventh	--	--	--	२९३.९०	१४३.४६	--	११०.७७	--
१३	Eighth	--	--	--	२९३.९०	३९६.५४	--	--	--
१४	Ninth	--	--	--	२६४.९५	३९६.५४	--	--	--
१५	Tenth	--	--	--	२६४.९५	३९६.५४	--	--	--
१६	Eleventh	--	--	--	२४५.६६	३९६.५४	--	--	--
१७	Twelfth	--	--	--	२४५.६६	३९६.५४	--	--	--
१८	Total	--	--	--	३७१३.७५	४१०८.८६	१८२.६८	११०.७७	५३४.७६
	Total			३७१३.७५		४२९१.५४		६४५.५३	

एकुण पुनर्वसन घटक बांधकाम क्षेत्र = ४२९१.५४ चौ.मी.
एकुण विक्री घटक बांधकाम क्षेत्र = ४३५९.२८ चौ.मी.
एकुण Excess Balcony क्षेत्र = ७७५.११ चौ.मी.
एकुण बांधकाम क्षेत्र = ९४२५.९३ चौ.मी.

अटी/शर्ती

१. सदर सुधारित बांधकाम परवानगीची मुदत म.प्रा.नि.व.र.न. अधि. १९६६ च्या कलम ४८ नुसार लागू राहील. या पूर्वी देणेत आलेल्या सर्व बांधकाम परवानगी रद्द करणेत येत आहे.

२. विषयांकित जमिनीचे मालकी हक्काबाबत व इतर कोणत्याही हक्काबाबत, वहिवाटीबाबत, चर्तु:सिमेबाबत वाद-विवाद न्यायालयीन तंटा निर्माण झाल्यास त्यास सर्वस्वी विकसक जबाबदार राहील.

३. योजनेतील भूखंडाच्या हद्दीनुसार कमाल १.५ मी. उंचीची सिमाभिंत आवश्यक त्या रस्ता वक्रीकरणानुसार (Road curvature) बांधणे बंधनकारक आहे. ज्या भूखंडावर नवीन इमारत बांधण्यात येणार आहे त्या इमारतीचे भोगवटापत्र मागण्यापूर्वी विकसकाने इमारतीसमोर सिमाभिंतीच्या (कंपाऊंड वॉल) आत वृक्ष संवर्धन कायदा, १९७५ च्या तरतूदींनुसार झाडे लावून ती व्यवस्थीत वाढविण्याच्या दृष्टीने योग्य ती व्यवस्था व खबरदारी घ्यावी. रस्त्यावरील झाडांना जरुर ते संरक्षण कुंपण अर्जदाराने करावयाचे आहे. तसेच योजना क्षेत्रातील झाडे बांधकामासाठी तोडणे आवश्यक झाल्यास योग्य त्या प्राधिकरणाची पूर्व परवानगी घेणे बंधनकारक राहील.

४. कामगारांच्या सोयीसाठी जागेवर किमान पुरेशा तात्पुरत्या स्वरुपाच्या स्वच्छता गृहाची सोय करणेची, तसेच कामगारांच्या सुरक्षिततेसाठी आवश्यक व्यवस्था करणेची जबाबदारी विकसकाची राहील. इमारत व इतर बांधकाम कामगार (रोजगार विनीयमन व सेवाशर्ती(अधिनियम, १९९६ व त्याअंतर्गत अधिनियमाचे तसेच नियमाचे काटेकोरपणे पालन करणे बंधनकारक राहील.

५. सदर प्रकरणी मान्य लेआऊट- नकाशा / बांधकाम नकाशा वरील दर्शविलेल्या दुरूस्त्या / अटी / शर्ती बंधनकारक राहतील.

६. महाराष्ट्र झोपडपट्टी पुनर्वसन अधिनियम, १९७१ (Slum Act १९७१) व झो.प्रा.पु. पुणे व पिंपरी चिंचवड क्षेत्रासाठी लागू नियमावली, तसेच शासनाकडून वेळोवेळी प्राप्त निर्देशानुसार कार्यवाही करणे बंधनकारक राहील. 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 राहील. तसेच इको हौसिंग बाबत सर्व अटी बंधनकारक राहतील.

८. या बांधकामासाठी Rain Water Harvesting करुन पावसाचे पाणी साठविणे व ते पुनर्वापर करणे बंधनकारक राहील. सांडपाणी प्रक्रिया (recycling) करणे आवश्यक आहे.

९. सांडपाणी विल्हेवाट (sewage treatment) पध्दतीचा अवलंब करणे बंधनकारक राहील.

१०. घन कचरा व्यवस्थापन (Solid waste) विल्हेवाटीसाठी ओला कचरा/सुका कचरा याचे नियोजन/ वर्गीकरण जमीन पातळीवर करणे बंधनकारक राहील.

११. बांधकाम साहित्यात पर्यावरण पूरक (Environment friendly) साहित्य जसे फ्लाय ॲश विटा इ. वापर करणे बंधनकारक राहील.

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 / दुरूस्त्या अगर चूक याची संपूर्ण जबाबदारी ही विकसक व वास्तुविशारद यांची राहील.

१३. चलन क्र.०३७६ दि.११/०५/२०२२ अन्वये विकसक यांनी सदर बांधकाम परवानगी अनुषंगाने शुल्क रक्कम रु. ३,८९,८५२/- चा भरणा Bank of Baroda केल्याचे सादर केलेल्या चलन वरून निदर्शनास येत आहे, तथापि प्रस्तुत बांधकाम परवानगीचे अनुषंगाने विविध देय शुल्कांच्या परिगणनेमध्ये तफावत आढळून आल्यास फरकाची रक्कम त्वरीत भरणे विकसकावर बंधनकारक राहील. तसेच विविध शुल्काबाबत शासनाकडून / प्राधिकरणाकडून वेळोवेळी होणारे बदल बंधनकारक राहतील.

१४. नकाशात दाखविलेल्या नियोजनामध्ये पूर्व परवानगीशिवाय कोणतेही बदल करु नये. तसेच इमारती बांधकाम करतानाची देखरेख (Supervision) हे सुशिक्षित तज्ञ अभियंत्यामार्फत करणेची व गुणवत्ता नियंत्रण (Quality Control) ची जबाबदारी संपूर्णपणे विकसक/ वास्तुविशारद यांची राहील.

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.

आवश्यक असल्यास ,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.

Slum Rehab Technical APPRO Pune-Pimpri-Chinch

१८. आपत्कालीन व्यवस्थापन अधिनियमातील तरतूदीनुसार प्रस्तावित बांधकाम हे भूकंप विरोधक (Earthquake Resistant) पध्दतीने होईल, याची संपूर्ण जबाबदारी ही विकसक / वास्तुविशारद यांची राहील. 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% किवा 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 विकास योजनेतील एकत्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली, २०२० चे नियम क्रं नुसार १०.१.१.१४.रस्तारूंदी क्षेत्र, आरक्षणांतर्गत क्षेत्र पुणे महानगरपालिकेकडे हस्तांतरीत करण्यात यावे.

२३. योजनेमध्ये दिव्यांग व्यक्तीसाठी आवश्यक त्या सोयी सुविधा बांधकामामध्ये उपलब्ध करून देण्याची सर्वस्वी जबाबदारी विकसकाची राहील.

२४. सदरच्या झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेतील पात्र झोपडीधारकांची सहकारी गृहनिर्माण संस्थेची स्थापनानोंदणी/ तात्काळ करण्यात यावी.

२५. सिमाभिंत / संरक्षक / प्रतिधारक भिंत ही तज्ञ आरसी.सी. सल्लागाराकडून प्रचलित भारतीय मानक आय२०००-४५६.एस., आय१९९८-१४४४८.एस. व अनुषंगिक इतर मानांकामधील तरतुदीनुसार डिझाईन करून घेवून भारत राष्ट्रीय भवन निर्माण संहिता (नॅशनल बिल्डिंग कोड(मधील तरतुदीनुसार तज्ञ सल्लागाराचे देखरेखीखाली करण्यात याव्यात. सिमाभिंत आरसीसी फ्रेम स्ट्रक्चर मध्ये व संरक्षक / प्रतिधारक भिंत ही आर.सी.सी. मध्येच इमारत विकसनाचे कोणतेही काम करण्यापुर्वी बांधण्यात याव्यात. तसेच लगतच्या विद्यमान बांधकाम / विकसनाचा विचार करून सदर मिळकतीचे तळधराचे कामाचे स्ट्रक्चरल कन्सलटंट कडून डिझाईन ड्रॉईंग घेवून काम करण्यात यावे.

२६. **विषयांकित योजनेतील एक पुनर्वसन रहिवासी गाळा Sample Flat म्हणुन पाहणीसाठी, आर.सी.सी. व वीट बांधकाम पुर्णत्वापोटीचा टी.आर.डी. मागणीपूर्वी पूर्ण करणे विकसकावर बंधनकारक राहील.**

२७. एकत्रिकृत विकास नियंत्रण नियमावली -२०२० च्या नियम क्र.१२.२ नुसार तसेच कार्यालयाकडील कार्यालयीन परिपत्रक क्र.१३१ दिनांक १३/०२/२०१४ नुसार तसेच सर्व साहित्य आणि बांधकामाची गुणवत्ता महाराष्ट्राच्या सार्वजनिक बांधकाम विभागाच्या सामान्यत: स्वीकारलेल्या मानकांशी आणि भारतीय मानक तपशील आणि संहिता भाग ५ - बांधकाम साहित्य आणि भाग ७ - भारताच्या राष्ट्रीय इमारत संहितेच्या बांधकाम पद्धती आणि सुरक्षितता यांच्याशी सुसंगत वेळोवेळी सुधारित केल्याप्रमाणे असणे बंधनकारक राहील.

२८. 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.

२९. कोव्हीड १९- पार्श्वभूमीवर शासन मार्गदर्शक तत्वानुसार प्रत्यक्ष बांधकामाबाबत कार्यवाही करणे बंधनकारक राहील .

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

अ. प्रकल्पांची गुणवत्ता तपासणी

सदर प्रकल्पाचे बांधकाम झो.पु.प्रा.ने निश्चित केलेल्या मानकाप्रमाणे (कार्यालयीन परिपत्रक क्र. १३१, दि. १३/२/२०१४) विहीत मुदतीत पुर्ण करणे विकसकावर बंधनकारक राहील. तसेच प्रकल्पाचे स्ट्रक्चरल स्टॅबिलिटी बांधकामात वापरण्यात येणा-या मालाची गुणवत्ता तसेच बांधकामाचा दर्जा याबाबत कसलीही तडजोड न करता बांधकाम करणेची सर्व जबाबदारी विकसकाची राहील.

ब. अग्नीशमन (Fire NOC), पर्यावरण (EC) आणि इतर नाहरकत प्रमाणपत्राबाबत.

पुणे मनपाकडील फायर एनओसी क्र.w.no.fb/३०९४ दि.१८/१०/२०१७ नकाशांसह सादर केलेली आहे.त्यातील अटी व शर्ती बंधनकारक राहतील.

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

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

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

जा.क्र. झोपुप्रा/तां.३/मास्टर क्र. २४०/ 628 /२०२२
दिनांक- 13/05/2022

प्रत:-

१) **विकसक मे. डी.पी.असोसिएट्स,**
२१/१०, अक्षर सोसायटी, अरण्येश्वर,
पुणे – ४११००९

२) **सहाय्यक निबंधक, झोपुप्रा, पुणे.**

३) **संगणक अधिकारी यांनां संकेतस्थळावर उपलब्ध करून देण्यासाठी अग्रेषित.**