झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, पुणे व पिंपरी चिंचवड क्षेत्र, पुणे

(गृहनिर्माण विभाग, महाराष्ट्र शासन)
चौथा मजला, काकडे बीज आयकॉन, पुणे विद्यापीठ रोड, अशोक नगर ई-स्क्वेअर जवळ, शिवाजीनगर, पुणे ४११००५.
दूरध्वनी क्रमांक : ०२०-२५६३०२३४/३६ फॅक्स : ०२०-२५६३०२३५
ई-मेल : srapune@yahoo.in वेबसाइट : www.srapune.gov.in

२४८
०४/०३/२०२०

वाचा :-

१) आर्की.राहूल माळवदकर यांचा सुधारित एस.आर.४ (५) मान्यता व बांधकाम परवानगी मिळणेकरीता विनंती अर्ज दि.२७/०१/२०२०
२) एस.आर.४ (५) अन्वयेची सुधारित मान्यता टिपणी दि.०१/०२/२०२०

(सुधारित) बांधकाम परवानगी

सि.स.नं. ११३२ (पै), स.नं. २६/३क, २६/३ड, बोपोडी, पुणे, येथील झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेचे विकसक मे. साई इन्फ्रा व वास्तुविशारद श्री. राहूल माळवदकर यांनी सदर झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेच्या सुधारीत बांधकाम नकाशांना उपरोक्त वाचामधील अ.क्र. १ अन्वये मंजूरी अपेक्षिलेली आहे.

उपरोक्त वाचामधील अ.क्र. २ अन्वये मा. मुख्य कार्यकारी अधिकारी झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण (पुणे व पिंपरी चिंचवड) यांचेकडून प्रस्तुत योजनेसाठी एस.आर. ४(५) अन्वये (सुधारित) प्रशासकीय मान्यता देणेत आलेली आहे.

सदर मान्य सुधारित योजनेच्या अनुषंगाने, महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगररचना अधिनियम, सन १९६६ चे कलम ४४ व ४५, तसेच महाराष्ट्र महानगरपालिका अधिनियम, सन १९४९ चे कलम २५३ व २५४ 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 तक्त्यानंतरचे अटी व शर्तीसह, प्रकरणी **सुधारीत** बांधकाम परवानगी देणेत येत आहे.

Rehab Building Proposed B/u Area (F.S.I)

Sr. No.	Floor	Rehab B/U area		Rehab tenament	
		Resi	Comm.	Resi	comm
१.	Ground	--	११३.६९	--	०५
२.	First	१८७.०८	--	०७	--
३.	Second	२३२.५१	--	०९	--
४.	Third	२३२.५१	--	०९	--
५.	Fourth	२३२.५१	--	०९	--
६.	Fifth	२३२.५१	--	०९	--
७.	Sixth	२३२.५१	--	०९	--
८.	Seventh	२३२.५१	--	०९	--
९.	Eighth	२०९.५१	--	०८	--
१०.	Ninth	२३२.५१	--	०९	--
११.	Tenth	२३२.५१	--	०९	--
१२.	Eleventh	२३२.५१	--	०९	--
१३.	Twelfth	१८२.४२	--	०७	--
	Total	२६७१.६०	११३.६९	१०३	०५
	Total	२७८५.२३		१०८	

एकूण पुनर्वसन घटक बांधकाम क्षेत्र = २७८५.२३ चौ.मी.

एकूण Exess Balcony क्षेत्र	= **१४३.६२ चौ. मी.**
एकूण प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र	= **२९२८.८५ चौ.मी.**

अटी/शर्ती

१. प्रकरणी यापूर्वी दिलेल्या सर्व बांधकाम परवानग्या रद्द समजणेत याव्यात. तसेच सदर बांधकाम परवानगीची मुदत म.प्रा.व.न.र. अधि. १९६६ च्या कलम ४८ नुसार लागू राहील.

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 किमान 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 प्रत्येक 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 ले-आऊट नकाशा / बांधकाम नकाशा वरील दर्शविलेल्या दुरुस्त्या / अटी / शर्ती बंधनकारक राहतील.

६. Slum Act १९७१ व झो.पु.प्रा. 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. नैसर्गिकरीत्या सांडपाणी विल्हेवाट पध्दतीचा अवलंब करणे बंधनकारक राहील.

१०. Solid waste विल्हेवाटीसाठी ओला कचरा/सुका कचरा याचे नियोजन/ वर्गीकरण जमिन पातळीवर करणे बंधनकारक राहील.

११. शक्य असल्यास Solar water heating system ची व्यवस्था करण्यात यावी.

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

१३. 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 राहील.

१४. सदर प्रकरणी यापुर्वी दिलेल्या बांधकाम परवानगी वेळी चलन क्र. १६२० दि. ०६/१२/२०१६ अन्वये र.रु. ६,२४,६१०/-, चलन क्र. ००९ दि. ३०/०१/२०१७ अन्वये र.रु. ३,६६,५९३/-, चलन क्र. २२५ दि. २१/१२/२०१८ अन्वये र.रु. ७९,३४७/-, चलन क्र. ३७३ दि. ०५/०८/२०१९ अन्वये

र.रु. ९४,१९३/-, विविध शुल्कापोटी भरणा केलेले आहेत. आता सुधारित बांधकाम परवानगी देतेवेळी चलन क्र.००१७ दि.०२/०३/२०२० या कार्यालयाच्या खाते क्र.०६९१०१०००१०५८० दि.०३/०३/२०२० रोजी नकद (Cash) र.रू.२९,२९०/- इतकी रक्कम भरणा केल्याचे सादर केलेल्या चलनाच्या छायांकित प्रती वरून निर्देशनास 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.

१५. 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.

१६. 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.

१७. Refuge area क्षेत्र बंद करणे अनुज्ञेय नाही त्या कायमस्वरूपी खुल्या ठेवाव्यात.

१८. 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. बेसमेंटसाठी पुरेशा प्रमाणात वायु विजनाची सोय नैसर्गिकरित्या अथवा मेकॅनिकल पद्धतीने करणे बंधनकारक राहील. तसेच इमारतीमधील प्रस्तावति रॅम्पचा स्लोप किमान १:१० इतका असणे आवश्यक राहील.

१९. 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.

२०. फायर एस्केप जिना (safety stop door सह) बाहेरील बाजूस उघडेल याची दक्षता घेण्यात यावी.

२१. विक्री घटक इमारतीसाठी स्थावर संपदा अधिनियम २०१६ (RERA ACT) च्या तरतुदी बंधनकारक आहेत.

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

२३. अस्तित्वातील तसेच मं.वि.यो. तील रस्तारूंदी क्षेत्र, आरक्षणांतर्गत क्षेत्र सुविधा क्षेत्र इत्यादी संबंधित म.न.पा.कडे त्वरीत हस्तांतरीत करण्यात यावे. याशिवाय त्यासाठीचा टप्पेनिहाय टिडीआर आणि भोगवटा पत्र अनुज्ञेय होणार नाही.

२४. योजनेमध्ये दिव्यांग व्यक्तीसाठी (physically disable persons) आवश्यक त्या सोयी सुविधा बांधकामामध्ये उपलब्ध करून देण्याची सर्वस्वी जबाबदारी विकसकाची राहील.

२५. सदरच्या झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेतील पात्र झोपडीधारकांची सहकारी गृहनिर्माण संस्थेची स्थापना/नोंदणी ३० दिवसांमध्ये करण्यात यावी.

२६. सिमाभिंत / संरक्षक / प्रतिधारक भिंत 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. सिमाभिंत आरसीसी

फ्रेम स्ट्रक्चर मध्ये व संरक्षक / प्रतिधारक भिंत 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.

वरीलप्रमाणे कोणत्याही अटी / शर्तींचा 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. Fire NOC, EC आणि इतर नाहरकत प्रमाणपत्राबाबत.

पुणे मनपाकडील फायर एनओसी क्र.w.no.fb/.७६१८ दि. २५/०८/२०१८ अन्वये ३७.५० मी. उंचीसाठी नकाशासह नाहरकत प्राप्त आहे. त्यातील अटी शर्तीचे पालन करणे बंधनकारक राहील. भविष्यात पर्यावरण विभागाची E.C. इत्यादीची आवश्यकता भासल्यास ती सादर करावी लागेल.

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.

सहाय्यक संचालक नगररचना
झो.पु.प्रा. पुणे.

जा.क्र. झोपुप्रा/तां.२/मास्टर क्र.२१४/ 388 /२०२०
दिनांक - 05/03/2020

प्रत:-

१) विकसक मे. साई इन्फ्रा
श्री. दिलीप मुंदडा,
१२९, नाना पेठ, पुणे- ४११ ००२.

२) वास्तुविशारद आर्कि. राहूल माळवदकर,
स.नं. ६७२/६७३, लोकेश सोसायटी, समर्थ बिल्डिंग, प्लॉट.क्र. १०, बिबवेवाडी पुणे-३७.

३) सहाय्यक निबंधक, झोपुप्रा, पुणे.

४) संगणक अधिकारी यांनां संकेतस्थळावर उपलब्ध करून देण्यासाठी अग्रेषित