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.) : ०२०-२५५७७९९९, २५५७७९००
ई-मेल : srapune@yahoo.in वेबसाईट : www.srapune.gov.in

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

वाचा :-

१) दि. २२/११/२०१७ रोजीच्या एस.आर.४(५) अन्वये मंजूर कार्यालयीन टीपणी.

२) मूळ बांधकाम परवानगी (C.C.) जा.क्र. झोपुप्रा/ता./प्र.क्र. २३७ मंगळवार पेठ/६५९/२०१८ दि.१७/०४/२०१८.

3) वास्तुविशारद यांचे दि.२१/०१/२०२० रोजीचे पत्र.
(नकाशे प्राप्त दि. ३०/०६/२०२० तद्नंतर सुधारित नकाशे सादर दि.०७/०९/२०२०)

४) झोपुप्रा २०१४ नुसार विशेष नियमावलीतील नियम क्र. एस.आर. ४(५) अंतर्गत झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेस दि.०७/१०/२०२० च्या टिपणी अन्वये सुधारित मान्यता.

सुधारित बांधकाम परवानगी

सि.स.नं. ३९१,३९२, बोलईखाना, मंगळवार पेठ, पुणे येथील झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेचे विकसक **मे. कामील रियालीटी एल.एल.पी.** यांचे वास्तुविशारद **आर्कि. ओंकार असोसिएट्स** यांनी सदर योजनेच्या सुधारित बांधकाम नकाशांना वाचा क्र. ३ अन्वये मंजूरी अपेक्षिलेली आहे.

उपरोक्त वाचामधील अ.क्र. १ अन्वये मा. मुख्य कार्यकारी अधिकारी झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण (पुणे व पिंपरी चिंचवड) यांचेकडून प्रस्तुत योजनेसाठी एस.आर.४(५) अन्वये मूळ प्रशासकीय मान्यता देणेत आली असुन त्याअनुषंगाने वाचा क्र. २ अन्वये मूळ बांधकाम परवानगी देणेत आलेली आहे. वाचा क्र. ३ अन्वये विकसक यांचे वास्तुविशारद यांनी सुधारित बांधकाम परवानगी अपेक्षिलेली असून, वाचा क्र. ४ चे टिपणी अन्वये सुधारित परवानगी साठी मान्यता देण्यात आलेली आहे.

सदर मान्य 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 सुधारित बांधकाम परवानगी देणेत येत आहे.

i) "A" Building (पुनर्वसन घटक + विक्री घटक)(Composite Building)

मजला	Rehab Building		Sale Building		Rehab Tenements		Sale Tenements	
	Comm.	Resi.	Comm.	Resi.	Comm.	Resi.	Comm.	Resi.
Lower Ground Floor	२४०.९८	-	-	-	२२	-	-	-
Upper Ground Floor	५२५.९१	-	५८.४७	-	३४	-	०५	-
१ ला	-	४८८.०८	-	-	-	१९	-	-
२ रा	-	४३८.७६	-	५५.४२	-	१९	-	०२

३ रा	-	४३८.७६	-	५५.४२	-	१९	-	०१
४ था	-	४३८.७६	-	५५.४२	-	१९	-	०१
५ वा	-	४३८.७६	-	५५.४२	-	१९	-	०१
६ वा	-	४३८.७६	-	५५.४२	-	१९	-	०१
७ वा	-	२६७.८९	-	५५.४२	-	११	-	०१
८ वा	-	४३८.७६	-	५५.४२	-	१९	-	०१
९ वा	-	४३८.७६	-	५५.४२	-	१९	-	०१
१० वा	-	४३८.७६	-	५५.४२	-	१९	-	०१
११ वा	-	४३८.७६	-	५५.४२	-	१९	-	०१
१२ वा	-	३५१.५८	-	१००.२२	-	१५	-	०३
१३ वा	-	३९३.९६	-	१००.२२	-	१७	-	०३
एकूण	७६६.८९	५४५०.३५	५८.४७	७५४.६४	५६	२३३	०५	१७
	६२१७.२४		८१३.११		२८५		२२	

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

ii) "B" Building (विक्री घटक)

मजला	Rehab Building		Sale Building		Rehab Tenements		Sale Tenements	
	Comm.	Resi.	Comm.	Resi.	Comm.	Resi.	Comm.	Resi.
GROUND FLOOR	-	-	११७९.१३	-	-	-	२१	-
१ ला	PARKING							
२ रा	PARKING							
३ रा	PARKING							
४ था	PARKING							
५ वा	PARKING							
६ वा	-	-	१५३६.२४	-	-	-	१९	-
७ वा	-	-	१५३६.२४	-	-	-	१७	-
८ वा	-	-	-	१५३६.२४	-	-	-	१९
९ वा	-	-	-	१५३६.२४	-	-	-	१९
१० वा	-	-	-	१५३६.२४	-	-	-	१९
११ वा	PARKING							
१२ वा	-	-	-	८२८.३८	-	-	-	०८
१३ वा	-	-	-	८२८.३८	-	-	-	०८
१४ वा	-	-	-	८२८.३८	-	-	-	०८
१५ वा	-	-	-	७८९.३१	-	-	-	०८
१६ वा	-	-	-	८२८.३८	-	-	-	०८
१७ वा	-	-	-	८२८.३८	-	-	-	०८
१८ वा	-	-	-	८२८.३८	-	-	-	०८

Housiey.com

१९ वा	-	-	-	८२८.३८	-	-	-	०८
२० वा	-	-	-	७८९.३१	-	-	-	०८
२१ वा	-	-	-	८२८.३८	-	-	-	०८
एकूण	-	-	४२५१.६१	१२८१४.३८	-	-	५७	१३७
	-		१७०६५.९९		-		१९४	

एकुण पुनर्वसन बांधकाम क्षेत्र = ६२१७.२४ चौ.मी.

एकुण विक्री घटक बांधकाम क्षेत्र = १७८७९.१० चौ.मी.

एकुण बांधकाम क्षेत्र = २४०९६.३४ चौ.मी.

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

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 दुरूस्त्या / 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 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 जमिन पातळीवर करणे बंधनकारक राहील.

११. Solar water heating system or RTPV system ची व्यवस्था करण्यात यावी.

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

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

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

Housiey.com

१४. चलन क्र. ००८६ दि. ०९/१०/२०२० अन्वये विकसक यांनी सदर सुधारित बांधकाम परवानगी अनुषंगाने शुल्क रक्कम रु. ६,८५,३९९/- चा भरणा चेक द्वारे केल्याचे सादर केलेल्या छायांकित प्रती 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.

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.

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

१७. विक्री घटक इमारतीमधील बाल्कनी बांधकाम क्षेत्र तसेच 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. तसेच इमारतीमधील प्रस्तावित लॉफ्टची उंची (Head room) १.५० मीटरचे मर्यादेत तसेच क्षेत्र ३३% / ५०% मर्यादेत ठेवण्यात यावे.

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. मं.वि.यो. तील रस्तारूंदी क्षेत्र पुणे म.न.पा.कडे हस्तांतरीत करण्यात यावे. याशिवाय बांधकाम पूर्णत्वा पोटीचा 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 आर.सी.सी. 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.

२७. योजनेतील प्रत्येक इमारतीच्या बाहेरील बाजूचा (सामासिक अंतरामधील) एक मी. रूंदीचा समांतर भाग paved असणे बंधकनकारक राहिल.

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

३०. सदरची झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना एकुण पुनर्वसन सदनिका संख्येनुसार बांधकाम परवानगी दिनांकापासुन १८ महिने इतक्या कालावधीमध्ये पूर्ण करणे बंधनकारक राहील.

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

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.

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

Housiey.com

ब. Fire NOC, EC आणि इतर नाहरकत प्रमाणपत्राबाबत.

इमारत “A” करिता ४४.९० मी.उंची साठी सुधारित Fire NOC .FB/५३४७ दि.१९/०३/२०२० नाहरकत प्रमाणपत्र देण्यात आले आहे व इमारत B करीता ६९.७५ मी. उंचीसाठी सुधारित Fire NOC FB/५३४७ दि.१९/०३/२०२० नुसार उंचीतील बदलांच्या अनुषंगाने नाहरकत देण्यात आलेले आहे. त्यातील अटी शर्तीचे पालन करणे बंधनकारक राहील.

विषयांकित प्रकल्पाचे Construction Area हा २०,००० चौ.मी. पेक्षा जास्त प्रस्तावित आहे. यापुर्वी FSI + Non FSI क्षेत्र ३८७३०.६३ चौ.मी. साठी SEIAA Meeting No.१३९ Dated २८/०९/२०१८ अन्वये E.C देण्यात आलेले आहे. प्रस्तावित वाढीव Construction Area (FSI + Non FSI) नुसार SEIAA Meeting No.१९५ Dated १४/०३/२०२० अन्वये सुधारित E.C. दि.२६/०६/२०२० रोजी विकसकाने सादर केले आहे.

भविष्यात प्रस्तावित Construction Area मध्ये वाढ झाल्यास पर्यावरण विभागाचे सुधारित ना हरकत (E.C) सादर करणे बंधनकारक राहील.

क. भविष्यात पात्र ठरणाऱ्या 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

प्र.सहाय्यक संचालक नगररचना
झो.पु.प्रा. पुणे.

जा.क्र. झोपुप्रा/ससंनर/मास्टर क्र.२३७/१२४७/२०२०

दिनांक- २३/१०/२०२०

प्रत:-

१) विकसक मे. कामील रियालीटी एल.एल.पी.,
रो हाऊस नं. २, स.नं. २०९ सुगरा टेरेस,
कल्याणी नगर, पुणे.

२) वास्तुविशारद आर्कि. ओंकार असोसिएट्स,
२ तृप्ती अपार्टमेंट, भांडारकर रोड, पुणे-०४.

३) सहायक निबंधक, झोपुप्रा, पुणे.

४) संगणक अधिकारी यांनां संकेतस्थळावर उपलब्ध करून देण्यासाठी अग्रेषित.