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.) : ०२०-२५५९७२११, २५५३७९००
ई-मेल : srapune@yahoo.in वेबसाईट : www.srapune.gov.in

स्वातंत्र्याचा अमृत महोत्सव

वाचा :- १) मूळ बांधकाम परवानगी जा.क्र. झोपुप्रा/८४/१० दि.१२/०१/२०१०.
२) परवानाधारक वास्तुविशारद अतित अदमूलवर सुधारीत मान्यतेसाठी व सुधारित बांधकाम परवानगीसाठी प्रस्ताव प्राप्त दि.०५/०२/२०२२.
३) दि.०७/०३/२०२२ रोजीची मंजूर बांधकाम छाननी टिपणी.
४) दि.२५/०३/२०२२ रोजीचे उपयुक्त, अतिक्रमण विभाग, घोले रोड, क्षेत्रिय कार्यालय, पुणे यांना पत्र.

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

सुधारित बांधकाम परवानगी (CC)

ज्याअर्थी, स.नं.१४अ/३/१/१, फा. प्लॉट. क्र. ४०९ येथील झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेचे **विकसक मे.ओप्यूलेंट डेव्हलपर्स व वास्तुविशारद अतीत अदमूलवार** यांनी सदर झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेतील विक्री घटकाचे सुधारीत बांधकाम नकाशांना उपरोक्त वाचामधील अ.क्र.२ अन्वये सुधारित मंजूरी अपेक्षिलेली आहे, त्यास मा. मुख्य कार्यकारी अधिकारी, झोपूप्रा, पुणे यांचेकडून प्रस्तुत संपूर्ण योजनेसाठी मंजूर बांधकाम छाननी टिप्पणीस वाचा येथील क्रं.३ अन्वये मान्यता प्रदान करण्यात आलेली आहे.

त्याअर्थी आता, महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन, व नगर रचना अधिनियम, 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 **(विक्री घटकास) सुधारित बांधकाम परवानगी देणेत येत आहे.**

इमारत A (पुनर्वसन + विक्री घटक) (Existing Building)

अ.क्र	Floor	FSI		Tenament	
		Resi	Comm	Resi	Comm
१	Ground Floor	parking			
२	First	४६०.१३	--	१६	--
३	Second	४३४.३५	--	१६	--
४	Third	४३४.३५	--	१६	--
५	Forth	४३४.३५	--	१६	--
६	Fifth	४३४.३५	--	१६	--

७	Sixth	४५०.९७	--	१६	--
८	Seventh	३२६.७५	--	१२	--
	Total	३०९५.२८	--	१०८	--
	Total	३०९५.२८		१०८	

इमारत B (विक्री घटक)

मजला	B/up Area by P-Line		Tenaments	
	Comm.	Resi.	Comm.	Resi
TOWER PARKING	--	--	--	--
१ ला मजला	--	४४९.९१	--	०४
२ रा मजला	--	४४९.९१	--	०४
३ रा मजला	--	४४९.९१	--	०४
४ था मजला	--	४२४.८९	--	०४
५ वा मजला	--	४४९.९१	--	०४
६ वा मजला	--	४४९.९१	--	०४
७ वा मजला	--	४४९.९१	--	०४
८ वा मजला	--	४४९.९१	--	०४
९ वा मजला	--	४२४.८९	--	०४
१० वा मजला	--	४४९.९१	--	०४
Recreational Floor				
११ वा मजला	--	४४९.९१	--	०४
१२ वा मजला	--	४२४.८९	--	०४
१३ वा मजला	--	४४९.९१	--	०४
१४ था मजला	--	४४९.९१	--	०४
१५ वा मजला	--	४४९.९१	--	०४
१६ वा मजला	--	४४९.९१	--	०४
१७ वा मजला	--	४२४.८९	--	०४
१८ वा मजला	--	४४९.९१	--	०४
१९ वा मजला	--	४४९.९१	--	०४
२० वा मजला	--	४४९.९१	--	०४
२१ वा मजला	--	३७०.२३	--	०३
एकूण	--	९२६८.२५	--	८३

एकूण पुनर्वसन प्रस्तावित चटई क्षेत्र = ३०९५.२८ चौ.मी.

विक्री घटक साठी प्रस्तावित चटई क्षेत्र = ५८२४.९७ चौ.मी.

विक्री घटक साठी प्रस्तावित Ancillary FSI = ३४४३.३८ चौ.मी

एकूण विक्री घटक प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र = ९२६८.२५ चौ.मी.

एकूण प्रस्तावित क्षेत्र = १२३६३.६४ चौ. मी.

प्रस्तावित १२३६३.६४ चौ.मी. < अनुज्ञेय १२४१५.२४ चौ.मी.

अटी/शर्ती

१. सदर बांधकाम परवानगीची मुदत म.प्रा.नि.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 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 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. बांधकाम साहित्यात पर्यावरण पूरक (Environment friendly) साहित्य जसे फ्लाय अ‍ॅश 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.०३४९ दि.११/०३/२०२२ अन्वये विकसक यांनी सदर सुधारित बांधकाम परवानगी अनुषंगाने शुल्क रक्कम रु. १,४०,८०,२९८/- 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 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 नोंदणीकृत 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.

Slum Rehabilita
Technical De
APPROVE
Pune-Pimpri-Chinchwa

१६. पुनर्वसन / विक्री घटक इमारतीमधील Refuge area क्षेत्र बंद करणे अनुज्ञेय नाही त्या कायमस्वरूपी खुल्या ठेवाव्यात.

१७. 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.

१८. 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.

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

अ. प्रकल्पांची गुणवत्ता तपासणी

सदर प्रकल्पाचे बांधकाम झो.पु.प्रा.ने निश्चित केलेल्या मानकाप्रमाणे (कार्यालयीन परिपत्रक क्र. १३१, दि.१३/२/२०१४) (कार्यालयीन परिपत्रक क्र. १३१ दि. १३/२/२०१४) विहीत मुदतीत पुर्ण करणे विकसकावर बंधनकारक राहील. तसेच प्रकल्पाचे स्ट्रक्चरल स्टॅबिलिटी व 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.

प्रस्तुत प्रकरणी मुख्य अग्निशमन अधिकारी, पुणे महानगरपालिका यांचेकडील जा.क्र. FB/३८०२ दि.१२/०१/२०२२ अन्वये ९९.१६ मी. उंची करिता Provisional Fire NOC व साक्षांकित नकाशे सादर केलेले आहेत. त्यातील अटी शर्तीचे पालन करणे विकसक 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.६३/ ३५५ /२०२२.
दिनांक- २९/०३/२०२२.

प्रत:-

१) विकसक मे.ओप्यूलेंट डेव्हलपर्स,
श्री टोवर्स, तिसरा मजला, ऑफिस न. ५
मगरपट्टा चौक, हडपसर, पुणे-४११ ०२८.

२) सहायक निबंधक, झोपुप्रा, पुणे.

३) संगणक अधिकारी, झोपुप्रा,पुणे. यांना संकेतस्थळावर उपलब्ध करून देण्यासाठी अग्रेषित.

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

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

२१. 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.

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

२३. सदरच्या झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेतील पात्र झोपडीधारकांची सहकारी गृहनिर्माण संस्थेची स्थापना/नोंदणी तात्काळ करण्यात यावी.

२४. सिमाभिंत / संरक्षक / रिटेनिंग वाल 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/ रिटेनिंग वाल आरसीसी फ्रेम स्ट्रक्चर मध्ये व संरक्षक भिंत ही आर.सी.सी. मध्येच इमारत विकसनाचे कोणतेही काम करण्यापुर्वी बांधण्यात याव्यात. तसेच लगतच्या विद्यमान बांधकाम / विकसनाचा विचार करून सदर मिळकतीचे तळघराचे कामाचे स्ट्रक्चरल कन्सलटंट कडून डिझाईन ड्रॉईंग घेवून काम करण्यात यावे.

२७. विषयांकित योजनेतील एक विक्री घटकाचा रहिवासी गाळा Sample Flat म्हणुन पाहणीसाठी, आर.सी.सी. व वीट बांधकाम पुर्णत्वापोटीचा टी.डी.आर. मागणीपूर्वी पूर्ण करणे विकसकावर 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. तसेच वाचा येथील अ.क्र.४ नुसार पाठपुरावा करून १२.०० मी रुंदीच्या रस्त्यावरील अतिक्रमण काढून मोकळा करून घेण्याची जबाबदारी विकसकाची असेल.

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