

# 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 : srापune@yahoo.in वेबसाईट : www.srapune.gov.in



स्वातंत्र्याचा अमृत महोत्सव

२१८ वाचा :- १) झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाकडील नोंदणीकृत विकसक मे.कामील रियालीटी एल.एल.पी. यांनी ला. वास्तुविशारद ओंकार असोसिएट्स यांचेमार्फत दि. २७/०३/२००१ रोजी दाखल केलेला प्रस्ताव.

२) परवानाधारक विकसक मे.कामील रियालीटी एल.एल.पी.यांचेकडून सुधारित बांधकाम परवानगीसाठी प्रस्ताव प्राप्त दि. १७/१२/२०२१.

३) दि.२९/१२/२०२१ रोजीची मंजूर बांधकाम छाननी टिप्पणी.



## सुधारित बांधकाम परवानगी (CC)

ज्याअर्थी सि.स.नं. ३११, ३१२, बोलईखाना, मंगळवार पेठ, पुणे येथील झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेचे विकसक मे.कामील रियालीटी एल.एल.पी. यांनी वाचा येथील क्रं.१ नुसार प्रस्ताव दाखल केलेला आहे.

ज्याअर्थी उपरोक्त वाचामधील अ.क्र. २ अन्वये विकसक मे.कामील रियालीटी एल.एल.पी. यांनी बांधकाम परवानगीसाठी प्रस्ताव या कार्यालयाकडे सादर केला असता, त्यास मा. मुख्य कार्यकारी अधिकारी, झोपूप्रा, पुणे यांचेकडून प्रस्तुत योजनेसाठी मंजूर बांधकाम छाननी टिप्पणीस वाचा येथील क्रं.३ अन्वये प्रदान करण्यात आलेली आहे.

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 बांधकाम नकाशा संचामध्ये दर्शविलेनुसार खालील अटी व शर्तीसह, प्रकरणी सुधारित बांधकाम परवानगी देणेत येत आहे.

"A" Building (पुनर्वसन घटक + विक्री घटक) - Composite Building (Existing 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	-	५५.४२	-	१९	-	०२
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	-	१९	-	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	१९
		६२१७.२४		८१३.११		२८९		२४



Building "B" ( विक्री घटक ) (Composite Building)

मजला	Rehab Building		Sale Building		Rehab Tenements		Sale Tenements	
	Comm.	Resi.	Comm.	Resi.	Comm.	Resi.	Comm.	Resi.
Ground Floor	-	-	१२४६.७७	-	-	-	-	-
१ ला					PARKING			
२ रा					PARKING			
३ रा					PARKING			
४ था					PARKING			
५ वा					PARKING			
६ वा	-	-	१७५१.४७	-	-	-	१९	-
७ वा	-	-	१६२१.९२	-	-	-	१७	-
८ वा	-	-	१७५१.४७	-	-	-	-	१९
९ वा	-	-	१७५१.४७	-	-	-	-	१९
१० वा	-	-	१७५१.४७	-	-	-	-	१९
११ वा	-	-	२०६.८०	-	-	-	-	-



१२ वा	-	-	-	१०७५.४९	-	-	-	०८
१३ वा	-	-	-	१०७५.४९	-	-	-	०८
१४ वा	-	-	-	१०७५.४९	-	-	-	०८
१५ वा	-	-	-	१०२७.९९	-	-	-	०८
१६ वा	-	-	-	१०७५.४९	-	-	-	०८
१७ वा	-	-	-	१०७५.४९	-	-	-	०८
१८ वा	-	-	-	१०७५.४९	-	-	-	०८
१९ वा	-	-	-	१०७५.४९	-	-	-	०८
२० वा	-	-	-	१०२७.९९	-	-	-	०८
२१ वा	-	-	-	१०७५.४९	-	-	-	०८
२२ वा	-	-	-	१०७५.४९	-	-	-	०८
२३ वा	-	-	-	१०७५.४९	-	-	-	०८
२४ वा	-	-	-	१०७५.४९	-	-	-	०८
२५ वा	-	-	-	१०७५.४९	-	-	-	०८
२६ वा	-	-	-	१०७५.४९	-	-	-	०८
२७ वा	-	-	-	१०७५.४९	-	-	-	०८
२८ वा	-	-	-	१०७५.४९	-	-	-	०८
एकूण	-	-	१००८९.३७	१८९३७.०७	-	-	-	१३८
	-		२८२९८.४४		-			१३८

एकूण पुनर्वसन बांधकाम क्षेत्र = ६२९७.२४ चौ.मी.

एकूण विक्री घटक बांधकाम क्षेत्र = २९०३९.५५ चौ.मी. (८९३.९९ + २८२९८.४४)

Excess Balcony क्षेत्र = ७८.९९ चौ. मी.

एकूण क्षेत्र = ३५३२७.७८ चौ. मी.

प्रस्तावित ३५३२७.७८ चौ.मी. < अनुज्ञेय ३५४९४.०९ चौ.मी.



### अटी/शर्ती

- सदर बांधकाम परवानगीची मुदत म.प्रा.नि.व.न.र. अधि. १९६६ च्या कलम ४८ नुसार लागू राहिल.
- विषयांकित जमिनीचे मालकी हक्काबाबत व इतर कोणत्याही हक्काबाबत, वहिवाटीबाबत, चर्तुःसिमेबाबत, वाद-विवाद न्यायालयीन तंट्या निर्माण झाल्यास त्यास सर्वस्वी विकसक जबाबदार राहिल.



३. योजनेतील भूखंडाच्या हद्दीनुसार कमाल १.५ मी. उंचीची सिमाभित्त आवश्यक त्या रस्ता वक्रीकरणानुसार (Road curvature) बांधणे बंधनकारक आहे. ज्या भूखंडावर नवीन इमारत बांधण्यात येणार आहे त्या इमारतीचे भोगवटापत्र मागण्यापूर्वी विकसकाने इमारतीसमोर सिमाभित्तीच्या (कंपाऊंड वॉल) 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 पूर्व परवानगी घेणे बंधनकारक राहिल.
४. कामगारांच्या सोयीसाठी जागेवर किमान पुरेशा तात्पुरत्या स्वरूपाच्या स्वच्छता गृहाची सोय करणेची, तसेच कामगारांच्या सुरक्षिततेसाठी आवश्यक व्यवस्था करणेची जबाबदारी विकसकाची राहिल. इमारत व इतर बांधकाम कामगार (रोजगार विनियमन व सेवाशर्ती) अधिनियम, १९९६ व त्याअंतर्गत अधिनियमाचे तसेच नियमाचे काटेकोरपणे पालन करणे बंधनकारक राहिल.
५. सदर प्रकरणी मान्य ले-आऊट नकाशा / बांधकाम नकाशा वरील दर्शविलेल्या दुरुस्त्या / 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 राहिल. 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 पूर्तता करणे विकसकावर बंधनकारक राहिल. तसेच इको हौसिंग बाबत सर्व अटी बंधनकारक राहतील.
८. या बांधकामासाठी Rain Water Harvesting करून पावसाचे पाणी साठविणे व ते पुनर्वापर करणे बंधनकारक राहिल. सांडपाणी प्रक्रिया (recycling) करणे आवश्यक आहे.
९. सांडपाणी विल्हेवाट (sewage treatment) पध्दतीचा अवलंब करणे बंधनकारक राहिल.
१०. घन कचरा व्यवस्थापन (Solid waste) विल्हेवाटीसाठी ओला कचरा/सुका कचरा याचे नियोजन/ वर्गीकरण जमीन पातळीवर करणे बंधनकारक राहिल.
११. बांधकाम साहित्यात पर्यावरण पूरक (Environment friendly) साहित्य जसे फ्लाय अॅश विटा इ. वापर करणे बंधनकारक राहिल.





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 / दुरुस्त्या अगर चूक याची संपूर्ण जबाबदारी ही विकसक व वास्तुविशारद यांची राहिल.

१३. चलन क्र.०.३२३ दि.३१/१२/२०२१ अन्वये विकसक यांनी सादर बांधकाम परवानगी अनुषंगाने शुल्क रक्कम रु. ३,०५,३०,३८९/- 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 राहिल. तसेच विविध शुल्काबाबत शासनाकडून / प्राधिकरणाकडून वेळोवेळी होणारे बदल बंधनकारक राहतील.

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

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. सादरहू बेसमेंट वापरण्याबाबत उल्लेख फलकावर ठळक अक्षरात नमूद करण्यात यावा. त्याचे रहिवासी / व्यापारी वापरास प्रतिबंध राहिल.

आवश्यक असल्यास, बेसमेंटसाठी पुरेशा प्रमाणात वायु विजनाची सोय नैसर्गिकरित्या अथवा मेकॅनिकल पद्धतीने करणे बंधनकारक राहिल. तसेच इमारतीमधील प्रस्तावित रॅम्पचा स्लोप किमान १:१० इतका असणे आवश्यक राहिल.





१८. आपत्कालीन व्यवस्थापन अधिनियमातील तरतूदीनुसार प्रस्तावित बांधकाम हे भूकंप विरोधक (Earthquake Resistant) पध्दतीने होईल, याची संपूर्ण जबाबदारी ही विकसक / वास्तुविशारद यांची राहिल. 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 तरतूदीनुसार), सार्वजनिक वापराचे वाहनतळ सर्व रहिवाशांसाठी उपलब्ध करून देणे बंधनकारक आहे.
२२. मंजूर विकास योजनेतील एकत्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली, २०२० चे नियम क्रं.१४.१.१.१० नुसार रस्तारुंदी क्षेत्र, आरक्षणांतर्गत क्षेत्र पुणे म.न.पा.कडे हस्तांतरित करण्यात यावे.
२३. योजनेमध्ये दिव्यांग व्यक्तीसाठी आवश्यक त्या सोयी सुविधा बांधकामामध्ये उपलब्ध करून देण्याची सर्वस्वी जबाबदारी विकसकाची राहिल.
२४. सदरच्या झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेतील पात्र झोपडीधारकांची सहकारी गृहनिर्माण संस्थेची स्थापना/नोंदणी तात्काळ करण्यात यावी.
२५. 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 तरतूदीनुसार डिझाईन करून घेवून भारत राष्ट्रीय भवन निर्माण संहिता (नॅशनल बिल्डिंग कोड) मधील तरतूदीनुसार तज्ञ सल्लागाराचे देखरेखीखाली करण्यात याव्यात. सिमाभित्त आरसीसी फ्रेम स्ट्रक्चर मध्ये व संरक्षक / प्रतिधारक भित्त ही आर.सी.सी. मध्येच इमारत विकसनाचे कोणतेही काम करण्यापूर्वी बांधण्यात याव्यात. तसेच लगतच्या विद्यमान बांधकाम / विकसनाचा विचार करून सदर मिळकतीचे तळघराचे 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.डी.आर. मागणीपूर्वी पूर्ण करणे विकसकावर बंधनकारक राहिल.
२७. 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.
२८. कोव्हीड -१९ पार्श्वभूमीवर शासन मार्गदर्शक तत्वानुसार प्रत्यक्ष बांधकामाबाबत कार्यवाही करणे बंधनकारक राहिल.

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) (कार्यालयीन परिपत्रक क्र. १३१ दि. १३/२/२०१४) विहित मुदतीत पुर्ण करणे विकसकावर बंधनकारक राहिल. तसेच प्रकल्पाचे स्ट्रक्चरल स्टॅबिलिटी व बांधकामात वापरण्यात येणा-या मालाची गुणवत्ता तसेच बांधकामाचा दर्जा याबाबत कसलीही तडजोड न करता बांधकाम करणेची सर्व जबाबदारी विकसकाची राहिल.

#### ब. अग्नीशमन (Fire NOC), पर्यावरण (EC) आणि इतर ना-हरकत प्रमाणपत्राबाबत.

मुख्य अग्निशमन अधिकारी, पुणे महानगरपालिका यांचेकडील जा.क्र.FB/६२५ दि.२१/०८/२०२० अन्वये इमारत B साठी ६९.७५ मी. उंची करिता Provisional Fire NOC दिलेली आहे. तसेच विकसक यांनी बांधकाम क्षेत्रामध्ये वाढ झाल्याने सुधारित बांधकाम परवानगी अपेक्षिली असता, त्यास मा.मुख्य कार्यकारी अधिकारी यांनी दि.२९/१२/२०२१ रोजीच्या छाननी टिपणी नुसार मान्यता देण्यात आलेली आहे. त्यानुसार इमारत B ची उंची वाढून ९७.२० मी करण्यात आल्याने सुधारित Fire NOC व fire नकाशे प्राप्त करून घेणे आवश्यक आहे, त्यानुसार विकसक यांना बांधकाम परवनागी दिल्यापासूनच्या २ महिन्यांच्या आत Fire NOC व त्यासोबत चे नकाशे या कार्यालयाकडे सादर करणे आवश्यक राहिल. अन्यथा सदरची देण्यात आलेली बांधकाम परवनागी रद्द समजण्यात येईल.



तसेच Construction Area २०,००० चौ. मी. पेक्षा जास्त क्षेत्र विकसक यांचे वास्तुविशारद यांनी प्रस्तावित केल्याने मा.मुख्य कार्यकारी अधिकारी, झोपुप्रा, पुणे यांनी दि.२९.१२.२०२१ रोजीच्या मंजूर बांधकाम टिप्पणी नुसार मान्यात देण्यात आलेली आहे. विकसक यांचे कडे Construction Area ५६९७६.२८ चौ.मी. क्षेत्रासाठी दि.०५/०६/२०२० रोजीची पर्यावरण विभागाकडील ना-हरकत प्रमाणपत्र प्राप्त आहे. प्राप्त पर्यावरण विभागाकडील ना-हरकत प्रमाणपत्र नमूद Construction Area ५६९७६.२८ चौ.मी. क्षेत्रा पर्यन्तच बांधकाम करणे अनुज्ञेय राहिल. पर्यावरण विभागाकडील ना-हरकत प्रमाणपत्र शिवाय पुढील बांधकाम अनुज्ञेय राहणार नाही .जर विकसक यांनी प्राप्त पर्यावरण विभागाकडील ना-हरकत न घेता Construction Area ५६९७६.२८ चौ.मी. क्षेत्राच्या वर बांधकाम केल्यास विकसक आवश्यक त्या शासकीय कार्यवाहीस पात्र राहतील, तसेच झो.पू.प्रा,पुणे या कार्यालयामार्फत योग्य ती कार्यवाही करण्यात येईल.

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



*(धरमेश)*  
सहायक संचालक नगररचना  
झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण  
पुणे व पिंपरी चिंचवड क्षेत्र, पुणे.

जा.क्र. झोपुप्रा/तां.२/मास्टर क्र.२३७/ <sup>२३४६</sup> /२०२१  
दिनांक- ३१/१२/२०२१

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 यांना संकेतस्थळावर उपलब्ध करून देण्यासाठी अग्रेषित.