

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



स्वातंत्र्याचा अमृत महोत्सव

86e
28/10/2022 चाचा :-

१. पूर्व मंजूर बांधकाम परवानगी जा.क्र. ४४३३ / २०१९ दि. १४/०८/२०१९.
२. विकसक यांचे दि. १८/०४/२०२२ रोजीचे पत्र.
३. विकसक यांचेकडून दि. १८/०८/२०२२ रोजी त्रुटीची पुर्ततासह प्राप्त नकाशे.
४. दि. २२/०८/२०२२ रोजीची मान्य टिपणी.



सुधारीत बांधकाम परवानगी

स.नं.३१४ अ/४, अ+ब पै (सि.स.नं.१९३३ ते १९४३) वैदुवाडी, कोकणेवस्ती, हडपसर, पुणे येथील झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेचे विकसक क्वालिटी कन्स्ट्रक्शन्स, व वास्तुविशारद रियाज मुल्ला यांनी वाचा क्र.३ अन्वये मंजूर बांधकाम नकाशातील विंग B मधील दोन मजल्यांचे काम करणार नसल्याने दोन मजले कमी करून तसेच विंग C मधील १ मजला कमी करून अंतर्गत किरकोळ बदल करून बांधकाम परवानगी अपेक्षिलेली 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 पूर्वमंजूर 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.

Building B- Sale Building

अ.क्र.	Floor	Sale FSI		Sale Tenament	
		Resi	comm	Resi	comm
१	Ground Floor	--	५४.६०	--	३
२	First	१७९.०५		४	--
३	Second	२११.१५		४	--
४	Third	११५.१०		४	--
	Total	५०५.३०	५४.६०	१२	३
Total		५५९.९०		१५	

Composite Building C - Rehab + Sale

अ.क्र.	Floor	Rehab FSI		Sale FSI		Rehab Tenament		Sale Tenament	
		Resi	comm	Resi	comm	Re si	comm	Resi	comm
१	Ground Floor	--	--	--	--	--	--	--	--
२	First	--	--	--	--	--	--	--	--
३	Second	६६.६५	--	२७.९७	--	३	--	१	--
४	Third	६६.६५	--	--	--	३	--	--	--
५	Fourth	६६.६५	--	--	--	३	--	--	--
६	Fifth	६६.६५	--	--	--	३	--	--	--
७	Sixth	६६.६५	--	--	--	३	--	--	--
८	Seventh	६६.६५	--	--	--	३	--	--	--
	Total	३९९.९०	--	२७.९७	--	१८	--	१	--
Total		३९९.९०		२७.९७		१८		०१	

एकूण पुनर्वसन बांधकाम क्षेत्र = ३९९.९० चौ.मी. (१८ निवासी गाळे) - (C wing)

विक्री घटक बांधकाम क्षेत्र = ५८७.८७ चौ.मी.

{ ५५९.९० + २७.९७ = ५८७.८७ चौ.मी. (B Wing + C Wing) }

(Existing "A" Building) चे बांधकाम क्षेत्र = १५४८.१६ चौ.मी.

Excess Balcony Taken in F.S.I = ८७.०० चौ.मी. (C wing)

एकूण बांधकाम क्षेत्र = २६२२.९३ चौ.मी.



अटी/शर्ती

- सदर बांधकाम परवानगीची मुदत म.प्रा.व.न.र. अधि. १९६६ च्या कलम ४८ नुसार लागू राहिल.
- विषयांकित जमिनीचे मालकी हक्काबाबत व इतर कोणत्याही हक्काबाबत, वहिवाटीबाबत, चर्तु:सिमेबाबत, वाद-विवाद न्यायालयीन तंट्या निर्माण झाल्यास त्यास सर्वस्वी विकसक जबाबदार राहिल.
- योजनेतील भूखंडाच्या हद्दीनुसार किमान 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 प्रत्येक 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.
- 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 विनीयमन 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. 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 पुर्तता 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. नैसर्गिकरीत्या सांडपाणी विल्हेवाट पध्दतीचा अवलंब करणे बंधनकारक राहिल.
 १०. Solid waste विल्हेवाटीसाठी ओला कचरा/सुका कचरा याचे नियोजन/वर्गीकरण जमिन पातळीवर करणे बंधनकारक राहिल.
 ११. शक्य असल्यास Solar water heating system ची व्यवस्था करण्यात यावी.
 १२. बांधकाम साहित्यात पर्यावरण पूरक Environment friendly साहित्य जसे प्लास्टिक विटा इ. वापर करणे बंधनकारक राहिल.
 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 राहिल.
 १४. सदर प्रकरणी यापुर्वी बांधकाम परवानगी पोटी विविध चलनांन्वये रक्कम रु.२३,७५,८६२/- इतका भरणा विकसक यांनी केलेला आहे. या सुधारित बांधकाम परवानगी पोटी विक्री घटकाचे मजले कमी केल्याने देय असलेली रक्कम रु.१,५०,५६७/- एवढा भरणा करावयाची रक्कम उपरोक्त रकमेतून समायोजित करण्यात आलेली 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.
 १५. 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.

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 तो कायमस्वरूपी खुला ठेवावा.

१८. बेसमेंटचा वापर Not for habitation purpose व केवळ परवानगी प्राप्त वाहनतळासाठी अनुज्ञेय आहे. सदरहू बेसमेंट वापरण्याबाबत उल्लेख फलकावर ठळक अक्षरात नमुद करण्यात यावा. त्याचे रहिवासी / व्यापारी वापरास प्रतिबंध राहिल. 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.

१९. आपत्कालीन व्यवस्थापन अधिनियमातील तरतूदीनुसार प्रस्तावित बांधकाम हे भूकंप विरोधक (Earthquake Resistant) पद्धतीने होईल, याची संपूर्ण जबाबदारी ही विकसक / वास्तुविशारद यांची राहिल. याबाबत Structural Designer यांचे प्रमाणपत्र हे जोते तपासणी पूर्वी सादर करण्यात यावे.

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

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

२२. योजनेच्या रेखांकनातील रस्ते, खुली जागा (DCPR मधील तरतूदीनुसार), 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 हस्तांतरित 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 राहिल.

२५. इमारत व इतर बांधकाम कामगार (रोजगार विनियम व सेवाशर्ती) अधिनियम १९९६ व त्या अंतर्गत अधिनियमाचे तसेच नियमाचे काटेकोरपणे पालन करणे बंधनकारक राहिल.

२६. 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 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.

२७. संबंधित झोपडीधारकांच्या पंजीकृत गृहनिर्माण सोसायटीची स्थापना लवकरात लवकर करणे विकसकावर 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 विहित मुदतीत पूर्ण करणे विकसकावर बंधनकारक राहिल. तसेच प्रकल्पाचे स्ट्रक्चरल स्टॅबिलिटी बांधकामात वापरण्यात येणा-या साहित्यांची गुणवत्ता तसेच बांधकामाचा दर्जा याबाबत कसलीही तडजोड न करता बांधकाम करणेची सर्व जबाबदारी विकसकाची राहिल.

ब. Fire NOC, EC आणि इतर नाहरकत प्रमाणपत्राबाबत.

सदर योजनेकरीता सी इमारतीची उंची २२.९५ मी. प्रस्तावित केलेली आहे, व B इमारतीची उंची ११.९६ मी. प्रस्तावित आहे. त्यानुसार Fire NOC भोगवटा प्रमाणपत्र देणेपुर्वी सादर करणे आवश्यक आहे. तसेच भविष्यात पर्यावरण विभागाची E.C. इत्यादीची आवश्यकता भासल्यास ती सादर करावी लागेल.

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



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

जा.क्र. झोपुप्रा/नर/मा.क्र.४१/ १२०३/२०२२

दिनांक- २६/०८/२०२२

प्रत:-

१) विकसक मे.क्वालिटी कन्स्ट्रक्शन्स,
बाबाजान चौक, कॅम्प, पुणे ४११००१

२) सहायक निबंधक, झोपुप्रा, पुणे.

३) संगणक अधिकारी यांना संकेतस्थळावर उपलब्ध करून देण्यासाठी अग्रेषित.