

# 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



१०६९  
०२/१२/२०२१

- वाचा:- १) दि.०१/०६/२०१९ रोजीची एस.आर. ४ (५) खालील मान्यता.
- २) मूळ बांधकाम परवानगी जा.क्र.झोपुप्रा/ ४४३७/२०१९ दि. १४/०८/२०१९.
- ३) वास्तुविशारद श्री. राहूल माळवदकर यांचेकडून सुधारित एस.आर.४ (५) चे मान्यतेसाठी दिनांक १४/०५/२०१९ रोजी ( नकाशे प्राप्त दि ०३/०२/२०२१ ) प्राप्त झालेला प्रस्ताव.
- ४) विकसक मे.यश बिल्डकॉन यांचेकडून सुधारित एस.आर.४ (५) चे मान्यतेसाठी दिनांक ०४/०९/२०२१ रोजी पत्र.
- ५) झोपुप्रा विशेष नियम क्र. एस.आर.४(५) अंतर्गत झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेस दि. १७/०२/२०२१ रोजीची सुधारित प्रशासकिय मान्यता.
- ६) दि. ०४/०३/२०२१ रोजीची मान्य छाननी टिपणी.

## (सुधारित) बांधकाम परवानगी (CC)

सि.स.नं. ७२१, स.नं. ८८/४, १३८, प्लॉ.क्र. ५४, ५५, ५६, कोथरुड, पुणे येथील झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेचे विकसक मे. यश बिल्डकॉन व वास्तुविशारद वास्तुविशारद श्री. राहूल माळवदकर यांना सदर योजनेचे बांधकाम चालू करणेकरिता दाखला (प्रथम बांधकाम परवानगी) संदर्भ क्र. २ अन्वये देण्यात आलेला 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 प्रशासकीय मान्यता देणेत आली असुन त्याअनुषंगाने संदर्भ क्र. २ अन्वये बांधकाम परवानगी देणेत आलेली आहे.

विकसक व वास्तुविशारद यांनी उपरोक्त संदर्भ क्र.४ व ५ नुसार सदर योजना क्षेत्रातील अंतिम पात्रता यादीनुसार पात्र - अपात्र झोपडीधारकांना समाविष्ट करून तसेच अंतिम पात्रता यादी वीतिरिक्त अपिला मधील झोपडीधारकांचा विचार करून सुधारित बांधकाम नकाशांना एसआर ४ (५) खालील सुधारित प्रशासकिय मान्यता व त्यानुषंगिक सुधारित बांधकाम परवानगी अपेक्षिली होती, त्यास संदर्भ क्र ५ अन्वये विशेष नियमावलीतील नियम क्र. एस.आर.४(५) अन्वये मा.मुख्य कार्यकारी अधिकारी, झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, पुणे यांनी सुधारित मंजूरी दिलेली आहे.

आता 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.

**WING A - Rehab + Sale (Composite Building)**

अ.क्र.	Floor	Rehab FSI		Sale FSI		Rehab Tenament		Sale Tenament	
		Resi	comm	Resi	comm	Resi	comm	Resi	comm
१	Stilt Floor	--	--	--	३७८.७३	--	--	--	०८
२	First	--	---	--	२५५.५२	--	--	--	०४
३	Second	२९६.२४	--	--	--	०९	--	--	--
४	Third	२९६.२४	--	--	--	०९	--	--	--
५	Forth	२९६.२४	--	--	--	०९	--	--	--
६	Fifth	२९६.२४	--	--	--	०९	--	--	--
७	Sixth	२९६.२४	--	--	--	०९	--	--	--
८	Seventh	१९४.३४	--	--	--	०८	--	--	--
९	Eight	२९६.२४	--	--	--	०९	--	--	--
१०	Ninth	२९६.२४	--	--	--	०९	--	--	--
११	Tenth	२९६.२४	--	--	--	०९	--	--	--
१२	Eleventh	२९६.२४	--	--	--	०९	--	--	--
१३	Twelveth	१९४.३४	--	--	--	०८	--	--	--
१४	Thirteenth	२९६.२४	--	--	--	०९	--	--	--
	<b>Total</b>	२५५१.०८	--	--	६३४.२५	१०६	--	--	१२
	<b>Total</b>	३१८५.३३				१०६		१२	

**WING B - Rehab + Sale (Composite Building)**

अ.क्र.	Floor	Rehab FSI		Sale FSI		Rehab tenament		Sale tenament	
		Resi	comm	Resi	comm	Resi	comm	Resi	comm
१	First	--	---	४३३.०६	--	०६	--	--	--
२	Second	---	--	४३३.०६	--	०६	--	--	--
३	Third	--	--	४३३.०६	--	०६	--	--	--
४	Forth	--	--	४३३.०६	--	०६	--	--	--
५	Fifth	--	--	४९३.१७	--	०६	--	--	--
६	Sixth	--	--	४३३.०६	--	०६	--	--	--
७	Seventh	--	--	४३३.०६	--	०६	--	--	--
८	Eight	--	--	४३३.०६	--	०६	--	--	--
९	Ninth	--	--	४३३.०६	--	०६	--	--	--
१०	Tenth	--	--	४९३.१७	--	०६	--	--	--
११	Eleventh	---	--	४३३.०६	--	०६	--	--	--
	<b>Total</b>	--	--	४७२३.८८	--	६६	--	--	--
	<b>Total</b>	४७२३.८८				६६		--	

**WING C - Rehab + Sale (Composite Building)**

अ.क्र.	Floor	Rehab FSI		Sale FSI		Rehab tenament		Sale tenament	
		Resi	comm	Resi	comm	Resi	comm	Resi	comm
१	First	६३.५७	--	२६६.१६	--	०३	--	०५	--
२	Second	६३.५७	---	२६३.२६	---	०३	--	०४	--
३	Third	६३.५७	--	२६६.१६	--	०३	--	०५	--
४	Forth	६३.५७	--	२६२.९४	--	०३	--	०४	--
५	Fifth	४०.२८	--	२७१.५३	--	०२	--	०४	--
६	Sixth	६३.५७	--	२६२.९४	--	०३	--	०४	--
७	Seventh	४०.२८	--	२८६.२३	--	०२	--	०४	--
८	Eight	६३.५७	--	२६२.९४	--	०३	--	०४	--
९	Ninth	४४.४४	--	२८२.०७	--	०२	--	०५	--
१०	Tenth	२१.४७	--	२९०.३४	--	०१	--	०४	--
११	Eleventh	२१.४७	--	३०५.०४	--	०१	--	०४	--
	<b>Total</b>	५४९.०४	--	३०९९.६१	--	२६	--	४७	--
	<b>Total</b>	३५६८.६५				२६		४७	

**WING A + B + C - Rehab + sale (Composite Building)**

अ.क्र.	Floor	Rehab FSI		Sale FSI		Rehab tenament		Sale tenament	
		Resi	comm	Resi	comm	Resi	comm	Resi	comm
१	Lower Ground	--	१२८.४०	--	२८६.५८	--	०९	--	१३
२	Upper Ground	--	११०.०२	--	५२६.८२	--	०६	--	१३
	<b>Total</b>	---	२३८.४२	--	८१३.४०	--	१५	--	२६
	<b>Total</b>	१०५१.८२				१५		२६	

एकुण बांधकाम क्षेत्र (Wing A +Wing B + Wing C) = १२५२९.६८ चौ.मी.  
 एकुण Excess Balcony क्षेत्र = २८३.६४ चौ.मी.  
 एकुण बांधकाम क्षेत्र = १२८१३.३२ चौ.मी.

**अटी/शर्ती**

- 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 राहिल.

२. विषयांकित जमिनीचे मालकी हक्काबाबत व इतर कोणत्याही हक्काबाबत, वहिवाटीबाबत, चर्तुःसिमेबाबत, वाद-विवाद न्यायालयीन तंटा निर्माण झाल्यास त्यास सर्वस्वी विकसक जबाबदार राहिल.
३. 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.
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 जमिन पातळीवर करणे बंधनकारक राहिल.
११. Solar water heating system ची व्यवस्था करण्यात यावी.
१२. बांधकाम साहित्यात पर्यावरण पूरक Environment friendly साहित्य जसे फ्लाय अॅश 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. चलन क्र.०१८० दि. ०८/०३/२०२१ अन्वये विकसक यांनी सदर सुधारित बांधकाम परवानगी अनुषंगाने शुल्क रक्कम रु. २७,२९,५५३/-चा भरणा RTGS - HDFCR५२०२१०३०८८०२४१४७५ 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 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. 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 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 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 तरतूदी बंधनकारक आहेत.
२२. योजनेच्या रेखांकनातील रस्ते, खुली जागा (DCPR मधील तरतूदीनुसार), सार्वजनिक वापराचे वाहनतळ सर्व रहिवाशांसाठी उपलब्ध करून देणे बंधनकारक आहे.



२३. मं.वि.यो. तील रस्तारुंदी क्षेत्र, आरक्षणांतर्गत क्षेत्र पुणे म.न.पा.कडे त्वरीत हस्तांतरीत करण्यात यावे. याशिवाय 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. सदरच्या झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेतील पात्र झोपडीधारकांची सहकारी गृहनिर्माण संस्थेची स्थापना/नोंदणी ३० दिवसांमध्ये करण्यात यावी.
२६. सिमाभित / संरक्षक / प्रतिधारक भित 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. सिमाभित आरसीसी फ्रेम स्ट्रक्चर मध्ये व संरक्षक / प्रतिधारक भित 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. रुंदीचा समांतर भाग paved असणे बंधनकारक राहिल.
२८. प्रस्तुत प्रकरणी इमारतीची बहुमजली उंची विचारात घेता Aviation Authority अथवा Survey Of India कडील ना हरकत प्रमाणपत्र घेणे आवश्यक राहिल.
२९. विषयांकित योजनेतील एक पुनर्वसन रहिवासी गाळा Sample Flat म्हणून पाहणीसाठी, आर.सी.सी. व वीट बांधकाम पुर्णत्वापोटीचा टी.डी.आर. मागणीपूर्वी पूर्ण करणे विकसकावर बंधनकारक राहिल.
३०. सदरची झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना एकुण पुर्ण सदनिका संख्येनुसार मुळ बांधकाम परवानगी दिनांकापासुन ३० महिने इतक्या कालावधीमध्ये पूर्ण करणे बंधनकारक राहिल.
३१. 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 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 नाहरकत प्रमाणपत्राबाबत.

मुख्य अग्निशमन अधिकारी, पुणे महानगरपालिका यांचेकडील जा.क्र. FB/१३०८ दि. २९/०५/२०१९ अन्वये Wing A साठी ४१.३५ मी. व Wing B, Wing C साठी ४४.९५ मी. उंची करिता Provisional fire NOC दिलेली आहे. त्यातील अटी शर्तीचे पालन करणे बंधनकारक राहिल. तथापि, सुधारित Provisional fire NOC व त्यासोबतचे नकाशे Plinth checking certificate प्राप्त करणेपूर्वी झोपुप्राकडे विकसकांनी सादर करणे आवश्यक राहिल.

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

**प्र.सहाय्यक संचालक नगररचना**  
**झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण,**  
**पुणे व पिंपरी चिंचवड, पुणे**

जा.क्र. झोपुप्रा/तां.२/मास्टर क्र.२४६/४६५ /२०२१  
दिनांक- १२/०३/२०२१



प्रत:-

- १) विकसक - मे. यश बिल्डकॉन,  
१५३७, मुळे आर्केड, सदाशिव पेठ, पुणे-३०
- २) वास्तुविशारद राहुल माळवदकर,  
स.नं. ६७२/६७३, लोकेश सोसायटी,  
समर्थ बिल्डिंग, प्लॉट.क्र. १०,  
बिबवेवाडी पुणे-३७.
- ३) सहायक निबंधक, झोपुप्रा, पुणे.

✓ ४) संगणक अधिकारी यांना संकेतस्थळावर उपलब्ध करून देण्यासाठी अग्रेषित.