

# झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, पुणे व पिंपरी चिंचवड क्षेत्र, पुणे



(गृहनिर्माण विभाग, महाराष्ट्र शासन)

मुख्य कार्यालय : चौथा मजला, काकडे बीझ आयकॉन,

ई-स्क्वेअर जवळ, शिवाजी नगर, पुणे - ४११०१६.

दू. क्र.: (का.) : ०२०-६९०६७९००, ६९०६७९१८

ईमेल - : srapune@yahoo.in वेबसाईट : www.srapune.gov.in

जा.क्र. झोपुप्रा/नगररचना/मास्टर क्र.७७/२०२६/७६९-४

दिनांक - ११/०३/२०२६.

वाचा :-

- विकसक मे.नाईकनवरे डेव्हलपर्स यांचा झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेतील Amenity स्पेस वरील जागेवर पोलीस स्टेशनसाठीच्या इमारतीकरीता मान्यता व बांधकाम परवानगी मिळणेकरिता प्रस्ताव दि.०७/०१/२०२६  
मा. मुख्य कार्यकारी अधिकारी यांची दि.२६/०२/२०२६ रोजीची रोजीची मान्यता.

## बांधकाम प्रारंभ प्रमाणपत्र

प्रस्तावना :-

महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगररचना अधिनियम, १९६६ चे कलम ४५, महाराष्ट्र झोपडपट्टी (सुधारणा, निर्मूलन व पुनर्विकास) अधिनियम १९७१ चे तरतूदीनुसार मौजे हडपसर, पुणे स.नं ११० अ/१, हिस्सा क्र.४+९ब+१२, रामटेकडी येथील झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेचे विकसक मे.नाईकनवरे डेव्हलपर्स यांचे तर्फे वास्तुविशारद गौरी हेमंत नाईकनवरे यांनी सादर झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेच्या नकाशांना, उपरोक्त वाचा क्र.१ मध्ये नमूद केलेनुसार, झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेतील Amenity स्पेस वरील जागेवर पोलीस स्टेशनसाठीच्या इमारतीकरीता मान्यता व बांधकाम परवानगी मंजूरी अपेक्षिलेली आहे. त्यानुसार वाचा क्र. २ अन्वये मा. मुख्य कार्यकारी अधिकारी यांनी मान्यता दिली आहे.

विकसकाने सादर केलेल्या प्रस्तावाच्या अनुषंगाने झोपुप्रा, पुणे कार्यालयामार्फत छाननी केली असून त्यानुसार सादर केलेला बांधकाम आराखडा प्रचलित अधिनियम व नियमानुसार सुसंगत आहे, हे विचारात घेता खालीलप्रमाणे आदेश पारित करणेत येत आहेत.

आदेश :-

महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगररचना अधिनियम, १९६६ चे कलम ४५ अन्वये तसेच महाराष्ट्र झोपडपट्टी (सुधारणा ) सुधारणा, निर्मूलन व पुनर्विकास) अधिनियम १९७१, चे कलम ३२-५ मधील तरतूदीनुसार तसेच उपरोक्त वाचा येथील क्र.२ मधील महाराष्ट्र झोपडपट्टी पुनर्वसन योजने संदर्भातील प्रशासकीय मान्यता विचारात घेता, सादर झालेल्या बांधकाम आराखड्याच्या छाननी अंती खालील तक्त्यात नमूद केलेनुसार आणि सोबतचे बांधकाम नकाशा संचामध्ये दर्शविलेनुसार खालील अटी व शर्तीसह, विकास परवानगी देणेत येत आहे.

पोलीस स्टेशन इमारत

Floor	FSI(in sq.m)
Ground Floor	५१.५६
First Floor	७८.०९
Second Floor	७८.०९
Third Floor	७८.०९
Total	२८५.८३

एकुण बांधकाम क्षेत्र = २८५.८३ चौ.मी.

Basic FSI = २२२.६६ चौ.मी

Ancillary FSI = ६३.१७ चौ.मी



अटी/शर्ती

- विषयांकीत जमिनीचे मालकी हक्काबाबत व इतर कोणत्याही हक्काबाबत, वहिवाटीबाबत, चतुःसिमेबाबत, विवाद किंवा न्यायालयीन वाद निर्माण झाल्यास त्याबाबतची सर्व जबाबदारी संबंधित विकसक यांची राहिल.
- योजनेतील Amenity स्पेस वरील जागेवर पोलीस स्टेशनसाठीच्या इमारतीकरीता क्षेत्रासाठी सिमांकीत करावयाच्या भूखंडाच्या हद्दीनुसार किमान १.५ मी उंचीची सिमाभित्त बांधणे बंधनकारक आहे.
- कामगारांच्या सोयीसाठी जागेवर तात्पुरत्या स्वरूपाच्या किमान पुरेशा 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 नियमाचे काटेकोरपणे पालन करणे बंधनकारक राहिल.
- सादर प्रकरणी मंजूर करण्यात आलेल्या ले-आऊट नकाशा / बांधकाम नकाशा वरील दर्शविलेल्या दुरुस्त्या / अटी / शर्ती बंधनकारक राहतील.
- जोत्याचे बांधकाम पूर्ण झालेनंतर वास्तुविशारदाचे प्रमाणपत्र विहित नमुन्यात सादर केल्यानंतर व यासंदर्भात जोते बांधकाम प्रमाणपत्र प्राधिकरणाकडून अदा केल्यानंतरच पुढील बांधकाम करणेत यावे.
- महाराष्ट्र झोपडपट्टी (सुधारणा, निर्मुलन व पुनर्विकास) अधिनियम, १९७१ व झो.पु.प्रा. पुणे व पिंपरी चिंचवड क्षेत्रासाठी लागू असलेली विकास नियंत्रण नियमावली, तसेच शासनाकडून वेळोवेळी प्राप्त निर्देशानुसार व झोपुप्राकडील वेळोवेळी निर्गमित परिपत्रकानुसार कार्यवाही करणे बंधनकारक राहिल.

७. सांडपाणी विल्हेवाट (sewage treatment), घन कचरा व्यवस्थापन (Solid Waste) विल्हेवाटीसाठी, रेन वॉटर हार्वेस्टिंग, वॉटर रिसायकलीन, ओला कचरा/सुका कचरा याचे नियोजन/ वर्गीकरण करणे, उर्जा साहित्य इत्यादीबाबत संबंधित विभागाकडील सुचनांचे पालन करणे बंधनकारक राहिल.
८. चलन क्र.१६५० दि.०४/०३/२०२५ अन्वये विकसक यांनी सादर बांधकाम परवानगी अनुषंगाने शुल्क रक्कम रु. २,२३,४७०/- चा भरणा केल्याचे सादर केलेल्या चलन वरून निदर्शनास येत आहे, तथापि विविध देय शुल्कांच्या परिगणनेमध्ये तफावत आढळून आल्यास फरकाची रक्कम भरणे विकसकावर बंधनकारक राहिल. तसेच या संदर्भात विविध शुल्काबाबत शासनाकडून / प्राधिकरणाकडून वेळोवेळी होणारे बदल बंधनकारक राहतील, याची नोंद घ्यावी.
९. नकाशात दाखविलेल्या नियोजनामध्ये प्राधिकरणाच्या सक्षम प्राधिकाऱ्याच्या पूर्व परवानगीशिवाय कोणतेही बदल करू नये. तसेच बांधकाम परवानगीसाठी सादर केलेली कागदपत्रे चुकीची अथवा दिशाभूल करणारी असल्याचे आढळून आल्यास दिलेली बांधकाम परवानगी आपोआप रद्द होईल.
१०. प्रस्तुत बांधकाम / विकास परवानगी मिळाल्यानंतर परवानाधारक / भूखंडधारक यांनी जागेवर झो.पु.प्राधिकरण असा ठळक/मोठ्या अक्षरात उल्लेख करून खालील प्रमाणे माहिती दर्शविणारा फलक लावावा.
- अ. भूखंडधारकाचे / परवानाधारकाचे (विकसक / वास्तु विशारद) नाव व पत्ता.  
 ब. भूखंड क्रमांक त्याच्या हद्दी व सभोवतालची माहिती.  
 क. बांधकाम आरंभ प्रमाणपत्राचा क्रमांक व दिनांक  
 ड. एकूण मंजूर बांधकाम क्षेत्र / मजले.
११. विकसकाने भोगवटा प्रमाणपत्र घेण्यापूर्वी महानगरपालिकेच्या जल निःसारण विभाग, मल निःसारण विभाग, अग्निशमन विभाग, पाणी पुरवठा विभाग, उद्यान (वृक्ष संवर्धन) विभाग, तसेच अन्य संबंधित विभाग यांचेकडील ना हरकत प्रमाणपत्र बांधकाम नकाशांसह सादर करावे. त्याचप्रमाणे महसूल विभागाकडून गौणखनिज उत्खननाची परवानगी तसेच स्वामित्वधन रक्कम शासनास जमा केलेबाबतचा दाखला सादर करणे आवश्यक राहिल.
१२. 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. तसेच इमारती बांधकाम करतानाची देखरेख (Supervision) हे सुशिक्षित तज्ञ अभियंत्यामार्फत करणेची व गुणवत्ता नियंत्रणाची (Quality Control) जबाबदारी संपूर्णपणे विकसक/ वास्तुविशारद यांची राहिल.
१३. इमारतीमधील पुरेशा उजेड व वायुवीजन संदर्भातील आवश्यक त्या नियोजनाची संपूर्ण जबाबदारी योजनेचे वास्तुविशारद व विकसक यांची राहिल. इमारतीमधील कुठलेही क्षेत्रमध्ये दिवसा अंधार राहणार नाही याची दक्षता घेणेत यावी.
१४. विक्री घटक इमारतीसाठी स्थावर संपदा अधिनियम, २०१६ (RERA ACT) मधील सर्व तरतुदी बंधनकारक राहतील.



- १५.योजनेच्या रेखांकनातील रस्ते, खुली जागा सार्वजनिक वापराचे वाहनतळ इमारतीतील सर्व रहिवाशांसाठी समान तत्त्वावर उपलब्ध करून देणे बंधनकारक आहे. दिव्यांग व्यक्तीसाठी (Differently Abled persons) साठी आवश्यक त्या सोयी सुविधा बांधकामामध्ये उपलब्ध करून देण्याची सर्वस्वी जबाबदारी विकसक व वास्तुविशारद यांची राहिल. सदर इमारतीच्या परिसरात स्वच्छता राखण्याची जबाबदारी संबंधित विभागाची असेल.
- १६.पुणे महानगरपालिकेचे अग्निशमन विभागाकडील Provisional Fire NOC क्र.२०६० दि.१९/०८/२०२५ रोजीच्या मधील सर्व अटी व शर्तीची पूर्तता करणे विकसकावर बंधनकारक राहिल.
- १७.महाराष्ट्र इलेक्ट्रिक वाहन धोरण २०२१ नुसार महाराष्ट्र शासनाचे पर्यावरण व वातावरणीय बदल विभाग यांचेकडील शासन निर्णय क्र.मइवाधो-२०२१/प्र.क्र.२५/ता.क्र.४ नुसार इलेक्ट्रिक वाहन चार्जिंगसाठी जागा उपलब्धता करून देणे बंधनकारक राहिल.
- १८.योजनेतील इमारतीमध्ये असलेल्या Lift, Pump, STP, Generator Backup, Fire Fighting इत्यादीबाबत सदनिकेचा ताबा दिल्यापासुन ५ वर्षाकरिता वार्षिक देखभाल करारनामा (AMC) करणे बंधनकारक राहिल.
- १९.सदर प्रकल्पाचे बांधकाम झो.पु.प्रा.ने निश्चित केलेल्या मानकांप्रमाणे (कार्यालयीन परिपत्रक क्र. १३१ दि. १३/२/२०१४ तसेच वेळोवेळी दिलेल्या सूचना विचारात घेऊन) विहित मुदतीत पुर्ण करणे विकसकावर बंधनकारक राहिल. प्रकल्पाचे स्ट्रक्चरल स्टॅबिलिटी, बांधकामात वापरण्यात येणा-या साहित्यांची गुणवत्ता तसेच बांधकामाचा दर्जा याबाबत कसलीही तडजोड न करता विनिर्देशाप्रमाणे बांधकाम करणेची सर्व जबाबदारी विकसक/ वास्तुविशारद/ स्ट्रक्चरल इंजिनियर यांची राहिल.
- २०.मा.उपसचिव, नगरविकास विभाग, महाराष्ट्र शासन यांचेकडील क्र.अपिल/टिपीबी-४३२५/१५९१ / प्र.क्र.१२२/२०२५ / नवि-११ दि.२०/०८/२०२५ रोजीच्या आदेशामधील उंच इमारतीच्या बांधकामामध्ये उंचीवर काम करताना घ्यावयाचे दक्षतेबाबत विशेष सुरक्षा नियंत्रण मार्गदर्शक सुचनांचे पालन करणे विकसक /वास्तुविशारद यांचेवर बंधनकारक राहिल.
- २१.शासनाच्या गृहनिर्माण व नगररचना विभागाकडून तसेच सर्व सांविधानिक प्राधिकाऱ्यांकडून प्राप्त होणाऱ्या सर्व निर्देशांच्या / सूचनांच्या अधिन राहून सदर बांधकाम / विकास परवानगी मंजूर करणेत येत आहे व त्यामध्ये वेळोवेळी आवश्यक ते बदल करण्याचे अधिकार निम्नस्वाक्षरीकारांना राहतील.
- २२.Amenity Space मध्ये पोलीस स्टेशनची २३२ चौ.मी. क्षेत्राची इमारत प्रस्तावित करणेबाबत शासन स्तरावर मान्यता व धोरणात्मक निर्णय होणेकरीता या कार्यालयाने दि.२२/०७/२०२५ अन्वये शासनास प्रस्ताव सादर केला असून सदर प्रस्तावासंबंधित शासन स्तरावर भविष्यात होणाऱ्या निर्णयाच्या अधीन राहून बांधकाम परवानगी देण्यात येत आहे.सदर बाब मान्य असल्याचे हमीपत्र विकसकाने दि.०६/०३/२०२६ रोजी या कार्यालयाकडे सादर केले आहे.
- २३.सदर पोलीस स्टेशन इमारतीचे भोगवटा प्रमाणपत्र अदा केल्यानंतर गृह विभागाकडे त्याखालील जागेसह अभिहस्तांतरण करणे विकसकावर बंधनकारक आहे.



२४. सदर योजना क्षेत्रावर बांधकाम सुरु करणेपुर्वी व चालू बांधकाम वेळी जागेवरील राडारोडाची महानगरपालिकेने निर्धारित करून दिलेल्या ठिकाणी विल्हेवाट लावणे तसेच सार्वजनिक सुविधांची देखभाल व दुरुस्ती करणे, रस्ते व परिसर स्वच्छ ठेवणे व कचऱ्याची विल्हेवाट संबंधित महानगरपालिकेच्या नियमानुसार करणेबाबतची संपूर्ण जबाबदारी विकसक / वास्तुविशारद यांचेवर बंधनकारक राहिल.

२५. सदर Amenity च्या जागेत विकसकाने आवश्यक त्या शुल्काचा भरणा करून बांधकाम प्रस्तावित केले आहे. भविष्यात विषयांकित भूखंडावरील बांधकामासंदर्भात शासनाची मान्यता प्राप्त झाल्यास शासन निर्देशानुसार एकत्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली मधील विनियम क्र. ११.२ नुसार Cconstruction Amenity TDR अनुज्ञेय करणेबाबत निर्णय घेण्यात येईल.

सदर योजनेकरीता वरील नमूद कोणत्याही अटी / शर्तीचा भंग झाल्याचे आढळल्यास प्रस्तुतची बांधकाम परवानगी रद्दबातल ठरविण्यात येऊन विकसक / वास्तुविशारद / स्ट्रक्चरल इंजिनिअर यांच्यावर म.प्रा.नि.व न अधिनियम १९६६ मधील तसेच इतर अनुषंगिक अधिनियम / नियम यामधील तरतुदीनुसार आवश्यक ती कार्यवाही करण्यात येईल, याची नोंद घ्यावी.

सबब स. नं. ११० अ / १ हिस्सा क्र. ४ + ९ब + १२, रामटेकडी, हडपसर पुणे योजनेकरीता वरील नमूद कोणत्याही अटी / शर्तीचा भंग झाल्याचे आढळल्यास प्रस्तुतची बांधकाम परवानगी रद्दबातल ठरविण्यात येऊन विकसक / वास्तुविशारद / स्ट्रक्चरल इंजिनिअर यांच्यावर म.प्रा.नि.व न.र अधिनियम १९६६ मधील तसेच इतर अनुषंगिक अधिनियम / नियम यामधील तरतुदीनुसार आवश्यक ती कारवाई करण्यात येईल.

मा.मुख्य कार्यकारी अधिकारी यांच्या  
दि.२६/०२/२०२६ रोजीच्या मान्यतेनुसार



सहाय्यक संचालक नगर रचना,  
झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण,  
पुणे व पिंपरी चिंचवड क्षेत्र, पुणे.

प्रत:-

१. विकसक- मे. नाईकनवरे डेव्हलपर्स प्रा.लि., १२०४/४, घोले रोड, शिवाजीनगर, पुणे-०४.
२. आर्कि-गौरी एच. नाईकनवरे, १२०४/४, घोले रोड, शिवाजीनगर, पुणे-०४.

