0/C

607

झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणपुणे ,पुणे व पिंपरी चिंचवड क्षेत्र ,

गृहनिर्माण विभाग), महाराष्ट्र शासन(
मुख्य कार्यालय ,काकडे बीझ आयकॉन,चौथा मजला :
ईपुणे विद्यापीठ रोड ,स्क्वेअर जवळ-, अशोक नगर ,
शिवाजी नगर४११०१६ -पुणे ,.
दूरध्वनी क्रमांक :(का.) : ०२०२५५७७९०० ,२५५७७९९९-
ईमेल- : srapune@yahoo.in वेबसाईट :www.srapune.gov.in

स्वातंत्र्याचा अमृत महोत्सव

वाचा :- १) विकसक मे. पुर्णायू एटरप्रायझेस यांचेकडून झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेचा दाखल प्रस्ताव दि.२८/०७/२०२१.

२) विशेष नियमावली २०१४ तील नियम क्र. एस.आर.४(५) ची सुधारित प्रशासकीय मान्यता दि.२६/१०/२०२१

३) विशेष नियमावली २०१४ तील नियम क्र. एस.आर.४(५) ची सुधारित प्रशासकीय मान्यता दि.०८/०९/२०२२.

४) मूळ बांधकाम परवानगी दि.२०/१०/२०२२.

५) IOD मान्यता दि.८/०१/२०२४.

६) विकास नियंत्रण नियमावली २०२२ चे नियम क्र.१४.६.३(५) अन्वये योजना नवीन नियमावलीत रुपांतरीत करून नियम क्र.१४.६.१२(१) नुसार प्रशासकिय मान्यता आदेश दि.१९/०१/२०२४.

७) दि.०५/०३/२०२४ रोजीची मंजूर बांधकाम छाननी टिप्पणी.

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

सुधारित बांधकाम परवानगी

ज्याअर्थी मौजे भोसरी, सि.स.नं. २९९१ व २९९२ गणेश नगर, पिंपरी चिंचवड येथील झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेचे विकसक मे. पुर्णायू एटरप्रायझेस यांनी वास्तुविशारद आर्कि. एट्रियम डिझाइन स्टुडिओ यांचेमार्फत वाचा येथील क्रं.१ नुसार पुनर्वसन प्रस्ताव दाखल केलेला आहे.

ज्याअर्थी उपरोक्त वाचामधील अ.क्र. २ अन्वये प्रस्तुत योजनेसाठी नियम क्र. एस.आर. ४ (५) अन्वये प्रशासकीय मान्यता प्रदान करण्यात आलेली आहे.

शासनाने प्राधिकरण, क्षेत्राच्या मंजूर विकास नियंत्रण नियमावलीत,पात्र झोपडपट्टीधारकांना पुनर्वसन प्रकल्पात २५.०० चौ. मी. ऐवजी २७.८८ चौ. मी. (३०० चौ. फुट चटई क्षेत्राची निवासी सदनिका देणेबाबतची तरतूद मंजूर केली असल्याने,शासन निर्णयातील सुधारणेनुसार सुधारित प्रशासकीय मान्यता वाचामधील अ.क्र. ३ अन्वये देण्यात आली आहे. त्यानुसार सदर योजनेस वाचा येथील क्र.४ अन्वये बांधकाम परवानगी देण्यात आली आहे. वाचामधील अ.क्र. ५ अन्वये IOD मान्यता देण्यात आली आहे. वाचामधील अ.क्र. ६ अन्वये विकास नियंत्रण नियमावली, २०२२ चे

नियम क्र. १४.६.३ (५) अन्वये योजना नवीन नियमावलीत रूपांतरीत करून नियम क्र.१४.६.१२(१) सुधारित प्रशासकीय मान्यता दिली 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 शर्तीना आधिन राहून, बांधकाम परवानगी देणेत येत आहे.

(पुनर्वसन घटक- Wing A)

अ.क्र	Floor	Rehab FSI		Rehab tenement		Sale FSI		Sale tenement	
		Resi	comm	Resi	comm	Resi	comm	Resi	comm
१	Lower Ground	०.००	३५.०२	०	०२	०.००	९५.८५	०	०४
२	Upper Ground	०.००	०.००	०	०	०.००	१४७.२६	०	०६
३	First	५२२.६०	०.००	१६	०	०.००	०.००	०	०
४	Second	६४५.६४	०.००	२०	०	०.००	०.००	०	०
५	Third	६४५.६४	०.००	२०	०	०.००	०.००	०	०
६	Forth	६४५.६४	०.००	२०	०	०.००	०.००	०	०
७	Fifth	६४५.६४	०.००	२०	०	०.००	०.००	०	०
८	Sixth	६४५.६४	०.००	२०	०	०.००	०.००	०	०
९	Seventh	५८४.१३	०.००	१८	०	०.००	०.००	०	०
	Total	४३३४.९३	३५.०२	१३४	०२	०.००	२४३.११	०	१०
	Total	४३६९.९५		१३६		२४३.११		१०	

(पुनर्वसन घटक- Wing B)

अ.क्र	Floor	Rehab FSI		Rehab tenement		Sale FSI		Sale tenement	
		Resi	comm	Resi	comm	Resi	comm	Resi	comm
१	L. Ground	०.००	०.००	०	०	०.००	१४७.२६	०	०६
२	U. Ground	०.००	०.००	०	०	०.००	१४७.२६	०	०६

Slum Rehabilitation Authority Technical Department APPROVED Pune Pimpri-Chinchwad Area

605

३	First	५८४.१३	०.००	१८	०	०.००	०.००	०	०
४	Second	६४५.६४	०.००	२०	०	०.००	०.००	०	०
५	Third	६४५.६४	०.००	२०	०	०.००	०.००	०	०
६	Forth	६४५.६४	०.००	२०	०	०.००	०.००	०	०
७	Fifth	६४५.६४	०.००	२०	०	०.००	०.००	०	०
८	Sixth	६४५.६४	०.००	२०	०	०.००	०.००	०	०
९	Seventh	५८४.१३	०.००	१८	०	०.००	०.००	०	०
	Total	४३९६.४६	०.००	१३६	०	०.००	२९४.५२	०	१२
	Total	४३९६.४६		१३६		२९४.५२		१२	

एकुण पुनर्वसन बांधकाम क्षेत्र = ८७६६.४१ चौ.मी.(विंग A-४३६९.९५ +विंग B-४३९६.४६)
एकुण विक्री घटक बांधकाम क्षेत्र = ५३७.६३ चौ.मी.(विंग A-२४३.११ +विंग B-२९४.४२)
एकुण बांधकाम क्षेत्र = ९३०४.०४ चौ.मी.

अटी/शर्ती

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

१.सदर सुधारित 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.इमारतीच्या बांधकामासाठी Rain Water Harvesting करुन पावसाचे पाणी साठविणे व ते पुनर्वापर करणे बंधनकारक राहील. सांडपाणी प्रक्रिया (recycling) करणे आवश्यक आहे.

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

९. सांडपाणी विल्हेवाट (sewage treatment) पध्दतीचा अवलंब करणे बंधनकारक राहील.

१०. घन कचरा व्यवस्थापन (Solid waste) विल्हेवाटीसाठी ओला कचरा/सुका कचरा याचे नियोजन/ वर्गीकरण जमीन पातळीवर करणे बंधनकारक राहील.

११.बांधकाम साहित्यात पर्यावरण पूरक (Environment friendly) साहित्य जसे फ्लाय ॲश विटा इ. वापर करणे बंधनकारक राहील.

१२.बांधकाम नकाशातील सर्व आकडेमोड यामध्ये तफावत / दुरूस्त्या अगर चूक याची संपूर्ण जबाबदारी ही विकसक व वास्तुविशारद यांची राहील.

१३.चलन क्र.०८७५ दि.०६/०३/२०२४ अन्वये विकसक यांनी सदर बांधकाम परवानगी अनुषंगाने शुल्क रक्कम रु.३,४४,४५३/- चा भरणा 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 राहील. तसेच विविध शुल्काबाबत शासनाकडून / प्राधिकरणाकडून वेळोवेळी होणारे बदल बंधनकारक राहतील.

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

603

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 प्रारंभ 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. सदरहू बेसमेंट वापरण्याबाबत उल्लेख फलकावर ठळक अक्षरात नमूद करण्यात यावा. **त्याचे रहिवासी / व्यापारी वापरास प्रतिबंध राहील.**

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

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

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

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 तरतुदीनुसार), सार्वजनिक वापराचे वाहनतळ सर्व रहिवाशांसाठी उपलब्ध करून देणे बंधनकारक आहे.

२२.मंजूर विकास योजनेतील एकत्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली, २०२० चे नियम क्र.१४.१.१.१० नुसार रस्तारूंदी क्षेत्र, आरक्षणांतर्गत क्षेत्र पिंपरी चिंचवड म.न.पा.कडे अंतिम भोगवटयाच्या मागणीपूर्वी हस्तांतरीत करण्यात यावे.

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

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

२५.सिमाभिंत / संरक्षक / प्रतिधारक भिंत 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 आरसीसी फ्रेम स्ट्रक्चर मध्ये व संरक्षक / प्रतिधारक 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.

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 राहील.

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.पिण्याचे पाणी/वापरावयाच्या पाणी टाकीचे नियोजन इमारत निहाय नुसार स्वतंत्र व्यवस्था करण्यात यावी.

२९.पार्किंग, जिना, पैसेज, व लिफ्ट ई. करिता विद्युत मिटरची स्वतंत्र व्यवस्था करण्यात यावी.

३०.लिफ्ट, STP, fire hydrant व घन कचरा व्यवस्थापन बाबत ५ वर्षाकरिता AMC करणे बंधनकारक राहील.

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

३१.सदर मिळकत ही MIDC च्या मालकीची असल्याने झोपुप्रा नियमावली-२०१४ नियम क्र.एस.आर.१२ नुसार सदर जमिनीचे क्षेत्रासाठी ASR प्रमाणे येणा-या २५% रक्कमे पैकी उर्वरित ८०% रक्कम विकसक यांना पुनर्वसन इमारतीचे भोगवटा प्रमाणपत्र देण्यापूर्वी भरणा करणे आवश्यक राहील.

३२.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 उपलब्धता करून देणे बंधनकारक राहील.

३३. बांधकाम परवानगीसाठी सादर केलेली कागदपत्रे चुकीची, खोटी अथवा दिशाभूल करणारी असल्याचे आढळून आल्यास दिलेली बांधकाम परवानगी आपोआप रद्द समजण्यात यावी.यापूर्वी दि.२०/१०/२०२२ रोजीची बांधकाम परवानगी रद्द समजण्यात यावी.

वरीलप्रमाणे कोणत्याही अटी / शर्तीचा भंग झाल्याचे आढळल्यास प्रस्तुतची बांधकाम परवानगी रद्दबातल ठरविण्यात येऊन विकसक / वास्तुविशारद यांच्यावर एमआरटीपी कायद्यातील कलम ५२ ते ५६ नुसार करवाई करण्यात येईल..

अ. **प्रकल्पांची गुणवत्ता तपासणी.**

सदर प्रकल्पाचे बांधकाम झो.पु.प्रा.ने निश्चित केलेल्या मानकाप्रमाणे (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.

601

ब. **अग्नीशमन (Fire NOC), पर्यावरण (EC) आणि इतर नाहरकत प्रमाणपत्राबाबत.**

विशेष नियमावलीतील नियम क्र.१८(९) नुसार इमारतीची उंची २४ मी पेक्षा कमी प्रस्तावित असल्याने, fire NOC ची आवश्यकता नाही. भविष्यात २४ मी. पेक्षा जास्त उंचीची इमारत प्रस्तावित केल्यास विकसक यांना Fire NOC व त्यासोबतचे नकाशे सादर करणे आवश्यक राहील.

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

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

O/C 12/3/25

14/3/24

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

जा.क्र. झोपुप्रा/तां.३ /मास्टर क्र.२६९/६८२/२०२४.
दिनांक:- १५/०३/२०२४

प्रत:-

१) **विकसक मे. पुर्णायू एटरप्रायझेस,**
०७, कृष्णांजली कृष्णापथ, लॉ कॉलेज रोड, एरंडवणा, पुणे.

२) **आर्कि. एट्रियम डिझाइन स्टुडिओ**
सि.स.नं..४३३/४, पहिला मजला,सारस्वत हाऊसिंग सोसायटी, सोमवार पेठ, पुणे.

३) **सहायक निबंधक, झोपुप्रा, पुणे.**

४) **संगणक अधिकारी, झोपुप्रा,पुणे. यांना संकेतस्थळावर उपलब्ध करून देण्यासाठी अग्रोषित**