

झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, पुणे व पिंपरी चिंचवड क्षेत्र, पुणे



(गृहनिर्माण विभाग, महाराष्ट्र शासन)

मुख्य कार्यालय : चौथा मजला, काकडे बीझ आयकॉन, ई-स्क्वेअर जवळ,
अशोक नगर, गणेशखिंड रोड, शिवाजी नगर, पुणे - ४११०१६.

दूरध्वनी क्रमांक : (का.) : ०२०-६९०६७९००, ६९०६७९१८

ई-मेल : srापुने@yahoo.in वेबसाईट : www.srapुने.gov.in

जा.क्र.झोपुप्रा/नगररचना/मास्टर क्र.१९४व२७७/३४५८-४/२०२५
दिनांक - १४/११/२०२५.

वाचा :-

- १) विकसक मे. मानव रिहॅब एल.एल.पी. यांचेकडून झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेचा दाखल प्रस्ताव दि.०६/१२/२०१२.
- २) विशेष नियमावली, २०१४ मधील नियम क्र.एस. आर. ४ (५) नुसार प्रशासकीय मान्यता दि.१५/१०/२०२०.
- ३) कलम ३(ड) अंतर्गत झोपडपट्टी निर्मुलन आदेश दि.०९/०६/२०२१.
- ४) विकास नियंत्रण नियमावली, २०२२ मधील नियम क्र.१४.६.१२(१) नुसार योजना रुपांतरीत करून सुधारित प्रशासकीय मान्यता दि.१५/०३/२०२४.
- ५) राज्य शासनाने विकास नियंत्रण नियमावली, २०२२ च्या विनियम क्र.१४.६ मधील तरतुदींच्या अंमलबजावणीबाबत उक्त अधिसूचनेतील तरतूद क्रमांक. "क" - अडचणी दूर करणे (Removal of Difficulties) मधील तरतुदीनुसार पारित केलेले आदेशानुसार सु-सुधारित प्रशासकीय मान्यता दि.३०/०५/२०२५.
- ६) विकसक मे. मानव रिहॅब एल.एल.पी. यांचा सुधारित बांधकाम परवानगी मिळणेकरिता प्रस्ताव दि.०७/०८/२०२५.
दि.०४/०९/२०२५ रोजीची मंजूर टिपणी.

सुधारित बांधकाम प्रारंभ प्रमाणपत्र

प्रस्तावना :-

- १) रास्ता पेट, पुणे, सि.स.नं. ३६७, ३६८, ३६९, ३७० येथील झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेसंदर्भात विकसक यांचेकडून सादर झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेस मा. मुख्य कार्यकारी अधिकारी, झोपुप्रा, पुणे यांचेकडून विकास नियंत्रण नियमावली, २०२२ तील नियम क्र. १४.६.१२(१) नुसार योजना रुपांतरीत करून सुधारित प्रशासकीय मान्यता देण्यात आली आहे.
- २) सादर योजनेस राज्य शासनाने विकास नियंत्रण नियमावली, २०२२ च्या विनियम क्र.१४.६ मधील तरतुदींच्या अंमलबजावणीबाबत उक्त अधिसूचनेतील तरतूद क्रमांक. "क" - अडचणी दूर करणे (Removal of Difficulties) मधील तरतुदीनुसार पारित केलेले आदेशानुसार सु-सुधारित प्रशासकीय मान्यता दि.३०/०५/२०२५ रोजी देण्यात आली आहे.
- ३) विकसक मे. मानव रिहॅब एल.एल.पी. /वास्तुविशारद एट्रियम डिजाइन स्टुडिओ तर्फे जुनेद सय्यद यांचेमार्फत वाचा येथील क्र.६ नुसार बांधकाम परवानगी मिळण्यासाठी प्राधिकरणाकडे प्रस्ताव दाखल केला आहे.

- ४) महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगररचना अधिनियमातील कलम २(१९)(b) नुसार झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणास नियोजन प्राधिकरण म्हणून घोषित केले आहे.
- ५) 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, निर्मुलन व पुनर्विकास) अधिनियम १९७१, चे कलम ३२-५ मधील तरतूदीनुसार तसेच उपरोक्त वाचा येथील क्र.६ मधील महाराष्ट्र झोपडपट्टी पुनर्वसन योजने संदर्भातील विकास नियंत्रण नियमावली, २०२२ तील नियम क्र. १४.६.१५ नुसार प्रशासकीय मान्यता विचारात घेता, सांदर झालेल्या बांधकाम आराखड्याच्या छाननी अंती खालील तक्त्यात नमूद केलेनुसार आणि सोबतचे बांधकाम नकाशा संचामध्ये दर्शविलेनुसार खालील अटी व शर्तीसह, विकास परवानगी देणेत येत आहे.

Wing A (Freesale)

अ.क्र.	Floor	Free Sale Built up Area		Free Sale Tenements	
		Comm	Resi	Comm	Resi
१	Lower Ground Floor	Parking			
२	Upper Ground Floor	२००.५०	०.००	०८	००
३	Mezzanine	१०८.२१	०.००	०१	००
४	Stilt	२९५.८३	०.००	०९	००
५	First	०.००	३४३.९१	००	०५
६	Second	०.००	३४३.९१	००	०५
७	Third	०.००	३४३.९१	००	०५
८	Forth	०.००	३४३.९१	००	०५
९	Fifth	०.००	३४३.९१	००	०५
१०	Sixth (Refuge)	०.००	३००.८९	००	०४
११	Seventh	०.००	३४३.९१	००	०५
१२	Eighth	०.००	३४३.९१	००	०५
१३	Ninth	०.००	३४३.९१	००	०५
१४	Tenth	०.००	३४३.९१	००	०५
१५	Eleventh (Refuge)	०.००	३००.८९	००	०४
१६	Twelfth	०.००	३४३.९१	००	०५
	Total	६०४.५४	४०४०.८८	१८	५८
	Grand Total	४६४५.४२		७६	

Wing B (Rehab)

अ.क्र.	Floor	Rehab Built up Area		Rehab Tenements	
		Comm	Resi	Comm	Resi
१	Lower Ground Floor	२२४.८०	०.००	१२	००

२	Upper Ground Floor	१८८.०५	०.००	१४	००
३	Mezzanine	०.००	०.००	००	००
४	Stilt	४३.१४	०.००	०२	००
५	First	०.००	११८.५७	००	०४
६	Second	०.००	१७३.६१	००	०६
७	Third	०.००	१७३.६१	००	०६
८	Forth	०.००	१७३.६१	००	०६
९	Fifth	०.००	१७३.६१	००	०६
१०	Sixth (Refuge)	०.००	१४५.५७	००	०५
११	Seventh	०.००	१७३.६१	००	०६
१२	Eighth	०.००	१७३.६१	००	०६
१३	Ninth	०.००	१७३.६१	००	०६
१४	Tenth	०.००	१७३.६१	००	०६
१५	Eleventh (Refuge)	०.००	१४५.५७	००	०५
१६	Twelfth	०.००	१७३.६१	००	०६
	Total	४५५.९९	१९७२.२०	२८	६८
	Grand Total	२४२८.१९		९६	

एकुण पुनर्वसन घटक बांधकाम क्षेत्र
विक्री घटक बांधकाम क्षेत्र

= २४२८.१९ चौ.मी.

= Basic FSI- २८६१.४१ चौ.मी.

Ancilliary FSI (६०/८०%) = १७८४.०१ चौ.मी.

एकुण विक्री घटक बांधकाम क्षेत्र

= ४६४५.४२ चौ.मी.

एकुण बांधकाम क्षेत्र

= ७०७३.६१ चौ.मी.

अटी/शर्ती

- विषयांकीत जमिनीचे मालकी हक्काबाबत व इतर कोणत्याही हक्काबाबत, वहिवाटीबाबत, चतुसिमेबाबत; विवाद किंवा न्यायालयीन वाद निर्माण झाल्यास त्याबाबतची सर्व जबाबदारी संबंधित विकसक यांची राहिल.
- योजनेतील पुनर्वसन क्षेत्रासाठी सिमांकीत करावयाच्या भूखंडाच्या हद्दीनुसार किमान १.५ मी उंचीची सिमाभित 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.
- सदर प्रकरणी मंजूर करण्यात आलेल्या लेआऊट- 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. पावती क्र.०२४८ दि.०१/१०/२०२५ अन्वये विकसक यांनी सादर बांधकाम परवानगी अनुषंगाने शुल्क रक्कम रु.२०,९७,५७०/-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 पूर्वी 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. पुनर्वसन / विक्री घटक इमारतीमधील Refuge area क्षेत्र बंद करणे अनुज्ञेय नाही व ते कायमस्वरूपी खुले ठेवावे. तसेच सामासिक अंतराची जागा कोणत्याही अडथळ्याशिवाय पूर्णपणे खुली ठेवावी.
१३. आपत्कालीन व्यवस्थापन अधिनियमातील तरतुदीनुसार 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.
१४. 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.
१५. विक्री घटक इमारतीसाठी स्थावर संपदा अधिनियम, २०१६ (RERA ACT) मधील सर्व तरतुदी बंधनकारक राहतील.
१६. योजनेच्या रेखांकनातील रस्ते, खुली जागा सार्वजनिक वापराचे वाहनतळ इमारतीतील सर्व रहिवाशांसाठी समान तत्वावर 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.
१७. मंजूर विकास योजनेतील रस्त्याखालील क्षेत्र तसेच आरक्षणांतर्गत क्षेत्र अंतिम भोगवटा प्रमाणपत्र मागणीपूर्वी संबंधित मनपाकडे हस्तांतरित करणेत यावे.
१८. सादरच्या झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेतील समाविष्ट होणाऱ्या झोपडीधारकांची सहकारी गृहनिर्माण संस्थेची स्थापनानोंदणी/ करण्यासाठीचा प्रस्ताव ३० दिवसांमध्ये सादर करण्यात यावा .

१९. आर.सी.सी. व वीट बांधकाम पूर्णत्वापोटीचा टी.आर.डी. मागणीपूर्वी विषयांकित योजनेतील एक पुनर्वसन रहिवासी गाळा Sample Flat म्हणून पाहणीसाठी पूर्ण करणे विकसकावर बंधनकारक राहिल.
२०. परिपत्रक क्र २०२४/०६.दि २०२४/०९/०२.नुसार ९६ पुनर्वसन सदनिकांची योजना बांधकाम परवानगी प्राप्त झाले पासून ३६ महिन्यात पूर्ण करणे विकसकावर बंधनकारक राहिल.
२१. पार्किंग, जिना, पॅसेज, व लिफ्ट इ.करिता स्वतंत्र विद्युत मिटरची व्यवस्था सह गृहचरणा.संस्थेच्या नावे करण्यात यावी.
२२. पुणे महानगरपालिकेचे अग्निशमन विभागाकडील Provisional Fire NOC क्र .८७५ दि.२५/०७/२०२२ रोजीच्या मधील सर्व अटी व शर्तीची पूर्तता करणे विकसकावर बंधनकारक राहिल.
२३. महाराष्ट्र इलेक्ट्रिक वाहन धोरण २०२१ नुसार महाराष्ट्र शासनाचे पर्यावरण व वातावरणीय बदल विभाग यांचेकडील शासन निर्णय क्र ४.क्र.ता/२५.क्र.प्र/२०२१-मइवाधो.नुसार इलेक्ट्रिक वाहन चार्जिंगसाठी जागा उपलब्धता करून देणे बंधनकारक राहिल.
२४. परिपत्रक क्र.०९/२०२५ दि.२३/०६/२०२५ नुसार झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना राबविताना विकसकाने पुनर्वसन घटकातील खुली जागा, रॅम्प व इतर सुविधांकरिता झोपडपट्टी पुनर्वसन नियमावलीसोबतच UDCPR नियमावलीतील निर्दिष्ट तरतुदीची पूर्तता करणे व परिपत्रक क्र.१०/२०२५ दि.२३/०६/२०२५ नुसार झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना राबविताना विकसकाने निवासी सदनिका, बिगरनिवासी गाळे, मिश्र वापर असलेल्या सदनिका / गाळे / धार्मिक स्थळे या संदर्भातील तरतुदीची अंमलबजावणी करणे विकसकास बंधनकारक आहे.
२५. योजनेतील इमारतीमध्ये असलेल्या Lift, Pump, STP, Generator Backup, Fire Fighting इत्यादीबाबत सदनिकेचा ताबा दिल्यापासून ५ वर्षाकरिता वार्षिक देखभाल करारनामा (AMC) करणे बंधनकारक राहिल.
२६. 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.
२७. विकास नियंत्रण नियमावली, २०२२ मधील विनियम क्र. १४.६.२३ नुसार योजनेतील पुनर्वसन सदनिका वाटप झाल्यानंतर सदर योजनेतील सार्वजनिक सुविधांची देखभाल व दुरुस्ती करणे, रस्ते व परिसर स्वच्छ ठेवणे व कचऱ्याची विल्हेवाट करणे, महानगरपालिके कडील कर व इतर सेवा शुल्क भरणे याप्रमाणे सार्वजनिक क्षेत्राच्या देखभालची सर्वस्व जबाबदारी सहकारी गृहनिर्माण संस्थेची असणार व त्याकामी सदर पुनर्वसन योजनेतील सदस्यांकडून आवश्यक ते सेवा शुल्क भरून घेण्यात यावे.
२८. पुनर्वसन सदनिकांचे वयक्तिक विज बिल व अन्य सेवाशुल्क भरणे करणेबाबतची जबाबदारी त्या सदनिकाधारकाची असेल.
२९. 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 इमारतींच्या बांधकामामध्ये उंचीवर काम करताना घ्यावयाचे दक्षतेबाबत विशेष सुरक्षा नियंत्रण मार्गदर्शक सुचनांचे पालन करणे विकसक /वास्तुविशारद यांचेवर बंधनकारक राहिल.

सदर योजनेकरीता वरील नमूद कोणत्याही अटी / शर्तीचा भंग झाल्याचे आढळल्यास प्रस्तुतची बांधकाम परवानगी रद्दबातल ठरविण्यात येऊन विकसक / वास्तुविशारद/ स्ट्रक्चरल इंजिनियर 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 रास्ता पेठ, पुणे, सि.स.नं. ३६७, ३६८, ३६९, ३७० 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.



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

प्रत-:

१. विकसक मे. मानव रिहॅब एल.एल.पी. ५ बी, सहाजानंद कॉम्प्लेक्स, ईस्ट स्ट्रीट, कॅम्प, पुणे-०१.
२. मे. एट्रियम डिजाइन स्टुडिओ तर्फे आर्कि. जुनेद सय्यद,
ऑफिस नं. ७०१, ७वा मजला, पार्कलेन कॅपिटल ११, सिंचन भवन जवळ, मंगळवार पेठ, पुणे-११.
३. सहाय्यक निबंधक, झोपुप्रा, पुणे.
४. संगणक अधिकारी यांना संकेतस्थळावर उपलब्ध करून देण्यासाठी अग्रेषित.