झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, पुणे व पिंपरी चिंचवड क्षेत्र, पुणे
(गृहनिर्माण विभाग, महाराष्ट्र शासन)
काकडे बीझ आयकॉन, चौथा मजला, 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

जा.क्र. झोपुप्रा/तां.३ /मास्टर क्र.२७५/ ८५२/२०२५.
दिनांक- २८/०३/२०२५.

वाचा :- १) विकसक **मे.श्री साईगुरू कन्स्ट्रक्शन** यांचेकडून झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेचा दाखल प्रस्ताव दि. ३०/०९/२०२०.
२) विशेष नियमावली २०१४ तील नियम क्र. एस.आर. ४(३) दि. ०५/१०/२०२३.
३) विशेष नियमावली २०१४ तील नियम क्र. एस.आर. ४(५) ची प्रशासकीय मान्यता दि. २६/१०/२०२३.
४) विकास नियंत्रण नियमावली २०२२ चे नियम क्र.१४.६.३ अन्वये योजना नवीन नियमावलीत रुपांतरीत करणेचा आदेश दि. ०४/१०/२०२४.
५) मूळ बांधकाम परवानगी क्र. ८२२ दि. १५/०३/२०२४..
६) सु-सुधारित प्रशासकीय मान्यता दि. २८/०१/२०२५.
७) दि.२८/०३/२०२५ रोजीची मंजूर बांधकाम छाननी टिप्पणी.

सुधारित बांधकाम प्रारंभ प्रमाणपत्र (CC)

ज्याअर्थी **मौजे आकुर्डी सि.स.नं. ४६६१ पैकी, (स.नं.१७३/१अ/२) येथे अस्तित्वात असलेल्या पांढारकरनगर,** येथील झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेचे **विकसक मे.श्री साईगुरू कन्स्ट्रक्शन** व **वास्तुविशारद आर्कि.राहुल माळवदकर** यांनी वाचा येथील क्रं.१ नुसार प्रस्ताव दाखल केलेला आहे.

ज्याअर्थी उपरोक्त वाचामधील अ.क्र. २ व ३ अन्वये मा. मुख्य कार्यकारी अधिकारी, झोपूप्रा, पुणे यांचेकडून प्रस्तुत योजनेसाठी विशेष नियमावली, २०१४ मधील एस.आर. ४ (३) व ४ (५) अन्वये प्रशासकीय मान्यता प्रदान करण्यात आलेली आहे. वाचा येथील क्र.४ अन्वये विकास नियंत्रण नियमावली, २०२२ चे नियम क्र. १४.६.३ (५) अन्वये योजना नवीन नियमावलीत रूपांतरीत करणेत आली आहे. वाचा येथील क्र.५ अन्वये बांधकाम प्रारंभ प्रमाणपत्र देण्यात आलेले आहे.

तसेच वाचा येथील क्र.६ अन्वये मौजे आकुर्डी सि ४६६१ .नं.स.पैकी, (स.नं.१७३/१अ२/) पांढरकरनगर,पिंपरीचिंचवड -,पुणे MIDCच्या मालकीच्या भूखंडावर मौजे आकुर्डी सि.नं.स.५३७८,(स.नं.७५,७६) आंबेडकरनगर, पुणे या बांधकाम अयोग्य भूखंडावरील झोपडीधारकांचे पुनर्वसन करणेकामी योजनेस सु-सुधारित प्रशासकीय मान्यता देण्यात आलेली आहे.ज्याअर्थी, बांधकाम प्रस्तावास मा.मुख्य कार्यकारी अधिकारी, झो.पू.प्रा,पुणे यांनी, त्यास वाचा येथील क्र.७ अन्वये मंजूरी दिलेली 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 तपशिलानुसार आणि सोबतचे बांधकाम नकाशा संचामध्ये दर्शविलेनुसार खालील अटी व शर्तीसह, प्रकरणी बांधकाम परवानगी देणेत येत आहे.

(पुनर्वसन इमारत + विक्री घटक इमारत)

अ. क्र	Floor	Rehab B/up चौ.मी.		Rehab tenement		Sale B/up चौ.मी.		Sale tenement	
		Resi	comm	Resi	comm	Resi	comm	Resi	comm
१)	Ground	०.००	१६०.८८	०	१४	०.००	१६२.००	--	०३
२)	First/Mezzanine	--	--	--	--	--	६५.७६	--	--
३)	१st Floor	--	--	--	--	--	--	-	--
४)	२nd Floor	--	--	--	--	१५९.५५	--	०२	--
५)	३rd Floor	--	--	--	--	१५९.५५	--	०२	--
६)	४ th Floor	२९५.१६	--	०९	--	१३२.७०	--	०२	--
७)	५ th Floor	४९८.९४	--	१७	--	१३२.७०	--	०२	--
८)	६ th Floor	४९८.९४	--	१७	--	१३२.७०	--	०२	--
९)	७ th Floor	४९९.५५	--	१७	--	१३२.७०	--	०२	--
१०)	८ th Floor	४९९.५५	---	१७	--	--	--	--	--
११)	९ th Floor	५५७.९०	--	१९	--	--	--	--	--
१२)	१० th Floor	५५७.९०		१९	--	--	--	--	--
१३)	११ th Floor	५५७.९०	--	१९	--	--	--	--	--
१४)	१२ th Floor	५५७.९०		१९	--	--	--	--	--
१५)	१३ th Floor	४९९.५५	--	१७	--	--	--	--	--
१६)	१४ th Floor	५५७.९०		१९	--	--	--	--	--
१७)	१५ th Floor	५५७.९०	--	१९	--	--	--	--	--
१८)	१६ th Floor	५५७.९०		१९	--	--	--	--	--
१९)	१७ th Floor	५५७.९०	--	१९	--	--	--	--	--
२०)	१८ th Floor	४९९.५५		१७	--	--	--	--	--
२१)	१९ th Floor	५५७.९०	--	१९	--	--	--	--	--
२२)	Total	८३११.७३	१६०.८८	२८२	१४	८४९.९०	२२२.७६	१२	०३
२३)	Total	८४७२.६१ चौ.मी.		२९६		१०७७.६५ चौ.मी.		१५	

a) एकुण पुनर्वसन बांधकाम क्षेत्र = ८४७२.६१ चौ.मी.

b) एकुण विक्री घटक निवासी बांधकाम क्षेत्र = [५३१.१९ (basic) + ३१८.७१ (ancillary)]
= ८४९.९० चौ.मी.

c) एकुण विक्री घटक व्यापारी बांधकाम क्षेत्र = [१२६.५३ (basic) + १०१.२२ (ancillary)]
= २२७.७५ चौ.मी.

d) एकुण प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र = ९५५०.२७ चौ.मी.
(८४७२.६१ + ८४९.९० + २२७.७५)

अटी/शर्ती

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

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.१२३१ दि.२८/०३/२०२५ अन्वये विकसक यांनी सदर बांधकाम परवानगी अनुषंगाने शुल्क रक्कम रु.२२,३४,०७६/- चा भरणा केल्याचे सादर केलेल्या चलन वरून निदर्शनास येत आहे, तथापि विविध देय शुल्कांच्या परिगणनेमध्ये तफावत आढळून आल्यास फरकाची रक्कम भरणे विकसकावर बंधनकारक राहील. तसेच विविध शुल्काबाबत शासनाकडून / प्राधिकरणाकडून वेळोवेळी होणारे बदल बंधनकारक राहतील.

१४. 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.

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 आरंभ प्रमाणपत्राचा क्रमांक व दिनांक

ड. एकूण मंजूर बांधकाम क्षेत्र / मजले.

१६. पुनर्वसन / विक्री घटक इमारतीमधील Refuge area क्षेत्र 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.

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 एकत्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली, २०२० चे नियम क्रं.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 म्हणून 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.

३१. 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.

३२. सदर योजना बांधकाम परवानगी दिल्यापासून ३६ महिन्यांमध्ये पूर्ण करणे विकसक यांच्यावर बंधनकारक राहील.

३३ सदर योजनेत वास्तुविशारद यांनी सादर केलेल्या नकाशानुसार एकूण २९६ झोपडीधारकांनकरिता बांधकाम परवानगी देण्यात आली आहे.उर्वरित झोपडीधारकांचे पुनर्वसन करणे विकसक यांच्यावर बंधनकारक राहील.

३४. बांधकाम परवानगीसाठी सादर केलेली कागदपत्रे चुकीची, खोटी अथवा दिशाभूल करणारी असल्याचे आढळून आल्यास दिलेली बांधकाम परवानगी आपोआप रद्द समजण्यात यावी.

तसेच अटी / शर्तीचा भंग झाल्याचे आढळल्यास विकसक / वास्तुविशारद यांच्यावर नगररचना अधिनियमातील तरतुदीनुसार कारवाई 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.

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

सदर भूखंडावरील प्रस्तावित इमारतीची उंची = ५७.७५ मी इतकी प्रस्तावित करणेत आलेली असून PCMC चे अग्निशमन विभागाकडील Provisional fire NOC जा.क्र.१९९६/२०२५.दि.२८/०३/२०२५ सादर केलेली आहे. त्यामधील सर्व अटी विकसकावर बंधनकारक राहतील.

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

{ मा.मुख्य कार्यकारी अधिकारी यांचे दि. २८/०३/२०२५ रोजीचे मान्यतेने }

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

प्रत:-

१) विकसक मे.श्री साईगुरू कन्स्ट्रक्शन
हिंद सर्व्हिसेस, धनकवडी, बह २५/१ पुणे ४३.

२) वास्तुविशारद- श्री. राहुल माळवदकर,
स. नं.६७२/६७३, प्लॉट नं.१०,
लोकेश सोसायटी, समर्थ बिल्डींग,
बिबवेवाडी, पुणे-३७.

३) सहायक निबंधक, झोपुप्रा, पुणे.

४) संगणक अधिकारी, झोपुप्रा, पुणे.