



पुणे महानगर

पुणे महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण, पुणे

Pune Metropolitan Region Development Authority, Pune

नवीन प्रशासकीय इमारत, आकुर्डी रेल्वे स्टेशन जवळ, आकुर्डी, पुणे- ४११०४४

New Administrative Building, Near Akurdi Railway Station, Akurdi, Pune-411044

Ph No. : 020- 259 33 344 / 356 / 333 / फोन. नं. ०२०- २५९ ३३ ३४४ / ३५६ / ३३३ Email: comm@pmrda.gov.in

सुधारित विकास परवानगी व प्रारंभ प्रमाणपत्र

(मंजूर विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावलीतील नियम क्र.६.६.१ नुसार)

जा.क्र.:DP/बीएमयु / मौ. सुस / ग.नं. २६/३ पै. व २७/१ पै./प्र.क्र. ७७१/२४-२५, दि. २८/०६/२०२४

२४३८

प्रति,

मे. गार्नेट बिल्डर्स अॅण्ड डेव्हलपर्स तर्फे भागीदार
श्री. मनोज डोंगरचंद ओसवाल व इतर यांचे तर्फे
कु.मु.धा. मे.गॅलेक्सी व्हॅचर्स तर्फे
श्री. मोहित सुभाषचंद डागा व श्री. संजय मगनलाल पटेल
पत्ता- मौजे-सुस, तालुका-मुळशी, जिल्हा-पुणे

मौजे-सुस, तालुका-मुळशी, जिल्हा-पुणे येथील ग.नं. २६/३ (पै.) क्षेत्र-१४६००.०० चौ.मी. व ग.नं. २७/१ (पै.) क्षेत्र-४०००.०० चौ.मी. असे एकूण १८,६००.०० चौ.मी. क्षेत्रावर समुहगृह बांधणी प्रकल्पातील द्वितीय सुधारित रेखांकन / इमारत (रहिवास + वाणिज्य) बांधकाम परवानगी मिळण्याबाबतचा प्रस्ताव मंजूरीस्तव प्राधिकरणाकडे प्राप्त झाला आहे. आपण प्रस्तावासोबत सादर केलेल्या कागदपत्रास अधिन राहून तसेच सोबतच्या परिशिष्ट ' अ ' मध्ये नमूद अटी व शर्तीस अधिन राहून उक्त प्रस्तावास सुधारित विकास परवानगी व प्रारंभ प्रमाणपत्र देण्यात येत आहे.



(मा. महानगर आयुक्त तथा मुख्य कार्यकारी अधिकारी यांचे मान्यतेने)

महानगर आयुक्त,

तथा

मुख्य कार्यकारी अधिकारी

पुणे महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण,

पुणे यांचे करिता

मौजे-सुस, तालुका-मुळशी, जिल्हा-पुणे येथील ग.नं. २६/३ (पै.) क्षेत्र-१४६००.०० चौ.मी. व ग.नं. २७/१ (पै.) क्षेत्र-४०००.०० चौ.मी. असे एकूण १८,६००.०० चौ.मी. क्षेत्रावर समुहगृह बांधणी प्रकल्पातील द्वितीय सुधारित रेखांकन / इमारत (रहिवास + वाणिज्य) बांधकाम परवानगी मिळण्याबाबतचा प्रस्ताव

पुणे महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण, पुणे यांचेकडील दि-२८/०६/२०२४ रोजीचे पत्र क्र. ७७१/२४-२५ सोबतचे

परिशिष्ट ' अ '

- १) मंजूर नकाशाप्रमाणेच जागेचा विकास व बांधकाम करणे बंधनकारक राहिल.
- २) सदर विकास परवानगी व प्रारंभ प्रमाणपत्र हे एक वर्षाच्या कालावधीकरिता अंमलात राहिल. तदनंतर त्यापुढे आवश्यकतेनुसार विहित मुदतीमध्ये सदर परवानगी व प्रमाणपत्राचे नुतनीकरण करून घेतल्यास सदरचे परवानगी व प्रमाणपत्र संपुष्टात येईल.
- ३) मा.जिल्हाधिकारी, पुणे यांचेकडील जा.क्र. पमह / एनए / एसआर / १७६ / २०१४, दि-२३/०३/२०१५ अन्वये अकृषिक आदेश पारित झालेले आहे. सदर आदेशातील अटी व शर्ती अर्जदार / विकासक / जमिनमालक यांचेवर बंधनकारक राहिल.
- ४) प्रस्तावासोबत मोजणी मो.र.नं. २२१०९/१९, दि.१८/११/२०१९ ने केलेल्या वहीवाटीचे मोजणी नकाशातील हद्दीचे तसेच जागेच्या मालकी / वहीवाटीबाबत अर्जदाराने / विकासकाने/ जमीनमालकाने याबाबत सादर केलेल्या प्रतिज्ञापत्राचे अधिन राहून परवानगी देण्यात येत आहे. सदर जमिनीचे वहीवाटीचे / हद्दीचे अनुषंगाने अथवा इमारतीबाबत कोणतेही व्यक्तिगत वाद / न्यायालयीन वाद उद्भवलेस त्याची सर्वस्वी जबाबदारी अर्जदार / विकासक / जमिनमालक यांची राहिल. ज्या जागेची मालकी / वहीवाट, अर्जदार / विकासक / जमिनमालक यांची नाही अशा कोणत्याही जमिनीवर सदर परवानगीद्वारे विकास अनुज्ञेय राहणार नाही.
- ५) प्रस्तुतच्या जमिनीवर आर्थिक संस्थांचा बोजा असल्यास त्यास अर्जदार / जमीनमालक / विकासक सर्वस्वी जबाबदार राहतील.
- ६) नागरी जमीन (कमाल धारणा व विनियमन) अधिनियम, १९७६ हा निरसित झाला असल्याने या अधिनियमांतर्गत बाबींकरिता प्रस्तावासोबत आपण रु.५००/- च्या स्टॅम्प पेपरवरील दि.११/०६/२०२४ रोजी नोटरी उलका बाबासाहेब इंगवले यांचेसमोर केलेले विहित नमुन्यातील शपथपत्र व बंधपत्र क्र. १००८/२०२४ सादर केले आहे. सदर शपथपत्र व बंधपत्रास अधिन राहून सदर बांधकाम परवानगी देण्यात येत आहे. त्याबाबतची संपूर्ण जबाबदारी अर्जदार / जमीनमालक / विकासक यांची राहिल सदर शपथपत्र व बंधपत्रातील माहिती चुकीची अथवा दिशाभूल करणारी आढळून आल्यास झालेले बांधकाम अनधिकृत समजून कारवाईस पात्र राहिल.
- ७) विषयांकित जमिनीवर कोणतेही विकास कार्य सुरु करण्यापूर्वी रेखांकन जागेवर सिमांकित करून भूमि अभिलेख खात्याकडून प्रमाणित करून घेणे बंधनकारक आहे. मंजूर रेखांकनानुसार जागेवरील सिमांकन झाल्यानंतर, भूखंडाचे क्षेत्रफळ, रस्त्यांची रुंदी मंजूर रेखांकनात दर्शविल्यापेक्षा कमी भरता कामा नये. यामध्ये कोणताही बदल झाल्यास रेखांकन पुन्हा मंजूर करून घेणे बंधनकारक राहिल. अशा प्रमाणित रेखांकनाची प्रत प्राधिकरणास सादर करून त्यास अंतिम मंजूरी घेतल्याशिवाय कोणताही विकास करता येणार नाही.

तसेच मंजूर रेखांकनानुसार अंतर्गत रस्ते, सुविधा भूखंडातील क्षेत्र त्याचप्रमाणे मंजूर प्रादेशिक योजनेचे रस्ते /रस्ता रुंदीने बाधित क्षेत्र जागा मालकास/विकासकास वाढीव चटईक्षेत्राच्या बदलात संबंधित नियोजन प्राधिकरणाकडे हस्तांतरित करावयाचे झाल्यास अशा अनुषंगिक क्षेत्राची मोजणी जागा मालकाने /विकासकाने संबंधित भूमी अभिलेख विभागाकडे रितसर अर्ज करून घेणे बंधनकारक राहिल. तदनंतर अशा क्षेत्राखालील जमिनीचे खरेदीखत संबंधित नियोजन प्राधिकरणाचे नावाने जागा मालकाने/विकासकाने स्वखर्चाने करून देऊन तसा ७/१२ उतारा व त्याप्रमाणे प्रत्यक्ष जागेचा ताबा दिल्यामुळे अशा क्षेत्राच्या वाढीव चटईक्षेत्र मिळणेबाबत आवश्यक त्या बांधकाम नकाशा व अनुषंगिक कागदपत्रासह अर्ज करण्यास अनुज्ञेय पत्र राहतील.

मौजे-सुस, तालुका-मुळशी, जिल्हा-पुणे येथील ग.नं. २६/३ (पै.) क्षेत्र-१४६००.०० चौ.मी. व ग.नं. २७/१ (पै.) क्षेत्र-४०००.०० चौ.मी. असे एकूण १८,६००.०० चौ.मी. क्षेत्रावर समूहगृह बांधणी प्रकल्पातील द्वितीय सुधारित रेखांकन / इमारत (रहिवास + वाणिज्य) बांधकाम परवानगी मिळण्याबाबतचा प्रस्ताव

- ८) मंजूर नकाशात दर्शविलेप्रमाणे नियोजित बांधकामापासून पुढील, मागील व बाजूची सामासिक अंतरे प्रत्यक्षात जागेवर कायम व खुली ठेवणे आवश्यक राहिल.
- ९) रेखांकनातील भूखंड व नियोजित इमारतीचा वापर वरीलप्रमाणे अनुज्ञेय केलेल्या वापरासाठी करणे बंधनकारक राहिल.
- १०) इमारतीचे जोता तपासणीसाठी अर्ज करताना अकृषिक परवानगी आणि परवानाधारक, वास्तुविशारद/ अभियंता /स्ट्रक्चरल अभियंता /सुपरवायझर यांचे प्रमाणपत्र सादर करणे बंधनकारक राहिल, त्याचप्रमाणे भोगवटा प्रमाणपत्रासाठी अर्ज करताना बांधकाम प्रस्तावांतर्गत जमिनीचे महसूल/भूमी अभिलेखात एकत्रिकरण/ उपविभागणी केलेला अद्यावत ७/१२ उतारा /प्रॉपर्टी कार्ड व मोजणी नकाशा सादर करणे बंधनकारक राहिल.
- ११) इमारतीचे मंजूर नकाशानुसार जोत्यापर्यंतचे बांधकाम पूर्ण झाल्यानंतर जोते तपासणी प्रमाणपत्र प्राप्त करून घेता पुढील बांधकाम केल्यास सदरचे बांधकाम अनधिकृत समजण्यात येऊन असे बांधकाम दंडात्मक कार्यवाहीस पात्र राहिल.
- १२) अभिन्यासातील रस्ते, व खुली जागा यांची देखभाल व अभिन्यासामध्ये दर्शविलेले वर्गीकृत / प्रादेशिक योजना रस्ते/रस्ता रूंदीकरणातील क्षेत्र सर्व जनतेच्या वापरासाठी तसेच शेजारच्या जमीनमालकास वापरण्यास खुले ठेवणे बंधनकारक राहिल.
- १३) रेखांकनातील रस्ते, गटारे, खुली जागा इत्यादी अर्जदारांने / विकासकांने / जमीनमालकांने भूखंड / सदनिका वितरित करण्यापूर्वी जागेवर स्वखर्चाने व समाधानकारकरित्या विकसित करणे आवश्यक आहे.
- १४) नियोजित बांधकामातील मजल्यांची संख्या व उंची, मंजूर रेखांकन/बांधकाम नकाशांवर दर्शविल्यापेक्षा जास्त असता कामा नये.
- १५) नियोजित बांधकामाचे क्षेत्र, भूखंडावर अन्य बांधकाम अस्तित्वात असल्यास त्यासह एकूण बांधकाम क्षेत्र, सुविधा क्षेत्र व प्रादेशिक योजना रस्ते / रस्तारूंदी क्षेत्र नकाशावर दर्शविलेनुसार प्रत्यक्ष जागेवर असणे आवश्यक आहे.
- १६) जागेलगतच्या नाल्याच्या नैसर्गिक प्रवाहास अडथळा येईल, असे कोणतेही बांधकाम करता येणार नाही. त्याचप्रमाणे उक्त जमिनीवरील विकास करताना जागेवरील भूपृष्ठ रचनेमध्ये अनाधिकृत बदल करता येणार नाहीत. सदर अटीचा भंग करून विकास केल्याने दुर्घटना घडल्यास त्याची जबाबदारी अर्जदार / विकासक / जमिनमालक यांची राहिल.
- १७) स्टिल्ट भविष्यात बंदिस्त करण्यात येऊ नये. तसेच स्टिल्टचा वापर फक्त पार्किंगसाठीच करण्यात यावा.
- १८) स्ट्रक्चरल इंजिनअर/डिझायनर यांनी तयार केलेल्या Structural Design नुसार प्रत्यक्ष जागेवर विकास करणेची जबाबदारी विकसक व सुपरवायझर यांची संयुक्तिक राहिल.
- १९) अर्जदार/विकासक/जमिनमालक यांनी दि.११/०६/२०२४अन्वये दिलेल्या शपथपत्रास अॅड उलका बाबासाहेब इंगवले अधिन राहून ही परवानगी देण्यात येत असून प्रमाणित विकास नियंत्रण आणि प्रोत्साहन नियमावलीमधील सर्व नियम आणि भारतीय मानक ब्युरोने विहित केलेल्या सुरक्षा प्रमाणकांचे पालन करणे अर्जदार / विकासक/ जमिनमालक यांचेवर बंधनकारक राहिल. (नियम क्र.७.१)
- २०) शासन नगर विकास विभागाकडील दि. ११/११/२००८ चे निर्देश क्र. टिपोका-४३०८/ ४१०२/ प्र.क्र.३५९/ ०८/नवि-११ नुसार अर्जदार / विकासक / जमिनमालक व वास्तुविशारद यांनी बांधकाम नकाशांमध्ये प्रत्येक सदनिकेचे एकूण चटईक्षेत्र (Carpet area) नमूद केलेले आहे. सदर नमूद चटई क्षेत्रा (Carpet area) बाबत

मौजे-सुस, तालुका-मुळशी, जिल्हा-पुणे येथील ग.नं. २६/३ (पै.) क्षेत्र-१४६००.०० चौ.मी. व ग.नं. २७/१ (पै.) क्षेत्र-४०००.०० चौ.मी. असे एकूण १८,६००.०० चौ.मी. क्षेत्रावर समूहगृह बांधणी प्रकल्पातील द्वितीय सुधारित रेखांकन / इमारत (रहिवास + वाणिज्य) बांधकाम परवानगी मिळण्याबाबतचा प्रस्ताव

आकडेमोड, गणितीय चुका इ. बाबत वास्तुविशारद व अर्जदार / विकासक / जमिनमालक संयुक्तकरित्या जबाबदार राहतील.

- २१) नियोजित इमारतीसाठी / विकासासाठी आवश्यक असणाऱ्या पिण्याच्या पाण्याची सोय आपण अश्वसित केलेल्या सक्षम प्राधिकरणाने / ग्रामपंचायतीने न केल्यास या प्रकल्पातील सदनिका हस्तांतरणापूर्वी पिण्याच्या पाण्याची आवश्यक ती पूर्तता अर्जदार / विकासक / जमीन मालक यांनी स्वखर्चाने प्रत्यक्ष वापरापूर्वी करणे आवश्यक आहे. त्याचप्रमाणे सांडपाण्याची व मैला निर्मुलनाची सुयोग्य व्यवस्था प्रत्यक्ष वापरापूर्वी करणे बंधनकारक राहिल.
- २२) ओला व सुक्या कचऱ्याकरिता सदर जागेत स्वतंत्र कंटेनरची सोय करणे आवश्यक राहिल विघटन होणाऱ्या ओल्या कचऱ्यासाठी गांडूळखत प्रकल्प अर्जदार / विकासक / जमिनमालक यांनी स्वखर्चाने करावयाचा आहे.
- २३) सदर जमिनीचे क्षेत्रफळ ५०० चौ.मी. पेक्षा जास्त आहे. त्यामुळे प्रत्येक ८० चौ.मी. क्षेत्रासाठी एक झाड याप्रमाणे वृक्ष लागवड करणे व त्यांची जोपासना करणे अर्जदार / विकासक / जमिनमालक यांचेवर बंधनकारक राहिल.
- २४) वेस्ट वॉटर ट्रीटमेंट प्लॅन्ट यंत्रणा उभारणे अर्जदार / विकासक / जमिनमालक यांचेवर बंधनकारक असून पाण्याचा फेरवापर बगीचा, झाडाची जोपासना यासाठी करणे आवश्यक आहे.
- २५) प्रारंभ प्रमाणपत्र दिलेल्या कोणत्याही इमारतीचे बांधकाम पूर्ण झाल्यानंतर मंजूर विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावलीतील नियम क्र. ७.५ नुसार पूर्णत्वाचे प्रमाणपत्र अर्जदार / विकासक / जमीनमालक यांनी सादर करून नियम क्र. ७.६ नुसार भोगवटा प्रमाणपत्र प्राप्त करून घेतल्याखेरीज कोणत्याही इमारतीचा भागशः / पूर्णतः वापर सुरु केल्यास अर्जदार / विकासक / जमीनमालक कारवाईस पात्र राहिल.
- २६) प्रमाणित विकास नियंत्रण आणि प्रोत्साहन नियमावलीमधील तरतूद क्र.६.२.६.१ नुसार विशेष इमारतीबाबत :-
 - a) पुणे महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण, पुणे यांचे मुख्य अग्निशमन अधिकारी कडील जा.क्र. FPM/६१९/२०२०, दि.१३/०२/२०२० रोजीचे Provisional No objection Certificate प्राप्त आहे. सदर ना-हरकत प्रमाणपत्रातील अटी व शर्ती अर्जदारांवर बंधनकारक राहतील.
- २७) पाणी पुरवठा, STP, रेन वॉटर हार्वेस्टिंग, ड्रेनेज इ. चे नियोजन नकाशावर यथायोग्य दर्शविण्यात आलेले आहे. तथापि, या सुविधा उपलब्ध करून घेण्याची जबाबदारी अर्जदार यांची राहिल.
- २८) केंद्र शासनाच्या Ministry Of Civil Aviation ची अधिसूचना क्र. G.S.R. ७५१(E) दि-३०/०९/२०१५ अन्वये इमारतीच्या उंचीवर बंधने घालण्यात आलेली आहेत. AVIATION विभागाच्या COLOUR CODED ZONING MAP नुसार प्रस्तावाखालील जागा N६ झोन मध्ये समाविष्ट आहे. N६ झोन मध्ये AMSL- ७३७ मी. पर्यंत अनुज्ञेय आहे. प्रस्तावाखालील जागा या कार्यालयाच्या अभिलेखानुसार ELU जमिनीची AMSL- ६००.० मी. आहे. इमारतीची टॉप लेवल अनुज्ञेय होणारी उंची (७३७.० मी.-६००.० मी.= १३७.० मी.) तथापि, सदर प्रकल्पातील इमारतीची Top Level उंची ही ९२.०० मी. आहे. त्यामुळे AVIATION विभागाकडील ना-हरकत प्रमाणपत्र घेणे आवश्यक नाही. तथापि, त्यानुषंगाने जागेवरील AMSL अनुज्ञेय होणारी इमारतीची टॉप लेवल उंचीबाबतची खातरजमा करणे अर्जदार / वास्तुविशारद यांचेवर बंधनकारक राहिल.
- २९) सदर प्रकरणी यापूर्वी विषयांकित प्रकल्पाकरिता पर्यावरण विभागाकडील दि.०८/०७/२०२० रोजीचे प्रमाणपत्र प्राप्त केले असून सदर प्रकल्पामध्ये (Gross FSI- २६३८५.५४ चौ.मी. Non FSI- २८९२३.५१) असे अनुज्ञेय होणारे एकूण कमाल (Gross FSI+ Non FSI) बांधकाम क्षेत्र सुमारे ५५३०९.०५ चौ.मी. इतके आहे.



मौजे-सुस, तालुका-मुळशी, जिल्हा-पुणे येथील ग.नं. २६/३ (पै.) क्षेत्र-१४६००.०० चौ.मी. व ग.नं. २७/१ (पै.) क्षेत्र-४०००.०० चौ.मी. असे एकूण १८,६००.०० चौ.मी. क्षेत्रावर समुहगृह बांधणी प्रकल्पातील द्वितीय सुधारित रेखांकन / इमारत (रहिवास + वाणिज्य) बांधकाम परवानगी मिळण्याबाबतचा प्रस्ताव

आता सुधारित प्रस्तावानुषंगाने जागेवर बांधकाम करणेपूर्वी पर्यावरण विभागाकडील State Environmental Impact Assessment Authority कडून Environment Clearance प्रमाणपत्र घेतलेले आहे. सदर प्रमाणपत्रातील अटी व शर्तीचे काटेकोरपणे पालन करणे प्रकल्पाचे अर्जदार /विकासक / जमीनमालक व वास्तुविशारद यांचेवर बंधनकारक राहिल.

३०) महाराष्ट्र प्रदूषण नियंत्रण मंडळ (MPCB) विभागाकडील दि-२९/०६/२०२० रोजीचे (Consent to Establish) प्रमाणपत्र प्राप्त असून सदर प्रमाणपत्रातील अटी व शर्ती अर्जदार / विकासक / जमिनमालक यांचेवर बंधनकारक राहिल.

३१) प्रस्तुत प्रकरणी पुणे महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरणाच्या प्रारूप विकास आराखड्यानुसार संदर्भिय गट हे आरक्षण क्र. १० CH (Community Hall) या विभागामध्ये समाविष्ट असून २४.० मी. रुंद प्रस्तावित प्रारूप विकास योजना रस्ता रुंदीने बाधित होत आहे. तथापि, प्राधिकरणाचा जो अंतिम निर्णय होईल तो अर्जदार /विकासक यांचेवर बंधनकारक राहिल.

३२) प्रस्तुत जमिनीवर भविष्यात छाननी शुल्क, प्रिमीयम शुल्क, विकास शुल्क, अतिरिक्त विकास शुल्क, व कामगार कल्याण उपकर इत्यादी बाबतच्या रक्कमेची बाकी उद्भवल्यास सदर रक्कम प्राधिकरणाकडे जमा करणे अर्जदार यांचेवर बंधनकारक राहिल.

३३) अर्जदार यांनी सादर केलेली कोणतीही माहिती अथवा कागदपत्रे ही चुकीची / दिशाभूल करणारी आढळल्यास प्रस्तुतची विकास परवानगी व प्रारंभ प्रमाणपत्र रद्द समजणेत येईल.

प्रस्तावासोबतच्या रेखांकन/ बांधकाम नकाशांचे दोन संच स्वाक्षांकित करून सोबत जोडले असून प्रस्तावासोबतची अन्य सर्व कागदपत्रे प्राधिकरणाच्या अभिलेखार्थ राखून ठेवण्यात येत आहेत.

(मा. महानगर आयुक्त तथा मुख्य कार्यकारी अधिकारी यांचे मान्यतेने)




महानगर आयुक्त,

तथा
मुख्य कार्यकारी अधिकारी
पुणे महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण,
पुणे यांचे करिता