



पुणे महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण, पुणे

Pune metropolitan Region Development Authority, Pune

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

PUNEMETROPOLIS

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

विकास परवानगी व प्रारंभ प्रमाणपत्र

(मंजूर एकत्रिकृत नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावलीतील (UDCPR) नियम क्र. २.६ नुसार)

जा.क्र. बीएमयु/ मौ. बावधन बु./स.नं. ३४८/४ पै /प्र.क्र. ४११/२४-२५/१५९५ दि.३१/०५/२०२४

प्रति,

मे. ओम वाघजाई कन्स्ट्रक्शन तर्फे भागीदार
श्री. जगमोहन रंगीलादास सुरतवाला व इतर तर्फे
कु.मु.धा.सानिकेत इन्फ्राटेक एलएलपी तर्फे श्री. निलेश पुरकर व इतर,
पत्ता - मौजे- बावधन बु., तालुका-मुळशी, जिल्हा- पुणे.

मौजे- बावधन बु., तालुका- मुळशी, जिल्हा- पुणे, येथील स.नं.-३४८/४ पै, क्षेत्र-४०३७५.०० चौ.मी.
क्षेत्रावरील "रहिवास" रेखांकन प्रकल्पामधील इमारत बांधकाम 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 विकास परवानगी व प्रारंभ प्रमाणपत्र देण्यात येत आहे.

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

महानगर आयुक्त

तथा,

मुख्य कार्यकारी अधिकारी

पुणे महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण,

पुणेकरिता



मौजे- बावधन बु., तालुका- मुळशी, जिल्हा- पुणे, येथील स.नं.-३४८/४ पै, क्षेत्र-४०३७५.०० चौ.मी. क्षेत्रावरील
"रहिवास" रेखांकन प्रकल्पामधील इमारत बांधकाम प्रस्ताव

पुणे महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण, पुणे यांचेकडील दि०१/५/२०२४ रोजीचे पत्र क्र.२५८५ सोबतचे
परिशिष्ट 'अ'

- १) मंजूर नकाशाप्रमाणेच जागेचा विकास व बांधकाम करणे बंधनकारक राहील.
- २) सदर विकास परवानगी व प्रारंभ प्रमाणपत्र दिल्यानंतर एक वर्षाच्या कालावधीपर्यंत बांधकाम सुरु करणे बंधनकारक राहील. बांधकाम सुरु केल्याबाबत प्राधिकरणाला त्याप्रमाणे कळविणेत यावे. तदनंतर त्यापुढे आवश्यकतेनुसार विहीत मुदतीमध्ये सदर परवानगी व प्रमाणपत्राचे नुतनीकरण करुन न घेतल्यास सदरचे परवानगी व प्रमाणपत्र संपुष्टात येईल.
- ३) प्रस्तावासोबत मोजणी ५५८४/२०२३ दि. १८/१०/२०२३ ने केलेल्या अतितातडी हद्दकायम मोजणी नकाशातील हद्दीचे तसेच जागेच्या मालकी / वहिवाटीबाबत 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 उद्भवल्यास त्याची सर्वस्वी जबाबदारी अर्जदार/विकासक/जमीनमालक यांची राहील. ज्या जागेची मालकी / वहिवाट, अर्जदार /विकासक / जमीनमालक यांची नाही अशा कोणत्याही जमिनीवर सदर परवानगीद्वारे विकास अनुज्ञेय राहणार नाही.
- ४) प्रस्तुतच्या जमिनीवर आर्थिक संस्थाचा बोजा असल्यास त्यास अर्जदार / जमीनमालक /विकासक सर्वस्वी जबाबदार राहतील.
- ५) नागरी जमीन (कमाल धारणा व विनियम) अधिनियम, १९७६ हा निरसित झाला असल्याने या अधिनियमांतर्गत बाबींकरिता प्रस्तावासोबत आपण रु.५००/-च्या स्टॅम्प पेपरवरील दिनांक २२/०४/२०२४ रोजी नोटरी अँड ममता शाह, यांचेसमोर केलेले विहीत नमुन्यातील शपथपत्र व बंधपत्र सादर केले आहे. सदर शपथपत्र व बंधपत्रास अधिन राहून सदर बांधकाम परवानगी देण्यात येत आहे. त्याबाबतची संपूर्ण जबाबदारी अर्जदार /जमीनमालक /विकासक यांची राहील सदर शपथपत्र व बंधपत्रातील माहिती चुकीची अथवा दिशाभूल करणारी आढळून आल्यास झालेले बांधकाम अनधिकृत समजून कारवाईस पात्र राहील.
- ६) विषयांकित जमिनीवर कोणतेही विकास कार्य सुरु करण्यापूर्वी रेखांकन जागेवर सिमांकित करुन भूमि अभिलेख खात्याकडून प्रमाणित करुन घेणे बंधनकारक आहे. मंजूर रेखांकनानुसार जागेवरील सिमांकन झाल्यानंतर, भूखंडाचे क्षेत्रफळ, रस्त्याची रुंदी मंजूर रेखांकनात दर्शविल्यापेक्षा कमी भरता कामा नये. यामध्ये कोणताही बदल झाल्यास रेखांकन पुन्हा मंजूर करुन घेणे बंधनकारक राहील. अशा प्रमाणित रेखांकनाची प्रत प्राधिकरणास सादर करुन त्यास अंतिम मंजूरी घेतल्याशिवाय कोणताही विकास करता येणार नाही.
- ७) मंजूर नकाशात दर्शविलेप्रमाणे नियोजित बांधकामापासुन पुढील, मागील व बाजुची सामासिक अंतरे प्रत्यक्षात जागेवर कायम व खुली ठेवणे आवश्यक राहील.
- ८) रेखांकनातील भूखंड व नियोजित इमारतीचा वापर फक्त मंजूर नकाशानुसार "रहिवास" याप्रमाणे अनुज्ञेय केलेल्या वापरासाठी करणे बंधनकारक राहील. इमारतीच्या वापरात बदल करावयाचा असल्यास त्यास प्राधिकरणाची पूर्वमंजूरी घ्यावी लागेल.
- ९) इमारतीचे जोतेपर्यंत बांधकाम पुर्ण झाल्यावर त्याप्रमाणे प्राधिकरणास कळविण्यात यावे. 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 राहील.
- १०) अभिन्यासातील रस्ते यांची देखभाल व अभिन्यासामध्ये दर्शविलेले वर्गीकृत /प्रादेशिक योजना रस्ते/ रस्ता रुंदीकरणातील क्षेत्र सर्व जनतेच्या वापरासाठी तसेच शेजारच्या जमीनमालकास वापरण्यास खुले ठेवणे बंधनकारक राहील.
- ११) रेखांकनातील रस्ते, गटारे इत्यादी अर्जदाराने/ विकासकाने /जमीनमालकाने भूखंड/ वापर करण्यापूर्वी जागेवर स्वखर्चाने व समाधानकारकरित्या विकसित करणे आवश्यक आहे.





मौजे- बावधन बु., तालुका- मुळशी, जिल्हा- पुणे, येथील स.नं.-३४८/४ पै, क्षेत्र-४०३७५.०० चौ.मी. क्षेत्रावरील
“रहिवास” रेखांकन प्रकल्पामधील इमारत बांधकाम प्रस्ताव

- १२) नियोजित बांधकामातील मजल्यांची संख्या व उंची, मंजूर रेखांकन/बांधकाम नकाशांवर दर्शविल्यापेक्षा जास्त असता कामा नये.
- १३) नियोजित बांधकामाचे क्षेत्र, भुखंडावर अन्य बांधकाम अस्तित्वात असल्यास त्यासह एकूण बांधकाम क्षेत्र व प्रादेशिक योजन रस्ते/रस्तारुंदी क्षेत्र नकाशावर दर्शविलेनुसार प्रत्यक्ष जागेवर असणे आवश्यक आहे.
- १४) जागेतील/ जागेलगतच्या नाल्याच्या/ नदीच्या 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.
- १५) स्ट्रक्चरल इंजिनिअर / डिझायनर यांनी तयार केलेल्या Structural Design नुसार प्रत्यक्ष जागेवर विकास करणेची जबाबदारी विकासक व सुपरवायझर यांची संयुक्तिक राहिल.
- १६) अर्जदार/विकासक/जमिनमालक यांनी रु. ५००/- च्या स्टॅम्प पेपरवरील दिनांक- २२/०४/२०२४ अन्वये दिलेल्या शपथपत्रास अधिन राहुन ही परवानगी देण्यात येते असुन पुणे महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरणासाठी सुधारित विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावलीमधील सर्व नियम आणि भारतीय मानक ब्युरोने विहित केलेल्या सुरक्षा प्रमाणकांचे पालन करणे अर्जदार / विकासक/ जमिनमालक यांचेवर बंधनकारक राहिल. (नियम क्र. ७.१)
- १७) शासन नगर विकास विभागाकडील दि.१९/११/२००८ चे निदेश क्र. टिपीव्ही-४३०८/४१०२/प्र.क्र.३५९/०८/ नवि-११, नुसार अर्जदार/विकासक/जमिनमालक व वास्तुविशारद यांनी बांधकाम नकाशामध्ये प्रत्येक सदनिकेचे एकूण चटईक्षेत्र (Carpet area) नमूद केलेले आहे. सदर नमूद चटई क्षेत्रा (Carpet area) बाबत आकडेमाडे, गणितीय चुका इ.बाबत वास्तुविशारद व अर्जदार/विकासक/जमिनमालक संयुक्तिकरित्या जबाबदार राहतील.
- १८) नियोजित इमारतीसाठी/ विकासासाठी आवश्यक असणाऱ्या पिण्याच्या पाण्याची सोय आपण अश्वासित केलेल्या सक्षम प्राधिकरणाने/ ग्रामपंचायतीने न केल्यास या प्रकल्पातील रहिवास वापरपुर्वी पिण्याच्या पाण्याची आवश्यक ती पूर्तता अर्जदार / विकासक/जमिन मालक यांनी स्वखर्चाने प्रत्यक्ष वापरापुर्वी करणे आवश्यक आहे. त्याचप्रमाणे सांडपाण्याची व मैला निर्मुलनाची सुयोग्य व्यवस्था प्रत्यक्ष वापरापुर्वी करणे बंधनकारक राहिल.
- १९) ओला व सुक्या कच्च्याकरिता सदर जागेत स्वतंत्र कंटेनरची सोय करणे आवश्यक राहिल. विघटन होण्याच्या ओल्या कच्च्यासाठी गांडुळखत प्रकल्प अर्जदार / विकासक /जमिनमालक यांना स्वखर्चाने करावयाचा आहे.
- २०) सदर जमिनीचे क्षेत्रफळ ५००चौ.मी. पेक्षा कमी आहे. त्यामुळे प्रत्येक १००चौ.मी. क्षेत्रासाठी एक झाड याप्रमाणे वृक्ष लागवड करणे व त्याची जोपासणा करणे अर्जदार/ विकासक /जमिनमालक यांचेवर बंधनकारक राहिल.
- २१) शासन निदेशानुसार बांधकाम करताना फ्लॅय अॅशचा वापर करणे बंधनकारक राहिल.
- २२) केंद्र शासनाच्या MINISTRY OF CIVIL AVIATION ची अधिसूचना क्र. G.S.R ७५१ (E) दि. ३०/०५/२०१५ अन्वये इमारतीच्या उंचीवर बंधने घालण्यात आलेली आहे. AVIATION विभागाच्या COLOUR CODE नुसार प्रस्तावाखालील जागा एन-३,४ मध्ये ६५७,६८२ मी AMSL पर्यंत NOC घ्यावयाची आवश्यकता नाही. प्रस्तावाखालील जागा या कार्यालयाच्या अभिलेखानुसार जमिनीची AMSL ६०० मी इमारतीची एकूण उंची ४५.५० मी. असल्याने इमारतीची टॉप लेवल ६४५.५० मी इतकी येत आहे. त्यामुळे AVIATION विभागाचे ना हरकत घ्यावयाची आवश्यकता नाही.
- २३) प्रारंभ प्रमाणपत्र दिलेल्या कोणत्याही इमारतीचे बांधकाम पुर्ण झाल्यानंतर मंजूर एकत्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावलीतील नियम क्र. २.०९ नुसार पुर्णत्वाचे अर्जदार/ विकासक/ जमिनमालक यांनी सादर करून नियम क्र. २.१० नुसार भोगवटा प्रमाणपत्र प्राप्त करून घेतल्याखेरीज कोणत्याही इमारतीचा भागशः / पुर्णतः वापर सुरु केल्यास अर्जदार/ विकासक/ जमिनमालक कारवाईस पात्र राहिल.



मौजे- बावधन बु., तालुका- मुळशी, जिल्हा- पुणे, येथील स.नं.-३४८/४ पै, क्षेत्र-४०३७५.०० चौ.मी. क्षेत्रावरील

“रहिवास” रेखांकन प्रकल्पामधील इमारत बांधकाम प्रस्ताव

- २४) मोठ्या इमारत बांधकामाच्या ठिकाणी काम करणाऱ्या मजूरामधील गरोदर माता, स्तनदा माता आणि त्यांच्यासोबत असणाऱ्या ० ते ६ वर्षे वयोगटातील मुलांकरिता शेड बांधणे, शौचालय व पिण्याच्या पाण्याची व्यवस्था, पाळणाघर इ. तात्पुरत्या सुविधा कंत्राटदार किंवा बांधकाम विकासक यांनी करणे आवश्यक आहे.
- २५) सदर प्रकरणी FSI + Non FSI २०,००० चौ.मी पेक्षा जास्त असल्याने बांधकाम सुरु करण्यापूर्वी पर्यावरण विभागाचे ना हरकत सादर करणे अर्जदार / विकासक / जमिनमालक यांचेवर बंधनकारक राहील. Environment Clearance प्रमाणपत्र प्राप्त झालेल्या बांधकाम / विकास करता येणार नाही. अर्जदार यांनी जागेवर पर्यावरण विभागाचे ना-हरकत प्रमाणपत्र प्राप्त करण्यापूर्वी बांधकाम सुरु केल्यास सदर बांधकाम हे अनधिकृत ठरविणेत येईल. सदर बांधकामावर MRTP १९६६ मधील कलम ५३ व ५४ अन्वये कारवाई करणेत येईल, याची खबरदारी अर्जदार यांनी घ्यावी. सदर अट प्रकल्पाचे अर्जदार / विकासक / जमीनमालक व वास्तुविशारद यांचेवर बंधनकारक राहील.
- २६) उंच इमारतीच्या नियोजनानुसार मुख्य अग्निशमन अधिकारी पुणे महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण यांनी पत्र क्र.- FPM/१५१/२०२४ दि. ३०/०५/२०२४ ने दिलेल्या Provisional Fire NOC मधील अटी व शर्ती अर्जदार/ विकासक /जमिनमालक यांचेवर बंधनकारक राहील.
- २७) प्रमाणित विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावलीमधील तरतुद क्र. २.७७.१३ नुसार विशेष इमारतीबाबत :-
- a) प्रमाणित विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावलीमधील तरतुद क्र. १४.३.१ नुसार प्रस्तावित इमारती सभोवताली ६.०० मी रुंदीचे पाथवे किमान ४५ टन वजनाचे फायर इंजिनचा भार पेलु शकेल या प्रमाणे डिझाईन करुन विकसीत करणे अर्जदार/ विकासक/ जमिनमालक यांचेवर बंधनकारक आहे.
- b) अर्जदार / विकासक / जमीनमालक यांनी प्रस्ताविल्यानुसार सर्व उंच इमारती स्टिल्ट वर असणे आवश्यक राहील त्याचबरोबर वाहनतळ सुविधा प्रमाणित विकास नियंत्रण आणि प्रोत्साहन नियमावलीनुसार तरतुद क्र. १८.१४ नुसार प्रस्तावित करणे आवश्यक राहील.
- c) प्रमाणित विकास नियंत्रण आणि प्रोत्साहन नियमावलीमधील तरतुद क्र. २.७७.१३ नुसार बाबींची पूर्तता तसेच अग्निप्रतिबंधक उपाययोजनाबाबत भाग- VI मधील बाबींची पूर्तता करणे अर्जदार / विकासक/ जमिनमालक बंधनकारक राहील.
- d) नेहमीच्या वापरासाठीच्या पाणी पुरवठ्याशिवाय अग्निप्रतिबंधक व्यवस्थेकरीता, पाणीपुरवठा बाबतची पूर्तता अर्जदार / विकासक/ जमिनमालक यांनी स्वखर्चाने, स्वजबाबदारीवर करणे आवश्यक राहील.
- e) प्रमाणित विकास नियंत्रण आणि प्रोत्साहन नियमावलीमधील तरतुद क्र. १८.२८.८ नुसार लिफ्टची सुविधा उपलब्ध करुन देणे आवश्यक राहील.
- f) अशा इमारतींचे Structural Design हे भुकंप प्रतिबंधक असणे आवश्यक राहील. अर्जदाराने / विकासकाने/ जमिनमालकाने इमारतीचे Structural Stability बाबत नोंदणीकृत Structural Engineer चे प्रमाणपत्र संबंधित अग्निशमन अधिकारी यांचेकडे व या प्राधिकरणाकडे दाखल करणे आवश्यक राहील.
- g) भोगवटा प्रमाणपत्र देण्यापूर्वी सर्व अग्निशमन यंत्रणा व सुविधांची पूर्तता करुन सदर यंत्रणा सुस्थितीत कार्यान्वित असलेबाबत अग्निशमन विभागाकडील अंतिम नाहरकत प्रमाणपत्र सादर करणे अर्जदार / विकासक/ जमिनमालक यांचेवर बंधनकारक राहील.
- २८) महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता, १९६६ अंतर्गत जमीनीस / भूखंडास आवश्यक असलेल्या अकृषीक परवानगी संदर्भात दि. १३/३/ २०२४ रोजी खालीलप्रमाणे दिशानिर्देश देण्यात आलेले आहेत.

१. सदर अधिनियमातील तरतूदीनुसार, विकास आराखडा / प्रादेशिक विकास योजना सामधील तरतूदीनुसार बिनशेती वापर अनुज्ञेय असल्यास स्वतंत्र बिनशेती परवानगीची आवश्यकता नाही.
२. संबंधित विकास प्राधिकरणाकडून शेतजमनीस बांधकाम परवानगी / रेखांकन मंजूरी दिली असल्यास सदर शेतजमीन मंजूर प्रयोजनासाठी बिनशेतीकडे वर्ग झाल्याचे मानण्यात येईल.



मौजे- बावधन बु., तालुका- मुळशी, जिल्हा- पुणे, येथील स.नं.-३४८/४ पै, क्षेत्र-४०३७५.०० चौ.मी. क्षेत्रावरील
"रहिवास" रेखांकन प्रकल्पामधील इमारत बांधकाम प्रस्ताव

३. सदर जमिनीवरील विकास परवानगी, बांधकाम परवानगी/ मंजूर बांधकाम आराखड्यांच्या आधारे, अकृषिक वापराबाबतची सनद संबंधित महसूल अधिकाऱ्यांनी निर्गमित करावी.
४. नियोजन प्राधिकरणाने विकास परवानगी / बांधकाम परवानगी देण्यापूर्वी बिनशेती परवानगीचा आग्रह धरू नये.
५. उपरोक्त तरतूद ही भोगवटादार वर्ग १ जमिनींसाठी लागू राहिल. भोगवटादार वर्ग-२ जमिनींसाठी नियोजन प्राधिकरणाने विकास परवानगी / बांधकाम परवानगी देण्यापूर्वी सक्षम महसूल अधिकाऱ्यांकडून ना- हरकत दाखला प्राप्त करून घ्यावा.

वरील तरतूद १) प्रमाणे प्रा.वि.यो. आराखडा अन्वये व मंजूर प्रा.यो. अन्वये अर्जदार यांच्या सर्वे. नं.३४८/४ पै जमिनीचा वापर बिनशेती करण्याकरीता अनुज्ञेयता असल्याने बिनशेती परवानगीची आवश्यकता नाही. तथापि मुद्दा क्र. ३ अन्वये "मंजूर बांधकाम परवानगी प्रमाणे अर्जदार यांनी जागेवरील विकास कार्य सुरु करण्यापूर्वी अकृषिक वापराबाबतची सनद प्राधिकरणास सादर करणे बंधनकारक राहिल

२९) प्रस्तुत जमिनीवर भविष्यात छाननी शुल्क, प्रिमीयम शुल्क, विकास शुल्क, सुरक्षा ठेव व कामगार कल्याण उपकर इत्यादी बाबतच्या रक्कमेची बाकी उद्धवल्यास सदर रक्कम प्राधिकरणाकडे जमा करणे अर्जदार यांचेवर बंधनकारक राहिल.

३०) 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 यांच्या मान्यतेने)


महानगर आयुक्त

तथा,
मुख्य कार्यकारी अधिकारी
पुणे महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण,
पुणेकरिता

