



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@pnrda.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.लवळे/गट.न.११८३ पै.व इतर मधील OCR-१२/प्र.क्र.१७८१/२४-२५ दि. १८/०६/२०२५
२३३९

प्रति,

में.ऑक्सफर्ड गोल्फ अँड रिसॉर्ट प्रा.लि.तर्फे श्री.अशोक कोठारी,

में.नॉलेज सिटी एज्युकेशन प्रा.लि.तर्फे श्री.हरेश शहा,

में.ईमेज रियल्टी एल.एलपी.तर्फे श्री योगेश नाईक व इतर

मौजे - लवळे, तालुका मुळशी, जि.- पुणे येथील ग.नं.११८३,११८४/१,११८५ ते ११८८,११८९ पैकी, ११९१ ते ११९७ व ११९८/२ पैकी मधील मंजूर बृहत आराखड्यातील सेक्टर OCR -१२ क्षेत्र- १२८१७९.२६ चौ.मी.क्षेत्रामध्ये रहिवास व वाणिज्य प्रयोजनार्थ सुधारित रेखांकन बांधकाम परवानगी 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 यांचे मान्यतेने)



(श्वेता पाटील)

सहमहानगर नियोजनकार,
पुणे महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण, पुणे.

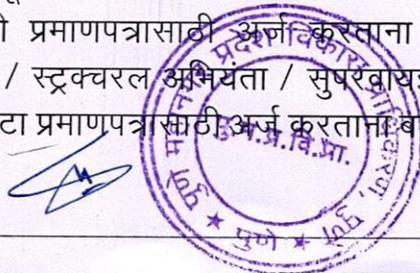
मौजे - लवळे, तालुका मुळशी, जि. - पुणे येथील ग.नं.११८३ व इतर मधील मंजूर बृहत आराखड्यातील
सेक्टर OCR - १२ क्षेत्र- १२८१७९.२६ चौ.मी मधील सुधारित रहिवास व वाणिज्य बांधकाम प्रस्ताव

पुणे महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण, पुणे यांचेकडील दि- /०६/२०२५ रोजीचे पत्र क्र.१७८१/२४-२५ सोबतचे
परिशिष्ट ' अ '

- १) मंजूर नकाशाप्रमाणेच जागेचा विकास व बांधकाम करणे बंधनकारक राहिल.
- २) प्रस्तावासोबत मंजूर सुधारित बृहत आराखड्य दि.२७/०६/२०२२ रोजीच्या नकाशानुसार 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 उद्भवलेस त्याची सर्वस्वी जबाबदारी अर्जदार / विकासक / जमिनमालक यांची राहिल. ज्या जागेची मालकी / वहिवाट, अर्जदार / विकासक / जमिनमालक यांची नाही अशा कोणत्याही जमिनीवर सदर परवानगीद्वारे विकास अनुज्ञेय राहणार नाही.
- ३) प्रस्तुतच्या जमिनीवर आर्थिक संस्थाचा बोजा असल्यास त्यास अर्जदार / जमीनमालक / विकासक सर्वस्वी जबाबदार राहतील.
- ४) नागरी जमीन (कमाल धारणा व विनियम) अधिनियम, १९७६ हा निरसित झाला असल्याने या अधिनियमांतर्गत बाबींकरिता प्रस्तावासोबत आपण रु.५००/- च्या स्टॅम्प पेपरवरील नोटराईज्ड क्र.१५७७/२०२४ दि.०९/१०/२०२४ रोजी नोटरी अनिल लक्ष्मण भोसले यांचेसमोर केलेले विहित 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 राहिल सदर शपथपत्र व बंधपत्रातील माहिती चुकीची अथवा दिशाभूल करणारी आढळून आल्यास झालेले बांधकाम अनधिकृत समजून कारवाईस पात्र राहिल.
- ५) विषयांकित मंजूर रेखांकनानुसार जागेवरील सिमांकन झाल्यानंतर, भूखंडाचे क्षेत्रफळ, रस्त्यांची रुंदी जागेचे क्षेत्र 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 त्याचप्रमाणे मंजूर प्रादेशिक योजनेचे रस्ते / रस्ता रुंदीने बांधित 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 दिल्यानंतरच अशा क्षेत्राचा वाढीव चटई क्षेत्र मिळणेबाबत आवश्यक त्या बांधकाम नकाशा व अनुषंगिक कागदपत्रासह अर्ज करण्यास अर्जदार पात्र राहतील.

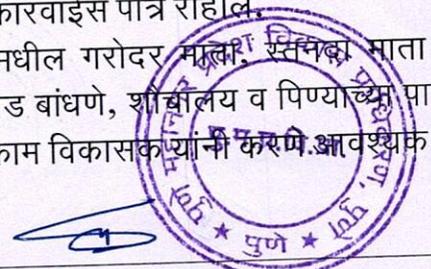
- ६) मंजूर नकाशात दर्शविलेप्रमाणे नियोजित बांधकामापासुन पुढील, मागील व बाजुची सामासिक अंतरे प्रत्यक्षात जागेवर कायम व खुली ठेवणे आवश्यक राहिल.
- ७) रेखांकनातील भूखंड व नियोजित इमारतीचा वापर फक्त मंजूर नकाशानुसार रहिवास व वाणिज्य याप्रमाणे अनुज्ञेय केलेल्या वापरासाठी करणे बंधनकारक राहिल. इमारतीच्या वापरात बदल करावयाचा असल्यास त्यास प्राधिकरणाची पूर्वमंजूरी घ्यावी लागेल.
- ८) इमारतीचे जोते तपासणी प्रमाणपत्रासाठी 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



मौजे - लवळे, तालुका मुळशी, जि. - पुणे येथील ग.नं. ११८३ व इतर मधील मंजूर बृहत् आराखड्यातील सेक्टर OCR - १२ क्षेत्र- १२८१७९.२६ चौ.मी मधील सुधारित रहिवास व वाणिज्य बांधकाम प्रस्ताव

अभिलेखात एकत्रिकरण / उपविभागणी केलेला अद्यावत ७/१२ उतारा / प्रॉपर्टी कार्ड व मोजणी नकाशा सादर करणे बंधनकारक राहिल.

- १) रेखांकनातील रस्ते, गटारे, खुली जागा इत्यादी अर्जदारांने / विकासकांने / जमीनमालकांने भुखंड / सदनिका वितरित करण्यापूर्वी जागेवर स्वखर्चाने व समाधानकारकरित्या विकसित करणे आवश्यक आहे.
- १०) नियोजित बांधकामातील मजल्यांची संख्या व उंची, मंजूर रेखांकन / बांधकाम नकाशांवर दर्शविल्यापेक्षा जास्त असता कामा नये.
- ११) नियोजित बांधकामाचे क्षेत्र, भूखंडावर अन्य बांधकाम अस्तित्वात असल्यास त्यासह एकुण बांधकाम क्षेत्र व प्रादेशिक योजन रस्ते/रस्तारुंदी क्षेत्र नकाशावर दर्शविलेनुसार प्रत्यक्ष जागेवर असणे आवश्यक आहे.
- १२) 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.
- १३) स्ट्रक्चरल इंजिनियर / डिझायनर यांनी तयार केलेल्या Structural Design नुसार प्रत्यक्ष जागेवर विकास करणेची जबाबदारी विकासक व सुपरवायझर यांची संयुक्तिक राहिल.
- १४) अर्जदार / विकासक / जमिनमालक यांनी नोटारईज्ड क्र.१६५४/२०२५ दि.२१/०५/२०२५ अन्वये अनिल लक्ष्मण भोसले यांचेसमोर दिलेल्या शपथपत्रास अधिन राहुन ही परवानगी देण्यात येते असुन 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)
- १५) 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 चर्टईक्षेत्र (Carpet area) नमूद केलेले आहे. सदर नमूद चर्टई क्षेत्रा (Carpet area) बाबत आकडेमाडे, गणितीय चुका इ. बाबत वास्तुविशारद व अर्जदार / विकासक / जमिनमालक संयुक्तिकरित्या जबाबदार राहतील.
- १६) नियोजित इमारतीसाठी / विकासासाठी आवश्यक असणाऱ्या पिण्याच्या पाण्याची सोय आपण अश्वासित केलेल्या सक्षम प्राधिकरणाने / ग्रामपंचायतीने न केल्यास या प्रकल्पातील पिण्याच्या पाण्याची आवश्यक ती पूर्तता अर्जदार / विकासक / जमिन मालक यांनी स्वखर्चाने प्रत्यक्ष वापरापूर्वी करणे आवश्यक आहे. त्याचप्रमाणे सांडपाण्याची व मैला निर्मुलनाची सुयोग्य व्यवस्था प्रत्यक्ष वापरापूर्वी करणे बंधनकारक राहिल.
- १७) ओला व सुक्या कचऱ्याकरिता सदर जागेत स्वतंत्र कंटेनरची सोय करणे आवश्यक राहिल. विघटन होण्याच्या ओल्या कचऱ्यासाठी गांडुळखत प्रकल्प अर्जदार / विकासक / जमिनमालक यांनी स्वखर्चाने करावयाचा आहे.
- १८) शासन निदेशानुसार बांधकाम करताना प्लाय अॅशचा वापर करणे बंधनकारक राहिल.
- १९) प्रारंभ प्रमाणपत्र दिलेल्या कोणत्याही इमारतीचे बांधकाम पुर्ण झाल्यानंतर मंजूर विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावलीतील नियम क्र. ७.५ नुसार पुर्णत्वाचे अर्जदार / विकासक / जमिनमालक यांनी सादर करून नियम क्र. ७.६ नुसार भोगवटा प्रमाणपत्र प्राप्त करून घेतल्याखेरीज कोणत्याही इमारतीचा भागशः / पुर्णतः वापर सुरु केल्यास अर्जदार / विकासक / जमिनमालक कारवाईस पात्र राहिल.
- २०) मोठ्या इमारत बांधकामाच्या ठिकाणी काम करणाऱ्या मजूरांमधील गरोदर मूलतः रस्त्या माता आणि त्यांच्यासोबत असणाऱ्या ० ते ६ वर्षे वयोगटातील मुलांकरिता शेड बांधणे, शाळा व पिण्याच्या पाण्याची व्यवस्था, पाळणाघर इ. तात्पुरत्या सुविधा कंत्राटदार किंवा बांधकाम विकासकांनी करणे आवश्यक आहे.



मौजे - लवळे, तालुका मुळशी, जि. - पुणे येथील ग.नं. ११८३ व इतर मधील मंजूर बृहत आराखड्यातील
सेक्टर OCR - १२ क्षेत्र- १२८१७९.२६ चौ.मी मधील सुधारित रहिवास व वाणिज्य बांधकाम प्रस्ताव

- २१) विकासांतर्गत उत्सर्जित जल, मलमूत्र, कचरा यावर प्रदूषण नियंत्रण मंडळाचे मंजूरीने योग्य प्रक्रिया व निसःरण व्यवस्था करणे आवश्यक आहे. प्रक्रिया केलेले कोणत्याही प्रकारचे उत्सर्जित पाणी वा पदार्थ लगतचे नैसर्गिक पाण्याच्या प्रवाहात मिसळता कामा नये, याची सर्वस्वी जबाबदारी संबंधित अर्जदार / विकसक उंची राहिल. तथापि, सदर अटीबाबत उल्लंघन झाल्यास संबंधित अर्जदार / विकसक यांचेवर कायदेशीर कारवाई करणेत येईल.
- २२) मुख्य अग्निशमन विभागाकडील सुधारित ना हरकत दाखला क्र.जा.क्र.FPM/६०२/२०२४-२५ दि.२०/१२/२०२४ व FPM/११२/२०२५-२६ दि.०९/०६/२०२५ अन्वये प्राप्त असून त्या मधील अटी व शर्ती अर्जदार यांचेवर बंधनकारक राहिल.
- २३) विषयांकित प्रकल्पास पर्यावरण विभागाकडील State Environment Assessment Authority कडून Environment Clearance प्रमाणपत्र घेणे आवश्यक आहे. पर्यावरण विभागाकडील संपूर्ण बृहत आराखड्यास पत्र.क्र.SIA/MH/MIS/२४५३२२/२०२१ दि.१३/०५/२०२२ अन्वये FSI + NON FSI ५४,२४,४२३.०० चौ.मी. क्षेत्रा करिता प्रमाणपत्र प्राप्त आहे. सदर प्रमाणपत्रातील अटी व शर्तीचे काटेकोरपणे पालन करणे प्रकल्पाचे अर्जदार/ विकसक / जमीनमाल यांचेवर बंधनकारक राहिल.
- २४) केंद्र शासनाच्या Ministry Of 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 प्रस्तावाखाली जागा N ६ झोन मध्ये आहे. ७३७मी. AMSL पर्यंत NOC घ्यावयाची आवश्यकता नाही.
- २५) जमिनीच्या क्षेत्रफळानुसार (Plot Area) प्रत्येक ८० चौ. मी. साठी एक वृक्ष या प्रमाणे वृक्ष लागवड करणे व त्याचे संगोपन करणे अर्जदार / विकसक / जगामालक यांचेवर बंधनकारक राहिल
- २६) महाराष्ट्र (नागरी क्षेत्र) वृक्ष संरक्षण व संवर्धन नियम २००९ मधील अनुसूची १ कलम ७ (एच) मधील प्रमाणकानुसार वृक्षांची लागवड करतांना स्थानिक वृद्ध हवामान तसेच स्थानिक उपलब्ध वृक्षांच्या जाती विचारात घेऊन अनुरूप असलेल्या संवर्गातील वृक्षांची निवड करण्याची काळजी घ्यावी.
- २७) मिळकतीवर स्थानिक जातीच्या वृक्षांची लागवड करणेसाठी ३ x ३ फूट आकाराची जागा प्रत्येक चार मीटर अंतरावर सोडणे आवश्यक आहे व तशी जागा नकाशावर दाखवणे आवश्यक आहे.
- २८) बांधकाम परवानगी मिळाल्यानंतर काम चालू करण्याआधी वृक्ष पूर्ण काढणे/पुनर्रोपण करणेसाठी मा. वृक्ष प्राधिकरण समितीची पूर्व मान्यता घेणे बंधनकारक आहे.
- २९) प्राधिकरणाकडील दि. २१/१०/२०२४ रोजीच्या परिपत्रकानुसार अंतिम भोगवटा प्रमाणपत्र प्रस्ताव दाखल करतेवेळी वृक्ष प्राधिकरणाकडील ना-हरकत प्रमाणपत्र सादर करणे अर्जदार/विकासक/जमिन मालक यांचेवर बंधनकारक राहिल.
- ३०) महाराष्ट्र (नागरी क्षेत्र) झाडांचे संरक्षण व जतन अधिनियम १९७५ मधील वृक्ष लागवडीबाबतच्या अटी व शर्तीचे पालन न झाल्यास वृक्ष संवर्धनाच्या अनुषंगाने प्रती झाड र. रु.२०००/- या प्रमाणे अनामत रक्कम भरणे तसेच निकषानुसार झाडे लावल्यानंतर वृक्षांसंबंधीत अंतिम नाहरकत प्रमाणपत्र देण्यात येईल.
- ३१) उपरोक्त प्रस्तावाबाबत वृक्षांविषयी भविष्यामध्ये निर्माण होणारे आक्षेप व न्यायालयीन प्रकरणांची संपूर्ण जबाबदारी अर्जदार / जागा मालक / विकसक यांची राहिल.
- ३२) मंजूर बृहत आराखड्यातील सर्व अटी व शर्ती विकासकावर बंधनकारक राहतील.
- ३३) सदर प्रकरणी अर्जदार/विकासक/जमीनमालक यांनी छाननी शुल्क रक्कम रु.३०५६६०/-चलन क्र.DCSC/१७६ दि.०५/०६/२०२५, विकास शुल्क रक्कम रु.७५,१९,९७०/-चलन क्र.DEVF/२३२ दि.०५/०६/२०२५, वाढीव विकास शुल्क रक्कम रु.७५,१९,९७०/-चलन क्र.ADEV/२८४





मौजे - लवळे, तालुका मुळशी, जि. - पुणे येथील ग.नं. ११८३ व इतर मधील मंजूर बृहत आराखड्यातील
सेक्टर OCR - १२ क्षेत्र - १२८१७९.२६ चौ.मी मधील सुधारित रहिवास व वाणिज्य बांधकाम प्रस्ताव

दि.०५/०६/२०२५, कामगार कल्याण उपकर रक्कम रु.२,३८,२५,०२०/-LWCS/२४६ दि.०५/०६/२०२५ अन्वये
वरील नमूद चलनाचा भरणा अर्जदार यांनी केलेला आहे.

३४) प्रस्तुत जमिनीवर भविष्यात छाननी शूल्क, प्रिमीयम शूल्क, विकास शूल्क, व कामगार कल्याण उपकर
इत्यादी बाबतच्या रक्कमेची बाकी उद्धवल्यास सादर रक्कम प्राधिकर+णाकडे जमा करणे अर्जदार यांचेवर
बंधनकारक राहिल.

३५) 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 संच स्वाक्षांकित करून सोबत जोडले
असून प्रस्तावासाबतची अन्य सर्व कागदपत्रे प्राधिकरणाच्या अभिलेखार्थ राखून ठेवण्यात येत आहेत.

(मा. महानगर आयुक्त यांचे मान्यतेने)



(श्वेता पाटील)

सहमहानगर नियोजनकार,
पुणे महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण, पुणे.