



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](mailto:comm@pnrda.gov.in)

विकास परवानगी व प्रारंभ प्रमाणपत्र

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

जा.क्र. : बीएचए/मौ. मांजरी खु. व वाघोली / स.नं १२४ व इतर १२५५ पै व इतर / प्र.क्र. १०६७/२१-२२, दि. ३१/०३/२०२२  
प्रति,

मे. अॅशडॅन डेव्हलपर्स प्रा.लि. व मांजरी हाऊसिंग  
प्रोजेक्टस एल.एल.पी. तर्फे मीना कर्णे  
पत्ता:- सॉलीटीयर वर्ल्ड, ८ मजला, स.न. ३६/१/१,  
रेजेनसी क्लासीक, मुंबई बंगलोर महामार्ग,  
वाणे, पुणे - ४५.

मौजे- मांजरी खु, येथील स.नं १२४, १२५, १२७ ते १३२, १३७ पै., ते १४२, १४४, १४५, १४६ पै., १४७  
ते १५३, १५५ ते १५९ पै. १६०, १६२ ते १६४, १६६, १६७, १६९ पै. १७० पै, १९४ पै. क्षेत्र- ४०४४९७.००  
चौ.मी. तसेच मौ. वाघोली, ग.न. १२५५/१४, १२५५/१७, १२५५/१८, १२५५/२८, १२५५/६५, १२५५/६६,  
१२५५/६७, १२५५/६९, १२५५/७०, १२५५/७१, १२५५/७२ पै., १२५५/७३, १२६५, १२६७ पै., १२७३,  
१२७६/२, १२७६/३, १२७६/५, १२७६/६, १२७६/२६, १२७६/२७, १२७६/२८, १२७६/१अ/२, १२७६/३४,  
१२७६/३७ क्षेत्र- २०१४५०.०० चौ.मी. असे एकूण क्षेत्र ६० हे ५९.४७ आर (६०५९४७.०० चौ.मी.) ता. हवेली,  
जि.पुणे क्षेत्रावरील एकात्मिकृत नगर वसाहतीचा पाचवा सुधारित वृहत आराखडा प्रस्ताव अभिन्यास मंजूरीस्तव  
प्राधिकरणाकडे प्राप्त झाला आहे. आपण प्रस्तावासोबत सादर केलेल्या कागदपत्रास अधिन राहून वृहत आराखड्यास  
सोबतच्या परिशिष्ट 'अ' मध्ये नमूद अटी व शर्तीस अधिन राहून उक्त प्रस्तावास मंजूरी 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- मांजरी खु., तालुका- हवेली, जिल्हा- पुणे येथील ग.नं. १२४ इतर व मौजे- वाघोली १२५५ पै. व इतर क्षेत्र- ६०५९४७.०० चौ.मी. (६० हे. ५९.४७ आर.) या क्षेत्रावरील एकात्मिकृत नगर वसाहतीचा पाचवा सुधारित बृहत आराखडा प्रस्ताव.

पुणे महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण, पुणे यांचेकडील दि. 39/03/2022 रोजीचे पत्र क्र. 90510 सोबतचे परिशिष्ट 'अ'

- १) राज्यातील एकात्मिकृत वसाहत प्रकल्पासाठी दिनांक ०८/०३/२०१९ रोजीचे मान्य अधिसूचने मधील नियमानुसार बृहत आराखडा प्रिमीयम आकारणी करून अर्ज दाखल करू शकतात. त्यानुसार अर्जदार कंपनी तर्फे वास्तुविशारद श्री. ऋशिकेश कुलकर्णी यांनी दि. ०८/१२/२०२१ रोजी दाखल केलेल्या प्रस्तावानुसार छाननी केलेली आहे.
- २) एकात्मिकृत नगर वसाहत प्रकल्प विकसित करणेबाबत शासन अधिसूचना दि ०८/०३/२०१९ चे विनिमयाचे आधारे प्रस्ताव कंपनीने सादर केलेला असल्याने सदर विनिमय व त्यामध्ये वेळोवेळी सुधारित करणेत येणाऱ्या सर्व नियमाचे व त्यानुषंगाने शासनाने दिलेल्या निर्णयाचे पालन करणे कंपनीवर बंधनकारक राहिल.
- ३) पूर्व परवानगी शिवाय कोणताही विकास अथवा बांधकाम कंपनीने हाती घेऊ नये, असा अनाधिकृत विकास /बांधकाम निर्देशनास आल्यास कंपनीस कोणतीही पूर्वसूचना न देता कंपनीवर दंडात्मक कारवाई तसेच अनाधिकृत बांधकामाविरुद्ध कारवाई करण्यात येईल तसेच त्यासाठी येणारा खर्च कंपनीस सोसावा लागेल.
- ४) सदर प्रकल्पाकरिता प्राप्त Locational Clearance व Letter of Intent मधीलसर्व अटी /शर्तीची पूर्तता करणे विकासक यांना बंधनकारक राहिल .
- ५) शासनाच्या नगर विकास विभागाकडे अधिसूचना टीपीएस- १८०७/२४५/प्र.क्र. ६४१/०७/नवि -१३ दि. ०४/०४/२००८ व शुध्दीपत्रक दिनांक ०४/१२/२००८ तसेच मा. संचालक, नगर रचना व मुल्य निर्धारण विभाग यांचेकडील अधिसूचना क्र. टिपीएस / मौ. मांजरी खु. वाघोली / ए.न.व.प्र/ टिपीव्ही -१ / २८९६ दि. २७/१०/२०२० अन्वये सदर प्रकल्पास अधिसूचित विशेष नगर वसाहत प्रकल्प म्हणून काही अटी सापेक्ष महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगर रचना अधिनियम १९६६ कलम १८ (३) अन्वये मान्यता दिली आहे. सदर अधिसूचनेमध्ये नमूद सर्व अटी व शर्ती पूर्तता करणे कंपनीवर बंधनकारक राहिल.
- ६) सदर एकात्मिकृत वसाहतीमधील मौ. मांजरी खु. येथील क्षेत्राकरिता मा. जिल्हाधिकारी कार्यालय पुणे यांचेकडील पत्र क्र. पमह/कावि/१२८७/२००८, दि. ०७/०६/२००८ अन्वये प्राप्त उद्देशपत्र (Letter of Intent) तसेच मौ. वाघोली येथील क्षेत्राकरिता मा. जिल्हाधिकारी कार्यालय पुणे यांचेकडील पत्र क्र. पमह/कावि/१२३६/२०२०, दि. ०३/०३/२०२१ अन्वये प्राप्त उद्देशपत्र (Letter of Intent) मधील नमूद सर्व व शर्ती पूर्तता करणे कंपनीवर बंधनकारक राहिल.
- ७) मौ. मांजरी खु. साठी जिल्हाधिकारी, पुणे यांनी मंजूरी दिलेल्या बृहत आराखडावरील आदेश क्र. पमह/टीएस/एसआर/०७/२०१३, दि. १५/०४/२०१३ तसेच मौ. वाघोली साठी जिल्हाधिकारी कार्यालय पुणे



मौजे- मांजरी खु., तालुका- हवेली, जिल्हा- पुणे येथील ग.नं. १२४ इतर व मौजे- वाघोली १२५५ पै. व इतर क्षेत्र- ६०५९४७.०० चौ.मी. (६० हे. ५९.४७ आर.) या क्षेत्रावरील एकात्मिकृत नगर वसाहतीचा पाचवा सुधारित वृहत आराखडा प्रस्ताव.

यांचेकडील जा.क्र. पमह / कावि / १४३४/२०२० दि. १८/०५/२०२१ अन्वयेच्या अकृषिक आदेशातील सर्व अटी व शर्ती अर्जदार कंपनीवर बंधनकारक राहिल.

- ८) मौ. मांजरी खु. साठी जिल्हाधिकारी पुणे यांनी क्र. पमह / टीएस / एसआर / ०७/२०१३ दिनांक १५/०४/२०१३ अन्वये पहिला वृहत आराखडा व प्राधिकरणाने प्र.क्र. १४६/१८-१९, दि.१४/०५/२०१९ अन्वये द्वितीय सुधारित वृहत आराखडा तसेच ३२८/१९-२० दि. २१/११/२०१९ अन्वये तृतीय सुधारित वृहत आराखडा आणि प्राधिकरणाने प्र.क्र. ६१६/२०-२१, दि.०९/०७/२०२१ अन्वये चौथा सुधारित वृहत आराखडा मंजूर केलेला आहे. सदर मंजूरी आदेशातील सर्व अटी / शर्ती अर्जदार कंपनीवर बंधनकारक राहतील.
- ९) मोजणी खात्याकडून वृहत आराखड्यातील क्षेत्राच्या एकत्रित सुधारित मंजूरीच्या रेखांकनाबाबत ७/१२ व हिस्साच्या क्षेत्रात बदल झालेला असल्यास त्यानुसार वृहत आराखड्यामध्ये योग्य ते बदल / सुधारणा करून असे सुधारित नकाशे या कार्यालयाकडे फेरसादर करणे आवश्यक राहिल.
- १०) सदर प्रकरणी या सुधारित रेखांकनानुसारच्या (वृहत आराखड्यानुसारच्या) सेक्टर निहाय जागेचे व इतर बाबींची जागेवर प्रत्यक्ष आखणी व मोजणी करून त्यास मोजणी खात्याकडून प्रमाणिकरण करून घेणे आवश्यक राहिल व तदनुषंगिक नोंदी महसूल अभिलेखात सुधारित करणे आवश्यक राहिल. मात्र कोणत्याही परिस्थितीत खुली जागा, सुविधा क्षेत्र सार्वजनिक वापरानुषंगाने प्रस्तावित क्षेत्र व रस्त्याखालील क्षेत्र हे प्रस्तापित जमिन वापर नकाशावर (सुधारित वृहत आराखड्यावर) नमूद क्षेत्रापेक्षा कमी करू नये याची मोजणी खाते प्रमाणित करेल त्या हद्दीनुसार/क्षेत्रानुसार, वृहत आराखड्यामध्ये योग्य ते बदल /सुधारणा करून असे सुधारित नकाशे या कार्यालयाकडे सादर करणे व त्यास रितसर अंतिम मंजूरी प्राप्त करून घेणे बंधनकारक राहिल.
- ११) प्रकल्पांतर्गत समाविष्ट जमिनींच्या मालकी, वारसा हक्क, करारांबाबत, कुलमुखत्यार पत्राबाबत, लाभ क्षेत्राबाबत, हद्दीबाबत, वहिवाट, पोटहिस्से, संमतीपत्र, इ. बाबत भविष्यात कोणताही वाद उत्पन्न झाल्यास त्यास संपूर्णतः कंपनी जबाबदार राहिल. अशा प्रकरणी सदर परवानगी, कंपनीस कोणतीही नुकसान भरपाई न देता अथवा पूर्व सूचना न देता रद्द करण्याचे संपूर्ण अधिकार मा. महानगर आयुक्त तथा मुख्य कार्यकारी अधिकारी पुणे महानगर प्रदेश प्राधिकरण पुणे यांना राहतील.
- १२) सदर वृहत आराखड्यामध्ये ज्या वापरासाठी भूखंड, सेक्टर, ब्लॉक दर्शविला आहे. निव्वळ त्या वापरासाठी त्या क्षेत्राचा वापर करणे कंपनीवर बंधनकारक राहिल. रहिवास विभागातील सेक्टर/ब्लॉक मधील भूखंड सदर क्षेत्रास विकास नियंत्रण नियमावलीनुसार अनुज्ञेय होणाऱ्या रहिवास वापरासाठी वापरावयाचे आहेत. एकात्मिकृत नगर वसाहत विनिमय नियम क्र. ७.४ नुसार योजना क्षेत्रात अनुज्ञेय Total Floor Area (F.S.I.)



मौजे- मांजरी खु., तालुका- हवेली, जिल्हा- पुणे येथील ग.नं. १२४ इतर व मौजे- वाघोली १२५५ पै. व इतर क्षेत्र- ६०५९४७.०० चौ.मी. (६० हे. ५९.४७ आर.) या क्षेत्रावरील एकात्मिकृत नगर वसाहतीचा पाचवा सुधारित वृहत आराखडा प्रस्ताव.

च्या ६०% किमान Floor Area (F.S.I.) फक्त निव्वळ निवासी कारणासाठी वापर करणे बंधनकारक आहे. प्रत्येक सेक्टर /ब्लॉकचे अंतर्गत सविस्तर रेखांकन विहित विकास नियंत्रण नियमावलीनुसार स्वतंत्रपणे तयार करून घेणे कंपनीवर बंधनकारक राहिल.

१३) राज्यातील एकात्मिकृत वसाहत प्रकल्पासाठी दिनांक ०८/०३/२०१९ रोजीचे मान्य अधिसूचनेमधील विनियम क्र. ७.२.२ नुसार मूळ मंजूर चटई क्षेत्राच्या कमाल ७०% वाढीव चटई क्षेत्र प्रिमियमची रक्कम जमा करण्याचे अटींवर अनुज्ञेय केलेले आहे. मूळ चटई क्षेत्र वापरून झालेनंतर या वाढीव क्षेत्राचा वापर करून बांधकाम परवानगी घेताना त्याचे बांधकाम क्षेत्राच्या प्रमाणात प्रचलित जमिनिच्या वार्षिक बाजारमुल्य दरानुसार प्रिमियमची रक्कम जमा करणे अर्जदारांवर बंधनकारक राहिल.

१४) एकात्मिकृत नगर वसाहत प्रकल्पासाठी दिनांक ०८/०३/२०१९ रोजीचे मान्य अधिसूचनेमधील तरतूद क्र. १२.६ नुसार विकासक यांनी सदर प्रकल्पाच फेज नुसार विकास खर्चाच्या १५% बँक गॅरंटी जमा करणे आवश्यक आहे. सदर प्रकल्पाचे Phase Wise Programm वास्तुविशारद यांनी दिलेले असून अर्जदाराने Phase Wise Programm नुसार Phase-१ च्या अनुषंगाने बँक गॅरंटी रक्कम रुपये ३,३५,२५०००/- ऐवढी रक्कमेची बँक गॅरंटी अर्जदार यांनी दिनांक ०३/०७/२०२१ अन्वये जमा केलेली आहे. तथापि, २<sup>nd</sup> Phase च्या Development Cost च्या अनुषंगाने १५% बँक गॅरंटी Phase Programm नुसार जागेवर विकास करण्यापूर्वी सादर करणे अर्जदार/ कंपनीवर बंधनकारक राहिल.

१५) प्रकल्प क्षेत्रातील Ground Water Source वगळता MoEF कडील SEIAA-EC-००००००१४२६ दिनांक २६/०३/२०१९ चे नाहरकत पत्रात नमूद केल्यानुसार, अग्निप्रतिबंधक उपाययोजनेकरिता लागणारे पाणी, बगीचा कामासाठी लागणारे पाणी व रोजच्या पाण्याच्या आवश्यकतेप्रमाणे लागणाऱ्या पाण्याच्या संबंधित Water Supply Authority कडून सोय करून घेणे कंपनीवर बंधनकारक राहिल.

१६) प्रस्तावित एकात्मिकृत नगर वसाहतीच्या क्षेत्रातील नैसर्गिक ओढे, नाले, तळी, कॅनॉल व त्यातील वाहणारे पाणी यावर कंपनीस हक्क सांगता येणार नाही व त्याच्या नैसर्गिक प्रवाहास अडथळा करता येणार नाही. आवश्यक त्या ठिकाणी संबंधित विभागाच्या पूर्व परवानगीने अशा प्रवाहाचे Chanelization करता येईल.

१७) या प्रकल्पाकरिता आवश्यक वीज पुरवठ्याबाबत महावितण कंपनीची पूर्तता करणे, (MSEDCL LTD) कडून ठाम बांधिलकी (Firm Commitment) कंपनीने प्राप्त करून घेऊन सब स्टेशनच्या विकासासह वीज पुरवठ्याबाबतची सर्वस्वी जबाबदारी कंपनीची राहिल.

१८) भविष्यात प्रकल्प राबविताना उद्भवणाऱ्या कोणत्या अडचणी अथवा प्रश्नांसाठी कंपनी सर्वस्वी जबाबदार राहिल. या अडचणींचे निराकरण करून देण्याची जबाबदारी अथवा बंधन शासनावर, या कार्यक्रमावर व तसेच महसूल विभागावर असणार नाही.



मौजे- मांजरी खु., तालुका- हवेली, जिल्हा- पुणे येथील ग.नं. १२४ इतर व मौजे- वाघोली १२५५ पै. व इतर क्षेत्र- ६०५९४७.०० चौ.मी. (६० हे. ५९.४७ आर.) या क्षेत्रावरील एकात्मिकृत नगर वसाहतीचा पाचवा सुधारित वृहत आराखडा प्रस्ताव.

- १९) प्रकल्पाबाबत कोणतीही जाहिरात करतेवेळी जाहिरातीमध्ये मंजूर विकास परवानगी प्रमाणेच तपशील /नकाशे इत्यादींचा समावेश करणे कंपनीवर बंधनकारक राहिल.
- २०) Sewage Treatment Plant बाबत अन्य सविस्तर तांत्रिक बाबी अनुषंगाने महाराष्ट्र प्रदुषण नियंत्रण मंडळ यांचेकडे जरूर ती कागदपत्रे सादर करणे व त्यांचे मंजूरी घेणे विकासक कंपनीवर बंधनकारक आहे व त्या मंजूरीनुसार सदर सेवा सुविधा कंपनीस विकसित करणे बंधनकारक राहिल.
- २१) Municipal Solid Waste (Management and Handling) Rules, २००० चे तरतुदीनुसार Solid Waste Management Plant चे स्थानास महाराष्ट्र प्रदुषण नियंत्रण मंडळ व जिल्हाधिकारी, पुणे व घनकचरा व्यवस्थापन समितीची मान्यता घेणे आवश्यक राहिल व १००% क्षमतेच्या घनकचरा व्यवस्थापनकरिता आवश्यक ती यंत्रणा उभारणे कंपनीवर बंधनकारक राहिल. या क्षेत्रामध्ये कचरा साठवणूक (Garbage Dumping) करणे अनुज्ञेय राहणार नाही अशी मान्यता प्राप्त न झाल्यास योजना क्षेत्राच्या मंजूर रेखांकनात महाराष्ट्र प्रदुषण नियंत्रण मंडळ यांच्या सुचनेनुसार अन्य सुयोग्य ठिकाणी Solid Waste Management Plant प्रस्तावित करणे व त्यानुसार जागेचे वृहत आराखडा कंपनीस सुधारितरित्या पुन्हा आवश्यक त्या बदलास मंजूर करून घेणे बंधनकारक राहिल.
- २२) प्रस्तावाखालील क्षेत्रामध्ये असणारे अस्तित्वातील इलेक्ट्रीक पोल व इलेक्ट्रीक लाईन्स या द्वितीय सुधारित मंजूर रेखांकनानुसारच्या रस्ता आखणीवर किंवा खुल्या जागेत सुयोग्य ठिकाणी कंपनीने स्थलांतरित करणे आवश्यक राहिल.
- २३) महाराष्ट्र प्रदुषण नियंत्रण मंडळ, केंद्र शासनाचे वन व पर्यावरण मंत्रालय, जलसंधारण विभागाकडील प्राप्त ना-हरकतपत्र व तसेच Fire Adviser, Govt. of Maharashtra यांचेकडील प्राप्त झालेल्या ना-हरकत प्रमाणपत्रातील सर्व अटींची पूर्तता विकासक कंपनीने व त्यांचे संबंधित सल्लागार यांनी वेळोवेळी करणे आवश्यक राहिल व या बाबींची पूर्तता होत आहे किंवा कसे, याबाबत कंपनीने व संबंधित सल्लागार यांनी संबंधित विभागाकडून त्यांच्या सुचनांवर अटीनुसार वेळोवेळी तपासणी करून घेणे आवश्यक राहिल.
- २४) नियम क्र. ७.३ (a) नुसार प्रकल्प क्षेत्रात किमान १२.५% हरित क्षेत्र (Green Space) हे क्षेत्र नकाशावर दर्शविलेप्रमाणे कायमस्वरुपी विना अडथळा, सर्वांसाठी खुले ठेवणे व बोजारहित ठेवणे कंपनीवर बंधनकारक आहे. तसेच सदरचे क्षेत्र कंपनीस विक्री करता येणार नाही. या क्षेत्रामध्ये खुल्या स्वरुपाचा वापर करणेचा आहे.
- २५) एकात्मिकृत नगर वसाहत विकसित करणेकामी शासन मंजूर विनिमयामधील नियम क्र. १२.३ नुसार वृक्षांची लागवड करून त्यांची देखभाल, संवर्धन करणे विकासक कंपनीवर बंधनकारक राहिल. तसेच नियम क्र. १२.३ नुसार प्रकल्प पूर्णत्वाच्या वेळेस याबाबत खातरजमा वन विभागाकडून करून घेणे बंधनकारक राहिल.



मौजे- मांजरी खु., तालुका- हवेली, जिल्हा- पुणे येथील ग.नं. १२४ इतर व मौजे- वाघोली १२५५ पै. व इतर क्षेत्र- ६०५९४७.०० चौ.मी. (६० हे. ५९.४७ आर.) या क्षेत्रावरील एकात्मिकृत नगर वसाहतीचा पाचवा सुधारित वृहत आराखडा प्रस्ताव.

- २६) प्रकल्पाचा फेज प्रोग्रॅम देणेत आलेला आहे. प्रत्येक सेक्टरचे /ब्लॉकचे रेखांकन नकाशे सादर करून त्यास मंजूरी प्राप्त करून घेणे व त्यानुसार लागू प्रचलित विकास नियंत्रण नियमावली इमारत बांधकाम नकाशे मंजूरीसाठी सादर करून त्यास मंजूरी प्राप्त करून घेणे कंपनीवर बंधनकारक आहे. त्याचबरोबर प्रकल्पातील रहिवासी इमारतींचे बांधकाम करताना त्यासोबतच पायाभूत सेवा सुविधा/ सार्वजनिक सुविधा प्राधान्याने विकसित करणे कंपनीवर बंधनकारक राहिल.
- २७) प्रकल्प क्षेत्रातील इमारतींमध्ये भूकंप प्रतिरोधकाचे (Earthquake) दृष्टीने उपाययोजना करणे व इमारतीचे तसेच स्ट्रक्चर डिझाईन कंपनीच्या संबंधित सल्लागार यांचेकडून करून घेणे कंपनीवर बंधनकारक राहिल.
- २८) प्रकरणांमधील जमिनीबाबत ज्या कोर्ट केसेस चालू आहेत किंवा लोकायुक्त त्याचे काही तक्रारी आहेत याबाबत कोर्ट किंवा लोकायुक्त यांचा अंतिम निर्णय अर्जदारांवर बंधनकारक राहिल.
- २९) अर्जदार कंपनी मालकीच्या नसलेल्या वृहत आराखड्यामध्ये ज्या जमिनी प्रकल्पातील अर्जदारांचे जागेमुळे वेढल्या गेलेल्या आहेत, अशा जमिनीना एकात्मिकृत नगर वसाहत प्रकल्पासाठी दिनांक ०८/०३/२०१९ रोजीचे मान्य अधिसूचनेमधील नियम क्र. १२.१० नुसार आवश्यक रुंदीचा पोहोच रस्ता प्रस्तावित करणे व तो विनातक्रार इतरांस उपलब्ध करून देणे अर्जदार कंपनीवर बंधनकारक राहिल.
- ३०) सदर वृहत आराखड्यात लगतच्या जमीन धारकांना पोहोच रस्ता दर्शविलेला असून सदर जमीन धारकांना विनातक्रार रस्ता उपलब्ध करून देणे विकासक यांना बंधनकारक राहिल.
- ३१) नियमावलीतील नियम क्र १०.३ व १२ नुसार रहिवास वापराच्या अनुषंगाने त्याप्रमाणात इतर सुविधा वापर व मूळ पायाभूत सुविधा (Basic infrastructure ) विकसित करणे अर्जदार यांना बंधनकारक असल्याने रहिवास सेक्टर च्या बरोबरीने इतर सुविधा सेक्टर करिता मंजूरी घेवून विकसन करणे व त्यानुसार त्याप्रमाणात भोगवटा प्राप्त करून घेणे अर्जदार / विकासक / जमिनमालक यांचेवर बंधनकारक राहिल.
- ३२) नियमावलीतील नियम क्र १२.८ नुसार सदर नगरवसाहत १० वर्षांमध्ये सर्व पायाभूत सुविधा सह विकसित करणे अर्जदार कंपनीवर बंधनकारक राहिल.
- ३३) विनिमयामधील नियम क्र. ९ नुसार (Social Housing) नुसार रहिवास वापराच्या अनुषंगाने १५% बांधकाम क्षेत्राच्या प्रमाणात EWS/LIG सदनांकांना रहिवास सेक्टर च्या बरोबरीने मंजूरी घेवून विकसन करणे व त्यानुसार त्याप्रमाणात भोगवटा प्राप्त करून घेणे अर्जदार कंपनीवर बंधनकारक राहिल. तसेच सदर नगर वसाहत प्रकल्पातील Sector R१ व R२ मधील पूर्व मंजूर सदनिकेबाबत एकात्मिकृत नगर वसाहत प्रकल्पासाठी दिनांक ०८/०३/२०१९ रोजीचे मान्य अधिसूचनेमधील नियम क्र. ९ नुसार कार्यवाही करणे अर्जदार कंपनीवर बंधनकारक राहिल.
- ३४) दिनांक ०८/०३/२०१९ रोजीच्या एकात्मिकृत नगर वसाहतीच्या अधिसूचनेतील तरतूद क्र. ७.५ नुसार एकूण क्षेत्राच्या २ % क्षेत्र- १२१२०.०० चौ.मी. खालील जागा मोजणी व स्वतंत्र ७/१२ करून प्राधिकरणाच्या नावे हस्तातरीत करणे अर्जदार कंपनीवर बंधनकारक राहिल.



मौजे- मांजरी खु., तालुका- हवेली, जिल्हा- पुणे येथील ग.नं. १२४ इतर व मौजे- वाघोली १२५५ पै. व इतर क्षेत्र- ६०५९४७.०० चौ.मी. (६० हे. ५९.४७ आर.) या क्षेत्रावरील एकात्मिकृत नगर वसाहतीचा पाचवा सुधारित वृहत आराखडा प्रस्ताव.

- ३५) अर्जदाराने सदर एकात्मिकृत नगर वसाहत प्रकल्पाकरिता दि. ०८/०३/२०१९ रोजीच्या एकात्मिकृत नगर वसाहतीच्या अधिसूचनेतील तरतूद क्र. ७.३ (F) व ७.५ मध्ये सवलती अनुषंगाने नगर विकास विभाग यांचेकडील पत्र क्र. टिपीएस-१८२१/१२१४/प्र.क्र.११९/२०२१/नवि-१३, दि. २६/१०/२०२१ रोजीचे पत्र सादर केलेले आहे. त्यानुसार शासनाने अर्जदारास एकात्मिकृत नगर वसाहतीच्या नियमावली, २०१९ नियम क्र.७.३ (एफ) मधील तरतूदीनुसार ४० हेक्टर क्षेत्राच्या Master Layout मध्ये Economic Activity साठी विकसीत करावयाचे क्षेत्र १०% ऐवजी ५% असे ठेवण्यास व बांधकाम क्षेत्र २०% ऐवजी १०% असे ठेवण्यास नियम क्र.१७ मधील तरतूदीनुसार मान्यता दिलेली आहे. सदर पत्रामधील दुरुस्ती अनुषंगाने अर्जदाराने रु. १००/- च्या स्टॅम्प पेपरवरील क्र. G/१९/०२/२०२२, दिनांक- ११/०१/२०२२ रोजी नोटरी श्री. सतिशचंद्र एल. पिटाळे यांचेसमोर केलेले प्रतिज्ञापत्र सादर केलेले आहे. तथापि, त्यानुसार संबंधित सेक्टरचा जागेवर विकास सुरु करण्यापूर्वी सदर पत्राअनुषंगाने दुरुस्तीपत्रक सादर करणे अर्जदार कंपनीवर बंधनकारक राहिल. तसेच शासनाने सदर पत्रामधील दुरुस्ती नाकारल्यास सदर वृहत आराखड्याची मंजूरी रद्द समजणेत येईल.
- ३६) कार्यकारी अभियंता, पाटबंधारे विभाग, पुणे यांचेकडील पाणी वापरासाठी दि. २९/०१/२०१० रोजीचे पत्र जा.क्र. मु.अ/काअ-२/मुबका/०५७४ चे ना-हरकत प्रमाणपत्रामधील अटीचे पालन करणे कंपनीवर बंधनकारक राहिल. तसेच उक्त ना-हरकत प्रमाणपत्रात नमूद केल्यानुसार करारनामा करून घेणे व सदर करारनाम्यातील सर्व अटी /शर्ती कंपनीवर बंधनकारक राहतील.
- ३७) सदर प्रकरणी मुख्य अभियंता, जलसंपदा विभाग, पुणे यांचेकडील पत्र क्र. मुअ/काअ-२/उ.अ.-३/एनव-वाघोली/ना-हरकत/४४२१/२०२०, दि. १५/१०/२०२० अन्वये मौ. वाघोली येथील ग.नं. १२५५/१४ व इतर जमिनी लाभक्षेत्रात येत नसल्याबाबत व प्रकल्पात समाविष्ट करण्यासाठी ना-हरकत प्रमाणपत्र प्राप्त आहे. सदर ना-हरकत प्रमाणपत्रात नमूद प्रमाणे मुळा-मुठा नदीच्या निळ्या व लाल पुर रेषेच्या आत शासन परिपत्रक क्र. एफडीडब्ल्यु-१०८९/२४३/८९/ सिं.व्य.(कामे), दि. २१/०९/१९८९ मधील मार्गदर्शक सुचनानुसार व विकास नियंत्रण नियमावलीतील तरतूद क्र. १३.३ नुसार वापर प्रस्तावित करणे अर्जदार यांचेवर बंधनकारक राहिल.
- ३८) सदर प्रकरणी अर्जदार यांनी Ministry of Defence यांचेकडील जा.क्र. SWAC / २५६४/६/२२८५/ATS (BM) दि. २६/११/२०२० रोजीचे ना-हरकत दाखला एकूण उंची १२९.३० मी. व AMSL 691.40m साठी ना हरकत प्रमाणपत्र प्राप्त करून घेतलेले आहे. यातील अटी / शर्ती अर्जदार यांचेवर बंधनकारक राहतील.
- ३९) मौजे- मांजरी या गावाकरिता केंद्र शासनाच्या पर्यावरण व वन विभागाकडील क्र. (MOEF) क्र. SEIAA-EC-००००००१४२६, दिनांक २६/०३/२०१९ अन्वये ना-हरकत प्राप्त आहे. तसेच सदर नगर वसाहत प्रकल्पामध्ये समाविष्ट केलेले मौ. वाघोली येथील क्षेत्राकरिता मौ. वाघोली येथील क्षेत्रावर कोणताही विकास करणेपूर्वी सुधारित पर्यावरण ना-हरकत प्रमाणपत्र सादर करणे अर्जदार यांचेवर बंधनकारक राहिल.



मौजे- मांजरी खु., तालुका- हवेली, जिल्हा- पुणे येथील ग.नं. १२४ इतर व मौजे- वाघोली १२५५ पै. व इतर क्षेत्र- ६०५९४७.०० चौ.मी. (६० हे. ५९.४७ आर.) या क्षेत्रावरील एकात्मिकृत नगर वसाहतीचा पाचवा सुधारित बृहत आराखडा प्रस्ताव.

- ४०) फायर स्टेशनच्या मंजूर नकाशानुसार फायर स्टेशनचा विकास पूर्ण करून ते फायर अँड व्हायजरच्या सल्ल्याने कार्यरत करणे कंपनीवर बंधनकारक राहिल.
- ४१) विशेष प्रसंगी महानगर आयुक्त तथा मुख्य कार्यकारी अधिकारी पुणे महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण, पुणे यांनी लेखी आदेश दिले तर ते विकासकांवर बंधनकारक राहतील.
- ४२) सुरक्षिततेच्या दृष्टीने (Safety and Security of Building to Counter Manmade Disasters) आवश्यक ती उपाययोजना करणे कंपनीवर बंधनकारक राहिल.
- ४३) अर्जदार कंपनीने विविध विभागाच्या घेतलेल्या ना-हरकत प्रमाणपत्र सुधारित बांधकामाच्या अनुषंगाने सादर करणे आवश्यक राहिल.
- ४४) प्रस्तावित एकात्मिकृत नगर वसाहतीच्या क्षेत्रातील नैसर्गिक ओढे, नाले, तळी, कॅनॉल व त्यातील वाहणारे पाणी यावर कंपनीस हक्क सांगता येणार नाही व त्याच्या नैसर्गिक प्रकल्पास अडथळा करता येणार नाही.
- ४५) सदर बृहत आराखड्यामध्ये १:५ पेक्षा तीव्र उताराचे क्षेत्र दर्शविलेले असून नियम क्र ७.१.३ नुसार बांधकाम मुक्त ठेऊन रस्ते /वृक्षारोपण/बाग असे वापर अनुद्वेय राहतील . तसेच सदर तीव्र उताराच्या क्षेत्रातजमिनीच्या संरचनेमध्ये कमीत कमी बदलहोण्याच्या दृष्टीने रस्त्यांचे नियोजन जागेवरील कंटूर नुसार प्रस्तावित केलेले असून रस्ते विकसित करताना किमानcutting /levelling /filling करणेबाबत खबरदारी घेणे विकासक यांच्यावर बंधनकारक राहिल
- ४६) एकात्मिकृत नगर वसाहतीच्या नियमावलीतील नियम क्र२( iv)नुसार २५ % पेक्षा जास्त चटई क्षेत्र निर्देशांक करिता बांधकाम परवानगी घेणे पूर्वी अस्तित्वातील रस्ता १८ मी रुंद विकसित करणे विकासक यांना बंधनकारक राहिल .
- ४७) प्रकरणी मा. संचालक नगर रचना महाराष्ट्र राज्य पुणे यांनी दि. २७/१०/२०२० रोजीच्या Locational Clearance मधील अट क्र. III) १) मध्ये नमूद नुसार वनविभागाच्या मालकीच्या ग.नं. १३६ या जमिनीमधील मंजूर प्रादेशिक योजनेमधील ३० मी रुंद प्रस्तावित रस्त्याखालील क्षेत्र सार्वजनिक बांधकाम विभागास हस्तातरीत न झाल्यास सदरचे वाढीव २०.१४५० हे. वाढीव क्षेत्र बृहत आराखड्यामधून वगळणे आवश्यक राहिल. तसेच सदरचा प्रस्तावित रस्ता बांधकाम विभाग / प्राधिकरणाकडून विकसित न झाल्यास प्रकल्प प्रवर्तकांनी सदरचा रस्ता स्वखर्चाने विकसित करणे आवश्यक असून सदरचा रस्ता पूर्ण विकसित करणे आवश्यक असून सदर रस्ता पूर्ण विकसित झालेवरच नव्याने वाढीव समाविष्ट क्षेत्रात बांधकाम परवानगी अनुज्ञेय राहिल.
- ४८) मौजे-मांजरी खुर्द गावातील ग.नं. १३६ मधून जाणारा मंजूर प्रादेशिक योजनेतील ३०.०० मी. रुंद रस्ता विकसित करतेवेळी त्याखालील क्षेत्र मध्ये मुख्य वनसंरक्षक, (प्रादेशिक), पुणे यांचेकडील दि. ३१/०३/२०२१ रोजीच्या आदेश जा.क्र.ब/कक्ष-४/४(२)/जमीन/एफसीए-२१२/२०२०-२१/४८५ मध्ये नमूद नुसार मांजरी खु., ता. हवेली, गट क्र. १३६ राखीव वन या जमिनीमधील १.७३ हे क्षेत्र रस्त्याखाली अनुज्ञेय करण्यात आलेले आहे. तथापि, सदरचा ३०.०० मी. रुंद रस्ता करतेवेळी प्रत्यक्ष रस्त्याखालील क्षेत्रात सदर मास्यतेपेक्षा (१.७३ हे.

मौजे- मांजरी खु., तालुका- हवेली, जिल्हा- पुणे येथील ग.नं. १२४ इतर व मौजे- वाघोली १२५५ पै. व इतर क्षेत्र- ६०५९४७.०० चौ.मी. (६० हे. ५९.४७ आर.) या क्षेत्रावरील एकात्मिकृत नगर वसाहतीचा पाचवा सुधारित वृहत आराखडा प्रस्ताव.

पेक्षा) वाढ होणार असेल तर त्याबाबत सुधारित ना-हरकत प्रमाणपत्र संबंधीत विभागाकडून प्राप्त करून घेणे अर्जदार कंपनी यांस बंधनकारक राहिल.

४९) सदर एकात्मिक नगर वसाहतीमध्ये अर्जदार यांनी प्रस्तावित केलेले Play Ground चे क्षेत्र हे एकात्मिकृत नगर वसाहत प्रकल्पासाठी दिनांक ०८/०३/२०१९ रोजीचे मान्य अधिसूचनेमधील नियम क्र. ७.३.(b) मधील Note क्र. (b) नुसार ७ Sq. Mtr. /Per student नुसार व तसेच सदर शाळा दुप्पट सत्रात चालणार यानुसार विचारात घेवून, त्यानुसार येणाऱ्या विद्यार्थी संख्ये ऐवढेच विद्यार्थी शाळेमध्ये दाखल करून घेणे आवश्यक राहिल.

५०) एकात्मिकृत नगर वसाहत प्रकल्पामध्ये भविष्यात रहिवास वापराच्या चटई क्षेत्रात वाढ करावयाची असल्यास त्या प्रमाणात सुविधांच्या बांधकाम क्षेत्रात देखील वाढ करणे बंधनकारक राहिल व त्याकरिता सेक्टर च्या हद्दीमध्ये सुधारणा करून सुविधा सेक्टर करिता प्रमाणशीर (proportionate) बांधकाम चटई क्षेत्र नेमून देणे अर्जदार यांना बंधनकारक राहिल.

५१) अर्जदार कंपनीने सादर केलेली कोणतेही कागदपत्रे व माहिती चुकीची अगर दिशाभूल करणारी आढळल्यास प्रस्तुत प्रकरणी करण्यात आलेली शिफारस /देंण्यात आलेली मंजूरी ही रद्द समजणेत येईल व त्यामुळे कंपनीच्या व इतर सर्व संबंधितांच्या आर्थिक अथवा इतर कोणत्याही प्रकारच्या नुकसानीस स्वतः कंपनी जबाबदार राहिल.

५२) आता सुधारित आराखड्यामध्ये करण्यात आलेले बदल हे पर्यावरण व रेरा कायद्याचे अनुषंगाने लागू करणे ही अर्जदार कंपनीची जबाबदारी राहिल.

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

महानगर आयुक्त

तथा,

मुख्य कार्यकारी अधिकारी

पुणे महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण,

पुणे यांचे करिता.

