

पुणे महानगर प्रदेश क्षेत्र विकास प्राधिकरण, पुणे

महाराजा सयाजीराव गायकवाड उद्योग भवन, तिसरा व चौथा मजला,

स.क्र. १५२ + १५३, औध, पुणे - ४११००७

ई-मेल: ceopmrda@gmail.com

विकास परवानगी व प्रारंभ प्रमाणपत्र

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

जा.क्र: वीएचए/मो.पिसाळी,ता.हवेली,पुणे/स.नं.६,हिस्सा क्र. १/१४ व इतर/प्र.क्र.५६३

दि.१५/१२/२०१६

प्रति,

मे. ब्रकफिल्ड कन्स्ट्रक्शन प्रा. लि,
भागीदार श्री अजय रमेश वासवानी तर्फे
क.मृ.धा. मे. निर्माण त्रिभुती व इनफिनीटी
कॉन्स्ट्रक्टर्स तर्फे भागीदार संदिप वाळकृष्ण भाटेश्वरी
पत्ता - २०५, सिटी सेंटर, आयुर्वेद रसशाळेसमोर,
कर्वे रोड, पुणे - ४११ ००४.

मोजे - पिसाळी, तालुका - हवेली, जिल्हा - पुणे येथील स. नं. - ६/१/१४, ६/१/१५, ६/१/१८, ६/२/१,
६/२/२ पै. क्षेत्र - १७९००.०० चौ. मी क्षेत्रावरील समूह गृहवांछणी प्रकल्पामधील सुधारित रेखांकन / इमारत
बांधकाम प्रस्ताव मंजूरस्तव प्राधिकरणाकडे प्राप्त झाला आहे. आणखी प्रस्तावाबाबत सादर केलेल्या
कागदपत्रास अधिन राहून तसेच साबळच्या 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 यांचे मान्यतेने



महानगर आयुक्त,

तथा

मुख्य कार्यकारी अधिकारी

पुणे महानगर प्रदेश क्षेत्र विकास प्राधिकरण,

पुणे यांचे करिता,

परिशिष्ट 'अ'

- १) मंजूर नकाशाप्रमाणेच जागेचा विकास व बांधकाम करणे बंधनकारक राहिले.
- २) सदर विकास परवानगी व प्रारंभ प्रमाणपत्र हे एक वर्षाच्या कालावधीकरिता अंमलात राहिले. तदनंतर त्यापुढे आवश्यकतेनुसार विहीत मुदतीमध्ये सदर परवानगी व प्रमाणपत्राचे नूतनीकरण करून न घेतल्यास सदरचे परवानगी व प्रमाणपत्र संपुष्टात येईल.
- ३) प्रस्तावासोबत मोजणी दि. २८/०८/२०१२, मो. र. नं. २८४/१२ ने केलेल्या वहीवाटीचे मोजणी नकाशातील हद्दीचे तसेच जागेच्या मालकी / वहीवाटीबाबत अजंदाराने / विकासकाने/ जमीनमालकाने बाबावत सादर केलेल्या प्रतिज्ञापत्राचे अधिन राहून परवानगी देण्यात येत आहे. सदर जागेमधील वहीवाटीचे : हद्दीचे अनुषंगाने अथवा इमारतीबाबत कोणतेही व्यक्तीगत वाद / न्यायालयीन वाद उद्भवलेले त्याची सर्वेस्यो जबाबदारी अजंदार / विकासक / जमीनमालक यांची राहिल. ज्या जागेची मालकी / वहीवाट, अजंदार / विकासक / जमीनमालक यांची नाही अशा कोणत्याही जमिनीवर सदर परवानगीद्वारे विकास अनुज्ञेय राहणार नाही.
- ४) प्रस्तुतच्या जमिनीवर आर्थिक संस्थांचा बोजा असल्यास त्यास अजंदार / जमीनमालक / विकासक सर्वेस्यो जबाबदार राहतील.
- ५) नागरी जमीन (कमाल धारणा व नियंत्रण) अधिनियम, १९७६ हा निर्धारित झाला असल्याने या अधिनियमांतर्गत बाबींकरिता प्रस्तावासोबत आपण रु. ३००/- च्या स्टॅम्प पारगवरील दिनांक १७/०९/२०१० रोजी नोटरी श्री. पि. जे. एल्लवडे यांचेसमोर केलेले विहीत नमुन्यातील शपथपत्र व बंधपत्र क्र. ३५६२/२०१० सादर केले आहे. सदर शपथपत्र व बंधपत्रास अधिन राहून सदर बांधकाम परवानगी देण्यात येत आहे. त्याबाबतची संपूर्ण जबाबदारी अजंदार / जमीनमालक / विकासक यांची राहिल. सदर शपथपत्र व बंधपत्रातील माहिती चुकीची अथवा दिशाभूल करणारी आढळून आल्यास झालेले बांधकाम अनधिकृत समजून कारवाईस पात्र राहिल.
- ६) विषयवस्तु जमिनीवर कोणतेही विकास कार्य सुरू करण्यापूर्वी रेखांकन जागेवर सिमॉकित करून भूमि अभिलेख खात्याकडून प्रमाणित करून घेणे बंधनकारक आहे. मंजूर रेखांकनानुसार जागेवरील सिमॉकन झाल्यानंतर, भूखंडाचे क्षेत्रफळ, रस्त्यांची रुंदी, १५% सुविधा भूखंड व १०% खुल्या जागेचे क्षेत्र मंजूर रेखांकनात दर्शविल्यापेक्षा कमी भरता कामा नये. यामध्ये कोणताही बदल झाल्यास रेखांकन पुन्हा मंजूर करून घेणे बंधनकारक राहिल. अशा प्रमाणित रेखांकनाची प्रत प्राधिकरणामे 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 बांधले क्षेत्र जागा मालकास / विकासकाम वाढीव चटई क्षेत्राच्या बरत्नात



संबंधित नियोजन प्राधिकरणाकडे हस्तांतरित करावयाचे झाल्यास अशा अनुषंगीक क्षाची मोजणी जागा मालकाने / विकसकाने संबंधित भूमी अभिलेख विभागाकडे वितरित करून देऊन घेणे बंधनकारक राहिले. तदुत्तर अशा संदर्भातील जमिनीचे खर्चोखर्च संबंधित नियोजन प्राधिकरणाचे नावाने जागा मालकाविकसकाने स्वखर्चाने करून देऊन तसे ७/१२ उतारा व त्याप्रमाणे प्रत्यक्ष जागेचा नोंद दिल्यानंतरच अशा क्षेत्राचा वाढीव धर्तरीचे भिळणेबाबत आवश्यक नव्हा बांधकाम नकाशा व अनुषंगीक कागदपत्रासह अर्ज करण्यास अर्जदार पात्र राहिले.

- ७) मंगूर नकाशांमध्ये समाविष्ट गे. नं. ६/१/१४, ६/१/१५, ६/१/१८, ६/२/१, ६/२/२ गे. क्षेत्र - १६९००.०० चौ.मी. या प्लॉटला क्षेत्रावर मंगूर आहे. उक्त सधर गे. नं. ६/१/१४, ६/१/१५, ६/१/१८, ६/२/१, ६/२/२ गे. मधील क्षेत्रांमध्ये एकीकरणाबाबतची सक्षम अधिकाऱ्याची मान्यता घेऊन त्यानुसार आवश्यक नोंद भरवून दप्तरी दाऊन तसे नोंदीबाबतचा प्रौढी कांड उतारा ७/१२ उतारा या मातणी नकाशा सादर करणे अर्जदार / विकसक / जमिनमालक यांच्यावर बंधनकारक आहे.
- ८) मंगूर नकाशात दर्शविलेल्या नियोजित बांधकामापासून पुढील, गटोल व वाजुधी भागांमधील अंतरे प्रत्यक्ष जागेवर कायम व खुली ठेवणे आवश्यक राहिले.
- ९) रेषांकनातील भूखंड व निर्धारित इमारतीचा व्याप करून रहिवास याप्रमाणे अनुज्ञापत्राला वापरासाठी करणे बंधनकारक राहिले.
- १०) इमारतीचे जेता तपासणीसाठी अर्ज करताना विकास परवानगी आणि परवानाधारक, वास्तुविशारद / अभियंता / स्ट्रक्चर अभियंता / सुपरवायझर यांचे प्रमाणपत्र सादर करणे बंधनकारक राहिले. त्याप्रमाणे भागवटी प्रमाणपत्रासाठी अर्ज करताना बांधकाम प्रस्तावांमधील जमिनीचे नटवून / भूमी अभिलेखात एकीकरण / उपविभागणी केलेला अक्षांश ७/१२ उतारा प्रौढी कांड व मोजणी नकाशा सादर करणे बंधनकारक राहिले.
- ११) इमारतीचे मंगूर नकाशांनुसार नाल्यापर्यंतचे बांधकाम पूर्ण झाल्यानंतर जेत तपासणी प्रमाणपत्र प्राप्त करून न पेट पुढील बांधकाम झाल्यास सदरचे बांधकाम अर्जावृत्त गमनपत्र घेऊन असे बांधकाम देहात्मक कार्यसहीस पात्र राहिले.
- १२) अधिन्यायातील रस्ते, व खुली जागा यांची देखभाल व अधिन्यायांमध्ये दर्शविलेले योग्यतः प्रादेशिक योजना स्थलेरम्या केंद्रीकरणातील क्षेत्र राखे अनुज्ञेच्या वापरासाठी तसेच शेतारच्या जमिनमालकास वापराण्यास खुल ठेवणे बंधनकारक राहिले.
- १३) रेषांकनातील रस्ते, गटार, खुली जागा इत्यादी अर्जदारांनी / विकसकाने / जमिनमालकाने भूखंड / सार्दनिवा चिह्नित करण्यापुढी जागेवर स्वखर्चाने व सनाधानकारकारित्या विकसित करणे आवश्यक आहे.
- १४) नियोजित बांधकामातील मत्तल्यांची संख्या न देणे, मंगूर रेषांकन बांधकाम नकाशावर दर्शविलेल्या जागेत अगत्या कामा नये.



- १५) नियोजित बांधकामाचे क्षेत्र, भूखंडावर अन्य बांधकाम अस्तित्वात असल्यास त्यासह एकूण बांधकाम क्षेत्र, सुविधा क्षेत्र व प्रादेशिक योजना रस्ते / रस्तांरुंदी क्षेत्र नकाशावर दर्शविलेनुसार प्रत्यक्ष जागेवर असणे आवश्यक आहे.
- १६) जागेतील / जागेजगतच्या 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 केल्यास दुर्घटना घडल्यास त्याची जबाबदारी अर्जदार / विकासक / जमिनमालक यांची राहिल.
- १७) स्ट्रिट भविष्यात वाढवित करण्यात येऊ नये, तसेच स्ट्रिटचा वापर फक्त पार्किंगसाठीच करण्यात यावा.
- १८) स्ट्रक्चरल इंजिनियरिंगडिजायनर यांनी तयार केलेल्या Structural Design नुसार प्रत्यक्ष जागेवर विकास करणेची जबाबदारी विकसक व सुपरवायझर यांची संयुक्तित्क राहिल.
- १९) अर्जदार / विकासक / जमिनमालक यांनी दि. ३१/०५/२०१६ क्र. ७३०/१६ अन्वये दिलेल्या शास्यपत्रास आर्धन राहून ही परवानगी देण्यात येत असून प्रमाणित विकास नियंत्रण आणि प्रोत्साहन नियमावलीमधील सर्व नियम आणि भारतीय मानक व्युत्पन्ने विहित केलेल्या सुरक्षा प्रमाणकांचे पालन करणे अर्जदार / विकासक / जमिनमालक यांचेवर बंधनकारक राहिल. (नियम क्र. ७.१)
- २०) शासन नगर विकास विभागाकडील दि. १९/११/२००८ च निर्देश क्र. डिपीडी-४३०८/४१०२/प्र.क्र.३५९/०८/नवि.११ नुसार अर्जदार/विकासक/जमिनमालक व वास्तुविशारद यांनी बांधकाम नकाशांमध्ये प्रत्येक मरदनिकेचे एकूण चटईक्षेत्र (Carpet area) नमूद केलेले आहे. सदर नमूद चटई क्षेत्र (Carpet area) बाबत आकडेमांड, गणितीय चुका इ. घातल वास्तुविशारद व अर्जदार / विकासक / जमिनमालक संयुक्तित्कर्तल्या जबाबदार राहतील.
- २१) नियोजित इमारतीसाठी / विकासासाठी आवश्यक असणाऱ्या विण्याच्या पाण्याची सोय आणि अश्व्यासित केलेल्या सक्षम प्राधिकरणाने / ग्रामपंचायतीने न केल्यास या प्रकल्पातील मरदनिका हस्तांतरणापुर्वी विण्याच्या पाण्याची आवश्यक ती पूर्तता अर्जदार / विकासक / जमिन मालक यांनी स्वखर्चाने प्रत्यक्ष वापरापुर्वी करणे आवश्यक आहे. त्याचप्रमाणे सांडगाण्याची व मैला निमलनाची सुयोग्य व्यवस्था प्रत्यक्ष वापरापुर्वी करणे बंधनकारक राहिल.
- २२) ओला व सुक्या कचऱ्याकारता सदर जागेत स्वतंत्र कंटेनरची सोय करणे आवश्यक राहिल विघटन होणाऱ्या ओल्या कचऱ्यासाठी गाडूळखत 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 लाववड करणे व त्यांची जोपासना करणे अर्जदार / विकासक / जमिनमालक यांचेवर बंधनकारक राहिल.



- २४) खोल उमेदवार पाणी तापवाण्यासाठीची येवणा अर्जदार / विकासक / जमिनमालक यांनी इमारतीचे बांधणीसाठी स्वखर्चाने करावयाची आहे.
- २५) वॉटर ट्रीटमेंट प्लॅन्ट येवणा उभारणे अर्जदार / विकासक / जमिनमालक यांचेवर बंधनकारक असून पाण्याचा फेरबदल करीता झाडाची तोपारना घालणे करणे आवश्यक आहे.
- २६) प्रारंभ प्रमाणपत्र दिलेल्या कोणत्याही इमारतीचे बांधकाम पूर्ण झाल्यानंतर मजूर विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावलीतील नियम क्र. ७.५ नुसार पूर्णत्वाचे प्रमाणपत्र अर्जदार / विकासक / जमिनमालक यांनी सादर करून नियम क्र. ७.६ नुसार भोगवटा प्रमाणपत्र प्राप्त करून घेतल्याखेरीज कोणत्याही इमारतीचा भाड्याः पूर्णतः वापर सुरू केल्यास अर्जदार / विकासक / जमिनमालक कोणत्याही काळ राहण.
- २७) प्रमाणित विकास नियंत्रण आणि प्रोत्साहन नियमावलीमधील तरतुद क्र. ६,२,६,९ नुसार विशेष इमारतीबाबत :-
- a) प्रमाणित विकास नियंत्रण आणि प्रोत्साहन नियमावलीमधील तरतुद क्र. १२.६ (b) नुसार प्रस्तावित इमारती सभाकाली ६ मी. रुदाचे पाखवे किमान ४५ टन वजनाने पाखर झालेल्या भोर पेलु शकेल बांधणीची डिझाईन करून विकसित करणे अर्जदार / विकासक / जमिनमालक यांचेवर बंधनकारक आहे.
 - b) अर्जदार / विकासक / जमिनमालक यांनी प्रस्तावितानुसार सर्व उंच इमारती फ्लॅट्स वर असणे आवश्यक राहिले त्याचप्रमाणे काढूनल सुविधा प्रमाणित विकास नियंत्रण आणि प्रोत्साहन नियमावलीमधील तरतुद क्र. १६.९ नुसार प्रस्तावित करणे आवश्यक राहिले.
 - c) नगर विकास विभागाच्या दिनांक - २८.८.२००९ रोजीच्या अधिसूचना प्रमाण नियम क्र. ४ मधील टोप - ३ प्रमाण पूर्ण महानगरपालिकेच्या मुख्य अग्निशमन अधिकारी यांनी १५ मी. पेक्षा उंच इमारतीच्या नियोजनातील विलयाचे व लिफ्टचे स्थान धाव्य केल्यास आहे. गटर नियोजनाबाबत नियोजनात बदल करणे आवश्यक झाल्यास पुन्हा संवीधत मुख्य अग्निशमन अधिकारी यांची मजुरी घ्यावी लागेल तसेच प्रत्येक इमारतीमधील एक स्टोअरवेज व एक लिफ्ट NIS मधील तरतुदीप्रमाणे अंग प्रतीरोधक असणे आवश्यक आहे तसेच उंच इमारतीचे नियोजनाअनुषंगाने मुख्य अग्निशमन अधिकारी पूर्ण महानगरपालिका यांनी पत्र क्र. 113/६२१९, दि. ०६.०५.२०१६ ने दिलेल्या Provisional Fire N.O.C. मधील अटी शर्तीची पूर्तता करणे अर्जदार / विकासक / जमिनमालक यांचेवर बंधनकारक राहिले.
 - d) प्रमाणित विकास नियंत्रण आणि प्रोत्साहन नियमावलीमधील तरतुद क्र. ६, २-६.९ नुसार बांधणीची पूर्तता तसेच जमिनमालकाक उपाययोजनाबाबत भाग २४ मधील बांधणीची पूर्तता करणे अर्जदार / विकासक / जमिनमालकावर बंधनकारक राहिले.
 - e) नगरपालिका बांधणीसाठीच्या पाणी पुरवठायाशिवाय अग्निप्रतिबंधक व्यवस्थेकरीता पाणीपुरवठा बांधणीची पूर्तता अर्जदार / विकासक / जमिनमालक यांनी स्वखर्चाने, स्वतःलायदागेवर करणे आवश्यक राहिले.
 - f) प्रमाणित विकास नियंत्रण आणि प्रोत्साहन नियमावलीमधील तरतुद क्र. १६ नुसार लिफ्टची सुविधा उघड्या करून देणे आवश्यक राहिले.



- g) अशा इमारतीचे Structural Design हे मुख्य प्रतिबंधक अंगणे आवश्यक राहिले, अर्जदाराने / विकासकाने / जमिनमालकाने इमारतीचे Structural Stability बाबत नोंदणीकृत Structural Engineer चे प्रमाणपत्र संबंधित अग्निशमन अधिकारी यांचेकडे व या प्राधिकरणाकडे दाखल करणे आवश्यक राहिले.
- h) भोगवटा प्रमाणपत्र देण्यापूर्वी सर्व अग्निशमन यंत्रणा व सुविधांची पूर्तता करून सदर यंत्रणा सुस्थितीत कार्यान्वित असलेबाबत अग्निशमन विभागाकडील ऑनम नारहकत प्रमाणपत्र सादर करणे अर्जदार / विकासक / जमिनमालक यांचेवर बंधनकारक राहिले.
- i) पुणे महानगरपालिकेचे मुख्य अग्निशमन अधिकारी यांनी पत्र क्र. MJ3-6289, दि. 06/09/2016 अन्वये ना हरकत दाखला व संबतचे नकाशे साक्षात्कीत केलेले आहेत, सदरचे नकाशागट्ये मंजूरी देताना फेरबदल झाल्यास अशा नियोजनास संबंधित मुख्य अग्निशमन अधिकारी यांचे सुधारित ना हरकत प्रमाणपत्र घेणे बंधनकारक आहे.
- २८) विषयवर्षित प्रकल्पामध्ये प्रस्तावित केलेले एकूण (Gross FSI+ Non FSI) बांधकाम क्षेत्र १५०२४.९९ चौ. मी. आहे, तथापि, या प्रकल्पामध्ये अनुज्ञेय झोणारे एकूण कमाल (Gross FSI+ Non FSI) बांधकाम क्षेत्र सुमारे २५०६०.०० चौ. मी. आहे, त्यामुळे सदर प्रकल्पकारिता पर्यावरण विभागाकडील State Environmental Impact Assessment Authority कडून Environment Clearance प्रमाणपत्र घेणे आवश्यक आहे. त्यानुसार अर्जदार / विकासक / जमिनमालक यांनी यापूर्वी पर्यावरण विभागाकडील दिनांक ३१/१२/२०१५ रोजीचे पत्र क्र. SEAC-२०१३/CR-२६२/TC-२ अन्वये प्रमाणपत्र प्राप्त केले आहे. सदर प्रमाणपत्रामध्ये एकूण (Gross FSI+ Non FSI) ४३०२५.९९ चौ. मी. बांधकाम क्षेत्र अनुज्ञेय करण्यात आले आहे. सद्य या प्रमाणपत्रामध्ये नगद बांधकाम क्षेत्राने वरील बांधकामास सुधारित Environment Clearance प्रमाणपत्र प्राप्त झालेलाबाब उत्तरीत बांधकाम / विकास करता येणार नाही. सदर अट प्रकल्पाचे अर्जदार / विकासक/जमिनमालक व वास्तुविशारद यांचेवर बंधनकारक राहिले, तसेच पर्यावरण विभागाकडील पॉपत्रक क्र. SEIAA-२०१४/CR-०२/TC-३, दिनांक ३०/०१/२०१४ मधील अटी व शर्तीचे काटेकोरपणे पालन करणे प्रकल्पाचे अर्जदार / विकासक / जमिनमालक व वास्तुविशारद यांचेवर बंधनकारक राहिले.
- २९) मोठ्या इमारत बांधकामाच्या ठिकाणी काम करणा-या मंजूरीमधील गरीदर माता, रत्नदा माता आणि त्यांच्यासोबत असणा-या ७ ते ६ वी वयोगटातील मुलाकरीता शड बांधणे शौचालय व विणवाच्या पाण्याची व्यवस्था, पाळणाघर इत्यादी तात्पुरत्या सुविधा कंत्राटदार किंवा बांधकाम विकासक यांनी करणे आवश्यक आहे.
- ३०) प्रस्तुत जमिनोपर भविष्यात आलेली शुल्क, प्रिमीयम शुल्क, विकास शुल्क, सुरक्षा ठेव व कामगार कल्याण उपकर इत्यादी बाबतच्या रकमेची बाकी उद्भावल्यास सदर रक्कम प्राधिकरणाकडे जमा करणे अर्जदार यांचेवर बंधनकारक राहिले.



- ३१) अर्जदार यांनी सादर केलेली कोणतेही माहिती अथवा कागदपत्र हे चुकीचे / दिशाभूल करणारे आढळल्यास प्रस्तुतची विवरस गरवानगी व प्रारंभ प्रमाणावर रद्द समजणेत येईल.
- प्रस्तावसोबतच्या सुधारीत रेखांकन / बांधकाम नकाशांचे दोन संच स्वाक्षीकृत करून सोबत जोडले असून प्रस्तावसोबतची अन्य सर्व कागदपत्रे प्राधिकरणाच्या अभिलेखात राखून ठेवण्यात येत आहेत.

सह, महानगर आयुक्त तथा मुख्य कार्यकारी अधिकारी यांचे मान्यतेने



महानगर आयुक्त,

तथा

मुख्य कार्यकारी अधिकारी
पुणे महानगर प्रदेश क्षेत्र विकास प्राधिकरण,
पुणे यांचे कारिता.