



PUNEMETROPOLIS

पुणे महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण, पुणे

Pune metropolitan Regional Development Authority, Pune

स.नं. १५२ - १५३, महाराजा सयाजीराव गायकवाड उद्योग भवन, औंध, पुणे - ४११००७.

S.No. 152 - 153, Maharaja Sayajirao Gaikwad Udyog Bhawan, Aundh, Pune - 411007

Ph No: 020 - 259 33 344 / 356 / 333 / फोन नं. : ०२० - २५९ ३३ ३४४ / ३५६ / ३३३ Email : hqpmrda@gmail.com

विकास परवानगी व प्रारंभ प्रमाणपत्र

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

जा.क्र. : DP/बीएचए/मौ.लोहगाव/ता.हवेली/जि.पुणे/ स. नं. २९१/२/प्र.क्र. २७६
७७-९८

दि. २९/०७/२०१७

प्रति,

मे.चोइस इस्टेट भागीदारी तर्फे श्री अशोक अगरवाल

पत्ता :- बी-८, पुरू को.ऑप.हौ.सोसायटी, एअरपोर्ट रोड,

लोहगांव, पुणे - ३२.

मौजे - लोहगांव, तालुका हवेली, जिल्हा पुणे, येथील स. नं.- २९१/२, क्षेत्र - ६०००.०० चौ. मी. क्षेत्रावरील समुह गृहबांधणी प्रकल्पामधील रेखांकन / इमारत बांधकाम प्रस्ताव मंजूरीस्तव प्राधिकरणाकडे प्राप्त झाला आहे. आपण प्रस्तावासोबत सादर केलेल्या कागदपत्रास अधिन राहून तसेच सोबतच्या परिशिष्ट 'अ' व 'ब' 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



मा. महानगर आयुक्त

तथा,

मुख्य कार्यकारी अधिकारी

पुणे महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण,

पुणे यांचे करिता.

अ. क्र.	शुल्काचा प्रकार	मान्य टिपणीनुसार भरावयाची रक्कम रुपये	प्राधिकरणामार्फत निर्गत केलेले चलन क्र. व दिनांक	चलनाद्वारे भरलेली रक्कम रुपये	चलन क्र. व दिनांक	Update Details
						Journal No व Date
१.	छाननी शुल्क	२५५२०/-	SCRF/BHA/१७६	२५५२०/-	SCRF/BHA/१७६	२७७४६३७ दि. २९/०४/२०१७
२.	प्रिमियम शुल्क (जिना, पैसेज, २०% Paid F.S.I. व इतर करिता)	५३६७१९०/-	PRMF/१८५	५३६७१९०/-	PRMF/१८५	३९८५७०९ दि. १३/०७/२०१७
३.	विकास शुल्क	८६६५९०/-	DEVF/३२८	८६६५९०/-	DEVF/३२८	२७२२६५९ दि. १४/०७/२०१७
४.	सुरक्षा ठेव	५००११०/-	SECF/३१२	५००११०/-	SECF/३१२	२२६२८१३ दि. १४/०७/२०१७
५.	कामगार कल्याण उपकर	५०६४५०/-	LWCS/४४३	५०६४५०/-	LWCS/४४३	२२५२४७० दि. १४/०७/२०१७
६.	Misc	१०००००/-	Misc/१४२	१०००००/-	Misc/१४२	५५११५९ दि. ३०/०६/२०१७
७.	Conversion	६८०४०००/-	Conversion /४७	६८०४०००/-	Conversion /४७	३९७७३९७ दि. १३/०७/२०१७

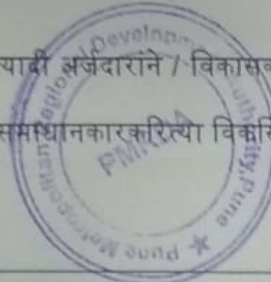
पुणे महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण, पुणे यांचेकडील दि. २४/१०/२०१७ रोजीचे पत्र क्र. ३७६/२०१७ सोबतचे परिशिष्ट 'अ'

- १) मंजूर नकाशाप्रमाणेच जागेचा विकास व बांधकाम करणे बंधनकारक राहिल.
- २) सदर विकास परवानगी व प्रारंभ प्रमाणपत्र दिल्यानंतर एक वर्षाच्या कालावधीपर्यंत बांधकाम सुरु करणे बंधनकारक राहिल. बांधकाम सुरु केल्याबाबत प्राधिकरणाचा त्याप्रमाणे कळविणेच यावे. तदनंतर त्यापुढे आवश्यकतेनुसार विहीत मुदतीमध्ये सदर परवानगी व प्रमाणपत्राचे नुतनीकरण करून न घेतल्यास सदरचे परवानगी व प्रमाणपत्र संपुष्टात येईल.
- ३) इमारतीचे बांधकाम सुरु करण्यापूर्वी महसूल विभागाकडून अकृषिक जादेश प्राप्त करून त्याची साक्षांकित प्रत प्राधिकरणाकडे सादर करणे अर्जदार / विकासक / जमीनमालक यांचेवर बंधनकारक राहिल.
- ४) प्रस्तावासोबत मोजणी दि. १२/१२/२०१६, मो.र.नं.-१९५६५/१६ ने केलेल्या वहीवाटीचे मोजणी नकाशावरील 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 / न्यायालयातील वाद उद्भवलेस त्याची सर्वस्वी जबाबदारी अर्जदार / विकासक / जमीनमालक यांची राहिल. ज्या जागेची मालकी / वहीवाट, अर्जदार / विकासक / जमीनमालक यांची नाही अशा कोणत्याही जमिनीवर सदर परवानगीव्दारे विकास अनुज्ञेय राहणार नाही.
- ५) प्रस्तुतच्या जमिनीवर आर्थिक संस्थांचा बोजा असल्यास त्यास अर्जदार / जमीनमालक / विकासक सर्वस्वी जबाबदार राहतील.
- ६) नागरी जमीन (कमाल धारणा व विनियम) अधिनियम, १९७६ हा निरसित झाला असल्याने या अधिनियमांतर्गत बाबींकरिता प्रस्तावासोबत आपण रु. ३००/- च्या स्टॅम्प पेपरवरील दिनांक-२७/४/२०१७ रोजी नोटरी श्री. ए. एम. माने यांचेसमोर केलेले विहीत नमुन्यातील शपथपत्र व बंधपत्र क्र. १२६५/१७ 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 घात्याकडून प्रमाणित करून घेणे बंधनकारक आहे. मंजूर रेखांकनानुसार जागेवरील सिमांकन झाल्यानंतर, भूखंडाचे क्षेत्रफळ, रस्त्याची रुंदी, १५% सुविधा भुखंड व १०% खुल्या जागेचे क्षेत्र मंजूर रेखांकनात दर्शविल्यापेक्षा कमी भरता कामा तसेच यांमध्ये कोणत्याही 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 बांधित क्षेत्र जागा मालकास/ विकासकास वाढीव चटईक्षेत्राच्या बदलात संबंधित नियोजन प्राधिकरणाकडे हस्तांतरीत 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.

- ८) मंजूर नकाशात दर्शविलेल्याप्रमाणे नियोजित बांधकामापासून पुढील, मागील व बाजूची सामासिक अंतरे प्रत्यक्षात जागेवर कायम व खुली ठेवणे आवश्यक राहिल.
- ९) रेखांकनातील भूखंड व नियोजित इमारतीचा वापर फक्त मंजूर नकाशानुसार रहिवास याप्रमाणे अनुज्ञेय केलेल्या वापरासाठी करणे बंधनकारक राहिल. इमारतीच्या वापरात बदल करावयाचा असल्यास त्यास प्राधिकरणाची पूर्वमंजूरी घ्यावी लागेल.
- 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 जोतयापर्यंतचे बांधकाम पूर्ण झाल्यानंतर जोते तपासणी प्रमाणपत्र प्राप्त करून न 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 रुंदीकरणातील क्षेत्र सर्व जनतेच्या वापरासाठी तसेच शेजारच्या जमीनमालकास वापरण्यास खुले ठेवणे बंधनकारक राहिल.
- १३) रेखांकनातील रस्ते, गटारे, खुली जागा इत्यादी अर्जदारांनी /विकासकाने / जमीनमालकाने भूखंड / सदनिका वितरित करण्यापूर्वी जागेवर स्वखर्चाने व समन्वयाने विकासासाठी विकसित करणे आवश्यक आहे.



१४) नियोजित बांधकामातील मजल्यांची संख्या व उंची, मंजूर रेखांकन/बांधकाम नकाशावर दर्शविल्यापेक्षा जास्त असता कामा नये.

१५) नियोजित बांधकामाचे क्षेत्र, भुखंडावर अन्य बांधकाम अस्तित्वात असल्यास त्यासह एकूण बांधकाम क्षेत्र, सुविधा क्षेत्र व प्रादेशिक योजन रस्ते / रस्तारुंदी क्षेत्र नकाशावर दर्शविलेनुसार प्रत्यक्ष जागेवर असणे आवश्यक आहे.

१६) सुविधा भुखंडातील प्रस्तावित इमारतीचा वापर नकाशावर नमूद सार्वजनिक वापरासाठीच करणेचा आहे. याबाबत अर्जदार / विकासक / जमिनमालक यांनी दिलेले दि. २७/४/२०१७ बंधपत्र त्याचेवर बंधनकारक राहिल. या वापरा व्यतिरिक्त अन्य कारणासाठी इमारतीचा वापर सुरु केलेचे निदर्शनास आलेस सदरची इमारत प्राधिकरण विना मोबदला ताब्यात घेईल.

१७) स्टिल्ट भविष्यात बंदिस्त करण्यात येऊ नये. तसेच स्टिल्टचा वापर फक्त पार्किंगसाठीच करण्यात यावा.

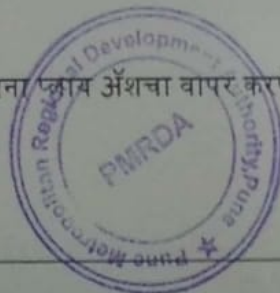
१८) स्ट्रक्चरल इंजिनिअर / डिझायनर यांनी तयार केलेल्या Structural Design नुसार प्रत्यक्ष जागेवर विकास करणेची जबाबदारी विकासक व सुपरवायझर यांची संयुक्तिक राहिल.

१९) अर्जदार / विकासक/ जमिनमालक यांनी दि. २७/४/२०१७ क्र.-१२६५/१७ अन्वये दिलेल्या शपथपत्रास अधिन राहून 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)

२०) 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.

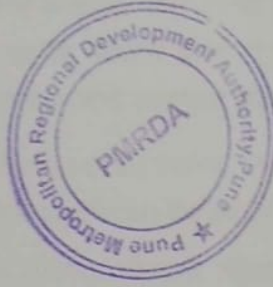
२१) नियोजित इमारतीसाठी/ विकासासाठी आवश्यक असणाऱ्या पिण्याच्या पाण्याची सोय आपण अध्यासित केलेल्या सक्षम प्राधिकरणाने/ ग्रामपंचायतीने न केल्यास या प्रकल्पातील सदनिका हस्तांतरणापुर्वी पिण्याच्या पाण्याची आवश्यक ती पूर्तता अर्जदार / विकासक / जमिन मालक यांनी स्वखर्चाने प्रत्यक्ष वापरापुर्वी करणे आवश्यक आहे. त्याचप्रमाणे सांडपाण्याची व मैला निर्मुलनाची सुयोग्य व्यवस्था प्रत्यक्ष वापरापुर्वी करणे बंधनकारक राहिल.

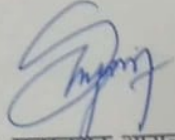
२२) शासन निदेशानुसार बांधकाम करताना प्लाय अंशचा वापर करणे बंधनकारक राहिल.



- २३) 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.
- 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) प्रस्तुत जमिनीवर भविष्यात छाननी शुल्क, प्रिमीयम शुल्क, विकास शुल्क, सुरक्षा ठेव व कामगार कल्याण उपकर इत्यादी वावतच्या रकमेची बाकी उद्धवल्यास सदर रक्कम प्राधिकरणाकडे जमा करणे अर्जदार यांचेवर बंधनकारक राहिल.

मा. महानगर आयुक्त तथा मुख्य कार्यकारी अधिकारी यांचे मान्वतेने

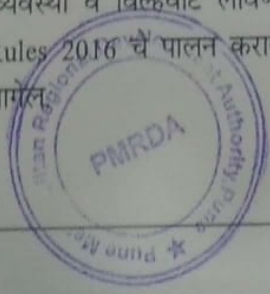



मा. महानगर आयुक्त

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

पर्यावरणाच्या (Environmental) अटी व शर्ती

१. एकूण बांधकाम क्षेत्र (FSI + Non FSI) ८७८४.७८ चौ. मी. पर्यंत मर्यादीत ठेवावे.
२. अर्जदाराने सादर केलेल्या संकल्पनात्मक नकाश्यात कोणताही फेर-बदल केल्यास अर्जदाराने सुधारीत Form 1A व Self declaration चा अर्ज सादर करणे बंधनकारक राहील.
३. नैसर्गिक निचरा व्यवस्थेमध्ये बदल करता येणार नाही व पाणथळ जागेत कोणतेही बांधकाम करता येणार नाही.
४. पाणी कार्यक्षम उपकरणांचा वापर करणे आवश्यक राहील. किमान १ रिचार्ज प्रति ५००० चौ.मी. बांधकाम क्षेत्रासाठी नियोजित करणे आवश्यक राहील व पावसाच्या पाण्याचा रिचार्ज उथळ सच्छिद्र पर्यंतच मर्यादीत ठेवावा लागेल. पाणी रिचार्ज करणे शक्य नसल्यास पावसाच्या पाण्याची साठवण टाकी करावी लागेल. तसेच भुजल उपसाकरीत सक्षम अधिकाऱ्याकडून परवानगी घ्यावी लागेल.
५. विकास नियंत्रण नियमावलीनुसार आवश्यक खुल्या जागेत किमान २०% क्षेत्र Grass Pavers किंवा इतर पदपथ वापरून भेदय ठेवणे आवश्यक आहे.
६. ओला व सुक्या कचऱ्याकरीता सदर जागेत स्वतंत्र कंटेनरची सोय करून सुखा कचरा अधिकृत विक्रेत्याला द्यावा लागेल. विघटन होणाऱ्या ओल्या कचऱ्यासाठी गांडूळखत प्रकल्प अर्जदार / विकासक / जमिनमालक यांनी स्वखर्चाने करावयाचा आहे.
७. Solid Waste (Management) Rules, 2016, E- Waste (Management) Rules 2016 & Plastic Waste (Management) Rules 2016 च्या तरतुदीचे पालन करावे लागेल.
८. ५० घ. मी. / दिन क्षमतेचा रहिवासी सांडपाणी प्रक्रिया यंत्रणा (Sewage Treatment Plant) बसवावी लागेल व सांडपाणी यंत्रणे मधून निघणाऱ्या गाळाची विल्हेवाट Central Public Health and Environmental Engineering Organisation (C.P.H.E.E.O.) च्या नियमावली प्रमाणे करावी लागेल.
९. प्रक्रिया केलेल्या सांडपाण्याचा वापर flushing व landscaping साठी करावा लागेल तसेच अतिरीक्त सांडपाण्याची विल्हेवाट Central Pollution Control Board (C.P.C.B.) च्या नियमावलीप्रमाणे करावी लागेल.
१०. Energy Conservation Building Code (E.C.B.C.) च्या तरतुदीचे पालन करावे लागेल व सामान्य क्षेत्रामध्ये L.E.D. दिवे लावावे लागतील.
११. सौर उर्जेवर पाणी तापविण्यासाठीची यंत्रणा अर्जदार / विकासक / जमिनमालक यांनी इमारतीचे वापरापूर्वी स्वखर्चाने करावयाची आहे.
१२. बांधकामातील वेस्टची व्यवस्था व विल्हेवाट लावण्यासाठी लावण्यासाठी Construction and Demolition Waste Rules 2016 चे पालन करावे लागेल व जमिनीवरील मातीचा जास्तीत जास्त पुनर्वापर करावा लागेल.

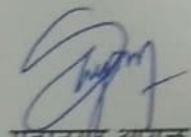


१३. पर्यावरण अनुकूल असलेले बांधकाम साहित्य वापरावे लागेल.
१४. D. G. Set ची exhaust pipe C.P.C.B. च्या नियमावलीनुसार करावा लागेल.
१५. सदर जमिनीचे क्षेत्रफळ ५.०० चौ. मी. पेक्षा जास्त आहे. त्यामुळे प्रत्येक ८० चौ.मी. क्षेत्रासाठी एक झाड याप्रमाणे वृक्ष लागवड करणे व त्यांची जोपासना करणे अर्जदार / विकासक / जमिनमालक यांचेवर बंधनकारक राहील तसेच झाडे तोडल्यास प्रांत झाडाच्या बदल्यात ३ लायने बंधनकारक राहील.
१६. बांधकाम कामगारोंकरीता पिण्याचे पाणी व स्वच्छता विषयक सुविधा देणे बंधनकारक राहील.
१७. पर्यावरणाच्या नियमांचे ठल्लेबन केल्यास Environment (Protection) Act १९८६ च्या कलमान्वये अर्जदार यांचेवर कायदेशीर कारवाई केली जाईल.
१८. दि. १३/४/२०१७ रोजीच्या शासन अधिसूचना TPS-1816/CR-443/16-DP Directors/ UD-13 अधिसूचनेनुसार अर्जदार यांनी दि. १९/६/२०१७ रोजी सादर केलेल्या Self declaration Form व Form १A च्या अर्जातील तरतुदींचे पालन करणे अर्जदार यांचेवर बंधनकारक राहील.
१९. अर्जदाराने पर्यावरण पायाभूत सुविधा बाबतचा अहवाल व Qualified Building Environment Auditor तर्फे कार्यपुर्तीबाबत प्रमाणपत्र भोगवटा प्रमाणपत्र घेणेपूर्वी सादर करणे बंधनकारक राहील. वरील नमूद केलेल्या अटी व शर्तीची पूर्तता झाल्यानंतर भोगवटा प्रमाणपत्र देण्यात येईल.
२०. सदर प्रकरणी रक्कम रु. १,००,०००/- छाननी फौ पर्यावरण अनुमतीसाठी भरण्यात आलेली असून प्राधिकरणाच्या ठरावात या फौ मध्ये बदल झाल्यास सदर रक्कम प्राधिकरणाकडे जमा करणे अर्जदार यांचेवर बंधनकारक राहील.
२१. अर्जदार यांनी सादर केलेली कोणतीही माहिती अथवा कागदपत्रे ही चूकीची / दिशाभूल करणारी आढळल्यास प्रस्तुतची विकास परवानगी व प्रारंभ प्रमाणपत्र रद्द समजणेत येईल.

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

मा. महानगर आयुक्त तथा मुख्य कार्यकारी अधिकारी यांचे मान्यतेने




मा. महानगर आयुक्त

तथा,

मुख्य कार्यकारी अधिकारी

पुणे महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण,
पुणे यांचे करिता.