



पुणे महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण, पुणे
Pune Metropolitan Region Development Authority, Pune
नविन प्रशासकीय इमारत, आकुर्डी रेल्वे स्टेशन जवळ, आकुर्डी, पुणे

PUNE Ph No: 020- 259 33 344 / 356 / 333 / फोन. नं. ०२०- २५९ ३३ ३४४ / ३५६ / ३३३ Email: comm@pmrda.gov.in

सुधारित विकास परवानगी व प्रारंभ प्रमाणपत्र

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

जा.क्र. : DP/वीएमए/मौ.गहूजे/ ग.नं.१८४ व इतर/प्र.क्र.१२४२/२१-२२

दि. १०/७/२०२२

प्रति,

पेनिन्सुला लॅण्ड लि. करिता अधिकृत स्वाक्षरीधारक श्री. ऋषिकेश गोपाळ साठे

पत्ता:- पेनिन्सुला कॉर्पोरेट पार्क, पेनिन्सुला टॉवर युनिट नं.५०३,

गणपतराव कदम मार्ग लोअर परेल, मुंबई

मौजे - गहूजे, तालुका-मावळ, जिल्हा- पुणे, येथील ग.नं.- १८४, १८६, १८९ पै., १९०, १९२, १९५, २२२ पै., २२३ पै. व २२४ पै. क्षेत्र- २,०७,८००.०० चौ.मी. क्षेत्रावरील " समुह गृह बांधणी प्रकल्प व सुविधा भुखंड क्र.१ व २ खरील बाणिज्य व शैक्षणिक " इमारत बांधकाम प्रस्ताव मंजूरीस्तव प्राधिकरणाकडे प्राप्त झाला आहे. आपण प्रस्तावामोबत सादर केलेल्या कागदपत्रास अधिन राहून तसेच मोबतच्या 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 शांखा मान्यतेने)

महानगर आयुक्त

तथा,

मुख्य कार्यकारी अधिकारी

पुणे महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण,

पुणे करिता.



मौजे - गहुंजे, तालुका-मावळ, जिल्हा- पुणे, येथील ग.नं.- १८४, १८६, १८९ पै., १९०, १९२, १९५, २२२ पै., २२३ पै. व २२४ पै. क्षेत्र- २,०७,८००.०० चौ.मी. क्षेत्रावरील " समुह गृह बांधणी प्रकल्प व सुविधा भुखंड क्र.१ व २ वरील वाणिज्य व शैक्षणिक " इमारत बांधकाम प्रस्ताव.

पुणे महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण, पुणे यांचेकडील दि. १४/०७/२०२२ रोजीचे पत्र क्र. १२४२ 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 प्राधिकरणाला त्याप्रमाणे कळविणेत यावे. तदनंतर त्यापुढे आवश्यकतेनुसार विहित मुदतीमध्ये सदर परवानगी व प्रमाणपत्राचे नुतनीकरण करून न घेतल्यास सदरचे परवानगी व प्रमाणपत्र संपुष्टात येईल.
- ३) मा. जिल्हाधिकारी कार्यालय पुणे यांचेकडील जा.क्र. पीएमए/ एनए/ एसआर/२७८/२०१०/ दि.२६/०९/२०११ अन्वये अकृषिक आदेश प्राप्त आहे. यामधील अटी व शर्ती अर्जदार/ विकासक / जमिनमालक यांचेवर बंधनकारक राहिल.
- ४) प्रस्तावासोबत मोजणी मो.र.न.२४५३७/२०२१ दि. ३०/०८/२०२१ व १९९/२०१५ दि.०२/०७/२०१५ ने केलेल्या वहीवाटीचे मोजणी नकाशातील 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/ न्यायालयीन वाद उद्भवल्यास त्याची सर्वस्वी जबाबदारी अर्जदार / विकासक / जमिनमालक यांची राहिल, ज्या जागेची मालकी / वहीवाट, अर्जदार /विकासक / जमिनमालक यांची नाही अशा कोणत्याही जमिनीवर सदर परवानगीव्दारे विकास अनुज्ञेय राहणार नाही.
- ५) मंजूर नकाशामध्ये समाविष्ट ग.नं.१८४, १८६, १८९ पै., १९०, १९२, १९५, २२२ पै., २२३ पै. व २२४ पै. क्षेत्र २,०७,८००.०० चौ.मी. या एकत्रित क्षेत्रावर मंजुरी आहे. उक्त सदर १८४, १८६, १८९ पै., १९०, १९२, १९५, २२२ पै., २२३ पै. व २२४ पै. मधील क्षेत्रामध्ये एकत्रिकरणाबाबतचा प्रॉपर्टी कांड उतारा / ७/१२ उतारा व मोजणी नकाशा सादर करणे अर्जदार / विकासक / जमिनमालक यांच्यावर बंधनकारक आहे.
- ६) प्रस्तुतच्या जमिनीवर आर्थिक संस्थांचा बोजा असल्यास त्यास अर्जदार / जमीनमालक /विकासक सर्वस्वी जबाबदार राहतील.
- ७) नागरी जमीन (कमाल धारणा व विनियम) अधिनियम, १९५६ च्या निमित्ताने किंवा अन्य याने या अधिनियमांतर्गत वावीकरिता प्रस्तावासोबत आपण रु. ५००/- च्या स्टॅम्प पेपरवरील दिनांक १४/०७/२०२२ रोजी नोंदरी



मीजे - गहूजे, तातुका-मावळ, जिल्हा- पुणे, येथील ग.नं.- १८४, १८६, १८९ पै., १९०, १९२, १९५, २२२ पै., २२३ पै. व २२४ पै. क्षेत्र- २,०७,८००.०० चौ.मी. क्षेत्रावरील "समुह गृह बांधणी प्रकल्प व सुविधा भूखंड क्र.१ व २ वरील वाणिज्य व शैक्षणिक" इमारत बांधकाम प्रस्ताव

आर.पी. कुंदळे यांचेसमोर केलेले विहीत नमुन्यातील शपथपत्र व बंधपत्र क्र. ५०९/२०२२ 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.

- ८) विषयांकित जमिनीवर कोणतेही विकास कार्य सुरु करण्यापूर्वी रेखांकन जागेवर सिमांकित करून भूमि अभिलेख घाल्याकडून प्रमाणित करून घेणे बंधनकारक आहे. मंजूर रेखांकनानुसार जागेवरील सिमांकन 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.

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 हस्तांतरित करावयाचे झाल्यास अशा अनुषंगिक क्षेत्राची मोजणी जागा मालकाने /विकासकाने संबंधित भूमी अभिलेख विभागाकडे रितसर अर्ज करून घेणे बंधनकारक राहिल. तदनंतर अशा क्षेत्रावरील 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 राहिल.

- ९) मंजूर नकाशात दर्शविलेप्रमाणे नियोजित बांधकामापासून पुढील, मागील व बाजूची सामासिक अंतरे प्रत्यक्षात जागेवर कायम व खुली ठेवणे आवश्यक राहिल.

- १०) रेखांकनातील भूखंड व नियोजित इमारतीचा वापर फक्त मंजूर नकाशानुसार सुधारित रहिवास व वाणिज्य याप्रमाणे अनुज्ञेय केलेल्या वापरासाठी करणे बंधनकारक राहिल. इमारतीच्या वापरात बदल करावयाचा असल्यास त्यास प्राधिकरणाची पूर्वमंजूरी घ्यावी लागेल.

- ११) 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 मूळभूमी अभिलेखात एकत्रिकरण /उपविभागणी केलेला अद्यावत ७/१२ उतारा /प्रॉपर्टी कार्ड व मोनो नकाशा सादर करणे बंधनकारक राहिल.



मीजे - गहुंजे, तालुका-मावळ, जिल्हा- पुणे, येथील ग.नं.- १८४, १८६, १८९ पै., १९०, १९२, १९५, २२२ पै., २२३ पै. व २२४ पै. क्षेत्र- २, ०७, ८००.०० चौ.मी. क्षेत्रावरील " समुह गृह बांधणी प्रकल्प व सुविधा भुखंड क्र.१ व २ वरील वाणिज्य व शैक्षणिक " इमारत बांधकाम प्रस्ताव

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.

१२) इमारतीचे मंजूर नकाशानुसार जोत्यापर्यंतचे बांधकाम पूर्ण झाल्यानंतर जोते तपासणी प्रमाणपत्र प्राप्त करून न घेता पुढील बांधकाम केल्यास सदरचे बांधकाम अनधिकृत समजण्यात येऊन असे बांधकाम दंडात्मक कार्यवाहीस पात्र राहिल.

१३) 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.

१४) रेखांकनातील रस्ते, गटारे, खुली जागा इत्यादी अर्जदारांना/ विकासकांना /जमीनमालकांना भुखंड/ सदनिका वितरित करण्यापूर्वी जागेवर स्वखर्चाने व समाधानकारकरीत्या विकसित करणे आवश्यक आहे.

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

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

१७) 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 केल्याने दुर्घटना घडल्यास त्याची जबाबदारी अर्जदार / विकासक/ जमिनमालक यांची राहिल.

१८) अर्जदार / विकासक/ जमिनमालक यांनी रु. ५००/- च्या स्टॅम्प पेपरवरील हमीपत्र क्र.१६२६/२०१७ दिनांक २४/११/२०१७ रोजी नोटरी अशोक म. गलांडे यांचेसमोर केलेले विहित नमुन्यातील शपथपत्र सादर केले आहे. सदर शपथपत्रास अधिन राहून ही परवानगी देण्यात येते असून पुणे महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरणामाठी 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)

१९) शासन नगर विकास विभागाकडील दि.१९/११/२०१७ चे निदेश क्र. ४३०८/४१०२/ प्र.क्र. ३५९/ ०८/नवि-११ नुसार अर्जदार / विकासक/ जमिनमालक यांनी बांधकाम नकाशामध्ये प्रत्येक



मौजे - गहुंजे, तालुका-मावळ, जिल्हा- पुणे, येथील ग.नं.- १८४, १८६, १८९ पै., १९०, १९२, १९५, २२२ पै., २२३ पै. व २२४ पै. क्षेत्र- २,०७,८००.०० चौ.मी. क्षेत्रावरील " समूह गृह बांधणी प्रकल्प व सुविधा भुखंड क्र.१ व २ वरील वाणिज्य व शैक्षणिक " इमारत बांधकाम प्रस्ताव

- 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.
- २०) नियोजित इमारतीसाठी/ विकासासाठी आवश्यक असणाऱ्या पिण्याच्या पाण्याची सोय आपण अश्वामित 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.
- २१) 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.
- २२) सदर जमिनीचे क्षेत्रफळ ५०० चौ.मी. पेक्षा जास्त आहे. त्यामुळे प्रत्येक १०० चौ.मी. क्षेत्रासाठी एक झाड याप्रमाणे वृक्ष लागवड करणे व त्याची जोपासणा करणे अर्जदार/ विकासक /जमिनमालक यांचेवर बंधनकारक राहिल.
- २३) शासन निदेशानुसार बांधकाम करताना फ्लॅट अंशचा वापर करणे बंधनकारक राहिल.
- २४) वेस्ट वॉटर ट्रिटमेंट प्लॅंट उभारणे अर्जदार/ विकासक/ जमिनमालक यांचेवर बंधनकारक असून पाण्याचा फेरवापर बगीचा, झाडाची जोपासणा यासाठी करणे आवश्यक आहे.
- २५) रेत वॉटर हार्बेस्टिंग बाबतची यंत्रणा अर्जदार यांनी स्वखर्चाने करावयाची आहे.
- २६) प्रारंभ प्रमाणपत्र दिलेल्या कोणत्याही इमारतीचे बांधकाम पूर्ण झाल्यानंतर मंजूर विकास निबंधन व प्रोत्साहन नियमावलीतील नियम क्र. ७.५ नुसार पूर्णत्वाचे अर्जदार/ विकासक/ जमिनमालक यांनी सादर करून नियम क्र. ७.६ नुसार भोगवटा प्रमाणपत्र प्राप्त करून घेतल्याखेरीज कोणत्याही इमारतीचा भागशः / पूर्णतः वापर सुरू केल्यास अर्जदार/ विकासक/ जमिनमालक कारवाईस पात्र राहिल.
- २७) पुणे महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण यांनी पत्र क्र.FPMA-१४९/२०१८ दि.०६/०७/२०१८ अन्वये ना हरकत दाखला व सोबतचे नकाशे मांडाकीत केलेले आहेत. सदरचे नकाशामध्ये मंजूरी देताना फेरवदल झाल्यास अशा नियोजनास संबंधित मुख्य अग्निमत अधिकारी/ संचालक यांचे सुधारित ना हरकत प्रमाणपत्र घेणे बंधनकारक आहे.
- २८) विषयांकित प्रकल्पामध्ये प्रस्तावित केलेले एकूण (Gross FSI + Non FSI) बांधकाम क्षेत्र १५४०८६.५७- चौ.मी. आहे. तथापि, या प्रकल्पामध्ये अनुज्ञेय होणारा एकूण कमीत (Gross FSI + Non FSI) बांधकाम क्षेत्र सुमारे २४१६९५.०० चौ.मी. आहे. सदर प्रकल्पास पर्यावरण विभागकडील State Environmental



मीजे - गहूजे, तालुका-मावळ, जिल्हा- पुणे, येथील ग.नं.- १८४, १८६, १८९ पै., १९०, १९२, १९५, २२२ पै., २२३ पै. व २२४ पै. क्षेत्र- २,०७,८००.०० चौ.मी. क्षेत्रावरील " समुह गृह बांधणी प्रकल्प व सुविधा भुखंड क्र.१ व २ वरील वाणिज्य व शैक्षणिक " इमारत बांधकाम प्रस्ताव

Impact Assessment Authority कडून Environment Clearance प्रमाणपत्र घेणे आवश्यक आहे. त्यानुसार अर्जदार / विकासक / जमिनमालक यांनी बापूवी पर्यावरण विभागाकडील दिनांक १०/०/२०१९ रोजीचे पत्र क्र. SEIAA- EC- ०००००००५९७ अन्वये प्रमाणपत्र प्राप्त केले आहे. सदर प्रमाणपत्रामध्ये एकूण (Gross FSI + Non FSI) २४१६९५.०० चौ.मी. बांधकाम क्षेत्र अनुज्ञेय करण्यात आले आहे. सदर अट प्रकल्पाचे अर्जदार / विकासक / जमिनमालक व वास्तुविशारद यांचेवर बंधनकारक राहिल. तसेच पर्यावरण विभागाकडील परिपत्रक 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 राहिल.

२९) केंद्र शासनाच्या MINISTRY OF CIVIL AVIATION ची अधिसूचना क्र. G.S.R ७५१ (E) दि. ३०/०५/२०१५ अन्वये इमारतीच्या उंचीवर बंधने घालण्यात आलेली आहेत. AVIATION विभागाच्या COLOUR CODE नुसार प्रस्तावाखालील जागा P ७ झोन मध्ये समाविष्ट आहे. P ७ झोन झोन मध्ये ७४२.०० मी. AMSL पर्यंत NOC घ्यावयाची आवश्यकता नाही. प्रस्तावाखालील जागा वा कार्यालयाच्या अभिलेखानुसार जमिनीची AMSL ५९५.०० मी आहे. इमारतीची TOP LEVEL उंची १५.० मी असल्याने इमारतीची टॉप लेवल AMSL ची उंची ६१०.०० मी. इतकी येत आहे. त्यामुळे AVIATION विभागाचे ना हरकत घ्यावयाची आवश्यकता नाही. तथापि त्या अनुषंगाने जागे वरील AMSL अनुज्ञेय होणारी इमारतीची टॉप लेवल उंची बाबतची खातरजमा करणे अर्जदार / वास्तुविशारद यांचेवर बंधनकारक राहिल.

३०) विषयांकित प्रकल्पातील पूर्वमंजूर सुविधा क्षेत्र-१ मध्ये प्रारूप विकास योजनेचा प्रस्तावित ३०.०० मी. रुंद रस्त्याचे रस्ता रुंदीतील क्षेत्र समाविष्ट आहे. त्यानुसार अंतिम विकास योजने प्रमाणे होणारा निर्णय अर्जदार यांचेवर बंधनकारक राहिल व सदर रस्तारुंदीचे क्षेत्र प्राधिकरणास हस्तांतरित करणे आवश्यक राहिल.

३१) प्रस्तुत जमिनीवर भविष्यात छाननी शुल्क, प्रिमीयम शुल्क, विकास शुल्क, सुरक्षा ठेव व कामगार कल्याण उपकर इत्यादी बाबतच्या रकमेची बाकी उद्भवल्यास सदर रकम प्राधिकरणाकडे जमा करणे अर्जदार यांचेवर बंधनकारक राहिल.

३२) 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 स्वाक्षार्कित करून सोबत जोडले असून प्रस्तावासोबतची अन्य सर्व कागदपत्रे प्राधिकरणाच्या अभिलेखार्थ राखून ठेवण्यात येत आहेत.

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



महानगर आयुक्त

तथा,

मुख्य कार्यकारी अधिकारी

पुणे महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण,

पुणे करिता.