पुणे महानगर प्रदेश क्षेत्र विकास प्राधिकरण, पुणे

पि.चिं.न.वि.प्रा., नवीन प्रशासकीय इमारत, आकुर्डी रेल्वे स्टेशन जवळ, आकुर्डी, पुणे - ४११ ०४४, महाराष्ट्र
ई-मेल : ceopmrda@gmail.com

विकास परवानगी व प्रारंभ प्रमाणपत्र

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

जा.क्र. : पीएमयु/मौ.हिंजवडी/स.नं.२७३/१ व २७२/३/प्र.क्र. ८७३ — **दि.** ९/०७/२०१५

प्रति,

श्री.रावसाहेब नथु साखरे व इतर तर्फे कु.मु.धा स्वप्निल शशिकांत शेंडे,
रा.ऑफीस नं.५०१, पाचवा मजला, एडन हॉल, ओम सुपर मार्केटसमोर शिवाजीनगर, पुणे.

मौजे हिंजवडी, तालुका मुळशी, जिल्हा पुणे येथील स.नं.२७२/३ व २७३/1 क्षेत्र १८५९७.०० चौमी क्षेत्राबरील समुह गृहबांधणी प्रकल्पामधील रेखांकन / इमारत बांधकाम प्रस्ताव मंजूरीसाठ प्राधिकरणाकडे प्राप्त झाला आहे. उक्त प्रस्तावातील त्रुटी या कार्यालयाकडील पत्र क्र.२५३, दि. ५/०६/२०१५ अन्वये आपणांस कळविल्या होत्या. सदर त्रुटींची पुर्तता आपण दि.०५/०६/२०१५ च्या पत्रान्वये केलेली आहे. आपण प्रस्तावासोबत सादर केलेल्या कागदपत्रास तसेच सोबतच्या परिशिष्ट ' अ ' मध्ये नमूद अटी व शर्तीस अधिन राहून उक्त प्रस्तावास विकास परवानगी व प्रारंभ प्रमाणपत्र देण्यात येत आहे.

मा. मुख्य कार्यकारी अधिकारी यांचे मान्यतेने

(ह.ज.नाझीरकर)
मुख्य कार्यकारी अधिकारी,
पुणे महानगर प्रदेश क्षेत्र विकास प्राधिकरण,
पुणे यांचे करिता.

पुणे महानगर प्रदेश क्षेत्र विकास प्राधिकरण PMRDA

पुणे महानगर प्रदेश क्षेत्र विकास प्राधिकरण, पुणे यांचेकडील दि-७ /८/ २०१५ रोजीचे पत्र क्र. ८८३ सोबतचे

परिशिष्ट ' अ '

१. मंजूर नकाशाप्रमाणेच जागेचा विकास व बांधकाम करणे बंधनकारक राहील.

२. सदर विकास परवानगी व प्रारंभ प्रमाणपत्र हे एक वर्षाच्या कालावधीकरिता अंमलात राहील. तद्नंतर त्यापुढे आवश्यकतेनुसार विहीत मुदतीमध्ये सदर परवानगी व प्रमाणपत्राचे नुतनीकरण करुन न घेतल्यास सदरचे परवानगी व प्रमाणपत्र संपुष्टात येईल.

३. इमारतीचे बांधकाम सुरु करण्यापूर्वी महसूल विभागाकडून अकृषिक परवानगी प्राप्त करून त्याची साक्षांकित प्रत प्राधिकरणाकडे सादर करणे अर्जदार / विकासक / जमिनमालक यांचेवर बंधनकारक राहील.

४. प्रस्तावासोबत मोजणी दि.१७/१२/२०११, मो.र.नं.१६/११, दि.०२/०३/२०१०, मो.र.नं.२२८८/१० व दि.०७/११/२०१३, मो.र.नं.७७०७/११ ने केलेल्या वहीवाटीचे मोजणी 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 राहील. ज्या जागेची मालकी / वहिवाट, अर्जदार / विकासक / जमिनमालक यांची नाही अशा कोणत्याही जमिनीवर सदर परवानगीव्दारे विकास अनुज्ञेय राहणार नाही.

५. प्रस्तुतच्या जमिनीवरील असलेल्या विविध संस्थाच्या बोजाबाबत अर्जदार / जमीनमालक / विकासक सर्वस्वी जबाबदार राहतील.

६. नागरी जमीन (कमाल धारणा व विनियमन) अधिनियम, १९७६ हा निरसित झाला असल्याने या अधिनियमांतर्गत बाबींकरिता प्रस्तावासोबत आपण रु.३००/- च्या स्टॅम्प पेपरवरील दिनांक-१४/०४/२०१५ रोजी नोटरी श्री.ए.डी. घोसपुरकर यांचेसमोर केलेले विहीत नमुन्यातील शपथपत्र व बंधपत्र क्र.११८५/२०१५ सादर केले आहे. सदर शपथपत्र व बंधपत्रास अधिन राहून सदर बांधकाम परवानगी देण्यात येत आहे. त्याबाबतची संपूर्ण जबाबदारी अर्जदार / जमीनमालक / विकासक

पुणे महानगर प्रदेश क्षेत्र विकास प्राधिकरण
PMRDA

यांची राहील सदर शपथपत्र व बंधपत्रातील माहिती चुकीची अथवा दिशाभूल करणारी आढळून आल्यास झालेले बांधकाम अनधिकृत समजून कारवाईस पात्र राहील.

७. विषयांकित जमिनीवर कोणतेही विकास कार्य सुरु करण्यापूर्वी रेखांकन जागेवर सिमांकित करून भूमि अभिलेख खात्याकडून प्रमाणित करुन घेणे बंधनकारक आहे. मंजूर रेखांकनानुसार जागेवरील सिमांकन झाल्यानंतर, भूखंडाचे क्षेत्रफळ, रस्त्यांची रुंदी, १५% सुविधा भुखंड व १०% खुल्या जागेचे क्षेत्र मंजूर रेखांकनात दर्शविल्यापेक्षा कमी भरता कामा नये. यामध्ये कोणताही बदल झाल्यास रेखांकन पुन्हा मंजूर करुन घेणे बंधनकारक राहील. अशा प्रमाणित रेखांकनाची प्रत प्राधिकरणास सादर करुन त्यास अंतिम मंजूरी घेतल्याशिवाय कोणताही विकास करता येणार नाही.

८. मंजूर नकाशामध्ये समाविष्ठ स.नं.२७२/१ व २७२/३ क्षेत्र १८५९७.०० चौमी या एकत्रित क्षेत्रावर मंजुरी आहे. उक्त सदर स.नं. मधील क्षेत्रामध्ये एकत्रिकरणाबाबतची सक्षम अधिकाऱ्याची मान्यता घेऊन त्यानुसार आवश्यक ती नोंद महसुल दप्तरी होऊन तसा नोंदीबाबतचा प्रॉपर्टी कार्ड उतारा / ७/१२ उतारा व मोजणी नकाशा सादर करणे अर्जदार / विकासक / जमिनमालक यांच्यावर बंधनकारक आहे.

९. मंजूर नकाशात दर्शविलेप्रमाणे नियोजित बांधकामापासुन पुढील, मागील व बाजुची सामासिक अंतरे प्रत्यक्षात जागेवर कायम व खुली ठेवणे आवश्यक राहील.

१०. रेखांकनातील भूखंड व नियोजित इमारतीचा वापर फक्त रहिवास याप्रमाणे अनुज्ञेय केलेल्या वापरासाठी करणे बंधनकारक राहील.

११. इमारतीचे जोता तपासणीसाठी अर्ज करताना अकृषिक परवानगी आणि परवानाधारक, वास्तुविशारद/अभियंता/स्ट्रक्चरल अभियंता /सुपरवायझर यांचे प्रमाणपत्र सादर करणे बंधनकारक राहील, 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 राहील.

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

पुणे महानगर प्रदेश क्षेत्र विकास प्राधिकरण
PMRDA

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 राहील.

१४. रेखांकनातील रस्ते, गटारे, खुली जागा इत्यादी अर्जदारांने / विकासकांने / जमीनमालकाने भुखंड / सदनिका वितरित करण्यापूर्वी जागेवर स्वखर्चाने व समाधानकारकरित्या विकसित करणे आवश्यक आहे.

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

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

१७. 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 राहील.

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

१९. स्ट्रक्चरल इंजिनिअर/डिझायनर यांनी तयार केलेल्या Structural Design नुसार प्रत्यक्ष जागेवर विकास करणेची जबाबदारी विकसक व सुपरवायझर यांची संयुक्तिक राहील.

२०. अर्जदार / विकासक / जमिनमालक यांनी दि.२८/०२/२०१५, क्र.७४०/१५ अन्वये दिलेल्या शपथपत्रास अधिन राहून ही परवानगी देण्यात येत असून प्रमाणित विकास नियंत्रण आणि प्रोत्साहन नियमावलीमधील सर्व नियम आणि भारतीय मानक ब्युरोने विहित केलेल्या सुरक्षा प्रमाणकांचे पालन करणे अर्जदार / विकासक / जमिनमालक यांचेवर बंधनकारक राहील. (नियम क्र.७.१)

२१. 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 आकडेमोड, गणितीय चुका इ. बाबत वास्तुविशारद व अर्जदार / विकासक / जमिनमालक संयुक्तिकरित्या जबाबदार राहतील.

पुणे महानगर प्रदेश क्षेत्र विकास प्राधिकरण PMRDA

२२. नियोजित इमारतीसाठी / विकासासाठी आवश्यक असणा-या पिण्याच्या पाण्याची सोय आपण अश्वासित केलेल्या सक्षम प्राधिकरणाने / ग्रामपंचायतीने न केल्यास या प्रकल्पातील सदनिका हस्तांतरणापूर्वी पिण्याच्या पाण्याची आवश्यक ती पूर्तता अर्जदार / विकासक / जमीन मालक यांनी स्वखर्चाने प्रत्यक्ष वापरापूर्वी करणे आवश्यक आहे. त्याचप्रमाणे सांडपाण्याची व मैला निर्मुलनाची सुयोग्य व्यवस्था प्रत्यक्ष वापरापूर्वी करणे बंधनकारक राहील.

२३. ओला व सुक्या कचऱ्याकरिता सदर जागेत स्वतंत्र कंटेनरची सोय करणे आवश्यक राहील विघटन होणा-या ओल्या कचऱ्यासाठी गांडूळखत प्रकल्प अर्जदार / विकासक / जमिनमालक यांनी स्वखर्चाने करावयाचा आहे.

२४. सदर जमिनीचे क्षेत्रफळ ५०० 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.

२५. सौर उर्जेवर पाणी तापविण्यासाठीची यंत्रणा अर्जदार / विकासक / जमिनमालक यांनी इमारतीचे वापरापूर्वी स्वखर्चाने करावयाची आहे.

२६. वेस्ट वॉटर ट्रीटमेंट प्लॅन्ट यंत्रणा उभारणे अर्जदार / विकासक / जमिनमालक यांचेवर बंधनकारक असून पाण्याचा फेरवापर बगीचा, झाडाची जोपासना यासाठी करणे आवश्यक आहे.

२७. प्रारंभ प्रमाणपत्र दिलेल्या कोणत्याही इमारतीचे बांधकाम पूर्ण झाल्यानंतर मंजूर विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावलीतील नियम क्र. ७.५ नुसार पूर्णत्वाचे प्रमाणपत्र अर्जदार / विकासक / जमीनमालक यांनी सादर करुन नियम क्र. ७.६ नुसार भोगवटा प्रमाणपत्र प्राप्त करुन घेतल्याखेरीज कोणत्याही इमारतीचा भागशः / पूर्णतः वापर सुरु केल्यास अर्जदार / विकासक / जमीनमालक कारवाईस पात्र राहील.

३०) प्रमाणित विकास नियंत्रण आणि प्रोत्साहन नियमावलीमधील तरतूद क्र. ६.२.६.१ नुसार विशेष इमारतीबाबत :-

a) प्रमाणित विकास नियंत्रण आणि प्रोत्साहन नियमावलीमधील तरतूद क्र. १२.६ (b) नुसार प्रस्तावित इमारती सभोवताली ६ मी. रुंदीचे पाथवे किमान ४५ टन वजनाचे फायर इंजिनचा भार पेलु शकेल याप्रमाणे डिझाईन करुन विकसीत करणे अर्जदार / विकासक / जमिनमालक यांचेवर बंधनकारक आहे.

b) अर्जदार / विकासक / जमिनमालक यांनी प्रस्ताविल्यानुसार सर्व उंच इमारती स्टिल्ट वर असणे आवश्यक राहील त्याचबरोबर वाहनतळ सुविधा प्रमाणित विकास नियंत्रण आणि प्रोत्साहन नियमावलीमधील तरतूद क्र. १६.१ नुसार प्रस्तावित करणे आवश्यक राहील.

पुणे महानगर प्रदेश क्षेत्र विकास प्राधिकरण PMRDA

c) नगर विकास विभागाच्या दिनांक - २८.८.२००९ रोजीच्या अधिसुचना प्रमाणे नियम क्र. ४ मधील टीप - ii प्रमाणे संचालक, महाराष्ट्र फायर सर्व्हिसेस, मुंबई यांनी १५ मी. पेक्षा उंच इमारतीच्या नियोजनातील जिन्याचे व लिफ्टचे स्थान मान्य केलेले आहे. सदर नियोजनाव्यतिरिक्त नियोजनात बदल करणे आवश्यक झाल्यास पुन्हा संबंधित संचालक यांची मंजुरी घ्यावी लागेल. तसेच प्रत्येक इमारतीमधील एक स्टेअरकेस व एक लिफ्ट NBC मधील तरतुदीप्रमाणे आग प्रतिरोधक असणे आवश्यक आहे. तसेच उंच इमारतीचे नियोजनाअनुषंगाने संचालक, महाराष्ट्र फायर सर्व्हिसेस, मुंबई यांनी पत्र क्र.एमएफएस/५१/२०१४/५७६, दि.२९/११/२०१४ ने दिलेल्या Provisional Fire N.O.C. मधील अटी/ शर्तीची पूर्तता करणे अर्जदार / विकासक / जमिनमालक यांचेवर बंधनकारक राहील.

d) प्रमाणित विकास नियंत्रण आणि प्रोत्साहन नियमावलीमधील तरतूद क्र. ६.२.६.१ नुसार बाबींची पुर्तता तसेच अग्निप्रतिबंधक उपाययोजनाबाबत भाग - ४ मधील बाबींची पुर्तता करणे अर्जदार / विकासक / जमिनमालकावर बंधनकारक राहील.

e) नेहमीच्या वापरासाठीच्या पाणी पुरवठयाशिवाय अग्निप्रतिबंधक व्यवस्थेकरीता, पाणीपुरवठा बाबतची पुर्तता अर्जदार / विकासक / जमिनमालक यांनी स्वखर्चाने, स्वजबाबदारीवर करणे आवश्यक राहील.

f) प्रमाणित विकास नियंत्रण आणि प्रोत्साहन नियमावलीमधील तरतूद क्र. १८ नुसार लिफ्टची सुविधा उपलब्ध करुन देणे आवश्यक राहील.

g) अशा इमारतींचे Structural Design हे भुकंप प्रतिबंधक असणे आवश्यक राहील. अर्जदाराने / विकासकाने / जमिनमालकाने इमारतीचे Structural Stability बाबत नोंदणीकृत Structural Engineer चे प्रमाणपत्र संबंधित अग्निशमन अधिकारी यांचेकडे व या प्राधिकरणाकडे दाखल करणे आवश्यक राहील.

h) भोगवटा प्रमाणपत्र देण्यापूर्वी सर्व अग्निशमन यंत्रणा व सुविधांची पूर्तता करुन सदर यंत्रणा सुस्थितीत कार्यान्वित असलेबाबत अग्निशमन विभागाकडील अंतिम नारहकत प्रमाणपत्र सादर करणे अर्जदार / विकासक / जमिनमालक यांचेवर बंधनकारक राहील.

i) संचालक, महाराष्ट्र फायर सर्व्हिसेस, मुंबई यांनी पत्र क्र.एमएफएस/५१/२०१४/५७६, दि.२९/११/२०१४ अन्वये ना हरकत दाखला व सोबतचे नकाशे सांक्षाकीत केलेले आहेत. सदरचे

PMRDA

नकाशामध्ये मंजूरी देताना फेरबदल झाल्यास अशा नियोजनास संबंधित मुख्य अग्नीशमन अधिकारी / संचालक यांचे सुधारित ना हरकत प्रमाणपत्र घेणे बंधनकारक आहे.

३१. विषयांकित प्रकल्पामध्ये प्रस्तावित केलेले एकूण (Gross FSI+ Non FSI) बांधकाम क्षेत्र ३७१७२.७० चौ.मी. आहे. तथापि, या प्रकल्पामध्ये अनुज्ञेय होणारे एकूण कमाल (Gross FSI+ Non FSI) बांधकाम क्षेत्र सुमारे ३७८२२.०६ चौ.मी. आहे. त्यामुळे सदर प्रकल्पाकरिता पर्यावरण विभागाकडील State Environmental Impact Assessment Authority कडून Environment Clearance प्रमाणपत्र प्राप्त झाल्याशिवाय प्रत्यक्ष बांधकामास / विकासास सुरुवात करता येणार नाही. सदर अट प्रकल्पाचे अर्जदार / विकासक / जमीनमालक व वास्तुविशारद यांचेवर बंधनकारक राहील. 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 / जमीनमालक व वास्तुविशारद यांचेवर बंधनकारक राहील.

३२. विषयांधिन प्रस्ताव वाढीव क्षेत्रासह प्राप्त असुन वाढीव क्षेत्राची प्रस्तावित सुविधा क्षेत्र पुर्व मंजूर प्रस्तावातील शासनास हस्तांतरीत केलेल्या सुविधा क्षेत्रालगत प्रस्तावित असल्याने सदर सुविधा क्षेत्रास पोहोच रस्ता उपलब्ध होत नसल्याने नकाशात दर्शविल्याप्रमाणे व अर्जदार यांनी दिनांक १२/०३/२०१५ शपथपत्रामध्ये नमूद केल्याप्रमाणे सुविधा क्षेत्राचा वापर केवळ खुल्या पार्किंगसाठी करणे अर्जदार यांचेवर बंधनकारक राहील.

३३. अर्जदार यांनी सादर केलेली कोणतीही माहिती अथवा कागदपत्रे ही चुकीची/दिशाभूल करणारी आढळल्यास प्रस्तूतची विकास परवानगी व प्रारंभ प्रमाणपत्र रद्द समजणेत येईल.

प्रस्तावासोबतच्या रेखांकन/ बांधकाम नकाशांचे दोन संच स्वाक्षांकित करुन सोबत जोडले असून प्रस्तावासोबतची अन्य सर्व कागदपत्रे प्राधिकरणाच्या अभिलेखार्थ राखून ठेवण्यात येत आहेत.

मुख्य कार्यकारी अधिकारी,
पुणे महानगर प्रदेश क्षेत्र विकास प्राधिकरण,
पुणे