पुणे महानगर

पुणे महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण, पुणे

Pune Metropolitan Regional Development Authority, Pune

स.नं. १५२-१५३, महाराजा सयाजीराव गायकवाड उदयोग भवन, औंध, पुणे- ४११०६७

S.No. 152-153, Maharaja Sayajirao Gaikwad Udyog Bhawan Aundh, Pune 411067

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

विकास परवानगी व प्रारंभ प्रमाणपत्र

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

जा.क्र. . DP/बीएचए/मौ. न-हे/स.नं.४६/३४ पै./प्र.क्र.६४/२०-२१ दि.०८/03/२०२०

प्रति,

मे. विराज एन्टरप्रायजेस तर्फे
श्री. बाबासाहेब चंद्रकांत कुटे व इतर
पत्ता:-**मानाजीनगर**, **न-हे**, पुणे.

मौजे न-हे ता- हवेली जि. पुणे येथील स.नं.४६/३४ **पैकी** क्षेत्र १०००.०० चौ.मी. क्षेत्रावरील रहिवास प्रकल्पामधील रेखांकान/इमारत बांधकाम प्रस्ताव मंजूरीस्तव प्राधिकरणाकडे प्राप्त झाला आहे. आपण प्रस्तावासोबत सादर केलेल्या कागदपत्रास अधिन राहून तसेच सोबत परिशिष्ट अ मध्ये नमूद अटी व शर्तीस अधिन राहून उक्त प्रस्तावास विकास परवानगी व प्रारंभ प्रमाणपत्र देण्यात येत आहे.

(महानगर आयुक्त तथा मुख्य कार्यकारी अधिकारी यांचे मान्यतेने)

(पुणे महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण, पुणे — पु म प्र वि प्रा)

Kcheewar

महानगर आयुक्त
तथा
मुख्य कार्यकारी अधिकारी
पुणे महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण
पुणे करिता

पुणे महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण, पुणे यांचेकडील दि.०९/०३/२०२० रोजीचे पत्र स.नं.४६/३४पै./प्र.क्र.६४/२०-२१

परिशिष्ट अ

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

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

३) प्रस्तावासोबत मोजणी दि.२३/०७/२०१९ मो.र.नं. १८७९/१९ ने केलेल्या वहिवाटीचे मोजणी नकाशातील हददीचे तसेच जागेच्या मालकी/वहिवाटीबाबत अर्जदाराने/ विकसकाने/ जमीनमालका ने याबाबत सादर केलेल्या प्रतिज्ञापत्राचे अधिन राहुन परवानगी देण्यात येत आहे. सदर जमिनीचे वहिवाटचे/हददीचे अनुषंगाने अथवा इमारतीबाबत कोणतेही व्यक्तिगत वाद/न्यायालयीन दावा उदभवलेस त्याची सर्वस्वी जबाबदारी अर्जदार / विकसक/ जमिनमालक यांची राहील. ज्या जागेची मालकी/वहिवाट अर्जदार/ विकसक /जमिनमालक यांची नाही अशा कोणत्याही जमिनीवर सदर परवानगीव्दारे विकास अनुज्ञेय राहणार नाही.

४) प्रस्तुतच्या जमिनीवर आर्थिक संस्था बोजा असल्यास त्यास अर्जदार/ जमिनमालक / विकसक सर्वस्वी जाबाबदार राहतील.

५) नागरी जमीन (कमला धारण व विनियमन) अधिनियम १९७६ हा निरसित झाला असल्याने या अधिनियमांतर्गत बाबींकरीत प्रस्तावासोबत आपण रू. ५००/- च्या स्टॅम्प पेपरवरील दिनांक १२/०२/२०२० रोजी नोटरी श्री. ए.वाय. मुगदम यांचेसमोर केलेले विहीत नमुन्यातील शपथपत्र व बंधपत्र क्र. ०१२३/२१ सादर केले आहे. सदर शपथपत्र व बंधपत्रास अधिन राहून सदर बांधकाम परवानगी देण्यात येत आहे. त्याबबातची संपूर्ण जाबाबदारी अर्जदार/जमीनमालक/ विकसक यांची राहील. सदर शपथपत्र व बंधपत्रातील माहिती चुकीची अथवा दिशाभूल करणारी आढळून आल्यास झालेले बांधकाम अनधिकत समजून कारवाईस पात्र राहील.

६) विषयांकित जिमनीवर कोणतेही विकास कार्य सुरू करण्यापूवीर् रेखांकन जागेवर सिमांकित करून भूमि अभिलेख खात्याकडून प्रमाणित करून घेणे बंधनकारक आहे. मंजूर रेखांकनानुसार जागेवरील सिमांकन झाल्यानंतर भुखंडाचे क्षेत्रफळ, रस्त्यांची रूंदी, १५/सुविधा भुखंड व १०/ खुल्या जागेचे क्षेत्र मंजूर रेखांकनात दर्शविल्यापेक्षा कमी भरता कामा नये. यामध्ये कोणताही बदल झाल्यास रेखांकन पुन्हा मंजूरकरून घेणे बंधनकारक राहील. अशा प्रमाणित रेखांकानाची प्रत प्राधिकरणास सादर करून त्यास अंतिम मंजूरी घेतल्याशिवाय कोणताही विकास करता येणार नाही.

तसेच मंजूर रेखांकनानुसार अंतगर्त रस्ते, सिवधा भूखंडातील क्षेत्र त्याचप्रमाणे मंजूरप्रादेशिक योजनेचे रस्ते/रस्ता रूंदीने बाधीत क्षेत्र जागा मालक/विकसकास वाढीव चटईक्षेत्राच्या बदलात संबंधित नियोजन प्राधिकरणाकडे हस्तांतरीत करावयाचे झाल्यास अशा अनुषंगिक क्षेत्राची मोजणी जागा मालकाने /विकसकानेसंबंधित भूमी अभिलेख विभागाकडे रितसर अजर् करून घेणेबंधनकारक राहील, तद्नंतर अशा क्षेत्राखालील जिमनीचेखरेदीखत संबंधित नियोजन प्राधिकरणाचे नावाने जागा मालक/विकसकाने स्वखचार्ने करून देउन तसा ७/१२ उतारा व त्याप्रमाणे प्रत्यक्ष जागेचा ताबा दिल्यानंतरच अशा क्षेत्राचा वाढीव चटईक्षेत्र मिळणेबाबत आवश्यक त्या बांधकाम नकाशात अनुषंगिक कागदपत्रासह अर्ज करण्यास अजदार पात्र राहतील.

७) मंजूर नकाशामध्ये समाविष्ट स.नं. ४६/३४ पैकी क्षेत्र १०००.०० चौ.मी. या एकित्रत क्षेत्रावर मंजूर आहे. उक्त सदर स.नं. ४६/३४ पैकी मधील क्षेत्रामध्येएकित्रकरणाबाबतची सक्षम अिधका-याची मान्यता घेउन त्यानुसार आवश्यक ती नोंद महसूल दफतरी होउन तसा नोंदीबाबतचा प्रॉपर्टी कार्ड, उतारा, ७/१२ उतारा व मोजणी नकाशा सादर करणेअर्जेदार/विकसक/जिमनमालक याचं यावर बंधनकारक आहे.

८) मंजूर नकाशात दर्शविले प्रमाणे नियोजित बांधकामापासुन पुढील,मागील व बाजुची सामासिक अंतरे प्रत्यक्षात जागेवर कायम व खुली ठेवणे आवश्यक राहील.

९) रेखांकनातील भूखंड व नियोजन इमारतीचा वापर फक्त रिहवास करणेबंधनकारक राहील.

१०)इमारतीचे जोते तपासणीसाठी अर्ज करताना अकृिषक परवानगी आिण परवानामािक

पुणे महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण, पुणे
पु म प्र वि प्रा

वास्तुविशारद/अभियंता स्टक्चरल अभियंता/सुपरवायझर यांचे प्रमाणपत्र सादर करणेबांधनकारक राहील त्याचप्रमाणे भोगवटा प्रमाणपत्रासाठी अर्ज करताना बांधकाम प्रस्तावांतगर्त जिमनीचे महसूल/भूमी अभिलेखात एकिञकरण/उपिवभागणी केलेला अदयावत ७/१२ उतारा/प्रापर्टि कार्ड व मोजणी नकाशा सादर करणेबंधनकारक राहील.

११)इमारतीचे मंजूर नकाशानुसार जोत्यापर्यन्तचे बांधकाम पूर्ण झाल्यानंतर जोतेतपासणी प्रमाणपत्र पकरून न घेता पुढील बांधकाम केल्यास सदरचे बांधकाम अनिधक्रत समतजण्यात येउन असे बांधकाम दंडात्मक कार्यवाहीस पात्र राहील.

१२)अभिन्यासातील रस्ते व खुली जागा यांची देखभाल व अभिन्यासामध्ये दर्शविलेले वर्गीकृत/ प्रादेशिक योजना रस्ते/रस्ता रूदीकरणातील क्षेत्र सर्व जनतेच्या वापरासाठी तसेच शेजारच्या जमीनमालकास वापरण्यास खुले ठेवणे बंधनकारक राहील.

१३) रेखांकनातील रस्ते, गटारे, खुली जागा इत्यादी अर्जदार/विकसकांने/जमीनमालकाने भुखंड/सदनिका वितरित करण्यापुर्वी जागेवर स्वखर्चाने व समाधानकारकरीत्या विकसित करणे आवश्यक आहे.

१४)नियोजित बांधकामातील मजल्यांची संख्या व उंची, मंजूर रेखाकन /बांधकम नकाशांवर दर्शविल्यापेक्ष्या जास्त असता कामा नये.

१५) नियोजित बांधकामाचे क्षेत्र, भूखंडावर अन्य बांधकम अस्तित्वात असल्यास त्यासह एकुण बांधकाम क्षेत्र, सुविधा क्षेत्र व प्रादेशीक योजना रस्ते/रस्तारूंदी क्षेत्र नकाशावर दर्शविल्यानुसार प्रत्यक्ष जागेवर असणे आवश्यक आहे.

१६) जागेतील/जागे लगतच्या नाल्याच्या/नदीच्या नैसिर्गक प्रवाहास अडथळा येईल, असे कोणतेही बांधकाम करता येणार नाही. त्याचप्रमाणे उक्त जिमनीवरील विकास करताना जागेवरील भूष्ठ रचनेमध्ये अनाधिकृत बदल करता येणार नाहीत. सदर अटीचा भंग करून विकास केल्याने दुर्घटना घडल्यास त्याची जबाबदारी अजर्दार/ विकसक /जिमनमालक यांची राहील.

१७) स्ट्रक्चरल इंजिनिअर/डिझायनर यांनी तयार केलेल्या Structural Design नुसार प्रत्यक्ष जागेवर बांधकाम व संरक्षण सिमाभंतीचा विकास करणेआिण त्याबाबत शेजारील जिमनधारक यांना धोका पोहचणार नाही, याची जबाबदारी विकसक व सुपरवायझर यांची संयुक्तिक राहील.

१८)अजर्दार/ विकसक/जिमनमालक यांनी क्र.०१२२/२० दि. १२/०२/२०२० अन्वये दिलेल्या शपथपत्रास अधिन राहून ही परवानगी देण्यात येत असून प्रमाणित विकास नियंत्रण आिण प्रोत्साहन नियमावालीमधील सवर् नियम आणि भारतीय मानक ब्युरोने विहित केलेल्या सुरक्षा प्रमाणकांचे पालन करणे अजर्दार/विकासक/जिमनमालक यांचेवर बंधनकारक राहील (नियम क्र. ७.१)

१९)शासन नगर विकास विभागाकडील दि.१९/११/२००८ चे निदेश क्र. टिपीव्ही-४३०८/४१०२/क्र. ३५९/०८/निव- ११ नुसार अजर्दार/ विकसक /जिमनमालक व वास्तुविशारद यानी बांधकाम नकाशामध्ये प्रत्येक सदिनकेचे एकुण चटईक्षेतर् (Carpet area) बाबत आकडेमोड, गिणतीय चुका इ. बाबत वास्तुविशारद व अजर्दार/ विकसक /जिमनमालक संयुक्तिकिरत्या जबाबदार राहतील.

२०) नियाकजित इमारतीसाठी/विकासासाठी आवश्यक असणा-या पिण्याच्या पाण्याची सोय आपण अश्वसित केलेल्या सक्षम प्राधिकरणाने/ग्रामपंचायतीनेन केल्यास या प्रकल्पातील सदिनका हस्तांतरणापुर्वी पिण्याच्या पाण्याची आवश्यकता ती पुतर्ता अजर्दार/ विकसक /जमीनमालक यांनी स्व्खचार्ने प्रत्यक्ष वापरापूवीर् करणे आवश्यक आहे. त्याचप्रामाणे सांडपण्याची व मैला निर्मूलनाची सुयोग्य व्यवस्था प्रत्यक्ष वापरापूवीर् करणे बंधनकारक राहील.

२१)ओला व सुक्या कच-यारीता सदर जागेत स्वतंत्र कंटेनरची सोय करणे आवश्यक राहील विघटन होणा-या ओल्या कच-यासाठी गांडूळखत प्रकल्प अजर्दार/ विकसक / जिमनमालक यांनी स्वखचार्ने करावयाच्या आहे.

२२) सदर जिमनीचेक्षेत्रफळ ५००.०० चौ.मी. पेक्षा जास्त आहे. त्यामुळे ८०.०० चौ.मी. क्षेत्रासाठी एक झाड याप्रमाणे वृक्ष लागवड करणेव त्यांची जोपासना करणेअजर्दार/ विकसक/जिमनमालक यांचेवर बंधनकारक राहील.

पुमप्रविप्रा

२३) शासन निदेशानुसार बांधकाम करताना फ्लाय ॲशचा वापर करणेबंधनकारक आहे.

२४) सौर उर्जेवर पाणी तापिवण्यासाठीची यंत्रणा अजर्दार/ विकसक /जिमनमालक यानी इमारतीचे वापरापूर्वी स्वखर्चानेकरावयाची आहे.

२५) Swarage Treatment Plant/ Rain Water Harvesting System उभारणे अजर्दार/विकसक/ जिमन मालक यांचेवर बंधनकारक असून पाण्याचा फेरवापर बगीचा, झाडाची जोपासणा यासाठी करणे आवश्यक आहे.

२६) केद्र शासनाच्या MINISTRY OF CIVIL AVIATION ची अधिसूचना G.S.R. ७५१() दि.३०/०५/२०१५ अन्वये इमारतीच्या उंचीवर बंधने घालण्यात आलेली आहेत. याबाबत Aviation विभागाच्या नकाशानुसार प्रस्तावाखालील जागा गुलाबी झोनमध्ये समाविष्ट आहे. गुलाबी झोनमध्ये ६२७ मी. AMSLपर्यन्त NOC घ्यावायाची आवश्यकता नाही. प्रस्तावाखालील जागा या कार्यालयाच्या अभिलेखानुसार जमिनीची AMSL ६२० मी. आहे. इमारतीची एकुण उंची २०.१५ मी इतकी आहे. त्याप्रामणे एकूण ६४०.१५ मी. इतकी येत आहे. त्यामुळे AVIATION विभागाचे ना हरकत घ्यावयाची आवश्यकता नाही. तथापी, प्रस्तावाखालील जागेच्या व इमारतीच्या टॉप लेवलची AMSL बाबत अर्जदार/वास्तुविशारद यांची जबाबदारी राहील अशी अट नमूद करण्याचे प्रस्तावित आहे. तरी सदर बंधनाच्या अनुषंगाने बांधकाम करण्यापूर्वी अनुज्ञेय उंचीचे मर्यादेत बांधकाम असल्याबाबत आवश्यक ती खात्री करणे अर्जदार/वास्तुविशारद यांचेवद बंधनकारक राहील .

२७) प्रारंभ प्रमाणपत्र दिलेल्या कोणत्याही इमारतीचे बांधकाम पूर्ण झाल्यानंतर मंजूर विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावालीतील नियम क्र. ७.६ नुसार भोगवटा प्रमाणपत्र प्राप्त करून घेतल्याखेरीज कोणत्याही इमारतीचा भागशः/ पूणर्तः वापर सुरू केल्यास अजर्दार/विकसक/जिमनमालक कारवाईस पात्र राहील.

२८) मंजूर प्रादेशिक योजनेनुसार स.नं.४६/३४ पैकी मौ. न-हे हि जागा सेक्टर ई नुसार शेती विभागात समाविष्ट असून न-हे गावठाणापासून ४९७.०० मी अंतरात स्थित आहे. त् यामुळे डी.सी.पी. आर. २०१६ नियम क्र. १९.७() () नुसार १५/ अधमुल्य आकारणी करून रिहवास वापर अनुज्ञेय करण् यात आलेला आहे.

२९) मोठया इमारत बाधकामांच्या ठिकाणी काम करणा-या मंजूरांमधील गरोदर माता, स्तनदा माता आणि त्यांच्या सोबत असणा-या ० ते ६ वर्षे वयोगटातील मुलांकरीता शेड बांधणे, शौचालय व पिण्याच्या पाण्याची व्यवस्था, पाळणाघर इ. तात्पुरत्या सुविधा कंत्राटदार किंवा बांधकाम विकसक यांनी करणे आवश्यक आहे.

३०) प्रस्तुत जिमनीवर भविष्य छाननी शुल्क, प्रिमियम शुल्क, विकास शुल्क, सुरक्षा ठेव व कामगार कल्याण उपकर इत्यादी बाबतच् या रक् कमेची बाकी उद्भवल्यास सदर रक् कम प्राधिकरणाकडे जमा करणे अजर्दार यांचेवर बंधनकारक राहील.

३१) अजर्दार यांनी सादर केलेली कोणतीही माहिती अथवा कागदपत्रे ही चुकीची/दिशाभूल करणारी आढळल्यास प्रस्तूतची विकास परवानगी व प्रारंभप्रमाणपत्र रदद समजणेत येईल.

प्रस्तावासोबतच्या या रेखांकन/बांधकाम नकाशांचे दोन संच स्वाक्षांकित करून सोबत जोडले असून प्रस्तावासोबतची अन् य सवर् कागदपत्रे प्राधिकरणाच्या अभिलेखार्थ राखून ठेवण्यात येत आहेत.

(महानगर आयुक्त तथा मुख्य कार्यकारी अधिकारी यांचे मान्यतेने)

Kcherwar

महानगर आयुक्त
तथा
मुख्य कार्यकारी अधिकारी
पुणे महानगर प्रादेशी विकास प्राधिकरण
पुणे यांचे किरता

पुणे महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण, पुणे
पु म प्र वि प्रा