

# देहु नगरपंचायत कार्यालय, देहु, ता. हवेली, जिल्हा पुणे

Email - vdodehu@gmail.com

जा.क्र. देहु/ता. हवेली / स.नं. ४१/३ पै / ७४९ / २०२२

दिनांक ०७ / ०७ / २०२२

## विकास परवानगी व प्रारंभ प्रमाणपत्र (मंजूर विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली नियम ६.६.१ नुसार)

प्रति,  
एच. आर. डेव्हलपर्स तर्फे भागीदार,  
श्री दिपक बाळासाहेब रायकर व इतर,  
स.नं. ४१/३ पै. मौजे देहूगांव,  
ता. हवेली, जि. पुणे.

संदर्भ - १) आपलेकडील प्रस्ताव आ.क्र. १७१/१ दिनांक १८/०४/२०२२ रोजीचा विकसन  
बांधकाम परवानगी प्रस्ताव.  
२) लाससन्स आर्किटेक्ट / इंजिनिअर श्री शिवानंद स्वामी यांचा प्राप्त अहवाल.

महोदय,

वरील विषयांकित प्रकरणी मौजे देहु, ता. हवेली जिल्हा पुणे येथील ४१/३ पै, मध्ये एकुण  
३८०० चौ.मी. क्षेत्रावरील गृह बांधणी प्रकल्पामधील इमारत बांधकाम प्रस्ताव मंजूरीस्तव देहु  
नगरपंचायत कार्यालयाकडे प्राप्त झाला आहे. आपण प्रस्तावासोबत सादर केलेल्या कागदपत्राच्या अधिन  
राहुन खालील परिशिष्ट अ मध्ये नमुद अटी व शर्तीस अधिन राहुन प्रस्तावास बांधकाम प्रारंभ विकास  
परवानगी प्रमाणपत्र देण्यात येत आहे.

### परिशिष्ट "अ"

#### अटी व शर्ती :-

- १) मंजूर नकाशाप्रमाणेच जागेचा विकास व बांधकाम करणे बंधनकारक राहील.
- २) सदर विकास परवानगी व प्रारंभ प्रमाणपत्र दिल्यानंतर एक वर्षाच्या कालावधीपर्यंत बांधकाम सुरु  
करणे बंधनकारक राहील. बांधकाम सुरु केल्याबाबत प्राधिकरणाला त्याप्रमाणे कळविण्यात यावे.  
तदनंतर त्यापुढे आवश्यकतेनुसार विहित मुदतीमध्ये सदर परवानगी व प्रमाणपत्राचे नुतणीकरण  
करून घेतल्यास सदरचे परवानगी व प्रमाणपत्र संपुष्टात येईल.
- ३) महसूल विभागाकडून जमिनीचा वर्ग, तीचा भोगवटा, तीचा धारण अधिकार, अकृषिक आकारणी  
आणि फी वरील भार याबाबत जिल्हाधिकारी, पुणे (महसूल शाखा) यांचेकडील वेळोवेळी प्राप्त  
करून घेतलेले पत्र / आदेश / परिपत्रक यामधील अटी व शर्तीचे पालन करणे बंधनकारक  
राहील.



- ४) प्रस्तावासोबत सादर केलेल्या संदर्भित मोजणी नकाश्यामध्ये व्हिवाटाचे मोजणी नकाशातील हद्दीचे तसेच जागेच्या मालकी / व्हिवाटीबाबत अर्जदाराने / विकासकाने / जमिन मालकाने याबाबत सादर केलेल्या प्रतिज्ञापत्राचे अधिन राहून परवानगी देण्यात येत आहे. सदर जमिनीचे / व्हिवाटीचे / हद्दीचे अनुषंगाने अथवा इमारतीबाबत कोणताही व्यक्तिगत वाद / न्यायालयीन वाद झाल्यास याची सर्वस्वी जबाबदारी अर्जदार / विकासक / जमिनमालक यांची राहिल, त्या जागेची मालकी / व्हिवाट अर्जदार / विकासक / जमिनमालक यांची राहिल. त्या जागेची मालकी / व्हिवाट अर्जदार / विकासक / जमिनमालक यांची नाही अशा कोणत्याही जमिनीवर सदर परवानगीद्वारे विकास अनुज्ञेय राहणार नाही.
  - ५) प्रस्तुत्या जमिनीवर आर्थिक संस्थेचा बोजा असल्यास, त्यास अर्जदार / विकासक / जमिनमालक सर्वस्वी जबाबदार राहतील.
  - ६) नागरी जमिन (कमाल धारणा व विनियम) अधिनियम १९७६ हा निरसीत झाला असल्याने या अधिनियमांतर्गत बाबींकरिता प्रस्तावासोबत आपण सादर केलेल्या विहित नमुन्यातील शपथपत्र व बंधपत्र सादर केले आहे. सदर शपथपत्र व बंधपत्रास अधिन राहून सदर बांधकाम परवानगी देण्यात येत आहे. त्याबाबतची संपूर्ण जबाबदारी अर्जदार / विकासक / जमिनमालक यांची राहिल. सदर शपथपत्र व बंधपत्रातील माहिती चुकीची अथवा दिशाभूल करणारी आढळून आल्यास बांधकाम अनाधिकृत समजून कारवाईस पात्र राहतील.
- तसेच मंजूर विकास रेखांकनानुसार अंतर्गत रस्ते, सुविधा भूखांडीतील क्षेत्र त्याचप्रमाणे मंजूर प्रादेशिक योजनेचे रस्ते / रस्ता रुंदीने बांधित क्षेत्र जागमालकास / विकासकास वाढीव चटई क्षेत्राच्या बदलात संबंधित नियोजन प्राधिकरणाकडे हस्तांतरीत करावयाच्या 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 नांवाने / जागमालकाने / विकासकाने स्वखर्चाने करून देवून तसा ७/१२ उतारा व त्याप्रमाणे प्रत्यक्ष जागेचा ताबा दिल्यानंतरच अशा क्षेत्राचा वाढीव चटई क्षेत्र मिळणेबाबत आवश्यक त्या बांधकाम नकाशा व अनुषंगिक कागदपत्रासह अर्जदार पात्र राहतील.
- ७) मंजूर नकाश्यामध्ये दर्शविल्याप्रमाणे नियोजित बांधकामापासून पुढील, मागील बाजूची सामासिक अंतरे प्रत्यक्षात जागेवर कायम व खुली ठेवणे आवश्यक राहिल.
  - ८) रेखांकनातील भूखंड व नियोजित इमारतीचा वापर फक्त मंजूर नकाशानुसार रहिवास व वाणिज्य याप्रमाणे अनुज्ञेय केलेल्या वापरासाठी करणे बंधनकारक राहिल. इमारतीचा वापरास बदल करावयाच असल्यास त्यास प्राधिकरणाची पूर्व मंजूरी घ्यावी लागेल.
  - ९) इमारतीचे जोता तपासणीसाठी अर्ज करतांना अकृषिक परवानगी आणि परवानाधारक, वास्तुविशारद / अभियंता / स्ट्रक्चरल अभियंता / सुपरवायजर यांचे प्रमाणपत्र सादर करणे बंधनकारक राहिल. त्याचप्रमाणे भोगवटा प्रमाणपत्रासाठी अर्ज करतांना बांधकाम प्रस्तावांतर्गत



जमिनीचे महसूल / भूमी अभिलेखात एकत्रिकरण / उपविभागणी केलेला अद्यावयात ७/१२ उतारा व मोजणी नकाशा सादर करणे बंधनकारक राहिल.

- १०) इमारतीचे मंजूर नकाशानुसार जोते पर्यंतचे बांधकाम पूर्ण झाल्यानंतर जोते तपासणी प्रमाणपत्र प्राप्त करून न घेता पुढील बांधकाम केल्यास सदरचे बांधकाम अनाधिकृत समजण्यात येवून असे बांधकाम दंडात्मक कारवाईस पात्र राहिल.
- ११) अभिन्यासातील रस्ते व खुली जागा यांची देखभाल व अभिन्यासामध्ये दर्शविलेले अधिकृत / प्रादेशिक योजना रस्ते / रस्ता रुंदीकरणातील क्षेत्र सर्व जनतेच्या वापरासाठी तसेच शेजारच्या जमिन मालकास वापरण्यास खुले ठेवणे बंधनकारक राहिल.
- १२) रेखांकनातील रस्ते, गटारे, खुली जागा इत्यादी अर्जदाराने / विकसकाने / जमिनमालकाने सदनिका विक्री करण्यापूर्वी जागेवर स्वखर्चाने व समाधानकारकरीत्या विकसीत करणे आवश्यक आहे.
- १३) नियोजित बांधकामामधील मजल्यांची संख्या व उंची, मंजूर रेखांकन / बांधकाम नकाशावर दर्शविल्यापेक्षा जास्त असता कामा नये.
- १४) नियोजित बांधकामाचे क्षेत्र, सुविधा क्षेत्र व प्रादेशिक योजना रस्ते / रस्ता रुंदी क्षेत्र नकाशावर दर्शविल्यानुसार प्रत्यक्ष जागेवर असणे आवश्यक आहे.
- १५) स्टिल्ट भविष्यात बंदिस्त करण्यात येवू नये. तसेच स्टिल्टचा वापर फक्त पार्किंगसाठीच करण्यात यावा.
- १६) स्ट्रक्चरल इंजिनिअर / डिझायनर्स यांनी तयार केलेल्या स्ट्रक्चरल डिझाईन नुसार प्रत्यक्ष जागेवर विकास करण्याची जबाबदारी विकासक व सुपरवायझर यांची संयुक्तीक राहिल.
- १७) अर्जदार / विकसक / जमिनमालक यांनी विकसन परवानगी प्रस्तावासोबत सादर केलेल्या शपथपत्रास अधिन राहून हो परवानगी देण्यात येत असून प्रमाणित विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावलीमधील सर्व नियम आणि भारतीय मानक ब्युरोने विहित केलेल्या सुरक्षा प्रमाणकांचे पालन करणे अर्जदार / विकसक / जमिनमालक यांचा राहिल. (नियम क्र. ७.१)
- १८) शासन नगर विकास विभागाकडील दिनांक १९/११/२००८ चे निर्देश क्र. टिपीव्ही - ४३०८ / ४१०२ / प्र.क्र. / ३५९ / ०८/ नवि - १८ नुसार अर्जदार / विकसक / जमिनमालक व वास्तुविशारद बांधकाम नकाशामध्ये प्रत्येक सदनिकेचे एकुण चटई क्षेत्र (Carpet Area) सदर नमुद चटई क्षेत्राबाबत आकडेमोड गणितीय चुका इत्याबाबत वास्तुविशारद व अर्जदार / विकसक / जमिनमालक हे संयुक्तीरित्या जबाबदार राहतील.
- १९) नियोजित इमारतीसाठी / विकासकासाठी आवश्यक असणाऱ्या पिण्याच्या पाण्याची सोय आपण आश्वासित केलेल्या सक्षम प्राधिकरणाने / ग्राम पंचायतीने न केल्यास या प्रकल्पातील सदनिका हस्तांतरणा पूर्वी पिण्याच्या पाण्याची आवश्यक ती पूर्तता अर्जदार / विकसक / जमिनमालक यांनी स्वखर्चाने प्रत्यक्ष वापरापूर्वी करणे आवश्यक आहे. त्याप्रमाणे सांडपाण्याची व मैला निर्मुलनाची सुयोग्य व्यवस्था प्रत्यक्ष वापरापूर्वी करणे बंधनकारक राहिल.



- २०) ओला व सुका कचऱ्याकरीता सदर जागेत स्वतंत्र कंटेनरची सोय करणे आवश्यक राहिल. विघटण होणाऱ्या ओल्या कचऱ्यासाठी गांडुळखत प्रकल्प अर्जदार / विकसक / जमिनमालक यांनी स्वखर्चाने करावयाचा आहे.
- २१) सदर जमिनीचे क्षेत्रफळ ५०० चौ.मी. पेक्षा जास्त असल्यास प्रत्येक ८० चौ.मी क्षेत्रासाठी एक झाड या प्रमाणे वृक्ष लागवड करणे व त्याची जोपासणा करणे अर्जदार / विकसक / जमिनमालक यांची राहिल.
- २२) शासन निर्देशानुसार बांधकाम करतांना फ्लाय अॅशचा वापर करणे बंधनकारक राहिल.
- २३) सौर उर्जावर पाणी तापविण्यासाठीची यंत्रणा अर्जदार / विकसक / जमिनमालक यांनी इमारतीच्या वापरापूर्वी स्वखर्चाने करावयाचे आहे.
- २४) वेस्ट वॉटर ट्रीटमेंट प्लॅन अर्जदार / विकसक / जमिनमालक यांचे वर बंधनकारक असून पाण्याचा फेर वापर बगिचा / झाडाची जोपासणा करणे यासाठी आवश्यक आहे.
- २५) प्रारंभ प्रमाणपत्र दिलेल्या कोणत्याही इमारतीचे बांधकाम पूर्ण झाल्यानंतर मंजूर विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावलीत नियम क्र. ७.५ नुसार पूर्णत्वाचे अर्जदार / विकसक / जमिनमालक यांनी सादर करून नियम क्र. ७.६ नुसार भोगवटा प्रमाणपत्र प्राप्त करून घेतल्याखेरेस कोणत्याही इमारतीचा भागशः / पूर्णतः वापर सुरू केल्यास अर्जदार / विकसक / जमिनमालक कारवाईस पात्र राहिल.
- २६) मंजूर विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावलीत नियम क्र. ६.२ ६.१ नुसार विशेष इमारतीबाबत
- A) मंजूर विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावलीत तरतुद क्र. १२.६ (ब) नुसार प्रस्तावित इमारती सभोवताली ६ मी.रुंदीचे पाथवे किमान ४५ टन वजणाचे फायर इंजिनचा भार पेलू शकेल या प्रमाणे डिझाईल करून विकसित करणे अर्जदार / विकसक / जमिनमालक यांचेवर बंधनकारक आहे.
- B) अर्जदार / विकसक / जमिनमालक यांनी प्रस्ताव दिल्यानुसार सदर इमारती स्टिल्ट वर असणे आवश्यक राहिल त्याच बरोबर वाहनतळ सुविधा मंजूर विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावलीत तरतुद क्र. १६.१ नुसार प्रस्तावित करणे आवश्यक राहिल.
- C) नगर विकास विभागाच्या दिनांक २८/०८/२००९ रोजीच्या अधिसूचनेनुसार नियम क्र. ४ मधील टिप -ii प्रमाणित पुणे / मुख्य अग्निशमन अधिकारी, पुणे महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण यांनी १५ मी. पेक्षा उंच जास्त असलेल्या इमारतीस पुणे महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण, पुणे यांच्यामार्फत प्राप्त अग्नि प्रतिबंधक प्रमाणपत्र सादर करणे अर्जदारावर बंधनकारक आहे. इमारतीच्या नियोजनात बदल करणे आवश्यक झाल्यास पुन्हा अग्निशमन अधिकारी यांची मंजूरी घ्यावी लागेल. मंजूर विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावलीत तरतुद क्र. ६.२ ६.१ नुसार बाबींची पूर्तता तसेच अग्नि प्रतिबंधक उपाययोजनाबाबत भाग ४ मधील बाबींची पूर्तता करणे अर्जदार / विकसक / जमिनमालक यांचेवर बंधनकारक राहिल.



- D) नेहमीच्या वापरासाठीच्या पाणी पुरवठ्याशिवाय अग्नि प्रतिबंध व्यवस्थाकरीता पाणी पुरवठा बाबतची पुर्तता अर्जदार / विकसक / जमिनमालक यांनी स्वखर्चाने, स्वजबाबदारीवर करणे आवश्यक राहिल.
- E) मंजूर विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावलीत तरतुद क्र. १८ नुसार लिफ्टची सुविधा उपलब्ध करून देणे आवश्यक राहिल.
- F) अशा इमारतीचे स्ट्रक्चरल डिझाईल हे भूकंप प्रतिबंध असणे आवश्यक राहिल. अर्जदार / विकसक / जमिनमालक यांनी इमारतीच्या स्ट्रक्चरल स्टॅबिलिटी (Structural Stability) बाबत नोंदणी कृत स्ट्रक्चरल इंजिनियरचे प्रमाणपत्र संबंधित अग्निशमन अधिकारी यांचेकडे व प्राधिकरणाकडे दाखल करणे आवश्यक राहिल.
- G) भोगवटा प्रमाणपत्र देण्यापूर्वी सर्व अग्निशमन यंत्रणा व सुविधांची पुर्तता करून सदर यंत्रणा सुस्थितीत कार्यान्वीत असलेबाबत अग्निशमन विभागाकडे अंतिम नाहरकत प्रमाणपत्र सादर करणे अर्जदार / विकसक / जमिनमालक यांचेवर बंधनकारक राहिल.
- H) पुणे महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण यांनी वेळोवेळी दिलेले नाहरकत दाखला व सोबतचे नकाशामध्ये मंजूरी देतांना फेर बदल झाल्यास अशा नियोजनास संबंधित मुख्य अग्निशमन अधिकारी यांची सुधारित नाहरकत प्रमाणपत्र देणे बंधनकारक राहिल.
- २७) मोठ्या इमारत बांधकामाच्या ठिकाणी काम करणाऱ्या मजूरामधील गरोदर माता, स्तनदा माता आणि त्यांच्या सोबत असणाऱ्या ० ते ६ वर्ष वयोगटातील मुलांकरीता शेड बांधणे, शौचालये व पिण्याच्या पाण्याची व्यवस्था, पाळणाघर इत्यादी तात्पुरत्या सुविधा कंत्राटदार आणि बांधकाम विकासक यांनी करणे आवश्यक आहे.
- २८) अर्जदार यांनी दाखल केलेल्या प्रस्तावाची छाननी केली असता, अर्जदारास छाननी शुल्क रक्कम रु. १९७४१ /-, प्रिमीयम २७६१०८० /- Ancillary शुल्क ३१५१३६८ /- रक्कम रु. विकास शुल्क रक्कम रु. १७३३२३३/- व कामगार कल्याण उपकर रक्कम रु. २३६४७७९/- इत्यादी शुल्क अनुज्ञेय करण्यात आलेले आहेत.
- अर्जदार यांनी उक्त नमुद शुल्कापैकी छाननी शुल्क रक्कम रु. १९७४१/-, विकास शुल्क रक्कम रु. १७३३२३३ /- प्रिमीयम शुल्काचे १० % एकूण रक्कम रु. २७६१०८/- Ancillary शुल्क ३१५१३६८/- व उपकराच्या एकूण रक्कमेच्या ३३% रक्कम रु. ७८०३७७/- या प्रमाणे रक्कमेचा भरणा केलेला आहे. वरीलपैकी अर्जदार यांनी बाकी असलेल्या शुल्काचा भरणा एकात्मिक विकास प्रोत्साहन नियमावली २०२० नियमातील तरतुद क्र. २.२.१४ अन्वये अनुज्ञेय केलेला आहे.
- २९) प्रस्तुत जमिनीवर भविष्यात छाननी शुल्क, प्रिमीयम शुल्क, विकास शुल्क, सुरक्षा टेव व कामगार कल्याण उपकर इत्यादीबाबतच्या रक्कमेची बाकी उद्भवल्यास सदर रक्कम प्राधिकरणाकडे जमा करणे अर्जदार यांचेवर बंधनकारक राहिल.
- ३०) अर्जदार यांनी सादर केलेली कोणतेही माहिती अथवा कागदपत्रे ही चुकीची / दिशाभूल करणारी आढळल्यास प्रस्तुतची विकास परवानगी व प्रारंभ प्रमाणपत्र रद्द समजण्यात येईल.



*[Signature]*  
मुख्याधिकारी  
देहु नगरपंचायत,  
ता. हवेली, जि. पुणे.

स्थळप्रत - बांधकाम विभाग, देहु नगरपंचायत, देहु