



पुणे महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण, पुणे

Pune metropolitan Region Development Authority, Pune

नवीन प्रशासकीय इमारत, आकुर्डी रेल्वे स्टेशन जवळ, आकुर्डी, पुणे- 411044

New Administrative Building, Near Akurdi Railway Station, Akurdi, Pune-411044

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

विकास परवानगी व प्रारंभ प्रमाणपत्र

(मंजूर एकत्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावलीतील (UDCPR) नियम क्र. २.६ नुसार)

जा.क्र. : DP/बीएचए/मौ.वाघोली/ग.नं.१३३१/२/प्र.क्र.१११२/२४-२५/६६८८ दि.२९/१०/२०२४

प्रति,

मे.गोडीवा प्रमोटर्स एल एल पी तर्फे मे. रावेत लॅंड डेव्हलपर्स

एल एल पी तर्फे भागीदार मोहित राजेंद्र गोयल

पंता: स.न.१३३१/२, वाघोली, ता.हवेली, जि.पुणे.

मौजे वाघोली, तालुका- हवेली, जिल्हा- पुणे येथील सिटी ग.न. १३३१/२ क्षेत्र ३९००.०० चौ.मी. मधील रहिवास रेखांकन व इमारत बांधकाम परवानगी प्रस्ताव मंजूरीस्तव प्राधिकरणाकडे प्राप्त झाला आहे. आपण प्रस्तावासोबत सादर केलेल्या कागदपत्रास अधिन राहून तसेच सोबतच्या 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 यांच्या मान्यतेने)

(Handwritten Signature)

(गणेश चिल्लाळ)

उपमहानगर नियोजनकार

पुणे महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण, पुणे



पुणे महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण, पुणे यांचेकडील दि- / /२०२४ रोजीचे पत्र क्र. सोबतचे
परिशिष्ट 'अ'

- 1) मंजूर नकाशाप्रमाणेच जागेचा विकास व बांधकाम करणे बंधनकारक राहिल.
- 2) सदर विकास परवानगी व प्रारंभ प्रमाणपत्र दिल्यानंतर एक वर्षाच्या कालावधीपर्यंत बांधकाम सुरु करणे बंधनकारक राहिल. बांधकाम सुरु केल्याबाबत प्राधिकरणाला त्याप्रमाणे कळविणे त याचे. तदनंतर त्यापुढे आवश्यकतेनुसार विहीत मुदतीमध्ये सदर परवानगी व प्रमाणपत्राचे नुतनीकरण करून न घेतल्यास सदरचे परवानगी व प्रमाणपत्र संपुष्टात येईल.
- 3) जिल्हाधिकारी कार्यालय, पुणे यांचेकडील पत्र क्र. पीएमआरडीए/एनए/एसआर/१६/२०२४, दि.१४/०८/२०२४ जमिनीचा वर्ग, तिचा भोगवटा, तिचा धारणाधिकार, अकृषिक आकारणी आणि ती वरील भार याबाबत अकृषिक आदेश प्राप्त करून प्राधिकरणाकडे सादर करणे अर्जदार विकासक / जमीन मालक यांचेवर बंधनकारक आहे.
- 4) प्रस्तावासोबत मोजणी मो.र.नं. १२३३०/२०२४, दि. १५/०६/२०२४ 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 उद्भवलेस त्याची सर्वस्वी जबाबदारी अर्जदार / विकासक / जमीनमालक यांची राहिल. ज्या जागेची मालकी / वहीवाट, अर्जदार / विकासक / जमीनमालक यांची नाही अशा कोणत्याही जमिनीवर सदर परवानगीद्वारे विकास अनुज्ञेय राहणार नाही.
- 5) प्रस्तुतच्या जमिनीवर आर्थिक संस्थाचा बोजा असल्यास त्यास अर्जदार / जमीनमालक / विकासक सर्वस्वी जबाबदार राहतील.
- 6) नागरी जमीन (कमाल धारणा व विनियम) अधिनियम, १९७६, हा निरसित झाला असल्याने या अधिनियमांतर्गत बाबींकरिता प्रस्तावासोबत आपण रु.५००/- च्या स्टॅम्प पेपरवरील नोटराईज्ड क. १००३/२०२४, दिनांक- १२/०६/२०२४ रोजी नोटरी श्रुती संकपाळ यांचेसमोर केलेले विहीत नमुन्यातील अन्वयेचे शपथपत्र व बंधपत्र 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.
- 7) विषयांकित जमिनीवर कोणतेही विकास कार्य सुरु करण्यापूर्वी रेखांकन जागेवर सिमेंटिकृत करून भूमि अभिलेख खात्याकडून प्रमाणित करून घेणे बंधनकारक आहे. मंजूर रेखांकनानुसार जागेवरील



सिमांकन झाल्यानंतर, भूखंडाचे क्षेत्रफळ, रस्त्यांची रुंदी जागेचे क्षेत्र मंजूर रेखांकनात दर्शविल्यापेक्षा कमी भरता कामा नये. यामध्ये कोणताही बदल झाल्यास रेखांकन पुन्हा मंजूर करून घेणे बंधनकारक राहिल, अशाप्रमाणित रेखांकनाची प्रत प्राधिकरणास सादर करून त्यास अंतिम मंजूरी घेतल्याशिवाय कोणताही विकास करता येणार नाही.

- 8) मंजूर नकाशात दर्शविलेप्रमाणे नियोजित बांधकामापासुन पुढील, मागील व बाजूची सामासिक अंतरे प्रत्यक्षात जागेवर कायम व खुली ठेवणे आवश्यक राहिल.
- 9) 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.
- 10) इमारतीचे भोगवटा प्रमाणपत्रासाठी अर्ज करताना अकृषिक परवानगी आणि परवानाधारक, वास्तुविशारद / अभियंता / स्ट्रक्चरल अभियंता / सुपरवायझर यांचे प्रमाणपत्र सादर करणे बंधनकारक राहिल, त्याचप्रमाणे बांधकाम प्रस्तावांतर्गत जमिनीचे महसूल भूमी अभिलेखात एकत्रिकरण / उपविभागणी केलेला अद्यावत ७/१२ उतारा / प्रॉपर्टी कार्ड व मोजणी नकाशा सादर करणे बंधनकारक राहिल.
- 11) अभिन्यासातील रस्ते यांची देखभाल व अभिन्यासामध्ये दर्शविलेले वर्गीकृत / प्रादेशिक योजना रस्ते / रस्ता रुंदीकरणातील क्षेत्र सर्व जनतेच्या वापरासाठी तसेच शेजारच्या जमीनमालकास वापरण्यास खुले ठेवणे बंधनकारक राहिल.
- 12) रेखांकनातील रस्ते, गटारे, खुली जागा इत्यादी अर्जदारांने / विकासकांने / जमीनमालकांने भूखंड / सदनिका वितरित करण्यापूर्वी जागेवर स्वखर्चाने व समाधानकारकरित्या विकसित करणे आवश्यक आहे.
- 13) नियोजित बांधकामातील मजल्यांची संख्या व उंची, मंजूर रेखांकन बांधकाम नकाशांवर दर्शविल्यापेक्षा जास्त असता कामा नये.
- 14) नियोजित बांधकामाचे क्षेत्र, भूखंडावर अन्य बांधकाम अस्तित्वात असल्यास त्यासह एकुण बांधकाम क्षेत्र व प्रादेशिक योजन रस्ते / रस्तारुंदी क्षेत्र नकाशावर दर्शविलेनुसार प्रत्यक्ष जागेवर असणे आवश्यक आहे.

महिन



मौजे:-वाघोली, तालुका-हवेली, जिल्हा- पुणे येथील सिटी ग.नं. १३३१/२ क्षेत्र ३९००.०० चौ.मी. मधील रहिवास रेखांकन व इमारत बांधकाम परवानगी प्रस्ताव

- 15) 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 राहिल.
- 16) स्ट्रक्चरल इंजिनिअर / डिझायनर यांनी तयार केलेल्या Structural Design नुसार प्रत्यक्ष जागेवर विकास करणेची जबाबदारी विकासक व सुपरवायझर यांची संयुक्तिक राहिल.
- 17) अर्जदार / विकासक / जमिनमालक यांनी अॅड. नोटरीज्ड क्र. १००२/२०२४, दि.१२/०६/२०२४ अन्वये ममता शाह याचेसमोर दिलेल्या शपथपत्रास अधिन राहून ही परवानगी देण्यात येते असून प्रमाणित विकास नियंत्रण आणि प्रोत्साहन नियमावलीमधील सर्व नियम आणि भारतीय मानक ब्युरोने विहितकेलेल्या सुरक्षा प्रमाणकांचे पालन करणे अर्जदार / विकासक / जमिनमालक यांचेवर बंधनकारक राहिल. (नियम क्र. ७.१)
- 18) 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 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.
- 19) नियोजित इमारतीसाठी / विकासासाठी आवश्यक असणाऱ्या पिण्याच्या पाण्याची सोय आपण अश्वासित केलेल्या सक्षम प्राधिकरणाने / ग्रामपंचायतीने न केल्यास या प्रकल्पातील 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.
- 20) ओला व सुक्या कचऱ्याकरिता सदर जागेत स्वतंत्र कंटेनरची सोय करणे आवश्यक राहिल. विघटन होण्याऱ्या ओल्या कचऱ्यासाठी गांडुळखत प्रकल्प अर्जदार / विकासक / जमिनमालक यांनी स्वखर्चाने करावयाचा आहे.
- 21) जमिनीच्या क्षेत्रफळानुसार (Plot Area) प्रत्येक ८० चौ. मी. साठी एक वृक्ष या प्रमाणे वृक्ष लागवड करणे व त्याचे संगोपन करणे अर्जदार / विकासक / जगामालक यांचेवर बंधनकारक राहिल.

रति



- 22) महाराष्ट्र (नागरी क्षेत्र) वृक्ष संरक्षण व संवर्धन नियम २००९ मधील अनुसूची 1 कलम 7 (एब) मधील प्रमाणकानुसार वृक्षांची लागवड करतांना स्थानिक वृद्ध हवामान तसेच स्थानिक उपलब्ध वृक्षांच्या जाती विचारात घेऊन अनुरूप असलेल्या संवर्गातील वृक्षांची निवड करण्याची काळजी घ्यावी.
- 23) मिळकतीवर स्थानिक जातीच्या वृक्षांची लागवड करणेसाठी ३x ३ फूट आकाराची जागा प्रत्येक चार मीटर अंतरावर सोडणे आवश्यक आहे व तशी जागा नकाशावर दाखवणे आवश्यक आहे.
- 24) बांधकाम परवानगी मिळाल्यानंतर काम चालू करण्याआधी वृक्ष पूर्ण काढणे/पुनर्रोपण करणेसाठी मा. वृक्ष प्राधिकरण समितीची पूर्व मान्यता घेणे बंधनकारक आहे.
- 25) प्राधिकरणाकडील दि. २१/१०/२०२३ रोजीच्या परिपत्रकानुसार अंतिम भोगवटा प्रमाणपत्र प्रस्ताव दाखल करतेवेळी वृक्ष प्राधिकरणाकडील ना-हरकत प्रमाणपत्र सादर करणे अर्जदार/विकासक/जमिन मालक यांचेवर बंधनकारक राहिल.
- 26) महाराष्ट्र (नागरी क्षेत्र) झाडांचे संरक्षण व जतन अधिनियम १९७५ मधील वृक्ष लागवडीबाबतच्या अटी व शर्तीचे पालन न झाल्यास वृक्ष संवर्धनाच्या अनुषंगाने प्रती झाड र. रु. २०००/- या प्रमाणे अनामत रक्कम भरणे तसेच निकषानुसार झाडे लावल्यानंतर वृक्षांसंबंधीत अंतिम नाहरकत प्रमाणपत्र देण्यात येईल.
- 27) शासन निदेशानुसार बांधकाम करताना प्लाय अॅशचा वापर करणे बंधनकारक राहिल.
- 28) सौर उर्जेवर पाणी तापवण्यासाठीची यंत्रणा अर्जदार / विकसक / जमिनमालक यांनी इमारतीचे वापरापुर्वी स्वखर्चाने करावयाची आहे.
- 29) वेस्ट वॉटर ट्रिटमेंट प्लॅंट उभारणे अर्जदार / विकासक / जमिनमालक यांचेवर बंधनकारक असुन, पाण्याचा फेरवापर बगीचा, झाडाची जोपासणा यासाठी करणे आवश्यक आहे.
- 30) प्रारंभ प्रमाणपत्र दिलेल्या कोणत्याही इमारतीचे बांधकाम पुर्ण झाल्यानंतर मजुर विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावलीनुसार पुर्णत्वाचे अर्जदार / विकासक / जमिनमालक यांनी सादर करुन भोगवटा प्रमाणपत्र प्राप्त करुन घेतल्याखेरीज कोणत्याही इमारतीचा भागशः / पुर्णतः वापर सुरु केल्यास अर्जदार / विकासक / जमिनमालक कारवाईस पात्र राहिल.
- 31) मोठ्या इमारत बांधकामाच्या ठिकाणी काम करणाऱ्या मजूरामधील पर्यटन माता, स्तनदा माता आणि त्यांच्यासोबत असणाऱ्या ० ते ६ वर्षे वयोगटातील मुलांकरिता शेंड बांधणे, शौचालय व पिण्याच्या

रुपि



पाण्याची व्यवस्था, पाळणाघर इ. तात्पुरत्या सुविधा कंत्राटदार किंवा बांधकाम विकासक यांनी करणे आवश्यक आहे.

- 32) 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 CODED ZONING MAP नुसार प्रस्तावाखालील जागा P९ झोन मध्ये समाविष्ट आहे. सदर नकाशानुसार कमीत कमी अनुज्ञेय उंचीचा विचार करता महत्तम अनुज्ञेय होणारी उंची ५८६.०० मी. इतकी आहे. तसेच कार्यालयात उपलब्ध असलेला अभिलेखानुसार नकाशानुसार AMSL ५६५.४२ मी. आहे. इमारतीची टॉप लेवल उंची- ३५.२० मी. + ५६५.४२ मी. = ६००.६२ मी. इतकी येते. त्यामुळे AVIATION विभागाकडील विभागाचे ना-हरकत प्रमाणपत्र घेणे बंधनकारक आहे. त्याअनुषंगाने मूळ रेखांकनातील विकसकाने एअरपोर्ट अधिकारी यांच्या कडील जा.क्र. SWAC/२५६४/६/६०७०/ATS (BM), दि.१५/११/२०२३ रोजीचे ना-हरकत प्रमाणपत्र इमारत उंची ५० मी AGL, or ६१५.४२ मी AMSL या करिता प्राप्त आहे. तसेच ना-हरकत प्रमाणपत्रा मधील नमुद केलेल्या अटी व शर्ती यांचे पालन करणे अर्जदार/ विकसक/ जमिनमालक यांचेवर बंधनकारक राहील.
- 33) विकासांतर्गत उत्सर्जित जल, मलमूत्र, कचरा यावर प्रदूषण नियंत्रण मंडळाचे मंजूरीने योग्य प्रक्रिया व निसर्ग व्यवस्था करणे आवश्यक आहे. प्रक्रिया केलेले कोणत्याही प्रकारचे उत्सर्जित पाणी वा पदार्थ लगतचे नैसर्गिक पाण्याच्या प्रवाहात मिसळता कामा नये, याची सर्वस्वी जबाबदारी संबंधित अर्जदार / विकसक उंची राहील. तथापि, सदर अटीबाबत उल्लंघन झाल्यास संबंधित अर्जदार विकसक यांचेवर कायदेशीर कारवाई करणेत येईल.
- 34) मुख्य अग्निशमन अधिकारी पुणे महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण, पुणे यांच्या provisional Fire ना-हरकत प्रमाणपत्र पत्र क्र. FPH/२८०/२४-२५, दि. २४/०७/२०२४ अन्वये सादर असून, सुधारित प्रस्तावानुषंगाने सुधारित ना-हरकत प्रमाणपत्र जागेवर विकास कार्य सुरु करणेपूर्वी प्राप्त करून घेणे आवश्यक राहील.
- 35) प्रस्तुत जमिनीवर भविष्यात छाननी शुल्क, प्रिमीयम शुल्क विकास शुल्क वाढीव विकास शुल्क ४ कामगार कल्याण उपकर इत्यादी बाबतच्या रक्कमेची बाकी उद्भवल्यास सदर रक्कम प्राधिकरणाकडे जमा करणे अर्जदार यांचेवर बंधनकारक राहील.
- 36) अर्जदार यांनी सादर केलेली कोणतीही माहिती अथवा कागदपत्रे ही याची दिशाभूल करणारी आढळल्यास प्रस्तुतची विकास परवानगी व प्रारंभ प्रमाणपत्र रद्द समजणेत येईल.

मति



37) सदर प्रकरणी अर्जदार यांनी दि.०२/०७/२०२४ रोजी चलन क्र. SCRF/१११२ अन्वये रक्कम रुपये ५३८४०/- छाननी शुल्क, विकास शुल्क दि.२४/१०/२०२४ रोजी चलन क्र. DEVF/९६८ अन्वये रक्कम रुपये २०,९८,७३०/- वाढीव विकास शुल्क दि. २४/१०/२०२४ रोजी चलन क्र. ADEV/१३०८ अन्वये रक्कम रुपये २०,९८,७३०/- Ancillary FSI दि.२४/१०/२०२४ रोजी चलन क्र. ANCF/२०५ अन्वये रक्कम रुपये ५१,१०,४४०/-, व दि.२४/१०/२०२४ रोजी चलन क्र. LWCS/१०६१ अन्वये रक्कम रुपये १९,४०,५५०/- कामगार कल्याण उपकर शुल्क (१००%) भरणा केला आहे.

३८) Consent of Road- गट नं. १३३१/३ मधील १२.०० मी रुंदीच्या अंतर्गत रस्त्यावरून सदरची बांधकाम परवानगी देण्यात आली आहे. सदर पोहोच रस्त्याच्या नोंदणीकृत दस्तातील (३२९/१०८४२) सर्व अटी अर्जदार यांचेवर बंधनकारक राहतील. तसेच सदर रस्त्याबाबत भविष्यात कोणतेही वाद उद्भवल्यास त्याची संपूर्ण जबाबदारी अर्जदार यांचेवर राहिल.

३९) Natural Slop बाबत

अर्जदार यांच्या वास्तुविशारद (VK) यांनी दि. १०/०९/२०२४ रोजीचे Contour नकाशे सादर केलेले आहेत, त्या अनुषंगाने अर्जदार यांना बांधकाम परवानगी देण्यात येत आहे. याबाबत भविष्यात कोणताही वाद उद्भवल्यास प्राधिकरण जबाबदार राहणार नाही याची नोंद घ्यावी.

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



(गणेश चिल्लाळ)

(गणेश चिल्लाळ)

उपमहानगर नियोजनकार

पुणे महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण,

पुणे