



पुणे महानगर प्रदेश क्षेत्र विकास प्राधिकरण, पुणे

Pune Metropolitan Regional Development Authority, Pune

स.नं. १५२ - १५३, महाराजा सायजीराव गावकवाड उद्योग भवन, औंध, पुणे - ४११ ००७

S.No. 152-153, Maharaja Sayajirao Gaikwad Udyog Bhawan, Aundh, Pune - 411 007

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

विकास परवानगी व प्रारंभ प्रमाणपत्र

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

जा.क्र.: DP/वीएचए/मी.पिसोळी/स.नं.२, हि.क्र. ४/प्र.क्र.२५२/१६-१७, दि.००/०३/२०१७

प्रति,

श्री. विनेश नरेश ओसवाल व इतर
पत्ता- सी-२/५, भवानी पेठ, पुणे- ४२

मी.पिसोळी, ता.हवेली, जिल्हा.पुणे येथील स.नं. २, हि.क्र. ४, क्षेत्र-४२५०.० चौ.मी. क्षेत्रावरील समूह गृहवांधणी प्रकल्पामधील रेखांकन/इमारत बांधकाम प्रस्ताव मंजूरीस्तव प्राधिकरणाकडे प्राप्त झाला आहे. आपण प्रस्तावास्तोषत सादर केलेल्या कागदपत्रास अधिन राहून तसेच सोपवतच्या परिशिष्ट 'अ' मध्ये नमूद अटी व शर्तीस अधिन राहून उक्त प्रस्तावास विकास परवानगी व प्रारंभ प्रमाणपत्र देण्यात येत आहे.

या महानगर अंतर्गत तथा मुख्य कार्यकारी अधिकारी यांचे मान्यतेने



महानगर आयुक्त,
तथा

मुख्य कार्यकारी अधिकारी
पुणे महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण,
पुणे यांचे करिता

पुणे महानगर प्रदेश क्षेत्र विकास प्राधिकरण, पुणे चांचेकडील दि. ०३/०३/२०१७ रोजीचे पत्र क्र. २५२/१६-१७ 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. तदनंतर त्यानुद्दे आवश्यकतेनुसार व्हिहीट मुदतीमध्ये सदर परवानगी व प्रमाणपत्राचे नुतनीकरण करून न घेतल्यास सदरचे परवानगी व प्रमाणपत्र संपुष्टात येईल.
 - ३) इमारतीचे बांधकाम सुरु करणानुपुर्वी महसूल विभागाकडून अकुविक परवानगी प्राप्त करून त्याची साक्षातिक प्रत प्राधिकरणाकडे सादर करणे अर्जदार / विकासक / जमिनमालक यांचेवर बंधनकारक राहील.
 - ४) प्रस्तावसोबत भोजणी दि. २१/११/२०१२, मो. र. नं. २९०७ ने केलेल्या वहीवाटीचे भोजणी नकाशातील हद्दीचे तसेच जागेच्या मालकी / व्हिहाटीबाबत अर्जदाराने / विकासकाने / जमिनमालकाने याबाबत स्वर 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 / व्हिहाट, अर्जदार / विकासक / जमिनमालक यांची नाही अशा कोणत्याही जमिनीवर सदर परवानगीद्वारे विकास अनुज्ञेय राहणार नाही.
 - ५) प्रस्तुतच्या जमिनीवर अधिक संस्थांचा बोजा असल्यास त्यास अर्जदार / जमिनमालक / विकासक सर्वस्वी जबाबदार राहतील.
 - ६) नागरी जमीन (कमाल धारणा व विनियमन) अधिनियम, १९७६ हा निरसित झाला असल्याने या अधिनियमांतर्गत बाबींकरिता प्रस्तावासोबत आणण रु. ३००/- च्या स्टॅम्प पेपरवरील दिनांक ०७/०५/२०१६ रोजी नोंदरी श्री. शशीकांत कुन्हाडे यांचेसमोर केलेले व्हिहीट नमुन्यातील शपथपत्र व बंधपत्र क्र. १८७२/२०१६ सादर केले आहे. सदर शपथपत्र व बंधपत्रास अधिन राहून सदर बांधकाम परवानगी देण्यात येत आहे. त्याबाबतची संपूर्ण जबाबदारी अर्जदार / जमिनमालक / विकासक यांची राहील. सदर शपथपत्र व बंधपत्रातील माहिती चुकीची अथवा दिशाभूल करणारी आढळून आल्यास झालेले बांधकाम अमिळकृत समजून कारवाईस पात्र राहील.
 - ७) विषयांकित जमिनीवर कोणतेही विकास कार्य सुरु करणानुपुर्वी रेखांकन जागेवर सिमांकित करून भूमि अभिलेख खाल्पाकडून 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 राहील. अशा प्रमाणित रेखांकनाची प्रत प्राधिकरणास सादर करून त्यास अंतिम मंजूरी घेतल्याशिवाय कोणताही विकास करता येणार नाही.
- तसेच मंजूर रेखांकनानुसार अंतर्गत रस्ते, सुविधा भूखंडातील क्षेत्र त्याचप्रमाणे मंजूर प्रादेशिक योजनांचे रस्ते / रस्ता रुंदीने बांधील क्षेत्र जागा मालकास/विकासकास वाढीव चटईक्षेत्राच्या बदलत संबंधित नियोजन प्राधिकरणाकडे हस्तांतरित करावयाचे झाल्यास अशा अनुषंगीक क्षेत्राची भोजणी जागा मालकाने /विकासकाने संबंधित भूमी अभिलेख विभागाकडे रितसर अर्ज करून घेणे बंधनकारक राहील. तदनंतर अशा क्षेत्राखालील जमिनीचे खरेदीद्वारा संबंधित नियोजन प्राधिकरणाचे नावने जागा मालकाने/विकासकाने स्वखर्चाने करून देऊन तसा ७/१२ उतारा व त्याप्रमाणे प्रत्यक्ष जागेचा ताबू दिल्यानंतरच अशा क्षेत्राचा वाईड चटईक्षेत्र मिळणेबाबत आवश्यक त्या बांधकाम नकाशा व अनुषंगीक कागदपत्रासह अर्ज करण्यास अर्जदार पात्र राहतील.
- ८) मंजूर नकाशात दर्शविलेप्रमाणे नियोजित विकासक्षेत्रातील पडोऱ्या, मार्गांत व वायुची सामासिक अंतरे प्रत्यक्षत जागेवर कायम व खुली ठेवणे आवश्यक राहिल.
 - ९) रेखांकनातील भूखंड व नियोजित विकासक्षेत्रातील पडोऱ्या, मार्गांत व वायुची सामासिक अंतरे प्रत्यक्षत जागेवर कायम व खुली ठेवणे आवश्यक राहिल.

- १०) इमारतीचे जोता तपासणीसाठी अर्ज करताना अक्षयिक परवानगी आणि परवानाधारक, वास्तुविशारद/ अभियंता/स्ट्रक्चरल अभियंता /सुपरवायझर यांचे प्रमाणपत्र सादर करणे बंधनकारक राहिल, त्याचप्रमाणे भोगवटा प्रमाणपत्रासाठी अर्ज करताना बांधकाम प्रस्तावांतर्गत जमिनीचे महसूल / भूमी अभिलेखात एकाग्रिकरण/ उपविभागणी केलेला अद्यावत ७/१२ उतारा /प्रॉपर्टी कार्ड व मोजणी नकाशा सादर करणे बंधनकारक राहिल.
- ११) इमारतीचे मंजूर नकाशानुसार जोत्तापद्धतीचे बांधकाम पूर्ण झाल्यानंतर जोते तपासणी प्रमाणपत्र प्राप्त करून न घेता पुढील बांधकाम केल्यास सदरचे बांधकाम अनधिकृत समजण्यात येऊन असे बांधकाम इंडाटमक कार्यवाहीस पात्र राहिल.
- १२) अभिन्यासातील रस्ते, व खुली जागा यांची देखभाल व अभिन्यासामध्ये दर्शविलेले वगैरे / प्रादेशिक योजना रस्ते/रस्ता रेंदीकरण/जागेवर स्वखर्चाचे व समाधानकारकरीत्या विकसित करणे आवश्यक आहे.
- १३) रेखांकनातील रस्ते, गटारे, खुली जागा इत्यादी अर्जदारांचे / विकासकांचे / जमोनमालकांचे भूखंड / सदनिका विस्तार करण्यापूर्वी जागेवर स्वखर्चाचे व समाधानकारकरीत्या विकसित करणे आवश्यक आहे.
- १४) नियोजित बांधकामातील मजल्यांची संख्या व उंची, मंजूर रेखांकन/बांधकाम नकाशावर दर्शविल्यापेक्षा जास्त असता कामा नये.
- १५) नियोजित बांधकामाचे क्षेत्र, भूखंडावर अन्य बांधकाम अस्तित्वात असल्यास त्यासह एकूण बांधकाम क्षेत्र, सुविधा क्षेत्र व प्रादेशिक योजना रस्ते / रस्तारेंदी क्षेत्र नकाशावर दर्शविलेनुसार प्रत्यक्ष जागेवर असणे आवश्यक आहे.
- १६) जागेतलगतच्या नाल्याच्या नैसर्गिक प्रवाहास अडथळा येईल, असे कोणतेही बांधकाम करता येणार नाही. त्याचप्रमाणे उच्च जमिनीवरील विकास करताना जागेवरील भूगर्भ रचनेमध्ये अनाधिकृत बदल करता येणार नाहीत. सदर अटीचा भंग करून विकास केल्याने दुर्घटना घडल्यास त्याची जबाबदारी अर्जदार / विकासक / जमिनमालक यांची राहिल.
- १७) स्टिल्ट भविष्यात बंदीस्त करण्यात येऊ नये. तसेच स्टिल्टचा वापर फक्त पांढीगसाठीच करण्यात यावा.
- १८) स्ट्रक्चरल इंजिनिअर/डिझायनर यांनी तयार केलेल्या Structural Design नुसार प्रत्यक्ष जागेवर विकास करणेची जबाबदारी विकासक व सुपरवायझर यांची संयुक्तिक राहिल.
- १९) अर्जदार / विकासक / जमिनमालक यांनी दि.०४/१०/२०१६ अन्वये दिलेल्या श्रमपत्रास 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 यांचे बंधनकारक राहिल. (नियम क्र. ७.१)
- २०) शासन नगर विकास विभागाकडील दि. ११/११/२००८ चे निर्देश क्र. टीपेकडी-४३०८/ ४१०२/ प्र.क्र.३५९/ ०८/नवि-११ नुसार अर्जदार / विकासक / जमिनमालक व वास्तुविशारद यांनी बांधकाम नकाशांमध्ये प्रत्येक सदनिकेचे एकूण चटईक्षेत्र (Carpet area) नमूद केलेले आहे. सदर नमूद चटई क्षेत्र (Carpet area) बाबत आकडेमोड, गणितीय चुका इ. बाबत वास्तुविशारद व अर्जदार / विकासक / जमिनमालक संयुक्तिकरित्या जबाबदार राहतील.
- २१) निपोजित इमारतीसाठी / विकासासाठी आवश्यक असणाऱ्या पिण्याच्या पाण्याची सोय आपण अन्वर्धित केलेल्या सक्षम प्राधिकरणाने / ग्रामपंचायतीने न केल्यास या प्रकल्पातील सदनिका हस्तांतरणापूर्वी पिण्याच्या पाण्याची आवश्यक ती पूर्तता अर्जदार / विकासक / जमोन मालक यांनी स्वखर्चाचे प्रत्यक्ष वापरापूर्वी करणे आवश्यक आहे. त्याचप्रमाणे सॉडपाण्यासाठी निमूलाची सुयोग्य व्यवस्था प्रत्यक्ष वापरापूर्वी करणे बंधनकारक राहिल.



- २२) ओला व सुक्का कचऱ्याकारिता मंदर जागेत स्वतंत्र कंटेनरची सोय करणे आवश्यक राहिल विघटन होणाऱ्या ओल्या कचऱ्यासाठी गांडुळछत प्रकल्प अर्जदार / विकासक / जमिनमालक यांनी स्वखर्चाने करावयाचा आहे.
- २३) सदर जमिनीचे क्षेत्रफळ ५०० चौ.मी. पेक्षा जास्त आहे. त्यामुळे प्रत्येक ८० चौ.मी. क्षेत्रासाठी एक झाड याप्रमाणे वृक्ष लागवड करणे व त्यांची गोपसना करणे अर्जदार / विकासक / जमिनमालक यांचेवर बंधनकारक राहिल.
- २४) सौर उर्जेवर पाणी तापविण्यासाठीची यंत्रणा अर्जदार / विकासक / जमिनमालक यांनी इमारतीचे वापरापूर्वी स्वखर्चाने करावयाची आहे.
- २५) वेस्ट वॉटर ट्रीटमेंट प्लेंट यंत्रणा उभारणे अर्जदार / विकासक / जमिनमालक यांचेवर बंधनकारक असून पाण्याचा केरवापर बगीचा, झाडांची गोपसना यासाठी करणे आवश्यक आहे.
- २६) प्रारंभ प्रमाणपत्र दिलेल्या कोणत्याही इमारतीचे कोषकाम पूर्ण झाल्यानंतर मंजूर विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावलीतील नियम क्र. ७.५ नुसार पूर्णत्वाचे प्रमाणपत्र 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) प्रमाणित विकास नियंत्रण आणि प्रोत्साहन नियमावलीमधील तरतुद क्र. ६.२.६.१ नुसार विशेष इमारतीवाढ :-
- प्रमाणित विकास नियंत्रण आणि प्रोत्साहन नियमावलीमधील तरतुद क्र. १२.६ (b) नुसार प्रस्तावित इमारती सध्याच्या ६ मी. रुंदीचे फावडे किमान ४५ टन वजनाचे फायर इजिनचा भार पेलू शकेल याप्रमाणे डिझाईन करून विकसित करणे अर्जदार / विकासक / जमिनमालक यांचेवर बंधनकारक आहे.
 - अर्जदार / विकासक / जमिनमालक यांनी प्रस्तावितानुसार सर्व उंच इमारती स्टिफ्ट बर असणे आवश्यक राहिल त्याचबरोबर व्हॅननाट सुविधा प्रमाणित विकास नियंत्रण आणि प्रोत्साहन नियमावलीमधील तरतुद क्र. १६.१ नुसार प्रस्तावित करणे आवश्यक राहिल.
 - नगर विकास विभागाच्या विनांक - २८.८.२००९ रोजीच्या अधिसूचना प्रमाणे नियम क्र. ४ मधील टोप - ii प्रमाणे पुणे / विरार - विंचवड महानगरपालिकेच्या मुख्य अग्निशमन अधिकारी / संचालक, महाराष्ट्र फायर सर्विसेस, मुंबई यांनी १५ मी. पेक्षा उंच इमारतीच्या नियोजनातील जिन्याचे व लिफ्टचे स्थान मान्य केलेले आहे. सदर नियोजनाव्यतिरिक्त नियोजनात बदल करणे आवश्यक झाल्यास पुन्हा संबंधित मुख्य अग्निशमन अधिकारी यांची मंजूरी घ्यावी लागेल. तसेच प्रत्येक इमारतीमधील एक स्टोअरकेस व एक लिफ्ट NBC मधील तरतुदीप्रमाणे आग प्रतिरोधक असणे आवश्यक आहे. तसेच उंच इमारतीचे नियोजनाअनुषंगाने पुणे महानगर प्रदेश क्षेत्र विकास प्राधिकरण, पुणे यांचेकडील पत्र क्र. FPH/७३/२०१६, दि-२४/०८/२०१६ मे दिलेल्या Provisional Fire N.O.C. मधील अटी/ शर्तीची पूर्तता करणे अर्जदार / विकासक / जमिनमालक यांचेवर बंधनकारक राहिल.
 - प्रमाणित विकास नियंत्रण आणि प्रोत्साहन नियमावलीमधील तरतुद क्र. ६.२.६.१ नुसार बांधीची पूर्तता तसेच अग्निप्रतिबंधक उपाययोजनाबाबत भाग-४ मधील बांधीची पूर्तता करणे अर्जदार/विकासक/ जमिनमालकावर बंधनकारक राहिल.
 - नेहमीच्या वापरासाठीच्या पाणी पुरवठ्याशिवाय अग्निप्रतिबंधक व्यवस्थेकरिता, पाणीपुरवठा बाबतची पूर्तता अर्जदार / विकासक / जमिनमालक यांनी स्वखर्चाने, स्वजबाबदारीवर करणे आवश्यक राहिल.
 - प्रमाणित विकास नियंत्रण आणि प्रोत्साहन नियमावलीमधील तरतुद क्र. १८ नुसार लिफ्टची सुविधा उपलब्ध करून देणे आवश्यक राहिल.
 - अशा इमारतीचे Structural Design अग्निप्रतिबंधक असणे आवश्यक राहिल, अर्जदाराने / विकासकाने / जमिनमालकाने इमारतीचे Structural Stability बाबत नोंदणीकृत Structural Engineer चे प्रमाणपत्र संबंधित अग्निशमन अधिकारी यांना सादर करणे आवश्यक राहिल.



- b) भोगवटा प्रमाणपत्र देण्यापूर्वी सर्व अग्निशमन यंत्रणा व सुविधांची पूर्तता करून सदर यंत्रणा सुस्थितीत कार्यान्वित असलेबाबत अग्निशमन विभागाकडील अंतिम नोंदकृत प्रमाणपत्र सादर करणे अर्जदार / विकासक / जमिनमालक यांचेवर बंधनकारक राहील.
- २८) अर्जदार यांनी प्रकरणी कामगार उपकरापोटी या टप्प्यावर एकूण रकमेच्या ३४% रकम रु.४३९९७०/- (अक्षरी रुपये.चार लाख एकोणदाळीस हजार नऊशे सत्तर फक्त) चलन रु. LWCS/१६६९, दि-१४/०३/२०१७ रोजी जमा केली आहे. व उर्वरीत ६६% रकम जोते तपासणी प्रमाणपत्र /भोगवटा प्रमाणपत्र देतेवेळी त्यावेळच्या प्रचलित वार्षिक मूल्य दर तक्त्यातील बांधकामाचा दर विचारात घेऊन जमा करणे अर्जदार/विकासक यांचेवर बंधनकारक राहील.
- २९) प्रस्तुत जमिनीवर भविष्यात छाननी शुल्क, प्रिम्पियम शुल्क, व्हिजस शुल्क, सुरक्षा ठेव व कामगार कल्याण उपकर शपादी बाबतच्या रकमेची बाकी उद्भवल्यास सदर रकम प्राधिकरणाकडे जमा करणे अर्जदार यांचेवर बंधनकारक राहील.
- ३०) अर्जदार यांनी सादर केलेली कोणतीही माहिती अथवा कागदपत्रे ही चुकीची/पिराभूल करणारी आढळल्यास प्रस्तुतची विकास परवानगी व प्रारंभ प्रमाणपत्र रद्द समजले जाईल.
- प्रस्तावासोबतच्या रेखांकन/ बांधकाम नकाशांचे दोन संच स्वाक्षरीकृत करून सोबत जोडले असून प्रस्तावासोबतची अन्य सर्व कागदपत्रे प्राधिकरणाच्या अभिलेखात राखून ठेवण्यात येत आहेत.

म. महानगर आयुक्त तथा मुख्य कार्यकारी अधिकारी यांचे मान्यतेने




महानगर आयुक्त,
तथा

मुख्य कार्यकारी अधिकारी
पुणे महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण,
पुणे यांचे फरित