

अभिन्यास मंजूरी व बांधकाम परवानगी कक्ष/नियोजन प्राधिकरण /पंतप्रधान आवास
योजना,म्हाडा

जा.क्र.अ.मं.व बां.प.कक्ष/PMAY/ /२०२५
दि. / /२०२५

फेर मंजूरी

टिप - सदर प्रकल्पास यापूर्वी पंतप्रधानमंत्री आवास योजना म्हाडा
जा.क्र.अ.मं.व बां.प.कक्ष./PMAY/१२६/२०२५ दि.२/०४/२०२५ रोजी
देण्यात आलेली मंजूरी रद्द करण्यात येत असून यास खालीलप्रमाणे
मंजूरी ग्राह्य धरण्यात यावी.

प्रति,
मे.साई केदारेश्वर डेव्ह लि.
बी-२५, तळ मजला, केपीसीटी मॉल,
अँडजसन्ट विशाल मेगा मार्ट, फातिमानगर
पुणे - ४११०१३.

विषय - प्रधानमंत्री आवास योजनेमध्ये AHP(PPP) अंतर्गत प्रस्तावित स.नं.७/१, ८/२ मौजे गुजर निंबाळकरवाडी,
ता.हवेली, जि.पुणे वरील अत्यल्प उत्पन्न गट योजनेकरीता अभिन्यास मंजूरीबाबत सादर झालेला प्रस्ताव
प्रधानमंत्री आवास योजने अंतर्गत प्रस्तावित सुधारीत अभिन्यासास मंजूरी देणेबाबत.
संदर्भ - प्रकल्पाचे विकासक मे.साई केदारेश्वर डेव्ह.लि.यांचा दि.१०/१०/२०२५ रोजीचा प्रस्ताव

महोदय,
सदर पत्रान्वये प्रधानमंत्री आवास योजनेमध्ये AHP (PPP) अंतर्गत प्रस्तावित स.नं.७/१, ८/२ मौजे गुजर
निंबाळकरवाडी, ता.हवेली, जि.पुणे वरील अत्यल्प उत्पन्न गट योजनेकरीता प्रधानमंत्री आवास योजने अंतर्गत
सुधारीत अभिन्यासास खालील अटी व शर्तीच्या अधिन राहून मंजूरी प्रदान करण्यात येत आहे.

अटी व शर्ती

१. अर्जदार यांनी रेरा अधिनियमातील (Maharashtra Real Estate Regulatory ACT-2016) तरतूदीचे पालन
करणे बंधनकारक आहे.
२. प्रस्तावित अभिन्यासात भूखंडाचा वापर अभिन्यासात दर्शवलेल्या वापराप्रमाणे करणे बंधनकारक राहिल.
३. नियोजित बांधकामापासून पुढील मागील व बाजूची अंतरे प्रत्यक्ष जागेवर मंजूरीप्रमाणे विनि नि मधील तरतूदीनुसार
ठेवण्यात यावीत
४. सदर अभिन्यासास प्रस्तावित डि पी रस्ता अंतर्गतरस्तावखीने इमारत बांधकाम प्रारंभप्रमाणपत्रा पूर्वी संबंधीत
विभागाकडून मंजूर करून घेणे व भोगवटा प्रमाणपत्र प्राप्त करण्यापूर्वी रस्ता पूर्ण करून घेणे अर्जदारास
बंधनकारक राहिल तसेच संबंधीत विभागाकडून रस्त्याचे काम पूर्ण न झाल्यास अर्जदाराने विकासकाने जमिन
मालकाने सदर रस्ता स्वखर्चाने पूर्ण करणे बंधनकारक राहिल.



अ.क्र.	तपशिल	क्षेत्रफल
१	भूखंडाचे क्षेत्रफल ७/१२ उतारा प्रमाणे	६१६००.०० चौ.मी.
२	मोजणी नकाशाप्रमाणे भूखंडाचे क्षेत्रफल	६१६००.०० चौ.मी.
३	प्रत्यक्ष जागेवर उपलब्ध क्षेत्रफल आकडेमोड करीता ग्राह्य	६१६००.०० चौ.मी.
४	रस्ता रुंदीकरणाने बाधित क्षेत्रफल	९०२१.१३० चौ.मी.
५	उर्वरीत भूखंड क्षेत्रफल	५२५७८.८७ चौ.मी.
६	a) आवश्यक १०% करमणुकीचे मैदान क्षेत्रफल	५२५७.८९ चौ.मी.
	b) प्रस्तावित करमणुकीचे मैदान क्षेत्रफल	५२७६.८१० चौ.मी.
७	a) आवश्यक १५% सुविधा भूखंड क्षेत्रफल	७८८६.८३ चौ.मी.
	b) प्रस्तावित सुविधा भूखंड क्षेत्रफल	७५३३.४६ चौ.मी.
	c) हेल्थ केअर सेंटर प्लॉट क्षेत्र	१५४८.६२ चौ.मी.
८	रहिवासी वापराकरीता निव्वळ भूखंड क्षेत्रफल	३८२१९.९८ चौ.मी.
९	च.क्षे.नि.करीता ग्राह्य धरण्यात येणारे एकूण क्षेत्रफल (५-७b)	४३४९६.७९० चौ.मी.
१०	अनुज्ञेय च.क्षे.नि.	१.०
११	अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्रफल (९ X १०)	४३४९६.७९० चौ.मी.
१२	PMRDA DCPR विनियम ४६.४.१ मधील तरतुदीनुसार सुविधा भूखंड क्षेत्र स्थानिक नियोजन प्राधिकरणास हस्तांतरीत केल्यानंतर अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्रफल (७b X २)	१५०६६.६२ चौ.मी.
१३	PMRDA DCPR विनियम ४६.४.१ मधील तरतुदीनुसार रस्त्याखालील क्षेत्र स्थानिक नियोजन प्राधिकरणास हस्तांतरीत केल्यानंतर अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्रफल (४ X २)	१८०४२.२६ चौ.मी.
१४	एकूण अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्रफल (११+१२+१३)	७६६०५.९७ चौ.मी.

टिप-सदर प्रस्तावात UDCPR विनियम 6.11 मधील तरतुदीनुसार अधिमूल्य भरणे आवश्यक राहिल. तसेच एकूण बांधकाम क्षेत्रफळावर ancillary बांधकाम क्षेत्रफल अनुज्ञेय राहिल.

५. सदर भूखंडामध्ये 10% करमणूकीच्या मैदानाचे खुले क्षेत्र ५२७६.८१० चौ. मी स्वतंत्र पोहोच मार्गासह अभिन्यासातील रहिवाशांना कायम स्वरूपी खुले ठेवणे बंधनकारक राहिल

६. सदर अभिन्यासामध्ये १५% प्रमाणे ७५३३.४६ चौ.मी. सुविधा भूखंड क्षेत्र राखणे आवश्यक आहे व सदर भूखंडावरील वापर स्थानिक नियोजन प्राधिकरणाकडून मंजूर करून घेणे आवश्यक राहिल.

७. नगरविकास विभागाची अधिसूचना क्र. TPS/1818/CR-236/18 सेक.37(1AA)/UP-13 नुसार दि. 2/12/2020 रोजी मंजूर एकत्रित विकास नियंत्रण व प्रोत्साहनात्मक नियमावलीतील पायाभूत सुविधांची तरतूद व प्रतिज्ञापत्रातील इतर अटीशर्तीचे पालन अर्जदाराने करणे आवश्यक आहे व तीपुर्तेशी करण्याबाबत संबंधित अर्जदाराकडून रा 500/- चे स्टॅम्पपेपरवर प्रतिज्ञापत्र घेण्यात यावे. त्यानुसार जमिनधारक / विकासक यांनी सोयीसुविधा विकसित करणे आवश्यक आहे.

८. अभिन्यासातील भूखंडात बांधकाम करताना बांधकाम किंवाविकाससंबंधित नियोजन प्राधिकरण यांचेकडून प्रचलित इमारत उपविधी वविकास नियंत्रण नियमावली प्रमाणे संबंधित नियोजन प्राधिकरणानी पूर्व परवानगी घेणे तसेचविहीतविकासशुल्क भरणे बंधनकारक राहिल.

९. सदर अभिन्यासात अस्तित्वातील झाडे असल्यास Local Authority वाहून Tree NOC पेणव त्यातील अटीकशतीचे पालन करणे बंधनकारकनाहित तसेच सदर अभिन्यासात रस्त्याच्या दुतर्फी व तटबंदीतालागूनव करमणूक मैदान क्षेत्रात जास्तीत जास्त झाडे लावण्यात यावे.
१०. सर्दीभित जागेचेक्षेत्र, स्थान, आकार, वापर वहिवाट भोगवटादार भाडेकरू मालकी हक्काबाबत काही तक्रारी असल्यास त्याची संपूर्ण जबाबदारी अर्जदार याचेवर राहिल. तसेच लगतच्या भूखंडधारकांच्या काही तक्रारी असल्यास त्याची जबाबदारी अर्जदारावर बंधनकारकराहिल.
११. विषयांकित जमिनीवरील सर्व अंतर्गत रस्ते हे पक्क्या स्वरुपाचे डांबरीकृत करणेव रस्त्याशेजारी विद्युत दिव्याचे खांब लावणे आवश्यक आहे तसेच रस्त्यालगतची गटारेवइतरगटारे पक्क्या स्वरुपाचे (सिमेंट विटांचे) बांधून पाण्याचा प्रवाह बाधित होणार नाही याची दक्षताघेणे आवश्यक आहे. तसेच जमिनीच्या हद्दीवर सिमेंट विटांच्या स्वरुपात संरक्षण भित बांधावीव अंतर्गत रस्त्यास विद्युत दिवे लावण्यात यावेत तसेच विकास आराखड्या अंतर्गतचे रस्ते व सुविधा अभिन्यासात कायम ठेवणे बघनाकारकराहिल.
१२. प्रस्तावासोबत अर्जदार यांनी सादर केलेल्या कागदपत्राच्या आधारे या कार्यालयाने अभिप्राय दिलेले आहेत अर्जदाराने सदर प्रकरणी प्रस्तावासोबत सादर केलेली कागदपत्रे अथवा माहिती चुकीची किंवा दिशाभूत करणारी आढळल्यास तसेच, विधी ग्राह्यता नसलेले कागदपत्रे आढळून आल्यास सदरची शिफारस रद्द समजली जाईलव अर्जदार कायदेशीर कार्यवाहीसाठी पात्र असेल.
१३. विषयांकित जागाकिंवातिचा भाग भूसंपादन अधिनियम १८९४ किंवा महाराष्ट्र औद्योगिक अधिनियम ३३६६ या खालील भूसंपादनासाठी अधिसूचीत केलेली नाही याबाबतची खात्री महसूल विभागाने तसेच अर्जदार यांनी करणे आवश्यक राहिल.
१४. विषयांनिन जागेवरील बांधकामाचे मंजूर नकाशाप्रमाणे कार्यान्वयन, बांधकाम साहित्याची गुणवत्ताव दर्जा, प्रस्तावित इमारतीचे आर. सी. सी. डिझाईन अग्निशमन व्यवस्था इत्यादीबाबत जमिन मालक विकासकर्ता वास्तुविशारदः सल्लागार अभियंता स्ट्रक्चरल अभियंता यांची जबाबदारी राहिल.
१५. विषयांकित अभिन्यासात जागेवरील बांधकाम करताना आय एस १३९२०-३३९३ भूकंपरोधक आर. सी. सी. डिझाईन नुसार बांधकाम घटकाचे नियोजन अर्हता प्राप्त नोंदणीकृतस्ट्रक्चरलइंजिनिअर यांचेकडून घेणे आवश्यक असून त्यांचे देखरेखीखाली नियोजित इमारतीचे बांधकाम पूर्ण करणे अर्जदार विकासकर्ता यांचेवर बंधनकारकराहिल.
१६. सदरहू प्रस्तावास मंजूरी देणेपूर्वी नियोजित बांधकामामुळे /विकासनामुळे भूखंडावर असलेल्या कोणत्याही वाहिताटाचे व हक्कांचा भंग होणार नाही याची जबाबदारी अर्जदार जमिन मालक यांची राहिल विषयांनिन जागेच्या हद्दीबाबत काही तक्रारी असल्यास त्याची सर्व जबाबदारी अर्जदारांवरराहिल तसेचसदर मिळकती बाबत न्यायालयीन प्रकरण असल्यास त्याची जबाबदारी अर्जदाराची राहिल.
१७. अभिन्यासास मंजूरीपेक्षा वेगळे बदल करावयाचे असल्यास किंवा वापर बदलावयाचा असल्यास पूर्वपरवानगी घेणे आवश्यक आहे व सुधारीत अभिन्यास पूनश्चः मंजूर करुन घेणे बंधनकारक राहिल.

२२

१८. सदर अभिन्यासातील इमारतींना पुढील बांधकाम प्रारंभ प्रमाणपत्र देण्यापूर्वी पर्यावरण मंत्रालयाच्या जारी अधिसूचनेनुसार Environmental Clearance बाबतच अग्निशमन दलाचे (CFO NOC) आवश्यकतेनुसार नाहरकत प्रमाण पत्र घेणे बंधनकारकराहिल.
१९. सदर अभिन्यासाकरीता प्रस्तावित रस्ताच अंतर्गत रस्ता इमारत बांधकाम प्रारंभ प्रमाणपत्रा पूर्वी संबंधीत विभागाकडून मंजूर करून घेणेच भोगवटा प्रमाणपत्र प्राप्त करण्यापूर्वी रस्ता पूर्ण करून घेणे अर्जदारास बंधनकारकराहिल.
२०. सदर अभिन्यासातील इमारतीच्या बांधकाम नकाशांना मंजूरी पूर्वी कामगार उपकर व Development Charges चा भरणा कार्यकारी अभियंता / बांधकाम परवानग कक्ष / पी.एम.ए. वाय यांच्या मार्फत करणे अर्जदारास बंधनकारक राहिल.
२१. PMRDA DCPR २०१८ मधील तरतुदी विकासकास बंधनकारक राहिल.
२२. PMRDA DCPR विनियम २२.८ मधील अटीनुसार इलेक्ट्रिक सबस्टेशन करीता जागा ठेवणे आवश्यक आहे.
२३. PMRDA DCPR विनियम ३१.० नुसार Installation solar arise water heating system SWH/RTPV प्रस्तावित करणे आवश्यक राहिल व त्यामधील तरतुदी बंधनकारक राहिल.
२४. PMRDA DCPR विनियम ३२.० मधील तरतुदीनुसार Rain water Harvesting system प्रस्तावित करणे आवश्यक राहिल.
२५. PMRDA DCPR विनियम ३३.० मधील तरतुदीनुसार १ हेक्टर पेक्षा मोठ्या क्षेत्राच्या अभिन्यासामध्ये आवश्यक १०% R.G. क्षेत्रा व्यतिरिक्त waste water treatment and Recycling plant करीता स्वतंत्र भूखंडाची तरतुद करणे आवश्यक राहिल.
२६. PMRDA DCPR विनियम ३४ मधील तरतुदीनुसार solid waste management ची तरतुद करणे आवश्यक राहिल.
२७. सदर अभिन्यासात प्रस्तावित भूखंडाच्या 7/12 उतारावर बोजा असल्यास तो पुढील बांधकाम प्रारंभप्रमाणपत्र (Futter CC) पूर्वी निरंक करून घेणे आवश्यक राहिल व सदर बाबतीत विकासका अर्जदाराने प्रतिज्ञापत्र सादर करणे बंधनकारकराहिल.
२८. MOEF पर्यावरण विभागाच्या अधिसूचनेनुसार 20000 चौ मी बांधकाम क्षेत्रापेक्षा अधिक क्षेत्राकरीता राज्य शासनाकडून नाहरकत प्रमाणपत्र बांधकाम प्रारंभ प्रमाणपत्र जारी करणेपूर्वी घेणे आवश्यक आहे.
२९. सदर अभिन्यासात इमारतीची उंची 9.15 मी प्रस्तावित असून त्याबाबत भारतीय विमानतळ प्राधिकरण (नागरी विमान सेवा) Civil Aviation यांचे इमारतीच्या उंचीबाबत आवश्यकता असल्यास नाहरकत प्रमाणपत्र प्राप्त करणे बांधकाम परवानगी जारी करणेपूर्वी आवश्यक राहिल.
३०. CSMC व SLSMC बैठकीच्या इतिवृत्तातील अटीवशर्ती लागू राहतील.
३१. बांधकाम परवानगीपूर्वी ७/१२ वरील बोजा निरंक करून घेणे ही अर्जदाराची जबाबदारी राहिल.

३२. सदर प्रकल्पाकरीता वहिवाटीनुसार मोजणी नकाशा व विकासकाच्या शपथपत्रात नमुद केलेल्या भूखंडाच्या उत्तरेकडील बाजूस १८.०० मी.रुंद रस्ता प्रस्तावित करणे व बांधण्याची जबाबदारी विकासकाची राहिल.
३३. विकासकाने दिलेल्या पत्रानुसार PMRDA कडे डि पी रस्त्याच्या संरेखनाची त्यांनी मागणी केली आहे.सदर रेखांकन अद्याप प्रलंबित आहे.सदर संरेखनानुसार रस्त्याच्या alignment क्षेत्र यात बदल झाल्यास सुधारीत मंजूरी घेणे आवश्यक राहिल.
३४. सदर भूखंडाची वहिवाटीनुसार मोजणी झालेली असून पुढील बांधकाम परवानगी जारी करणेपूर्वी अंतिम हद्द कायम मोजणी व स्वतंत्र ७/१२ उतारा सादर करणे आवश्यक राहिल.
३५. प्रस्तावित भूखंडापैकी काही क्षेत्र रस्ता रुंदीकरणा करीता आवश्यक असल्यास प्रचलित नियमानुसार सदर क्षेत्रस्वानिक नियोजन प्राधिकरणास हस्तांतरीत करणे बंधनकारक राहिल.
३६. R.P.मधील रस्ता हा पूर्वी मंजूर अभिन्यासातील रस्त्याला व १८.०० मी.रुंद रस्ता हा सिमारेषेच्या आत प्रस्तावित करण्यात आलेला आहे. तसेच सुविधा भूखंड क्षेत्र व रस्त्याखालील क्षेत्र स्थानिक नियोजन प्राधिकरणास हस्तांतरीत करणे आवश्यक राहिल.
- ३७.. सदर रेखांकनाचा आदेश उपलब्ध झालेल्या कागदपत्रांच्या आधारे देण्यात आलेला आहे. त्या कागद पत्रांतील कोणतीही माहिती खोटी अथवादिशा भूल करणारी असल्याचे निदर्शनास आल्यास तसेच भूखंडाबाबत न्यायालयीन प्रकरण असल्यास सदर आदेशाचे पुनर्विलोकन करण्याचे 'रह' करण्याचे अधिकार नियोजन प्राधिकरण (PMAY) म्हाडाला राहतील
- ३८..शासन निर्णय क्र.टिपीएस/१८२२/१८१८/प्र.क्र.१७९/२०२३ न.वि.१३ दि.२५/०८/२०२३ मधील अटी शर्ती लागू राहतील.
३९. महाराष्ट्र शासनाच्या पर्यावरण विभागाच्या पत्र क्र.CAP/२०२३/CR १७०TC२ दि.२७/१०/२०२३ मधील दिशानिर्देश/मार्गदर्शन तत्वानुसार बांधकाम करणे आवश्यक राहिल.

आपला विश्वासू,



(रुपेश खटवार)

कार्यकारी अभियंता

अभिन्यास व बांधकाम परवानगी कक्ष

पीएमएवाय कक्ष/प्रा.

प्रत — अभिन्यासाच्या प्रतीसह पुढील कार्यवाहीस्तव सादर.

१. कार्यकारी अभियंता, अभिन्यास व बांधकाम परवानगी कक्ष/पीएमएवाय कक्ष/प्रा.
२. कार्यकारी अभियंता, पुणे गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास मंडळ
३. आर्कि.अमृता देशपांडे

प्रत — माहितीस्तव सविनय सादर.

१. मा.मुख्य अधिकारी, पुणे गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास मंडळ
२. नगर रचनाकार, पुणे महानगरपालिका
३. ICT Cell MHADA यांना माहितीस्तव व वेबसाईटवर अपलोड करण्याकरीता.