BEFORE THE HON' BLE NATIONAL GREEN TRIBUNAL WZ BENCH PUNE

ORIGINAL APPLICATION NO.76 OF 2025

KALPESH CHANDRAKANT YADAV APPLICANT

V/S

UNION OF INDIA & OTHERS ----RESPONDENTS

INDEX

S.N	Date	Particulars of Documents	Annexure	Pages From - To
1.		Affidavit in reply to the original application		1 to 4
2.	17.11.2021	True translation from Marathi to English duly counter – signed with office copy there of letter dated 17.11.2021 (Commencement certificate)	R-I	5- 22
3.	08.12.2022	True translation from Marathi to English duly counter – signed with office copy there of letter dated 08.12.2022 (Revised Commencement certificate)	R-II	23-42
4.	28.02.2024	True translation from Marathi to English duly counter – signed with office copy there of letter dated 28.02.2024 (Revised Commencement certificate)	R-III	43-56
5.	26.06.2025	True translation from Marathi to English duly counter – signed with office copy there of letter dated 26.06.2025 (Revocation order)	R-IV	57- 72

Date :- 12.12.2025

NOTARY SUDHIR MADHUKAR NIRPHARAKE PUNE Regd.No. 691 Exp. Date 12/01/2028 GOVT. OF MAHARASHTRA

Scanned by CamScanner

Affidavit in Reply to the Original Application on behalf of R.No.8

BEFORE THE HON'BLE NATIONAL GREEN TRIBUNAL WZ BENCH PUNE

ORIGINAL APPLICATION NO 76 OF 2025

KALPESH CHANDRAKANT YADAV **Applicant**

Vs

UNION OF INDIA & OTHERS ----- **Respondents**

NOTARY SUDHIR MADHUKAR NIRPHARAKE PUNE Regd.No. 691 Exp. Date 12/01/2028 GOVT. OF MAHARASHTRA

Affidavit in Reply to the Original Application on behalf of R.No.8

I, Avinash Patil, Director, Town Planning of the PMRDA, having my office at Pune Metropolitan Region Development Authority, Near Akurdi Railway Station, Pune 411044, do hereby file an Affidavit in Reply to the Main Application is as under:

The present Application is mainly filed on the ground that the R.No.10 (M/s Gro India Realcon LLP) has not obtained prior EC, C to E and carried out illegal construction of residential building at S.No.282/2 on the plot at measuring 8080 Sq.mt. at village – Maan, Taluka – Mulshi, District – Pune within the local jurisdiction of PMRDA. The R.No.8 would like to file an Affidavit in Reply to the Main Application as below:

1. Facts and Circumstances- The facts and circumstances in respect of grant of necessary permissions are as under-

1.1. The initial Commencement Certificate for residential and Commercial Projects of the R.No.10 initially was granted on 17.11.2021 subject to certain terms and conditions mentioned therein for 8080 sq.mt at on S.No.

Scanned by CamScanner

282/2, Maan Village, Taluka- Mulshi, District-Pune subject to the condition that proper demarcation should be made by showing proper internal roads and also other open spaces. A copy of the initial CC/ Development Permission dated 17.11.2021 is enclosed and marked as an **Annexure R-I.**

1.2. The R.No.10 (PP) has applied to the Building Permission Department of PMRDA for Revised Building Construction Permission for 8080 sq. mt. on S.No. 282/2, Maan Village, Taluka- Mulshi, District-Pune. The PMRDA through Building Construction Department has granted further Development Permission and Commencement Certificate dated 08.12.2022 with certain changes subject to certain terms and conditions mentioned therein to be complied with before grant of regular Development Permission. A copy of the said Development Permission dated 08.12.2022 is enclosed and marked as an **Annexure R-II**.

1.3. PMRDA has granted further Development Permission to the R.No.10 dated 28.02.2024 by making necessary revision in the earlier Development Permission given for demarcation of the said plot.It was observed that the area of BUA has been shown 17,236.69 sq.mt, for which EC was not required at the time of grant of earlier Development Permission/ CC on 08.12.2022. Therefore, at the time of grant of further Revised Development Permission on 28.02.2024, it was specifically mentioned at Para 35 on last page, that the earlier permission granted on 08.12.2022 was for 17236.69 sq.mt. andtherefore, this permission was granted to do construction without EC on account of less than 20,000 sq.mt BUA. However, while granting Revised Permission dated 28.02.2024, the BUA has been shown 25,738.08 sq.mt. and therefore, it was made clear that no further construction shall be done beyond 17,236.69 sq.mt.A copy of the said Development Permission dated 28.02.2024 is enclosed and marked as an **Annexure R-III**.

NOTARY SUDHIR MADHUKAR NIRPHARAKE PUNE Regd.No. 691 Exp. Date 12/01/2028 GOVT. OF MAHARASHTRA

Scanned by CamScanner

1.4. However, after going through the actual construction, it was observed that total 26,460.48 sq.mt. (FSI+ Non-FSI) BUA – Construction has been carried out. Therefore, by Order dated 26.06.2025, the Development Permission granted on 28.02.2024 has been revoked. A copy of the Revocation Order is enclosed and marked as a**Annexure R-IV**.

Dated this 12th December, 2025 at PMRDA

Pune Metropolitan Region Development Authority, Pune ★ PMRDA

(Avinash B. Patil)

Director, Town Planning of the PMRDA

VERIFICATION

I, Avinash Patil, Director, Town Planning of the PMRDA hereby verify the contents of Para 1(1.1 to 1.4.) are true and correct to the best of my knowledge and belief. All Annexures thereto are true office copies and true translation thereof as per office record.

For and on behalf of R.No.8

Pune Metropolitan Region Development Authority, Pune ★ PMRDA

(Avinash B. Patil)

Director, Town Planning of the PMRDA

BEFORE ME

S. M. NIRPHARAKE
NOTARY STATE OF MAHARASHTRA
PUNE

Noted and Registered
at Sr. No. 2850125
Date:- 19 DEC 2025

NOTARY ★ GOVT. OF MAHARASHTRA
SUDHIR MADHUKAR NIRPHARAKE
PUNE
Regd.No. 691
Exp. Date 12/01/2028

NOTARIAL NOTARIAL NOTARIAL NOTARIAL NOTARIAL

Scanned by CamScanner

पुणे महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण, पुणे

Pune metropolitan Region Development Authority, Pune

स.नं. १५२ – १५३, महाराजा सयाजीराव गायकवाड उद्योग भवन, औंध, पुणे – ४११००७

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

Ph No. : 020- 259 33 344 / 356 / 333 / फॅक्स. नं. [illegible] Email: comm@pmrda.gov.in

---

विकास परवानगी व प्रारंभ प्रमाणपत्र

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

जा.क्र.: बीएमयु/मौ.माण/स.नं.४८२/२/प्र.क्र.३७८/२१-२२ — दि. १७/१२/२०२१

प्रति,

[illegible]

श्री. विनीत के. गोयल व श्री. जयदीप धनंजय [illegible]

रा. - प्र १०२, आयसीसी ट्रेड टॉवर, सेनापती बापट रोड, पुणे ४११०१६

मौजे – माण, तालुका – मुळशी, जिल्हा पुणे, येथील स.नं. ४८२/२, क्षेत्र – ८०८०.०० चौ.मी. क्षेत्रावरील रहिवास व वाणिज्य प्रकल्पामधील रेखांकन/ इमारत बांधकाम प्रस्ताव मंजुरीसाठी प्राधिकरणाकडे प्राप्त झाला आहे.

सदरहू प्रस्तावासोबत सादर केलेल्या कागदपत्रांच्या आधारे आणि यासोबतच्या परिशिष्ट 'अ' मध्ये नमूद अटी व शर्तींस अधिन राहून सदर प्रस्तावास विकास परवानगी व प्रारंभ प्रमाणपत्र देण्यात येत आहे.

म. महानगर आयुक्त तथा मुख्य कार्यकारी अधिकारी यांच्या मान्यतेने

Pune Metropolitan Regional Development Authority, Pune
PMRDA

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

NOTARY GOVT. OF MAHARASHTRA
SUDHIR MADHUKAR NIRPHARAKE
PUNE
Regd. No. 691
Exp. Date 12/01/2028

Scanned by CamScanner

Scanned by CamScanner

मौजे – माण, तालुका - मुळशी, जिल्हा – पुणे, येथील स.नं.- २८२/२, क्षेत्र—८०८०.०० चौ.मी क्षेत्रावरील रहिवास व वाणिज्य प्रकल्पामधील नवीन प्रस्ताव

पुणे महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण, पुणे यांचेकडील दि-०५/११/२०२१ रोजीचे पत्र क्र. ३७८/२०-२१ सोबतचे

परिशिष्ट 'अ'

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 कळविणेत यावे. तदनंतर त्यापुढे आवश्यकतेनुसार विहीत मुदतीमध्ये सदर परवानगी व प्रमाणपत्राचे नुतनीकरण करुन न घेतल्यास सदरचे परवानगी व प्रमाणपत्र संपुष्टात येईल.

३) जिल्हाधिकारी कार्यालय, पुणे यांचेकडील पत्र क्र. मुळशी/एनए/एसआर/२४/२०२१, दि. २७/०५/२०२१ या पत्रातील जमिनीचा वर्ग, तिचा भोगवटा, तिचा धारणाधिकार, अकृषिक आकारणी आणि ती वरील भार याबाबत पत्रा मधील अटीं व शर्ती अर्जदार/ विकासक / जमिनमालक यांचेवर बंधनकारक राहील.

४) प्रस्तावासोबत मोजणी दि. १४/०७/२०२०, मो.र.नं. १८२८/२० ने केलेल्या वहीवाटीने मोजणी नकाशातील हद्दीने तसेच जागेच्या मालकी / वहिवाटीबाबत 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 / जमिनमालक यांची राहील. ज्या जागेची मालकी / वहिवाट, अर्जदार /विकासक / जमिनमालक यांची नाही अशा कोणत्याही जमिनीवर सदर परवानगीव्दारे विकास अनुज्ञेय राहणार नाही.

५) प्रस्तुतच्या जमिनीवर आर्थिक संस्थाचा बोजा असल्यास त्यास अर्जदार / जमीनमालक /विकासक सर्वस्वी जबाबदार राहतील.

६) नागरी जमीन (कमाल धारणा व विनियम) अधिनियम,१९७६ हा निरसित झाला असल्याने या अधिनियमांतर्गत कार्यवाहीस्तव प्रस्तावासोबत आपण रु. ५००/- च्या स्टॅम्प पेपरवरील दिनांक ३०/१०/२०२० रोजी नोटरी श्री जितेंद्र कांबळे यांचेसमोर केलेले विहीत नमुन्यातील शपथपत्र व बंधपत्र क्र. ८४०/२०२० सादर केले आहे. सदर शपथपत्र व बंधपत्रास अधिन राहून सदर बांधकाम परवानगी देण्यात येत आहे. त्याबाबतची संपूर्ण जबाबदारी अर्जदार /जमीनमालक /विकासक यांची राहील सदर शपथपत्र व बंधपत्रातील माहिती चुकीची अथवा दिशाभूल करणारी आढळून आल्यास झालेले बांधकाम अनधिकृत समजून कारवाईस पात्र राहील.

७) विषयांकित जमिनीवर कोणतेही विकास कार्य सुरु करण्यापूर्वी रेखांकन जागेवर सिमांकित करुन भूमि अभिलेख खात्याकडून प्रमाणित करुन घेणे बंधनकारक आहे. मंजूर रेखांकनानुसार जागेवरील सिमांकन झाल्यानंतर, भूखंडाचे क्षेत्रफळ, रस्त्यांची रुंदी, १०% सुविधा भूखंड व १०% खुल्या जागेचे क्षेत्र मंजूर रेखांकनात दर्शविल्यापेक्षा कमी भरता कामा नये. यामध्ये कोणताही बदल झाल्यास रेखांकन पुन्हा मंजूर करुन घेणे बंधनकारक राहील.

NOTARY

PMRDA

Pune Metropolitan Regional Development Authority, Pune

Scanned by CamScanner
Scanned by CamScanner

मौजे - माण, तालुका - मुळशी, जिल्हा - पुणे, येथील स.नं.- २८२/२, क्षेत्र—८०८०.०० चौ.मी क्षेत्रावरील रहिवास व वाणिज्य प्रकल्पामधील नवीन प्रस्ताव

तसेच मंजूर रेखांकनानुसार अंतर्गत रस्ते, सुविधा क्षेत्र त्याचप्रमाणे मंजूर प्रादेशिक योजनेचे रस्ते / रस्ता रुंदीने बाधीत क्षेत्र जागा मालकास/ विकासकास वाढीव चटईक्षेत्राच्या बदल्यात संबंधित नियोजन प्राधिकरणाकडे हस्तांतरीत करावयाचे झाल्यास अशा अनुषंगिक क्षेत्राची मोजणी जागा मालकाने /विकासकाने संबंधित भूमी अभिलेख विभागाकडे रितसर अर्ज करुन घेणे बंधनकारक राहील. तदनंतर अशा क्षेत्राखालील जमिनीचे खरेदीखत संबंधित नियोजन प्राधिकरणाचे नावाने जागा मालकाने /विकासकाने स्वखर्चाने करुन देऊन तसा ७/१२ उतारा व त्याप्रमाणे प्रत्येक्ष जागेचा ताबा दिल्यानंतरच अशा क्षेत्राचा वाढीव चटई क्षेत्र मिळणेबाबत आवश्यक त्या बांधकाम नकाशा व अनुषंगिक कागदपत्रासह अर्ज करण्यास अर्जदार पात्र राहतील.

८) मंजूर नकाशामध्ये समाविष्ट स.नं. २८२/२, क्षेत्र - ८०८०.०० चौ.मी. या एकत्रित क्षेत्रावर मंजुरी आहे. उक्त सदर मधील क्षेत्रामध्ये एकत्रिकरणाबाबतचा ७/१२ उतारा व मोजणी नकाशा सादर करणे अर्जदार / विकासक / जमिनमालक यांच्यावर बंधनकारक आहे.

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

१०) रेखांकनातील भूखंड व नियोजित इमारतीचा वापर फक्त मंजूर नकाशानुसार रहिवास व वाणिज्य याप्रमाणे अनुज्ञेय केलेल्या वापरासाठी करणे बंधनकारक राहील. इमारतीच्या वापरात बदल करावयाचा असल्यास त्यास प्राधिकरणाची पूर्वमंजूरी घ्यावी लागेल.

११) इमारतीचे जोता तपासणीसाठी अर्ज करताना अकृषिक परवानगी आणि परवानाधारक, वास्तुविशारद/ अभियंता /स्ट्रक्चरल अभियंता/ सुपरवायझर यांचे प्रमाणपत्र सादर करणे बंधनकारक राहील, त्याचप्रमाणे भोगवटा प्रमाणपत्रासाठी अर्ज करताना बांधकाम प्रस्तावांतर्गत जमिनीचे महसूल /भूमी अभिलेखात एकत्रिकरण /उपविभागणी केलेला अद्यावत ७/१२ उतारा /प्रॉपर्टी कार्ड व मोजणी नकाशा सादर करणे बंधनकारक राहील.

१२) इमारतीचे मंजूर नकाशानुसार जोत्यापर्यंतचे बांधकाम पूर्ण झाल्यानंतर जोते तपासणी प्रमाणपत्र प्राप्त करुन न घेता पुढील बांधकाम केल्यास सदरचे बांधकाम अनाधिकृत समजण्यात येऊन असे बांधकाम दंडात्मक कार्यवाहीस पात्र राहील.

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

१४) रेखांकनातील रस्ते, गटारे, खुली जागा इत्यादी अर्जदाराने/ विकासकाने /जमीनमालकाने भुखंड/ सदनिका वितरित करण्यापूर्वी जागेवर स्वखर्चाने व समाधानकारकरित्या विकसित करणे आवश्यक आहे

१५) नियोजित बांधकामातील मजल्यांची संख्या व उंची मंजूर रेखांकन/बांधकाम नकाशांवर दर्शविल्यापेक्षा जास्त असता कामा नये.

PMRDA
Pune Metropolitan Regional Development Authority, Pune

Scanned by CamScanner

मौजे – माण, तालुका - मुळशी, जिल्हा – पुणे, येथील स.नं.- २८२/२, क्षेत्र—८०८०.०० चौ.मी क्षेत्रावरील रहिवास व वाणिज्य प्रकल्पामधील नवीन प्रस्ताव

१६) नियोजित बांधकामाचे क्षेत्र,भुखंडावर अन्य बांधकाम अस्तित्वात असल्यास त्यासह एकुण बांधकाम क्षेत्र, सुविधा क्षेत्र व प्रादेशिक योजना रस्ते/रस्तारुंदी क्षेत्र नकाशावर दर्शविलेनुसार प्रत्यक्ष जागेवर असणे आवश्यक आहे.

१७) 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 करुन विकास केल्याने दुर्घटना घडल्यास त्याची जबाबदारी अर्जदार / विकासक/ जमिनमालक यांची राहील.

१८) स्टिल्ट भविष्यात बंदिस्त करण्यात येऊ नये. तसेच स्टिल्टचा वापर फक्त पार्किंगसाठीच करण्यात यावा.

१९) स्ट्रक्चरल इंजिनिअर / डिझायनर यांनी तयार केलेल्या Structural Design नुसार प्रत्यक्ष जागेवर विकास करणेची जबाबदारी विकासक व सुपरवायझर यांची संयुक्तिक राहील.

२०) अर्जदार / विकासक/ जमिनमालक यांनी दि. ३०/१०/२०२०, क्र. ८३८/२०२० अन्वये दिलेल्या शपथपत्रास अधिन राहुन ही परवानगी देण्यात येते असुन प्रमाणित विकास नियंत्रण आणि प्रोत्साहन नियमावलीमधील सर्व नियम आणि भारतीय मानक ब्युरोने विहित केलेल्या सुरक्षा प्रमाणकांचे पालन करणे अर्जदार / विकासक/ जमिनमालक यांचेवर बंधनकारक राहील.(नियम क्र. ७.१)

२१) शासन नगर विकास विभागाकडील दि.१३/११/२००८ चे निदेश क्र. टिपीव्ही-४३०८/४१०२/ प्र.क्र.३५९/०८/नवि-११ नुसार अर्जदार / विकासक/ जमिनमालक व वास्तुविशारद यांनी बांधकाम नकाशामध्ये प्रत्येक सदनिकेचे एकूण चटईक्षेत्र (Carpet area) नमूद केलेले आहे. सदर नमूद चटई क्षेत्रा (Carpet area) बाबत आकडेमोडे, गणितीय चुका इ. बाबत वास्तुविशारद व अर्जदार / विकासक/ जमिनमालक संयुक्तिकरित्या जबाबदार राहतील.

२२) नियोजित इमारतीसाठी/ विकासासाठी आवश्यक असणाऱ्या पिण्याच्या पाण्याची सोय शासन अधिसूचित केलेल्या सक्षम प्राधिकरणाने/ ग्रामपंचायतीने न केल्यास या प्रकल्पातील सदनिका हस्तांतरणापुर्वी पिण्याच्या पाण्याची आवश्यक ती पुर्तता अर्जदार / विकासक / जमिन मालक यांनी स्वखर्चाने प्रत्यक्ष वापरापुर्वी करणे आवश्यक आहे. त्याचप्रमाणे सांडपाण्याची व मैला निर्मुलनाची सुयोग्य व्यवस्था प्रत्यक्ष वापरापुर्वी करणे बंधनकारक राहील.

२३) ओला व सुक्या कचऱ्याकरिता सदर जागेत स्वतंत्र कंटेनरची सोय करणे आवश्यक राहील. विघटन होणाऱ्या ओल्या कचऱ्यासाठी गांडुळखत प्रकल्प अर्जदार / विकासक/ जमिनमालक यांनी स्वखर्चाने करावयाचा आहे.

२४) सदर जमिनीचे क्षेत्रफळ ५०० चौ.मी. पेक्षा जास्त आहे. त्यामुळे प्रत्येक ८० चौ.मी. क्षेत्रासाठी एक झाड याप्रमाणे वृक्ष लागवड करणे व त्याची जोपासणा करणे अर्जदार/ विकासक /जमिनमालक यांचेवर बंधनकारक राहील.

२५) शासन निदेशानुसार बांधकाम करताना प्लास अँशचा वापर करणे बंधनकारक राहील.

२६) सौर उर्जेवर पाणी तापवण्यासाठीची यंत्रणा अर्जदार/ विकासक/ जमिनमालक यांनी स्वखर्चाने वापरापुर्वी स्वखर्चाने करावयाची आहे.

PMRDA
Pune Metropolitan Regional Development Authority, Pune

Scanned by CamScanner

Scanned by CamScanner

२७) वेस्ट वॉटर ट्रिटमेंट प्लँट उभारणे अर्जदार/ विकासक/ जमिनमालक यांचेवर बंधनकारक असुन पाण्याचा फेरवापर बगीचा, झाडाची जोपासणा यासाठी करणे आवश्यक आहे.

२८) प्रारंभ प्रमाणपत्र दिलेल्या कोणत्याही इमारतीचे बांधकाम पुर्ण झाल्यानंतर मंजुर विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावलीतील नियम क्र. ७.५ नुसार पुर्णत्वाचे अर्जदार/ विकासक/ जमिनमालक यांनी सादर करून नियम क्र. ७.६ नुसार भोगवटा प्रमाणपत्र प्राप्त करुन घेतल्याशिवाय कोणत्याही इमारतीचा भागश: / पुर्णत: वापर सुरु केल्यास अर्जदार/ विकासक/ जमिनमालक कारवाईस पात्र राहील.

२९) प्रमाणित विकास नियंत्रण आणि प्रोत्साहन नियमावलीमधील तरतूद क्र. ६.२.६.१ नुसार विशेष इमारतीबाबत :-

a) प्रमाणित विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावलीमधील तरतुद क्र. १२.६(b) नुसार प्रस्तावित इमारती सभोवताली ६.०० मी रुंदीचे पाथवे किमान ४५ टन वजनाचे फायर इंजिनचा भार पेलु शकेल या प्रमाणे डिझाईन करुन विकसीत करणे अर्जदार/ विकासक/ जमिनमालक यांचेवर बंधनकारक आहे.

b) अर्जदार/ विकासक/ जमिनमालक यांनी प्रस्तावित्यानुसार सर्व उंच इमारती स्टिल्ट वर असणे आवश्यक राहील त्याचबरोबर वाहनतळ सुविधा प्रमाणित विकास नियंत्रण आणि प्रोत्साहन नियमावलीमधील तरतुद क्र. १६.१ नुसार प्रस्तावित करणे आवश्यक राहील.

c) नगर विकास विभागाच्या दि. २८.८.२००९ रोजीच्या अधिसुचना प्रमाणे नियम क्र. ४ मधील टिप – ii प्रमाणे पुणे / पिंपरी- चिंचवड महानगरपालिकेच्या मुख्य अग्निशमन अधिकारी / संचालक, महाराष्ट्र फायर सर्व्हिसेस, मुंबई / पुणे महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण यांनी १५ मी पेक्षा उंच इमारतीच्या नियोजनात बदल करणे आवश्यक झाल्यास पुन्हा संबंधित मुख्य अग्निशमन अधिकारी/संचालक यांनी मंजुरी घ्यावी लागेल. तसेच प्रत्येक इमारतीमधील एक स्टेअरकेस व एक लिफ्ट NBC मधील तरतुदी प्रमाणे आग प्रतिरोधक असणे आवश्यक आहे. तसेच उंच इमारतीचे नियोजनानुषंगाने पुणे महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण, पुणे यांचेकडील पत्र क्र. FPM/१३४/२०२१, दि. ०१/११/२०२१ अन्वये दिलेल्या Provisional Fire N.O.C. मधील अटीं/ शर्तींची पूर्तता करणे अर्जदार / विकासक/ जमिनमालक यांचेवर बंधनकारक राहील.

d) प्रमाणित विकास नियंत्रण आणि प्रोत्साहन नियमावलीमधील तरतूद क्र. ६.२.६.१ नुसार बाबींची पुर्तता तसेच अग्निप्रतिबंधक उपाययोजनाबाबत भाग-४ मधील बाबींची पुर्तता करणे अर्जदार / विकासक/ जमिनमालक बंधनकारक राहील.

e) नेहमीच्या वापरासाठीच्या पाणी पुरवठ्याशिवाय अग्निप्रतिबंधक व्यवस्थेकरीता, पाणीपुरवठा बाबतची पुर्तता अर्जदार /विकासक/ जमिनमालक यांनी स्वखर्चाने, स्वजबाबदारीवर करणे आवश्यक राहील.

f) प्रमाणित विकास नियंत्रण आणि प्रोत्साहन नियमावलीमधील तरतुद क्र. १८ नुसार लिफ्टची सुविधा उपलब्ध करुन देणे आवश्यक राहील.

SUDHIR ... KAR ... RAKE
PUNE
Regd. No. 591
Exp. Date 12/01/2028
GOVT. OF MAHARASHTRA

Pune Metropolitan Regional Development Authority, Pune
PMRDA

Scanned by CamScanner

Scanned by CamScanner

g) अशा इमारतींचे Structural Design हे भूकंप प्रतिबंधक असणे आवश्यक राहील. अर्जदाराने / विकासकाने/ जमिनमालकाने इमारतीचे Structural Stability बाबत नोंदणीकृत Structural Engineer चे प्रमाणपत्र संबंधित अग्निशमन अधिकारी यांचेकडे व या प्राधिकरणाकडे दाखल करणे आवश्यक राहील.

h) भोगवटा प्रमाणपत्र देण्यापूर्वी सर्व अग्निशमन यंत्रणा व सुविधांची पुर्तता करुन सदर यंत्रणा सुस्थितीत कार्यान्वित असलेबाबत अग्निशमन विभागाकडील अंतिम नाहरकत प्रमाणपत्र सादर करणे अर्जदार / विकासक/ जमिनमालक यांचेवर बंधनकारक राहील.

i) पुणे महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण, पुणे यांचेकडील पत्र क्र. FPM/११४/२०२१, दि. ०१/११/२०२१ अन्वये अन्वये ना हरकत दाखला व सोबतचे नकाशे सांक्षांकित केलेले आहेत. सदरचे नकाशामध्ये मंजूरी देताना फेरबदल झाल्यास अशा नियोजनास संबंधित मुख्य अग्निशमन अधिकारी/ संचालक यांचे सुधारित ना हरकत प्रमाणपत्र घेणे बंधनकारक आहे.

३०) मोठ्या इमारत बांधकामाच्या ठिकाणी काम करणाऱ्या मजूरांमधील गरोदर माता, स्तनदा माता आणि त्यांच्यासोबत असणाऱ्या ० ते ६ वर्षे वयोगटातील मुलांकरिता शेड बांधणे, शौचालय व पिण्याच्या पाण्याची व्यवस्था, पाळणाघर इ. तात्पुरत्या सुविधा कंत्राटदार किंवा बांधकाम विकासक यांनी करणे आवश्यक आहे.

३१) केंद्र शासनाच्या Ministry of Civil Aviation अन्वये इमारतीच्या उंचीवर बंधने घालण्यात आलेली आहेत. Aviation विभागाच्या सुधारीत Color Coded Zoning Map नुसार प्रस्तावाखालील जागा N6 Zone मध्ये समाविष्ट आहे. त्या ठिकाणी अनुक्रमे ७३७ मी अनुज्ञेय होत आहे. प्राधिकरणाकडील ELU नकाशानुसार सदर जागेची MSL ही ६०० मी. आहे. व रहिवास इमारत उंची कमाल ३५.०० मी आहे. त्यामुळे एकुण MSL ही ६३५ मी. असल्यामुळे Aviation विभागाचे ना हरकत घ्यावयाची आवश्यकता नाही. तरी सदर बंधनाच्या अनुषंगाने भविष्यात आवश्यक असल्यास Ministry of Defence कडून Defence NOC घेणे अर्जदार / विकासक/ जमिनमालक यांचेवर बंधनकारक राहील.

३२) सदर प्रकरणी २०% व्यापारी वापर दर्शविलेल्या ठिकाणी कुठलाही निवासी वापर करता येणार नाही.

३३) अर्जदार यांनी प्रकरणी कामगार उपकरापोटी या टप्प्यावर एकुण रकमेच्या ३४% रक्कम रु. १,३१,५७०/-(अक्षरी रुपये एक लाख एकतीस हजार पाचशे सत्तर फक्त) चलन क्र. LWCS/५३१, दि- २५/१०/२०२१ रोजी जमा केली आहे. व उर्वरीत ६६% रक्कम जोते तपासणी प्रमाणपत्र/ भोगवटा प्रमाणपत्र देतेवेळी त्यावेळेच्या प्रचलित वार्षिक मूल्यदर तक्त्यातील बांधकामाचा दर विचारात घेऊन जमा करणे अर्जदार / विकासक यांचेवर बंधनकारक राहील.

३४) प्राधिकरणामार्फत महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगर रचना अधिनियम १९६६ कलम २६(१) अन्वये पुणे महानगर प्रदेश क्षेत्राच्या प्रारुप विकास योजनेचे प्रसिध्दी दि. ०२/०८/२०२१ रोजी करुन सुचना / हरकती / आक्षेप मागविण्याकरिता आलेले असुन सदर प्रारुप विकास योजनेमध्ये सदरची मिळकत औद्योगिक विभागात समाविष्ट

NOTARY SUDHIR MADHUKAR NIRPHARAKE PUNE Regd.No. 691 Exp. Date 12/01/2028 GOVT. OF MAHARASHTRA

Pune Metropolitan Regional Development Authority, Pune PMRDA

Scanned by CamScanner

Scanned by CamScanner

असुन प्रारुप विकास आराखड्यानुसार नुसार १८.० मी. रस्त्यास संन्मुख असुन ३.० मी. रस्तारुंदीने बाधित होत आहे. याबाबत विकास योजना विभागामार्फत आखणी करुन मोजणी प्रकरणी सादर केलेली आहे. सदरचा प्रस्ताव पुर्वमंजुर असुन आता, सदीत रस्तारुंदीचे क्षेत्र विकास हक्काने परिगणनेसाठी वजावट केलेले नाही. तथापी, सदरची रस्तारुंदी नकाशावर दर्शवुन सदरचे क्षेत्र सदैव मोकळे ठेवणे अर्जदार यांचेवर बंधनकारक राहील. सदरचे रस्तारुंदीचे क्षेत्र प्राधिकरणाचे विनामोबदला ताब्यात देणे अर्जदार यांचेवर बंधनकारक राहील

३५) प्रारुप विकास आराखड्यानुसार १८.० मी. रस्तारुंदी दर्शविलेली असुन वजावट केलेली नाही परंतु सुविधा क्षेत्र सदर रस्त्याने बाधित होत असल्याने रस्तारुंदी व्यतिरिक्त सदीत १४८.२८ चौ.मी. क्षेत्र दक्षिणेकडे दर्शवुन अतिरिक्त सुविधा क्षेत्र प्रस्तावीत केलेले आहे प्रारुप विकास आराखड्याबाबत निर्णयाच्या अनुषंगाने सुविधा क्षेत्र हस्तांतरीत करणे अर्जदार यांचेवर बंधनकारक राहील.

३६) प्रस्तुत जमिनीवर भविष्यात खाननी शुल्क, प्रिमीयम शुल्क, विकास शुल्क, सुरक्षा ठेव व कामगार कल्याण उपकर इत्यादी बाबतच्या रकमेची बाकी उद्भवल्यास सदर रक्कम प्राधिकरणाकडे जमा करणे अर्जदार यांचेवर बंधनकारक राहील.

३७) अर्जदार यांनी सादर केलेली कोणतीही माहिती अथवा कागदपत्रे ही चुकीची/दिशाभूल करणारी आढळल्यास प्रस्तुतची विकास परवानगी व प्रारंभ प्रमाणपत्र रद्द समजणेत येईल.

३८) INDIAN AIRFORCE AERODROMES च्या मार्गदर्शकानुसार खालीलप्रमाणे अटी शर्तींचा समावेश करण्यात येत आहे.

a) अर्जदार यांनी Appendix C व F मध्ये सादर केलेली कोणतीही माहिती अथवा कागदपत्रे ही चुकीची/दिशाभूल करणारी आढळल्यास प्रस्तुतची विकास परवानगी व प्रारंभ प्रमाणपत्र रद्द समजणेत येईल.

b) Appendix D1 नुसार खालीलप्रमाणे अटी व शर्ती अर्जदारांवर बंधनकारक राहतील.

c) विमान वायुवाहनाच्या सानिध्यात उत्पन्न होणाऱ्या रंगत /हानी व ध्वनी प्रदुषणामुळे रहिवासी यांनी तक्रार केल्यास त्याअनुषंगाने मोबदला अनुज्ञेय होणार नाही.

d) मंजूर नकाशात दर्शविल्या व्यतिरिक्त कोणतेही अधिक बांधकाम जसे की रेडिओ /वीज प्रतिबंधक /पाईप /पाण्याची टाकी व इतर प्रस्तावित करता येणार नाही .

e) Appendix D 3 नुसार ICAO Annex 14 व IS 5613 मधील Chapter 6 मध्ये नमूद केल्यानुसार योग्य अडथळा दर्शविणारी चिन्हे व दिवे पुरविणे अर्जदार यांच्यावर बंधनकारक राहील व नियमातील तरतुदीनुसार त्यामध्ये वेळोवेळी बदल/ सुस्थितीत ठेवणे व दुरुस्ती करणे आवश्यक राहील .

f) Appendix E नुसार सदर प्रकल्पामध्ये परदेशी राष्ट्राचे कामगार कार्यरत असल्यास वेळोवेळी त्याबाबत तपशील व संबंधित कागदपत्र सादर करणे अर्जदार यांच्यावर बंधनकारक राहील

प्रस्तावासोबतच्या रेखांकन/बांधकाम नकाशांचे दोन संच स्वाक्षांकित करुन सोबत जोडले असून प्रस्तावासोबतची अन्य सर्व कागदपत्रे प्राधिकरणाच्या अभिलेखार्थ राखुन ठेवण्यात येत आहेत.

मा. महानगर आयुक्त तथा मुख्य कार्यकारी अधिकारी यांच्या मान्यतेने

(NOTARY, GOVT. OF MAHARASHTRA — SUDHIR MADHUKAR NIRPHARAKE, PUNE, Regd No. 631, Exp. Date 12/01/2028)

(Pune Metropolitan Regional Development Authority, Pune — PMRDA)

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

Scanned by CamScanner

Scanned by CamScanner

TRUE TRANSLATION FROM MARATHI TO ENGLISH OF COMMESSEMENT CERTIFICATE

DATED 17.11.2021 BY PMRDA IN ANNEXURE R-I

Outward No. BMU/Mau.Man/S. No. 282/2/P. No. 378/21-22 Date : 17/11/2021

To ,

Grow India Realcon LLP

Through Partners: Shri. Vinit K. Goyal and Shri. Jaideep Dhananjay Modak

Address : A 102, ICC Trade Tower, Senapati Bapat Road, Pune 411016

A proposal for the sanction of a layout / building construction for a Residential and Commercial Project on S. No. 282/2, area 8080.00 sq. m. in the village of Man, Taluka - Mulshi, District - Pune, has been received by the Authority.

Subject to the documents submitted with the proposal and the terms and conditions mentioned in Appendix 'A' enclosed herewith, the said proposal is granted Development Permission and Commencement Certificate.

(With the approval of Hon'ble Metropolitan Commissioner and Chief Executive Officer)

Sign/-
For Metropolitan Commissioner
and
Chief Executive Officer.
Pune metropolitan Region Development Authority, Pune

Scanned by CamScanner

(For the Proposal for Residential and Commercial project on S. No. 282/2, area 8080.00 sq. m., at Mouje - Maan, Taluka - Mulshi, District Pune)

(Enclosed with Letter No. 378/20-21 dated 17/11/2021 from Pune Metropolitan Region Development Authority, Pune)

Appendix 'A'

1) It is mandatory to develop the land and undertake construction only as per the sanctioned map.
2) It will be mandatory to commence construction within a period of one year from the date of granting this Development Permission and Commencement Certificate. The Authority must be informed accordingly upon commencement of construction. Thereafter, if the said permission and certificate are not renewed within the stipulated period as necessary, the permission and certificate shall lapse.
3) The terms and conditions mentioned in the letter from the District Collector's Office, Pune, vide Ref. No. Mulshi/NA/SR/24/2021, dated 27/05/2021, regarding the class of land, its occupation, tenure, non-agricultural assessment, and encumbrances thereon, shall be binding on the applicant/developer/landowner.
4) The permission is granted subject to the affidavit submitted by the applicant/developer/landowner regarding the boundary of possession as per the measurement map dated 14/07/2020, Mo. R. No. 1828/20, and the ownership/possession of the land. The applicant/developer/landowner shall be solely responsible for any individual or court disputes arising regarding the possession/boundary of the said land or the building. Development shall not be permissible under this permission on any land whose ownership/possession does not belong to the applicant/developer/landowner.
5) The applicant/landowner/developer shall be solely responsible for any financial institution's charge (Bhoja) on the subject land.
6) Since the Urban Land (Ceiling and Regulation) Act, 1976 has been repealed, the applicant has submitted a prescribed affidavit and bond (No. 840/2020) on a Rs. 500/- stamp paper, notarized by Shri. Jitendra Kamble on 30/10/2020, for matters under this Act. The building permission is being granted subject to this affidavit and bond. The applicant/landowner/developer shall bear the entire responsibility for the same. If the information in the said affidavit and bond is found to be false or misleading, the construction will be considered unauthorized and will be liable for action.
7) Before commencing any development work on the subject land, it is mandatory to demarcate the layout on the ground and get it certified by the Land Records Department. After demarcation as per the sanctioned layout, the area of the plot, road width, 10% amenity plot, and 10% open space should not be less than what is shown in the sanctioned layout. If any change occurs, it will be mandatory to get the layout sanctioned again. No development can be done without submitting a copy of such certified layout to the Authority and obtaining its final approval.

Scanned by CamScanner

Additionally, if the landowner/developer needs to transfer the internal roads, amenity area, and the area affected by the sanctioned regional plan roads/road widening, to the concerned planning authority in exchange for increased Floor Space Index (FSI), it will be mandatory for the landowner/developer to apply formally to the concerned Land Records Department for the measurement of such ancillary area at their own expense. Thereafter, the landowner/developer shall, at their own expense, execute the sale deed for the land under such area in favor of the concerned planning authority and shall be eligible to apply for increased FSI for that area with the relevant construction map and documents, along with the 7/12 extract and the actual site possession (of that area).

8) The sanction is for the combined area of S. No. 282/2, 8080.00 sq. m., included in the sanctioned map. It is mandatory for the applicant/developer/landowner to submit the 7/12 extract and measurement map regarding the consolidation of the area mentioned above.
9) The front, rear, and side marginal distances shown in the sanctioned map must be kept permanent and open on the site.
10) The use of the building must be strictly for the Residential and Commercial purposes as permitted. Prior approval is required to change the use.
11) It is mandatory to submit the Non-Agricultural (NA) permission and a certificate from the licensed Architect/Engineer/etc., when applying for plinth inspection. For the Occupancy Certificate, an updated 7/12 extract / Property Card and measurement map showing the consolidation/subdivision must be submitted.
12) If further construction is carried out after the completion of the plinth as per the sanctioned map, without obtaining the Plinth Inspection Certificate, such construction will be considered unauthorized and liable for penal action.
13) The roads, open spaces, and classified/regional plan roads/road widening areas shown in the layout must be kept open for use by the general public and neighboring landowners.
14) The applicant/developer/landowner must develop the roads, drains, open spaces, etc., in the layout at their own expense and satisfactorily on the site before distributing the plots/flats.
15) The number of floors and height of the proposed construction must not exceed what is shown on the sanctioned layout/construction maps.
16) The area of the proposed construction, the total construction area (including any existing construction on the plot), amenity area, and Regional Plan roads/road widening area must be actually present on the site as shown in the map.

SUDHIR MADHUKAR NIRPHARAKE PUNE Reg. No. 991 Exp. Dt. 12/01/2026 GOVT. OF MAHARASHTRA

Scanned by CamScanner

(For the Proposal for Residential and Commercial project on S. No. 282/2, area 8080.00 sq. m., at Mouje - Maan, Taluka - Mulshi, District Pune)

---

17) No construction that obstructs the natural flow of the drain/river on or adjacent to the site can be undertaken. Similarly, unauthorized changes to the ground surface (topography) of the land cannot be made while developing the said land. If an accident occurs due to development in violation of this condition, the applicant/developer/landowner shall be responsible.

18) The Stilt should not be enclosed in the future. Also, the stilt must be used only for parking.

19) The developer and supervisor shall be jointly responsible for carrying out the development on the site as per the Structural Design prepared by the Structural Engineer/Designer.

20) This permission is granted subject to the affidavit provided by the applicant/developer/landowner bond (No. 838/2020) on 30/10/2020. It is mandatory for the applicant/developer/landowner to comply with all the rules of the Certified Development Control and Promotion Regulations and the safety standards prescribed by the Bureau of Indian Standards. (Rule No. 7.1)

21) As per the instructions from the Government Urban Development Department vide letter no. TPV-4308/4102/P.No.359/08/Navi-11 dated 19/11/2008, the applicant/developer/landowner and the Architect have mentioned the total carpet area of each flat in the construction map. The Architect and the applicant/developer/landowner shall be jointly responsible for any errors, mathematical mistakes, etc., regarding the stated carpet area.

22) If the competent authority/Gram Panchayat that was assured does not provide the necessary drinking water facility for the proposed building/development, the applicant/developer/landowner must complete the necessary provision for drinking water at their own expense before the actual use/transfer of flats in this project.

23) Similarly, it will be mandatory to make proper arrangements for sewage and sanitation before the actual use. It will be necessary to provide separate containers for wet and dry garbage on the site. The applicant/developer/landowner must establish a vermicompost project for biodegradable wet garbage at their own expense.

24) The area of the said land is more than 500 sq. m. Therefore, it will be mandatory for the applicant/developer/landowner to undertake tree plantation at the rate of one tree for every 80 sq. m. of area and ensure its upkeep.

25) It will be mandatory to use fly ash during construction as per Government instructions.

26) The applicant/developer/landowner must install a solar water heating system at their own expense before the building's use.

Scanned by CamScanner

27) It is mandatory for the applicant/developer/landowner to erect a West Water Treatment Plant and it is necessary to reuse the water for the garden and tree upkeep.

28) After the completion of construction of any building for which a Commencement Certificate is granted, if the applicant/developer/landowner commences partial/full use of any part of the building without submitting the application for completion as per Rule No. 7.5 and obtaining the Occupancy Certificate as per Rule No. 7.6 of the Approved Development Control and Promotion Regulations, the applicant/developer/landowner shall be liable for action.

29) Regarding Special Buildings as per Clause No. 6.2.6.1 of the Certified Development Control and Promotion Regulations:

a) As per Clause No. 12.6 (b) of the Certified Development Control and Promotion Regulations, it is mandatory for the applicant/developer/landowner to design and develop a 6.00 m wide pathway around the proposed building that can bear the load of a fire engine weighing at least 45 tons.

b) As proposed by the applicant/developer/landowner, all high-rise buildings must be on a stilt, and the parking facility must be proposed as per Clause No. 16.1 of the Certified Development Control and Promotion Regulations.

c) If changes are required in the planning of buildings taller than 15 m by the Chief Fire Officer of Pune/Pimpri-Chinchwad Municipal Corporation/Director, Maharashtra Fire Services, Mumbai/ PMRDA (as per Note (ii) of Regulation No. 4 of the UD Department's notification dated 28.8.2009, revised approval must be obtained. One staircase and one lift in each building must be fire-resistant as per the National Building Code (NBC) provisions. he applicant/developer /landowner must fulfill the terms and conditions in the Provisional Fire N.O.C. given by PMRDA, Pune, letter Nos. FPM/194/2021 dated 01/11/2021.

d) Compliance with the provisions of Clause No. 6.2.6.1 and Part-4 regarding fire prevention measures in the Certified Development Control and Promotion Regulations shall be mandatory for the applicant/developer/landowner.

NOTARY GOVT. OF INDIA MAHARASHTRA SUDHIR MADHUKAR NIRPHARAKE PUNE Regd No. 591 Exp. Date 12/01/2028

Scanned by CamScanner

(For the Proposal for Residential and Commercial project on S. No. 282/2, area 8080.00 sq. m., at Mouje - Maan, Taluka - Mulshi, District Pune)

---

e) The applicant/developer/landowner must provide the necessary water supply for fire prevention in addition to the normal use water supply, at their own expense and responsibility.

f) It is necessary to provide lift facilities as per Clause No. 18 of the Certified Development Control and Promotion Regulations.

g) The Structural Design of such buildings must be earthquake-resistant. The applicant/developer/landowner must submit a Structural Stability Certificate from a registered Structural Engineer to the concerned Fire Officer and this Authority.

h) Before issuing the Occupancy Certificate, it will be mandatory for the applicant/developer/landowner to submit the Final No-Objection Certificate from the Fire Department, confirming that all fire systems and facilities have been provided and are in good working condition.

i) The No-Objection Certificate and accompanying maps have been authenticated vide letter no. FPM/194/2021, dated 01/11/2021, from the Pune Metropolitan Region Development Authority, Pune. If changes are made to such planning while granting approval in the said maps, it is mandatory to obtain a revised No-Objection Certificate from the concerned Chief Fire Officer/Director.

30) The contractor or building developer must provide temporary facilities like sheds, toilets, drinking water, and a crèche for pregnant women, lactating mothers, and children aged 0 to 6 years among the laborers working at the site of large building construction.

31) Restrictions on building height have been imposed by the Central Government's Ministry of Civil Aviation notification No. G.S.R. 751 (E) dated 30/09/2015. As per the Aviation Department's Color Coded Zoning Map, the proposed site is included in the N6 Zone. The permissible height there is 737 m. The MSL of the said site as per the Authority's ELU map is 600. And the maximum building height is 35 m. Therefore, the total MSL is 635 m. Thus, there is no need to obtain a No-Objection Certificate from the Aviation Department. However, in the future, if required in connection with these restrictions, it will be mandatory for the applicant/developer/landowner to obtain Defence NOC from the Ministry of Defence.

32) In this case, no residential use will be permitted in the area shown as 20% commercial use.

33) The applicant has deposited 34% of the total amount for Labour Cess, which is 1,31,570/- (Rupees One Lakh thirty one Thousand five Hundred Seventy Only), vide Challan No. LWCS/539 dated 25/10/2021 at

Scanned by CamScanner

this stage. The remaining 66% must be deposited at the time of Plinth Inspection Certificate/Occupancy Certificate, considering the prevailing annual value rate of construction.

34) Publication of the draft development plan of Pune Metropolitan Region under Section 26(1) of the Maharashtra Regional and Town Planning Act 1966 by the Authority on 02/08/2021The said industrial estate is included in the said draft development plan and as per the draft development plan, it is 18.0 m.Facing the road width and being affected by the 3.0 m. road width. In this regard, the development plan has been designed and submitted for calculation through the department.The said proposal has been previously approved and now, the area due to increased road width has not been used for calculating the net land area. However, it will be mandatory for the applicant to keep the said area free at all times by indicating the said road width on the map.It will be mandatory for the applicant to hand over the said road width area to the authority free of cost.

35) As per the draft development plan, 18.0 m. road width has been shown and no deduction has been made but since the amenity area is affected by the said road, an additional 148.28 sq. m. area has been added in addition to the road width.An additional amenity area is proposed pointing towards the south. It will be mandatory for the applicant to transfer the amenity area in accordance with the decision made in the draft development plan.

36) If any balance amount for Scrutiny Fee, Premium Fee, Development Fee, Security Deposit, and Labour Welfare Cess, etc., arises in the future, the applicant is bound to deposit the said amount with the Authority.

37) If any information or documents submitted by the applicant are found to be false or misleading, this Development Permission and Commencement Certificate will be deemed canceled.

38) The following terms and conditions are included as per the guidelines of the **INDIAN AIRFORCE AERODROMES.**

a) If any information or documents submitted by the applicant in Appendix C and F are found to be false/misleading, the present development permission and commencement certificate shall be deemed cancelled.

SUDHIR MADHUKAR NIRPHARAKE PUNE Regd.No. 591 Exp. Date 13/01/2028 MAHARASHTRA GOVT.

Scanned by CamScanner

(For the Proposal for Residential and Commercial project on S. No. 282/2, area 8080.00 sq. m., at Mouje - Maan, Taluka - Mulshi, District Pune)

---

b) The following terms and conditions as per Appendix D1 shall be binding on the applicants.

c) If residents complain due to vibration/damage and noise pollution arising near the aerodrome, no compensation will be permissible.

d) No additional construction such as radio/lightning arrestor/pipes/water tanks and others can be proposed other than what is shown in the sanctioned map.

e) As per Appendix D3, it will be mandatory for the applicant to provide proper obstruction marking and lighting as mentioned in ICAO Annex 14 and IS 5613 Chapter 6, and it will be necessary to change/maintain/repair them from time to time as per the rules.

f) As per Appendix E, if foreign nationals are working in the said project, it will be mandatory for the applicant to submit the details and relevant documents regarding them from time to time.

Two sets of the layout/construction maps accompanying the proposal have been counter-signed and attached, and all other documents accompanying the proposal are retained for the Authority's records.

(With the approval of Hon'ble Metropolitan Commissioner and Chief Executive Officer)

Sign/-
For Metropolitan Commissioner
and
Chief Executive Officer.
Pune metropolitan Region Development Authority, Pune

Scanned by CamScanner

ANNEXURE R11

(23)

पुणे महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण, पुणे

Pune metropolitan Region Development Authority,Pun

४ था मजला, नवीन प्रशासकीय इमारत, आकुर्डी रेल्वे स्टेशन जवळ, पिंपरी – चिंचवड, पुणे ४११०४४

4th floor, New Administration Building, Opp Akurdi Railway Station, Pimpri-Chinchwad, Pune 411044.

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

---

सुधारीत विकास परवानगी व प्रारंभ प्रमाणपत्र

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

जा.क्र.: बीएमयु/मौ.माण/स.नं.२८२/२/प्र.क्र.११७४/२१-२२ दि. 08/12/२०२२

प्रति,

ग्रो इंडिया रिअलकॉन एलएलपी तर्फे भागीदार
श्री. विनीत के. गोयल व श्री. जयदीप धनंजय गोडक
रा. - ए १०२, आयसीसी ट्रेड टॉवर, सेनापती बापट रोड, पुणे ४११०१६

मौजे – माण, तालुका - मुळशी, जिल्हा- पुणे, येथील स.नं.- २८२/२, क्षेत्र – ८०८०.०० चौ.मी. क्षेत्रावरील रहिवास व वाणिज्य प्रकल्पामधील सुधारीत रेखांकन/ इमारत बांधकाम प्रस्ताव मंजूरीसाठी 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

(Stamp: Pune Metropolitan Regional Development Authority, Pune — PMRDA)

(Signature)
महानगर आयुक्त
तथा
मुख्य कार्यकारी अधिकारी
पुणे महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण,
पुणे यांचे करिता

(Stamp: NOTARY — SUDHIR MADHUKAR NIRPHARAKE, PUNE, Regd No. 691, Exp. Date 12/01/2028, GOVT. OF MAHARASHTRA)

Received.
M.J. Surwase

Scanned by CamScanner

Scanned by CamScanner

मौजे – माण, तालुका - मुळशी, जिल्हा – पुणे, येथील स.नं.- २८२/२, क्षेत्र— ८०८०.०० चौ.मी क्षेत्रावरील रहिवास व वाणिज्य प्रकल्पामधील सुधारीत प्रस्ताव

अ.क्र.	शुल्काचा प्रकार	चलनाद्वारे भरलेली रक्कम रुपये	चलन क्र. व दिनांक	Update Details
१.	छाननी शूल्क	रु.१२५९१०/-	SCRF/११७४	०६/०१/२०२२
२.	विकास शूल्क	रु. ६,३९,५६०/-	DEVF/६७३	१६/११/२०२२
३.	प्रिमीयम शूल्क (Paid F.S.I. व इतरकरिता)	रु. ४,०५,७६०/-	PRMI/१६१	१६/११/२०२२
४.	सुरक्षा ठेव			
५.	कामगार कल्याण उपकर (३४%)	रु. ३,०८,८३०/-	LWCS/७१६	१६/११/२०२२
६.	TDR	रु. १५,४७,८००/-	TDR/२१	१६/११/२०२२

Scanned by CamScanner

Scanned by CamScanner

568

(25)

मौजे – माण, तालुका - मुळशी, जिल्हा – पुणे, येथील स.नं.- २८२/२, क्षेत्र— ८०८०.०० चौ.मी क्षेत्रावरील रहिवास व वाणिज्य प्रकल्पामधील सुधारीत प्रस्ताव

पुणे महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण, पुणे यांचेकडील दि-०८/१२/२०२२ रोजीचे पत्र क्र. ११७४/२१-२२ सोबतचे

परिशिष्ट ' अ '

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 कळविणेत यावे. तदनंतर त्यापुढे आवश्यकतेनुसार विहीत मुदतीमध्ये सदर परवानगी व प्रमाणपत्राचे नुतनीकरण करुन न घेतल्यास सदरचे परवानगी व प्रमाणपत्र संपुष्टात येईल.

३) जिल्हाधिकारी कार्यालय, पुणे यांचेकडील पत्र क्र. एनए/एसआर/१२०/१४ दि. ०२/११/२००४ व मुळशी/एनए/एनआर/२४/२०२१, दि. २७/०५/२०२१ या पत्रातील जमिनीचा वर्ग, तिचा भोगवटा, तिचा धारणाधिकार, अकृषिक आकारणी आणि ती वरील भार याबाबत पत्रा मधील अटीं व शर्ती अर्जदार/ विकासक / जमिनमालक यांचेवर बंधनकारक राहील.

४) प्रस्तावासोबत मोजणी दि. १४/०७/२०२०, अतिअतितातडी/हद्द कायम/मो.र.नं. १८२८/२० ने केलेल्या वहीवाटीचे मोजणी नकाशातील हद्दीचे तसेच जागेच्या मालकी / वहिवाटीबाबत 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 उद्भवलेन त्याची सर्वस्वी जबाबदारी अर्जदार / विकासक / जमिनमालक यांची राहील. ज्या जागेची मालकी / वहिवाट, अर्जदार /विकासक / जमिनमालक यांची नाही अशा कोणत्याही जमिनीवर सदर परवानगीव्दारे विकास अनुज्ञेय राहणार नाही.

५) प्रस्तुतच्या जमिनीवर आर्थिक संस्थाचा बोजा असल्यास त्यास अर्जदार / जमीनमालक /विकासक सर्वस्वी जबाबदार राहतील.

६) नागरी जमीन (कमाल धारणा व विनियम) अधिनियम,१९७६ हा निरसित झाला असल्याने या अधिनियमांतर्गत बाबींकरिता प्रस्तावासोबत आपण रु. ५००/- च्या स्टॅम्प पेपरवरील दिनांक २७/१२/२०२१ रोजी नोटरी श्री. हेमंत नानपुरे यांचेसमोर केलेले विहीत नमुन्यातील शपथपत्र व बंधपत्र क्र. ३८०/२१ सादर केले आहे. सदर शपथपत्र व बंधपत्रास अधिन राहून सदर बांधकाम परवानगी देण्यात येत आहे. त्याबाबतची संपूर्ण जबाबदारी अर्जदार /जमीनमालक /विकासक यांची राहील सदर शपथपत्र व बंधपत्रातील माहिती चुकीची अथवा दिशाभूल करणारी आढळून आल्यास झालेले बांधकाम अनधिकृत समजून कारवाईस पात्र राहील.

७) विषयांकित जमिनीवर कोणतेही विकास कार्य सुरु करण्यापूर्वी रेखांकन जागेवर सिमांकित करुन भूमि अभिलेख कार्यालयाकडून प्रमाणित करुन घेणे बंधनकारक आहे. मंजूर रेखांकनानुसार जागेवरील सिमांकन झाल्यानंतर भूखंडांचे

८८

Scanned by CamScanner

Scanned by CamScanner

मौजे – माण, तालुका - मुळशी, जिल्हा – पुणे, येथील स.नं.- २८२/२, क्षेत्र— ८०८०.०० चौ.मी क्षेत्रावरील रहिवास व वाणिज्य प्रकल्पामधील सुधारीत प्रस्ताव

क्षेत्रफळ, रस्त्यांची रुंदी, १०% सुविधा भूखंड व १०% खुल्या जागेचे क्षेत्र मंजूर रेखांकनात दर्शविल्यापेक्षा कमी करता कामा नये. यामध्ये कोणताही बदल झाल्यास रेखांकन पुन्हा मंजूर करुन घेणे बंधनकारक राहील. अशा प्रमाणित रेखांकनाची प्रत प्राधिकरणास सादर करुन त्यास अंतिम मंजुरी घेतल्याशिवाय कोणताही विकास करता येणार नाही.

तसेच मंजूर रेखांकनानुसार अंतर्गत रस्ते, सुविधा क्षेत्र त्याचप्रमाणे मंजूर प्रादेशिक योजनेचे रस्ते / रस्ता रुंदीने बाधीत क्षेत्र जागा मालकास/ विकासकास वाढीव चटईक्षेत्राच्या बदल्यात संबंधित नियोजन प्राधिकरणाकडे हस्तांतरीत करावयाचे असल्यास अशा अनुषंगिक क्षेत्राची मोजणी जागा मालकाने /विकासकाने संबंधित भूमी अभिलेख विभागाकडे रितसर अर्ज करुन घेणे बंधनकारक राहील. तदनंतर अशा क्षेत्राखालील जमिनीचे खरेदीखत संबंधित नियोजन प्राधिकरणाचे नावाने जागा मालकाने /विकासकाने स्वखर्चाने करुन देऊन तसा ७/१२ उतारा व त्याप्रमाणे प्रत्यक्ष जागेचा ताबा दिल्यानंतरच अशा क्षेत्राचा वाढीव चटई क्षेत्र मिळणेबाबत आवश्यक त्या बांधकाम नकाशा व अनुषंगिक कागदपत्रासह अर्ज करण्यास अर्जदार पात्र राहतील.

८) मंजूर नकाशामध्ये समाविष्ठ स.नं. २८२/२, क्षेत्र – ८०८०.०० चौ.मी. या एकत्रित क्षेत्रावर मंजुरी आहे. उक्त नमूद मधील क्षेत्रामध्ये एकत्रिकरणाबाबतचा ७/१२ उतारा व मोजणी नकाशा सादर करणे अर्जदार / विकासक / जमिनमालक यांच्यावर बंधनकारक आहे.

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

१०) रेखांकनातील भूखंड व नियोजित इमारतीचा वापर फक्त मंजूर नकाशानुसार रहिवास व वाणिज्य याप्रमाणे अनुज्ञेय केलेल्या वापरासाठी करणे बंधनकारक राहील. इमारतीच्या वापरात बदल करावयाचा असल्यास त्यास प्राधिकरणाची पूर्वमंजूरी घ्यावी लागेल.

११) इमारतीचे जोता तपासणीसाठी अर्ज करताना अकृषिक परवानगी आणि परवानाधारक, वास्तुविशारद/ अभियंता /स्ट्रक्चरल अभियंता/ सुपरवायझर यांचे प्रमाणपत्र सादर करणे बंधनकारक राहील, त्याचप्रमाणे भोगवटा प्रमाणपत्रासाठी अर्ज करताना बांधकाम प्रस्तावांतर्गत जमिनीचे महसूल /भूमी अभिलेखात एकत्रिकरण /उपविभागणी केलेल्या अद्यावत ७/१२ उतारा /प्रॉपर्टी कार्ड व मोजणी नकाशा सादर करणे बंधनकारक राहील.

१२) इमारतीचे मंजूर नकाशानुसार जोत्यापर्यंतचे बांधकाम पूर्ण झाल्यानंतर जोते तपासणी प्रमाणपत्र प्राप्त करुन न घेता पुढील बांधकाम केल्यास सदरचे बांधकाम अनधिकृत समजण्यात येऊन असे बांधकाम दंडात्मक कार्यवाहीस पात्र राहील.

१३) अभिन्यासातील रस्ते, व खुली जागा यांची देखभाल व अभिन्यासामध्ये दर्शविलेले वर्गीकृत /प्रादेशिक योजना रस्ते/ रस्ता रुंदीकरणातील क्षेत्र सर्व जनतेच्या वापरासाठी तसेच शेजारच्या जमीनमालकांसाठी खुले ठेवणे बंधनकारक राहील.

Scanned by CamScanner

Scanned by CamScanner

मौजे – माण, तालुका - मुळशी, जिल्हा – पुणे, येथील स.नं.- २८२/२, क्षेत्र— ८०८०.०० चौ.मी क्षेत्रावरील रहिवास व वाणिज्य प्रकल्पामधील सुधारीत प्रस्ताव

१४) रेखांकनातील रस्ते, गटारे, खुली जागा इत्यादी अर्जदारांनी/ विकासकांने /जमीनमालकाने भुखंड/ सदनिका वितरित करण्यापूर्वी जागेवर स्वखर्चाने व समाधानकारकरित्या विकसित करणे आवश्यक आहे.

१५) नियोजित बांधकामातील मजल्यांची संख्या व उंची,मंजूर रेखांकन/बांधकाम नकाशांवर दर्शविल्यापेक्षा जास्त असता कामा नये.

१६) नियोजित बांधकामाचे क्षेत्र,भुखंडावर अन्य बांधकाम अस्तित्वात असल्यास त्यासह एकुण बांधकाम क्षेत्र, सुविधा क्षेत्र व प्रादेशिक योजना रस्ते/रस्तारुंदी क्षेत्र नकाशावर दर्शविलेनुसार प्रत्यक्ष जागेवर असणे आवश्यक आहे.

१७) 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 करुन विकास केल्याने दुर्घटना घडल्यास त्याची जबाबदारी अर्जदार / विकासक/ जमिनमालक यांची राहील.

१८) स्टिल्ट भविष्यात बंदिस्त करण्यात येऊ नये. तसेच स्टिल्टचा वापर फक्त पार्किंगसाठीच करण्यात यावा.

१९) स्ट्रक्चरल इंजिनिअर / डिझायनर यांनी तयार केलेल्या Structural Design नुसार प्रत्यक्ष जागेवर विकास करणेची जबाबदारी विकासक व सुपरवायझर यांची संयुक्तिक राहील.

२०) अर्जदार / विकासक/ जमिनमालक यांनी दि. २७/१२/२०२१, क्र. ३७२/२१ अन्वये दिलेल्या शपथपत्रास अधिन राहुन ही परवानगी देण्यात येत असुन प्रमाणित विकास नियंत्रण आणि प्रोत्साहन नियमावलीमधील सर्व नियम आणि भारतीय मानक ब्युरोने विहित केलेल्या सुरक्षा प्रमाणकांचे पालन करणे अर्जदार / विकासक/ जमिनमालक यांचेवर बंधनकारक राहील.(नियम क्र. ७.१)

२१) 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 प्रत्येक सदनिकेचे एकूण चटईक्षेत्र (Carpet area) नमूद केलेले आहे . सदर नमूद चटई क्षेत्रा (Carpet area) बाबत आकडेमोड, गणितीय चुका इ. बाबत वास्तुविशारद व अर्जदार / विकासक/ जमिनमालक संयुक्तिकरित्या जबाबदार राहतील.

२२) नियोजित इमारतीसाठी/ विकासासाठी आवश्यक असणाऱ्या पिण्याच्या पाण्याची सोय आपण अश्वासित केलेल्या सक्षम प्राधिकरणाने/ ग्रामपंचायतीने न केल्यास या प्रकल्पातील सदनिका हस्तांतरणापुर्वी पिण्याच्या पाण्याची आवश्यक ती पुर्तता अर्जदार / विकासक / जमिन मालक यांनी स्वखर्चाने प्रत्यक्ष वापरापुर्वी करणे आवश्यक आहे. त्याचप्रमाणे सांडपाण्याची व मैला निर्मुलनाची सुयोग्य व्यवस्था प्रत्यक्ष वापरापुर्वी करणे बंधनकारक राहील.

२३) ओला व सुका कचऱ्याकरिता सदर जागेत स्वतंत्र कंटेनरची सोय करणे आवश्यक राहील. निर्माण होणाऱ्या ओल्या कचऱ्यासाठी गांडुळखत प्रकल्प अर्जदार / विकासक/ जमिनमालक यांनी स्वखर्चाने करावयाचा आहे.

PMRDA
Pune Metropolitan Region Development Authority

८८

२४) सदर जमिनीचे क्षेत्रफळ ५०० चौ.मी. पेक्षा जास्त आहे. त्यामुळे प्रत्येक ८० चौ.मी. क्षेत्रासाठी एक झाड याप्रमाणे वृक्ष लागवड करणे व त्यांची जोपासणा करणे अर्जदार/ विकासक /जमिनमालक यांचेवर बंधनकारक राहील.

२५) शासन निर्देशानुसार बांधकाम करताना फ्लाय ॲशचा वापर करणे बंधनकारक राहील.

२६) सौर उर्जेवर पाणी तापवण्यासाठीची यंत्रणा अर्जदार/ विकासक/ जमिनमालक यांनी इमारतीचे वापरापुर्वी स्वखर्चाने बसवावयाची आहे.

२७) वेस्ट वॉटर ट्रिटमेंट प्लॅंट उभारणे अर्जदार/ विकासक/ जमिनमालक यांचेवर बंधनकारक असुन पाण्याचा फेरवापर करीता, झाडाची जोपासणा यासाठी करणे आवश्यक आहे.

२८) प्रारंभ प्रमाणपत्र दिलेल्या कोणत्याही इमारतीचे बांधकाम पुर्ण झाल्यानंतर मंजुर विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावलीतील नियम क्र. ७.५ नुसार पुर्णत्वाचे अर्जदार/ विकासक/ जमिनमालक यांनी सादर करुन नियम क्र. ७.६ नुसार भोगवटा प्रमाणपत्र प्राप्त करुन घेतल्याशिवाय कोणत्याही इमारतीचा भागश: / पुर्णत: वापर सुरु केल्यास अर्जदार/ विकासक/ जमिनमालक कारवाईस पात्र राहील.

२९) प्रमाणित विकास नियंत्रण आणि प्रोत्साहन नियमावलीमधील तरतूद क्र. ६.२.६.१ नुसार विशेष इमारतीबाबत :-

a) प्रमाणित विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावलीमधील तरतुद क्र. १२.६(b) नुसार प्रस्तावित इमारती सभोवताली ६.०० मी रुंदीचे पाथवे किमान ४५ टन वजनाचे फायर इंजिनचा भार पेलु शकेल या प्रमाणे डिझाईन करुन विकसीत करणे अर्जदार/ विकासक/ जमिनमालक यांचेवर बंधनकारक आहे.

b) अर्जदार/ विकासक/ जमिनमालक यांनी प्रस्ताविल्यानुसार सर्व उंच इमारती स्टिल्ट वर असणे आवश्यक राहील त्याचबरोबर वाहनतळ सुविधा प्रमाणित विकास नियंत्रण आणि प्रोत्साहन नियमावलीमधील तरतुद क्र. १६.१ नुसार प्रस्तावित करणे आवश्यक राहील.

c) नगर विकास विभागाच्या दि. २८.८.२००९ रोजीच्या अधिसुचना प्रमाणे नियम क्र. ४ मधील टिप – ii प्रमाणे पुणे / पिंपरी- चिंचवड महानगरपालिकेच्या मुख्य अग्निशमन अधिकारी / संचालक, महाराष्ट्र फायर सर्व्हिसेस, मुंबई / पुणे महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण यांनी १५ मी पेक्षा उंच इमारतीच्या नियोजनात बदल करणे आवश्यक झाल्यास पुन्हा संबंधित मुख्य अग्निशमन अधिकारी/संचालक यांची मंजुरी घ्यावी लागेल. तसेच प्रत्येक इमारतीमधील एक स्टेअरकेस व एक लिफ्ट NBC मधील तरतुदी प्रमाणे आग प्रतिरोधक असणे आवश्यक आहे. तसेच उंच इमारतीचे नियोजनानुषंगाने पुणे महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण, पुणे यांचेकडील पत्र क्र. FPM/१९४/२०२१, दि. ०१/११/२०२१ व FPK/३४८/२०२२, दि. ३०/११/२०२२ अन्वये दिलेल्या Provisional Fire N.O.C. मधील अटीं/ शर्तींची पुर्तता करणे अर्जदार / विकासक/ जमिनमालक यांचेवर बंधनकारक राहील.

d) प्रमाणित विकास नियंत्रण आणि प्रोत्साहन नियमावलीमधील तरतूद क्र. ६.२.६.१ नुसार अटींची पुर्तता तसेच अग्निप्रतिबंधक उपाययोजनाबाबत भाग-४ मधील बाबींची पुर्तता करणे अर्जदार/ विकासक/ जमिनमालक बंधनकारक राहील.

PMRDA Pune Metropolitan Regional Development Authority

Scanned by CamScanner

Scanned by CamScanner

e) नेहमीच्या वापरासाठीच्या पाणी पुरवठ्याशिवाय अग्निप्रतिबंधक व्यवस्थेकरीता, पाणीपुरवठा बाबतची पुर्तता अर्जदार /विकासक/ जमिनमालक यांनी स्वखर्चाने, स्वजबाबदारीवर करणे आवश्यक राहील.

f) प्रमाणित विकास नियंत्रण आणि प्रोत्साहन नियमावलीमधील तरतूद क्र.१८ नुसार लिफ्टची सुविधा उपलब्ध करून देणे आवश्यक राहील.

g) अशा इमारतींचे Structural Design हे भुकंप प्रतिबंधक असणे आवश्यक राहील. अर्जदाराने / विकासकाने/ जमिनमालकाने इमारतीचे Structural Stability बाबत नोंदणीकृत Structural Engineer चे प्रमाणपत्र संबंधित अग्निशमन अधिकारी यांचेकडे व या प्राधिकरणाकडे दाखल करणे आवश्यक राहील.

h) भोगवटा प्रमाणपत्र देण्यापूर्वी सर्व अग्निशमन यंत्रणा व सुविधांची पुर्तता करून सदर यंत्रणा सुस्थितीत कार्यान्वित असलेबाबत अग्निशमन विभागाकडील अंतिम नाहरकत प्रमाणपत्र सादर करणे अर्जदार / विकासक/ जमिनमालक यांचेवर बंधनकारक राहील.

i) पुणे महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण, पुणे यांचेकडील पत्र क्र. FPM/१३४/२०२१, दि. ०१/११/२०२१ व FPK/३४८/२०२२, दि. ३०/११/२०२२ अन्वये अन्वये ना हरकत दाखला व सोबतचे नकाशे सांक्षाकीत केलेले आहेत. सदरचे नकाशामध्ये मंजूरी देताना फेरबदल झाल्यास अशा नियोजनास संबंधित मुख्य अग्निशमन अधिकारी/ संचालक यांचे सुधारित ना हरकत प्रमाणपत्र घेणे बंधनकारक आहे.

३०) मोठ्या इमारत बांधकामाच्या ठिकाणी काम करणाऱ्या मजूरांमधील गरोदर माता, स्तनदा माता आणि त्यांच्यासोबत असणाऱ्या ० ते ६ वर्षे वयोगटातील मुलांकरिता शेड बांधणे, शौचालय व पिण्याच्या पाण्याची व्यवस्था, पाळणाघर इ. तात्पुरत्या सुविधा कंत्राटदार किंवा बांधकाम विकासक यांनी करणे आवश्यक आहे.

३१) केंद्र शासनाच्या Ministry of Civil Aviation अन्वये इमारतीच्या उंचीवर बंधने घालण्यात आलेली आहेत. Aviation विभागाच्या सुधारीत Color Coded Zoning Map नुसार प्रस्तावाखालील जागा N6 Zone मध्ये समाविष्ट आहे. त्या ठिकाणी अनुक्रमे ७३७ मी अनुज्ञेय होत आहे. प्राधिकरणाकडील ELU नकाशानुसार सदर जागेची MSL ही ६३० मी. आहे. व रहिवास इमारत उंची कमाल ४०.०० मी आहे. त्यामुळे एकुण MSL ही ६७० मी. असल्यामुळे Aviation विभागाचे ना हरकत घ्यावयाची आवश्यकता नाही. तरी सदर बंधनाच्या अनुषंगाने भविष्यात आवश्यक असल्यास Ministry of Defence कडून Defence NOC घेणे अर्जदार / विकासक/ जमिनमालक यांचेवर बंधनकारक राहील.

३२) सदर प्रकरणी दि.०२/०८/२०२१ रोजीच्या प्रसिद्ध प्रारुप विकास आराखडयानुसार सदरची मौ. माण ता. मुळशी स.नं. २८२/२ ही संपुर्ण मिळकत औद्योगिक विभागात समाविष्ट असून सदरची मिळकत १८ मी प्रा.वि.यो रस्त्यास सन्मुख असून ३.०० मी रस्तारुंदीने बाधित होत असून प्रा.वि.आ १८ मी रस्तारुंदी दर्शविलेली आहे. वजावट केलेली नाही परंतु सुविधा क्षेत्र सदर रस्त्याने बाधित होत असल्याने रस्तारुंदी व्यतिरिक्त वाढीव १४८.२४ चौ.मी क्षेत्र दक्षिणेकडे दर्शवून अतिरिक्त सुविधा क्षेत्र प्रस्तावित केलेले आहे. प्रारुप विकास आराखड्याच्या अंतिम निर्णयाच्या

Scanned by CamScanner

Scanned by CamScanner

अनुषंगाने सुविधा क्षेत्र हस्तांतरित करणे आवश्यक असून अर्जदार यांनी दस्त क्र. १४३५०/२०२२, दि. २२/०७/२०२२ अन्वये सदरचे सुविधा क्षेत्र प्राधिकरणास हस्तांतरित करण्यात आलेले आहे. तसेच त्याअनुषंगाने दुप्पट एफएसआय वापरण्यात आलेला आहे.

३३) सदर प्रकरणी दस्त क्र. १८०६२/२०२१, दि. २३/११/२०२१ रोजीच्या दस्तान्वये टिडीआर क्षेत्र २४९.१४ चौ.मी करिता सुधारित पास टिडीआर क्षेत्र १२२२.०१ चौ.मी वापरण्यात आलेला असून त्याबाबतचा टिडीआर खर्ची करणेबाबतच्या प्रस्तावास मंजूरी देण्यात आलेली आहे.

३४) सदर प्रकरणी औद्योगिक विकास महामंडळ यांचेकडील जा.क्र.का.अं./(विनयां)/IFMS/CO७३५५/२०२१, दि. १५/०४/२०२१ रोजीच्या पत्रान्वये महामंडळामार्फत मौजे.माण ग्रामपंचायतीस ५० मी व्यासाच्या नळजोडणी मधून पाणी पुरवठा करण्यात येतो. सदर ग्रामपंचायतीस पाणी पुरवठ्याचा मंजूर पाणी कोटा २२९ घ.मी/दिन इतका असून ग्रामपंचायतीचा सध्याचा सरासरी पाणी वापर हा साधारणत: ३०० घ.मी/दिन इतका आहे. तसेच सदर पत्रामध्ये माण ग्रामपंचायतीस पाणी पुरवठ्याबाबत नमूद असून कोणताही स.नं अथवा प्रकल्पाचे नाव नमूद केलेले नाही. त्याअनुषंगाने सदरचा प्रकल्प माण गावात समाविष्ट असल्याने सदर पत्रास अधीन राहून टिडीआर खर्ची प्रस्तावास मान्यता देण्यात आलेली आहे.

३५) यापूर्वी दि.१७/११/२०२१ रोजीच्या विकास परवानगी व प्रारंभ प्रमाणपत्रातील अटी व शर्ती अर्जदार/विकासक यांचेवर बंधनकारक राहील.

३६) अर्जदार यांनी प्रकरणी कामगार उपकरापोटी या टप्प्यावर एकूण रकमेच्या ३४% रक्कम रु- ३,०८,८३०/-(अक्षरी रुपये तीन लक्ष आठ हजार आठशे तीस फक्त) चलन क्र. LWCS/७१६, दि- १६/०११/२०२२ रोजी जमा केली आहे. व उर्वरीत ६६% रक्कम जोते तपासणी प्रमाणपत्र/ भोगवटा प्रमाणपत्र देतेवेळी त्यावेळच्या प्रचलित वार्षिक मूल्यदर तक्त्यातील बांधकामाचा दर विचारात घेऊन जमा करणे अर्जदार / विकासक यांचेवर बंधनकारक राहील.

३७) प्रस्तुत जमिनीवर भविष्यात छाननी शूल्क, प्रिमीयम शूल्क, विकास शूल्क, सुरक्षा ठेव व कामगार कल्याण उपकर इत्यादी बाबतच्या रक्कमेची बाकी उद्भवल्यास सदर रक्कम प्राधिकरणाकडे जमा करणे अर्जदार यांचेवर बंधनकारक राहील.

३८) अर्जदार यांनी सादर केलेली कोणतीही माहिती अथवा कागदपत्रे ही चुकीची/दिशाभूल करणारी आढळल्यास प्रस्तुतची विकास परवानगी व प्रारंभ प्रमाणपत्र रद्द समजणेत येईल.

३९) INDIAN AIRFORCE AERODROMES च्या मार्गदर्शकानुसार खालीलप्रमाणे अटी शर्तींचा समावेश करण्यात येत आहे.

a) अर्जदार यांनी Appendix C व F मध्ये सादर केलेली कोणतीही माहिती अथवा कागदपत्रे ही चुकीची/दिशाभूल करणारी आढळल्यास प्रस्तुतची विकास परवानगी व प्रारंभ प्रमाणपत्र रद्द समजणेत येईल.

b) Appendix D1 नुसार खालीलप्रमाणे अटी व शर्ती अर्जदारांवर बंधनकारक राहतील.

Pune Metropolitan Regional Development Authority PMRDA

Scanned by CamScanner

Scanned by CamScanner

मौजे – माण, तालुका - मुळशी, जिल्हा – पुणे, येथील स.नं.- २८२/२, क्षेत्र— ८०८०.०० चौ.मी क्षेत्रावरील रहिवास व वाणिज्य प्रकल्पामधील सुधारीत प्रस्ताव

c) विमान वाहतुकीच्या सानिध्यात उत्पन्न होणा-या कंपन /हानी व ध्वनी प्रदूषणामुळे रहिवासी यांनी तक्रार केल्यास त्याअनुषंगाने मोबदला अनुज्ञेय होणार नाही.

d) मंजूर नकाशात दर्शविल्या व्यतिरिक्त कोणतेही अधिक बांधकाम जसे की, रेडिओ /वीज प्रतिबंधक /पाईप /पाण्याची टाकी व इतर प्रस्तावित करता येणार नाही .

e) Appendix D 3 नुसार ICAO Annex 14 व IS 5613 मधील Chapter 6 मध्ये नमूद केल्यानुसार योग्य अडथळा दर्शविणारी चिन्हे व दिवे पुरविणे अर्जदार यांच्यावर बंधनकारक राहील व नियमातील तरतुदीनुसार त्यामध्ये वेळोवेळी बदल/ सुस्थितीत ठेवणे व दुरुस्ती करणे आवश्यक राहील .

f) Appendix E नुसार सदर प्रकल्पामध्ये परदेशी राष्ट्राचे नागरिक कार्यरत असल्यास वेळोवेळी त्याबाबत तपशील व संबंधित कागदपत्र सादर करणे अर्जदार यांच्यावर बंधनकारक राहील

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

मा. महानगर आयुक्त तथा मुख्य कार्यकारी अधिकारी यांच्या मान्यतेने

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

Pune Metropolitan Regional Development Authority, Pune ★ PMRDA

NOTARY ★ GOVT. OF MAHARASHTRA ★ SUDHIR MADHUKAR NIRPHARAKE PUNE Regd. No. 691 Exp. Date 12/01/2028

Scanned by CamScanner

Scanned by CamScanner

TRUE TRANSLATION FROM MARATHI TO ENGLISH OF COMMESSEMENT CERTIFICATE DATED 08.12.2022 BY PMRDA IN ANNEXURE R-II

To ,

Grow India Realcon LLP (Through Partners)

Partners: Shri. Vineet K. Goyal and Shri. Jaideep Dhananjay Modak

Address: R. A 102, ICC Trade Tower, Senapati Bapat Road, Pune 411016

The application for the revised layout/building construction proposal for a Residential and Commercial Project on Survey No. 282/2, area 8080.00 sq. m., at Mouje - Maan, Taluka - Mulshi, District Pune, has been received by the Authority. Permission Granted: Development Permission and Commencement Certificate are hereby granted for the said proposal, subject to the documents submitted with the proposal and the terms and conditions mentioned in the accompanying **Appendix 'A'**.

(With the approval of Hon'ble Metropolitan Commissioner and Chief Executive Officer)

Sign/-
For Hon. Metropolitan Commissioner
and
Chief Executive Officer.
Pune metropolitan Region Development Authority, Pune

NOTARY
GOVT. OF MAHARASHTRA
SUDHIR MADHUKAR NIRPHARAKE
PUNE
Regd. No. 691
Exp. Date 12/01/2028

Scanned by CamScanner

(For the Revised Proposal for Residential and Commercial project on S. No. 282/2, area 8080.00 sq. m., at Mouje - Maan, Taluka - Mulshi, District Pune)

File Number	Challan No	Challan Type	Challan Year	Name	Amount	Date of Issue	Date of Payment	Journal/UTR No	Remark
1174	1174	SCRF	2021-2022	Grow India Realcon LLP Th Mr. Vineet K goyal	125910	03-Jan-2022	06-Jan-2022	10039224	PAID | OK
1174	161	PRMM	2022-2023	Grow India Realcon LLP Th Mr. Vineet K goyal	405760	15-Nov-2022	15-Nov-2022	BKIDY22319896869	PAID | OK
1174	673	DEVF	2022-2023	Grow India Realcon LLP Th Mr. Vineet K goyal	639560	15-Nov-2022	15-Nov-2022	BKIDY22319897740	PAID | OK
1174	716	LWCS	2022-2023	Grow India Realcon LLP Th Mr. Vineet K goyal	308830	15-Nov-2022	15-Nov-2022	BKIDY22319899395	PAID | OK
1174	21	TDRF	2022-2023	Grow India Realcon LLP Th Mr. Vineet K goyal	1547800	15-Nov-2022	15-Nov-2022	BKIDY22319882893	PAID | OK

Scanned by CamScanner

(For the Revised Proposal for Residential and Commercial project on S. No. 282/2, area 8080.00 sq. m., at Mouje Maan, Taluka - Mulshi, District Pune)

(Reference PMRDA, Pune Letter No. 1174/21-22 dated 08/12/2022)

(Terms and Conditions) Appendix 'A'

1) The development and construction of the site must be done strictly as per the sanctioned map.

2) Construction must be commenced within one year from the date of this Development Permission and Commencement Certificate. The Authority must be informed upon commencing the construction. If the permission/certificate is not renewed within the stipulated period, it will lapse.

3) The terms and conditions mentioned in the Collector Office, Pune letters No. NA/SR/120/4 dated 02/11/2004 and Mulshi/NA/SR/24/2021 dated 27/05/2021 regarding the land's classification, occupancy, tenure, non-agricultural assessment, and any encumbrances will be binding on the applicant/developer/landowner.

4) The permission is granted subject to the affidavit submitted by the applicant/developer/landowner regarding the boundary of the site as per the measurement map (Survey date 14/07/2020, letter No. 1828/20) and the ownership/possession of the land. The applicant/developer/landowner will be solely responsible for any personal/court disputes related to the possession/boundary of the land or the building. Development will not be permitted on any land whose ownership/possession does not belong to the applicant/developer/landowner.

5) The applicant/landowner/developer will be fully responsible if there is any lien (Bhoja) of financial institutions on the subject land.

6) Since the Urban Land (Ceiling and Regulation) Act, 1976 has been repealed, this construction permission is granted subject to the affidavit and bond no. 380/21, on ₹ 500/- stamp paper, notarized before Shri. Hemant Tanpure on 27/12/2021, submitted by the applicant. The applicant/landowner/developer will bear full responsibility, and if the information in the affidavit and bond is found to be false or misleading, the construction will be considered unauthorized and subject to action. Before starting any development work, the layout must be certified by the Land Records Department on the site.

Scanned by CamScanner

7) After demarcation, the plot area, road width, 10% amenity plot, and 10% open space area must not be less than what is shown in the sanctioned layout. Any change in the area will require re-sanctioning of the layout. No development can be carried out without submitting a copy of such certified layout to the Authority and obtaining final sanction. If areas affected by internal roads, amenity areas, and sanctioned Regional Plan roads/road widening are to be handed over to the planning authority in exchange for increased Floor Space Index (FSI), the landowner/developer must formally apply to the concerned Land Records Department for measurement at their own expense. The applicant will be eligible to apply for increased FSI for such areas only after the landowner/developer executes a sale deed for the land in the name of the concerned planning authority, submits the 7/12 extract, and physically hands over possession of the site, along with the necessary construction plans.

8) The approval is for the amalgamated area of Survey No. 282/2, total area 8080.00 sq. m.. The applicant/developer/landowner must submit the 7/12 extract and measurement map regarding the amalgamation of the said area.

9) The front, rear, and side margin distances shown in the sanctioned map must be permanently maintained and kept open on the site.

10) The use of the plots and the proposed building is strictly restricted to the Residential and Commercial use permitted as per the sanctioned map. Prior approval from the Authority must be obtained for any change in the use of the building.

11) While applying for plinth inspection, submission of the Non-Agricultural (NA) permission and a certificate from the licensed Architect/Engineer/Structural Engineer/Supervisor is mandatory. For the Occupancy Certificate (OC) application, an updated 7/12 extract/Property Card and measurement map showing amalgamation/subdivision in the Revenue Land Records, as per the construction proposal, must be submitted.

12) If further construction is carried out after the plinth level without obtaining the Plinth Inspection Certificate, the construction will be considered unauthorized and liable for penal action.

Scanned by CamScanner

13) The roads and open spaces in the layout, as well as the areas affected by the classified Regional Plan roads/road widening, must be kept open for use by the general public and adjoining landowners.

14) The roads, drains, open spaces, etc., in the layout must be developed satisfactorily on the site at the applicant's/developer's/landowner's own expense before distributing the plots/flats.

15) The number of floors and the height of the proposed construction must not exceed what is shown in the sanctioned layout/construction map.

16) The area of the proposed construction, the total construction area (including any existing construction on the plot), the amenity area, and the Regional Plan roads/road widening area must be physically present on the site as shown in the map.

17) No construction shall be carried out that obstructs the natural flow of the nallah (drain) or river . in/adjacent to the site. Unauthorized changes to the site's topography are not permitted during the development. The applicant/developer/landowner will be responsible for any accident occurring due to a violation of this condition.

18) The stilt area should not be enclosed and must be used exclusively for parking.

19) The developer and supervisor will be jointly responsible for carrying out the development on the site as per the Structural Design prepared by the Structural Engineer/Designer.

20) This permission is granted subject to the affidavit dated 27/12/2021, No. 372/21. Compliance with all regulations of the Certified Development Control and Promotion Regulations and the safety standards prescribed by the Bureau of Indian Standards (BIS) is mandatory (Regulation No. 7.1).

21) As per the Government Urban Development Department's directions dated 19/11/2008, Instruction No. TPV-4308/4102/Pr.Kr.359/08/Nawi-11, the applicant/developer/landowner and the architect have specified the total Carpet Area of each flat in the construction map. The architect and the applicant/developer/landowner will be jointly responsible for any figures, mathematical errors, etc., regarding the stated Carpet Area.

Scanned by CamScanner

22) If the competent authority/Gram Panchayat does not provide the necessary drinking water facility, the applicant/developer/landowner must arrange for the required drinking water facility at their own expense before the actual use and prior to the transfer of flats. Similarly, a suitable arrangement for sewage and sanitation must be made before actual use.

23) Separate containers for wet and dry waste must be provided on the site. The applicant/developer/landowner must establish an earthworm compost project (Gaandul Khat Prakalp) for the waste at their own expense.

24) Since the area of the said land is more than 500 sq. m., the applicant/developer/landowner is bound to plant one tree for every 80 sq. m. of area and ensure its upkeep.

25) The use of fly ash is mandatory for construction as per government directives.

26) The applicant/developer/landowner must install a solar water heating system at their own expense before the building's use.

27) The applicant/developer/landowner is bound to set up a Waste Water Treatment Plant and reuse the water for gardening and nurturing trees.

28) After the completion of any building for which a Commencement Certificate has been issued, if the applicant/developer/landowner uses the building, partially or fully, without submitting the completion application as per Regulation No. 7.5 and obtaining the Occupancy Certificate as per Regulation No. 7.6, they will be liable for action.

29) Regarding Special Buildings as per Provision No. 6.2.6.1:

   a) As per Provision No. 12.6 (b), the applicant/developer/landowner is bound to design and develop 6.00 m wide pathways around the proposed building that can bear the load of a fire engine weighing at least 45 tons.

   b) As proposed, all tall buildings must be on stilts, and parking facilities must be proposed as per Provision No. 16.1.

Scanned by CamScanner

c) If changes are required in the planning of buildings taller than 15 m by the Chief Fire Officer of Pune/Pimpri-Chinchwad Municipal Corporation/Director, Maharashtra Fire Services, Mumbai/PMRDA (as per Note (ii) of Regulation No. 4 of the UD Department's notification dated 28.8.2009), revised approval must be obtained. One staircase and one lift in each building must be fire-resistant as per the National Building Code (NBC) provisions. he applicant/developer /landowner must fulfill the terms and conditions in the Provisional Fire N.O.C. given by PMRDA, Pune, letter Nos. FPM/194/2021 dated 01/11/2021 and FPK/348/2022 dated 30/11/2022.

d) Fulfilling the requirement of Provision No. 6.2.6.1 and complying with the fire-prevention measures in Part-4 is mandatory.

e) The water supply for the fire-prevention system, in addition to the regular water supply, must be arranged by the applicant/developer/landowner at their own expense and responsibility.

f) Lift facility must be provided as per Provision No. 18.

g) The Structural Design of such buildings must be earthquake-resistant. A certificate from a registered Structural Engineer regarding the building's Structural Stability must be submitted to the Fire Officer and the Authority.

h) Before granting the Occupancy Certificate, the applicant/developer/landowner must submit the final No-Objection Certificate from the Fire Department, confirming that all fire-fighting systems are functional.

i) The No-Objection Certificate and accompanying maps have been authenticated by PMRDA, Pune, letter Nos. FPM/194/2021 dated 01/11/2021 and FPK/348/2022 dated 30/11/2022. If modifications occur during the approval, a revised No-Objection Certificate from the concerned Chief Fire Officer/Director must be obtained.

GOVT. OF MAHARASHTRA
SUDHIR NACHIKA NIPHADKAR
Reg. No. 5591
Exp. Date 12/04/2028

Scanned by CamScanner

30) The contractor or construction developer must provide temporary facilities like sheds, toilets, drinking water arrangements, crèches, etc., for pregnant women, lactating mothers, and children aged 0 to 6 years working at the large construction site.

31) The Ministry of Civil Aviation, Government of India, imposes restrictions on the height of buildings. The proposed site is in N6 Zone (as per the revised Color Coded Zoning Map) with an allowable height of 737 m. The site's Mean Sea Level (MSL) is 630 m. The maximum height of the residential building is 40.00 m, resulting in a total MSL of 670 m. Therefore, a No-Objection Certificate from the Aviation Department is not required. However, the applicant/developer/landowner is bound to obtain a Defence NOC from the Ministry of Defence if required in the future regarding these restrictions.

32) As per the draft Development Plan published on 02/08/2021, the property (S. No. 282/2) at Mouje Maan is included in the Industrial Zone. The property faces the 18m Regional Plan Road and is affected by a 3.00m road widening. The amenity area has been transferred to the Authority vide Deed No. 14350/2022 dated 22/07/2022, and Double FSI has been utilized accordingly.

33) A TDR area of 1292.09 sq. m. obtained through the formula is utilized against a TDR area of 949.14 sq. m. vide Deed No. 18062/2021 dated 23/11/2021, and the proposal for utilizing the TDR has been approved.

34) As per the letter from the Industrial Development Corporation, dated 15/04/2021, the Corporation supplies water to Maan Gram Panchayat. The sanctioned water quota for the Gram Panchayat is 229 cu. m./day, and the current average usage is approximately 300 cu. m./day. Since the letter mentions water supply to Maan Gram Panchayat (without specifying the project) and this project is included in Maan village, the TDR utilization proposal has been approved subject to this letter.

35) The terms and conditions of the previous Development Permission and Commencement Certificate dated 17/11/2021 will be binding on the applicant/developer.

Scanned by CamScanner

36) The applicant has deposited 34% of the total amount for Labour Cess, which is ₹ 3,08,830/- (Rupees Three Lakh Eight Thousand Eight Hundred Thirty Only), vide Challan No. LWCS/716 dated 16/11/2022 at this stage. The remaining 66% must be deposited at the time of Plinth Inspection Certificate/Occupancy Certificate, considering the prevailing annual value rate of construction.

37) If any balance amount for Scrutiny Fee, Premium Fee, Development Fee, Security Deposit, and Labour Welfare Cess, etc., arises in the future, the applicant is bound to deposit the said amount with the Authority.

38) If any information or documents submitted by the applicant are found to be false or misleading, this Development Permission and Commencement Certificate will be deemed canceled.

39) The following terms and conditions are included as per the guidelines of the **INDIAN AIRFORCE AERODROMES:**

a) If any information or documents submitted by the applicant in Appendix C and F are found to be false/misleading, this Development Permission and Commencement Certificate will be deemed canceled.

b) The terms and conditions as per Appendix D1 will be binding on the applicants.

c) No compensation will be admissible if residents complain about vibration/damage and noise pollution caused by aircraft operations in the vicinity.

d) No additional construction, such as radio lightning arresters/pipes/water tanks and others, other than what is shown in the sanctioned map, can be proposed.

e) As per Appendix D 3, the applicant is bound to provide appropriate obstacle marking and lighting as stipulated in ICAO Annex 14 and IS 5613, Chapter 6, and is required to modify/maintain and repair them from time to time as per the regulations.

f) As per Appendix E, if foreign workers are employed in the project, the applicant is bound to submit details and relevant documents from time to time.

Scanned by CamScanner

(For the Revised Proposal for Residential and Commercial project on S. No. 282/2, area 8080.00 sq. m., at Mouje - Maan, Taluka - Mulshi, District Pune)

Two sets of the layout/construction maps accompanying the proposal have been counter-signed and attached, and all other documents accompanying the proposal are retained for the Authority's records.

(With the approval of Hon'ble Metropolitan Commissioner and Chief Executive Officer)

Sign/-
For Hon. Metropolitan Commissioner
and
Chief Executive Officer.
Pune metropolitan Region Development Authority, Pune

Scanned by CamScanner

ANNEXURE R III

(43) दि. २८ फेब्रु रोजीचे सुधा परवानगी

पुणे महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण, पुणे
Pune metropolitan Region Development Authority,Pune
नवीन प्रशासकीय इमारत, आकुर्डी रेल्वे स्टेशन जवळ, आकुर्डी, पुणे ४११०४४
New Administrative Building, Near Akurdi Railway Station, Akurdi, Pune 411044
Ph No. : 020- 259 33 344 / 356 / 333 / फोन. नं. ०२०- २५९ ३३ ३४४/ ३५६ / ३३३
Email:comm@pmrda.gov.in

सुधारित विकास परवानगी व प्रारंभ प्रमाणपत्र
(मंजूर विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावलीतील नियम क्र. ६.६.१ नुसार)

जा.क्र.: बीएमयु/मौ.माण/स.नं.२८२/२/प्र.क्र.२११२/२३-२४/ ८८२६   दि. २८ /०२ /२०२४

प्रति,

ग्रो इंडिया रिअलकॉन एलएलपी तर्फे भागीदार
श्री. राजेश के. गोयल व श्री. जयदीप धनंजय गोडक
रा. - ए १०२, आयसीसी ट्रेड टॉवर, सेनापती बापट रोड, पुणे ४११०१६

मौजे - माण, तालुका - मुळशी, जिल्हा- पुणे, येथील स.नं.- २८२/२, क्षेत्र-८०८०.०० चौ.मी. क्षेत्रावरील रहिवास व वाणिज्य प्रकल्पामधील रेखांकन/ इमारत बांधकाम प्रस्ताव मंजूरीस्तव प्राधिकरणाकडे प्राप्त आला आहे. आपण प्रस्तावासोबत सादर केलेल्या कागदपत्रास अधिन राहून तसेच सोबतच्या परिशिष्ट ' अ ' मध्ये नमूद अटी व शर्तीस अधिन राहून उक्त प्रस्तावास सुधारित विकास परवानगी व प्रारंभ प्रमाणपत्र देण्यात येत आहे.

मा. महानगर आयुक्त तथा मुख्य कार्यकारी अधिकारी यांच्या मान्यतेने

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

Pune Metropolitan Regional Development Authority, Pune — PMRDA

NOTARY — GOVT. OF MAHARASHTRA — SUDHIR MADHUKAR MIRPHARAKE — PUNE — Regd. No. 691 — Exp. Date 12/01/2028

Scanned by CamScanner
Scanned by CamScanner

मौजे – माण, तालुका - मुळशी, जिल्हा – पुणे, येथील स.नं.- २८२/२, क्षेत्र– ८०८०.०० चौ.मी क्षेत्रावरील रहिवास व वाणिज्य प्रकल्पामधील सुधारीत प्रस्ताव.

पुणे महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण, पुणे यांचेकडील दि-२८/०२/२०२४ रोजीचे पत्र क्र. २११२/२३-२४ सोबतचे परिशिष्ट 'अ'

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 कळविणेत यावे. तदनंतर त्यापुढे आवश्यकतेनुसार विहीत मुदतीमध्ये सदर परवानगी व प्रमाणपत्राचे नुतनीकरण करुन न घेतल्यास सदरचे परवानगी व प्रमाणपत्र संपुष्टात येईल.

३) जिल्हाधिकारी कार्यालय, पुणे यांचेकडील जा.क्र. मुळशी/एनए/एसआर/२४/२०२१, दि. २७/०५/२०२१ या पत्रातील जमिनीचा वर्ग, तिचा भोगवटा, तिचा धारणाधिकार, अकृषिक आकारणी आणि ती वरील भार याबाबत पत्रा मधील अटी व शर्ती अर्जदार/ विकासक / जमिनमालक यांचेवर बंधनकारक राहील.

४) प्रस्तावासोबत मोजणी दि. १४/०७/२०२०, मो.र.नं. १८२८/२० ने केलेल्या वहीवाटीचे मोजणी नकाशातील हदीचे तसेच जागेच्या मालकी / वहिवाटीबाबत 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 / जमिनमालक यांची राहील. ज्या जागेची मालकी / वहिवाट, अर्जदार /विकासक / जमिनमालक यांची नाही अशा कोणत्याही जमिनीवर सदर परवानगीव्दारे विकास अनुज्ञेय राहणार नाही.

५) प्रस्तुतच्या जमिनीवर आर्थिक संस्थाचा बोजा असल्यास त्यास अर्जदार / जमीनमालक /विकासक सर्वस्वी जबाबदार राहतील.

६) नागरी जमीन (कमाल धारणा व विनियम) अधिनियम,१९७६ हा निरसित झाला असल्याने या अधिनियमांतर्गत बाबींकरिता प्रस्तावासोबत आपण रु.५००/- च्या स्टॅम्प पेपरवरील दिनांक २७/१२/२०२१ रोजी नोटरी श्री. हेमंत तनपुरे यांचेसमोर केलेले विहीत नमुन्यातील शपथपत्र व बंधपत्र क्र. ३७८/२०२१ सादर केले आहे. सदर शपथपत्र व बंधपत्रास अधिन राहून सदर बांधकाम परवानगी देण्यात येत आहे. त्याबाबतची संपूर्ण जबाबदारी अर्जदार /जमीनमालक /विकासक यांची राहील सदर शपथपत्र व बंधपत्रातील माहिती चुकीची अथवा दिशाभूल करणारी आढळून आल्यास झालेले बांधकाम अनधिकृत समजून कारवाईस पात्र राहील.

७) विषयांकित जमिनीवर कोणतेही विकास कार्य सुरु करण्यापूर्वी रेखांकन जागेवर सिमांकित करुन भूमि अभिलेख खात्याकडून प्रमाणित करुन घेणे बंधनकारक आहे. मंजूर रेखांकनानुसार जागेवरील सिमांकन झाल्यानंतर, भूखंडाचे क्षेत्रफळ, रस्त्यांची रुंदी, १०% सुविधा भुखंड व १०% खुल्या जागेचे क्षेत्र मंजूर रेखांकनात दर्शविल्यापेक्षा कमी भरता कामा नये. यामध्ये कोणताही बदल झाल्यास रेखांकन पुन्हा मंजूर करुन घेणे बंधनकारक राहील. अशा प्रमाणित रेखांकनाची प्रत प्राधिकरणास सादर करुन त्यास अंतिम मंजूरी घेतल्याशिवाय कोणताही विकास करता येणार नाही.

तसेच मंजूर रेखांकनानुसार अंतर्गत रस्ते, सुविधा क्षेत्र त्याचप्रमाणे मंजूर प्रादेशिक योजनेचे रस्ते / रस्ता रुंदीने बाधीत क्षेत्र जागा मालकास/ विकासकास वाढीव चटईक्षेत्राच्या बदलात संबंधित नियोजन प्राधिकरणाकडे हस्तांतरीत करावयाचे झाल्यास अशा अनुषंगिक क्षेत्राची मोजणी जागा मालकाने /विकसकाने संबंधित भूमी अभिलेख विभागाकडे रितसर अर्ज करुन घेणे बंधनकारक राहील. तदनंतर अशा क्षेत्राखालील जमिनीचे खरेदीखत संबंधित नियोजन प्राधिकरणाचे नावाने जागा मालकाने /विकसकाने स्वखर्चाने करुन देऊन तसा ७/१२ उतारा व त्याप्रमाणे प्रत्यक्ष जागेचा ताबा दिल्यानंतर अशा क्षेत्राचा वाढीव चटई क्षेत्र मिळणेबाबत आवश्यक त्या बांधकाम नकाशा व अनुषंगिक कागदपत्रांसह अर्ज करणेस अर्जदार पात्र राहतील.

PMRDA

Scanned by CamScanner

८) मंजूर नकाशामध्ये समाविष्ट स.नं. २८२/२, क्षेत्र – ८०८०.०० चौ.मी. या एकत्रित क्षेत्रावर मंजुरी आहे. उक्त सदर मधील क्षेत्रामध्ये एकत्रिकरणाबाबतचा ७/१२ उतारा व मोजणी नकाशा सादर करणे अर्जदार / विकासक / जमिनमालक यांच्यावर बंधनकारक आहे.

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

१०) रेखांकनातील भूखंड व नियोजित इमारतीचा वापर फक्त मंजूर नकाशानुसार रहिवास व वाणिज्य याप्रमाणे अनुज्ञेय केलेल्या वापरासाठी करणे बंधनकारक राहील. इमारतीच्या वापरात बदल करावयाचा असल्यास त्यास प्राधिकरणाची पूर्वमंजूरी घ्यावी लागेल.

११) इमारतीचे जोता तपासणीसाठी अर्ज करताना अकृषिक परवानगी आणि परवानाधारक, वास्तुविशारद/ अभियंता /स्ट्रक्चरल अभियंता/ सुपरवायझर यांचे प्रमाणपत्र सादर करणे बंधनकारक राहील, त्याचप्रमाणे भोगवटा प्रमाणपत्रासाठी अर्ज करताना बांधकाम प्रस्तावांतर्गत जमिनीचे महसूल /भूमी अभिलेखात एकत्रिकरण /उपविभागणी केलेला अद्यावत ७/१२ उतारा /प्रॉपर्टी कार्ड व मोजणी नकाशा सादर करणे बंधनकारक राहील.

१२) इमारतीचे मंजूर नकाशानुसार जोत्यापर्यंतचे बांधकाम पूर्ण झाल्यानंतर जोते तपासणी प्रमाणपत्र प्राप्त करुन न घेता पुढील बांधकाम केल्यास सदरचे बांधकाम अनधिकृत समजण्यात येऊन असे बांधकाम दंडात्मक कार्यवाहीस पात्र राहील.

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

१४) रेखांकनातील रस्ते, गटारे, खुली जागा इत्यादी अर्जदारांने/ विकासकांने /जमीनमालकाने भुखंड/ सदनिका वितरित करण्यापूर्वी जागेवर स्वखर्चाने व समाधानकारकरित्या विकसित करणे आवश्यक आहे.

१५) नियोजित बांधकामातील मजल्यांची संख्या व उंची,मंजूर रेखांकन/बांधकाम नकाशांवर दर्शविल्यापेक्षा जास्त असता कामा नये.

१६) नियोजित बांधकामाचे क्षेत्र,भुखंडावर अन्य बांधकाम अस्तित्वात असल्यास त्यासह एकुण बांधकाम क्षेत्र, सुविधा क्षेत्र व प्रादेशिक योजन रस्ते/रस्तारुंदी क्षेत्र नकाशावर दर्शविलेनुसार प्रत्यक्ष् जागेवर असणे आवश्यक आहे.

१७) 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 करुन विकास केल्याने दुर्घटना घडल्यास त्याची जबाबदारी अर्जदार / विकासक/ जमिनमालक यांची राहील.

१८) स्टिल्ट भविष्यात बंदिस्त करण्यात येऊ नये. तसेच स्टिल्टचा वापर फक्त पार्किंगसाठीच करण्यात यावा.

१९) स्ट्रक्चरल इंजिनिअर / डिझायनर यांनी तयार केलेल्या Structural Design नुसार प्रत्यक्ष् जागेवर विकास करणेची जबाबदारी विकासक व सुपरवायझर यांची संयुक्तिक राहील.

२०) अर्जदार / विकासक/ जमिनमालक यांनी दि. २७/१२/२०२१, क्र. ३७१/२१ अन्वये दिलेल्या शपथपत्रास अधिन राहुन ही परवानगी देण्यात येते असुन प्रमाणित विकास नियंत्रण आणि प्रोत्साहन नियमावलीमधील

PMRDA

Pune Metropolitan Regional Development Authority

Scanned by CamScanner

Scanned by CamScanner

सर्व नियम आणि भारतीय मानक ब्युरोने विहित केलेल्या सुरक्षा प्रमाणकांचे पालन करणे अर्जदार / विकासक/ जमिनमालक यांचेवर बंधनकारक राहील.(नियम क्र. 7.1)

२१) 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 प्रत्येक सदनिकेचे एकूण चटईक्षेत्र (Carpet area) नमूद केलेले आहे. सदर नमूद चटई क्षेत्र (Carpet area) बाबत आकडेमोडे, गणितीय चुका इ. बाबत वास्तुविशारद व अर्जदार / विकासक/ जमिनमालक संयुक्तिकरित्या जबाबदार राहतील.

२२) नियोजित इमारतीसाठी/ विकासासाठी आवश्यक असणाऱ्या पिण्याच्या पाण्याची सोय आपण अश्वासित केलेल्या सक्षम प्राधिकरणाने/ ग्रामपंचायतीने न केल्यास या प्रकल्पातील सदनिका हस्तांतरणापुर्वी पिण्याच्या पाण्याची आवश्यक ती पुर्तता अर्जदार / विकासक / जमिन मालक यांनी स्वखर्चाने प्रत्यक्ष वापरापुर्वी करणे आवश्यक आहे. त्याचप्रमाणे सांडपाण्याची व मैला निर्मुलनाची सुयोग्य व्यवस्था प्रत्यक्ष वापरापुर्वी करणे बंधनकारक राहील.

२३) ओला व सुक्या कचऱ्याकरिता सदर जागेत स्वतंत्र कंटेनरची सोय करणे आवश्यक राहील. विघटन होण्याऱ्या ओल्या कचऱ्यासाठी गांडुळखत प्रकल्प अर्जदार / विकासक/ जमिनमालक यांनी स्वखर्चाने करावयाचा आहे.

२४) सदर जमिनीचे क्षेत्रफळ ५०० चौ.मी. पेक्षा जास्त आहे. त्यामुळे प्रत्येक ८० चौ.मी. क्षेत्रासाठी एक झाड याप्रमाणे वृक्ष लागवड करणे व त्याची जोपासणा करणे अर्जदार/ विकासक /जमिनमालक यांचेवर बंधनकारक राहील.

२५) शासन निदेशानुसार बांधकाम करताना फ्लाय ॲशचा वापर करणे बंधनकारक राहील.

२६) सौर उर्जेवर पाणी तापवण्यासाठीची यंत्रणा अर्जदार/ विकासक/ जमिनमालक यांनी इमारतीचे वापरापुर्वी स्वखर्चाने करावयाची आहे.

२७) वेस्ट वॉटर ट्रिटमेंट प्लँट उभारणे अर्जदार/ विकासक/ जमिनमालक यांचेवर बंधकनकारक असुन पाण्याचा फेरवापर बगीचा, झाडाची जोपासणा यासाठी करणे आवश्यक आहे.

२८) प्रारंभ प्रमाणपत्र दिलेल्या कोणत्याही इमारतीचे बांधकाम पुर्ण झाल्यानंतर मंजुर विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावलीतील नियम क्र. ७.५ नुसार पुर्णत्वाचे अर्जदार/ विकासक/ जमिनमालक यांनी सादर करुन नियम क्र. ७.६ नुसार भोगवटा प्रमाणपत्र प्राप्त करुन घेतल्याखेरीज कोणत्याही इमारतीचा भागशः / पुर्णतः वापर सुरु केल्यास अर्जदार/ विकासक/ जमिनमालक कारवाईस पात्र राहील.

२९) **प्रमाणित विकास नियंत्रण आणि प्रोत्साहन नियमावलीमधील तरतूद क्र. 6.2.6.1 नुसार विशेष इमारतीबाबत :-**

a) प्रमाणित विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावलीमधील तरतुद क्र. 12.6(b) नुसार प्रस्तावित इमारती सभोवताली 6.00 मी रुंदीचे पाथवे किमान 45 टन वजनाचे फायर इंजिनचा भार पेलु शकेल या प्रमाणे डिझाईन करुन विकसीत करणे अर्जदार/ विकासक/ जमिनमालक यांचेवर बंधनकारक आहे.

b) अर्जदार/ विकासक/ जमिनमालक यांनी प्रस्तावित्यानुसार सर्व उंच इमारती स्टिल्ट वर असणे आवश्यक राहील त्याचबरोबर वाहनतळ सुविधा प्रमाणित विकास नियंत्रण आणि प्रोत्साहन नियमावलीमधील तरतुद क्र. 16.1 नुसार प्रस्तावित करणे आवश्यक राहील.

c) नगर विकास विभागाच्या दि. २८.८.२००९ रोजीच्या अधिसुचना प्रमाणे नियम क्र. ४ मधील टिप – ii प्रमाणे पुणे / पिंपरी- चिंचवड महानगरपालिकेच्या मुख्य अग्निशमन अधिकारी / संचालक, महाराष्ट्र फायर सर्व्हिसेस, मुंबई / पुणे महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण यांनी 15 मी पेक्षा उंच इमारतीच्या नियोजनात बदल करणे आवश्यक झाल्यास पुन्हा संबंधित मुख्य अग्निशमन अधिकारी / संचालक यांची मंजुरी घ्यावी लागेल. तसेच

PMRDA
Scanned by CamScanner
Scanned by CamScanner

मौजे – माण, तालुका - मुळशी, जिल्हा – पुणे. येथील स.नं.- २८२/२, क्षेत्र— ८०८०.०० चौ.मी क्षेत्रावरील रहिवास व वाणिज्य प्रकल्पामधील सुधारीत प्रस्ताव.

प्रत्येक इमारतीमधील एक स्टेअरकेस व एक लिफ्ट NBC मधील तरतुदी प्रमाणे आग प्रतिरोधक असणे आवश्यक आहे. तसेच सदर इमारतीचे नियोजनानुषंगाने पुणे महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण, पुणे यांचेकडील पत्र क्र. FPM/४४१/२०२४, दि.२३/०२/२०२४ अन्वये दिलेल्या Provisional Fire N.O.C. मधील अटी/ शर्तीची पूर्तता करणे अर्जदार / विकासक/ जमिनमालक यांचेवर बंधनकारक राहील.

d) प्रमाणित विकास नियंत्रण आणि प्रोत्साहन नियमावलीमधील तरतूद क्र. ६.२. ६.१ नुसार बाबींची पुर्तता तसेच अग्निप्रतिबंधक उपाययोजनाबाबत भाग-४ मधील बाबींची पुर्तता करणे अर्जदार / विकासक/ जमिनमालक बंधनकारक राहील.

e) नेहमीच्या वापरासाठीच्या पाणी पुरवठ्याशिवाय अग्निप्रतिबंधक व्यवस्थेकरीता, पाणीपुरवठा बाबतची पुर्तता अर्जदार /विकासक/ जमिनमालक यांनी स्वखर्चाने, स्वजबाबदारीवर करणे आवश्यक राहील.

f) प्रमाणित विकास नियंत्रण आणि प्रोत्साहन नियमावलीमधील तरतूद क्र.18 नुसार लिफ्टची सुविधा उपलब्ध करुन देणे आवश्यक राहील.

g) अशा इमारतीचे Structural Design हे भुकंप प्रतिबंधक असणे आवश्यक राहील. अर्जदाराने / विकासकाने/ जमिनमालकाने इमारतीचे Structural Stability बाबत नोंदणीकृत Structural Engineer चे प्रमाणपत्र संबंधित अग्निशमन अधिकारी यांचेकडे व या प्राधिकरणाकडे दाखल करणे आवश्यक राहील.

h) भोगवटा प्रमाणपत्र देण्यापूर्वी सर्व अग्निशमन यंत्रणा व सुविधांची पुर्तता करुन सदर यंत्रणा सुस्थितीत कार्यान्वित असलेबाबत अग्निशमन विभागाकडील अंतिम नाहरकत प्रमाणपत्र सादर करणे अर्जदार / विकासक/ जमिनमालक यांचेवर बंधनकारक राहील.

i) पुणे महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण, पुणे यांचेकडील पत्र क्र. FPM/४४१/२०२४, दि.२३/०२/२०२४ अन्वये अन्वये ना हरकत दाखला व सोबतचे नकाशे साक्षांकीत केलेले आहेत. सदरचे नकाशामध्ये मंजूरी देताना फेरबदल झाल्यास अशा नियोजनास संबंधित मुख्य अग्निशमन अधिकारी/ संचालक यांचे सुधारित ना हरकत प्रमाणपत्र घेणे बंधनकारक आहे.

३०) मोठ्या इमारत बांधकामाच्या ठिकाणी काम करणाऱ्या मजूरांमधील गरोदर माता, स्तनदा माता आणि त्यांच्यासोबत असणाऱ्या ० ते ६ वर्षे वयोगटातील मुलांकरिता शेड बांधणे, शौचालय व पिण्याच्या पाण्याची व्यवस्था, पाळणाघर इ. तात्पुरत्या सुविधा कंत्राटदार किंवा बांधकाम विकासक यांनी करणे आवश्यक आहे.

३१) केंद्र शासनाच्या Ministry of Civil Aviation ची अधिसुचना क्र.G.S.R.७५१(E) दि.३०/०९/२०१५ अन्वये इमारतीच्या उंचीवर बंधने घालण्यात आलेली आहेत. Aviation विभागाच्या Color Coded Zoning Map नुसार प्रस्तावाखालील जागा No Zone मध्ये समाविष्ट आहे. त्या ठिकाणी अनुक्रमे ७३७ मी अनुज्ञेय होत आहे. प्राधिकरणाकडील ELU नकाशानुसार सदर जागेची MSL ही ५७० आहे. व इमारत उंची कमाल ६८.० मी आहे. त्यामुळे एकुण MSL ही ६३८ मी. असल्यामुळे Aviation विभागाचे ना हरकत घ्यावयाची आवश्यकता नाही. तरी सदर बंधनाच्या अनुषंगाने भविष्यात आवश्यक असल्यास Ministry of Defence कडून Defence NOC घेणे अर्जदार / विकासक/ जमिनमालक यांचेवर बंधनकारक राहील.

३२) सदर प्रकरणी २०% व्यापारी वापर दर्शविलेल्या ठिकाणी कुठलाही निवासी वापर करता येणार नाही.

३३) प्रस्तुत जमिनीवर भविष्यात छाननी शूल्क, प्रिमीयम शूल्क, विकास शूल्क, सुरक्षा ठेव व कामगार कल्याण उपकर इत्यादी बाबतच्या रक्कमेची बाकी उद्भवल्यास सदर रक्कम प्राधिकरणाकडे जमा करणे अर्जदार यांचेवर बंधनकारक राहील.

३४) अर्जदार यांनी सादर केलेली कोणतीही माहिती अथवा कागदपत्रे ही चुकीची/दिशाभूल करणारी आढळल्यास प्रस्तुतची विकास परवानगी व प्रारंभ प्रमाणपत्र रद्द समजणेत येईल.

PMRDA Pune Metropolitan Region Development Authority, Pune

Scanned by CamScanner
Scanned by CamScanner

मौजे – माण, तालुका - मुळशी, जिल्हा – पुणे, येथील स.नं.- २८२/२, क्षेत्र– ८०८०.०० चौ.मी क्षेत्रावरील रहिवास व वाणिज्य प्रकल्पामधील सुधारीत प्रस्ताव.

३५) पुर्वमंजूर प्र.क्र. ११७४/२१-२२, दि.०८/१२/२०२२, नुसार मंजुर FSI क्षेत्र १२३४७.७५ चौ.मी. + NON FSI क्षेत्र ४८९९.७१ चौ.मी असे एकुण १७२३६.६९ चौ.मी. साठी पर्यावरण विभागच्या ना-हरकत प्रमाणपत्राची आवश्यकता नव्हती. आता सदर सुधारित प्रस्तावासाठी TOD नियमावली लागू करुन सुधारित प्रस्ताव सादर असल्याने त्यातील FSI क्षेत्र २३३२७.४७ चौ.मी. + NON FSI क्षेत्र-२४१०.६१ चौ.मी. असे एकुण २५७३८.०८ चौ.मी. इतके होत आहे. सास्तव अर्जदार यांना पुर्वमंजूर मान्य प्रकरणातील एकुण १७२३६.६९ चौ.मी बांधकाम क्षेत्राच्या पुढील वाढीव क्षेत्राचे बांधकाम सुरु करणेपुर्वी पर्यावरण विभागचे ना-हरकत प्रमाणपत्र सादर करणे बंधनकारक राहील. पर्यावरण विभागचे ना-हरकत प्रमाणपत्र न घेता १७२३६.६९ चौ.मी. क्षेत्रफळावरील बांधकाम केल्यास, सदरचे बांधकाम अनधिकृत ठरेल, याची नोंद घ्यावी.

३६) शासन अधिसुचना क्र. टिपीएस-१८१८/प्र.क्र.२३६/१८/वियो.व प्रायो./कलम३७(१कक) (ग) व कलम २० (४) / नवि -१३ दि. ०२/१२/२०२० अन्वये मंजूर केली असून ती दि. ०३/१२/२०२० पासून अंमलात आली आहे. वरीलप्रमाणे उक्त अधिसूचनेनुसार पुणे महानगरपालिकाकरिताची दि.१०/१०/२०२२ रोजीची TOD Policy प्राधिकरणाकरिता लागू होत आहे. सदरील नियमावलीनुसार रस्त्याच्या कडेला असलेल्या भुखंडाच्या सीमेवर कोणतीही सुरक्षा भिंत/कुंपण अनुज्ञेय असणार नाही आणि ५०% सामोरचे किरकोळ अंतर (किमान ३.० मीटरच्या अधीन) पादचारी मार्ग म्हणून वापरता येईल. त्याअनुषंगाने, अर्जदारास वर नमूद केल्याप्रमाणे पादचाऱ्यांसाठी जागा सोडल्यानंतर, मागे पडलेल्या सीमेवर कुंपण बांधणे/उभारणे बंधनकारक राहील.

३७) INDIAN AIRFORCE AERODROMES च्या मार्गदर्शकानुसार खालीलप्रमाणे अटी शर्तीचा समावेश करण्यात येत आहे.

a) अर्जदार यांनी Appendix C व F मध्ये सादर केलेली कोणतीही माहिती अथवा कागदपत्रे ही चुकीची/दिशाभूल करणारी आढळल्यास प्रस्तुतची विकास परवानगी व प्रारंभ प्रमाणपत्र रद्द समजणेत येईल.

b) Appendix D1 नुसार खालीलप्रमाणे अटी व शर्ती अर्जदारांवर बंधनकारक राहतील.

c) विमान वायुवाहनाच्या सानिध्यात उत्पन्न होणा-या कंपन /हानी व ध्वनी प्रदूषणामुळे रहिवासी यांनी तक्रार केल्यास त्याअनुषंगाने मोबदला अनुज्ञेय होणार नाही.

d) मंजूर नकाशात दर्शविल्या व्यतिरिक्त कोणतेही अधिक बांधकाम जसे की, रेडिओ /वीज प्रतिबंधक /पाईप /पाण्याची टाकी व इतर प्रस्तावित करता येणार नाही .

e) Appendix D 3 नुसार ICAO Annex १४ व IS ५६१३ मधील Chapter ६ मध्ये नमूद केल्यानुसार योग्य अडथळा दर्शविणारी चिन्हे व दिवे पुरविणे अर्जदार यांच्यावर बंधनकारक राहील व नियमातील तरतुदीनुसार त्यामध्ये वेळोवेळी बदल/ सुस्थितीत ठेवणे व दुरुस्ती करणे आवश्यक राहील .

f) Appendix E नुसार सदर प्रकल्पामध्ये परदेशी राष्ट्राचे कामगार कार्यरत असल्यास वेळोवेळी त्याबाबत तपशील व संबंधित कागदपत्र सादर करणे अर्जदार यांच्यावर बंधनकारक राहील

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

मा. महानगर आयुक्त तथा मुख्य कार्यकारी अधिकारी यांच्या मान्यतेने

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

Pune Metropolitan Regional Development Authority, Pune ★ PMRDA

Scanned by CamScanner

TRUE TRANSLATION FROM MARATHI TO ENGLISH OF COMMESSEMENT CERTIFICATE DATED 28.02.2024 BY PMRDA IN ANNEXURE R-III

To ,

Grow India Realcon LLP

Through Partners: Shri. Rajesh K. Goyal and Shri. Jaideep Dhananjay Modak

Address: A 102, ICC Trade Tower, Senapati Bapat Road, Pune 411016

A proposal for the sanction of a layout / building construction for a Residential and Commercial Project on S. No. 282/2, area 8080.00 sq. m. in the village of Man, Taluka - Mulshi, District - Pune, has been received by the Authority. Subject to the documents submitted with the proposal and the terms and conditions mentioned in Appendix 'A' enclosed herewith, the said proposal is granted Revised Development Permission and Commencement Certificate.

(With the approval of Hon'ble Metropolitan Commissioner and Chief Executive Officer)

Sign/-
For Hon. Metropolitan Commissioner
and
Chief Executive Officer.
Pune metropolitan Region Development Authority, Pune

GOVT. OF MAHARASHTRA ★ NOTARY ★ SUDHIR MADHUKAR NIRPHARAKE PUNE Regd.No. 691 Exp. Date 12/01/2028

Scanned by CamScanner

(For the Revised Proposal for Residential and Commercial project on S. No. 282/2, area 8080.00 sq. m., at Mouje - Maan, Taluka - Mulshi, District Pune)

File Number	Challan No	Challan Type	Challan Year	Name	Amount	Date of Issue	Date of Payment	Journal/UTR No	Remark
2112	2112	SCRF	2023-2024	Grow India Realcon LLP thr Rajesh Goyal & Other 1	172930	09-Jan-2024	11-Jan-2024	BKIDY24011873544	PAID | OK
2112	1443	DCSC	2023-2024	Grow India Realcon LLP thr Rajesh Goyal & Other 1	29790	16-Feb-2024	20-Feb-2024	BKIDY24051800508	PAID | OK
2112	1444	DCPR	2023-2024	Grow India Realcon LLP thr Rajesh Goyal & Other 1	7918360	16-Feb-2024	20-Feb-2024	BKIDRS2024022800798348	PAID | OK
2112	31	ANCF	2023-2024	Grow India Realcon LLP thr Rajesh Goyal & Other 1	9551800	16-Feb-2024	21-Feb-2024	BKIDR52024022100626988	PAID | OK
2112	1550	DEVF	2023-2024	Grow India Realcon LLP thr Rajesh Goyal & Other 1	2414910	16-Feb-2024	20-Feb-2024	BKIDR52024022000801450	PAID | OK
2112	1211	ADEV	2023-2024	Grow India Realcon LLP thr Rajesh Goyal & Other 1	2414910	16-Feb-2024	20-Feb-2024	BKIDRS2924922008842226	PAID | OK
2112	1520	LWCS	2023-2024	Grow India Realcon LLP thr Rajesh Goyal & Other 1	2940620	16-Feb-2024	20-Feb-2024	BKIDR52024022000834109	PAID | OK

Scanned by CamScanner

(For the Revised Proposal for Residential and Commercial project on S. No. 282/2, area 8080.00 sq. m., at Mouje Maan, Taluka - Mulshi, District Pune)

(Enclosed with Letter No. 2112/23-24 dated 28/02/2024 from Pune Metropolitan Region Development Authority, Pune)

Appendix 'A'

1) It will be mandatory to develop the land and undertake construction only as per the sanctioned map.
2) It will be mandatory to commence construction within a period of one year from the date of granting this Development Permission and Commencement Certificate. The Authority must be informed accordingly upon commencement of construction. Thereafter, if the said permission and certificate are not renewed within the stipulated period as necessary, the permission and certificate shall lapse.
3) The terms and conditions mentioned in the letter from the District Collector's Office, Pune, vide Ref. No. Mulshi/NA/SR/24/2021, dated 27/05/2021, regarding the class of land, its occupation, tenure, non-agricultural assessment, and encumbrances thereon, shall be binding on the applicant/developer/landowner.
4) The permission is granted subject to the affidavit submitted by the applicant/developer/landowner regarding the boundary of possession as per the measurement map dated 14/07/2020, Mo. R. No. 1828/20, and the ownership/possession of the land. The applicant/developer/landowner shall be solely responsible for any individual or court disputes arising regarding the possession/boundary of the said land or the building. Development shall not be permissible under this permission on any land whose ownership/possession does not belong to the applicant/developer/landowner.
5) The applicant/landowner/developer shall be solely responsible if there is any financial institution's charge (Bhoja) on the subject land.
6) Since the Urban Land (Ceiling and Regulation) Act, 1976 has been repealed, the applicant has submitted a prescribed affidavit and bond (No. 378/2021) on a Rs. 500/- stamp paper, notarized by Shri. Hemant Tanpure on 27/12/2021, for matters under this Act. The building permission is being granted subject to this affidavit and bond. The applicant/landowner/developer shall bear the entire responsibility for the same. If the information in the said affidavit and bond is found to be false or misleading, the construction will be considered unauthorized and will be liable for action.
7) Before commencing any development work on the subject land, it is mandatory to demarcate the layout on the ground and get it certified by the Land Records Department. After demarcation as per the sanctioned layout, the area of the plot, road width, 10% amenity plot, and 10% open space should not be less than what is shown in the sanctioned layout. If any change occurs, it will be mandatory to get the layout sanctioned again. No development can be done without submitting a copy of such certified layout to the Authority and obtaining its final approval.

Scanned by CamScanner

Additionally, if the landowner/developer needs to transfer the internal roads, amenity area, and the area affected by the sanctioned regional plan roads/road widening, to the concerned planning authority in exchange for increased Floor Space Index (FSI), it will be mandatory for the landowner/developer to apply formally to the concerned Land Records Department for the measurement of such ancillary area at their own expense. Thereafter, the landowner/developer shall, at their own expense, execute the sale deed for the land under such area in favor of the concerned planning authority and shall be eligible to apply for increased FSI for that area with the relevant construction map and documents, along with the 7/12 extract and the actual site possession (of that area).

8) The sanction is for the combined area of S. No. 282/2, 8080.00 sq. m., included in the sanctioned map. It is mandatory for the applicant/developer/landowner to submit the 7/12 extract and measurement map regarding the consolidation of the area mentioned above.
9) The front, rear, and side marginal distances of the proposed construction, as shown in the sanctioned map, must be kept permanent and open on the site.
10) The use of the plot and the proposed building in the layout must be strictly for the Residential and Commercial purposes as permitted in the sanctioned map. If the use of the building is to be changed, prior approval of the Authority will be required.
11) It is mandatory to submit the Non-Agricultural (NA) permission and the certificate from the licensed Architect/Engineer/Structural Engineer/Supervisor when applying for plinth inspection. Similarly, when applying for the Occupancy Certificate, it will be mandatory to submit the updated 7/12 extract / Property Card and measurement map showing the consolidation/subdivision of the land in the Revenue/Land Records.
12) If further construction is carried out after the completion of the plinth as per the sanctioned map, without obtaining the Plinth Inspection Certificate, such construction will be considered unauthorized and liable for penal action.
13) The roads, open spaces, and classified/regional plan roads/road widening areas shown in the layout must be kept open for use by the general public and neighboring landowners.
14) The applicant/developer/landowner must develop the roads, drains, open spaces, etc., in the layout at their own expense and satisfactorily on the site before distributing the plots/flats.
15) The number of floors and height of the proposed construction must not exceed what is shown on the sanctioned layout/construction maps.
16) The area of the proposed construction, the total construction area (including any existing construction on the plot), amenity area, and Regional Plan roads/road widening area must be actually present on the site as shown in the map.

Scanned by CamScanner

17) No construction that obstructs the natural flow of the drain/river on or adjacent to the site can be undertaken. Similarly, unauthorized changes to the ground surface (topography) of the land cannot be made while developing the said land. If an accident occurs due to development in violation of this condition, the applicant/developer/landowner shall be responsible.

18) The Stilt should not be enclosed in the future. Also, the stilt must be used only for parking.

19) The developer and supervisor shall be jointly responsible for carrying out the development on the site as per the Structural Design prepared by the Structural Engineer/Designer.

20) This permission is granted subject to the affidavit provided by the applicant/developer/landowner on 27/12/2021. It is mandatory for the applicant/developer/landowner to comply with all the rules of the Certified Development Control and Promotion Regulations and the safety standards prescribed by the Bureau of Indian Standards. (Rule No. 7.1)

21) As per the instructions from the Government Urban Development Department vide letter no. TPV-4308/4102/P. No. 359/08/Navi-11 dated 19/11/2008, the applicant/developer/landowner and the Architect have mentioned the total carpet area of each flat in the construction map. The Architect and the applicant/developer/landowner shall be jointly responsible for any errors, mathematical mistakes, etc., regarding the stated carpet area.

22) If the competent authority/Gram Panchayat that was assured does not provide the necessary drinking water facility for the proposed building/development, the applicant/developer/landowner must complete the necessary provision for drinking water at their own expense before the actual use/transfer of flats in this project.

23) Similarly, it will be mandatory to make proper arrangements for sewage and sanitation before the actual use. It will be necessary to provide separate containers for wet and dry garbage on the site. The applicant/developer/landowner must establish a vermicompost project for biodegradable wet garbage at their own expense.

24) The area of the said land is more than 500 sq. m. Therefore, it will be mandatory for the applicant/developer/landowner to undertake tree plantation at the rate of one tree for every 80 sq. m. of area and ensure its upkeep.

25) It will be mandatory to use fly ash during construction as per Government instructions.

26) The applicant/developer/landowner must install a solar water heating system at their own expense before the building's use.

27) It is mandatory for the applicant/developer/landowner to erect a West Water Treatment Plant and it is necessary to reuse the water for the garden and tree upkeep.

Scanned by CamScanner

28) After the completion of construction of any building for which a Commencement Certificate is granted, if the applicant/developer/landowner commences partial/full use of any part of the building without submitting the application for completion as per Rule No. 7.5 and obtaining the Occupancy Certificate as per Rule No. 7.6 of the Approved Development Control and Promotion Regulations, the applicant/developer/landowner shall be liable for action.

29) Regarding Special Buildings as per Clause No. 6.2.6.1 of the Certified Development Control and Promotion Regulations:

a) As per Clause No. 12.6 (b) of the Certified Development Control and Promotion Regulations, it is mandatory for the applicant/developer/landowner to design and develop a 6.00 m wide pathway around the proposed building that can bear the load of a fire engine weighing at least 45 tons.

b) As proposed by the applicant/developer/landowner, all high-rise buildings must be on a stilt, and the parking facility must be proposed as per Clause No. 16.1 of the Certified Development Control and Promotion Regulations.

c) As per the notification of the Urban Development Department dated 28.8.2009, and Note - (as per Rule No. 4), if changes in the planning of high-rise buildings (above 15m) are required by the Chief Fire Officer of Pune/Pimpri-Chinchwad Municipal Corporation / Maharashtra Fire Services, Mumbai / Pune Metropolitan Region Development Authority, fresh approval from the concerned Chief Fire Officer/Director will be required.

d) Compliance with the provisions of Clause No. 6.2.6.1 and Part-4 regarding fire prevention measures in the Certified Development Control and Promotion Regulations shall be mandatory for the applicant/developer/landowner.

e) The applicant/developer/landowner must provide the necessary water supply for fire prevention in addition to the normal use water supply, at their own expense and responsibility.

f) It is necessary to provide lift facilities as per Clause No. 18 of the Certified Development Control and Promotion Regulations.

g) The Structural Design of such buildings must be earthquake-resistant. The applicant/developer/landowner must submit a Structural Stability Certificate from a registered Structural Engineer to the concerned Fire Officer and this Authority.

h) Before issuing the Occupancy Certificate, it will be mandatory for the applicant/developer/landowner to submit the Final No-Objection Certificate from the Fire

Scanned by CamScanner

Department, confirming that all fire systems and facilities have been provided and are in good working condition.

i) The No-Objection Certificate and accompanying maps have been authenticated vide letter no. FPM/441/2024, dated 23/02/2024, from the Pune Metropolitan Region Development Authority, Pune. If changes are made to such planning while granting approval in the said maps, it is mandatory to obtain a revised No-Objection Certificate from the concerned Chief Fire Officer/Director.

30) The contractor or building developer must provide temporary facilities like sheds, toilets, drinking water, and a crèche for pregnant women, lactating mothers, and children aged 0 to 6 years among the laborers working at the site of large building construction.

31) Restrictions on building height have been imposed by the Central Government's Ministry of Civil Aviation notification No. G.S.R. 751 (E) dated 30/09/2015. As per the Aviation Department's Color Coded Zoning Map, the proposed site is included in the N6 Zone. The permissible height there is 737 m. The MSL of the said site as per the Authority's ELU map is 570. And the maximum building height is 68.0 m. Therefore, the total MSL is 638 m. Thus, there is no need to obtain a No-Objection Certificate from the Aviation Department. However, in the future, if required in connection with these restrictions, it will be mandatory for the applicant/developer/landowner to obtain Defence NOC from the Ministry of Defence.

32) In this case, no residential use will be permitted in the area shown as 20% commercial use.

33) If any arrears arise in the future regarding scrutiny fees, premium fees, development fees, security deposit, and labor welfare cess, etc., on the subject land, it will be mandatory for the applicant to deposit the said amount with the Authority.

34) If any information or documents submitted by the applicant are found to be false/misleading, the present development permission and commencement certificate shall be deemed cancelled.

35) For the previously sanctioned project (P. No. 1174/21-22, dated 08/12/2022), the sanctioned FSI area was 12347.75 sq. m. + NON-FSI area 4899.71 sq. m., totaling 17236.69 sq. m. Environmental Department NOC was not required for this total area. Now, since the revised proposal is submitted by applying the TOD Regulations, the FSI area is 23327.47 sq. m. + NON-FSI area 2410.61 sq. m., totaling 25738.08 sq. m. Therefore, it will be mandatory for the applicant to submit the Environmental Department's No-Objection Certificate before commencing construction of the additional area beyond the total 17236.69 sq. m. sanctioned in the previous case. Note that construction on the area exceeding 17236.69 sq. m. without obtaining the Environmental Department's No-Objection Certificate will be considered unauthorized.

Scanned by CamScanner

(For the Revised Proposal for Residential and Commercial project on S. No. 282/2, area 8080.00 sq. m., at Mouje - Maan, Taluka - Mulshi, District Pune)

36) The Government Notification No. TPS-1818/P. No. 236/18/Viyo. and Prayo./Kalam 37 (1 kk) (g) and Section 20 (4)/Navi: 13 dated 02/12/2020 has been sanctioned and came into force from 03/12/2020. As per the said notification, the TOD Policy for Pune Municipal Corporation dated 10/10/2022 is applicable to the Authority. According to these regulations, no boundary wall/fence will be permissible on the boundary of the plot adjacent to the road, and 50% of the front marginal distance (subject to a minimum of 3.0 meters) can be used as a pedestrian pathway. Accordingly, after leaving the space for pedestrians as mentioned above, it will be mandatory for the applicant to build/erect a fence on the set-back boundary.

37) The following terms and conditions are included as per the guidelines of the **INDIAN AIRFORCE AERODROMES.**

a) If any information or documents submitted by the applicant in Appendix C and F are found to be false/misleading, the present development permission and commencement certificate shall be deemed cancelled.

b) The following terms and conditions as per Appendix D1 shall be binding on the applicants.

c) If residents complain due to vibration/damage and noise pollution arising near the aerodrome, no compensation will be permissible.

d) No additional construction such as radio/lightning arrestor/pipes/water tanks and others can be proposed other than what is shown in the sanctioned map.

e) As per Appendix D3, it will be mandatory for the applicant to provide proper obstruction marking and lighting as mentioned in ICAO Annex 14 and IS 5613 Chapter 6, and it will be necessary to change/maintain/repair them from time to time as per the rules.

f) As per Appendix E, if foreign nationals are working in the said project, it will be mandatory for the applicant to submit the details and relevant documents regarding them from time to time.

(With the approval of Hon'ble Metropolitan Commissioner and Chief Executive Officer)

Sign/-
For Hon. Metropolitan Commissioner
and
Chief Executive Officer.
Pune metropolitan Region Development Authority, Pune

Scanned by CamScanner

ANNEXURE R IV

पुणे महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण पुणे

Pune Metropolitan Region Development Authority, Pune
३ रा मजला, नवीन प्रशासकीय इमारत, आकुर्डी रेल्वे स्टेशन जवळ, पिंपरी-चिंचवड, पुणे ४११०४४
3rd floor, New Administrative Building, Near Akurdi Railway Station, Akurdi, Pune - 411044
Phone no. 020-259 33 333 / 44 / 56 Email: comm@pmrda.gov.in

जा.क्र.: वीएमयु/मौ. माण/ग.नं.२८२/२/१६४५ दि.२६/०६/२०२५

विषय:- गाव मौजे माण, ता. मुळशी, जि. पुणे येथील स. नं. २८२/२ या मिळकती मधील 'वेलवर्थ पूर्णम' या बांधकाम प्रकल्पाचे विकासक मे. ग्रो इंडिया रियलकॉन एलएलपी यांनी पर्यावरणीय मंजुरी (EC) न घेता चालू केलेल्या बांधकाम प्रकल्पाच्या बांधकामावर पर्यावरण संरक्षण कायदा १९८६ व केंद्रीय पर्यावरण व वन मंत्रालयाच्या दिनांक १४ सप्टेंबर २००६ च्या अधिसूचने प्रमाणे कायदेशीर कारवाई करणेबाबत. तसेच सदर बांधकाम प्रकल्पाचे बांधकाम परवानगी रद्द करणेबाबत.

संदर्भ:- १) प्राधिकरणाकडील प्र.क्र.२११२/२३-२४, दि.२८/०२/२०२४ रोजीचे सुधारित विकास परवानगी व प्रारंभ प्रमाणपत्र प्राप्त.

२) अर्जदार श्री. कल्पेश यादव यांचा दि.२१/०४/२०२५ रोजीचा अर्ज तक्रार.
(या कार्यालयास प्राप्त दि.१५/०५/२०२५)

३) या कार्यालयाकडील जा.क्र.: वीएमयु/मौ. माण/ ग.नं.२८२/२/१२३६, दि.१९/०५/२०२५ रोजीचे पत्र

४) अर्जदार श्री. कल्पेश यादव यांचा दि.१४/०५/२०२५ रोजी ई-मेल द्वारे तक्रार अर्ज

५) अर्जदार डिसिप्लिन पुणेकर्स फोरम यांचे तर्फे अध्यक्ष श्री.कल्पेश यादव यांचा दि.१४/०५/२०२५ रोजीचा अर्ज (या कार्यालयास प्राप्त दि. २८/०५/२०२५)

६) या कार्यालयाकडील जा.क्र.: वीएमयु/मौ. माण/ग.नं.२८२/२/१९२८ दि.०६/०६/२०२५ सुनावणीस उपस्थित राहणेबाबतचे पत्र

वादी :-	श्री. कल्पेश यादव
प्रतिवादी:-	मे. ग्रो इंडिया रिअलकॉन एलएलपी तर्फे. भागीदार श्री. विनीत गोयल
सुनावणीचा दिनांक	दि.१३/०६/२०२५ रोजी सकाळी ११.३० वाजता
सुनावणी स्थळ :-	मा.अतिरिक्त महानगर आयुक्त यांचे दालनात पुणे महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण, पुणे, नवीन प्रशासकीय इमारत, आकुर्डी रेल्वे स्टेशन जवळ. आकुर्डी, पुणे- ४११०४४

प्रकरणाची पार्श्वभूमी :-

उपरोक्त विषयास अनुसरुन संदर्भ क्र. १ अन्वये गाव मौजे माण, ता. मुळशी, जि. पुणे येथील स. नं. २८२/२ क्षेत्रावर विकास परवानगी व प्रारंभ प्रमाणपत्र प्राप्त आहे. तसेच संदर्भ क्र. २ अन्वये श्री. कल्पेश यादव यांचा तक्रार अर्ज या कार्यालयास प्राप्त झालेला आहे. संदर्भ क्र. ३ अन्वये विकसकास खुलासा सादर करणेबाबत कळविण्यात आलेले होते. तसेच संदर्भ क्र. ६ अन्वये मा. अतिरिक्त महानगर आयुक्त यांचेकडे वादी व प्रतिवादी यांची सुनावणी घेण्यात आलेली होती. सदर सुनावणीच्या अनुषंगाने मा. अतिरिक्त महानगर आयुक्त यांनी आदेशित केल्याप्रमाणे खालील प्रमाणे सादर करित आहे.

वादी व प्रतिवादी यांचे निवेदन तक्त्या स्वरुपात खालील प्रमाणे नमुद केले आहे.

आपणांस प्रदान करण्यात आलेल्या बांधकाम परवानगीमधील २३.० मी. बफर झोन मधील खुल्या जागेमधील कल्व हाऊसचे बांधकाम चुकीच्या पध्दतीने दर्शविलेले सदरील बांधकाम त्वरित निष्कासित करण्यात यावे व तसेच सुधारित बांधकाम परवानगी घेणे आवश्यक आहे.

SUDHIR MADHUKAR NIRPHARAKE
PUNE
REG. NO. 691
EXP. 12/01/2028
NOTARY
MAHARASHTRA STATE OF INDIA

Scanned by CamScanner

Scanned by CamScanner

प्राधिकरणाकडील "पूर्वमंजूर प्र.क्र. ११७४/२१-२२. दि.०८/१२/२०२२. नुसार मंजुर FSI क्षेत्र १२३४७.७५ चौ.मी. + NON FSI क्षेत्र ४८९९.७१ चौ.मी असे एकुण १७२३६.६९ चौ.मी. साठी पर्यावरण विभागाच्या ना-हरकत प्रमाणपत्राची आवश्यकता नव्हती. सुधारित प्रस्तावासाठी TOD नियमावली लागू करुन सुधारित प्रस्ताव सादर असल्याने त्यातील FSI क्षेत्र २३३२७.४७ चौ. मी. + NON FSI क्षेत्र-३१३३.०१ चौ.मी. असे एकूण २६४६०.४८ चौ.मी. इतके होत आहे. आपणांस सदरील सुधारित परवानगी देत असताना पूर्वमंजूर मान्य प्रकरणातील एकुण १७२३६.६९ चौ.मी बांधकाम क्षेत्राच्या पुढील वाढीव क्षेत्राचे बांधकाम सुरु करणेपुर्वी पर्यावरण विभागचे ना-हरकत प्रमाणपत्र सादर करणे बंधनकारक राहील. पर्यावरण विभागचे ना-हरकत प्रमाणपत्र न घेता १७२३६.६९ चौ.मी. क्षेत्रफळावरील बांधकाम केल्यास, सदरचे बांधकाम अनधिकृत ठरेल. याची नोंद घ्यावी." अशी अट नमूद करुन सदरील बांधकामास दि.28/02/2024 रोजी सुधारित परवानगी देण्यात आलेली होती. त्यानुसार सदरील परवानगीच्या परिशिष्ट 'अ' मधील अट क्र. 35 चा भंग होत आहे. त्यामुळे सदरील सुधारित बांधकाम परवानगी रद्द समजणेत यावी.

प्रकरणी संदर्भ क्र. ३ अन्वये तक्रारदार अर्जदार डिसिप्लिन पुणेकर्स फोरम यांचे तर्फे अध्यक्ष श्री.कल्पेश यादव यांनी १ ते ८ याप्रमाणे मुदेनिहाय माहिती सादर केलेली आहे. ती थोडक्यात पुढीलप्रमाणे :-

अ.क्र.	तक्रारदार यांचे मुद्दे	मुद्देनिहाय उत्तर
१	सदर बांधकाम प्रकल्पाच्या मंजूर बांधकाम नकाशे प्रमाणे विकासकाने प्रत्यक्ष जागेवर बांधकाम करतेवेळी विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली 2018 (DCPR २०१८) मधील नियमन क्र. १९.६(ii)प्रमाणे सदर बांधकाम प्रकल्पा तील इमारतीपासून चोहोबाजूंनी सामासिक अंतर (Front, Rear, Side Margin)नियमाप्रमाणे 23 मीटर सोडणे क्रमप्राप्त असताना रियर मार्जिनचे अंतर 23 मीटर पेक्षा कमी प्रमाणात असल्याचे निदर्शनास येत आहे. कमी प्रमाणात सोडलेल्या या सामासिक अंतरामध्येच क्लब हाऊसच्या बांधकामास प्रशासकीय अधिकाऱ्यांनी विकसक व आर्किटेक्ट यांच्या हितार्थ बेकायदा बांधकाम परवानगी दिली असल्याचे निदर्शनास येते, ही बाब बांधकाम विकास नियंत्रण नियमावली (DCPR २०१८) मधील नियमन क्र. १९.६ (ii) प्रमाणे विसंगत आहे.	सदर प्रकरणाचे मंजूरबांधकाम नकाशाची कलर प्रत तपासले असता, पश्चिमेकडील २३.० मी. बफर झोन मध्ये खुल्या जागेमध्ये क्लब हाऊस प्रस्तावित केलेले आहे. तसेच नियमावली 2018 (DCPR २०१८) मधील नियमन क्र. १९.६ (ii)मध्ये सदरील २३.० मी. बफर झोन मध्ये सामासीक अंतर व रस्ता रुंदीकरण अनुज्ञेय असल्याचे नमूद आहे. त्यानुसार सदरील क्लब हाऊस चुकीच्या पध्दतीने दर्शविल्याचे दिसून येत आहे.
२)	दिनांक 28 फेब्रुवारी 2024 रोजीच्या अंतिम सुधारित बांधकाम नकाशे मंजूर करतेवेळी विकासक, आर्किटेक्ट यांनी मा. जिल्हाधिकारी कार्यालय, पुणे यांचेकडील जा. क्र. मुळशी/एनए/एसआर/ 24/2021, दिनांक 27 मे 2021 रोजीच्या NA प्रमाणपत्रामधील विशेष अटी व शर्तीचे उल्लंघन केले आहे. NA पत्रातील जमिनीचा वर्ग, तिचा भोगवटा,	सदरचा विषय हा महसूल विभागाशी निगडीत आहे.

२

Scanned by CamScanner

Scanned by CamScanner

	तिला धारणाधिकार, अनुज्ञेय आकारणी व त्यावरील मंजूर भार यासंबंधील अटी व शर्तीचे विकासकाने उल्लंघन केले आहे.	
३)	अंतिम सुधारित बांधकाम नकाशे प्रमाणे मंजूर केलेल्या वाणिज्य प्रयोजनार्थ असलेले बांधकाम लक्षात घेता प्रशासनाने विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली 2018 (DCPR-२०१८) मधील नियम क्र. ([illegible]) ([illegible]) (iv) चे उल्लंघन केले असल्याचे निदर्शनास येत आहे. या नियमानुसार एकूण बांधकाम क्षेत्राच्या (BUA) 20% बांधकाम क्षेत्र वाणिज्य वापराकरीता बांधकाम नकाशेप्रमाणे मंजूरी देणे क्रमप्राप्त असताना अंतिम सुधारित बांधकाम नकाशेमध्ये 20% पेक्षा कमी प्रमाणात वाणिज्य वापराबाबत आर्किटेक्ट यांना पुणे महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरणाच्या विकास परवानगी विभागाने बेकायदा परवानगी दिली असल्याचे निदर्शनास येते.	सुधारित बांधकाम परवानगी दि.[illegible]/[illegible]/२०२४ रोजीच्या परवानगीवेळी Reg. [illegible] च्या Minimum २०% च्या अनुपात नकाशावर योग्यरित्या दर्शविण्यात आलेला आहे.
४)	बांधकाम प्रकल्पाचे बांधकाम नकाशे मंजूर करतेवेळी प्रशासनाने सामासिक अंतरामध्ये (Marginal Distance) अनधिकृतपणे बांधकामा करीता नियमबाह्य पद्धतीने परवानगी दिली असल्याचे निदर्शनास येते. सुधारीत बांधकाम नकाशांचे अवलोकन केल्यास सामासिक अंतरामध्ये (Marginal Distance) सुविधा क्षेत्र व सुविधा क्षेत्राची सीमाभिंत, STP प्लॅंट, ट्रान्सफॉर्मर, OWC आदी बांधकामांना प्रशासनाकडून बेकायदा मंजुरी देण्यात आल्याप्रमाणे प्रशासनाने बांधकाम विकास नियमावलीचे उल्लंघन केले असल्याचे निदर्शनास येत आहे.	सदरील सुधारित बांधकाम नकाशांमध्ये नियमानुसार आवश्यक असलेले सामासिक अंतर सोडून, सदरील इमारतीची उंची वाहनतळ वजा जाता ६३.० मी. आहे. विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली 2018 (DCPR-२०१८) मधील नियम क्र.१७.३(a) व १७.३(b) नुसार समोरील बाजूचे सामासिक अंतर १२.० मी. व इतर बाजूने सामासिक अंतर योग्यरित्या दर्शविण्यात आलेले आहे. तसेच आवश्यक असणाऱ्या पेक्षा जास्तीचे अंतर सोडलेले आहे. व तक्रारदार यांनी नमूद केलेले सुविधा क्षेत्र व त्याची भिंत STP प्लॅंट, ट्रान्सफॉर्मर, OWC इ. हे खुल्या स्वरुपाचे वापर आहेत.
५)	अंतिम सुधारित बांधकाम नकाशे मधील रहिवासी + वाणिज्य युनिटची संख्या लक्षात घेता विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली 2018 (DCPR-२०१८) मधील टेबल क्र. 07 प्रमाणे पुरेशी पार्किंगची व्यवस्थेचे नियोजन बांधकाम नकाशे मंजूर करतेवेळी केले नसल्याचे निदर्शनास येते आहे. अंतिम सुधारित बांधकाम नकाशेप्रमाणे एकूण रहिवासी + वाणिज्य युनिटची संख्या प्रमाणे 432 टू व्हीलर, 432	सदरच्या पार्किंगचे नियोजन अंतिम भोगवटापूर्वी करणे आवश्यक राहील.

GOVT. OF MAHARASHTRA SUDHIR MADHUKAR NIRPHARAKE PUNE Regd. No. 691 Exp. Date 12/01/2028 NOTARY

Scanned by CamScanner

Scanned by CamScanner

	बाल्कनी व 156 कार करीता लागणारे पार्किंगचे नियोजन निकषात क्षेत्र. बांधकाम नकाशे मध्ये केल्याचे जागेवर आढळत नाही.	
६)	पुणे महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरणाच्या विकास परवानगी विभागामार्फत BMU/CRNO.२११२/ २३-२४/८९२६ अन्वये दिनांक 28 फेब्रुवारी 2024 रोजी प्रमाणे अंतिम सुधारित बांधकाम परवानगी व बांधकाम नकाशे मंजूर करण्यात आले होते. अंतिम सुधारित मंजूर बांधकाम नकाशे प्रमाणे विकसकाने पर्यावरणीय मंजुरी (EC) घेणे अनिवार्य असताना विकसकाने पर्यावरणीय मंजुरी (EC) दाखला न घेता सुधारित बांधकाम नकाशे प्रमाणे बांधकाम प्रकल्पाचे बांधकाम करणे हे पर्यावरण संरक्षण कायद्याचे उल्लंघन करणारी बाब आहे. अतिरिक्त माहितीस्तव पर्यावरण संरक्षण कायदा 1986 तसेच सदरच्या कायद्याच्या अन्वये केंद्रीय पर्यावरण व वन मंत्रालयाने दिनांक 14 सप्टेंबर 2006 रोजी जारी केलेल्या EIA अधिसूचना (Notification) 2006 याची प्रत निवेदनासोबत जोडलेली आहे. EIA अधिसूचना (Notification) 2006 प्रमाणे बांधकाम प्रकल्पाचे एकूण बांधकाम क्षेत्र (Total Built Up Area) 20,000 चौरस मीटर पेक्षा अधिक मंजूर असणाऱ्या बांधकाम प्रकल्पास प्रत्यक्ष जागेवर बांधकाम सुरू करण्यापूर्वीच पर्यावरणीय मंजुरी (EC) घेणे अनिवार्य आहे असे निर्देश असताना विकसकाने महाराष्ट्र प्रदूषण नियंत्रण मंडळ तसेच पुणे महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरणाच्या प्रशासकीय अधिकाऱ्यांशी हितसंबंध जोपासत सुधारित बांधकाम नकाशा प्रमाणे प्रत्यक्ष जागेवर एकूण 26460.48 चौरस मीटर बांधकाम क्षेत्राचे (TBUA) बांधकाम चालू केले असून ते बांधकाम पूर्णत्वास आले असल्याचेही निदर्शनास येत आहे. पुणे महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरणाच्या विकास परवानगी विभागामार्फत दिनांक 28 फेब्रुवारी 2024 रोजी BMU/CRNO.२११२/२३-२४/८९२६ अन्वये एकूण 26460.48 चौरस मीटर बांधकाम क्षेत्रास (TBUA) बांधकाम परवानगी दिले असल्याचे पुरावे म्हणून सुधारित बांधकाम नकाशा प्रमाणे केलेल्या एकूण बांधकाम क्षेत्राचा (Total Built Up Area) तपशिल प्रो फारमा टेबलचा तक्ता आपल्या	प्राधिकरणाकडील दि.२८/०२/२०२४ रोजीच्या विकास परवानगी व प्रारंभ प्रमाणपत्रातील अट क्र. 35 नुसार पुढीलप्रमाणे नमूद आहे. 35) पुर्वमंजूर प्र.क्र. 1174/21-22, दि.08/12/2022, नुसार मंजूर FSI क्षेत्र 12347.75 चौ.मी. + NON FSI क्षेत्र 4899.71 चौ.मी असे एकूण 1/236.69 चौ.मी. साठी पर्यावरण विभागच्या ना-हरकत प्रमाणपत्राची आवश्यकता नव्हती. आता सदर सुधारित प्रस्तावासाठी TOD नियमावली लागू करुन सुधारित प्रस्ताव सादर असल्याने त्यातील FSI क्षेत्र 23327.47 चौ. मी. + NON FSI क्षेत्र- 2410.61 चौ.मी. असे एकूण 25738.08 चौ.मी. इतके होत आहे. वास्तव अर्जदार यांना पुर्वमंजूर मान्य प्रकरणातील एकुण 17236.69 चौ.मी बांधकाम क्षेत्राच्या पुढील वाढीव क्षेत्राचे बांधकाम सुरू करणेपुर्वी पर्यावरण विभागचे ना-हरकत प्रमाणपत्र सादर करणे बंधनकारक राहील. पर्यावरण विभागाचे ना-हरकत प्रमाणपत्र न घेता 17236.69 चौ.मी. क्षेत्रफळावरील बांधकाम केल्यास, सदरचे बांधकाम अनधिकृत ठरेल, याची नोंद घ्यावी. त्यानुसार तक्रारदार यांनी सदरील प्रस्तावासोबत इमारतीचे बांधकाम चालू असलेचे छायाचित्र देखील सादर केलेले असून त्यानुसार सदरील अटींचा भंग होत आहे. त्यामुळे सदरील प्रकल्पाला बांधकाम स्थगिती आदेश देणे आवश्यक वाटते.

Scanned by CamScanner

Scanned by CamScanner

माहितीस्तव खालील प्रमाणे निदर्शनास आणून देत आहोत.

DISCRIPTION	FSI AREA		NON FSI AREA	CONSTRUCTION AREA
	COMMERCIAL	RESIDENTIAL		
BUILT AREA	1802.25	21465.22	2410.61	25738.00
TRANSFORMER & DG			30.77	30.77
UGWT			80.00	80.00
OHWT			37.40	37.40
STP & OWC			74.23	74.23
ARCH. PROJECTION			500.00	500.00
TOTAL	1802.25	21465.22	3133.01	26460.46

७)	दिनांक 28 फेब्रुवारी 2024 रोजीच्या अंतिम सुधारित बांधकाम परवानगी पत्रामधील अट क्र. 35 अन्वये "पूर्वमंजुर प्र.क्र. 1174/21-22, दि.08/12/2022, नुसार मंजुर FSI क्षेत्र 12347.75 चौ. मी. + NON FSI क्षेत्र 4899.71 चौ.मी असे एकुण 17236.69 चौ.मी. साठी पर्यावरण विभागाच्या ना-हरकत प्रमाणपत्राची आवश्यकता नव्हती. आता सदर सुधारित प्रस्तावासाठी TOD नियमावली लागू करुन सुधारित प्रस्ताव सादर असल्याने त्यातील FSI क्षेत्र 23327.47 चौ. मी. + NON FSI क्षेत्र 2410.61 चौ.मी. असे एकुण 25738.08 चौ. मी. इतके होत आहे. यास्तव अर्जदार यांना पूर्वमंजुर मान्य प्रकरणातील एकुण 17236.69 चौ. मी. बांधकाम क्षेत्राच्या पुढील वाढीव क्षेत्राचे बांधकाम सुरू करणे पूर्वी पर्यावरण विभागाचे ना-हरकत प्रमाणपत्र सादर करणे बंधनकारक राहील. पर्यावरण विभागाचे ना-हरकत प्रमाणपत्र न घेता 17236.69 चौ. मी. क्षेत्रफळावरील बांधकाम केल्यास, सदरचे बांधकाम अनधिकृत ठरेल, याची नोंद घ्यावी" असे निर्देश जारी केले होते. असे स्पष्ट निर्देश असताना देखील विकासकाने 17236.69 चौ. मी. क्षेत्रफळावरील म्हणजेच मंजूर बांधकाम नकाशे प्रमाणे 26460.48 चौ. मी. बांधकाम चालू करत	प्राधिकरणाकडील दि.२८/०२/२०२४ रोजीच्या विकास परवानगी व प्रारंभ प्रमाणपत्रातील अट क्र. 35 नुसार पुढीलप्रमाणे नमूद आहे. 35) पुर्वमंजूर प्र.क्र. 1174/21-22, दि.08/12/2022, नुसार मंजुर FSI क्षेत्र 12347.75 चौ.मी. + NON FSI क्षेत्र 4899.71 चौ.मी असे एकुण 17236.69 चौ.मी. साठी पर्यावरण विभागच्या ना-हरकत प्रमाणत्राची आवश्यकता नव्हती. आता सदर सुधारित प्रस्तावासाठी TOD नियमावली लागू करुन सुधारित प्रस्ताव सादर असल्याने त्यातील FSI क्षेत्र 23327.47 चौ. मी. + NON FSI क्षेत्र 2410.61 चौ.मी. असे एकुण 25738.08 चौ.मी. इतके होत आहे. यास्तव अर्जदार यांना पुर्वमंजूर मान्य प्रकरणातील एकुण 17236.69 चौ.मी बांधकाम क्षेत्राच्या पुढील वाढीव क्षेत्राचे बांधकाम सुरू करणेपुर्वी पर्यावरण विभागचे ना-हरकत प्रमाणपत्र सादर करणे बंधनकारक राहील. पर्यावरण विभागचे ना-हरकत प्रमाणपत्र न घेता

NOTARY GOVT. OF INDIA SUDHAKAR MADHUKAR NIRPHARAKAR Reg. No. 691

Scanned by CamScanner
Scanned by CamScanner

	प्रत्यक्ष जागेवर 21 मजल्याप्रमाणे 26460 चौ. मी. क्षेत्रफळाचे बांधकाम केले असल्याचे निदर्शनास आले आहे. अंतिम सुधारित बांधकाम परवानगी मधील अट क्र. ५५ मध्ये नमूद केलेप्रमाणे विकासकाने 11082.58 चौ. मी. क्षेत्रफळाचे अनधिकृत बांधकाम केले असल्याचे निदर्शनास येत आहे. पुणे महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरणाने जारी केलेल्या कार्यालयीन परीपत्रकान्वये अनधिकृत बांधकामास दंडात्मक कारवाई करण्याच्या तरतूदीप्रमाणे प्रशासनाने विकासकाकडून 11082.58 चौ.मी. अनधिकृत बांधकामाकरीता दंडात्मक कारवाईची आकारणी करणे क्रमप्राप्त आहे.	17236.69 चौ.मी. क्षेत्रफळावरील बांधकाम केल्यास, सदरचे बांधकाम अनधिकृत ठरेल, याची नोंद घ्यावी. त्यानुसार तक्रारदार यांनी सदरील प्रस्तावाशेवत इमारतीचे बांधकाम चालू असलेचे छायाचित्र देखील सादर केलेले असून त्यानुसार सदरील अटींचा भंग होत आहे. त्यामुळे सदरील प्रकल्पाला बांधकाम स्थगिती आदेश देणे आवश्यक वाटते.
८)	बांधकाम प्रकल्पातील बांधकाम प्रकल्पाचे बांधकाम करतेवेळी पाया (Foundation) खोदाई तसेच मिळकत क्षेत्रातील 4 बोअरवेल्स यामधून भूजल उपसा करणेसाठी केंद्रीय भूजल साठा समितीची (CGWA) परवानगी घेणे अनिवार्य असताना सदर मिळकतीचे विकसक यांनी खोदाई व भूजल उपसा करणेसाठी कोणतीही अधिकृत परवानगी न घेता बांधकाम प्रकल्पाच्या मिळकत क्षेत्रातून अवैधरीत्या खोदाई व भूजल उपसा चालू असल्याचे निदर्शनास येते. वरील प्रमाणे निदर्शनास आणून दिलेल्या तक्रारी मुद्द्यांचे गांभीर्य लक्षात घेता गाव मौजे माण, ता. मुळशी, जि. पुणे येथील स. नं. 282/2 मिळकती मधील 'वेलवर्थ पूर्णम' या बांधकाम प्रकल्पाचे बांधकाम करतेवेळी विकसकाने विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली 2018 (DCPR-२०१८), पर्यावरण संरक्षण कायदा 1986 तसेच सदरच्या कायद्याच्या अन्वये केंद्रीय पर्यावरण व वन मंत्रालयाने दिनांक 14 सप्टेंबर 2006 रोजी जारी केलेल्या EIA अधिसूचना (Notification) 2006 मधील विशेष नियमावलींचे उल्लंघन करत बांधकाम केले असल्याचे निदर्शनास येत आहे. आपण तात्काळ सदर बांधकाम प्रकल्पाच्या अनधिकृत बांधकामावर दंडात्मक कारवाईची आकारणी करत बांधकाम प्रकल्पावर विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली 2018 (DCPR - २०१८) प्रमाणे पुढील 8 दिवसात कारवाई करावी, अन्यथा विकास परवानगी विभागातील प्रशासकीय अधिकारीच हे या बेकायदा	➢ बांधकाम प्रकल्पातील बांधकाम प्रकल्पाचे बांधकाम करतेवेळी पाया (Foundation) खोदाई – सदरील मुद्दा महसूल विभागाशी निगडीत आहे. ➢ 4 बोअरवेल्स यामधून भूजल उपसा करणेसाठी केंद्रीय भूजल साठा समितीची (CGWA) परवानगी घेणे अनिवार्य आहे- सदरील मुद्दा महसूल विभागाशी निगडीत आहे. उपरोक्त वरील दोन्ही तक्रारी मुद्दे या कार्यालयाच्या अखत्यारित येत नसल्याने आपण संबंधित विभागाकडे दाद मागणे उचित होईल.

GOVT. OF MAH

Scanned by CamScanner

Scanned by CamScanner

बांधकामाच्या गैर कारभारात सामील असल्याचे गृहीत धरून विकास परवानगी विभागाच्या संचालकांसह प्रशासनातील पदसिद्ध अधिकाऱ्यांच्या विरोधात कायदेशीर कारवाई करण्यात येईल याची नोंद घ्यावी.

गुदेनिहाय निष्कर्ष:-

विषयांकित प्रकरणी उपरोक्त संदर्भित पत्रान्वये मौजे माण, ता. मुळशी, जि. पुणे येथील स. नं. २८२/२ या मिळकती मधील 'वेलवर्थ पूर्णम' या बांधकाम प्रकल्पाविषयक तक्रार या कार्यालयात दाखल झालेली आहे. त्यानुषंगाने आपले प्रकल्पातील सुधारित बांधकाम परवानगी घेतेवेळी विकास परवानगी व प्रारंभ प्रमाणपत्रामधील अट क्र. 35 मध्ये पुढील प्रमाणे नमूद आहे.

"पुर्वमंजूर प्र.क्र. ११७४/२१-२२, दि.०८/१२/२०२२, नुसार मंजुर FSI क्षेत्र १२३४७.७१ चौ.मी. + NON FSI क्षेत्र ४८९९.७१ चौ.मी असे एकुण १७२३६.६९ चौ.मी. साठी पर्यावरण विभागाच्या ना-हरकत प्रमाणपत्राची आवश्यकता नव्हती. आता सदर सुधारित प्रस्तावासाठी TOD नियमावली लागू करुन सुधारित प्रस्ताव सादर असल्याने त्यातील FSI क्षेत्र २३३२७.४७ चौ. मी. + NON FSI क्षेत्र-३१३३.०१ चौ.मी. असे एकुण २६४६०.४८ चौ.मी. इतके होत आहे. सबब अर्जदार यांना पुर्वमंजूर मान्य प्रकरणातील एकुण १७२३६.६९ चौ.मी बांधकाम क्षेत्राच्या पुढील वाढीव क्षेत्राचे बांधकाम सुरू करणेपुर्वी पर्यावरण विभागचे ना-हरकत प्रमाणपत्र सादर करणे बंधनकारक राहील. पर्यावरण विभागचे ना-हरकत प्रमाणपत्र न घेता १७२३६.६९ चौ.मी. क्षेत्रफळावरील बांधकाम केल्यास, सदरचे बांधकाम अनधिकृत ठरेल, याची नोंद घ्यावी."

आदेश

श्री. कल्पेश यादव यांनी दाखल केलेल्या तक्रारीच्या अनुषंगाने नमुद सर्व मुद्दयांची सुनावणी नंतर पुन्हा तपासणी करण्यात आलेली असून या कार्यालयामार्फत दि.२८/०२/२०२४ रोजी प्रदान करण्यात आलेले प्रमाणपत्रामधील नमुद अट क्र.३५ प्रमाणे गैरअर्जदार यांनी सुधारीत नाहरकत दाखल न करता पूर्व मंजुर पर्यावरण नाहरकत प्रमाणपत्रामधील नमुद FSI बांधकामापेक्षा वाढीव क्षेत्राचे बांधकाम केल्याने सदरचे प्रारंभ प्रमाणपत्र तत्वतः रद्द करण्यात येत आहे. पर्यावरण विभागाकडील सुधारीत नाहरकत दाखल केले नंतर बांधकाम परवानगी करीता पुनश्चः प्रस्ताव दाखल करण्यात यावा. तोपर्यंत जागेवर कुठल्याही प्रकारचे विकास कार्य करण्यात येऊ नये अन्यथा सदर बांधकाम अनधिकृत समजून कायदेशीर कार्यवाही करण्यात येईल.

दीपक सिंगला (भा.प्र.से)
अतिरिक्त महानगर आयुक्त
पुणे महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण, पुणे.

प्रत:- १) डिसिप्लिन पुणेकर्स फोरम तर्फे अध्यक्ष श्री. कल्पेश यादव, पत्ता- स.नं. २४/४ब/१२, सोपान नगर, वडगाव शेरी, पुणे – ४११०१४.

२) मे. ग्रो इंडिया रिअलकॉन एलएलपी तर्फे. भागीदार श्री. विनीत गोयल, पत्ता :- मौ. माण, ता.मुळशी. जि.पुणे.

Y.Kumar Wavhal
9673931616

SUDHIR MADHUKAR NIRPHARAKE
PUNE
Regd. No. 691
Exp. Date 12/01/2028
NOTARY
MAHARASHTRA

26/06/2025

Scanned by CamScanner

Scanned by CamScanner

TRUE TRANSLATION FROM MARATHI TO ENGLISH OF REVOCATION ORDER DATED 26.06.2025 BY PMRDA IN ANNEXURE R-IV

Subject:- Regarding legal action to be taken against the developer of the construction project 'Wellworth Poornam' in the property No. 282/2 at Village Mauje Maan, Tal. Mulshi, Dist. Pune, Mr. Grow India Realcon LLP, for the construction of the construction project started without obtaining environmental clearance (EC) as per the Environment Protection Act 1986 and the notification dated 14th September 2006 of the Union Ministry of Environment and Forests. Also regarding cancellation of the construction permit of the said construction project.

Reference :-
1) Revised development permission and commencement certificate dated 28/02/2024 from the Authority No. 2112/23-24 received.
2) Applicant Mr. Kalpesh Yadav's application complaint dated 21/04/2025.
(Received by this office on 15/05/2025)
3) Letter from this office No.: BMU/Mr. Man/G.No.282/2/1236, dated 19/05/2025
4) Applicant Mr. Kalpesh Yadav's complaint application through e-mail dated 14/05/2025
5) Application dated 14/05/2025 by President Shri. Kalpesh Yadav on behalf of the applicant Discipline Punekars Forum (Received by this office on 28/05/2025)
6) Letter from this office regarding attendance at the hearing, No.: BMU/Bhoi. Maan/G.No.282/2/1928 dated 06/06/2025.

Plaintiff:- Mr. Kalpesh Yadav

Defendant:- Mr. Grow India Realcon LLP on behalf of. Partner Mr. Vineet Goyal

Date of hearing :- Date: 13/06/2025 at 11.30 am

Venue of Hearing:- In the office of the Hon'ble Additional Metropolitan Commissioner, Pune Metropolitan Region Development Authority, Pune, New Administrative Building, Near Akurdi Railway Station. Akurdi, Pune- 411044.

१) Background of the Case :-

In accordance with the above subject, under reference no. 1, development permission and commencement certificate have been obtained for the area of S. No. 282/2 in Village Mouje Maan, Tal. Mulshi, Dist. Pune. Also, under reference no. 2, the complaint application of Shri. Kalpesh Yadav has been received by this office. Under reference no. 3, the developer was informed about submitting the explanation. Also, under reference no. 6, a hearing was held with the Additional Metropolitan Commissioner of the plaintiff and the defendant. In accordance with the said hearing, as ordered by the Additional Metropolitan Commissioner, the following is submitted.

NOTARY SUDHIR MADHUKAR NIRPHARAKE PUNE MAHARASHTRA Regd. No. 9530 Exp. Dt. 12/01/2028

Scanned by CamScanner

The submissions of the plaintiff and the defendant are set out in a table as follows. The construction of Kalya House in the open space within the 23.0 m buffer zone in the building permit granted to you is shown incorrectly. The said construction should be immediately demolished and a revised building permit should be obtained.

As per the "Pre-Approval P.R. No. 1174/21-22, dated 08/12/2022, approved FSI area 12347.75 sq.m. +- NON FSI area 4899.71 sq.m. total 17236.69 sq.m. No No Objection Certificate was required from the Environment Department. Since the revised proposal was submitted by applying TOD rules for the revised proposal, the FSI area of it is 23327.47 sq.m. + NON FSI area-3133.01 sq.m. total 26460.48 sq.m. While granting the said revised permission, it will be mandatory to submit the No Objection Certificate from the Environment Department before starting the construction of the additional area of the construction area of the pre-approved case of 17236.69 sq.m. If construction is carried out on an area of 17236.69 sq.m. without obtaining the No Objection Certificate from the Environment Department, It should be noted that the said construction will be unauthorized." The said construction was granted a revised permit on 28/02/2024 with this condition. Accordingly, condition No. 35 in Appendix 'A' of the said permit is being violated. Therefore, the said revised construction permit should be considered cancelled.

In the case under reference no. 3, the Chairman Shri. Kalpesh Yadav, on behalf of the complainant applicant Discipline Punekars Forum, has submitted information on points 1 to 8. It is briefly as follows:-

Sr.No.	Complainants Issues	Issues wise Explanation
1.	As per the approved construction plan of the said construction project, while the developer is actually constructing on the site, as per Regulation No. 19.6 (ii) of the Development Control and Promotion Rules 2018 (DCPH 2018), it is observed that the distance of the rear margin is less than 23 meters while the distance of the front, rear, side margin is 23 meters as per the rule. It is observed that the administrative authorities have given illegal construction permission for the construction of the club house within this less distance, in the interest of the developer and the architect, which is inconsistent with Regulation No. 19.6 (ii) of the Development Control and Promotion Rules (DCPR 2018).	On checking the color copy of the approved construction map of the said case, the club house is proposed in the open space in the 23.0 m. buffer zone on the west side. Also, in the regulation No. 19.6 (i) of the Rules 2018 (DCPR 2018), it is mentioned that the common distance and road widening are permissible in the said 23.0 m. buffer zone. Accordingly, it is seen that the said club house has been shown incorrectly
2.	While approving the final revised construction maps dated 28th February 2024, the Engineer, Architect has	This topic is related to the Revenue Department

Scanned by CamScanner

(67)

	violated the special terms and conditions in the NA certificate dated 27th May 2021, vide No. Mulshi/NA/SR/24/2021, dated 27th May 2021, issued by the Hon'ble District Collector's Office, Pune. The class of land, its occupancy, The developer has violated the terms and conditions of her lien, non-agricultural levy and approved encumbrance	
3.	Considering the construction for commercial purposes approved as per the final revised construction map, the administration has come to the notice of the regulation d.. (1) (0) (fr) id storeill and prasanya in the Development Control and Promotion Rules 2018 (DC-2018), according to which, while it is in order to give approval for commercial use of 20% of the total construction area (RUA) as per the construction map, it is observed that the Development Permission Department of the Pune Metropolitan Region Development Authority has illegally given permission to the architect for commercial use of less than 20% in the final revised construction map	At the time of permission dated 28/02/2024, Minimum 20% of the Basic FSI was properly located on the map.
4.	While approving the construction maps of the construction project, it is observed that the administration has illegally given permission for construction within the Marginal Distance. If we look at the revised construction maps, it is observed that the administration has violated the Construction Development Rules by illegally giving permission to the facility area and the boundary wall within the facility area, STP plot, transformer, OWC etc. within the Marginal Distance.	In the said revised construction plan, the height of the said building excluding the parking lot, excluding the common distance required by the rules. is 63.0 m. As per Regulation No. 17.3 (3) and 17.3 (7) of the Development Control and Promotion Rules 2018 (DCPR-2018), the common distance on the front side is 12.0 m. and the common distance on the other side is correctly shown. Also, more distance than required has been left. And the facility area and its wall mentioned by the complainant STP plate, transformer, OWC etc. are open use.
5.	Considering the number of residential +	The said parking will need to be planned

Scanned by CamScanner

	commercial units in the final revised construction maps, it is observed that adequate parking arrangements as per Table No. 07 of the Development Control and Promotion Rules 2018 (DCPR-2018) have not been planned at the time of approval of the construction maps. As per the final revised construction map, the total number of residential + commercial units is 432 two wheelers, 432 The planned parking area for bicycles and 156 cars is not found on the site as it was planned in the construction maps.	prior to final occupancy.
6.	The final revised building permit and construction maps were approved by the Planning Permission Department of the Pune Metropolitan Region Development Authority vide BMU/CRNO.2112/23-24/8926 dated 28 February 2024. It is a matter for the developer to take environmental clearance (EC) as per the final revised approved construction maps. Carrying out construction of a construction project as per the revised construction maps without obtaining environmental clearance (EC) certificate is a violation of the Environment Protection Act. For additional information, a copy of the EIA Notification 2006 issued by the Union Ministry of Environment and Forests under the Environment Protection Act 1986 and the said Act on 14 September 2006 is attached with the statement. As per the EIA Notification 2006, it is mandatory to obtain Environmental Clearance (EC) before starting the construction on the actual site for a construction project with a total built up area (Total Built Up Area) of more than	As per the condition no. 35 of the development permission and The Commencement Certificate dated 28/02/2024 issued by the Authority it is stated as follows. 35) As per the previously approved P.No. 1174/21-22, dated 08/12/2022, the approved FSI area of 12347.75 sq.m. + NON FSI area of 4899.71 sq.m. totaling 17236.69 sq.m. was not required for the Environment Department's No-Objection Certificate. Now, since the revised proposal has been submitted by applying TOD rules for the said revised proposal, the FSI area of 23327.47 sq.m. + NON FSI area-2410.61 sq.m. totaling 25738.08 sq.m. is becoming. Therefore, it will be mandatory for the applicant to submit the No-Objection Certificate of the Environment Department before starting the construction of the additional area of 17236.69 sq.m. construction area in the previously approved case. It should be noted that if construction is carried out on an area of 17236.69 sq.m. without obtaining a no-objection certificate from

GOVT. OF

Scanned by CamScanner

20,000 square meters. However, the developer, in consultation with the administrative officers of the Maharashtra Pollution Control Board and the Pune Metropolitan Region Development Authority, has started the construction of a total built up area (TBUA) of 26460.48 square meters on the actual site as per the revised construction map and it is also observed that the construction has been completed

The details of the Total Built Up Area (TBUA) as per the revised construction map as evidence that the Development Permission Department of the Pune Metropolitan Region Development Authority has granted construction permission for a total construction area of 26460.48 square meters (TBUA) vide BMU/CRNO.2112/23-24/8926 on 28 February 2024 are attached to your notice. For your information, we are bringing to your attention the following.

DISCRIPTION	FSI AREA		NON FSI AREA	CONSTRUCTION AREA
	COMMERCIAL	RESIDENTIAL		
BUILT AREA	1862.25	21465.22	2410.61	25738.06
TRANSFORMER & DG			30.77	30.77
UGWT			80.00	80.00
OHWT			37.40	37.40
STP & OWC			74.23	74.23
ARCH. PROJECTION			500.00	500.00

the Environment Department, the said construction will be considered unauthorized.

Accordingly, the complainant has submitted a photograph of the building under construction along with the said proposal and accordingly, the said conditions are being violated. Therefore, it is necessary to issue a stay order on the construction of the said project.

Scanned by CamScanner

		TOTAL	1862.25	21465.22	3133.01	26460.46	
7.	Condition No. in the final revised building permit dated February 28, 2024. 35 "As per the previous approval No. 1174/21-22, dated 08/12/2022, the approved FSI area of 12347.75 sq. m. + NON FSI area of 4899.71 sq. m. totaling 17236.69 sq. m. was not required for the Environment Department's No-Objection Certificate. Now, since the revised proposal has been submitted by applying TOD rules for the said revised proposal, the FSI area of 23327.47 sq. m. + NON FSI area of 2410.61 sq. m. totaling 25738.08 sq. m. Therefore, the applicant will be required to submit a No-Objection Certificate from the Environment Department before starting the construction of the additional area of 17236.69 sq. m. construction area in the previously approved case. Without obtaining the No-Objection Certificate from the Environment Department, 17236.69 Sq. m. If construction is done on an area, it should be noted that the said construction will be considered unauthorized." In spite of such clear instructions, the developer started construction on an area of 17236.69 sq. m. i.e. 26460.48 sq. m. as per the approved construction maps. It has been observed that 26460 sq. m. of area has been constructed on the actual site as 21 floors. It has been observed that the construction of an area of 11082. 58 sq. m. has been carried out by the developer as mentioned in condition 3. 35 of the final revised construction permit. As per the provision of penal action					As per condition No. 35 of the development permission and commencement certificate dated 28/02/2024 from the Authority, it is stated as follows. Condition No. 35 of the certificate states as follows. 1174/21-22, 35) As per the previously approved P.S. No. Dated 08/12/2022, the approved FSI area 12347.75 sq.m. + NON FSI area 4899.71 sq.m. totaling 17236.69 sq.m. No No Objection Certificate was required from the Environment Department. Now, since the revised proposal has been submitted by applying TOD rules for the said revised proposal, the FSI area thereof is 23327.47 sq.m. + NON FSI area-2410.61 sq.m. totaling 25738.08 sq.m. Therefore, it will be mandatory for the applicant to submit a No Objection Certificate from the Environment Department before starting the construction of the further increased area of the construction area of 17236.69 sq.m. in the previously approved case. Without obtaining the No Objection Certificate from the Environment Department It should be noted that if construction is carried out on an area of 17236.69 sq.m., the said construction will be considered unauthorized. Accordingly, the complainant has submitted a photograph of the building under construction along with the said proposal and accordingly, the said conditions are being violated. Therefore, it is necessary to issue a stay order on the construction of the said project.

Scanned by CamScanner

	against unauthorized construction as per the office circular issued by the Pune Metropolitan Region Development Authority, the administration is required to levy penal action against the developer for 11082.58 sq.m. of unauthorized construction.	
8.	While it is mandatory to obtain permission from the Central Ground Water Resources Authority (CGWA) for digging the foundation of a construction project and extracting groundwater from ४ borewells in the property area, it is observed that the developer of the said property is illegally digging and extracting groundwater from the property area of the construction project without taking any official permission for digging and extracting groundwater. Considering the seriousness of the complaints raised above, it is observed that while constructing the construction project 'Welworth Poornam' in S. No. २८३/२ property at Village Mauje Man, Tal. Mulshi, Dist. Pune, it is observed that the developer has violated the Development Control and Promotion Rules २०१८ (DCPR-२०१८), Environment Protection Act १९८६ and the special rules in the EIA Notification २००६ issued by the Union Ministry of Environment and Forests on १४ September २००६ under the said Act. We should immediately take penal action against the unauthorized construction of the said construction project and take action against the construction project as per the Development Control and Promotion Rules २०१८ (DCPR - २०१८) within the next ८ days, otherwise the administrative officer of the Development Permission Department will be the one who will take	• The issue of digging the foundation during the construction of a construction project is related to the revenue department. • 4. It is mandatory to obtain permission from the Central Ground Water Resources Committee (CGWA) for pumping groundwater from borewells - this issue is related to the Revenue Department. Since both the above complaint issues do not fall under the jurisdiction of this office, it would be appropriate for you to seek redress from the concerned department. GOVT. OF MAHARASHTRA NOTARY SUDHIR MADHUKAR NIRPHARAKE PUNE Regd.No. 691 Exp. Date 12/01/2028

Scanned by CamScanner

	action against this illegal construction.It should be noted that legal action will be taken against the Director of the Development Permission Department and other officials in the administration, assuming that they are involved in the mismanagement of the construction.	

Issue wish conclusion:-

In the subject matter, a complaint has been filed in this office regarding the construction project 'Wellworth Poornam' in the property No. 282/2 at Mouje Maan, Tal. Mulshi, Dist. Pune through the above-referenced letter. Accordingly, while obtaining the revised construction permission for your project, the following is mentioned in Condition No. 35 of the Development Permission and Commencement Certificate As per the earlier approved P.R.No. 1174/21-22, dated 08/12/2022, the approved FSI area of 12347.75 sq.m. + NON FSI area of 4899.71 sq.m., totaling 17236.69 sq.m., did not require a No Objection Certificate from the Environment Department. Now, since the revised proposal has been submitted by applying TOD rules for the said revised proposal, the FSI area of 23327.47 sq.m. + NON FSI area-3133.01 sq.m., totaling 26460.48 sq.m. Therefore, it will be mandatory for the applicant to submit a No Objection Certificate from the Environment Department before starting the construction of the additional area of 17236.69 sq.m. of the previously approved construction area. If construction is carried out on an area of 17236.69 sq.m. without obtaining a No Objection Certificate from the Environment Department, the said construction will be considered unauthorized, Take note."

Order

In accordance with the complaint filed by Mr. Kalpesh Yadav, all the issues mentioned have been re-examined after hearing and as per condition No. ३५ mentioned in the certificate issued by this office on २८/०२/२०२४, the said commencement certificate is being cancelled in principle as the non-applicant has constructed an area exceeding the FSI construction mentioned in the previously approved environmental clearance certificate without filing a revised no-objection. After filing a revised no-objection from the Environment Department, a fresh proposal for construction permission should be filed. Till then, no development work should be done on the site otherwise the said construction will be considered unauthorized and legal action will be taken.

-sd-

Deepak Singla (IAS)
Additional Metropolitan Commissioner
Pune Metropolitan Region Development
Authority, Pune.

Copy To- 1) Discipline Punekars Forum President Shri. Kalpesh Yadav, Address- S.No. 24/46/12, Sopan Nagar, Vadgaon Sheri, Pune - 411024.

2) May. On behalf of Grow India Realcon LLP. Partner Shri. Vineet Goyal, Address: Mau. Mann, Ta. Mulshi, Dist.Pune.

Scanned by CamScanner