

मा.उप अभियंता

बांधकाम विकास विभाग, झोन क्र.२,
पुणे महानगरपालिका.

विषय :- पुणे आंबेगाव(बु.) सर्वें नं. १३(पैकी) येथील नियोजित व्यापारी वापराचे दुरुस्त बांधकामाचे परवानगीबाबत.

संदर्भ :- आ.क्र. एएमबी/००२८/१७ दि. ०८-०८-२०२४ अन्वये दाखल केलेला बांधकाम प्रस्ताव.

मालक:- महाराजा शिवछत्रपती प्रतिष्ठान तर्फे श्री. अनिल पवार .

ला.आर्की:- श्री. अभिजित कोंडे. ला.नं. CA/९८/२३२३३

पत्ता:- १०७ – ११२, झेनिथ कॉम्प्लेक्स, शिवाजीनगर, पुणे – ४११००५.

विषायांकित मिळकतीमधील नियोजित इमारतीचे बांधकामास प्रस्ताव पुढीलप्रमाणे मंजूर आहे. यापूर्वी पुणे महानगर प्रदेश क्षेत्र विकास प्राधिकरण पुणे यांच्याकडील जा.क्र. बीएचए/ मौ. आंबेगाव बु. /स.नं. १३पै, प्र. क्र. ३२२०/१६ दि. २७/०९/२०१६ मूळ रेखांकन झाले असून दुरुस्त लेआऊट व बांधकाम जा.क्र. बीएचए/ मौ. आंबेगाव बु. /स.नं. १३पै, प्र. क्र. १३०३/१६-१७ दि. ०८/०९/२०१७ नुसार लेआऊट व बांधकाम प्रस्ताव मंजूर आहे. अकृषिक परवानगी जिल्हाधिकारी कार्यालय, पुणे, महसूलशाखा क्र. पमह/एनए/एसआर/१५३/२००४, दि. २७/०८/२००४ रोजी पारित केला आहे. विषायांकित प्रस्तावास नियोजित विकसन दाखला IOD करिता जा. क्र. झोन २/४४४४ दि. २३/०८/२०२४ अन्वये मा. कार्यकारी अभियंता पुणे म.न.पा. यांनी मान्यता दिलेली आहे.

ला. आर्कटिक श्री. अभिजीत कोंडे यांनी तपासणी फी रक्कम रु.६००/- च.क्र.सीई/बीपी/१३६२५ दि. ०७/०८/२०२४ ने भरून दुरुस्त बांधकामचा प्रस्ताव सादर केला आहे. सदर प्रस्ताव नविन यु.डी.सी.पी.अ.र. २०२० नुसार प्रस्ताव दाखल केलेला असून सदरचे प्रस्तावासोबत चालू तारखेचा ७/१२ उतारा, प्रोटिंजनल फायर एन.ओ.सी. व दुरुस्त बांधकामाचे नकाशे सादर केले आहेत.

एरिया स्टेटमेंट (Performa I प्रमाणे)

अ.क्र	तपशील	क्षेत्र (चौ.मी.)
१)	मिळकतीचे क्षेत्र (कमीत कमी क्षेत्र)	८१२००.००
	अ) ७/१२ नुसार	८१२००.००
	ब) मोजणी नकाशा नुसार क्षेत्र	८१५३६.०६
	क) जागेवरील मोजमापानुसार क्षेत्र	८१५३६.०६
२)	वजावट	
	अ) १५.०० मी. पोहोच रस्त्या खालील क्षेत्र	५९५४.९३
	ब) सर्विस रस्ता रुंदी क्षेत्र १२.०० मी. रस्तारुंदीसाठी	३७२७.२७
	क) २४.०० मी. आर. पी, रस्त्याखालील क्षेत्र	२१७६.९३
	ड) अतिक्रमणाखालील क्षेत्र	३७४.४६
	इ) १:५ उताराखालील क्षेत्र	५५४५.०७
	एकूण (अ +ब+क+ड+इ)	९६९७७.८६

३)	निव्वळ प्लॉटचे क्षेत्र (१ - २)	६४२२२.९४
४)	१५% अॅमेनिटी स्पेस (४ हे पेक्षाजास्त क्षेत्रासाठी)	
	अ) आवश्यक	०.००
	ब) प्रस्तावित	०.००
५)	निव्वळ प्लॉटचे क्षेत्र (३-४ब)	६४२२२.९४
६)	१०% ओपन स्पेस (मोकळीजागा)	
	अ) आवश्यक	०.००
	ब) प्रस्तावित	०.००
७)	अंतर्गत रस्त्याचे क्षेत्र	०.००
८)	प्लॉटेबल क्षेत्र	०.००
९)	एकूण अनुज्ञेय चटई क्षेत्र रस्तारुंदीनुसार (अ.क्र. ५ X १.१०)	७०६४४.३५
१०)	अॅडीशन एरिया एफ.एस.आय. करिता	
	अ) जास्तीत जास्त अनुज्ञेय प्रीमियम FSI (अ.क्र. ०१ x ०.५०)	४०६००.००
	ब) प्रस्तावित प्रीमियम FSI	०.००
११)	अनुज्ञेय टि.डी.आर. (अ.क्र. ०१ x १.४०)	११३६८०.००
	अ) IN-SITU २४.०० मी रस्ता अंतर्गत क्षेत्र (२.०० X अ.क्र. २(क))	०.००
	ब) IN-SITU १२.०० मी रस्ता अंतर्गत क्षेत्र (२.०० X अ.क्र. २(ब))	०.००
	क) IN-SITU अॅमेनिटी स्पेस अंतर्गत क्षेत्र (२.०० X अ.क्र. ४(ब))	०.००
	ड) प्रस्तावित टि.डी.आर. क्षेत्र	०.००
	इ) एकूण (११(अ)+(ब)+(क)+(ड))	०.००
१२)	चॅप्टर नं.७ अंतर्गत अॅडीशनल एफ.एस.आय. एरिया	०.००
१३)	एकूण एनटायटलमेंट	----
	अ) अ.क्र. [१+१०(ब) + ११(इ) + १२]	७०६४४.३५
	ब) पुर्वमान्य क्षेत्र (भोगवटा प्राप्त)	३०००.८४
	क) शिल्लक क्षेत्र [१३(अ) - १३(ब)]	६७६४३.५१
	ड) अनुज्ञेय अॅन्सेलरी FSI (८०% अ.क्र. १३क)	५४११४.८१
	इ) प्रस्तावित अॅन्सेलरी FSI	०.००
	एकूण एनटायटलमेंट (अ + ड)	१२४७५९.९६
१४)	जास्तीतजास्त अनुज्ञेय FSI [(अ.क्र. १+१०+११+१२- अ.क्र. १३ ब X १.८०) + अ.क्र. १३ब]	४०२४६३.९६
१५)	एकूण प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र	
	(अ) पुर्वमान्य क्षेत्र (भोगवटा प्राप्त)	३०००.८४
	(ब) प्रस्तावित क्षेत्र	३६१५७.४५
	(क) एकूण बांधकाम क्षेत्र	३९१५८.२९
१६)	एफ.एस.आय. वापर (अ.क्र. १५क / ५)	०.६०९७

यापूर्वी पुणे महानगर प्रदेश क्षेत्र विकास प्राधिकरण पुणे यांच्याकडील जा.क्र. बीएचएसीआरनं. १३०३/१६-१७ मौ. आंबेगाव बु. /स.नं. १३५८, दि.०८/०९/२०१७ नुसार ले आऊट व बांधकाम प्रस्ताव खालीलप्रमाणे मंजूर आहे.

अ.क्र.	इमारत	मजले	उंची	बांधकाम एफ. एस. आय
१.	ऑडीटोरियम	LG+UG+1	१५.३०	३१४३.८६
२.	बाजार पेठ	Ground	४.९७	४६९.३२
३.	शिल्पग्राम	Ground	४.६५	१४६.६५
४.	भवानी माता मंदिर	G+UG+1	१२.८०	१८६५.८९
५.	हॉर्स रायडिंग व मल्टीलेवल कार पार्किंग	LG+UG+1	१५.६०	८९१७.२२
६.	राजसभा	2LG+UG+1	२२.०८	१३५८०.५९
७.	सरकार वाडा	LG+G+1	१४.७०	३०००.८४
८.	स्टाफ क्वार्टर्स	P+7	२३.३५	२१५९.८२
९.	एन्ट्रन्स कोर्ट	G+2	१२.४५	६७२४.७७
एकूण				४०००८.९६

इमारत – EXISTING (भोगवटा प्राप्त)

इमारत	प्रस्तावित एफ.एस.आय.	मजले	उंची	बांधकाम एफ. एस. आय + नॉन एफ. एस. आय
सरकार वाडा	३०००.८४	LG+G+1	१४.७०	३०००.८४

नियोजित इमारती खालील प्रमाणे

अ.क्र.	इमारत	मजले	उंची	बांधकाम एफ. एस. आय
१.	ऑडीटोरियम	LG+UG+1	१५.३०	३१४३.८६
२.	बाजार पेठ	Ground	४.९७	४६९.३२
३.	शिल्पग्राम	Ground	४.६५	१४६.६५
४.	हॉर्स रायडिंग व मल्टीलेवल कार पार्किंग	LG+UG+1	१५.६०	८९१७.२२
५.	राजसभा	2LG+UG+1	२२.०८	१३५८०.५९
६.	स्टाफ क्वार्टर्स	P+7	२३.३५	२१५९.८२
७.	भवानी माता मंदिर	G+UG+1	१२.८०	१०८३.५१
८.	एन्ट्रन्स कोर्ट	G+2	१२.४५	६६१७.६०
एकूण नियोजित				३६९९८.५७
लिफ्ट एरिया				३८.८८
EXISTING सरकार वाडा (भोगवटा प्राप्त)				३०००.८४
एकूण				३९,९९९.४९

इमारत – ऑडीटोरियम

मजले	यापूर्वीचे मान्य		नियोजित	
	व्यापारी	निवासी	व्यापारी	निवासी
लोअर ग्राउंड	१५५१.३४	--	१५५१.३४	--
अप्पर ग्राउंड	१५६०.८४	--	१५६०.८४	--
पहिला	--	--	--	--
एकूण	३११२.८४	--	३११२.८४	--

इमारतीची प्रस्तावित उंची:- १५.३० मी.

पाणी पुरवठा :- अंडरग्राउंड करीता :- ४७,५५० लिटर
ओव्हरहेडः- ३१,७०० लिटर

इमारत – बाजार पेठ

मजले	यापूर्वीचे मान्य		नियोजित	
	व्यापारी	निवासी	व्यापारी	निवासी
ग्राउंड	४६९.३२	--	४६९.३२	--
एकूण	४६९.३२	--	४६९.३२	--

इमारतीची प्रस्तावित उंची:- ४.९७ मी.

इमारत – शिल्पग्राम

मजले	यापूर्वीचे मान्य		नियोजित	
	व्यापारी	निवासी	व्यापारी	निवासी
ग्राउंड	१४६.६५	--	१४६.६५	--
एकूण	१४६.६५	--	१४६.६५	--

इमारतीची प्रस्तावित उंची:- ४.६५ मी.

इमारत – हॉर्से रायडींग व मल्टीलेवल कार पार्किंग

मजले	यापूर्वीचे मान्य		नियोजित	
	व्यापारी	निवासी	व्यापारी	निवासी
लोअर ग्राउंड	३७९६.३१	--	३७९६.३१	--
अप्पर ग्राउंड	३७९६.३१	--	३७९६.३१	--
पहिला	१२९२.९२	--	१२९२.९२	--
एकूण	८८८५.५४	--	८८८५.५४	--

इमारतीची प्रस्तावित उंची:- १५.६०मी.

पाणी पुरवठा :- अंडरग्राउंड करीता :- १,३३,५०० लिटर
ओव्हरहेडः- ८९,००० लिटर

इमारत – राजसभा

मजले	यापूर्वीचे मान्य		नियोजित	
	व्यापारी	निवासी	व्यापारी	निवासी
लोअर ग्राउंड २	३४१०.३२	--	३४१०.३२	--
लोअर ग्राउंड १	४६०८.४९	--	४६०८.४९	--
अप्पर ग्राउंड	४५०३.९६	--	४५०३.९६	--
पहिला	९४४.१९	--	९४४.१९	--
रुफ/नगारखाना	११४.४३		११४.४३	
एकूण	१३५८०.५९		१३५८०.५९	--

इमारतीची प्रस्तावित उंची:-
२२.०८ मी.

पाणी पुरवठा :- अंडरग्राउंड करीता :- २,०३,९०० लिटर

ओव्हरहेडः- १,३५,९०० लिटर

इमारत – स्टाफ क्वाटर्स

मजले	यापूर्वीचे मान्य		नियोजित	
	व्यापारी	निवासी	व्यापारी	निवासी
पार्किंग	--	--	--	--
पहिला	४३८.७१	--	४३८.७१	--
दुसरा	३५६.५३	--	३५६.५३	--
तिसरा	३३९.१४	--	३३९.१४	--
चौथा	३१२.०९	--	३१२.०९	--
पाचवा	२३४.८७		२३४.८७	
सहावा	२४४.३५		२४४.३५	
सातवा	२२८.७७		२२८.७७	
एकूण	२१४६.३८	--	२१४६.३८	--

इमारतीची प्रस्तावित उंची:- २३.३५ मी

पाणी पुरवठा :- अंडरग्राउंड करीता :- ५७००० लिटर

ओव्हरहेडः- २०,००० लिटर

इमारत – भवानी माता मंदिर

मजले	यापूर्वीचे मान्य		नियोजित	
	व्यापारी	निवासी	व्यापारी	निवासी
ग्राउंड	११८०.३५	--	८९५.२६	--
अप्पर ग्राउंड	५७३.६७	--	७९.३८	--
पहिला	१११.८७	--	१०८.८७	--
एकूण	१८६५.८९	--	१०८३.५९	--

इमारतीची प्रस्तावित उंची:- १२.९५ मी.

पाणी पुरवठा :- अंडरग्राउंड करीता :- २३,५०० लिटर
 ओव्हरहेडः :- १५,५०० लिटर

इमारत – ENTRANCE COURT

मजले	यापूर्वीचे मान्य		नियोजित	
	व्यापारी	निवासी	व्यापारी	निवासी
ग्राउंड	३०७८.३२	--	२९८२.९४	--
पहिला	१८१२.६८	--	१६६५.९९	--
दुसरा	१६४४.६९	--	१४९२.०८	--
टेरेस	१८९.०८	--	४७७.४७	--
एकूण	६७२४.७७	--	६६१७.६०	--

इमारतीची प्रस्तावित उंची:- १२.१५मी.

पाणी पुरवठा :- अंडरग्राउंड करीता :- १,०९,०००.०० लिटर
 ओव्हरहेडः :- ७२,५००.०० लिटर

साईड मार्जीन्स :-

	दर्शनी	मागील	उजवी बाजू	डावी बाजू
अनुज्ञेय	६.००	६.००	६.००	६.००
नियोजित	६.००	६.००	६.००	६.००

पार्किंग – EXISTING सरकार वाडा

पार्किंग	कार	स्कूटर्स	सायकल
ASSEMBLY HALL	५०	२४९	२४९
अतिरिक्त ५०% व्हिजीटर पार्किंग	२५	१२५	१२५
एकूण	७५	३७४	३७४
२) क्षेत्र चौ.मी.	९३७.५०	७४८.००	२६९.८०
एकूण १९४६.८० चौ.मी.			

पार्किंग – अनुज्ञेय / प्रस्तावित

पार्किंग	कार	स्कूटर्स	सायकल
ऑडीटोरियम	७८	३९०	३९०
बाजार पेठ	--	--	--

शिल्पग्राम	--	--	--
हॉर्स रायडींग व मल्टीलेवल कार पार्किंग	२२२	१११२	१११२
राजसभा	२२६	११३०	११३०
स्टाफ क्वार्टर्स	११	६०	६०
भवानी माता मंदिर	०६	३८	--
एन्ट्रन्स कोर्ट	२०	९८	--
TOTAL	५६३	२८२८	२६९२

प्रिमियम फरक

प्रकार	बांधकाम क्षेत्र
यापूर्वी बांधकाम प्रस्ताव मान्य दि. ०८/०९/२०१७	४०,००८.९६
प्रस्तावित	३९९५८.२९
फरक	--

वरील प्रमाणे नकाशामध्ये दर्शविण्यात आलेल्या बदलामुळे बांधकाम क्षेत्रामध्ये वाढ होत नाही. विषयांकित मिळकत मान्य प्रादेशिक विकास आराखड्यानुसार पब्लिक सेमी पब्लिक झोन मध्ये समाविष्ट आहे. विषयांकीत मिळकतीमधील नियोजित इमारतीचे बांधकामास प्रस्ताव पुढीलप्रमाणे मंजूर आहे. यापूर्वी पुणे महानगर प्रदेश क्षेत्र विकास प्राधिकरण पुणे यांच्याकडील दुरुस्त ले आऊट व बांधकाम जा.क्र. बीएचए/ मौ. आंबेगाव बु. /स.न. १३पै, प्र. क्र. १३०३/१६-१७ दि. ०८/०९/२०१७ नुसार ले आऊट व बांधकाम प्रस्ताव मंजूर आहे. अकृषिक परवानगी जिल्हाधिकारी कार्यालय, पुणे, महसूलशाखा क्र. पमह/एनए/एसआर/१५३/२००४, दि. २७/०८/२००४ रोजी पारित केला आहे. सदर मिळकतीस दक्षिणेस ६०.०० मी राष्ट्रीय महामार्ग, १२.०० मी. सर्हिस रस्ता व उत्तरेस २४.०० मी आर. पी. रस्ता असून पुणे म.न.पा. कडील झोनिंग जा. क्र. झोन २/६६९२ दि. ०९/१२/२०२३ अन्वये दर्शविण्यात आला आहे, तसेच १५.०० मी. प्रस्तावित रस्त्यावरुन अऱ्कसेस उपलब्ध आहे.

विषयांकित प्रकल्पाकरिता जा. क्र. SEAC-III-2015/CR-126/TC-3 दि. २३/०८/२०१६ अन्वये पर्यावरण ना हरकत दाखला (EC) या पूर्वी प्राप्त असून त्यामध्ये नव्याने बदल केल्यामुळे प्रस्तावास नियोजित विकसन दाखला IOD करिता जा. क्र. झोन २/४४४४ दि. २३/०८/२०२४ अन्वये मा. कार्यकारी अभियंता पुणे म.न.पा. यांनी मान्यता दिलेली आहे, मान्य IOD लेआउट अन्वये ENVIRONMENT CLEARANCE करिता प्रस्ताव दाखल असून दुरुस्त EC अद्याप प्राप्त नाही तथापि दुरुस्त रेखांकन व बांधकाम परवानगी मधील अट क्र. २७ नुसार जागेवरील बांधकाम हे पूर्व मान्य EC पेक्षा जास्त झालेले नाही व करणार नाही तरी त्याबाबतचे हमीपत्र र. क्र. ६१/२०२५ दि. ०५/०२/२०२५ रोजीचे विकसक यांनी प्रकरणी समाविष्ट केले आहे तसेच सोबत मे. क्रिस्टल आर्च आर्कटेक्ट यांचे जागेवरील बांधकामाबाबतचे दि. ०४/०२/२०२५ रोजीचे पत्र सादर केलेले आहे.

प्रस्तुत दाखल प्रकरणी मिळकतीचे एकूण क्षेत्र ८१०००.०० चौ.मी. असून यामध्ये १५.०० मी. पोहोच रस्त्या खालील क्षेत्र, १२.०० मी. सर्हिस रस्त्याखालील व २४.०० मी. आर.पी. रस्ता रुंदीने, अतिक्रमणाखालील क्षेत्र, १:५ उताराखालील क्षेत्र असे एकूण १६९७७.८६ चौ.मी. बाधित होत असून निव्वळ मिळकतीचे क्षेत्र ६४२२२.९४ चौ.मी. इतके आहे. बेसिक एफ.आय.एस. ६४२२२.९४ X १.१ = ७०६४४.३५ चौ.मी. होत असून यापैकी एकूण ३९,९५८.२९ चौ.मी. बांधकाम क्षेत्र प्रस्तावित आहे. यातील ३०००.८४ चौ.मी.

क्षेत्राकरिता पुणे महानगर प्रदेश क्षेत्र विकास प्राधिकरण पुणे यांच्याकडील जा.क्र./बीएचए/मौ:-आंबेगाव बु/स.नं. १३३ै/प्र.क्र. १३०३/१६०७ दि. २६/०९/२०१७ अन्वये सरकार वाडा या इमारतीस अंशतः भोगवटा पत्र प्राप्त झाले आहे.

सबब पुणे महानगर प्रदेश क्षेत्र विकास प्राधिकरण पुणे यांच्याकडील संमतीपत्र जा. क्र. बीएचए/ मौ. आंबेगाव बु. /स.नं. १३३ै, प्र. क्र. १३०३/१६-१७ दि.०८/०९/२०१७ अन्वये दिलेल्या सर्व अटी शर्तीचे पालन करणे विकसक / अर्जदार / जमीनमालक यांचेवर बंधनकारक राहील.

सदर मिळकत ही संरक्षण मंत्रालयाच्या कलर कोडेड झोनिंग मॅप नुसार N4 व N5 झोन मध्ये येत असून मोनार्च सर्टीफिकेट नुसार प्लॉटची समुद्र सपाटीपासूनची महत्तम उंची ६६०.९० मी. आहे. प्रस्तावित इमारत उंची २३.३५ मी. असून एकूण महत्तम उंची ६६०.९० + २३.३५ = ६८४.२५ मी. आहे. सदर उंची ७०७.०० मी. पेक्षा कमी असल्याने दि. २८/०५/२०१९ रोजीच्या कार्यालयीन परिपत्रकानुसार प्रस्ताव आहे. सदर प्रस्तावामध्ये जा. क्र. एफ.बी./२३६४ दि. ०८/०८/२०२४ रोजी प्रोविजनल फायर NOC घेतलेली असून प्रकरणी समाविष्ट आहे.

प्रस्तावित भूखंड क्षेत्र ८९०००.०० चौ.मी. असून एकूण बांधकाम क्षेत्र ३९६२३.२८ चौ.मी. (एफ.एस.आय. ३९१५८.२९ चौ.मी. + नॉन एफ.एस.आय. ४६४.९९ चौ.मी.) एकूण = ३९६२३.२८ चौ.मी. साठी नियोजित आहे.

तरी वरील बाबीचे अवलोकन होऊन विहीत अटींवर संदर्भाक्तीत दाखल दुरुस्त बांधकाम प्रस्तावास मा. उप अभियंता बांधकाम विकास विभाग झोन क्र. २ पुणे मनपा यांची मान्यता मिळणेस विनंती आहे. s

मा.स.कळावे,

मावू VDCPR 2020 पे अधी०
११०० तसेव. ५२१४५५८ अधिकारी
विभागी प्रबंध २०१८ (दि. ५/५/२५)
साठी केली अधिकारी अधिकारी
अधी० ११०० प्रभावी उत्तम नाई
प्रत्याक्षर ८१८८ फूटोंवै ४२०८८ नाई

उप अभियंता
बांधकाम विकास विभाग झो. ३३.२
पुणे महानगरपालिका


०५/१२५-
कनिष्ठ अभियंता
बांधकाम विकास विभाग झोन क्र. २
पुणे महानगरपालिका

Revised DT. ०७/०२/२०२५
APPROVED SUBJECT TO CONDITION
APPROVED UNDER COMMENCEMENT
CERTIFICATE NO. CC/3438/24


Building Inspector
(Jr.Engg./Sect. Engg.)
Deputy Engineer
BUILDING PERMISSION DEPT.
ZONE-2, P.M.C.