

Slum Rehabilitation Authority, Pune
APPENDIX D-1
SANCTION OF BUILDING PERMISSION
AND COMMENCEMENT CERTIFICATE



Building Permit No - 1565174
Proposal Code : SLRAP-25-121483

Permit No. : SLRAP/B/2025/APL/00017
Date : 15/12/2025

Building Name :	BUILDING(Mixed)	Floors :	LOWER GROUND,UPPER GROUND,PODIUM, 1ST 2ND 3RD 4TH 5TH 7TH 8TH 9TH 10TH 11TH 13TH 14TH 15TH 16TH FLOOR,6TH 12TH FLOOR,16TH FLOOR,TERRACE FLOOR
-----------------	-----------------	----------	---

To,
i)Royale Promoters And Builders,
C.T.S NO. 716 (P) & 747 (P), GURUWAR PETH, PUNE,
ii) Junaid Sayyed (Architect)

Sir/Madam,

With reference to your application No **SLRAP202500022**, dated **24-11-2025** for the grant of sanction of Commencement Certificate under Section 18/44 of The Maharashtra Regional and Town Planning Act, 1966 read with - , to carry out development work / Building on Plot No -, City Survey No./Survey No./Revenue S.No./Khasra No./Gut No. **C.T.S. NO. 716 (P), 747 (P)**, Final Plot No. -, Sector No. , Mouje **GURUWAR PETH** situated at Road / Street -, Society - . The Commencement Certificate / Building Permit is granted under Section 18/45 of the said Act, subject to the following conditions :

1. The land vacated in consequence of the enforcement of the set back line shall form part of the public street.
2. No new building or part thereof shall be occupied or allowed to be occupied or permitted to be used by any person until Occupancy permission has been granted.
3. The Development permission/Commencement Certificate shall remain valid for a period of one year commencing from the date of its issue.
4. This permission does not entitle you to develop the land which does not vest in you.
5. This permission is being issued as per the provisions of UDCPR, If any permission is required to be obtained from any department of the state or central government under the provisions of any other laws / rules , it shall be binding on the owner/ developer to obtain such permission from the concerned authority.
6. Information Board to be displayed at site till Occupation Certificate.
7. If in the development permission reserved land/amenity space/road widening land is to be handed over to the authority in the lieu of DEVELOPMENT RIGHTS if any, then necessary possession receipt, registered transfer deed alongwith change in name on record of rights shall be executed in the name of authority with in 6 month from the commencement certificate.
8. All the provision mentioned in UDCPR,as may be applicable, shall be binding on the owner/developer.
9. Provision for recycling of Gray water ,where ever applicable shall be completed prior to completion certificate and design, drawing with completion certificate shall be submitted along with the application for occupancy certificate.
10. Lift Certificate from PWD should be submitted before Occupation Certificate, if applicable.
11. Permission for cutting of tree, if necessary, shall be obtained from the tree authority. Also the certificate/letter for plantation of trees on the land, if required under the provision of tree act, shall be submitted before occupation certificate.
12. All guidelines mentioned in the environment and forest climate change department, Govt. of Maharashtra, letter no CAP-2023/CR-170,TC-2, shall be followed, if applicable



Signature valid

Digitally signed by HRISHIKESH MOHAPATRE
Date: 2025.12.16 19:16:22 IST
Reason: Approved Certificate
Designation: Assistant Director Town Planning
Location: Slum Rehabilitation Authority, Pune
Project Code: SLRAP-25-121483
Application Number: SLRAP/2500022
Proposal Number: 1565174
Certificate Number: SLRAP/B/2025/APL/00017



Scan QR code for verification of authenticity.

Assistant Director Town Planning,
Slum Rehabilitation Authority, Pune,

अटीशर्ती/

१. विषयांकीत जमिनीचे मालकी हक्काबाबत व इतर कोणत्याही हक्काबाबत, वहिवाटीबाबत, चतुसिमेबाबतः, विवाद किंवा न्यायालयीन वाद निर्माण झाल्यास त्याबाबतची सर्व जबाबदारी संबंधित विकसक यांची राहिल.
२. योजनेतील पुनर्वसन क्षेत्रासाठी सिमांकीत करावयाच्या भूखंडाच्या हद्दीनुसार किमान १.५ मी उंचीची सिमाभित बांधणे बंधनकारक आहे.
३. कामगारांच्या सोयीसाठी जागेवर तात्पुरत्या स्वरूपाच्या किमान पुरेशा स्वच्छता गृहाची सोय करणेची, तसेच कामगारांच्या सुरक्षिततेसाठी आवश्यक व्यवस्था करणेची जबाबदारी विकसकाची राहिल. इमारत व इतर बांधकाम कामगार (रोजगार विनियमन व सेवाशर्ती(अधिनियम, १९९६ व त्याअंतर्गत नियमाचे काटेकोरपणे पालन करणे बंधनकारक राहिल.
४. सदर प्रकरणी मंजूर करण्यात आलेल्या लेआऊट- नकाशा / बांधकाम नकाशा वरील दर्शविलेल्या दुरुस्त्या / अटी / शर्ती बंधनकारक राहतील.
५. जोत्याचे बांधकाम पूर्ण झालेनंतर वास्तुविशारदाचे प्रमाणपत्र विहित नमुन्यात सादर केल्यानंतर व यासंदर्भात जोते बांधकाम प्रमाणपत्र प्राधिकरणाकडून अदा केल्यानंतरच पुढील बांधकाम करणेत यावे.
६. महाराष्ट्र झोपडपट्टी (सुधारणा, निर्मुलन व पुनर्विकास(अधिनियम, १९७१ व झो.प्रा.पु. पुणे व पिंपरी चिंचवड क्षेत्रासाठी लागू असलेली विकास नियंत्रण नियमावली, तसेच शासनाकडून वेळोवेळी प्राप्त निर्देशानुसार व झोपुप्राकडील वेळोवेळी निर्गमित परिपत्रकानुसार कार्यवाही करणे बंधनकारक राहिल.
७. सांडपाणी विल्हेवाट (sewage treatment), घन कचरा व्यवस्थापन)Solid Waste) विल्हेवाटीसाठी, रेन वॉटर हार्वेस्टिंग, वॉटर रिसायकलीन, ओला कचरासुका/ कचरा याचे नियोजन/ वर्गीकरण करणे, उर्जा साहित्य इत्यादीबाबत संबंधित विभागाकडील सुचनांचे पालन करणे बंधनकारक राहिल.
८. पावती क्र.०२८५ दि.१५/१२/२०२५ अन्वये विकसक यांनी सदर बांधकाम परवानगी अनुषंगाने शुल्क रक्कम रू. ४८,५४,८९९चा- / भरणा केल्याचे सादर केलेल्या चलन वरून निदर्शनास येत आहे, तथापि विविध देय शुल्कांच्या परिगणनेमध्ये तफावत आढळून आल्यास फरकाची रक्कम भरणे विकसकावर बंधनकारक राहिल. तसेच या संदर्भात विविध शुल्काबाबत शासनाकडून / प्राधिकरणाकडून वेळोवेळी होणारे बदल बंधनकारक राहतील, याची नोंद घ्यावी.
९. नकाशात दाखविलेल्या नियोजनामध्ये प्राधिकरणाच्या सक्षम प्राधिकार्याच्या पूर्व परवानगीशिवाय कोणतेही बदल करू नये. तसेच बांधकाम परवानगीसाठी सादर केलेली कागदपत्रे चुकीची अथवा दिशाभूल करणारी असल्याचे आढळून आल्यास दिलेली बांधकाम परवानगी आपोआप रद्द होईल.
१०. प्रस्तुत बांधकाम /विकास परवानगी मिळाल्यानंतर परवानाधारक / भूखंडधारक यांनी जागेवर झो प्राधिकरण.पु.असा ठळक मोठ्या/अक्षरात उल्लेख करून खालील प्रमाणे माहिती दर्शविणारा फलक लावावा .
 - अ. भूखंडधारकाचे / परवानाधारकाचे (विकसक / वास्तु विशारद(नाव व पत्ता .
 - ब. भूखंड क्रमांक त्याच्या हद्दी व सभोवतालची माहिती.
 - क. बांधकाम आरंभ प्रमाणपत्राचा क्रमांक व दिनांक
 - ड. एकूण मंजूर बांधकाम क्षेत्र / मजले.
११. विकसकाने भोगवटा प्रमाणपत्र घेण्यापूर्वी महानगरपालिकेच्या जल नि सारण:विभाग ,मल नि सारण: विभाग, अग्निशमन विभाग , पाणी पुरवठा विभाग ,उद्यान वृक्ष) संवर्धन (विभाग , तसेच अन्य संबंधित विभाग यांचेकडील ना हरकत प्रमाणपत्र बांधकाम नकाशांसह सादर करावे .त्याचप्रमाणे महसूल विभागाकडून गौणखनिज उत्खननाची परवानगी तसेच स्वामित्वधन रक्कम शासनास जमा केलेबाबतचा दाखला सादर करणे आवश्यक राहिल.
१२. पुनर्वसन / विक्री घटक इमारतीमधील Refuge area क्षेत्र बंद करणे अनुज्ञेय नाही व ते कायमस्वरूपी खुले ठेवावे .तसेच सामासिक अंतराची जागा कोणत्याही अडथळ्याशिवाय पूर्णपणे खुली ठेवावी.



१३. आपत्कालीन व्यवस्थापन अधिनियमातील तरतूदीनुसार प्रस्तावित बांधकाम हे भूकंप विरोधक (Earthquake Resistant) पध्दतीने होईल, याची संपूर्ण जबाबदारी ही विकसक / वास्तुविशारद यांची राहिल. याबाबत Structural Designer यांचे प्रमाणपत्र हे जोते तपासणी पूर्वी सादर करण्यात यावे. तसेच इमारती बांधकाम करतानाची देखरेख (Supervision) हे सुशिक्षित तज्ञ अभियंत्यामार्फत करणेची व गुणवत्ता नियंत्रणाची (Quality Control) जबाबदारी संपूर्णपणे विकसक/ वास्तुविशारद यांची राहिल.
१४. इमारतीमधील पुरेशा उजेड व वायुवीजन संदर्भातील आवश्यक त्या नियोजनाची संपूर्ण जबाबदारी योजनेचे वास्तुविशारद व विकसक यांची राहिल. इमारतीमधील कुठलेही क्षेत्रमध्ये दिवसा अंधार राहणार नाही याची दक्षता घेणेत यावी.
१५. विक्री घटक इमारतीसाठी स्थावर संपदा अधिनियम, २०१६ (RERA ACT) मधील सर्व तरतुदी बंधनकारक राहतील.
१६. योजनेच्या रेखांकनातील रस्ते, खुली जागा सार्वजनिक वापराचे वाहनतळ इमारतीतील सर्व रहिवाशांसाठी समान तत्त्वावर उपलब्ध करून देणे बंधनकारक आहे. दिव्यांग व्यक्तीसाठी (Differently Abled persons) साठी आवश्यक त्या सोयी सुविधा बांधकामामध्ये उपलब्ध करून देण्याची सर्वस्वी जबाबदारी विकसक व वास्तुविशारद यांची राहिल.
१७. मंजूर विकास योजनेतील रस्त्याखालील क्षेत्र तसेच आरक्षणांतर्गत क्षेत्र अंतिम भोगवटा प्रमाणपत्र मागणीपूर्वी संबंधित मनपाकडे हस्तांतरीत करणेत यावे.
१८. सदरच्या झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेतील समाविष्ट होणाऱ्या झोपडीधारकांची सहकारी गृहनिर्माण संस्थेची स्थापनानोंदणी/ करण्यासाठीचा प्रस्ताव ३० दिवसांमध्ये सादर करण्यात यावा.
१९. आर.सी.सी. व वीट बांधकाम पूर्णत्वापोटीचा टी.आर.डी. मागणीपूर्वी विषयांकित योजनेतील एक पुनर्वसन रहिवासी गाळा Sample Flat म्हणून पाहणीसाठी पूर्ण करणे विकसकावर बंधनकारक राहिल. परिपत्रक क्र.०६/२०२४ दि.०२/०९/२०२४ नुसार २७४ पुनर्वसन सदनिकांची योजना बांधकाम परवानगी प्राप्त झाले पासून ४८ महिन्यात पूर्ण करणे विकसकावर बंधनकारक राहिल.
२०. धार्मिक, जिना, पॅसेज, व लिफ्ट इ. करिता स्वतंत्र विद्युत मिटरची व्यवस्था सह गृहचरणा.संस्थेच्या नावे करण्यात यावी.
२१. पुणे महानगरपालिकेचे अग्निशमन विभागाकडील Provisional Fire NOC क्र. ३४२५ दि.१२/११/२०२५ रोजीच्या मधील सर्व अटी व शर्तीची पूर्तता करणे विकसकावर बंधनकारक राहिल.
२३. महाराष्ट्र इलेक्ट्रिक वाहन धोरण २०२१ नुसार महाराष्ट्र शासनाचे पर्यावरण व वातावरणीय बदल विभाग यांचेकडील शासन निर्णय क्र-मइवाधो.२०२१.क्र.प्र/२५.क्र.ता/४ नुसार इलेक्ट्रिक वाहन चार्जिंगसाठी जागा उपलब्धता करून देणे बंधनकारक राहिल.
२४. परिपत्रक क्र.०९/२०२५ दि.२३/०६/२०२५ नुसार झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना राबविताना विकसकाने पुनर्वसन घटकातील खुली जागा, रॅम्प व इतर सुविधांकरिता झोपडपट्टी पुनर्वसन नियमावलीसोबतच UDCPR नियमावलीतील निर्दिष्ट तरतुदीची पूर्तता करणे व परिपत्रक क्र.१०/२०२५ दि.२३/०६/२०२५ नुसार झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना राबविताना विकसकाने निवासी सदनिका, बिगरनिवासी गाळे, मिश्र वापर असलेल्या सदनिका / गाळे / धार्मिक स्थळे या संदर्भातील तरतुदीची अंमलबजावणी करणे विकसकास बंधनकारक आहे.
२५. योजनेतील इमारतीमध्ये असलेल्या Lift, Pump, STP, Generator Backup, Fire Fighting इत्यादीबाबत सदनिकेचा ताबा दिल्यापासून ५ वर्षाकरिता वार्षिक देखभाल करारनामा (AMC) करणे बंधनकारक राहिल.
२६. सदर प्रकल्पाचे बांधकाम झोने.प्रा.पु. निश्चित केलेल्या मानकांप्रमाणे (कार्यालयीन परिपत्रक क्र. १३१ दि. १३/२/२०१४ तसेच वेळोवेळी दिलेल्या सूचना विचारात घेऊन(विहित मुदतीत पुर्ण करणे विकसकावर बंधनकारक राहिल. प्रकल्पाचे स्ट्रक्चरल स्टॅबिलिटी, बांधकामात वापरण्यात येणाऱ्या- साहित्यांची गुणवत्ता तसेच बांधकामाचा दर्जा याबाबत कसलीही तडजोड न करता विनिर्देशाप्रमाणे बांधकाम करणेची सर्व जबाबदारी विकसक / वास्तुविशारद/ स्ट्रक्चरल इंजिनिअर यांची राहिल.



२७. विकास नियंत्रण नियमावली, २०२२ मधील विनियम क्र१४ ..६. २३नुसार योजनेतील पुनर्वसन सदनिका वाटप झाल्यानंतर सदर योजनेतील सार्वजनिक सुविधांची देखभाल व दुरुस्ती करणे, रस्ते व परिसर स्वच्छ ठेवणे व कचऱ्याची विल्हेवाट करणे, महानगरपालिके कडील कर व इतर सेवा शुल्क भरणे याप्रमाणे सार्वजनिक क्षेत्राच्या देखभालची सर्वस्व जबाबदारी सहकारी गृहनिर्माण संस्थेची असणार व त्याकामी सदर पुनर्वसन योजनेतील सदस्यांकडून आवश्यक ते सेवा शुल्क भरून घेण्यात यावे.
२८. पुनर्वसन सदनिकांचे वयक्तिक विज बिल व अन्य सेवाशुल्क भरणे करणेबाबतची जबाबदारी त्या सदनिकाधारकाची असेल .
२९. माउपसचिव., नगरविकास विभाग, महाराष्ट्र शासन यांचेकडील क्र-बीटिपी/अपिल.४३२५/१५९१ / प्र.क्र.१२२/२०२५ / नवि-११ दि.२०/०८/२०२५ रोजीच्या आदेशामधील उंच इमारतींच्या बांधकामामध्ये उंचीवर काम करताना घ्यावयाचे दक्षतेबाबत विशेष सुरक्षा नियंत्रण मार्गदर्शक सुचनांचे पालन करणे विकसक /वास्तुविशारद यांचेवर बंधनकारक राहिल.

सदरयोजनेकरीता वरील नमूद कोणत्याही अटी / शर्तीचा भंग झाल्याचे आढळल्यास प्रस्तुतची बांधकाम परवानगी रद्दबातल ठरविण्यात येऊन विकसक / वास्तुविशारद/ स्ट्रक्चरल इंजिनिअर यांच्यावर म व.नि.प्रा.न अधिनियम १९६६ मधील तसेच इतर अनुषंगिक अधिनियम / नियम यामधील तरतुदीनुसार आवश्यक ती कार्यवाही करण्यात येईल, याची नोंद घ्यावी.

सबब, पुणे पेठ, गुरुवार, सि.नं.स.७१६पै, ७४७पै या योजनेकरीता वरील नमूद कोणत्याही अटी / शर्तीचा भंग झाल्याचे आढळल्यास प्रस्तुतची बांधकाम परवानगी रद्दबातल ठरविण्यात येऊन विकसक / वास्तुविशारद / स्ट्रक्चरल इंजिनिअर यांच्यावर म व.नि.प्रा.न र.अधिनियम १९६६ मधील तसेच इतर अनुषंगिक अधिनियम / नियम यामधील तरतुदीनुसार आवश्यक ती कारवाई करण्यात येईल.

{ मामुख्य.य कार्यकारी अधिकारी, झो .प्रा.पु.पुणे.
यांच्या दि.१५/१२/२०२५ च्या मान्यतेनुसार }



सहाय्यक संचालक नगर रचना,
झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण,
पुणे व पिंपरी चिंचवड क्षेत्र, पुणे.

प्रत-:

१. मे. रॉयल प्रमोटर्स अॅण्ड बिल्डर्स
१०७०, शुक्रवार पेठ, पुणे-४११००२.
२. मे. एट्रियम डिजाइन स्टुडिओ तर्फे आर्कि. जुनेद सय्यद,
ऑफिस नं०७०१ ., वा७ मजला, पार्कलेन कॅपिटल११, सिंचन भवन जवळ, मंगळवार पेठ,
पुणे-४११०११.
३. संगणक अधिकारी, झो.प्रा.पु., यांना संकेतस्थळावर उपलब्ध करून देणेसाठी अग्रेषित.

