वाचा :-१) मे.जे. ॲन्ड जे असोसिएटस तर्फे भागीदार कमलेश बहादुरसिंह झाला रा. १५८ निर्मल कमर्शियल सेंटर एम. जी. रोड पुणे यांचा दि.२४/०४/२०१४ रोजीचा अर्ज
२) मा. आयुक्त, पुणे विभाग यांचेकडिल परिपत्रक क्र. मह -२/जमीन/आरआर/७७२/०३,दि.२२/९/०३.
३) सहा. संचालक, नगर रचना, पुणे यांचेकडिल जा. क्र.रेखांकन/एनएबीपी/ मौ.म्हाळुंगे/ ता.मुळशी/ स. नं.३९/१ व इतर / संसपु /३६८३, दि.१७/०६/२०१४
४) प्रभारी अपर जिल्हाधिकारी तथा सक्षम प्राधिकारी, पुणे नागरी समुह, पुणे यांचेकडील दिनांक ३ मे, २०११ रोजीचे पत्र.
५) वनसंरक्षक, पुणे वन विभाग, पुणे यांचेकडील पत्र क्र. कक्ष-६/जमीन/११५,दि. १४/०५/२००९.
६) महाराष्ट्र जमीन महसुल अधिनियम १९६६ चे कलम ४४ नुसार
६) महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगररचना अधिनियम,१९६६ चे कलम १८.
७) नगर विकास विभागाकडील परिपत्रक क्र.नाजक २२११/प्र.क्र.१३८/नाजकधा-२ दि.७/०६/२०११.
८) या कार्यालयाकडील आदेश क्र पमअ/एनए/एसआर/३२४/२०११ दि.२१/१०/२०११
९) महाराष्ट्र शासन पर्यावरण विभाग मंत्रालय मुंबई यांचेकडील नाहरकत पत्र क्र SEAC२२१२/CR-४८०/TC-२ दि.०७/०५/२०१३
१०) उपविभागीय अभियंता खडकवासला कालवा पुणे यांचेकडील पत्र क्र जा.क्र/खडक-२/प्रशा/पुररेषा/२६६८/२०११ दि.१४/०९/२०११
११) महाराष्ट्र शासन पर्यावरण विभाग मंत्रालय मुंबई यांचेकडील पत्र क्र SEAC/ २०१० CR ४८७ /TC-२ दि.११/०२/२०११
१२) भारत सरकार पर्यावरण व वनविभाग यांचेकडील नोटीफीकेशन क्र F No.१-४/२०१२-RE (PT) दि.१३/११/२०१३

जिल्हाधिकारी कार्यालय,पुणे.
(महसूल शाखा) एसए/२०१४
क्र.पमअ/एनए/एसआर/२५५/२०१४
पुणे, दिनांक -१७ /१०/२०१४

जिल्हाधिकारी पुणे

विषय - <u>अकृषिक परवानगीसह सुधारीत बांधकाम आराखडे मंजुरीबाबत</u>
मौजे म्हाळुंगे ता. मुळशी जि. पुणे येथील जमीन स. नं ३९/१,३९/२,४०/१ पै. मधील क्षेत्र २१८००.०० चौ. मी क्षेत्रापैकी HFL खालील क्षेत्र १६६१.०० तसेच रस्त्याखालील क्षेत्र ३५८.०० चौ. मी वजा जाता उर्वरीत १९७८१.०० चौ. मी क्षेत्रापैकी पुर्व अकृषिक परवानगी दिलेले क्षेत्र १७४६२.०० चौ. मी वजा जाता उर्वरीत २३१९.०० चौ. मी क्षेत्रास निवासी प्रयोजनार्थ अकृषिक परवानगीसह सुधारीत बांधकाम आराखडयास मंजुरी देणेबाबत..

आदेश,

मे.जे. ॲन्ड जे असोसिएटस तर्फे भागीदार कमलेश बहादुरसिंह झाला रा. १५८ निर्मल कमर्शियल सेंटर एम. जी. रोड पुणे यांनी मौजे म्हाळुंगे ता. मुळशी जि. पुणे येथील जमीन स. नं ३९/१,३९/२,४०/१ पै. मधील क्षेत्र २१८००.०० चौ. मी क्षेत्रापैकी HFL खालील क्षेत्र १६६१.०० तसेच रस्त्याखालील क्षेत्र ३५८.०० चौ. मी क्षेत्र वजा जाता उर्वरीत १९७८१.०० चौ. मी क्षेत्रापैकी पुर्व अकृषिक परवानगी दिलेले क्षेत्र १७४६२.०० चौ. मी वजा जाता उर्वरीत २३१९.०० चौ. मी क्षेत्रास निवासी प्रयोजनार्थ

अकृषिक परवानगीसह सुधारीत बांधकाम आराखडयास मंजुरी मिळणेबाबत दि.२४/०४/२०१४ रोजी सहा. संचालक नगररचना पुणे यांचे कार्यालयाकडे विनंती अर्ज दाखल केलेला आहे.

अर्जदार यांना या कार्यालयाकडील आदेश क्र पमअ/एनए/एसआर/३२४/२०११ दि.२१/१०/२०११ अन्वये मौजे म्हाळुंगे ता. मुळशी जि.पुणे येथील जमीन स नं ३९/१,३९/२ व ४०/१ क्षेत्र २१८००.०० चौ. मी पैकी १७४६२.०० चौ. मी क्षेत्रास निवासी प्रयोजनार्थ अकृषिक परवानगीसह बांधकाम नकाशास मंजुरी देणेत आलेली होती.

आता अर्जदार यांनी HFL चे क्षेत्र ३९८०.०० चौ. मी ऐवजी १६६१.०० चौ. मी इतके क्षेत्र असल्याने उर्वरीत २३१९.०० चौ. मी क्षेत्रास अकृषिक परवानगी मिळणेस व त्यानुसार सुधारीत बांधकाम नकाशामध्ये विंग ए व बी पार्कींग+११ मजले ऐवजी पार्कींग+१२ मजले, विंग सी पार्कींग +२ मजले ऐवजी पार्कींग + ६ मजल्याचे बांधकाम प्रस्तावित असुन विंग ए१ ही नव्याने प्रस्तावित करुन त्यास मंजुरी अपेक्षिलेली आहे.

अर्जदार यांनी सादर केलेले रेखांकन/इमारत बांधकाम आराखडयास सहा. संचालक नगररचना पुणे यांनी दि.१७/०६/२०१४ अन्वये सुधारीत बांधकाम नकाशास मंजुरी देणेबाबत शिफारस केलेली आहे.

मौजे म्हाळुंगे ता. मुळशी जि.पुणे येथील विषयांकित मिळकतींचे सादर अभिलेखांवरून खालीलप्रमाणे क्षेत्र हक्कनोंदणीस दाखल असल्याचे दिसुन येत आहे.

अक्र	गावाचे नाव	तालुका	सर्व्हे/गट/सिटी सर्व्हे नं.	
१	म्हाळुंगे	मुळशी	३९/१,३९/२ व ४०/१	
२	जमिन मालकाचे नाव	सर्व्हे नं. गट नं	७/१२ नुसार एकुण क्षेत्र (चौ.मी)	बिनशेती करावयाचे क्षेत्र (चौ.मी)
३	मे. जे. ॲन्ड जे असोसिएटस तर्फे भागीदार मालव जयंत शहा	३९/१	१२९००.००	१२९००.००
४	मे. जे. ॲन्ड जे असोसिएटस तर्फे भागीदार मालव जयंत शहा	३९/२	७३००.००	७३००.००
५	मे. जे. ॲन्ड जे असोसिएटस तर्फे भागीदार मालव जयंत शहा	४०/१	१६००.००	१६००.००
६	एकूण क्षेत्र		२१८००.००	२१८००.००
७	अर्जदार यांनी रेखांकन नकाशात समाविष्ट केलेले क्षेत्र			२१८००.००
८	रस्त्याखालील क्षेत्र			३५८.००
९	HFL खालील क्षेत्र			१६६१.००
१०	या कार्यालयाकडील आदेश क्र पमअ/एनए/एसआर/३२४/२०११ दि. २१/१०/२०११ अन्वये अकृषिक परवानगी दिलेले क्षेत्र			१७४६२.००
११	निव्वळ अकृषिक परवानगी दयावयाचे क्षेत्र			२३१९.००
१२	सुधारीत रेखांकन नकाशामध्ये समाविष्ट करावयाचे क्षेत्र			१९७८१.००
१३	रेखांकनाचे प्रयोजन			निवासी

अर्जदार यांनी अर्जासोबत सादर केलेले सर्व हक्कनोंद उतारे, वन विभागाकडील राखीव वनाची यादी, ॲलिनेशन रजिस्टर मधील नोंदी यावरुन दिसून येते की,

१. विषयांकीत जमिन ही वरीलप्रमाणे जमीनमालक यांचे मालकीची असून अर्जदार यांना खरेदीखतान्वये हक्क प्राप्त झालेले आहेत.
२. या कार्यालयाकडील ॲलिनेशन रजिस्टर मधील नोंदी पहाता सदर जमीन ही वतन / इनाम संवर्गातील नसलेचे दिसून येते.
३. वनसरंक्षक, पुणे वन विभाग, पुणे यांनी या कार्यालयास दिनांक १४ मे, २००९ रोजी सादर केलेली यादी व सीडी तपासली असता, प्रस्तुत क्षेत्र वन संज्ञेत येत नाही.
४. भारत सरकार, पर्यावरण व वनविभाग यांचेकडील क्र F.No.१ -४/२०१२- RE (PT) , दि. १३/११/२०१३ रोजीच्या नोटीफिकेशन नुसार Ecologically Sensitive Area (ESA) येणाऱ्या गावांची यादी पाहता, विषयाधिन गाव Ecologically Sensitive Area (ESA) मध्ये सामाविष्ठ नाही.
५. नागरी जमिन (कमाल धारणा व विनियमन) अधिनियम, १९७६ निरसित करण्यात येऊन शासनाने नागरी जमीन (कमाल धारणा व विनियमन) निरसन अधिनियम, १९९९ दिनांक २९/११/२००९ पासून स्विकृत केलेला आहे. शासनाचे नगरविकास विभागाकडील पत्र क्र.नाजक-१०(२००८)/प्र.क्र.१/२००८/ नाजकधा -१, दिनांक: ०१ मार्च, २००८ अन्वये कलम १०(३)/१०(५)/२० व २१ अंतर्गत करण्यात आलेली कार्यवाही वगळता अन्य कलमांतर्गत झालेल्या कार्यवाहीबाबत ना.ज. क. धा. अधिनियमांतर्गत परवानगीची आवश्यकता नाही. तथापि, जमीन धारकाकडून/विकासकाकडून विक्री अथवा विकसन परवानगी मागितलेल्या मिळकती संदर्भात निरसन अधिनियमाच्या संरक्षित कलमांतर्गत त्यांच्या मिळकती संदर्भात कार्यवाही झालेली नाही, या आशयाचे शपथपत्र व बंधपत्र रु. ३००/- चे स्टॅम्पपेपरवर घेण्यात येऊन जमिनीचे हस्तांतरण व विकसनास परवानगी देण्यात यावीत, अशा सुचना दिलेल्या आहेत. त्यानुसार अर्जदार यांनी विहित नमुन्यातील शपथपत्र व बंधपत्र रु. ३००/- चे स्टॅम्पपेपरवर दिनांक २६/०२/२०१४ रोजी सादर केलेले आहे. सादर केलेल्या शपथपत्र व बंधपत्रानुसार विषयांकित मिळकती बाबत विवरणपत्र दाखल केले असल्याचे नमूद करून त्यामध्ये मौजे-म्हाळुंगे ता. मुळशी, जि. पुणे येथील जमीन स.नं.३९/१,३९/२,४०/१, मधील एकुण क्षेत्र २१८००.०० चौमी क्षेत्र हे अतिरिक्त नसल्याचे प्रतिज्ञापीत केलेले आहे.

प्रस्तुत मिळकतीबाबत युएलसी कायदयातंर्गत अर्जदार यांनी विवरणपत्र दाखल केले होते काय? तसेच कलम १०(३), १०(५) अन्वये कार्यवाही केलेल्या यादीमध्ये तसेच कलम २० अन्वये सुट दिलेल्या, कलम २१ खालील योजनांचे यादीत सदर जमिनीचा समावेश आहे काय? तसेच प्रकरणामध्ये कलम ८ (४) अन्वये निर्णय होऊन अतिरिक्त क्षेत्र निरंक घोषित केले असलेस सदरचे प्रकरण आपल्या कार्यालयामध्ये उपलब्ध आहे काय? याबाबत युएलसी कार्यालयामार्फत यापुर्वी अकृषिक परवानगी देतेवेळी खातरजमा करणेत आलेली आहे.

तसेच दिनांक ०३ मे, २०११ रोजीचे युएलसीकडुन प्राप्त झालेली यादी व शासनाच्या नगर विकास विभागाकडील दिनांक ७ जुन, २०११ रोजीचे पत्रानुसार, सीआयडीकडील पत्रे, ३० संदिग्ध प्रकरणांची यादी व बनावट/बोगस आदेशांची यादी पाहता विषयांकित जमीनीचा त्यामध्ये समावेश नाही.

सहाय्यक संचालक नगर रचना पुणे यांनी त्यांचेकडील क्र. एनएबीपी/ मौ.म्हाळुंगे/ता.मुळशी/स.नं३९/१,व इतर/संसंपु/३६८३ दि.१७/०६/२०१४ अन्वये खालीलप्रमाणे अभिप्राय सादर केलेला आहे.

विषयांकीत गटातील मुळ मालकाचे क्षेत्र १,५२,५०० चौ . मी क्षेत्रापैकी २१८००.०० चौ. मी क्षेत्राची मालकी अर्जदार यांची असल्याने तेवढयाच क्षेत्रावर बिनशेती समुह गृहबांधणी योजनेकरीता, रेखांकन /बांधकाम प्रस्ताव सादर केलेला आहे. त्यानुसार सदर प्रस्तावाखालील जागा मंजुर पुणे प्रादेशिक योजनेतील सेक्टर एफ मध्ये अंतर्भुत असुन त्यातील तरतुदीनुसार रहिवास विभागात समाविष्ट होत आहे. तसेच १२.० मी विदयमान पोहोच मार्ग उपलब्ध असुन सदरचा रस्ता प्रादेशिक योजनेतील तरतुदीनुसार नियोजित २४.० मी रुंद प्रस्तावित आहे. प्रस्तुत क्षेत्र संबंधितांच्या ताब्यात देणे अर्जदारावर बंधनकारक राहील. सदर रस्त्याची आखणी रेखांकन नकाशावर योग्यपणे दर्शविलेली आहे. त्याप्रमाणे एकुण क्षेत्रातुन प्रादेशिक योजनेतील तरतुदीनुसार नियोजन २४ मी रुंद रस्त्याखालील क्षेत्र ३५८.०० चौ.मी. क्षेत्र व HFL खालील क्षेत्र १६६१.०० चौ.मी वजा करुन शिल्लक १९७८१.०० चौ.मी अबाधित क्षेत्रावर प्रस्तावित रहिवास वापर अनुज्ञेय होत आहे. प्रस्तावित रेखांकन नकाशाच्या हद्दी प्रकरणासोबतच्या/मुळ सुधारीत वहीवाटीनुसारचे मोजणी नकाशानुसार सर्वसाधारणपणे जुळतात.

अर्जदारांनी प्रकरणासोबत सादर केलेल्या विषयांकीत जागेवरील नियोजित रहिवास वापराच्या रेखांकन /बांधकाम नकाशाची छाननी केली असता, ते या क्षेत्रासाठी लागु असलेल्या प्रचलित नियमावलीनुसार सर्वसाधारणपणे योग्य आढळतात.सबब काही अटी व शर्तीवर बांधकाम नकाशे मंजुरीची शिफारस केलेली आहे.

मा. आयुक्त, पुणे विभाग,पुणे यांचेकडील परिपत्रक क्र.मह-२/जमीन/जनरल/आरआर / ७७२/२००३, दिनांक २२/०९/२००३ मधील तरतुदीनुसार अर्जदार यांनी दिनांक २८/०२/२०१४ रोजीचे विहीत नमुन्यातील नोटराईज्ड प्रतिज्ञापत्र व क्षतिपत्र दाखल केले आहे. सदर प्रतिज्ञापत्रामध्ये विषयांकित जमिनीबाबत खालील नमुद केलेल्या कोणत्याही कायदयाच्या तरतुदीचा भंग झालेला नाही असे विशद केले आहे.

१. मुंबई कुळ वहिवाट व शेतजमीन अधिनियम १९४८
२. महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६.
३. महाराष्ट्र शेत जमीन (जमीन धारणेची कमाल मर्यादा) अधिनियम १९७६
४. इनाम जमीनी खालसा करण्यासाठीचे निर्गमित केलेले विविध कायदे
५. मुंबई तुकडे पाडण्यास प्रतिबंध करणे व जमीन एकत्रिकरण करणे अधिनियम १९४७
६. महाराष्ट्र खाजगी वने (संपादन) अधिनियम १९७५
७. महाराष्ट्र अनुसूचित जमातीच्या व्यक्तींना जमिनी प्रत्यार्पित करणे अधिनियम १९७४
८. नागरी जमीन कमाल धारणा अधिनियम १९७६
९. महाराष्ट्र प्रकल्पबाधित व्यक्तिंचे पुनर्वसन अधिनियम १९८६.

उपरोक्त नमुद कायदयातील तरतुदींचा भंग होत नसलेचे तसेच विषयांकित जमीन भोगवटादार वर्ग-२ पैकी नसलेचे प्रतिज्ञापत्रात नमुद केलेले आहे.

अर्जदार यांनी २३१९.०० चौ.मी या **निवासी** प्रयोजनासाठी रु. ०.१० प्रती चौ.मी. या दराने बिनशेती करावयाच्या क्षेत्रावरील वार्षिक आकारणी र. रू. २३१-००, रुपांतरीत कर र.रू. ११५५-०० जिल्हा परिषद कर र.रू. १६१७-००, ग्रामपंचायत कर र.रू. २३१-००, अशी एकुण रक्कम रु. ३२३४-०० दिनांक ०८/१०/२०१४ रोजी शासकीय कोषागार पुणे येथे चलनाने जमा केलेले आहे. तसेच मोजणी शुल्क म्हणुन रक्कम रु. ६०००-०० एवढी रक्कम दिनांक ०८/१०/२०१४ रोजी उपअधिक्षक भुमि अभिलेख मुळशी येथे चलनाने जमा केलेली असून चलन या कार्यालयाकडे सादर केले आहे.

वरील परिस्थिती विचारात घेता, अर्जदार यांची **निवासी** वापरासाठी अकृषिक परवानगीसह सुधारीत रेखांकन / बांधकाम नकाशे मंजुरी मिळणेची विनंती मान्य करणेस हरकत नाही. म्हणून महाराष्ट्र जमीन महसुल अधिनियम १९६६ चे कलम ४४ नुसार व महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगररचना अधिनियम, १९६६ चे कलम १८ अन्वये जिल्हाधिकारी, पुणे यांना प्रदान करणेत आलेल्या शक्तीनुसार मी,

सौरभ राव, जिल्हाधिकारी पुणे, अर्जदार मे.जे. ॲन्ड जे असोसिएटस तर्फे भागीदार कमलेश बहादुरसिंह झाला रा.१५८ निर्मल कमर्शियल सेंटर एम. जी. रोड पुणे यांना मौजे म्हाळुंगे ता. मुळशी जि. पुणे येथील जमीन स. नं ३९/१,३९/२,४०/१ पै. मधील क्षेत्र २१८००.०० चौ. मी क्षेत्रापैकी HFL खालील क्षेत्र १६६१.०० तसेच रस्त्याखालील क्षेत्र ३५८.०० चौ. मी क्षेत्र वजा जाता उर्वरीत १९७८१.०० चौ. मी क्षेत्रापैकी पुर्व अकृषिक परवानगी दिलेले क्षेत्र १७४६२.०० चौ. मी वजा जाता उर्वरीत २३१९.०० चौ. मी क्षेत्रास निवासी प्रयोजनार्थ खालील कोष्टकात नमुद केलेप्रमाणे खालील नमुद अटी व शर्तीस अधिन राहून अकृषिक परवानगीसह सुधारीत बांधकाम नकाशांना मंजुरी देत आहे.

सुधारीत बांधकाम नकाशे मंजुर करावयाच्या जमिनीचे वर्णन

अ. क्र.	जमीनीचे मुद्दे	जमीनीबाबतचा तपशिल
१	गावाचे नाव	म्हाळुंगे ता. मुळशी
२	स. नं.	३९/१,३९/२ व ४०/१
३	अर्जदार यांनी रेखांकन नकाशात समाविष्ट केलेले क्षेत्र	२१८००.००
४	रस्त्याखालील क्षेत्र	३५८.००
५	HFL खालील क्षेत्र	१६६१.००
६	या कार्यालयाकडील आदेश क्र पमअ/एनए/एसआर/३२४/२०११ दि. २१/१०/२०११ अन्वये अकृषिक परवानगी दिलेले क्षेत्र	१७४६२.००
[illegible]	निव्वळ अकृषिक परवानगी दयावयाचे क्षेत्र	२३१९.००
८	रेखांकनाचे प्रयोजन	निवासी

प्रस्तावातील सुधारीत रेखांकन/बांधकाम नकाशांचा तपशील

अ.क्र	नकाशे क्र	इमारत क्र	इमारतींचे मजले	सदनिका संख्या	८ वास्फियुज एरिया	तपशील
१	१/१७	--	--	--	--	रेखांकन नकाशा, स्थळदर्शक नकाशा, क्षेत्र विवरण तपशील
२	२/१७	विंग ए	पार्कींग पहीला दुसरा तिसरा चौथा पाचवा सहावा सातवा नववा दहावा अकरावा	-- ०६ ०६ ०६ ०६ ०६ ०६ ०६ ०६ ०६ ०६	--	बांधकाम नकाशा, क्षेत्र विवरण तक्ता
३	३/१७	विंग ए	आठवा	०५	११४.६१ चौ. मी	बांधकाम नकाशा, क्षेत्रविवरण

Housiey.com

						तक्ता
४	४/१७	विंग ए	बारावा टेरेस	०५ --	--	बांधकाम नकाशा, क्षेत्रविवरण तक्ता, सेक्शन, एलिव्हेशन इ.
५	५/१७	विंग बी	पार्कींग	--	--	बांधकाम नकाशा, क्षेत्रविवरण तक्ता
६	६/१७	विंग बी	पहीला दुसरा तिसरा चौथा पाचवा सहावा सातवा नववा दहावा अकरावा	०९ ०९ ०९ ०९ ०९ ०९ ०९ ०९ ०९ ०९	--	बांधकाम नकाशा, क्षेत्रविवरण तक्ता
७	७/१७	विंग बी	आठवा बारावा	०७ ०७	१६१.४० चौ. मी	बांधकाम नकाशा क्षेत्र विवरण तक्ता
८	८/१७	विंग बी	टेरेस	--	--	बांधकाम नकाशा व सेक्शन एलिव्हेशन इ.
९	९/१७	विंग ए-१	पार्कींग पहिला तिसरा	-- ०८ ०८	--	बांधकाम नकाशा, क्षेत्र विवरण तक्ता
१०	१०/१७	विंग ए-१	दुसरा पाचवा सातवा नववा अकरावा	०८ ०८ ०८ ०८ ०८	--	बांधकाम नकाशा, क्षेत्र विवरण तक्ता
११	११/१७	विंग ए-१	चौथा सहावा सातवा आठवा दहावा	०८ ०८ ०८ ०८ ०८	२४.४० चौ. मी	बांधकाम नकाशा, क्षेत्र विवरण तक्ता
१२	१२/१७	विंग ए-१	बारावा टेरेस	०६ --	--	बांधकाम नकाशा, क्षेत्र विवरण तक्ता, व सेक्शन एलेव्हेशन इंत्यादी
१३	१३/१७	विंग-सी	पार्कींग	--	--	बांधकाम नकाशा, क्षेत्र विवरण तक्ता
१४	१४/१७	विंग-सी	पहिला,	०८	--	बांधकाम नकाशा, क्षेत्र विवरण

			दुसरा तिसरा चौथा पाचवा	०८ ०८ ०८ ०८		तक्ता
१५	१५/१७	विंग-सी	सहावा टेरेस	०६ --	--	बांधकाम नकाशा, क्षेत्र विवरण तक्ता
१६	१६/१७	विंग-सी	--	--	--	सेक्शन एलिव्हेशन, इत्यादी
१७	१७/१७	क्लब हाऊस	तळ + पहिला	क्लब हाऊस इमारतीचा सविस्तर तपशील इत्यादी		

अटी व शर्ती

१) सदरची अकृषिक परवानगीसह सुधारीत बांधकाम परवानगी महाराष्ट्र जमीन महसुल अधिनियम १९६६ चे कलम ४४ व महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगररचना अधिनियम १९६६ चे कलम १८ नुसार व त्याखालील नियमान्वये देणेत येत आहे.

२) रेखांकनातील इमारती हे प्रादेशिक योजना तसेच प्रचलित नियमावलीतील निवासी विभागामध्ये अनुज्ञेय असलेल्या कारणांसाठीच वापरणे आवश्यक आहे.

३) येथे कोणतेही विकास कार्य सुरू करण्यापुर्वी हे रेखांकन जागेवर आखून भुमी अभिलेख खात्याकडून प्रमाणीत करून घ्यावे लागेल. बांधकामाच्या जागेवर आखलेवर, भुखंडाचे किमान क्षेत्रफळ, नकाशावर दर्शविल्यापेक्षा कमी भरता कामा नये. तसेच रस्त्याची रुंदी १५% सुविधा जागा व १०% खुल्या जागेचे क्षेत्र मंजुर रेखांकनात दर्शविल्यापेक्षा कमी भरता उपयोगी नाही. यामध्ये काही फेरफार झाल्यास अभिन्यास पुन्हा मंजूर करुन घ्यावा लागेल.

अशा प्रमाणित रेखांकनाची प्रत या कार्यालयाकडे तसेच सहाय्यक संचालक नगररचना, पुणे यांजकडे सादर करून त्यास अंतिम मंजूरी घेतल्याशिवाय कोणताही विकास करणेत येऊ नये.

४) रेखाकनातील रस्ते, गटारे, खुली जागा इ.अर्जदारांनी सदनिका वितरीत करण्यापूर्वी जागेवर स्वखर्चाने व समाधानकारकरित्या विकसीत करणे आवश्यक आहे.

५) वरील जागेचा व नियोजित इमारतीचा वापर रहिवास वापरासाठी करण्यात यावा व बांधकाम मंजुर नकाशाप्रमाणे असावे.

६) अभिन्यासातील रस्ते व खुली जागा यांची देखभाल अर्जदाराने करावयास हवी. अन्यथा ते देखभाल करण्यासाठी सुयोग्य प्राधिकरणाच्या ताब्यात द्यावेत. या जागा व रस्ते सर्व जनतेच्या वापरासाठी खुले असतील. तसेच रस्ते शेजारच्या जमीन मालकास वापरण्यास खुले ठेवले पाहिजेत.

७) नियोजित बांधकामातील मजल्यांची संख्या नकाशावर दर्शविल्याप्रमाणे पार्कींग+६ मजले/ पार्कींग+१२ मजले यापेक्षा जास्त असु नये.

८) स्थलदर्शक नकाशावर दर्शविल्याप्रमाणे सुधारीत बांधकामापासून पुढील, मागील व बाजूची अंतरे प्रत्यक्षात जागेवर असली पाहिजेत व त्याखालील जागा कायम खुली ठेवावी.

९) नियोजित बांधकामाचे भुखंडातील अस्तित्वातील अन्य बांधकाम धरुन एकुण क्षेत्र, सुविधा क्षेत्र व प्रादेशिक योजना रस्ते/रस्ता रुंदी क्षेत्र वगळता, उर्वरीत निव्वळ क्षेत्राच्या नकाशावर दर्शविलेइतके प्रत्यक्ष जागेवर कमाल राहीले पाहीजे.

१०) नियोजित इमारतीमध्ये १/८ रुमच्या क्षेत्राइतके वायुविजन उपलब्ध होणे आवश्यक राहील.

११) नियोजित इमारतीसाठी / विकासासाठी आवश्यक असणाऱ्या पाण्याची सोय व सांडपाण्याची व मैला निर्मुलनाची व्यवस्था नसल्यास, प्रत्यक्ष वापरापुर्वी अर्जदाराने केली पाहिजे.

१२)नियोजित बांधकामात मंजूरीपेक्षा वेगळे बदल करावयाचे असल्यास किंवा वापर बदलावयाचा असल्यास पूर्व परवानगी घेणे आवश्यक आहे.

१३)प्रस्तावासोबत दि.२३/०६/२०११ मो. रं. नं ४७२४/११ ने केलेल्या वहीवाटीचे मोजणी नकाशातील हद्दीचे अधिन राहुन सदरची शिफारस करण्यात येत आहे. विषयाधिन जमीनीचे वहीवाटीचे/हद्दीने अनुषंगाने काही वाद/ न्यायालयीन वाद उदभवलेस त्याची सर्वस्वी जबाबदारी अर्जदार यांची राहील .अन्यथा सदरची परवानगी आपोआप रद्द समजणेत येईल.

१४)विषयांकित रेखांकन व सुधारीत बांधकाम नकाशांची छाननी प्रस्तावासोबत उपलब्ध असणाऱ्या कागदपत्रांच्या आधारे केलेली आहे. (उदा. ७/१२ उतारे, कुलमुख्यत्यारपत्र, संमतीपत्र, मोजणी नकाशा इ.) या कागदपत्रांच्या अधिकृततेबाबत व अद्यावत नोंदीबाबत अर्जदार यांची जबाबदारी राहील.याबाबत कोणताही वाद उदभवल्यास यांस सर्वस्वी अर्जदार जबाबदार राहील.

१५) यापुर्वी या कार्यालयाकडील आदेश क्र पमअ/एनए/एसआर/३२४/२०११ दि.२१/१०/२०११ अन्वये बांधकाम नकाशास दिलेली परवानगी रद्द समजणेत यावी.

१६)नियोजित बांधकामामुळे भुखंडावर असलेल्या कोणाचेही वहीवाटीचे हक्काचा भंग होणार नाही याची जबाबदारी अर्जदार मालकाने घेतली पाहीजे.

१७)प्रस्तुत अकृषिक परवानगी मिळणेकामी अर्जदार यांनी प्रश्नाधीन जमीन नाजकधा कायदयांतर्गत अतिरिक्त घोषित केलेली नसलेबाबत अर्जासोबत सादर केलेली कोणतीही माहीती चुकीची अथवा दिशाभुल करणारी आढळल्यास प्रस्तुतची परवानगी रद्द समजणेत येईल. तसेच याबाबत अर्जदार यांस जबाबदार धरून त्याचेविरूदध भा.दं.वि.संहितेच्या तरतुदीनुसार फौजदारी कारवाई करणेत येईल.

१८)जागा पाहणी व प्रस्तावासोबतच्या उपलब्ध कागदपत्रांच्या आधारे सहा. संचालक नगररचना पुणे यांनी मंजुरीची शिफारस केलेली आहे. सुधारीत परवानगी आदेशापुर्वी प्रत्यक्ष जागेवर बांधकाम असल्यास सदरची परवानगी रद्द समजणेत येईल.

१९)विषयांकीत बांधकाम नकाशाची छाननी, अनुज्ञेय चटई क्षेत्र, भूव्याप्त क्षेत्र याबाबतीत केलेली आहे. बांधकाम नकाशातील गणितीय चुका वा जागेवर बांधकाम नकाशावर नमूद केल्या व्यतिरिक्त जादा बांधकाम असल्यास त्यास संबधित वास्तुशिल्पी व अर्जदार जबाबदार राहतील.

२०)स्टिल्ट भविष्यात बंदिस्त करणेत येऊ नये तसेच स्टिल्टचा वापर फक्त पार्कीगसाठीच करण्यात यावा.

२१)सदर जागेलगत २४.० मी रुंद रस्त्याच्या रस्तारुंदीने बाधित क्षेत्र सार्वजनिक वापरासाठी कायमस्वरुपी खुले ठेवणे आवश्यक राहील. व समुचित प्राधिकरणाने ही जागा मागणी केल्यानंतर ती विनातक्रार प्राधिकरणाच्या ताब्यात देणे अर्जदारावर बंधनकारक राहील. अशा जागातील रस्त्याखालील क्षेत्राचा चटई क्षेत्र निर्देशांक अनुज्ञेय होणार नाही.

२२)रेन वॉटर हार्वेस्टिंग बाबतची यंत्रणा अर्जदार यांनी इमारतीचे वापरापुर्वी स्वखर्चाने करावयाची आहे.

२३) सौर ऊर्जेवर पाणी तापविण्यासाठीची यंत्रणा अर्जदार यांनी स्वखर्चाने करावयाची आहे. तसेच शक्यतर सौर ऊर्जेवर रस्त्याच्या लगतचे पथदिवे बसविणेचे आहेत.

२४)वेस्ट वॉटर ट्रिटमेंट प्लॅन्ट यंत्रणा स्वखर्चाने अर्जदार यांनी करावयाची आहे.व पाण्याचा फेरवापर बगीचा झाडाची जोपासणा यासाठी करणे आवश्यक आहे.

२५)विघटन होणाऱ्या ओल्या कचऱ्यासाठी गांडुळखत प्रकल्प अर्जदार यांनी स्वखर्चाने करावयाचा आहे.

२६)शासन नगर विकास विभागाकडील दि. १९/११/२००८ चे परिपत्रक क्र. टिपीव्ही- ४३०८/४१०२/ प्र. क्र. ३५९/०८/नवि-११,दि.१९/११/२००८ नुसार बांधकाम नकाशामध्ये प्रत्येक सदनिकेचे एकूण चटईक्षेत्र नमूद केलेले आहे. याबाबत गणितिय चुका इ. बाबत वास्तुशिल्पी व अर्जदार जबाबदार राहतील.

२७)सदर प्रकल्पातील नियोजीत बांधकाम विकासासाठी स्क्ट्रक्चरल इंजिनिअर श्री. उमेश जोशी यांची नेमणुक करण्यात आली असुन त्यांनी सहा. संचालक नगररचना पुणे यांचेकडे लेटर हेडवर हमीपत्र सादर केले आहे. त्यामध्ये त्यांनी नमुद केलेनुसार नियोजित बांधकामाचे स्थिरतेबाबत, बांधकामाबाबतचा दर्जा व गुणवत्तेबाबत संपुर्ण जबाबदारी स्ट्रक्चरल इंजिनियर यांच्यावर बंधनकारक राहील.

२८)उक्त प्रस्तावामध्ये समाविष्ट स. नं ३९/१,३९/२,४०/१, क्षेत्र २१८००.०० चौ. मी या एकत्रित क्षेत्रावर प्रकरण सादर आहे. सदरचे एकत्रिकरण हे नियोजनाच्या दृष्टीने दर्शविलेले आहे. सबब उक्त स. नं मधील क्षेत्रामध्ये एकत्रिकरणबाबतची सक्षम अधिकाऱ्याची मान्यता घेऊन त्यानुसार आवश्यक ती नोंद महसुल दप्तरी होऊन तसा नोंदणीबाबतचा ७/१२ उतारा/ मोजणी नकाशा सादर करणे अर्जदार यांचेवर बंधनकारक राहील.

२९) सदर भुखंडाचे क्षेत्रफळ ५००.०० चौ. मी पेक्षा जास्त आहे.त्यामुळे प्रत्येक ८०.०० चौ. मी क्षेत्रासाठी एक झाड याप्रमाणे वृक्ष लागवड करणे व जोपासणा करणेबंधनकारक राहील.

३०)प्रस्तुत प्रकरणातील जमीनीवर कोणतेही बांधकाम सुरु केलेनंतर जोते तपासणी प्रमाणपत्र घेतल्याशिवाय पुढील बांधकाम करता येणार नाही. व सदरचे बांधकाम पुर्ण झालेनंतर वापर सुरु करणेपुर्वी वर नमुद सर्व अटींची पुर्तता करुन वरील इमारतींना पुर्णत्वाचे प्रमाणपत्र घेणे अर्जदारावर बंधनकारक राहील. अन्यथा नियमानुसार कारवाईस पात्र राहील.

३१)उक्त बिनशेती साठी प्रस्तावित जागेचे अथवा ग नं मधील उर्वरीत जागेचे तुकडे पाडुन अथवा गुंठेवारी प्रमाणे अनधिकृतरीत्या भुखंड पाडता येणार नाहीत किंवा विक्री करता येणार नाही अशा प्रकारे अनधिकृत तुकडे पाडल्यास किंवा विक्री केल्यास ही परवानगी रद्द समजणेत येईल.

३२)१५ मी पेक्षा जास्त उंचीच्या इमारतीबाबत -

a. अ वर्ग नगरपरिषदेच्या प्रमाणित विकास नियंत्रण नियमावलीमधील नियम क्र १३.४(II) नुसार प्रस्तावित इमारती सभोवताली ६ मी रुंदीचे पाथवे किमान ४५ टन वजनाचे फायर इंजिनचा भार पेलु। शकेल याप्रमाणे डिझाईन करुन विकसित करणेची जबाबदारी विकास कर्त्याची अर्जदाराची राहील.

b. अर्जदारांनी प्रस्ताविल्यानुसार सर्व ऊंच इमारती स्टिल्ट वर असणे आवश्यक राहील.त्याचबरोबर वाहनतळ सुविधा शासनाने दि.२८/८/२००९ च्या नोटीसीअन्वये अंतिम केलेल्या नियमानुसार प्रस्तावित करणे आवश्यक राहील.

c. नगर विकास विभागाच्या दि.२८/०८/२००९ रोजीच्या अधिसुचना प्रमाणे नियम क्र ४ मधील टीप-ii प्रमाणे पुणे महानगरपालिकेच्या मुख्य अग्निशमन अधिकारी यांनी १५ मी पेक्षा ऊंच इमारतीच्या नियोजनातील जिन्याचे व लिफटचे स्थान मान्य केले आहे. तथापि या कार्यालयाकडुन मंजुरीसाठी शिफारस केलेल्या या बाबतचे नियोजनानुसार इमारतीचे नियोजनात बदल करणे आवश्यक झाल्यास पुन्हा मुख्य अग्निशमन अधिकारी यांची मंजुरी घ्यावी लागेल.तथापि प्रस्तुत प्रकरणी सादर बांधकाम नकाशाची छाननी करता, अर्जदारांनी अग्निशामक अधिकारी यांनी Provisional fire NOC सोबत दिलेल्या जिन्याचे व लिफटचे स्थानात बदल केला आहे. सबब अशा बदलानुषंगाने जागेवर प्रत्यक्ष बांधकामास सुरुवात करणेपुर्वी या बदलानुषंगाने संबंधित महानगरपालिकेच्या अग्निशामक अधिकारी यांचेकडुन सुधारीत Provisional fire NOC घेणे बंधनकारक राहील.व सदरची NOC जोता तपासणीवेळी सादर करणे जरुरीचे आहे.तसेच प्रत्येक इमारतीमधील एक स्टेअरकेस व एक लिफट NBC मधील तरतुदीप्रमाणे फायर रेजिस्टन्ट असणे आवश्यक आहे. तसेच ऊंच इमारतीचे नियोजन अनुषंगाने मुख्य अग्निशमन अधिकारी पुणे महानगरपालिका यांनी पुर्वी दि. ११/०६/२०१४ चे पत्र क्र FB/९६४ ने दिलेल्या Provisional fire NOC मधील अटी/शर्तीची पुर्तता करणे अर्जदारावर बंधनकारक राहील.

d. अ वर्ग नगरपरिषदेच्या प्रमाणित विकास नियंत्रण नियमावलीमधील नियम क्र ६.२,६.१नुसार बाबींची पुर्तता तसेच अग्निप्रतिबंधक उपाययोजना बाबत परिशिष्ट पी मधील बाबींची पुर्तता करणे अर्जदारावर बंधनकारक राहील.

e. नेहमीच्या वापराशिवाय अग्निप्रतिबंधक व्यवस्थेकरीता,पाणीपुरवठा, जलनिस:रण सांडपाणी कचरा विल्हेवाट इत्यादी बाबींची पुर्तता अर्जदाराने स्वखर्चाने, स्वजबाबदारीवर करणे आवश्यक राहील.

f. अ वर्ग नियमावलीतील नियम क्र १८.१ नुसार लिफट ची सुविधा उपलब्ध करुन देणे आवश्यक राहील.

g. अशा विकासासाठी इमारतीचे Stuctural Stability बाबत शासनाच्या नोंदणीकृत स्ट्रक्चरल इंजिनियअर चे प्रमाणपत्र अर्जदाराने जोता तपासणीपूर्वी या कार्यालयात व सहाय्यक संचालक नगर रचना यांचे कार्यालयात दाखल करणे आवश्यक राहिल. तसेच अशा इमारतींचे स्ट्रक्चरल डिझाईन भुकंप प्रतिबंधक असणे आवश्यक राहील.

h. विकासकाने जोत्यापर्यंतचे बांधकाम केल्यानंतर जिल्हाधिकारी पुणे यांना कळविणे आवश्यक आहे. जोत्यापर्यंतच्या बांधकामांना जिल्हाधिकारी पुणे यांनी प्रमाणित केल्यानंतरच पुढील बांधकाम करावे. तसेच त्यानंतरसुध्दा बांधकाम परवानगीनुसार सुरु आहे किंवा कसे याची शहानिशा या कार्यालयास करता येईल. जोत्याचे बांधकाम तसेच प्रमाणपत्र सादर केल्यानंतर अथवा वेळोवेळी असे बांधकाम /इमारतीची तपासणी करण्याकरीता उपविभागीय अधिकारी यांनी तहसिलदार यांना सुचना दयाव्यात तसेच जिल्हाधिकारी पुणे किंवा त्यांचे प्रतिनिधी, सहा. संचालक नगररचना पुणे यांचे कार्यालयातील तांत्रिक अधिकारी यांचे मदतीने अशा इमारतींचे बांधकाम दिलेल्या परवानगीनुसार व अटीनुसार सुरु असल्याची खातरजमा करावी.

i. अशा इमारतींना भोगवटा प्रमाणपत्र घेणे बंधनकारक आहे. व असे भोगवटा प्रमाणपत्रे घेण्यापुर्वी सर्व :- अग्निशमन यंत्रणेची पुर्तता व वर नमुद अटीची पुर्तता होणे आवश्यक राहील.

j. विषयाधीन जागेवर विषयाधीन जमीनीचा स. नं निहाय तपशील, जमीन मालकाचे नाव, विकासकाचे नाव, वास्तुशिल्पीचे नाव, बिनशेती परवाना क्रमांक, इत्यादी आशय दर्शविणारा योग्य आकाराचा फलक लावणे आवश्यक राहील.

३३)विषयाकीत प्रकरणी ऊंच इमारतीच्या अनुषंगाने रिफयुज एरियाची स्पष्टता आठव्या मजल्यावर दर्शविलेली असुन तो रस्त्याचे बाजुस दर्शविणे आवश्यक आहे. तसेच रिफयुज एरिया बंदीस्त करता येणार नाही. व त्याची विक्री करता येणार नाही. याबाबतचे उल्लंघन झाल्यास या कार्यालयाने दिलेली परवानगी रद्द समजणेत येईल.

३४) सदर प्रकरणी प्रादेशिक योजना क्षेत्रासाठी शासनाच्या नगर विकास विभागाने दि. २१/११/२०१३ पासुन लागू केलेल्या प्रमाणित विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावलीतील नियम क्र ६.२.११ नुसार उपरोक्त क्षेत्रासाठी सुरक्षा अनामत ठेव जमा करणेबाबत तरतुद करण्यात आलेली आहे.तथापि याबाबतचे दर व कार्यपध्दती अदयाप शासनाकडुन विहीत करण्यात आलेली नाही. त्यामुळे संबंधित जमीन मालक यांनी पत्र दि. ०५/०६/२०१४ अन्वये नोटराईज्ड बंधपत्र सादर केलेले आहे.सदरचे बंधपत्र अर्जदार यांचेवर बंधनकारक राहील.

३५)सादर प्रस्तावाखालील जमीनीमधील प्रस्तावित बांधकामाचे क्षेत्र ३४९३४.३० चौ. मी आहे. तथापि प्रस्तावाखालील जमीनीवर अनुज्ञेय होऊ शकरणारे कमाल बांधकाम क्षेत्र अंदाजित ४३१६४.०० चौ. मी आहे. अर्जदार यांच्या मालकीचे सदर प्रकरणी राज्यस्तरीय State Environment Impact Assessment Authority कडुन Environment Clearence प्रमाणपत्र क्र SEAC-२२१२/CR-४८०/TC-२ / दि. ०७/०५/२०१३ अन्वये प्राप्त असुन यामधील अटींची पुर्तता करणे

अर्जदार यांचेवर बंधनकारक राहील. सदर प्रमाणपत्रामध्ये बांधकामाचे क्षेत्र ३५८४०.०० चौ.मी अनुज्ञेय केलेले आहे. सदर प्रस्तावातील एकुण बांधकामाचे क्षेत्र ३४९३४.३० चौ. मी क्षेत्र असुन भविष्यात अनुज्ञेय होणारे अंदाजित बांधकाम क्षेत्र ४३१६४.०० चौ.मी येते पर्यावरण विभागाकडील दि. ३०/०१/२०१४ पत्र क्र SEIAA-२०१४/CR-०२/TC-३ मध्ये नमुद केलेप्रमाणे नाहरकत प्रमाणपत्र घेणे अर्जदार यांचेवर बंधनकारक राहील. व जागेवर State Environment Impact Assessment Authority कडुन Environment Clearence प्रमाणपत्र घेतल्यानंतरच बांधकामास सुरुवात करावी. त्याअनुषंगाने सदरचे बांधकाम नकाशे हे पर्यावरण विभागाकडील सुधारीत Environment Clearance प्रमाणपत्र मिळणेस अधिन राहून मंजुर करणेत आले आहेत. प्रत्यक्षात जागेवर पूर्व मंजुर पर्यावरण विभागाकडील Environment Clearance प्रमाणपत्रामध्ये नमुद बांधकाम क्षेत्राचे वर सुधारीत Environment Clearance मिळालेशिवाय बांधकाम /विकास करता येणार नाही याबाबत अर्जदार यांनी दि. ०७/०८/२०१४ रोजी र रुपये २००/- चे स्टॅम्प पेपरवर सादर केलेला इंडेम्निटी बॉड त्यांचेवर बंधनकारक राहील.

३६)सदर प्रकरणी उपविभागीय अभियंता खडकवासला कालवा उपविभाग क्र २ पुणे यांचेकडील पत्र क्र खडक-२/प्रशा/पुररेषा/२६६८/२०११ दि.१४/०९/२०११ मधील अटीस अधिन राहुन सुधारीत/ रेखांकन बांधकाम नकाशांना परवानगी देणेत येत आहे. सदर पत्रातील अटी व शर्ती अर्जदार यांचेवर बंधनकारक राहतील.

३७)सदर प्रकरणातील अंतर्गत रस्ता पुर्णत्वाचे प्रमाणपत्र घेण्यापुर्वी हस्तांतरीत करणे अर्जदार यांचेवर बंधनकारक राहील.

३८)प्रस्तुत जमीनीवर भविष्यात नजराणा रक्कम, अकृषिक सा-याची फरकाची रक्कम, तडजोडशुल्क अशी काही शासकीय रक्कमेची बाकी उद्भवलेस सदर रक्कम शासनजमा करणे अर्जदारांवर बंधनकारक राहील.

३९)अर्जदार यांनी प्रतिवर्षी **निवासी** प्रयोजनार्थ ०.१० पै. प्रति चौ. मी. दराने बिनशेती सारा रक्कम ज्या आकारणासाठी अकृषिक परवानगी दिली आहे त्यासाठी शासनास भरावी.सदर आकारणी तात्पुरत्या स्वरुपाची असून दि. १/०८/२००६ पासुन सुधारीत अकृषिक प्रमाणदर अंमलात आल्यानंतर फरकाची रक्कम असलेस ती शासनास जमा करणे अर्जदार यांचेवर बंधनकारक राहील.

४०) प्रस्तुत जमीनीवर शासनाने वेळोवेळी निश्चित केलेल्या अकृषिक दराने प्रतिवर्षी सारा भरणे अर्जदारावर बंधनकारक आहे.

४१)अर्जदाराने सादर केलेली कागदपत्रे खोटी अथवा दिशाभुल करणारी आढळल्यास सदर मंजूरी रद्द समजणेत येईल व अर्जदार भारतीय दंडविधान कायदयांतर्गत कारवाईस पात्र ठरेल.

४२)वरील अटी व शर्तीपैकी कोणत्याही अटींचा अथवा शर्तीचा भंग झाल्यास सदरचा आदेश रद्द समजणेत येईल.

(सौरभ राव)
जिल्हाधिकारी,पुणे

जिल्हाधिकारी पुणे

प्रति,

मे.जे. ॲन्ड जे असोसिएटस तर्फे भागीदोर
कमलेश बहादुरसिंह झाला
रा. १५८ निर्मल कमर्शियल सेंटर एम. जी. रोड पुणे