N.T. N.I. <Original N.A.> 2412/15

वाचा :- १) श्री. आबासाहेब मासाळ, श्री. तुकाराम मासाळ, श्री. नारायण घोडके व इतर तर्फे कुलमुखत्यारधारक वेदांत इन्फ्राकॉन तर्फे श्री. राहूल प्रेमप्रकाश गोयल व इतर रा. ढोले पाटील रोड पुणे यांचा दि. १७/२/२०१४ रोजीचा अर्ज

२) मा. आयुक्त, पुणे विभाग पुणे यांचेकडील परिपत्रक क्र. मह-२/जमीन/एसआर/७७२/२००३, दिनांक २२/९/०३

३) सहाय्यक संचालक नगररचना पुणे यांचेकडील जा. क्र. रेखांकन/ एन.ए.बी.पी./ मौ. पिसोळी/ता. हवेली/ स.न. १४पै, १५पै, व १६ पै./ससंपु/४९०६, दि.२२/०८/२०१४

४) प्रभारी अपर जिल्हाधिकारी तथा सक्षम प्राधिकारी, पुणे नागरी समुह, पुणे यांचेकडील दिनांक ३ मे, २०११ रोजीचे पत्र.

५) नगर विकास विभागाकडील परिपत्रक क्र. नाजक २२११/प्र.क्र.१३८/नाजकधा-२ दि. ७/०६/२०११.

६) वन संरक्षक, पुणे वन विभाग, पुणे यांचेकडील क्र. कक्ष-६/जमीन/११५/२००९-२०१० दिनांक १४/०५/२००९

७) मुख्य अग्निशमन अधिकारी पुणे महानगर पालिका यांचेकडील फायर एन.ओ.सी. क्र W.No.FB/१६११, दिनांक १९/०७/२०१४

८) भारत सरकार, पर्यावरण व वन विभाग, पर्यावरण भवन, सीजीओ कॉम्पलेक्स, लोधी रोड नवी दिल्ली यांचेकडील नोटीफिकेशन क्र. F.No. १-४/२०१२-RE (Pt.) दिनांक १३/११/२०१३

९) महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम, १९६६ चे कलम ४४.

१०) महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगररचना अधिनियम, १९६६ चे कलम १८.

जिल्हाधिकारी कार्यालय, पुणे.
(महसुल शाखा) सी.जे./६२६/२०१४
क्र.पमह/एनए/एसआर/५६२/२०१४
पुणे, दिनांक २४ / ०२ /२०१५

जिल्हाधिकारी पुणे

विषय- अकृषिक परवानगीसह रेखांकन / बांधकाम आराखडे मंजूरीबाबत.

मौजे पिसोळी ता. हवेली, जि. पुणे येथील स. नं. १४/१, १४/२, १४/३, १४/४, १४/५, १४/६, १४/७, १५/४, १६/३/३ मधील एकुण ५९१००.०० चौ. मी. क्षेत्रावर निवासी प्रयोजार्थ महाराष्ट्र जमिन महसूल अधिनियम १९६६ चे कलम ४४ नुसार अकृषिक परवानगी व महाराष्ट्र प्रादेशिक नगररचना अधिनियम १९६६ चे कलम १८ नुसार रेखांकन आराखडयास मंजूरी मिळणेबाबत.....

आदेश,

मौजे पिसोळी ता. हवेली, जि. पुणे येथील स. नं. १४/१, १४/२, १४/३, १४/४, १४/५, १४/६, १४/७, १५/४, १६/३/३ मधील एकुण ५९१००.०० चौ. मी. क्षेत्रावर निवासी प्रयोजार्थ अकृषिक परवानगीसह बांधकाम नकाशांना परवानगी मिळावी म्हणून अर्जदार श्री. आबासाहेब मासाळ, श्री. तुकाराम मासाळ, श्री. नारायण घोडके व इतर तर्फे कुलमुखत्यारधारक वेदांत इन्फ्राकॉन तर्फे श्री. राहूल प्रेमप्रकाश गोयल रा. ढोले पाटील रोड पुणे यांनी दिनांक ०७/०६/२०१४ रोजी या कार्यालयाकडे विनंती अर्ज दाखल केलेला आहे.

अर्जदार यांनी सादर केलेल्या रेखांकन/इमारत बांधकाम आराखडयांना सहाय्यक संचालक नगररचना, पुणे यांनी त्यांचेकडील जा.क्र रेखांकन/ एन.ए.बी.पी./ मौ. पिसोळी/ता. हवेली/स.न. १४पै, १५पै, व १६ पै./ससंपु/४९०६, दि.२२/०८/२०१४ अन्वये मंजुर केलेले आहेत.

मौजे **पिसोळी**, ता. हवेली, जि. पुणे येथील विषयांकित मिळकतींचे सादर अभिलेखांवरून खालील प्रमाणे क्षेत्र जमीन मालक यांचे हक्कनोंदणीस दाखल असल्याचे दिसुन आहे.

अ.क्र	गावाचे नाव	तालुका	स. नं.	
१.	पिसोळी	हवेली	१४/१, १४/२, १४/३, १४/४, १४/५, १४/६, १४/७, १५/४, १६/३/३	
अ.क्र.	जमिन मालकाचे नाव	स. नं.	७/१२ नुसार एकुण क्षेत्र (चौ.मी)	बिनशेती करावयाचे क्षेत्र (चौ.मि.)
१	आबासाहेब,ज्ञानोबा, भिकोबा मासाळ अंजना, हणुमंत, गणेश विठ्ठल मासाळ रेश्मा राजेंद्र तरवडे, सुष्मा धनजंय घारे	१४/१		१४६००.००
२	राजाराम, चंद्रकांत, शिवाजी मनाजी मासाळ	१४/२	२५००.००	२५००.००
३	तुकाराम कोंडीबा मासाळ चिमाजी कोंडीबा मासाळ	१४/३	१३५००.००	१३५००.००
४	तानाजी लक्ष्मण मासाळ संभाजी लक्ष्मण मासाळ	१४/४	१६००.००	१६००.००
५	आबासाहेब,ज्ञानोबा, भिकोबा मासाळ अंजना, हणुमंत, गणेश विठ्ठल मासाळ	१४/५	४६००.००	४६००.००
६	राजाराम, चंद्रकांत, शिवाजी मनाजी मासाळ	१४/६	२६००.००	२६००.००
७	विद्या लिलाचंद ओसवाल तानाजी लक्ष्मण मासाळ संभाजी लक्ष्मण मासाळ	१४/७	३९००.००	३९००.००
८	नारायण धोंडीबा घोडके	१५/४	११३००.००	११३००.००
९	राजाराम, चंद्रकांत, शिवाजी मनाजी मासाळ	१६/३/३	४५००.००	४५००.००
	एकूण क्षेत्र		५९१००.००	५९१००.००
१०	मोजणी नुसार सुधीत बांधकाम नकाशात समाविष्ट केलेले क्षेत्र			५९१००.००
११	(-) रस्तारुंदी खालील क्षेत्र			०.००
१२	अकृषिक परवानगीचे निव्वळ क्षेत्र			५९१००.००
१३	अकृषिक परवानगीचे प्रयोजन			निवासी

अर्जदार यांनी अर्जासोबत सादर केलेले सर्व हक्कनोंद उतारे, वन विभागाकडिल राखीव वनाची यादी, **तहसिलदार, हवेली** यांचा स्थळपाहणी अहवाल व कार्यालयातील ॲलिनेशन रजिस्टर मधील नोंदी यावरुन दिसून येते की,

१. विषयांकीत जमीनीचा जमीन मालक यांना यांनी सदरची मिळकत बक्षिस पत्रानुसार, वाटणी, खरेदीखत अन्वये मालकी हक्क प्राप्त झालेला असून अर्जदार यांना कुलमुखत्यार पत्राने हक्क प्राप्त झालेले आहेत व त्यांनीच अकृषिक परवानगीसाठी अर्ज दाखल केला आहे.

२. प्रश्नाधिन मिळकत या कार्यालयाकडिल ॲलिनेशन रजिस्टर मधील नोंदी व **तहसिलदार हवेली** यांचा स्थळ पाहणी अहवाल पहाता सदरची जमीन वतन संवर्गातील नाही.

३. वनसंरक्षक, पुणे वन विभाग, पुणे यांनी या कार्यालयास दिनांक १४/०५/२००९ रोजी सादर केलेली यादी व सीडी तसेच १९५५ पासूनचे ७/१२ व फेरफार उतारे पाहता प्रस्तुत क्षेत्र राखीव वन संज्ञेत येत नाही.

४. तहसिलदार हवेली यांचेकडील जा.क्र. बिनशेती/ एसआर/४३३/२०१४, दिनांक ३१/०७/२०१४ अन्वये सादर केलेल्या स्थळ पाहणी अहवालावरुन प्रस्तावित क्षेत्रातुन उच्च दाबाची विदयुत वाहिनी जात नाही.

५. तहसिलदार हवेली यांचेकडील जा.क्र. बिनशेती/ एसआर/४३३/२०१४, दिनांक ३१/०७/२०१४ चे स्थळपाहणी अहवालानुसार विषयांकित जमिनीमध्ये कुठल्याही प्रकारचे बांधकाम नाही.

६. भारत सरकार, पर्यावरण व वन विभाग, पर्यावरण भवन, सीजीओ कॉम्पलेक्स, लोधी रोड, नवी दिल्ली यांचेकडील क्र. F.No.१-४/२०१२-RE(Pt), दिनांक १३/११/२०१३ रोजीचे Direction Under Section ५ of Envionment (Protection) Act, १९८६ चे नोटीफीकेशननुसार सदरचे गाव हे Ecologically Senetive Area (ESA) चे यादीत समाविष्ठ नाही.

७. **युलसीबाबत अभिप्राय :-**

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 पासुन 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 परवानगी आवश्यकता नाही. तथापि, जमीन धारकाकडुन/ विकासकाकडुन विक्री अथवा विकसन परवानगी मागीतलेल्या मिळकती संदर्भात निरसन अधिनियमाच्या संरक्षित कलमांतर्गत त्यांच्या मिळकती संदर्भात कार्यवाही झालेली नाही, या आशयाचे शपथपत्र व बंधपत्र रु.३००/- स्टॅम्पपेपरवर घेण्यात येऊन जमिनीचे हस्तांतरण व विकसनास परवानगी देण्यात यावी अशी सुचना दिलेल्या आहेत.

त्यानुसार अर्जदार यांनी विहित नमुन्यातील शपथपत्र व बंधपत्र रु.३००/- चे स्टॅम्पपेपरवर दिनांक १७/१०/२०१४ रोजी सादर केलेले आहे. सादर केलेल्या शपथपत्र व बंधपत्रानुसार विषयांकित मिळकतीबाबत विवरणपत्र दाखल केले नसल्याचे नमूद करुन त्यामध्ये प्रश्नाधिन स.नं. **१४/१, १४/२, १४/३, १४/४, १४/५, १४/६,**

१४/७, १५/४, १६/३/३ **मौजे पिसोळी**, ता. हवेली येथील ५९१००.०० चौ.मी. क्षेत्र हे अतिरिक्त नसल्याचे प्रतिज्ञापित केले आहे. अर्जदार यांनी युएलसी कडील आदेशाची प्रत सादर केलेली नाही.

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? याबाबतची माहिती २० दिवसामध्ये अभिप्राय सादर करणेबाबत युएलसी कार्यालयास पत्र क्र. **पमह/एनए/एसआर/५६२/१४, दिनांक ०९/०६/२०१४** अन्वये कळविणेत आलेले होते. सद्यस्थितीमध्ये सदरचे पत्र युएलसी कार्यालयास पाठवून २० दिवसांपेक्षा अधिक कालावधी होऊनही युएलसी कार्यालयाकडील अभिप्राय प्राप्त झालेला नाही. तथापी या कार्यालयाकडे पुणे नागरी समुह कार्यालयाने त्यांचेकडील पत्र क्र.युएलसी/सीए-२/१६१९/२००७, दि.०१/११/२००७ अन्वये पुणे नागरी समुहातील समाविष्ठ गावातील ज्या सर्व्हे/गट क्रमांकाच्या क्षेत्रासाठी युएलसी कायदा कलम ६ अन्वये विवरणपत्र दाखल होऊन कलम १०(३), १०(५) अन्वये कार्यवाहीबाबतची यादी व सीडी या कार्यालयास पाठविलेली आहे. त्या यादी व सीडीनुसार प्रश्नाधिन **स.नं. १४/१, १४/२, १४/३, १४/४, १४/५, १४/६, १४/७, १५/४, १६/३/३** त्यामध्ये दिसून येत नाहीत. याबाबत शासनाचे नगर विकास विभागाचे पत्र क्र.नाजक-२२११/ प्र.क्र.१३८/नाजकधा-२, दिनांक ०७/०६/२०११ नुसार ज्या प्रकरणी युएलसी कायदा कलम १०(३), १०(५) नुसार कार्यवाही झालेली नाही अथवा ती प्रलंबित आहे त्या प्रकरणी युएलसी/नागरी समूहाकडून अभिप्राय अथवा ना हरकत घेण्याची आवश्यकता नसल्याचे स्पष्ट केले आहे. तसेच प्रश्नाधिन मिळकतीबाबत आदेश पारीत झाल्यावर देखील पडताळणीसाठी आदेशाची प्रत पुणे नागरी समुह यांचे कार्यालयाकडे पाठविणेत येणार 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 नगररचना पुणे यांचेकडील जा. क्र. रेखांकन/ एन.ए.बी.पी./ मौ. पिसोळी/ता. हवेली/स.न. १४पै, १५पै, व १६ पै./ससंपु/४९०६, दि.२२/०८/२०१४ अन्वये शिफारस केलेली असून त्यामध्ये खालीलप्रमाणे अभिप्राय सादर केलेले आहेत.

विषयांकित प्रकरणी मुळ मालकाचे क्षेत्र ५९१००.०० चौ.मी. असून संपुर्ण क्षेत्राची मालकी मुळ जमीन मालक यांची असल्यामुळे संपुर्ण क्षेत्रावर नियोजित बिनशेती समुह गृहबांधणी योजनेकरीता रेखांकन/बांधकाम प्रस्ताव सादर केलेला आहे. त्यानुसार सदर प्रस्तावाखालील जागा ही मंजूर पुणे प्रादेशिक योजनेतील सेक्टर जी मध्ये अंतर्भुत असून त्यातील तरतुदीनुसार रहिवास विभागात समाविष्ठ होत आहे. तसेच सदर जागेस पुर्व बाजूस अस्तित्वातील १५.० मी. रूंद पोहोच रस्ता उपलब्ध आहे. सदर रस्त्याची आखणी रेखांकन/बांधकाम नकाशावर योग्य पणे दर्शविलेली आहे. प्रस्तावित रेखांकन नकाशाच्या हद्दी प्रकरणा सोबतच्या वहिवाटीनुसारचे मोजणी नकाशानुसार जुळतात.

अर्जदारांनी प्रकरणासोबत सादर केलेल्या विषयांकित जागेवरील नियोजित रहिवास वापराच्या बांधकाम नकाशाची छाननी केली असता ते या क्षेत्रासाठी लागू असलेल्या प्रचलित नियमावलीनुसार सर्वसाधारणे योग्य

आढळतात. त्यामुळे सहाय्यक संचालक नगर रचना पुणे यांनी सदर बांधकाम नकाशांस काही अटीवर मंजूरीची शिफारस केली आहे.

जागा पहाणी अहवाल :- जागा पाहणी केली असता जागा खुली व समपातळीत असून जागेस पुर्व बाजूस १५.० मी. रुंद पोहोच रस्ता उपलब्ध आहे असे सहाय्यक संचालक नगर रचना पुणे यांनी नमुद केले आहे.

मा.आयुक्त,पुणे विभाग,पुणे यांचेकडिल परिपत्रक क्र.मह-२/जमीन/जनरल/आरआर/७७२/२००३, दि. २२/०९/२००३ मधील तरतुदीनुसार अर्जदार यांनी दिनांक **२६/१२/२०१४** रोजीचे विहीत नमुन्यातील नोटराईज्ड प्रतिज्ञापत्र व क्षतिपत्र दाखल केले आहे. सदर प्रतिज्ञापत्रामध्ये विषयांकित जमिनी बाबत 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 प्रतिवर्ष निवासी प्रयोजनासाठी **५९१००.००** चौ.मी. क्षेत्रावर रुपये ०.१०/- प्रती चौ.मी.या दराने वार्षिक आकारणी रक्कम रुपये ५९१०/-, रुपांतरीत कर रक्कम रु. २९५५०/-, जिल्हा परिषद कर रक्कम रु. ३७०/-, ग्रामपंचायत कर ५९१०/- अशी एकुण रक्कम रुपये ८२७४०/- एवढी रक्कम दिनांक २४/०२/२०१५ रोजी शासकीय कोषागार, पुणे येथे जमा केली आहे. तसेच विषयांकित मिळकतीची मोजणी फी रक्कम रुपये ३०००/- दिनांक २४/०२/२०१५ रोजी शासन जमा करुन चलने या कार्यालयाकडे सादर केलेली आहेत.

वरील परिस्थिती विचारात घेता, अर्जदार यांची **निवासी** प्रयोजनार्थ रेखांकन/बांधकाम नकाशास मंजूरी मिळणेची विनंती मान्य करणेस हरकत नाही. म्हणून, महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम, १९६६ चे कलम ४४ अन्वये व महाराष्ट्र प्रादेशिक नगररचना अधिनियम १९६६ चे कलम १८ खालील नियमान्वये जिल्हाधिकारी, पुणे यांना प्रदान करणेत आलेल्या शक्तीनुसार **मी, सौरभ राव,** जिल्हाधिकारी, पुणे अर्जदार **श्री. आबासाहेब मासाळ, श्री. तुकाराम मासाळ, श्री. नारायण घोडके व इतर तर्फे** कुलमुखत्यारधारक **वेदांत इन्फ्राकॉन तर्फे श्री. राहूल प्रेमप्रकाश गोयल व इतर रा. ढोले पाटील रोड पुणे** यांना सहाय्यक संचालक नगररचना पुणे यांचेकडील शिफारस जा. क्र. रेखांकन/ एन.ए.बी.पी./ मौ. पिसोळी/ता. हवेली/स.न. १४पै, १५पै, व १६ पै./ससंपु/४९०६, दि.२२/०८/२०१४ मधील अटी व शर्तीस अधिन राहून खालील अटी व शर्तीवर मौजे पिसोळी ता. हवेली, जि. पुणे येथील स. नं. १४/१, १४/२, १४/३, १४/४, १४/५, १४/६, १४/७, १५/४, १६/३/३ मधील एकुण ५९१००.०० चौ. मी **क्षेत्रावर निवासी** प्रयोजनार्थ अकृषिक परवानगीसह रेखांकन/ बांधकाम आराखडयांना मंजुरी देत आहे.

अकृषिक परवानगी द्यावयाच्या जमिनीचे वर्णन

अ.क्र	गावाचे नाव व स.नं. / ग.नं.	तपशील	क्षेत्र (चौ. मी.)
१	मौज पिसोळी ता. हवेली, जि. पुणे येथील जमीन स.नं १४/१, १४/२, १४/३, १४/४, १४/५, १४/६, १४/७, १५/४, १६/३/३ पै.	मोजणी नुसार सुधीत बांधकाम नकाशात समाविष्ट केलेले क्षेत्र	५९१००.००
		(-) रस्तारुंदी खालील क्षेत्र	०.००
		अकृषिक परवानगीचे निव्वळ क्षेत्र	५९१००.००
		अकृषिक परवानगीचे प्रयोजन	निवासी

रेखांकन / बांधकाम आराखडयातील नकाशांचा तपशिल

अ.क्र.	नकाशा क्र.	इमारत क्र/ विंग क्र	इमारतीचे मजले	सदनिका संख्या	रिफ्युज एरीया	शेरा
१	१/१४	--	--	--	--	रेखांकन नकाशा, स्थळदर्शक नकाशा, क्षेत्रविवरण तक्ता
२	२/१४	विंग ए १, ए २, ए ३	तळ पहिला तिसरा पाचवा सातवा नववा अकरावा	पार्किंग ०८+०८+०८ ०८+०८+०८ ०८+०८+०८ ०८+०८+०८ ०८+०८+०८ ०८+०८+०८	--	बांधकाम नकाशा, एरिया कि प्लॅन, क्षेत्रविवरण तक्ता
३	३/१४	विंग ए १, ए २, ए ३	दुसरा चौथा सहावा आठवा दहावा	०८+०८+०८ ०८+०८+०८ ०८+०८+०८ ०७+०७+०७ ०८+०८+०८	आठव्या मजल्यावर रिफ्युज एरिया दर्शविलेला आहे.	बांधकाम नकाशा, एरिया कि प्लॅन
४	४/१४	विंग ए १, ए २, ए ३	--	--	--	सेक्शन, इलिव्हेशन
५	५/१४	विंग ए ४, ए ५	तळ पहिला	पार्किंग ०८+०८	--	बांधकाम नकाशा, एरिया कि प्लॅन, सेक्शन, इलिव्हेशन प्लॅन, क्षेत्रविवरण तक्ता
६	६/१४	विंग ए ६	तळ पहिला	पार्किंग ०६	--	बांधकाम नकाशा, एरिया कि प्लॅन, क्षेत्रविवरण तक्ता
७	७/१४	रो हाऊस १, २	तळ पहिला	--	--	बांधकाम नकाशा, एरिया कि प्लॅन, सेक्शन, इलिव्हेशन प्लॅन, क्षेत्रविवरण

८	८/१४	रो हाऊस ३ ते १२	तळ पहिला	--	--	बांधकाम नकाशा, एरिया कि प्लॅन, सेक्शन, इलिव्हेशन प्लॅन, क्षेत्रविवरण तक्ता
९	९/१४	विंग बी १, बी २, बी ३, बी ४, बी ५, बी ६	पहिला तिसरा पाचवा सातवा नववा आकरावा	०६+०६+०६+०६+०६+६ ०६+०६+०६+०६+०६+६ ०६+०६+०६+०६+०६+६ ०६+०६+०६+०६+०६+६ ०६+०६+०६+०६+०६+६ ०६+०६+०६+०६+०६+६	--	बांधकाम नकाशा, एरिया कि प्लॅन, क्षेत्रविवरण तक्ता
१०	१०/१४	विंग बी १, बी २, बी ३, बी ४, बी ५, बी ६	तळ दुसरा चौथा सहावा दहावा	पार्किंग ०६+०६+०६+०६+०६+६ ०६+०६+०६+०६+०६+६ ०६+०६+०६+०६+०६+६ ०६+०६+०६+०६+०६+६	--	क्षेत्रविवरण तक्ता
११	११/१४	विंग बी १, बी २, बी ३, बी ४, बी ५, बी ६	आठवा	०६+०६+०६+०६+०६+६	आठव्या मजल्यावर रिफ्युज एरिया दर्शविलेला आहे.	बांधकाम नकाशा, एरिया कि प्लॅन, क्षेत्रविवरण तक्ता
१२	१२/१४	विंग बी १, बी २, बी ३, बी ४, बी ५, बी ६	--	--	--	सेक्शन, इलिव्हेशन
१३	१३/१४	--	--	--	--	एकत्रिकरण नकाशा, क्षेत्रविवरण तक्ता
१४	१४/१४	खुल्या जागेवरील क्लब हाऊसचा तळ, पहिला मजला प्लॅन, सेक्शन, इलेव्हेनशन प्लॅन व क्षेत्र विवरण तपशिल				

-: अटी व शर्ती :-

१. सदरची परवानगी ही महाराष्ट्र जमिन महसूल अधिनियम १९६६ चे कलम ४४ नुसार व महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगररचना अधिनियम १९६६ चे नियम १८ अन्वये व त्याखालील तरतुदीनुसार देणेत येत आहे.

२. रेखांकनातील भूखंड / इमारती हे रहिवासी तसेच प्रचलित नियमावालीतील निवासी विभागामध्ये अनुज्ञेय असलेल्या कारणांसाठीच वापरणे आवश्यक आहे.

३. येथे कोणतेही विकास कार्य सुरु करण्यापुर्वी हे बांधकामाच्या जागेवर आखून भूमि अभिलेख खात्याकडून प्रमाणित करुन घ्यावे लागेल. रेखांकन जागेवर आखलेवर, भूखंडाचे किमान क्षेत्रफळ, नकाशावर - दर्शविल्यापेक्षा कमी भरता कामा नये. तसेच रस्त्यांची रुंदी, १५% सुविधा जागा व १०% खुल्या जागेचे क्षेत्र मंजूर रेखांकनात दर्शविल्यापेक्षा कमी भरता उपयोगी नाही. यामध्ये काही फेरफार झाल्यास अभिन्यास पुन्हा करुन घ्यावा लागेल. अशा प्रमाणित रेखांकनाची पत्र सहाय्यक संचालक नगर रचना पुणे व या कार्यालयाकडे सादर करुन त्यास अंतिम मंजूरी घेतल्याशिवाय कोणताही विकास / बांधकाम करणेत येऊ नये.

४. नियोजित रेखांकनातील रस्ते, गटारे खुली इत्यादी याची अर्जदारांनी भूखंड / सदनिका वितरित करण्यापुर्वी जागेवर स्वखर्चाने व समाधानकारकरित्या विकसित करणे आवश्यक आहे.

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

६. वरील जागेचा व नियोजित इमारतीचा वापर रहिवास वापरासाठी करण्यात यावा व बांधकाम मंजूर नकाशाप्रमाणे असावे.

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

८. नियोजित बांधकामाचे, भूखंडातील अस्तित्वातील अन्य बांधकाम धरुन एकुण क्षेत्र, सुविधा क्षेत्र/ रस्तारुंदीक्षेत्र वगळता, उर्वरीत निव्वळ क्षेत्राच्या नकाशावर दर्शविले इतके प्रत्यक्ष जागेवर कमाल राहिले पाहिजे.

९. नियोजित इमारतीमध्ये १/१० रुमच्या क्षेत्रा इतके वायुविजन उपलब्ध होणे आवश्यक राहील.

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

११. नियोजित बांधकामात मंजूरीपेक्षा वेगळे बदल करावयाचे असल्यास किंवा वापर बदलावयाचा असल्यास पुर्व परवानगी घेणे आवश्यक आहे.

१२. प्रस्तावासोबत दिनांक २९/०४/२०१४ रोजी मो.रं.नं. ८७८०/१४ ने केलेल्या वहीवाटीचे मोजणी नकाशातील हद्दीचे अधिन राहून सदरची शिफारस करणेत येत आहे. विषयाधीन जमीनीचे वहीवाटीचे / हद्दीचे अनुषंगाने काही वाद / न्यायालयीन वाद उद्भवलेस त्याची सर्वस्वी जबाबदारी अर्जदार यांची राहील.

१३. नियोजित बांधकामामुळे भूखंडावर असलेल्या कोणाच्याही वहीवाटीचे हक्काचा भंग होणार नाही याची जबाबदारी अर्जदार/मालकाने घेतली पाहीजे.

१४. विषयांकित रेखांकन व बांधकाम नकाशांची छाननी प्रस्तावासोबत उपलब्ध असणाऱ्या कागदपत्रांच्या आधारे केलेली आहे. (उदा. ७/१२ उतारे, कुलमुखत्यापत्र, संमतीपत्र, मोजणी नकाशा इ.) या कागदपत्रांच्या अधिकृततेबाबत व अद्यावत नोंदीबाबत अर्जदार जबाबदार राहतील.

१५. विषयांकित बांधकाम नकाशाची छाननी, अनुज्ञेय चटई क्षेत्र, भुव्याप्त क्षेत्र याबाबतीत केलेली आहे. बांधकाम नकाशातील गणितीय चुका वा जागेवर बांधकाम नकाशावर नमुद केल्या व्यतिरिक्त जादा बांधकाम असल्यास त्यास संबंधित वास्तुशिल्पी व अर्जदार जबाबदार राहतील.

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

१७. रेन वॉटर हार्वेस्टिग बाबतची यंत्रणा अर्जदार यांनी इमारतीचे वापरापूर्वी स्वखर्चाने करावयाची आहे.

१८. सौर उर्जेवर पाणी तापविण्यासाठीची यंत्रणा अर्जदार यांनी इमारतीचे वापरापूर्वी स्वखर्चाने करावयाची आहे. तसेच शक्यतो सौर उर्जेवर रस्त्याच्या लगतचे पथदिवे बसविण्याचे आहेत.

१९. वेस्ट वॉटर ट्रीटमेंट प्लॅन्ट यंत्रणा स्वखर्चाने अर्जदार यांनी करावयाची आहे. व पाण्याचा फेर वापर बगीचा झाडाची जोपासना यासाठी करणे आवश्यक आहे.

२०. विघटन होणाऱ्या ओल्या कचऱ्यासाठी गांडूळखत प्रकल्प अर्जदार यांनी स्वखर्चाने करावयाचा आहे.

२१. **सदर जागेस उंड्री-पिसोळी शिव रस्त्यावरुन संमती पत्राव्दारे प्रस्तावित १५.० मी. रुंद रस्त्याचे आधारे शिफारस करण्यात येत आहे. सदर संमतीबाबत भविष्यात वाद उद्भवल्यास या कार्यालयाने दिलेली शिफारस रद्द समजण्यात यावी.**

२२. शासन नगर विकास विभागाकडील दिनांक 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 चटई क्षेत्र नमुद केलेले आहे. याबाबत गणितीय चुका इ. बाबत वास्तुशिल्पी व अर्जदार जबाबदार राहतील.

२३. सदर भूखंडाचे क्षेत्रफळ ५०० चौ.मी. पेक्षा जास्त आहे. त्यामुळे प्रत्येक ८०.०० चौ.मी. क्षेत्रासाठी एक झाड याप्रमाणे वृक्षलागवड करणे व जोपासना करणे बंधनकारक राहील.

२४. प्रस्तुत प्रकरणातील जमीनीवर कोणतेही बांधकाम सुरु केले नंतर जोते तपासणी प्रमाणपत्र घेतल्याशिवाय पुढील बांधकाम करता येणार नाही. व सदरचे बांधकाम पुर्ण झालेनंतर वापर सुरु करणेपुर्वी भोगवटा प्रमाणपत्र घेणे अर्जदारावर बंधनकारक राहील.

२५. **१५ मी. पेक्षा जास्त उंचीच्या इमारतीबाबत.**

a) "अ" वर्ग नगरपरिषेच्या प्रमाणित विकास नियंत्रण नियमावलीमधील नियम क.१३.४(ii) नुसार प्रस्तावित इमारतीसभोवताली ६ मी. रुंदीचे पाथवे किमान ४५ टन वजनाचे फायर इंजिनचा भार पेलु शकेल याप्रमाणे डिझाईन करुण विकसीत करणेची जबाबदारी विकासकर्त्याची / अर्जदाराची राहील.

b) अर्जदारांनी प्रस्ताविल्यानुसार सर्व उंच इमारती स्टिल्ट वर असणे आवश्यक राहील त्याचबरोबर वाहनतळ सुविधा शासनाने दि. २८.८.२००९ च्या नोटीसी अन्वये अंतिम केलेल्या नियमानुसार प्रस्तावित करणे आवश्यक राहील.

c) नगर विकास विभागाच्या दि. २८.८.२००९ रोजीच्या अधिसुचना प्रमाणे नियम क्र. ४ मधील टीप - ii प्रमाणे जवळच्या महानगरपालिकेच्या मुख्य अग्निशमन अधिकारी यांनी १५ मी. पेक्षा उंच इमारतीच्या नियोजनातील जिन्याचे लिफ्टचे स्थान मान्य केलेले आहे. तथापि या कार्यालयाकडून मंजूरीसाठी शिफारस केलेल्या या बाबतचे नियोजनानुसार इमारतीचे नियोजनात बदल करणे आवश्यक झाल्यास पुन्हा मुख्य अग्निशमन अधिकारी यांची नव्याने मंजुरी घ्यावी लागेल तसेच प्रत्येक इमारतीमधील एक स्टेअरकेस व एक लिफ्ट NBC मधील तरतुदीप्रमाणे फाय रेजिस्टन्ट असणे आवश्यक आहे. तसेच उंच इमारतीचे नियोजना अनुषंगाने मुख्य अग्निशमन अधिकारी पुणे महानगर पालिका यांनी दि. १९/०७/२०१४ चे पत्र क्र. FB/१६११ ने दिलेल्या Provisional Fire N.O.C. मधील अटी / शर्ती ची पूर्तता करणे अर्जदारांवर बंधनकारक राहिल.

d) "अ" वर्ग सुधारित प्रमाणित विकास नियंत्रण नियमावलीमधील नियम क.६.२ ६.१ नुसार बाबींची पुर्तता तसेच अग्निप्रतिबंधकन उपाययोजनाबाबत परिशिष्ट पी मधील बाबींची पुर्तता करणे अर्जदारांवर बंधनकारक राहील.

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

f) "अ" वर्ग नियमावलीतील नियम क्र. १८.१ नुसार लिफ्टची सुविधा उपलब्ध करुन देणे आवश्यक राहील.

g) अशा विकासासाठी इमारतीचे Structural Stability बाबत शासनाच्या नोंदणीकृत Structural Engineer चे प्रमाणपत्र अर्जदाराने आपले कार्यालयात व या कार्यालयात दाखल करणे आवश्यक राहील. तसेच अशा इमारतीचे Structural Design हे भूकंप प्रतिबंधक असणे आवश्यक राहील.

h) विकासकाने जोत्यापर्यंतचे बांधकाम केल्यानंतर सहाय्यक संचालक नगर रचना पुणे यांना कळविले आवश्यक आहे. जोत्यापर्यंतच्या बांधकामांना प्रमाणित केल्यानंतरच पुढील बांधकाम करावे. तसेच त्यानंतरसुध्दा बांधकाम तसेच प्रमाणपत्र सादर केल्यानंतर अथवा वेळोवेळी असे बांधकाम / इमारतीची मजबुती बाबत योग्य ती खबरदारी विकासक / अर्जदार / वास्तुविशारद/ संबंधित इंजिनिअर यांनी घ्यावी. इमारतीचे बांधकाम दिलेल्या परवानगीनुसार व अटीनुसार बांधकाम सुरु असल्याची वेळोवेळी संबंधितानी खातरजमा करावी.

i) अशा इमारतींना भोगवटा प्रमाणपत्र घेणे बंधनकारक आहे व असे भोगवटा प्रमाणपत्र देण्यापूर्वी सर्व:- अग्नीशनम यंत्रणेची पूर्तता व वर नमुद अटींची पूर्तता होणे आवश्यक राहील.

३०. विषयाधीन जागेवर, विषयाधिन जमिनीचा स.नं./ग.नं. निहाय तपशिल, जमीन मालकाचे नांव, विकसकाचे नाव वास्तुशिल्पीचे नाव, बिनशेती परवाना क्र. इत्यादी आशय दर्शविणारा योग्य आकाराचा फलक लावणे आवश्यक राहील.

३१. उक्त बिनशेतीसाठी प्रस्तावित जागेचे अथवा गट नंबर मधील उर्वरित जागेचे तुकडे पाडून अथवा गुंठेवारी प्रमाणे अनधिकृतरित्या भूखंड पाडता येणार नाहीत. किंवा विक्री करता येणार नाही. अशाप्रकारे अनधिकृतरित्या तुकडे पाडल्यास किंवा विक्री केल्यास ही परवानगी रद्द समजण्यात येईल.

३२. विषयांकित प्रकल्पामध्ये प्रस्तावित केलेले एकुण (Gross FSI + Non FSI) बांधकाम क्षेत्र ६०४३७.८४ चौ.मी. आहे. तथापी, या प्रकल्पामध्ये अनुज्ञेय होणारे एकुण कमाल (Gross FSI + Non FSI) बांधकाम क्षेत्र सुमारे १०२१२४.८० चौ.मी. आहे. त्यामुळे सदर प्रकल्पातील पर्यावरण **State Enviornment Impact Assessment Authority** कडून **Enviornment Clearance** प्रमाणपत्र प्राप्त केलेखेरीज पुर्व मंजूर आदेशातील बांधकामाचे क्षेत्रापेक्षा जास्त बांधकाम / विकास करता येणार नाही. सदर अट प्रकल्पाचे अर्जदार / मालक / विकासक व वास्तुविशारद यांचेवर बंधनकारक राहील. तसेच पर्यावरण विभागाकडील परिपत्रक क्र. SEIAA-२०१४/CR-०२/TC-३, दिनांक ३०/०१/२०१४ मधील अटी व शर्तीचे काटेकोरपणे पालन करणे प्रकल्पाचे अर्जदार/मालक/विकासक व वास्तुविशारद यांचेवर बंधनकारक राहील तसेच सदर बाबत अर्जदार यांनी दिनांक २२/०९/२०१४ रोजी सादर केलेला इंडेम्निटी बॉन्ड अर्जदार यांचेवर बंधनकारक राहील.

३३. सदर प्रकल्पातील नियोजित बांधकाम विकासासाठी स्टक्चरल इंजिनिअर श्री. अकिल एम. एच (L.No. १५५), पुणे यांची नेमणूक करण्यात आली असून त्यांनी लेटर हेडवर हमी पत्र सादर केले आहे. त्यामध्ये त्यांनी नमुद केल्यानुसार नियोजित बांधकामाच्या स्थिरतेबाबत, बांधकामाचा दर्जा व गुणवत्तेबाबत संपुर्ण जबाबदारी स्ट्रक्चरल इंजिनिअर यांच्यावर राहील.

३४. विषयांकित प्रकरणी उंच इमारतीच्या अनुषंगाने रिफ्युज एरियाची स्पष्टता ८ व्या मजल्यावरती दर्शविलेली असून तो रस्त्याचे बाजूस दर्शविणे आवश्यक आहे. तसेच रिफ्युज एरिया बंदिस्त करता येणार नाही व त्याची विक्री करता येणार नाही.

३५. नियोजित मंजूर रेखांकनातील अंतग्रत रस्ते भोगवटा प्रमाणपत्र घेणेपुर्वी हस्तांतरी करणे अर्जदारांवर बंधनकारक राहील.

३६. सदर प्रकरणी Structural Stability बांधकामाबाबतचा दर्जा व गुणवत्तेबाबत, बांधकाम स्थिरतेबाबत अर्जदार यांनी दिनांक ११/११/२०१४ अन्वये सादर केलेली बंधपत्रे अर्जदार यांचेवर बंधनकारक राहतील.

३७. प्रस्तुत जमीनीवर भविष्यात नजराणा रक्कम, अकृषिक साऱ्याची फरकाची रक्कम, तडजोड शुल्क अशी काही शासकीय रक्कमेची बाकी उद्‌भवल्यास उपरोक्त रक्कमा भरणे अर्जदारावर बंधनकारक राहील.

३८. विषयाधीन जमीनीचे वहीवाटीचे/ हद्दीचे अनुषंगाने काही वाद/न्यायालयीन वाद उद्‌भवलेस त्याची सर्वस्वी जबाबदारी अर्जदार यांची राहील.

३९. अर्जदार यांनी प्रतिवर्षी निवासी व वाणिज्य प्रयोजनासाठी रु. ०.१०/- प्रती चौ.मी. या दराने अकृषिक सारा शासनास भरावा. सदर आकारणी तात्पुरत्या स्वरुपाची असून दिनांक १/८/२००६ ते सुधारित अकृषिक प्रमाणदर अंमलात आल्यानंतर फरकाची रक्कम असलेस ती शासनास जमा करणे अर्जदार यांचेवर बंधनकारक राहील.

४०. प्रस्तुत जमिनीबाबत दिवाणी, फौजदारी किंवा इतर स्वरुपाचा दावा चालू असेल तर सदर न्यायालयाचा निर्णय संबंधितावर बंधनकारक राहील.

४१. अर्जदार यांनी सादर केलेली माहिती व कागदपत्रांबाबत व त्यांच्या सत्यतेबाबत संपुर्ण जबाबदारी अर्जदार यांची राहील.

४२. वरील अटी व शर्तीचे पालन करणे याची संपुर्ण जबाबदारी अर्जदार यांची राहील.

जिल्हाधिकारी पुणे

(सौरभ राव)
जिल्हाधिकारी, पुणे

प्रति,

श्री. आबासाहेब मासाळ, श्री. तुकाराम मासाळ, श्री. नारायण घोडके व इतर तर्फे कु.मु.धारक
वेदांत इन्फ्राकॉन तर्फे श्री. राहूल प्रेमप्रकाश गोयल व आकाश प्रेमप्रकाश गोयल
रा. ढोले पाटील रोड पुणे