

वाचले:-१) श्री. प्रविण माणिकचंद दुगड, किती माणिकचंद दुगड, महेंद्र माणिकचंद दुगड, सुनिल चांदमल दुगड, संदिप चांदमल दुगड तर्फे कु. मु. धारक मे. श्री. व्यंकटेश शारदा इन्फ्राकॉन तर्फे भागीदार श्री. राहूल बाळसाहेब कारदगे आणि श्री. व्यंकटेश इन्फ्रास्ट्रक्चर प्रा. लि. तर्फे चेअरमन श्री. प्रमोद अर्जुनराव साठे रा. व्दारा अंकुर असोसिएट्स, १०१, तेजोवळय सि.स.नं. ११८७/१९, घोलेरोड शिवाजीनगर पुणे ०५ यांचा दिनांक १८/०६/२०१३ रोजीचा अर्ज.

- २) मा. आयुक्त, पुणे विभाग पुणे यांचेकडिल परिपत्रक क्र. मह-२/जमीन/आरआर/७७२/०३, दि.२२/९/२००३.
- ३) सहा. संचालक, नगर रचना पुणे यांचेकडील जा. क्र. रेखांकन/एनएबीपी/मौ. आंबेगाव खु./ता. हवेली/स.न. १७ पै./ससंपु/३२७६, दिनांक ०५/०६/२०१४
- ४) महाराष्ट्र शासन यांचेकडील क्र. टीपीएस/१८१०/२०५१/सीआर २४३१/२०१०/युडी-१३, दि. ११/०१/२०१२ रोजीची अधिसूचना.
- ५) महाराष्ट्र शासन नगर विकास विभागाकडील परिपत्रक क्र.नाजक २२११/प्र.क्र.१३८/नाजकधा-२ दिनांक ७/०६/२०११
- ६) या कार्यालयाकडील आदेश क्र. पमह/एनए/एसआर/५३४/२०१३, दिनांक १०/०१/२०१४
- ७) भारत सरकार, पर्यावरण व वन विभाग, पर्यावरण भवन, सीजीओ कॉम्प्लेक्स, लोधी रोड नवी दिल्ली यांचेकडील नोटीफिकेशन क्र. F. No.१-४/२०१२-RE (Pt.) दिनांक १३/११/२०१३
- ८) मुख्य अग्नीशमन अधिकारी, पुणे महानगरपालिका यांचेकडील जा.क्र. F.B./९१९ दिनांक ०९/०७/२०१३ रोजीचा ना हरकत दाखला.
- ९) महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगररचना अधिनियम, १९६६ चे कलम १८



जिल्हाधिकारी कार्यालय, पुणे.

(महसुल शाखा)

क्र.पमह/एनए/एसआर/५९९/१४

पुणे, दिनांक - १०/७/२०१४

०७/०८/२०१४

विषय:- सुधारीत बांधकाम नकाशा परवानगीबाबत....

मौजे- आंबेगाव खु. ता-हवेली, जि-पुणे येथिल जमीन स.नं. १७ मधील ४३००.०० चौ.मी. क्षेत्रावर निवासी प्रयोजनासाठी महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगररचना अधिनियम, १९६६ चे कलम १८ अन्वये सुधारीत बांधकाम नकाशांना मंजूरी देणेबाबत...

आदेश,

मौजे- आंबेगाव खु. ता-हवेली, जि-पुणे येथिल जमीन स.नं. १७ मधील ४३००.०० चौ.मी. क्षेत्रावर निवासी प्रयोजनासाठी महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगररचना अधिनियम, १९६६ चे कलम १८ अन्वये सुधारीत बांधकाम नकाशांना मंजूरी मिळावी म्हणुन दिनांक १८/०६/२०१३ रोजी अर्जदार श्री. प्रविण माणिकचंद दुगड, किती माणिकचंद दुगड, महेंद्र माणिकचंद दुगड, सुनिल चांदमल दुगड, संदिप चांदमल दुगड तर्फे कु. मु. धारक मे. श्री. व्यंकटेश शारदा इन्फ्राकॉन तर्फे भागीदार श्री. राहूल बाळसाहेब कारदगे आणि श्री. व्यंकटेश इन्फ्रास्ट्रक्चर प्रा. लि. तर्फे चेअरमन श्री. प्रमोद अर्जुनराव साठे रा. व्दारा. अंकुर असोसिएट्स, १०१, तेजोवळय सि.स.नं. ११८७/१९, घोलेरोड शिवाजीनगर पुणे ०५ यांनी या कार्यालयाकडे विनंती अर्ज दाखल केलेला आहे.

विषयांकित मिळकतीवर या पुर्वी या कार्यालयाकडील आदेश क्र. पमह/एनए/एसआर/५३४/२०१३, दिनांक १०/०१/२०१४ नुसार अकृषिक परवानगीसह बांधकाम नकाशांना परवानगी देणेत आलेली आहे. आता त्याच क्षेत्रावर अर्जदार यांनी सुधारीत बांधकाम नकाशांना परवानगी मिळणेबाबत विनंती केलेली आहे.

विषयांकीत कामी सहा. संचालक नगर रचना पुणे यांनी जा. क्र. रेखांकन/एनएबीपी/मौ. आंबेगाव खु./ता. हवेली/स.न. १७ पै./ससंपु/३२७६, दिनांक ०५/०६/२०१४ नुसार सुधारीत बांधकाम आराखडयांना मंजूरीची शिफारस केलेली आहे.

मौजे आंबेगाव खु., ता. हवेली, जि.पुणे येथील विषयांकित मिळकतीचे सादर अभिलेखांवरून खालील प्रमाणे क्षेत्र हक्कनोंदणीस दाखल असल्याचे दिसून येत आहे.

अ क्र	जमिन मालकाचे नाव	स.नं.	७/१२ नुसार एकूण क्षेत्र (चौ.मी)	विनशेती क्षेत्र (चौ.मि.)
१	प्रविण माणिकचंद दुगड किती माणिकचंद दुगड महेंद्र माणिकचंद दुगड सुनिल चांदमल दुगड संदिप चांदमल दुगड	१७	४३००.००	४३००.००
एकूण क्षेत्र			४३००.००	४३००.००
२	अर्जदार यांनी रेखांकन नकाशात समाविष्ट केलेले क्षेत्र			४३००.००
३	(-) प्रादेशिक योजनेतील प्रस्तावित रस्ता			०.००
४	सुधारीत बांधकाम नकाशाचे निव्वळ क्षेत्र			४३००.००
५	सुधारीत बांधकाम नकाशाचे प्रयोजन			निवासी

अर्जदार यांनी अर्जासोबत सादर केलेल्या सर्व हक्कनोंद उतारे, वन विभागाकडील राखीव वनाची बाधित कार्यालयातील ऑनलिनेशन रजिस्टर मधील नोंदी यावरून दिसून येते की

- १) विषयांकीत क्षेत्रावर अर्जदार यांचे मालकी हक्क हे फेरफार क्र. ५२८४ नुसार खरेदीने प्राप्त झालेले असून त्यांनीच सुधारीत बांधकाम नकाशांना परवानगी मिळणेकामी विनंती अर्ज केलेला आहे.
- २) या कार्यालयाकडील उपलब्ध ऑनलिनेशन रजिस्टरमधील नोंदी पहाता सादर जमीन ही इनाम वतच संवर्गातील नसल्याचे दिसून येते.
- ३) वनसंरक्षक, पुणे वन विभाग, पुणे यांनी या कार्यालयास दिनांक १४ मे, २००९ रोजी सादर केलेली यादी व सीडी तपासली असता प्रस्तुत क्षेत्र राखीव किंवा खाजगी वन संज्ञेत येत नाही.
- ४) सहाय्यक संचालक नगर रचना पुणे यांनी जा. क्र. रेखांकन/एनएबीपी/मौ. आंबेगाव खु./ता. हवेली/स.न. १७ पै./ससंपु/३२७६, दिनांक ०५/०६/२०१४ रोजीचा अहवाल पहाता, जागेवर पुर्व मंजूरीनुसार विंग ए व विंग बी चे पार्किंग स्लॅबपर्यंतचे बांधकाम झालेले आहे.
- ५) युएलसीबाबत अभिप्राय -

नागरी जमिन (कमाल धारणा व विनियम) अधिनियम, १९७६ निरसित करण्यात येऊन शासनाने नागरी जमीन (कमाल धारणा व विनियम) 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 परवानगी आवश्यकता नाही. तथापि, जमीन धारकाकडून/ विकासकाकडून 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 सूचना दिलेल्या आहेत.

त्यानुसार अर्जदार यांनी विहित नमुन्यातील शपथपत्र व बंधपत्र रु. ३००/- चे स्टॅम्पपेपरवर दिनांक १८/०६/२०१४ रोजी सादर केलेले आहे. सादर केलेल्या शपथपत्र व बंधपत्रानुसार विषयांकित मिळकतीबाबत विवरणपत्र दाखल केले नसल्याचे नमूद करून त्यामध्ये प्रश्नाधिन स.नं. १७ मौजे आंबेगाव खु. ता. हवेली येथील ४३००.०० चौ.मी. क्षेत्र हे अतिरिक्त नसल्याचे प्रतिज्ञापित केले आहे.

प्रस्तुत मिळकतीबाबत युएलसी कायद्यांतर्गत 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 सादर 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 खातरजमा यापूर्वी देणेत आलेल्या अकृषिक परवानगीचे वेळी करणेत आलेली आहे.

विषयांकित मिळकतीवर या पूर्वी या कार्यालयाकडील आदेश क्र. पमह/एनए/एसआर/५३४/२०१३, दिनांक १०/०१/२०१४ नुसार अकृषिक परवानगीसह बांधकाम नकाशांना परवानगी देणेत आलेली आहे. आता हा क्षेत्रावर अर्जदार यांनी सुधारीत बांधकाम नकाशांना परवानगी मिळणेबाबत विनंती केलेली आहे.

तथापि या कार्यालयाकडे पुणे नागरी समूह कार्यालयाने त्यांचेकडील पत्र क्र.युएलसी/सीए-२/१६१९/२००७, दि.०१/११/२००७ अन्वये पुणे नागरी समूहातील समाविष्ट 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 मौजे आंबेगाव खु., ता. हवेली, जमीन स.नं. १७ ही मिळकत त्यामध्ये समाविष्ट नसल्याचे दिसून येत आहे.

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 ज्या प्रकरणी युएलसी कायदा कलम १० (३) व १० (५) नुसार कार्यवाही झालेली नाही अथवा ती प्रलंबित आहे त्याच प्रकरणी युएलसी/नागरी समूहाकडून अभिप्राय अथवा ना हरकत घेण्याची आवश्यकता नसल्याचे स्पष्ट केले आहे. तसेच प्रश्नाधिन मिळकतीबाबत आदेश पारीत झाल्यावर देखिल पडताळणीसाठी आदेशाची प्रत पुणे नागरी समूह यांचे कार्यालयाकडे पाठविणेत येणार आहे.

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

भारत सरकार, पर्यावरण व वन विभाग, पर्यावरण भवन, सीजीओ कॉम्प्लेक्स, लोधी रोड, नवी दिल्ली यांचेकडील क्र. F. No. १-४/२०१२-RE (Pt.), दिनांक १३/११/२०१३ रोजीचे Direction under Section ५ of Environment (Protection) Act, १९८६ चे नोटीफिकेशननुसार सदरचे गाव हे Ecologically Sensitive Area (ESA) चे यादीत समाविष्ट नाही.

मा. आयुक्त, पुणे विभाग, पुणे यांचेकडिल परिपत्रक क्र.मह-२/जमीन/जनरल/आरआर/ ७७२/ २००३, दिनांक २२/९/२००३ मधील तरतुदीनुसार अर्जदार यांनी दिनांक १८/०६/२०१४ रोजीचे विहित नमुन्यातील नोटलाईज्ड करून प्रतिज्ञापत्र व क्षतिपत्र सादर केले आहे. सदर प्रतिज्ञापत्रामध्ये विषयांकित जमिनीबाबत खालील नमुद केलेल्या कोणत्याही कायद्याच्या 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 जमिनी प्रत्यार्पित करणे अधिनियम, १९७४.
८. नागरी जमीन कमाल धारणा अधिनियम, १९७६.
९. महाराष्ट्र प्रकल्पबाधित व्यक्तिके पुनर्वसन अधिनियम, १९८६.

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

विषयांकित मिळकतीवर या पूर्वी या कार्यालयाकडील भादेश क्र. पमह/एनए/एसआर/५३४/२०१३, दिनांक १०/०१/२०१४ नुसार अकृषिक परवानगीसह बांधकाम नकाशांना परवानगी देणेत आलेली आहे. आता त्याच क्षेत्रावर अर्जदार यांनी सुधारीत बांधकाम नकाशांना परवानगी मिळणेबाबत विनंती केलेली आहे. त्यामुळे नव्याने अकृषिक सारा आकारणी करणेत आलेली नाही.

वरील परिस्थिती विचारात घेता, अर्जदार यांची निवासी वापरासाठी सुधारीत बांधकाम नकाशांना मंजूरी मिळणेची विनंती मान्य करणेस हरकत नाही. म्हणून, महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगररचना अधिनियम, १९६६ कलम १८ अन्वये जिल्हाधिकारी, पुणे यांना प्रदान करणेत आलेल्या शक्तीनुसार मी, गणेश पाटील, अपर जिल्हाधिकारी, पुणे अर्जदार श्री. प्रविण माणिकचंद दुगड, किती माणिकचंद दुगड, महेंद्र माणिकचंद दुगड, सुनिल चांदमल दुगड, संदिप चांदमल दुगड तर्फे कु. मु. धारक मे. श्री. व्यंकटेश शारदा इन्फ्राकॉन तर्फे भागीदार श्री. राहुल बाळसाहेब कारदगे आणि श्री. व्यंकटेश इन्फ्रास्ट्रक्चर प्रा. लि. तर्फे चेअरमन श्री. प्रमोद अर्जुनराव साठे रा. व्दारा. अंकुर

असोसिएट्स, १०१, तेजोवळय सि.स.नं. ११८७/१९, घोलेरोड शिवाजीनगर पुणे ०५ यांना मौजे- आंबेगाव खु. ता- हवेली, जि-पुणे येथिल जमीन स.नं. १७ मधील ४३००.०० चौ.मी. क्षेत्रावर निवासी प्रयोजनार्थ सुधारीत बांधकाम नकाशांना सहा. संचालक, नगर रचना पुणे यांनी सदर बांधकाम आराखडयांना जा. क्र. रेखांकन/एनएबीपी/मौ. आंबेगाव खु./ता. हवेली/स.न. १७ पै./ससंपु/३२७६, दिनांक ०५/०६/२०१४ अन्वये केलेल्या शिफारसीस अधिन राहून खालील कोष्टकात नमुद मिळकतीवर खालील अटी व शर्तीस अधिन राहून परवानगी देत आहे.

सुधारीत बांधकाम परवानगी मंजूर करावयाच्या जमिनीचे वर्णन

अ क्र	जमीनीचे मुद्दे	जमीनीबाबतचा तपशिल
१	गावाचे नाव	मौजे आंबेगाव खु., ता- हवेली
२	सर्व्हे नंबर	१७
३	अर्जदार यांनी रेखांकन नकाशात समाविष्ट केलेले क्षेत्र	४३००.००
४	(-) प्रादेशिक योजनेतील प्रस्तावित रस्ता	०.००
५	सुधारीत बांधकाम नकाशाचे निव्वळ क्षेत्र	४३००.००
६	सुधारीत बांधकाम नकाशाचे प्रयोतजन	निवासी

सुधारीत बांधकाम आराखडयातील नकाशांचा तपशिल

नकाशा क्र.	नकाशाचा तपशिल
१/५	लेआऊट प्लॅन, पार्किंग प्लॅन, लोकेशन प्लॅन, क्षेत्र विवरण तपशिल
२/५	नियोजित विंग ए चे पार्किंग पहिला, तिसरा, पाचवा, सातव्या मजल्याचा प्लॅन, टेरेस प्लॅन.
३/५	नियोजित विंग ए चे दुसरा, चौथा व सहाव्या मजल्यांचा प्लॅन, सेक्शन व इलिव्हेशन.
४/५	नियोजित विंग बी चे पार्किंग पहिला, तिसरा, पाचवा, सातव्या मजल्याचा प्लॅन, टेरेस प्लॅन.
५/५	नियोजित विंग बी चे दुसरा, चौथा व सहाव्या मजल्यांचा प्लॅन, सेक्शन व इलिव्हेशन.

अ.क्र.	नकाशा क्र.	इमारत क्र. / विंग क्र.	इमारतीची उंची	मजल्यांची संख्या	सदनिका संख्या	रिफ्युज एरिया	शेरा
१	१/५	--		--	--	--	लेआऊट प्लॅन, पार्किंग प्लॅन, लोकेशन प्लॅन, क्षेत्र विवरण तपशिल
२	२/५	विंग ए	२३.३५ मी.	पार्किंग + ७ मजले	६३	--	प्लॅन
३	३/५						प्लॅन
४	४/५	विंग बी	२३.३५ मी.	पार्किंग + ७ मजले	३२	--	प्लॅन
५	५/५	विंग बी				--	प्लॅन

अटी व शर्ती

- १) सदरची परवानगी ही महाराष्ट्र प्रादेशिक नगर रचना अधिनियम १९६६ चे कलम १८ व त्याखालील नियमान्वये देणेत येत आहे.
- २) रेखांकनातील भुखंड/इमारती हे प्रादेशिक योजना तसेच प्रचलित नियावालीतील निवासी विभागामध्ये अनुज्ञेय असलेल्या कारणांसाठीच वापरणे आवश्यक आहे.
- ३) येथे कोणतेही विकास कार्य सुरू करण्यापुर्वी हे रेखांकन जागेवर आखुन भूमि अभिलेख विभागाकडून प्रमाणित करून घ्यावे लागेल. रेखांकन जागेवर आखलेवर, भुखंडाचे किमान क्षेत्रफळ, नकाशावर दर्शविल्यापेक्षा कमी भरता कामा नये. तसेच रस्त्यांची रूंदी १५% सुविधा जागा १०% व खुल्या जागेचे क्षेत्र मंजूर रेखांकनात दर्शविल्यापेक्षा कमी भरता उपयोगी नाही. यामध्ये काही फेरफार झाल्यास अभिन्यास पुन्हा मंजूर करून घ्यावा लागेल. अशा प्रमाणित रेखांकनाची प्रत नगर रचना विभाग व या कार्यालयाकडे सादर करून त्यास अंतिम मंजूरी घेतल्याशिवाय कोणताही विकास करणेत येऊ नये.
- ४) रेखांकनातील रस्ते, गटारे, इत्यादी अर्जदारांनी सदनिका वितरीत करण्यापुर्वी जागेवर स्वखर्चाने व समाधानकारकरित्या विकसित करणे आवश्यक आहे.
- ५) अभिन्यासातील रस्ते 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.
- ६) बरील जागेचा व नियोजित इमारतीचा वापर रहिवास वापरासाठी करण्यात यावा व बांधकाम मंजूर नकाशाप्रमाणे असावे.
- ७) नियोजित बांधकामातील मजल्यांची संख्या नकाशावर दर्शविल्याप्रमाणे पार्किंग + ७ मजले या पेक्षा जास्त असू नये.
- ८) रेखांकन नकाशावर दर्शविल्याप्रमाणे नियोजित बांधकामापासून पुढील, मागील व बाजूची अंतरप्रत्यक्ष जागेवर कायम ठेवणे आवश्यक असून सदर जागा कायम खुली ठेवावी.
- ९) सुधारीत बांधकामाचे, भुखंडातील अस्तित्वातील अन्य बांधकाम धरून एकुण क्षेत्र, सुविधा क्षेत्र व प्रादेशिक योजना रस्ते/ रस्तारुंदीक्षेत्र वगळता उर्वरीत निव्वळ क्षेत्राच्या बांधकाम नकाशावरती दर्शविले इतके प्रत्यक्ष जागेवर कमाल राहिले पाहिजे.
- १०) सुधारीत इमारती मध्ये १/८ रूमच्या क्षेत्रा इतके वायुविजन उपलब्ध होणे आवश्यक राहिल.
- ११) सुधारीत इमारतीसाठी / विकासासाठी आवश्यक असणाऱ्या पाण्याची सोय व सांडपाण्याची व मैला निर्मुलनाची व्यवस्था नसल्यास, प्रत्यक्ष वापरापुर्वी अर्जदाराने केली पाहिजे.
- १२) सुधारीत बांधकामात मंजूरीपेक्षा वेगळे बदल करावयाचे असल्यास किंवा वापर बदलावयाचा असल्यास पूर्व परवानगी घेणे आवश्यक आहे.
- १३) प्रस्तावासोबत मो.र.न. ३८१८/२०११, दिनांक ०५/०२/२०१३ अन्वये केलेल्या वहीवाटीचे मोजणी नकाशातील हददीचे आधिन राहून सदरची शिफारस करणेत येत आहे. विषयाधीन जमीनीची वहीवाट / हददीचे अनुषंगाने काही वाद / न्यायालयीन वाद उद्भवलेस त्याची सर्वस्वी जबाबदारी अर्जदार यांची राहिल व अशा प्रकरणी परवानगी आदेश आपोआप रद्द होईल.

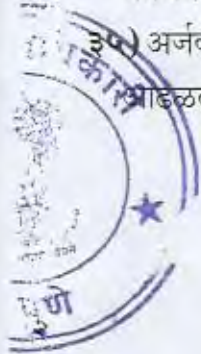
- १४) सुधारीत बांधकामामुळे भूखंडावर असलेल्या कोणाच्याही वहीवाटीचे हक्काचा भंग होणार नाही याची जबाबदारी अर्जदार/मालकाने घेतली पाहिजे.
- १५) विषयांकित रेखांकन व बांधकाम नकाशांची छाननी प्रस्तावासोबत उपलब्ध असणा-या कागदपत्रांच्या आधारे केलेली आहे. (उदा. ७/१२ उतारे, कुळमुखत्यारपत्र, संमतीपत्र, मोजणी नकाशा इ.) या कागदपत्रांच्या अधिकृततेबाबत व अद्यावत नोंदीबाबत अर्जदार / मालक जबाबदार राहतील.
- १६) 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.
- १७) जागेतील / जागेलगतच्या नाल्याच्या नैसर्गीक प्रवाहास अडथळा येईल, असे कोणतेही बांधकाम करता येणार नाही व नाल्यास सुयोग्य मजबुतीकरण करणे आवश्यक राहिल. तसेच नाल्याच्या हद्दीवर कुंपन भिंतीने बांधकाम करता येणार नाही त्याकरीता बिनशेती आदेशानुसार मोजणी होऊन विषयाधीन जमिनीच्या हद्दी अंतिम झालेनंतर स्वतंत्र प्रस्तावाद्वारे कुंपनभिंतीची बांधकाम परवानगी घेणे आवश्यक राहिल.
- १८) खुल्या जागेतील प्रस्तावित इमारतीचा वापर नकाशावर नमुद सार्वजनिक वापरासाठीच करणेचा आहे. या वापरा व्यतिरिक्त अन्य कारणासाठी इमारतीचा वापर सुरू केलेचे निदर्शनास आलेस सदरची शिफारस रद्द समजणेत यावी.
- १९) स्टिल्ट भविष्यात बांदित करण्यात येऊ नये. तसेच स्टिल्टचा वापर फक्त पार्किंगसाठीच करण्यात यावा.
- २०) रेन वॉटर हार्वेस्टिंग बाबतची यंत्रणा अर्जदार यांनी इमारतीचे वापरापूर्वी स्वखर्चाने करावयाची आहे.
- २१) सौर उर्जेवर पाणी तापविण्यासाठीची यंत्रणा अर्जदार यांनी स्वखर्चाने करावयाची आहे. तसेच शक्यतर सौर उर्जेवर रस्त्याच्या लगतचे पथदिवे बसविण्याचे आहेत.
- २२) वेस्ट वॉटर ट्रीटमेंट प्लॅन्ट यंत्रणा स्वखर्चाने अर्जदार यांनी करावयाची आहे. व पाण्याचा फेर वापर बगीचा, झाडाची जोपासना यासाठी करणे आवश्यक आहे.
- २३) विघटन होणाऱ्या ओल्या कचऱ्यासाठी गांडूळखत प्रकल्प अर्जदार यांनी स्वखर्चाने करावयाचा आहे.
- २४) शासन नगर विकास विभागाकडील परिपत्रक क्र. टिपीव्ही- ४३०८/४१०२/ प्र. क्र. ३५९/०८/नवि-११ दि. १९/११/२००८ नुसार बांधकाम नकाशामध्ये प्रत्येक सदनिकेचे एकूण चटईक्षेत्र नमुद केलेले आहे. याबाबत गणितीय चुका इ. बाबत वास्तुशिल्पी व अर्जदार जबाबदार राहतील.
- २५) विषयांकित मिळकतीवर या पूर्वी या कार्यालयाकडील आदेश क्र. पमह/एनए/एसआर/५३४/२०१३, दिनांक १०/०१/२०१४ नुसार बांधकाम नकाशांना देणेत आलेली परवानगी रद्द समजणेत यावी.
- २६) सदर भूखंडाचे बांधकाम क्षेत्रफळ ५००.०० चौ.मी. पेक्षा जास्त आहे त्यामुळे प्रत्येक ८०.० चौ.मी. क्षेत्रासाठी एक झाड या प्रमाणे वृक्षलागवड करणे व जोपासना करणे बंधनकारक राहिल.
- २७) प्रस्तुत प्रकरणातील जमिनीवर कोणतेही बांधकाम सुरू केलेनंतर जोते तपासणी प्रमाणपत्र घेतल्याशिवाय पुढील बांधकाम करता येणार नाही व सदरचे बांधकाम पूर्ण झालेनंतर वापर सुरू करणेपूर्वी वर नमुद सर्व

अटीची पूर्तता करून भोगवटा प्रमाणपत्र घेणे अर्जदारावर बंधनकारक राहिल अन्यथा नियमानुसार कारवाईस पात्र राहिल.

- २८) उक्त बिनशेतीसाठी प्रस्तावित जागेचे अथवा गट नंबर मधील उर्वरीत जागेचे तुकडे पाडून अथवा गुठेवारी प्रमाणे अनधिकृतरीत्या भुखंड पाडता येणार नाहीत. किंवा विक्री करता येणार नाही. अशाप्रकारे अनधिकृतरीत्या तुकडे पाडल्यास किंवा विक्री केल्यास ही परवानगी रद्द समजण्यात येईल.
- २९) १५ मी. पेक्षा जास्त उंचीच्या इमारतीबाबत -
- a) 'अ' वर्ग नगरपरिषदेच्या प्रमाणित विकास नियंत्रण नियमावलीमधील नियम क्र.१३.४(ii) नुसार प्रस्तावित इमारतीसभोवताली ६ मी. रुंदीचे पाथवे किमान ४५ टन वजनाचे फायर इंजिनचा भार पेलू शकेल याप्रमाणे डिझाईन करून विकसीत करणेची जबाबदारी विकासकर्त्याची / अर्जदाराची राहिल.
- b) अर्जदारांनी प्रस्ताविल्यानुसार सर्व उंच इमारती स्टिल्ट वर असणे आवश्यक राहिल त्याचबरोबर वाहनतळ सुविधा शासनाने दि. २८.८.२००९ च्या नोटीसी अन्वये अंतिम केलेल्या नियमानुसार प्रस्तावित करणे आवश्यक राहिल.
- c) नगर विकास विभागाच्या दि. २८.८.२००९ रोजीच्या अधिसूचना प्रमाणे नियम क्र. ४ मधील टीप - ii प्रमाणे जवळच्या महानगरपालिकेच्या मुख्य अग्निशमन अधिकारी यांनी १५ मी. पेक्षा उंच इमारतीच्या नियोजनातील जिऱ्याचे 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 मंजूरी घ्यावी लागेल. तसेच प्रत्येक इमारतीमधील एक स्टेअरकेस व एक लिफ्ट NBC मधील तरतुदीप्रमाणे फायर रेजिस्टन्ट असणे आवश्यक आहे. तसेच उंच इमारतीचे नियोजना अनुषंगाने मुख्य अग्निशमन अधिकारी पुणे महानगर पालिका यांनी दि. ०९/०७/२०१३ चे पत्र क्र. FB/९१९ ने दिलेल्या Provisional Fire N.O.C. मधील अटी / शर्ती ची पूर्तता करणे अर्जदारांवर बंधनकारक राहिल.
- d) 'अ' वर्ग नगरपरिषदेच्या प्रमाणित विकास नियंत्रण नियमावलीमधील नियम क्र. ६.२, ६.१ नुसार बाबींची पूर्तता तसेच अग्निप्रतिबंधकन उपाययोजनाबाबत परिशिष्ट पी मधील बाबींची पूर्तता करणे अर्जदारांवर बंधनकारक राहिल.
- e) नेहमीच्या वापराशिवाय अग्निप्रतिबंधक व्यवस्थेकरीता, पाणीपुरवठा, जलनिस्सारण, सांडपाणी, कचरा विल्हेवाट इत्यादी बाबींची पूर्तता अर्जदाराने स्वखर्चाने, स्वजाबदारीवर करणे आवश्यक राहिल.
- f) "अ" वर्ग नियमावलीतील नियम क्र. १८.१ नुसार लिफ्टची सुविधा उपलब्ध करून देणे आवश्यक राहिल.
- g) अशा विकासासाठी इमारतीचे Structural Stability बाबत शासनाच्या नोंदणीकृत Structural Engineer चे प्रमाणपत्र अर्जदाराने आपले कार्यालयात व या कार्यालयात दाखल करणे आवश्यक राहिल.
- h) विकासकाने जोत्यापर्यंतचे बांधकामा केल्यानंतर जिल्हाधिकारी, पुणे यांना कळविणे आवश्यक आहे. जोत्यापर्यंतच्या बांधकामांना जिल्हाधिकारी, पुणे यांनी प्रमाणित केल्यानंतरच पुढील बांधकाम करावे. तसेच त्यानंतरसुद्धा बांधकाम परवानगीनुसार सुरु आहे किंवा कसे याची शहानिशा जिल्हाधिकारी, पुणे यांना करता येईल. जोत्याचे बांधकाम तसेच प्रमाणपत्र सादर केल्यानंतर अथवा वेळोवेळी असे बांधकाम/इमारतीची तपासणी करण्याकरिता उपविभागीय अधिकारी यांनी तहसिलदार यांना सूचना द्याव्यात. तसेच जिल्हाधिकारी, पुणे किंवा त्यांचे प्रतिनिधींनी, सहायक संचालक, नगर रचना यांचे कार्यालयातील तांत्रिक अधिकारी यांचे मदतीने अशा इमारतीचे बांधकाम दिलेल्या परवानगीनुसार व अटीनुसार सुरु असल्याची खातरजमा करावी.

- i) अशा इमारतींना भोगवटा प्रमाणपत्र घेणे बंधनकारक आहे व असे भोगवटा प्रमाणपत्र देण्यापूर्वी सर्व:- अग्नीशनम यंत्रणेची पूर्तता व वर नमुद अटीची पूर्तता होणे आवश्यक राहिल.
- j) विषयाधीन जागेवर, विषयाधीन जमिनीचा ग.नं. निहाय तपशिल, जमिन मालकाचे नांव, विवकासकाचे नांव, वास्तूशिल्पीचे नाव, बिनशेती परवाना क्र. इत्यादी आशय दर्शविणारा योग्य आकाराचा फलक लावणे आवश्यक राहिल.
- ३०) सदर प्रकरणी सुधारित विकास नियंत्रण आणि प्रोत्साहन नियमावलीनुसार अनुज्ञेय २०% पेड चटईक्षेत्र निर्देशांक ६५७.९० चौ.मी. यासाठी रक्कम रू. ११९६०७०/- (अक्षरी - आकरा लाख शहात्रव हजार सत्तर रू. फक्त) प्रिमियम आकारणी करून चटईक्षेत्र अनुज्ञेय करण्यात येत आहे.
- ३१) सदर प्रकल्पातील नियोजित बांधकाम विकासासाठी स्ट्रक्चरल इंजिनियर श्री. पराग चोपडा, पुणे यांची नेमणुक करण्यास आली असून त्यांनी लेटर हेडवर हमीपत्र सादर केले आहे. त्यामध्ये त्यांनी नमुद केल्यानुसार नियोजित बांधकामाचे स्थिरतेबाबत, बांधकामाबाबतचा दर्जा व गुणवत्तेबाबत संपुर्ण जबाबदारी स्ट्रक्चरल इंजिनियर यांच्यावर राहिल.
- ३२) प्रस्तुत जमीनीवर शासनाने वेळोवेळी निश्चित केलेल्या दराने अकृषीक आकारणी दरवर्षी भरणे अर्जदारावर बंधनकारक राहिल.
- ३३) प्रस्तुत जमीनीवर भविष्यात नजराणा रक्कम, अकृषिक साऱ्यांची फरकाची रक्कम, तडजोड शुल्क अशी काही शासकीय रक्कमेची बाकी उद्भवल्यास उपरोक्त रक्कमा भरणे अर्जदारावर बंधनकारक राहिल.
- ३४) प्रस्तुत जमिनीबाबत दिवाणी, फौजदारी व इतर स्वरूपाचा दावा चालू असले तर सदर न्यायालयाचा निर्णय संबंधितावर बंधनकारक राहिल.

३५) अर्जदाराने सादर केलेली कोणतीही माहिती अथवा कागदपत्रे ही चुकीची / दिशाभूल करणारी झाल्यास प्रस्तुतची मंजूरी रद्द समजणेत येईल.



गणेश पाटील
(गणेश पाटील) 1-8-14
अपर जिल्हाधिकारी, पुणे.

प्रति,

श्री. व्यंकटेश इन्फ्रास्ट्रक्चर प्रा. लि. तर्फे चेअरमन,
श्री. प्रमोद अर्जुनराव साठे व इतर, रा. व्दारा अंकुर असोसिएट्स,
१०९, तेजोवळय सि.स.नं. ११८७/१९, घोलेरोड शिवाजीनगर पुणे ०५