वाचा :-१) मे साई डेव्हलपर्स तर्फे भागीदार श्री व्ही एल भुजाडी व इतर,रा.स.नं.२८६/१ब, लोहगांव, ता.हवेली, जि.पुणे यांचा दि.११/०७/२०१२ रोजीचा अर्ज.

२)मा.आयुक्त,पुणे विभाग यांचेकडिल परिपत्रक क्र.मह-२/जमीन/जनरल/आरआर/७७२/२००३, दि.२२/९/०३.

३)सहा.संचालक,नगर रचना,पुणे यांचेकडिल जा.क्र.रेखांकन/एनएबीपी/मौ.लोहगांव/ता.हवेली/ स.नं.२८६/१ब+१ड/ससंपु/६९१४, दि.०८/१०/२०१२.

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

५) महाराष्ट्र जमीन महसुल अधिनियम, १९६६ चे कलम ४४.

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

७)नगर विकास विभागाकडील परिपत्रक क्र.नाजक २२११/प्र.क्र.१३८/नाजकधा-२, दि.७/६/२०११

८)वनसंरक्षक, पुणे वन विभाग, पुणे यांचेकडील पत्र क्र.कक्ष-६/जमीन/११५,दि.१४/०५/२००९.

९) मुख्य अग्निशमन अधिकारी पुणे यांचेकडील पत्र क्रं.W.No:FB/१४९२, दि.३०/०८/२०१२

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

११)संक्रिया निदेशालय वायु यातायात सेवाऐं वायु सेना मुख्यालय नवी दिल्ली यांचेकडील नाहरकत पत्र क्र.Air HQ/S१७७२६/४/ATS(Ty BM-MCMXLIV) दि.३१/१२/२०१४.

जिल्हाधिकारी कार्यालय,पुणे.
(महसूल शाखा) डीएस/१०३१/२०१२
क्र.पमह/एनए/एसआर/६५०/२०१२
पुणे, दिनांक - २३/२/२०१५

जिल्हाधिकारी ★ पुणे ★

विषय :- मौजे-लोहगांव, ता.हवेली, जि.पुणे येथील जमीन स.नं.२८६/१ब क्षेत्र १३४००-०० चौ.मी. व स.नं.२८६/१ड पै. क्षेत्र ३१७२-९२ चौ.मी. पैकी क्षेत्र २४४३-३१ चौ.मी. असे एकुण १५८४३-३१ चौ.मी. क्षेत्रास निवासी प्रयोजनाकरीता महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६ चे कलम ४४ नुसार अकृषिक परवानगी देवून व महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगररचना अधिनियम १९६६ चे कलम १८ नुसार बांधकाम आराखडेस मंजूरी देणेबाबत.

आदेश,

मे.साई डेव्हलपर्स तर्फे भागीदार श्री.व्ही.एल.भुजाडी व इतर, रा.स.नं.२८६/१ब, लोहगांव, ता.हवेली, जि.पुणे यांनी मौजे-लोहगांव, ता.हवेली, जि.पुणे येथील जमीन स.नं. २८६/१ब क्षेत्र १३४००-०० चौ.मी. व स.नं.२८६/१ड पै. क्षेत्र ३१७२-९२ चौ.मी. पैकी क्षेत्र २४४३-३१ चौ.मी. असे एकुण १५८४३-३१ चौ.मी. क्षेत्रास निवासी प्रयोजनार्थ रेखांकन व बांधकाम नकाशांस मंजुरीसह अकृषिक परवानगी मिळणेबाबत या कार्यालयाकडे दि.११/०७/२०१२ रोजी विनंती अर्ज केला आहे. सदर प्रस्तावाच्या अनुषंगाने सहा. संचालक नगर रचना, पुणे शाखा

पुणे यांनी दि.०८/१०/२०१२ रोजीच्या पत्रान्वये रेखांकन/बांधकाम आराखडयारा मंजुरी देणेबाबत शिफारस केलेली आहे.

मौजे-लोहगांव, ता.हवेली, जि.पुणे येथील विषयांकित मिळकतींचे सादर अभिलेखांवरुन खालील प्रमाणे क्षेत्र अर्जदार यांच्या हक्कनोंदणीस दाखल असल्याचे दिसुन येत आहे.

अ.क्र	जमिन मालकाचे नाव	स.नं.	७/१२ नुसार एकुण क्षेत्र (चौ.मी)	बिनशेती करावयाचे क्षेत्र (चौ.मी)
१	मे साई डेव्हलपर्स तर्फे भागीदार श्री व्ही एल मुजाडी संजय भागवत पवार	२८६/१ब	३३५०-००	३३५०-००
२	निरकॉन डेव्हलपर्स		३३५०-००	३३५०-००
३	सौ.कांता कोरभान गुप्ता कोरभान भगतराम गुप्ता		६७००-००	६७००-००
४	कोरभान भगतराम गुप्ता	२८६/१ड	३१७२-९२	२४४३-३१
५	एकुण क्षेत्र		१६५७२-९२	१५८४३-३१
६	अर्जदार यांनी रेखांकन नकाशात समाविष्ठ केलेले क्षेत्र			१५८४३-३१
७	रस्ता रुंदीने व्याप्त क्षेत्र			०००-००
८	रेखांकन नकाशात समाविष्ठ क्षेत्र			१५८४३-३१
९	बिनशेती करावयाचे निवासी क्षेत्र			१५८४३-३१
१०	रेखांकनाचे प्रयोजन			निवासी

अर्जदार यांनी अर्जासोबत सादर केलेल्या सर्व हक्कनोंद उतारे, वन विभागाकडिल राखीव वनाची यादी, तहसिल कार्यालय हवेली यांचा स्थळपाहणी अहवाल व कार्यालयातील ॲलिनेशन रजिस्टर मधील नोंदी यावरुन दिसून येते की,-

१. विषयांकीत जमीन अर्जदार यांची खुद्द मालकीची व अदलाबदलान्वये प्राप्त झालेली आहे. सदरची जमीन अर्जदार यांनी खरेदी खताने व अदलाबदलान्वये धारण केलेली असून त्याबाबत फेरफार नंबर ३७५३०, २७५७७, ३३०४७, ३४३७६, ३४३१५, ३४३८३, ३४८५७ व ३०६६७ अन्वये अधिकार अभिलेखात नोंद झालेली आहे. त्यांनीच निवासी प्रयोजनासाठी अकृषिक परवानगीसह बांधकाम आराखडयास परवानगी मिळणेकामी विनंती अर्ज केलेला आहे.

२. या कार्यालयातील उपलब्ध ॲलिनेशन रजिस्टरमधील नोंदनुसार विषयांकित जमीन वतन/ इनाम संवर्गातील नाही.

३. वनसरंक्षक, पुणे वन विभाग, पुणे यांनी या कार्यालयास दिनांक १४ मे, २००९ रोजी सादर केलेली यादी व सीडी तपासली असता प्रस्तुत क्षेत्र राखीव वन संज्ञेत येत नाही.

४. तहसिलदार कार्यालय हवेली यांचेकडील दाखला क्र.बिनशेती/कावि/३६२/२०१२, दि.०९/०७/२०१२ अन्वये प्रस्तावित क्षेत्रातुन उच्च दाबाची विद्युत वाहिनी जात नसल्याचे नमूद केलेले आहे.

५. जागेवर अर्जदार यांनी बांधकाम केलेले नसलेचे तहसिलदार कार्यालय हवेली यांचेकडील दाखला क्र.बिनशेती/कावि/३६२/२०१२, दि.०९/०७/२०१२ रोजीच्या अहवालामध्ये नमुद केलेले आहे.

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

७. युएलसीबाबत अभिप्राय :-

नागरी जमिन (कमाल धारणा व विनिमय) 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 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 १/०६/२०१२ व दि.४/६/२०१२ रोजी सादर केलेले आहे.सादर केलेल्या शपथपत्र व बंधपत्रानुसार विषयांकित मिळकतीबाबत विवरणपत्र दाखल केले नसल्याचे नमूद करून त्यामध्ये प्रश्नाधिन स.क्र.२८६/१ब व २८६/१ड मधील मौजे-लोहगांव, ता-हवेली येथील एकुण १५८४३-३१ चौ.मी. क्षेत्र हे अतिरिक्त नसल्याचे प्रतिज्ञापित केले 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 ?याबाबतची माहिती सादर करणेबाबत युएलसी कार्यालयास पत्र क्र.पमह/एनए/एसआर/६५०/२०१२, दिनांक २९/१०/२०१२ अन्वये कळविणेत आलेले होते. त्यानुसार अभिप्राय प्राप्त झालेला नाही. तथापि 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

धिकारी
पुणे

यादी व रीडीनुसार प्रश्नाधिन सर्व्हे क्रमांक २८६/१ब व २८६/१ड बाबत क्षेत्र अतिरिक्त घोषित केलेले नसल्याचे नमूद 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 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 देखिल पडताळणीसाठी आदेशाची प्रत पुणे नागरी समूह 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 प्राप्त पत्रे,३० संदिग्ध प्रकरणांची यादी व बनावट/बोगस आदेशांची यादी पाहता विषयांकित जमीनीचा त्यामध्ये समावेश नाही.

सहा.संचालक नगररचना पुणे शाखा पुणे यांचेकडील पत्र जा.क्र.रेखांकन/एनएबीपी/ मौ.लोहगांव/ता.हवेली/स.नं.२८६/१ब+१ड/सासंपु/६९१४,दि.०८/१०/२०१४ अन्वये रेखांकन/ बांधकाम नकाशे मंजुरीची शिफारस केली आहे.

मा.आयुक्त,पुणे विभाग,पुणे यांचेकडिल परिपत्रक क्र.मह-२/जमीन/जनरल/आरआर/७७२ /२००३, दिनांक २२/०९/२००३ मधील तरतुदीनुसार अर्जदार यांनी दिनांक १/६/२०१२ व ४/६/२०१२ रोजीचे विहीत नमुन्यातील नोटराईज्ड करुन प्रतिज्ञापत्र व क्षतिपत्र सादर 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 (भू-संपादन) अधिनियम,१९७५.
७. महाराष्ट्र अनुसूचित जमातींच्या जमीनी प्रत्यार्पित करणे अधिनियम,१९७४.
८. नागरी जमीन कमाल धारणा अधिनियम, १९७६.
९. महाराष्ट्र प्रकल्पबाधित व्यक्तिचे पुनर्वसन अधिनियम, १९८६.

उपरोक्त नमुद कायदयातील तरतुदीचा भंग होत नसलेचे तसेच विषयांकित जमीन भोगवटदार वर्ग २ ची नसल्याची प्रतिज्ञापत्रात नमुद केलेले आहे.

अर्जदार यांनी निवासी प्रयोजनासाठी १५८४३-३१ चौ.मी. क्षेत्रासाठी रु.०.१० पै.प्रती चौ.मी. या दराने बिनशेती करावयाच्या क्षेत्रावरील वार्षिक आकारणी रु.१५८४-००, रुपांतरीत कराची आकारणी रु.७९२०-००, जिल्हा परिषद कराची रक्कम रु.११०८८-०० व ग्रामपंचायत कराची रक्कम रु.१५८४-०० अशी निवासी प्रयोजनार्थ एकुण रक्कम रु.२२१७६-००/- एवढी रक्कम दिनांक २९/०१/२०१५ रोजी शासकीय कोषागार अधिकारी पुणे येथे चलनाने जमा करून चलन या कार्यालयाकडे सादर केलेले आहे. तसेच मोजणी शुल्क म्हणुन रक्कम रु.३,०००/- एवढी रक्कम दिनांक १०/०२/२०१५ रोजी उपअधीक्षक भूमी अभिलेख हवेली येथे चलनाने जमा केलेली असून चलनाची प्रत या कार्यालयाकडे सादर केलेली आहे.

वरील परिस्थिती विचारात घेता, अर्जदार यांना निवासी वापरासाठी रेखांकन/बांधकाम नकाशे मंजूरीसह अकृषिक परवानगी मिळणेची विनंती मान्य करणेस हरकत नाही. म्हणून, महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम, १९६६ चे कलम ४४ व त्याखालील नियमानुसार तसेच महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगररचना अधिनियम, १९६६ चे कलम १८ अन्वये जिल्हाधिकारी, पुणे यांना प्रदान करणेत आलेल्या शक्तीनुसार मी, सौरभ राव, जिल्हाधिकारी, पुणे अर्जदार मे. साई डेव्हलपर्स तर्फे भागीदार श्री.व्ही.एल.भुजाडी व इतर यांना मौजे-लोहगांव, ता.हवेली, जि.पुणे येथील जमीन स.नं.२८६/१ब क्षेत्र १३४००-०० चौ.मी. व स.नं.२८६/१ड पै. क्षेत्र ३१७२-९२ चौ.मी. पैकी क्षेत्र २४४३-३१ चौ.मी. असे एकूण १५८४३-३१ चौ.मी. क्षेत्रास निवासी प्रयोजनार्थ सहा.संचालक नगररचना पुणे शाखा, पुणे यांजकडील पत्र जा.क्र.रेखांकन/एनएबीपी/मौ.लोहगांव/ता.हवेली/स.नं.२८६/१ब+१ड/ससंपु/६९१४, दि.०८/१०/२०१२ मधील शिफारसीस अधिन राहून खालील कोष्टकात नमुद केलेल्या मिळकतीवर खालील अटी व शर्तीस अधिन राहून अकृषिक परवानगीसह रेखांकन/बांधकाम आराखडयांना मंजूरी देत आहे.

अकृषिक परवानगी मंजुर करावयाच्या जमिनीचे वर्णन

अ.क्र	जमीनीचे मुद्दे	जमीनीबाबतचा तपशिल
१	गावाचे नाव	मौजे-लोहगांव, ता.हवेली
२	सर्व्हे नंबर	२८६/१ब, २८६/१ड
३	मालकीहक्कानुसार असलेले क्षेत्र चौ.मी.	१६५७२-९२
४	रेखांकन सादर केलेले क्षेत्र (चौ.मी.)	१५८४३-३१
५	रस्त्याखालील बाधीत क्षेत्र(-) (चौ.मी.)	०००-००
६	बिनशेती करावयाचे निवासी क्षेत्र (चौ.मी.)	१५८४३-३१
७	रेखांकनाचे प्रयोजन	निवासी

रेखांकन/बांधकाम आराखडयातील नकाशांचा तपशिल

अ.क्र.	नकाशे क्रमांक	नकाशाचा तपशील
१	१/९	रेखांकन बांधकाम नकाशा व क्षेत्र तपशिल
२	२/९	विंग ए-फलोअर प्लॅन
३	३/९	विंग-ए-सेक्शन व ऐलीव्हेशन
४	४/९	विंग-बी-फलोअर प्लॅन
५	५/९	विंग-बी-सेक्शन व ऐलीव्हेशन
६	६/९	विंग-डी-फलोअर प्लॅन
७	७/९	विंग-डी-सेक्शन व एलीव्हेशन
८	८/९	विंग ई-फलोअर प्लॅन
९	९/९	विंग-ई-सेक्शन व ऐलीव्हेशन

अटी व शर्ती

१. सदरची परवानगी महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम, १९६६ मधील कलम ४४ नुसार व महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगरचना अधिनियम १९६६ मधील कलम १८ व खालील नियमान्वये देणेत येत आहे.

२. रेखांकनातील इमारती हे रहिवासी तसेच प्रचलित नियमावलीतील निवासी विभागामध्ये अनुज्ञेय असलेल्या कारणांसाठीच वापरणे आवश्यक आहे.
३. येथे कोणतेही विकास कार्य सुरु करण्यापूर्वी हे रेखांकन जागेवर आखून भूमि अभिलेख खात्याकडुन प्रमाणित करून 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 मंजूर करून घ्यावा लागेल. अशा प्रमाणित रेखांकनाची प्रत जिल्हाधिकारी पुणे व सहा संचालक नगररचना पुणे या कार्यालयाकडे सादर करून त्यास अंतिम मंजुरी मेतल्याशिवाय कोणताही विकास करणेत येऊ नये.
४. रेखांकनातील रस्ते, गटारे, खुली जागा इत्यादी अर्जदारांनी सदनिका वितरित करण्यापूर्वी जागेवर स्वखर्चाने व समाधानकारकरित्या विकसित करणे आवश्यक आहे.
५. 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.
६. वरील जागेचा व नियोजित इमारतीचा वापर रहिवास वापरासाठी करण्यात यावा व बांधकाम मंजूर नकाशाप्रमाणे असावे.
७. रेखांकन 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 व प्रादेशिक योजना रस्ते/रस्तारुंदीक्षेत्र वगळता, उर्वरित निव्वळ क्षेत्राच्या ७५% (नकाशावर दर्शविलेप्रमाणे ९७७९-८२चौ.मी.) इतके प्रत्यक्ष जागेवर कमाल राहिले पाहिजे.
९. विषयाधिन जागा वाघोली-केसनंद या प्रमुख जिल्हा मार्गावर सन्मुख असुन वापरानुषंगाने रस्ता मध्यापासून बांधकाम/नियंत्रण रेषेच्या अंतराबाबत, तसेच प्रवेश मार्गाबाबत संबंधित विभागाकडील नाहरकत प्रमाणपत्र जोते तपासणी पूर्वी घेणे अर्जदार यांना बंधनकारक राहील.
१०. नियोजित इमारती मध्ये १/८ रुमच्या क्षेत्रा इतके वायुविजन उपलब्ध होणे आवश्यक राहील.
११. नियोजित इमारतीसाठी/विकासासाठी आवश्यक असणा-या पाण्याची सोय व सांडपाण्याची व मैला निर्मुलनाची व्यवस्था नसल्यास, प्रत्यक्ष वापरापूर्वी अर्जदारने केली पाहिजे.
१२. नियोजित बांधकामात मंजुरीपेक्षा वेगळे बदल करावयाचे असल्यास किंवा वापर बदलावयाचा असल्यास पूर्व परवानगी घेणे आवश्यक आहे.
१३. प्रस्तावासोबत १) दि.२१/०२/२०१२ रोजी मो.र.नं.१३७/२०११ २) दि.३०/०५/२०११ रोजी मो.र.नं. ६६८६/२०११, ३) दि.०४/०४/२००८ रोजी मो.र.नं.८०७१/२००८ ने केलेल्या वहीवाटीचे मोजणी नकाशातील हद्दीचे अधिन राहून सदरची शिफारस करणेत येत आहे.विषयाधीन जमिनीचे वहीवाटीचे/हद्दीचे अनुषंगाने काही वाद/न्यायालयीन वाद उद्‌भवलेस त्याची सर्वस्वी जबाबदारी अर्जदार यांची राहील.
१४. जागेच्या हद्दी, क्षेत्र व मालकी हक्काची छाननी, सहहिस्सेदारांचे संमतीपत्राबाबत काही वाद निर्माण झाल्यास अर्जदार जबाबदार राहतील.
१५. नियोजित बांधकामामुळे भूखंडावर असलेल्या कोणाच्याही वहीवाटीचे हक्काचा भंग होणार नाही याची जबाबदारी अर्जदार/मालकाने घेतली पाहीजे.

१६. विषयांकित रेखांकन व बांधकाम नकाशांची छाननी प्रस्तावासोबत उपलब्ध असणाऱ्या कागदपत्रांच्या आधारे केलेली आहे. (उदा. ७/१२ उतारे, कुळमुखत्यारपत्र, संम्मतीपत्र, गोजणी नकाशा इ.) या कागदपत्रांच्या अधिकृततेबाबत व अद्यावत नोंदीबाबत अर्जदार जबाबदार राहतील.

१७. 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.

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

१९. सादर प्रस्ताव हा समुहगृह बांधणी योजना प्रकारातील असुन सुविधा क्षेत्र वजा जाता उर्वरित क्षेत्राचे निव्वळ क्षेत्र म्हणजे ०.७५ इतके चटई क्षेत्र विचारात घेतले आहे. भविष्यात सुविधा क्षेत्र व अंतर्गत रस्ते याकरिता आवश्यक पुर्तता करुन चटई क्षेत्र अपेक्षिलेस ते सुविधा क्षेत्राचे चटई क्षेत्रासह ०.९० इतके मर्यादेत अनुज्ञेय होईल.

२०. रेन वॉटर हार्वेस्टिंग बाबतची यंत्रणा अर्जदार यांनी इमारतीचे वापरापूर्वी स्वखर्चाने करावयाची आहे.

२१. सौर ऊर्जेवर पाणी तापविण्यासाठीची यंत्रणा अर्जदार यांनी इमारतीचे वापरापूर्वी स्वखर्चाने करावयाची आहे. तसेच शक्यतर सौर ऊर्जेवर रस्त्याच्या लगतचे पथदिवे बसविण्याचे आहेत.

२२. वेस्ट वॉटर ट्रिटमेंट 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. सदर प्रस्तावाखालील जमीनीमध्ये प्रस्तावित बांधकामाचे क्षेत्र १५४७०-२६ चौ.मी. आहे. तथापि प्रस्तावाखालील जमीनीवर अनुज्ञेय होऊ शकणारे कमाल बांधकाम क्षेत्र अंदाजीत १८५३६-६६ चौ.मी. आहे. सबब भविष्यात सदरचे बांधकाम २००००-०० चौ.मी. पेक्षा जास्त झाल्यास राज्यस्तरीय State Environment Impact Assessment Authority कडून Environment Clearance प्रमाणपत्र घेतल्याशिवाय पुढील बांधकाम करणार नाही याबाबत अर्जदार यांनी रु.२००/- स्टॅम्पपेपरवर दि.०६/०१/२०१५ रोजीचे नोटराईजड क्षतीपूर्ती बंधपत्र सादर केलेले आहे. सदचे क्षतीपूर्ती बंधपत्र अर्जदार यांना बंधनकारक राहील.

२५. शासन नगर विकास विभागाकडील दि.१९/११/२००८ चे परिपत्रक क्र.टिपीव्ही-४३०८/४१०२/ प्र.क्र.३५९/०८/नवि-११ नुसार बांधकाम नकाशामध्ये प्रत्येक सदनिकेचे एकुण चटई क्षेत्र नमूद केलेले आहे. याबाबत गणितीय चुका इ.बाबत वास्तुशिल्पी व अर्जदार जबाबदार राहतील.

२५. सदरच्या भुखंडाचे क्षेत्रफळ ५००-०० चौ.मी.पेक्षा कमी आहे. त्यामुळे प्रत्येक १००.०० चौ.मी. क्षेत्रासाठी एक झाड/सदर भुखंडाचे बांधकाम क्षेत्रफळ ५००-०० चौ.मी. पेक्षा जास्त आहे. त्यामुळे प्रत्येक ८०-०० चौ.मी. क्षेत्रासाठी एक झाड याप्रमाणे वृक्षलागवड करणे व जोपासना करणे बंधनकारक राहील.

२६. प्रस्तुत प्रकणातील जमीनीवर कोणतेही बांधकाम सुरु केले नंतर जोते तपासणी प्रमाणपत्र घेतल्याशिवाय पुढील बांधकाम करता येणार नाही व सदरचे बांधकाम पूर्ण झालेनंतर वापर सुरु करणेपूर्वी वर नमूद सर्व अटींची पूर्तता करुन भोगवटा प्रमाणपत्र घेणे अर्जदारावर बंधनकारक राहील. अन्यथा नियमानुसार कारवाईस पात्र राहील.

२७. सदर प्रकरणी प्रस्तावित रेखांकनाचे पश्चिमेला ग.नं.८७९ व ८८० मध्ये जाणे येणेसाठी रस्ता ठेवणेत यावा म्हणून तक्रार प्राप्त झाली होती. त्याची छायाप्रत सोबत जोडलेली आहे. सदर तक्रारीची दखल घेऊन प्रस्तावित रेखांकनामधून ग.नं.८७९ मध्ये जाणेसाठी १२.०० मी. रुंदीचा अंतर्गत रस्ता प्रस्तावित करणेत आलेला आहे. सदरची अट अर्जदार यांना बंधनकारक राहील.

२८. सदर भूखंडाचे बांधकाम क्षेत्रफळ ५००-०० चौ.मी. पेक्षा जास्त आहे.त्यामुळे प्रत्येक ८०.०० चौ.मी. क्षेत्रासाठी एक झाड या प्रमाणे वृक्षलागवड करणे व जोपासना करणे बंधनकारक राहील.

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 पेलु शकेल याप्रमाणे डिझाईन करुन विकसित 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 नोटिसी 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 पुणे महानगरपालिकेच्या मुख्य अग्निशमन अधिकारी यांनी १५ मी. पेक्षा उंच इमारतीच्या नियोजनातील जिन्याचे व लिफटचे स्थान मान्य केलेले आहे. तथापि सहा. संचालक नगररचना पुणे या कार्यालयाकडून मंजुरीसाठी शिफारस केलेल्या याबाबतचे नियोजनानुसार इमारतीचे नियोजनात बदल करणे आवश्यक झाल्यास पुन्हा मुख्य अग्निशमन अधिकारी यांची मंजुरी घ्यावी लागेल. तसेच प्रत्येक इमारतीमधील एक स्टेअरकेस व एक लिफट NBC मधील तरतुदीप्रमाणे फायर रेजिस्टन्ट असणे आवश्यक आहे. तसेच उंच इमारतीचे नियोजनाअनुषंगाने मुख्य अग्निशमन अधिकारी, पुणे महानगरपालिका यांनी जा.क्र.FB/१४९२, दि.३०/०८/२०१२ ने दिलेल्या Provisional Fire N.O.C. मधील अटी/शर्तीची पुर्तता करणे अर्जदारावर बंधनकारक राहील.

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 अर्जदारावर बंधनकारक राहील.

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

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

g. अशा विकासासाठी इमारतीचे Strructural Stability बाबत शासनाच्या नोंदणीकृत Strructural Engineer चे प्रमाणपत्र अर्जदाराने जोता तपासणीपूर्वी जिल्हाधिकारी पुणे व सहा. संचालक नगररचना पुणे या कार्यालयात दाखल करणे आवश्यक राहील. तसेच अशा इमारतींचे Strructural Design हे भुकंप प्रतिबंधक असणे आवश्यक राहील.

h. विकासकाने जोत्यापर्यंतचे बांधकाम केल्यानंतर जिल्हाधिकारी पुणे यांना कळविणे आवश्यक आहे. जोत्यापर्यंतच्या बांधकामांना या कार्यालयाने प्रमाणित केल्यानंतरच पुढील बांधकाम

करावे. बांधकाम परवानगीनुसार बांधकामाबाबत संबधित विकासक/वास्तुविशारद व संबधित इंजिनिअर यांनी शहानिशा करणे आवश्यक आहे. जोते तपासणीनंतर बांधकाम/इमारतीची तपासणी ही संबधित स्ट्रक्चरल इंजिनिअर तसेच संबधित इंजिनिअर यांनी करणे आवश्यक राहील. याबाबत भविष्यात कोणतीही हानी अथवा दुर्घटना झाल्यास संबधितास जबाबदार धरणेत येईल.

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

j. विषयाधीन जागेवर, विषयाधीन जमिनीचा स.नं./ग.नं.निहाय तपशिल, जमीन मालकाचे नाव, विकासकाचे नाव, वास्तुशिल्पींचे नाव, बिनशेती परवाना क्रमांक, इत्यादी आशय दर्शविणारा योग्य आकाराचा फलक लावणे आवश्यक राहील.

३०. सदर प्रकरणी अर्जदारांनी ९.० मी. रुंदीच्या पोचरस्त्याचे अधिकार संबंधित जमीन मालक/ विकासकर्ते यांचेकडून नोंदणीकृत दस्त क्र.५७१, दि.१८/०१/२०१२ अन्वये घेतलेले असून तशी कागदपत्रे प्रकरणासोबत सादर केली आहेत. त्यास अधिन राहून सदरची शिफारस करणेत आलेली असून भविष्यात याबाबत काही वाद उत्पन्न झाल्यास त्याची सर्वस्वी जबाबदारी अर्जदार यांची राहील.

३१. सदर प्रकरण हे मौजे. लोहगांव येथील असून मौ.लोहगांव हद्दीमधील स.नं.२७२,२७६,२७७, २७८, २८०, २८१, २८२, २८५, २८६, २८७ व २८८ मधील स.नं. मध्ये वायुदलाच्या तळापासून १०० मीटर नागरी वस्ती अनुज्ञेय नाही. तद्नंतर ५०० मी. पर्यंत पार्किंग +३, मजले १५.०० मी. उंची अनुज्ञेय आहे. सदर क्षेत्रात उंच इमारती बांधणेबाबत Air Commanding Officer, Air Force Station लोहगांव यांनी आक्षेप नोंदविलेला आहे. त्याबाबत अर्जदार यांनी संक्रिया निदेशालय वायु यातायात सेवाऐं वायु सेना मुख्यालय नवी दिल्ली यांचेकडील नाहरकत प्रमाणपत्र पत्र क्र.Air HQ/S १७७२६/४/ATS (Ty BM-MCMXLIV), दि.३१/१२/२०१४ रोजीचे सादर केलेले आहे. सदरचे नाहरकत प्रमाणपत्रामधील अटी व शर्ती अर्जदार यांना बंधनकारक राहील.

३२. प्रस्तुत प्रकरणी नियोजित बांधकामाचे स्थिरतेबाबत, बांधकामाबाबतचा दर्जा व गुणवत्तेबाबत संपूर्ण जबाबदारी स्ट्रक्चरल इंजिनिअर, आर्किटेक्ट, विकासक/मालक व इतर इंजिनिअर्स यांनी दि.०७/०१/२०१५ रोजी दिलेले हमीपत्र/प्रतिज्ञापत्र अर्जदार यांच्यावर बंधनकारक राहील.

३३. अर्जदार यांनी प्रतिवर्षी विषयांकित निवासी मिळकतीसाठी रु००.१०/- पै. 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.

३४. प्रस्तुत जमीनीवर भविष्यात नजराणा रक्कम, अकृषिक सा-यांची फरकाची रक्कम, तडजोड शुल्क अशी काही शासकीय रक्कमेची बाकी उद्‌भवल्यास उपरोक्त रक्कमा भरणे अर्जदार यांचेवर बंधनकारक राहील.

३५. प्रस्तुत जमीनीवर शासनाने वेळोवेळी निश्चित केलेल्या दराने अकृषीक आकारणी दरवर्षी भरणे अर्जदारावर बंधनकारक राहील.

३६. सदरच्या आदेशातील अकृषिक क्षेत्र व अकृषिक सारा यामध्ये उपअधीक्षक भूमी अभिलेख हवेली यांचेकडून प्रत्यक्ष मोजणी नंतर जो फेरबदल होईल तो करण्यास पात्र राहील.

ारी

पुणे

३७. प्रश्नाधिन मिळकतीबाबत कोणत्याही प्रकारचा न्यायालयीन दावा/वाद दाखल झाल्यास सदरची अकृषिक परवानगी आदेश आपोआप रद्द होईल.

३८. प्रस्तुत प्रकरणी अर्जदार यांनी सादर केलेली माहिती व कागदपत्रांबाबत व त्यांच्या सत्यतेबाबत संपूर्ण जबाबदारी अर्जदार यांची राहील.

३९. वरील अटी व शर्तीचे पालन करणे यांची संपूर्ण जबाबदारी अर्जदार यांची राहील.

जिल्हाधिकारी पुणे

(सौरभ राव)
जिल्हाधिकारी, पुणे.

प्रति,

मे. साई डेव्हलपर्स तर्फे भागीदार
श्री.व्ही.एल.भुजाडी व इतर,
रा.२८६/१ब, लोहगांव, ता.हवेली, जि.पुणे