

- आवा : १) श्री हायसिस प्रॉपर्टीज प्रा. लि. तर्फे भागीदार श्री. अतुल हे. मुंधडा, रा.पर्वती चेंबर्स संगमप्रेस रोड, १६/१ कोथरुड रोड पुणे ३८ यांचा दि. १२/०६/२०१३ रोजीचा अर्ज व त्यालगत सादर केलेली प्रतिज्ञापत्र, क्षतिपत्र व शपथपत्र / बंधपत्र
- २) मा.आयुक्त, पुणे विभाग यांचेकडील परिपत्रक क्र. मह -२/जमीन/आरआर/७७२/०३, दि. २२/९/०३.
- ३) या कार्यालयाकडील क्र. पमअ/एनए/एसआर/५९/२०११, दि. ९/०१/२०१२ रोजीचा आदेश
- ४) सहा. संचालक, नगर रचना, पुणे यांचेकडील जा.क्र. रेखांकन/ एनएबीपी/ मौ. सुस / ता. मुळशी / स.नं. ४५/२ व इतर /संसपु/१४०१ दि. ३/०३/२०१४
- ५) प्रभारी अपर जिल्हाधिकारी तथा सक्षम प्राधिकारी, पुणे नागरी समुह, पुणे यांचेकडील दिनांक ३ मे, २०११ रोजीचे पत्र.
- ७) वनसंरक्षक, पुणे वन विभाग, पुणे यांचेकडील पत्र क्र. कक्ष-६/जमीन/११५, दि. १४/०५/२००९.
- ८) महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगररचना अधिनियम, १९६६ चे कलम १८.
- ९) नगर विकास विभागाकडील परिपत्रक क्र. नाजक २२११/प्र.क्र.१३८/नाजकधा-२ दि. ७/०६/२०११.
- १०) भारत सरकार, पर्यावरण व वन विभाग, पर्यावरण भवन, सीजीओ कॉम्प्लेक्स, लोधी रोड, नवी दिल्ली यांचेकडील नोटीफिकेशन क्र. F.No.1- 4/2012-RE (Pt), दि. १३/११/२०१३
- ११) पर्यावरण विभागाकडील नाहरकत प्रमाणपत्र क्र. SEAC-२०११/CR-७०/TC२, दि. १८/०५/२०१३



जिल्हाधिकारी कार्यालय, पुणे.
(महसूल शाखा) अेबी १३
क्र. पमअ/एनए/एसआर/३३१/२०१३
पुणे, दिनांक - २ / ६ / २०१४

विषय- सुधारीत बांधकाम आराखडयांस परवानगी मिळणेबाबत

मौजे सुस, ता. मुळशी येथील स. नं. ४५/२, ४६/१ पै व ४६/२ पैकी ५६०००-०० चौ.मी. पैकी आस्तित्वातील रस्ता व प्रादेशिक रस्ता रुंदीकरणाखालील ७७८४-५१ चौ. मी. क्षेत्र वजा जाता उर्वरीत ४८२१५-४९ चौ.मी. क्षेत्रापैकी ४७५०४-७४ चौ. मी. क्षेत्रास निवासी व ७१०-७५ चौ. मी. क्षेत्रास वाणिज्य या प्रयोजनार्थ महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगररचना अधिनियम १९६६ चे कलम १८ नुसार नुसार सुधारीत रेखांकन / बांधकाम आराखडयांस मंजुरी देणेबाबत..

आदेश

अर्जदार श्री हायसिस प्रॉपर्टीज प्रा. लि. तर्फे भागीदार श्री. अतुल हे. मुंधडा, रा.पर्वती चेंबर्स संगमप्रेस रोड, १६/१ कोथरुड रोड पुणे ३८ यांनी मौजे सुस, ता. मुळशी येथील स. नं. ४५/२, ४६/१ पै व ४६/२ पैकी ५६०००-०० चौ.मी. पैकी आस्तित्वातील रस्ता व प्रादेशिक रस्ता रुंदीकरणाखालील ७७८४-५१ चौ. मी. क्षेत्र वजा जाता उर्वरीत ४८२१५-४९ चौ.मी. क्षेत्रापैकी ४७५०४-७४ चौ. मी. क्षेत्रास निवासी व ७१०-७५ चौ. मी. क्षेत्रास वाणिज्य या प्रयोजनार्थ सुधारीत बांधकाम आराखडयांना परवानगी मिळावी म्हणून दि. १२/०६/२०१३ रोजी चेंबर्सी केलेली आहे.

अर्जदार श्री हायसिस प्रॉपर्टीज प्रा. लि. तर्फे भागीदार श्री. अतुल हे. मुंधडा, रा.पर्वती चेंबर्स संगमप्रेस रोड, १६/१ कोथरुड रोड पुणे ३८ यांनी मौजे सुस, ता. मुळशी येथील स. नं. ४५/२, ४६/१ पै व ४६/२ पैकी ५६०००-०० चौ.मी. पैकी रस्त्याखालील ७७८४-५१ चौ. मी. क्षेत्र वजा जाता उर्वरीत ४८२१५-४९ चौ.मी. क्षेत्रास निवासी प्रयोजनार्थ या कार्यालयाकडील आदेश क्र. पमअ/एनए/ एसआर/५९/२०११, दिनांक ९/०१/२०१२ अन्वये अर्जदारक परवानगी व बांधकाम आराखडयांना परवानगी घेतलेली आहे.

सादर प्रस्तावाच्या अनुषंगाने सहा. संचालक, नगर रचना, पुणे यांनी त्यांचेकडील क्र. एनएबीपी/ मौ. सुस /ता. मुळशी /स.नं. ४५/२ व इतर /संसपु/१४०० दि. ३/०३/२०१४ रोजीच्या मंजूरी देणेबाबत शिफारस केलेली आहे.

मौजे सुस ता. मुळशी जि. पुणे विषयांकित मिळकतीचे सादर अभिलेखांकन खालीलप्रमाणे हक्कनॉदणीस दाखल असल्याचे दिसून येत आहे.

अ क्र	मुळ जमीन मालकाचे नाव	स. नं.	७/१२ प्रमाण क्षेत्र (चौ.मी.)	अकृषिक परवानगी भागणीक्षेत्र (चौ.मी.)
१ अ	मे. प्रसन्न डेव्हलपर्स तर्फे भागीदार रोहन हरीष पाटील	४५/२	१४६६६-००	१४६६६-००
ब	मे. प्रसन्न डेव्हलपर्स तर्फे भागीदार विजय वसंत कुलकर्णी		७३३४-००	७३३४-००
क	हरीष रावजी पाटील रोहन हरीष पाटील विजय वसंत कुलकर्णी उमा विजय कुलकर्णी	४६/१ पै.	१२०००-००	१२०००-००
ड	मे. प्रसन्न डेव्हलपर्स तर्फे भागीदार रोहन हरीष पाटील	४६/२ पै.	१४६६६-००	१४६६६-००
इ	मे. प्रसन्न डेव्हलपर्स तर्फे भागीदार विजय वसंत कुलकर्णी		७३३४-००	७३३४-००
२	हक्कनॉदणी प्रमाणे एकुण क्षेत्र		५६०००-००	५६०००-००
३	अर्जदार यांनी रेखांकन नकाशात समाविष्ट केलेले क्षेत्र			५६०००-००
४	(-) आस्तित्वातील रस्त्याखालील बाधित क्षेत्र			१००५-७३
	(-) प्रादेशिक रस्ता रुंदीकरणाखालील बाधित क्षेत्र			६००८-१०
५	यापुर्वी अकृषिक परवानगी दिलेले क्षेत्र			४८२१५-४९
६	सुधारीत परवानगी दयावयाचे क्षेत्र (चौ.मी.)			४८२१५-४९
७	सुधारीत परवानगीचे प्रयोजन			निवासी - ४७५०४-०४ वाणिज्य - ७१०-७५

अर्जदार यांनी अर्जासोबत सादर केलेले सर्व हक्कनॉद उतारे, वन विभागाकडील राष्ट्रीय वन मंडळी यांना सहा.संचालक नगररचना पुणे यांचा स्थळपाहणी अहवाल व कार्यालयातील ऑनलिनेशन रजिस्टर मधील नोंदी यावरून दिसून येते की,

- विषयांकित जमिन वरील जमीनमालक यांचे खुद्द मालकीची असून त्यांनी खरेदीने वारण केलेल्या आहेत त्याबाबत अनुक्रमे फेरफार क्र. ६२८९, ६२९०, ६२९१, व ६२२९ अन्वये नोंद झाली आहे. अर्जदार यांनी सुधारीत बांधकाम परवानगीकामी या कार्यालयाकडे अर्ज सादर केलेला आहे.
- या कार्यालयाकडील ऑनलिनेशन रजिस्टर मधील नोंदी पहाता स.नं. ४६/१ व ४६/२ या जमिनी या दि. ९/०१/२०१२ रोजीचे अकृषिक परवानगीवेळी ५० टक्के परवानगी रक्कम रुपये २,८७,०७,५०८-०० दि. २४.१२.२०११ रोजी शासनजमा केलेली आहे.
- प्रकरणातील उपलब्ध ७/१२ पाहता व या कार्यालयाकडील दि. ९/१/२०१२ रोजीचा अकृषिक परवानगी आदेश पाहता, स.नं. ४५/२ ही जमीन खालसा आहे. स.नं. ४६/१ चे डाव्या कोन-यार वायव्य कोन न.श., भोगवटादार वर्ग -२ व इतर हक्कात कुळकायदा कलम ४३ अ चे शर्तीस पात्र आहे. अर्जदार यांनी नमुद केलेला आहे. याकामी अर्जदार यांनी उपविभागीय अधिकारी मावळ, उपविभाग पुणे यांच्याकडील दि. ४३/एखि/एसआर/७२/२००३ दि. ३१/१२/२००३ अन्वये मुंबई कुळकायदा व शेतजमीन अधिनियम १९८० च्या



वे कलम ४३ व नियम २५ ई अन्वये जमीनी कृषीत्तर कारणासाठी विकसीत करणेकामी विक्री परवानगी वेतलेली आहे.

४. वनसंरक्षक, 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.

५. तहसिलदार मुळशी यांचेकडील दि. ३/११/२०१० रोजीचा स्थळपाहणी अहवाल व सहा. संचालक नगरपालिका पुणे यांचा दि. ३/०३/२०१४ रोजीचा अहवाल पाहता प्रस्तावित क्षेत्रातून उच्च दाबाची विद्युत वाहनेनी जात नाही.

६. सहा. संचालक नगरपालिका पुणे यांचे दि. ३/०३/२०१४ रोजीचे अहवालानुसार विषयाधीन जमीन खुली आहे.
७. नागरी जमिन (कमान धारणा व विनियमन) अधिनियम, १९७६ निरस्त करण्यात येऊन शासनाने नागरी जमिन (कमान धारणा व विनियमन) निरसन अधिनियम, १९९९ दिनांक २९/११/२००९ पासून स्विकृत केलेला आहे. शासनाने 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 कानांतर्गत 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 सूचना दिलेल्या आहेत.

त्यानुसार अर्जदार यांनी विहित नमुन्यातील शपथपत्र व बंधपत्र रु. ३००/- चे स्टॅम्पपेपरवर दिनांक २३/०५/२०१३ रोजी सादर केलेले आहे. सादर केलेल्या शपथपत्र व बंधपत्रानुसार विषयांकित मिळकती बाबत विवरणपत्र दाखल केले नसल्याचे नमूद करून त्यामध्ये प्रश्नाधिन स.नं. ४५/२, ४६/१ पै व ४६/२ पैकी मौजो-सुरा हा मुळशी येथील ५६०००-०० चौ.मी. क्षेत्र हे अतिरिक्त नसल्याचे प्रतिज्ञापीत केलेले आहे.

अर्जदार यांनी पुर्व परवानगीचे वेळी युएलसी केस क्र. ४७५-CH दि. १६/१/२००३ चा आदेश सादर केलेला होता. तथापि सदर आदेश हा स.नं. ४५/१ चे बाबत आहे. सदर स.नं. ४५/१ चा ४५/२ पै, ४६/१ पै, ४६/२ पै या स.नं. ई संबध दिसून येत नाही. तसेच दि. ९/०१/२०१२ रोजीचे अकृषीक परवानगीवेळी युएलसीबाबत खात्री करणेत आलेचे ओदशात नमूद आहे. सदर आदेशानुसार प्रस्तुत मिळकतीबाबत युएलसी कार्यालयातर्फे 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 निरसक घोषित केले असलेस सदरचे प्रकरण आपल्या कार्यालयामध्ये उपलब्ध आहे काय? याबाबत २० दिवसामध्ये अभिप्राय सादर करणेबाबत युएलसी कार्यालयास पत्र अेबी नं. ८९०/१३ पमअ/एनाए/एनअर/३३५/२०१३ दि. २४/६/२०१३ अन्वये कळविणेत आले होते. सद्यस्थितीमध्ये सदरचे पत्र युएलसी कार्यालयास पाठवून २० दिवसांपेक्षा अधिक कालावधी होऊनही युएलसी कार्यालयाकडील स्वयंस्पष्ट अभिप्राय प्राप्त झालेला नाही.

या कार्यालयाकडे पुणे नागरी समुह कार्यालयाने त्यांचेकडील पत्र क्र. युएलसी/सीए-२/१६१९/२००७, दि. ०१/११/२००७ अन्वये पुणे नागरी समुहातील 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 प्रश्नाधिन स.नं. बाबत क्षेत्र अतिरिक्त घोषित केलेले नसल्याचे नमूद आहे. तसेच दिनांक ०३ मे, २०११ रोजीचे युएलसीकडून प्राप्त झालेले यादी व शासनाच्या नगर विकास विभागाकडील दिनांक ७ जुन, २०११ रोजीचे पत्रानुसार, सीआयडीकडील पत्रे, ६० संदिग्ध प्रकरणांची यादी व बनावट/बोगस आदेशांची यादी (टी-११, टी-२९, टी-३३, टी-७७९) पाहता, विषयांकित जमिनीचा त्यामध्ये समावेश नाही. तसेच नव्याने प्राप्त ४५ प्रकरणांमध्ये प्रश्नाधीन स.नं.चा समावेश नाही.

प्रादेशिक योजना प्रस्ताव व अनुज्ञेयता-

विषयांकीत गटातील मुळ मालकाचे क्षेत्र ७५४००-०० चौ.मी. असले तरी प्रस्तुत क्षेत्रापैकी ५५२३३-०० चौ.मी. क्षेत्राचेच कुलमुख्यत्वार पत्र अर्जदार यांचेकडे असल्याने हेवढ्याच क्षेत्रावर विषयांकीत समुहगृहबांधणी योजना रेखांकन प्रस्ताव सादर केलेला आहे. त्यानुसार सदर प्रस्तावाखालील गा.प. २१ मंजुर पुणे प्रादेशिक योजनेतील सेक्टर ० मध्ये अंतर्भूत असून त्यातील तरतुदीनुसार रहिवास बांधणीला समाविष्ट होत आहे. सदर जमीनीच्या पूर्व हद्दीवर मौजे सुस व मौजे बाणेर या गावांचे शिवेतरील १८०० मी. रुंदीचा विद्यमान रस्ता आहे. तसेच दक्षिण हद्दीवर विद्यमान ९.०० मी. रुंदीचा विद्यमान रस्ता आहे. या रस्त्यावरून विषयाधीन जमीनीस प्रवेश मार्ग उपलब्ध होतो. उपरोक्त रस्ते प्रादेशिक योजनेमार्फत अनुक्रमे १८.०० मी. व २४.०० मी. रुंदीने प्रस्तावीत आहेत. तसेच विषयाधीन जमीनीचा काही भाग प्रा. यो. मधील ३०.०० मी. रस्त्याचे प्रस्तावाने बाधीत होतो. उपरोक्त रस्त्यापैकी विद्यमान रस्त्याने ३५३३-६८ चौ. मी. व प्रा. यो. मधील १८.०० मी., २४.०० मी. व ३०.०० मी. रस्त्याचे प्रस्तावाने अनुक्रमे ६२०-६८ चौ. मी. १४०० चौ. मी. व ४५ चौ. मी. व ६००८-७८ चौ. मी. क्षेत्र बाधीत होते. वर नमुद नुसार विद्यमान रस्ता व प्रा. यो. मधील रस्त्यांचे प्रस्तावाने एकूण १७७५-७३ चौ. मी. क्षेत्र अंतर्भूत होत आहे. प्रस्तुत क्षेत्र संबंधीत प्राधिकरणाच्या मर्यादात सर्व अर्जदारावर बंधनकारक राहिल. सदर रस्त्याची आखणी रेखांकन नकाशावर योग्य पणे दर्शविलेली आहे. त्यामुळे प्रस्तुत जागेच्या ४८२१५-४९ चौ. मी. अबाधीत क्षेत्रावर प्रस्तावीत रहिवास अपर अनुज्ञेय ठरणे व प्रस्तावीत रेखांकन नकाशाच्या हद्दी प्रकरणासोबतच्या वहिवाटीनुसारचे मंजुरी नकाशासुद्धा सर्वसाधारणपणे जुळतात.

अर्जदार यांनी प्रस्तावासोबत सादर केलेल्या विषयांकीत जागेवरील रहिवास वापरच्या नियमित बांधकाम नकाशाची छाननी केली असता ते या क्षेत्रासाठी लागू असलेल्या प्रचलित नियमावलीनुसार सर्वसाधारणपणे योग्य आढळतात. सबब सदर बांधकाम नकाशास काही अटी व शर्तीवर सहकार्य राखावे. नगर रचना पुणे यांनी त्यांचेकडील जा. क्र. रेखांकन/ एनएबीपी/ मी. सुस /ता. सुद्धशी / स.प. ३५३३-६८ इतर /ससंपु/ १४०१, दि. ३/०३/२०१४ अन्वये मंजुरीची शिफारस केलेली आहे.

जागा पाहणी तपशील :- विषयाधीन जमीन खुली आहे.

भारत सरकार, पर्यावरण व वन विभाग, पर्यावरण भवन, सीजीओ कॉम्प्लेक्स, लोधी रोड, नवी दिल्ली यांचेकडील क्र. F.No.1- 4/2012-RE (Pt), दि. १३/११/२०१३ रोजीचे Direction under Section ५ of Environment (Protection) Act, १९८६ चे नोटीफिकेशननुसार सदरचे गाव हे Ecologically Sensetive Area (ESA) चे यादीत समाविष्ट नाही.

मा. आयुक्त, पुणे विभाग, पुणे यांचेकडील परिपत्रक क्र.मह -२/ जमीन/ जनरल/ तारख. २००३, दिनांक २२/०९/२००३ मधील तरतुदीनुसार अर्जदार यांनी दिनांक २९/०५/२०१३ रोजीचे रिपोर्ट नमुन्यातील नोटर्साईज्ड प्रतिज्ञापत्र व क्षतिपत्र दाखल केले आहे. सदर प्रतिज्ञापत्रानुसार विषयाधीन जमिनीबाबत खालील नमुद केलेल्या कोणत्याही कायद्याच्या तरतुदीचा भंग झालेला नाही असे ठरले 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 व्यक्तींचे पुनर्वसन अधिनियम १९८६.



उपरोक्त नमुद आयदयातील तरतुदीचा भंग होत नसलेचे तसेच विषयांकित जमीन वर्ग-२ पैकी राखलेचे प्रतिज्ञापत्र नमुद केलेले आहे.

वरील परिस्थिती विचारात घेता, अर्जदार यांची निवासी व वाणिज्य वापरासाठी सुधारीत बांधकाम आराखड्यास परवानगी मिळणेची विनंती मान्य करणेस हरकत नाही. म्हणून महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगररचना अधिनियम, १९६६ चे कलम १८ अन्वये जिल्हाधिकारी, पुणे यांना प्रदान करणेत आलेल्या शक्तीनुसार श्री. सौरभ राय जिल्हाधिकारी पुणे, अर्जदार श्री. हायसिस प्रॉपर्टीज प्रा. लि. तर्फे भागीदार श्री. अतुल डे. रूखार पर्वती चेंबर्स संगम-प्रेस रोड, १६/१ कोथरुड रोड पुणे ३८ यांना मौजे सुस, ता. मुळशी येथील स. नं. ४५/२, ४६/१ पै व ४६/२ पैकी ५६०००-०० चौ.मी. पैकी आस्तित्वातील रस्ता व प्रादेशिक रस्ता रुंदीकरणाखालील ७७८४-११ चौ. मी. क्षेत्र वजा जाता उर्वरीत ४८२९५-४९ चौ.मी. क्षेत्रापैकी ४७५०४-७४ चौ. मी. क्षेत्रास निवासी व ७१०-७५ चौ. मी. क्षेत्रास वाणिज्य या प्रयोजनार्थ सहा.संचालक नगररचना पुणे कॉलेकटरील पत्र क्र. रेखांकन/ एनएबीपी/ मौ. सुस /ता. मुळशी /स.नं. ४५/२ व इतर /संसप्/१४०१ दि. ३/०३/२०१४ रोजीचे शिफारशीस अधीन राहून सुधारीत रेखांकन / बांधकाम आराखड्यास मंजुरीसह खालील कोष्टकात नमुद केलेप्रमाणे खालील नमुद अटी व शर्तीस अधिन राहून सुधारीत बांधकाम परवानगी देत आहे.

सुधारीत परवानगी मंजूर करावयाच्या जमिनीचे वर्णन

अ. क्र.	जमीनीचे मुद्दे गावाचे नाव	जमीनीबाबतचा तपशील सुस ता. मुळशी
१	स.नं.	४५/२, ४६/१ पै व ४६/२ पै.
२	अर्जदार यांनी रेखांकन नकाशात समाविष्ट केलेले क्षेत्र	५६०००-००
३	(+) आस्तित्वातील रस्त्याखालील बाधित क्षेत्र	१७७५-७३
४	(-) प्रादेशिक रस्ता रुंदीकरणाखालील बाधित क्षेत्र	६००८-७८
५	यापूर्वी अकृषीक परवानगी दिलेले क्षेत्र	४८२९५-४९
६	सुधारीत परवानगी द्यावयाचे क्षेत्र (चौ.मी.)	४८२९५-४९
७	सुधारीत परवानगीचे प्रयोजन	निवासी- ४७५०४-७४ वाणिज्य - ७१०-७५

सुधारीत रेखांकन / बांधकाम आराखड्यातील नकाशांचा तपशील

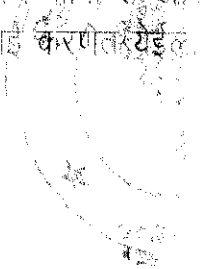
अ. क्र.	नकाशा	इमारत क्र.	इमारतीचे मजले	सदनिका संख्या	८ वा मजला रिफ्युज एरिया	तपशील
१	१/२४	---	---	---	---	स्थळदर्शक नकाशा, रेखांकन नकाशा, क्षेत्रविवरण तपशील
२	२/२४	विंग-ए-१ ते ए-८ विंग-बी-१ व विंग- बी-४, विंग-सी-१ ते सी-४ डी-१ ते डी-६ विंग-ई व वाणिज्य इमारत	पार्किंग	---	---	मजला बांधकाम नकाशा व क्षेत्र तपशील
३	३/२४	विंग-ए-१ ते विंग-ए-४	पहिला दुसरा	४ प्रत्येकी डुप्लेक्स	---	मजला बांधकाम नकाशा

४	४/२४	विंग-ए-१ ते विंग-०४	तिसरा चौथा	०२ प्रत्येकी ०२ प्रत्येकी	---	मजला बांधकाम नकाशा, एलीव्हेशन सेक्शन
५	५/२४	विंग-ए-५ ते विंग-ए-६	पार्किंग पहिला दुसरा	०२ प्रत्येकी ०२ प्रत्येकी	---	मजला बांधकाम नकाशा,
६	६/२४	विंग-ए-५ ते विंग-६	तिसरा चौथा	०२ प्रत्येकी ०२ प्रत्येकी	---	मजला बांधकाम नकाशा, एलीव्हेशन सेक्शन
७	७/२४	विंग-ए-७ ते विंग-ए-८, विंग- बी-३ व बी-४	पार्किंग पहिला दुसरा	०४ प्रत्येकी ०४ प्रत्येकी	---	मजला बांधकाम नकाशा,
८	८/२४	विंग-ए-७ ते विंग-ए-८, विंग- बी-३ व बी-४	तिसरा चौथा टेरेस	०२ प्रत्येकी ०२ प्रत्येकी ---	---	मजला बांधकाम नकाशा, सेक्शन व एलीव्हेशन
९	९/२४	विंग-सी-१ व विंग-सी-२	पार्किंग पहिला दुसरा तिसरा	०४ प्रत्येकी ०४ प्रत्येकी ०४ प्रत्येकी	---	मजला बांधकाम नकाशा,
१०	१०/२४	विंग-सी-१ व विंग-सी-२	चौथा टेरेस	०२ प्रत्येकी ---	---	मजला बांधकाम नकाशा, एलीव्हेशन व सेक्शन
११	११/२४	विंग-सी-३	पार्किंग पहिला दुसरा तिसरा चौथा टेरेस	०४ डुप्लेक्स २ २ ---	---	मजला बांधकाम नकाशा,
१२	१२/२४	विंग-सी-३	---	---	---	एलीव्हेशन व सेक्शन
१३	१३/२४	विंग-डी-१ ते डी- ४	पार्किंग पहिला दुसरा	०४ प्रत्येकी डुप्लेक्स	---	मजला बांधकाम नकाशा,
१४	१४/२४	विंग-डी-१ ते डी- ४	तिसरा चौथा टेरेस	०२ प्रत्येकी ०२ प्रत्येकी ---	---	मजला बांधकाम नकाशा, एलीव्हेशन व सेक्शन
१५	१५/२४	विंग-डी-५	बेसमेंट पार्किंग पहिला दुसरा तिसरा चौथा पाचवा	०४ ०४ ०४ ०४ ०४	---	मजला बांधकाम नकाशा,

			सहावा	०४		
			सातवा	०४		
			नववा	०४		
			दहावा	०४		
			अकरावा	०४		
			बारावा	०४		
१६	१६/२४	विंग-डी-५	आठवा टेरेस	०३ ---	१८८.३६ चौ.मी.	मजला बांधकाम नकाशा,
१७	१७/२४	विंग-डी-६	बेसमेंट पार्किंग पहिला दुसरा तिसरा चौथा पाचवा सहावा सातवा नववा दहावा अकरावा बारावा	---- ---- ०४ ०४ ०४ ०४ ०४ ०४ ०४ ०४ ०४ ०४ ०४	---	मजला बांधकाम नकाशा,
१८	१८/२४	विंग-डी-६	आठवा टेरेस	०३ ---	१८८.३६ चौ.मी.	मजला बांधकाम नकाशा,
१९	१९/२४	विंग-ई	पार्किंग पहिला दुसरा तिसरा चौथा	---- ०४ डुप्लेक्स २ २	---	मजला बांधकाम नकाशा,
२०	२०/२४	विंग-ई	---	---	---	एलीव्हेशन व सेक्शन ,
२१	२१/२४	वाणिज्य इमारतीचा दुसरा, टेरेस , सेक्शन व एलीव्हेशन				
२२	२२/२४	वाणिज्य इमारतीचा पार्किंग व सेक्शन व एलीव्हेशन				
२३	२३/२४	विंग-व्ही-१ ते विंग-व्ही-६	लोअर तळ अप्पर तळ पहिला टेरेस	६ बंगलो	---	लोअर तळ अप्पर तळ पहिला व टेरेस मजला बांधकाम नकाशा, सेक्शन व एलीव्हेशन
२४	२४/२४	विंग-व्ही-७ ते विंग-व्ही-९	लोअर तळ अप्पर तळ पहिला टेरेस	६ बंगलो	---	लोअर तळ अप्पर तळ पहिला व टेरेस मजला बांधकाम नकाशा, सेक्शन व एलीव्हेशन

अटी व शर्ती

- १) सदरची परवानगी महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगररचना अधिनियम १९६६ चे कलम १८ अन्वयेच्या त्याखालील नियमान्वये देणेत येत आहे.
- २) रेखांकनातील भूखंड / इमारती हे रहिवास (इमारत क्र. A१ ते A८ व B१ ते B५) तसेच पक्क्या नियमावलीतील निवासी विभागामध्ये अनुज्ञेय असलेल्या कारणांसाठीच वापरणे आवश्यक आहे.
- ३) येथे कोणतेही विकास कार्य सुरू करण्यापुर्वी हे रेखांकन जागेवर आखून भूमी अभिलेख कार्यालयीन प्रमाणीत करून घ्यावे लागेल. रेखांकन जागेवर आखलेवर, भूखंडाचे किमान क्षेत्रफळ, मर्यादा दर्शविल्यापेक्षा कमी भरता कामा नये. तसेच रस्त्यांची रुंदी, १५% सुविधा जागा व १०% उरणा जागा क्षेत्र मंजूर रेखांकनात दर्शविल्यापेक्षा कमी भरता उपयोगी नाही. यामध्ये काही फेरफार झाल्यास भविष्यात पुन्हा मंजूर करून 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) रेखांकनातील रस्ते, गटारे, खुली जागा इ. अर्जदारांनी भूखंड / संपत्तिका वितरीत करण्यापूर्वी अर्जदारांनी स्वखर्चाने व समाधानकारकरित्या विकसीत करणे आवश्यक आहे.
- ५) अभिन्यासातील रस्ते व खुली जागा यांची देखभाल अर्जदाराने करावयास इची. अन्यथा ते दंडात्मक कारणासाठी सुयोग्य प्राधिकरणाच्या ताब्यात द्यावेत. या जागा व रस्ते सर्व जमिनेच्या वापरपसाठी खुली असतील. तसेच रस्ते शेजारच्या जमीन मालकास वापरण्यास खुले ठेवणे पाहिजेत.
- ६) वरील जागेचा व नियोजित इमारतीचा वापर रहिवास वापरासाठी करण्यात यावा व बांधकाम नकाशाप्रमाणे असावे.
- ७) स्थलदर्शक नकाशावर दर्शविल्याप्रमाणे सुधारीत बांधकामापासून पुढील, मागील व वाजूची अंदाज अन्वयेत जागेवर असली पाहिजेत व त्याखालील जागा कायम खुली ठेवावी.
- ८) सुधारीत बांधकामाचे, भूखंडातील अस्तित्वातील अन्य बांधकाम धरून एकूण क्षेत्र, सुविधा क्षेत्र व प्रमाणित योजना रस्ते/ रस्तारुंदीक्षेत्र वगळता, उर्वरीत निव्वळ क्षेत्राच्या बांधकाम नकाशावर दर्शविलेइतके जागा जागेवर कमाल राहिले पाहिजे.
- ९) सुधारीत इमारतीमध्ये १/८ रुमच्या क्षेत्राइतके वायूविजन उपलब्ध होणे आवश्यक राहील.
- १०) सुधारीत इमारतीसाठी / विकासासाठी आवश्यक असणाऱ्या पाण्याची सोय व सांडपाण्याची व नाला निर्मुलनाची व्यवस्था नसल्यास, प्रत्यक्ष वापरापूर्वी अर्जदाराने केली पाहिजे.
- ११) सुधारीत बांधकामात मंजूरीपेक्षा वेगळे बदल करावयाचे असल्यास किंवा वापर बदलावयाचा असल्यास पुढील परवानगी घेणे आवश्यक आहे.
- १२) प्रस्तावासोबत मो.र.नं. १७६४/०९, दि. २१/११/२००९, १५९२/०९, दि. २९/११/२००५, चे विकासा व व्हिवाटीचे मोजणी नकाशातील हद्दीचे अधिन राहून सदरची शिफारस सहाय्यक संचालक नगररचना यांनी केलेली आहे. विषयाधीन जमीनीचे व्हिवाटीचे /हद्दीचे अनुषंगाने काही वाद/ प्रत्यक्ष जागेचे उदभवलेस त्याची सर्वस्वी जबाबदारी अर्जदार यांची राहील व अशा प्रकरणी अकृषिक परवानगी प्राप्त झालीस आपोआप रद्द होणेस पात्र असेल.
- १३) जागेच्या हद्दी, क्षेत्र व मालकीहक्काबाबत सहधारकांचे संमतीपत्र, कुलमुख्यत्यारपत्र तसेच पोहोच रस्त्याबाबत काही वाद उदभवल्यास त्याची सर्वस्वी जबाबदारी अर्जदार यांचेवर राहील.
- १४) सुधारीत बांधकामामुळे भूखंडावर असलेल्या कोणाच्याही व्हिवाटीचे हक्काचा भंग होणार नाही, याची जबाबदारी अर्जदार/मालकाने घेतली पाहिजे.
- १५) प्रस्तुत अकृषिक परवानगी मिळणेकामी अर्जदार यांनी प्रश्नाधीन जमीन नाजकथा कायदामात अर्जात घोषित केलेली नसलेबाबत शपथपत्र बंधपत्र , व इतर अर्जासोबत सादर केलेली पाहिजे. याबाबत सहाय्यक संचालक दिशाभुल करणारी आढळल्यास प्रस्तुतची परवानगी रद्द समजणेत येईल. तसेच याबाबत आढळल्यास जबाबदार धरून त्याचेविरुद्ध भा.दं.वि.संहितेच्या तरतुदीनुसार फौजदारी कारवाई करणेत येईल.



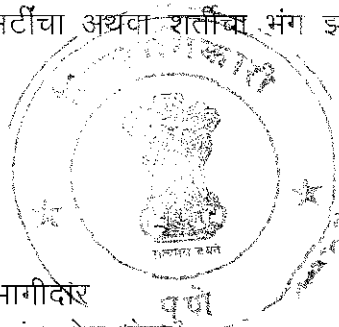
- १६) विषयांकित रेखांकन व बांधकाम नकाशांची छाननी प्रस्तावासोबत उपलब्ध असणाऱ्या कागदपत्रांच्या आधारे केलेली आहे. (उदा. ७/१२ उतार, संमतीपत्र, मोजणी नकाशा इ.) या कागदपत्रांच्या अधिकृततेबाबत व अद्यावत नोंदीबाबत अर्जदार यांची जबाबदारी राहिल.
- १७) विषयांतील बांधकाम नकाशाची छाननी, अनुज्ञेय चटई क्षेत्र, भूव्याप्त क्षेत्र याबाबतीत केलेली आहे. बांधकाम नकाशातील गणितीय चुका वा जागेवर बांधकाम नकाशावर नमूद केल्या व्यतिरिक्त जादा बांधकाम असल्यास त्यास संबंधित वास्तुशिल्पी व अर्जदार जबाबदार राहतील.
- १८) स्टिल्ट भविष्यात बंदिस करण्यात येऊ नये. तसेच स्टिल्टचा वापर फक्त पार्किंगसाठीच करण्यात यावा.
- १९) प्रादेशिक योजनांतील १८.०० मी. व २४.०० मी व ३०.०० मी. रुंद रस्त्यांचे रस्तारुंदीने बाधित क्षेत्र सर्वजनिक वापरासाठी कायमस्वरूपी खुले ठेवणे आवश्यक राहिल व समुचित प्राधिकरणाने ही जागा मजगणे केल्यानंतर ती विनातक्रार, प्राधिकरणाच्या ताब्यात देणे अर्जदारावर बंधनकारक राहिल. आस्तित्वातील रस्त्याखालील १७७५-७३ चौ.मी. क्षेत्राचा चटईक्षेत्र निर्देशांक अनुज्ञेय होणार नाही.
- २०) रेल वॉटर हार्व्हिंग बाबतची यंत्रणा अर्जदार यांनी इमारतीचे वापरापूर्वी स्वखर्चाने करावयाची आहे.
- २१) सौर उर्जेवर पाणी तापविण्यासाठीची यंत्रणा अर्जदार यांनी इमारतीचे वापरापूर्वी स्वखर्चाने करावयाची आहे. यशस्वी 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 होणा-या ओल्या कच-यासाठी गांडूळखत प्रकल्प अर्जदार यांनी स्वखर्चाने करावयाचा आहे.
- २४) या कार्यालयाकडील क्र. पमअ/एनए/ एसआर/५९/२०११, दिनांक ९/०१/२०१२ अन्वये मंजूर केलेले बांधकाम आराखडे रद्द समजण्यात यावे. तथापि त्यामधील परवानगी आदेशातील अटी व शर्ती अर्जदार यांचेवर बंधनकारक राहतील.
- २५) शासन नगर विकास विभागाकडील दि.१९/११/२००८ चे परिपत्रक क्र. टिपीव्ही-४३०८/४१०२/ प्र.क्र.३५९/०८/नवि-१ दि.१९/११/२००८ नुसार बांधकाम नकाशामध्ये प्रत्येक सदनिकेचे एकूण चटईक्षेत्र नमूद केलेले आहे. याबाबत गणितीय चुका इ. बाबत वास्तुशिल्पी व अर्जदार जबाबदार राहतील.
- २६) उक्त प्रस्तावामध्ये सध्यावेष्ट स.नं.४५/२, ४६/१, ४६/२ पैकी क्षेत्र ५६०००.०० चौ. मी. या एकत्रित क्षेत्रावर प्रकरण सादर आहे. सदरचे एकत्रिकरण हे नियोजनाचे दृष्टीने दर्शविलेले आहे. सबब उक्त स.नं./ग.नं. मधील क्षेत्रामध्ये एकत्रिकरण बाबतची सक्षम अधिका-याची मान्यता घेवून त्यानुसार आवश्यक ती नोंद नडमूल दाखरी होवून तसा नोंदीबाबतचा ७/१२ उतार/ मोजणी नकाशा सादर करणे अर्जदार यांचेवर बंधनकारक आहे.
- २७) 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.
- २८) प्रस्तुत प्रकरणातील जमिनीवर कोणतेही बांधकाम सुरू केलेनंतर जोटे तपासणी प्रमाणपत्र घेतल्याशिवाय पुढील बांधकाम कराय येणार नाही. व सदरचे बांधकाम पूर्ण झालेनंतर वापर सुरू करणेपूर्वी वर नमूद सर्व अटीची पूर्तता करून भोगवटा प्रमाणपत्र घेणे अर्जदारांवर बंधनकारक राहिल. अन्यथा नियमानुसार कारवाईस पात्र राहिल.
- २९) उक्त विनशेतीसाठी प्रस्तावित जागेचे अथवा गट नंबर मधील उर्वरीत जागेचे तुकडे पाडून अथवा गुठेवारी प्रकणे अनाधिकृतरीत्या भूखंड पाडता येणार नाहीत किंवा विक्री करता येणार नाही. अशा प्रकारे अनाधिकृतरीत्या तुकडे पाडल्यास किंवा विक्री केल्यास ही परवानगी रद्द समजण्यात येईल.
- ३०) १५ मीटर पेक्षा जास्त उंचीच्या इमारतीबाबत-

- अ) भूधारीत प्रमाणीत विकास नियंत्रण नियमावलीमधील नियम क्र. १३.६ नुसार प्रस्तावित इमारतीसमोवताळी ६ मी. रुंदीचे पाथवे किमान ४५ टन वजनाचे फायर इंजिनचा भार पेलू शकेल त्याप्रमाणे डिझाईन करून विकसीत करणेची जबाबदारी विकासकर्त्याची /अर्जदाराची राहिल.



- પાકેશ મુસલ
માજુની છતાં ચાલે

- ३३) विषयांकीत प्रकरणी उंच इमारतीच्या अनुषंगाने रिफ्युज एरियाची स्पष्टता ८ व्या व टेरेस मजल्यावरती दर्शविलेली असून तो रस्त्याचे बाजुस दर्शविणे आवश्यक आहे. तसेच रिफ्युज एरिया बंदीस्त करता येणार नाही व त्याची विक्री करता येणार नाही. याबाबतचे उल्लंघन झाल्यास सदरची परवानगी रद्द समजणेत यावी.
- ३४) सादर प्रस्तावाखालील जमीनीमध्ये प्रस्तावीत बांधकामाचे क्षेत्र ५००४८-४० चौ. मी. आहे तथापि प्रस्तावाखालील जमीनीवर अनुज्ञेय होवू शकणारे कमाल बांधकाम क्षेत्र अंदाजित ९२७२३-४९ चौ. मी. आहे. तसेच लगतच्या अर्जदार यांच्या मालकीचे स.नं. ४५/१ मधील प्रस्तावाचे मंजूरीची शिफारस केलेले बांधकामाचे क्षेत्र २५२०३-९३ चौ. मी. व भविष्यात अंदाजित येणारे बांधकाम क्षेत्र ३२५६८-७५ चौ. मी. असून एकूण बांधकामाचे ७५३५२-३३ चौ. मी. व अंदाजित येणारे बांधकाम क्षेत्र ९,२५,२९२-२४ चौ. मी. येते. सदर प्रकरणी राज्यस्तरीय State Environment Impact Assessment Authority कडून Environmental Clearance प्रमाणपत्र क्र. SEAC-२०११/CR-७०/TC२, दि. १८/०५/२०१३ अन्वये प्राप्त असून यामधील अटीची पूर्तता करणे अर्जदार यांचेवर बंधनकारक राहिल. सदर प्रमाणपत्रामध्ये बांधकामाचे क्षेत्र ७९५१०-७२ चौ. मी. अनुज्ञेय केलेले आहे. सदर प्रस्तावातील एकूण बांधकामाचे क्षेत्र ७५३५२-३३ चौ. मी. क्षेत्र असून भविष्यातील अनुज्ञेय होणारे अंदाजित बांधकाम क्षेत्र ९२५२९२-२४ चौ. मी. येते. त्यामुळे प्रकरणी सुधारीत राज्यस्तरीय State Environment Impact Assessment Authority कडून Environmental Clearance प्रमाणपत्र घेणे आवश्यक आहे. सुधारीत पर्यावरण विभागाकडील Environmental Clearance प्रमाणपत्र प्राप्त झालेनंतरच पुढील इमारतीचे बांधकाम सुरू करणेत यावे, अशी अट सहा.संचालक नगररचना पुणे यांनी नमुद केलेली आहे. सबब उक्त अटीस सदरहू परवानगी येत आहे.
- ३५) अर्जदार यांनी प्रतिवर्षी ४७५०४-७४ चौ.मी. या क्षेत्रासाठी निवासी व ७१०-७५ चौ.मी. या क्षेत्रासाठी वाणिज्य या प्रयोजनार्थ ०.१० पैसे प्रति चौ.मी. या दराने अकृषिक सारा शासनास भरावा. सदर आकारणी तात्पुरत्या स्वरूपाची असून दि.१/०८/२००६ पासून सुधारीत अकृषिक प्रमाणदर अंमलात आल्यानंतर फरकाची रक्कम असलेस ती शासनास जमा करणे अर्जदार यांचेवर बंधनकारक राहिल. सदर आकारणी तात्पुरत्या स्वरूपाची असून दि. १/०८/२००६ पासून सुधारीत अकृषिक प्रमाणदर अंमलात आल्यानंतर फरकाची रक्कम असलेस ती शासनास जमा करणे अर्जदार यांचेवर बंधनकारक राहिल.
- ३६) अर्जदाराने सादर केलेली कागदपत्रे खोटी अथवा दिशाभूल करणारी आढळल्यास सदर मंजूरी रद्द समजणेत येईल व अर्जदार भारतीय दंडविधान कायद्यांतर्गत कारवाईस पात्र ठरेल.
- ३७) प्रस्तुत जमीनीवर भविष्यात नजराणा रक्कम, अकृषिक सा-याची फरकाची रक्कम, तडजोडशुल्क अशी कोही शासकीय रकमेची बाकी उद्भवलेस सदर रक्कम शासनजमा करणे अर्जदारांवर बंधनकारक राहिल.
- ३८) प्रस्तुत जमीनीवर शासनाने वेळोवेळी निश्चित केलेल्या अकृषिक दराने प्रतिवर्षी सारा भरणे अर्जदारावर बंधनकारक आहे.
- ३९) बरील अटी व शर्तींमधी कोणत्याही अटीचा अथवा शर्तीचा भंग झाल्यास सदरचा आदेश रद्द समजणेत येईल.



(सौरभ राव)
जिल्हाधिकारी, पुणे

आहे,

श्री. हायसिस प्रॉपर्टीज प्रा. लि. तर्फे भागीदार

श्री. अतुल हे. मुंधडा, स.पर्वती चेंबर्स संगमप्रेस रोड,

१५/१ कंधिवरुड रोड पुणे ३८

