वाचा :-१) श्रीमती. अनुश्री स्वप्नील पारख, रा. ५८४/१, बंगला नं.३, सॅलसबरी पार्क, पुणे १ यांचा अर्ज दिनांक ३१/५/२०१४.

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

३) सहा.संचालक, नगर रचना, पुणे शाखा पुणे यांचेकडिल पत्र जा.क्र.रेखांकन/ एनएबीपी/मौ.मुंढवा/ता.पुणे शहर/स.नं. ३६/२/३ व इतर/संसपु/५७०२, दिनांक २२/९/२०१४.

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

५) महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६ चे कलम ४४.

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

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

८) महाराष्ट्र शासन, पर्यावरण विभाग, मंत्रालय, मुंबई यांचेकडील पत्र क्र.SEAC२०१०/ CR-७३१/TC-२, दिनांक १०/१२/२०१२.

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

१०) मुख्य अग्निशमन अधिकारी, पुणे महानगरपालिका, पुणे यांचेकडील पत्र क्र.FB/ १४७०, दिनांक ११/७/२०१४.

११) मुख्य अग्निशमन अधिकारी, पुणे महानगरपालिका, पुणे यांचेकडील पत्र क्र. FB/ १६८५, दिनांक २४/७/२०१४.

१२) पर्यावरण विभागाकडील परीपत्रक क्र.SEIAA-२०१४/CR-०२/TC-३, दिनांक ३०/१/२०१४.

१३) अपर जिल्हाधिकारी व सक्षम प्राधिकारी, पुणे नागरी समुह, पुणे यांनी पत्र क्र. युएलसी/टे.क्र.७/एनए/एसआर/५६/२०१४/१३०२, दिनांक १६/१/२०१५.

जिल्हाधिकारी कार्यालय पुणे
(महसूल शाखा) (डिसी/७०६/१४)
क्र.पमन/एनए/एसआर/२३/२०१४
पुणे, दिनांक - 23 / 8 /२०१५

जिल्हाधिकारी
पुणे

विषय - <u>अकृषिक परवानगीसह बांधकाम नकाशे मंजूरीबाबत.</u>
मौजे-मुंढवा ता-पुणेशहर, जि. पुणे येथील जमीन स.नं. ३६/२ब/३, ३६/२ब/१७, ३६/२ब/१६, ३६/२अ/७ व ३६/२अ/६, क्षेत्र ८१००-०० चौ.मी. मधील सेटबॅक क्षेत्र १००५-९० चौ.मी. वजा जाता उर्वरीत ७०९४-१० चौ.मी. क्षेत्रावर निवासी प्रयोजनासाठी महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम, १९६६ चे कलम ४४ अन्वये अकृषिक परवानगीसह महाराष्ट्र प्रादेशिक नगररचना व नियोजन अधिनियम, १९६६ चे कलम १८ अन्वये रेखांकन/बांधकाम नकाशांना मंजूरी देणेबाबत.

आदेश,

मौजे-मुंढवा ता-पुणेशहर, जि. पुणे येथील जमीन स.नं. ३६/२ब/३, ३६/२ब/१७, ३६/२ब/१६, ३६/२अ/७ व ३६/२अ/६, क्षेत्र ८१००-०० चौ.मी. मधील सेटबॅक क्षेत्र १००५-९०

चौ.मी. वजा जाता उर्वरीत ७०९४-१० चौ.मी. क्षेत्रावर निवासी प्रयोजनासाठी महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम, १९६६ चे कलम ४४ अन्वये अकृषिक परवानगीसह महाराष्ट्र प्रादेशिक नगररचना व नियोजन अधिनियम, १९६६ चे कलम १८ अन्वये रेखांकन/बांधकाम नकाशांना मंजूरी मिळणेकामी अर्जदार श्रीमती. अनुश्री स्वप्नील पारख, रा. ५८४/१, बंगला नं.३, सॅलसबरी पार्क, पुणे १ यांनी दिनांक ३१/५/२०१४ रोजी या कार्यालयात विनंती अर्ज सादर केला आहे.

अर्जदार यांनी सादर केलेल्या रेखांकन/इमारत बांधकाम आराखड्यांना मंजुरी देणेची शिफारस सहा.संचालक, नगर रचना, पुणे यांनी जा.क्र.रेखांकन/एनएबीपी/मौ.मुंढवा/ता.पुणे शहर/स.नं. ३६/२/३ व इतर/संसपु/५७०२, दिनांक २२/९/२०१४ रोजीचे पत्रान्वये केलेली आहे.

मौजे मुंढवा ता. पुणेशहर जिल्हा पुणे येथील विषयांकित मिळकतींचे सादर अभिलेखांवरून खालील प्रमाणे क्षेत्र हक्कनोंदणीस दाखल असल्याचे दिसुन येत आहे.

अक्र	जमिन मालकाचे नाव	स. नं.	७/१२ नुसार एकुण क्षेत्र (चौ.मी)	बांधकाम/रेखांकन परवानगी द्यावयाचे क्षेत्र (चौ.मी)
१	श्रीमती. अनुश्री स्वप्नील पारख	स.नं. ३६/२ब/३	२२००-००	२२००-००
२		स.नं. ३६/२ब/१७	९००-००	९००-००
३		स.नं. ३६/२ब/१६	२४००-००	२४००-००
४		स.नं. ३६/२अ/७	१७००-००	१७००-००
५		स.नं. ३६/२अ/६	१७००-००	१७००-००
६	एकुण क्षेत्र		८९००-००	८९००-००
७	अर्जदार यांनी रेखाकंन नकाशात समाविष्ट केलेले क्षेत्र ७/१२ नुसार			८९००-००
८	सेटबॅक ने बाधीत क्षेत्र			१००५-९०
९	प्रादेशिक योजनेतील प्रस्तावित रस्ता रूंदीखालील क्षेत्र			००-००
१०	संपादनाखालील क्षेत्र			००-००
११	रेखांकन नकाशामध्ये समाविष्ठ करण्याचे निव्वळ क्षेत्र			७०९४-१०
१२	सद्यस्थितीमध्ये अकृषिक व बांधकाम परवानगी द्यावयाचे क्षेत्र			७०९४-१०
१३	रेखांकनाचे प्रयोजन			निवासी

अर्जदार यांनी अर्जासोबत सादर केलेल्या सर्व हक्कनोंद उतारे, वन विभागाकडिल राखीव वनाची यादी व या कार्यालयातील ॲलिनेशन रजिस्टर मधील नोंदी व तहसिलदार, पुणेशहर यांचेकडील स्थळपाहणी अहवाल यावरुन दिसून येते की,

१. विषयांकींत जमिनीचे मालक यांना विषयांकीत जमीन खरेदीने प्राप्त झाली असून, अधिकार अभिलेखात फे.फा.क्र. १०३५४ व १०३५६ अन्वये नोंद झालेली आहे. प्रकरणी जमीन मालक यांनीच अकृषीक/बांधकाम परवानगी मिळणेकामी या कार्यालयात विनंती अर्ज सादर केला आहे.

२. या कार्यालयाकडील उपलब्ध ॲलिनेशन रजिस्टर मधील नोंदी पहाता सदर जमीन ही 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. **युएलसीबाबत 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 कार्यवाहीबबत ना.ज.क.धा. अधिनियमांतर्गत परवानगी आवश्यकता नाही. तथापि,जमीन धारकाकडुन/ विकासकाकडुन विक्री अथवा विकसन परवानगी मागितलेल्या 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 २३/३/२०१४ रोजी सादर केलेले आहे. सादर केलेल्या शपथपत्र व बंधपत्रानुसार विषयांकित मिळकतीबाबत विवरणपत्र दाखल केले नसल्याचे नमूद करून त्यामध्ये प्रश्नाधिन मौजे- मुंढवा ता. पुणेशहर येथील विषयांकीत मिळकतींमधील क्षेत्र हे अतिरिक्त नसल्याचे प्रतिज्ञापत्र 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? याबाबत या कार्यालयातील उपलब्ध सी.डी. चे अवलोकन केले असता, स.नं. ३६/२ब, ३६/२अ, १/ब/४ बाबत केस नं. ९४८-के व केस नं. १७५०-बीए या केसेसबाबत २० दिवसामध्ये अभिप्राय सादर करणेबाबत युएलसी कार्यालयास पत्र क्र.पमन/एनए/एसआर/२३/२०१४, दि. १६/६/२०१४ अन्वये कळविणेत आले होते.

तद्अनुषंगाने अपर जिल्हाधिकारी व सक्षम प्राधिकारी, पुणे नागरी समुह, पुणे यांनी पत्र क्र.युएलसी/टे.क्र.७/एनए/एसआर/५६/२०१४/१३०२, दिनांक १६/१/२०१५ अन्वये खालीलप्रमाणे अभिप्राय अहवाल सादर केला आहे.

श्री. लक्ष्मण विष्णु कोद्रे, रा.मुंढवा, पुणे ३६ यांनी मौजे मुंढवा ता. हवेली येथील स.नं. ३६/२ब/१/२अ/२, स.नं. ३६/२अ/१ब, स.नं. ४१/१४/१, स.नं. ५५अ/३/१ब व स.नं. ५५/३अ/१ब या मिळकतीकरीता विवरणपत्र दाखल केले असून त्याचा क्रमांक ९४८-के असा आहे. सदर प्रकरणामध्ये कलम ८(४) अथवा कलम ८ (१) बाबत कोणतेही अंतिम पारीत झालेचे सकृतदर्शनी दिसून येत नाही.

तसेच श्री. राजेश्वर बाली, श्रीमती मेहरू, झुबिन, गितांजली राजेश्वर बाली, रा. १२ए, ललीत वुड हाऊस रोड, मुंबई ४०००३९ यांनी मौजे मुंढवा ता. हवेली येथील स.नं. ३६/२अ/१ब/४, क्षेत्र १७००-०० चौ.मी. व स.नं. ३६/२ब/१६ क्षेत्र २४००-०० चौ.मी. या मिळकतीकरीता विवरणपत्र दाखल केले असून त्याचा क्रमांक १७५०-बीए असा आहे. सदर प्रकरणामध्ये कलम ८(४) अथवा कलम ८(१) बाबत कोणतेही अंतिम आदेश पारित झालेचे सकृतदर्शनी दिसून येत नाही.

विषयात नमुद सर्व्हे नंबरचा समावेश उक्त दोन्ही प्रकरणांमध्ये दिसून येत नाही. त्यामुळे सदरबाबत अभिप्राय सादर करता येत नाहीत. उक्त प्रकरणे या कार्यालयाचे अभिलेखामध्ये उपलध आहेत. असे अभिप्राय युएलसी कार्यालयाने सादर केले आहेत.

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 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, संदिग्घ प्रकरणांची यादी व बनावट/बोगस आदेशांची 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 Ecologically Sensetive Area (ESA) चे यादीत समाविष्ट नाही.

मा.आयुक्त, पुणे विभाग,पुणे यांचेकडिल परिपत्रक क्र.मह-२/जमीन/जनरल/आरआर/७७२/२००३, दिनांक २२/०९/२००३ मधील तरतुदीनुसार अर्जदार यांनी दिनांक २३/३/२०१४ 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 जमातीच्या 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 प्रतिज्ञापत्रात नमुद केलेले आहे. तसेच सदरची जमीन भोगवटादार वर्ग २ पैकी नाही.

अर्जदार यांनी निवासी प्रयोजनार्थ ७०९४-१० चौ.मी. क्षेत्रासाठी ०.१०/- प्रती चौ.मी. या दराने बिनशेती करावयाच्या क्षेत्रावरील वार्षिक आकारणी र.रू. ७१०/-, रूपांतरीत कर र.रू. ३५५०/-, जिल्हापरिषद कर रू. ४९७०/- व ग्रामपंचायत कर रू. ७१०/- अशी एकुण र.रू. ९९४०/- इतकी रक्कम चलन क्र. १८५/२०१५, दिनांक १६/३/२०१५ रोजी शासकीय कोषागार अधिकारी पुणे येथे जमा केली आहे. तसेच मोजणी फी रक्कम रुपये ३००००/- दिनांक १७/३/२०१५ रोजी शासकीय कोषागार अधिकारी पुणे येथे जमा करुन चलन सादर केलेले आहे.

वरील परिस्थिती विचारात घेता, अर्जदार यांची निवासी प्रयोजनासाठी अकृषीक/बांधकाम नकाशे मंजूरीची विनंती मान्य करणेस हरकत नाही. म्हणून, महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६ चे कलम ४४ व महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगररचना अधिनियम १९६६ चे नियम १८ अन्वये जिल्हाधिकारी, पुणे यांना प्रदान करण्यात आलेल्या शक्तीनुसार मी, सौरभ राव, जिल्हाधिकारी, पुणे अर्जदार श्रीमती. अनुश्री स्वप्नील पारख, रा. ५८४/१, बंगला नं.३, सॅलसबरी पार्क, पुणे १ यांना मौजे-मुंढवा ता-पुणेशहर, जि. पुणे येथील जमीन स.नं. ३६/२ब/३, ३६/२ब/१७, ३६/२ब/१६, ३६/२अ/७ व ३६/२अ/६, क्षेत्र ८१००-०० चौ.मी. मधील सेटबॅक क्षेत्र १००५-९० चौ.मी. वजा जाता उर्वरीत ७०९४-१० चौ.मी. क्षेत्रावर निवासी प्रयोजनार्थ अकृषीक परवानगी

देवून, सहा. संचालक, नगररचना, पुणे यांचेकडील शिफारस अहवाल जा.क्र.रेखांकन/एनएबीपी/ मौ.मुंढवा/ता.पुणे शहर/स.नं. ३६/२/३ व इतर/संसपु/५७०२, दिनांक २२/९/२०१४ चे अनुषंगाने रेखांकन/बांधकाम नकाशांना खालील कोष्टकात नमुद केलेप्रमाणे खालील अटी व शर्तीवर मंजूरी देत आहे.

अकृषीक/बांधकात नकाशांना परवानगी द्यावयाच्या जमिनीचे वर्णन

अ क्र	जमीनीचे मुद्दे	जमीनीबाबतचा तपशिल
१	गावाचे नाव	मौजे- मुंढवा ता. पुणेशहर जि. पुणे.
२	स.नं.	स.नं. ३६/२ब/३, ३६/२ब/१७, ३६/२ब/१६, ३६/२अ/७ व ३६/२अ/६
३	अर्जदार यांनी रेखाकंन नकाशात समाविष्ट केलेले क्षेत्र ७/१२ नुसार	८१००-०० चौ.मी.
४	सेटबॅक ने बाधीत क्षेत्र	१००५-९० चौ.मी.
५	रेखांकन नकाशात समाविष्ट केलेले निव्वळ क्षेत्र	७०९४-१० चौ.मी.
६	अकृषीक/बांधकाम परवानगी द्यावयाचे क्षेत्र	७०९४-१० चौ.मी.
७	रेखांकनाचे प्रयोजन	निवासी

प्रस्तावातील रेखाकंन / बांधकाम नकाशाचा तपशिल:

अ.क्र.	नकाशे क्र.	नकाशाचा तपशिल
१	१/७	नियोजीत विंग-ए व विंग-बी पार्किंग प्लॅन, लेआऊट प्लॅन, लोकेशन प्लॅन, क्षेत्रविवरण तपशिल.
२	२/७	नियोजीत विंग-ए व बी-पहिला मजला नकाशा
३	३/७	नियोजीत विंग-ए व विंग-बी-दुसरा, चौथा, सहावा व दहावा मजला नकाशा
४	४/७	नियोजीत-विंग-ए व विंग-बी- तिसरा, पाचवा, सातवा व नववा मजला नकाशा
५	५/७	नियोजीत-विंग-ए व विंग-बी-आठवा मजला नकाशा
६	६/७	नियोजीत-विंग-ए - अकरावा व टेरेस मजला नकाशा
७	७/७	नियोजीत-विंग-ए व विंग-बी-सेक्शन व एलिव्हेशन, क्षेत्र विवरण तपशिल
८	AM १/०३	सुविधा भुखंडातील इमारत-लेआऊट, पार्किंग मजला नकाशा
९	AM २/०३	सुविधा भुखंडातील इमारत-पहिला, दुसरा व तिसरा मजला नकाशा
१०	AM ३/०३	सुविधा भुखंडातील इमारत-चौथा मजला नकाशा, सेक्शन व एलिव्हेशन
११	CB १/१	खुल्या जागेतील क्लब हाऊसचा सविस्तर बांधकाम नकाशा

अ.क्र.	नकाशा क्र.	इमारत क्र. / विंग क्र.	इमारतीची उंची, मी.	मजल्यांची संख्या	सदनिका संख्या	रिफयुज एरिया	शेरा
१	१/७	-	-	-	-	-	लेआऊट प्लॅन
२	२/७	विंग ए	३६.००	पी + ११	६६	१८.०० चौ.मी. आठवा मजला	प्लॅन
	३/७	विंग बी	३३.००	पी + १०	६०	१८.०० चौ.मी.	प्लॅन

पुणे

						आठव्या मजला	
	४/७	विंग ए व बी	-	-	-	-	प्लॅन
	५/७	विंग ए बी	-	-	-	-	प्लॅन
	६/७	विंग ए	-	-	-	-	प्लॅन
	७/७	विंग ए व बी	-	-	-	-	सेक्शन एलेव्हेशन
३	AM १/०३	सुविधा भुखंडातील इमारत	१४.५५	बेसमेंट + पी + ४ मजले	-	-	प्लॅन
४	AM २/०३						प्लॅन
५	AM ३/०३						प्लॅन
६	CB १/१	क्लब हाऊस	६.४५	तळ + १ मजला	-	-	प्लॅन

<u>अटी व शर्ती</u>

१. सदरची परवानगी महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६ चे कलम ४४ व महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगररचना अधिनियम १९६६ चे कलम १८ त्याखालील नियमान्वये देणेत येत आहे.

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

३. येथे कोणतेही विकास कार्य सुरू करणेपुर्वी हे रेखांकन जागेवर आखून भुमी अभिलेख खात्याकडून प्रमाणित करून घ्यावे लागेल. रेखांकन जागेवर आखलेवर, कोणत्याही भुखंडाचे किमान क्षेत्रफळ, नकाशावर दर्शविल्यापेक्षा कमी भरता कामा नये. तसेच रस्त्याची रूंदी, १५% सुविधा जागा व १०% खुल्या जागेचे क्षेत्र मंजुर रेखांकनात दर्शविल्यापेक्षा कमी भरता उपयोगी नाही. यामध्ये काही फेरफार झाल्यास अभिन्यास पुन्हा मंजुर करून घ्यावा लागेल. अशा प्रमाणीत रेखांकनाची प्रत या कार्यालयात व सहा.संचालक, नगररचना, पुणे यांचे कार्यालयाकडे सादर करून त्यास अंतीम मंजुरी घेतल्याशिवाय कोणताही विकास करणेत येऊ नये.

४. रेखांकनातील रस्ते, गटारे, खुली जागा इत्यादी अर्जदारांनी सदनिका वितरीत करण्यापुर्वी जागेवर स्वखर्चाने व समाधानकरित्या विकसीत करणे आवश्यक आहे.

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

६. वरील बांधकाम मंजुर नकाशाप्रमाणे असावे.जागेचा व नियोजीत इमारतीचा वापर रहिवास वापरासाठी करण्यात यावा व

७. **नियोजीत बांधकामातील मजल्यांची संख्या नकाशावर दर्शविल्याप्रमाणे पार्किंग + १० मजले / पार्किंग + ११ मजले या पेक्षा जास्त असू नये.**

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

९. नियोजीत बांधकामाचे, मुखंडातील अस्तित्वातील अन्य बांधकाम धरून एकुण क्षेत्र, सुविधा क्षेत्र व प्रादेशिक योजना रस्ते / रस्तारूंदी क्षेत्र वगळता, उर्वरीत निव्वळ क्षेत्राइतके प्रत्यक्ष जागेवर कमाल राहीले पाहिजे.

१०. नियोजीत इमारतीमध्ये १/१० रूमच्या क्षेत्रा इतके वायुविजन उपलब्ध होणे आवश्यक आहे.

११. नियोजीत इमारतीसाठी / विकासासाठी आवश्यक असणा-या पाण्याची सोय व सांडपाण्याची व मैला निर्मुलनाची व्यवस्था नसल्यास, प्रत्यक्ष वापरापुर्वी अर्जदाराने केली पाहिजे.

१२. नियोजीत बांधकामात मंजुरीपेक्षा वेगळे बदल करावयाचे असल्यास किंवा वापर बदलावयाचा असल्यास पुर्व परवानगी घेणे आवश्यक आहे.

१३. **प्रस्तावासोबत दिनांक ६/३/२०१४, मो.र.नं. १३८५/२०१४ ने केलेल्या वहीवाटीचे मोजणी नकाशातील हद्दीचे अधिन राहून सदरची शिफारस करणेत येत आहे. विषयाधिन जमिनीचे वहिवाटीचे / हद्दीचे अनुषंगाने काही वाद / न्यायालयीन वाद उद्‌भवलेस त्याची सर्वस्वी जबाबदारी अर्जदार यांची राहील.**

१४. जागेच्या हद्दी, क्षेत्र व मालकी हक्काबाबत भविष्यात काही वाद उद्‌भवल्यास त्याची संपुर्ण जबाबदारी अर्जदार/जमीन मालक यांची राहील.

१५. नियोजीत बांधकामामुळे मुखंडावर असलेल्या कोणाच्याही वहिवाटीचे हक्काचा भंग होणार नाही याची जबाबदारी अर्जदार/मालकाची राहील.

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

१७. विषयांकीत बांधकाम नकाशाची छाननी, अनुज्ञेय चटई क्षेत्र, भुव्याप्त क्षेत्र याबाबतीत केलेली आहे. बांधकाम नकाशातील गणितीय चुका वा जागेवर बांधकाम नकाशावर नमुद केल्या व्यतीरीक्त जादा बांधकाम असल्यास त्यास संबधित वास्तुशिल्पी व अर्जदार जबाबदार राहतील.

१८. जागेतील/जागेलगतच्या नाल्याच्या नैसर्गिक प्रवाहास अडथळा येईल असे कोणतेही बांधकाम करता येणार नाही. व नाल्यास सुयोग्य मजबुतीकरण करणे आवश्यक राहील. तसेच नाल्याच्या हद्दीवर कुंपन भिंतीचे बांधकाम करता येणार नाही. त्याकरीता बिनशेती आदेशानुसार मोजणी होऊन विषयाधिन जमिनीच्या हद्दी अंतीम झालेनंतर स्वतंत्र प्रस्तावाव्दारे कुंपनभिंतीची बांधकाम परवानगी घेणे आवश्यक राहील.

१९. स्टिल्ट भविष्यात बंदीस्त करण्यात येऊ नये. तसेच स्टिल्टचा वापर फक्त पार्किंगसाठीच करण्यात यावा.

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

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

२२. वेस्ट वॉटर ट्रिटमेंट प्लँट यंत्रणा स्वखर्चाने अर्जदार यांनी करावयाची आहे व पाण्याचा फेर वापर बगीचा, झाडाची जोपासना यासाठी करणे आवश्यक आहे.

२३. विघटन होणा-या ओल्या कच-यासाठी गांडुळखत प्रकल्प अर्जदार यांनी स्वखर्चाने करावयाचा आहे.

२४. शासन नगरविकास विभागाकडील परिपत्रक क्र. टीपीव्ही-४३०८/४१०२/प्र.क्र. ३५९/०८/ नवि-११, दिनांक १९/११/२००८ नुसार बांधकाम नकाशामध्ये प्रत्येक सदनिकेचे एकुण चटई क्षेत्र नमुद केलेले आहे. याबाबत गणितीय चुका इ. बाबत वास्तुशिल्पी व अर्जदार जबाबदार राहतील.

२५. **सदर भुखंडाचे 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.**

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

२७. उक्त बिनशेतीसाठी प्रस्तावित जागेचे अथवा गट नंबर मधील उर्वरीत जागेचे तुकडे पाडून अथवा गुंठेवारी प्रमाणे अनधिकृतरित्या भुखंड पाडता येणार नाही. किंवा विक्री करता येणार नाही.

२८. १५ मी. पेक्षा जास्त उंचीच्या इमारतीबाबत :-

a. सुधारीत प्रमाणीत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावलीमधील नियम क्र. १२.६ नुसार प्रस्तावित इमारती सभोवताली ६ मी. रूंदीचे ड्राईव्हे किमान ४५ टन वजनाचे फायर इंजिनचा भार पेलू शकेल याप्रमाणे डिझाईन करून विकसीत करणेची जबाबदारी विकासकर्त्यांची / अर्जदारांची राहील.

b. अर्जदारांनी प्रस्ताविल्यानुसार सर्व उंच इमारती स्टिल्ट वर असणे आवश्यक राहील त्याचबरोबर वाहनतळ सुविधा शासनाने दिनांक २८ ऑगस्ट, २००९ च्या नोटीसी अन्वये अंतिम केलेल्या नियमानुसार प्रस्तावित करणे आवश्यक राहील.

c. नगर विकास विभागाच दिनांक २८ ऑगस्ट, २००९ च्या अधिसुचने 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 यांनी मंजूरीसाठी शिफारस केलेल्या याबाबतचे नियोजनानुसार इमारतीचे नियोजनात बदल करणे आवश्यक झाल्यास पुन्हा मुख्य अग्निशमन अधिकारी यांची नव्याने मंजूरी घ्यावी लागेल. तथापी प्रस्तुत प्रकरणी सादर बांधकाम नकाशांची छाननी करता अर्जदारांनी अग्निशमन अधिकारी यांनी Provisional Fire N.O.C. सोबत दिलेल्या जिन्याचे व लिफटचे स्थानामध्ये बदल केला आहे. सबब अशा बदलांनुषंगाने जागेवर प्रत्यक्ष बांधकामास सुरवात करणेपुर्वी या बदलानुषंगाने संबधित महानगरपालिकेच्या मुख्य अग्निशमन अधिकारी यांचेकडून सुधारीत Provisional Fire N.O.C. घेणे बंधनकारक राहील. व सदरचे N.O.C. जोता तपासणी वेळी सादर करणे जरूरीचे आहे. तसेच प्रत्येक इमारतीमधील एक स्टेअरकेस व एक लिफट NBC मधील तरतुदीप्रमाणे फायर रेजिस्टंट असणे आवश्यक आहे. तसेच उंच इमारतीचे नियोजना अनुषंगाने मुख्य अग्निशमन अधिकारी, पुणे महानगरपालिका यांनी इमारत विंग ए व बी साठी दिनांक ११/७/२०१४ चे पत्र क्र. FB/१०७० व सुविधा भुखंड इमारतीसाठी दिनांक २४/७/२०१४ चे पत्र क्र.FB/१६८५ ने दिलेल्या Provisional Fire N.O.C. मधील अटी / शर्तीची पुर्तता करणे अर्जदारांवर बंधनकारक राहील.

d. सुधारीत प्रमाणीत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावलीमधील नियम क्र. Part VI नुसार बाबींची पुर्तता तसेच अग्निप्रतिबंधकन उपाययोजनेबाबत पुर्तता करणे अर्जदारावर बंधनकारक राहील.

e. नेहमीच्या वापराशिवाय अग्निप्रतिबंधक व्यवस्थेकरीता, पाणीपुरवठा, जलनिस्सारण सांडपाणी, कचरा विल्हेवाट इ.बाबींची पूर्तता अर्जदाराने स्वखर्चाने, स्वजबाबदारीवर करणे आवश्यक राहिल.

f. दिनांक २१/११/२०१३ च्या सुधारीत विकास नियंत्रण नियमावलीतील नियम क्र.२५.३ नुसार लिफटची सुविधा उपलब्ध करून देणे आवश्यक राहील.

g. अशा विकासासाठी इमारतीचे Structural Stability बाबत शासनाच्या नोंदणीकृत Structural Engineer चे प्रमाणपत्र अर्जदाराने या कार्यालयात व सहा. संचालकश नगररचना, पुणे यांचे कार्यालयात दाखल करणे आवश्यक राहील. तसेच अशा इमारतीचे Structural Design हे भुकंप प्रतिबंधक असणे आवश्यक राहील.

h. अशा इमारतींना पुर्णत्वाचे प्रमाणपत्र घेणे बंधनकारक आहे व असे पुर्णत्वाचे प्रमाणपत्र देण्यापूर्वी सर्व अग्नीशनम यंत्रणेची पूर्तता व वर नमूद अटींची पूर्तता होणे आवश्यक राहील.

२९. **सदर प्रस्तावातील सुविधा भुखंड इमारत व क्लब हाऊस नकाशावर दर्शविलेल्या कारणासाठीच वापर करण्यात यावा.**

३०. **सदर प्रकल्पातील नियोजीत बांधकाम विकासासाठी स्ट्रक्चरल इंजिनिअर श्री. सुनिल मुतालीक, पुणे लायसन्स नं. PMC-४६ यांची नेमणुक करण्यात आली असून त्यांनी लेटर हेडवर हमीपत्र सादर केले आहे. त्यामध्ये त्यांनी नमुद केल्यानुसार नियोजीत बांधकामाच्या स्थिरतेबाबत, बांधकामाचा दर्जा व गुणवत्तेबाबत संपुर्ण जबाबदारी स्ट्रक्चरल इंजिनिअर यांच्यावर राहील.**

३१. **विषयांकीत प्रकरणी उंच इमारतीच्या अनुषंगाने रिफयुज एरियाची स्पष्टता ८ व्या दर्शविलेली असून तो रस्त्याचे बाजूस दर्शविणे आवश्यक आहे. तसेच रिफयुज एरिया बंदिस्त करता येणार नाही व त्याची विक्री करता येणार नाही.**

३२. **प्रस्तुत प्रकरणी अर्जदार यांनी बांधकामाचा दर्जा, गुणवत्ता व स्ट्रक्चरल स्टॅबिलीटी बाबत व मजबुती बाबत रू. २००/- चे स्टॅंप पेपरवर दिनांक ९/१२/२०१४ रोजी प्रतिज्ञापत्र /हमीपत्र सादर केले असून त्यास अधिन राहून परवानगी देणेत येत आहे.**

३३. अर्जदारांनी सादर केलेली माहिती व कागदपत्रांबाबत व त्यांच्या सत्यतेबाबत संपुर्ण जबाबदारी अर्जदार यांची राहील.

३४. अर्जदार यांनी प्रतिवर्षी विषयांकित निवासी मिळकतीसाठी रु ०.१०/- प्रती चौ.मी. या दराने प्रती वर्षी होणारा 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.

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 मुळशी यांचेकडून प्रत्यक्ष मोजणी नंतर जो फेरबदल होईल तो करण्यास पात्र राहील.

३७. सदर आदेशातील अटी व शर्तीचा भंग केल्यास अर्जदार महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६ व त्याखालील नियमानुसार दंडास पात्र राहील.

३८. प्रस्तुत जमिनीवर भविष्यात नजराना रक्कम, अकृषीक सा-याची फरकाची रक्कम, तडजोड शुल्क अशी काही शासकीय रकमेची बाकी उद्भवल्यास उपरोक्त रकमा भरणे अर्जदार यांचेवर बंधनकारक राहील.

३९. प्रस्तुत जमिनीबाबत दिवाणी, फौजदारी किंवा इतर स्वरूपाचा दावा चालु असेल तर सदर न्यायालयाचा निर्णय संबधितांवर बंधनकारक राहील.

४०. अर्जदार यांनी सादर केलेली कोणतीही माहिती, शपशपत्र व बंधपत्र, हमीपत्र तसेच प्रतिज्ञापत्रात नमुद केलेली बाब अथवा कागदपत्रे ही चुकीची अथवा दिशाभुल करणारी आढळल्यास त्याची संपुर्ण जबाबदारी अर्जदार यांची राहील.

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

जिल्हाधिकारी
पुणे

(सौरभ राव)
जिल्हाधिकारी, पुणे.

प्रति,

श्रीमती. अनुश्री स्वप्नील पारख,
रा. ५८४/१, बंगला नं.३, रॉलसबरी पार्क,
पुणे १.