वाचले :- १) पॅक्ट रिअल इस्टेट प्रा.लि.तर्फे अधिकृत स्वाक्षरीकर्ता व जय अग्रोटेक प्रा.लि.तर्फे कु.मु.धा. श्री.अनिल माथुर, रा.कंस्ट्रक्शन हाऊस, अ २४ रोड, खार, मुंबई ५२ यांचा दिनांक- २४/०३/२०१४ रोजी सहाय्यक संचालक नगररचना पुणे यांचेकडे केलेला अर्ज

२) मा.आयुक्त, पुणे विभाग पुणे यांचेकडील परिपत्रक क्रमांक मह-२/जमिन/जनरल/आरआर/७७२/०३, दिनांक २२/०९/२००३

३) सहायक संचालक, नगर रचना पुणे यांचेकडील पत्र क्र.रेखांकन/ एनएबीपी/ मौ.पिरंगुट/ता.मुळशी/ग.नं.२७३ व इतर/ससंपु/३३५४, दि. ९/०६/२०१४

४) महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६ चे कलम ४४

५) महाराष्ट्र प्रादेशिक नगर रचना अधिनियम १९६६ चा नियम १८

६) अपर जिल्हाधिकारी व सक्षम प्राधिकारी, पुणे नागरी समूह, पुणे यांचेकडील दि.३/०५/२०११ रोजीचे पत्र

७) महाराष्ट्र शासन नगर विकास विभाग, मंत्रालय मुंबई ३२ यांचेकडील पत्र क्रं.नाजक २२११/प्र.क्र.१३८/नाजकधा-२, दि.७ जून २०११.

८) या कार्यालयाकडील आदेश क्र.पमअ/एनए/एसआर/३९१/२००७, दि.१४/०२/२००८

९) या कार्यालयाकडील आदेश क्र.पमह/एनए/एसआर/३६२/२००९, दि.२७/०५/२०१०

१०) पर्यावरण खात्याकडील नाहरकत दाखला पत्र क्र. SEAC-२०१०/CR.४४१/TC.२ दिनांक- १८/०१/२०११

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

****

जिल्हाधिकारी कार्यालय पुणे
(महसूल शाखा)
क्र.पमअ/एनए/एसआर/२८४/१४
पुणे -१ दि. ०९/०९/२०१४

जिल्हाधिकारी पुणे

विषय :- सुधारीत + वाढीव अकृषीक रेखांकन / बांधकाम परवानगीबाबत .....

मौजे पिरंगुट, ता. मुळशी जि. पुणे येथील जमीन ग.नं.२७३ व इतर मधील यापुर्वी अकृषिक परवानगी दिलेल्या ३६८१९०.०० चौ.मी. क्षेत्रामध्ये नव्याने ग.नं.५४५ पैकी ४८००.०० चौ.मी. क्षेत्र व ग.नं. ५५५ पैकी ८३३३.०० चौ.मी. क्षेत्र असे एकुण १३१३३.०० चौ.मी. क्षेत्र नव्याने समाविष्ट करुन एकुण ३८१३२३.०० चौ.मी. क्षेत्रापैकी रस्त्याखालील १४०५७.७५ चौ.मी. क्षेत्र व शेती नाविकास क्षेत्र व १:५ तिव्र उताराचे ४२५३७.९७ चौ.मी. क्षेत्र वजा जाता उर्वरीत ३२४७२७.२८ चौ.मी. क्षेत्रामधील यापुर्वी परवानगी दिलेल्या ३११५९४.२८ चौ.मी. क्षेत्रास सुधारीत रेखांकन / बांधकाम आराखडयांना तसेच ग.नं.५४५ व ५५५ मधील नव्याने वाढ केलेल्या १३१३३.०० चौ.मी. क्षेत्रास अकृषिक परवानगीसह बांधकाम नकाशांना निवासी प्रयोजनार्थ परवानगी मिळणेबाबत.

आदेश :-

मौजे पिरंगुट, ता. मुळशी जि. पुणे येथील जमीन ग.नं.२७३, २७४, ५४१ पै., ५४२, ५४३, ५४५ पै., ५४६, ५४७, ५४८, ५४९, ५५०, ५५१, ५५२, ५५३, ५५५ पै., ५५६, ५५८, ५५९, ५६०, ५६१, ५६७, ५७० व ५९२ पै. मधील यापुर्वी अकृषिक परवानगी दिलेल्या ३६८१९०.०० चौ.मी.

क्षेत्रामध्ये नव्याने ग.नं.५४५ पैकी ४८००.०० चौ.मी. क्षेत्र व ग.नं. ५५५ पैकी ८३३३.०० चौ.मी. क्षेत्र असे एकुण १३१३३.०० चौ.मी. क्षेत्र नव्याने समाविष्ट करुन एकुण ३८१३२३.०० चौ.मी. क्षेत्रापैकी रस्त्याखालील १४०५७.७५ चौ.मी. क्षेत्र व शेती नाविकास क्षेत्र व १:५ तिव्र उताराचे ४२५३७.९७ चौ.मी. क्षेत्र वजा जाता उर्वरीत ३२४७२७.२८ चौ.मी. क्षेत्रामधील यापुर्वी परवानगी दिलेल्या ३११५९४.२८ चौ.मी. क्षेत्रास सुधारीत रेखांकन / बांधकाम आराखडयांना तसेच ग.नं.५४५ व ५५५ मधील नव्याने वाढ केलेल्या १३१३३.०० चौ.मी. क्षेत्रास अकृषिक परवानगीसह बांधकाम नकाशांना निवासी प्रयोजनार्थ परवानगी मिळणेबाबत अर्जदार पॅक्ट रिअल इस्टेट प्रा.लि.तर्फे अधिकृत स्वाक्षरीकर्ता व जय अग्रोटेक प्रा.लि.तर्फे कु.मु.धा. श्री.अनिल माथुर, रा.कंस्ट्रक्शन हाऊस, अ २४ रोड, खार, मुंबई ५२ यांनी दि. २४/०३/२०१४ रोजी सहाय्यक संचालक नगररचना पुणे यांचे कार्यालयाकडे अर्ज दाखल केलेला आहे.

अर्जदार यांनी सादर केलेले सुधारीत इमारत बांधकाम आराखडयांना सहा. संचालक नगर रचना पुणे यांनी त्यांचेकडील पत्र क्र.रेखांकन/एनएबीपी/मौ.पिरंगुट/ता.मुळशी/ग.नं.२७३ व इतर/ससंपु/३३५४, दि. ९/०६/२०१४ अन्वये मंजुरीची शिफारस केलेली आहे.

अर्जदार यांना यापूर्वी याकार्यालयाकडील आदेश,

१) क्र.पमअ/एनए/एसआर/३९१/२००७, दि.१४/०२/२००८ अन्वये ३११५२४.२८ चौ.मी. क्षेत्रास निवासी वापरासाठी अकृषिक परवानगी देण्यात आली आहे.

२) क्र.पमह/एनए/एसआर/३६२/२००९, दि.२७/०५/२०१० अन्वये मौजे पिरंगुट, ता.मुळशी येथील ग.नं.२७३ व इतर मधील ३६८१९०.०० चौ.मी. क्षेत्रास सुधारीत रेखांकन / बांधकाम आराखडयांस मंजुरी देण्यात आली आहे.

आता अर्जदार यांनी मौजे पिरंगुट, ता. मुळशी जि. पुणे येथील जमीन ग.नं.२७३ व इतर मधील यापुर्वी अकृषिक परवानगी दिलेल्या ३६८१९०.०० चौ.मी. क्षेत्रामध्ये नव्याने समाविष्ट ग.नं.५४५ पैकी ४८००.०० चौ.मी. क्षेत्र व ग.नं. ५५५ पैकी ८३३३.०० चौ.मी. क्षेत्र असे एकुण १३१३३.०० चौ.मी. क्षेत्र समाविष्ट करुन असे एकुण ३८१३२३.०० चौ.मी. क्षेत्रावर सुधारीत + वाढीव बांधकाम नकांशाना परवानगी अपेक्षिली आहे. त्यानुसार खालीलप्रमाणे सादर करण्यात येत आहे.

मौजे पिरंगुट, ता. मुळशी, जि.पुणे येथील खालील वर्णनाची जमीन हक्कनोंदणीस दाखल आहे.

अ.क्र	जमिन मालकाचे नाव	सर्व्हे नं.	७/१२ नुसार एकुण क्षेत्र (चौ.मी)	बिनशेती करावयाचे क्षेत्र (चौ.मी.)
१	जय ॲग्रोटेक प्रा.लि.तर्फे डायरेक्टर सौ.सुनेत्रा अजित पवार	२७३	६३२००.००	२११२५.००
	पॅक्ट रिअल इस्टेट प्रा.लि.तर्फे श्री.अरविंद डि.प्रभु			४२०७५.००

२	जय ॲग्रोटेक प्रा.लि.तर्फे डायरेक्टर सौ.सुनेत्रा अजित पवार	२७४	४२४००.००	८२१४.००
	पॅक्ट रिअल इस्टेट प्रा.लि.तर्फे श्री.अरविंद डि.प्रभु			३४१८६.००
३	पॅक्ट रिअल इस्टेट प्रा.लि.तर्फे श्री.अरविंद डि.प्रभु	५४१ पै.	४५८००.००	२७२००.००
४	पॅक्ट रिअल इस्टेट प्रा.लि.तर्फे श्री.अरविंद डि.प्रभु	५४२	२२७०.००	२२७०.००
५	पॅक्ट रिअल इस्टेट प्रा.लि.तर्फे श्री.अरविंद डि.प्रभु	५४३	३५४०.००	३५४०.००
६	**जय ॲग्रोटेक प्रा.लि.तर्फे डायरेक्टर सौ.सुनेत्रा अजित पवार**	**५४५ पै.**	**४८००.००**	**४८००.००**
७	पॅक्ट रिअल इस्टेट प्रा.लि.तर्फे श्री.अरविंद डि.प्रभु	५४६	१४२०.००	१४२०.००
८	पॅक्ट रिअल इस्टेट प्रा.लि.तर्फे श्री.अरविंद डि.प्रभु	५४७	११९०.००	११९०.००
९	पॅक्ट रिअल इस्टेट प्रा.लि.तर्फे श्री.अरविंद डि.प्रभु	५४८	२७३०.००	२७३०.००
१०	पॅक्ट रिअल इस्टेट प्रा.लि.तर्फे श्री.अरविंद डि.प्रभु	५४९	५९४०.००	५९४०.००
११	पॅक्ट रिअल इस्टेट प्रा.लि.तर्फे श्री.अरविंद डि.प्रभु	५५०	२३९५०.००	२३९५०.००
१२	पॅक्ट रिअल इस्टेट प्रा.लि.तर्फे श्री.अरविंद डि.प्रभु	५५१	१५८०.००	१५८०.००
१३	पॅक्ट रिअल इस्टेट प्रा.लि.तर्फे श्री.अरविंद डि.प्रभु	५५२	१२७०.००	१२७०.००
१४	पॅक्ट रिअल इस्टेट प्रा.लि.तर्फे श्री.अरविंद डि.प्रभु	५५३	३३१०.००	३३१०.००
१५	**जय ॲग्रोटेक प्रा.लि.तर्फे डायरेक्टर सौ.सुनेत्रा अजित पवार**	**५५५ पै.**	**१२५००.००**	**८३३३.००**
१६	जय ॲग्रोटेक प्रा.लि.तर्फे डायरेक्टर सौ.सुनेत्रा अजित पवार	५५६	२६१२०.००	५३९०.००
	पॅक्ट रिअल इस्टेट प्रा.लि.तर्फे श्री.अरविंद डि.प्रभु			२०७३०.००
१७	जय ॲग्रोटेक प्रा.लि.तर्फे डायरेक्टर सौ.सुनेत्रा अजित पवार	५५८	५३१००.००	१३८२४.००
	पॅक्ट रिअल इस्टेट प्रा.लि.तर्फे श्री.अरविंद डि.प्रभु			३९२७६.००
१८	जय ॲग्रोटेक प्रा.लि.तर्फे डायरेक्टर सौ.सुनेत्रा अजित पवार	५५९	२४४००.००	२०८१.००
	पॅक्ट रिअल इस्टेट प्रा.लि.तर्फे श्री.अरविंद डि.प्रभु			२२३१९.००
१९	पॅक्ट रिअल इस्टेट प्रा.लि.तर्फे श्री.अरविंद डि.प्रभु	५६०.००	२८३२०.००	२८३२०.००

२०	पॅक्ट रिअल इस्टेट प्रा.लि.तर्फे श्री.अरविंद डि.प्रभु	५६१.००	२६५००.००	२६५००.००
२१	पॅक्ट रिअल इस्टेट प्रा.लि.तर्फे श्री.अरविंद डि.प्रभु	५६७	२७८०.००	२७८०.००
२२	जय ॲग्रोटेक प्रा.लि.तर्फे डायरेक्टर सौ.सुनेत्रा अजित पवार	५७०	८१४०.००	८१४०.००
२३	पॅक्ट रिअल इस्टेट प्रा.लि.तर्फे श्री.अरविंद डि.प्रभु	५९२	१८९१०.००	१८९१०.००
२४	**एकूण क्षेत्र**		**४०६४९०.००**	**३८१३२३.००**
२५	अर्जदार यांनी रेखांकन नकाशात समाविष्ट केलेले क्षेत्र			**३८१३२३.०० चौ.मी.**
२६	(-) रस्त्या रुंदीने व्याप्त क्षेत्र			**१४०५७.७५ चौ.मी.**
२७	(-) शेती व ना विकास क्षेत्र व १:५ तिव्र उताराचे क्षेत्र			**४२५३७.९७ चौ.मी.**
२८	सुधारीत + वाढीव रेखांकन / बांधकाम नकाशामध्ये समाविष्ठ करण्याचे क्षेत्र			**३२४७२७.२८ चौ.मी.**
२९	(-) यापूर्वी बिनशेती परवानगी दिलेले क्षेत्र			**३११५९४.२८ चौ.मी.**
३०	वाढीव रेखांकन / बांधकाम नकाशामध्ये समाविष्ठ करण्याचे क्षेत्र			**१३१३३.०० चौ.मी.**
३१	रेखांकनाचे प्रयोजन **(सुधारीत+ वाढीव)**			**निवासी**

अर्ज ठराविक नमुन्यात दिलेला आहे. अर्जासोबत सादर केलेल्या सर्व हक्कनोंद उताऱ्यावरून, असे दिसून येते की,

१) विषयांकित जमिनीस सुधारीत + वाढीव रेखांकन / बांधकाम आराखडयांना परवानगी मिळणेबाबत जमीन मालक यांनी स्वत: करीता तसेच कु.मु.धा. म्हणून अर्ज केलेला आहे.

२) या कार्यालयातील ॲलिनेशन रजिस्टर मधील नोंदी पहाता सदर जमीन वतनाची नसलेचे दिसून येते.

३) 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 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 २०/०६/२०१४ रोजी सादर केलेले आहे. सादर केलेल्या शपथपत्र व बंधपत्रानुसार विषयांकित मिळकतीबाबत विवरणपत्र दाखल केले नसल्याचे नमूद करून त्यामध्ये प्रश्नाधिन. ग.नं.५४५ पै. व ग.नं. ५५५ पै., मौजे पिरंगुट, ता. मुळशी येथील ३८१३२३.०० चौ.मी. 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? याबाबतची माहिती २० दिवसामध्ये अभिप्राय सादर करणेबाबत युएलसी कार्यालयास पत्र क्र.पमअ/एनए/एसआर/२८४/२०१४, दि.८/०७/२०१४ अन्वये कळविणेत आलेले आहे. तथापि सदरबाबत युएलसी कार्यालयाकडून अभिप्राय प्राप्त नाही.

तत्राप या कार्यालयाकडे पुणे नागरी समुह कार्यालयाने त्यांचेकडील पत्र क्र.युएलसी/सीए-२/१६१९/०७, दिनांक ०१/११/२००७ अन्वये पुणे नागरी समुहातील साविष्ठ 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 कासार अंबोली, ता.मुळशी, येथील ग.नं. १०८ पैकी ही मिळकत त्यामध्ये समाविष्ट नसल्याचे दिसुन 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) 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 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, बनावट/बोगस आदेशांची यादी व युएलसी कार्यालया कडुन दिनांक ०६/०२/२०१२ रोजीच्या अ.शा.पत्रान्वये प्राप्त ४५ प्रकरणांची यादी पाहता विषयांकित जमीनीचा त्यामध्ये प्रश्नाधिन मिळकतीचा समावेश नाही.

४) महाराष्ट्र शासन नगर विकास विभाग, मंत्रालय मुंबई ३२ यांचेकडील परिपत्रक क्रं.नाजक २२११/प्र.क्र.१३८/नाजकधा-२, दि. ७ जून २०११ चे अवलोकन करता नागरी जमीन (कमाल धारणा व विनियमन) निरसन अधिनियम १९९९ नुसार संरक्षित असलेल्या जमीनींव्यतिरिक्त इतर जमिनींच्या विकासासाठी ना हरकत दिलेली आहे.

५) वनसंरक्षक पुणे, विभाग यांनी या कार्यालयास पाठविलेली वन जमीनीची यादी पहाता सदर जमीन राखीव वनजमीन नसलेचे दिसून येते. तसेच उपरोक्त बाबी जमीनीचे अभिलेखाची पडताळणी केली असता सदरची जमीन खाजगी वनासाठी अधिसूचीत केलेली नाही.

६) भारत सरकार, पर्यावरण व वन विभाग यांनी Direction under section ५ of Environment (Protection) Act.१९८६ नुसार Ecologically Sensetive Area (ESA) मध्ये येणारी गांवे घोषित केलेली असून सदर नोटीफीकेशन सोबत सादर केलेल्या यादीचे अवलोकन करता त्यामधील घोषित गावांमध्ये मौजे पिरंगुट, ता. मुळशी, जि. पुणे या गावाचा समावेश दिसून येत नाही.

७) प्रस्तुत जमीनीवरील रेखांकन व बांधकाम आराखडयास मंजूरीची शिफारस **सहायक संचालक, नगर रचना पुणे** यांचेकडील पत्र **क्र.रेखांकन/एनएबीपी/मौ.पिरंगुट/ता.मुळशी/ग.नं.२७३ व इतर/ससंपु/३३५४, दि. ९/०६/२०१४** अन्वये शिफारस केली आहे.

अर्जदार यांनी मा. विभागीय आयुक्त, पुणे विभाग, पुणे यांचेकडील परिपत्रक क्र.मह-२/जमीन/ जनरल/आरआर/७७२, दि.२२/०९/२००३ अन्वये दिलेल्या निदेश व त्यासोबत विहीत केल्याप्रमाणे नमुन्यातील प्रतिज्ञापत्र व क्षतीपत्र अर्जदार यांनी दिनांक २०/०६/२०१४ रोजी दाखल केले असून त्यात नमुद केले आहे की, सदर जमीन संपादनासाठी संपादित झाली नाही. सदर जमीनीस पोहोच रस्ता आहे तसेच सदर जमीनीबाबत कुळकायदा अधिनियम १९४८, महाराष्ट्र जमीन महसुल अधिनियम १९६६, शेतजमीन धारणा कमाल मर्या. अधि. १९७६, इनाम वतन कायदा १९७५, पुर्नवसन कायदा १९७५, पुर्नवसन कायदा १९८३, अनुसुचित जमातींचे जमीनीबाबत कायदा तसेच नागरी जमीन कमाल धारणा अधिनियम १९७६ चा कायदा, सर्व कायद्यांचे तरतुदीचा भंग झालेला नाही. त्याचप्रमाणे असेही नमुद केले आहे की, जमीन यु.एल.सी. कायद्यानुसार अतिरिक्त घोषित केलेली नाही व जमीन नविन शर्त वर्ग-२ पैकी नाही.

सहायक संचालक, नगर रचना पुणे यांचेकडील पत्र **क्र.रेखांकन/ एनएबीपी/ मौ.पिरंगुट/ ता.मुळशी/ग.नं.२७३ व इतर/ससंपु/३३५४, दि. ९/०६/२०१४** अन्वये शिफारस केली असून त्यानुसार विषयांकीत गटातील मुळ मालकाचे क्षेत्र ४०६४९०.०० चौ.मी. असले तरी प्रस्तत‌ु क्षेत्रापैकी काही ३१७५५६.०० चौ.मी. क्षेत्राचीच मालकी तसेच काही ६३७६७.०० चौ.मी. क्षेत्राचे अधिकार पत्र कुलमुखत्यारधारकांस असल्याने असे दोन्ही मिळून ३८१३२३.०० चौ.मी. क्षेत्रावर सुधारीत बिनशेती

समुह गृहबांधणी योजना रेखांकन/बांधकाम प्रस्ताव सादर केलेला आहे. त्यानुसार सदर प्रस्तावाखालील जागा ही मंजुर पुणे प्रादेशिक योजनेतील सेक्टर P मध्ये अंतर्भुत असून त्यातील तरतुदीनुसार रहिवास विभागात समाविष्ट होत आहे. तसेच सदर जागेचा काही भाग मंजुर पुणे प्रादेशिक योजनेतील नियोजित ६०.०० मी. व ३०.०० मी. रुंद रस्त्याने बाधित होत असून त्यामध्ये अनुक्रमे ७०९९.३२ चौ.मी. व ६९५८.४३ चौ.मी. असे एकुण १४०५७.७५ चौ.मी. क्षेत्र अंतर्भुत होत आहे. प्रस्तुत क्षेत्र संबंधित प्राधिकरणाच्या ताब्यात देणे अर्जदारावर बंधनकारक राहील. सदर रस्त्याची आखणी रेखांकन नकाशावर योग्य प्रकारे दर्शविलेली आहे. तसेच शेती व ना विकास क्षेत्र व १:५ तिव्र उताराचे क्षेत्र ४२५३७.९७ चौ.मी. क्षेत्र अबाधित होते. त्यामुळे प्रस्तुत जागेच्या ३२४७२७.२८ चौ.मी. अबाधित क्षेत्रावर प्रस्तावित रहिवास वापर अनुज्ञेय होत आहे. प्रस्तावीत रेखांकन नकाशाच्या हद्दी प्रकरणाच्या सोबतच्या मुळ / वहिवाटीनुसारचे मोजणी नकाशानुसार सर्वसाधारणपणे जुळतात.

अर्जदारांनी प्रकरणासोबत सादर केलेल्या विषयांकीत जागेवरील नियोजीत रहिवास वापराच्या रेखांकन /बांधकाम नकाशाची छाननी केली असता, ते या क्षेत्रासाठी लागू असलेल्या प्रचलित नियमावलीनुसार सर्वसाधारणपणे योग्य आढळतात. सबब सदर सुधारीत रेखांकन / बांधकाम नकाशांना काही अटींवर रहिवास वापरासाठी मंजुरीची शिफारस केलेली असल्याचे नमुद केले आहे.

<u>सुधारीत प्रस्ताव असल्यास याबाबतची सर्वसाधारण कारणे -</u> सहाय्यक संचालक नगररचना कार्यालय पुणे यांनी त्यांचेकडील जा.क्र.३८५, दि.५/०२/२०१० अन्वये मंजुरीची शिफारस केलेली होती व त्यांच्या कार्यालयाकडील क्र.पमह/एन/एसआर/३६२, दि.२७/०५/२०१० अन्वये मंजुरी दिलेली आहे. आता अर्जदाराने नव्याने सुधारीत प्रस्ताव दाखल केलेला आहे. त्यामध्ये पुर्व मंजुर नकाशात सुविधा क्षेत्र एकत्रित दर्शविलेले आहे. आता विभागून दर्शविलेले आहे. तसेच अंतर्गत रस्त्याच्या रचनेमध्ये व खुल्या जागेच्या रचनेमध्ये बदल केलेला आहे. पुर्व मंजुर नकाशामधील काही इमारतींच्या स्थानामध्ये बदल केलेला आहे.

जागा पाहणी तपशील :- जागा पहाणीनुसार जागेवर अर्जदार यांनी जागेवर पुर्व मंजुर प्रस्तावानुसार ए-३३, ए-३४, ए-३५, ए-३६, ए-३७, ए-३८, ए-४३, ए-४४, ए-४५, ए-४६ या टिवन बंगलोचे बांधकाम चालू आहे व साईट ऑफिसचे काम झालेले आहे. तसेच उर्वरीत जागेवर विकासकामे चालू असल्याचे नमुद केले आहे.

अर्जदार यांनी १३१३३.०० चौ.मी. नव्याने समाविष्ट केलेल्या वाढीव क्षेत्रास निवासी प्रयोजनार्थ रु.०.१०/- प्रति वर्षी प्रती चौ.मी. या प्रमाणे आगावू बिनशेतसारा रक्कम रु. १३१३/-, रुपांतरीत कराची र.रु. ६५६५/-, जिल्हा परिषद उपकर र.रु. ९१९१/-, ग्रामपंचायत कर र.रु.

१३१३/- व सहा.संचालक नगररचना पुणे यांचेकडील दि.९/०६/२०१४ रोजीच्या शिफारस मधील अट क्र. ३३ नुसार तडजोड शुल्क रक्कम रु.१२,६९,९५०/-अशी **एकूण र.रु. १२८८३३२/- दि. २६/०८/२०१४** रोजी तसेच मोजणी फी रक्कम **रु. १५०००/- दि. २२/०८/२०१४** रोजी शासकीय कोषागारात जमा करून चलनाची प्रत सादर केलेली आहे.

सबब अर्जदार यांनी सादर केलेली हक्क नोंदणीची कागदपत्रे तसेच मा.विभागीय आयुक्त पुणे यांचेकडील परिपत्रक क्रं. मह-२/जमीन/जनरल/आरआर/७७२/२००३, दि.२२/०९/२००३ अन्वये सादर केलेले शपथपत्र व बंधपत्रानुसार आणि सहायक संचालक, नगररचना, पुणे यांनी दि. ९/०६/२०१४ अन्वये केलेल्या शिफारशी नुसार, अर्जदार **निवासी प्रयोजनार्थ** सुधारीत + वाढीव बांधकाम आराखडयांना मंजूरी मिळणेस पात्र आहेत.

सबब महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६ चे कलम ४४ व महाराष्ट्र प्रादेशिक नगर रचना अधिनियम १९६६ चा नियम १८ नुसार जिल्हाधिकारी, पुणे यांना प्रदान करणेत आलेल्या शक्तीनुसार मी सौरभ राव, जिल्हाधिकारी, पुणे अर्जदार पॅक्ट रिअल इस्टेट प्रा.लि.तर्फे अधिकृत स्वाक्षरीकर्ता व जय अग्रोटेक प्रा.लि.तर्फे कु.मु.धा. श्री.अनिल माथुर यांना मौजे पिरंगुट, ता. मुळशी, जि. पुणे येथील जमीन ग.नं.२७३, २७४, ५४१ पै., ५४२, ५४३, ५४५ पै., ५४६, ५४७, ५४८, ५४९, ५५०, ५५१, ५५२, ५५३, ५५५ पै., ५५६, ५५८, ५५९, ५६०, ५६१, ५६७, ५७० व ५९२ पै. मधील मधील यापुर्वी अकृषिक परवानगी दिलेल्या ३६८१९०.०० चौ.मी. क्षेत्रामध्ये नव्याने ग.नं.५४५ पैकी ४८००.०० चौ.मी. क्षेत्र व गं.नं. ५५५ पैकी ८३३३.०० चौ.मी. क्षेत्र असे एकुण १३१३३.०० चौ.मी. क्षेत्र नव्याने समाविष्ट करुन एकुण ३८१३२३.०० चौ.मी. क्षेत्रापैकी रस्त्याखालील १४०५७.७५ चौ.मी. क्षेत्र व शेती नाविकास क्षेत्र व १:५ तिव्र उताराचे ४२५३७.९७ चौ.मी. क्षेत्र वजा जाता उर्वरीत ३२४७२७.२८ चौ.मी. क्षेत्रामधील यापुर्वी परवानगी दिलेल्या ३११५९४.२८ चौ.मी. क्षेत्रास सुधारीत रेखांकन / बांधकाम आराखडयांना तसेच ग.नं.५४५ व ५५५ मधील नव्याने वाढ केलेल्या १३१३३.०० चौ.मी. क्षेत्रास अकृषिक परवानगीसह बांधकाम नकाशांना निवासी प्रयोजनार्थ परवानगी सहा.संचालक नगर रचना पुणे यांचेकडील जा. **क्र.रेखांकन/ एनएबीपी/ मौ.पिरंगुट/ ता.मुळशी/ग.नं.२७३ व इतर/ससंपु/३३५४, दि. ९/०६/२०१४** मधील शिफारसीस अधिन राहून खालील कोष्टकात नमुद मिळकतीवर खालील अटी व शर्तीस अधिन राहुन सुधारीत + वाढीव बांधकाम आराखडयांस परवानगी देत आहे.

<u>बिनशेती मंजूर करावयाच्या जमिनीचे वर्णन</u>

गावाचे नाव	तालुका	स.नं./ग.नं.	क्षेत्र (चौरस मीटर)	चौ.मी.क्षेत्र
पिरंगुट	मुळशी	२७३, २७४, ५४१ पै.,	अर्जदार यांनी रेखांकनामध्ये समाविष्ट केलेले क्षेत्र	३८१३२३.०० चौ.मी.

		५४२, ५४३, ५४५ पै., ५४६, ५४७, ५४८, ५४९, ५५०, ५५१, ५५२, ५५३, ५५५ पै., ५५६, ५५८, ५५९, ५६०, ५६१, ५६७, ५७०, ५९२	(-) रस्त्या रुंदीने व्याप्त क्षेत्र	१४०५७.७५ चौ.मी.
			(-) शेती व ना विकास क्षेत्र व १:५ तिव्र उताराचे क्षेत्र	४२५३७.९७ चौ.मी.
			(-) यापूर्वी बिनशेती परवानगी दिलेले क्षेत्र	३६८१९०.०० चौ.मी.
			सुधारीत + वाढीव रेखांकन / बांधकाम नकाशामध्ये समाविष्ठ करण्याचे क्षेत्र	३२४७२७.२८ चौ.मी.
			वाढीव रेखांकन / बांधकाम नकाशामध्ये समाविष्ठ करण्याचे क्षेत्र	१३१३३.०० चौ.मी.
			रेखांकनाचे प्रयोजन (सुधारीत+ वाढीव)	निवासी

➤ **प्रस्तावातील रेखांकन / बांधकाम नकाशाचा तपशिल**

नकाशे क्रमांक	नकाशांचा तपशील
१/२१	लेआऊट प्लॅन, क्षेत्रविवरण तपशील
२/२१	लेआऊट प्लॅन
३/२१	क्षेत्रविवरण तपशील
४/२१	क्षेत्रविवरण तपशील
५/२१	साईट ऑफिसचे बांधकाम नकाशे
६/२१	साईट ऑफिसचे सेक्शन व इलिव्हेशन
७/२१	नियोजित इमारतीमधील क्लब हाऊसमधील तळमजला, क्षेत्र विवरण तपशिल
८/२१	नियोजित इमारतीमधील पहिला मजला, क्षेत्र विवरण तपशिल
९/२१	नियोजित इमारत क्र.ए मधील तळमजला, पहिला मजला, सेक्शन व इलिव्हेशन
१०/२१	नियोजित इमारत क्र.१-ए मधील तळमजला, पहिला मजला, सेक्शन व इलिव्हेशन
११/२१	नियोजित इमारत क्र.बी मधील तळमजला, पहिला मजला, सेक्शन व इलिव्हेशन
१२/२१	नियोजित इमारत क्र.सी मधील तळमजला, पहिला मजला, सेक्शन व इलिव्हेशन
१३/२१	नियोजित इमारत क्र.डी मधील तळमजला, पहिला मजला, सेक्शन व इलिव्हेशन
१४/२१	नियोजित इमारत क्र.ई मधील तळमजला, पहिला मजला, सेक्शन व इलिव्हेशन
१५/२१	नियोजित इमारत क्र.एफ मधील तळमजला, पहिला मजला, सेक्शन व इलिव्हेशन
१६/२१	नियोजित इमारत क्र.टी एच १ ते एच-३, टी एच-६ ते टी एच-१०, टी एच-१२ ते टी एच-१४ व टी एच-१६ ते टी एच-२० मधील तळमजला, पहिला मजला व दुस-या मजल्यांचा प्लॅन, सेक्शन व इलिव्हेशन.
१७/२१	नियोजित इमारत क्र.टी एच ५ मधील तळमजला, पहिला मजला व दुसरा मजल्यांचा प्लॅन, सेक्शन व इलिव्हेशन.
१८/२१	नियोजित इमारत क्र.जी मधील तळमजला, पहिला मजल्यांचा प्लॅन, सेक्शन व इलिव्हेशन
१९/२१	नियोजित इमारत क्र.टी एच ४ मधील तळमजला, पहिला मजला व दुसरा मजल्यांचा प्लॅन, सेक्शन व इलिव्हेशन.
२०/२१	नियोजित इमारत क्र.टी एच २० मधील तळमजला, पहिला मजला व दुसरा मजल्यांचा प्लॅन, सेक्शन व इलिव्हेशन.
२१/२१	नियोजित इमारत क्र.टी एच ११ मधील तळमजला, पहिला मजला व दुसरा मजल्यांचा प्लॅन, सेक्शन व इलिव्हेशन.

अ.क्र.	नकाशा क्र.	इमारत क्र. / विंग क्र.	इमारतीची उंची	मजल्यांची संख्या	सदनिका संख्या	रिफ्युज एरिया	शेरा
१	१/२१	---	---	---	---	---	लेआऊट प्लॅन, क्षेत्रविवरण तपशील
२	२/२१						लेआऊट प्लॅन
३	३/२१						क्षेत्रविवरण तपशील
४	४/२१						क्षेत्रविवरण तपशील
५	५/२१	साईट ऑफिस	०७.६८	लोअर + अप्पर तळ	---	---	साईट ऑफिसचे बांधकाम नकाशे
६	६/२१						साईट ऑफिसचे सेक्शन व इलिव्हेशन
७	७/२१	क्लब हाऊस	०९.१५	तळ + १ मजला	---	---	नियोजित इमारतीमधील क्लब हाऊसमधील तळमजला, क्षेत्र विवरण तपशिल
८	८/२१						नियोजित इमारतीमधील पहिला मजला, क्षेत्र विवरण तपशिल
९	९/२१	इमारत क्र.ए-१ ते ए-१०	०८.२८	तळ + १ मजला	---	---	नियोजित इमारत क्र.ए मधील तळमजला, पहिला मजला, सेक्शन व इलिव्हेशन
१०	१०/२१	इमारत क्र.ए-१ ते ए-६	०७.६०	तळ + १ मजला	०६	---	नियोजित इमारत क्र.१-ए मधील तळमजला, पहिला मजला, सेक्शन व इलिव्हेशन
११	११/२१	इमारत क्र.बी-१ ते बी-३२	०८.००	तळ + १ मजला	३२	---	नियोजित इमारत क्र.बी मधील तळमजला, पहिला मजला, सेक्शन व इलिव्हेशन
१२	१२/२१	इमारत क्र.सी-१ ते सी-६२	०८.००	तळ + १ मजला	६२	---	नियोजित इमारत क्र.सी मधील तळमजला, पहिला मजला, सेक्शन व इलिव्हेशन
१३	१३/२१	इमारत क्र.डी-१ ते डी-६२	०८.००	तळ + १ मजला	६२	---	नियोजित इमारत क्र.डी मधील तळमजला, पहिला मजला, सेक्शन व इलिव्हेशन
१४	१४/२१	इमारत क्र.डी-१ ते डी-६२	०८.००	तळ + १ मजला	६२	---	नियोजित इमारत क्र.ई मधील तळमजला, पहिला मजला, सेक्शन व इलिव्हेशन
१५	१५/२१	इमारत क्र.ई-१ ते ई-६	७.५५	तळ + १ मजला	०६	---	नियोजित इमारत क्र.एफ मधील तळमजला, पहिला मजला, सेक्शन व इलिव्हेशन
१६	१६/२१	नियोजित इमारत क्र.टी एच १ ते एच-३, टी एच-६ ते टी एच-	११.६५	तळ + २ मजला	९६	---	नियोजित इमारत क्र.टी एच-१ ते एच-३, टी एच-६ ते टी एच-१०, टी एच-१२ ते टी एच-१४ व टी एच-१६ ते टी एच-२० मधील तळमजला, पहिला मजला

		१०, टी एच-१२ ते टी एच-१४ व टी एच-१६ ते टी एच-२०					दुस-या मजल्यांचा प्लॅन, सेक्शन व इलिव्हेशन.
१७	१७/२१	इमारत क्र.टी एच ५	११.६५	तळ + २ मजला	०६	---	नियोजित इमारत क्र.टी एच ५ मधील तळमजला, पहिला मजला व दुसरा मजल्यांचा प्लॅन, सेक्शन व इलिव्हेशन.
१८	१८/२१	इमारत क्र.जी	०७.५५	तळ + १ मजला	०६	---	नियोजित इमारत क्र.जी मधील तळमजला, पहिला मजल्यांचा प्लॅन, सेक्शन व इलिव्हेशन
१९	१९/२१	इमारत क्र.टी एच ४	११.६५	तळ + २ मजला	०६	---	नियोजित इमारत क्र.टी एच ४ मधील तळमजला, पहिला मजला व दुसरा मजल्यांचा प्लॅन, सेक्शन व इलिव्हेशन.
२०	२०/२१	इमारत क्र.टी एच २०	११.६५	तळ + २ मजला	०६	---	नियोजित इमारत क्र.टी एच २० मधील तळमजला, पहिला मजला व दुसरा मजल्यांचा प्लॅन, सेक्शन व इलिव्हेशन.
२१	२१/२१	इमारत क्र.टी एच ११	११.६५	तळ + २ मजला	०६	---	नियोजित इमारत क्र.टी एच ११ मधील तळमजला, पहिला मजला व दुसरा मजल्यांचा प्लॅन, सेक्शन व इलिव्हेशन.

➤ **अटी व शर्ती :-**

१) सदरची परवानगी महाराष्ट्र जमीन महसुल अधिनियम १९६६ चे कलम ४४ व महाराष्ट्र प्रादेशिक नगर रचना अधिनियम १९६६ चा नियम १८ व त्याखालील नियमान्वये देणेत येत आहे.

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

३) येथे कोणतेही विकास कार्य सुरू करणेपूर्वी हे रेखांकन जागेवर आखुन भूमी अभिलेख खात्याकडून प्रमाणित करुन घ्यावे लागेल. रेखांकन जागेवर आखलेवर, भुखंडाचे किमान क्षेत्रफळ, नकाशावर दर्शविल्यापेक्षा कमी भरता कामा नये. तसेच रस्त्याची रुंदी, १५% सुविधा जागा व १०% खुल्या जागेचे क्षेत्र मंजूर रेखांकनात दर्शविल्यापेक्षा कमी भरता उपयोगी नाही. यामध्ये फेरफार झाल्यास अभिन्यास पुन्हा मंजूर करुन घ्यावा लागेल.

अशा प्रमाणित रेखांकनाची प्रत सहायक संचालक नगररचना विभाग पुणे व या कार्यालयाकडे सादर करुन त्यांस अंतिम मंजूरी घेतल्याशिवाय कोणताही विकास करणेत येऊ नये.

४) रेखांकनातील रस्ते, गटारे, खुली जागा इत्यादी अर्जदारांनी सदनिका वितरीत 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 दयावेत. या जागा व रस्ते सर्व जनतेच्या वापरासाठी खुले असतील. तसेच रस्ते शेजारच्या जमीन मालकास वापरण्यास खुले ठेवले पाहीजेत.

६) वरील जागेचा व नियोजित इमारतीचा वापर रहिवास व वाणिज्य वापरासाठी करण्यात यावा व बांधकाम मंजुर नकाशाप्रमाणे असावे.

७) नियोजित बांधकामातील मजल्यांची संख्या नकाशावर दर्शविल्याप्रमाणे तळ + १ मजला व तळ + २ मजले यापेक्षा जास्त असू नये.

८) स्थलदर्शक नकाशावर दर्शविल्याप्रमाणे सुधारीत बांधकामापासून पुढील, मागिल व बाजूची अंतरे प्रत्यक्षात जागेवर असली पाहिजेत व त्याखालील जागा कायम खुली ठेवावी.

९) नियोजित बांधकामाचे, भूखंडातील अस्तित्वातील अन्य बांधकाम धरुन एकुण क्षेत्र, सुविधा क्षेत्र व प्रादेशिक योजना रस्ते / रस्तारुंदीक्षेत्र वगळता, उर्वरीत निव्वळ क्षेत्राच्या नकाशावर दर्शविले इतके प्रत्यक्ष जागेवर कमाल राहिले पाहिजे.

१०) नियोजित इमारती मध्ये १/८ रुमच्या क्षेत्रा इतके वायुविजन उपलब्ध होणे आवश्यक राहील.

११) नियोजित इमारतीसाठी /विकासासाठी आवश्यक असणाऱ्या पाण्याची सोय व सांडपाण्याची व मैला निर्मुलनाची व्यवस्था नसल्यास, प्रत्यक्ष वापरापुर्वी अर्जदाराने केली पाहीजे.

१२) नियोजित बांधकामात मंजूरीपेक्षा वेगळे बदल करावयाचे असल्यास किंवा वापर बदलावयाचा असल्यास पूर्व परवानगी घेणे आवश्यक आहे.

१३) प्रस्तावासोबत दि.१/०९/२००७ ते ५/०९/२००७ रोजी मो.र.नं. ८०४६/०७ ने केलेल्या वहिवाटीचे मोजणी नकाशातील हद्दीचे अधिन राहून सदरची शिफारस करणेत येत आहे. विषयाधीन जमिनीच्या वहिवाटीचे/ हद्दीचे अनुषंगाने काही वाद / न्यायालयीन वाद उद्‌भवल्यास त्याची सर्वस्वी जबाबदारी अर्जदार यांची राहील.

१४) नियोजित बांधकामामुळे भुखंडावर असलेल्या कोणाच्याही वहिवाटीचे हक्काचा भंग होणार नाही याची जबाबदारी अर्जदार/मालकाने घेतली पाहिजे.

१५) विषयांकित रेखांकन व बांधकाम नकाशांची छाननी प्रस्तावासोबत उपलबध असणा-या कागदपत्रांच्या आधारे केलेली आहे.(उदा. ७/१२ उतारे, कुळमुखत्यारपत्र, संम्मतीपत्र, मोजणी नकाशा इ.) या कागदपत्रांच्या अधिकृततेबाबत व अद्यावत नोंदीबाबत अर्जदार / मालक जबाबदार राहतील.

१६) विषयांकित बांधकाम नकाशांची छाननी अनुज्ञेय चटई क्षेत्र, भूव्याप्त क्षेत्र याबाबतीत केलेली आहे. बांधकाम नकाशांतील गणितीय चुका वा जागेवर बांधकाम नकाशावर नमुद केल्या व्यतिरिक्त जादा बांधकाम असल्यास त्यास संबंधित वास्तुशिल्पी व अर्जदार जबाबदार राहतील.

१७) खुल्या जागेतील प्रस्तावित इमारतीचा वापर नकाशावर नमुद सार्वजनिक वापरासाठीच करणेचा आहे. या वापराव्यतिरिक्त अन्य कारणासाठी इमारतीचा वापर सुरु केलेचे निदर्शनास आलेस सदरची शिफारस रद्द समजणेत येईल.

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

१९) प्रादेशिक योजनेतील ३०.०० व ६०.०० मी. रुंद रस्तयाच्या रस्तारुंदीने बाधीत क्षेत्र सार्वजनिक वापरासाठी कायमस्वरुपी खुले ठेवणे आवश्यक राहील व समुचित प्राधीकरणाने ही जागा मागणी केल्यानंतर ती विनातक्रार, प्राधिकरणाच्या ताब्यात देणे अर्जदारावर बंधनकारक राहील. अस्तित्वातील रस्त्याखालील क्षेत्राचा चटईक्षेत्र निर्देशांक अनुज्ञेय होणार नाही.

२०) या कार्यालयाने यापुर्वी या प्रकरणात आदेश क्र.पमह/एनए/एसआर/३६२/२००९, दि.२७/०५/२०१० अन्वये दिलेली बांधकाम परवानगी रद्द समजणेत यावी. तथापि त्यामधील अटी व शर्ती अर्जदार यांचेवर बंधनकारक राहतील.

२१) सादर प्रस्ताव हा समूह गृहबांधणी 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 याकरीता आवश्यक पुर्तता करुन चटंई क्षेत्र अपेक्षिलेस ते सुविधा क्षेत्राचे चटई क्षेत्रासह ०.९० इतके मर्यादेत अनुज्ञेय होईल.

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

२३) सौर उर्जेवर पाणी तापविण्यासाठीची यंत्रणा अर्जदार यांनी इमारतीचे वापरापुर्वी स्वखर्चाने करावयाची आहे. तसेच शक्यतर सौर उर्जेवर रस्त्याच्या लगतचे पथदिवे बसविण्याचे आहेत.

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

२५) शासन नगर विकास विभागाकडील दि.१९/११/२००८ चे परिपत्रक क्रमांक 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 राहील.

२६) उक्त प्रस्तावामध्ये समाविष्ट ग.नं. २७३, २७४, ५४१ पै., ५४२, ५४३, ५४५ पै., ५४६, ५४७, ५४८, ५४९, ५५०, ५५१, ५५२, ५५३, ५५५ पै., ५५६, ५५८, ५५९, ५६०, ५६१, ५६७, ५७०, ५९२, क्षेत्र ३८१३२३.०० चौ.मी. या एकत्रित क्षेत्रावर प्रकरण सादर आहे. सदरचे एकत्रिकरण हे नियोजनाचे दृष्टीने दर्शविलेले आहे. सबब उक्त गट नं. मधील क्षेत्रामध्ये एकत्रिकरण बाबतची सक्षम अधिका-याची मान्यता घेऊन त्यानुसार आवश्यक ती नोंद महसुल दप्तरी होऊन तसा नोंदीबाबतचा ७/१२ उतारा / मोजणी नकाशा सादर करणे अर्जदार यांच्यावर 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 वृक्ष लागवड करणे व जोपासना करणे बंधनकारक राहील.

२८) प्रस्तुत प्रकरणातील जमीनीवर कोणतेही बांधकाम सुरु केलेनंतर जोते तपासणी प्रमाणपत्र घेतल्याशिवाय पुढील बांधकाम करता येणार नाही व सदरचे बांधकाम पुर्ण झालेनंतर वापर सुरू करणेपुर्वी वर नमुद सर्व अटीची पुर्तता करून उर्वरीत इमार्तींचे जोते तपासणी प्रमाणपत्र व भोगवटा प्रमाणपत्र घेणे अर्जदार यांचेवर बंधनकारक राहील अन्यथा नियमानुसार कारवाईस पात्र राहील.

२९) पुर्व मंजुरी प्रमाणे विकासक / जागा मालक यांनी काही सदनिका बाबत नोंदणीकृत करार केले असल्यास सदर करार धारकास रेखांकनातील अंतर्गत रस्ते, खुली जागा, सुविधा क्षेत्र व इमारतीचे अंतर्गत नियोजनाचे सुधारीत मंजुरीबाबत अवगत करणेची व मुळ करारानुषंगाने आवश्यक त्या सर्व बाबींची पुर्तता करणेची संपुर्ण जबाबदारी विकासक / जागा मालक यांची राहील व त्यानुसार पुर्तता व्हावी लागेल. सुधारीत मंजुरीबाबत करारधारकाडून काही आक्षेप घेतल्यास त्याची संपुर्ण जाबाबदारी विकासक / जागा मालक यांची राहील.

३०) उक्त बिनशेतीसाठी प्रस्तावित जागेचे अथवा गट नं. मधील उर्वरीत जागेचे तुकडे पाडून अथवा गुठेवारी प्रमाणे अनधिकृत्यरित्या भुखंड पाडता येणार नाहीत. किंवा विक्री करता येणार नाही. अशाप्रकारे अनधिकृतरित्या तुकडे पाडल्यास किंवा विक्री केल्यास ही परवानगी रद्द समजण्यात येईल.

३१) सदर प्रकल्पातील नियोजित बांधकाम विकासासाठी स्टक्चरल इंजिनिअर श्री.प्रशांत देशपांडे, पुणे यांची नेमणुक करण्यात आली असुन लेटर हेडवर दि.३०/०५/२०१४ रोजीचे हमीपत्र सादर केले आहे. त्यामध्ये त्यांनी नमुद केल्यानुसार नियोजित बांधकामाच्या स्थिरतेबाबत, बांधकामाचा दर्जा व गुणवत्तेबाबत संपुर्ण जबाबदारी स्ट्रक्चरल इंजिनिअर यांच्यावर राहील.

३२) सोबत सादर केलेला समतल रेषा नकाशा (कंटूर मॅप) सुनिल भालेदार, पुणे यांनी प्रमाणित केला असून त्यास अधीन राहून ही शिफारस असलेने सदरचा नकाशा व जागेवरील वस्तुस्थितीत विसंगती आढळल्यास ही शिफारस रद्द समजणेत येईल.

३३) सादर प्रस्तावाखालील जमीनीमध्ये प्रस्तावित बांधकामाचे क्षेत्र १०२१५९.७४ चौ.मी. आहे. तथापि प्रस्तावाखालील जमीनीमध्ये अनुज्ञेय होऊ शकणारे कमाल बांधकाम क्षेत्र अंदाजित ७२०७००.४७ चौ.मी. आहे. तसेच लगतच्या अर्जदार यांच्या मालकीचे सदर प्रकरणी राज्यस्तरीय State Environment Impact Assessment Authority कडून Environmental Clearance प्रमाणपत्र क्र.SECA-२०१०/CR-४४१/TC-२, दि.१८/०१/२०११ अन्वये प्राप्त असून यामधील अटींची पुर्तता करणे अर्जदार यांचेवर बंधनकारक आहे. सदर प्रस्तावाखालील एकुण बांधकामाचे क्षेत्र १०२१५९.७४ चौ.मी. असून भविष्यातील अनुज्ञेय होणारे अंदाजित बांधकाम क्षेत्र ७२०७००.०४७ चौ.मी. येते. तरी "सदरचे बांधकाम नकाशे हे पर्यावरण विभागाकडील सुधारीत Environment Clearance प्रमाणपत्र मिळणेस अधिन राहून मंजुर करणेत आले आहेत. प्रत्यक्षात जागेवर पूर्व मंजुर पर्यावरण विभागाकडील Environment Clearance प्रमाणपत्रामध्ये नमुद बांधकाम क्षेत्राचे वर सुधारीत Environment Clearance मिळालेशिवाय बांधकाम /विकास करता येणार नाही." तसेच प्रस्तुतबाबत अर्जदार यांनी दि.२/०९/२०१४ रोजी सादर केलेला इंडेम्निटी बॉण्ड अर्जदार यांचेवर बंधनकारक राहील.

३४) सदर प्रकरणी प्रादेशिक योजनाक्षेत्रासाठी शासनाच्या नगर विकास विभागाने दि.२१/११/२०१३ पासून लागू केलेल्या प्रमाणित विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावलीतील नियम क्र.६.२.११ नुसार उपरोक्त क्षेत्रासाठी सुरक्षा अनामत ठेव जमा करण्याबाबत तरतुद करण्यात आलेली आहे. तथापि, याबाबतचे दर व कार्यपध्दती अद्याप शासनाकडुन विहीत करण्यात आलेली नाही. त्यामुळे संबंधित जमीन मालक यांनी दि.३१/०५/२०१४ अन्वये नोटराईज्ड बंधपत्र सहाय्यक संचालक नगररचना पुणे कार्यालयाकडे सादर केलेले आहे. सदरचे बंधपत्र अर्जदार यांचेवर बंधनकारक राहील.

३५) प्रस्तुत जमिनीवर भविष्यात नजराणा रक्कम, अकृषिक सा-यांची फरकाची रक्कम, तडजोड शुल्क अशी काही शासकीय रक्कमेची बाकी उद्‌भवल्यास उपरोक्त रक्कमा भरणे अर्जदारावर बंधनकारक राहील.

क्र.३६) प्रस्तुत जमिनीवर रुपये ०.१०/- प्रति चौ.मी. प्रति वर्षी या दराने अकृषिक आकारणी करणेत आली असून सदरची आकारणी ही तात्पुरत्या स्वरुपाची आहे. दिनांक १/८/२००६ पासून सुधारित दर अंमलात आल्यांनतर त्यानुसार आकारणी करणेत येईल व सदर आकारणीनुसार

रक्कम भरणे अर्जदारांवर बंधनकारक असेल.तसेच सुधारित दराने येणारी आकारणी व पूर्वीची आकारणी यामधील फरक शासनजमा करणे अर्जदारावर बंधनकारक राहील.

३७) प्रस्तूत जमीनीवर शासनाने वेळोवेळी निश्चित केलेल्या दराने अकृषिक आकारणी दरवर्षी भरणे अर्जदारावर बंधनकारक आहे.

३८) प्रस्तुत जमिनीबाबत दिवाणी, फौजदारी किंवा इतर स्वरुपाचा दावा चालू असेल तर सदर न्यायालयाचा निर्णय संबंधितांवर बंधनकारक राहील.

३९) अर्जदाराने सादर केलेली कोणतीही माहिती अथवा कागदपत्रे ही चुकीची / दिशाभूल करणारी आढळल्यास प्रस्तुतची शिफारस रद्द समजणेत येईल.

४०) वरील अटी व शर्ती पैकी कोणत्याही अटींचा अगर शर्तींचा भंग केल्यास सदरचा आदेश रद्द समजणेत येईल.

जिल्हाधिकारी पुणे

(सौरभ राव)
जिल्हाधिकारी पुणे

प्रति,

पॅक्ट रिअल इस्टेट प्रा.लि.तर्फे अधिकृत स्वाक्षरीकर्ता व
जय अग्रोटेक प्रा.लि.तर्फे कु.मु.धा. श्री.अनिल माथुर,
रा.कंस्ट्रक्शन हाऊस, अ २४ रोड, खार, मुंबई ५२