वाचले:-१) श्री. अभय पंढरीनाथ केले, रा. १२ निरंकार अपार्टमेंट, ११३३/५, एफ. सी. रोड, मॉडेल कॉलनी शिवाजीनगर पुणे १६ यांचा दिनांक १८/०७/२०१४ रोजीचा अर्ज.

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

३) सहा. संचालक, नगर रचना पुणे यांचकडील जा. क्र. रेखांकन/एन.ए.बी.पी./मौ. हडपसर/ता. हवेली/ स.न. १७१/१७ व इतर/ससंपु/३८३५, दिनांक २४/०६/२०१४

४) महाराष्ट्र शासन यांचेकडील क्र. टीपीएस/१८१०/२०५१/सीआर २४३१/२०१०/युडी-१३, दि. ११/०१/२०१२ रोजीची अधिसुचना.

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

६) अपर जिल्हाधिकारी व सक्षम प्राधिकारी पुणे नागरी समूह पुणे यांचेकडील पत्र क्र. युएलसी/टे.क्र. ७/ कावि/ २८९/ २०१३/७९५, दिनांक ०७/०९/२०१३ रोजीचा अहवाल.

७) या कार्यालयाकडील आदेश क्रमांक पमह/ एनए/ एसआर/९१३/२०१०, दिनांक २६/०१/२०११ व आदेश पमह/एनए/एसआर/१११२/२०१२, दिनांक २५/१०/२०१३

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

९) मुख्य अग्नीशमन अधिकारी, पुणे महानगरपालिका यांचेकडील जा.क्र. F.B./३३०२ दिनांक २९/०३/२०१४ रोजीचा ना हरकत दाखला.

१०) महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगररचना अधिनियम, १९६६ चे कलम १८

जिल्हाधिकारी कार्यालय, पुणे.
(महसुल शाखा)
क्र.पमह/एनए/एसआर/७८१/१४
पुणे, दिनांक - ६ /०८/२०१४

जिल्हाधिकारी पुणे

विषय:- सुधारीत बांधकाम नकाशा परवानगीबाबत....
मौजे हडपसर, ता. हवेली, जि. पुणे येथील स. नं. १७१/१७, १७१/१८अ, १७१/१८ ब, १७१/१९, २३९/५ फ मधील एकुण क्षेत्र ८७६३.०० चौ. मी. पैकी नियोजनाचे दृष्टीने रस्तारुंदी खालील क्षेत्र ६९.८८ चौ.मी. वजा जाता उर्वरीत ८६९३.१२ चौ.मी. क्षेत्रावर निवासी प्रयोजनार्थ तसेच खुली जागा क्र. २ वरील क्लब हाऊसचे सुधारीत बांधकाम नकाशांना महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगररचना अधिनियम, १९६६ चे कलम १८ अन्वये मंजुरी देणेबाबत...

आदेश,

मौजे हडपसर, ता. हवेली, जि. पुणे येथील स. नं. १७१/१७, १७१/१८अ, १७१/१८ ब, १७१/१९, २३९/५ फ मधील एकुण क्षेत्र ८७६३.०० चौ. मी. पैकी नियोजनाचे दृष्टीने रस्तारुंदी खालील क्षेत्र ६९.८८ चौ.मी. वजा जाता उर्वरीत ८६९३.१२ चौ.मी. क्षेत्रावर निवासी प्रयोजनार्थ तसेच खुली जागा क्र. २ वरील क्लब हाऊसचे सुधारीत बांधकाम नकाशांना महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगररचना अधिनियम, १९६६ चे कलम १८ अन्वये मंजुरी

मिळावी म्हणुन दिनांक १८/०७/२०१४ रोजी अर्जदार श्री. अभय पंढरीनाथ केले, रा. १२ निरंकार अपार्टमेंट, ११३३/५, एफ. सी. रोड, मॉडेल कॉलनी शिवाजीनगर पुणे १६ यांनी या कार्यालयाकडे विनंती अर्ज दाखल केलेला आहे.

विषयांकित क्षेत्रावर या पुर्वी या कार्यालयाकडील आदेश क्रमांक पमह/ एनए/ एसआर/ ९१३/ २०१०, दिनांक २६/०१/२०११ नुसार सुधारीत बांधकाम नकाशांना परवानगी देणेत आलेली आहे.

तद्नंतर त्याच क्षेत्रावर या कार्यालयाकडील आदेश क्रमांक पमह/एनए/एसआर/१११२/२०१२, दिनांक २५/१०/२०१३ नुसार सुधारीत बांधकाम नकाशांना परवानगी देणेत आलेली आहे. आता त्याच क्षेत्रापैकी भुखड क्र.२ चे ८७६३.०० चौ.मी. क्षेत्रावरील सुधारीत बांधकाम नकाशांना परवानगी मिळणेबाबत अर्जदार यांनी विनंती केली आहे.

विषयांकीत कामी सहा. संचालक नगर रचना पुणे यांनी त्यांचेकडील जा. क्र. रेखांकन/एन.ए.बी.पी./मौ. हडपसर/ता. हवेली/ स.न.१७१/१७ व इतर/ससंपु/३८३५, दिनांक २४/०६/२०१४ नुसार सुधारीत बांधकाम आराखडयांना मंजूरीची शिफारस केलेली आहे.

मौजे हडपसर, ता. हवेली, जि.पुणे येथील विषयांकित मिळकतींचे सादर अभिलेखांवरून खालील प्रमाणे क्षेत्र हक्कनोंदणीस दाखल असल्याचे दिसुन येत आहे.

अ.क्र.	जमिन मालकाचे नाव	**स. नं.**	७/१२ नुसार एकुण क्षेत्र (चौ.मी)	बिनशेती करावयाचे क्षेत्र (चौ.मि.)
१	अभय पंढरीनाथ केले	१७१/१७	४८००.००	२९२६.००
२		१७१/१८ अ	२०००.००	२०००.००
३		१७१/१८ ब	१९००.००	५७६.००
४		१७१/१९	३३००.००	२०६१.००
५		२३९/५ फ	१२००.००	१२००.००
एकुण क्षेत्र			**१३२००.००**	**८७६३.००**
६	मोजणी नुसार सुधीत बांधकाम नकाशात समाविष्ट केलेले क्षेत्र			**८७६३.००**
७	(-) नियोजनाचे दृष्टीने रस्तारुंदी खालील क्षेत्र			६९.८८
८	सुधारीत बांधकाम नकाशा परवानगीचे निव्वळ क्षेत्र			**८६९३.१२**
९	**सुधारीत बांधकाम नकाशा परवानगीचे प्रयोजन**			**निवासी**

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

१) विषयांकीत क्षेत्रावर अर्जदार यांचे मालकी हक्क हे फेरफार क्र. ४४०७०, ३९८१२, ३९८१३ नुसार खरेदीने प्राप्त झालेले असुन त्यांनीच सुधारीत बांधकाम नकाशांना परवानगी मिळणेकामी विनंती अर्ज केलेला आहे.

२) या कार्यालयाकडील उपलब्ध ॲलिनेशन रजिस्टरमधील नोंदी पहाता सदर जमीन ही इनाम/ सरकार संवर्गातील नसल्याचे दिसून येते.

३) वनसंरक्षक, पुणे वन विभाग, पुणे यांनी या कार्यालयास दिनांक १४ मे, २००९ रोजी सादर केलेली यादी व

सीडी तपासली असता प्रस्तुत क्षेत्र राखीव किंवा खाजगी वन संज्ञेत येत नाही.

४) सहाय्यक संचालक नगर रचना पुणे यांचेकडील जा.क्र. रेखांकन/एनएबीपी/मौ. हडपसर/ता. हवेली/स.नं. १८०/१/संसपु/१७१०, दिनांक १८/०३/२०१४ रोजीचे अहवालानुसार, संपूर्ण जमीन खुली असुन समपातळीत असलेबाबत नमुद केले आहे.

५) युएलसीबाबत अभिप्राय -.

नागरी जमिन (कमाल धारणा व विनियम) अधिनियम, १९७६ निरसित करण्यात येऊन शासनाने नागरी जमीन (कमाल धारणा व विनियमन) निरसन अधिनियम, १९९९ दिनांक २९/११/२००१ 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 २७/०३/२०१४ रोजी सादर केलेले आहे. सादर केलेल्या शपथपत्र व बंधपत्रानुसार विषयांकित मिळकतीबाबत विवरणपत्र दाखल केले नसल्याचे नमूद करून त्यामध्ये प्रश्नाधिन स.नं. १७१/१७, १७१/१८अ, १७१/१८ ब, १७१/१९, २३९/५ फ, मौजे हडपसर ता. हवेली येथील ८७६३.०० चौ.मी. क्षेत्र हे अतिरीक्त नसल्याचे प्रतिज्ञापित केले आहे.

प्रस्तुत मिळकतीबाबत युएलसी कायद्यातंर्गत 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 यापुर्वीच या कार्यालाकडील पत्र क्र.पमह/ एनए/ एस आर/१११२/२०१४ दिनांक २६/०७/२०१४ अन्वये कळविणेत आलेले होते. त्यानुसार अपर जिल्हाधिकारी व सक्षम प्राधिकारी पुणे नागरी समूह पुणे यांनी त्यांचेकडील पत्र क्र. युएलसी/टे.क्र. ७/ कावि/ २८१/ २०१३/७९५, दिनांक ०७/०९/२०१३ नुसार खालील प्रमाणे अहवाल सादर केलेला आहे.

श्री. बाळासाहेब तुकाराम तुपे व श्री. रघुनाथ तुकाराम तुपे व इतर तर्फे कुलमुखत्यारधारक अभर पंढरीनाथ केले, रा. शर्मिला अपार्टमेंट, सेनापती बापट रोड, पुणे १६ यांनी मौजे हडपसर, ता. हवेली येथील जमीन स.नं. १७१/१७ क्षेत्र ४८००.०० चौ.मी. स.नं. १६६/२ क्षेत्र १२००.०० चौ.मी., स. नं. १६६/२२ क्षेत्र ३०००.००चौ.मी, स.नं. १८१/७अ क्षेत्र ३८००.०० चौ.मी., स.नं. २३९/५ क क्षेत्र ६००.०० चौ.मी., स.नं. १८३/६ क्षेत्र १९००.०० चौ.मी. व स.नं. १८२/१/२ क्षेत्र २६००.०० चौ.मी. असे एकुण क्षेत्र १७९००.०० चौ.मी. या मिळकतीवर विवरणपत्र

PRH/NA/SR/781/2014

दाखल केले असुन त्याचा युएलसी प्रकरण क्रमांक ७७२-टीयु असा आहे. त्यावर तत्कालीन अपर जिल्हाधिकारी व सक्षम प्राधिकारी, पुणे नागरी समूह, पुणे यांनी दिनांक १०/१०/२००६ रोजी कलम ८ (४) अन्वये आदेश पारित केले असून विवरणपत्रधारक हे स.नं. १६६/२, स.नं. १६६/२२, स.नं. १७१/१७ व स.नं. १८१/७ अ मध्ये अतिरीक्त क्षेत्र धारण करीत नाहीत, असे घोषित केले आहे. सदर संचिका कार्यालयीन अभिलेखात उपलब्ध आहे.

तसेच श्री. शिवाजी रामभाऊ तुपे व श्रीमती शांताबाई रामभाऊ तुपे, रा. हडपसर, पुणे ३८ यांनी मौजे हडपसर, ता. हवेली येथील स.नं. ३/७ क्षेत्र ३००.०० चौ.मी., स.नं. १६६/१७ अ क्षेत्र ११००.०० चौ.मी., स.नं. ११/२अ क्षेत्र १२०००.०० चौ.मी. व स.नं. ११/१ क्षेत्र ३१००.०० चौ.मी. असे एकुण क्षेत्र १६५००.०० चौ.मी. या मिळकतीकरीता विविरणपत्र दाखल केले असून त्याचा युएलसी प्रकरण क्रमांक ३१९+३२० टी असा आहे. त्यावर तत्कालीन अपर जिल्हाधिकारी व सक्षम प्राधिकारी, पुणे नागरी समुह पुणे यांनी दिनांक ५/५/१९८८ रोजी कलम ८(४) अन्वये आदेश परीत केले असून विवरणपत्रधारक हे ८४९०.३० चौ.मी. इतके अतिरीक्त क्षेत्र धारण करीत आहेत, असे घोषित केले आहे. तद्नंतर तत्कालीन अपर जिल्हाधिकारी व सक्षम प्राधिकारी, पुणे नागरी समूह, पुणे यांनी आदेश क्रमांक युएलसी/डी-VII-३१९+३२०-टीयु अन्वये दिनांक ४/२/१९९५ रोजी शुध्दीपत्रक पारित केले असून विवरणपत्रधारक हे अतिरीक्त क्षेत्र धारण करीत नाहीत, असे घोषित केले आहे. सदर आदेश आणि संचिका कार्यालयीन अभिलेखात उपलब्ध आहेत.

तद्नंतर तत्कालीन अपर जिल्हाधिकारी व सक्षम प्राधिकारी, पुणे नागरी समुह, पुणे यांनी दिनांक ०७/०५/२००१ रोजी नव्याने निकाल दिलेला असून त्यामध्ये विवरणपत्रधारक हे अतिरीक्त क्षेत्र धारण करीत नाहीत असे घोषित केले आहे. सदर निकालपत्रामध्ये मौजे हडपसर, ता. हवेली येथील स.नं. १६९/४ क्षेत्र ५८००.०० चौ.मी., स.नं. १७१/१८अ क्षेत्र २०००.०० चौ.मी., स.नं. १७१/१८ ब क्षेत्र १९००.०० चौ.मी., स.नं. १७१/१अ क्षेत्र ३२००.०० चौ.मी., स.नं. १७०/१ब क्षेत्र २०००.०० चौ.मी., स.नं. १७०/२अ क्षेत्र १८००.०० चौ.मी, स.नं. १७०/२ब क्षेत्र ९००.०० चौ.मी., स.नं. १७०/३ क्षेत्र ३६००.०० चौ.मी., स.नं. १७०/४ ब क्षेत्र ३२००.०० चौ.मी., स.नं. १७०/५ ब क्षेत्र २००.०० चौ.मी., स.नं. १७०/८/१ क्षेत्र ५५००.०० चौ.मी., स.नं. १७०/८/२ क्षेत्र ५५००.०० चौ.मी.व स.नं. २३१/५ फ क्षेत्र १२००.०० चौ.मी. असे एकुण ३६८००.०० चौ.मी. या मिळकतीचा समावेश असून उक्त आदेशामध्ये यापुर्वी दिलेल्या सर्व आदेशाचा उल्लेख केला असल्यचे दिसुन येते. सदर आदेश संबंधित संचिकेमध्ये पृ.क्र. ५८५ येथे समाविष्ठ असल्याचे दिसून येते.

सदरचे प्रकरण राज्य गुन्हे अन्वेषण विभाग यांनी जिल्हाधिकारी कार्यालय, पिंपरी चिंचवड महानगरपालिका, पुणे महानगरपालिका व नगर भू मापन अधिकारी क्रमांक १ व २ यांचेकडील ताब्यात घेतलेल्या प्रकरणांच्या यादीमध्ये समाविष्ठ असलेचे दिसून येत नाही. महाराष्ट्र शासनाने नागरी जमीन (कमाल मर्यादा व विनियमन) अधिनियम १९७६ निरसित करून नागरी जमीन (कमाल मर्यादा व विनियमन) निरसन अधिनियम १९९९ हा दिनांक २९/११/२००७ पासून स्वीकृत केलेला आहे. त्यामुळे आजरोजी उक्तआदेशाबाबत कोणतीही कार्यवाही करता येत नाही. उक्त संचिका या कार्यालयाचे अभिलेखामध्ये उपलब्ध असलेचे नमुद केले आहे.

तथापि या कार्यालयाकडे पुणे नागरी समुह कार्यालयाने त्यांचेकडील पत्र क्र.युएलसी/सीए-[illegible]-२००७, दि.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 सदर मिळकत त्यामध्ये समाविष्ठ नसल्यचे दिसून येत आहे.

याबाबत शासनाचे नगर विकास विभागाचे पत्र क्र.नाजक-२२११/प्र.क्र.१३८/नाजकधा-२, दिनांक ०७/०६/२०११ नुसार ज्या प्रकरणी युएलसी कायदा कलम १०(३), १०(५) नुसार ज्या प्रकरणी युएलसी कायदा कलम १० (३) व १० (५) नुसार कार्यवाही झालेली नाही अथवा ती प्रलंबित आहे त्याच प्रकरणी युएलसी/नागरी समूहाकडून अभिप्राय अथवा ना हरकत घेण्याची आवश्यकता नसल्याचे स्पष्ट केले आहे. तसेच प्रश्नाधिन मिळकतीबाबत आदेश पारीत झाल्यावर देखिल पडताळणीसाठी आदेशाची प्रत पुणे नागरी 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, ३० संदिग्ध 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 Envionment (Protection) Act, १९८६ चे नोटीफीकेशननुसार सदरचे गाव हे Ecologically Senctive Area (ESA) चे यादीत समाविष्ठ नाही.

मा. आयुक्त, पुणे विभाग, पुणे यांचेकडिल परिपत्रक क्र.मह-२/जमीन/जनरल/आरआर/ ७७२/ २००३, दिनांक २२/९/२००३ मधील तरतुदीनुसार अर्जदार यांनी दिनांक ०६/०७/२०१३ 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 संपादन अधिनियम, १९७५.
७. महाराष्ट्र अनुसूचित जमातीच्या जमिनी 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 भोगवटादार वर्ग-२ पैकी नसलेचे प्रतिज्ञापत्रात नमुद केलेले आहे.

विषयांकीत मिळकतीवर या कार्यालयाकडील आदेश क्रमांक पमह/एनए/एसआर/१११२/२०१२, दिनांक २५/१०/२०१३ नुसार सुधारीत बांधकाम नकाशांना परवानगी देणेत आलेली आहे. आता त्याच क्षेत्रावर अर्जदार यांनी सुधारीत बांधकाम नकाशांना परवानगी मिळणेबाबत विनंती केलेली आहे. त्यामुळे नव्याने अकृषिक सारा आकारणी करणेत आलेली नाही.

वरील परिस्थिती विचारात घेता, अर्जदार यांची निवासी वापरासाठी तसेच खुली जागा क्र. २ वरील क्लब हाऊसचे सुधारीत बांधकाम नकाशांना मंजूरी मिळणेची विनंती मान्य करणेस हरकत नाही. म्हणून, महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगररचना अधिनियम, १९६६ कलम १८ अन्वये जिल्हाधिकारी, पुणे यांना प्रदान करणेत आलेल्या शक्तीनुसार मी, सौरभ राव, जिल्हाधिकारी, पुणे अर्जदार श्री. अभय पंढरीनाथ केले, रा. १२ निरंकार अपार्टमेंट, ११३३/५, एफ. सी. रोड, मॉडेल कॉलनी शिवाजीनगर पुणे १६ यांना मौजे हडपसर, ता. हवेली, जि. पुणे येथील स. नं. १७१/१७, १७१/१८अ, १७१/१८ ब, १७१/१९, २३९/५ फ मधील एकुण क्षेत्र ८७६३.०० चौ. मी. पैकी नियोजनाचे दृष्टीने रस्तारुंदी खालील क्षेत्र ६९.८८ चौ.मी. वजा जाता उर्वरीत ८६९३.१२ चौ.मी. क्षेत्रावर निवासी प्रयोजनार्थ तसेच खुली जागा क्र. २ वरील क्लब हाऊसचे सुधारीत बांधकाम आराखडयांना सहा. संचालक नगर रचना यांनी जा. क्र. रेखांकन/एन.ए.बी.पी./मौ. हडपसर/ता. हवेली/ स.न.१७१/१७ व इतर/ससंपु/३८३५, दिनांक २४/०६/२०१४ अन्वये केलेल्या शिफारसीस अधिन राहून खालील कोष्टकात नमुद मिळकतीवर खालील अटी व शर्तीस अधिन राहून परवानगी देत आहे.

<u>सुधारीत बांधकाम परवानगी मंजुर करावयाच्या जमिनीचे वर्णन</u>

अ क्र	जमीनीचे मुद्दे	जमीनीबाबतचा तपशिल
१	गावाचे नाव	मौजे हडपसर, ता- हवेली
२	सर्व्हे नंबर	१७१/१७, १७१/१८अ, १७१/१८ ब, १७१/१९, २३९/५ फ
३	मोजणी नुसार सुधीत बांधकाम नकाशात समाविष्ट केलेले क्षेत्र	**८७६३.००**
४	(-) नियोजनाचे दृष्टीने रस्तारुंदी खालील क्षेत्र	६९.८८
५	सुधारीत बांधकाम नकाशा परवानगीचे निव्वळ क्षेत्र	**८६९३.१२**
६	**सुधारीत बांधकाम नकाशा परवानगीचे प्रयोजन**	**निवासी**

<u>सुधारीत बांधकाम आराखडयातील नकाशांचा तपशिल</u>

नकाशे क्रमांक	नकाशाचा तपशिल
१/१५	लेआऊट, लोकेशन प्लॅन, पार्किंग प्लॅन, क्षेत्र विवरण तक्ता इत्यादी
२/१५	इमारत ए फ्लोअर प्लॅन, क्षेत्र विवरण तक्ता
३/१५	इमारत ए बांधकाम नकाशा, क्षेत्रविवरण तक्ता टेरेस
४/१५	इमारत ए डी फ्लोअर प्लॅन, क्षेत्रविवरण तक्ता
५/१५	इमारत ए फ्लोअर प्लॅन, क्षेत्रविवरण तक्ता
६/१५	इमारत ए, फ्लोअर प्लॅन, क्षेत्रविवरण तक्ता

७/१५	इमारत ए, क्षेत्रविवरण तक्ता
८/१५	इमारत ए, फ्लोअर प्लॅन
९/१५	इमारत ए, फ्लोअर प्लॅन
१०/१५	इमारत बी, फ्लोअर प्लॅन, क्षेत्रविवरण तक्ता
११/१५	इमारत बी, फ्लोअर प्लॅन, क्षेत्रविवरण
१२/१५	इमारत ए, सेक्शन इलेव्हेशन, क्षेत्रविवरण तक्ता
१३/१५	इमारत बी, सेक्शन इलेव्हेशन, क्षेत्रविवरण तक्ता
१४/१५	इमारत ए व बी बेसमेंट व पार्किंग लेव्हल प्लॅन
१५/१५	क्लब हाऊस नकाशा व तक्ता

अटी व शर्ती

१) सदरची परवानगी ही महाराष्ट्र प्रादेशिक नगर रचना अधिनियम १९६६ चे कलम १८ व त्याखालील नियमान्वये देणेत येत आहे.

२) रेखांकनातील भुखंड/इमारती हे रहिवासी व मंजूर वाणिज्य वापर तसेच प्रचलित नियमावलीतील निवासी विभागामध्ये अनुज्ञेय असलेल्या कारणांसाठीच वापरणे आवश्यक आहे.

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

अशा प्रमाणित रेखांकनाची प्रत नगर रचना विभाग व या कार्यालयाकडे सादर करून त्यास अंतिम मंजूरी घेतल्याशिवाय कोणताही विकास करणेत येऊ नये.

४) सुधारीत रेखांकनातील रस्ते, गटारे, इत्यादी अर्जदारांनी सदनिका वितरीत करण्यापुर्वी जागेवर स्वखर्चाने व समाधानकारकरित्या विकसित करणे आवश्यक आहे.

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

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

७) स्थलदर्शक नकाशावर दर्शविल्याप्रमाणे नियोजित बांधकामापासून पुढील, मागील व बाजूची अंतरे प्रत्यक्षात जागेवर कायम ठेवणे आवश्यक असून सदर जागा कायम खुली ठेवावी.

८) सुधारीत बांधकामाचे, भुखंडातील अस्तित्वातील अन्य बांधकाम धरून एकुण क्षेत्र, सुविधा क्षेत्र व प्रादेशिक योजना रस्ते/ रस्तारुंदीक्षेत्र वगळता उर्वरीत निव्वळ क्षेत्राच्या बांधकाम नकाशावरती दर्शविले इतके प्रत्यक्ष जागेवर कमाल राहिले पाहिजे.

९) सुधारीत इमारती मध्ये १/१० रूमच्या क्षेत्रा इतके वायुविजन उपलब्ध होणे आवश्यक राहील.

१०) सुधारीत इमारतींसाठी / विकासासाठी आवश्यक असणाऱ्या पाण्याची सोय व सांडपाण्याची व मैला निर्मुलनाची व्यवस्था नसल्यास, प्रत्यक्ष वापरापुर्वी अर्जदाराने केली पाहिजे.

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

१२) प्रस्तावासोबत दिनांक ०९/०४/२०१३ रोजी मो.र.न. २४५६/३३०३ ने केलेल्या वहीवाटीचे मोजणी नकाशातील हदीचे आधिन राहून सदरची शिफारस करणेत येत आहे. विषयाधीन जमीनीची वहीवाट / हददीचे अनुषंगाने काही वाद / न्यायालयीन वाद उद्‌भवलेस त्याची सर्वस्वी जबाबदारी अर्जदार यांची राहिल व अशा प्रकरणी परवानगी आदेश आपोआप रद्द होईल.

१३) सुधारीत बांधकामामुळे भूखंडावर असलेल्या कोणाच्याही वहीवाटीचे हक्काचा भंग होणार नाही याची जबाबदारी अर्जदार/मालकाने घेतली पाहीजे.

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

१५) 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.

१६) रेखांकन नकाशावर दर्शविलेनुसार पश्चिमेकडील जागेलगतच्या नाल्याच्या नैसर्गीक प्रवाहास अडथळा येइल, 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 विषयाधीन जमिनीच्या हद्दी अंतिम झालेनंतर स्वतंत्र प्रस्तावाव्दारे कुंपन भिंतीची बांधकाम परवाणगी घेणे आवश्यक राहील.

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

१८) प्रस्तावित १५ मी. रुंद रस्तारुंदीने बाधीत क्षेत्र सार्वजनिक वापरासाठी कायमस्वरूपी खुले ठेवणे आवश्यक राहील व समुचित प्राधीकरणाने ही जागा मागणी केल्यानंतर ती विनातक्रार, प्राधिकारणाच्या ताब्यात देणे अर्जदारावर बंधनकारक राहील. अस्तित्वातील रस्त्याखालील क्षेत्राचा चटई क्षेत्र निर्देशांक अनुज्ञेय होणार नाही.

१९) सादर प्रस्ताव हा समुहगृह बांधणी योजना प्रकारातील असुन सुधारीत प्रस्तावित विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावलीतील व प्रचलित नियमावलीनुसार अनुज्ञेय चटईक्षेत्र निर्देशांक विचारात घेतले आहे.

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

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

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

२३) विघटन होणाऱ्या ओल्या कचऱ्यासाठी गांडूळखत प्रकल्प अर्जदार यांनी स्वखर्चाने करावयाचा आहे.

२४) शासन नगर विकास विभागाकडील परिपत्रक क्र. टिपीव्ही- ४३०८/४१०२/ प्र. क्र. ३५९/०८/नवि-११ दि. १९/११/२००८ नुसार बांधकाम नकाशामध्ये प्रत्येक सदनिकेचे एकूण चटईक्षेत्र नमूद केलेले आहे. याबाबत गणितिय चुका इ. बाबत वास्तुशिल्पी व अर्जदार जबाबदार राहतील.

२५) विषयांकित भुखंडामधील नियोजित निवासी वापराच्या बांधकामास या कार्यालयाने या पुर्वी या कार्यालयाकडील आदेश क्र. पमह/एनए/एसआर/१११२/२०१२, दिनांक २५/१०/२०१३ नुसार बांधकाम नकाशांना देणेत आलेली परवानगी रद्द समजणेत यावी.

२६) सदर भूखंडाचे बांधकाम क्षेत्रफळ ५००.०० चौ.मी. पेक्षा जास्त आहे त्यामुळे प्रत्येक ८०.० चौ.मी. क्षेत्रासाठी एक झाड या प्रमाणे वृक्षलागवड करणे व जोपासना करणे बंधनकारक राहील.

२७) पुर्व मंजूरी खेरीज 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.

२८) सदर प्रकल्पातील नियोजित बांधकाम विकासाठी स्ट्रक्चरल इंजिनिअर श्री. विजय खिलारी, लायसन्स नं. P.M.C. - ४५२ यांची नेमणुक करण्यात आली असून त्यांनी लेटर हेडवर दिनांक २२/०५/२०१४ रोजी पत्र सादर केले आहे. त्यामध्ये त्यांनी नमुद केल्यानुसार नियोजित बांधकामाचे स्थिरतेबाबत, बांधकामाबाबतचा दर्जा व गुणवत्तेबाबत संपुर्ण जबाबदारी स्ट्रक्चरल इजिनिअर यांच्यावर राहील. सदरचे पत्र अर्जदार यांच्यावर बंधनकारक राहील.

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

३०) १५ मी. पेक्षा जास्त उंचीच्या इमारतीबाबत -

a) सुधारीत प्रमाणित विकास नियंत्रण नियमावलीमधील नियम क.१३.४(ii) नुसार प्रस्तावित इमारतीस भोवताली ६ मी. रुंदीचे पाथवे किमान ४५ टन वजनाचे फायर इंजिनचा भार पेलु शकेल याप्रमाणे डिझाईन करुण विकसीत करणेची जबाबदारी विकासकर्त्याची / अर्जदाराची राहील.

b) अर्जदारांनी प्रस्तावित्यानुसार सर्व उंच इमारती स्टिल्ट वर असणे आवश्यक राहील त्याचबरोबर वाहनतळ सुविधा शासनाने दि. २८.८.२००९ च्या नोटीसी 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 जवळच्या महानगरपालिकेच्या मुख्य अग्निशमन अधिकारी यांनी १५ मी. पेक्षा उंच इमारतीच्या नियोजनातील जिन्याचे लिफ्टचे स्थान मान्य केलेले आहे. तथापि या कार्यालयाकडून मंजूरीसाठी शिफारस

केलेल्या या बाबतचे नियोजनानुसार इमारतींचे नियोजनात बदल करणे आवश्यक झाल्यास पुन्हा मुख्य अग्निशमन अधिकारी यांची मंजुरी घ्यावी लागेल . तसेच प्रत्येक इमारतीमधील एक स्टेअरकेस व एक लिफ्ट NBC मधील तरतुदीप्रमाणे फायर रेझिस्टन्ट असणे आवश्यक आहे. तसेच उंच इमारतींचे नियोजना अनुषंगाने मुख्य अग्निशमन अधिकारी पुणे महानगर पालिका यांनी दि. २९/०३/२०१४ चे पत्र क्र. FB/३३०२ ने दिलेल्या Provisional Fire N.O.C. मधील अटी / शर्ती ची पूर्तता करणे अर्जदारांवर बंधनकारक राहिल.

d) सुधारीत प्रमाणित विकास नियंत्रण नियमावलीमधील नियम क्र. २५ नुसार बाबींची पुर्तता तसेच अग्निप्रतिबंधकन उपाययोजनाबाबत परिशिष्ट पी मधील बाबींची पुर्तता करणे अर्जदारांवर बंधनकारक राहील.

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

f) सुधारीत प्रमाणित विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावलीतील नियम क्र. २५.३ नुसार लिफ्टची सुविधा उपलब्ध करुन देणे आवश्यक राहील.

g) अशा विकासासाठी इमारतीचे Structural Stability बाबत शासनाच्या नोंदणीकृत Structural Engineer चे प्रमाणपत्र अर्जदाराने आपले कार्यालयात व या कार्यालयात दाखल करणे आवश्यक राहील.

h) विकासकाने जोत्यापर्यंतचे बांधकामा केल्यानंतर जिल्हाधिकारी, पुणे यांना कळविणे आवश्यक आहे. जोत्यापर्यंतच्या बांधकामांना जिल्हाधिकारी, पुणे यांनी प्रमाणित केल्यानंतरच पुढील बांधकाम करावे. तसेच त्यानंतरसुध्दा बांधकाम परवानगीनुसार सुरु आहे किंवा कसे याची शहानिशा जिल्हाधिकारी, पुणे यांना करता येईल. जोत्याचे बांधकाम तसेच प्रमाणपत्र सादर केल्यानंतर अथवा वेळोवेळी असे बांधकाम/इमारतींची तपासणी करण्याकरिता उपविभागीय अधिकारी यांनी तहसिलदार यांना सूचना द्याव्यात. तसेच जिल्हाधिकारी, पुणे किंवा त्यांचे प्रतिनिधींनी, सहायक संचालक, नगर रचना यांचे कार्यालयातील तांत्रिक अधिकारी यांचे मदतीने अशा इमारतीचे बांधकाम दिलेल्या परवानगीनुसार व अटीनुसार सुरु असल्याची खातरजमा करावी.

i) अशा इमारतींना भोगवटा प्रमाणपत्र घेणे बंधनकारक आहे व असे भोगवटा प्रमाणपत्र देण्यापूर्वी सर्वः- अग्नीशनम यंत्रणेची पूर्तता व वर नमूद अटींची पूर्तता होणे आवश्यक राहील.

j) विषयाधीन जागेवर, विषयाधीन जमिमनीचा ग.नं. निहाय तपशिल, जमिन मालकाचे नांव, विवकासकाचे नांव, वास्तुशिल्पीचे नाव, बिनशेती परवाना क्र. इत्यादी आशय दर्शविणारा योग्य आकाराचा फलक लावणे आवश्यक राहिल.

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

३२) प्रस्तुत जमीनीवर भविष्यात नजराणा रक्कम, अकृषिक सान्यांची फरकाची रक्कम, तडजोड शुल्क किंवा काही शासकीय रक्कमेची बाकी उद्भवल्यास उपरोक्त रक्कमा भरणे अर्जदारावर बंधनकारक राहील.

३३) प्रस्तुत जमिनीबाबत दिवाणी, फौजदारी व इतर स्वरूपाचा दावा चालू असले तर सदर न्यायालयाचा निर्णय संबंधितावर बंधनकारक राहतील.

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

(सौरभ राव)
जिल्हाधिकारी, पुणे.

प्रति,

श्री. अभय पंढरीनाथ केले, रा. १२ निरंकार अपार्टमेंट,
११३३/५, एफ. सी. रोड, मॉडेल कॉलनी शिवाजीनगर पुणे १६