

नगर रचना आणि मूल्यनिर्धारण विभाग

पुणे शाखा, पुणे.

जा.क्र.रेखांकन/एनएबीपी/मौ.-बकोरी/ता.-हवेली/ग.नं.१५७/ससंप/८९४६

शासकीय माहिती अधिकारी तथा
सहायक संचालक नगर रचना,
पुणे शाखा पुणे यांचे कार्यालयाकडून
माहितीसाठी नगर अधिनियम २००५
अंतर्गत नगर माहितीची प्रत देण्यात येत आहे.
दि. २९/१/२०१४

नवीन प्रशासकीय इमारत
डी-विंग, ३ रा मजला, पुर्व बाजू,
पुणे - ४११ ००१
दि. ३१/१२/२०१४

प्रति,

मा. जिल्हाधिकारी,
महसूल शाखा, पुणे

विषय :- मौजे-बकोरी, ता. हवेली, जिल्हा-पुणे.

येथील ग.नं.१५७ या जागेवरील सुधारित समुहगृह बांधणी योजने अंतर्गत रेखांकन/बांधकाम नकाशांना मंजुरीबाबत.

संदर्भ :- १) अर्जदार प्रिस्टिन डेव्हलपर्स तर्फे भागीदार श्री. सचिन ईश्वरचंद गोयल व इतर -१. राहणार- पुणे. यांचा दि. २९/०४/२०१४ रोजीचा या कार्यालयास अर्ज.

उपरोक्त संदर्भित पत्रान्वये अर्जदार मे.प्रिस्टिन डेव्हलपर्स तर्फे भागीदार श्री. सचिन ईश्वरचंद गोयल व इतर -१. यांनी दि.-२९/०४/२०१४ अन्वये या कार्यालयाकडे दाखल केलेल्या सुधारीत प्रस्तावाची तांत्रिक छाननी करून अभिप्रायासह प्रस्ताव आपणांकडे पाठविण्यात येत आहे.

प्रस्तावाखालील क्षेत्राचा तपशिल -

अ.नं.	ग.नं.	७/१२ नुसार क्षेत्र चौ.मी.	प्रस्तावाखालील क्षेत्र		प्रस्तावाखेरीज अन्य शिल्लक क्षेत्र चौ.मी.
			मालकीने धारण चौ.मी.	कुलमुखत्यारपत्राने धारण चौ.मी.	
१)	१५७	७९५००.००	७९५००.००	-----	-----
एकूण क्षेत्र		७९५००.००	७९५००.००	-----	-----

टीप - ७/१२ नुसार एकूण क्षेत्र- ७९५००.०० चौ.मी. व मोजणी नुसार क्षेत्र- ७९५०६.२४ चौ.मी. यापैकी किमान क्षेत्र-७९५००.०० चौ.मी. नियोजनास विचारात घेतले आहे.

१) ७/१२ नुसारचे एकूण क्षेत्र	-	७९५००.००	चौ.मी.
२) मालकी हक्क पत्राप्रमाणे क्षेत्र	-	७९५००.००	चौ.मी.
३) मोजणीनुसार एकूण क्षेत्र	-	७९५०६.२४	चौ.मी.
४) प्रस्तावा खालील एकूण क्षेत्र	-	७९५००.००	चौ.मी.
५) अस्तित्वातील रस्ता क्षेत्र	-	-----	चौ.मी.
६) नियोजनाचे दृष्टीने रुंदीकरणाखालील क्षेत्र	-	३०८.२१	चौ.मी.
७) प्रादेशिक योजनेतील प्रस्तावित रस्ता/ रस्तारुंदीकरणा खालील क्षेत्र	-	-----	चौ.मी.
८) अतिक्रमणाखालील क्षेत्र	-	१८००.००	चौ.मी.
९) उपरोक्त रस्ता/ रस्तारुंदीकरणा खालील रुंदीकरण वजा जाता विकासासाठी उपलब्ध क्षेत्र (४ - (६+८))	-	७७३९१.७९	चौ.मी.

१०) सुविधा क्षेत्र (१५ %)	-	११६०८.७७	चौ.मी.
११) खुली जागा (१० %)	-	७७४०.००	चौ.मी.
१२) निव्वळ भूखंड क्षेत्र ((१-१०) x ०.९०)	-	५९२०४.७२	चौ.मी.
१३) अनुज्ञेय चटई क्षेत्र निर्देशांक (०.१०)	-	५९२०.४७	चौ.मी.
१४) अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्र (१२ + १३)	-	६५१२५.१९	चौ.मी.
१५) प्रिमियम आकारणीसह बाढीव ०.२० चटई क्षेत्र निर्देशांका नुसार अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्र	-	११८४०.९४	चौ.मी.
१६) प्रादेशिक योजना रस्त्याखालील क्षेत्र / सुविधा क्षेत्र शासनास हस्तांतरित केल्याने अनुज्ञेय होणारे बांधकाम क्षेत्र	-	-----	चौ.मी.
१७) एकूण अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्र (१४ + १५ + १६)	-	७६९६६.१३	चौ.मी.
१८) प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र	-	७४९०२.४५	चौ.मी.
१९) प्रिमियम आकारण F.S.I मुक्त केलेले क्षेत्र	पुर्वमंजूरीनुसार सुधारित	एकूण (चौ.मी.)	
अ) जिना + पॅसेज	-	२४९९.३२	१२०३१.६८
ब) लिफ्ट + लिफ्ट मशिन रुम	-	११८.६४	४७४.५६
क) बंदिस्त बाल्कनी + ड्राय बाल्कनी	-	२६२३.९१	१४५७६.०२
ड) टेरेस	-	२११७.६९	१०८०२.८२
२०) इतर (तळघर + स्टिल्ट- १+ स्टिल्ट-२ पार्किंग) -			१२९२०.५१ चौ.मी.
२१) एकूण बांधकाम क्षेत्र (१८ + १९ + २०) -			१३९३५.९० चौ.मी.
२२) प्रस्तावामधील एकूण क्षेत्राचा विचार करता कमाल अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्राचा तपशील :-			१३४०८२.९९ चौ.मी.
अ) अंतर्गत रस्ते, नियोजनाचे दृष्टीने आवश्यक रस्तारुंदी, सुविधा क्षेत्र इ. बाबी नियोजन प्राधिकरणाकडे हस्तांतरित केले नंतर अनुज्ञेय होऊ शकणारे बांधकाम क्षेत्र (०.९ x प्रस्तावाखालील क्षेत्र) -			७१५५०.०० चौ.मी.
ब) "अ" मधील बांधकामातील, प्रिमियम आकारण FSI मुक्त होऊ शकणारे अंदाजित क्षेत्र ९२ %			६५८२६.०० चौ.मी.
क) प्रस्तावाखालील जमिनीमध्ये अनुज्ञेय होऊ शकणारे कमाल (Gross) अंदाजीत बांधकाम क्षेत्र (अ + ब)			१४७३७६.०० चौ.मी.

प्रादेशिक योजना प्रस्ताव व अनुज्ञेयता -

अर्जदारांनी प्रस्तावासोबत सादर केलेल्या मालकी हक्क दर्शविणाऱ्या कागदपत्रांनुसार, विषयांकित जमिनीचे गट नंबर- १५७, एकूण क्षेत्र- ७९५००.०० चौ.मी. असून या क्षेत्रापैकी ७९५००.०० चौ.मी. क्षेत्राची मालकी अर्जदार यांची असल्याचे दिसून येते, त्यानुसार या क्षेत्रावर सुधारित रेखांकन/समुहगृहबांधणी योजनेनुसार बांधकामासह बिनशेती प्रस्ताव सादर केलेला आहे.

शासकीय माहिती अधिकारी तथा
सहाय्यक संचालक नगर रचना,
पुणे शाखा पुणे यांचे कार्यालयान्वरून
माहितीचा अधिकार अधिनियम २००९
अंतर्गत सदर माहितीची प्रत देण्यात येत आहे.
दि. २८/९/२०१३

सदर प्रस्तावाखालील जमिन ही मंजूर पुणे प्रादेशिक योजनेतील ' PMR ' सेक्टर मध्ये अंतर्भूत असून त्यातील भूवापर प्रस्तावानुसार शेती तथा नाविकास विभागामध्ये अंतर्भूत असून गावठाणापासून ०.०० मी. ते ६७०.०० मी. अंतरादरम्यान स्थित आहे. मंजूर प्रादेशिक योजना प्रस्तावानुसार सदर जमिन पुणे महानगरीय प्रदेश (पीएमआर) मध्ये समाविष्ट होत असून गावठाणापासून ५०० मी. अंतरामध्ये रहिवास वापर अनुज्ञेय आहे. त्यामुळे सदर जमिनीमध्ये रहिवास वापर अनुज्ञेय होत आहे.

पुर्व संदर्भ :-

विषयांकित जमिनीवर यापूर्वी या कार्यालयाने पत्र क्र. रेखांकन/ एनएबीपी/मौ- बकोरी/ता.हवेली/ ग.नं.१५७/ ससंपु/२३१५ दि. १९/०५/२०१२ अन्वये रहिवास वापराच्या समूह निवासी गृहबांधणी योजनेच्या रेखांकन / बांधकाम नकाशांस मंजूरीसाठी शिफारस केलेली असून मा.जिल्हाधिकारी पुणे यांचेकडील आदेश क्र.-पमह/एनए/एसआर/ १२५९/११, दि.२४/०९/२०१२ अन्वये अकृषिक परवानगीसह बांधकाम नकाशे मंजूर केलेले आहेत. या मंजूर रेखांकन/बांधकाम नकाशानुसार विषयांकित जमिनीवर १०% खुले क्षेत्र, १५% सुविधा क्षेत्र दर्शविले असून वाहनतळ + ४ मजल्यांची एक व पार्किंग + ११ मजल्याच्या ३ अशा एकूण ४ इमारती दर्शविलेल्या आहेत. त्यानुसार एकूण १११४३.७० चौ.मी. बांधकाम क्षेत्र अनुज्ञेय करण्यात आलेले आहे.

सुधारीत प्रस्ताव:-

फेज-I इमारत- A, C व D = P + ११ मजले कायम असून इमारत क्र. B- P + ४ मजले ऐवजी P + ११ मजले व नव्याने फेज -II मध्ये इमारत A, B, C, D, E, F, G, H व I = P+११ मजले व फेज III मध्ये A, B, C, D, E, F व G = P+११ मजले प्रस्तावित केल्या आहेत.

अर्जदारांनी प्रकरणासोबत सादर केलेल्या विषयांकित जागेवरील सुधारीत रहिवास वापराच्या रेखांकन/ बांधकाम नकाशाची छाननी केली असता प्रादेशिक योजना क्षेत्रासाठी लागू असलेल्या प्रमाणित विकास नियंत्रण आणि प्रोत्साहन नियमावलीनुसार सर्वसाधारणपणे योग्य आढळतात. सबब, सदर रेखांकन / बांधकाम नकाशांस खालील अटीवर रहिवास वापरासाठी मंजूरीची शिफारस करण्यात येत आहे.

दि. २१/११/२०१३ रोजीच्या शासन निर्णयाच्या अनुषंगाने संचालक, नगर रचना, महाराष्ट्र राज्य, पुणे यांनी पत्र क्र. प्रा.पो.पुणे/विनिनि/टिपीव्ही-७/३३१, दि. १३/०२/२०१४ अन्वये केलेल्या मार्गदर्शनास अनुसरून प्रस्तुत प्रकरणी बांधकाम मुक्त केलेल्या क्षेत्रासाठी तसेच प्रमाणित विकास नियंत्रण आणि प्रोत्साहन नियमावलीमधील तरतुदीनुसार प्रिमीयम आकारून अनुज्ञेय असलेल्या वाढीव बांधकाम क्षेत्र - ७३५९.५६ चौ.मी. क्षेत्रासाठी प्रिमीयमची रक्कम रु.-४८,६२,२१०.०० (अक्षरी रुपये -अठ्ठाचाळीस लक्ष बासष्ट हजार दोनशे दहा फक्त) अर्जदारांनी चलन क्र.२१३, दि.-१०/०५/२०१२ अन्वये यापूर्वी शासकीय कोषागारामध्ये जमा केलेली असून आता सुधारीत प्रस्तावामध्ये बांधकाम मुक्त केलेल्या क्षेत्रासाठी तसेच प्रमाणित विकास नियंत्रण आणि प्रोत्साहन नियमावलीमधील तरतुदीनुसार प्रिमीयम आकारून अनुज्ञेय असलेल्या २०% वाढीव बांधकाम क्षेत्र - ११८४०.९४ चौ.मी. पैकी ९७७७.२६ चौ.मी. क्षेत्रासाठी प्रिमीयम रक्कम रु. ८,८७,६६,०२०.००/- (अक्षरी रुपये- आठ कोटी सत्प्याऐंशी लक्ष सहासष्ट हजार वीस फक्त) अर्जदारांनी चलन क्र.-१००४, दि.-३०/१२/२०१४ अन्वये शासकीय कोषागारामध्ये जमा केलेली आहे. शासकीय माहिती अधिकारी तथा

DAKSHINAMODE SUBBAKORNOAT NO.157 Ank.VINOD K

सहाय्यक संचालक नगर रचना,
पुणे शाखा पुणे यांचे कार्यालयाकडून
माहितीचा अधिकार अधिनियम २००५
अंतर्गत सदरहू माहितीची प्रत देण्यात येत आहे.
दि. २८/९/२०१५

जागा पाहणीचा सविस्तर तपशील -

१)	जागा पाहणीचा दिनांक	दि- २३/१२/२०१४
२)	भूखंडापर्यंतच्या पोहोच रस्त्याची रुंदी किती आहे व ती मुख्य रस्त्यापासून एकसमान आहे किंवा कसे ?	सदर भूखंडास १२.० मी. रुंदीचा पोहोचमार्ग उपलब्ध आहे.
३)	जागेचा उंचसखलपणा (१:५ पेक्षा तीव्र उतान्याचे क्षेत्र असल्यास नोंदणीकृत सर्वेअरने प्रमाणित केलेला कंदूर नकाशा)	समतल आहे.
४)	जागेवर अथवा जागेलगत विद्यमान बांधकाम असलेस त्याचे स्थान / मोजमापे / मजले/ बांधकाम किती जुने आहे / वापर इत्यादी याबाबतचा तपशिल तसेच पूर्व मंजूरी आहे का ?	जागेवर पूर्वमंजूरीनुसार बांधकामे झालेली आहेत.
५)	जागेतून अथवा जागेलगत ओढा/कॅनॉल/नाला/उच्चदाब विद्युत वाहीनी/वहिवाटीचा रस्ता/पेट्रोल, गॅस वाहीनी/अतिक्रमण इत्यादी असल्यास त्याची नकाशावर अचूक आखणी दर्शविणे.	नाही.
६)	सर्व बाजूने कंपणमित आहे का ? जागेबाबतचा मालकी फलक लावला आहे किंवा कसे जागेची पोहोच रस्त्यासह छायाचित्रे (तारखेसह)	आहे.

प्रस्तावातील रेखांकन / बांधकाम नकाशाचा तपशिल	
नकाशे क्रमांक	नकाशाचा तपशिल
१/४५ ते ४५/४५	रेखांकन नकाशा, क्षेत्रगणना नकाशा, स्थळदर्शक नकाशा, क्षेत्रविवरण तपशील दर्शविणारे नकाशे (फेज - I , II , III)

अटी:-

- १) रेखांकनातील इमारती या रहिवास याप्रमाणे अनुज्ञेय केलेल्या कारणांसाठीच वापरणे बंधनकारक असून बांधकाम मंजूर नकाशानुसार असणे आवश्यक आहे.
- २) विषयांकित जमिनीवर कोणतेही विकास कार्य सुरु करण्यापूर्वी रेखांकन जागेवर आखून भूमि अभिलेख खात्याकडून प्रमाणित करून घेणे बंधनकारक आहे. मंजूर रेखांकनानुसार जागेवरील सिमांकन झाल्यानंतर, भूखंडाचे किमान क्षेत्रफळ, नकाशावर दर्शविल्यापेक्षा कमी भरता कामा नये. तसेच रस्त्यांची रुंदी, १५% सुविधा भूखंड व १०% खुल्या जागेचे क्षेत्र मंजूर रेखांकनात दर्शविल्यापेक्षा कमी भरता उपयोगी नाही. यामध्ये कोणताही बदल झाल्यास अभिन्यास पुन्हा मंजूर करून घेणे अर्जदारांवर बंधनकारक राहील. अशा प्रमाणित रेखांकनाची प्रत मा. जिल्हाधिकारी, पुणे या कार्यालयाकडे सादर करून त्यास अंतिम मंजूरी घेतल्याशिवाय कोणताही विकास करता येणार नाही.
- ३) सुधारित बांधकामातील मजल्यांची संख्या, उंची मंजूर रेखांकन / बांधकाम नकाशांवर दर्शविल्यापेक्षा जास्त असता कामा नये.
- ४) रेखांकनातील रस्ते, गटारे, खुली जागा इत्यादी अर्जदारांनी भूखंड / सदनिका वितरित करण्यापूर्वी जागेवर स्वखर्चाने व समाधानकारकरित्या विकसित करणे आवश्यक आहे.
- ५) अभिन्यासातील रस्ते, व खुली जागा यांची देखभाल अर्जदाराने करावयास हवी. अन्यथा ते देखभाल करण्यासाठी सुयोग्य प्राधिकरणाच्या ताब्यात द्यावेत. या जागा व रस्ते सर्व जनतेच्या वापरासाठी खुले असतील. तसेच रस्ते शेजारच्या जमीन मालकास वापरण्यास खुले ठेवणे अर्जदारांवर बंधनकारक राहील.

शासकीय माहिती अधिकारी तथा
सहायक संचालक तम्र रचना,
पुणे शाखा पुणे आणि कार्यालयानुसृत
माहितीचा अधिकार अधिनियम २००५
अंतर्गत सदरहू माहितीची प्रत देण्यात येत आहे.
दि. २६/१/२०२५

- ६) रेखांकन नकाशावर दर्शविल्याप्रमाणे सुधारित बांधकामापासून पुढील , मागील व बाजूची अंतरे प्रत्यक्षात जागेवर उपलब्ध असली पाहिजेत व त्याखालील जागा कायमस्वरूपी खुली ठेवणे अर्जदारांवर बंधनकारक राहिल.
- ७) सुधारित बांधकामाचे क्षेत्र, भूखंडावर अन्य बांधकाम अस्तित्वात असल्यास त्यासह एकूण बांधकाम क्षेत्र, सुविधा क्षेत्र व प्रादेशिक योजना रस्ते / रस्तारुंदी क्षेत्र नकाशावर दर्शविलेनुसार प्रत्यक्ष जागेवर कमाल राहिले पाहिजे.
- ८) सुधारित इमारती मध्ये १/१० रुमच्या क्षेत्रा इतके वायुविजन उपलब्ध होणे आवश्यक राहिल.
- ९) सुधारित इमारतीसाठी / विकासासाठी आवश्यक असणा-या पिण्याच्या पाण्याची सोय व सांडपाण्याची व मैला निर्मुलनाची व्यवस्था, प्रत्यक्ष वापरापूर्वी अर्जदाराने करणे आवश्यक आहे.
- १०) सुधारित बांधकामात मंजूरीपेक्षा वेगळे बदल करावयाचे असल्यास किंवा वापर बदलावयाचा असल्यास पूर्व परवानगी घेणे आवश्यक आहे.
- ११) प्रस्तावासोबत मोजणी दि.-०८/११/२०११, मो.र.नं.-१३३२/११ ने केलेल्या वहीवाटीचे मोजणी नकाशातील हद्दीचे अधिन राहून सदरची शिफारस करणेत येत आहे. विषयाधीन जमिनीचे वहीवाटीचे / हद्दीचे अनुषंगाने कोणतेही व्यक्तिगत वाद/न्यायालयीन वाद उद्भवलेस त्याची सर्वस्वी जबाबदारी अर्जदार यांची राहिल. तसेच मोजणी नकाशानुसार प्रत्यक्ष जागेवरील हद्दीमध्ये बदल झाल्यास त्याची सर्वस्वी जबाबदारी अर्जदारांची राहिल.
- १२) जागेच्या हद्दी , क्षेत्र व मालकी हक्काची छाननी, सहहिस्सेदारांचे संमतीपत्र याबाबत खात्री महसूल विभागाने करणे आवश्यक राहिल.
- १३) सुधारित बांधकामामुळे विषयांकित जमिनीमध्ये असलेल्या कोणाच्याही वहीवाटीचे हक्काचा भंग होणार नाही याची जबाबदारी अर्जदार /जमिनमालकाने घेतली पाहिजे.
- १४) विषयांकित जागा नागरी जमिन कमाल धारणा कायदा १९७६ च्या तरतुदीनुसार अतिरिक्त होत नसल्याची खात्री महसूल विभागाने आपले स्तरावर करावी. याबाबतची तपासणी या कार्यालयाने केलेली नाही.
- १५) विषयांकित रेखांकन व बांधकाम नकाशांची छाननी प्रस्तावासोबत उपलब्ध असणा-या कागदपत्रांच्या आधारे केलेली आहे.(उदा.७/१२ उतारे, संमतीपत्र, मोजणी नकाशा इ.) या कागदपत्रांच्या अधिकृततेबाबत व अद्यावत नोंदीबाबत महसूल विभागाने खात्री करावयाची असून त्यास हे कार्यालय कोणत्याही परिस्थितीत जबाबदार राहणार नाही.
- १६) विषयांकित जागा खाजगी वने अंतर्गत येते किंवा कसे याबाबतची खात्री महसूल विभागाने आपले स्तरावर करण्यात यावी.
- १७) विषयांकित बांधकाम नकाशाची छाननी, अनुज्ञेय चटई क्षेत्र, भुव्याप्त क्षेत्र याबाबतीत केलेली आहे. बांधकाम नकाशातील गणितीय चुका अथवा जागेवर मंजूर बांधकाम नकाशे दर्शविल्या व्यतिरिक्त जादा बांधकाम असल्यास त्यास संबंधित 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 राहिल. तसेच नाल्याच्या हद्दीवर कुंपन भिंतीचे

अंतर्गत संपूर्ण माहितीची प्रत देण्यात येत आहे
दि. २८/११/२०१५

बांधकाम करता येणार नाही त्याकरीता बिनशेती आदेशानुसार मोजणी होऊन विषयाधीन जमिनीच्या हद्दी अंतिम झालेनंतर स्वतंत्र प्रस्तावाद्वारे कुंपनभित्तीची बांधकाम परवानगी घेणे आवश्यक राहिल.

- १९) स्टिल्ट भविष्यात बंदिस्त करण्यात येऊ नये. तसेच स्टिल्टचा वापर फक्त पार्किंगसाठीच करण्यात यावा.
- २०) प्रादेशिक योजनेतील १५.० मी. रुंद रस्तारुंदीने बांधित क्षेत्र सार्वजनिक वापरासाठी कायमस्वरूपी खुले ठेवणे आवश्यक राहिल व समुचित प्राधीकरणाने सदर रस्त्याखालील जागा मागणी केल्यानंतर नाममात्र रु. १/- किंमतीने विनातक्रार, संबंधित प्राधिकरणाच्या ताब्यात देणे अर्जदारावर बंधनकारक राहिल. अस्तित्वातील रस्त्याखालील क्षेत्राचा चटईक्षेत्र निर्देशांक अनुज्ञेय होणार नाही.
- २१) या कार्यालयाने यापूर्वी विषयांकित जमिनीवरील रेखांकन / बांधकाम नकाशास दि.१९/०५/२०१२ रोजी पत्र क्र. ससंपु/२३१५ ने केलेली शिफारस रद्द समजण्यात यावी.
- २२) सादर प्रस्ताव हा समुहगृह बांधणी योजना प्रकारातील असून रस्ता / रस्तारुंदीकरणा खालील क्षेत्र, सुविधा क्षेत्र वजा जाता उर्वरित क्षेत्राच्या ०.९० इतके निव्वळ क्षेत्र विचारात घेतले आहे. भविष्यात रस्ता / रस्तारुंदीकरणा खालील क्षेत्र, हस्तांतरणायोग्य सुविधा क्षेत्र शासनास हस्तांतरीत करून त्या क्षेत्राचा चटई क्षेत्र अपेक्षितेस अनुज्ञेय होईल.
- २३) रेन वॉटर हार्वेस्टिंग बाबतची यंत्रणा अर्जदार यांनी इमारतीचे वापरापूर्वी स्वखर्चाने करणे अर्जदारावर बंधनकारक आहे.
- २४) सौर उर्जेवर पाणी तापविण्यासाठीची यंत्रणा अर्जदार यांनी इमारतीचे वापरापूर्वी स्वखर्चाने करावयाची आहे. तसेच शक्यतर सौर उर्जेवर चालणारे रस्त्यालगतचे पथदिवे बसविण्याचे आहेत.
- २५) वेस्ट वॉटर ट्रीटमेंट प्लॅन्ट यंत्रणा उभारणे अर्जदारांवर बंधनकारक असून पाण्याचा फेर वापर बगीचा, झाडाची जोपासना यासाठी करणे आवश्यक आहे.
- २६) विषटन होणा-या ओल्या कच-यासाठी गांडूळखत प्रकल्प अर्जदार यांनी स्वखर्चाने करावयाचा आहे.
- २७) शासन नगर विकास विभागाकडील दि. १९/११/२००८ चे निदेश क्र. टिपीव्ही-४३०८/४१०२/प्र.क्र.३५९/०८/नवि-११ नुसार अर्जदार व वास्तुशिल्पी यांनी बांधकाम नकाशामध्ये प्रत्येक सदनिकेचे एकूण चटईक्षेत्र (Carpet area) नमूद केलेले आहे. या नमूद चटई क्षेत्र (Carpet area) बाबत तसेच अन्य आकडेमोड, गणितिय चुका इ. बाबत वास्तुशिल्पी व अर्जदार जबाबदार राहतील.
- २८) सदर जमिनीचे क्षेत्रफळ ५०० चौ.मी. पेक्षा जास्त आहे. त्यामुळे प्रत्येक ८०.० चौ.मी. क्षेत्रासाठी एक झाड या प्रमाणे वृक्षलागवड करणे व त्यांची जोपासना करणे अर्जदारावर बंधनकारक राहिल.
- २९) प्रस्तुत प्रकरणातील जमिनीवर कोणतेही बांधकाम सुरु केले नंतर जोते तपासणी प्रमाणपत्र घेतल्याशिवाय पुढील बांधकाम करता येणार नाही. व सदरचे बांधकाम पूर्ण झालेनंतर वापर सुरु करणेपूर्वी वर नमूद सर्व अटींची पूर्तता करून भोगवटा प्रमाणपत्र घेणे अर्जदारावर बंधनकारक राहिल. अन्यथा नियमानुसार कारवाईस पात्र राहिल.
- ३०) पुर्व मंजूरी प्रमाणे विकासक / जागा मालक यांनी काही सदनिका बाबत नोंदणीकृत करार केले असल्यास सदर करार धारकास उक्त सुधारीत मंजूरीबाबत अवगत करणेची व मुळ करारानुषंगाने कायदानुसार आवश्यक त्या सर्व बाबींची पूर्तता करणेची संपूर्ण जबाबदारी विकासक / जागा मालक यांची राहिल. व

त्यानुसार पूर्तता व्हावी लागेल. सुधारीत मंजुरीबाबत करारधारका कडून काही आक्षेप घेतल्यास त्याची संपूर्ण जबाबदारी विकासक / जागा मालक यांची राहिल व सुधारीत मंजुरीची शिफारस रद्द समजणेत येईल. त्यास हे कार्यालय जबाबदार रहाणार नाही.

- ३१) उक्त बिनशेतीसाठी प्रस्तावित जागेचे अथवा गट नंबर मधील उर्वरीत जागेचे तुकडे पाडून अथवा गुंठेवारी प्रमाणे अनधिकृतरीत्या भूखंड पाडता येणार नाहीत. किंवा विक्री करता येणार नाही. अशाप्रकारे अनधिकृतरीत्या तुकडे पाडल्यास किंवा विक्री केल्यास ही परवानगी रद्द समजण्यात येईल.
- ३२) प्रमाणित विकास नियंत्रण आणि प्रोत्साहन नियमावलीमधील तरतूद क्र.६.२.६.१ नुसार विशेष इमारतीबाबत :-

- a) प्रमाणित विकास नियंत्रण आणि प्रोत्साहन नियमावलीमधील तरतूद क्र. १२.६ (b) नुसार प्रस्तावित इमारती सभोवताली ६ मी. रुंदीचे पाथवे किमान ४५ टन वजनाचे फायर इंजिनचा भार पेलु शकेल याप्रमाणे डिझाईन करून विकसीत करणे विकासकर्त्यावर / अर्जदारावर बंधनकारक आहे.

अर्जदारांनी प्रस्ताविल्यानुसार सर्व उंच इमारती स्टिल्ट वर असणे आवश्यक राहिल त्याचबरोबर वाहनतळ सुविधा प्रमाणित विकास नियंत्रण आणि प्रोत्साहन नियमावलीमधील तरतूद क्र. १६.१ नुसार प्रस्तावित करणे आवश्यक राहिल.

नगर विकास विभागाच्या दिनांक - २८.८.२००९ रोजीच्या अधिसूचना प्रमाणे नियम क्र. ४ मधील टीप -

ii) प्रमाणे पुणे/पिंपरी-चिंचवड महानगरपालिकेच्या मुख्य अग्निशमन अधिकारी/संचालक, महाराष्ट्र फायर सर्व्हिसेस, मुंबई यांनी १५ मी. पेक्षा उंच इमारतीच्या नियोजनातील जिन्याचे व लिफ्टचे स्थान मान्य केलेले आहे. तथापी या कार्यालयाकडून मंजुरीसाठी शिफारस केलेल्या नियोजनाव्यतिरिक्त नियोजनात बदल करणे आवश्यक झाल्यास पुन्हा संबंधित मुख्य अग्निशमन अधिकारी/संचालक यांची मंजुरी घ्यावी लागेल. तसेच प्रत्येक इमारतीमधील एक स्टेअरकेस व एक लिफ्ट NBC मधील तरतुदीप्रमाणे फायर रेजिस्टन्ट असणे आवश्यक आहे. तसेच उंच इमारतीचे नियोजनाअनुषंगाने मुख्य अग्निशमन अधिकारी, पुणे/पिंपरी चिंचवड महानगरपालिका/संचालक, महाराष्ट्र फायर सर्व्हिसेस, मुंबई यांनी पत्र क्र. -FB/३१०२, दि.-१८/०२/२०१२ व FB/३३०६, दि.-२९/०३/२०१४ ने दिलेल्या Provisional Fire N.O.C. मधील अटी / शर्तीची पूर्तता करणे अर्जदारांवर बंधनकारक राहिल.

- d) प्रमाणित विकास नियंत्रण आणि प्रोत्साहन नियमावलीमधील तरतूद क्र. ६.२.६.१ नुसार बाबींची पूर्तता तसेच अग्निप्रतिबंधक उपाययोजनाबाबत भाग - ४ मधील बाबींची पूर्तता करणे अर्जदारांवर बंधनकारक राहिल.
- e) नेहमीच्या वापरासाठीच्या पाणी पुरवठ्याशिवाय अग्निप्रतिबंधक व्यवस्थेकरीता, पाणीपुरवठा बाबतची पूर्तता अर्जदाराने स्वखर्चाने, स्वजबाबदारीवर करणे आवश्यक राहिल.
- f) प्रमाणित विकास नियंत्रण आणि प्रोत्साहन नियमावलीमधील तरतूद क्र. १८ नुसार लिफ्टची सुविधा उपलब्ध करून देणे आवश्यक राहिल.
- g) अशा विकासासाठी इमारतीचे Structural Stability बाबत नोंदणीकृत Structural Engineer चे प्रमाणपत्र अर्जदाराने जोता तपासणीपूर्वी आपले कार्यालयात व या कार्यालयात दाखल करणे आवश्यक राहिल. तसेच अशा इमारतीचे Structural Design हे भुकंप प्रतिबंधक असणे आवश्यक राहिल.

- h) विकासकाने जोत्यापर्यंतचे बांधकाम केल्यानंतर जिल्हाधिकारी, पुणे यांना कळविणे आवश्यक आहे. जोत्यापर्यंतच्या बांधकामांना जिल्हाधिकारी, पुणे यांनी प्रमाणित केल्यानंतरच पुढील बांधकाम करणे अर्जदारांवर बंधनकारक राहील.
- i) अशा इमारतींना भोगवटा प्रमाणपत्र घेणे बंधनकारक आहे व असे भोगवटा प्रमाणपत्र देण्यापूर्वी सर्व अग्निशमन यंत्रणेची पूर्तता करून अग्निशमन विभागाकडील अंतिम नारहकत प्रमाणपत्र सादर करणे अर्जदारांवर बंधनकारक राहील.
- j) विषयाधीन जागेवर, विषयाधीन जमिनीचा ग.नं. निहाय तपशिल, जमिन मालकाचे नाव, विकासकाचे नाव, वास्तुशिल्पीचे नाव, बिनशेती परवाना क्रमांक, इत्यादी आशय दर्शविणारा योग्य आकाराचा फलक लावणे आवश्यक राहील.
- ३३) उक्त जमिनीवरील सदरचा विकास करतांना जागेवरील भूपृष्ठ रचनेमध्ये अनावश्यक बदल करू नये. तसेच जागेतून जाणारे कोणत्याही नैसर्गिक पाणी प्रवाहास बाध येऊ नये व यासाठी आवश्यक ती उपाय योजना करणे जरूर आहे.

प्रमाणित विकास नियंत्रण आणि प्रोत्साहन नियमावलीमधील नियम क्र. ७.१ नुसार, संबंधित प्राधिकारी यांनी बांधकाम नकाशे मंजूर केले असल्यास अथवा नसल्यास अथवा त्यांनी जागेवर बांधकामाची पाहणी केली असली तरी, सदर प्रकल्पाचे बांधकाम विकास नियंत्रण नियमावलीनुसार करणेची तसेच भारतीय प्रमाणकानुसार सुरक्षिततेच्या सर्व निकषांचे पालन करून नियोजित बांधकाम करणेची संपूर्ण जबाबदारी जमिनमालक/विकासक यांची असून प्रस्तुत प्रकरणी जमिनमालक/विकासक श्री. प्रिस्टिन डेव्हलपर्स तर्फे भाषीदार श्री. सचिन ईश्वरचंद गोयल व इतर -१. यांनी दि-१८/१२/२०१४ रोजी रुपये- २००/- स्टॅम्प पेपरवर तसे नोटरीज्ज्व हमीपत्र सादर केलेले आहे.

- ३५) प्रमाणित विकास नियंत्रण आणि प्रोत्साहन नियमावलीमधील तरतूद क्र. ६.२.११ नुसार उपरोक्त क्षेत्रासाठी सुरक्षा अनामत ठेव जमा करण्याबाबत तरतूद आहे. तथापी, याबाबतचे दर व कार्यपद्धती अद्याप शासनाकडून विहीत करण्यात आलेली नसल्यामुळे अर्जदारांनी सदर बंधपत्राद्वारे शासनाकडून उपरोक्त सुरक्षा अनामत ठेव रकमेबाबतचे दर व कार्यपद्धती विहीत झाल्यानंतर अर्जदार सदरची सुरक्षा अनामत ठेव रक्कम विना तक्रार त्वरीत भरण्यास तयार असल्याचे हमीपत्र क्र. ६४१६, दि. ३०/१२/२०१४ मध्ये नमूद केलेले आहे. सदरचे हमीपत्र अर्जदारांवर बंधनकारक राहील.

- ३६) विषयांकित प्रकल्पामध्ये प्रस्तावित केलेले एकूण (Gross FSI+ Non FSI) बांधकाम क्षेत्र- १३४०८२.९९ चौ.मी. आहे. तथापि, या प्रकल्पामध्ये अनुज्ञेय होणारे एकूण कमाल (Gross FSI+ Non FSI) बांधकाम क्षेत्र सुमारे १४५३७६.०० चौ.मी. आहे. त्यामुळे सदर प्रकल्पाकरिता पर्यावरण विभागाकडील State Environmental Impact Assessment Authority कडून Environment Clearance प्रमाणपत्र प्राप्त झाल्याशिवाय प्रत्यक्ष बांधकामास / विकासास सुरुवात करता येणार नाही. सदर अट प्रकल्पाचे अर्जदार /मालक/ विकासक व वास्तुविशारद यांचेवर बंधनकारक राहील. तसेच पर्यावरण विभागाकडील परिपत्रक क्र. SEIAA-२०१४/CR-०२/TC-३, दि- ३०/०१/२०१४ मधील अटी व शर्तीचे काटेकोरपणे पालन करणे प्रकल्पाचे अर्जदार /मालक/ विकासक व वास्तुविशारद यांचेवर बंधनकारक राहील.

३७) विषयांकित जमिनीमध्ये यापूर्वी दिलेल्या मंजूरीनुसारच्या बांधकामाबाबत श्री. सचिन योगेश्वर भावसार यांनी दि-२५/०८/२०१४ रोजीचे निवेदनान्वये सदर प्रस्तावाबाबत तक्रार अर्ज मा.जिल्हाधिकारी, पुणे. यांचेकडे दाखल केलेला आहे. या निवेदनावर अप्पर जिल्हाधिकारी, पुणे. यांनी दि- २७/०८/२०१४ व दि-३०/०८/२०१४ रोजीचे पत्रान्वये अपेक्षिलेला अहवाल या कार्यालयाने दि-०१/०९/२०१४ व दि-१९/०९/२०१४ रोजीचे पत्रान्वये सादर केला आहे. सबब, श्री. भावसार यांचे निवेदना अनुषंगाने मा.जिल्हाधिकारी, पुणे. यांचे स्तरावर योग्य ती कार्यवाही झालेनंतर प्रकरणी अंतिम निर्णय घेणे योग्य राहिल.

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

उक्त शिफारस महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगर रचना अधिनियम, १९६६ मधील तरतूदीनुसार असून आवश्यक ती अकृषिक परवानगी महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम, १९६६ मधील तरतूदीनुसार घेणे जरूर आहे.

उक्त प्रकरणी या कार्यालयाची छाननी केवळ रेखांकन/बांधकाम नकाशे प्रचलित नियमावलीनुसार असलेल्या मर्यादेत असून वर नमूद व इतर सर्व अनुषंगिक मुद्याची छाननी व पूर्तता आपलेकडून करणेत येऊन मंजूरीबाबत पुढील जरूर ती कार्यवाही करणेत यावी.

प्रकरणासोबत ७/१२ उतारा, मोजणी नकाशा व रेखांकन/बांधकाम नकाशांचा एक संच इत्यादी कागदपत्रे या कार्यालयाच्या अभिलेखार्थ राखून इतर सर्व कागदपत्रे सोबत परत पाठविली आहेत. तसेच उक्त प्रकरणी आपणा कडून जरूर ती मंजूरी दिलेनंतर उक्त आदेशाची एक प्रत किंवा मंजूरी नाकारल्यास त्या पत्राची प्रत या कार्यालयाचे अभिलेखार्थ पाठवावी ही विनंती.

१. "सदरचे बांधकाम नकाशे हे पर्यावरण विभागाकडील Environment Clearance प्रमाणपत्र मिळणेस अधिन राहून मंजूर करणेत आले आहेत. प्रस्तुत प्रमाणपत्र मिळाले शिवाय प्रत्यक्ष जागेवर बांधकाम/विकास करता येणार नाही."

स्वाक्षरीकर
ज. स. स. न. र. पुणे
यांची स्वाक्षरी असे

आपला,

(दि. ग. कुलकर्णी)

सहायक संचालक, नगर रचना,
पुणे शाखा, पुणे करिता

३१/१२/१४

शासकीय माहिती अधिकारी तथा
सहायक संचालक नगर रचना,
पुणे शाखा पुणे यांचे कार्यालय कडून
माहितीला आणून देण्यात येत आहे.
अंतर्गत सदर नकाशांची प्रत देण्यात येत आहे.
दि. २८/१/२०१५