वाचा:- १) श्री. राजीव पुरुषोत्तम बोडस यांचे तर्फे कुलमुखत्यारधारक श्री. समीर शरदचंद्र बेलवलकर व श्री. अजित शरदचंद्र बेलवलकर, रा. ११७५/१, निर्मिती एमिनन्स ४ था मजला, एरवंडणे, पुणे-४११००४ यांचा दि.२९/५/२०१४ रोजीचा सहा. संचालक, नगररचना पुणे यांचे कार्यालयाकडे सादर केलेला अर्ज.

२) मा.आयुक्त,पुणे विभाग यांचेकडिल परिपत्रक क्र.मह-२/जमीन/आरआर/७७२/०३, दिनांक. २२/०९/२००३.

३) सहा. संचालक नगर रचना, पुणे यांनी जा.क्र. एनएबीपी/मौ. किरकटवाडी/ता.हवेली/स.नं.१६७ व २०६/ससंपु/३१९७, दिनांक ३/६/२०१४ व जा.क्र. मौ. एनएबीपी/मौजे.किरकटवाडी/ता.हवेली /स.नं.१६७ व २०६/ससंपु/४११२, दि.४/७/२०१४.

४) पर्यावरण विभागाकडील पत्र क्रमांक इएनव्ही-२०१०/प्र.क्र.१४४/ता.क्र.३,दि. १४/०१/२०११.

५) या कार्यालयाकडील आदेश क्र. पमह/एनए/एसआर/७७७/२०१३ दिनांक २०/१/२०१४.

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

७) 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

८) अपर जिल्हाधिकारी व सक्षम प्राधिकारी, पुणे नागरी समूह यांजकडील पत्र क्र. युएलसी /टे.क्र.७/कावि/४२७/२०१३/९२४, दि.११/१२/२०१३.

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

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

---

जिल्हाधिकारी कार्यालय,पुणे.
(महसुल शाखा)
क्र.पमह/एनए/एसआर/७७७/२०१४
पुणे, दिनांक - १८ /०९/२०१४

**विषय - सुधारीत रेखांकन / बांधकाम आराखडे मंजुरी बाबत.**

**मौजे किरकटवाडी ता. हवेली जि. पुणे येथील जमीन ग.नं. १६७ मधील क्षेत्र १५००.०० चौ.मी. व जमीन ग.नं.२०६ मधील क्षेत्र ४१००.००चौ.मी. असे एकुण क्षेत्र ५६००.००चौ.मी.क्षेत्रावर निवासी प्रयोजनार्थ महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगररचना अधिनियम १९६६ नियम १८ अन्वये सुधारीत रेखांकन/बांधकाम आराखडयांना मंजुरी मिळणेबाबत..**

**आदेश,**

मौजे किरकटवाडी ता. हवेली जि. पुणे येथील जमीन ग.नं. १६७ मधील क्षेत्र १५००.०० चौ.मी. व जमीन ग.नं.२०६ मधील क्षेत्र ४१००.०० चौ.मी. असे एकुण क्षेत्र ५६००.०० चौ.मी. क्षेत्रावर निवासी प्रयोजनार्थ महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगररचना अधिनियम १९६६ नियम १८ अन्वये सुधारीत रेखांकन/बांधकाम आराखडयांना मंजुरी मिळणेबाबत श्री. राजीव पुरुषोत्तम बोडस यांचे तर्फे कुलमुखत्यारधारक श्री. समीर शरदचंद्र बेलवलकर व श्री. अजित शरदचंद्र बेलवलकर, रा.११७५/१, निर्मिती

एमिनन्स ४ था मजला, एरवंडणे, पुणे-४११००४ यांचा दि.२९/५/२०१४ रोजीचा अर्ज या कार्यालयाकडे प्रस्ताव सादर केलेला आहे.

विषयांकित मिळकतीवर यापुर्वी या कार्यालयाकडील क्र. पमह/एनए/एसआर/७७७/२०१३ दिनांक २०/१/२०१४ अन्वये मौजे किरकटवाडी ता. हवेली, जि. पुणे जमीन ग.नं. १६७ मधील क्षेत्र १५००.०० चौ.मी. व जमीन ग.नं.२०६ मधील क्षेत्र ४१००.००चौ.मी. असे कुलमुखत्यारपत्राने धारण एकुण क्षेत्र ५६००.००चौ.मी.क्षेत्रावर निवासी प्रयोजनार्थ अकृषीक परवानगीसह बांधकाम नकाशांना मंजूरी देणेत आलेली आहे. आता अर्जदार यांनी तेवढयाच क्षेत्रावर सुधारीत रेखांकन/बांधकाम नकाशांना परवानगी अपेक्षिलेली आहे.

त्यानुसार अर्जदार यांनी सादर केलेले सुधारीत रेखांकन/बांधकाम आराखडयांना सहा. संचालक नगर रचना पुणे यांनी जा.क्र. एनएबीपी /मौजे.किरकटवाडी /ता.हवेली/स.नं १६७ व २०६ /ससंपु/३१९७, दिनांक ३/६/२०१४ व जा.क्र. मौ.एनएबीपी/मौ.किरकटवाडी /ता.हवेली /स.नं.१६७ व २०६ /ससंपु/४११२, दि.४/७/२०१४ नुसार मंजूरीची शिफारस केलेली आहे.

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

| अ.क्र. | गावाचे नाव | तालुका | सर्व्हे नंबर | |
|---|---|---|---|---|
| १ | किरकटवाडी | हवेली | १६७ व २०६ | |
| अ.क्र. | जमिन मालकाचे नाव | सर्व्हे नं. | ७/१२ नुसार एकुण क्षेत्र (चौ.मी) | बिनशेती करावयाचे क्षेत्र (चौ.मी) |
| १ | श्री. राजीव पुरुषोत्तम बोडस | १६७ | १५००.०० | १५००.०० |
| | | २०६ | ४१००.०० | ४१००.०० |
| २ | एकुण क्षेत्र | | **५६००.००** | **५६००.००** |
| ३ | अर्जदार यांनी रेखांकन नकाशात समाविष्ट केलेले क्षेत्र | | | ५६००.०० |
| ४ | रस्त्या रुंदीने व्याप्त क्षेत्र रोड वायडींग | | | **००.००** |
| ५ | यापूर्वी अकृषिक परवानगी दिलेल क्षेत्र | | | **५६००.००** |
| ६ | रेखांकन नकाशामध्ये समाविष्ठ करण्याचे क्षेत्र | | | **५६००.००** |
| ७ | अकृषिक परवानगीचे प्रयोजन | | | निवासी |

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

१. विषयांकीत जमिन ही मूळ कब्जेदार यांचे खुद्द मालकीचे त्यांचेतर्फे कुलमुखत्यारधारक म्हणुन श्री. समीर शरदचंद्र बेलवलकर व श्री. अजित शरदचंद्र बेलवलकर यांनी अकृषिक परवानगी मिळणेकामी या कार्यालयाकडे प्रस्ताव दाखल केलेला आहे.

२. प्रश्नाधिन मिळकत या कार्यालयाकडील ॲलिनेशन रजिस्टर मधील नोंदी व तहसिलदार हवेली यांचा स्थळपाहणी अहवालची पाहणी करता वतन संवर्गातील असलेचे दिसुन येत नाही.

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 नगररचना पुणे यांचे कडील पत्र जा.क्र. एनएबीपी/ मौ. किरकटवाडी/ता.हवेली/स.नं. १६७ व २०६/ससंपु/३१९७, दिनांक ३/६/२०१४ व जा. क्र. मौ. एनएबीपी /मौ.किरकटवाडी /ता.हवेली /स.नं.१६७व२०६/ससंपु/४११२, दि.४/७/२०१४ चे पत्रानुसार सदर जागेवर पुर्वमंजूरीनुसार जागेवर विंग ए, बी व सी चे जोत्यापर्यंतचे बांधकाम प्रगतीपथावर असलेचे नमुद केले आहे.

५. भारत सरकार, पर्यावरण व वन विभाग, पर्यावरण भवन, सीजीओ कॉम्पलेक्स, 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 Senetive Area (ESA) चे यादीत समाविष्ठ नाही.

६. युलसीबाबत अभिप्राय :-

नागरी जमिन (कमाल धारणा व विनियमय) 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 ९/४/२०१३** रोजी सादर केलेले आहे. सादर केलेल्या शपथपत्र व बंधपत्रानुसार विषयांकित मिळकतीबाबत विवरणपत्र दाखल केले असल्याचे नमूद करुन त्यामध्ये प्रश्नाधिन **ग.न. १६७व २०६ मौजे- किरकटवाडी ता. हवेली** या मिळकतीमध्ये कोणतेही क्षेत्र हे अतिरिक्त नसल्याचे प्रज्ञापित 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 **क्र.पमह/एनए/एसआर/७७७/२०१३,दि.२८/११/२०१३ व दि.२१/९/२०१३** अन्वये कळविणेत आलेले होते. त्यानुसार श्री. जनार्दन माधव सोनवणे व इतर यांचेतर्फे कुलमुखत्यारधारक श्री. राजीव पी. बोडस व श्री. दिपकशोधन जी. पळशीकर, रा. शारदा सेंटर, ११/१, एरंडवणे, पुणे ४११००४ यांनी

मौजे.किरकटवाडी, ता.हवेली येथील गट नं.१६७ क्षेत्र ० हे १५ आर, ग.नं. २०६ क्षेत्र ० हे ४१ आर व इतर, मौजे. धायरी, ता.हवेली येथील ग.नं.९८/५/१ क्षेत्र ० हे ४३ आर व इतर तसेच मौजे.नांदोशी, ता.हवेली येथील ग.नं.३ क्षेत्र १ हे.०० आर या मिळकतींकरिता विवरणपत्र दाखल केले असून त्याचा क्रमांक १६०४-एसओ असा आहे. सदर विवरणपत्रावर तत्कालीन उपजिल्हाधिकारी व सक्षम प्राधिकारी क्र.२ पुणे नागरी समूह, पुणे यांनी दि.२७/५/१९९८ रोजी कलम ८(१) अन्वये आदेश पारित केले असून विवरणपत्रधारक हे नागरी जमीन कमाल धारणा अधिनियम १९७६ मधील तरतूदी लागू होत नसलेने अतिरिक्त क्षेत्र धारण करीत नाहीत, असे घोषित करण्यात आले असून संचिका या कार्यालयाचे अभिलेखामध्ये उपलब्ध आहे असे त्यांचेकडील पत्र क्र.युएलसी/टे.क्र.७/कावि/४२७/२०१३/९२४, दि.११/१२/२०१३ अन्वये कळविलेले आहे.

तसेच विषयांकीत मिळकतीवर यापुर्वी या कार्यालयाकडील आदेश क्र. पमह/एनए/एसआर/७७७/२०१३, दि. २०/१/२०१४ अन्वये अकृषिक परवानगीसह बांधकाम नकाशांना परनावगी देणेत आलेली आहे.

तथापि या कार्यालयाकडे पुणे नागरी समुह कार्यालयाने त्यांचेकडील पत्र क्र.युएलसी/सीए-२/१६१९/२००७, दि.१/११/२००७ अन्वये पुणे नागरी समुहातील समविष्ठ गावातील ज्या सर्व्हे/गट क्रमांकाच्या क्षेत्रासाठी युएलसी कायदा कलम ६ अन्वये विवरणपत्र दाखल होऊन कलम १०(३), १०(५) अन्वये कार्यवाहीबाबतची यादी व सीडी या कार्यालयास पाठविलेली आहे. त्या यादी व सीडीनुसार प्रश्नाधिन सर्व्हे क्र. बाबत क्षेत्र अतिरिक्त घोषित केलेले असल्याचे नमूद नाही. 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 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, ३० संदिग्ध प्रकरणांची यादी व बनावट/बोगस आदेशांची यादी पाहता विषयांकित जमीनीचा त्यामध्ये समावेश नाही.

विषयांकीत प्रकरणी सहा. संचालक , नगर रचना, पुणे यांनी त्यांचेकडील एनएबीपी/ मौ. किरकटवाडी/ता.हवेली/स.नं. १६७ व २०६/ससंपु/३१९७, दिनांक ३/६/२०१४ व दुरुस्त अहवाल क्र. जा.क्र. मौ.एनएबीपी/मौ.किरकटवाडी /ता.हवेली /स.नं.१६७ व २०६ /ससंपु/४११२, दि.४/७/२०१४ अन्वये मंजुरीबाबत शिफारस केलेली आहे. त्यानुसार खालीलप्रमाणे अहवाल सादर केला आहे.

विषयांकित प्रकरणी मौजे. किरकटवाडी ता. हवेली ग.नं.१६७, २०६ येथील मूळ मालकाचे क्षेत्र ५६००.०० चौ.मी. असले तरी अर्जदार यांची संपूर्ण क्षेत्राची मालकी असल्यामुळे संपूर्ण क्षेत्रावर रहिवाशी रेखांकन/बांधकाम प्रस्ताव सादर केलेला आहे. त्यानुसार सदर प्रस्तावाखालील जागा ही मंजूर पुणे प्रादेशिक योजनेतील/सेक्टर E मध्ये अंतर्भूत असून त्यातील तरतूदीनुसार रहिवास विभागात समाविष्ठ होत आहे. तसेच सदर जागेसच्या पश्चिम बाजूस १२.०० मी. रुंद पोहोच रस्ता उपलब्ध होतो. प्रस्तावित

रेखांकन नकाशाच्या हद्दी प्रकरणासोबतच्या वहिवाटीनुसारचे मोजणी नकाशानुसार सर्वसाधारणपणे जुळतात.

अर्जदारांनी प्रकरणासोबत सादर केलेल्या विषयांकित जागेवरील सुधारित रहिवास वापराच्या निवासी बांधकाम नकाशाची छाननी केली असता ते या क्षेत्रासाठी लागू असलेल्या प्रचलित नियमावलीनुसार सर्वसाधारणपणे योग्य आढळतात. सबब सदर बांधकाम नकाशांना खालील अटींवर रहिवास वापरासाठी मंजुरीची शिफारस करण्यात येत आहे

**जागा पहाणीचा तपशील :-** पुर्व मंजुरीनुसार जागेवर विंग ए, बी व सी चे जोत्यापर्यंतचे बांधकाम प्रगतीपथावर आहेत.

मा.आयुक्त, पुणे विभाग, पुणे यांचेकडिल परिपत्रक क्र.मह-२/जमीन/जनरल/आरआर/७७२/२००३, दिनांक २२/०९/२००३ मधील तरतुदीनुसार अर्जदार यांनी दिनांक ९/४/२०१३ 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 कायद्यातील तरतुदीचा भंग होत नसलेचे तसेच विषयांकित जमीन भोगवटादार वर्ग-२ पैकी नसलेचे प्रतिज्ञापत्रात नमुद केलेले आहे.

विषयाकिंत मिळकतीवर यापुर्वी या कार्यालयाकडील आदेश क्र. पमह/एनए/एसआर/७७७/२०१३ दिनांक २०/१/२०१४ नुसार अकृषिक परवानगीसह बांधकाम नकाशांना परवानगी देणेत आलेने नव्याने अकृषिक आकारणी करणेत आलेली नाही.

वरील परिस्थिती विचारात घेता, अर्जदार यांची निवासी वापरासाठी सुधारीत रेखांकन / बांधकाम नकाशांना मंजूरी मिळणेची विनंती मान्य करणेस हरकत नाही म्हणून महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगररचना अधिनियम, १९६६ चे कलम १८ अन्वये अपर जिल्हाधिकारी, पुणे यांना प्रदान करणेत आलेल्या शक्तीनुसार **मी, प्रदीप पाटील, अपर जिल्हाधिकारी, पुणे** अर्जदार **श्री. राजीव पुरुषोत्तम बोडस यांचे तर्फे कुलमुखत्यारधारक श्री. समीर शरदचंद्र बेलकलकर व श्री. अजित शरदचंद्र बेलवलकर, स.११७५/१, निर्मिती एमिनन्स ४ था मजला, एरवंडणे, पुणे-४११००४** यांना मौजे. किरकटवाडी ता. हवेली जि. पुणे येथील जमीन ग.नं. १६७ मधील क्षेत्र १५००.०० चौ.मी. व जमीन ग.नं.२०६ मधील क्षेत्र

४१००.००चौ.मी. असे एकुण क्षेत्र ५६००.०० चौ.मी. क्षेत्रावर निवासी प्रयोजनार्थ सहाय्यक संचालक नगर रचना पुणे यांचेकडील पत्र क्र. रेखांकन/एनएबीपी/ मौ. किरकटवाडी/ता.हवेली/ग.नं. १६७ व २०६/ससंपु/३१९७,दिनांक३/६/२०१४व जा.क्र.मौ.एनएबीपी/मौ.किरकटवाडी/ता.हवेली/स.नं.१६७व२०६/ससंपु/४११२, दि.४/७/२०१४ मधील शिफारसीस अधिन राहून खालील कोष्टकात नमुद मिळकतीवर खालील अटी व शर्तीस अधिन राहून सुधारित रेखांकन/बांधकाम नकाशांना परवानगी देत आहे.

### सुधारीत बांधकाम नकाशांना परवानगी मंजुर करावयाच्या जमिनीचे वर्णन

| अ.क | गावाचे नाव | तपशिल | क्षेत्र (चौ.मी.) |
|---|---|---|---|
| १ | मौजे किरकटवाडी, ता. हवेली, जि. पुणे ग.नं. १६७ व २०६ | अर्जदार यांनी रेखांकन नकाशात समाविष्ट केलेले क्षेत्र | ५६००.०० |
| २ | | रस्त्या रुंदीने व्याप्त क्षेत्र रोड वायडींग | ००.०० |
| ३ | | यापूर्वी अकृषिक परवानगी दिलेल क्षेत्र | ५६००.०० |
| ४ | | रेखांकन नकाशामध्ये समाविष्ट करण्याचे क्षेत्र | ५६००.०० |
| ५ | | सुधारीत बांधकाम परवानगीचे प्रयोजन | निवासी |

### प्रस्तावातील रेखांकन/बांधकाम नकाशाचा तपशिल

| नकाशा क्र. | नकाशाचा तपशिल |
|---|---|
| १/८ | नियोजित विंग-ए, बी व सी-रेखांकन नकाशा, स्थळ दर्शक नकाशा, क्षेत्र विवरण तक्ता. |
| २/८ | नियोजित विंग-ए, बी व सी-पार्किंग प्लॅन क्लब हाऊसचा सविस्तर बांधकाम नकाशा. |
| ३/८ | नियोजित विंग-ए पार्किंग, पहिला, तिसरा व पाचवा. |
| ४/८ | नियोजित विंग-ए-दुसरा,चौथा व टेरेस मजला बांधकाम नकाशा, सेक्शन व एलीव्हेशन. |
| ५/८ | विंग-बी-पार्किंग व पहिला, तिसरा, पाचवा मजला बांधकाम नकाशा. |
| ६/८ | विंग-बी-दुसरा व चौथा मजला बांधकाम नकाशा, सेक्शन व इलेव्हेशन तसेच इमारतीची उंची १८.०० मी. व सदनिकांची संख्या ४० व मजल्यांची पार्कींग + ५मजले. |
| ७/८ | नियोजित विंग-सी-पार्किंग, पहिला,दुसरा, तिसरा, चौथा व पाचवा. |
| ८/८ | नियोजित विंग-सी-टेरेस सेक्शन व एलीव्हेशन. |

| अ.क्र. | नकाशा क्र. | इमारत क्र./विंग क्र. | इमारतीची उंची | मजल्यांची संख्या | सदनिका संख्या | रिफ्युज एरिया | शेरा |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| १. | १/८ | -- | -- | -- | -- | -- | नियोजित विंग-ए, बी व सी - रेखांकन नकाशा, स्थळ दर्शक नकाशा, क्षेत्र विवरण तक्ता. |

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| २. | २/८ | विंग-ए, बी व सी | -- | -- | --- | -- | नियोजित विंग-ए,बी व सी-पार्किंग प्लॅन क्लब हाऊसचा सविस्तर बांधकाम नकाशा. |
| ३ | ३/८ | विंग-ए | १८.०० | पार्किंग + ५ मजले | ३५ | -- | नियोजित विंग-ए-पार्किंग, पहिला, तिसरा,पाचवा. |
| ४ | ४/८ | | | | | | नियोजित विंग-ए-दुसरा, चौथा,व टेरेस मजला बांधकाम नकाशा, सेक्शन व एलाव्हेयान. |
| ५ | ५/८ | विंग-बी | १८.०० | पार्किंग +५ मजले | ४० | -- | विंग-बी-पार्किंग व पहिला, तिसरा, पाचवा मजला बांधकाम नकाशा. |
| ६ | ६/८ | | | | | | विंग -बी- दुसरा व चौथा मजला बांधकाम नकाशा, सेक्शन व एलीव्हेशन. |
| ७ | ७/८ | विंग-सी | १८.०० | पार्किंग + ५ मजले | २० | -- | नियोजित विंग-सी-पार्किंग, पहिला,दुसरा,तिसरा, चौथा व पाचवा. |
| ८ | ८/८ | | | | | | नियोजित विंग-सी टेरेस सेक्शन व एलीव्हेशन. |

## -: अटी व शर्ती :-

१. सदरची परवानगी ही महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगररचना अधिनियम १९६६ चे नियम १८ अन्वये व त्याखालील तरतुदीनुसार देणेत येत आहे.

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

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

४. रेखांकनातील रस्ते, गटारे खुली जागा इत्यादी अर्जदारांनी भूखंड/सदनिका वितरित करण्यापुर्वी जागेवर स्वखर्चाने व समाधानकारकरित्या विकसित करणे आवश्यक आहे.

५. अभिन्यासातील रस्ते, गटारे 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 ठेवले पाहिजेत.

६. वरील जागेचा व नियोजित इमारतीचा वापर रहिवास वापरासाठी करण्यात यावा व बांधकाम मंजूर नकाशाप्रमाणे असावे.

७. सुधारित बांधकामातील मजल्यांची संख्या नकाशावर दर्शविल्याप्रमाणे पार्किंग + ५ मजले या पेक्षा जास्त असू नये.

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

९. सुधारित 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. सुधारित इमारतीमध्ये १/८ रुमच्या क्षेत्रा इतके वायुविजन उपलब्ध होणे आवश्यक राहील.

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

१२. सुधारित बांधकामात मंजूरीपेक्षा वेगळे बदल करावयाचे असल्यास किंवा वापर बदलावयाचा असल्यास पुर्व परवानगी घेणे आवश्यक आहे.

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

१४. विषयांकित रेखांकन व बांधकाम नकाशांची छाननी प्रस्तावासोबत उपलब्ध असणाऱ्या कागदपत्रांच्या आधारे केलेली आहे. (उदा. ७/१२ उतारे, कुलमुखत्यापत्र, संमतीपत्र, मोजणी नकाशा इ.) या कागदपत्रांच्या अधिकृततेबाबत व अद्यावत नोंदीबाबत अर्जदार 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. 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 त्याकरिता बिनशेती आदेशानुसार मोजणी होऊन विषयाधीन जमिनीच्या हद्दी अंतिम झालेनंतर स्वतंत्र प्रस्तावाद्धारे कुपनभिंतीची बांधकाम परवानगी घेणे आवश्यक राहील.

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

१८. सादर प्रस्ताव हा समूहगृह बांधणी 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 याकरिता आवश्यक पुर्तता करुन चटई क्षेत्र अपेक्षिलेस ते सुविधा क्षेत्राचे चटई क्षेत्रासह ०.९० इतके मर्यादित अनुज्ञेय होईल.

१९. रेन वॉटर हार्वेस्टिग बाबतची यंत्रणा अर्जदार यांनी इमारतीचे वापरापूर्वी स्वखर्चाने करावयाची आहे.

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

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

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

२३. शासन नगर विकास विभागाकडील दिनांक १९/११/२००८ चे परिपत्रक क्र. 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 राहतील.

२४. सदरचा भूखंड रहिवास विभागात असल्यामुळे व सदर भूखंडाचे क्षेत्रफळ ५०० चौ.मी. पेक्षा जास्त आहे. त्यामुळे प्रत्येक ८०.०० चौ.मी. क्षेत्रासाठी एक झाड याप्रमाणे वृक्षलागवड करणे व जोपासना करणे बंधनकारक राहील.

२५. प्रस्तावासोबत दिनांक २/४/२०१३ रोजी मो.रं.नं. ४१५४/१३ ने केलेल्या वहीवाटीचे मोजणी नकाशातील हद्दीचे अधिन राहून सदरची शिफारस करणेत येत आहे. विषयाधीन जमीनीचे वहीवाटीचे / हद्दीचे अनुषंगाने काही वाद / न्यायालयीन वाद उद्भवलेस त्याची सर्वस्वी जबाबदारी अर्जदार यांची राहील.

२६. प्रस्तुत प्रकरणातील जमीनीवर कोणतेही बांधकाम सुरु केले नंतर जोते तपासणी प्रमाणपत्र घेतल्याशिवाय पुढील बांधकाम करता येणार नाही. व सदरचे बांधकाम पुर्ण झालेनंतर वापर सुरु करणेपुर्वी वर नमूद सर्व अटींची पूतर्ता करुन भोगवटा प्रमाणपत्र घेणे अर्जदारावर बंधनकारक राहील अन्यथा नियमानुसार कारवाईस पात्र राहील.

२७. उक्त बिनशेतीसाठी प्रस्तावित जागेचे अथवा सर्व्हे नंबर मधील उर्वरीत जागेचे तुकडे पाहून अथवा गुंठेवारी प्रमाणे अनाधिकृतरित्या भूखंड पाडता येणार नाहीत. किंवा विक्री करता येणार नाही. अशाप्रकारे अनाधिकृतरित्य तुकडे पाडल्यास किंवा विक्री केल्यास ही परवानगी रद्द समजण्यात येईल.

२८. १५ मी. पेक्षा जास्त उंचीच्या इमारतीबाब-

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

b) अर्जदारांनी प्रस्ताविल्यानुसार 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 इमारतीचे नियोजनात बदल करणे आवश्यक झाल्यास पुन्हा मुख्य अग्निशमन अधिकारी यांची नव्याने मंजुरी घ्यावी लागेल / तथापि, प्रस्तुत प्रकरणी सादर बांधकाम नकाशांची छाननी करता अर्जदारांनी, अग्निशमन अधिकारी यांनी Provisional Fire N.O.C सोबत दिलेल्या जिन्याचे व लिफ्टचे स्थानामध्ये बदल केला आहे. सबब अशा बदलानुषंगाने जागेवर प्रत्यक्ष बांधकामास

सुरुवात करणेपुर्वी या बदलानुषंगाने संबंधित महानगरपालिकेच्या मुख्य अग्निशमन अधिकारी यांचेकडून सुधारीत Provisional Fire N.O.C घेणे बंधनकारक राहील व सदरचे N.O.C जोता तपासणी वेळी सादर करणे जरुरीचे आहे. तसेच प्रत्येक इमारतीमधील एक स्वेअरकेस व एक लिफ्ट NBC मधील तरतुदीप्रमाणे फाय रेजिस्टन्ट असणे आवश्यक आहे. तसेच उंच इमारतीचे नियोजना अनुषंगाने मुख्य अग्निशमन अधिकारी, पुणे महानगरपालिका यांनी दि. १७/१०/२०१३ चे पत्र क्र. FB/१७७० ने दिलेल्या Provisional Fire N.O.C. मधील अटी / शर्ती ची पूर्तता करणे अर्जदारांवर बंधनकारक राहिल.

d) 'अ' वर्ग नगरपरिषदेच्या प्रमाणित विकास नियंत्रण नियमावलीमधील नियम क.६.२ ६.१ 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) "अ" वर्ग नियमावलीतील नियम क्र. १८.१ 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. तसेच अशा इमारतीचे Structural Design हे भूकंप प्रतिबंधक असणे आवश्यक आहे.

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/इमारतीची 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 सर्व:- अग्नीशनम यंत्रणेची पूर्तता व वर नमुद अटींची पूर्तता होणे आवश्यक राहील.

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

२९. **सदर प्रकल्पातील नियोजित बांधकाम विकासासाठी स्ट्रक्चरल इंजिनिअर श्री. उमेश जोशी, पुणे यांची नेमणूक करण्यात आली असून त्यांनी लेटर हेडवर हमीपत्र सादर केले आहे. त्यामध्ये त्यांनी नमुद केल्यानुसार नियोजित बांधकामाचे स्थिरतेबाबत, बांधकामाबाबतचा दर्जा व गुणवत्तेबाबत संपुर्ण जबाबदारी स्ट्रक्चरल इंजिनिअर यांच्यावर राहील. सदरचे पत्र अर्जदार यांचेवर बंधनकारक राहील.**

३०. प्रस्तुत जमीनीवर भविष्यात नजराणा रक्कम, अकृषिक साऱ्याची फरकाची रक्कम, तडजोड शुल्क अशी काही शासकीय रक्कमेची बाकी उद्‌भवल्यास उपरोक्त रक्कमा भरणे अर्जदारावर बंधनकारक राहील.

३१. विषयाधीन जमीनीचे वहीवाटीचे/ हद्दीचे अनुषंगाने काही वाद/न्यायालयीन वाद उद्‌भवलेस त्याची सर्वस्वी जबाबदारी अर्जदार यांची राहील.

३२. अर्जदार यांनी प्रतिवर्षी निवासी व वाणिज्य प्रयोजनासाठी रु. ०.१०/- प्रती चौ.मी. या दराने 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.

३३. प्रस्तुत जमिनीबाबत दिवाणी, फौजदारी किंवा इतर स्वरुपाचा दावा चालू असेल तर सदर न्यायालयाचा निर्णय संबंधितावर बंधनकारक राहील.

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

३५. सदर आदेशातील अटी व शर्तीचा भंग केल्यास अर्जदार महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६ व त्याखालील नियमानुसार दंडास पात्र राहील तसेच दिलेली परवानगी रद्द समजणेत येईल.

अपर जिल्हाधिकारी पुणे

(प्रदीप पाटील)
अपर जिल्हाधिकारी, पुणे

**प्रति,**

**श्री. राजीव पुरुषोत्तम बोडस यांचे तर्फे कुलमुखत्यारधारक**
**श्री. समीर शरदचंद्र बेलकलकर व**
**श्री. अजित शरदचंद्र बेलवलकर,**
**रा.११७५/१, निर्मिती एमिनन्स ४ था मजला, एरवंडणे, पुणे-४११००४**