वाचले : १) हायमॉट रिअल इस्टेट प्रा.लि.तर्फे डायरेक्टर श्री. के.एम.एस.बेदी, रा. ९,१० अक्षय कॉम्पलेक्स पुष्पक पार्क, औंध, पुणे - ४११००४ यांचा दिनांक: ११/१२/२०१२ रोजीचा अर्ज.

२) मा.आयुक्त, पुणे विभाग पुणे यांचेकडील परिपत्रक क्रमांक मह-२२/जमिन/जनरल/आर आर/७७२/०३ दिनांक २२/९/२००३.

३) सहाय्यक संचालक नगर रचना पुणे यांनी त्यांचेकडील **जा.क्र.रेखांकन/एनएबीपी/मोजे-उरवडे/ता- मुळशी/ग.नं. ४३२ व इतर/ससंपु/५५६, दि.२८/१/२०१३**

४) महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगर रचना अधिनियम १९६६ चे कलम १८

५) या कार्यालयाकडील आदेश क्रं. पमअ/एनए/एसआर/३१५/२०११, दि. २५/०५/२०११

६) वन संरक्षक पुणे वनविभाग, पुणे यांचेकडील क्र. कक्ष-६/जमीन/११५/२००९-१०, दिनांक: १४.मे २००९

७) नगरविकास विभागाकडील परिपत्रक क्र. नाजक-२२११/प्र.क्र.१३८/नाजकधा-२, दि. ७/६/११

८) पर्यावरण विभागाकडील नाहरकत प्रमाणपत्र क्र. **SEAC/२०१०/CR-६२४/TC-२, दिनांक: १८/१०/२०१२**

९) वन परिक्षेत्र अधिकारी पौड यांचेकडील क्रमांक: अ/जमीन/३८/४७८/सन २००८-०९, दिनांक: १९/९/२००८

जिल्हाधिकारी कार्यालय पुणे
महसूल शाखा,
क्र.पमअ/एनए/एसआर/५६८/१२
पुणे १ दि. 20/03/२०१३

विषय:- **मौजे- उरवडे, ता. मुळशी, जि. पुणे येथील जमीन ग.नं. ४३२ मधील क्षेत्र २८९००-०० चौ.मी. व ग.नं.४३४ मधील क्षेत्र ५२२००-०० चौ.मी. असे ७/१२ नुसार एकत्रित ८११००-०० चौ.मी. क्षेत्रापैकी रस्तारुंदीने बाधित होणारे १९१२-०० चौ.मी. व हरितपटटयाने बाधित ५७४९-०० चौ.मी. असे एकत्रित ७६६१-०० चौ.मी.क्षेत्र वजा जाता उर्वरित ७३४३९-०० चौ.मी. क्षेत्रावर निवासी प्रयोजनासाठी वाढीव एफ.एस.आय नुसार** महाराष्ट्र प्रादेशिक नगर रचना अधिनियम १९६६ चे कलम १८ अन्वये सुधारीत रेखांकन नकाशे मंजुरीबाबत.

<u>आदेश</u>

मौजे- उरवडे, ता. मुळशी, जि. पुणे येथील जमीन ग.नं. ४३२ मधील क्षेत्र २८९००-०० चौ.मी. व ग.नं.४३४ मधील क्षेत्र ५२२००-०० चौ.मी. असे ७/१२ नुसार एकत्रित ८११००-०० चौ.मी. क्षेत्रापैकी रस्तारुंदीने बाधित होणारे १९१२-०० चौ.मी. व हरितपटटयाने बाधित ५७४९-०० चौ.मी. असे एकत्रित ७६६१-०० चौ.मी. क्षेत्र वजा जाता उर्वरित ७३४३९-०० चौ.मी. क्षेत्रावर निवासी प्रयोजनासाठी वाढीव एफ. एस. आय. नुसार सुधारित रेखाकंन/बांधकाम नकाशांना मंजूरी मिळावी म्हणुन अर्जदार हायमॉट रियल

इस्टेट प्रा.लि.तर्फे डायरेक्टर श्री. के.एम.एस.बेदी, रा. ९, १० अक्षय कॉम्पलेक्स पुष्पक पार्क, औंध, पुणे - ४११००७. यांनी दि.११/१२/२०१२ रोजी या कार्यालयाकडे अर्ज दाखल केलेला आहे.

विषयांकित क्षेत्रास यापूर्वी इकडील आदेश क्रं. पमअ/एनए/एसआर/३१५/२०११, दि. २५/०५/२०११ अन्वये अकृषिक परवानगीसह रेखांकन/बांधकाम नकाशांना परवानगी देण्यात आलेली आहे.

आता अर्जदार यांनी पूर्व मंजूर रेखांकन/बांधकाम नकाशांतील बहुमजली इमारतीच्या अंतर्गत नियोजनामध्ये बदल करुन आता सर्व इमारती P + १२ मजले असे नियोजन करुन सुधारित रेखांकन / बांधकाम नकाशांना परवानगी मिळणेसाठी विनंती केली आहे.

मौजे- उरवडे, ता. मुळशी, जि. पुणे येथील खालील वर्णनाची जमीन हायमॉट रियल इस्टेट प्रा.लि.तर्फे डायरेक्टर श्री. के.एम.एस.बेदी यांचे नावे खालील प्रमाणे हक्कनोंदणीस दाखल आहे.

अक्र	गावाचे नाव	तालुका	गट नं.
१	उरवडे	मुळशी	४३२ ,४३४

अक्र	जमिन मालकाचे नाव	गट नं.	७/१२ नुसार एकुण क्षेत्र (चौ.मी)	बिनशेती करावयाचे क्षेत्र (चौ.मी)
१	हायमॉट रियल इस्टेट प्रा.लि.तर्फे डायरेक्टर श्री. के.एम.एस.बेदी	४३२	२८९००-००	२८९००-००
		४३४	५२२००-००	५२२००-००
		एकुण क्षेत्र	८११००-००	८११००-००
२	अर्जदार यांनी रेखांकन नकाशात समाविष्ट केलेले क्षेत्र			८११००-००
३	यापूर्वी अकृषिक परवानगी दिलेल क्षेत्र या कार्यालयाकडील आदेश क्र.पमअ/एनए/एसआर/३१५/२०११, दि. २५/०५/२०११			८११००-००
४	रस्त्या रुंदीने व्याप्त क्षेत्र रोड वायडींग			
५	हरितपटट्याने बाधित क्षेत्र			११९१२-००
६	रेखांकन नकाशामध्ये समाविष्ठ करण्याचे क्षेत्र			५७४९-००
७	रेखांकनाचे प्रयोजन			७३४३९-००
८	निवासी			निवासी
				७३४३९-००

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

१. विषयांकित जमीनीचे मालक हायमॉट रियल इस्टेट प्रा.लि.तर्फे डायरेक्टर श्री. के.एम.एस.बेदी हे असून ते स्वतः जमीन विकसीत करणार आहेत.

२. तहसिलदार मुळशी यांचा अहवाल व कार्यालयातील ॲलिनेशन रजिस्टर मधील नोंदी पहाता सदर जमीन वतन/इनामाची नसल्याचे दिसून येते.

३. वनसंरक्षक पुणे, वनविभाग, पुणे यांनी या कार्यालयास पाठविलेली वन जमीनीची नोंदवही पहाता सदर जमीन राखीव वनजमीन नसलेचे दिसून येते. तसेच उपरोक्त बाबत जमीनीचे अधिकार अभिलेखाची पडताळणी केली असता सदरची जमीन खाजगी वनासाठी अधिसूचीत केलेली नाही.

तसेच वन परिक्षेत्र अधिकारी पौड यांचेकडील क्रमांकः अ/जमीन/३८/४७८/सन २००८-०९, दिनांकः १९/९/२००८ अन्वये दिलेल्या पत्रात मौजे-उरवडे येथील गट नं. ४३२, ४३४, व ४४० चे क्षेत्र महाराष्ट्र खाजगी वनांतर्गत आढळून येत नाही.

४. विषयांकित क्षेत्रास यापूर्वी इकडील आदेश क्रं. पमअ/एनए/एसआर/३१५/२०११, दि. २५/०५/२०११ अन्वये अकृषिक परवानगीसह रेखांकन बांधकाम आराखडयांना परवानगी देणेत आलेली आहे.

सहा. संचालक, नगर रचना, पुणे यांनी त्यांचे दिनांकः २८/०१/२०१३ रोजीचे शिफारशीमध्ये जागा पाहणी अहवालानुसार जागेवर पूर्व मंजूर प्रस्तावानुसार जागेवर बांधकामास सुरुवात झालेली असलेचे नमूद केले आहे.

५. सदर गावाला यूएलसी कायदा लागू नाही. तथापि नागरी जमिन (कमाल धारणा व विनिमय) अधिनियम, १९७६ निरसित करण्यात येऊन शासनाने नागरी जमीन (कमाल धारणा व विनियमन) निरसन अधिनियम, १९९९ निांक २९/११/२००९ पासुन स्विकृत केलेला आहे. शासनाचे नगरविकास विभागाकडील पत्र क्र.नाजक-१०(२००८)/प्र.क्र.९/ २००८/नाजकधा-१, दिनांक ०१ मार्च, २००८ अन्वये "कलम १०(३), १०(५), २० व २१ अंतर्गत करण्यात आलेली कार्यवाही वगळता अन्य कलमांतर्गत झालेल्या कार्यवाहीबवत ना.ज.क.धा. अधिनियमा अंतर्गत 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/- चे 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 २९/०६/२०११ रोजी सादर केलेले आहे. सादर केलेल्या शपथपत्र व बंधपत्रानुसार विषयांकित मिळकतीबाबत विवरणपत्र दाखल केले नसल्याचे नमूद करून त्यामध्ये मौजे- उरवडे. ता-मुळशी, येथील ग.क्र. ४३२ व ४३४ या मिळकतीमध्ये कोणतेही क्षेत्र हे अतिरिक्त नसल्याचे प्रतिज्ञापित केले आहे. तसेच प्रस्तुत प्रकरणी उपलब्ध पुणे नागरी समुहाचा नकाशा पाहता सदर गांव त्यामध्ये समाविष्ट असल्याचे दिसुन येत नाही.

तथापि या कार्यालयाकडे पुणे नागरी समुह कार्यालयाने त्यांचेकडील पत्र क्र.युएलसी/सीए-२/१६१९/०७, दिनांक ०१/११/२००७ अन्वये पुणे नागरी समुहातील समाविष्ठ 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 मौजे- उरवडे, ता-मुळशी, येथील ग.क्र.४३२ व ४३४ ही मिळकत त्यामध्ये समाविष्ट नसल्याचे दिसुन येत आहे. याबाबत शासनाचे नगर

अधिकारी पुणे

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.

६. प्रस्तुत जमीनीवरील रेखांकन व बांधकाम आराखडयास मंजूरीची शिफारस सहाय्यक संचालक, नगर रचना पुणे ३०, यांचेकडील **जा.क्र.रेखांकन/एनएबीपी/मौजे- उरवडे/ता- मुळशी/ग.नं. ४३२ व इतर/ससंपु/५५६, दि.२८/१/२०१३** अन्वये केली आहे.

मा.विभागीय आयुक्त, पुणे विभाग पुणे यांचेकडील परिपत्रक क्रं.मह-२/जमीन/जनरल/आरआर/७७२/२००३, दिनांक २२.९.२००३ मधील तरतुदीनुसार विहीत नमुन्यात अर्जदार यांनी प्रतिज्ञापत्र व क्षतिपत्र दाखल केले आहे. सदर प्रतिज्ञापत्रात विषयांकीत जमीनीचे बाबत खालील नमुद केलेल्या कोणत्याही कायदयाच्या तरतुदीचा भंग झालेला नाही असे विशद केले आहे.

१. मुंबई कुळ वहिवाट व शेतजमीन अधिनियम १९४८.
२. महाराष्ट्र जमीन महसुल 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 एकत्रीकरण करणे अधिनियम १९४७.
६. महाराष्ट्र अनुसूचित जमातींच्या व्यक्तींना जमीनी प्रत्यार्पित करणे अधिनियम १९७४.
७. महाराष्ट्र खाजगी वने (संपादन) अधिनियम १९७५.
८. नागरी जमीन कमाल धारणा अधिनियम १९७६.
९. महाराष्ट्र प्रकल्पबाधित व्यक्तिचे पुनर्वसन अधिनियम १९८६.
१०. इनाम वतन कायदे, पुर्नवसन कायदा १९७६ व १९८६
११. अनुसुचित जमातींचे जमीनीबाबतचा कायदा
१२. नागरी जमीन कमाल धारणा अधिनियम १९७६

जमीन यु.एल.सी. कायदयानुसार अतिरिक्त घोषित केलेली नाही व जमीन नविन शर्त वर्ग-२ पैकी नाही.

७. विषयाधिन जमिनीपैकी ग.नं.४३२ मधून ग.नं.४३४ मध्ये जाणेकरिता अर्जदारांनी लगतचा ग.नं.४४० मधील एकूण ७१५००-०० चौ.मी. क्षेत्रापैकी ९२९-०० चौ.मी. (१०,०००-०० चौ.फूट) क्षेत्र म्हणजेच १५-०मी. रुंदीचा संम्मतीचा रस्ता नोंदणीकृत दस्ताने (दस्त क्रं.४५४८/२००८, दि.११/०६/२००८) उपलब्ध करून घेतला आहे.

अर्जदार यांनी सादर केलेली हक्क नोंदणीची कागदपत्रे तसेच मा. विभागीय आयुक्त पुणे यांचेकडील परिपत्रक क्रं. महर/जमीन/जनरल/आरआर/७७२/२००३, दि २२/९/२००३ अन्वये सादर केलेले शपथपत्र बंधपत्रानुसार आणि सहाय्यक संचालक नगररचना, पुणे यांनी दिनांक २८/०७/२०१३ चे पत्रान्वये केलेल्या शिफारशीनुसार अर्जदार निवासी प्रयोजनार्थ सुधारीत रेखांकन नकाशे मिळणेस पात्र आहेत.

सबब **महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगर रचना अधिनियम १९६६ चे कलम १८** नुसार जिल्हाधिकारी पुणे यांना प्रदान करणेत आलेल्या शक्तीनुसार मी विकास देशमुख,जिल्हाधिकारी पुणे जमीन मालक हायमाँट रियल इस्टेट प्रा.लि.तर्फे डायरेक्टर श्री. के.एम.एस.बेदी, रा. ९,१० अक्षय कॉम्पलेक्स पुष्पक पार्क, औंध, पुणे : ४११००७ यांस **मौजे- उरवडे, ता. मुळशी, जि. पुणे येथील जमीन ग.नं. ४३२ मधील क्षेत्र २८९००-०० चौ.मी. व ग.नं.४३४ मधील क्षेत्र ५२२००-०० चौ.मी. असे ७/१२ नुसार एकत्रित ८११००-०० चौ.मी. क्षेत्रापैकी रस्तारुंदीने बाधित होणारे १९१२-०० चौ.मी. व हरितपटटयाने बाधित ५७४९-०० चौ.मी.** असे **एकत्रित ७६६१-०० चौ.मी.क्षेत्र** वजा जाता **उर्वरित ७३४३९-०० चौ.मी.** क्षेत्रावर निवासी **प्रयोजनासाठी वाढीव एफ.एस.आय नुसार महाराष्ट्र प्रादेशिक नगर रचना अधिनियम १९६६ चे कलम** १८ नुसार खालील कोष्टकात नमुद केलेप्रमाणे सुधारीत रेखांकन/बांधकाम आराखडयास मंजूरी खालील अटी व शर्तीवर देत आहे.

प्रस्तावातील रेखांकन/बांधकाम नकाशाचा तपशिलः

अ.क्र	न.क्र.	नकाशाचा तपशील
१	१/१४	लेआऊट प्लॅन, क्षेत्र विवरण तपशिल
२	२/१४	इमारत क्रं.ए,बी,सी,जी, पार्किंग, पहिला ते सातव्या मजल्याचा प्लॅन, नववा ते बाराव्या मजल्याचा प्लॅन
३	३/१४	इमारत क्रं.ए,बी,सी,जी चा आठव्या मजल्याचा प्लॅन
४	४/१४	इमारत क्रं. ए,बी,सी,जी चा इलिव्हेशन, सेक्शन
५	५/१४	इमारत क्रं.डी, ई, एफ, आय चे पार्किंग, पहिला ते सातव्या मजल्याचा प्लॅन, नववा ते बाराव्या मजल्याचा प्लॅन
६	६/१४	इमारत क्रं.डी, ई, एफ, आय चा आठव्या मजल्याचा प्लॅन
७	७/१४	इमारत क्रं.डी, ई, एफ, आय चे इलिव्हेशन, सेक्शन
८	८/१४	इमारत क्रं. एच चे पार्किंग, पहिला, तिसरा, पाचवा, सातवा, नववा, अकरावा मजल्याचे प्लॅन
९	९/१४	इमारत क्रं. एच चे दुसरा, चौथा, सहावा, आठवा, दहाव्या व बाराव्या मजल्याचे प्लॅन, टेरेस प्लॅन
१०	१०/१४	इमारत क्रं.एच चे सेक्शन व इलिव्हेशन
११	११/१४	इमारत क्रं. जे चे बंगलोमधील बेसमेंट, तळमजला, पहिला मजल्याचे प्लॅन, सेक्शन व इलिव्हेशन
१२	१२/१४	इमारत क्रं. जे टाईप मधील रो हाऊस चे पार्किंग, पहिला मजल्याचे प्लॅन, सेक्शन व इलिव्हेशन, टेरेस प्लॅन

१३	१३/१४	खुल्या जागेतील क्लब हाऊस क्रं.१ मधील तळमजला, टेरेस प्लॅन, सेक्शन व इलिव्हेशन
१४	१४/१४	खुल्या जागेतील क्लब हाऊस क्रं.२ मधील तळमजला, पहिला मजल्याचे प्लॅन, टेरेस प्लॅन

अटी व शर्ती:

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

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

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

अशा प्रमाणित रेखांकनाची प्रत या कार्यालयाकडे तसेच सहाय्यक संचालक नगररचना, पुणे यांजकडे सादर करून त्यास अंतिम मंजूरी घेतल्यशिवाय कोणताही विकास करणेत येऊ नये.

४) 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 ठेवले पाहिजेत.

५) रेखांकनातील रस्ते, गटारी,खुली जागा इ. अर्जदारांनी सदनिका वितरीत करण्यापूर्वी जागेवर स्वखर्चाने व समाधानकारकरित्या विकसीत करणे आवश्यक आहे.

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

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

८) नियोजित बांधकामातील मजल्यांची संख्या नकाशावर दर्शविल्याप्रमाणे पार्किंग + १२ मजले यापेक्षा जास्त असू नये.

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

१०) नियोजित इमारतीमध्ये 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 वापरापूर्वी अर्जदाराने केली पाहिजे.

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

१३) **प्रस्तावासोबत मो.र.नं. ८९४१ व ८९४९, दि. १४/०३/२००८** ने केलेल्या वहीवाटीचे मोजणी नकाशातील हद्दीचे अधिन राहून सदरची शिफारस करणेत येत आहे. विषयाधिन जमिनीचे वहिवाटीचे/हद्दीचे अनुषंगाने काही वाद/न्यायालयीन वाद उद्‌भवलेस त्याची सर्वस्वी जबाबदारी अर्जदार यांची राहिल. अशा प्रकरणी मोजणीबाबत कांही वाद उद्‌भवलेस सदरची अकृषिक परवानगी आदेश आपोआप रद्द होईल. जोते तपासणी वेळी मोजणी खात्याकडून सिमांकन करुन घेऊन सदरच्या मोजणी नकाशा या कार्यालयास सादर करणे अर्जदार यांचे वर बंधनकारक राहील.

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

१५) विषयाधिन जमिनीपैकी गट नं.० ४३२ मधून४३४ मध्ये जाणेकरिता अर्जदारांनी लगतचा गट नं. ४४० मधून १५.० मी. रुंदीचा संमतीचा रस्ता नोंदणीकृत दस्ताने (दस्त क्र. ४५४८/२००८, दिनांकः ११/०६/२००८) उपलब्ध करुन घेतला आहे. गट नं. ४३४ मधील विकास कामास सुरुवात करणेपुर्वी सदर संमतीचा रस्ता अर्जदारांनी स्वखर्चाने विकसीत करणे आवश्यक राहिल.

१६) विषयांकित रेखांकन व बांधकाम नकाशांची छाननी प्रस्तावासोबत उपलब्ध असणाऱ्या कागदपत्रांच्या आधारे केलेली आहे. (उदा. ७/१२ उतारे, कुलमुखत्यारपत्र, संमतीपत्र, मोजणी नकाशा इ.) या कागदपत्रांच्या अधिकृततेबाबत व अद्यावत नोंदीबाबत अर्जदार यांची जबाबदारी राहील.

१७) विषयांकित बांधकाम नकाशाची छाननी, अनुज्ञेय चटई क्षेत्र, भूव्याप्त क्षेत्र या बाबतीत केलेली आहे. बांधकाम नकाशातील गणितीय चुका वा जागेवर बांधकाम नकाशावर नमूद केल्या व्यतिरिक्त जादा बांधकाम असल्यास त्यास संबधित वास्तुशिल्पी व अर्जदार जबाबदार राहतील.

१८) सदर जागेलगतच्या नाल्यालगत प्रस्तावित ३०.० मी. रुंदीचा प्रादेशिक योजना नुसारच्या ग्रीन बेल्टमध्ये फक्त झाडे लावणे वापर अनुज्ञेय असून त्यामध्ये कोणतेही बांधकाम करता येणार नाही.

१९) सदर प्रस्तावातील युनिट क्र. १ ते ७७ वर तळ + एक उंची मर्यादेत बांधकाम अनुज्ञेय करण्यात येत असून अर्जदार यांनी जागेवर प्रत्येक युनिटसाठी कुंपनभिंत बांधून स्वतंत्र भूखंड केली असल्याने सदरचे कुंपनभिंतीचे बांधकाम प्रकरणी अकृषिक आदेशापूर्वी पाडून टाकणे अर्जदार यांचेवर बंधनकारक राहिल.

२०) **विषयाधिन जमिनीमधील बांधकाम नकाशांना मंजूरी मिळणेपूर्वीच** जागेवर **अर्जदारांनी बांधकाम सुरुवात केली असल्याने या बांधकामाबाबत शासन**, नगर

विकास विभागाकडील दिनांकः १०/११/१९९७ च्या निर्णयानुसार रक्कम रु. ७,९५,०१०/- इतकी रक्कम तडजोड शुल्क म्हणून दिनांकः १३/०३/२०१३ रोजी वसूल केली आहे.

२१) जागेलगतच्या नाल्याच्या नैसर्गिक प्रवाहास अडथळा येईल, असे कोणतेही बांधकाम करता येणार नाही व नाल्यास सुयोग्य मजबूतीकरण करणे आवश्यक राहिल. तसेच नाल्याच्या हदीवर कुंपन भिंतीचे बांधकाम करता येणार नाही. त्याकरिता बिनशेती आदेशानुसार मोजणी होऊन विषयाधिन जमिनीच्या हदी अंतिम झालेनंतर स्वतंत्र प्रस्तावाव्दारे कुंपनभिंतीची बांधकाम परवानगी घेणे आवश्यक राहिल.

२२) खुल्या जागेतील (open space) प्रस्तावित इमारतीचा वापर नकाशावर नमूद सार्वजनिक वापरासाठीच करणेचा आहे. या वापरा व्यतिरिक्त अन्य कारणासाठी इमारतीचा वापर सुरु केलेचे निदर्शनास आलेस सदरची शिफारस रद्द समजणेत यावी.

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

२४) प्रादेशिक योजनेतील ३०.० मी. रुंद रस्त्याने/रस्तारुंदीने बाधित क्षेत्र सार्वजनिक वापरासाठी कायमस्वरुपी खुले ठेवणे आवश्यक राहिल व समुचित प्राधिकरणाने ही जागा मागणी केल्यानंतर ती विनातक्रार, प्राधिकरणाच्या ताब्यात देणे अर्जदारांवर बंधनकारक राहिल. अस्तित्वातील रस्त्याखालील क्षेत्राचा चटईक्षेत्र निर्देशांक अनुज्ञेय होणार नाही.

२५) या कार्यालयाकडील आदेश क्रं. पमअ/एनए/एसआर/३१५/२०११, दि. २५/०५/२०११ अन्वये दिलेली रेखांकन/बांधकाम नकाशांची मंजूरी रद्द समजणेत यावी

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

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

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

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

३०) **अर्जदार यांचे रेखांकन मंजूरीचे क्षेत्र ७३४३९.०० चौ.मी. आहे** व सादर **प्रस्तावाखालील जमिनीमध्ये प्रस्तावित बांधकामाचे क्षेत्र ८५००७.३९ चौ.मी.** आहे. **सबब राज्यस्तरीय State Environment Impact Assessment Authority कडून Environment Clearance चे नं.SEAC- 2010/CR-624/TC-2, दिनांकः १८/१०/२०१२** प्रमाणपत्र अर्जदार यांनी सादर केलेले आहे. सदर प्रमाणपत्रानुसार त्यामधील अटींची पूर्तता करुन घेणेबाबतची जबाबदारी **Maharastra Pollution Control Board** ची आहे. सदर प्रकरणी पूर्व

मंजूर इमारतींचे बरेच बांधकाम जागेवर झालेले असल्याने सुधारीत नकाशे मंजूरीपूर्वी Environmental NOC मधील अटींची पूर्तता होणेचे अनुषंगाने Maharastra Pollution Control Board चे नाहरकत प्रमाणपत्र आवश्यक राहील.

३१) शासन नगर विकास विभागाकडील दि.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 चटईक्षेत्र नमूद केलेले आहे. याबाबत गणितिय चुका इ. बाबत वास्तुशिल्पी व अर्जदार जबाबदार राहतील.

३२) उक्त प्रस्तावामध्ये समाविष्ठ ग नं. ४३२ व ४३४ क्षेत्र ८११००.०० चौ.मी. या एकत्रित क्षेत्रावर प्रकरण सादर आहे. सदरचे एकत्रीकरण हे नियोजनाचे दृष्टीने दर्शविलेले आहे. सबब उक्त गट नं. मधील क्षेत्रामध्ये एकत्रीकरण बाबतची सक्षम अधिकाऱ्याची मान्यता घेऊन त्यानुसार आवश्यक ती नोंद महसूल दप्तरी होऊन तसा नोंदीबाबतची ७/१२ उतारा / मोजणी नकाशा सादर करणे अर्जदार यांच्यावर बंधनकारक आहे.

३३) सदर भूखंडाचे 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.

३४) प्रस्तुत प्रकरणातील इमारत क्र. ए,बी,सी वगळता उर्वरित बांधकामासाठी जमिनीवर 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 करुन भोगवटा प्रमाणपत्र घेणे. अर्जदारावर बंधनकारक राहील अन्यथा नियमानुसार कारवाईस पात्र राहील.

३५) उक्त प्रकरणी बांधकाम सुरु केलेनंतर जोते तपासणी आवश्यक असलेचे प्रस्तावास मंजुरीची शिफारस करताना कळविले होते. त्यानुसार इमारत क्र. **अे,बी,सी** या इमारतींचे जोते तपासणी प्रमाणपत्रासाठीचा अर्ज या कार्यालयाकडे सादर केलेला होता. त्यानुसार सहा. संचालक, नगररचना, पुणे दि. २३/१/२०१२ चे पत्र क्र. मौजे उरवडे/ता मुळशी/स नं. ४३२ व ४३४पै/अंशतः जोते तपासणी प्रमाणपत्र/ससंपु/३६० ने जोते तपासणी प्रमाणपत्राची तांत्रिक छाननी या कार्यालयाने मंजूर केलेल्या पत्रान्वये दिलेली आहे. सर्व इमारतींचे बांधकाम पूर्ण झालेनंतर वापर सुरु करणेपूर्वी वर नमूद सर्व अटींची पूर्तता करुन उर्वरित इमारतींचे जोते तपासणी प्रमाणपत्र व भोगवटा प्रमाणपत्र घेणे. अर्जदारावर बंधनकारक राहील अन्यथा नियमानुसार कारवाईस पात्र राहील.

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

३७) पूर्व मंजूरी प्रमाणे विकासक/जागा मालक यांनी काही सदनिका बाबत नोंदणीकृत करार केले असल्यास सदर करार धारकास उक्त सुधारीत मंजूरीबाबत अवगत करणेची व मूळ करारानुषंगाने कायद्यानुसार आवश्यक त्या सर्व बाबींची पूर्तता

ाधिकारी
पुणे

करणेची संपूर्ण जबाबदारी विकासक/जागा मालक यांची राहिल. व त्यानुसार पूर्तता व्हावी लागेल. सुधारीत मंजूरीबाबत करारधारकाकडून काही आक्षेप घेतल्यास त्याची संपूर्ण जबाबदारू विकासक/जागा मालक यांची राहिल व सुधारीत मंजूरीची शिफारस रद्द समजणेत येईल. त्यास हे कार्यालय जबाबदार राहणार नाही.

३८) १५ मीटर पेक्षा जास्त उंचीच्या इमारतीबाबत.

१) "अ" वर्ग नगरपरिषदेच्या प्रमाणित विकास नियंत्रण नियमावलीमधील नियम क्र. १३.४(ii) नुसार प्रस्तावित इमारतीसभोवताली ६ मी. रुंदीचे पाथवे किमान ४५ टन वजनाचे फायर इंजिनचा भार पेलू शकेल याप्रमाणे डिझाईन करुन विकसीत करणेची जबाबदारी विकासकर्त्यांची /अर्जदाराची राहिल.

२) अर्जदारांनी प्रस्ताविल्यानुसार सर्व उंच इमारती स्टिल्ट वर राहणे आवश्यक राहिल. त्याचबरोबर वाहनतळ सुविधा शासनाने दिनांक २८/८/२००९ च्या नोटीशी अन्वये अंतिम केलेल्या नियमानुसार प्रस्तावित करणे आवश्यक राहिल.

३) नगरविकास विभागाच्या दिनांक २८/८/२००९ रोजीच्या अधिसूचना प्रमाणे नियम क्र. ४ मधील टीप- ii प्रमाणे पुणे महानगरपालिकेच्या मुख्य अग्निशमन अधिकारी यांनी १५ मी. पेक्षा उंच इमारतीच्या नियोजनातील जिन्याचे व लिफ्टचे स्थान मान्य केलेले आहे. तथापि सहा. संचालक नगररचना यांचे कार्यालयाकडून मंजूरीसाठी शिफारस केलेल्या याबाबतचे नियोजनानुसार इमारतीचे नियोजनात बदल करणे आवश्यक झाल्यास पुन्हा मुख्य अग्निशमन अधिकारी यांची मंजूरी घ्यावी लागेल. तसेच प्रत्येक इमारतीमधील एक स्टेअरकेस व एक लिफ्ट NBC मधील तरतुदीप्रमाणे फायर रेजिस्टंट असणे आवश्यक आहे. तसेच उंच इमारतीचे नियोजनाअनुषंगाने **मुख्य अग्निशमन अधिकारी, पुणे यांनी** दिनांकः १५/१०/२०११ चे पत्र क्र. **एफ.बी/२६६२** ने दिलेल्या Provisional fire NOC मधील अटी/शर्तीची पूर्तता करणे अर्जदारांवर बंधनकारक राहिल.

४) अ वर्ग नगरपरिषदेच्या प्रमाणित विकास नियंत्रण नियमावलीमधील नियम क्र. ६.२ ६.१ नुसार बाबींची पूर्तता तसेच अग्निप्रतिबंधकन उपाययोजनाबाबत परिशिष्ट पी मधील बाबींची पूर्तता करणे अर्जदारांवर बंधनकारक राहिल.

५) नेहमीच्या वापराशिवाय अग्निप्रतिबंधक व्यवस्थेकरिता, पाणीपूरवठा, जलनिस्सारण, सांडपाणी, कचरा विल्हेवाट इ. बाबींची पूर्तता अर्जदारांने स्वखर्चाने स्वजबाबदारीवर करणे आवश्यक राहिल.

६) अ वर्ग नियमावलीतील नियम क्र. १८.१ नुसार लिफ्टची सुविधा उपलब्ध करुन देणे आवश्यक राहिल.

७) अशा विकासासाठी इमारतीचे Structural Stability बाबत शासनाच्या नोंदणीकृत Structural Engineer चे प्रमाणपत्र अर्जदाराने जोता तपासणीपूर्वी या कार्यालयात दाखल करणे आवश्यक राहिल. तसेच अशा इमारतींचे Structural Design हे भुकंप प्रतिबंधक असणे आवश्यक राहिल.

८) विकासकाने जोत्यापर्यंतचे बांधकाम केल्यानंतर या कार्यालयास कळविणे आवश्यक राहिल.जोत्यापर्यंतच्या बांधकामांना या कार्यालयाने प्रमाणित केल्यानंतरच पुढील बांधकाम करावे. तसेच त्यानंतर सुध्दा बांधकाम परवानगीनुसार सुरु आहे

किंवा कसे, याची शहानिशा तसेच जोत्याचे बांधकाम प्रमाणपत्र सादर केल्यानंतर अथवा वेळोवेळी असे बांधकाम /इमारतीची तपासणी करण्याकरिता तहसिलदार हवेली यांना सूचना देणेत येत आहेत. तसेच तहसिलदार हवेली यांनी सहा. संचालक नगररचना यांचे कार्यालयातील तांत्रिक अधिकारी यांचे मदतीने अशा इमारतीचे बांधकाम दिलेल्या परवानगीनुसार व अटीनुसार सुरु असल्याची खातरजमा करावी.

९) अशा इमारतींना भोगवटा प्रमाणपत्र घेणे बंधनकारक आहे. व असे भोगवटा प्रमाणपत्र देण्यापूर्वी सर्व अग्निशमन यंत्रणेची पूर्तता व वर नमूद अटींची पूर्तता होणे आवश्यक राहिल.

१०) विषयाधिन जागेवर, विषयाधिन जमिनीचा स.नं/ग.नं निहाय तपशील, जमीन मालकाचे नांव, विकासकाचे नाव, वास्तूशिल्पीचे नाव, बिनशेती परवाना क्रमांक, इत्यादी आशय दर्शविणारा योग्य आकाराचा फलक लावणे आवश्यक राहिल.

३९) सदर प्रकल्पातील नियोजित बांधकाम विकासासाठी स्ट्रक्चरल इंजिनिअर श्री हंन्सल पारीख, पुणे यांची नेमणूक करण्यात आली असून त्यांनी लेटर हेडवर दिनांक ९/१/२०१३ रोजीचे हमीपत्र सादर केले आहे. त्यामध्ये त्यांनी नमूद केल्यानुसार नियोजित बांधकामाचे स्थिरतेबाबत, बांधकामाबाबतचा दर्जा व गुणवत्तेबाबत संपूर्ण जबाबदारी स्ट्रक्चरल इंजिनिअर यांच्यावर राहील.

४०) प्रस्तुत जमिनीवर रक्कम रुपये ०.१०/- प्रति चौ.मी. निवासी या दराने अकृषिक आकारणी करणेत आली असून सदरची आकारणी ही तात्पुरत्या स्वरूपाची आहे. दिनांक १/८/२००६ पासून सुधारित दर अंमलात आल्यानंतर त्यानुसार आकारणी करणेत येईल व सदर आकारणीनूसार रक्कम भरणे अर्जदारांवर बंधनकारक असेल.

४१) सदर प्रकरणी अर्जदारांनी प्रस्तावातील सुविधा क्षेत्र हे शासनाचे ताब्यात देऊन त्याचे अतिरिक्त चटईक्षेत्र न घेता अर्जदार स्वतः सुविधा क्षेत्रात अनुज्ञेय बांधकाम करणार असल्याचे हमीपत्र सहा. संचालक, नगररचना, पुणे यांचे कार्यालयाकडे सादर केले आहे. त्याप्रमाणे कार्यवाही करणे अर्जदारांवर बंधनकारक राहील.

४२) अर्जदाराने सादर केलेली कागदपत्रे खोटी अथवा दिशाभुल करणारी आढळल्यास सदर मंजूरी रद्द समजणेत येईल व अर्जदार भारतीय दंडविधान कायदयांतर्गत कारवाईस पात्र ठरेल.

४३) अर्जदार यांनी अर्जासोबत सादर केलेली माहीती चुकीची अथवा दिशाभुल करणारी आढळल्यास प्रस्तुतची परवानगी रद्द समजणेत येईल.

(विकास देशमुख)
जिल्हाधिकारी पुणे

प्रति,

हायमौंट रियल इस्टेट प्रा.लि.तर्फे डायरेक्टर श्री. के.एम.एस.बेदी,
रा. ९,१० अक्षय कॉम्पलेक्स पुष्पक पार्क, औंध,
पुणे : ४११००७

जिल्हाधिकारी
पुणे