वाचा:-१) मे. ग्रीनमार्क प्रॉपर्टीज तर्फे कुलमुखत्यारधारक मे. ड्रीम्स कन्स्ट्रक्शन (पुणे) प्रा.लि. तर्फे संचालक श्री. रमेश घिसुलाल मेहता रा. २७/५२८, निगडी प्राधिकरण पुणे ४४ यांचा दिनांक १५/०५/२०१४ रोजीचा अर्ज.

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

३) सहा. संचालक नगर रचना पुणे यांनी जा. क्र. रेखांकन/एन.ए.बी.पी./मौ. वाघोली/ता. हवेली/ग.न.८९४ व ८९८ पै./ ससंपु/४४०९, दिनांक १७/०७/२०१४

४) महाराष्ट्र शासन पर्यावरण विभागाकडील पत्र क्रमांक इएनव्ही-२०१०/प्र.क्र.१४४/ता.क्र.३, दि ०५/०२/११.

५) वन संरक्षक पुणे वन विभाग पुणे यांचेकडील कक्ष क्र.-६/जमीन/११५/२००९-२०१०, दि. १४ मे. २००९

६) महाराष्ट्र शासन नगर विकास विभागाकडील परिपत्रक क्र.नाजक २२११/प्र.क्र.१३८/ नाजकधा-२ दिनांक ०७/०६/२०११

७) मुख्य अग्निशमन अधिकारी, पुणे महानगर पालिका पुणे यांचेकडील पत्र क्र. FB/७५०, दि. २१/०६/२०१३.

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) या कार्यालयाकडील आदेश क्र. पमह/ एनए/ एसआर/२६७/ २०१३, दिनांक ११/१०/२०१३

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

जिल्हाधिकारी पुणे

जिल्हाधिकारी कार्यालय,पुणे.
(महसुल शाखा)
क्र.पमह/एनए/एसआर/८५१/१४
पुणे, दिनांक -१५ /०९/२०१४

विषय:- सुधारीत बांधकाम नकाशांना परवानगी देणेबाबत....

मौजे वाघोली, ता. हवेली, जि. पुणे येथील ग. नं. ८९४ व ८९८ पै. क्षेत्र १९९९२.०० चौ. मी. पै. प्रादेशिक रस्त्याखालील (६० मी.) २०७.६७ चौ. मी. व प्रादेशिक रस्त्याखालील (३० मी.) ४११.८४ क्षेत्र वजा जाता १९३७२.४९ चौ.मी. क्षेत्रावर निवासी प्रयोजनाकरिता महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगररचना अधिनियम, १९६६ चे कलम १८ अन्वये सुधारीत रेखांकन/बांधकाम नकाशांना मंजूरी देणेबाबत...

आदेश,

मे. ग्रीनमार्क प्रॉपर्टीज तर्फे कुलमुखत्यारधारक मे. ड्रीम्स कन्स्ट्रक्शन (पुणे) प्रा.लि. तर्फे संचालक श्री. रमेश घिसुलाल मेहता रा. २७/५२८, निगडी प्राधिकरण पुणे ४४ यांनी मौजे वाघोली, ता. हवेली, जि. पुणे येथील ग. नं. ८९४ व ८९८ पै. क्षेत्र १९९९२.०० चौ. मी. पै. प्रादेशिक रस्त्याखालील (६० मी.) २०७.६७ चौ. मी. व प्रादेशिक रस्त्याखालील (३० मी.) ४११.८४ क्षेत्र वजा जाता १९३७२.४९ चौ.मी. क्षेत्रावर निवासी प्रयोजनाकरिता महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगररचना अधिनियम, १९६६ चे कलम १८ अन्वये सुधारीत रेखांकन/बांधकाम नकाशांना मंजूरी मिळणेबाबत या कार्यालयाकडे दिनांक १५/०५/२०१४ रोजी विनंती अर्ज केला आहे.

विषयांकीत मिळकतीवर यापुर्वी या कार्यालयाकडील आदेश क्र. पमह/ एनए/ एसआर/ २६७/ २०१३, दिनांक ११/१०/२०१३ अन्वये अकृषीक परवानगीसह बांधकाम नकाशांना मंजुरी दिलेली आहे. आता त्याच क्षेत्रावर सुधारीत बांधकाम नकाशांना परवानगी मिळणेबाबत विनंती केलेली आहे.

अर्जदार यांनी सादर केलेले रेखांकन/इमारत बांधकाम आराखडे सहाय्यक संचालक नगर रचना पुणे यांनी जा. क्र. रेखांकन/एन.ए.बी.पी./मौ. वाघोली/ता. हवेली/ग.न.८९४ व ८९८ पै./ससंपु/४४०९, दि. १७/०७/२०१४ नुसार सुधारीत बांधकाम आराखडयास मंजुरी देणेबाबत शिफारस केलेली आहे.

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

अ.क्र.	जमिन मालकाचे नाव	गट नं.	७/१२ नुसार एकुण क्षेत्र (चौ.मी)	बिनशेती करावयाचे क्षेत्र (चौ.मि.)
१	ग्रीनमार्क प्रॉपर्टीज भागीदारी संस्थेतर्फे भागीदार श्री. कांतीलाल भावजी पटेल	८९४	१७९००.००	१७९००.००
२		८९८	८५००.००	२१२५.००
एकूण क्षेत्र			**२६४००.००**	**२००२५.००**
३	अर्जदार यांचे नावे ७/१२ वर असलेले क्षेत्र			२००२५.००
४	मोजणी नुसार रेखांकन नकाशात समाविष्ट केलेले क्षेत्र			१९९९२.००
५	(-) प्रादेशिक रस्त्याखालील क्षेत्र (६०.० मी.) चौ.मी.			२०७.६७
६	(-) प्रादेशिक रस्त्याखालील क्षेत्र (३०.० मी.) चौ.मी.			४११.८४
एकुण वजा क्षेत्र				**६१९.५१**
७	सुधारीत बांधकाम नकाशा परवानगीचे निव्वळ क्षेत्र			**१९३७२.४९**
८	**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 जमिन ग. नं. ८९४, ८९८ मधील २००२५.०० चौ.मी. क्षेत्रावरील अर्जदार यांची मालकी ही फेरफार क्र. ७३३९ नुसार खरेदीने प्राप्त झालेली असुन त्यांनीच सुधारीत बांधकाम नकाशांना परवानगी मिळणेकामी विनंती अर्ज केलेला आहे.

२. या कार्यालयाकडील उपलब्ध ॲलिनेशन रजिस्टरमधील नोंदी पहाता सदर जमीन ही इनाम/वतन संवर्गातील असल्याचे दिसून येत नाही.

३. सहा. संचालक नगर रचना विभाग पुणे यांचेकडील जा. क्र. रेखांकन/एन.ए.बी.पी./मौ. वाघोली/ता. हवेली/ग.न.८९४ व ८९८ पै./ससंपु/४४०९, दिनांक १७/०७/२०१४ रोजीच्या अहवालानुसार, जागेस प्रादेशिक योजनेनुसार उत्तरेस ३०.० मी. व ६०.० मी. रुंदीचा प्रस्तावित रस्ता उपलब्ध होत आहे.

४. वनसरंक्षक, पुणे वन विभाग, पुणे यांचेकडील क्र. कक्ष-६/जमीन/११४/२००९-२०१० दिनांक १४ मे, २००९ रोजी सादर केलेली यादी व सीडी तपासली असता प्रस्तुत क्षेत्र राखीव किंवा खाजगी वन संज्ञेत येत नाही.

५. सहा. संचालक नगर रचना विभाग पुणे यांचेकडील जा. क्र. रेखांकन/एन.ए.बी.पी./मौ. वाघोली/ता. हवेली/ग.न.८९४ व ८९८ पै./ससंपु/४४०९, दिनांक १७/०७/२०१४ रोजीच्या अहवालानुसार पुर्व मंजुर प्रस्तावानुसार जागेवर जागेवर विंग ए, बी, सी, डी, चे खोदाई व फुटींगचे काम चालू आहे.

६. युएलसीबाबत अभिप्राय -

नागरी जमिन (कमाल धारणा व विनियमन) 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.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 कार्यवाहीबबत 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 ०३/१०/२०१२ रोजी सादर केलेले आहे. सादर केलेल्या शपथपत्र व बंधपत्रानुसार विषयांकित मिळकतीबाबत विवरणपत्र दाखल केले नसल्याचे नमूद करून त्यामध्ये प्रश्नाधिन ग. नं. ८९८ व ८९८ पै. मौजे वाघोली, ता. हवेली येथील १९९९२.०० चौ.मी. क्षेत्र कलम २० अन्वये सुट दिलेल्या, कलम २१ खालील योजनांचे यादीत सदर जमिनीचा समावेश आहे काय? तसेच प्रकरणामध्ये कलम ८ (४) अन्वये निर्णय होऊन अतिरिक्त क्षेत्र निरंक घोषित केले असलेस सदरचे प्रकरण आपल्या कार्यालयामध्ये उपलब्ध आहे काय? याबाबतची माहिती २० दिवसामध्ये अभिप्राय सादर करणेबाबत युएलसी कार्यालयास पत्र क्र. पमह/एनए/एसआर/२६७/२०१३ दिनांक ०३/०८/२०१३ अन्वये कळविणेत आलेले होते.

तसेच कार्यालयाकडे पुणे नागरी समुह कार्यालयाने त्यांचेकडील पत्र क्र.युएलसी/सीए-२/ १६११/ 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 प्रश्नाधिन ग. नं. ८९४ व ८९८ पै. बाबत विवरणपत्र दाखल केलेल्या सिडी मध्ये समावेश नसल्याचे दिसुन येते.

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.

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 Sensetive Area (ESA) चे यादीत समाविष्ठ नाही.

सहा. नगर रचना पुणे यांनी जा. क्र. रेखांकन/एन.ए.बी.पी./मौ. वाघोली/ता. हवेली/ग.न.८९४ व ८९८ पै./ससंपु/४४०९, दिनांक १७/०७/२०१४ अन्वये रेखांकन व त्यामधील बांधकाम नकाशे मंजुरीची शिफारास केलेली आहे.

मा. विभागीय आयुक्त, पुणे विभाग,पुणे यांचेकडिल परिपत्रक क्र.मह-२/जमीन/ जनरल/ आर आर/ ७७२/२००३, दि. २२/०९/२००३ मधील तरतुदीनुसार अर्जदार यांनी दिनांक ११/०८/२०१४ 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 विषद 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.

मौजे वाघोली, ता. हवेली, जि. पुणे येथील ग. नं. ८९४ व ८९८ पै. क्षेत्र ११९९२.०० चौ. मी. पै. प्रादेशिक रस्त्याखालील (६० मी.) २०७.६७ चौ. मी. व प्रादेशिक रस्त्याखालील (३० मी.) ४११.८४ क्षेत्र वजा जाता ११३७२.४९ चौ.मी. क्षेत्रावर या पुर्वी या कार्यालयाकडील आदेश क्र. पमह/ एनए/ एसआर/ २६७/ २०१३, दिनांक ११/१०/२०१३ नुसार अकृषिक परवानगीसह बांधकाम नकाशांना परवानगी देणेत आलेली आहे. त्यामुळे नव्याने अकृषिक आकारणी करणेत आलेली नाही.

वरील परिस्थिती विचारात घेता, अर्जदार यांची निवासी प्रयोजनार्थ बांधकाम नकाशांना परवानगी मिळणेची विनंती मान्य करणेस हरकत नाही. म्हणून, महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगररचना अधिनियम, १९६६ चे कलम १८ अन्वये जिल्हाधिकारी, पुणे यांना प्रदान करणेत आलेल्या शक्तीनुसार मी, सौरभ राव, जिल्हाधिकारी, पुणे अर्जदार मे. ग्रीनमार्क प्रॉपर्टीज तर्फे कुलमुखत्यारधारक मे. ड्रीम्स कन्स्ट्रक्शन (पुणे) प्रा.लि. तर्फे संचालक श्री. रमेश धिसुलाल मेहता रा. २७/५२८, निगडी प्राधिकरण पुणे ४४ यांना मौजे वाघोली, ता. हवेली, जि. पुणे येथील ग. नं. ८९४ व ८९८ पै. क्षेत्र १९९९२.०० चौ. मी. पै. प्रादेशिक रस्त्याखालील (६० मी.) २०७.६७ चौ. मी. व प्रादेशिक रस्त्याखालील (३० मी.) ४११.८४ क्षेत्र वजा जाता १९३७२.४९ चौ.मी. क्षेत्रावर निवासी प्रयोजनाकरिता सुधारीत बांधकाम नकाशांना सहा. संचालक नगर रचना पुणे यांनी जा. क्र. रेखांकन/एन.ए.बी.पी./मौ. वाघोली/ता. हवेली/ ग.न.८९४ व ८९८ पै./ ससंपु/४४०९, दिनांक १७/०७/२०१४ मधील शिफारसीस अधिन राहून खालील कोष्टकात नमुद मिळकतीवर खालील अटी व शर्तीस अधिन राहून सुधारीत बांधकाम नकाशांना परवानगी देत आहे.

सुधारीत बांधकाम नकाशा मंजूर करावयाच्या जमिनीचे वर्णन

अ. क्र.	जमीनीचे मुद्दे	जमीनीबाबतचा तपशिल
१	गावाचे नाव	मौजे - वाघोली , ता- हवेली
२	गट नंबर	८९४ व ८९८ पै.
३	अर्जदार यांचे नावे ७/१२ वर असलेले क्षेत्र	२००२५.००
४	मोजणी नुसार रेखांकन नकाशात समाविष्ट केलेले क्षेत्र	१९९९२.००
५	(-) प्रादेशिक रस्त्याखालील क्षेत्र (६०.० मी.) चौ.मी.	२०७.६७
६	(-) प्रादेशिक रस्त्याखालील क्षेत्र (३०.० मी.) चौ.मी.	४११.८४
	एकुण वजा क्षेत्र	**६१९.५१**
७	सुधारीत बांधकाम नकाशा परवानगीचे निव्वळ क्षेत्र	**१९३७२.४९**
८	**सुधारीत बांधकाम नकाशा परवानगीचे प्रयोजन**	**निवासी**

सुधारीत बांधकाम आराखडयातील नकाशांचा तपशिल

क्र.	नकाशा क्र.	इमारत क्र.	इमारतीचे मजले	सदनिका संख्या	८ वा मजला रिफ्युज एरीया	शेरा
१	१/६	--	--	--	--	रेखांकन नकाशा, क्षेत्रगणना नकाशा, स्थळदर्शक नकाशा, क्षेत्रविवरण तपशिल इ.
२	२/६	विंग ए, बी, सी	पार्किंग पहिला तिसरा पाचवा सातवा	०८ ०८ ०८ ०८ ०८	--	बांधकाम नकाशा, क्षेत्रविवरण तपशिल इ.

			नववा	०८		
			अकरावा	०८		
		विंग डी	पहिला	०८		
			तिसरा	०८		
			पाचवा	०८		
३	३/६	विंग ए, बी, सी	दुसरा	०८	९१.४३ चौ.मी.	बांधकाम नकाशा, क्षेत्रविवरण तपशिल इ.
			चौथा	०८		
			सहावा	०८		
			आठवा	०६		
			दहावा	०८		
			बारावा	०८		
४		विंग डी	दुसरा	०८		
			चौथा	०८		
			सहावा	०८		
५	४/६	विंग ए. बी. सी. डी	--	--	--	क्षेत्रविवरण तपशिल इ.
६	५/६	विंग ए.बी.सी. डी	--	--	--	सेक्शन, इलेव्हेशन इ.
९	६/६	क्लब हाऊस	तळ + १	०१	क्लब हॉऊस इमारतीचा सविस्तर तपशिल	

अटी व शर्ती

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

२) सुधारीत रेखांकनातील इमारती हे रहिवास 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 रूंदी १५% सुविधा जागा व १०% खुल्या जागेचे क्षेत्र मंजुर रेखांकनात दर्शविल्यापेक्षा कमी भरता उपयोगी नाही. यामध्ये काही फेरफार झाल्यास अभिन्यास पुन्हा मंजूर करून घ्यावा लागेल. अशा प्रमाणित रेखांकनाची प्रत नगररचना विभाग पुणे व या कार्यालयाकडे सादर करून त्यास अंतिम मंजूरी घेणे आवश्यक आहे.

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

५) 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 नियोजित इमारतीचा वापर रहिवास वापरासाठी करण्यात यावा व बांधकाम मंजूर नकाशाप्रमाणे असावे.

७) रेखांकन नकाशावर दर्शविल्याप्रमाणे नियोजित बांधकामापासून पुढील, मागील व बाजुची अंतरे प्रत्यक्षात जागेवर असली पाहिजेत व त्याखालील 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 नकाशात दर्शविल्या इतके वायुविजन उपलब्ध होणे आवश्यक राहील.

९) सुधारीत इमारतीमध्ये १/१० रूमच्या क्षेत्राइतके वायुविजन उपलब्ध होणे आवश्यक राहील.

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

११) नियोजित बांधकामात मंजुरीपेक्षा वेगळे बदल करावयाचे असल्यास किंवा वापर बदलावयाचा असल्यास पुर्व परवानगी घेणे आवश्यक आहे.

१२) प्रस्तावासोबत मो.र.न. १३०१/२०१२, १३७३/२०१२, दिनांक १५/०९/२०१२ ने केलेल्या वहीवाटीचे मोजणी नकाशातील हददीचे 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) नियोजित 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, कुळमुखत्यारपत्र, 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) स्टिल्ट भविष्यात बंदिस्त करण्यात येऊ नये. तसेच स्टिल्टचा वापर फक्त पार्किंगसाठीच करण्यात यावा.

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

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

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

२०) विघटन होणा-या ओल्या कच-यासाठी गांडूळखत प्रकल्प अर्जदार यांनी स्वखर्चाने करावयाचा आहे.

२१) 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.

२२) सदर भुखंडाचे 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.

२३) प्रस्तुत प्रकरणातील जमीनीवर कोणतेही बांधकाम सुरु केले नंतर जोते तपासणी घेतलेशिवाय पुढील बांधकाम करता येणार नाही. व सदरचे बांधकाम पुर्ण झालेनंतर वापर सुरू करणेपुर्वी भागेवटा प्रमाणपत्र घेणे अर्जदारावर बंधनकारक राहील, अन्यथा नियमानुसार कारवाईस पात्र राहील.

२४) पुर्व मंजुरीप्रमाणे विकासक / जागा मालक यांनी काही सदनिका बाबत नोंदणकृत करार केले असल्यास सदर करार धारकास उक्त सुधारीत मंजुरीबाबत अवगत करणेची व मुळ करारानुषंगाने कायद्यानुसार आवश्यक त्या सर्व बाबीची पुर्तता करणेची संपुर्ण जबाबदारी विकासक / जागा मालक यांची राहील. व त्यानुसार पुर्तता व्हावी लागेल. सुधारीत मंजुरीबाबत करारधारकाकडून काही आक्षेप घेतल्यास त्याची संपुर्ण जबाबदारी विकासक / जागा मालक यांची राहील व सुधारीत मंजुरीची शिफारस रद्द समजणेत येईल. त्यास हे कार्यालय जबाबदार राहणार नाही.

२५) 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.

२६) १५ मी. पेक्षा जास्त उंचीच्या इमारतीबाबत -

a) अ वर्ग नगरपरिषदेच्या प्रमाणित विकास नियंत्रण नियमावलीमधील नियम क्र. 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 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 मंजुरी घ्यावी लागेल . तसेच प्रत्येक इमारतीमधील एक स्टेअरकेस व एक लिफ्ट NBC मधील तरतुदीप्रमाणे फाय रेजिस्टन्ट असणे आवश्यक आहे. तसेच उंच इमारतीचे नियोजना अनुषंगाने मुख्य अग्निशमन अधिकारी पुणे महानगर पालिका यांनी पत्र क्र. FB/७५०, दि. २१/०६/२०१३ 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 क्र. 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.

h) विकसकाने जोत्यापर्यंतचे बांधकाम केल्यानंतर सहा. संचालक नगर रचना यांचे कार्यालयास कळविणे आवश्यक आहे. जोत्यापर्यंतच्या बांधकामांना सहा. संचालक नगर रचना पुणे यांनी प्रमाणित केल्यानंतरच पुढील बांधकाम करावे. तसेच त्यानंतरसुध्दा बांधकाम परवानगीनुसार सुरू आहे किंवा कसे याची शहानिशा या कार्यालयाचे स्तरवारून करणेत येईल. तसेच जिल्हाधिकारी, पुणे किंवा त्यांचे प्रतिनिधींनी, सहा. संचालक, नगर रचना यांचे कार्यालयातील तांत्रिक अधिकारी यांचे मदतीने अशा इमारतीचे बांधकाम दिलेल्या परवानगीनुसार व अटीनुसार सुरू असल्याची खातरजमा करावी.

i) अशा इमारतीना भोगवटा प्रमाणपत्र घेणे बंधनकारक आहे व असे भोगवटा प्रमाणपत्र देण्यापुर्वी सर्व - अग्नीशमन यंत्रणेची पुर्तता व वर नमुद अटीची पुर्तता होणे आवश्यक राहील.

j) विषयाधीन जागेवर, जमिनीचा स.नं. /ग.नं. निहाय तपशिल, जमिन मालकाचे नाव, विकसकाचे नाव, वास्तुशिल्पीचे नाव, बिनशेती परवाना क्रमांक इत्यादी आशय दर्शविणारा योग्य आकाराचा फलक लावणे आवश्यक राहील.

k) पुणे महानगरपालिकाचे मुख्य अग्नीशमन अधिकरी यांनी जा. क्र. FB/७५०, दिनांक २१/०६/२०१३ अन्वये नाहरकत दाखला व सोबतचे नकाशे सांक्षाकीत केलेले आहेत. सदर पत्रातील अटी व शर्ती अर्जदारावर बंधनकारक राहतील.

२७) विषयांकित मिळकतीवर या पुर्वी या कार्यालयाकडील आदेश क्र. पमह/ एनए/ एसआर/ २६७/ २०१३, दिनांक ११/१०/२०१३ अन्वये बांधकाम नकाशांना दिलेली मंजुरी रद्द समजणेत यावी. परंतु सदर आदेशातील अटी लागू राहतील.

२८) सदर प्रकरणातील बांधकाम क्षेत्र २३६३१.७३ चौ.मी. असुन भविष्यातील अंदाजीत अनुज्ञेय होऊ शकरणारे कमाल बांधकाम क्षेत्र अंदाजित ३९८९२.४९ चौ.मी. असल्याने पर्यावरण विभागाकडील **दिनांक ३०/०१/२०१४ रोजीचे पत्र क्र. SEIAA-२०१४/CR-०२/TC-३ अन्वये नमुद केल्याप्रमाणे नाहरक प्रमाणपत्र घेणे अर्जदार यांचेवर बंधनकारक राहील. व जागेवर State Environment Impact Assessment Authority कडून Environmental Clearance प्रमाणपत्र घेतल्यानंतरच बांधकामास सुरूवात करण्यात यावी. त्यानुसार "सदरचे बांधकाम नकाशे हे पर्यावरण विभागाकडील Environment Clearance प्रमाणपत्र मिळणेस अधिन राहून मंजुर करणेत आले आहेत. प्रस्तुत प्रमाणपत्र मिळाले शिवाय प्रत्यक्ष जागेवर बांधकाम/विकास करता येणार नाही." तसेच प्रस्तुतबाबत अर्जदार यांनी दिनांक १४/०८/२०१४ रोजीचे इंडेम्निटी बॉन्ड अर्जदार यांचेवर बंधनकारक राहील.**

२९) विषयांकित प्रकरणी उंच इमारतीच्या अनुषंगाने रि फ्युज एरियाची स्पष्टता ८ व्या मजल्यावरती दर्शविलेली असून तो रस्त्याचे बाजूस दर्शविणे आवश्यक आहे. तसेच रि फ्युज एरिया बंदिस्त करता येणार नाही व त्याची विक्री करता येणार नाही. याबाबतचे उल्लघंन झाल्यास या कार्यालयाने केलेली शिफारस रद्द समजण्यात यावी.

३०) सदर योजनेतील प्रादेशिक योजनाक्षेत्रासाठी शासनाच्या नगर विकास विभागाने दिनांक २१/११/२०१३ पासून लागू केलेल्या प्रमाणित विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमाखालील नियम क्र. ६.२.११ नुसार उपरोक्त क्षेत्रासाठी सुरक्षा अनामत ठेव जमा करण्याबाबत तरतुद करण्यात आलेली आहे. तथापि, याबाबतचे दर व कार्यपध्दती अद्याप शासनाकडून विहीत करण्याबाबत तरतुद करण्यात आलेली आहे. त्यामुळे संबंधित जमिन मालक यांनी दिनांक २३/०६/२०१४ अन्वये नोटराईजड् बंधपत्र सादर केलेले आहे. सदरचे बंधपत्र अर्जदार यांचेवर बंधनकारक राहील.

३१) सदरची बांधकाम परवानगी, नागरी जमीन कमाल धारणा कायदा १९७६, मुंबई शेतजमीन व कुळकायदा १९४८ या कायदयाचे तरतुदीस पात्र राहून देण्यात आली आहे.

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

३३) अर्जदाराने सादर केलेली कोणतीही माहिती अथवा कागदपत्रे ही चुकीची / दिशाभुल करणारी आढळल्यास प्रस्तूतची शिफारस रद्द समजणेत येईल.

जिल्हाधिकारी पुणे

(सौरभ राव)
जिल्हाधिकारी, पुणे.

प्रति,

मे. ग्रीनमार्क प्रॉपर्टीज तर्फे कुलमुखत्यारधारक,
मे. ड्रीम्स कन्स्ट्रक्शन (पुणे) प्रा.लि. तर्फे संचालक,
श्री. रमेश घिसुलाल मेहता रा. २७/५२८, निगडी प्राधिकरण पुणे ४४