वाचले :-

१) गोयल गंगा डेव्हलपर्स (इंडिया) प्रा.लि. तर्फे संचालक श्री.अतुल जयप्रकाश गोयल, रा.तिसरा मजला, सान माहू कॉम्पलेक्स, ५, बंड गार्डन रोड, पुणे ४११००१ यांचा दिनांक- ३०/०४/२०१४ रोजी सहाय्यक संचालक नगररचना पुणे यांचेकडे केलेला अर्ज

२) मा.आयुक्त, पुणे विभाग पुणे यांचेकडील परिपत्रक क्रमांक मह-२/जमिन/जनरल/आरआर/७७२/०३, दिनांक २२/०९/२००३

३) सहायक संचालक, नगर रचना पुणे यांचेकडील पत्र जा.क्र. रेखांकन/ एनएबीपी/ मौ.उंड्री/ ता.हवेली/स.नं.१६/३ व इतर/ ससंपु/ २८१२, दि.१७/०५/२०१४

४) महाराष्ट्र प्रादेशिक नगर रचना अधिनियम १९६६ चा नियम १८

५) या कार्यालयाकडील आदेश क्र.पमन/एनए/एसआर/७५८/२०१० दिनांक- २५/११/२०१०

६) या कार्यालयाकडील आदेश क्र.पमह/एनए/एसआर/९४६/२०१२, दिनांक १०/०५/२०१३

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.), दि.१३/११/२०१३

जिल्हाधिकारी
पुणे

****

जिल्हाधिकारी कार्यालय पुणे
(महसूल शाखा)
क्र.पमह/एनए/एसआर/४४०/१४
पुणे -१ दि. २९/०३/२०१५

<u>विषय :- *सुधारीत रेखांकन / बांधकाम नकाशांना परवानगी मिळणेबाबत.*</u>

मौजे उंड्री, ता.हवेली, जि.पुणे येथील जमीन स.नं.१६/३, १६/४अ, १६/४ब, १६/४क, १६/५, १७/२अ/१, १७/२अ/२, १७/२अ/३, १७/२/४, १७/२अ/४, १७/३अ, १७/३ब, १७/५, १७/६, १७/७अ/१०, १७/८अ/१० मधील ४७६०९.०० चौ.मी. क्षेत्रापैकी अस्तित्वातील रस्ता क्षेत्र २४८४.५० चौ.मी. व प्रादेशिक योजनेतील प्रस्तावित रस्ता रुंदीखालील क्षेत्र १३६४.८६ चौ.मी. असे एकुण ३८४९.३६ चौ.मी. क्षेत्र वजा जाता उर्वरीत ४३७५९.६४ चौ.मी. क्षेत्रास निवासी प्रयोजनार्थ महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगररचना अधिनियम १९६६ चे नियम १८ अन्वये सुधारीत रेखांकन / बांधकाम आराखडयांना परवानगी मिळणेबाबत.

<u>आदेश :-</u>

मौजे उंड्री, ता.हवेली, जि.पुणे येथील जमीन स.नं.१६/३, १६/४अ, १६/४ब, १६/४क, १६/५, १७/२अ/१, १७/२अ/२, १७/२अ/३, १७/२/४, १७/२अ/४, १७/३अ, १७/३ब, १७/५, १७/६, १७/७अ/१०, १७/८अ/१० मधील ४७६०९.०० चौ.मी. क्षेत्रापैकी अस्तित्वातील रस्ता क्षेत्र २४८४.५० चौ.मी. व प्रादेशिक योजनेतील प्रस्तावित रस्ता रुंदीखालील क्षेत्र १३६४.८६ चौ.मी. असे एकुण ३८४९.३६ चौ.मी. क्षेत्र वजा जाता उर्वरीत ४३७५९.६४ चौ.मी. क्षेत्रास निवासी प्रयोजनार्थ महाराष्ट्र प्रादेशिक नगररचना अधिनियम १९६६ चा नियम १८ अन्वये सुधारीत रेखांकन / बांधकाम

आराखडयांना परवानगी मिळणेबाबत अर्जदार गोयल गंगा डेव्हलपर्स (इंडिया) प्रा.लि. तर्फे संचालक श्री.अतुल जयप्रकाश गोयल, रा.तिसरा मजला, सान माहू कॉम्पलेक्स, ५, बंड गार्डन रोड, पुणे ४११००१ यांनी दि. ३०/०४/२०१४ रोजी सहाय्यक संचालक नगररचना पुणे यांचे कार्यालयाकडे अर्ज दाखल केलेला आहे.

अर्जदार यांनी सादर केलेल्या सुधारील रेखांकन / बांधकाम आराखडयांना सहा. संचालक नगर रचना पुणे यांनी त्यांचेकडील पत्र जा.क्र. रेखांकन/ एनएबीपी/मौ.उंड्री/ता.हवेली/स.नं.१६/३ व इतर/ ससंपु/ २८१२, दि.१७/०५/२०१४ अन्वये मंजुरीची शिफारस केलेली आहे.

अर्जदार यांना यापूर्वी या कार्यालयाकडील आदेश,

१) क्र.पमन/एनए/एसआर/७५८/२०१० दिनांक- २५/११/२०१० अन्वये मौजे उंड्री , ता. हवेली, जि.पुणे येथील स.नं. १७/२अ/१, १७/२अ/२, १७/२अ/३, १७/३अ, १७/३ब, १७/७अ/१०, १७/८अ/१०, १६/३, १६/४क, १६/५, १६/२+४ मधील ३९९५०.०० चौ.मी. मधील रस्ता रुंदीने बाधित क्षेत्र ३४०३.७४चौ.मी. वजा जाता उर्वरित ३६५४६.२६ चौ.मी. क्षेत्रास निवासी प्रयोजनार्थ सुधारीत+ वाढीव अकृषिक परवानगी देणेत आलेली आहे.

२) क्र.पमह/एनए/एसआर/९४६/२०१२, दिनांक १०/०५/२०१३ अन्वये मौजे उंड्री , ता. हवेली, जि.पुणे येथील स.नं. १७/२अ/१, १७/२अ/२, १७/२अ/३, १७/३अ, १७/३ब, १७/७अ/१०, १७/८अ/१० पै., १६/३, १६/४क, १६/५, १६/२+४, १७/२अ/४ पै., १७/५ पै., १७/६ पै., १६/४अ, , १६/४ब पैकी ४७६०९.०० चौ.मी. पैकी रस्ता रुंदीखालील क्षेत्र ३८४९.३६ चौ.मी. वजा जाता उर्वरित ४३७५९.६४ चौ.मी. क्षेत्रास निवासी प्रयोजनार्थ महाराष्ट्र प्रादेशिक नगररचना अधिनियम १९६६ चे नियम १८ अन्वये सुधारीत + वाढीव रेखांकन/बांधकाम आराखडयांस परवानगी

आता अर्जदार यांनी तेवढयाच क्षेत्रावर सुधारीत प्रस्ताव सादर केलेला आहे.

मौजे उंड्री, ता. हवेली , जि.पुणे येथील खालील वर्णनाची जमीन हक्कनोंदणीस दाखल आहे.

अ.क्र	जमिन मालकाचे नाव	ग.नं./ सर्व्हे नं.	७/१२ नुसार एकुण क्षेत्र (चौ.मी)	बिनशेती करावयाचे क्षेत्र (चौ.मी.)
१	गोयल गंगा डेव्हलपर्स (इंडीया) प्रा.लि. तर्फे संचालक जयप्रकाश सिताराम गोयल	१६/३	१७००.००	१७००.००
२	गोयल गंगा डेव्हलपर्स (इंडीया) प्रा.लि. तर्फे जयप्रकाश सिताराम गोयल	१६/४अ	५००.००	५००.००

३	गोयल गंगा डेव्हलपर्स (इंडीया) प्रा.लि. तर्फे अमित जयप्रकाश गोयल	१६/४ब	११००.००	११००.००
४	गोयल गंगा डेव्हलपर्स (इंडीया) प्रा.लि. तर्फे संचालक जयप्रकाश सिताराम गोयल	१६/४क	१८००.००	१८००.००
५	मे. गोयल गंगा डेव्हलपर्स इंडीया प्रा.लि. तर्फे संचालक अमित जयप्रकाश गोयल	१६/५	३३००.००	३३००.००
६	मे. गोयल गंगा डेव्हलपर्स इंडीया प्रा.लि. तर्फे संचालक अमित जयप्रकाश गोयल	१७/२अ/१	५६५०.००	५६५०.००
७	मे. गोयल गंगा डेव्हलपर्स इंडीया प्रा.लि. तर्फे संचालक अमित जयप्रकाश गोयल	१७/२अ/२	५६५०.००	५६५०.००
८	मे. गोयल गंगा डेव्हलपर्स इंडीया प्रा.लि. तर्फे संचालक अमित जयप्रकाश गोयल	१७/२अ/३	५६५०.००	५६५०.००
९	गोयल गंगा डेव्हलपर्स (इंडीया) प्रा.लि. तर्फे संचालक जयप्रकाश सिताराम गोयल	१७/२/४	५६००.००	५६००.००
१०	गोयल गंगा डेव्हलपर्स इंडीया प्रा.लि. तर्फे संचालक अमित जयप्रकाश गोयल	१७/२अ/४ पै.	५६५०.००	३७७४.००
११	गोयल गंगा डेव्हलपर्स (इंडीया) प्रा.लि. तर्फे संचालक जयप्रकाश सिताराम गोयल	१७/३अ	६००.००	६००.००
१२	गोयल गंगा डेव्हलपर्स (इंडीया) प्रा.लि. तर्फे संचालक अमित जयप्रकाश गोयल गोयल गंगा डेव्हलपर्स इं. प्रा.लि. तर्फे संचालक जयप्रकाश सिताराम गोयल	१७/३ब	१८००.००	१८००.००
१३	गोयल गंगा डेव्हलपर्स (इंडीया) प्रा.लि.	१७/५ पै.	३२००.००	१६५०.००
१४	गोयल गंगा डेव्हलपर्स (इंडीया) प्रा.लि. तर्फे जयप्रकाश सिताराम गोयल	१७/६ पै.	१८००.००	६३५.००
१५	गोयल गंगा डेव्हलपर्स इं. प्रा.लि. तर्फे संचालक जयप्रकाश सिताराम गोयल	१७/७अ/१०	५०००.००	५०००.००
१६	मे. गोयल गंगा डेव्हलपर्स इंडीया प्रा.लि. तर्फे संचालक अमित जयप्रकाश गोयल	१७/८अ/१० पै	८२००.००	३२००.००
१७	एकूण क्षेत्र		५७२००.००	४७६०९.००
१८	अर्जदार यांनी रेखांकन नकाशात समाविष्ट केलेले क्षेत्र			४७६०९.०० चौ.मी.
१९	रस्त्या रुंदीने व्याप्त क्षेत्र रोड वायडींग			३८४९.३६ चौ.मी.

धिकारी
पुणे

२०	यापूर्वी सुधारीत+वाढीव परवानगी दिलेल क्षेत्र	४३७५९.६४ चौ.मी.
२१	संपादनाखालील क्षेत्र	------
२२	सुधारीत रेखांकन नकाशामध्ये समाविष्ठ करण्याचे क्षेत्र	४३७५९.६४ चौ.मी.
२३	रेखांकनाचे प्रयोजन	निवासी (सुधारीत)

अर्ज ठराविक नमुन्यात दिलेला आहे. अर्जासोबत सादर केलेल्या सर्व हक्कनोंद उताऱ्यावरून असे दिसून येते की,

१) विषयांकित जमिनीस सुधारीत रेखांकन / बांधकाम परवानगी मिळणेबाबत जमीन मालक यांनी स्वत: अर्ज केलेला आहे.

२) नागरी जमिन (कमाल धारणा व विनिमय) 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 २०/०५/२०१४ रोजी सादर केलेले आहे. सादर केलेल्या शपथपत्र व बंधपत्रानुसार विषयांकित मिळकतीबाबत विवरणपत्र दाखल केले नसल्याचे नमूद करून त्यामध्ये प्रश्नाधिन स.नं.१६/३, १६/४अ, १६/४ब, १६/४क, १६/५, १७/२अ/१, १७/२अ/२, १७/२अ/३, १७/२/४, १७/२अ/४, १७/३अ, १७/३ब, १७/५, १७/६, १७/७अ/१०, १७/८अ/१०, मौजे उंड्री, ता.हवेली येथील ४७६०९.०० चौ.मी. क्षेत्र हे अतिरिक्त नसल्याचे प्रतिज्ञापित केले आहे.

३) महाराष्ट्र शासन नगर विकास विभाग, मंत्रालय मुंबई ३२ यांचेकडील परिपत्रक क्र.नाजक २२११/प्र.क्र.१३८/नाजकधा-२, दि. ७ जून २०११ चे अवलोकन करता नागरी जमीन (कमाल धारणा व विनियमन) निरसन अधिनियम १९९९ नुसार संरक्षित असलेल्या जमीनींव्यतिरिक्त इतर जमिनींच्या विकासासाठी ना हरकत दिलेली आहे.

४) भारत सरकार, पर्यावरण व वन विभाग यांनी Direction under section ५ of Environment (Protection) Act.१९८६ नुसार Ecologically Sensetive Area (ESA) मध्ये येणारी गांवे घोषित केलेली असून सदर नोटीफीकेशन सोबत सादर केलेल्या यादीचे अवलोकन करता त्यामधील घोषित गावांमध्ये मौजे उंड्री, ता.हवेली, जि.पुणे या गावाचा समावेश दिसून येत नाही.

५) प्रस्तुत जमीनीवरील रेखांकन व बांधकाम आराखडयास **सहायक संचालक, नगर रचना पुणे** यांनी त्यांचेकडील पत्र **जा.क्र. रेखांकन/ एनएबीपी/मौ.उंड्री/ता.हवेली/स.नं.१६/३ व इतर/ ससंपु/ २८१२, दि.१७/०५/२०१४** अन्वये मंजूरीची शिफारस केली आहे.

६) प्रस्तुत प्रकरणी श्री.राजेंद्र पांडुरंग पुणेकर, रा.उंड्री, ता.हवेली, जि.पुणे यांनी हरकत अर्ज या कार्यालयाकडे सादर केला असुन सदर बिनशेती व बांधकाम परवानगी रद्द करणेत यावी अशी विनंती केलेली आहे.

सदर तक्रार अर्जाचे अनुषंगाने तक्रारदार व गैरतक्रारदार यांचे म्हणणे ऐकण्यासाठी नैसर्गिक न्यायाचे तत्वाखाली या कार्यालयात सुनावणी घेण्यात आली. सदर सुनावणीच्या वेळेस तक्रारदार श्री. राजेंद्र पांडुरंग पुणेकर व गैरतक्रारदार गोयलगंगा डेव्हलपर्स (इंडीया) प्रा. लि. तर्फे संचालक श्री. अतुल जयप्रकाश गोयल या दोन्ही पक्षांच्या विधिज्ञांनी तोंडी युक्तीवाद केला व त्या सुनावणीचे अंती प्रकरण उचित निर्णयास्तव बंद (Closed for order) करण्यात येऊन प्रकरणी सदर तक्रारी अर्जावर पुढील प्रमाणे निर्णय पारीत करण्यात आला.

१) हरकत अर्जदार यांनी हरकत घेतलेले स.नं.१७/२/४ मधील ०.५६ आर क्षेत्र जे सुधारीत बांधकाम प्रस्तावामधील बांधकाम नकाशामध्ये Future Developement Area म्हणुन दर्शविले आहे सदर क्षेत्र वगळुनच उर्वरित क्षेत्राचे विकसन गैरतक्रारदार (प्रतिवादी) यांनी करावे.

२) मा. अपर आयुक्त पुणे यांचेकडील दावा व सिव्हील जज्ज ज्युनियर डिव्हीजन यांचे न्यायालयात रे.मु.नं. ६६६/२०१३ अन्वये दाखल दाव्यामध्ये जो निर्णय होईल तो तक्रार अर्जदार व गैरतक्रारदार (प्रतिवादी) यांचेवर बंधनकारक राहील.

३) तक्रारी अर्ज निकाली काढणेत येत आहे.

तसेच गैरतक्रार अर्जदार यांनी मा.अपर आयुक्त पुणे विभाग पुणे यांचेकडील क्र.अ/जमीन/पुणे/१/२०१४, दि.२/०४/२०१३ रोजीच्या पारित आदेशाची निकालाची प्रत सादर केली असून त्यामध्ये या कार्यालयाकडील आदेश क्र.पमह/एनए/एसआर/९४६/२०१२, दि.१०/०५/२०१४ अन्वये पारित केलेल्या आदेशावर स्थगन आदेश मिळणेकामी तक्रार अर्जदार श्री.राजेंद्र पांडुरंग पुणेकर यांचे वतीने ॲड. म्हाडीक यांनी दि.२५/०४/२०१४ रोजी मा.अपर आयुक्त पुणे विभाग पुणे

यांचे न्यायालयात विनंती अर्ज दाखल केला होता. या संदर्भात सदरचा स्थगिती मिळणेची विनंती खालील कारणास्तव नाकारण्यात आलेली असल्याचे सदर निकालाच्या प्रतीवरुन दिसून येते.

१) दि.१०/०५/२०१३ रोजी जिल्हाधिकारी पुणे यांनी पारीत केलेल्या आदेशामध्ये श्री.राजेंद्र पांडुरंग पुणेकर हे पक्षकार नाहीत.

२) जिल्हाधिकारी पुणे यांनी दि.१०/०५/२०१३ रोजी निर्गमित केलेल्या आदेशावर दि.२५/०४/२०१४ रोजी विलंबाने स्थगन आदेश मिळणेकामी विनंती अर्ज केलेला आहे.

७) प्रस्तुत मिळकतीचे ७/१२ चे इतर हक्कामध्ये नमुद स्पे.मु.नं.२०१३/१० न्यायप्रविष्ठ शे-याचे अनुषंगाने अर्जदार गोयल गंगा डेव्हलपर्स (इंडिया) प्रा.लि. तर्फे संचालक श्री.अतुल जयप्रकाश गोयल यांना खुलासा सादर करणेबाबत या कार्यालयाकडून कळविण्यात आले होते. त्यानुसार गोयल गंगा डेव्हलपर्स (इंडिया) प्रा.लि. तर्फे संचालक श्री.अतुल जयप्रकाश गोयल यांनी त्यांचेकडील पत्र दि.३/०२/२०१५ अन्वये खालीलप्रमाणे खुलासा सादर केलेला आहे.

१) तक्रारदार जनाबाई चौधरी यांनी या कार्यालयाकडे दाखल केलेल्या हरकतींची प्रत अर्जदार याना मिळालेली नाही. परंतु सदर जनाबाई चौधरी यांनी स्पेशल मुकदमा क्र.२०१३/२०१० या दाव्याची नोंद ७/१२ चे इतर हक्कात नोंदविलेली असल्याने अर्जदार यांना सुधारीत अकृषिक परवानगी देण्यात येवू नये म्हणून हरकत नोंदविलेली आहे. सदर मिळकतीबाबत अर्जदार यांचे नांवे रितसर खरेदीखत करण्यात आलेले असून, त्यास अनुसरुन अर्जदार यांचे नांवाची नोंद सबंधित मिळकतीच्या ७/१२ चे उता-यास करण्यात आलेली आहे. अर्जदार यांचे माहितीप्रमाणे स.नं.१६/३, १७/३अ, १७/७अ/१०, १७/५ या मिळकतींचे ७/१२ चे उता-यावरील इतर हक्कामध्ये स्पेशल मुकदमा क्र.२०१३/२०१० न्यायप्रविष्ट असा शेरा मारण्यात आलेला आहे. सदर शेरा हा फेरफार क्र.९८७१ अन्वये मारण्यात आलेला आहे. सदर फेरफार क्र.९८७१ मधील मजकूर बारकाईने वाचल्यास सदर फेरफार हा स्पेशल मुकदमा क्र.६४/२०१३ बाबत आहे. सदर फेरफाराच्या उता-यामध्ये स्पेशल मुकदमा क्र.२०१३/२०१० या दाव्याचा उल्लेख नाही सबब फेरफाराच्या आधारे वर नमुद मिळकतींचे ७/१२ चे उता-यास घेण्यात आलेल्या नोंदी या देखील बेकायदेशीर आहेत.

२) फेरफार क्र.९८७१ चे निरीक्षण करता असे दिसून येते की, स्पेशल मुकदमा क्र.६४/२०१३ असा जनाबाई बाळकृष्ण चौधरी यांनी मे.दिवाणी न्यायालय, पुणे या ठिकाणी दाखल केलेला असून तो आजरोजी न्यायप्रविष्ट आहे. म्हणजेच अद्यापी सदर दाव्याचा निकाल झालेला नाही. व जनाबाई बाळकृष्ण चौधरी यांनी सांगितलेले तथाकथीत हक्क संबंधीत दाव्यामध्ये दिवाणी न्यायालयात सिध्द झालेले नाही. तसेच अर्जदार यांचे माहितीप्रमाणे सदर दाव्यामध्ये कोणत्याही प्रकारचा मनाईचा हुकूम देखील नाही. अशा परिस्थितीत न्यायालयात दावा प्रलंबित आहे या

एका कारणास्तव ७/१२ चे उता-यावर फेरफार घेऊन नोंदी कराव्यात अशी कोणतीही तरतूद महसूल कायदयात नाही. तसेच संबंधित फेरफार क्र.९८७१ घेताना मंडलाधिकारी यांनी असा फेरफार घेताना महसूल कायदयातील कोणत्या तरतुदीप्रमाणे अधिकार वापरलेले आहेत याचा खुलासा केलेला नाही. सबब या कारणास्तव जनाबाई चौधरी यांचा अकृषिक परवानगी मिळणेस केलेला हरकत अर्ज फेटाळण्यास पात्र असल्याचे अर्जदार यांनी नमुद केले आहे.

३) त्याचबरोबर तथाकथीत फेरफार क्र.९८७१ नोंदविताना मंडलाधिकारी उंड्री यांनी अर्जदार यांना कोणत्याही प्रकारची नोटीस दिलेली नाही व अर्जदार यांना म्हणने मांडण्याची संधी दिलेली नाही.

४) नोटीस ऑफ लिस पेन्डन्सीची नोंद ही महसूल कायदा कलम १४९ अन्वये मिळकतीमध्ये असणारे हक्क हस्तांतरीत केल्यास तसेच कोणत्याही कायदेशीर मार्गाने मिळकतीमधील हक्क प्राप्त झाल्यास अशा कायदेशीर हक्क व अधिकाराची नोंद ७/१२ चे उता-यास घेणेबाबत तरतुद आहे. नोटीस ऑफ लीज पेन्डन्सी ने मिळकतीमधील हक्क व अधिकार प्राप्त करता येत नाही. नोटीस ऑफ लिस पेन्डन्सी ही मालकीहक्क वा बोजा या स्वरुपात घेता येणार नाही. सबब वर नमुद मिळकतीचे ७/१२ चे उता-यावर झालेली नोटीस ऑफ लिस पेन्डन्सीची नोंद ही संपुर्णपणे बेकायदेशीर असून ती व्यर्थ व निरर्थक असल्याने दुर्लक्षित करण्याजोगी आहे. सदर तथाकथीत **बेकायदेशीर फेरफार क्र.९८७१ चे विरुध्द जाब देणार यांनी रितसर आरटीएस अपील उपविभागीय अधिकारी, हवेली यांचेकडे दाखल केलेले आहे व ते आजमितीस प्रलंबित असल्याचे** अर्जदार यांनी खुलाश्यात नमुद केले आहे.

तरी वरील अर्जदार यांचे खुलाश्याचे अवलोकन करता, लिज पेन्डन्सी बाबत **मे.दिवाणी न्यायालय पुणे यांचेकडील तसेच उपविभागीय अधिकारी हवेली यांचेकडील अपिलाचे निर्णयास अधिन राहुन व सदर दोन्ही न्यायालयांचा निर्णय अर्जदारावर बंधनकारक ठेऊन** सदरची परवानगी देण्यात येत आहे.

८) अर्जदार यानी मा. विभागीय आयुक्त, पुणे विभाग, पुणे यांचेकडील परिपत्रक क्र.मह-२/जमीन/जनरल/आरआर/७७२, दि.२२/०९/२००३ अन्वये दिलेल्या निदेश व त्यासोबत निहीत केल्याप्रमाणे नमुन्यातील प्रतिज्ञापत्र व क्षतीपत्र अर्जदार यांनी दिनांक ३०/०५/२०१४ रोजी दाखल केले असून त्यात नमुद केले आहे की, सदर जमीन संपादनासाठी संपादित झाली नाही. सदर जमीनीस पोहोच रस्ता आहे तसेच सदर जमीनीबाबत कुळकायदा अधिनियम १९४८, महाराष्ट्र जमीन महसुल अधिनियम १९६६, शेतजमीन धारणा कमाल मर्या. अधि. १९७६, इनाम वतन कायदा १९७५, पुर्नवसन कायदा १९७५, पुर्नवसन कायदा १९८३, अनुसुचित जमातींचे जमीनीबाबत कायदा तसेच नागरी जमीन कमाल धारणा अधिनियम १९७६ चा कायदा, सर्व कायद्यांचे तरतुदीचा भंग झालेला नाही.

त्याचप्रमाणे असेही नमुद केले आहे की, जमीन यु.एल.सी. कायद्यानुसार अतिरिक्त घोषित केलेली नाही व जमीन नविन शर्त वर्ग-२ पैकी नाही.

९) **सहाय्यक संचालक नगर रचना पुणे** यांनी त्यांचेकडील पत्र **जा.क्र. रेखांकन/ एनएबीपी/ मौ.उंड्री/ ता.हवेली/स.नं.१६/३ व इतर/ ससंपु/ २८१२, दि.१७/०५/२०१४** अन्वये मंजुरीची शिफारस केलेली आहे. त्यानुसार,

विषयांकीत गटातील मुळ मालकाचे क्षेत्र ५७२००.०० चौ.मी. असले तरी प्रस्तुत क्षेत्रापैकी ४७६०९.०० चौ.मी. क्षेत्राचेच अधिकार पत्र कुलमुखत्यारधारकांस असल्याने तेवढयाच क्षेत्रावर बिनशेती समूह गृहबांधणी योजना रेखांकन / बांधकाम प्रस्ताव सादर केलेला आहे. त्यानुसार सदर प्रस्तावाखालील जागा ही मंजूर पुणे प्रादेशिक योजनेतील सेक्टर G मध्ये अंतर्भूत असून त्यातील तरतुदीनुसार रहिवास विभागात समाविष्ट होत आहे. विद्यमान १२.०० मी.रुंदीचा अस्तित्वातील पोहोच रस्ता म्हणून जागेवर उपलब्ध आहे. तसेच सदर जागेचा काही भाग १२.०० मी. रुंद अस्तित्वातील रस्तेतील असून काही भाग मंजुर पुणे प्रादेशिक योजनेतील नियोजित १२.०० मी. रुंद रस्त्याने बाधीत होत असून त्यामध्ये अनुक्रमे २४८४.५० चौ.मी. व १३६४.८६ चौ.मी. असे एकुण ३८४९.३६ चौ.मी. क्षेत्र अंतर्भुत होत आहे. प्रस्तुत क्षेत्र संबंधित प्राधिकरणाच्या ताब्यात देणे अर्जदार यांचेवर बंधनकारक राहील. सदर रस्त्याची आखणी रेखांकन / बांधकाम नकाशावर योग्यपणे दर्शविलेली आहे. त्यामुळे प्रस्तुत जागेच्या ४३७५९.६४ चौ.मी. अबाधित क्षेत्रावर प्रस्तावित रहिवास वापर अनुज्ञेय होत आहे. प्रस्तावित रेखांकन / बांधकाम नकाशाच्या हद्दी प्रकरणा सोबतच्या मुळ / वहिवाटीनुसारचे मोजणी नकाशानुसार सर्वसाधारणपणे जुळतात.

अर्जदारांनी प्रकरणा सोबत सादर केलेल्या विषयांकीत जागेवरील नियोजित रहिवास वापराच्या रेखांकन / बांधकाम नकाशाची छाननी केली असता ते या क्षेत्रासाठी लागू असलेल्या प्रचलित नियमावलीनुसार सर्वसाधारणपणे योग्य आढळतात. सबब सदर रेखांकन / बांधकाम नकाशांना खालील अटींवर रहिवास वापरासाठी मंजूरीची शिफारस करण्यात येत असल्याचे नमुद केले आहे.

सुधारीत प्रस्ताव असल्यास याबाबतची सर्वसाधारण कारणे - सदर प्रकरणी सहाय्यक संचालक नगररचना कार्यालयाने मुळ सुधारीत रेखांकन / बांधकाम नकाशांना पत्र क्र.४१५९, दि.७/०९/२०१० अन्वये मंजुरीची शिफारस केलेली असून तसेच मा.जिल्हाधिकारी, पुणे यांनी पत्र क्र.७५८/२०१० अन्वये अकृषिक आदेश पारित कलेले असून प्रथम सुधारीत रेखांकन / बांधकाम नकाशांना पत्र क्र.१४५४, दि.८/०३/२०१३ अन्वये मंजुरीची शिफारस केलेली असून तसेच मा.जिल्हाधिकारी, पुणे यांनी पत्र क्र.९५६/२०१२, दि.१०/०५/२०१३ अन्वये अकृषिक आदेश पारीत केलेले आहे. त्याप्रमाणे शासनाचे दि.२१/११/२०१३ रोजीचे अधिसुचनेद्वारे मंजूर केलेल्या विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन

नियमावलीनुसार ०.९० व २०% (Paid FSI should be taken on ०.९०) त्या क्षेत्राचा चटईनिर्देशांक घेऊन आता अर्जदारांनी सुधारीत प्रस्तावामध्ये इमारत - एफ व इमारत - जी - पार्किंग + १ मजले ऐवजी पार्किंग + १० मजले, इमारत-आय-पार्किंग + ४ मजले ऐवजी पार्किंग + १० मजले व इमारत-ए चे अंतर्गत नियोजन केलेले आहे. तसेच वाणिज्य इमारत तळ + २ मजले नव्याने प्रस्तावित करुन सुधारीत बांधकाम नियंत्रण नियमावलीनुसार बांधकाम नकाशे सादर केलेला आहे.

जागा पाहणीचा तपशिल :- जागा पाहाणी केली असता जागेवर इमारत-ए चे पार्किंग स्लॅबपर्यंत आर.सी.सी. बांधकाम पुर्ण झालेले आहे. इमारत-बी, इमारत-सी, इमारत-डी व इमारत-ई या इमारतीचे पार्किंग + ७ मजल्यांचे बांधकाम पुर्व मंजुरीनुसार झालेले असून त्या इमारतींनी पुर्णत्वाचा दाखला देण्यात आलेला आहे. तसेच इमारत-एच या इमारतीचे जोत्यापर्यंतचे बांधकाम पुर्ण करुन जोते तपासणी प्रमाणपत्र देण्यात आलेले असून आता अर्जदारांनी सुधारीत प्रस्तावामध्ये इमारत - एफ व इमारत - जी - पार्किंग + १ मजले ऐवजी पार्किंग + १० मजले, इमारत-आय-पार्किंग + ४ मजले ऐवजी पार्किंग + १० मजले व इमारत-ए चे अंतर्गत नियोजन केलेले आहे. तसेच वाणिज्य इमारत तळ + २ मजले नव्याने प्रस्तावित करुन सुधारीत बांधकाम नियंत्रण नियमावलीनुसार बांधकाम नकाशे सादर केलेला आहे.

सबब अर्जदार यांनी सादर केलेली हक्क नोंदणीची कागदपत्रे तसेच मा.विभागीय आयुक्त पुणे यांचेकडील परिपत्रक क्रं. मह-२/जमीन/जनरल/आरआर/७७२/२००३, दि.२२/०९/२००३ अन्वये सादर केलेले शपथपत्र व बंधपत्रानुसार आणि सहायक संचालक, नगररचना, पुणे यांनी दि. १७/०५/२०१४ अन्वये केलेल्या शिफारशी नुसार, अर्जदार **निवासी प्रयोजनार्थ** सुधारीत रेखांकन / बांधकाम आराखड्यांना मंजूरी मिळणेस पात्र आहेत.

सबब महाराष्ट्र प्रादेशिक नगर रचना अधिनियम १९६६ चा नियम १८ नुसार जिल्हाधिकारी, पुणे यांना प्रदान करणेत आलेल्या शक्तीनुसार मी सौरभ राव, जिल्हाधिकारी, पुणे अर्जदार गोयल गंगा डेव्हलपर्स (इंडिया) प्रा.लि. तर्फे संचालक श्री.अतुल जयप्रकाश गोयल, रा.तिसरा मजला, सान माहू कॉम्पलेक्स, ५, बंड गार्डन रोड, पुणे ४११००१ यांना मौजे उंड्री, ता.हवेली, जि.पुणे येथील जमीन स.नं.१६/३, १६/४अ, १६/४ब, १६/४क, १६/५, १७/२अ/१, १७/२अ/२, १७/२अ/३, १७/२/४, १७/२अ/४, १७/३अ, १७/३ब, १७/५, १७/६, १७/७अ/१०, १७/८अ/१० मधील ४७६०९.०० चौ.मी. क्षेत्रापैकी अस्तित्वातील रस्ता क्षेत्र २४८४.५० चौ.मी. व प्रादेशिक योजनेतील प्रस्तावित रस्ता रुंदीखालील क्षेत्र १३६४.८६ चौ.मी. असे एकुण ३८४९.३६ चौ.मी. क्षेत्र वजा जाता उर्वरीत ४३७५९.६४ चौ.मी. क्षेत्रास निवासी प्रयोजनार्थ **सहा.संचालक नगर रचना पुणे** यांचेकडील **जा.क्र. रेखांकन/ एनएबीपी/ मौ.उंड्री/** ता.हवेली/स.नं.१६/३ व इतर/ ससंपु/

२८१२, दि.१७/०५/२०१४ मधील शिफारसीस अधिन राहून खालील कोष्टकात नमुद मिळकतीवर खालील अटी व शर्तीस अधिन राहुन सुधारीत रेखांकन / बांधकाम आराखडयांस परवानगी देत आहे.

<u>बिनशेती मंजूर करावयाच्या जमिनीचे वर्णन</u>

गावाचे नाव	तालुका	स.नं./ग.नं.	क्षेत्र (चौरस मीटर)	चौ.मी.क्षेत्र
उंड्री	हवेली	स.नं. १६/३, १६/४अ, १६/४ब, १६/४क, १६/५, १७/२अ/१, १७/२अ/२, १७/२अ/३, १७/२/४, १७/२अ/४, १७/३अ, १७/३ब, १७/५, १७/६, १७/७अ/१०, १७/८अ/१०	अर्जदार यांनी रेखांकनामध्ये समाविष्ट केलेले क्षेत्र	४७६०९.०० चौ.मी.
			रस्त्या रुंदीने व्याप्त क्षेत्र रोड वायडींग	३८४९.३६ चौ.मी.
			यापूर्वी सुधारीत + वाढीव अकृषिक परवानगी दिलेले क्षेत्र	४३७५९.६४ चौ.मी.
			सुधारीत रेखांकन / बांधकाम परवानगी देणेचे क्षेत्र	४३७५९.६४ चौ.मी.
			बिनशेती प्रयोजन (सुधारीत)	निवासी

➤ <u>प्रस्तावातील रेखांकन / बांधकाम नकाशाचा तपशिल</u>

नकाशे क्रमांक	नकाशाचा तपशिल
१/२५	लेआऊट प्लॅन, एकत्रीकरण पुर्वीचा व नंतरचा प्लॅन, लोकेशन प्लॅन
२/२५	नियोजित इमारत क्र.ए मधील पार्किंग प्लॅन, पहिला, तिसरा, पाचवा, सातव्या मजल्याचे प्लॅन, टेरेस प्लॅन.
३/२५	नियोजित इमारत क्र.ए मधील दुसरा, चौथा, सहवा व टेरेस प्लॅन.
४/२५	नियोजित इमारत क्र.ए मधील सेक्शन व एलीव्हेशन.
५/२५	नियोजित इमारत क्र. जी पार्किंग प्लॅन व सेक्शन.
६/२५	नियोजित इमारत क्र.जी मधील पहिला, दुसरा, तिसरा, चौथा, पाचवा, सहावा, आठवा, दहावा मजल्याचा प्लॅन, टेरेस प्लॅन.
७/२५	नियोजित इमारत क्र.जी मधील सातव्या मजल्याचा प्लॅन, टेरेस प्लॅन.
८/२५	नियोजित इमारत क्र.जी मधील सेक्शन व इलिव्हेशन.
९/२५	नियोजित इमारत क्र.एफ मधील पार्किंग प्लॅन, पहिल्या मजल्याचे प्लॅन.
१०/२५	नियोजित इमारत क्र.एफ मधील दुसरा, तिसरा, चौथा, पाचवा, सहावा, आठव्या, नवव्या, दहाव्या मजल्याचा प्लॅन व सेक्शन.
११/२५	नियोजित इमारत क्र.एफ मधील सातव्या मजल्याचा प्लॅन, टेरेस प्लॅन.
१२/२५	नियोजित इमारत क्र.एफ मधील सेक्शन व इलिव्हेशन.
१३/२५	नियोजित इमारत क्र.एच मधील पार्किंग व पहिल्या मजल्याचे प्लॅन.

१४/२५	नियोजित इमारत क्र.एच मधील दुसरा ते सहावा व आठवा ते बाराव्या मजल्याचे प्लॅन, सेक्शन.
१५/२५	नियोजित इमारत क्र.एच मधील सातव्या मजल्याचे प्लॅन, टेरेस प्लॅन.
१६/२५	नियोजित इमारत क्र.एच मधील सेक्शन व इलिव्हेशन.
१७/२५	नियोजित इमारत क्र.आय मधील पार्किंग प्लॅन, पहिल्या मजल्याचा प्लॅन, की प्लॅन.
१८/२५	नियोजित इमारत क्र.आय मधील दुसरा ते सहाव्या व आठव्या ते दहाव्या मजल्याचे प्लॅन, सेक्शन.
१९/२५	नियोजित इमारत क्र.आय मधील सातव्या मजल्याचे प्लॅन, टेरेस प्लॅन.
२०/२५	नियोजित इमारत क्र.आय मधील सेक्शन व इलिव्हेशन.
२१/२५	नियोजित इमारत क्र.जे मधील पार्किंग प्लॅन, पहिला, तिसरा, पाचवा, सातवा, नववा, अकराव्या मजल्याचा प्लॅन, की प्लॅन.
२२/२५	नियोजित इमारत क्र.जे मधील दुसरा, चौथा, सहावा, आठवा, दहावा व बाराव्या मजल्याचा प्लॅन, टेरेस प्लॅन.
२३/२५	नियोजित इमारत क्र.जे मधील सेक्शन व इलिव्हेशन.
२४/२५	वाणिज्य इमारतीचा तळ, पहिला व दुस-या मजल्यांचा प्लॅन, एलीव्हेशन व सेक्शन.
२५/२५	क्लब हाऊसचा सविस्तर बांधकाम नकाशा.

अ.क्र.	नकाशा क्र.	इमारत क्र./ विंग क्र.	इमारतीची उंची	मजल्यांची संख्या	सदनिका संख्या	रिफयुज एरीया	शेरा
१	१/२५	---	---	---	---	---	लेआऊट प्लॅन, एकत्रीकरण पुर्वीचा व नंतरचा प्लॅन, लोकेशन प्लॅन
२	२/२५	---	---	---	---	---	नियोजित इमारत क्र.ए मधील पार्किंग प्लॅन, पहिला, तिसरा, पाचवा, सातव्या मजल्याचे प्लॅन, टेरेस प्लॅन.
३	३/२५	विंग क्र.ए	२४.४० मी.	पार्किंग + ७ मजले	४२	---	नियोजित इमारत क्र.ए मधील दुसरा, चौथा, सहवा व टेरेस प्लॅन.
४	४/२५						नियोजित इमारत क्र.ए मधील सेक्शन व एलीव्हेशन.
५	५/२५	विंग क्र.जी	३४.५० मी.	पार्किंग + १० मजले	७८	१४५.३० चौ.मी. सातव्या मजल्यावर	नियोजित इमारत क्र. जी पार्किंग प्लॅन व सेक्शन.
६	६/२५						नियोजित इमारत क्र.जी मधील पहिला, दुसरा, तिसरा, चौथा, पाचवा, सहावा, आठवा, दहावा मजल्याचा प्लॅन, टेरेस प्लॅन.
७	७/२५						नियोजित इमारत क्र.जी मधील सातव्या मजल्याचा प्लॅन, टेरेस प्लॅन.
८	८/२५						नियोजित इमारत क्र.जी मधील सेक्शन व इलिव्हेशन.

९	९/२५	विंग क्र.एफ	३४.५० मी.	पार्किंग + १० मजले	७८	१२३.३० चौ.मी. सातव्या मजल्यावर	नियोजित इमारत क्र.एफ मधील पार्किंग प्लॅन, पहिल्या मजल्याचे प्लॅन.
१०	१०/२५						नियोजित इमारत क्र.एफ मधील दुसरा, तिसरा, चौथा, पाचवा, सहावा, आठव्या, नवव्या, दहाव्या मजल्याचा प्लॅन व सेक्शन.
११	११/२५						नियोजित इमारत क्र.एफ मधील सातव्या मजल्याचा प्लॅन, टेरेस प्लॅन.
१२	१२/२५						नियोजित इमारत क्र.एफ मधील सेक्शन व इलिव्हेशन.
१३	१३/२५	विंग क्र.एफ	३४.५० मी.	पार्किंग + १० मजले	९४	१२३.३० चौ.मी. सातव्या मजल्यावर	नियोजित इमारत क्र.एच मधील पार्किंग व पहिल्या मजल्याचे प्लॅन.
१४	१४/२५						नियोजित इमारत क्र.एच मधील दुसरा ते सहावा व आठवा ते बाराव्या मजल्याचे प्लॅन, सेक्शन.
१५	१५/२५						नियोजित इमारत क्र.एच मधील सातव्या मजल्याचे प्लॅन, टेरेस प्लॅन.
१६	१६/२५						नियोजित इमारत क्र.एच मधील सेक्शन व इलिव्हेशन.
१७	१७/२५	विंग क्र.आय	३४.५० मी.	पार्किंग + १० मजले	७८	१२३.३० चौ.मी. सातव्या मजल्यावर	नियोजित इमारत क्र.आय मधील पार्किंग प्लॅन, पहिल्या मजल्याचा प्लॅन, की प्लॅन.
१८	१८/२५						नियोजित इमारत क्र.आय मधील दुसरा ते सहाव्या व आठव्या ते दहाव्या मजल्याचे प्लॅन, सेक्शन.
१९	१९/२५						नियोजित इमारत क्र.आय मधील सातव्या मजल्याचे प्लॅन, टेरेस प्लॅन.
२०	२०/२५						नियोजित इमारत क्र.आय मधील सेक्शन व इलिव्हेशन.
२१	२१/२५	विंग क्र.जे	३४.५० मी.	पार्किंग + १० मजले	९४	६४.२० चौ.मी. आठव्या मजल्यावर	नियोजित इमारत क्र.जे मधील पार्किंग प्लॅन, पहिला, तिसरा, पाचवा, सातवा, नववा, अकराव्या मजल्याचा प्लॅन, की प्लॅन.
२२	२२/२५						नियोजित इमारत क्र.जे मधील दुसरा, चौथा, सहावा, आठवा, दहावा व बाराव्या मजल्याचा प्लॅन, टेरेस प्लॅन.

२३	२३/२५						नियोजित इमारत क्र.जे मधील सेक्शन व इलिव्हेशन.
२४	२४/२५	वाणिज्य इमारत	११.२० मी.	तळ + २ मजले	---	---	वाणिज्य इमारतीचा तळ, पहिला व दुस-या मजल्यांचा प्लॅन, एलीव्हेशन व सेक्शन.
२५	२५/२५	क्ल हाऊस	८.३० मी.	तळ + १ मजला	---	---	क्लब हाऊसचा सविस्तर बांधकाम नकाशा.

➢ अटी व शर्ती :-

१. सदर सुधारीत रेखांकन/बांधकाम आराखडयांना परवानगी ही महाराष्ट्र प्रादेशिक नगर रचना अधिनियम १९६६ चा नियम १८ नुसार व त्या खालील नियमांनुसार देणेत येत आहे.

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

३. येथे कोणतेही विकास कार्य सुरू करणेपूर्वी हे रेखांकन जागेवर आखुन भूमी अभिलेख खात्याकडून प्रमाणित करुन घ्यावे लागेल. रेखांकन जागेवर आखलेवर, भुखंडाचे किमान क्षेत्रफळ, नकाशावर दर्शविल्यापेक्षा कमी भरता कामा नये. तसेच रस्त्याची रूंदी, १५% सुविधा जागा व १०% खुल्या जागेचे क्षेत्र मंजूर रेखांकनात दर्शविल्यापेक्षा कमी भरता उपयोगी नाही. यामध्ये फेरफार झाल्यास अभिन्यास पुन्हा मंजूर करुन घ्यावा लागेल. अशा प्रमाणित रेखांकनाची प्रत या कार्यालयाकडे व सहायक संचालक नगररचना विभाग पुणे यांचे कार्यालयाकडे सादर करुन त्यांस अंतिम मंजूरी घेतल्याशिवाय कोणताही विकास करणेत येऊ नये.

४. रेखांकनातील रस्ते, गटारे, खुली जागा इत्यादी अर्जदारांनी सदनिका वितरीत 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 दयावेत. 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 मंजुर नकाशाप्रमाणे असावे.

७. नियोजित बांधकामातील मजल्यांची संख्या नकाशावर दर्शविल्याप्रमाणे तळ + २ मजले/पार्किंग + ७ मजले/पार्किंग + १० मजले/पार्किंग + १२ 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. नियोजित बांधकामाचे, भूखंडातील अस्तित्वातील अन्य बांधकाम धरुन एकुण क्षेत्र, सुविधा क्षेत्र व प्रादेशिक योजना रस्ते/रस्तारुंदीक्षेत्र वगळता, उर्वरित निव्वळ क्षेत्रा इतके प्रत्यक्ष जागेवर कमाल राहिले पाहिजे.

१०. नियोजित इमारती मध्ये 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 वापरापुर्वी अर्जदाराने केली पाहीजे.

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

१३. प्रस्तावासोबत दि.२/०२/२००८ रोजी मो.र.नं. ६८४५/०८, ने केलेल्या वहिवाटीचे मोजणी नकाशातील हद्दीचे अधिन राहून सदरची शिफारस करणेत येत आहे. विषयाधीन जमिनीच्या वहिवाटीचे/ हद्दीचे अनुषंगाने काही वाद / न्यायालयीन वाद उद्भवल्यास त्याची सर्वस्वी जबाबदारी अर्जदार यांची राहील.

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

१५. 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.

१६. विषयांकित बांधकाम नकाशांची छाननी अनुज्ञेय चटई क्षेत्र, गृव्याप्त क्षेत्र याबाबतीत केलेली आहे. बांधकाम नकाशांतील गणितीय चुका वा जागेवर बांधकाम नकाशावर नमुद केल्या व्यतिरिक्त जादा बांधकाम असल्यास त्यास संबंधित वास्तुशिल्पी व अर्जदार जबाबदार राहतील.

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

१८. प्रादेशिक योजनेतील १२.०० मी. रुंद रस्त्याच्या रस्तारुंदीने बाधीत क्षेत्र सार्वजनिक वापरासाठी कायमस्वरुपी खुले ठेवणे आवश्यक राहील व समुचित प्राधीकरणाने ही जागा मागणी केल्यांनतर ती विनातक्रार, प्राधिकरणाच्या ताब्यात देणे अर्जदारावर बंधनकारक राहील. अस्तित्वातील रस्त्याखालील क्षेत्राचा चटईक्षेत्र निर्देशांक अनुज्ञेय होणार नाही.

१९. सदर प्रस्तावास या कार्यालयाने यापुर्वी आदेश क्र.पमह/एनए/एसआर/९४६/२०१२, दिनांक १०/०५/२०१३ अन्वये दिलेली बांधकाम परवानगी रद्द समजणेत यावी. तथापि त्यामधील अटी व शर्ती अर्जदार यांचेवर बंधनकारक राहतील.

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

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

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

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

२४. सादर प्रस्तावाखालील जमीनीमध्ये प्रस्तावित बांधकामाचे क्षेत्र ७२६३२.२४ चौ.मी. आहे. तथापि प्रस्तावाखालील जमीनीवर अनुज्ञेय होऊ शकणारे कमाल बांधकाम क्षेत्र अंदाजित ९४२६५.८२ चौ.मी. आहे. तसेच लगतच्या अर्जदार यांच्या मालकीचे सदर प्रकरणी राज्यस्तरीय State Environment Impact Assessment Authority कडून Environmental Clearance प्रमाणपत्र क्र.No.SEAC-२०११/CR-३८/TC-२, दि.२८/१२/२०११ अन्वये प्राप्त असून यामधील अटींची पुर्तता करणे अर्जदार यांचेवर बंधनकारक राहील. सदर प्रमाणपत्रामध्ये बांधकामाचे क्षेत्र ७८०००.५४ चौ.मी. अनुज्ञेय केलेले आहे. सदर प्रस्तावातील एकुण बांधकामाचे क्षेत्र ७२६३२.२४ चौ.मी. क्षेत्र असून भविष्यातील अनुज्ञेय होणारे अंदाजित बांधकाम क्षेत्र ९४२६५.८२ चौ.मी. येते. पर्यावरण विभागाकडील दि.३०/०१/२०१४ पत्र क्र. SEIAA-२०१४/CR-०२/TC-३ अन्वये नमुद केल्याप्रमाणे नाहरकत प्रमाणपत्र घेणे अर्जदार यांचेवर बंधनकारक राहील व जागेवर State Environment Impact Assessment Authority कडून Environmental Clearance प्रमाणपत्र घेतल्यानंतरच बांधकामास सुरुवात करण्यात यावी.

२५. शासन नगर विकास विभागाकडील दि.१९/११/२००८ चे परिपत्रक क्रमांक 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 राहील.

२६. उक्त प्रस्तावामध्ये समाविष्ट स.नं. १६/३ व इतर क्षेत्र ४७६०९.०० चौ.मी. या एकत्रित क्षेत्रावर प्रकरण सादर आहे. सदरचे एकत्रिकरण हे नियोजनाच्या दृष्टीने दर्शविलेले आहे. सबब उक्त

स.नं.मधील क्षेत्रामध्ये एकत्रिकरण बाबतची सक्षम अधिका-याची मान्यता घेऊन त्यानुसार आवश्यक ती नोंद महसूल दप्तरी होऊन तसा नोंदीबाबतचा ७/१२ उतारा / मोजणी नकाशा सादर करणे अर्जदारावर बंधनकारक राहील.

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

२८. प्रस्तुत प्रकरणातील जमीनीवर कोणतेही बांधकाम सुरु केलेनंतर जोते तपासणी प्रमाणपत्र घेतल्याशिवाय पुढील बांधकाम करता येणार नाही व सदरचे बांधकाम पुर्ण झालेनंतर वापर सुरू करणेपुर्वी वर नमुद सर्व अटीची पुर्तता करून उर्वरीत इमातींचे जोते तपासणी प्रमाणपत्र व भोगवटा प्रमाणपत्र घेणे अर्जदार यांचेवर बंधनकारक राहील अन्यथा नियमानुसार कारवाईस पात्र राहील.

२९. पुर्व मंजूरी प्रमाणे विकासक / जागा मालक यांनी काही सदनिका बाबत नोंदणीकृत करार केले असल्यास सदर करार धारकास रेखांकनातील अंतर्गत रस्ते, खुली जागा, सुविधा क्षेत्र व इमारतीचे अंतर्गत नियोजनाचे सुधारीत मंजुरीबाबत अवगत करणेची व मुळ करारानुषंगाने आवश्यक त्या सर्व बाबींची पुर्तता करणेची संपुर्ण जबाबदारी विकासक / जागा मालक यांची राहील व त्यानुसार पुर्तता व्हावी लागेल. सुधारीत मंजुरीबाबत कराराधारकाडून काही आक्षेप घेतल्यास त्याची संपुर्ण जाबाबदारी विकासक / जागा मालक यांची राहील.

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

३१. १५ मी. पेक्षा जास्त उंचीच्या इमारतीबाबत -

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 पुणे महानगरपालिकेच्या मुख्य अग्निशमन अधिकारी यांनी १५ मी. पेक्षा उंच

इमारतीच्या नियोजनातील जिन्याचे लिफ्टचे स्थान मान्य केलेले आहे. तथापि, सहाय्यक संचालक नगररचना पुणे कार्यालयाकडून मंजुरीसाठी शिफारस केलेल्या याबाबतचे नियोजनानुसार इमारतीचे 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 स्टेअरकेस व एक लिफ्ट NBC मधील तरतुदीप्रमाणे फायर रेजिस्टन्ट असणे आवश्यक आहे. तसेच उंच इमारतीचे नियोजनाअनुषंगाने मुख्य अग्निशमन अधिकारी, पुणे महानगरपालिका यांनी दि. ३१/१२/२०१२ चे पत्र क्र. FB/२६१७ ने दिलेल्या Provisional Fire N.O.C. मधील अटी / शर्तींची 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 इमारतींचे Structural Stability बाबत शासनाच्या नोंदणीकृत Structural Engineer चे प्रमाणपत्र अर्जदाराने जोता तपासणीपुर्वी सहा.संचालक नगर रचना कार्यालयात व या कार्यालयात दाखल करणे आवश्यक राहील. तसेच इमारतीचे Structural Design हे भूकंप प्रतिबंधक असणे आवश्यक राहील.

h) विकासकाने जोत्यापर्यंतचे बांधकाम केल्यानंतर या कार्यालयास कळविणे आवश्यक आहे. जोत्यापर्यंतच्या बांधकामांना सहाय्यक संचालक नगररचना कार्यालयाने प्रमाणित केल्यानंतरच पुढील बांधकाम करावे. बांधकाम परवानगीनुसार बांधकामाबाबत संबंधित विकासक/वास्तुविशारद व संबंधित इंजिनिअर यांनी शहानिशा करणे आवश्यक आहे. जोते

तपासणीनंतर बांधकाम /इमारतीची तपासणी ही संबंधित स्ट्रक्चरल इंजिनिअर तसेच संबंधित इंजिनिअर यांनी करणे आवश्यक राहील. याबाबत भविष्यात कोणतीही हानी अथवा दुर्घटना झाल्यास संबंधितास जबाबदार धरणेत येईल.

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 जमिनीचा स.नं./ ग.नं. निहाय तपशिल, जमिन मालकाचे नांव, विवकासकाचे नांव, वास्तूशिल्पीचे नाव, बिनशेती परवाना क्र. इत्यादी आशय दर्शविणारा योग्य आकाराचा फलक लावणे आवश्यक राहिल.

३२. विषयांकीत प्रकरणी उंच इमारतीच्या अनुषंगाने रिफ्युज एरियाची स्पष्टता ८ व्या मजल्यावरती दर्शविलेली असून तो रस्त्याचे बाजूस दर्शविणे आवश्यक आहे. तसेच रिफ्युज एरिया बंदिस्त करता येणार नाही व त्याची विक्री करता येणार नाही. याबाबतचे उल्लघंन झाल्यास या कार्यालयाने दिलेली परवानगी रद्द समजणेत येईल.

३३. सदर प्रकल्पातील नियोजित बांधकाम विकासासाठी स्टक्चरल इंजिनिअर श्री.जी.ए.भिलारे, पुणे यांची नेमणूक करण्यात आली असून त्यांनी लेटर हेडवर हमीपत्र सादर केले आहे. त्यामध्ये त्यांनी नमुद केल्यानुसार नियोजित बांधकामाच्या स्थिरतेबाबत, बांधकामाचा दर्जा व गुणवत्तेबाबत संपुर्ण जबाबदारी स्ट्रक्चरल इंजिनिअर यांच्यावर राहील.

३४. सदर प्रकरणी सुधारीत विकास नियंत्रण प्रोत्साहन नियमावलीनुसार अनुज्ञेय २०% पेड चटईक्षेत्र निर्देशांक ६६९५.२२ चौ.मी. यासाठी रक्कम रु.५९८५५३०/- (अक्षरी - एकोणसाठ लक्ष, पंच्च्याऐंशी हजार, पाचशे तीस फक्त) प्रिमियम आकारणी करुन चटईक्षेत्र अनुज्ञेय करण्यात येत आहे.

३५. सदर प्रस्तावातील अंतर्गत रस्ता पुर्णत्त्वाचे प्रमाणपत्र घेणे पुर्वी हस्तांतरीत करणे अर्जदार यांचेवर बंधनकारक राहील.

३६. हरकत अर्जदार यांचे हरकत अर्जाचे अनुषंगाने दिनांक ४/०३/२०१५ रोजी पारीत निर्णयात नमुद केलेनुसार हरकत अर्जदार यांनी हरकत घेतलेले स.नं.१७/२/४ मधील ०.५६ आर क्षेत्र जे सुधारीत बांधकाम प्रस्तावामधील बांधकाम नकाशामध्ये Future Developement Area म्हणुन दर्शविले आहे सदर क्षेत्र वगळुनच उर्वरित क्षेत्राचे विकसन अर्जदार / गैरतक्रारदार (प्रतिवादी) यांनी करावे.

३७. प्रस्तुत मिळकतीचे ७/१२ चे इतर हक्कामध्ये नमुद स्पे.मु.नं.२०१३/१० न्यायप्रविष्ठ शे-याचे अनुषंगाने <u>मे.दिवाणी न्यायालय पुणे यांचेकडील तसेच उपविभागीय अधिकारी हवेली यांचेकडील अपिल या दोन्ही न्यायालयांचा निर्णय अर्जदारावर बंधनकारक राहतील.</u>

३८. प्रस्तुत जमिनीवर भविष्यात नजराणा रक्कम, अकृषिक सा-यांची फरकाची रक्कम, तडजोड शुल्क अशी काही शासकीय रक्कमेची बाकी उद्‌भवल्यास उपरोक्त रक्कमा भरणे अर्जदारावर बंधनकारक राहील.

३९. प्रस्तुत जमिनीवर रुपये ०.१०/- प्रति चौ.मी. प्रति वर्षी या दराने अकृषिक आकारणी करणेत आली असून सदरची आकारणी ही तात्पुरत्या स्वरुपाची आहे. दिनांक १/८/२००६ पासून सुधारित दर अंमलात आल्यांनतर त्यानुसार आकारणी करणेत येईल व सदर आकारणीनुसार रक्कम भरणे अर्जदारांवर बंधनकारक असेल.तसेच सुधारित दराने येणारी आकारणी व पूर्वीची आकारणी यामधील फरक शासनजमा करणे अर्जदारावर बंधनकारक राहील.

४०. प्रस्तूत जमीनीवर शासनाने वेळोवेळी निश्चित केलेल्या दराने अकृषिक आकारणी दरवर्षी भरणे अर्जदारावर बंधनकारक आहे.

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

४२. अर्जदार यांनी सादर केलेली माहिती व कागदपत्रांबाबत व त्यांच्या सत्यतेबाबत संपुर्ण जबाबदारी अर्जदार यांची राहील.

४३. वरील अटी व शर्तीचे पालन करणे याची संपुर्ण जबाबदारी अर्जदार यांची राहील.

(सौरभ राव)
जिल्हाधिकारी पुणे

प्रति,

गोयल गंगा डेव्हलपर्स (इंडिया) प्रा.लि. तर्फे
संचालक श्री.अतुल जयप्रकाश गोयल,
रा.तिसरा मजला, सान माहू कॉम्पलेक्स, ५,
बंड गार्डन रोड, पुणे ४११००१