

नाचले :-

- १) श्री.सुधाकर दिनकर आनेराव व इतर, रा.धनकवडी, पुणे यांचा दिनांक- १९/०५/२०१४ 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) सहाय्यक संचालक, नगर रचना पुणे यांचेकडील पत्र जा.क्र.रेखांकन/ एन.ए.वी.पी./ मौ.आंबेगांव बु./ता.हवेली/ स.न.३६/७/१ व इतर/संसपु/ ३९१७, दिनांक २७/०६/२०१४
- ४) महाराष्ट्र प्रादेशिक नगर रचना अधिनियम १९६६ चा नियम १८
- ५) अपर जिल्हाधिकारी व सक्षम प्राधिकारी, पुणे नागरी समूह, पुणे यांचेकडील दि.३/०५/२०११ रोजीचे पत्र
- ६) महाराष्ट्र शासन नगर विकास विभाग, मंत्रालय मुंबई ३२ यांचेकडील पत्र क्र.नाजक २२११/प्र.क्र.१३८/नाजकधा-२, दि.७ जून २०११.
- ७) या कार्यालयाकडील आदेश क्र.पमह/एनए/एसआर/५५५/२०११, दिनांक ५/०५/२०१२
- ८) भारत सरकार, पर्यावरण व वन विभाग, पर्यावरण भवन, सीजीओ कॉम्प्लेक्स, लोधी रोड, नवी दिल्ली यांचेकडील नोटीफिकेशन क्र.F.No.१-४/२०१२-RE(Pt.), दि.१३/११/२०१३

\*\*\*\*\*

जिल्हाधिकारी कार्यालय पुणे  
(महसूल शाखा)  
क्र.पमह/एनए/एसआर/८२६/१४  
पुणे -१ दि.२८/०९/२०१५



विषय :- सुधारीत रेखांकन / बांधकाम नकाशांना परवानगी मिळणेबाबत.

मौजे आंबेगांव, ता.हवेली, जि.पुणे येथील स.नं. ३६/७/१, ३६/७/२, ३६/७/३/२, ३६/७/३/१, ३६/७/४ व स.नं.३६/५/२ मधील ८९००.०० चौ.मी. क्षेत्रापैकी रेखांकनात समाविष्ट ८४४५.१३ चौ.मी. क्षेत्रामधील १:५ व त्यापेक्षा जास्त तीव्र उताराचे ७३७.४० चौ.मी. क्षेत्र वजा जाता उर्वरीत ७७०७.७३ चौ.मी. क्षेत्रास निवासी प्रयोजनार्थ महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगररचना अधिनियम १९६६ चे नियम १८ अन्वये सुधारीत रेखांकन / बांधकाम आराखड्यांना परवानगी मिळणेबाबत.

आदेश :-

मौजे आंबेगांव, ता.हवेली, जि.पुणे येथील स.नं. ३६/७/१, ३६/७/२, ३६/७/३/२, ३६/७/३/१, ३६/७/४ व स.नं.३६/५/२ मधील ८९००.०० चौ.मी. क्षेत्रापैकी रेखांकनात समाविष्ट ८४४५.१३ चौ.मी. क्षेत्रामधील १:५ व त्यापेक्षा जास्त तीव्र उताराचे ७३७.४० चौ.मी. क्षेत्र वजा जाता उर्वरीत ७७०७.७३ चौ.मी. क्षेत्रास निवासी प्रयोजनार्थ महाराष्ट्र प्रादेशिक नगररचना अधिनियम १९६६ चा नियम १८ अन्वये सुधारीत रेखांकन / बांधकाम आराखड्यांना परवानगी मिळणेबाबत अर्जदार

|    |                                                                                           |        |         |                |
|----|-------------------------------------------------------------------------------------------|--------|---------|----------------|
| ५  | ज्ञानेश्वर अरुण आनेराव<br>भागवत गणपत गेंदले<br>पांडुरंग गणपत गेंदले<br>विठ्ठल गणपत गेंदले | ३६/७/४ | १७००.०० | १७००.००        |
| ६  | दिनकर राजाराम आनेराव                                                                      | ३६/५/२ | ९००.००  | ९००.००         |
|    | एकूण क्षेत्र                                                                              |        | ८९००.०० | ८९००.००        |
| ७  | अर्जदार यांनी रेखांकन नकाशात समाविष्ट केलेले क्षेत्र                                      |        |         | ८४४५.१३ चौ.मी. |
| ८  | रस्त्या रुंदीने व्याप्त क्षेत्र                                                           |        |         | ०.०० चौ.मी.    |
| ९  | १:५ व त्यापेक्षा जास्त तीव्र उताराचे क्षेत्र                                              |        |         | ७३७.४० चौ.मी.  |
| १० | यापूर्वी बिनशेती परवानगी दिलेले क्षेत्र                                                   |        |         | ७७०७.७३ चौ.मी. |
| ११ | सुधारीत रेखांकन / बांधकाम नकाशामध्ये समाविष्ट करण्याचे क्षेत्र                            |        |         | ७७०७.७३ चौ.मी. |
| १२ | रेखांकनाचे प्रयोजन (सुधारीत)                                                              |        |         | निवासी         |

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

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

२) नागरी जमिन (कमाल धारणा व विनियम) अधिनियम, १९७६ निरसित करण्यात येऊन शासनाने नागरी जमीन (कमाल धारणा व विनियमन) निरसन अधिनियम, १९९९ दिनांक २९/११/२००९ पासून 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 धारकाकडून/विकासकाकडून 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 २६/०३/२०१४ रोजी सादर केलेले आहे. सादर केलेल्या शपथपत्र व बंधपत्रानुसार



शिफारस केली असून त्यानुसार विषयांकीत गटातील गूळ मालकाचे क्षेत्र ८९००.०० चौ.मी. असून तेवढ्याच क्षेत्राची मालकी असल्याने त्या क्षेत्रावर विनशेती समूह गृहबांधणी योजनेकरीता रेखांकन / बांधकाम प्रस्ताव सादर केलेला आहे. त्यानुसार सादर प्रस्तावाखालील जागा ही गंजूर पुणे प्रादेशिक योजनेतील सेक्टर एफ मध्ये अंतर्भूत असून त्यातील प्रस्तावानुसार रहिवास विभागात समाविष्ट होत आहे. तसेच १२.० मी. रुंदीचे सेवा रस्ते उपलब्ध आहेत. सादर रस्त्याची आखणी रेखांकन नकाशावर योग्य पणे दर्शविलेली आहे. त्यामुळे प्रस्तुत जागेच्या ५:५ व त्यापेक्षा जास्त तीव्र उताराचे क्षेत्र ७३७.४० चौ.मी. क्षेत्र वजा जाता ७७०७.७३ चौ.मी. अबाधित क्षेत्रावर प्रस्तावित रहिवास वापर अनुज्ञेय होत आहे.

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 सादर रेखांकन / बांधकाम नकाशांची खालील अटींवर रहिवास वापरासाठी मंजूरीची शिफारस करण्यात येत असल्याचे नमुद केले आहे.

**सुधारीत प्रस्ताव असल्यास याबाबतची सर्वसाधारण कारणे -** सादर प्रस्तुत स.नं.३६/७/१ क्षेत्र ८९००.०० चौ.मी. क्षेत्रावरील रेखांकन / बांधकाम नकाशांना सहाय्यक संचालक नगररचना कार्यालयाने दि.२/०७/२०११ रोजीचे पत्र क्र.४५७६ ने मंजूरीची शिफारस केली होती. त्यास अनुसरून या कार्यालयाकडील दि.५/०५/२०१२ रोजीच्या आदेशाने अकृषिक परवानगी व बांधकाम आराखड्यांना मंजूरी दिलेली आहे. पुर्व मंजूरीनुसार कोणतेही बांधकाम सुरु केलेले नसून सर्व नियोजन रद्द करून प्रस्ताव नव्याने सादर केलेला आहे. त्याप्रमाणे आता अर्जदारांनी सुधारीत प्रस्तावामध्ये विंग-ए, विंग-बी चे बेसमेंट + पार्किंग + १० मजले व विंग-सी चे पार्किंग + १ मजले याप्रमाणे प्रस्तावित आहे.

**जागा पाहणीचा तपशिल :-** जागा पाहणी केली असता जागेवर पुर्वमंजूरीनुसार कोणताही विकास झालेला नाही. आता अर्जदारांनी सुधारीत प्रस्तावामध्ये विंग-ए, विंग-बी चे बेसमेंट + पार्किंग + १० मजले व विंग-सी चे पार्किंग + १ मजले या प्रमाणे प्रस्तावित 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 सहाय्यक संचालक, नगररचना, पुणे यांनी दि.



| अ.क्र. | नकाशा क्र. | इमारत क्र. / विंग क्र.                            | इमारतीची उंची | मजल्यांची संख्या             | सदनिका संख्या | रिफ्युज एरिया           | शेरा                                                              |
|--------|------------|---------------------------------------------------|---------------|------------------------------|---------------|-------------------------|-------------------------------------------------------------------|
| १      | १/६        | ---                                               | ---           | ---                          | ---           | ---                     | बेसमेंट प्लॅन, लेआऊट प्लॅन, क्षेत्र विवरण तपशिल, स्थळदर्शक नकाशा. |
| २      | २/६        | ---                                               | ---           | ---                          | ---           | ---                     | इमारत-ए व इमारत-बी चा बेसमेंट प्लॅन, तळ मजल्याचा पार्किंग.        |
| ३      | ३/६        | इमारत-ए                                           | ३१.३५ मी.     | बेसमेंट + पार्किंग + १० मजले | ७९            | चौ.मी. सातव्या मजल्यावर | इमारत-ए चा पहिला ते दहाव्या मजल्यांचा प्लॅन.                      |
| ४      | ४/६        | इमारत-बी                                          | ३१.३५ मी.     | बेसमेंट + पार्किंग + १० मजले | ७९            | चौ.मी. सातव्या मजल्यावर | इमारत-बी चा पहिला ते दहाव्या मजल्यांचा प्लॅन.                     |
| ५      | ५/६        | इमारत-सी                                          | तळ + १ मजला   | पार्किंग + १ मजला            | ०२            | ---                     | नियोजित इमारत सी चा पार्किंग व पहिल्या मजल्याचे प्लॅन.            |
| ६      | ६/६        | नियोजित इमारत क.ए, दी व सी चा सेक्शन व एलीव्हेशन. |               |                              |               |                         |                                                                   |

➤ अटी व शर्ती :-

- १) सदर सुधारीत रेखांकन/बांधकाम आराखड्यांना परवानगी ही महाराष्ट्र प्रादेशिक नगर रचना अधिनियम १९६६ चा नियम १८ नुसार व त्या खालील नियमांनुसार देणेत येत आहे.
- २) रेखांकनातील इमारती हे प्रादेशिक योजना तसेच प्रचलित नियमावलीतील निवासी विभागामध्ये अनुज्ञेय असलेल्या कारणांसाठी 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 रुंदी, 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.

नकाशा इ.) या कागदपत्रांच्या अधिकृततेबाबत व अद्यावत नोंदीबाबत अर्जदार / मालक जबाबदार राहतील.

१६) विषयांकित बांधकाम नकाशांची छाननी अनुज्ञेय चटई क्षेत्र, भूव्याप्त 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) रेन वॉटर हार्व्हेस्टिंग बाबतची यंत्रणा अर्जदार यांनी इमारतीचे वापरापूर्वी स्वखर्चाने करावयाची आहे.

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

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

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

२२) 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 नकाशांमध्ये प्रत्येक सदनिकेचे एकूण चटई क्षेत्र नमुद केलेले आहे. याबाबत गणितीय चुका इ. बाबत वास्तुशिल्पी व अर्जदार जबाबदार राहिल.

२३) उक्त प्रस्तावामध्ये समाविष्ट स.नं. ३६/७/१ व इतर क्षेत्र ८९००.०० चौ.मी. या एकत्रित क्षेत्रावर प्रकरण सादर आहे. सदरचे एकत्रीकरण हे नियोजनाचे दृष्टीने दर्शविलेले आहे. सबब उक्त स.नं.मधील क्षेत्रामध्ये एकत्रीकरण बाबतची सक्षम अधिकाऱ्याची मान्यता घेऊन त्यानुसार आवश्यक ती नोंद महसुल दफ्तरी होऊन तसा नोंदीबाबतचा ७/१२ उत्तरा / मोजणी नकाशा सादर करणे अर्जदार यांच्यावर बंधनकारक आहे.

२४) या कार्यालयाने यापूर्वी या प्रकरणात आदेश क्र.पमह/एनए/एसआर/५५५/११, दि.५/०५/२०१२ अन्वये दिलेली बांधकाम परवानगी रद्द समजणेत यावी. तथापि त्यामधील अटी व शर्ती अर्जदार यांचेवर बंधनकारक राहतील.

क्र. FB/३०० ने दिलेल्या Provisional Fire N.O.C. मधील अटी / शर्तीची पूर्तता करणे अर्जदारांवर बंधनकारक राहिल.

- d) '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.
- e) नेहमीच्या वापराशिमाय अग्निप्रतिबंधक व्यवस्थेकरीता, पाणीपुरवठा, जलनिरस्तारण, सांडपाणी, कचरा विल्हेवाट इत्यादी बाबींची पूर्तता अर्जदाराने स्वखर्चाने, स्वजबाबदारीवर करणे आवश्यक राहिल.
- f) "अ" वर्ग नियमावलीतील नियम क्र. १८.१ नुसार लिफ्टची सुविधा उपलब्ध करून देणे आवश्यक राहिल.
- g) अशा विकासाराठी इमारतीचे Structural Stability बाबत शासनाच्या नोंदणीकृत Structural Engineer चे प्रमाणपत्र अर्जदाराने जोता तपासणीपूर्वी सहा.संचालक नगर रचना कार्यालयात व या कार्यालयात दाखल करणे आवश्यक राहिल. तसेच इमारतीचे Structural Design हे भूकंप प्रतिबंधक असणे आवश्यक राहिल.
- h) विकासकाने जोत्यापर्यंतचे बांधकामा 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 राहिल. 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 अटीची पूर्तता होणे आवश्यक राहिल.
- j) विषयाधीन जागेवर, विषयाधीन जमिनीचा स.नं./ ग.नं. निहाय तपशिल, जमिन मालकाचे नांव, विकासकाचे नांव, वास्तुशिल्पीचे नांव, बिनशेती परवाना क्र. इत्यादी आशय दर्शविणारा योग्य आकाराचा फलक लावणे आवश्यक राहिल.



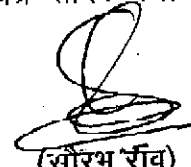
करता येणार नाही व त्याची विक्री करता येणार नाही. याबाबतचे उल्लंघन झाल्यास या कार्यालयाने दिलेली परवानगी रद्द समजणेत येईल.

- ३६) प्रस्तुत जमीनीवर भविष्यात नजराणा रक्कम, अकृषिक सा-यांची फरकाची रक्कम, तडजोड शुल्क अशी काही शासकीय रक्कमेची बाकी उद्भवल्यास उपरोक्त रक्कमा भरणे अर्जदारावर बंधनकारक राहील.
- ३७) प्रस्तुत जमीनीवर शासनाने वेळोवेळी निश्चित केलेल्या दराने अकृषिक आकारणी दरवर्षी भरणे अर्जदारावर बंधनकारक आहे.
- ३८) प्रस्तुत जमीनीबाबत दिवाणी, फौजदारी किंवा इतर स्वरूपाचा दावा चालू असेल तर सदर न्यायालयाचा निर्णय संबंधितांवर बंधनकारक राहील.
- ३९) अर्जदार यांनी सादर केलेली माहिती व कागदपत्रांबाबत व त्यांच्या सत्यतेबाबत संपूर्ण जबाबदारी अर्जदार यांची राहील.
- ४०) वरील अटी व शर्तीचे पालन करणे याची संपूर्ण जबाबदारी अर्जदार यांची राहील.
- ४१) प्रस्तुत प्रकरणी अर्जदार यांनी बांधकामाचा दर्जा, गुणवत्ता, स्ट्रक्चरल स्टॅबिलिटी बाबत व मजबुती बाबत दिनांक २०/१२/२०१४ रोजी प्रतिज्ञापत्र / हमीपत्र सादर केले असून सदरचे प्रतिज्ञापत्र / हमीपत्र अर्जदार यांचेवर बंधनकारक आहे.

प्रति,

श्री.सुधाकर दिनकर आनेराव व इतर,  
रा.धनकवडी, पुणे



  
(सौरभ साव)  
जिल्हाधिकारी पुणे

