

- वाचले : १) श्री.सुनिल बबनराव शेवाळे,श्री.प्रमोद भाऊसाहेब भोसले,श्री.संजय कमलाकर काळे, यांच्या तर्फे कुलमुखत्याधारक,कौसल्या कन्स्ट्रक्शन तर्फे प्रो.प्रा.प्रविण विश्वनाथ खैरनार, रा.सदनिका,नं. १२०२,बालाजी हाईट्स प्लॉट नं. ४,सेक्टर, ११,सानपाडा, नवी,मुंबई,४००७०६.यांनी, दिनांक, ०७ फेब्रुवारी २०१४, रोजीचा विनंती अर्ज.
- २) सहाय्यक संचालक पुणे यांचे कार्यालयाकडील जा. क्र. रेखांकन/एनएबीपी/ मौ. सदापुर/ ता. मावळ /स.नं.७/१/ससंपु/३५३४, दिनांक : १४/०६/२०१४.
- ३) महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६ चे कलम ४४.
- ४) महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६ चे कलम १२३.
- ५) महाराष्ट्र जमीन महसूल (जमिनीच्या वापरात बदल व अकृषिक आकारणी) नियम, १९६९.
- ६) महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगररचना अधिनियम,१९६६ चे कलम १८.

उपविभागीय अधिकारी,मावळ
उपविभाग,पुणे यांचे कार्यालय
क्र. एनए/एसआर/१५८/२०१४
पुणे-३,दिनांक १/१२/२०१४

विषय:- अकृषिक/बांधकाम नकाशांना मंजूरीबाबत.

मौजे सदापुर, ता मावळ , जि. पुणे येथील स. नं.७/१, यांसी एकूण क्षेत्र ८३००.०० चौ.मी. जागेवरील रहिवास वापरासाठी अकृषिक/ बांधकाम नकाशांना मंजूरी देणेबाबत.

आदेश

मौजे सदापुर, ता मावळ , जि. पुणे येथील स. नं.७/१, यांसी एकूण क्षेत्र ८३००.०० चौ.मी. जागेवरील रहिवास वापरासाठी अकृषिक / बांधकाम नकाशांना मंजूरी देणेबाबत.अर्जदार, श्री.सुनिल बबनराव शेवाळे,श्री.प्रमोद भाऊसाहेब भोसले,श्री.संजय कमलाकर काळे, यांच्या तर्फे कुलमुखत्याधारक,कौसल्या कन्स्ट्रक्शन तर्फे प्रो.प्रा.प्रविण विश्वनाथ खैरनार.सदनिका,नं. १२०२,बालाजी हाईट्स प्लॉट नं. ४,सेक्टर, ११,सानपाडा, नवी,मुंबई.४००७०६. यांनी, दिनांक, ०७ फेब्रुवारी २०१४, रोजीचा विनंती अर्ज.

मौजे सदापुर, ता मावळ, जि. पुणे येथील नियोजित रहिवास वापरासाठीच्या जमिनीचा तपशिल खालील प्रमाणे आहे.

अ.क्र.	जमिन मालकाचेनाव	ग.नं.	७/१२ नुसार क्षेत्र (चौ. मी.)	मालकीहक्काने धारण केलीले व प्रस्तावाखालील क्षेत्र (चौ. मी.)
१	श्री.सुनिल बबनराव शेवाळे,	७/१	८३००.००	८३००.००
२	श्री.प्रमोद भाऊसाहेब भोसले,			
३	श्री.संजय कमलाकर काळे,			
एकूण				८३००.०० चौ.मी.

- १) विषयांकित जमीन श्री.सुनिल बबनराव शेवाळे,श्री.प्रमोद भाऊसाहेब भोसले, श्री.संजय कमलाकर काळे, यांच्या मालकीचीआहे.
- २) या कार्यालया कडील ऑलिनेशन रजिष्टर मधील नोंदीनुसार विषयांकित जमीन वतन / इनाम जमीन नाही.
- ३) वन जमीनीची यादी व सी. डी. यावरून विषयांकित जमीन ही वन जमीन नसलेचे दिसून येते.
- ४) विषयांकित जमीनीबाबत नागरी जमीन (कमाल धारणा व विनियम) अधिनियम १९७६ अन्वये विवरणपत्र दाखल केले नसलेबाबत तसेच सदर क्षेत्र अतिरिक्त घोषित केले नसलेबाबत रु. ३००/- चेस्टॅप पेपरवर शपथपत्र / बंधपत्र सादर केलेलेआहे.
- ५) सहाय्यक संचालक नगररचना, पुणे यांनी त्यांचे कडील जा. क्र. एनएबीपी/ मौ. सदापुर/ ता. मावळ /स.नं.७/१/ससंपु/३५३४, दिनांक : १४/०६/२०१४. अन्वये मंजूरीची शिफारस केली आहे.

अकामाई

अर्जदार यांनी मा. विभागीय आयुक्त, पुणे विभाग पुणे यांचेकडील परिपत्रक क्र. मह-२/जमीन/ जनरल / आर आर /७७२/०३, दि.२२/०९/२००३ अन्वये दिलेल्या निदेश व त्यासोबत विहीत केल्याप्रमाणे नमुन्यातील प्रतिज्ञापत्र व क्षतीपत्र अर्जदार यांनी दाखल केले असून त्यात नमूद केले आहे की, सदर जमीन संपादित झाली नसून संपादनासाठी प्रस्तावित नाही. सदर जमीनीस पोहोच रस्ता आहे तसेच सदर जमीनीबाबत कुळकायदा अधिनियम १९४८, महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६, पुर्नवसन कायदा १९८३, अनुसूचित जमातींचे जमीनीबाबत कायदा तसेच नागरी जमीन कमाल धारणा अधिनियम १९७६ चा कायदा, सर्व कायद्यांचे तरतुदीचा भंग झालेला नाही. त्याचप्रमाणे असेही नमूद केले आहे की, जमीन यु. एल. सी. कायदानुसार अतिरीक्त घोषित केलेली नाही व जमीन नविन शर्त वर्ग - २ पैकी नाही.

अर्जदार यांनी रहिवासी वापरासाठी मागणी केलेल्या मौजे सदापुर, ता. मावळ, जि. पुणे येथील स.नं. ७/१ यांसी एकूण क्षेत्र ८३००.०० चौ. मी. क्षेत्रावर अकृषिक प्रयोजानसाठी रु. ०.१० पै. या दराने बिनशेती करावयाच्या क्षेत्रावरील वार्षिक आकारणी रु.८३०/- व जि.प.क रु. ५८१०/- व ग्रा.पं.कर रु-८३० असे एकूण रु. ७४७०/- (अक्षरी स्वकम सात हजार चारशे सत्तर रुपये फक्त) दिनांक २५/११/२०१४ रोजी चलन क्र.२२३/१४ अवये सरकार जमा केली असून चलन या कार्यालयाकडे सादर केली आहे. तसेच बिगरशेती मोजणी फ्री स्वकम रु. ३०००/- (अक्षरी तीन हजार रुपये फक्त) पावती क्र. ४५९०३८८, दिनांक २५/११/२०१४ रोजी उप अधिक्षक भूमि अभिलेख मावळ, जि.पुणे येथे भरलेबाबत पावती सादर केले आहे.

सहाय्यक संचालक नगररचना पुणे यांनी त्यांचे कार्यालयाकडील जा. क्र. एनएबीपी/ मौ. सदापुर/ ता. मावळ /स.नं.७/१/ससंपु/३५३४, दिनांक : १४/०६/२०१४, अन्वये ग.नं. ७/१ एकूण क्षेत्र ८३००.०० चौ. मी. जागेवरील नियोजित रहिवास वापरास अकृषिक / बांधकाम नकाशांना मंजूरीची शिफारस केलेली आहे.

सबब,मी उपविभागीय अधिकारी, मावळ-मुळशी उपविभाग, पुणे मला महाराष्ट्र जमिन महसूल अधिनियम १९६६ चे कलम ४४ अन्वये असलेल्या अधिकाराचा वापर करून महाराष्ट्र जमीन महसूल (जमीनीच्या वापरात बदल व अकृषिक आकारणी) नियम १९६९ अन्वये व महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगर रचना अधिनियम १९६६ चे कलम १८ अन्वये अर्जदार यांना सहा. संचालक, नगर रचना, पुणे यांचे तांत्रिक अभिप्रायानुसार मौजे सदापुर, ता मावळ, जि.पुणे येथील ग.नं.७/१ यांसी एकूण क्षेत्र ८३००.०० चौ. मी. जागेवरील नियोजित निवास वापरासाठी अकृषिक/बांधकाम नकाशांना खालील अटी व शर्तीवर मंजूरी देत आहे.

प्रस्तावातील रेखांकन / बांधकाम नकाशाचा तपशिल

अ. क्र.	नकाशे क्र	नकाशाचा तपशिल
१	१/२	रेखांकन बांधकाम नकाशा,लोकेशन प्लॅन क्षेत्र विवरण तपशिल
२	२/२	तळ मजला व पहिला मजला प्लॅन, क्षेत्र विवरण तपशिल, सेक्शन एलीव्हेशन, क्लब हाऊस नकाशा,

अटी व शर्ती :-

१. बांधकामातील भूखंड / इमारती हे रहिवासी तसेच प्रचलित नियमावलीतील निवासी विभागामध्ये अनुज्ञेय असलेल्या कारणासाठीच वापरणे आवश्यक आहे.
२. विषयांकित जागेवर कोणतेही विकासकार्य सुरु करण्यापूर्वी हे रेखांकन जागेवर आखून व भूमि अभिलेख खात्याकडून प्रमाणित करून घ्यावे लागेल. मोजणी नंतर भूखंडाचे किमान क्षेत्रफळ, नकाशावर दर्शविल्यापेक्षा कमीभरता कामान्वये. तसेच रस्त्यांचीरुंदी सुविधा जागा व खुल्या जागेचे क्षेत्र मंजूर रेखांकनात दर्शविल्यापेक्षा कमीभरता उपयोगी नाही. त्यामध्ये काही फेरफार झाल्यास अभिन्यास पुन्हा मंजूर करून घ्यावा लागेल.
३. बांधकामातील रस्ते, गटारे, इत्यादी अर्जदारांनी जागेवर स्वखर्चाने व समाधान कारकरित्या वितरित करण्यापूर्वी जागेवर स्वखर्चाने व समाधानकारक रित्या विकसित करणे आवश्यक आहे.

४. बांधकामातील रस्ते, यांची देखभाल अर्जदाराने करावयास हवी. अन्यथा ते देखभाल करण्यासाठी सुयोग्य प्राधिकरणाच्या ताब्यात द्यावेत. सदरचे रस्ते सर्व जनतेच्या वापरासाठी खुले असतील. तसेच रस्ते शेजारच्या जमिन मालकास वापराण्यास खुले ठेवले पाहिजेत.
५. वरील जागेचा व इमारतीचा वापरनिवासी वापरासाठी करण्यात यावा व बांधकाम मंजूरनकाशा प्रमाणे असावे.
६. रेखांकन नकाशावर दर्शविल्याप्रमाणे नियोजित बांधकामापासून पुढील, मागील व बाजूची अंतरे प्रत्यक्षात जागेवर असली पाहिजेत व त्याखालील जागा कायम खुली ठेवावी.
७. नियोजित इमारतीमध्ये १/८ रुमच्या क्षेत्राइतके वायुविजन उपलब्ध होणे आवश्यक राहिल.
८. नियोजित बांधकामात मंजुरीपेक्षा वेगळे बदल करावयाचे असल्यास किंवा वापर बदलावयाचा असल्यास पूर्व परवानगी घेणे आवश्यक आहे.
९. नियोजित इमारतीसाठी आवश्यक असणा-या पाण्याची सोय व सांड पाण्याची व मैला निर्मुलनाची व्यवस्था नसल्यास प्रत्यक्ष वापरापूर्वी अर्जदाराने केली पाहिजे.
१०. नियोजित बांधकामामुळे भूखंडावर असलेल्या कोणाच्याही वहिवाटीचे हक्काचा भंग होणार नाही याची जबाबदारी अर्जदार/मालकाने घेतली पाहिजे.
११. जागेतील / जागेतल्या नाल्याच्या नैसर्गिक प्रवाहास अडथळा येईल, असे कोणतेही बांधकाम करता येणार नाही व नाल्यास सुयोग्य मजबुतीकरण करणे आवश्यक राहिल. तसेच नाल्याच्या हद्दीवर कुंपन भिंतीचे बांधकाम करता येणार नाही त्याकरीता बिनशेती आदेशानुसार मोजणी होऊन विषयाधिन जमिनीच्या हद्दी अंतिम झालेनंतर स्वतंत्र प्रस्तावाद्वारे कुंपनभिंतीची बांधकाम परवानगी घेणे आवश्यक राहिल.
१२. सौर उर्जेवर पाणी तापविण्यासाठीची यंत्रणा अर्जदार यांनी इमारतीचे वापरापूर्वी स्वखर्चाने करावयाची आहे. तसेच शक्यतर सौर उर्जेवर रस्त्याच्या लगतचे पथदिवे बसविण्याचे आहेत.
१३. रेन वॉटर हार्वेस्टिंग बाबतची यंत्रणा अर्जदार यांनी स्वखर्चाने करावयाची आहे.
१४. स्टिल्ट भविष्यात बंदिस्त करण्यात येऊनये. तसेच स्टिल्टचा वापर फक्त पार्किंग साठीच करण्यात यावा.
१५. विघटन होणाऱ्या ओल्या कचऱ्यासाठी गांडूळखत प्रकल्प अर्जदार यांनी स्वखर्चाने करावयाचा आहे.
१६. वेस्ट वॉटर ट्रीट मेंट प्लॅन्ट यंत्रणा स्वखर्चाने अर्जदार यांनी करावयाची आहे. व पाण्याचा फेर वापर बगीचा, झाडाची जोपासना यासाठी करणे आवश्यक आहे.
१७. प्रस्तावासोबत दिनांक, ०२/०५/२०१३, मो. र. नं. १२०३६/१३ ने केलेल्या बिनशेती 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.
१८. नियोजित बांधकामाचे, भूखंडातील अस्तित्वातील अन्य बांधकाम धरून एकुण क्षेत्र, सुविधा क्षेत्र, प्रादेशीक योजना रस्ते/ रस्तारुंदी क्षेत्र वगळता नकाशावर दर्शविले प्रमाणे ५०% (२२९३.७६) चौ मी इतके जागेवर कमाल राहिले पाहिजे.
१९. सदर भूखंडाचे क्षेत्रफळ ५००.०० चौ. मी पेक्षा जास्त आहे. त्यामुळे प्रत्येक ८०.०० चौ. मी. क्षेत्रासाठी एक झाड या प्रमाणे वृक्षलागवड करणे व जोपासना करणे बंधनकारक राहिल.
२०. उक्त बिनशेतीसाठी प्रस्तावित जागेचे अथवा ग. नं. मधील उर्वरित जागेचे तुकडे पाडून अथवा गुंठेवारी प्रमाणे अनाधिकृत रित्या भूखंड पाडता येणार नाहीत. किंवा विक्री करता येणार नाही अशा प्रकारे अनाधिकृत रित्या तुकडे पाडल्यास किंवा विक्री केल्यास ही परवानगी रद्द समजण्यात येईल.
२१. विषयांकीत जागेवरील नियोजित बांधकाम सुरु केले नंतर जोते तपासणी प्रमाणपत्र घेतल्याशिवाय पुढील बांधकाम करता येणार नाही. व सदरचे बांधकाम पूर्ण झालेनंतर वापर सुरु करणेपूर्वी भोगवटा प्रमाणपत्र घेणे अर्जदारावर बंधनकारक राहिल. अन्यथा नियमानुसार कारवाईस पात्र राहिल.
२२. सदर प्रकल्पातील नियोजित बांधकाम विकासासाठी स्ट्रक्चरल इंजिनिअर, डॉ. ए. बी. कुलकर्णी, अॅण्ड असोसिएट्स तर्फे श्री. प्रणव कुलकर्णी, रजि. नं. ४१६/२०१४, यांची नेमणूक करण्यात आली असून लेटर हेडवर हमीपत्र सादर केले आहे. त्यामध्ये त्यांनी नमूद केल्यानुसार नियोजित बांधकामाच्या स्थिरतेबाबत, बांधकामाचा दर्जा व गुणवत्तेबाबत संपूर्ण जबाबदारी स्ट्रक्चरल इंजिनिअर यांच्यावर राहिल असे नमूद केले आहे.



२३. शासन नगर विकास विभागाच्या जा. क्र. टिपीव्ही ४३०८/४१०२/ प्र. क्र. ३५९/०८/नवि -११, दि.११/११/२००८ च्या परिपत्रका प्रमाणे बांधकाम नकाशामध्ये प्रत्येक सदनिकेचे एकुण चटईक्षेत्र नमूद केलेले आहे. याबाबत गणितिय चुका इ. बाबत वास्तुशिल्पी व अर्जदार जबाबदार राहतील.
२४. विषयाधिन जमिनीमधील परवानगीचे क्षेत्राबाबत, त्याचे वहिवाटीबाबत मालकी हक्काबाबत, तसेच विषयाधिन जमिनीस पोहोच रस्त्याबाबत काही वाद निर्माण झालेसत्याची सर्व जबाबदारी अर्जदार व जमिन मालक यांची राहिल.
२५. बांधकाम आराखडयामध्ये To Be Demalish म्हणून दर्शविलेले बांधकाम अर्जदार यांनी दिलेल्या हमीपत्र प्रमाणे पाहून त्या ठिकाणी नविन बांधकाम करणे अर्जदार यांचेवर बंधनकारक राहिल.
२६. सुरक्षा अनामत ठेव रक्कम जमा करणेबाबत अर्जदार यांनी सहाय्यक संचालक नगररचना यांचे कडे दाखल केलेले हमीपत्र, दिनांक, ०३/०४/२०१४ हे अर्जदार यांचेवर बंधनकारक राहिल.
२७. प्रस्तुत परवानगी ही त्या त्या वेळी अंमलात असलेल्या विविध कायद्यांच्या तरतुदीसअधिन राहून देण्यात येतअसून प्रकरणाच्या वस्तुस्थिती नुसार या कायद्यांच्या तरतुदी लागू होतील. उदा. मुंबई कुळवहिवाट व शेतजमीनअधिनियम, महाराष्ट्र ग्रामपंचायत अधिनियम वगैरे.
२८. प्रस्तुत परवानगी मिळणेकामी अर्जदार यांनी सादर केलेली कागदपत्रे व माहितीही खोटीअथवा दिशाभूल करणारी अगर चुकीची आढळून आलेस अर्जदार / परवानगी धारकास जबाबदार धरून भारतीय दंड विधान गसंहितेच्या तरतुदीनुसार फौजदारी कारवाईस पात्र धरणेत येईल. तसेच सदर आदेश हा अपोआप रद्दबादल समजणेत येईल.

अर्जदार यांनी वरीलपैकी कोणत्याही एक किंवा अनेक शर्तीचाभंग केले ससदरची परवानगी रद्द करणेत येईल व अर्जदार महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६ चे कलम ४५ अन्वये कार्यवाहीस पात्र राहिल.



(Signature)
(सुभाष बोरकर)
उपविभागीय अधिकारी,
मावळ-मुळशी उपविभाग, पुणे

प्रति,

श्री. सुनिल बबनराव शेवाळे, श्री. प्रमोद चमस्तहब भोसले,
श्री. संजय कमलाकर काळे, यांच्या तर्फे कुलमुखत्याधारक,
कौसल्या कन्स्ट्रक्शन तर्फे प्रो. प्रा. प्रविण विश्वनाथ खैरनार,
रा. सदनिका, नं. १२०२, बालाजी हाईट्स प्लॉट नं. ४, सेक्टर ११, सानपाडा, नवी, मुंबई, ४००७०६.