

- वाचा :- १) श्री. भिकू काशिनाथ होले व इ. तर्फे कु.मू. सकिना विल्डर्स अँड डेव्हलपर्स तर्फे श्री. महमंद उमर शेख रा.राजगुरुनगर, ता.खेड, जि.पुणे, यांचा दिनांक १६/२/२०१५ रोजीचा अर्ज
- २) मा. सहाय्यक संचालक, नगर रचना पुणे यांचेकडील जा. क्र. रेखांकन/एनएवीपी/मौ.होलेवाडी/ ता.खेड/ग.नं.१११पै., ११२पै., ११३पै.,/उंच इमारत/ससंपु/३९७१ दिनांक ९/१२/२०१५
- ३) या कार्यालयाकडील आदेश क्र. सखद/विशे/एसआर/५९३/२०१३ दिनांक २०/१२/२०१३
- ४) महाराष्ट्र जमिन महसूल अधिनियम १९६६, कलम ४४

उपविभागीय अधिकारी खेड
उपविभाग खेड, यांचे कार्यालय
क्र. सखद/विशे/एसआर/६६/२०१५
राजगुरुनगर, दि.२०/१२/२०१५



विषय: - मौजे होलेवाडी, ता. खेड येथील जमीन स. नं. १११/१पै., ११२/२, ११२/३, ११२/४, ११२/६, ११२/७, ११३/१क/४, ११३/२अ, ११३/३ब/१ व ११३/५ड/१ मधील १०३०० चौ. मी. क्षेत्रास सुधारित समुहगृह बांधणी योजने अंतर्गत उंच इमारतीस रेखांकन / बांधकाम परवानगी मिळणे बाबत

श्री. भिकू काशिनाथ होले व इ. तर्फे कु.मू. सकिना विल्डर्स अँड डेव्हलपर्स तर्फे श्री. महमंद उमर शेख यांचा अर्ज

आ दे श

श्री. भिकू काशिनाथ होले, श्री. भरत काशिनाथ होले, गिताबाई सिताराम होले, श्री. मारुती सिताराम होले, श्री. ज्ञानेश्वर सिताराम होले, श्री. शंकर सिताराम होले, कांचन शांताराम घुटे, श्री. दगडू हनुमंत वाळूज, मुस्ताबाई गेणभाऊ वाळूज, श्री. हिरामण गेणभाऊ वाळूज, श्री. संतोष गेणभाऊ वाळूज, श्री. गुलाब बाबुराव पोतेकर, श्री. ज्ञानेश्वर शंकर होले, श्री. शरद तुकाराम होले व रामदास तुकाराम होले तर्फे कु.मू. सकिना विल्डर्स अँड डेव्हलपर्स तर्फे श्री. महमंद उमर शेख रा.राजगुरुनगर, ता.खेड, जि.पुणे, यांनी या कार्यालयास अर्ज करून मौजे होलेवाडी, ता. खेड येथील जमीन स. नं. १११/१ पै., ११२/२, ११२/३, ११२/४, ११२/६, ११२/७, ११३/१/४, ११३/२अ, ११३/३ब/१, ११३/५ड/१ मधील १०३०० चौ.मी. क्षेत्रास सुधारित समुहगृह बांधणी योजने अंतर्गत उंच इमारतीस रेखांकन / बांधकाम परवानगी मिळणे बाबत विनंती केली आहे.

मा. सहाय्यक संचालक, नगर रचना पुणे यांचेकडील जा. क्र. रेखांकन/एनएवीपी/मौ.होलेवाडी/ ता.खेड/ग.नं.१११पै., ११२पै., ११३पै.,/उंच इमारत/ससंपु/३९७१ दिनांक ९/१२/२०१५ सुधारित समुहगृह बांधणी योजने अंतर्गत उंच इमारतीस रेखांकन / बांधकाम नकाशे मंजूर केले आहेत.

उपरोक्त विवेचनास अनुसरून मी, उपविभागीय अधिकारी, खेड उपविभाग खेड (राजगुरुनगर) मला असलेल्या अधिकाराचा वापर करून महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६ चे कलम ४४ व महाराष्ट्र जमीन महसूल (जमीनीच्या वापरात बदल) अकृषिक आकारणी १९६९ चे नियम ४ अन्वये मौजे होलेवाडी, ता. खेड येथील जमीन स. नं. १११/१ पै. क्षेत्र ४०० चौ.मी., ११२/२ क्षेत्र १००० चौ.मी., ११२/३ क्षेत्र ५०० चौ.मी., ११२/४ क्षेत्र ६०० चौ.मी., ११२/६ क्षेत्र १५०० चौ.मी., ११२/७ क्षेत्र ३१०० चौ.मी., ११३/१क/४ क्षेत्र ७०० चौ.मी., ११३/२अ, क्षेत्र ५०० चौ.मी., ११३/३ब/१ क्षेत्र १४०० चौ.मी. व

११३/५३/१ क्षेत्र ६०० चौ.मी. मधील एकूण १०३०० चौ. मी. क्षेत्रास सुधारित समुहगृह बांधणी योजने अंतर्गत उंच इमारतीस रेखांकन / बांधकाम परवानगी खालील अटीवर देत आहे.

प्रस्तावित रेखांकन/बांधकाम नकाशाचा तपशिल

अ.क्र	नकाशे क्र.	नकाशाचा तपशिल
१	१/५	क्षेत्र विवरण, रेखांकन, वाहनतळ मजला नकाशा, स्थळदर्शक नकाशा इ.
२	२/५	इमारत A चा पहिला ते सहाव्या मजल्याचा नकाशा, दर्शनी नकाशा, छेद नकाशा, क्षेत्र विवरण इ.
३	३/५	इमारत B चा पहिला ते सहाव्या मजल्याचा नकाशा, दर्शनी नकाशा, छेद नकाशा, क्षेत्र विवरण इ.
४	४/५	इमारत C चा पहिला ते चौथा मजल्याचा नकाशा, दर्शनी नकाशा, छेद नकाशा, क्षेत्र विवरण इ.
५	५/५	इमारत D चा पहिला ते पाचव्या मजल्याचा नकाशा, दर्शनी नकाशा, छेद नकाशा, क्षेत्र विवरण इ.

अटी -

- १) अर्जदार यांनी उपविभागीय अधिकारी, खेड उपविभाग खेड (राजगुरुनगर) यांनी मंजूर केलेले नकाशा प्रमाणे सदर जागेतच अकृषिक वापर केला पाहिजे.
- २) अकृषिक कारणाकरीता जागेचा वापर सुरु केले पासून एक महिन्यापर्यंत तहसिलदार खेड यांना लेखी कळविले पाहिजे. यात कसूर केलेस नियम ७ प्रमाणे अर्जदार हे रितसर कारवाईस पात्र होतील.
- ३) अर्जदार यांनी उक्त आदेशाचे तारखेपासून एक वर्षाचे आत अकृषिक वापर सुरु केला पाहिजे. तसे न केल्यास उक्त मुदत ही वेळोवेळी वाढवून घेतली पाहिजे. उक्त मुदतीत अर्जदार/जमिन मालक यांनी विषयांकीत जागेचा अकृषिक सारा आणि त्यावरील उपकर सरकारी तिजोरीत जमा केला नसेल तर दिलेली परवानगी व्यपगत झाल्याचे मानल्यात येईल.
- ४) अर्जदार यांना अकृषिक परवानगी रहिवास या प्रयोजनासाठी दिली आहे याव्यतिरिक्त अन्य प्रयोजनासाठी इकडील परवानगी शिवाय वापरात/अकृषिक बदल करता येणार नाही.
- ५) कलम ११० किंवा यथास्थिती कलम ११४ अन्वये केलेल्या वापरास अनुसूचित ठरविणेत येईल अशी बदललेली आकारणी देण्यास अर्जदार/जमिन मालक सर्वस्वी जबाबदार असेल.
- ६) सदर जागेचे लगतच्या रस्त्याच्या मध्या सहायक संचालक नगर रचना पुणे यांनी नमूद केले प्रमाणे अंतर सोडून बांधकाम केले पाहिजे.
- ७) अकृषिक वापर सुरु केलेचे तारखेपासून प्रतिवर्षी ०.१० प्रती चौ. मी. दराने अकृषिक सारा भरला पाहिजे. त्यानंतर सदरील आकारणी फेरआकारणीस पात्र राहिल.
- ८) अर्जदाराने गांवच्या अधिकार अभिलेखात जरूर त्या दुरुस्त्या करणेसाठी मोजणी फी ही मागणी केलेल्या तारखेपासून आठ दिवसात भरली पाहिजे.
- ९) अर्जदाराची जमिन जर नियोजन अधिकारीतेच्या हद्दीबाहेरील असेल तर अनुसूची चार मधील नमुन्यात व जमिन नियोजन प्राधिकरणाच्या अधिकारीतेत असेल तर अनुसूची पाच मधील सनद नमुन्यात भरून दिली पाहिजे.
- १०) अकृषिक परवाना/अकृषिक कारणाकरीता उपयोग संबंधिता कुळवहिवाट व शंतजमिन अधिनियम १९४८ व मुंबईचा पट्टीवजा अरुंद रस्त्याचे वाढीला प्रतिबंध करणेबाबत कायदा १९४८ मधील उपबंधाच्या अधिन असे.
- ११) उपविभागीय अधिकारी, खेड उपविभाग खेड (राजगुरुनगर) किंवा मा. जिल्हाधिकारी पुणे यांचे पूर्व परवानगीशिवाय अकृषिक वापरात व बांधकामात बदल करता कामा नये.



- १२) मोजणी नंतर प्रत्यक्षात अकृषिक वापरासाठी असलेल्या क्षेत्रावर अकृषिक सारा भरला पाहिजे.
- १३) अर्जदाराने पूर्वगामी शर्तीपैकी कोणत्याही शर्तीचे उल्लंघन केलेस उक्त महाराष्ट्र जमिन महसूल अधिनियमाच्या उपबंधान्वये अर्जदार शिक्षेस पात्र होईल. अशा इतर कोणत्या शिक्षेस बाधा न आणता उपविभागीय अधिकारी हे ते निर्देशित करतील असा दंड आणि अकृषिक आकारणीची रक्कम भरले नंतर उक्त भूखंड अर्जदाराचे ताब्यात ठेवण्यात चालू करता येईल. उपखंड शर्त क्र. १५ मध्ये काहीही अंतर्भूत असले तरी या अधिकार पत्राच्या उपबंधा विरुद्ध अकृषिक वापरात आलेली जागा त्या बाबतीत मा. जिल्हाधिकारी, पुणे किंवा उपविभागीय अधिकारी, खेड उपविभाग खेड (राजगुरुनगर) यांनी विनिर्दीष्ट केलेल्या मुदतीत काढून टाकण्याबाबत किंवा त्यामध्ये फेरबदल करणे बाबत निर्देश देणे बंध असेल तर आणि विनिर्दीष्ट मुदतीत अशा प्रकारे (अकृषिक वापर) काढून टाकणेबाबत कार्यवाही करणेत आली नाही किंवा त्यामध्ये बदल करणेत आला नाही तर त्याला ते काढून टाकणेची किंवा बदल करणेची व्यवस्था करता येईल. शासकीय खर्चाने उक्त बांधकाम दुर केलेस त्यापोटी होणारा खर्च अर्जदार/जमिन मालक यांचेकडून महाराष्ट्र जमिन महसूलाची थकबाकी असलेप्रमाणे होणारा खर्च सक्तीच्या मार्गाने वसूल करणेत येईल.
- १४) रेखांकनातील भूखंड / इमारती या रहिवास याप्रमाणे अनुज्ञेय केलेल्या कारणांसाठीच वापरणे बंधनकारक असून बांधकाम बांधकाम मंजूर नकाशानुसार असणे आवश्यक आहे.
- १५) विषयांकित जमिनीवर कोणतेही विकासकार्य सुरु करण्यापुर्वी रेखांकन जागेवर आखून भूमी अभिलेख खात्याकडून प्रमाणित करून घेणे बंधनकारक आहे. मंजूर रेखांकनानुसार जागेवरील सिमांकन झालेनंतर भूखंडाचे किमान क्षेत्रफल, नकाशावर दर्शविल्यापेक्षा कमी भरता कामा नये. तसेच रस्त्याची रुंदी १५% सुविधा भूखंड व १०% खुल्या जागेचे क्षेत्र मंजूर रेखांकनात दर्शविलेपेक्षा कमी भरता उपयोगी नाही. यामध्ये कोणताही बदल झाल्यास अभिन्यास पुन्हा मंजूर करून घेणे अर्जदारावर बंधनकारक राहिल. अशा प्रमाणित रेखांकनाची प्रत या कार्यालयाकडे व नगर रचना कार्यालयाकडे सादर करून त्यास अंतिम मंजूरी घेतल्याशिवाय कोणताही विकास करता येणार नाही.
- १६) नियोजित बांधकामातील मजल्यांची संख्या उंची मंजूर रेखांकन / बांधकाम नकाशावर दर्शविल्यापेक्षा जास्त असता कामा नये. (इमारत क्र. डी वाहनतळ + ५, इमारत क्र. ए, बी व सी वाहनतळ + ४)
- १७) रेखांकनातील रस्ते गटारे, खुली जागा इत्यादी अर्जदारांनी भूखंड / सदनिका वितरित करण्यापुर्वी जागेवर स्वखर्चाने व समाधानकारकरित्या विकसित करणे आवश्यक आहे.
- १८) अभिन्यासातील रस्ते, खुली जागा यांची देखभाल अर्जदाराने करावयास हवी. अन्यथा ते देखभाल करण्यासाठी सुयोग्य प्राधिकरणाच्या ताब्यात द्यावेत. या जागा व रस्ते सर्व जनेतेस वापरासाठी खुले असतील. तसेच रस्ते शेजारच्या जमीन मालकास वापरण्यास खुले ठेवणे अर्जदारावर बंधनकारक राहिल.
- १९) रेखांकन नकाशावर दर्शविल्याप्रमाणे नियोजित बांधकामापासून पुढील, मागिल, व बाजूची अंतरे प्रत्यक्षात जागेवर उपलब्ध असली पाहिजेत व त्याखालील जागा कायमस्वरूपी खुली ठेवणे अर्जदारावर बंधनकारक राहिल.
- २०) नियोजित बांधकामाचे क्षेत्र, भूखंडावर अन्य बांधकाम अस्तित्वात असल्यास त्यासह एकूण बांधकाम क्षेत्र सुविधा क्षेत्र व प्रादेशिक योजना रस्ते / रस्तारुंदी क्षेत्र नकाशावर दर्शविल्यानुसार प्रत्यक्ष जागेवर कमाल राहिले पाहिजे.
- २१) विषयाधिन जमिन शिस्तर — भिमाशंकर या राज्य मार्ग क्र. ५४ वर सन्मुख असून वापरानुषंगाने रस्ता मध्यापासून बांधकाम / नियंत्रण रेषेच्या अंतराबाबत तसेच प्रवेश मार्गाबाबत संबंधित विभागाचे नाहरकत प्रमाणपत्र घेणे अर्जदारावर बंधनकारक आहे.
- २२) नियोजित इमारतीमध्ये १/१० रुमच्या क्षेत्राइतके वायुविजन उपलब्ध होणे आवश्यक राहिल.

- २३) नियोजित इमारतीसाठी / विकासासाठी आवश्यक असणाऱ्या पिण्याच्या पाण्याची सोय व सांडपाण्याची व मैला निर्मूलनाची व्यवस्था प्रत्यक्ष वापरापूर्वी अर्जदाराने करणे आवश्यक आहे.
- २४) नियोजित बांधकामास मंजूरीपेक्षा वेगळे बदल करावयाचे असल्यास किंवा वापर बदलावयाचा असल्यास पूर्व परवानगी घेणे आवश्यक आहे.
- २५) प्रस्तावासोबत मोजणी दि.१०/६/२०१३, क्र.खेड/अ.ता./मो.र.नं.१३४३, १३४५, १३४६, १३४७, १३५८, १३५९, १३६०, /२०१३ ने केलेल्या वहिवाटीचे मोजणी नकाशातील हद्दीचे अधिन राहून सदरची शिफारस करण्यात येत आहे. विषयाधिन जमिनीचे वहिवाटीचे / हद्दीचे अनुषंगाने कोणतेही व्यक्तीगत वाद / न्यायालयीन वाद उद्भवल्यास त्याची सर्वस्वी जबाबदारी अर्जदार यांची राहिल. तसेच मोजणी नकाशानुसार प्रत्यक्ष जागेवरील हद्दीमध्ये बदल झाल्यास त्याची सर्वस्वी जबाबदारी अर्जदारांची राहिल.
- २६) नियोजित बांधकामामुळे विषयांकित जमिनीमध्ये असलेल्या कोणाच्याही वहिवाटीचे हक्काचा भंग होणार नाही याची जबाबदारी अर्जदार/जमिन मालकाने घेतली पाहिजे.
- २७) विषयांकित बांधकाम नकाशाची छाननी, अनुज्ञेय चटईक्षेत्र, भूव्याप्त क्षेत्र याबाबतीत केलेली आहे. बांधकाम नकाशातील गणितीय चुका अथवा जागेवर मंजूर बांधकाम नकाशे दर्शविल्या व्यतिरीक्त जादा बांधकाम असल्यास त्यास संबंधित वारसुशिल्ली व अर्जदार जबाबदार राहतील.
- २८) जागेतील/जागेलगतच्या 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 विनशेती आदेशानुसार मोजणी होऊन विषयाधिन जमिनीच्या हद्दी अंतिम झालेनंतर स्वतंत्र प्रस्तावाद्वारे कुंपन भिंतीची बांधकाम परवानगी घेणे आवश्यक राहिल.
- २९) स्टिल्ट भविष्यात बंदिस्त करण्यात येऊ नये. तसेच स्टिल्टचा वापर फक्त पार्किंगसाठीच करण्यात यावा.
- ३०) राज्य मार्ग क्र. ५४ शिरूर-भिमाशंकर या ६०.०० मी. रुंद रस्ता रुंदीने वाधित क्षेत्र २९७.४२ चौ.मी. सार्वजनिक वापरासाठी कायमस्वरूपी खुलं ठेवणे आवश्यक राहिल. व समुचित प्राधिकरणाने सदर रस्त्याखालील जागा मागणी केलेनंतर नाममात्र रु.१/- किंमतीने विनातक्रार संबंधित प्राधिकरणाच्या ताब्यात देणे अर्जदारावर बंधनकारक राहिल. अस्तित्वातील रस्त्याखालील क्षेत्राचा चटई क्षेत्र निर्देशांक अनुज्ञेय होणार नाही.
- ३१) या कार्यालयाकडील आदेश क्र. सखद/विशे/एसआर/५९३/२०१३ दिनांक २०/१२/२०१३ हा रद्द समजण्यात यावा तथापि त्यामधील अटी व शर्ती कायम राहतील.
- ३२) सादर प्रस्ताव हा समुहगृह बांधणी योजना प्रकारातील असून रस्ता / रस्ता रुंदीकरणाखालील क्षेत्र, सुविधा क्षेत्र वजा जाता उर्वरीत क्षेत्राच्या ०.९० इतके निव्वळ क्षेत्र विचारात घेतले आहे. भविष्यात रस्ता / रस्तारुंदी करणाखालील क्षेत्र हस्तांतरणायोग्य सुविधा क्षेत्र शासनास हस्तांतरीत करून त्या क्षेत्राचा चटई क्षेत्र अपेक्षितेस अनुज्ञेय होईल.
- ३३) रेन वॉटर हार्वेस्टिंग बाबतची यंत्रणा अर्जदार यांनी इमारतीच्या वापरापूर्वी स्वखर्चाने करणे अर्जदारावर बंधनकारक आहे.
- ३४) सौर उर्जेवर पाणी तापविण्यासाठीची यंत्रणा अर्जदार यांनी इमारतीच्या वापरापूर्वी स्वखर्चाने करावयाची आहे. तसेच शक्यतर सौर उर्जेवर चालणारे रस्त्यालगतचे पथदिवे बसविण्याचे आहेत.
- ३५) वेस्ट वॉटर ट्रीटमेंट प्लॅन्ट यंत्रणा उभारणे अर्जदारावर बंधनकारक असून पाण्याचा फेर वापर वगीचा झाडांची जोपासना यासाठी करणे आवश्यक आहे.
- ३६) विद्युत न होणा-या ओल्या कचऱ्यासाठी गांडूळ खत प्रकल्प अर्जदार यांनी स्वखर्चाने करावयाचा आहे.
- ३७) शासन नगर विकास विभागाकडील दि.१९/११/२००८ चे निर्देश क्र.टिपीव्ही-४३०८/४१०२/प्र.क्र. ३५९ /०८/गवि-११ नुसार अर्जदार व वारसुशिल्ली यांनी बांधकाम नकाशामध्ये प्रत्येक मदनिकेचे एकूण चटईक्षेत्र



(carpet area) नमूद केलेले आहे. या नमूद चटई क्षेत्र (carpet area) बाबत तसेच अन्य आकडेमांड, गणितीय चुका इ. बाबत वास्तुशिल्पी व अर्जदार जबाबदार राहतील.

- ३८) उक्त प्रस्तावामध्ये समाविष्ट ग.नं. १११/१, ११२/२, ११२/३, ११२/४, ११२/६, ११२/७, ११३/१/४, ११३/२/अ, ११३/३/व/१, ११३/५/३/२ मधील १०३०० चौ.मी.या एकत्रीत क्षेत्रावर प्रकरण सादर आहे. सदरचे एकत्रीकरण हे नियोजनाच्या दृष्टीने दर्शविलेले आहे. सर्व उक्त स.नं./ गट नं. मधील क्षेत्रामध्ये एकत्रीकरण बाबतची सक्षम अधिका-यांची मान्यता घेऊन त्यानुसार आवश्यक ती नोंद महसूल दफ्तरी होऊन तसा नोंदीबाबतचा ७/१२ उत्तरा / मोजणी नकाशा सादर करणे अर्जदार यांचेवर बंधनकारक आहे.
- ३९) सदर जमिनीचे क्षेत्रफळ ५०० चौ.मी. पेक्षा जास्त आहे. त्यामुळे प्रत्येक १०० चौ.मी. क्षेत्रासाठी / प्रत्येक ८० चौ.मी क्षेत्रासाठी एक झाड या प्रमाणे वृक्षलागवड करणे व त्याची जोपासना करणे अर्जदारावर बंधनकारक राहिल.

४०) प्रस्तुत प्रकरणातील जमीनीवर कोणतेही 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 करून भोगवटा प्रमाणपत्र घेणे अर्जदारवर बंधनकारक राहिल. अन्यथा नियमानुसार कारवाईस पात्र राहिल.

४१) पूर्व मंजूरी प्रमाणे विकासक / जागा मालक यांनी काही सदनिका बाबत नोंदणीकृत करार केले असल्यास सदर करार धारकास उक्त सुधारीत मंजूरीबाबत अवगत करणेची व मुळ करारानुषंगाने कायदानुसार आवश्यक त्या सर्व बाबींची पूर्तता करणेची संपूर्ण जबाबदारी विकासक / जागा मालक यांची राहिल. व त्यानुसार पूर्तता व्हावी लागेल. सुधारीत मंजूरीबाबत करारधारकाकडून काही आक्षेप घेतल्यास त्याची संपूर्ण जबाबदारी विकासक / जागा मालक यांची राहिल व सुधारीत मंजूरीची शिफारस रद्द समजणेस येईल. त्यास हे कार्यालय जबाबदार राहणार नाही.

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

४३) प्रमाणित विकास नियंत्रण आणि प्रोत्साहन नियमावलीमधील तरतुद क्र.६.२.६.१ नुसार विशेष इमारतीबाबत

अ) प्रमाणित विकास नियंत्रण आणि प्रोत्साहन नियमावलीमधील तरतुद क्र. १२.६(ब) नुसार प्रस्तावित इमारती सभोवताली ६ मी. रुंदीचे पाथवे किमान ४५ टन वजनाचे फायर इंजिनचा भार पेलू शकेल याप्रमाणे डिझाईन करून विकसीत करणे विकासकर्त्यावर / अर्जदारावर बंधनकारक आहे.

बी) अर्जदारांनी प्रस्ताविल्यानुसार सर्व उंच इमारती स्टिल्ट वर असणे आवश्यक राहिल. त्याचबरोबर वाहनतळ सुविधा प्रमाणित विकास नियंत्रण आणि प्रोत्साहन नियमावलीमधील तरतुद क्र.१६.१ नुसार प्रस्तावित करणे आवश्यक राहिल.

सी) प्रमाणित विकास नियंत्रण आणि प्रोत्साहन नियमावलीमधील तरतुद क्र. ६.२ ६.१ नुसार बाबींची पूर्तता तसेच अग्निप्रतिबंधक उपाययोजनेबाबत भाग-४ मधील बाबींची पूर्तता करणे अर्जदारावर बंधनकारक राहिल.

डी) नेहमीच्या वापरासाठीच्या पाणीपुरवठ्या शिवाय अग्निप्रतिबंधक व्यवस्थेकरिता पाणीपुरवठा बाबतची पूर्तता अर्जदाराने स्वखर्चाने, स्वजबाबदारीवर करणे आवश्यक राहिल.

ई) प्रमाणित विकास नियंत्रण आणि प्रोत्साहन नियमावलीमधील तरतुद क्र.१८ नुसार लिफ्टची सुविधा उपलब्ध करून देणे आवश्यक राहिल.

एफ) अशा विकासासाठी इमारतीचे Structural Stability बाबत शासनाच्या नोंदणीकृत Structural Engineer चे प्रमाणपत्र अर्जदाराने जोता तपासणीपूर्वी या कार्यालयात व नगर रचना कार्यालयात दाखल

करणे आवश्यक राहिल. तसेच अशा इमारतींचे Structural Design हे भुकंप प्रतिबंधक असणे आवश्यक राहिल.

जी) विकासकाने जोत्यापर्यंतचे बांधकाम केल्यानंतर या कार्यालयास कळविणे आवश्यक आहे. जोत्यापर्यंतच्या बांधकामाना या कार्यालयाने प्रमाणित केल्यानंतर पुढील बांधकाम करणे अर्जदारांवर बंधनकारक राहिल.

एच) अशा इमारतींना भोगवटा प्रमाणपत्र घेणे बंधनकारक आहे व असे भोगवटा प्रमाणपत्र देण्यापूर्वी सर्व अग्नीशमन यंत्रणेची पूर्तता करून अग्निशमन विभागाकडील अंतिम नाहरकत प्रमाणपत्र सादर करणे अर्जदारांवर बंधनकारक राहिल.

आय) विषयाधिन जागेवर, विषयाधीन जमिनीचा स.नं. / ग.नं. निहाय तपशिल, जमिन मालकाचे नाव विकासकाचे नाव, वास्तुशिल्पीचे नाव, विनशेती परवाना क्रं. इत्यादी आशय दर्शविणारा योग्य आकाराचा फलक लावणे आवश्यक राहिल.

जे) संचालक, महाराष्ट्र फायर सर्व्हिसेस, मुंबई यांनी पत्र क्र. MFS/५९/२०१४/५४०दि. २९/११/२०१४ अन्वये नाहरकत दाखला व सोवतचे नकाशे साक्षांकित केलेले आहेत. सदरचे नकाशे प्रस्तावित इमारत नकाशे यामध्ये अंतर्गत फेरवदल केलेले आहेत. या नियोजनास संबंधित मुख्य अग्निशमन अधिकारी / संचालक यांचे सुधारीत ना हरकत प्रमाणपत्र घेणे बंधनकारक आहे. सुधारीत नाहरकत प्रमाणपत्र मंजूरीशिवाय बांधकाम केल्यास ते अनाधिकृत धरण्यात येईल.

४४) उक्त जमिनीवरील सदरचा विकास करतांना जागेवरील भूपृष्ठ रचनेमध्ये अनावश्यक बदल करू नये. तसेच जागेतून जाणारे कोणत्याही नैसर्गिक पाणी प्रवाहास वाधा येऊ नये व यासाठी आवश्यक ती उपाययोजना करणे जरूर आहे.

४५) प्रमाणित विकास नियंत्रण आणि प्रोत्साहन नियमावलीमधील नियम क्र.७.१ नुसार संबंधित प्राधिकारी यांनी बांधकाम नकाशे मंजूर केले असल्यास अथवा नसल्यास अथवा त्यांनी जागेवर बांधकामाची पहाणी केली असली तरी, सदर प्रकल्पाचे बांधकाम विकास नियंत्रण नियमावलीनुसार करणेची तसेच भारतीय प्रमाणकानुसार सुरक्षिततेच्या सर्व निकषाचे पालन करून नियोजित बांधकाम करणेची संपूर्ण जबाबदारी जमिनमालक / विकासक यांची असून प्रस्तुत प्रकरणी जमिनमालक / विकासक श्री. महम्मद उमर शेख, यांनी रुपये २००/- स्टॅम्प पेपरवर तसे नोटराईज्ड हमीपत्र क्र. २८७/१५ सहा. संचालक नगर रचना कार्यालयात सादर केलेले आहे. सदरचे हमीपत्र अर्जदारांवर बंधनकारक राहिल.

४६) सदर प्रस्तावाखालील जमिनीमध्ये प्रस्तावित बांधकामाचे क्षेत्र ८६१५.६७ चौ.मी. आहे. तथापी प्रस्तावाखालील जमिनीवर अनुज्ञेय होऊ शकणारे कमाल बांधकाम क्षेत्र अंदाजित ११०१८.७८ चौ.मी. आहे. सबब सदरचे बांधकाम क्षेत्र २००००.०० चौ.मी. पेक्षा कमी असलेने राज्यस्तरीय State Environment Impact Assessment Authority कडून Environmental Clearance प्रमाणपत्र घेणे आवश्यक नाही.

४७) अर्जदारांनी छाननी शुल्क रु. २२,२००/- चलन क्र. ५३८ दिनांक १७/६/२०१५ अन्वये नगर रचना कार्यालयाच्या शासकीय कोषागारात जमा करण्यात आलेले आहेत.

४८) सदर इमारतीमध्ये प्रमाणित विकास नियंत्रण नियमावलीप्रमाणे प्रत्येक मजल्यावर १५% बाल्कनी अनुज्ञेय आहे. यापैकी काही बाल्कनी बंदिस्त करणे प्रिमियम आकारणी करून अपेक्षिलेली आहे. त्याचे क्षेत्रफळ २०३.२० चौ.मी. असून त्यासाठी रक्कम रु. ३३,५२८/- चलन क्र. ६५९ दिनांक २४/७/२००९ अन्वये नगर रचना कार्यालयाच्या शासकीय कोषागारात जमा करणेत आलेले आहे.

४९) उद्योग, ऊर्जा व कामगार विभागाकडील शासन निर्णय क्र. बीसीए - २००९/प्र.क्र.१०८/कामगार- ७ - अ, दिनांक १७/०६/२०१० नुसार प्रस्तुत बांधकाम / विकास प्रकल्पाबाबत कामगार कल्याण उपकर वसूल करणे आवश्यक आहे. सदर शासन निर्णयातील मार्गदर्शानुसार प्रस्तुत प्रकरणी सन - २०१५



च्या वाजार मुल्यदर तक्त्यानुसार एकूण बांधकामाचे मुल्य (१०८४३.७७ चौ.मी. * १५,४००/-) रुपये १६,६९,९४,०५८/- इतके होत आहे. सबब सदर मुल्याच्या १% रक्कम रुपये १६,६९,९४०.५८/- म्हणजेच १६,६९,९५०/- (अक्षरी रुपये सोळा लक्ष एकोणसत्तर हजार नऊशे पन्नास फक्त) इतकी रक्कम अर्जदार यांनी बँक ऑफ इंडीया चाकण शाखेत खाते क्र.००४२२०११००००१५३ दिनांक २८/१२/२०१५ रोजी जमा केले आहे. (डी.डी.नं. ४३५७२३ व ४३५७२४ दि. २३/१२/२०१५)

५०) महाराष्ट्र शासनाचे सन २०१४ चा महाराष्ट्र अधिनियम क्र.४३ अन्वये महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगर रचना अधिनियम १९६६ मधील कलम १८ व कलम १२४ के-१ मध्ये करण्यात आलेली सुधारणा महाराष्ट्र राजपत्र असाधारण भाग ४ दि.२९/१२/२०१४ रोजी प्रसिध्द झालेल्या राजपत्रातील तरतुदीनुसार प्रस्तावाखालील जमिनीच्या क्षेत्रासाठी रु.८४,९७५/- व बांधकाम क्षेत्रासाठी रु.२,९५,७७३.३९/- असे एकूण विकास शुल्क रु.३,८०,७४८.३९/- म्हणजेच ३,८०,७५०/- (अक्षरी रुपये तीन लाख ऐंशी हजार सातशे पन्नास फक्त) ग्रास प्रणालीद्वारे बँक ऑफ महाराष्ट्र, राजगुरुनगर शाखा येथे दिनांक २३/१२/२०१५ रोजी जमा केले आहे. (GRN-MH005842374201516M)

५१) अर्जदाराने सादर केलेली माहिती खोटी अथवा दिशाभूल करणारी आढळल्यास अथवा वरील पैकी कोणत्याही एका अटीचा भंग केल्यास सदरचा आदेश रद्द समजण्यात येईल. बिनशेती कारणाकडे वापर केला आहे असे आढळून आलेस ते महाराष्ट्र जमिन महसूल अधिनियम १९६६ चे कलम ४५ प्रमाणे दंडात्मक कार्यवाही करणेस पात्र होतील यामध्ये उपबंधीत केले प्रमाणे हा आदेश उक्त महसूल अधिनियमाच्या आणि त्या खालील नियमाच्या उपबधास व इतर प्रचलित नियामास अधिन असेल.

सदर जमिन ही भूसंपादनाखाली नाही असे समजून अकृषिक वापरास परवानगी देण्यात येत आहे.



(हिम्मत खेडाडे)

उपविभागीय अधिकारी खेड
उपविभाग खेड (राजगुरुनगर)

प्रति,

श्री. भिकू काशिनाथ हांले व इ. तर्फे कु.मू.

सकिना बिल्डर्स अँड डेव्हलपर्स तर्फे श्री. महमंद उमर शेख

रा.राजगुरुनगर, ता.खेड, जि.पुणे,

प्रत :- १) तहसिलदार :- खेड

२/- प्रस्तुत आदेशाची नोंद गा.नं.नं.२ व ता.नं.नं.२ मध्ये घेवून दरवर्षी अर्जदार यांचेकडून अकृषिक साऱ्याची रक्कम वसूल करणेची कार्यवाही करावी. अर्जदार यांनी अकृषिक वापर या आदेशाचे दिनांकापूर्वी सुरु केलेचे निर्दर्शनास आलेस महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६ चे कलम ४५ अन्वये सत्तर अहवाल सादर करावा.

प्रत :- २) कामगार तलाठी :- राजगुरुनगर, ता. खेड यांना पुढील कार्यवाहीसाठी रवाना.

प्रत :- ३) मा. सहायक संचालक, नगररचना आणि मुल्यनिर्धारण विभाग, नविन प्रशासकीय इमारत, डि विंग तिसरा मजला, पुर्व वाजू पुणे ०१ यांजकडे माहितीसाठी सादर.

प्रत :- ४) उप अधिक्षक भूमि अभिलेख खेड, ता. खेड, जि. पुणे.

उपविभागीय अधिकारी खेड
उपविभाग खेड (राजगुरुनगर)

