वाचा :-१) श्री. शंकर धोंडिबा कानडे व इतर -६ तर्फे मे. तुलसी डेव्हलपर्स, रा. २/१४, मातृकृपा, एरंडवणा, कर्वे रोड, पुणे - ४११००४.यांचा दिनांक १३/०३/२०१२ रोजीचा अर्ज.

२) मा. आयुक्त, पुणे विभाग यांचेकडील परिपत्रक क्र.मह-२/जमीन/आरआर/७७२/०३,दि.२२/९/०३.

३) सहा.संचालक, नगररचना, पुणे शाखा,पुणे यांचे कडील पत्र जा.क्र.रेखांकन/एनएबीपी/मौजे उंड्री/ता. हवेली/ स.नं.२८ पै /ससंपु/२३७०, दिनांक २२/०५/२०१२

४) महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगररचना अधिनियम,१९६६ चे कलम १८.

५) महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम, १९६६ चे कलम ४४.

६) प्रभारी अपर जिल्हाधिकारी तथा सक्षम प्राधिकारी, पुणे नागरी समुह, पुणे यांचेकडील दिनांक ३ मे, २०११ रोजीचे पत्र.

७) पर्यावरण विभागाकडिल पत्र क्रमांक इएनव्ही-२०१०/प्र.क्र.१४४/ता.क्र.३, दिनांक ०५/०२/२०११.

८) वन संरक्षक, पुणे वन विभाग, पुणे यांचेकडील क्र.कक्ष-६/जमीन/११५/२००९-२०१०, दिनांक १४/०५/२००९.

जिल्हाधिकारी कार्यालय, पुणे.
(महसुल शाखा)
क्र.पमह/एनए/एसआर/२३१/२०१२
पुणे, दिनांक [illegible]/२०१३.

विषय- अकृषिक परवानगीसह बांधकाम आराखडे मंजूरीबाबत.
मौजे- उंड्री, ता.हवेली, जि. पुणे येथील जमीन स.नं. २८/२अ/२, २८/२अ/५,२८/२अ/१२,२८/२अ/१३,२८/२अ/१४,२८/२अ/१५,२८/२अ/१६, व २८/२अ+ब/२ब/३/३ मधील ७/१२ नुसार व मालकीने धारण १९५००-०० चौ.मी. क्षेत्रापैकी प्रस्तावित रस्ता रुंदीने बाधित होणारे २३२६-९७ चौ.मी.क्षेत्र वजा जाता उर्वरित १७१७३-०३ चौ.मी. क्षेत्रास महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम, १९६६ चे कलम ४४ अन्वये निवासी प्रयोजनार्थ अकृषिक परवानगीसह व महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगर रचना अधिनियम, १९६६ चे कलम १८ अन्वये रेखांकन/बांधकाम आराखड्यांस मंजुरीबाबत..

आदेश,

मौजे- उंड्री. ता.हवेली. जि. पुणे येथील जमीन स.नं.२८/२अ/२, क्षेत्र-१८५०-०० चौ.मी.. स.नं.२८/२अ/५. क्षेत्र-४२००-०० चौ.मी. स.नं.२८/२अ/१२. क्षेत्र-१८५०-०० चौ.मी..स.नं.२८/२अ/१३. क्षेत्र-१८५०-०० चौ.मी.,स.नं.२८/२अ/१४. क्षेत्र-१८५०-००चौ.मी.,स.नं.२८/२अ/१५, क्षेत्र-१८५०-०० चौ.मी.. स.नं.२८/२अ/१६.क्षेत्र-१८५०-०० चौ.मी.. व स.नं.२८/२अ+ ब/२ब/३/३, क्षेत्र-४२००-०० चौ.मी. असे ७/१२ नुसार व मालकीने एकत्रित क्षेत्र १९५००-०० चौ.मी. क्षेत्रापैकी प्रस्तावित रस्ता रुंदीने बाधित होणारे २३२६-९७ चौ.मी. क्षेत्र वजा जाता उर्वरित १७१७३-०३ चौ.मी. क्षेत्रावर निवासी प्रयोजनार्थ अकृषिक परवानगीसह रेखाकंन/बांधकाम नकाशांना मंजूरी मिळावी म्हणुन दिनांक १३/०३/२०१२ रोजीचे अर्जान्वये अर्जदार श्री. शंकर धोंडिबा कानडे व इतर-६ तर्फे मे. तुलसी डेव्हलपर्स. रा. २/१४. मातृकृपा. एरंडवणा. कर्वे रोड, पुणे - ४११००४. यांनी प्रस्ताव या कार्यालयाकडे दाखल केलेला आहे.

त्यानुसार सहा.संचालक, नगररचना, नारायण पेठ, पुणे यांनी त्यांचेकडील क्र.रेखांकन/एनएबीपी/उंड्री/ता.हवेली/ स.नं.२८पै/संसपू /२३७० दिनांक.२२/०५/२०१२ रोजीच्या पत्रान्वये अर्जदार यांनी सादर ल्या रेखांकन/बांधकाम आराखडयास मंजुरी देणेबाबत शिफारस केलेली आहे.

मौजे-उंड्री, ता-हवेली, पुणे येथील विषयांकित मिळकतींचे सादर अभिलेखांवरून खालील प्रमाणे हक्कनोंदणीस दाखल असल्याचे दिसुन आहे.

क्र	गावाचे नाव	तालुका	सर्व्हे/गट/सिटी सर्व्हे नं.
१	उंड्री	हवेली	स.नं.२८/२अ/२, स.नं.२८/२अ/५, स.नं.२८/२अ/१२, स.नं.२८/२अ/१३, स.नं.२८/२अ/१४, स.नं.२८/२अ/१५, स.नं.२८/२अ/१६ व स.नं.२८/२अ+ब/२ब/३/३

क्र	जमिन मालकाचे नाव	सर्व्हे नं.	७/१२ नुसार एकुण क्षेत्र (चौ.मी)	बिनशेती करावयाचे क्षेत्र (चौ.मी)
१	उत्तम शंकर कानडे	२८/२अ/२	१८५०-००	१८५०-००
२	शंकर धोंडिबा कानडे	२८/२अ/५	४२००-००	४२००-००
३	चंदकांत शंकर कानडे	२८/२अ/१२	१८५०-००	१८५०-००
४	सुरेश शंकर कानडे	२८/२अ/१३	१८५०-००	१८५०-००
५	रतन शंकर कानडे	२८/२अ/१४	१८५०-००	१८५०-००
६	राजेंद शंकर कानडे	२८/२अ/१५	१८५०-००	१८५०-००
७	श्रीकृष्ण शंकर कानडे	२८/२अ/१६	१८५०-००	१८५०-००
८	उत्तम शंकर कानडे शंकर धोंडिबा कानडे चंदकांत शंकर कानडे सुरेश शंकर कानडे रतन शंकर कानडे राजेंद शंकर कानडे श्रीकृष्ण शंकर कानडे	२८/२अ+ब/२ब/३/३	४२००-००	४२००-००
९	एकुण क्षेत्र		१९५००-००	१९५००-००
	अर्जदार यांनी रेखांकन नकाशात समाविष्ट केलेले क्षेत्र			१९५००-००
	रस्त्याने बाधित क्षेत्र			२३२६-९७
	यापूर्वी अकृषिक परवानगी दिलेल क्षेत्र			००.००
	संपादनाखालील क्षेत्र			००.००
	रेखांकन नकाशामध्ये समाविष्ठ करण्याचे निव्वळ बिनशेती क्षेत्र			१७१७३-०३
	रेखांकनाचे प्रयोजन			निवासी

अर्जदार यांनी अर्जासोबत सादर केलेले सर्व हक्कनोंद उतारे, वन विभागाकडिल राखीव वनाची तहसिलदार, हवेली यांचेकडील स्थळपाणी अहवाल व या कार्यालयातील ॲलिनेशन रजिस्टर मधील वरुन असे दिसून येते की.

विषयांकीत जमिन ही मुळ जमीनधारक यांचे खुद्द मालकीची असल्याने त्यांनी अकृषिक परवानगीसह रेखांकन/बांधकाम आराखडयास मंजूरी मिळणेकामी अर्ज या कार्यालयाकडे दाखल केलेला आहे.

१. या कार्यालयाकडील उपलब्ध ॲलिनेशन रजिस्टर मधील नोंदी पहाता सदर जमीन ही वतन संवर्गातील असलेचे दिसून येत आहे. चालू व जुने ७/१२ उतारे व फेरफार पाहता इतर हक्कामध्ये जुनी शर्त असा शेरा असून सदर जमिनीचा वापर बिगरशेती करणेसाठी पूर्व परवानगी घ्यावी लागेल व चालू बाजारभावाने ५०% नजराणा भरावा लागेल असे नमूद आहे. त्यानुसार अर्जदार यांनी नजराणा रक्कम दिनांक:२४/५/२०१३ रोजी चलन नं. ००९२९ अन्वये शासकीय कोषागारात जमा केली आहे.

२. वनसरंक्षक, पुणे वन विभाग, पुणे यांनी या कार्यालयास दिनांक १४ मे, २००९ रोजी सादर केलेली यादी व सीडी तपासली असता प्रस्तुत क्षेत्र राखीव किंवा खाजगी वन संज्ञेत येत नाही.

३. तहसिलदार, हवेली यांचे कडील विहित नमुन्यातील स्थळपाहणी दाखल क्र. बिनशेती/कावि/४०७/२०१२, दि.१७/०७/१२ अन्वये प्रस्तावित क्षेत्रातुन उच्च दाबाची विदयुत वाहिनी जात नाही.

४. तहसिलदार, हवेली यांचे कडील विहित नमुन्यातील स्थळपाहणी दाखल क्र. बिनशेती/कावि/४०७/२०१२, दि.१७/०७/१२ अन्वये अर्जदार यांनी प्रश्नाधिन मिळकतीवर अनाधिकृत अकृषिक वापर चालू नसलेचे नमूद केलेले आहे.

५. 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 चकलम १०(३), १०(५), २० व २१ अंतर्गत करण्यात आलेली कार्यवाही वगळता अन्य कलमांतर्गत झालेल्या कार्यवाहीबाबत ना.ज.क.धा. अधिनियमा अंतर्गत परवानगीची 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/- चे स्टॅम्पपेपरवर घेण्यात येऊन जमिनीचे हस्तांतरण व विकसनास परवानगी देण्यात यावे अशा सुचना दिलेल्या आहेत.

त्यानुसार अर्जदार यांनी विहित नमुन्यातील शपथपत्र व बंधपत्र रु.३००/- चे स्टॅम्पपेपरवर दिनांक १९.०३/२०१२ रोजी सादर केलेले आहे. सादर केलेल्या शपथपत्र व बंधपत्रानुसार विषयांकित मिळकतीबाबत विवरणपत्र दाखल केले नसल्याचे नमूद करून त्यामध्ये मौजे- उंड्री, ता-हवेली, येथील स.नं.२८/२अ/२, स.नं.२८/२अ/५, स.नं.२८/२अ/१२, स.नं.२८/२अ/१३, स.नं.२८/२अ/१४, स.नं. २८/२अ/१५, स.नं.२८/२अ/१६ व स.नं.२८/२अ+ब/२ब/३/३ या मिळकतीमध्ये कोणतेही क्षेत्र हे अतिरिक्त नसल्याचे प्रतिज्ञापित केले आहे.

प्रस्तुत मिळकतीबाबत युएलसी कायदयातंर्गत अर्जदार यांनी विवरणपत्र दाखल केले होते काय? तसेच कलम १०(३), १०(५) अन्वये कार्यवाही केलेल्या यादीमध्ये तसेच 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/२३१/२०१२, दिनांक १/१०/२०१२ अन्वये कळविणेत आलेले होते. सद्यस्थिती मध्ये सदरचे पत्र युएलसी कार्यालयास पाठवून २० दिवसांपेक्षा अधिक कालावधी होऊनही युएलसी कार्यालयाकडील अभिप्राय प्राप्त झालेला नाही.

तथापि या कार्यालयाकडे पुणे नागरी समुह कार्यालयाने त्यांचेकडील पत्र क्र.युएलसी /सीए-२/१६१९/०७, दिनांक 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 मौजे-उंड्री, ता-हवेली, येथील स.नं.२८/२अ/२, स.नं.२८/२अ/५, स.नं.२८/२अ/१२, स.नं.२८/२अ/१३, स.नं. २८/२अ/१४, स.मं.२८/२अ/१५, स.नं.२८/२अ/१६ व स.नं.२८/२अ+ब/२ब/३/३ ही मिळकत त्यामध्ये समाविष्ट नसल्याचे दिसुन येत आहे. 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) व १०(५) नुसार कार्यवाही झालेली नाही अथवा ती प्रलंबित आहे त्याच 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 रोजी युएलसीकडुन प्राप्त झालेली यादी व शासनाच्या नगर विकास विभागाकडील दिनांक ७ जुन, २०११ रोजीचे पत्रानुसार, सीआयडीकडील पत्रे व बनावट/बोगस आदेशांची यादी पाहता विषयांकित जमीनीचा त्यामध्ये समावेश नाही.

सहा.संचालक, नगररचना, पुणे शाखा, पुणे यांचे कडील जा.क्र. रेखाकंन/ एनएबीपी/ मौ.उंड्री/ ता.हवेली/स.नं.२८पै/संसपू/२३७०, दि.२२/०५/२०१२ अन्वये निवासी प्रयोजनार्थ रेखांकन व त्यामधील बांधकाम नकाशे मंजुरीची शिफारस केलेली आहे.

मा.आयुक्त,पुणे विभाग,पुणे यांचेकडिल परिपत्रक क्र.मह-२/जमीन/जनरल/आरआर/७७२/२००३ दि. २२/०९/२००३ मधील तरतुदीनुसार अर्जदार यांनी दिनांक १३/०६/२०१२ रोजीचे विहीत नमुन्यातील नोटराईज्ड प्रतिज्ञापत्र व क्षतिपत्र दाखल केले आहे. सदर प्रतिज्ञापत्रामध्ये विषयांकित जमिनी बाबत खालील नमुद केलेल्या कोणत्याही कायदयाच्या तरतुदीचा भंग झालेला नाही असे विशद 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 व्यक्तींना जमिनी प्रत्यार्पित करणे अधिनियम, १९७४.
८. नागरी जमीन कमाल धारणा अधिनियम, १९७६.
९. महाराष्ट्र प्रकल्पबाधित व्यक्तिंचे पुनर्वसन अधिनियम, १९८६.

उपरोक्त नमुद कायदयातील तरतुदींचा भंग होत नसलेचे तसेच विषयांकित जमीन भोगवटादार वर्ग-२ पैकी नसलेचे प्रतिज्ञापत्रात नमुद केलेले आहे.

अर्जदार यांनी प्रतिवर्ष निवासी प्रयोजनासाठी १७१७३-०३ चौ.मी क्षेत्रावर रुपये ००-१० प्रती चौ.मी.या दराने वार्षिक आकारणी रक्कम रुपये १७१८/-, रुपांतरीत कर रक्कम रु.८५९०/-, जिल्हा परिषद कर रक्कम रु.१२,०२६/-, ग्रामपंचायत कर १७१८/- व जुनी शर्तीची जमिन असल्याने ५० टक्के नजराना रक्कम रुपये १,२४,१५,०००/-अशी एकुण रक्कम रुपये १,२४,३९,०५२/- एवढी रक्कम दिनांक २४/०५/२०१३ रोजी शासकीय कोषागार, पुणे येथे जमा केली आहे. तसेच विषयांकित मिळकतीची मोजणी फी रक्कम रुपये ३०००/- दिनांक २२/०५/२०१३ रोजी शासकीय कोषागार, पुणे येथे जमा करुन चलने या कार्यालयाकडे सादर केलेली आहेत.

वरील परिस्थिती विचारात घेता, अर्जदार यांची निवासी वापरासाठी रेखांकन/बांधकाम नकाशे मंजूरी मिळणेची विनंती मान्य करणेस हरकत नाही. म्हणून, महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम, १९६६ चे कलम ४४ अन्वये जिल्हाधिकारी, पुणे यांना प्रदान करणेत आलेल्या शक्तीनुसार मी, विकास देशमुख, जिल्हाधिकारी, पुणे अर्जदार श्री. शंकर धोंडिबा कानडे व इतर-६ तर्फे मे. तुलसी डेव्हलपर्स, रा. २/१४, मातृकृपा, एरंडवणा, कर्वे रोड, पुणे - ४११००४. यांना खालील नमुद मिळकतीवर सहा.संचालक, नगररचना, पुणे यांचेकडील जा.क्र. रेखांकन/ एनएबीपी/ मौ. उंड्री/ ता.हवेली/स.नं.२८पै/संसपू/२३७०, दि.२२/०५/२०१२ मधील अटी व शर्तीस अधिन राहून खालील अटी व शर्तीवर मौजे-उंड्री, ता.-हवेली, जि.पुणे येथील जमीन स.नं.२८/२अ/२, स.नं.२८/२अ/५, स.नं.२८/२अ/१२, स.नं.२८/२अ/१३, स.नं. २८/२अ/१४, स.नं.२८/२अ/१५, स.नं.२८/२अ/१६ व स.नं.२८/२अ+ब/२ब/३/३ मधील ७/१२ नुसार व मालकीने एकत्रित क्षेत्र १९५००-०० चौ.मी. क्षेत्रापैकी प्रस्तावित रस्ता रुंदीने बाधित होणारे २३२६-९७ चौ.मी. क्षेत्र वजा जाता उर्वरित १७१७३-०३ चौ.मी. क्षेत्रावर निवासी प्रयोजनार्थ अकृषिक परवानगीसह व महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगररचना अधिनियम, १९६६ चे कलम १८ अन्वये सादर रेखांकन/बांधकाम आराखड्यांस मंजुरी देत आहे.

अकृषिक परवानगी द्यावयाच्या जमिनीचे वर्णन

अ.क्र	जमीनीचे मुद्दे	जमीनीबाबतचा तपशिल
१.	गावाचे नाव	मौजे-उंड्री, ता.-हवेली, पुणे
२	सर्व्हे क्रमांक	स.नं. २८/२अ/२, २८/२अ/५, २८/२अ/१२, २८/२अ/१३, २८/२अ/१४,२८/२अ/१५,२८/२अ/१६, व स.नं.२८/२अ+ब/२ब/३/३
३	रेखांकन सादर केलेले क्षेत्र (चौ.मी.)	१९५००-००
४	रस्ता रुंदीने बाधीत होणारे क्षेत्र(-)(चौ.मी.)	२३२६-९७
६	रेखांकन नकाशामध्ये समाविष्ठ करण्याचे निव्वळ क्षेत्र	१७१७३-०३
८	अकृषिक परवानगीचे द्यावयाचे एकूण क्षेत्र (चौ.मी.)	१७१७३-०३
९	रेखांकनातील प्रयोजन	निवासी

रेखांकन / बांधकाम आराखडयातील नकाशांचा तपशिल

अ.क्र.	नकाशे क्र.	नकाशाचा तपशिल
१	१/६	रेखांकन नकाशा, लोकशन प्लॅन, क्षेत्र विवरण तक्ता इ.
२	२/६	विंग ए फ्लोअर प्लॅन, क्षेत्रविवरण तक्ता.
३	३/६	विंग ए, सेक्शन, इलिव्हेशन.
४	४/६	विंग बी, बी-१, फ्लोअर प्लॅन, क्षेत्रविवरण तक्ता.
५	५/६	विंग बी, बी-१ सेक्शन, इलिव्हेशन, क्षेत्रविवरण तक्ता.
६	६/६	विंग सी, फ्लोअर प्लॅन, सेक्शन, इलिव्हेशन, क्षेत्रविवरण तक्ता.

अटी व शर्ती-

१. सदरची परवानगी महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम,१९६६ चे कलम ४४ व महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगररचना अधिनियम. १९६६ चे कलम १८ अन्वये देणेत येत आहे.

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

३. येथे कोणतेही विकास कार्य सुरु करण्यापूर्वी हे रेखांकन जागेवर आखून भूमिलेख खात्याकडुन प्रमाणित करून घ्यावे लागेल. रेखांकन जागेवर आखलेवर, भूखंडाचे किमान क्षेत्रफळ, नकाशावर दर्शविल्यापेक्षा कमी करता कामा नये. तसेच रस्त्यांची रुंदी, १५% सुविधा जागा, १०% खुल्या जागेचे क्षेत्र मंजूर रेखांकनात दर्शविल्यापेक्षा कमी भरता उपयोगी नाही. यामध्ये काही फेरफार झाल्यास अभिन्यास पुन्हा मंजूर करून घ्यावा. अशा प्रमाणित रेखांकनाची प्रत या कार्यालयास व सहाय्यक संचालक नगर रचना, पुणे यांजकडे सादर करुन त्यास अंतिम मंजूरी घेतल्याशिवाय कोणताही विकास करणेत येऊ नये.

४. रेखांकनातील रस्ते, गटारे, खुली जागा इत्यादी अर्जदारांनी सदनिका वितरित 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 द्यावेत. या जागा व रस्ते सर्व जनतेच्या वापरासाठी खुले असतील. तसेच रस्ते शेजारच्या जमीन मालकास वापरास खुले ठेवले पाहिजेत.

६. वरील जागेचा व नियोजित इमारतीचा वापर रहिवास वापरासाठी करण्यात यावा व बांधकाम मंजूर नकाशाप्रमाणे असावे.

७. स्थलदर्शक नकाशावर दर्शविल्याप्रमाणे नियोजित बांधकामापासून पुढील, मागील व बाजूची अंतरे प्रत्यक्षात जागेवर असली पाहिजेत व त्याखालील जागा कायम खुली ठेवावी.

८. नियोजित बांधकामाचे. भूखंडातील अस्तित्वातील अन्य बांधकाम धरून एकुण क्षेत्र. सुविधा क्षेत्र व प्रादेशिक योजना रस्ते/रस्तारुंदीक्षेत्र वगळता. उर्वरीत निव्वळ क्षेत्राइतके प्रत्यक्ष जागेवर कमाल राहिले पाहिजे.

९. नियोजीत इमारती मध्ये १/८ रुमच्या क्षेत्रा इतके वायुविजन उपलब्ध होणे आवश्यक राहील.

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

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

१२. प्रस्तावासोबत मो.र.नं.६८८६/११, ६१९५/११, ६१९३/११, ६८८९/११, ६८८७/११, ६८८८/११, ६१९४/११ व ६१९३/२०११ दिनांक २०/०४/२०११ ने केलेल्या वहीवाटीचे मोजणी नकाशातील हद्दीचे अधिन राहुन सदरची शिफारस करणेत येत आहे. विषयाधीन जमीनीचे वहीवाटीचे/हद्दीचे अनुषंगाने काही वाद/न्यायालयीन वाद उद्‌भवलेस त्याची सर्वस्वी जबाबदारी ही अर्जदार/मालक यांची राहील. प्रकरणी सादर मोजणी नकाशाबाबत कोणत्याही प्रकारचा वाद निर्माण झाल्यास सदरची अकृषिक परवानगी 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 उपलब्ध असणाऱ्या कागदपत्रांच्या आधारे केलेली आहे. (७/१२ उतारे, कुलमुखत्यारपत्र, संमत्तीपत्र, मोजणी नकाशा इ.)या कागदपत्रांचे अधिकृततेबाबत व अद्यावत नोंदीबाबत अर्जदार 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. जागेतील / जागेलगतच्या नाल्याच्या नैसर्गिक प्रवाहास अडथळा येईल. असे कोणतेही बांधकाम करता येणार नाही व नाल्यास सुयोग्य मजबुतीकरण करणे आवश्यक राहिल. तसेच नाल्याच्या हद्दीवर कुंपन भितीचं बांधकाम करता येणार नाही. त्याकरिता बिनशेती आदेशानुसार मोजणी होऊन विषयाधिन जमीनीच्या हद्दी अंतिम झालेनंतर स्वतंत्र प्रस्तावाद्वारे कुंपनभिंतीची बांधकाम परवानगी घेणे आवश्यक राहिल.

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

१८. सादर प्रस्ताव हा समुह गृह बांधणी योजना प्रकारातील असुन सुविधा क्षेत्र वजा जाता उर्वरीत क्षेत्राचे निव्वळ क्षेत्र म्हणजे ०.७५ इतके चटई क्षेत्र विचारात घेतले आहे. भविष्यात सुविधा क्षेत्र व अंतर्गत रस्ते या करिता आवश्यक पुर्तता करून चटई क्षेत्र अपेक्षिलेस ते सुविधा क्षेत्रासह ०.९० इतके मर्यादेत अनुज्ञेय होईल.

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

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

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

२२. विघटन होणाऱ्या ओल्या कचऱ्यासाठी गांडूळखत प्रकल्प अर्जदार यांनी स्वखर्चाने करावयाचा आहे.

२३. शासन नगर विकास विभागाकडील दि.१९ नोव्हेंबर, २००८ चे परिपत्रक क्र.टिपीव्ही-४३०८/४१०२/प्र.क्र.३५९/०८/नवि-११. दि.१९/११/२००८ नुसार बांधकाम नकाशामध्ये प्रत्येक सदनिकेचे एकुण चटई क्षेत्र नमूद केलेले आहे. याबाबत गणितीय चुका इ.बाबत वास्तुशिल्पी व अर्जदार जबाबदार राहतील.

२४. सदर भूखंडाचे बांधकाम क्षेत्रफळ ५००-०० चौ.मी. पेक्षा जास्त आहे. त्यामुळे प्रत्येक ८०-०० चौ.मी. क्षेत्रासाठी एक झाड या प्रमाणे वृक्षलागवड करणे अर्जदार यांच्यावर बंधनकारक राहील. विषयाधीन जमिनीमध्ये बांधकाम करतांना जमीनीमधील वृक्ष तोडण्यापूर्वी संबंधित शासकीय विभागाची परवानगी घेणे अर्जदारवर बंधनकारक राहील.

२५. प्रस्तुत प्रकरणातील जमीनीवर कोणतेही बांधकाम सुरु केलेनंतर जोते तपासणी प्रमाणपत्र घेतल्याशिवाय पुढील बांधकाम करता येणार नाही व सदरचे बांधकाम पूर्ण झाल्यांनतर वापर सुरू करणेपूर्वी भोगवटा प्रमाणपत्र घेणे अर्जदारांवर बंधनकारक राहील, अन्यथा नियमानुसार कारवाईस पात्र राहील.

२६. उक्त बिनशेतीसाठी प्रस्तावित जागेचे अथवा गट क्रमांक मधील उर्वरित क्षेत्राचे तुकडे पाडुन अथवा गुंठेवारी प्रमाणे अनाधिकृतपणे भूखंड पाडता येणार नाहीत. किंवा विक्री करता येणार नाही. अशा प्रकारे अनाधिकृतरित्या तुकडे पाडल्यास किंवा विक्री केल्यास ही परवानगी रद्द समजण्यात येईल.

२७. उक्त प्रस्तावामध्ये समाविष्ठ स.नं./गट नं. २८/२अ/१७, २८/२अ/१६, २८/२अ/२, २८/२अ/१३, २८/२अ/१२, २८/२अ/१४, २८/२अ/१५ व २८/२अ/५ एकुण क्षेत्र १९५००.०० चौ.मी. या एकत्रित क्षेत्रावर प्रकरण सादर आहे. सदरचे एकत्रिकरण हे नियोजनाचे दृष्टीने दर्शविलेले आहे. सबब उक्त स.नं./गट नं. मधील क्षेत्रामध्ये एकत्रिकरण बाबतची सक्षम प्राधिकाऱ्याची मान्यता घेऊन त्यानुसार आवश्यक ती नोंद होऊन तसा नोंदीबाबतचा ७/१२ उतारा/मोजणी नकाशा सादर करणे अर्जदार यांच्यावर बंधनकारक आहे.

२८. १५ मी.पेक्षा जास्त उंचीच्या इमारतीबाबत-

a. " अ " वर्ग नगरपरिषदेच्या प्रमाणित विकास नियंत्रण नियमावलीमधील नियम क्र.१३.४(ii) नुसार प्रस्तावित इमारतीभोवताली ६ मी.रुंदीचे पाथवे किमान ४५ टन वजनाचे फायर इंजिनचा भार पेलु शकेल या प्रमाणे डिझाईन करून विकसीत करणेची जबाबदारी अर्जदाराची राहिल.

b. अर्जदारांनी प्रस्ताविल्यानुसार सर्व उंच इमारती स्टिल्ट वर असणे आवश्यक राहील त्याचबरोबर वाहनतळ सुविधा शासनाने दिनांक २८ ऑगस्ट, २००९ च्या नोटीसी अन्वये अंतिम केलेल्या नियमानुसार प्रस्तावित करणे आवश्यक राहील.

c. नगर विकास विभागाचे दिनांक २८ ऑगस्ट, २००९ च्या अधिसुचने प्रमाणे नियम क्र.४ मधील टीप-ii प्रमाणे पुणे महानगरपालिकेच्या मुख्य अग्निशमन अधिकारी यांनी १५ मी.पेक्षा उंच इमारतीच्या नियोजनातील जिन्याचे व लिफ्टचे स्थान मान्य केलेले आहे. तथापि. सह.संचालक. नगरचना यांनी मंजूरीसाठी शिफारस केलेल्या याबाबतचे नियोजनानुसार इमारतीचे नियोजनात लि करणे आवश्यक झाल्यास पुन्हा मुख्य अग्निशमन अधिकारी यांच मंजुरी घ्यावी लागेल. तसेच प्रत्येक इमारतीमधील एक स्टेअरकेस व एक लिफ्ट NBC मधील तरतुदीप्रमाणे फायर रेजिस्टंट असणे आवश्यक आहे. तसेच उंच इमारतीचे नियोजनाचे अनुषंगाने मुख्य अग्निशमन अधिकारी. पुणे महानगरपालिका यांनी दि.१९/०५/२०१२ चे पत्र क्र.FB/४११ ने दिलेल्या Provisional Fire NOC मधील अटी/शर्तींची पूर्तता करणे अर्जदारांवर बंधनकारक राहील.

d. " अ " वर्ग नगरपरिषदेच्या प्रमाणित विकास नियंत्रण नियमावलीमधील नियम क्र.६.२. ६.५ नुसार बाबींची पूर्तता तसेच अग्निप्रतिबंधकन उपाययोजनाबाबत परिशिष्ट पी मधील बाबींची पूर्तता करणे अर्जदारांवर बंधनकारक राहील.

e. नेहमीच्या वापराशिवाय अग्निप्रतिबंधक व्यवस्थेकरीता, पाणीपुरवठा, जलनिस्सारण सांडपाणी. कचरा विल्हेवाट इत्यादी बाबींची पूर्तता अर्जदाराने स्वखर्चाने, स्वजबाबदारीवर करणे आवश्यक राहिल.

f. " अ " वर्ग नियमावलीतील नियम क्र.१८.१ नुसार लिफ्ट सुविधा उपलब्ध करून देणे आवश्यक राहील

g. अशा विकासासाठी इमारतीचे Structural Stability बाबत शासनाच्या नोंदणीकृत Structural Engineer चे प्रमाणपत्र अर्जदाराने जोता तपासणीपुर्वी या कार्यालयात दाखल करणे आवश्यक राहील. तसेच अशा इमारतींचे Structural Design हे भुकंप प्रतिबंधक असणे आवश्यक राहील.

h. विकासकाने जोत्यापर्यंतचे बांधकाम केल्यानंतर या कार्यालयास कळविणे आवश्यक आहे. जोत्यापर्यंतच्या बांधकामांना या कार्यालयाने प्रमाणित केल्यानंतरच पुढील बांधकाम करावे. तसेच त्यानंतरसुध्दा बांधकाम परवानगीनुसार सुरु आहे किंवा कसे याची शहानिशा तहसिलदार व उपविभागीय अधिकारी यांना करता येईल. जोत्याचे बांधकाम तसे प्रमाणपत्र सादर केल्यानंतर अथवा वेळोवेळी असे बांधकाम/इमारतीची तपासणी करण्याबाबत उपविभागीय अधिकारी व तहसिलदार यांना सूचना देण्यात आलेल्या आहेत. तसेच संबंधित उपविभागीय अधिकारी व तहसिलदार किंवा त्यांचे प्रतिनिधी यांनी, सहा.संचालक नगररचना यांचे कार्यालयातील तांत्रिक अधिकारी यांचे मदतीने अशा इमारतीचे बांधकाम दिलेल्या परवानगीनुसार व अटीनुसार सुरु असल्याची खातरजमा करावी.

i. अशा इमारतींना भोगवटा प्रमाणपत्र घेणे बंधनकारक आहे व असे भोगवटा प्रमाणपत्र देण्यापूर्वी सर्व अग्नीशमन यंत्रणेची पूर्तता व वर नमूद अटींची पूर्तता होणे आवश्यक राहील.

j. विषयाधीन जागेवर, विषयाधीन जमीनीचा सर्व्हे नंबर निहाय तपशिल, जमीन मालकाचे नांव, विकासकाचे नांव, वास्तुशिल्पीचे नाव, बिनशेती परवाना क्रमांक, इत्यादी आशय दर्शविणारा योग्य आकाराचा फलक लावणे आवश्यक राहील.

२९. अर्जदार यांनी प्रतिवर्षी विषयांकित मिळकतीसाठी निवासी प्रयोजनासाठी रु.००.१०/-प्रती चौ.मी. या दराने रक्कम रु.१७१८/- प्रती वर्षी अकृषिक सारा शासनास भरावा. सदर आकारणी तात्पुरत्या स्वरुपाची असून दिनांक ०१/०८/२००६ ते ३१/०७/२०११ या कालावधीसाठी अकृषिक प्रमाणदर अंमलात आल्यानंतर फरकाची रक्कम असलेस ती शासनास जमा करणे अर्जदार यांचेवर बंधनकारक राहील.

३०. शासनाचे प्रचलित नियमानुसार वेळोवेळी निश्चित होणाऱ्या दराने अकृषिक आकारणी करणेस अर्जदार पात्र ठरतील.

३१. सदरची अकृषिक परवानगी, नागरी जमीन कमाल धारणा कायदा १९७६, मुंबई कुळवहिवाट व शेतजमिन अधिनियम, १९४८, मुंबई ग्रामपंचायत अधिनियम, १९५८, मुंबई महानगरपालिका अधिनियम व इतर कायदयांचे तरतुदीस पात्र राहून देण्यात आली आहे.

३२. सदरच्या आदेशातील अकृषिक क्षेत्र व अकृषिक सारा यामध्ये उपअधिक्षक भुमी अभिलेख यांचेकडून प्रत्यक्ष मोजणी नंतर जो फेरबदल होईल तो करण्यास पात्र राहील.

३३. अर्जदार यांनी महाराष्ट्र जमीन महसूल (जमीनीच्या वापरात बदल व अकृषिक आकारणी) नियम १९६९ चे परिशिष्ट ४ व ५ मधील सर्व अटी व शर्तीचा उल्लेख करुन सनद करुन घ्यावी.

३४. अर्जदार यांनी सादर केलेली कोणतीही माहिती, प्रतिज्ञापत्रात नमुद केलेली बाब अथवा कागदपत्रे ही चुकीची अथवा दिशाभुल करणारी आढळल्यास प्रस्तुतची प्रवानगी रद्द समजणेत येईल.

जिल्हाधिकारी
पुणे

(विकास देशमुख)
जिल्हाधिकारी, पुणे.

प्रति,

श्री. शंकर धोंडिबा कानडे व इतर -६ तर्फे
मे. तुलसी डेव्हलपर्स, रा. २/१४, मातृकृपा,
एरंडवणा, कर्वे रोड,
पुणे - ४११००४.