वाचा :-१) श्री.रामचंद्र जिजाबा सातव व इतर तर्फे कु.मु.धा.मे.ओम सिध्दकला असोसिएटस तर्फे भागीदार श्री.विशाल ज्ञानोबा वाल्हेकर व इतर ६,रा.नांदेडफाटा, सिंहगड रोड, पुणे -४१, यांचा दि.२८/१२/२०११ रोजीचा अर्ज.

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

३) सहा.संचालक,नगर रचना,पुणे यांचेकडिल जा.क्र.रेखांकन/एनएबीपी/मौ.वाघोली/ता.हवेली/ ग.नं.११७२(भाग)/ससंपु/१२९३, दिनांक १६/३/२०१२.

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

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

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

७)नगर विकास विभागाकडील परिपत्रक क्र.नाजक २२११/प्र.क्र.१३८/नाजकधा-२दि.७/०६/२०११

८)या कार्यालयाकडील आदेश क्रं.पमह/एनए/एसआर/७४०/१०, दि.२२/४/२०११.

९) एअर फोर्स स्टेशन पुणे कडील पत्र क्रं.२W/S.२९०४/२/WKS, Dt-१९/३/२०१२.

१०)मुख्य अग्निशमन अधिकारी पुणे यांचेकडील पत्र क्रं. W.No: FB/१६६४, दि.१९/१०/२०११.

जिल्हाधिकारी कार्यालय,पुणे.
(महसूल शाखा)
क्र.पमह/एनए/एसआर/१२७८/१२
पुणे, दिनांक - /१/२०१३
२३/१/२०१३

विषय :- मौजे-वाघोली, ता.हवेली, जि.पुणे येथील ग.नं.११७२,मधील एकूण क्षेत्र १०८८६-०० चौ.मी.पैकी रस्त्याखालील क्षेत्र ७८-९१ चौ.मी. वजा जाता १०८०७-०९ चौ.मी. निवासी क्षेत्राच्या सुधारित आराखडयास महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगररचना अधिनियम,१९६६ चे कलम १८ अन्वये सुधारित रेखांकन / बांधकाम नकाशास मंजुरी देणेबाबत.

आदेश,

श्री.रामचंद्र जिजाबा सातव व इतर तर्फे कु.मु.धा. मे. ओम सिध्दकला असोसिएटस तर्फे भागीदार श्री विशाल ज्ञानोबा वाल्हेकर व इतर ६, रा.नांदेडफाटा, सिंहगड रोड, पुणे-४१ यांनी विषयात नमूद केलेप्रमाणे दिनांक २८/१२/२०११ रोजी निवासी प्रयोजनार्थ सुधारित रेखांकन व बांधकाम नकाशांस परवानगी मिळणे कामी या कार्यालयाकडे विनंती अर्ज सादर केला आहे.

या कार्यालयाकडील आदेश क्रं.पमह/एनए/एसआर/७४०/१०, दि.२२/४/२०११ अन्वये मौजे-वाघोली,ता.हवेली,जि.पुणे येथील ग.नं.११७२,मधील १०८८६-०० चौ.मी. पैकी रस्त्याखालील क्षेत्र ७८-९१ चौ.मी. वजा जाता १०८०७-०९ चौ.मी. क्षेत्रास निवासी प्रयोजनार्थ अकृषिक परवानगीसह रेखांकनास परवानगी देण्यात आलेली आहे.आता अर्जदार यांनी ग.नं.११७२, मधील १०८८६-०० चौ.मी. पैकी रस्त्याखालील क्षेत्र ७८-९१ चौ.मी. वजा जाता १०८०७-०९ चौ.मी. क्षेत्रास निवासी प्रयोजनार्थ सुधारित रेखांकन/बांधकाम नकाशास मंजुरी मिळणेबाबत विनंती केली आहे.सदर प्रस्तावाच्या अनुषंगाने सहा.संचालक नगर रचना, पुणे शाखा पुणे यांनी दि.१६/३/२०१२ रोजीच्या पत्रान्वये सुधारित रेखांकन/बांधकाम आराखडयास मंजुरी देणेबाबत शिफारस केलेली आहे.

मौजे-वाघोली, ता.हवेली, जि.पुणे येथील खालील वर्णनाची जमिन यांचे नांवे हक्कनोंदणीस दाखल असल्याचे दिसुन आले आहे.

अ क्र	मुळ जमीन मालकाचे नाव	ग. नं.	७/१२ प्रमाणे क्षेत्र (चौ.मी.)	अकृषिक परवानगी मागणीक्षेत्र (चो.मी.)
१	श्री रामचंद्र जिजाबा सातव श्री शिवाजी रामचंद्र सातव	११७२	११३५०-००	१०८८६-००
२	हक्कनोंदणी प्रमाणे एकुण क्षेत्र		११३५०-००	१०८८६-००
३	अर्जदार यांनी रेखांकन नकाशात समाविष्ठ केलेले क्षेत्र			१०८८६-००
४	रस्ता रुंदीने व्याप्त क्षेत्र रोड वायडींग			७८-९१
५	संपादनाखालील क्षेत्र			०००-००
६	रेखांकन नकाशामध्ये समाविष्ठ करण्याचे क्षेत्र			१०८०७-०९
७	सुधारित रेखांकनातील निवासी क्षेत्र			१०८०७-०९
८	यापूर्वी या कार्यालयाकडील आदेश क्रं.पमह/एनए/एसआर/७४०/२०१०, दि.२२/४/२०११ अन्वये अकृषिक परवानगी दिलेले क्षेत्र			१०८०७-०९
९	सुधारित रेखांकनातील प्रयोजन			निवासी

अर्जदार यांनी अर्जासोबत सादर केलेल्या सर्व हक्कनोंद उतारे, वन विभागाकडिल राखीव वनाची यादी, तहसिलदार कार्यालय हवेली यांचा स्थळपाहणी अहवाल व कार्यालयातील ॲलिनेशन रजिस्टर मधील नोंदी यावरुन दिसून येते की,

१. विषयांकीत जमिन श्री रामचंद्र जिजाबा सातव व शिवाजी रामचंद्र सातव यांची फेरफार क्रं.९०९४ अन्वये वाटणीपत्रान्वये नोंद झालेली आहे. त्यांनी कुलमुखत्यारधारक मे. ओम सिध्दकला असोसिएटस तर्फे भागीदार श्री.विशाल ज्ञानोबा वाल्हेकर, सौ.मीनल शंकर वाल्हेकर, श्री मयूर दशरथ वाल्हेकर, श्री विलास नारायण महंते, सौ विभा विलास महंते, श्री योगेश विलास महंते व श्री प्रदिप शंकर साखळे यांना ग.नं.११७२ मधील १२०००-०० चौ.मी. क्षेत्रासाठी दस्त क्रं.हवल १६-३१९९-२००८, दि.११/४/२००८ अन्वये कुलमुखत्यारपत्र दिलेले आहे. त्यामुळे त्यांनी सुधारित बांधकाम आराखडयास परवानगी मिळणेकामी अर्ज सादर केला आहे.

२. या कार्यालयातील ॲलिनेशन रजिस्टरमधील नोंदनुसार विषयांक्ति जमीन वतन/इनाम नसल्याचे दिसून येते.

३. वनसंरक्षक, पुणे वन विभाग, पुणे यांचेकडील पत्र क्रं. कक्ष-६/जमीन/११५/२००९-१०,दिनांक १४ मे, २००९ रोजीच्या उपलब्ध यादी व सीडीचे अवलोकन करता सदरची जमीन ही राखीव वनसंवर्गापैकी नाही.

४. या कार्यालयाकडील आदेश क्रं.पमह/एनए/एसआर/७४०/१०, दि.२२/४/२०११ अन्वये प्रस्तावित क्षेत्रातुन उच्च दाबाची विद्युत वाहिनी जात नसल्याचे नमूद केलेले आहे.

५. या कार्यालयाकडील आदेश क्रं.पमह/एनए/एसआर/७४०/१०, दि.२२/४/२०११ अन्वये अकृषिक परवानगी/बांधकाम आराखडेस मंजूरी देण्यात आलेली आहे. आता सहा संचालक नगररचना पुणे शाखा पुणे यांचेकडील पत्र जा.क्रं.रेखांकन/एनएबीपी/मौ.वाघोली/ता.हवेली/ग.नं.११७२ (भाग)/ससंपु/१२९३,दि.१६/३/२०१२ अन्वये जागा पाहणी करण्यात आलेली आहे. सदरची जागा मोकळी असल्याचे नमूद केलेले आहे.

६. तसेच प्रकरणी या कार्यालयाकडील पत्र क्रं.पमह/एसआर/१८९/२०११ क्रं.टीएस नं.-३२१/२०११,दि.३/२/२०१२ नुसार एअर ऑफिसर कमांडिग,एअरफोर्स स्टेशन लोहगांव पुणे यांचेकडून अभिप्राय मागविणेत आलेले होते. त्यानुसार (AS Grover) Group Captain, Chief Administrative Officer, For Air Officer Commanding, Air Force Station, Lohegaon, Pune-४११ ००३२ यांनी त्यांचेकडील पत्र क्रं.२W/S.२९०४/२/WKS, Dt-१९/३/२०१२ यांनी या कार्यालयाकडे मौजे-वाघोली येथील संरक्षण विभागाकडील जमीनींचे स.नं. २८७ पै., २८९पै., २९१/१पै, ३ व ४ पै., २९२/१+२, २९३/१+२, २९५/१+२, २९६/२ पै., २९८/१+२, २९९ पै., ३००/१अ, ३००/१ब, ३००/२पै., ३००/४पै., २८९पै., ३६२ या कार्यालयास कळविलेले आहेत. त्याचे अवलोकन करता, त्यामध्ये प्रस्तुत ग.नं. ८६६/३ चा समावेश नसलेचे दिसून येते .

७. युलसीबाबत अभिप्राय :-

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 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 यावी" अशा सुचना दिलेल्या आहेत.

त्यानुसार अर्जदार यांनी विहित नमुन्यातील शपथपत्र व बंधपत्र रु.३००/- चे स्टॅम्पपेपरवर दिनांक २२/३/२०११ रोजी सादर केलेले आहे. सादर केलेल्या शपथपत्र व बंधपत्रानुसार विषयांकित मिळकतीबाबत विवरणपत्र दाखल केले नसल्याचे नमूद करून त्यामध्ये मौजे-वाघोली, ता-हवेली, जि-पुणे येथील प्रश्नाधिन ग.नं.११७२, क्षेत्र १०८८६-०० चौ.मी. हे अतिरिक्त नसल्याचे प्रतिज्ञापित केले आहे.

प्रस्तुत मिळकतीबाबत युएलसी कायदयांतर्गत 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 व अभिप्राय २० दिवसामध्ये सादर करणेबाबत युएलसी कार्यालयास पत्र क्र.पमह/एनए/एसआर/

५. या कार्यालयाकडील आदेश क्रं.पमह/एनए/एसआर/७४०/१०, दि.२२/४/२०११ अन्वये अकृषिक परवानगी/बांधकाम आराखडेस मंजूरी देण्यात आलेली आहे. आता सहा संचालक नगररचना पुणे शाखा पुणे यांचेकडील पत्र जा.क्रं.रेखांकन/एनएबीपी/मौ.वाघोली/ता.हवेली/ग.नं.११७२ (भाग)/ससंपु/१२९३,दि.१६/३/२०१२ अन्वये जागा पाहणी करण्यात आलेली आहे. सदरची जागा मोकळी असल्याचे नमूद केलेले आहे.

६. तसेच प्रकरणी या कार्यालयाकडील पत्र क्रं.पमह/एसआर/१८९/२०११ क्रं.टीएस नं.-३२१/२०११,दि.३/२/२०१२ नुसार एअर ऑफिसर कमांडिग,एअरफोर्स स्टेशन लोहगांव पुणे यांचेकडून अभिप्राय मागविणेत आलेले होते. त्यानुसार (AS Grover) Group Captain, Chief Administrative Officer, For Air Officer Commanding, Air Force Station, Lohegaon, Pune-४११ ००३२ यांनी त्यांचेकडील पत्र क्रं.२W/S.२९०४/२/WKS, Dt-१९/३/२०१२ यांनी या कार्यालयाकडे मौजे-वाघोली येथील संरक्षण विभागाकडील जमीनींचे स.नं. २८७ पै., २८९पै., २९१/१पै, ३ व ४ पै., २९२/१+२, २९३/१+२, २९५/१+२, २९६/२ पै., २९८/१+२, २९९ पै., ३००/१अ, ३००/१ब, ३००/२पै., ३००/४पै., २८९पै., ३६२ या कार्यालयास कळविलेले आहेत. त्याचे अवलोकन करता, त्यामध्ये प्रस्तुत ग.नं. ८६६/३ चा समावेश नसलेचे दिसून येते .

७. युलसीबाबत अभिप्राय :-

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 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 यावी" अशा सुचना दिलेल्या आहेत.

त्यानुसार अर्जदार यांनी विहित नमुन्यातील शपथपत्र व बंधपत्र रु.३००/- चे स्टॅम्पपेपरवर दिनांक २२/३/२०११ रोजी सादर केलेले आहे. सादर केलेल्या शपथपत्र व बंधपत्रानुसार विषयांकित मिळकतीबाबत विवरणपत्र दाखल केले नसल्याचे नमूद करून त्यामध्ये मौजे-वाघोली, ता-हवेली, जि-पुणे येथील प्रश्नाधिन ग.नं.११७२, क्षेत्र १०८८६-०० चौ.मी. हे अतिरिक्त नसल्याचे प्रतिज्ञापित केले आहे.

प्रस्तुत मिळकतीबाबत युएलसी कायदयांतर्गत 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 व अभिप्राय २० दिवसामध्ये सादर करणेबाबत युएलसी कार्यालयास पत्र क्र.पमह/एनए/एसआर/

१२७८/११,दि.५/१/२०१२ अन्वये कळविणेत आलेले होते.तथापि या कार्यालयाकडे पुणे नागरी समुह कार्यालयाने त्यांचेकडील पत्र क्र.युएलसी/सीए-२/१६१९/२००७, दि.०१/११/२००७ अन्वये पुणे नागरी समुहातील समाविष्ठ 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 सीडीमध्ये प्रश्नाधिन गट नंबर ११७२ पै.,चा समावेश नाही.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), १०(५) नुसार कार्यवाही झालेली नाही अथवा ती प्रलंबित आहे. त्या प्रकरणी युएलसी/नागरी समूहाकडून अभिप्राय अथवा ना हरकत घेण्याची आवश्यकता नसल्याचे स्पष्ट केले आहे.

तसेच दिनांक ०३ मे, २०११ रोजीचे युएलसीकडुन प्राप्त झालेली यादी व शासनाच्या नगर विकास विभागाकडील दिनांक ७ जुन,२०११ रोजीचे पत्रानुसार, सीआयडीकडील प्राप्त पत्रे, ३० संदिग्ध प्रकरणांची यादी व बनावट/बोगस आदेशांची यादी पाहता विषयांकित जमीनीचा त्यामध्ये समावेश नाही.

सहा.संचालक, नगर रचना, पुणे शाखा, पुणे यांचे कडील पत्र जा.क्र. रेखांकन/ एनएबीपी/मौ.वाघोली/ता.हवेली/ग.नं.११७२(भाग)/ससंपु/१२९३,दि.१६/३/२०१२ अन्वये सुधारित रेखांकन/बांधकाम नकाशे मंजुरीची शिफारस केली आहे.

मा.आयुक्त,पुणे विभाग,पुणे यांचेकडिल परिपत्रक क्र.मह-२/जमीन/जनरल/आरआर/ ७७२/२००३, दिनांक २२/०९/२००३ मधील तरतुदीनुसार अर्जदार यांनी दिनांक २२/३/२०११ रोजीचे विहीत नमुन्यातील नोटराईजड करुन प्रतिज्ञापत्र व क्षतिपत्र सादर केले आहे. सदर प्रतिज्ञापत्रामध्ये विषयांकित जमिनीबाबत 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 (भू-संपादन) अधिनियम,१९७५.
७. महाराष्ट्र अनुसूचित जमातीच्या जमीनी प्रत्यार्पित करणे अधिनियम,१९७४.
८. नागरी जमीन कमाल धारणा अधिनियम,१९७६.
९. महाराष्ट्र प्रकल्पबाधित व्यक्तिचे पुनर्वसन अधिनियम, १९८६.

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

मौजे-वाघोली, ता-हवेली येथील ग.नं.११७२, मधील १०८०७-०९ चौ.मी. क्षेत्रावर या कार्यालयाकडील आदेश क्रं.पमह/एनए/एसआर/७४०/२०१०,दि.२२/४/२०११ अन्वये यापूर्वी बिनशेती आकारणी रक्कम व मोजणी फी रक्कम भरलेली आहे.

वरील परिस्थिती विचारात घेता, अर्जदार यांना निवासी वापरासाठी सुधारित रेखांकन/ बांधकामास परवानगी मिळणेस पात्र आहेत. म्हणून,महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगररचना अधिनियम, १९६६ चे कलम १८ अन्वये जिल्हाधिकारी, पुणे यांना प्रदान करणेत आलेल्या शक्तीनुसार मी, विकास देशमुख, जिल्हाधिकारी, पुणे अर्जदार श्री.रामचंद्र जिजाबा सातव व इतर तर्फे कु.मु.धा. मे. ओम सिध्दकला असोसिएटस तर्फे भागीदार श्री विशाल ज्ञानोबा वाल्हेकर व इतर ६, यांना ग.नं.११७२, मधील क्षेत्र १०८८६-०० चौ.मी. पैकी रस्त्याखालील क्षेत्र ७८-९१ चौ.मी. वजा जाता १०८०७-०९ चौ.मी. क्षेत्रास निवासी प्रयोजनार्थ सुधारित बांधकाम आराखडेस सहा.संचालक नगररचना पुणे शाखा पुणे यांजकडील जा. क्रं. रेखांकन/एनएबीपी/ मौ. वाघोली / ता.हवेली/ ग.नं.११७२(भाग)/ससंपु/१२९३,दि.१६/३/२०१२ मधील शिफारसीस अधिन राहून खालील कोष्टाकात नमूद मिळकतीवर निवासी प्रयोजनार्थ मंजुरी देत आहे.

सुधारित रेखांकन / बांधकाम नकाशे मंजूर करावयाच्या जमिनीचे वर्णन

अ.क्रं.	जमीनीचे मुद्दे	जमिनीबाबतचा तपशिल
१	गावाचे नाव, तालुका	मौजे-वाघोली, ता हवेली
२	गट नंबर	११७२
३	रेखांकन सादर केलेले क्षेत्र	१०८८६-०० चौ.मी.
४	रस्ता रुंदीने बाधित क्षेत्र	७८-९१ चौ.मी.
५	संपादनाखालील क्षेत्र	०००-०० चौ.मी.
६	रेखांकन नकाशामध्ये समाविष्ठ क्षेत्र	१०८०७-०९ चौ.मी.
७	सुधारित रेखांकनातील निवासी क्षेत्र	१०८०७-०९ चौ.मी.
८	सुधारित रेखांकनातील वापराचे प्रयोजन	निवासी

सुधारित रेखांकन / बांधकाम नकाशांचा तपशिल

अ.क्र.	नकाशा क्रमांक	नकाशाचा तपशिल
१	१/४	इमारत रेखांकन नकाशा
२	२/४	इमारत क्रं. A,B,C,D बांधकाम नकाशा
३	३/४	इमारत क्रं. E,F,G,H बांधकाम नकाशा
४	४/४	क्लब हाऊस बांधकाम नकाशा

अटी व शर्ती

१. सदरची परवानगी महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगररचना अधिनियम १९६६ कलम १८ व त्याखालील नियमान्वये देणेत येत आहे.
२. रेखांकनातील इमारती हे रहिवासी (समुह गृह बांधणी योजना) तसेच प्रचलित नियमावलीतील निवासी विभागामध्ये अनुज्ञेय असलेल्या कारणांसाठीच वापरणे आवश्यक आहे.
३. येथे कोणतेही विकास कार्य सुरु करण्यापूर्वी हे रेखांकन जागेवर आखून भूमि अभिलेख खात्याकडुन प्रमाणित करून घ्यावे लागेल. रेखांकन जागेवर आखलेवर, भूखंडाचे किमान

क्षेत्रफळ, नकाशावर दर्शविल्यापेक्षा कमी भरता कामा नये. तसेच रस्त्यांची रुंदी, १५ % सुविधा जागा व १० % खुल्या जागेचे क्षेत्र मंजूर रेखांकनात दर्शविल्यापेक्षा कमी भरता उपयोगी नाही. यामध्ये काही फेरफार झाल्यास अभिन्यास पुन्हा मंजूर करून घ्यावा लागेल.अशा प्रमाणित रेखांकनाची प्रत या कार्यालयाकडे सादर करून त्यास अंतिम मंजूरी घेतल्याशिवाय कोणताही विकास करणेत येऊ नये.

४. रेखांकनातील रस्ते, गटारे, खुली जागा इत्यादी अर्जदारांनी भूखंड/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 वापरण्यास खुले ठेवले पाहिजेत.

६. विषयांकित जागेचा व नियोजित इमारतीचा वापर रहिवास (समुह गृह बांधणी) वापरासाठी करण्यात यावा व बांधकाम मंजूर नकाशाप्रमाणे असावे.

७. रेखांकन 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 क्षेत्राच्या ७५ % (६८८९-३० चौ.मी.) इतके प्रत्यक्ष जागेवर कमाल राहिले पाहिजे.

९. नियोजित इमारतीसाठी/विकासासाठी आवश्यक असणा-या पाण्याची सोय व सांडपाण्याची व मैला निर्मुलनाची व्यवस्था नसल्यास, प्रत्यक्ष वापरापूर्वी अर्जदारने केली पाहिजे.

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

११. प्रस्तावासोबत दिनांक १२/२/२००८ रोजी मो.र.नं.७२०२/०८ 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 यांची राहील. प्रकरणी सादर मोजणी नकाशाबाबत कोणत्याही प्रकारचा वाद निर्माण झाल्यास सदरची अकृषिक परवानगी आपोआप रद्द होईल.

१२. नियोजित बांधकामामुळे भूखंडावर असलेल्या कोणाच्याही वहीवाटीचे हक्काचा भंग होणार नाही याची जबाबदारी अर्जदार/मालकाने घेतली पाहीजे.

१३. विषयांकित रेखांकन व बांधकाम नकाशांची छाननी प्रस्तावासोबत उपलब्ध असणाऱ्या कागदपत्रांच्या आधारे केलेली आहे. (उदा. ७/१२ उतारे, कुलमुखत्यारपत्र, संमत्तीपत्र, मोजणी नकाशा इ.) या कागदपत्रांच्या अधिकृततेबाबत व अद्यावत नोंदीबाबत अर्जदार जबाबदार राहतील.

१४. 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.

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

१६. नियोजनाचे दृष्टीकोनातून ९.० मी. रुंद रस्तारुंदीने बाधित क्षेत्र सार्वजनिक वापरासाठी कायमस्वरुपी खुले ठेवणे आवश्यक राहील व समुचित प्राधिकरणाने ही जागा मागणी केल्यानंतर ती विनातक्रार, प्राधिकरणाच्या ताब्यात देणे अर्जदारावर बंधनकारक राहील.अस्तित्वातील रस्त्याखालील क्षेत्राचा चटईक्षेत्र निर्देशांक अनुज्ञेय होणार नाही .

१७. सादर प्रस्ताव हा समुहगृह बांधणी योजना प्रकरातील असून सुविधा क्षेत्र वजा जाता उर्वरित क्षेत्राचे निव्वळ क्षेत्र म्हणजे ०.७५ इतके चटई क्षेत्र विचारात घेतले आहे. भविष्यात सुविधा क्षेत्र व अंतर्गत रस्ते याकरिता आवश्यक पूर्तता करुन चटई क्षेत्र अपेक्षिलेस ते सुविधा क्षेत्राचे चटई क्षेत्रासह ०.९० इतके मर्यादेत अनुज्ञेय होईल.

१८. रेनवॉटर हार्वेस्टिंग बाबतची यंत्रणा अर्जदार यांनी इमारतीचे वापरापूर्वी स्वखर्चाने करावयाची आहे.

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

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

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

२२. शासन नगर विकास विभागाकडील परिपत्रक्र क्र.टिपीव्ही-४३०८/४१०२/प्र.क्र.३५९/०८/नवि-११ नुसार 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.

२३. सदर भुखंडाचे बांधकाम क्षेत्रफळ ५००-०० चौ.मी.पेक्षा जास्त आहे.त्यामुळे प्रत्येक ८०-०० चौ.मी. क्षेत्रासाठी एक झाड याप्रमाणे वृक्षलागवड करणे व जोपासना करणे बंधनकारक राहील.

२४. प्रस्तुत प्रकणातील 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 करुन भोगवटा प्रमाणपत्र घेणे अर्जदारावर बंधनकारक राहील. अन्यथा नियमानुसार कारवाईस पात्र राहील.

२५. पूर्व मंजुरी प्रमाणे विकासक / जागा मालक यांनी काही सदनिका बाबत नोंदणीकृत करार केले असल्यास सदर करारधारकास उक्त सुधारित मंजुरीबाबत अवगत करणेची व मुळ करारानुषंगाने कायघानुसार आवश्यक त्या सर्व बाबींची पूर्तता करणेची संपुर्ण जबाबदारी विकासक/जागा मालक यांची राहील व त्यानुसार पूर्तता व्हावी लागेल. सुधारित मंजूरीबाबत करारधारकाकडून काही आक्षेप घेतल्यास त्यांची संपूर्ण जबाबदारी विकासक/जागा मालक यांची राहील व सुधारित मंजुरीची शिफारस रद्द समजणेत येईल.

२६. उक्त बिनशेतीसाठी प्रस्तावित जागेचे अथवा ग.नं.मधील उर्वरित जागेचे तकडे पाडुन अथवा गुंठेवारी प्रमाणे अनाधिकृतरित्या भूखंड पाडता येणार नाहीत किंवा विक्री करता येणार नाही. अशाप्रकारे अनाधिकृतरित्या तुकडे पाडल्यास किंवा विक्री केल्यास ही परवानगी रद्द समजण्यात येईल.

२७. १५ मी पेक्षा जास्त उंचीच्या इमारतीबाबत -

a. `अ` वर्ग नगरपरिषदेच्या प्रमाणित विकास नियंत्रण नियमावलीमधील नियम क्रं.१३.४ (ii) नुसार प्रस्तावित इमारतीसभोवताली ६ मी. रुंदीचे पाथवे किमान ४५ टन वजनाचे फायर

इंजिनचा भार पेलु शकेल याप्रमाणे डिझाईन करुन विकसित 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 नोटिसी अन्वये अंतिम केलेल्या नियमानुसार प्रस्तावित करणे आवश्यक राहील.

c. नगर विकास विभागाच्या दि.२८.८.२००९ रोजीच्या अधिसुचना प्रमाणे नियम क्रं. 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 या कार्यालयाकडून मंजुरीसाठी शिफारस केलेल्या याबाबतचे नियोजनानुसार इमारतीचे नियोजनात बदल करणे आवश्यक झाल्यास पुन्हा मुख्य अग्निशमन अधिकारी यांचे मंजुरी घ्यावी लागेल. तसेच प्रत्येक इमारतीमधील एक स्टेअरकेस व एक लिफ्ट NBC मधील तरतुदीप्रमाणे फायर रेजिस्टन्ट असणे आवश्यक आहे. तसेच उंच इमारतीचे नियोजना अनुषंगाने मुख्य अग्निशमन अधिकारी, पुणे महानगरपालिका पुणे यांनी दि.२/९/२०१० चे पत्र क्रं.FB/२३०२ ने दिलेल्या Provisional Fire N.O.C. मधील अटी/शर्तीची पुर्तता करणे अर्जदारावर बंधनकारक राहील.

d. `अ` वर्ग नगरपरिषदेच्या प्रमाणित विकास नियंत्रण नियमावलीमधील नियम क्रं.६.२, ६.१ नुसार बाबींची पूर्तता तसेच अग्निप्रतिबंधकन उपाययोजनाबाबत परिशिष्ठ पी मधील बाबींची पूर्तता करणे अर्जदारावर बंधनकारक राहील.

e. नेहमीच्या वापराशिवाय अग्निप्रतिबंधक व्यवस्थेकरीता,पाणीपुरवठा, जलनिस्सारण, सांडपाणी, कचरा विल्हेवाट, इत्यादी बाबीची पुर्तता अर्जदाराने स्वखर्चाने, स्वजबाबदारीवर करणे आवश्यक राहील.

f. `अ` वर्ग नियमावलीतील नियम क्रं.१८.१ नुसार लिफ्टची सुविधा उपलब्ध करुन देणे आवश्यक राहील.

g. अशा विकासासाठी इमारतीचे Strructural Stability बाबत शासनाच्या नोंदणीकृत Strructural Engineer चे प्रमाणपत्र अर्जदाराने जोता तपासणीपूर्वी आपले कार्यालयात व या कार्यालयात दाखल करणे आवश्यक राहील. तसेच अशा इमारतीचे Strructural Design हे भूकंप प्रतिबंधक असणे आवश्यक राहील.

h. विकासकाने जोत्यापर्यंतचे बांधकामा केल्यानंतर जिल्हाधिकारी, पुणे यांना कळविणे आवश्यक आहे. जोत्यापर्यंतच्या बांधकामाना जिल्हाधिकारी पुणे, यांनी प्रमाणित केल्यानंतर पुढील बांधकाम करावे. तसेच त्यांनतरसुध्दा बांधकाम परवानगीनुसार सुरु आहे किंवा कसे यांची शहानिशा जिल्हाधिकारी पुणे यांना करता येईल. जोत्याचे बांधकाम तसेच प्रमाणपत्र सादर केल्यानंतर अथवा वेळोवेळी असे बांधकाम/इमारतीची तपासणी करण्याकरीता उपविभागीय अधिकारी यांनी तहसिलदार यांना सूचना द्याव्यात. तसेच जिल्हाधिकारी पुणे किंवा त्यांचे प्रतिनिधींनी, सहायक संचालक, नगररचना पुणे 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 जमिनीचा स.नं./ग.नं.निहाय तपशिल,जमिन मालकाचे नाव, विकासकाचे नाव, वास्तुशिल्पीचे नाव, बिनशेती परवाना क्रमांक, इत्यादी आशय दर्शविणारा योग्य आकाराचा फलक लावणे आवश्यक राहील.

२८. अर्जदार यांनी जमीनीचा वापर त्यावरील इमारतीसह ज्या कारणासाठी दिला आहे, त्याच कारणासाठी करावा. जमीनीचा वापर अन्य कारणासाठी करावयाचा झाल्यास या कार्यालयाची पूर्वपरवानगी घेणे बंधनकारक राहील.

२९. अर्जदार यांनी प्रतिवर्षी विषयांकित निवासी मिळकतीसाठी रु.००.१०/- प्रती चौ.मी. या दराने अकृषिक सारा शासनास भरावा. सदर आकारणी तात्पुरत्या स्वरुपाची असून दिनांक १/८/२००६ ते सुधारित अकृषिक प्रमाणदर अंमलात आल्यानंतर फरकाची रक्कम असलेस ती शासनास जमा करणे अर्जदार यांचेवर बंधनकारक राहील.

३०. प्रस्तुत जमीनीवर शासनाने वेळोवेळी निश्चित केलेल्या दराने अकृषीक आकारणी दरवर्षी भरणे अर्जदारावर बंधनकारक राहील.

३१. सदरच्या आदेशातील अकृषिक क्षेत्र व अकृषिक सारा यामध्ये उपअधीक्षक भूमी अभिलेख हवेली यांचेकडून प्रत्यक्ष मोजणी नंतर जो फेरबदल होईल तो करण्यास पात्र राहील.

३२. सदर आदेशातील अटी व शर्तीचा भंग केल्यास अर्जदार महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६ व त्याखालील नियमानुसार दंडास पात्र राहील तसेच दिलेली अकृषिक परवानगी रद्द समजणेत येईल.

३३. अर्जदार यांनी सादर केलेली कोणतीही माहिती, शपशपत्र व बंधपत्र, हमीपत्र तसेच प्रतिज्ञापत्रात नमुद केलेली बाब अथवा कागदपत्रे ही चुकीची अथवा दिशाभुल करणारी आढळल्यास प्रस्तुतची परवानगी रद्द समजणेत येईल.

(विकास देशमुख)
जिल्हाधिकारी, पुणे.

प्रति,

श्री.रामचंद्र जिजाबा सातव व इतर तर्फे
कु.मु.धा. मे ओम सिध्दकला असोसिएटस तर्फे
भागीदार श्री विशाल ज्ञानोबा वाल्हेकर व इतर ६,
रा. नांदेडफाटा , सिंहगड रोड , पुणे - ४१.