वाचा :-१) श्री.परशुराम पंढरीनाथ खांदवे व इतर तर्फे काटे-मोझे असोसिएटस तर्फे भागीदार श्री.मोहन मनोहर मोझे व इतर, रा.स.नं.१६/१ड+२क/१/१ व १६/१ड+२क/१/१/२,लोहगांव, पुणे यांचा दि.२५/४/२०१२ 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 शाखा पुणे यांचेकडिल पत्र जा.क्र.रेखांकन/एनएबीपी/मौ. लोहगांव/ता.हवेली/स.नं.१६(भाग)/ससंपु/३७५५, दि.२५/७/२०१२.

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

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

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)नगरविकास विभाग महाराष्ट्र शासन यांचेकडील अधिसूचना क्रं.TPS/१८१०/२०५१/C.R. २४३१/२०१०/UD-१३, दि.११/१/२०११

९)एअर फोर्स स्टेशन पुणे कडील पत्र क्रं.:W/२९०४/२/WKS, दि.२७/३/२०१२.

जिल्हाधिकारी कार्यालय,पुणे.
(महसूल शाखा)
क्र.पमह/एनए/एसआर/४२३/२०१२
पुणे, दिनांक - /१/२०१३
८/१/२०१३

विषय :- मौजे-लोहगांव,ता.हवेली,जि.पुणे येथील स.नं.१६/१ड+२क/१/१,क्षेत्र ६,०००-०० चौ.मी. व स.नं. १६/१ड+२क/१/१/२, क्षेत्र ४०००-०० चौ.मी. असे एकूण १००००-०० चौ. मी. पैकी रेखांकनातील समाविष्ठ क्षेत्र ६७५६-०६ चौ.मी. पैकी पेट्रोलियम लाईन क्षेत्र ५०४-७२ चौ.मी. वजा जाता ६२५१-३४ चौ.मी. पैकी २३९-५९ चौ.मी. क्षेत्र वाणिज्य व ६०११-७५ चौ.मी. क्षेत्रास निवासी प्रयोजनाकरिता महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम, १९६६ चे कलम ४४ नुसार अकृषिक परवानगी देवून महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगररचना अधिनियम,१९६६ चे कलम १८ अन्वये रेखांकन / बांधकाम नकाशा मंजूरी करणेबाबत.

आदेश,

श्री.परशुराम पंढरीनाथ खांदवे व इतर तर्फे काटे-मोझे असोसिएट तर्फे भागीदार श्री मोहन मनोहर मोझे व इतर, रा.स.नं.१६/१ड+२क/१/१ व १६/१ड+२क/१/१/२, लोहगांव, पुणे यांनी मौजे-लोहगांव, ता-हवेली, येथील स.नं.१६/१ड+२क/१/१ व १६/१ड+२क/१/१/२, क्षेत्र २३९-५९ चौ.मी. क्षेत्र वाणिज्य व ६०११-७५ चौ.मी. क्षेत्रावर निवासी प्रयोजनार्थ रेखांकन व बांधकाम नकाशास मंजुरीसह अकृषिक परवानगी मिळणेबाबत या कार्यालयाकडे दि.२५/४/२०१२ रोजी विनंती अर्ज केला आहे. सदर प्रस्तावाच्या अनुषंगाने सहा.संचालक नगर रचना, पुणे शाखा पुणे यांनी दि.२५/७/२०१२ रोजीच्या पत्रान्वये रेखांकन/बांधकाम आराखडयास मंजुरी देणेबाबत शिफारस केलेली आहे.

मौजे-लोहगाव,ता-हवेली,जि-पुणे येथील विषयांकित मिळकतींचे सादर अभिलेखावरुन खालील प्रमाणे क्षेत्र हक्कनोंदणीस दाखल असल्याचे दिसुन येत आहे.

अ क्र	मुळ जमीन मालकाचे नाव	स. नं.	७/१२प्रमाणे क्षेत्र(चौ.मी.)	अकृषिक परवानगी मागणीक्षेत्र(चौ.मी.)
१	श्री.परशुराम, किसन, ज्ञानोबा, बाळासो , प्रकाश, कांतीलाल पंढरीनाथ खांदवे	१६/१ड+२क/१/१	६०००-००	६०००-००
२	श्री परशुराम, किसन, ज्ञानोबा, बाळासो प्रकाश, कांतीलाल पंढरीनाथ खांदवे लक्ष्मीबाई आनंदराव लांडगे सुमन सुभाष मोरे	१६/१ड+२क/१/१/२	४०००-००	४०००-००
३	हक्कनोंदणी प्रमाणे एकुण क्षेत्र		१००००-००	१००००-००
४	अर्जदार यांनी रेखांकन नकाशात समाविष्ठ केलेले क्षेत्र			६७५६-०६
५	एच.पी.सी.एल लाईनमुळे बाधित होणारे क्षेत्र			५०४-७२
६	संपादनाखालील क्षेत्र			०००-००
७	बिनशेती करावयाचे वाणिज्य क्षेत्र			२३९-५१
८	बिनशेती करावयाचे निवासी क्षेत्र			६०११-७५
९	रेखांकनाचे प्रयोजन			निवासी + वाणिज्य

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 वावरुन दिसून येते की,

१. विषयांकीत जमिन मूळमालक यांनी खरेदीखताने व वारसाने धारण केली असून त्याबाबत फेरफार क्र.१०४३०, २९२४३ अन्वये नोंद झालेली आहे. मूळमालक श्री. परशुराम, किसन, ज्ञानोबा, बाळासो, प्रकाश व कांतीलाल पंढरीनाथ खांदवे यांनी स.नं.१६/१ड+२क/१/१ मधील ६०००-०० चौ.मी. क्षेत्र व श्री.परशुराम, किसन, ज्ञानोबा, बाळासो, प्रकाश, कांतीलाल पंढरीनाथ खांदवे, लक्ष्मीबाई आनंदराव लांडगे व सुमन सुभाष मोरे यांनी स.नं. १६/१ड+२क/१/१/२ मधील क्षेत्र ४०००-०० चौ.मी. असे एकुण क्षेत्र १००००-०० चौ.मी. क्षेत्रासाठी अर्जदार मे. काटे-मोझे असोसिएट तर्फे श्री विवेक चिमणराव काटे व श्री मोहन मनोहर मोझे यांना दस्त क्र. हवल-१९-३५२२-२०१०, दि.११/५/२०१०, दस्त क्र.हवल-१९-३५२३-२०१० व दस्त क्र.हवल-१९-४२५७-२०१०, दि.१३/५/२०१० अन्वये नोंदणीकृत कुलमुखत्यारपत्र दिलेले आहे.

२. या कार्यालयाकडील उपलब्ध ॲलिनेशन रजिस्टर मधील नोंदी पहाता सदर जमीन ही वतन / इनाम संवर्गातील नसलेचे दिसून येते. तसेच तहसिलदार कार्यालय हवेली यांचेकडील दाखला क्र.बिनशेती/कावि/३९१३/१०, दि.८/१२/२०१० अन्वये सदरची जमीन इनाम/पाटील संवर्गातील नसल्याचे नमूद केलेले आहे.

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

जिल्हाधि

४. तहसिलदार कार्यालय हवेली यांचेकडील अहवाल क्र.बिनशेती/कावि/३९१३/२०१०, दि.८/१२/२०१० अन्वये प्रस्तावित क्षेत्रातुन उच्च दाबाची विद्युत वाहिनी जात नसल्याचे नमूद केलेले आहे.

५. जागेवर अर्जदार यांनी बांधकाम सुरु केलेले नसलेचे तहसिलदार कार्यालय हवेली यांचेकडील अहवाल क्र.बिनशेती/कावि/३९१३/१०,दि.८/१२/२०१० रोजीच्या अहवालामध्ये नमुद केले आहे.

६. तसेच प्रस्तुत प्रकरणी या कार्यालयाकडील पत्र क्र. पमह/एनए/एसआर/४२३/२०१२ , दि. २६/११/२०१२ अन्वये अेओसी, विंग २, इंडियन एअरफोर्स स्टेशन , लोहगांव पुणे यांचेकडून अभिप्राय मागविणेत आलेले होते. तथापि अभिप्राय प्राप्त झालेले नाहीत. परंतु शासनाकडील दि.११/१/२०११ ची अधिसूचनामध्ये व एअरफोर्स स्टेशन कडील दि.२७/३/२०१२ चे पत्रात सदरचा स.नं. चा समावेश नसलेचे दिसून येते . तसेच याबाबत अर्जदार यांनी दिनांक २१/१२/२०१२ रोजीचे नोटराईज्ड प्रतिज्ञापत्र सादर करुन सदर मिळकतीबाबत काही वाद निर्माण झाल्यास त्यांची संपूर्ण जबाबदारी आमची राहील अशी प्रतिज्ञापत्राव्दारे हमी दिलेली आहे.

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 २९/११/२००७ 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/- 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 २७/९/२०१२ रोजी सादर केलेले आहे. सादर केलेल्या शपथपत्र व बंधपत्रानुसार विषयांकित मिळकतीबाबत विवरणपत्र दाखल केले असल्याचे नमूद करुन त्यामध्ये प्रश्नाधिन स.क्र.१६/१ड+२क/१/१ क्षेत्र ६०००-०० चौ.मी., १६/१ड+२क/१/१/२ क्षेत्र ४०००-०० चौ.मी. मौजे-लोहगाव, ता.-हवेली येथील एकूण १००००-०० चौ.मी. क्षेत्र हे अतिरिक्त नसल्याचे प्रतिज्ञापित केले आहे.

प्रस्तुत मिळकतीबाबत युएलसी कायद्यातंर्गत 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/४२३ /२०१२, दिनांक १३/८/२०१२ अन्वये कळविणेत आलेले होते. सद्यस्थितीमध्ये 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-२/१६१९/२००७, 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 सीडीनुसार प्रश्नाधिन सर्व्हे क्रमांक १६/१ड+२क/१/१ व १६/१ड+२क/१/१/२ बाबत क्षेत्र अतिरिक्त घोषित केलेले नसल्याचे नमूद 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), 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.लोहगाव/ता.हवेली/स.नं.१६(भाग)/ससंपु/३७५५, दि.२५/७/२०१२ अन्वये रेखांकन व बांधकाम नकाशे मंजुरीची शिफारस केली आहे. सहा. संचालक नगररचना पुणे यांनी जागा पाहणी केलेली असून जागा मोकळी असल्याचे नमूद केलेले आहे.

मा.आयुक्त, पुणे विभाग,पुणे यांचेकडिल परिपत्रक क्र.मह-२/जमीन/जनरल/आर आर/७७२/२००३, दि. २२/०९/२००३ मधील तरतुदीनुसार अर्जदार यांनी दिनांक २०/९/२०१२ 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 व्यक्तिंचे पुनर्वसन अधिनियम, १९८६.

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

अर्जदार यांनी निवासी प्रयोजनासाठी ६०११-७५ चौ.मी. क्षेत्रासाठी रु.०.१० पै.प्रती चौ.मी. या दराने बिनशेती करावयाच्या क्षेत्रावरील वार्षिक आकारणी रु.६०१-००, रुपांतरीत

कराची आकारणी रु.३००५-००, जिल्हा परिषद कर रु.४२०७-००, ग्रामपंचायत कर रु.६०१-०० अशी एकुण रक्कम रु.८४१४-००/- एवढी रक्कम व २३९-५९ चौ.मी. वाणिज्य क्षेत्रासाठी रु.०.१० पै. प्रती चौ.मी. या दराने बिनशेती करावयाच्या क्षेत्रावरील वार्षिक आकारणी रु.२४-००, रुपांतरीत कराची आकारणी रु.१२०-००, जिल्हा परिषद कर रु.१६८-०० व ग्रामपंचायत कर रु.२४-०० एकुण रक्कम ३३६-००/- अशी एकूण निवासी व वाणिज्य प्रयोजनार्थ एकुण रक्कम ८७५०-०० दिनांक २४/१/२०१३ रोजी शासकीय कोषागार अधिकारी पुणे येथे चलनाने जमा करून चलन या कार्यालयाकडे सादर केलेले आहे. तसेच मोजणी शुल्क म्हणुन रक्कम रु.३,०००/- एवढी रक्कम दिनांक २४/१/२०१३ रोजी उप अधीक्षक भूमी अभिलेख हवेली येथे चलनाने जमा केलेली असून चलनाची प्रत या कार्यालयाकडे सादर केलेली आहे.

वरील परिस्थिती विचारात घेता, अर्जदार यांना निवासी व वाणिज्य वापरासाठी रेखांकन/बांधकाम नकाशे मंजूरीसह अकृषिक परवानगी मिळणेची विनंती मान्य करणेस हरकत नाही. म्हणून, महाराष्ट्र जमीन महसुल अधिनियम, १९६६ चे कलम ४४ व त्याखालील नियमानुसार तसेच महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगररचना अधिनियम, १९६६ चे कलम १८ अन्वये जिल्हाधिकारी, पुणे यांना प्रदान करणेत आलेल्या शक्तीनुसार मी, विकास देशमुख, जिल्हाधिकारी, पुणे अर्जदार श्री.परशुराम पंढरीनाथ खांदवे व इतर तर्फे कु.मु.धा. मे. काटे-मोझे असोसिएटस तर्फे श्री विवेक चिमणराव काटे व श्री मोहन मनोहर मोझे, यांना मौजे-लोहगांव, ता-हवेली येथील स.नं.१६/१ड+२क/१/१, क्षेत्र ६०००-०० चौ.मी. व स.नं. १६/१ड+२क/१/१/२ क्षेत्र ४०००-०० चौ.मी. असे एकूण १००००-०० चौ.मी. क्षेत्रापैकी रेखांकनातील समाविष्ठ क्षेत्र ६७५१-०६ चौ.मी. पैकी एच.पी.सी.एल लाईनमुळे बाधित होणारे क्षेत्र ५०४-७२ चौ.मी. वजा जाता २३९-५९ चौ.मी. क्षेत्र वाणिज्य व ६०११-७५ चौ.मी. क्षेत्राकरीता निवासी प्रयोजनार्थ सह संचालक नगररचना पुणे शाखा, पुणे यांजकडील पत्र जा.क्र.रेखांकन/एनएबीपी/मौ.लोहगाव/ता.हवेली/स.नं.१६(भाग)/संसपु/३७५५, दि.२५/७/२०१२ मधील शिफारसीस अधिन राहून खालील कोष्टकात नमुद केलेल्या मिळकतीवर खालील अटी व शर्तीस अधिन राहून अकृषिक परवानगीसह रेखांकन/बांधकाम आराखडयांना मंजूरी देत आहे.

अकृषिक परवानगी मंजुर करावयाच्या जमिनीचे वर्णन

अ.क्र	जमीनीचे मुद्दे	जमीनीबाबतचा तपशिल
१	गावाचे नाव	मौजे-लोहगांव, ता-हवेली
२	सर्व्हे नंबर	१६/१ड+२क/१/१ क्षेत्र ६०००-०० चौ.मी. १६/१ड+२क/१/१/२ क्षेत्र ४०००-०० चौ.मी.
३	मालकी हक्कानुसार असलेले एकूण क्षेत्र	१००००-०० चौ.मी.
४	रेखांकन सादर केलेले क्षेत्र (चौ.मी.)	६७५६-०६
४	एच.पी.सी.एल लाईनमुळे बाधीत होणारे क्षेत्र (-) (चौ.मी.)	५०४-७२
५	बिनशेती करावयाचे वाणिज्य क्षेत्र	२३९-५९
६	बिनशेती करावयाचे निवासी क्षेत्र	६०११-७५
७	अकृषिक परवानगीचे प्रयोजन	निवासी + वाणिज्य

रेखांकन / बांधकाम आराखडयातील नकाशांचा तपशिल

अ.क्र.	नकाशा क्रमांक	नकाशाचा तपशिल
१	१/७	इमारत रेखांकन नकाशा
२	२/७	तळ पार्किंग व १ ला मजला नकाशा व क्षेत्र परिगणना
३	३/७	२,४ व ६ मजला बांधकाम नकाशा
४	४/७	१० वा मजला बांधकाम नकाशा
५	५/७	३, ५, ७ व ९ वा मजला बांधकाम नकाशा
६	६/७	टेरेस मजला बांधकाम नकाशा व एलीव्हेशन
७	७/७	सेक्शन-अे-अे व सेक्शन-बी-बी

अटी व शर्ती

१. सदरची परवानगी महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम, १९६६ मधील कलम ४४ नुसार व महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगररचना अधिनियम १९६६ मधील कलम १८ खालील नियमान्वये देणेत येत आहे.

२. रेखांकनातील इमारती हे रहिवासी 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 करुन 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 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 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 % (नकाशावर दर्शविलेप्रमाणे ३९०१-८२ चौ.मी.) इतके प्रत्यक्ष जागेवर कमाल राहिले पाहिजे.

९. नियोजित इमारती मध्ये १/८ रुमच्या क्षेत्राइतके वायुविजन उपलब्ध होणे आवश्यक राहील.

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

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

१२. प्रस्तावासोबत दि.२०/७/२०११ रोजी मो.र.नं.८२५४/११ ने केलेल्या वहीवाटीचे मोजणी नकाशातील हदीचे अधिन राहुन सदरची शिफारस करणेत येत आहे.विषयाधीन जमीनीचे वहीवाटीचे/हदीचे 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.

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. (उदा. ७/१२ उतारे, कुलमुखत्यारपत्र, संमतीपत्र, मोजणी नकाशा इ.) या कागदपत्रांच्या 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. स्टिल्ट भविष्यात बंदिस्त करण्यात येऊ नये तसेच स्टिल्टचा वापर फक्त पार्किंगसाठीच करण्यात यावा.

१७. सदर प्रस्ताव हा समुहगृह बांधणी योजना प्रकारातील 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 पुर्तता करुन चटई क्षेत्र अपेक्षिलेस ते सुविधा क्षेत्राचे चटई क्षेत्रासह ०.९० इतके मर्यादेत अनुज्ञेय राहील.

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. सदर प्रस्तावाखालील जमीनीमध्ये प्रस्तावित बांधकामाचे क्षेत्र ६५५१-४१ चौ.मी. आहे. तथापि प्रस्तावाखालील जमीनीवर अनुज्ञेय होऊ शकणारे कमाल बांधकाम क्षेत्र अंदाजीत ११७००-०० चौ.मी. आहे. सबब भविष्यात सदरचे बांधकाम क्षेत्र २००००-०० चौ.मी. पेक्षा जास्त झाल्यास रेखांकन/बांधकाम नकाशा प्रस्ताव सादर करणेपूर्वी राज्यस्तरीय State Environment Impact Assesment Authority कडून Environmental Clearance प्रमाणपत्र घेणे अर्जदार यांचेवर बंधनकारक राहील.

२३. शासन नगर विकास विभागाकडील परिपत्रक 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.

२४. 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.

२५. 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 सर्व नमूद अटींची पूर्तता करुन भोगवटा प्रमाणपत्र घेणे अर्जदारावर बंधनकारक राहील. अन्यथा नियमानुसार कारवाईस पात्र राहील.

२६. उक्त बिनशेतीसाठी प्रस्तावित जागेचे अथवा ग. नं. मधील उर्वरित जागेचे तुकडे 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. एच.पी.सी.एल. लाईन ने बाधीत ७०४-७२ चौ.मी. क्षेत्र हे कायम स्वरुपी मोकळे ठेवणे अर्जदारावर बंधनकारक राहील व त्यात कोणतेही बांधकाम अनुज्ञेय होणार नाही.

२८. १५ मी पेक्षा जास्त उंचीच्या इमारतीबाबत -

a. 'अ' वर्ग नगरपरिषदेच्या प्रमाणित विकास नियंत्रण नियमावलीमधील नियम क्र.१३.४ (ii) नुसार प्रस्तावित इमारतीसभोवताली ६ मी. रुंदीचे पायवे किमान ४५ टन वजनाचे फायर इंजिनचा भार पेलु शकेल याप्रमाणे डिझाईन करुन विकसित करणेची जबाबदारी विकासकर्त्याची/अर्जदाराची राहील.

b. अर्जदारानी प्रस्तावित्यानुसार 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 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 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 अनुषगाने मुख्य अग्निशमन अधिकारी, पुणे महानगरपालिका पुणे यांनी दि.२५/४/२०१२ चे पत्र क्र.FB/२४२ ने दिलेल्या Provisional Fire N.O.C. मधील अटी/शर्तीची पुर्तता करणे अर्जदारावर बंधनकारक राहील.

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

e. नेहमीच्या वापराशिवाय अग्निप्रतिबंधक व्यवस्थेकरीता.पाणीपुरवठा, जलनिस्सारण, सांडपाणी, कचरा विल्हेवाट, इत्यादी बाबींची 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 बांधकाम केल्यानंतर जिल्हाधिकारी, पुणे यांना कळविणे आवश्यक आहे. जोत्यापर्यंतच्या बांधकामांना जिल्हाधिकारी पुणे, यांनी प्रमाणित केल्यानंतर पुढील बांधकाम करावे. तसेच त्यानंतरसुध्दा 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 अटींनुसार 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.

K. पुणे महानगरपालिकाचे मुख्य अग्नीशमन अधिकारी यांनी जा.क्र.FB/२४२.दि. २५/०४/२०१२ अन्वये ना हरकत दाखला व सोबतचे नकाशे साक्षांकित केलेले आहेत. सदरचे नकाशे प्रस्तावित इमारत नकाशे यामध्ये अंतर्गत फेरबदल केलेले आहेत. या नियोजनास मुख्य अग्निशमन अधिकारी यांचे सुधारित ना हरकत घेणे बंधनकारक आहे. सुधारित ना हरकत मंजुरीशिवाय बांधकाम केल्यास ते अनाधिकृत ठरण्यात येईल.

२९. विषयांकित स.नं. चा समावेश लोहगांव विमानतळाचे प्रतिबंधीत क्षेत्रात येत नसलेबाबत अर्जदार यांनी दि.२१/१२/२०१२ रोजीचे नोटराईज्ड प्रतिज्ञापत्र सादर केलेले आहे. सदरचे प्रतिज्ञापत्र अर्जदार यांना बंधनकारक राहील. भविष्यात वायुसेना विभागाने याबाबत काही हरकत घेतल्यास अगर काही प्रश्न वाद निर्माण सदरची अकृषिक परवानगी आपोआप रद्द होईल

३०. अर्जदार यांनी जमीनीचा वापर त्यावरील इमारतीसह ज्या कारणासाठी दिला आहे, त्याच कारणासाठी करावा.जमीनीचा वापर अन्य कारणासाठी करावयाचा झाल्यास जिल्हाधिकारी यांची पूर्वपरवानगी घेणे बंधनकारक राहील.

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

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

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

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

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

जिल्हाधिकारी
पुणे

(विकास देशमुख)
जिल्हाधिकारी, पुणे.

प्रति,

श्री.परशुराम पंढरीनाथ खांदवे व इतर
तर्फे काटे-मोझे असोसिएट तर्फे भागीदार,
श्री.मोहन मनोहर मोझे व इतर ,
रा.स.नं. १६/१ड+२क/१/१ व १६/१ड+२क/१/१/२,
लोहगांव, ता-हवेली, जि-पुणे.