

- वाचा :-१) श्री. रघुनाथ बाबुराव तुपे व इतर तर्फे कु.मु.मार्वेल सिग्मा होम्स प्रा. लि. तर्फे अधिकृत डायरेक्टर श्री. विश्वजित सुभाष झंवर रा. अथविश्व बिल्डींग, चौथा मजला, कोरेगाव पार्क लेन नं ५ पुणे-४११००१ यांचा दि.३०/०७/२०१४ रोजीचा अर्ज
- २) मा. आयुक्त, पुणे विभाग यांचेकडिल परिपत्रक क्र. मह -२/जमीन/आरआर/७७२/०३,दि.२२/९/०३.
- ३) सहा. संचालक, नगर रचना, पुणे यांचेकडिल जा. क्र.रेखांकन/एनएबीपी/ मौ.हडपसर/ ता.हवेली/स. नं.१७६/१पै व १७६/२/१,१७६/२/२/ससंपु/३९१३ दि.२७/०६/२०१४
- ४) प्रभारी अपर जिल्हाधिकारी तथा सक्षम प्राधिकारी, पुणे नागरी समुह, पुणे यांचेकडील दिनांक ३ मे, २०११ रोजीचे पत्र.
- ५) वनसंरक्षक, पुणे वन विभाग, पुणे यांचेकडील पत्र क्र. कक्ष-६/जमीन/११५,दि. १४/०५/२००९.
- ६) महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगररचना अधिनियम,१९६६ चे कलम १८.
- ७) नगर विकास विभागाकडील परिपत्रक क्र.नाजक २२११/प्र.क्र.१३८/नाजकधा-२ दि.७/०६/२०११.
- ८) या कार्यालयाकडील आदेश क्र पमह/एनए/एसआर/६५७/२०१० दि.१४/०६/२०११
- ९) महाराष्ट्र शासन पर्यावरण विभाग मंत्रालय मुंबई यांचेकडील पत्र क्र इएनव्ही/२०१० प्र.क्र१४४/ता.क्र३ दि.०५/०२/२०११
- १०) महाराष्ट्र शासन पर्यावरण विभाग यांचेकडील नाहकरत पत्र क्र SEAC२२११/CR-८६९/TC-२ दि.२९/०४/२०१४
- ११) अपर जिल्हाधिकारी व सक्षम प्राधिकारी पुणे नागरी समुह पुणे यांचेकडील पत्र क्र युएलसी/टे.क्र७/कावि/२१४/२०११/४३० दि.०७/०५/२०११
- १२) भारत सरकार पर्यावरण व वनविभाग यांचेकडील नोटीफिकेशन क्र F No.१-४/२०१२-RE (PT) दि.१३/११/२०१३



जिल्हाधिकारी कार्यालय,पुणे.
(महसूल शाखा) एसए/८२६/२०१४
क्र.पमह/एनए/एसआर/७०४/२०१४
पुणे, दिनांक - १०/९/२०१४
१४/११/२०१४

विषय - सुधारीत बांधकाम नकाशास मंजूरीबाबत..

मौजे हडपसर ता. हवेली जि.पुणे येथील स नं १७६/१ पै,१७६/२/१,१७६/२/२ मधील क्षेत्र २५४००-०० चौ. मी मधील रस्त्याखालील क्षेत्र ३५७४.९५ चौ. मी क्षेत्र वजा जाता २१८२५-०५ चौ. मी क्षेत्रावर निवासी प्रयोजनार्थ महाराष्ट्र प्रादेशिक नगररचना व अधिनियम १९६६ चे नियम १८ अन्वये सुधारीत बांधकाम नकाशांना मंजूरी देणेबाबत...

आदेश,

श्री. रघुनाथ बाबुराव तुपे व इतर तर्फे कु. मु. मार्वेल सिग्मा होम्स प्रा. लि.तर्फे अधिकृत डायरेक्टर श्री. विश्वजित सुभाष झंवर रा. अर्थविश्व बिल्डींग चौथा मजला कोरेगाव पार्क, लेन नं ५ पुणे-४११००१ यांनी मौजे हडपसर ता. हवेली जि.पुणे येथील स नं १७६/१ पै,१७६/२/१,१७६/२/२ मधील क्षेत्र २५४००-०० चौ. मी मधील रस्त्याखालील क्षेत्र ३५७४.९५ चौ. मी क्षेत्र वजा जाता २१८२५-०५ चौ. मी क्षेत्रावर निवासी प्रयोजनार्थ महाराष्ट्र प्रादेशिक नगररचना व अधिनियम १९६६ चे नियम १८ अन्वये सुधारीत बांधकाम नकाशांना मंजूरी मिळणेबाबत दि.३०/०७/२०१४ रोजी विनंती अर्ज दाखल केलेला आहे.

अर्जदार यांना या कार्यालयाकडील आदेश क्र पमह/एनए/एसआर/६५७/२०१० दि.१४/०६/२०११ अन्वये मौजे हडपसर ता. हवेली जि.पुणे येथील स नं १७६/१पै,१७६/२/१,१७६/२/२ मधील २५४००.०० चौ. मी क्षेत्रास निवासी प्रयोजनासाठी अकृषिक परवानगीसह बांधकाम नकाशास मंजूरी देणेत आलेली होती.

अर्जदाराने पुर्व मंजुर रेखांकनात कोणताही बदल केलेला नसुन दि.२१/११/२०१३ च्या सुधारीत विकास नियंत्रण नियमावलीनुसार वाढीव बांधकाम प्रस्तावित आहे.

अर्जदार यांनी सादर केलेले रेखांकन/इमारत बांधकाम आराखडयास सहा. संचालक नगररचना पुणे यांनी दि.२७/०६/२०१४ अन्वये सुधारीत बांधकाम नकाशास मंजूरी देणेबाबत शिफारस केलेली आहे.

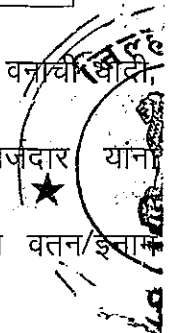
मौजे हडपसर ता. हवेली जि.पुणे येथील विषयांकित मिळकतीचे सादर अभिलेखांवरून खालीलप्रमाणे क्षेत्र हक्कनोंदणीस दाखल असल्याचे दिसुन येत आहे.

अक्र	गावाचे नाव	तालुका	सर्व्हे/गट/सिटी सर्व्हे नं.	
१	हडपसर	हवेली	१७६/१ पै, १७६/२/१, १७६/२/२	
२	<u>जमिन मालकाचे नाव</u>	सर्व्हे नं. गट नं	७/१२ नुसार एकूण क्षेत्र (चौ.मी)	बिनशेती करावयाचे क्षेत्र (चौ.मी)
३	युवराज अरविंद तुपे आषीश अरविंद तुपे शशीकला अरविंद तुपे	१७६/१ पै	९९००-००	९९००-००
४	हेमलता रघुनाथ तुपे नितीन रघुनाथ तुपे वैशाली नितीन तुपे	१७६/२/२	७७५०-००	७७५०-००
५	रघुनाथ बाबुराव तुपे संभाजी रघुनाथ तुपे कविता संभाजी तुपे	१७६/२/१	७७५०-००	७७५०-००
६	एकूण क्षेत्र		२५४००-००	२५४००-००
७	अर्जदार यांनी सुधारीत रेखांकन नकाशात समाविष्ट केलेले क्षेत्र			२५४००-००
८	प्रस्तावित रस्ता रुंदीखालील क्षेत्र			३५७४-९५
९	या कार्यालयाकडील आदेश क्र पमह/एनए/एसआर/६५७/२०१० दि.१४/०६/२०११ अन्वये अकृषिक परवानगी देणेत आलेले क्षेत्र			२१८२५-०५
१०	सुधारीत रेखांकन नकाशामध्ये समाविष्ट करण्याचे क्षेत्र			२१८२५-०५
११	सुधारीत रेखांकनाचे प्रयोजन			निवासी

अर्जदार यांनी अर्जासोबत सादर केलेले सर्व हक्कनोंद उतारे, वन विभागाकडील राखीव वनाची अॅलिनेशन रजिस्टर मधील नोंदी यावरून दिसून येते की,

१. विषयांकीत जमिन ही वरीलप्रमाणे जमीनमालक यांचे मालकीची असून अर्जदार यांनी कुलमुखत्यारपत्राद्वारे हक्क प्राप्त झालेले आहेत.

२. या कार्यालयाकडील अॅलिनेशन रजिस्टर मधील नोंदी पहाता सादर जमीन ही वतन/इतान संवर्गातील नसलेचे दिसून येते.



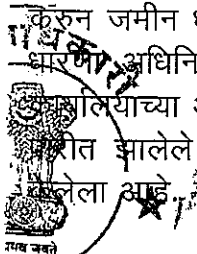
३. वनसंरक्षक, पुणे वन विभाग, पुणे यांनी या कार्यालयास दिनांक १४ मे, २००९ रोजी सादर केलेली यादी व सीडी तपासली असता, प्रस्तुत क्षेत्र वन संज्ञेत येत नाही.
४. भारत सरकार, पर्यावरण व वनविभाग यांचेकडील क्र F.No.१ -४/२०१२- RE (PT) , दि. १३/११/२०१३ रोजीच्या नोटीफिकेशन नुसार Ecologically Sensitive Area (ESA) येणाऱ्या गावांची यादी पाहता, विषयाधिन गाव Ecologically Sensitive Area (ESA) मध्ये सामाविष्ट नाही.

५. नागरी जमिन (कमाल धारणा व विनियमन) अधिनियम, १९७६ निरसित करण्यात येऊन शासनाने नागरी जमीन (कमाल धारणा व विनियमन) निरसन अधिनियम, १९९९ दिनांक २९/११/२००९ पासून 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 परवानगीची आवश्यकता नाही. तथापि, जमीन धारकाकडून/विकासकाकडून विक्री अथवा विकसन परवानगी मागितलेल्या 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 यावीत, अशा सुचना दिलेल्या आहेत.

त्यानुसार अर्जदार यांनी विहित नमुन्यातील शपथपत्र व बंधपत्र रु. ३००/- चे स्टॅम्पपेपरवर दिनांक ०२/०७/२०१४ रोजी सादर केलेले आहे. सादर केलेल्या शपथपत्र व बंधपत्रानुसार विषयांकित मिळकती बाबत विवरणपत्र दाखल केले असल्याचे नमूद करून त्यामध्ये हडपसर ता. हवेली जि.पुणे येथील स नं १७६/१ पै,१७६/२/१,१७६/२/२ मधील क्षेत्र २५४००-०० चौ. मी अतिरिक्त नसल्याचे प्रतिज्ञापित केलेले आहे. तसेच युएलसी च्या अनुषंगाने अपर जिल्हाधिकारी तथा सक्षम प्राधिकारी पुणे नागरी समुह पुणे यांनी त्यांचेकडील पत्र क्र युएलसी/टे.क्र७/कावि/२१४/२०११/४३०दि.०७/०५/२०११ अन्वये खालील प्रमाणे अहवाल सादर केलेला आहे.

श्री. दिलीप बाबुराव तुपे तर्फे कु. मु. धारक श्री. रघुनाथ बाबुराव तुपे व श्री. प्रमोद बाबुराव तुपे व इतर यांनी दि. १७/०१/२००३ रोजी कलम ६ (१) अन्वये मौजे हडपसर, ता. हवेली येथील स नं १७५,१७६,२०७ व २०८ मधील एकूण ३९ स नं बाबत विवरणपत्र दाखल केलेले होते. त्याचा क्रमांक ६६८ टी यु असा आहे. सदर विवरणपत्रावर तत्कालीन अपर जिल्हाधिकारी व सक्षम प्राधिकारी पुणे नागरी समुह पुणे यांनी कलम ८ (१) अन्वये दिनांक १७/०४/२००३ अन्वये आदेश पारीत करून विवरणपत्रधारक हे अतिरिक्त क्षेत्र धारण करीत नाहीत असे घोषित केलेले होते.

शासनाने अपर जिल्हाधिकारी व सक्षम प्राधिकारी, पुणे नागरी समुह पुणे यांचे कलम ८ (१) अन्वये पारीत केलेला आदेश कलम ३४ अन्वये पुनर्विलोकनात घेणेत आलेले होते. शासनाने दि. ०३/११/२०१४ रोजी कलम ३४ अन्वये आदेश पारीत करून दि. १७/०४/२००३ चे आदेश रद्द करणेत आलेले होते. व कलम २० अन्वये गृहबांधणी योजना मंजूर करणेत आलेली होती. जमीनधारकाने शासनाने पारीत केलेल्या कलम ३४ अन्वयेच्या आदेशाविरुद्ध मा. उच्च न्यायालय मुंबई येथे याचिका क्र. ८६८६/२००७ दाखल केलेली होती. सदर याचिकेमध्ये मा. उच्च न्यायालय मुंबई यांनी दि. १७/१२/२००९ रोजी आदेश पारीत करून जमीन धारकाची याचिका मान्य केलेली आहे. याचिका कर्त्याच्या जमीनीबाबत नागरी जमीन कमाल धारणा अधिनियमानुसारची पुढील कार्यवाही अबेट (रद्द) करणेत आलेली आहे. सदरचे प्रकरण हे या न्यायालयाच्या अभिलेखामध्ये उपलब्ध आहे. संदर्भिय पत्रासोबत जोडण्यात आलेल्या आदेश वरील प्रकरणात पारीत झालेले आहेत. सदरचे प्रकरण या कार्यालयाचे अभिलेखात उपलब्ध आहे. असा अभिप्राय सादर केलेला आहे.



पुणे

सहाय्यक संचालक नगर रचना पुणे यांनी त्यांचेकडील क्र. एनएबीपी/मौ.हडपसर/ता.हवेली/स.नं१७६/१पै,१७६/२/१पै,१७६/२/२पै/संसंपु/३९१३दि.२७/०६/२०१४ अन्वये खालीलप्रमाणे अभिप्राय सादर केलेला आहे.

विषयांकीत प्रकरणी मौजे हडपसर ता. हवेली स नं १७६/१ पै, १७६/२/१ पै, १७६/२/२, येथील जागा मंजुर पुणे जिल्हा प्रादेशिक योजनेनुसार (सेक्टर जी) रहिवास या विभागात येत आहे अर्जदार यांचे जागेस अस्तित्वातील १२ मी रुंद रस्ता दक्षिणोत्तर उपलब्ध होत आहे. तसेच अर्जदाराचे जमीनीमधुन एकुण २ प्रादेशिक योजना १८.०० मी. रुंद रस्ते जात असुन सदर रस्त्याची आखणी पुर्व मंजुर रेखांकनानुसार योग्य प्रकारे दर्शविलेली आहे. त्यामुळे सदर जागेवर अर्जदाराने प्रस्तावित केलेला सुधारीत रहिवास वापर अनुज्ञेय होत आहे प्रस्तावित रेखांकन नकाशाच्या हद्दी प्रकरणासोबतच्या मुळ मुळ मोजणी नकाशानुसार सर्वसाधारणपणे जुळतात.

अर्जदार यांनी प्रकरणासोबत सादर केलेल्या विषयांकीत जागेवरील रहिवास वापराच्या सुधारीत रेखांकन बांधकाम नकाशांची छाननी केली असता, ते या क्षेत्रासाठी लागु असलेल्या प्रचलित नियमावलीनुसार सर्वसाधारणपणे योग्य आढळतात.

मा. आयुक्त, पुणे विभाग, पुणे यांचेकडील परिपत्रक क्र.मह-२/जमीन/जनरल/आरआर/७७२/२००३, दिनांक २२/०९/२००३ मधील तरतुदीनुसार अर्जदार यांनी दिनांक ०३/०७/२०१४ रोजीचे विहित नमुन्यातील नोटरीज्जड प्रतिज्ञापत्र व क्षतिपत्र दाखल केले आहे. सदर प्रतिज्ञापत्रामध्ये विषयांकित जमिनीबाबत खालील नमुद केलेल्या कोणत्याही कायद्याच्या 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 व्यक्तींचे पुनर्वसन अधिनियम १९८६.

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

वरील परिस्थिती विचारात घेता, अर्जदार यांची निवासी वापरासाठी सुधारीत रेखांकन / बांधकाम नकाशा मंजुरी मिळणेची विनंती मान्य करणेस हरकत नाही. म्हणून महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगररचना अधिनियम, १९६६ चे कलम १८ अन्वये जिल्हाधिकारी, पुणे यांना प्रदान करणेत आलेल्या शक्तीनुसार मी, सौरभ राव, जिल्हाधिकारी पुणे, अर्जदार श्री. रघुनाथ बाबुराव तुपे व इतर तर्फे सुभाष चौधरी मार्वेल सिग्मा होम्स प्रा. लि.तर्फे अधिकृत डायरेक्टर श्री. विश्वजित सुभाष झंवर रा. अर्थविश्व बिल्डींग चौथा मजला कोरेगाव पार्क, लेन नं ५ पुणे-४११००१ यांना मौजे हडपसर ता. हवेली जि.पुणे येथील स नं १७६/१ पै,१७६/२/१,१७६/२/२ मधील क्षेत्र २५४००-०० चौ. मी मधील रस्त्याखालील क्षेत्र ३५७४.९५ चौ. मी क्षेत्र वजा जाता २१८२५-०५ चौ. मी क्षेत्रावर निवासी प्रयोजनार्थ खालील कोष्टकात नमुद केलेप्रमाणे खालील नमुद अटी व शर्तीस अधिन राहून सुधारीत बांधकाम नकाशांना परवानगी देत आहे.

सुधारीत बांधकाम नकाशा मंजुर करावयाच्या जमिनीचे वर्णन

अ. क्र.	जमिनीचे मुद्दे	जमिनीबाबतचा तपशिल
१	गावाचे नाव	हडपसर ता. हवेली

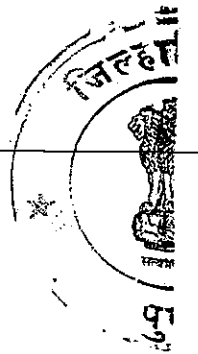
२	स. नं.	१७६/१ पै, १७६/२/१, १७६/२/२
३	सुधारीत रेखांकन नकाशात समाविष्ट केलेले क्षेत्र	२५४००-०० चौ.मी.
४	रस्ता रुंदीकरणाने बाधित झालेले क्षेत्र	३५७४-९५ चौ.मी.
५	आता सुधारीत बांधकाम नकाशांना परवानगी द्यावयाचे क्षेत्र	२९८२५-०५ चौ.मी.
६	सुधारीत बांधकाम नकाशांना परवानगी द्यावयाचे प्रयोजन	निवासी

प्रस्तावातील सुधारीत रेखांकन/बांधकाम नकाशांचा तपशील

अ क्र	नकाशा क्र	इमारत क्र	इमारतीचे मजले	सदनिका संख्या	आठवा मजला रिफयुज एरिया	तपशील
१	१/६	--	--	--	--	रेखांकन नकाशा, स्थळदर्शक नकाशा, क्षेत्र विवरण तपशील
२	२/६	विंग ए विंग बी विंग ई विंग एफ	पहीला पहीला पहीला पहीला	०२ ०३ ०३ ०२	---	बांधकाम नकाशा, क्षेत्रविवरण तपशील
३	३/६	विंग ए विंग बी विंग ई विंग एफ	दुसरा चौथा सहावा दहावा बारावा दुसरा चौथा सहावा दहावा दुसरा चौथा सहावा दहावा दुसरा चौथा सहावा दहावा बारावा	०३ ०३ ०३ ०३ ०३ ०४ ०४ ०४ ०४ ०४ ०४ ०४ ०४ ०३ ०३ ०३ ०३ ०३	--	बांधकाम नकाशा क्षेत्र विवरण तपशील
४	४/६	विंग ए	तिसरा पाचवा सातवा आठवा	०३ ०३ ०३ ०३	आठव्या मजल्यावर रिफयुज एरियाची	बांधकाम नकाशा क्षेत्र विवरण तपशील



			नववा अकरावा	०३ ०३	स्पष्टता दर्शविलेली आहे	
		विंग बी	तिसरा	०४	आठव्या	
			पाचवा सातवा आठवा नववा अकरावा	०४ ०४ ०३ ०४ ०४	मजल्यावर रिफयुज एरियाची स्पष्टता दर्शविलेली आहे	
		विंग ई	तिसरा पाचवा सातवा आठवा नववा अकरावा	०४ ०४ ०४ ०३ ०४ ०४	आठव्या मजल्यावर रिफयुज एरियाची स्पष्टता दर्शविलेली आहे	
		विंग एफ	तिसरा पाचवा सातवा आठवा नववा अकरावा	०३ ०३ ०३ ०२ ०३ ०३	आठव्या मजल्यावर रिफयुज एरियाची स्पष्टता दर्शविलेली आहे	
५	५/६	विंग ए विंग ई	बारावा बारावा	०३ ०३	--	बांधकाम नकाशा, क्षेत्र विवरण तपशील
६	६/६	विंग सी	पहीला दुसरा चौथा सहावा दहावा बारावा	०२ ०३ ०३ ०३ ०३ ०३	--	बांधकाम नकाशा, क्षेत्र विवरण तपशील
		विंग डी	पहिला दुसरा चौथा सहावा दहावा बारावा	०२ ०३ ०३ ०३ ०३ ०३		



अटी व शर्ती

- १) सदरची सुधारीत बांधकाम परवानगी महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगररचना अधिनियम १९६६ चे कलम १८ नुसार व त्याखालील नियमान्वये देणेत येत आहे.
- २) सुधारीत रेखांकनातील भुखंड/इमारतीचा रहिवास तसेच प्रचलित नियमावलीतील निवासी विभागामध्ये अनुज्ञेय असलेल्या कारणांसाठीच वापरणे आवश्यक आहे.
- ३) येथे कोणतेही विकास कार्य सुरु करण्यापूर्वी हे बांधकामाच्या जागेवर आखून भूमी अभिलेख खात्याकडून प्रमाणीत करून घ्यावे लागेल. बांधकामाच्या जागेवर आखलेवर, भुखंडाचे किमान क्षेत्रफळ, नकाशावर दर्शविल्यापेक्षा कमी भरता कामा नये. तसेच रस्त्याची 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 तसेच सहाय्यक संचालक नगररचना, पुणे यांजकडे सादर करून त्यास अंतिम मंजूरी घेतल्याशिवाय कोणताही विकास करणेत येऊ नये.
- ४) सुधारीत रेखांकनातील रस्ते, गटारे, खुली जागा इ.अर्जदारांनी भुखंड/सदनिका वितरीत करण्यापूर्वी जागेवर स्वखर्चाने व समाधानकारकरित्या विकसीत 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) स्थलदर्शक नकाशावर दर्शविल्याप्रमाणे सुधारीत बांधकामापासून पुढील, मागील व बाजूची अंतरे प्रत्यक्षात जागेवर असली पाहिजेत व त्याखालील जागा कायम खुली ठेवावी.
- ७) जागा पाहणी व प्रस्तावासोबतच्या उपलब्ध कागदपत्रांच्या आधारे सहा. संचालक नगररचना पुणे यांनी मंजूरीची शिफारस केलेली आहे. सुधारीत परवानगी आदेशापूर्वी प्रत्यक्ष जागेवर बांधकाम असल्यास सदरची परवानगी रद्द समजणेत येईल.
- ८) सुधारीत बांधकामाचे भुखंडातील अस्तित्वातील अन्य बांधकाम धरून एकूण क्षेत्र, सुविधा क्षेत्र व प्रादेशिक योजना रस्ते/रस्ता रुंदी क्षेत्र वगळता, उर्वरीत निव्वळ क्षेत्राइतके प्रत्यक्ष जागेवर कमाल राहिले पाहिजे.
- ९) सुधारीत इमारतीमध्ये १/१० रुमच्या क्षेत्राइतके वायुविजन उपलब्ध होणे आवश्यक राहिल.
- १०) सुधारीत इमारतीसाठी / विकासासाठी आवश्यक असणाऱ्या पाण्याची सोय व सांडपाण्याची व मैला निर्मुलनाची व्यवस्था नसल्यास, प्रत्यक्ष वापरापूर्वी अर्जदाराने केली पाहिजे.
- ११) सुधारीत बांधकामात मंजूरीपेक्षा वेगळे बदल करावयाचे असल्यास किंवा वापर बदलावयाचा असल्यास पूर्व परवानगी घेणे आवश्यक आहे.
- १२) प्रस्तावासोबत दि.०८/०६/२०१० मो. रं. नं ४२७८/२०१० ने केलेल्या वहीवाटीचे मोजणी नकाशातील हद्दीने अधिन राहुन सदरची शिफारस करण्यात येत आहे. विषयाधिन जमीनीचे वहीवाटीचे/हद्दीने अनुषंगाने काही वाद/ न्यायालयीन वाद उदभवलेस त्याची सर्वस्वी जबाबदारी अर्जदार यांची राहिल .अन्यथा सदरची परवानगी आपोआप रद्द समजणेत येईल.
- १३) विषयांकित रेखांकन व सुधारीत बांधकाम नकाशांची छाननी प्रस्तावासोबत उपलब्ध असणाऱ्या कागदपत्रांच्या आधारे केलेली आहे. (उदा. ७/१२ उतारे, कुलमुख्यत्यारपत्र, संमतीपत्र, मोजणी नकाशा इ.) या कागदपत्रांच्या अधिकृततेबाबत व अद्यावत नोंदीबाबत अर्जदार यांची जबाबदारी राहिल.याबाबत कोणताही वाद उदभवल्यास यांस सर्वस्वी अर्जदार जबाबदार राहिल.

- १४) सुधारीत बांधकामामुळे भुखंडावर असलेल्या कोणाचेही वहीवाटीचे हक्काचा भंग होणार नाही याची जबाबदारी अर्जदार मालकाने घेतली पाहिजे.
- १५) प्रस्तुत अकृषिक परवानगी मिळणेकामी अर्जदार यांनी प्रश्नाधीन जमीन नाजकधा कायदयांतर्गत अतिरिक्त घोषित केलेली नसलेबाबत अर्जासोबत सादर केलेली कोणतीही माहिती चुकीची अथवा दिशाभुल करणारी आढळल्यास प्रस्तुतची परवानगी रद्द समजणेत येईल. तसेच याबाबत अर्जदार यांस जबाबदार धरून त्याचेविरुद्ध भा.दं.वि.संहितेच्या तरतुदीनुसार फौजदारी कारवाई करणेत येईल.
- १६) विषयांकीत बांधकाम नकाशाची छाननी, अनुज्ञेय चटई क्षेत्र, भूव्याप्त क्षेत्र याबाबतीत केलेली आहे. बांधकाम नकाशातील गणितीय चुका वा जागेवर बांधकाम नकाशावर नमूद केल्या व्यतिरिक्त जादा बांधकाम असल्यास त्यास संबधित वास्तुशिल्पी व अर्जदार जबाबदार राहतील.
- १७) स्टिल्ट भविष्यात बंदिस्त करणेत येऊ नये तसेच स्टिल्टचा वापर फक्त पार्कीगसाठीच करण्यात यावा.
- १८) सादर प्रस्ताव हा समुह गृहबांधणी योजना प्रकारातील असुन सुविधा क्षेत्र वजा जाता उर्वरीत क्षेत्राचे निव्वळ भुखंड क्षेत्र म्हणजे ०.९० इतके क्षेत्र विचारात घेतले आहे.
- १९) रेन वॉटर हार्वेस्टिंग बाबतची यंत्रणा अर्जदार यांनी स्वखर्चाने करावयाची आहे.
- २०) सौर ऊर्जेवर पाणी तापविण्यासाठीची यंत्रणा अर्जदार यांनी स्वखर्चाने करावयाची आहे. तसेच शक्यतर सौर ऊर्जेवर रस्त्याच्या लगतचे पथदिवे बसविणेचे आहेत.
- २१) वेस्ट वॉटर ट्रीटमेंट प्लॅन्ट यंत्रणा स्वखर्चाने अर्जदार यांनी करावयाची आहे. व पाण्याचा फेरवापर बगीचा झाडाची जोपासणा यासाठी करणे आवश्यक आहे.
- २२) विघटन होणाऱ्या ओल्या कचऱ्यासाठी गांडुळखत प्रकल्प अर्जदार यांनी स्वखर्चाने करावयाचा आहे.
- २३) शासन नगर विकास विभागाकडील दि. १९/११/२००८ चे परिपत्रक क्र. टिपीव्ही- ४३०८/४१०२/ प्र. क्र. ३५९/०८/नवि-११, दि. १९/११/२००८ नुसार बांधकाम नकाशामध्ये प्रत्येक सदनिकेचे एकूण चटईक्षेत्र नमूद केलेले आहे. याबाबत गणितिय चुका इ. बाबत वास्तुशिल्पी व अर्जदार जबाबदार राहतील.
- २४) सदर भुखंडाचे क्षेत्रफळ ५००.०० चौ. मी पेक्षा जास्त आहे. त्यामुळे प्रत्येक ८०.०० चौ. मी क्षेत्रासाठी एक झाड याप्रमाणे वृक्ष लागवड करणे व जोपासणा करणे बंधनकारक राहिल.
- २५) १५ मी पेक्षा जास्त उंचीच्या इमारतीबाबत -
- a. सुधारीत प्रमाणित विकास नियंत्रण नियमावलीमधील नियम क्र १२.६ नुसार प्रस्तावित इमारतीभोवती ६ मी रुंदीचे पाथवे किमान ४५ टन वजनाचे फायर इंजिनचा भार पेलू शकेल याप्रमाणे डिझाईन करुन विकसित करणेची जबाबदारी विकास कर्त्याची अर्जदाराची राहिल.
- b. अर्जदारांनी प्रस्ताविल्यानुसार सर्व ऊंच इमारती स्टिल्ट वर असणे आवश्यक राहिल. त्याचबरोबर वाहनतळ सुविधा शासनाने दि. २८/२८/२००९ च्या नोटीसीअन्वये अंतिम केलेल्या नियमानुसार प्रस्तावित करणे आवश्यक राहिल.
- c. नगर विकास विभागाच्या दि. २८/०८/२००९ रोजीच्या अधिसुचना प्रमाणे नियम क्र ४ मधील टीप-ii प्रमाणे जवळच्या महानगरपालिकेच्या मुख्य अग्निशमन अधिकारी यांनी १५ मी पेक्षा ऊंच इमारतीच्या नियोजनातील जिऱ्याचे लिफटचे स्थान मान्य केले आहे. तथापि या कार्यालयाकडुन मंजुरीसाठी शिफारस केलेल्या या बाबतचे नियोजनानुसार इमारतीचे नियोजनात बदल करणे आवश्यक झाल्यास पुन्हा मुख्य अग्निशमन अधिकारी यांची मंजुरी घ्यावी लागेल. तसेच प्रत्येक इमारतीमधील एक लिफट NBC मधील तरतुदीप्रमाणे फाय रेजिस्टन्ट असणे आवश्यक आहे. तसेच ऊंच इमारतीचे नियोजन अनुषंगाने मुख्य अग्निशमन अधिकारी पुणे महानगरपालिका यांनी पुर्वी दि. ०४/०१/२०१४ चे पत्र क्र FB/२४४९ ने दिलेल्या Provisional fire NOC घेणे आवश्यक आहे.

d. सुधारीत प्रमाणित विकास नियंत्रण नियमावलीमधील क्र Part Vi नुसार बाबींची पूर्तता तसेच अग्निप्रतिबंधकन उपाययोजना बाबत पूर्तता करणे अर्जदारावर बंधनकारक राहिल.

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

f. दि. २१/११/२०१३ च्या सुधारीत विकास नियंत्रण नियमावलीतील नियम क्र २५.३ नुसार लिफ्ट ची सुविधा उपलब्ध करून देणे आवश्यक राहिल.

g. अशा विकासासाठी इमारतीचे **Structural Stability** बाबत शासनाच्या नोंदणीकृत स्ट्रक्चरल इंजिनियर चे प्रमाणपत्र अर्जदाराने जोता तपासणीपूर्वी या कार्यालयात व सहाय्यक संचालक नगर रचना यांचे कार्यालयात दाखल करणे आवश्यक राहिल.

h. अशा इमारतींना भोगवटा प्रमाणपत्र घेणे बंधनकारक आहे. व असे भोगवटा प्रमाणपत्र देण्यापूर्वी सर्व :- अग्निशमन यंत्रणेची पूर्तता व वर नमुद अटीची पूर्तता होणे आवश्यक राहिल.

i. पुणे महानगरपालिकेचे मुख्य अग्निशमन अधिकारी यांनी दि. ०४/०१/२०१४ चे पत्र क्र एफ बी /२४४९ अन्वये नाहरकत दाखला व सोबतचे नकाशे साक्षात्कीत केलेले आहेत. सदरचे पत्रातील अटी/शर्ती अर्जदारावर बंधनकारक राहतील.

२६) उक्त बिनशेती साठी प्रस्तावित जागेचे अथवा ग नं मधील उर्वरीत जागेचे तुकडे पाडून अथवा गुंठेवारी प्रमाणे अनधिकृतरीत्या भुखंड पाडता येणार नाहीत किंवा विक्री करता येणार नाही अशा प्रकारे अनधिकृत तुकडे पाडल्यास किंवा विक्री केल्यास ही परवानगी रद्द समजणेत येईल.

२७) प्रस्तुत प्रकरणातील जमीनीवर कोणतेही बांधकाम सुरु केलेनंतर जोते तपासणी प्रमाणपत्र घेतलेशिवाय पुढील बांधकाम करता येणार नाही. व सदरचे बांधकाम पूर्ण झालेनंतर वापर सुरु करणेपूर्वी भोगवटा प्रमाणपत्र घेणे अर्जदारावर बंधनकारक राहिल. अन्यथा नियमानुसार कारवाईस पात्र राहिल.

२८) सदर प्रकल्पातील नियोजित बांधकाम विकासासाठी स्ट्रक्चरल इंजिनियर श्री. राजेश मनकानी (रजिस्टर क्र PMC-४१२/२०१४) यांनी सहा. संचालक नगररचना पुणे यांचेकडे लेटर हेडवर हमीपत्र सादर केले आहे. त्यामध्ये त्यांनी नमुद केलेनुसार नियोजित बांधकामाचे अर्जावर बाबत, बांधकामाबाबतचा दर्जा व गुणवत्तेबाबत संपुर्ण जबाबदारी स्ट्रक्चरल इंजिनियर यांच्यावर बंधनकारक राहिल.

२९) दि. २१/११/२०१३ च्या सुधारीत प्रचलित विकास नियंत्रण नियमावलीतील नियम क्र १३.२.३.३ नुसार, संबंधित प्राधिकरणातर्फे ज्या - ज्यावेळी विचारणा करण्यात येईल किंवा आदेश देण्यात येतील त्या-त्यावेळी अंतर्गत रस्ते व मोकळी जागा रुपये १/०० च्या नाममात्र किंमतीने संबंधित प्राधिकरणाकडे by way of deed हस्तांतरण करणे आवश्यक आहे.

३०) सदर प्रस्तावाखालील जमीनीमधील प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र ३३६४६.९४ चौ. मी असून भविष्यात अनुज्ञेय होणारे कमाल बांधकाम क्षेत्र ३७५७५.५७ चौ. मी येते प्रकरणी पर्यावरण विभागाकडील दि २९/०४/२०१४ चे पत्र क्र SEAC-२०१३/CR-१८/TC-२ अन्वये ३४६५०.५४ चौ. मी क्षेत्रासाठी प्रमाणपत्र प्राप्त करून घेतले आहे. त्यामुळे ३४६५०.५४ चौ. मी क्षेत्राचे वरील मंजूर बांधकाम नकाशानुसारचे क्षेत्राचे अनुषंगाने सदर प्रकरणी पर्यावरण विभागाकडील दि. ३०/०१/२०१४ चे परिपत्रक क्र SEIAA-२०१४/CR-०२/TC-३ मध्ये नमुद केल्याप्रमाणे राज्यस्तरीय State Environment Assessment Authority कडून Environment Clearance प्रमाणपत्र प्राप्त करून घेणे बंधनकारक राहिल. त्या अनुषंगाने सदरचे बांधकाम नकाशे हे पर्यावरण विभागाकडील सुधारीत Environment Clearance प्रमाणपत्र मिळणेस अधिन राहून मंजूर

करणेत आले आहेत. प्रत्यक्षात जागेवर पूर्व मंजूर पर्यावरण विभागाकडील Environment Clearance प्रमाणपत्रामध्ये नमुद बांधकाम क्षेत्राचे वर सुधारीत Environment Clearance मिळालेशिवाय बांधकाम /विकास करता येणार नाही.याबाबत अर्जदार यांनी दि. १६/०८/२०१४ रोजी र रुपये २००/- चे स्टॅम्प पेपरवर सादर केलेला इंडेन्टिटी बॉर्ड त्यांचेवर बंधनकारक राहिल.

- ३१) यापूर्वी या कार्यालयाकडील आदेश क्र पमह/एनए/एसआर/६५७/२०१० दि.१४/०६/२०११ अन्वये सुधारीत बांधकाम नकाशास दिलेली परवानगी रद्द समजणेत यावी.
- ३२) सदर प्रकरणी प्रादेशिक योजनेसाठी शासनाच्या नगर विकास विभागाने दि.२१/११/२०१३ पासून लागू केलेल्या प्रमाणित विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावलीतील नियम क्र ६.२.११ नुसार उपरोक्त क्षेत्रासाठी सुरक्षा अनामत ठेव जमा करणेबाबत दर वा कार्यपध्दती अदयाप शासनाकडून विहित करण्यात आलेली नाही. त्यामुळे संबंधित जमीनमालक यांनी पत्र दि. २०/०६/२०१४ अन्वये सहा. संचालक नगररचना पुणे यांचेकडे नोटराईज्ड बंधपत्र सादर केलेले आहे.सदरचे बंधपत्र अर्जदार यांचेवर बंधनकारक राहिल.
- ३३)प्रस्तुत जमीनीवर भविष्यात नजराणा रक्कम, अकृषिक सा-याची फरकाची रक्कम, तडजोडशुल्क अशी काही शासकीय रक्कमेची बाकी उद्भवलेस सदर रक्कम शासनजमा करणे अर्जदारांवर बंधनकारक राहिल.
- ३४)अर्जदार यांनी प्रतिवर्षी निवासी प्रयोजनार्थ ०.१० पै. प्रति चौ. मी. दराने बिनशेती सारा रक्कम ज्या कारणासाठी अकृषिक परवानगी दिली आहे त्यासाठी शासनास भरावी.सदर आकारणी तात्पुरत्या स्वरूपाची असून दि. १/०८/२००६ पासून सुधारीत अकृषिक प्रमाणदर अंमलात आल्यानंतर फरकाची रक्कम असलेस ती शासनास जमा करणे अर्जदार यांचेवर बंधनकारक राहिल.
- ३५) प्रस्तुत जमीनीवर शासनाने वेळोवेळी निश्चित केलेल्या अकृषिक दराने प्रतिवर्षी सारा भरणे अर्जदारावर बंधनकारक आहे.
- ३६)अर्जदाराने सादर केलेली कागदपत्रे खोटी अथवा दिशाभुल करणारी आढळल्यास सदर मंजूरी रद्द समजणेत येईल व अर्जदार भारतीय दंडविधान कायद्यांतर्गत कारवाईस पात्र ठरेल.
- ३७)वरील अटी व शर्तीपैकी कोणत्याही अटीचा अथवा शर्तीचा भंग झाल्यास सदरचा आदेश रद्द समजणेत येईल.



(सौरभ राव)
जिल्हाधिकारी, पुणे

प्रति,

श्री. रघुनाथ बाबुराव तुपे व इतर तर्फे कु. मु.
मार्वेल सिग्मा होम्स प्रा. लि.तर्फे अधिकृत डायरेक्टर
श्री. विश्वजित सुभाष झंवर
रा. अर्थविश्व बिल्डींग चौथा मजला कोरेगाव पार्क,
लेन नं ५ पुणे-४११००१