

- वाचले :१) मे. वेदा अॅन्ड शहा व्हॅचर्स तर्फे भागीदार श्री. महांतेश बाबुलाल पालरेशा रा. १०१, लोटस कोर्ट, पुणे सातारा रोड, पुणे यांचा दि. १०/३/२०१४ रोजीचा अर्ज.
- २) महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६ चे कलम ४४
- ३) महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगररचना अधिनियम १९६६ चे कलम १८
- ४) मा.आयुक्त, पुणे विभाग पुणे यांचेकडील परिपत्रक क्रमांक मह-२२ जमिन/जनरल/आर आर/७७२/०३ दिनांक २२/९/२००३.
- ५) सहाय्यक संचालक, नगर रचना/ पुणे -३० यांचेकडील पत्र क्र. रेखांकन / एनएबीपी/ मौ. वराळे/ ता. मावळ/ स. नं. ३२ व इतर/ संसपु / १३८०, दि.९/३/२०१५
- ६) प्रभारी अपर जिल्हाधिकारी तथा सक्षम प्राधिकारी, पुणे नागरी समुह, पुणे यांचेकडील दिनांक ३ मे, २०११ रोजीचे पत्र
- ७) वन संरक्षक, पुणे वनविभाग, पुणे यांचेकडील पत्र क्र. कक्ष-६/जमीन/११५/२००९-१० दि.१४/५/०९
- ८) नगरविकास विभागाकडील परिपत्रक क्र. नाजक -२२११/प्र क्र./१३८ /नाजकधा -२, मुंबई-३२, दि. ७ जुन २०११
- ९) महाराष्ट्र फायर सर्व्हिसेस, मुंबई यांनी पत्र क्र. MFS/५१/२०१४/४१२, दि. २६/९/२०१४
- १०) भारत सरकार, पर्यावरण व वन विभाग, यांचे कडील क्र. F.No. १-४/२०१२- RE (Pt), दि. १३/११/२०१३



जिल्हाधिकारी कार्यालय पुणे
महसूलशाखा डिजी/२४३/१४
क्र.पमअ/एनए/एसआर/९३/१४
पुणे १ दि. २८/४/२०१५

विषय:- मौजे वराळे, ता.मावळ, जि.पुणे येथील स.नं. ३२/२/३ , ३२/२/४ व ३२/२/५ क्षेत्र १४०००.०० चौ.मी. क्षेत्रास निवासी प्रयोजनार्थ महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६ चे कलम ४४ नुसार अकृषिक परवानगी देवून महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगररचना अधिनियम १९६६ चे कलम १८नुसार रेखांकन/ बांधकाम नकाशे मंजुर करणेबाबत ...

आदेश

मौजे वराळे, ता.मावळ, जि.पुणे येथील स.नं. ३२/२/३ , ३२/२/४ व ३२/२/५ क्षेत्र १४०००.०० चौ.मी. क्षेत्रास निवासी प्रयोजनार्थ महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६ चे कलम ४४ नुसार अकृषिक परवानगी देवून महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगररचना अधिनियम १९६६ चे कलम १८ नुसार रेखांकन / बांधकाम नकाशास मंजूरी मिळणेबाबत वेदा अॅन्ड शहा व्हॅचर्स तर्फे भागीदार श्री. महांतेश बाबुलाल पालरेशा रा. १०१, लोटस कोर्ट, पुणे सातारा रोड, पुणे यांचा दि. १०/३/२०१४ रोजी या कार्यालयाकडे विनंती अर्ज केलेला आहे.

अर्जदार यांनी सादर केलेल्या सुधारीत रेखांकन / बांधकाम नकाशांना सहायक संचालक नगररचना पुणे यांनी त्यांचेकडील पत्र क्र. रेखांकन / एनएबीपी/ मौ. वराळे/ ता. मावळ/ स. नं. ३२ व इतर/ संसपु / १३८०, दि.९/३/२०१५ अन्वये मंजूरीची शिफारस केलेली आहे.

मौजे वराळे, ता. मावळ जि. पुणे विषयांकित मिळकतीचे सादर अभिलेखांवरून खालीलप्रमाणे क्षेत्र हक्कनोंदणीस दाखल असल्याचे दिसून येत आहे.

अ.क्र.	जमीन मालकाचे नाव	स.नं	७/१२ प्रमाणे एकूण क्षेत्र (चौ.मी)	बिनशेती करावयाचे क्षेत्र (चौ.मी.)
१.	वेदा अँड शहा व्हॅचर्स तर्फे भागीदार	३२/२/३	४०००.००	४०००.००
	विनय महावीर प्रसाद चुडीवाल	३२/२/४	४०००.००	४०००.००
	शैलेश रुपालाल शहा	३२/२/५	६०००.००	६०००.००
	महांतेश बाबुलाल पालरेषा			
	एकूण क्षेत्र		१४०००.००	१४०००.००
	अर्जदार यांनी रेखांकन नकाशात समाविष्ट केलेले क्षेत्र			१४०००.००
	(-) रस्त्याखालील बाधित क्षेत्र			०.००
	बिनशेती करावयाचे निव्वळ क्षेत्र			१४०००.००
	अकृषिक परवानगीचे प्रयोजन			निवासी

अर्जदार यांनी अर्जासोबत सादर केलेले सर्व हक्कनोंद उतारे, वन विभागाकडील राखीव वनाची यादी, तहसिलदार मावळ, यांचा स्थळपहाणी अहवाल व कार्यालयातील ऑनलिनेशन रजिस्टर मधील नोंदी यावरून दिसून येते की,

- विषयांकित जमीनीचे वरील जमीनमालक यांनी सदरचे क्षेत्र हे खरेदीने धारण केलेले असून त्याबाबत फेरफार क्र. ४८१०, ४८११, व ४८१२ अन्वये गावी नोंद झालेली आहे. मुळ मालकांचीच अकृषिक परवानगी मिळणे बाबत अर्ज केला आहे.
- तहसिलदार मावळ यांचा अहवाल व कार्यालयातील ऑनलिनेशन रजिस्टर मधील नोंदी पहाता सदर जमीन वतन/इनाम जमीन नाही.
- वन संरक्षक पुणे, वनविभाग पुणे यांनी या कार्यालयास पाठविलेल्या वन जमिनीची यादी व सीडी यावरून सदर जमीन वनसंवर्गापैकी नाही.
- तहसिलदार मावळ यांचेकडील पत्र क्र. जमिन/ एसआर/ १५/१४ दि.२९/४/२०१४ रोजीच्या स्थळपहाणी अहवालानुसार प्रस्तावित क्षेत्रातून उच्च दाबाची विद्युत वाहिनी जात नाही. तसेच सदर जागेवर अनधिकृतपणे बांधकाम केलेले नाही.
- विषयांकित गावास नागरी जमीन (कमाल धारणा व विनियमन) अधिनियम १९७६ च्या तरतुदी लागू नाहीत.

सहायक संचालक नगर रचना पुणे यांच्या कडील पत्र क. एनएबीपी/ मौ. वराळे/ ता. मावळ/ स. नं. ३२ व इतर/ संसपु/ १३८०, दि. ९/३/२०१५ अन्वये मंजूरीची शिफारस केली आहे.

मौजे वराळे, ता. मावळ, जि. पुणे स. नं. ३२/२/३, ३२/२/४ व ३२/२/५, क्षेत्र १४०००.०० चौ.मी. ही जमीन मंजूर पुणे जिल्हा प्रादेशीक योजना प्रस्तावाप्रमाणे सेक्टर जे मध्ये रहिवास विभागात अंतर्भूत होत असून प्रादेशीक योजना प्रस्तावाने बाधीत होत नाही.

अर्जदार यांची जागा मोकळी असून जागेच्या उत्तर बाजूस मंजूर भूखंड अभिन्यासामधील १२.०० मी. रुंदीचा रस्ता उपलब्ध आहे. सदरच्या रस्त्याची आखणी तथा रुंदीकरण नकाशावर योग्य प्रकारे दर्शविलेली आहे. सदर मंजूरीवेळी अर्जदार यांचे एकूण १४०००.०० चौ.मी. क्षेत्रामधुन १५% सार्वजनिक सुविधा क्षेत्र वजा करुन शासन निर्णय दि. २१/११/२०१३ रोजी प्रादेशीक योजना क्षेत्रासाठी लागू केलेल्या प्रमाणीत विकास नियंत्रण आणि प्रोत्साहन नियमावलीमधील तरतुदीनुसार सदर प्रकरणी निव्वळ क्षेत्रावर १.० चटईक्षेत्र मंजूर करता येईल तसेच प्रीमीयम आकारणी करुन त्यावर ०.२० चटई क्षेत्र निदेशांक अनुज्ञेय करता येईल.

अर्जदार यांनी सदर जागेत रेखांकन / बांधकाम प्रस्ताव सादर केला असून १०% खुली जागा, १५% सार्वजनिक सुविधा क्षेत्र यांचे नियोजन नकाशावर सर्वसाधारणपणे योग्य दर्शविलेले आहे.

अर्जदारांनी प्रकरणासोबत सादर केलेल्या विषयांकीत जागेवरील नियोजित /रहिवास वापराच्या रेखांकन/ बांधकाम नकाशाची छाननी केली असता प्रादेशीक योजना क्षेत्रासाठी लागू असलेल्या प्रमाणीत विकास नियंत्रणआणी प्रोत्साहन नियमावलीनुसार सर्वसाधारणपणे योग्य आढळतात. काही बाबतीत नियोजन / तांत्रिकदृष्ट्या सदोष आढळून आले. सदरचे दोष दुर करण्यासाठी रेखांकन / बांधकाम नकाशामध्ये हिरव्या रंगाने आवश्यक त्या दुरुस्त्या केलेल्या आहेत. सबब सदर रेखांकन / बांधकाम नकाशांची त्यामध्ये हिरव्या रंगाने केलेल्या दुरुस्तीस अधिन राहून सहायक संचालक नगर रचना यांनी रहिवास वापरासाठी मंजूरीची शिफारस केली आहे.

जागा पाहणीचा सविस्तर तपशील-

१	जागा पाहणीचा दिनांक	दि. १३/१२/२०१४
२	भूखंडा पर्यंतच्या पोहोच रस्त्याची रुंदी किती आहे व ती मुख्य रस्त्यापासुन एकसमान आहे किंवा कसे ?	१२.० मी. रुंद रेखांकनातील रस्ता उपलब्ध आहे.
३	जागेचा उंचसखलपणा (१:५ पेक्षा तीव्र उता-याचे क्षेत्र असल्यास नोंदणीकृत सव्हेअरने प्रमाणीत केलेला कंटूर नकाशा)	साधारण उताराची आहे.
४	जागेवर अथवा जागेलगत विद्यमान बांधकाम असलेस त्याचे स्थान / मोजमापे/ मजले/ बांधकाम किती जुने आहे/ वापर इत्यादी याबाबतचा तपशील तसेच पुर्व मंजूरी आहे का?	जागा मोकळी आहे.
५	जागेतुन अथवा जागेलगत ओढा / कॅनॉल / नाला/ उच्चदाब विद्युत वाहीनी/ वहिवाटीचा रस्ता/ पेट्रोल, गॅस वाहीनी/ अतिकमण इत्यादी असल्यास त्याची नकाशावर अचुक आखणी दर्शविणे.	जागेमधुन ओढा/ कॅनॉल / नाला इत्यादी जात नाही.
६	सर्व बाजुने कुंपनभित्त आहे का? जागेबाबतचा मालकी फलक लावला आहे किंवा कसे जागेची पोहोच रस्त्यासह छायाचित्रे (तारखेसह)	जागेला कुंपन केलेले आहे.

भारत सरकार पर्यावरण व वन विभाग, पर्यावरण भवन, सीजीओ कॉम्प्लेक्स, लोधी रोड, नवी दिल्ली यांचेकडील क्र. F.No. १-४/२०१२- RE(Pt), दि १३/११/२०१३ रोजीचे Direction under

Section 4 of Environment (Protection) Act, 1986 चे नोटीफिकेशननुसार सदरचे गाव हे Ecologically Sensitive Area (ESA) चे यादीत समाविष्ट नाही.

मा.आयुक्त, पुणे विभाग,पुणे यांचेकडील परिपत्रक क्र.मह-२/जमीन /जनरल /आरआर /७७२/ २००३, दिनांक २२/०९/२००३ मधील तरतुदीनुसार अर्जदार यांनी विहित नमुन्यातील नोटलाईज्ड 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 जमिनी प्रत्यार्पित करणे अधिनियम १९७४
- ८) नागरी जमीन कमाल धारणा अधिनियम १९७६
- ९) महाराष्ट्र प्रकल्पबाधित व्यक्तित्तेचे पुनर्वसन अधिनियम १९८६.



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

अर्जदार यांनी १४०००.०० चौ.मी. क्षेत्रासाठी निवासी प्रयोजनार्थ मंजूरी मिळणेकामी ०.१०/-पैसे प्रति चौ.मी. याप्रमाणे आगावू बिनशेतसारा र.रु. १४००.०० रुपांतरित कराची र.रु. ७०००.०० जिल्हा परिषद उपकर र.रु. ९८००.००, ग्रामपंचायत कराची र.रु. १४००.०० अशी एकुण रक्कम रु. १९६००.०० दिनांक ६/४/२०१५ रोजी व मोजणी फी रक्कम रु. ६०००/- दि.८/४/२०१५ रोजी शासनजमा करुन चलन सादर केले आहे.

वरील परिस्थिती विचारात घेता,अर्जदार यांची निवासी वापरासाठी रेखांकन/ बांधकाम नकाशास मंजूरी मिळणेची विनंती मान्य करणेस हरकत नाही. म्हणून महाराष्ट्र जमिन महसूल अधिनियम १९६६ चे कलम ४४ व महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगररचना अधिनियम, १९६६ चे कलम १८ अन्वये जिल्हाधिकारी, पुणे यांना प्रदान करणेत आलेल्या शक्तीनुसार मी, सौरभ राव, जिल्हाधिकारी पुणे, अर्जदार वेदा अॅन्ड शहा व्हॅचर्स तर्फे भागीदार श्री. महांतेश बाबुलाल पालरेशा रा. १०१, लोटस कोर्ट, पुणे सातारा रोड, पुणे यांनी मौजे वराळे, ता.मावळ, जि.पुणे येथील स.नं. ३२/२/३ , ३२/२/४ व ३२/२/५ क्षेत्र १४०००.०० चौ.मी. क्षेत्रास निवासी प्रयोजनार्थ, सहा. संचालक नगररचना, पुणे यांच्याकडील पत्र क्र. एनएबीपी/ मौ. वराळे/ ता. मावळ/ स. न. ३२व इतर/ संसपु/ १३८०, दि. ९/३/२०१५ च्या शिफारसीस अधिन राहुन खालील अटी व शर्तीवर अकृषिक परवानगीसह रेखांकन व इमारत बांधकाम आराखडयास मंजूरी देत आहे.

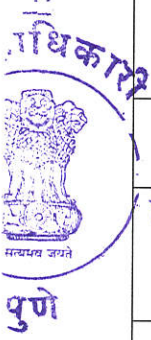
रेखांकन / बांधकाम नकाशे मंजूर करावयाच्या जमिनीचे वर्णन

अ क्र	जमीनीचे मुद्दे	जमीनीबाबतचा तपशिल
१	गावाचे नाव	वराळे
२	स. नं.	३२/२/३, ३२/२/४ व ३२/२/५
३	रेखांकन सादर केलेले क्षेत्र (चौ.मी.)	१४०००.००

४	रस्ताखालील बाधित क्षेत्र (चौ मी.)	०.००
५	अकृषिक परवानगीचे क्षेत्र (चौ.मी.)	१४०००.००
६	रेखांकनाचे प्रयोजन	निवासी

प्रस्तावातील रेखांकन/बांधकाम नकाशाचा तपशिल

अ.क्र.	नकाशे क्र.	नकाशाचा तपशिल
१	१/९	रेखांकन / बांधकाम नकाशा, स्थळ दर्शक नकाशा, क्षेत्र विवरण तपशील
२	२/९	विंग- अे चा पार्कींग, पहिला, तिसरा, पाचवा, सातवा, नववा, अकरावा व टेरेस मजला नकाशा, एलीव्हेशन, क्षेत्र विवरण तपशील
३	३/९	विंग - अे चा दुसरा, चौथा, सहावा, आठवा व दहावामजला नकाशा, सेक्शन, क्षेत्र विवरण तपशील
४	४/९	विंग - बी चा पार्कींग, पहिला, तिसरा, पाचवा, सातवा, नववा, अकरावा, व टेरेस मजला नकाशा, एलीव्हेशन, क्षेत्र विवरण तपशील
५	५/९	विंग -बी चा दुसरा, चौथा, सहावा, आठवा, व दहावा मजला नकाशा सेक्शन, क्षेत्र विवरण तपशील
६	६/९	विंग - सी चा पार्कींग, पहिला, तिसरा, पाचवा, सातवा, नववा, अकरावा, व टेरेस मजला नकाशा, एलीव्हेशन, क्षेत्र विवरण तपशील
७	७/९	विंग - सी चा दुसरा, चौथा, सहावा, आठवा, व दहावा मजला नकाशा , क्षेत्र विवरण तपशील
८	८/९	विंग - सी चा बारावा मजला नकाशा, सेक्शन, क्षेत्र विवरण तपशील
९	९/९	खुले क्षेत्रामधील क्लब हाऊस - तळ मजला व पहिला मजला, टेरेस मजला नकाशा, सेक्शन व एलीव्हेशन, क्षेत्र विवरण तपशील



अटी व शर्ती

- सदरची परवानगी महाराष्ट्र जमीन महसुल अधिनियम १९६६ चे कलम ४४ व महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगररचना अधिनियम, १९६६ चे कलम १८ नुसार व त्याखालील नियमान्वये देणेत येत आहे
- रेखांकनातील इमारती या रहिवास याप्रमाणे अनुज्ञेय असलेल्या कारणासाठीच वापरणे बंधनकारक असून बांधकाम मंजूर नकाशानुसार असणे आवश्यक आहे.
- विषयांकीत जमीनीवर कोणतेही विकास कार्य सुरु करण्यापुर्वी रेखांकन जागेवर आखुन भूमि अभिलेख खात्याकडुन प्रमाणित करुन घेणे बंधनकारक आहे.मंजुर रेखांकनानुसार जागेवरील

- सिमांकन झाल्यानंतर, भुखंडाचे किमान क्षेत्रफळ, नकाशावर दर्शविल्यापेक्षा कमी भरता कामा नये. तसेच रस्त्यांची रुंदी, १५ % सुविधा भुखंड व १०% खुल्या जागेचे क्षेत्र मंजूर रेखांकनात दर्शविल्यापेक्षा कमी भरता उपयोगी नाही. यामध्ये काही फेरफार झाल्यास अभिन्यास पुन्हा मंजूर करून घ्यावा लागेल. अशा प्रमाणित रेखांकनांची प्रत या कार्यालयाकडून अंतिम मंजूरी घेतल्याशिवाय कोणताही विकास करणेत येऊ नये.
४. नियोजित बांधकामातील मजल्यांची संख्या, उंची मंजूर रेखांकन/ बांधकाम नकाशांवर दर्शविल्यापेक्षा जास्त असता कामा नये.
 ५. रेखांकनातील रस्ते, गटारे, खुली जागा इत्यादी अर्जदारांनी भुखंड /सदनिका वितरीत करण्यापूर्वी जागेवर स्वखर्चाने व समाधानकारकरीत्या विकसित करणे आवश्यक आहे.
 ६. अभिन्यासातील रस्ते, व खुली जागा याची 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.
 ७. रेखांकन नकाशावर दर्शविल्याप्रमाणे नियोजित बांधकामापासून पुढील, मागील बाजुची अंतरे प्रत्यक्षात जागेवर असली पाहिजेत व त्याखालील जागा कायम खुली ठेवावी.
 ८. नियोजित बांधकामाचे क्षेत्र, भुखंडावर अन्य बांधकाम अस्तित्वात असल्यास त्यासह एकुण बांधकाम क्षेत्र, सुविधा क्षेत्र व प्रादेशीक योजना रस्ते / रस्तारुंदीक्षेत्र नकाशावर दर्शविलेनुसार प्रत्यक्ष जागेवर कमाल राहिले पाहिजे.
 ९. नियोजित इमारती मध्ये १/१० रुमच्या क्षेत्रा इतके वायुविजन उपलब्ध होणे आवश्यक राहिल.
 १०. नियोजित इमारतीसाठी / विकासासाठी आवश्यक असण-या पाण्याची सोय व सांडपाण्याची व मैला निर्मुलनाची व्यवस्था नसल्यास, प्रत्यक्ष वापरापूर्वी अर्जदाराने केली पाहिजे.
 ११. नियोजित बांधकामात मंजूरीपेक्षा वेगळे बदल करावयाचे असल्यास किंवा वापर बदलावयाचा असल्यास पूर्व परवानगी घेणे आवश्यक आहे.
 १२. प्रस्तावासोबत मो. रं. न. ११७३०/१३, दि. ३/३/२०१३ व २५/४/२०१३ ने केलेल्या वहीवाटीचे मोजणी नकाशातील हद्दीचे अधिन राहून सदरची शिफारस करणेत येत आहे. विषयाधीन जमिनीचे वहीवाटीचे मोजणी नकाशातील हद्दीचे अधिन राहून सदरची शिफारस करणेत येत आहे. विषयाधीन जमिनीचे वहीवाटीचे / हद्दीचे अनुषंगाने काही वाद / न्यायालयीन वाद उद्भवलेस त्याची सर्वस्वी जबाबदारी अर्जदार यांची राहिल.
 १३. जागेच्या हद्दी, क्षेत्र व मालकी हक्काची छाननी, सहहिस्सेधारकांचे संमतीपत्र याबाबत काही वाद उद्भवल्यास त्याची सर्वस्वी जबाबदारी अर्जदार / विकसक यांची राहिल, नियमानुसार आवश्यक ती कार्यवाही करण्यात येईल.
 १४. नियोजित बांधकामामुळे विषयांकीत जमिनीमध्ये असलेल्या कोणाच्याही वहीवाटीचे हक्काचा भंग होणार नाही याची जबाबदारी अर्जदार / मालकाने घेतली पाहिजे.
 १५. प्रस्तुत अकृषिक परवानगी मिळणेकामी अर्जदार यांनी प्रश्नाधीन जमीन नाजकधा कायदयांतर्गत अतिरीक्त घोषित केलेली नसलेबाबत शपथपत्र बंधपत्र व इतर अर्जासोबत सादर केलेली माहिती चुकीची अथवा दिशाभूल करणारी आढळल्यास त्याची सर्वस्वी जबाबदारी अर्जदार यांची राहिल.
 १६. विषयांकीत रेखांकन व बांधकाम नकाशांची छाननी प्रस्तावासोबत उपलब्ध असणा-या कागदपत्रांच्या आधारे केलेली आहे. (उदा. ७/१२ उतारे, कुलमुखत्यारपत्र, संमतीपत्र, मोजणी नकाशा इ.) या कागदपत्रांच्या अधिकृततेबाबत व अद्यावत नोंदीबाबत अर्जदार यांची जबाबदारी राहिल.



१७. विषयांकीत बांधकाम नकाशाची छाननी, अनुज्ञेय चटई क्षेत्र, भुव्याप्त क्षेत्र याबाबतीत केलेली आहे. बांधकाम नकाशातील गणीतीय चुका वा जागेवर बांधकाम नकाशावर नमुद केल्या व्यतिरीक्त जादा बांधकाम असल्यास त्यास संबंधीत वास्तुशिल्पी व अर्जदार जबाबदार राहतील.
१८. स्टिल्ट भविष्यात बंदीस्त करण्यात येऊ नये. तसेच स्टिल्टचा वापर फक्त पार्किंगसाठीच करण्यात यावा.
१९. नियम नं. १३.२.३.३ मध्ये नमुद केल्याप्रमाणे अंतर्गत रस्ते सार्वजनिक वापरासाठी कायमस्वरूपी खुले ठेवणे आवश्यक राहिल व समुचित प्राधिकरणाने सदर रस्त्याखालील जागा मागणी केल्यानंतर नाममात्र रु. १/- किंमतीने विनातकार, संबंधीत प्राधिकरणाने ताब्यात देणे अर्जदारांवर बंधनकारक राहिल. अस्तित्वातील रस्त्याखालील क्षेत्राचा चटईक्षेत्र निदेशांक अनुज्ञेय होणार नाही.
२०. सादर प्रस्ताव हा समुहगृह बांधणी योजना प्रकारातील असून रस्ता / रस्तारुंदीकरण खालील क्षेत्र, सुविधा क्षेत्र वजा जाता उर्वरीत क्षेत्राच्या ०.९० इतके निव्वळ क्षेत्र विचारात घेतले आहे. भविष्यात रस्ता / रस्तारुंदीकरण खालील क्षेत्र, हस्तांतरणायोग्य सुविधा क्षेत्र शासनास हस्तांतरीत करुन त्या क्षेत्राचा चटई क्षेत्र अपेक्षीलेस अनुज्ञेय होईल.
२१. रेन वॉटर हार्वेस्टिंग बाबतची यंत्रणा अर्जदार यांनी इमारतीचे वापरापूर्वी स्वखर्चाने करावयाची आहे.
२२. सौर उर्जेवर पाणी तापविण्यासाठी यंत्रणा अर्जदार यांनी इमारतीचे वापरापूर्वी स्वखर्चाने करावयाची आहे. तसेच शक्यतर सौर उर्जेवर रस्ताच्या लगतचे पथदिवे बसविण्याचे आहेत
२३. वेस्ट वॉटर ट्रीटमेंट प्लॅन्ट यंत्रणा स्वखर्चाने अर्जदार यांनी करावयाची आहे व पाण्याचा फेर वापर बगीचा, झाडाची जोपासना यासाठी करणे आवश्यक आहे.
२४. विघटन होणा-या ओल्या कच-यासाठी गांडुळखत प्रकल्प अर्जदार यांनी स्वखर्चाने करावयाचा आहे.
२५. शासन नगर विकास विभागाकडील क्र.टिपीव्ही-४३०८/४१०२/ प्र.क्र. ३५९/०८/नवि-११ दि. १९/११/२००८ च्या परिपत्रकाप्रमाणे बांधकाम नकाशामध्ये प्रत्येक सदनिकेचे एकुण चटईक्षेत्र नमुद केलेले आहे. याबाबत गणितिय चुका इ. बाबत वास्तुशिल्पी व अर्जदार जबाबदार राहतील.
२६. सदर जमिनीचे क्षेत्रफळ ५००.०० चौ. मी. पेक्षा जास्त आहे. त्यामुळे प्रत्येक ८०.० चौ. मी. क्षेत्रासाठी एक झाड या प्रमाणे वृक्षलागवड करणे व जोपासना करणे बंधनकारक राहिल.
२७. प्रस्तुत प्रकरणातील जमीनीवर कोणतेही बांधकाम सुरु केले नंतर जोते तपासणी प्रमाणपत्र घेतल्याशिवाय पुढील बांधकाम करता येणार नाही व सदरचे बांधकाम पुर्ण झालेनंतर वापर सुरु करणेपूर्वी वर नमुद सर्व अटीची पूर्तता करुन भोगवटा प्रमाणपत्र घेणे. अर्जदारांवर बंधनकारक राहिल अन्यथा नियमानुसार कारवाईस पात्र राहिल.
२८. उक्त बिनशेतीसाठी प्रस्तावित जागेचे अथवा गट नंबर मधील उर्वरीत जागेचे तुकडे पाडून अथवा गुंठेवारी प्रमाणे अनधिकृतरित्या भूखंड पाडता येणार नाहीत किंवा विक्री करता येणार नाही. अशा प्रकारे अनधिकृतरित्या तुकडे पाडल्यास किंवा विक्री केल्यास ही परवानगी रद्द समजण्यात येईल.
२९. उक्त प्रस्तावामध्ये समाविष्ट स. नं. ३२/२/३, ३२/२/४, ३२/२/५ क्षेत्र १४०००.०० चौ.मी. या एकत्रीत क्षेत्रावर प्रकरण सादर आहे. सदरचे एकत्रीकरण हे नियोजनाचे दृष्टीने दर्शविलेले आहे. सबब उक्त स. नं. मधील क्षेत्रामध्ये एकत्रीकरण बाबतची सक्षम अधिका-याची मान्यता घेऊन त्यानुसार ती नोंद महसुल दप्तरी होऊन तसा नोंदीबाबतचा ७/१२ उतारा/ मोजनी काशा सादर करणे अर्जदारांवर बंधनकारक राहिल.



३०. प्रमाणीत विकास नियंत्रण आणि प्रोत्साहन नियमावलीमधील तरतुद क. ६.२.६.१ नुसार विशेष इमारतीबाबत.

- a) प्रमाणित विकास नियंत्रण आणि प्रोत्साहन नियमावलीतील तरतुद क्र. १२.६ (b) नुसार प्रस्तावित इमारती सभोवताली ६ मी. रुंदीचे पाथवे किमान ४५ टन वजनाचे फायर इंजिनचा भार पेलु शकेल या प्रमाणे डिझाईन करुन विकसीत करणे विकासनकर्त्यावर / अर्जदारावर बंधनकारक राहिल.
- b) अर्जदारांनी प्रस्ताविल्यानुसार सर्व उंच इमारती स्टिल्टवर असणे आवश्यक राहिल. त्याच बरोबर वाहनतळ सुविधा प्रमाणित विकास नियंत्रण आणि प्रोत्साहन नियमावलीतील तरतुद क्र. १६.१ नुसार प्रस्तावित करणे आवश्यक राहिल.
- c) नगर विकास विभागाच्या दिनांक २८/८/२००९ रोजीच्या अधिसूचना प्रमाणे नियम क्र. ४ मधील टिप- II प्रमाणे पुणे महानगरपालिकेच्या मुख्य अग्निशमन अधिकारी यांनी १५ मी. पेक्षा जास्त उंच इमारतीच्या नियोजनातील जिऱ्याचे व लिफ्टचे स्थान मान्य केलेले आहे. त्यानुसार इमारतीचे नियोजनात बदल करणे आवश्यक झाल्यास पुऱ्हा मुख्य अग्निशमन अधिकारी यांची मंजूरी घ्यावी लागेल. तसेच प्रत्येक इमारतीमधील एक स्टेअरकेस व एक लिफ्ट NBC मधील तरतुदीप्रमाणे फायर रेजिस्टन्ट असणे आवश्यक आहे. तसेच उंच इमारतीचे नियोजनाअनुषंगाने मा. संचालक, महाराष्ट्र फायर सव्हिसेस, मुंबई यांनी पत्र नं. MFS/५१/२०१४/४१२, दि. २६/९/२०१४ ने दिलेल्या प्रोव्हिजनल फायर एनओसी मधील अटी / शर्तीची पुर्तता करणे अर्जदारावर बंधनकारक राहिल.
- d) प्रमाणित विकास नियंत्रण आणि प्रोत्साहन नियमावलीतील तरतुद क्र. ६.२ व ६.१ नुसार बाबींची पुर्तता तसेच अग्निप्रतिबंधनकन उपाययोजनेबाबत भाग -४ मधील बाबींची पुर्तता अर्जदारावर बंधनकारक राहिल.
- e) नेहमीच्या वापरासाठीच्या पाणी पूरवठयाशीवाय, अग्निप्रतिबंधक व्यवस्थेकरीता, पाणीपुरवठा, याबाबतची पुर्तता अर्जदाराने स्वखर्चाने स्वजबाबदारीवर करणे आवश्यक राहिल.
- f) प्रमाणित विकास नियंत्रण आणि प्रोत्साहन नियमावलीतील तरतुद क्र. १८ नुसार लिफ्टची सुविधा उपलब्ध करुन देणे आवश्यक राहिल.
- g) अशा विकासासाठी इमारतीचे Structural Stability बाबत शासनाच्या नोंदणीकृत Structural इंजिनियरचे प्रमाणपत्र अर्जदाराने जोता तपासणेपुर्वी सहाय्यक संचालक, नगर रचना अथवा या कार्यालयाकडे दाखल करणे आवश्यक राहिल. तसेच अशा इमारतीचे Structural डिझाईन हे भुकंप प्रतिबंधक असणे आवश्यक राहिल.
- h) विकसकाने जोत्यापर्यंतचे बांधकाम केल्यानंतर या कार्यालयाकडे कळविणे आवश्यक राहिल. जोत्या पर्यंतचे बांधकामांना या कार्यालयाने प्रमाणित केल्यानंतरच पुढील बांधकाम करावे. बांधकाम परवानगीनुसार बांधकामाबाबत संबंधित विकसक / वास्तुविशारद व संबंधीत इंजिनीअर यांनी शहानिशा करणे आवश्यक आहे. जोते तपासणीनंतर बांधकाम/ इमारतीची तपासणी ही संबंधीत स्ट्रक्चरल इंजिनीअर यांनी

करणे आवश्यक राहिल. याबाबत भविष्यात कोणतीही हानी अथवा दुर्घटना झाल्यास सर्व संबंधितास जबाबदार धरण्यात येईल.

- i) अशा इमारतींना भोगवटा प्रमाणपत्र घेणे बंधनकारक आहे व असे भोगवटा प्रमाणपत्र देण्यापुर्वी सर्व अग्निशमन यंत्रणेची पुर्तता व वर नमुद अटीची पुर्तता होणे आवश्यक राहिल.
- j) विषयाधिन 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 राहिल.
- k) मा. संचालक, महाराष्ट्र फायर सर्व्हिसेस, मुंबई यांनी पत्र नं. MES/५१/२०१४/४१२, दि. २६/९/२०१४ अन्वये ना हरकत दाखला व सोबतचे नकाशे सांक्षाकीत केलेले आहेत. सदरचे नकाशे प्रस्तावीत इमारत नकाशे यामध्ये अंतर्गत फेरबदल केलेले आहेत. या नियोजनास संबंधीत मुख्य अग्निशामन अधिकारी / संचालक यांचे सुधारीत ना हरकत प्रमाणपत्र घेणे बंधनकारक आहे. सुधारीत ना हरकत प्रमाणपत्र मंजुरीशीवाय बांधकाम केल्यास ते अनधिकृत धरण्यात येईल.

३१. प्रमाणित विकास नियंत्रण आणि प्रोत्साहन नियमावलीमधील नियम न. ७.१ नुसार, संबंधीत प्राधिकारी यांनी बांधकाम नकाशे मंजूर केले असल्यास अथवा नसल्यास अथवा त्यांनी जागेवर बांधकामाची पहाणी केली असल्यास किंवा नसल्यास, यापैकी काहीही असले तरी, विकास नियंत्रण नियमावलीनुसार आणि भारतीय प्रमाणकानुसार सुरक्षीततेच्या सर्व निकषांचे पालन करून नियोजित बांधकाम करणेची संपुर्ण जबाबदारी जमीन मालक यांची असून प्रस्तुत प्रकरणी जमीनमालक मे. वेदा अॅन्ड शहा व्हॅचर्स तर्फे भागीदार श्री. महांतेश बाबुलाल पालरेशा यांनी सहायक संचालक नगर रचना पुणे यांच्या कार्यालयाकडे दि. २६/२/२०१५ रोजी रु. २००/- स्टॅम्प पेपरवर तसे नोटलाईज्ड हमीपत्र न. ६६६१ सादर केलेले आहे. सदरचे हमीपत्र अर्जदारांवर बंधनकारक राहिल.

३२. प्रमाणित विकास नियंत्रण आणि प्रोत्साहन नियमावलीमधील तरतूद क. ६.२.११ नुसार उपरोक्त क्षेत्रासाठी सुरक्षा अनामत ठेव जमा करण्याबाबत तरतूद आहे. तथापी, याबाबतचे दर व कार्यपध्दती अद्याप शासनाकडून विहित करण्यात आलेली नसल्यामुळे अर्जदारांनी सदर बंधपत्राद्वारे शासनाकडून उपरोक्त सुरक्षा अनामत ठेव रकमेबाबतचे दर व कार्यपध्दती विहित झाल्यानंतर अर्जदार सदरची सुरक्षा अनामत ठेव रक्कम विना तक्रार त्वरीत भरण्यास तयार असले बाबत सहायक संचालक नगर रचना पुणे यांच्या कार्यालयाकडे हमीपत्र क्र. ५२००, दि. १२/६/२०१४ मध्ये नमुद केलेले आहे. सदरचे हमीपत्र अर्जदारांवर बंधनकारक राहिल.

३३. विषयांकीत प्रकल्पामध्ये प्रस्तावीत केलेले एकुण (Gross FSI + Non FSI) बांधकामाचे क्षेत्र २२५८१.९५ चौ.मी. आहे. तथापी या प्रकल्पामध्ये अनुज्ञेय होणारे एकुण कमाल (Gross FSI + Non FSI) बांधकाम क्षेत्र अंदाजीत २६६००.०० चौ.मी. आहे. त्यामुळे या प्रकल्पास पर्यावरण विभागाकडील State Environment Impact Assessment Authority कडून Environment Clearance प्रमाणपत्र प्राप्त झाल्याशिवाय प्रत्यक्ष बांधकामास/ विकासास सुरुवात करता येणार नाही. सदर अट प्रकल्पाचे अर्जदार / मालक / विकासक व वास्तुविशारद यांचेवर बंधनकारक राहिल.

३४. उद्योग, उर्जा व कामगार विभागाकडील शासन निर्णय नं. बीसीए २००९/ प्र.क. १०८/ कामगार-



७ अ, दिनांक १७/६/२०१० नुसार प्रस्तुत बांधकाम / विकास प्रकल्पाबाबत कामगार कल्याण उपकर वसूल करणे आवश्यक आहे. सदर शासन निर्णयातील मार्गदर्शनानुसार प्रस्तुत प्रकरणी सन २०१५ च्या बाजार मुल्य दर तक्त्यानुसार एकुण बांधकामाचे मुल्य रु. ३४,७७,६२०३०/- इतके होत आहे. सबब, मुल्याच्या १% रक्कम रु. ३४,७७,६२०/- बँक ऑफ इंडीया शाखा मुंबई यांचेकडे जमा करणेची जबाबदारी अर्जदार यांची राहिल.

३५. अर्जदार यांनी बांधकामाच्या स्थिरतेबाबत २००रु स्टॅम्प पेपरवर दिनांक २६/२/२०१५ रोजी हमीपत्र सादर केले असून सदरचे हमीपत्र अर्जदार यांच्यावर बंधनकारक राहिल.

३६. अर्जदार यांनी प्रतिवर्षी १४०००.०० चौ.मी. या क्षेत्रासाठी निवासी प्रयोजनार्थ ०.१० पै. प्रति चौ.मी. दराने बिनशेती सारा शासनास भरावा. सदर आकारणी तात्पुरत्या स्वरूपाची असून दि.१/८/२००६ पासून सुधारीत अकृषिक प्रमाणदर अंमलात आल्यानंतर फरकाची रक्कम असलेस ती शासनास जमा करणे अर्जदार यांचेवर बंधनकारक राहिल.

३७. प्रस्तुत जमीनीवर शासनाने वेळोवेळी निश्चित केलेल्या अकृषिक दराने प्रतिवर्षी सारा भरणे अर्जदारावर बंधनकारक आहे.

३८. प्रस्तुत जमिनीवर भविष्यात नजराणा रक्कम, अकृषिक सा-यांची फरकाची रक्कम, तडजोड शुल्क अशी काही शासकीय रक्कमेची बाकी उद्भवल्यास उपरोक्त रक्कमा भरणे अर्जदारावर बंधनकारक राहिल.

३९. अर्जदार यांनी सादर केलेली माहिती व कागदपत्रांबाबत व त्यांच्या सत्यतेबाबत संपुर्ण जबाबदारी अर्जदार यांची राहिल.

४०. वरील अटी व शर्तीचे पालन करणे याची संपुर्ण जबाबदारी अर्जदार यांची राहिल.



(सौरभ राव)
जिल्हाधिकारी पुणे

प्रति,

मे. वेदा अँड शहा व्हॅचर्स तर्फे भागीदार श्री. महांतेश बाबुलाल पालरेषा
रा. १०१, लोटस कोर्ट, पुणे सातारा रोड, पुणे