

- वाचले:-
- मे. बेस रियालीटी प्रा. लि. व मे. इंडोग्लोबल इरेक्टर प्रा लि. तर्फे श्री. मनोज नवल हिगोरानी व श्री. संजीव चमनलाल अरोरा, सा. ४०१, ४०२, ग्रेट ईस्टर्न प्लाझा, पुणे-नगर रोड, येरवडा, पुणे-६ यांचा दिनांक १७/०८/२०१२ रोजीचा विनंती अर्ज.
 - सहाय्यक संचालक नगर रचना यांचेकडील क्र. एनए बीपी / मौ.हिंजवडी, / ता. मुळशी/ स.नं. २३४/१ ते ४, ६, ७ व इतर/ससंपु/६४३२, दि.१५/९/२०१२.
 - या कार्यालयाकडील आदेश क्र.एनए/एसआर/७८/२००७, दिनांक १३/०६/२००७.
 - शासन परिपत्रक क्र. एनएपी-१००२/प्र. क्र. २१६/ल-९, दिनांक ०५ डिसेंबर, २००५.



उपविभागीय अधिकारी मावळ
उपविभाग पुणे यांचे कार्यालय
क्र.एनए/एसआर/४१९/२०१२
पुणे-१, दिनांक १०/१०/२०१२

विषय:- मौजे हिंजवडी, ता. मुळशी, जि. पुणे येथील स. नं. २३४/१ ते ४, ६, ७, २३५/६, ७, ८, ९, २४५/१, २, ३, क्षेत्र ११३७७००.०० चौ. मी. या जागेवरील औद्योगिक वापरासाठीचे सुधारीत रेखांकन नकाशे व त्यातील भुखंडामधील बांधकाम नकाशांना मंजूरी मिळणेबाबत.

आदेश

मौजे हिंजवडी, ता. मुळशी, जि. पुणे येथील स. नं. २३४/१ ते ४, ६, ७, २३५/६, ७, ८, ९, २४५/१, २, ३, क्षेत्र ११३७७००.०० चौ. मी. या जागेवरील औद्योगिक वापरासाठीच्या सुधारीत रेखांकन नकाशे व त्यातील भुखंडामधील बांधकाम नकाशांना मंजूरी मिळणेबाबत मे. बेस रियालीटी प्रा. लि. व मे. इंडोग्लोबल इरेक्टर प्रा लि. तर्फे श्री. मनोज नवल हिगोरानी व श्री. संजीव चमनलाल अरोरा, यांनी दिनांक १७/०८/२०१२ रोजी अर्जांन्वये विनंती केली आहे.

मौजे हिंजवडी, ता. मुळशी, जि. पुणे येथील नियोजित औद्योगिक वापरासाठीच्या जमिनीचा तपशिल खालील प्रमाणे आहे.

अ.क्र.	जमिन मालकाचे नाव	ग.नं.	७/१२ नुसार क्षेत्र	मालकीने धारण केलेले क्षेत्र	बांधकाम करावयाचे क्षेत्र चौ.मी.
१	मे. बेस रियालीटी प्रा. लि. व	२३४/१	१७७०.००	१७७०.००	१९३०२.२८
२	मे. इंडोग्लोबल इरेक्टर प्रा लि.	२३४/२	१७७०.००	१७७०.००	
३	तर्फे श्री. मनोज नवल हिगोरानी	२३४/३	१९२०.००	१९२०.००	
४	व श्री. संजीव चमनलाल	२३४/४	१७७०.००	१७७०.००	
५	अरोरा.	२३४/६	२५८०.००	२५८०.००	
६		२३४/७	२५८०.००	२५८०.००	
७		२३५/६	१५०००.००	१५०००.००	

८		२३५/७	१५०००.००	१५०००.००	
९		२३५/८	१४९९०.००	१४९९०.००	
१०		२३५/९	१४९००.००	१४९००.००	
११		२४५/१	१५१००.००	१३७००.००	
१२		२४५/२	१५१००.००	१३३५०.००	
१३		२४५/३	१५३००.००	१४५००.००	
एकुण			११७७८०.००	११३८३०.००	१९३०२.२८

- विषयांकित जमीन मे. बेस रियालीटी प्रा. लि. व मे. इंडोग्लोबल इरेक्टर प्रा लि. तर्फे श्री. मनोज नवल हिगोरानी व श्री. संजीव चमनलाल अरोरा यांच्या मालकीची आहे.
- वनरक्षक पुणे, विभाग यांनी या कार्यालयास पाठविलेली वन जमीनीची यादी व सीडी प्राप्त झाली. जमीन वन जमीन नाही.
- विषयांकित जमीनीबाबत नागरी जमीन (कमाल धारणा व विनियम) अधिनियम १९७६ अन्वये चिक्करणपत्र दाखल केले नसलेबाबत तसेच सदर क्षेत्र अतिरिक्त घोषित केले नसलेबाबत रु. ३००/- चे स्टॅप पेपरवर शपथपत्र / बांधकाम सादर केलेले आहे.
- प्रस्तुत जमीनीवरील रेखांकन व बांधकाम नकाशे मंजूरीची शिफारस सहाय्यक संचालक रचना पुणे यांनी त्यांचेकडील पत्र क्र. एनए बीपी / मौ.हिंजवडी, / ता. मुळशी/ स.नं. २३४/१ ते ४, ६, ७ व इतर/ससंपु/६४३२, दि.१५/९/२०१२ अन्वये औद्योगिक मंजूरीची शिफारस केली आहे.



अर्जदार यांनी मा. विभागीय आयुक्त, पुणे विभाग पुणे यांचेकडील परिपत्रक क्र. मह-२/जमीन/जनरल/आरआर/७७२/०३, दि.२२/०९/२००३ अन्वये दिलेल्या निदेश व त्यासोबत विहित केल्याप्रमाणे नमुन्यातील प्रतिज्ञापत्र व क्षतीपत्र अर्जदार यांनी दाखल केले असून त्यात नमुद केले आहे की, सदर जमीन संपादित झाली नसून संपादनासाठी प्रस्तावित नाही. सदर जमीनीस पोहोच रस्ता आहे तसेच सदर जमीनीबाबत कुळकायदा अधिनियम १९४८, महाराष्ट्र जमीन महसुल अधिनियम १९६६, पुर्नवसन कायदा १९८३, अनुसूचित जमातींचे जमीनीबाबत कायदा तसेच नागरी जमीन कमाल धारणा अधिनियम १९७६ चा कायदा, सर्व कायदांचे तरतुदीचा भंग झालेला नाही. त्याचप्रमाणे असेही नमुद केले आहे की, जमीन यु.एल.सी. कायदानुसार अतिरिक्त घोषित केलेली नाही व जमीन नविन शर्त वर्ग - २ पैकी नाही.

विषयांकित जागेवर या कार्यालयाकडील आदेश क्र. एनए/एसआर/ ७८/०७, दिनांक १३/०६/२००७ अन्वये औद्योगिक वापरासाठी मंजूरी दिलेली आहे त्यास अनुसरून सहाय्यक संचालक नागर रचना पुणे यांनी पत्र क्र. एनए बीपी / मौ.हिंजवडी, / ता. मुळशी/ स.नं. २३४/१ ते ४, ६, ७ व इतर/ससंपु२२४४/, दि.१४/९/२०१२ रोजी शिफारस केलेली आहे अन्वये विषयांकीत गटातील मुळ मालकाचे क्षेत्र ११७७८०.०० चौ. मी. असले तरी प्रस्तुत क्षेत्रापैकी ११३७००.०० चौ. मी. क्षेत्राचीच मालकी असल्याने तेवढ्याच क्षेत्रावर औद्योगिक रेखांकन व बांधकाम प्रस्ताव सादर केलेला आहे.

त्यानुसार सदर प्रस्तावाखालील जागा ही मंजूर पुणे प्रादेशिक योजनेतील सेक्टर B मध्ये अंतर्भूत असून त्यातील तरतुदीनुसार औद्योगिक विभागात समाविष्ट होत आहे. काही भाग मंजूर पुणे प्रादेशिक योजनेतील नियोजित ४५.०० मीटर रुंद रस्त्याने बाधित होत असून त्यामध्ये अनुक्रमे १२४८.८१ चौ. मी. क्षेत्र अंतर्भूत होत आहे. प्रस्तुत क्षेत्र संबंधित प्राधिकरणाच्या ताब्यात देणे अर्जदारावर बंधनकारक राहिल. सदर रस्त्याची आखणी रेखांकन नकाशावर योग्य पणे दर्शविलेली आहे. त्यामुळे प्रस्तुत जागेच्या अबाधित क्षेत्रावर प्रस्तावित औद्योगिक वापर अनुज्ञेय होत आहे. प्रस्तावित रेखांकन नकाशाच्या हद्दी प्रकरणासोबतच्या वहिवाटीनुसारचे मोजणी नकाशानुसार सर्वसाधारणपणे जुळतात. अर्जदारांनी सादर केलेल्या विषयांकीत जागेवरील नियोजित औद्योगिक वापराच्या रेखांकन /बांधकाम नकाशाची छाणनी केली असता ते या क्षेत्रासाठी लागू असलेल्या प्रचलीत नियमावलीनुसार सर्वसाधारणपणे योग्य आढळतात. सबब सदर रेखांकन / बांधकाम नकाशे औद्योगिक वापरासाठी मंजूरीची शिफारस केलेली आहे.

सुधारीत प्रस्तावाची सर्वसाधारण कारणे पूर्व मंजूर रेखांकनाचे क्षेत्र कायम ठेऊन खुली जागा, भूखंड यांचे स्थानामध्ये व भूखंडाचे नियोजनामध्ये बदल करून सुधारीत रेखांकन व या रेखांकनातील भूखंड क्र. ३,४,५,६,८,१०,११ व १२ मधील औद्योगिक वापराचे बांधकाम नकाशे सादर करून मंजूरी अपेक्षितलेली आहे. प्रस्तुत प्रकरणी प्रस्तावाखालील जमिनी या पुर्वीच्या इनाम वर्ग ६ ब च्या क्षेत्रात देण्यात येते, परंतु या कार्यालयाकडील आदेश क्र. एनए/एसआर/७८/२००७, दिनांक १६/०६/२००७ चे अवलोकन करता विषयांकित जमिनी महाराष्ट्र जमिन महसूल अधिनियम १९६६ चे कलम ४४ अ, च्या तरतुदीनुसार औद्योगिक प्रयोजनासाठी अकृषिक परवानगी देण्यात आली असून सदर परवानगीच्या अनुषंगाने महाराष्ट्र जमिन शासन परिपत्रक क्र. एनएपी-१००२/प्र. क्र. २१६/ल-९, दिनांक ०५/१२/२००५ नुसार पर्यटन व्यवसायाच्या खऱ्याखऱ्या औद्योगिक प्रयोजनात समाविष्ट करण्यासाठी उक्त अधिनियमाच्या कलम-६३ (१) अ, मधील पोट कलम २ अन्वये कलम -६३ (१) अ, नुसार विषयांकित जमिनीचे खरेदी किमतीच्या २% रक्कम अर्जदार यांनी मुदतीत न-भरल्याने २% रक्कम व त्यावरील व्याजाची रक्कम रुपये २६,३०,२६६/- दिनांक १३/०६/२००७ रोजी शासन जमा केलेचे दिसून येते. सबब सदरच्या जमिनी जुन्या शर्तीवर असल्याचे चालू ७/१२ चे अवलोकन करता दिसून येते. अर्जदार यांनी विषयाधिन जमिनीमधील बांधकाम नकाशांना मंजूरी मिळणेपूर्वीच जागेवर अर्जदारांनी भूखंड क्र. ८ मधील इमारत E चे बांधकाम पूर्ण करून वापरास सरुवात केली असल्याने या बांधकामाबाबत शासन, नगर विकास विभागाकडील दिनांक १०/११/१९९७ च्या निर्णयानुसार सहाय्यक संचालक नगर रचना यांनी आकारणी केलेली तडजोड शुल्क रक्कम रु. २६,१४,८००/- (अक्षरी रु. सव्वीस लाख चौदा हजार आठशे फक्त) दिनांक १२/१०/२०१२ व बिनशेती मोजणी शुल्क रक्कम रु. ६०,०००/- दिनांक १२/१०/२०१२ रोजी शासकीय कोषागारात जमा केली आहे.

सबब, मी उपविभागीय अधिकारी, मावळ उपविभाग, पुणे मला महाराष्ट्र जमिन महसूल अधिनियम १९६६ चे कलम ४४अन्वये असलेल्या अधिकाराचा वापर करून महाराष्ट्र जमिन महसूल अधिनियम (जमिनीच्या वापरात बदल व अकृषिक आकारणी) नियम १९६९ चा नियम ४ अन्वये व महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगर रचना अधिनियम १९६६ चे कलम १८ अन्वये अर्जदार यांना मौजे हिंजवडी, ता. मुळशी, जि. पुणे येथील स. नं. २३४/१ ते ४, ६, ७, २३५/६, ७, ८, ९, २४५/१, २, ३, क्षेत्र

११३७७००.०० चौ. मी. या जागेवरील औद्योगिक वापरासाठीच्या सुधारीत बांधकाम नकाशांना खालील अटी व शर्तीवर मंजूरी देत आहे.

प्रस्तावातील रेखांकन / बांधकाम नकाशाचा तपशील

अ.क्र.	नकाशे क्र.	नकाशाचा तपशील
१	१/१०	लेआऊट प्लॅन, क्षेत्र विवरण तपशील.
२	२/१०	प्लॉटचे लेआऊट प्लॅन, नियोजित इमारतीचे ब्लॉक प्लॅन.
३	३/१०	प्लॉट नं. ३ मधील इमारत क्र. अ मधील तळमजला, पहिल्या मजल्याचे प्लॅन
४	४/१०	प्लॉट नं. ४ मधील इमारत क्र. बी व सी मधील तळमजला, पहिल्या मजल्याचे प्लॅन
५	५/१०	प्लॉट नं. ५ मधील इमारत क्र. सी मधील तळमजला, पहिल्या मजल्याचे प्लॅन
६	६/१०	प्लॉट नं. ६ मधील इमारत क्र. डी मधील तळ मजल्याचे प्लॅन
७	७/१०	प्लॉट नं. ८ मधील इमारत क्र. ई मधील तळ मजल्याचे प्लॅन
८	८/१०	प्लॉट नं. १० मधील इमारत क्र. एफ मधील तळ मजल्याचे प्लॅन
९	९/१०	प्लॉट नं. ११ मधील इमारत क्र. जी मधील तळमजल्याचे व पहिल्या मजल्याचे प्लॅन
१०	१०/१०	प्लॉट नं. १२ मधील इमारत क्र. एच मधील तळ मजल्याचे प्लॅन

अटी व शर्ती

- रेखांकनातील भूखंड / इमारती व इमारती हे प्रादेशिक योजना तसेच प्रचलित नियमावलीतील औद्योगिक कारणांसाठीच वापरणे आवश्यक आहे.
- येथे कोणतेही विकास कार्य सुरु करण्यापूर्वी हे रेखांकन जागेवर आखून भूमि अभिलेख खात्याकडून प्रमाणित करून घ्यावे लागेल. रेखांकन जागेवर आखलेवर, भूखंडाचे किमान क्षेत्रफळ, नकाशावर दर्शविल्यापेक्षा कमी भरता कामा नये. तसेच रस्त्यांची रुंदी, सुविधा जागा व खुल्या जागेचे क्षेत्र मंजूर रेखांकनात दर्शविल्यापेक्षा कमी भरता उपयोगी नाही. यामध्ये काही फेरफार झाल्यास अभिन्यास पुन्हा मंजूर करून घ्यावा लागेल.
- रेखांकनातील रस्ते, गटारे इत्यादी अर्जदारांनी भूखंड वितरीत करण्यापूर्वी जागेवर स्वखर्चाने व समाधानकारकरीत्या विकसित करणे आवश्यक आहे.
- अभिन्यासातील रस्ते, खुली जागा याची देखभाल अर्जदाराने करावयास हवी. अन्यथा ते देखभाल करणेसाठी सुयोग्य प्राधिकरणाच्या ताब्यात द्यावेत. या जागा व रस्ते सर्व जनतेच्या वापरासाठी खुले असतील. तसेच रस्ते शेजारच्या जमीन मालकांस वापरण्यास खुले ठेवले पाहिजे.
- वरील जागेचा व नियोजित इमारतीचा वापर फक्त औद्योगिक वापरासाठी करण्यात यावा व बांधकाम मंजूर नकाशाप्रमाणे असावे.
- स्थलदर्शक नकाशावर दर्शविल्याप्रमाणे नियोजित बांधकामापासून पुढील, मागील व बाजूची अंतरे प्रत्यक्षात जागेवर असली पाहिजेत व त्याखालील जागा कायम खुली ठेवावी.
- नियोजित बांधकामाचे, भूखंडातील अस्तित्वातील अन्य बांधकाम धरून एकूण क्षेत्र, मंजूर नकाशावर प्रत्यक्ष जागेवर कमाल राहिले पाहिजे.
- नियोजित इमारतीसाठी आवश्यक असणा-या पाण्याची सोय व सांडपाण्याची व मैला निर्मुलनाची व्यवस्था नसल्यास प्रत्यक्ष वापरापूर्वी अर्जदाराने केली पाहिजे.



९. नियोजित बांधकामात मंजूरीपेक्षा वेगळे बदल करावयाचे असल्यास किंवा वापर बदलावयाचा असल्यास पूर्व परवानगी घेणे आवश्यक आहे.
१०. प्रकाश, वायुविजन यासाठी ठेवलेल्या खिडक्यांचे क्षेत्र हे त्या संबंधित खोलीच्या क्षेत्राच्या १/८ पेक्षा कमी असू नये.
११. नियोजित बांधकामामुळे भूखंडावर असलेल्या कोणाच्याही वहीवाटीचे हक्काचा भंग होणार नाही याची जबाबदारी अर्जदार/मालकाने घेतली पाहिजे.
१२. स्टिक्ट भविष्यात बंदिस्त करण्यात येऊ नये. तसेच स्टिक्टचा वापर फक्त पार्किंगसाठीच करण्यात यावा.
१३. औद्योगिक वापरानुषंगाने प्रस्तावित बांधकामासाठी सर्व संबंधित आवश्यक विभागाचे ना-हरकत प्रमाणपत्र घेणे जरूर आहे.
१४. सदर जागेतून जाणा-या एम. आय. डी. सी. ४५.०० मी. रुंद नियोजित रस्त्याने बाधित जमिन विना तक्रार स्थानिक प्राधिकरणाकडे हस्तांतरीत करणे अर्जदारावर बंधनकारक आहे.
१५. प्रस्तावाबाबत दि.२५/०६/२००९, रोजी मो. र. नं. १०४/२००९ ने केलेल्या वहीवाटीचे मोजणी नकाशातील हद्दीचे अधिन राहून सदरची शिफारस करणेत येत आहे. विषयाधिन जमिनीचे वहीवाटीचे / हद्दीचे अनुषंगाने काही वाद / न्यायालयीन वाद उद्भवलेस त्याची सर्वस्वी जबाबदारी अर्जदारां यांची राहिल.
१६. नियोजित बांधकामातील मजल्यांची संख्या नकाशावर दर्शविल्याप्रमाणे तळ व तळ +१ मजले या पेक्षा जास्त असू नये.
१७. रेन वॉटर हार्वेस्टिंग बाबतची यंत्रणा अर्जदार यांनी स्वखर्चाने करावयाची आहे.
१८. विषयविकृत बांधकाम नकाशाची छाननी , अनुज्ञेय चटई क्षेत्र, भुव्याप्त क्षेत्र या बाबतीत केलेली आहे. बांधकाम नकाशातील गणितीय चुका वा जागेवर बांधकाम नकाशावर नमुद केल्या व्यतिरीक्त जादा बांधकाम असल्यास त्यास संबंधित वास्तुशिल्पी व अर्जदार जबाबदार राहतील.
१९. सदर आदेशाच्या दिनांकापासून एक वर्षाचे आत बांधकाम चालू करणे अर्जदारावर बंधनकारक राहिल.
२०. उक्त विकासांतर्गत प्रस्तावित वापरानुषंगाने महाराष्ट्र प्रदुषण नियंत्रण मंडळाकडून (Pollution Control Board) पर्यावरण विषयाक ना-हरकत घेणे जरूर आहे.
२१. पुर्व मंजूरी प्रमाणे विकासक / जागा मालक यांनी भूखंड / बांधकामाबाबत नोंदणीकृत करार केले असल्यास सदर करार धारकास सुधारीत मंजूरीबाबत अवगत करणेची संपुर्ण जबाबदारी विकासक / जागा मालक यांची राहिल. सुधारीत मंजूरीबाबत करारधारकाकडून काही आक्षेप घेतल्यास त्याची संपुर्ण विकासक / जागा मालक यांची राहिल व सुधारीत मंजूरीची शिफारस रद्द समजते यावी.
२२. जागेलगतच्या नाल्याच्या नैसर्गीक प्रवाहास अडथळा येईल, असे कोणतेही बांधकाम करता येणार नाही व नाल्यास सुयोग्य मजबुतीकरण करणे आवश्यक राहिल.
२३. सदरचा भूखंड औद्योगिक विभागात असल्यामुळे व सदर भूखंडाचे क्षेत्रफळ ५००.०० चौ. मी. पेक्षा जास्त आहे त्यामुळे प्रत्येक ८०.० चौ. मी. क्षेत्रासाठी एक झाड या प्रमाणे वृक्ष लागवड करणे व जोपासणा करणे बंधनकारक राहिल.

२४. विषयांकीत जागेवरील नियोजित बांधकाम सुरु केलेनंतर जोते तपासणी प्रमाणपत्र घेतल्याशिवाय पुढील बांधकाम करता येणार नाही. व सदरचे बांधकाम पूर्ण झालेनंतर वापर सुरु करणेपूर्वी भोगवटा प्रमाणपत्र घेणे अर्जदारावर बंधनकारक राहिल. अन्यथा नियमानुसार कारवाईस पात्र राहिल.
२५. अर्जदारांनी सादर केलेली माहिती खोटी अथवा दिशाभूल करणारी आढळल्यास सदरची मंजूरी रद्द समजणेत येईल.
२६. नियोजित बांधकामातील मजल्याची संख्या नकाशावर दर्शविल्याप्रमाणे तळ + १ मजले पेक्षा जास्त असू नये.
२७. प्रस्तुत परवानगी ही त्या- त्या वेळी अंमलात असलेल्या विविध कायद्यांच्या तरतुदीस अधिन राहून देण्यात येत असून प्रकरणाच्या वस्तुस्थितीनुसार या कायद्यांच्या तरतुदी लागू होतील. उदा. मुंबई कुळवहिवाट व शेत जमीन अधिनियम, महाराष्ट्र ग्रामपंचायत अधिनियम वगैरे.
२८. प्रस्तुत परवानगी मिळणेकामी अर्जदार यांनी सादर केलेली कागदपत्रे व माहिती ही खोटी अथवा दिशाभूल करणारी अगर चुकीची आढळून आलेस अर्जदार / परवानगी धारकास जबाबदार धरून भारतीय दंड विधान संहितेच्या तरतुदीनुसार फौजदारी कारवाईस पात्र धरणेत येईल. तसेच सदर आदेश हा आपोआप रद्दवातल समजणेत येईल.
- अर्जदार यांनी वरीलपैकी कोणत्याही एक किंवा अनेक शर्तीचा भंग केलेस सदरची परवानगी रद्द करणेत येईल व अर्जदार महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६ चे कलम ४५ अन्वये कार्यवाहीस पात्र राहतील.



(संजय पाटील)

अपविभागीय अधिकारी,
मावळ उपविभाग, पुणे

प्रति,

मे. वेस रियालीटी प्रा. लि. व मे. इंडोग्लोबल इन्व्हेस्टमेंट प्रा. लि. तर्फे
श्री. मनोज नवल हिगोरानी व श्री. संजीव चमनलाल अरोरा,
रा. ४०१, ४०२, ग्रेट ईस्टर्न प्लाझा, पुणे-नगर रोड, येरवडा, पुणे-६