

- वाचा-१) मे. पित्री व शरद सहकारी गृहरचना संस्था मर्या. तर्फे श्री. अशोक कोठारी व अशोक मोहनानी रा. ५०१, केनसिंग्टनकोर्ट, ५ वी गल्ली कोरेगाव पार्क, पुणे ०१ यांचा दिनांक २६/१२/२०१४ रोजीचा सहा. संचालक नगररचना पुणे यांचे कार्यालयाकडील अर्ज.
- २) मा. आयुक्त,पुणे विभाग पुणे यांचेकडिल परिपत्रक क्र.मह-२/जमीन/आरआर/७७२/०३, दि. २२/९/२००३.
- ३) सहा.संचालक नगर रचना पुणे यांनी जा.क्र./ रेखांकन/एनएबीपी/मौ.मुंढवा/ता.हवेली/स.नं. ९ते१४ हिस्सा नं. १/१ ते १/११ व इतर/ससंपु/११२६, दिनांक २५/०२/२०१५
- ४) महाराष्ट्र शासन पर्यावरण विभागाकडील पत्र क्रमांक इएनव्ही-२०१०/प्र.क्र.१४४/ता.क्र.३,दि. ०५/०२/११.
- ५) या कार्यालयाकडील आदेश क्र. पमफ/१०४२/चार, दिनांक ११/०७/१९८९
- ६) महाराष्ट्र शासन नगर विकास विभागाकडील अधिसुचना क्र. टीपीएस-१८०७/ १८८३/ प्र. क्र. ११६८/ ०८/ नवि-१३, दिनांक २८/०८/२००९
- ७) कार्यकारी अभियंता खडकवासला पाटबंधारे विभाग, यांनी जा.क्र. खपावि प्रशा/भुमी-१/६६६२/ २००९, दिनांक ११८/२००९
- ८) मा. उच्च न्यायालय यांचेकडील रिट पिटीशन क्र. १८०८/२०१० व त्यातील सिव्हील १८३८/ २०१०, दिनांक २०/०३/२०१२
- ९) या कार्यालयाकडील आदेश क्र. पमन/एनए/एसआर/३२०/२०१२, दिनांक ०७/०६/२०१३
- १०) या कार्यालयाकडील आदेश क्र. पमन/एनए/एसआर/३२४/२०१२, दिनांक १०/०५/२०१३
- ११) या कार्यालयाकडील आदेश क्र. पमन/एनए/एसआर/३२५/२०१२, दिनांक १०/०५/२०१३
- १२) या कार्यालयाकडील आदेश क्र. पमन/एनए/ एसआर/३२७/२०१२,दिनांक ०७/०६/२०१३
- १३) या कार्यालयाकडील आदेश क्र. पमन/एनए/एसआर/३२९/२०१२, दिनांक १०/०५/२०१३
- १४) महाराष्ट्र शासन नगर विकास विभागाकडील अधिसुचना क्र. टीपीएस-१८०७/१८८३/प्र.क्र.११६८ /०८/नवि-१३, दिनांक २८/०८/२००९
- १५) भारत सरकार पर्यावरण व वन मंत्रालय यांचेकडील क्र. २१-३६१/२००७-IA. III, दिनांक- १९/०९/२००८
- १६) महाराष्ट्र शासन नगर विकास विभागाकडील परिपत्रक क्र. नाजक २२११/ प्र.क्र. १३८/ नाजकधा-२ दि.७/०६/२०११
- १७) मुख्य अग्नीशमन अधिकारी, संचालक महाराष्ट्र फायर सर्व्हिसेस यांचेकडील मुंबई यांचेकडील पत्र क्र. MFS/५१/२०१४/५६३, दिनांक २७/११/२०१४ रोजीचा ना हरकत दाखला.
- १८) भारत सरकार, पर्यावरण व वन विभाग, पर्यावरण भवन, सीजीओ कॉम्प्लेक्स, लोधी रोड नवी दिल्ली यांचेकडील नोटीफिकेशन क्र. F. No.१-४/२०१२-RE (Pt.) दिनांक १३/११/२०१३
- १९) महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगररचना अधिनियम, १९६६ चे कलम १८



जिल्हाधिकारी कार्यालय, पुणे.

(महसुल शाखा)

क्र.पमन/एनए/एसआर/०३/२०१५

पुणे, दिनांक - २३/०३/२०१५

**विषय:- सुधारित रेखांकन/बांधकाम नकाशांना परवानगी देणेबाबत....**

मौजे मुंढवा, ता. पुणे शहर, जि. पुणे येथील स.नं ९ ते १४ हिस्सा नं. १/१ ते १/११, १/१५, १/१७, १/१८, १/२० ते १/२६ व १/२८ मधील एकूण १७३८००.०० चौ.मी. क्षेत्रापैकी हरीत पट्ट्याखालील क्षेत्र ३२६०.४५ चौ.मी. व रस्ता रुंदीकरणाखालील ४०६.०० चौ.मी क्षेत्र वजा जाता उर्वरित १७०१३३.५५ चौ.मी. क्षेत्रावर निवासी प्रयोजनासाठी महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगररचना अधिनियम, १९६६ चे कलम १८ अन्वये सुधारित रेखांकन/ बांधकाम नकाशांना मंजूरी देणेबाबत...

**आदेश,**

मे. पित्री व शरद सहकारी गृहरचना संस्था मर्या. तर्फे श्री. अशोक कोठारी व अशोक मोहनानी रा. ५०१, केनसिंग्टनकोर्ट, ५ वी गल्ली कोरेगाव पार्क, पुणे ०१ यांनी मौजे मुंढवा, ता. पुणे शहर, जि.

पुणे येथील स.नं ९ ते १४ हिस्सा नं. १/१ ते १/११, १/१५, १/१७, १/१८, १/२० ते १/२६ व १/२८ मधील एकुण १७३८००.०० चौ.मी. क्षेत्रापैकी हरीत पट्ट्याखालील क्षेत्र ३२६०.४५ चौ.मी. व रस्ता रुदीकरण खालील ४०६.०० चौ.मी क्षेत्र वजा जाता १७०१३३.५५ चौ.मी. क्षेत्रावर निवासी प्रयोजनासाठी महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगररचना अधिनियम, १९६६ चे कलम १८ अन्वये सुधारित रेखांकन/बांधकाम नकाशांना मंजूरी मिळावी म्हणून दिनांक २६/१२/२०१४ रोजी सहा.संचालक नगररचना पुणे यांचे कार्यालयाकडे अर्ज केला आहे.

विषयांकित मिळकतीवर या पुर्वी या कार्यालयाकडून खालीलप्रमाणे अकृषिक परवानगीसह बांधकाम नकाशांना परवानगी देणेत आलेली आहे.

अ.क्र	स.नं.	क्षेत्र (चौ.मी.)	आदेश क्र.
१	९ ते १४ हिस्सा नं. १/१ ते १/११	८६९००.००	क्र. पमन/एनए/एसआर/३२४/२०१२, दिनांक १०/०५/२०१३
२	९ ते १४ हिस्सा नं. १/१५	७९००.००	क्र. पमन/एनए/एसआर/३२५/२०१२, दिनांक १०/०५/२०१३
३	९ ते १४ हिस्सा नं. १/१७ ते १/१८	१५८००.००	क्र. पमन/एनए/एसआर/३२९/२०१२, दिनांक १०/०५/२०१३
४	९ ते १४ हिस्सा नं. १/२० ते १/२६	५५३००.००	क्र. पमन/एनए/एसआर/३२७/२०१२, दिनांक ०७/०६/२०१३
५	९ ते १४ हिस्सा नं. १/२८	७९००.००	क्र. पमन/एनए/एसआर/३२०/२०१२, दिनांक ०७/०६/२०१३
<b>एकुण</b>		<b>१७३८००.००</b>	<b>--</b>

आता अर्जदार यांनी वरील सर्व स.नं. मधील क्षेत्र एकत्रित करून सुधारित रेखांकन/बांधकाम नकाशांना परवानगी मिळणेबाबत विनंती केलेली आहे.

विषयांकीत क्षेत्रावरील अर्जदार यानी सादर केलेल्या सुधारित रेखांकन/बांधकाम नकाशांना सहा. संचालक नगर रचना पुणे यांनी जा.क्र./ रेखांकन/एनएबीपी/मौ. मुढवा/ता.हवेली/स.नं. ९ ते १४ हिस्सा नं. १/१ ते १/११ व इतर/ससंपु/११२६, दिनांक २५/०२/२०१५ नुसार मंजूरीची शिफारस केलेली आहे.

मौजे मुढवा, ता. पुणे शहर, जि.पुणे येथील विषयांकित मिळकतींचे सादर अभिलेखांवरून खालील प्रमाणे क्षेत्र जमिनमालक यांचे हक्कनोंदणीस दाखल असल्याचे दिसून येत आहे.

अ.क्र.	जमिन मालकाचे नाव	सर्व्हे नं.	७/१२ नुसार एकुण क्षेत्र (चौ.मी)	बिनशेती करावयाचे क्षेत्र (चौ. मि.)
१	शरद सहकारी गृहरचना संस्था मर्या.	९ ते १४ हिस्सा नं. १/१	७९००.००	७९००.००
२		९ ते १४ हिस्सा नं. १/२	७९००.००	७९००.००
३	पित्री सहकारी गृहरचना संस्था मर्या.	९ ते १४ हिस्सा नं. १/३	७९००.००	७९००.००
४		९ ते १४ हिस्सा नं. १/४	७९००.००	७९००.००
५		९ ते १४ हिस्सा नं. १/५	७९००.००	७९००.००



६	पित्री सहकारी गृहरचना संस्था मर्या.	९ ते १४ हिस्सा नं. १/६	७९००.००	७९००.००
७		९ ते १४ हिस्सा नं. १/७	७९००.००	७९००.००
८		९ ते १४ हिस्सा नं. १/८	७९००.००	७९००.००
९		९ ते १४ हिस्सा नं. १/९	७९००.००	७९००.००
१०		९ ते १४ हिस्सा नं. १/१०	७९००.००	७९००.००
११	शरद सहकारी गृहरचना संस्था मर्या.	९ ते १४ हिस्सा नं. १/११	७९००.००	७९००.००
१२		९ ते १४ हिस्सा नं. १/१५	७९००.००	७९००.००
१३		९ ते १४ हिस्सा नं. १/१७	७९००.००	७९००.००
१४		९ ते १४ हिस्सा नं. १/१८	७९००.००	७९००.००
१५	पित्री सहकारी गृहरचना संस्था मर्या.	९ ते १४ हिस्सा नं. १/२०	७९००.००	७९००.००
१६		९ ते १४ हिस्सा नं. १/२१	७९००.००	७९००.००
१७		९ ते १४ हिस्सा नं. १/२२	७९००.००	७९००.००
१८		९ ते १४ हिस्सा नं. १/२३	७९००.००	७९००.००
१९	शरद सहकारी गृहरचना संस्था मर्या.	९ ते १४ हिस्सा नं. १/२४	७९००.००	७९००.००
२०		९ ते १४ हिस्सा नं. १/२५	७९००.००	७९००.००
२१	पित्री सहकारी गृहरचना संस्था मर्या.	९ ते १४ हिस्सा नं. १/२६	७९००.००	७९००.००
२२		९ ते १४ हिस्सा नं. १/२८	७९००.००	७९००.००
<b>एकूण क्षेत्र</b>			<b>१७३८००.००</b>	<b>१७३८००.००</b>
२३	अर्जदार यांनी सुधारित रेखांकन/बांधकाम नकाशात समाविष्ट केलेले क्षेत्र			१७३८००.००
२४	(-) रस्ता रुदीकरणाखालील क्षेत्र			४०६.००
२५	(-) हरीत पट्ट्याखालील क्षेत्र			३२६०.४५
२६	सुधारित रेखांकन/बांधकाम नकाशामध्ये समाविष्ट केलेले क्षेत्र			१७०१३३.५५
२७	सुधारित रेखांकन/बांधकाम नकाशाचे प्रयोजन			निवासी

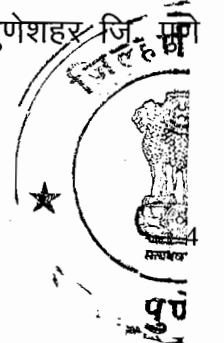
अर्जदार यांनी अर्जासोबत सादर केलेल्या सर्व हक्कनोंद उतारे, वन विभागाकडिल राखीव वनाची यादी, तहसिलदार कार्यालय पुणे शहर यांचा स्थळपाहणी अहवाल व कार्यालयातील ऑनलिनेशन रजिस्टर मधील नोंदी यावरून दिसून येते की,

१. विषयांकीत जमिनीतील स.नं ९ ते १४ हिस्सा नं. स.नं ९ ते १४ हिस्सा नं. १/१ ते १/११, १/१५, १/१७, १/१८, १/२० ते १/२६ व १/२८ मधील एकुण १७३८००.०० चौ.मी. क्षेत्र अर्जदार मे. पित्री व शरद सहकारी गृहरचना संस्था मर्या यांचे नावे आहे. व त्यांनीच सुधारित रेखांकन/बांधकाम नकाशांना परवानगी मिळणेकामी विनंती अर्ज केलेला आहे.
२. या कार्यालयाकडील उपलब्ध ऑनलिनेशन रजिस्टरमधील नोंदी पहाता सादर जमीन ही इनाम/वतन संवर्गातील नसल्याचे 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 राखीव किंवा खाजगी वन संज्ञेत येत नाही.
४. भारत सरकार, पर्यावरण व वन विभाग, पर्यावरण भवन, सीजीओ कॉम्प्लेक्स, लोधी रोड, नवी दिल्ली यांचेकडील क्र. F. No. १-४/२०१२-RE (Pt.), दिनांक १३/११/२०१३ रोजीचे Direction under Section ५ of Environment (Protection) Act, १९८६ चे नोटीफिकेशननुसार सादरचे गाव हे Ecologically Sensitive Area (ESA) चे यादीत समाविष्ट नाही.
५. सहा. संचालक नगर रचना पुणे यांचेकडील दिनांक २५/०२/२०१५ रोजीचे शिफारशीमधील जागा पाहणी अहवालानुसार, जागा पाहणी केली असता जागेवर प्रस्तावित २४.० मी. रुंद रस्त्याने थेट प्रवेशमार्ग उपलब्ध होतो. सादरची जागा सर्वसाधारणपणे समपातळीत असून मोकळी आहे.

६. युलसीबाबत अभिप्राय -

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 परवानगी 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/- 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 १२/०५/२०१४ रोजी सादर केलेले आहे. सादर केलेल्या शपथपत्र व बंधपत्रानुसार विषयांकित मिळकतीबाबत विवरणपत्र दाखल केले नसल्याचे नमूद करून त्यामध्ये प्रश्नाधिन स.नं ९ ते १४ हिस्सा नं. १/१ ते १/११, १/१५, १/१७, १/१८, १/२० ते १/२६ व १/२८ मौजे मुंढवा, ता. पुणे शहर जि. पुणे येथील १७३८००.०० चौ.मी. हे अतिरिक्त नसल्याचे प्रतिज्ञापत्र केले आहे.



प्रस्तुत मिळकतीबाबत युएलसी कायदयातर्गत 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? याबाबत २० दिवसामध्ये अभिप्राय सादर करणेबाबत युएलसी कार्यालयास या कार्यालयाकडील पत्र क्र.पमन/ एनए/ एस आर/४२/२०१४ दिनांक २९/११/२०१४ अन्वये कळविणेत आले होते. सदरस्थिती मध्ये २० दिवसांपेक्षा अधिक कालावधी झाल्यांतर ही अभिप्राय प्राप्त झालेला नाही

शासनाचे नगर विकास विभागाचे पत्र क्र.नाजक-२२११/प्र.क्र.१३८/नाजकधा-२, दि. ७/०६/२०११ 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 प्रश्नाधिन मिळकतीबाबत आदेश पारीत झाल्यावर देखिल पडताळणीसाठी आदेशाची प्रत पुणे नागरी समुह यांचे कार्यालयाकडे पाठविणेत येणार आहे.

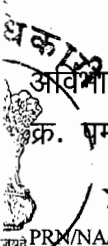
तसेच दिनांक ०३ मे, २०११ रोजीचे युएलसीकडून प्राप्त झालेली यादी व शासनाच्या नगर विकास विभागाकडील दिनांक ७ जुन, २०११ रोजीचे पत्रानुसार, सीआयडीकडील पत्रे, संदिग्ध प्रकरणांची यादी व बनावट/बोगस आदेशांची यादी पाहता विषयांकित जमिनीचा त्यामध्ये समावेश नाही.

संचालक नगर रचना पुणे यांनी जा.क्र./रेखांकन/एनएबीपी/मौ. मुढवा/ता.हवेली/स.नं. ९ ते १४ हिस्सा नं.१/१ ते १/११ व इतर/ससंपु व इतर/११२६, दिनांक २५/०२/२०१५ नुसार मंजुरीची शिफारस केलेली आहे.

मा. आयुक्त, पुणे विभाग,पुणे यांचेकडिल परिपत्रक क्र.मह-२/जमीन/ जनरल/ आर आर/७७२/२००३, दिनांक २२/०९/२००३ मधील तरतुदीनुसार अर्जदार यांनी दिनांक १२/०५/२०१४ रोजीचे विहित नमुन्यातील नोटलाईज्ड करुन प्रतिज्ञापत्र व क्षतिपत्र सादर केले आहे. सदर प्रतिज्ञापत्रामध्ये विषयांकित जमिनीबाबत खालील नमुद केलेल्या कोणत्याही कायदयाच्या तरतुदीचा भंग झालेला नाही असे विशद केले आहे.

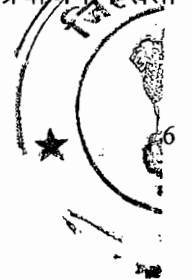
१. मुंबई कुळ वहिवाट व शेतजमीन अधिनियम, १९४८.
२. महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम, १९६६.
३. महाराष्ट्र शेत जमीन (जमीन धारणेची कमाल मर्यादा) अधिनियम, १९७६.
४. इनाम जमीनी खालसा करण्यासाठीचे निर्गमित केलेले विविध कायदे.
५. मुंबई तुकडे पाडण्यास प्रतिबंध करणे व जमीन एकत्रिकरण करणे अधिनियम, १९४७.
६. महाराष्ट्र खाजगी वने संपादन अधिनियम, १९७५.
७. महाराष्ट्र अनुसूचित जमातीच्या जमिनी प्रत्यार्पित करणे अधिनियम, १९७४.
८. नागरी जमीन कमाल धारणा अधिनियम, १९७६.
९. महाराष्ट्र प्रकल्पबाधित व्यक्तचे पुनर्वसन अधिनियम, १९८६.

उपरोक्त नमुद कायदयातील तरतुदीचा भंग होत नसलेचे तसेच विषयांकित जमीन नवीन अविभाज्य शर्तीवर भोगवटादार वर्ग - २ असुन विषयांकित नमुद मिळकत या कार्यालयाकडील आदेश क्र. पमफ/ १०४२/ चार, दिनांक ११/०७/१९८९ नुसार पाटबंधारे विभाग यांचे ताब्यातील जमीन विमुक्त



व भटक्या जमातीच्या खालील नमुद व्यक्तीना शासनाचे मंजुरीने वाटप करणेत आलेने सदर मिळकती या नवीन अविभाज्य शर्तीवर भोगवटादार वर्ग - २ म्हणून धारण केलेले असून सदर मिळकती पैकी -

- १) श्रीम. मल्लावा यमणाप्पा गायकवाड यांनी धारण केलेल क्षेत्र स.नं. ९ ते १४ हिस्सा क्र. १/१ क्षेत्र ० हे. ७९ आर क्षेत्र शरद सहकारी गृहरचना संस्था पुणे यांना अकृषिक (रहिवास) प्रयोजनाकरीता विक्री करण्यास मा. विभागीय आयुक्त सो. पुणे, पुणे विभाग पुणे यांचेकडील आदेश क्र. मह-२/जमीन/ पुणे/ सीआर/ ५६६७अ/, दि. ३१/१२/२००७ नुसार परवानगी देणेत आलेली आहे.
- २) श्रीम. बाळाबाई गोपाळा गायकवाड व इतर ८ यांनी धारण केलेल क्षेत्र स.नं. ९ ते १४ हिस्सा क्र. १/२ क्षेत्र ० हे. ७९ आर क्षेत्र शरद सहकारी गृहरचना संस्था पुणे यांना अकृषिक (रहिवास) प्रयोजनाकरीता विक्री करण्यास मा. विभागीय आयुक्त सो. पुणे, पुणे विभाग पुणे यांचेकडील आदेश क्र. मह-२/जमीन/पुणे/सीआर/५६६७अ/, दि. १२/०५/२००७ नुसार परवानगी देणेत आलेली आहे.
- ३) श्रीम. लताबाई हरश्चंद्र पवार व इतर ३ यांनी धारण केलेल क्षेत्र स.नं. ९ ते १४ हिस्सा क्र. १/३ क्षेत्र ० हे. ७९ आर क्षेत्र पित्री सहकारी गृहरचना संस्था पुणे यांना अकृषिक (रहिवास) प्रयोजनाकरीता विक्री करण्यास मा. विभागीय आयुक्त सो. पुणे, पुणे विभाग पुणे यांचेकडील आदेश क्र. मह-२/जमीन/ पुणे/ सीआर/ ४७९६/, दि. १०/०१/२००५ नुसार परवानगी देणेत आलेली आहे.
- ४) श्री. शिवबा शेटीबा पवार यांनी धारण केलेल क्षेत्र स.नं. ९ ते १४ हिस्सा क्र. १/४ क्षेत्र ० हे. ७९ आर क्षेत्र पित्री सहकारी गृहरचना संस्था पुणे यांना अकृषिक (रहिवास) प्रयोजनाकरीता विक्री करण्यास मा. विभागीय आयुक्त सो. पुणे, पुणे विभाग पुणे यांचेकडील आदेश क्र. मह-२/जमीन/ पुणे/ सीआर/ ४४९३/, दि. १०/११/२००३ नुसार परवानगी देणेत आलेली आहे.
- ५) श्री. शिवबा शेटीबा पवार यांनी धारण केलेल क्षेत्र स.नं. ९ ते १४ हिस्सा क्र. १/५ क्षेत्र ० हे. ७९ आर क्षेत्र पित्री सहकारी गृहरचना संस्था पुणे यांना अकृषिक (रहिवास) प्रयोजनाकरीता विक्री करण्यास मा. विभागीय आयुक्त सो. पुणे, पुणे विभाग पुणे यांचेकडील आदेश क्र. मह-२/जमीन/ पुणे/ सीआर/४५०९/, दि. ०४/१२/२००३ नुसार परवानगी देणेत आलेली आहे.
- ६) श्री. लक्ष्मण शेटीबा पवार यांनी धारण केलेल क्षेत्र स.नं. ९ ते १४ हिस्सा क्र. १/६ क्षेत्र ० हे. ७९ आर क्षेत्र पित्री सहकारी गृहरचना संस्था पुणे यांना अकृषिक (रहिवास) प्रयोजनाकरीता विक्री करण्यास मा. विभागीय आयुक्त सो. पुणे, पुणे विभाग पुणे यांचेकडील आदेश क्र. मह-२/जमीन/ पुणे/ सीआर/४५१२/, दि. ०५/१२/२००३ नुसार परवानगी देणेत आलेली आहे.
- ७) श्री. विजय बांदल काळे व इतर २ यांनी धारण केलेल क्षेत्र स.नं. ९ ते १४ हिस्सा क्र. १/७ क्षेत्र ० हे. ७९ आर क्षेत्र पित्री सहकारी गृहरचना संस्था पुणे यांना अकृषिक (रहिवास) प्रयोजनाकरीता विक्री करण्यास मा. विभागीय आयुक्त सो. पुणे, पुणे विभाग पुणे यांचेकडील आदेश क्र. मह-२/जमीन/ पुणे/ सीआर/४७३१/, दि. २६/१०/२००४ नुसार परवानगी देणेत आलेली आहे.
- ८) श्रीम. सिताबाई सुकया काळे यांनी धारण केलेल क्षेत्र स.नं. ९ ते १४ हिस्सा क्र. १/८ क्षेत्र ० हे. ७९ आर क्षेत्र पित्री सहकारी गृहरचना संस्था पुणे यांना अकृषिक (रहिवास) प्रयोजनाकरीता विक्री करण्यास मा. विभागीय आयुक्त सो. पुणे, पुणे विभाग पुणे यांचेकडील आदेश क्र. मह-२/जमीन/ पुणे/ सीआर/४५१०/, दि. ०५/१२/२००३ नुसार परवानगी देणेत आलेली आहे.
- ९) श्रीम. सखुबाई बबन पाधरकर यांनी धारण केलेल क्षेत्र स.नं. ९ ते १४/१ हिस्सा क्र. १/९ क्षेत्र ० हे. ७९ आर क्षेत्र पित्री सहकारी गृहरचना संस्था पुणे यांना अकृषिक (रहिवास) प्रयोजनाकरीता





२/जमीन/ पुणे/ सीआर/ ४५०४/२००३, दिनांक ०१/१२/२००३ नुसार परवानगी देणेत आलेली आहे.

१९) श्री. विशाल प्रकाश गागडे यांनी धारण केलेल क्षेत्र स.नं. ९ ते १४ हिस्सा क्र. १/२४ क्षेत्र ० हे. ७९ आर क्षेत्र शरद सहकारी गृहरचना संस्था पुणे यांना अकृषिक (रहिवास) प्रयोजनाकरीता विक्री करण्यास मा. विभागीय आयुक्त सो. पुणे, पुणे विभाग पुणे यांचेकडील आदेश क्र. मह-२/जमीन/ पुणे/ सीआर/ ५२९४/२००७, दि. १२/०१/२००७ नुसार परवानगी देणेत आलेली आहे.

२०) श्रीमती अनिता मुकेश मिनकर व इतर ३ यांनी धारण केलेल क्षेत्र स.नं. ९ ते १४ हिस्सा क्र. १/२५ क्षेत्र ० हे. ७९ आर क्षेत्र शरद सहकारी गृहरचना संस्था पुणे यांना अकृषिक (रहिवास) प्रयोजनाकरीता विक्री करण्यास मा. विभागीय आयुक्त सो. पुणे, पुणे विभाग पुणे यांचेकडील आदेश क्र. मह-२/जमीन/ पुणे/ सीआर/ ५५०२/२००७, दि. २८/०८/२००७ नुसार परवानगी देणेत आलेली आहे.

२१) श्रीमती कमलाबाई रुपचंद गागडे व इतर २ यांनी धारण केलेल क्षेत्र स.नं. ९ ते १४ हिस्सा क्र. १/२६ क्षेत्र ० हे. ७९ आर क्षेत्र पित्री सहकारी गृहरचना संस्था पुणे यांना अकृषिक (रहिवास) प्रयोजनाकरीता विक्री करण्यास मा. विभागीय आयुक्त सो. पुणे, पुणे विभाग पुणे यांचेकडील आदेश क्र. मह-२/जमीन/ पुणे/ सीआर/४८०३/२००५, दि. १३/०१/२००५ नुसार परवानगी देणेत आलेली आहे.

२२) श्री. अनार हिंगू गागडे यांनी धारण केलेल क्षेत्र स.नं. ९ ते १४ हिस्सा क्र. १/२८ क्षेत्र ० हे. ७९ आर क्षेत्र पित्री सहकारी गृहरचना संस्था पुणे यांना अकृषिक (रहिवास) प्रयोजनाकरीता विक्री करण्यास मा. विभागीय आयुक्त सो. पुणे, पुणे विभाग पुणे यांचेकडील आदेश क्र. मह-२/जमीन/ पुणे/ सीआर/ ४५०८/२००३, दि. ०४/०२/२००३ नुसार परवानगी देणेत आलेली आहे.

त्यानुसार नमुद आदेशामधील अटी व शर्तीचे अनुषंगाने अर्जदार यांनी विषयांकित मिळकतीबाबत अनर्जित उत्पन्नाच्या ७५ % होणारी रक्कम शासन जमा केलेली असून त्याबाबत चलनाची प्रत सादर केलेली आहे. त्यानुषंगाने विषयांकित मिळकतीवर अकृषिक परवानगी देणेत येत असून संबंधित मिळकतीचा भोगवटादार वर्ग - २ हा दर्जा कायम राहिल. तसेच सदर मिळकतीचे हंस्तारण करावयाचे झाल्यास सक्षम अधिकाऱ्यांची परवानगी घेणे अर्जदार यांचेवर बंधनकारक राहिल.

तसेच उपरोक्त नमुद मौजे मुंढवा ता. पुणे शहर येथील जमीन स.नं. १ ते १४ क्षेत्रापैकी भुखंड क्र. १ ते ७० या जमिनी शेती तथा नाविकास विभागातून वगळून रहिवास विभागात समाविष्ट करणेकामी अर्जदारांनी शासनाकडे अर्ज केला असता शासनाने अर्जदारांच्या विनंतीचे अनुषंगाने सदरची मिळकत शेती तथा नाविकास विभागातून वगळून रहिवास विभागात काही अटीवर समाविष्ट करण्यात आले. तत्त्वतः निर्णय घेवून यासंदर्भात महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगर रचना अधिनियम १९६६ चे कलम १७(१) अन्वये नोटीस दिनांक २७/०२/२००९ रोजी हरकत/सुचना मागविणेकामी प्रसिध्द केली. याबाबतची कार्यवाही पूर्ण झालेनंतर शासनाने दिनांक २८/०८/२००९ ची अधिसुचना क्र. टीपीएस-१८०७/१८८३/प्र.क्र. ११६८/०८/नवि-१३ अन्वये स.क्र. ९ ते १४ मधील हिस्सा क्र. १ मधील भुखंड क्र. १ ते ११, १५ ते २९, ३३ ते ४६, ४८, ५० ते ५४, ५६ ते ६० या जमिनी काही अटीवर शेती तथा नाविकास विभागातून वगळून रहिवास विभागात समाविष्ट करणेची अंतिम अधिसुचना प्रसिध्द केली. त्यानुसार सदरच्या जमिनी आता रहिवास विभागात समाविष्ट आहेत. म्हणजे एकुण भुखंड क्र. १ ते ७० या पैकी ५१ भुखंड रहिवास विभागात समाविष्ट आहे. म्हणजे एकुण भुखंड क्र. १ ते ७० या पैकी ५१ भुखंड हे रहिवास विभागात समाविष्ट करणेत आले व उर्वरीत एकुण १९ भुखंड (म्हणजे भुखंड क्र. १२, १३, १४, ३०, ३१, ३२, ४७, ४९, ५५, ६१ ते ७०) शेती तथा ना विकास विभागातच राहिले. सदर अधिसुचना



प्रसिध्द झालेनंतर जे १९ भुखंड रहिवास विभागात समाविष्ट झाले नाहीत त्याचे मालकांनी मा. मुंबई उच्च न्यायालयात याचिका क्र. १८०८/१० दाखल केली सदर याचिकेमध्ये दिनांक ०९/०३/२०१० रोजी अंतरिम आदेश देऊन जे भुखंड रहिवास विभागात समाविष्ट झाले होते त्यास तात्पुरती स्थगिती दिली. तदनंतर झालेल्या सुनावणी दरम्यान कोर्टाने दिलेल्या सुचनेनुसार जे १९ भुखंड (म्हणजे भुखंड क्र. १२, १३, १४, ३०, ३१, ३२, ४७, ४९, ५५, ६१ ते ७०) वगळणेत आले होते त्यास तात्पुरती स्थगिती दिली. तदनंतर झालेल्या सुनावणी दरम्यान कोर्टाने दिलेल्या सुचनेनुसार ते १९ भुखंड वगळणेत आले होते ते रहिवासी विभागात समाविष्ट करण्यासाठी नव्याने शासनाने दिनांक ०९/११/२०११ रोजी कलम २० (३) अन्वये अधिसूचना जारी केली आहे. त्यावर हरकती व सुचना होऊन शासनास अंतिम अहवाल सादर झाला आहे. सदर दिनांक ०९/११/२०११ रोजी ची २० (३) ची अधिसूचना प्रसिध्द झालेनंतर कोर्टाने दिनांक २०/०३/२०१२ रोजी आदेश पारीत करून रिट पिटीशन क्र. १८०८/२०१० व त्यातील सिव्हील १८३४/१० हे निकाली काढले आहेत.

विषयांकित मिळकतीबाबत कार्यकारी अभियंता खडकवासला पाटबंधारे विभाग, यांनी जा.क्र. खपावि प्रशा/भुमी-१/६६६२/२००९, दिनांक ११/०८/२००९ नुसार मौजे मुढवा ता. हवेली जि. पुणे येथील जमीन स.नं. ९ ते १४ हिस्सा क्र. १ भुखंड क्र. १ ते ७० येथील मुळा मुठा नदीलगतचे जमीनीकरीता ना-हरकत प्रमाणपत्र दिलेले आहे.

प्रस्तुत प्रकरणी तक्रार अर्जदार श्री. सावता विठ्ठल गायकवाड, रा. स.नं. ९४ सर्वोदय बँक, को-सोसायटी, मुढवा ता. पुणेशहर जि. पुणे-३६ यांनी दिनांक २७/०८/२०१४ रोजी या कार्यालयाकडे तक्रार अर्ज दाखल करून सदर मिळकतीचा योग्य मोबदला मुळ शेतकऱ्यांना मिळालेला नाही. त्यामुळे शेतकऱ्यांची फसवणूक झालेली आहे. तरी सदर मिळकतीची अकृषिक परवानगी रद्द करणेबाबत नमुद केले आहे.

तथापि, विषयांकित मिळकतीवर या पुर्वी या कार्यालयाकडून अलाहिदा अकृषिक परवानगीसह बांधकाम नकाशांना परवानगी देणेत आलेली आहे. आता अर्जदार यांनी वरील नमुद मिळकतीवर सुधारित रेखांकन/बांधकाम नकाशांना परवानगी मिळणेबाबत नमुद केले आहे. तसेच तक्रार अर्जदार यांची तक्रार ही जमिनीचा योग्य मोबदला न मिळणे व फसवणूक झालेली असलेबाबत दिसून येत असून सदरची बाब ही दिवाणी व फौजदारी स्वरूपाची आहे. त्यामुळे अर्जदार यांनी दिवाणी न्यायालयात दावा दाखल करून दाद मागणे उचीत होईल. असे तक्रार अर्जदार यांना लेखी कळवून सदरचा अर्ज निकाली काढून दफ्तरी दाखल करणेत आलेला आहे.

विषयांकित क्षेत्रावर या पुर्वी या कार्यालयाकडील आदेश क्र. पमन/एनए/एसआर/३२४/२०१२, दिनांक १०/०५/२०१३ व वर नमुद केलेनुसार इतर आदेशानुसार अकृषिक परवानगीसह बांधकाम नकाशांना परवानगी देणेत आलेली आहे. त्यामुळे नव्याने अकृषिक सारा आकारणी करणेत आलेली नाही. तथापि, सहा. संचालक नगररचना पुणे यांचेकडील दिनांक २५/०२/२०१५ रोजीचे अहवालातील अट क्र. ४१ नुसार, उद्योग, उर्जा व कामगार विभागाकडील शासन निर्णय क्र. बीसीए-२००९/प्र.क्र. १०८/कामगार-७-अ, दिनांक १७/०६/२०१० नुसार प्रस्तुत बांधकाम/विकास प्रकल्पाबाबत कामगार कल्याण उपकर म्हणून सन २०१५ च्या बाजार मुल्यदर तक्त्यानुसार १% रक्कम रू. ३,०१,३२,११०/- अर्जदार यांनी दिनांक ११/०३/२०१५ रोजी महाराष्ट्र इमारत व इतर बांधकाम कल्याणकारी मंडळ मुंबई यांचे नावे खाते क्र. ००४२२०११००००१५३ बँक ऑफ इंडिया, फरग्युसन रोड पुणे येथे जमा केलेबाबत चलनाची प्रत या कार्यालयास सादर केलेली आहे.

तरी वरील परिस्थिती विचारात घेता, अर्जदार यांची निवासी प्रयोजनार्थ सुधारित रेखांकन/ बांधकाम नकाशांना मंजूरी मिळणेची विनंती मान्य करणेस हरकत नाही. म्हणून, महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगररचना अधिनियम, १९६६ चे कलम १८ अन्वये जिल्हाधिकारी, पुणे यांना प्रदान करणेत आलेल्या शक्तीनुसार मी, सौरभ राव, जिल्हाधिकारी, पुणे अर्जदार मे. पित्री व शरद सहकारी गृहरचना संस्था मर्या. तर्फे श्री. अशोक कोठारी व अशोक मोहनानी रा. ५०१, केनसिंग्टनकोर्ट, ५ वी गल्ली कोरेगाव पार्क, पुणे ०१ यांना मौजे मुंडवा, ता. पुणे शहर, जि. पुणे येथील स.नं ९ ते १४ हिस्सा नं. १/१ ते १/११, १/१५, १/१७, १/१८, १/२० ते १/२६ व १/२८ मधील एकुण १७३८००.०० चौ.मी. क्षेत्रापैकी हरीत पट्ट्याखालील ३२६०.४५ चौ.मी. क्षेत्र व रस्ता रुंदीकरणाखालील क्षेत्र ४०६.०० चौ.मी क्षेत्र वजा जाता १७०१३३.५५ चौ.मी. क्षेत्रावर निवासी प्रयोजनार्थ सहा. संचालक नगर रचना पुणे यांचे कार्यालयाकडील पत्र जा.क्र./ रेखांकन/एनएबीपी/मौ. मुंडवा/ ता. पुणेशहर/स.नं. ९ ते १४ हिस्सा नं. १/१ ते १/११ व इतर/ससंपु/११२६, दिनांक २५/०२/२०१५ मधील शिफारसीस अधिन राहून खालील कोष्टकात नमुद मिळकतीवर खालील अटी व शर्तीस अधिन राहून सुधारित रेखांकन/बांधकाम नकाशांना परवानगी देत आहे.

**सुधारित रेखांकन/बांधकाम नकाशा परवानगी मंजूर करावयाच्या जमिनीचे वर्णन**

अ क्र	जमिनीचे मुद्दे	जमीनीबाबतचा तपशिल
१	गावाचे नाव	मौजे - मुंडवा, ता- पुणेशहर, जि. पुणे
२	सर्व्हे नंबर	स.नं ९ ते १४ हिस्सा नं. १/१ ते १/११, १/१५, १/१७, १/१८, १/२० ते १/२६ व १/२८
३	अर्जदार यांनी सुधारित रेखांकन/बांधकाम नकाशात समाविष्ट केलेले क्षेत्र	१७३८००.००
४	(-) रस्ता रुंदीकरणाखालील क्षेत्र	४०६.००
५	(-) हरीत पट्ट्याखालील क्षेत्र	३२६०.४५
५	सुधारित रेखांकन/बांधकाम नकाशामध्ये समाविष्ट केलेले क्षेत्र	१७०१३३.५५
६	सुधारित रेखांकन/बांधकाम नकाशाचे प्रयोजन	निवासी

**सुधारित रेखांकन/बांधकाम आराखड्यातील नकाशांचा तपशिल**

नकाशे क्रमांक	नकाशाचा तपशिल
१/७० ते ७०/७०	रेखांकन नकाशा, स्थळदर्शक नकाशा, इमारत क्र. १ ते १६ चे सर्व मजल्यांचे प्लॅन, सेक्शन व इलेव्हेशन, पार्किंग प्लॅन, टेरेस प्लॅन इत्यादी तपशिल दर्शविणारे नकाशे

**अटी व शर्ती**

- १) सदरची परवानगी ही महाराष्ट्र प्रादेशिक नगर रचना अधिनियम १९६६ चे कलम १८ व त्याखालील नियमान्वये देणेत येत आहे.
- २) रेखांकनातील इमारती या रहिवास याप्रमाणे अनुज्ञेय केलेल्या कारणांसाठीच वापरणे बंधनकारक असून बांधकाम मंजूर नकाशानुसार असणे आवश्यक आहे.



३) विषयांकित जमिनीवर कोणतेही विकास कार्य सुरु करण्यापुर्वी हे रेखांकन जागेवर आखुन भूमि अभिलेख विभागाकडून प्रमाणित करून घ्यावे लागेल. रेखांकन जागेवर आखलेवर, भुखंडाचे किमान क्षेत्रफळ, नकाशावर दर्शविल्यापेक्षा कमी भरता कामा नये. तसेच रस्त्यांची रूंदी १५% सुविधा जागा १०% व खुल्या जागेचे क्षेत्र मंजूर रेखांकनात दर्शविल्यापेक्षा कमी भरता उपयोगी नाही. यामध्ये काही फेरफार झाल्यास अभिन्यास पुन्हा मंजूर करून घ्यावा लागेल.

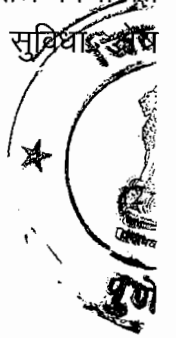
अशा प्रमाणित रेखांकनाची प्रत नगर रचना विभाग व या कार्यालयाकडे सादर करून त्यास अंतिम मंजूरी घेतल्याशिवाय कोणताही विकास करणेत येऊ नये.

- ४) सुधारित बांधकामातील मजल्यांची संख्या, उंची मंजूर रेखांकन/बांधकाम नकाशांवर दर्शविल्यापेक्षा जास्त असता कामा नये.
- ५) रेखांकनातील रस्ते, गटारे, इत्यादी अर्जदारांनी सदनिका वितरीत करण्यापुर्वी जागेवर स्वखर्चाने व समाधानकारकरित्या विकसित करणे आवश्यक आहे.
- ६) 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 ठेवणे अर्जदारांवर बंधनकारक राहिल.
- ७) रेखांकन नकाशावर दर्शविल्याप्रमाणे नियोजित बांधकामापासून पुढील, मागील व बाजूची अंतरे प्रत्यक्षात जागेवर कायम ठेवणे आवश्यक असून सदर जागा कायम खुली ठेवावी.
- ८) सुधारित बांधकामाचे क्षेत्र, भूखंडावर अन्य बांधकाम अस्तित्वात असल्यास त्यासह एकुण बांधकाम क्षेत्र, सुविधा क्षेत्र व प्रादेशिक योजना रस्ते/रस्तारूंदी क्षेत्र नकाशावर दर्शविलेनुसार प्रत्यक्ष जागेवर कमाल राहिले पाहिजे.
- ९) विषयांघिन जमिन मुढवा-केशवनगर या इतर जिल्हा मार्गावर सन्मुख असून वापरानुषंगाने रस्ता मध्यापासून बांधकाम/नियंत्रण रेषेच्या अंतराबाबत, तसेच प्रवेश मार्गाबाबत संबंधित विभागाचे नाहरकत प्रमाणपत्र घेणे याबाबतची सर्वस्वी जबाबदारी अर्जदार यांची राहिल.
- १०) सुधारित इमारतीमध्ये १/१० रूमच्या क्षेत्राइतके वायुविजन उपलब्ध होणे आवश्यक राहिल.
- ११) सुधारित इमारतीसाठी /विकासासाठी आवश्यक असणाऱ्या पाण्याची सोय व सांडपाण्याची व मैला निर्मुलनाची व्यवस्था नसल्यास, प्रत्यक्ष वापरापुर्वी अर्जदाराने करणे आवश्यक आहे.
- १२) सुधारित बांधकामात मंजूरीपेक्षा वेगळे बदल करावयाचे असल्यास किंवा वापर बदलावयाचा असल्यास पूर्व परवानगी घेणे आवश्यक आहे.
- १३) प्रस्तावासोबत दिनांक २०/०८/२०१३, मो.र.न. २३९/२०१३, दिनांक २१/०८/२०१३, मो.र.न. २४०/२०१३, दिनांक २८/०८/२०१३, मो.र.न. २४५/२०१३, दिनांक २९/०८/२०१३, मो.र.न. २४६/२०१३, दिनांक ३१/०८/२०१३, मो.र.न. २३७/२०१३, ने केलेल्या वहीवाटीचे मोजणी नकाशातील हददीचे आधिन राहून सदरची शिफारस करणेत येत आहे . विषयाधीन जमिनीची वहीवाट /हददीचे अनुषंगाने काही वाद / न्यायालयीन वाद उद्भवलेस त्याची सर्वस्वी जबाबदारी अर्जदार यांची राहिल.

सुधारित बांधकामामुळे विषयांकित जमिनीमध्ये असलेल्या कोणाच्याही वहीवाटीचे हक्काचा भंग होणार नाही याची जबाबदारी अर्जदार/मालकाने घेतली पाहिजे.



- १५) विषयांकित रेखांकन व बांधकाम नकाशांची छाननी प्रस्तावासोबत उपलब्ध असणा-या कागदपत्रांच्या आधारे केलेली आहे. (उदा. ७/१२ उतारे, कुळमुखत्यारपत्र, संमतीपत्र, मोजणी नकाशा इ.) या कागदपत्रांच्या अधिकृततेबाबत व अद्यावत नोंदीबाबत अर्जदार / मालक जबाबदार राहतील.
- १६) 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.
- १७) सदर रेखांकनातील जागा मुळा-मुठा नदीलगत असून दिनांक ११/१०/२००९ चे पत्रसोबत प्राप्त पाटबंधारे विभागाकडील नकाशानुसार निषेधक पुररेखा (Blue line) यामध्ये येणाऱ्या क्षेत्रामध्ये कोणतेही बांधकाम करता येणार नाही. तसेच निषेधक पुर रेषा (Blue line) व नियंत्रक पुर रेषा (Red line) यामध्ये येणाऱ्या क्षेत्रामध्ये मंजूर बांधकाम नकाशानुसार बांधकाम करणेत यावे. त्यालगतचा हरितपट्टा कायमपणे खुला ठेवून वृक्षारोपनाव्दारे विकसित करणे आवश्यक आहे. पाटबंधारे विभागाकडील दिनांक ११/०८/२००९ रोजीचे पत्र क्र. खपवि प्रशा/भूमी-१/६६६२/२००९ मधील अटी व शर्तीचे काटेकोरपणे पालन करणे, अर्जदारांवर बंधनकारक आहे.
- १८) जागेतील/जागेलगतच्या नाल्याच्या नैसर्गिक प्रवाहास अडथळा येईल, असे कोणतेही बांधकाम करता येणार नाही व नाल्यास सुयोग्य मजबुतीकरण करणे आवश्यक राहिल. तसेच नाल्याच्या हद्दीवर कुंपन भिंतीचे बांधकाम करता येणार नाही त्याकरीता बिनशेती आदेशानुसार मोजणी होऊन विषयाधीन जमिनीच्या हद्दी अंतिम झालेनंतर स्वतंत्र प्रस्तावाव्दारे कुंपनभिंतीची बांधकाम परवानगी घेणे आवश्यक राहिल.
- १९) स्टिल्ट भविष्यात बंदिस्त करण्यात येऊ नये. तसेच स्टिल्टचा वापर फक्त पार्किंगसाठीच करण्यात यावा.
- २०) प्रादेशिक योजनेतील २४.० मी. रुंद रस्तारुंदीने बाधित क्षेत्र सार्वजनिक वापरासाठी कायमस्वरूपी खुले ठेवणे आवश्यक राहिल व समुचित प्राधिकरणाने सदर रस्त्याखालील जागा मागणी केल्यानंतर नाममात्र १/- किंमतीने विनातक्रार, संबंधित प्राधिकरणाच्या ताब्यात देणे अर्जदारावर बंधनकारक राहिल. अस्तित्वातील रस्त्याखालील क्षेत्राचा चटईक्षेत्र निर्देशांक अनुज्ञेय होणार नाही.
- २१) विषयांकित मिळकतीवर या पूर्वी या कार्यालयाकडील आदेश क्र. पमन/ एनए/ एसआर/ ३२०/ २०१२, दिनांक ०७/०६/२०१३, आदेश क्र. पमन/एनए/एसआर/३२४/२०१२, दिनांक १०/०५/२०१३, आदेश क्र. पमन/एनए/एसआर/३२५/२०१२, दिनांक १०/०५/२०१३, आदेश क्र. पमन/एनए/ एस आर/३२७/२०१२, दिनांक ०७/०६/२०१३ व आदेश क्र. पमन/ एनए/ एसआर/३२९/२०१२, दिनांक १०/०५/२०१३ नुसार बांधकाम नकाशांना दिलेली परवानगी रद्द समजणेत यावी. परंतु सदर आदेशातील अटी व शर्ती अर्जदार यांचेवर बंधनकारक राहतील.
- २२) सादर प्रस्ताव हा समुहगृह बांधणी योजना प्रकारातील असून रस्ता रुंदीकरणाखालील क्षेत्र, सुविधा क्षेत्र वजा जाता उर्वरित क्षेत्राचे निव्वळ क्षेत्र म्हणजे ०.९० इतके चटई क्षेत्र विचारता घेतले आहे. भविष्यात रस्ता/ रस्तारुंदीकरणाखालील क्षेत्र, हस्तांतरणायोग्य सुविधा क्षेत्र शासनास हस्तांतरीत करून त्या क्षेत्राचा चटई क्षेत्र अपेक्षिलेस अनुज्ञेय होईल.



- २३) रेन वॉटर हार्वेस्टिंग बाबतची यंत्रणा अर्जदार यांनी इमारतीचे वापरापूर्वी स्वखर्चाने करावयाची आहे.
- २४) सौर उर्जेवर पाणी तापविण्यासाठीची यंत्रणा अर्जदार यांनी स्वखर्चाने करावयाची आहे. तसेच शक्यतर सौर उर्जेवर रस्त्याच्या लगतचे पथदिवे बसविण्याचे आहेत.
- २५) वेस्ट वॉटर ट्रीटमेंट प्लॅन्ट यंत्रणा स्वखर्चाने अर्जदार यांनी करावयाची आहे. व पाण्याचा फेर वापर बगीचा, झाडाची जोपासना यासाठी करणे आवश्यक आहे.
- २६) विघटन होणा-या ओल्या कच-यासाठी गांडूळखत प्रकल्प अर्जदार यांनी स्वखर्चाने करावयाचा आहे.
- २७) शासन नगर विकास विभागाकडील परिपत्रक क्र. टिपीव्ही- ४३०८/ ४९०२/ प्र.क्र. ३५९/ ०८/ नवि-११ दि. १९/११/२००८ नुसार अर्जदार व वास्तुशिल्पी यांनी बांधकाम नकाशामध्ये प्रत्येक सदनिकेचे एकूण चटईक्षेत्र (Carpet area) नमूद केलेले आहे. या नमुद चटई क्षेत्र (Carpet area) बाबत तसेच अन्य आकडेमोड, गणितिय चुका इ. बाबत वास्तुशिल्पी व अर्जदार जबाबदार राहतील.
- २८) उक्त प्रस्तावामध्ये समाविष्ट स.नं. ९ ते १४ पैकी हिस्सा नं. १/१ ते १/११, १/१५, १/१७, १/१८, १/२० ते १/२६, १/२८ क्षेत्र १७३८००.०० चौ.मी. या एकत्रित क्षेत्रावर प्रकरण सादर आहे. सदरचे एकत्रीकरण हे नियोजनाचे दृष्टीने दर्शविलेले आहे. सबब उक्त स.नं. मधील क्षेत्रामध्ये एकत्रीकरण बाबतची सक्षम अधिकाऱ्याची मान्यता घेऊन त्यानुसार आवश्यक ती नोंद महसुल दप्तरी होऊन तसा नोंदीबाबतचा ७/१२ उतारा/मोजणी नकाशा सादर करणे अर्जदार यांच्यावर बंधनकारक राहिल.
- २९) सदर भूखंडाचे बांधकाम 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.
- ३०) 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 भोगवटा प्रमाणपत्र घेणे अर्जदारावर बंधनकारक राहिल. अन्यथा नियमानुसार कारवाईस पात्र राहिल.
- ३१) पुर्व मंजूरीप्रमाणे विकासक/जागा मालक यांनी काही सदनिका बाबत नोंदणीकृत करार केले असल्यास सदर करार धारकास उक्त सुधारीत मंजूरीबाबत अवगत करणेची व मुळ करारानुषंगाने कायदानुसार आवश्यक त्या सर्व बाबाची पुर्तता करणेची संपुर्ण जबाबदारी विकासक/जागा मालक यांची राहिल. व त्यानुसार पुर्तता व्हावी लागेल. सुधारीत मंजूरीबाबत करारधारकाकडून काही आक्षेप घेतल्यास त्याची संपुर्ण जबाबदारी विकासक / जागा मालक यांची राहिल व सुधारीत मंजूरीची शिफारस रद्द समजणेत येईल. त्यास हे कार्यालय जबाबदार राहणार नाही.
- ३२) 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. अशाप्रकारे अनधिकृतरित्या तुकडे पाडल्यास किंवा विक्री केल्यास ही परवानगी रद्द समजण्यात येईल.

- ३३) प्रमाणित विकास नियंत्रण आणि प्रोत्साहन नियमावलीमधील तरतूद क्र. ६.२.६.१ नुसार विशेष इमारतीबाबत -
- प्रमाणित विकास नियंत्रण नियमावलीमधील नियम क्र. १२.६ (b) नुसार प्रस्तावित इमारतीस भोवताली ६ मी. रुंदीचे पाथवे किमान ४५ टन वजनाचे फायर इंजिनचा भार पेलु शकेल याप्रमाणे डिझाईन करुण विकसीत करणेची जबाबदारी विकासकर्त्याची / अर्जदाराची राहिल.
  - अर्जदारांनी प्रस्ताविल्यानुसार सर्व उंच इमारती स्टिल्ट वर असणे आवश्यक राहिल त्याचबरोबर वाहनतळ सुविधा शासनाने दि. २८.८.२००९ च्या नोटीसी अन्वये अंतिम केलेल्या नियमानुसार प्रस्तावित करणे आवश्यक राहिल.
  - नगर विकास विभागाच्या दि. २८.८.२००९ रोजीच्या अधिसूचना प्रमाणे नियम क्र. ४ मधील टीप - ii प्रमाणे जवळच्या महानगरपालिकेच्या मुख्य अग्निशमन अधिकारी यांनी १५ मी. पेक्षा उंच इमारतीच्या नियोजनातील जिऱ्याचे लिफ्टचे स्थान मान्य केलेले आहे. तथापि या कार्यालयाकडून मंजूरीसाठी शिफारस केलेल्या या बाबतचे नियोजनानुसार 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 नियोजना अनुषंगाने मुख्य अग्निशमन अधिकारी, संचालक, महाराष्ट्र फायर सर्व्हिसेस, मुंबई यांनी पत्र क्र. MFS/५१/२०१४/५६३, दिनांक २७/११/२०१४ ने दिलेल्या Provisional Fire N.O.C. मधील अटी / शर्ती ची पूर्तता करणे अर्जदारांवर बंधनकारक राहिल.
  - प्रमाणित विकास नियंत्रण आणि प्रोत्साहन नियमावलीमधील नियम क्र. ६.२.६.१ नुसार बाबींची पूर्तता तसेच अग्निप्रतिबंधकन उपाययोजनाबाबत भाग - ४ मधील बाबींची पूर्तता करणे अर्जदारांवर बंधनकारक राहिल.
  - नेहमीच्या वापराशिवाय अग्निप्रतिबंधक व्यवस्थेकरीता, पाणीपुरवठा, जलनिस्सारण, सांडपाणी, कचरा विल्हेवाट इत्यादी बाबींची पूर्तता अर्जदाराने स्वखर्चाने, स्वजबाबदारीवर करणे आवश्यक राहिल.
  - प्रमाणित विकास नियंत्रण आणि प्रोत्साहन नियमावलीतील तरतूद क्र. १८ नुसार लिफ्टची सुविधा उपलब्ध करुन देणे आवश्यक राहिल.
  - अशा विकासासाठी इमारतीचे Structural Stability बाबत शासनाच्या नोंदणीकृत Structural Engineer चे प्रमाणपत्र अर्जदाराने आपले कार्यालयात व या कार्यालयात दाखल करणे आवश्यक राहिल.
  - विकासकाने जोत्यापर्यंतचे बांधकाम केल्यानंतर सहा. संचालक नगररचना पुणे यांना कळविणे आवश्यक आहे. तसेच जोत्यापर्यंतच्या बांधकामाना सहा. संचालक नगररचना पुणे यांनी प्रमाणित केल्यानंतरच पुढील बांधकाम करणे अर्जदारांवर बंधनकारक राहिल.
  - अशा इमारतींना भोगवटा प्रमाणपत्र घेणे बंधनकारक आहे व असे भोगवटा प्रमाणपत्र देण्यापूर्वी सर्व अग्निशमन यंत्रणेची पूर्तता करुन अग्निशमन विभागाकडील अंतिम नाहरकत प्रमाणपत्र सादर करणे अर्जदारांवर बंधनकारक राहिल.



- 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 राहिल.
- ३४) उक्त जमिनीवरील सदरचा विकास करतांना जागेवरील भूपृष्ठ रचनेमध्ये अनावश्यक बदल करून नये. तसेच जागेतून जाणारे कोणतेही नैसर्गिक प्रवाहास बाधा येऊ नये व यासाठी आवश्यक ती उपाय योजना करणे जरूर आहे.
- ३५) प्रमाणित विकास नियंत्रण आणि प्रोत्साहन नियमावलीमधील नियम क्र. ७.१ नुसार, संबंधित प्राधिकारी यांनी बांधकाम नकाशे मंजूर केले असल्यास अथवा नसल्यास अथवा त्यांनी जागेवर बांधकामाची पाहणी केली असली तरी, सदर प्रकल्पाचे बांधकाम विकास नियंत्रण नियमावलीनुसार करणेची तसेच भारतीय प्रमाणकानुसार सुरक्षिततेच्या सर्व निकषांचे पालन करून नियोजित बांधकाम करणेची संपुर्ण जबाबदारी जमिनमालक/विकासक यांची असून प्रस्तुत प्रकरणी जमिनमालक/विकासक मे. पित्री व शदर को-ऑप. हौसिंग सोसायटी तर्फे कु.मु.धा. ऑक्सफर्ड रिऑल्टी एल. एल. पी. यांचे अधिकारपत्रधारक श्री. अनिरुध्द शेवलेकर व इतर १ यांनी दिनांक २४/१२/२०१४ रोजी रूपये २००/- स्टॅम्प पेपरवर तसे नोटरीज्ज हमीपत्र क्र. १३७९६/२०१४ सादर केलेले आहे.
- ३६) प्रमाणित विकास नियंत्रण आणि प्रोत्साहन नियमावलीमधील नियमावलीतील नियम क्र. ६.२.११ नुसार उपरोक्त क्षेत्रासाठी सुरक्षा अनामत ठेव जमा करण्याबाबत तरतुद करण्यात आलेली आहे. तथापि, 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 असल्याचे हमीपत्र क्र. ८५६/२०१५, दिनांक २२/०१/२०१५ मध्ये नमुद केलेले आहे. सदरचे बंधपत्र अर्जदार यांचेवर बंधनकारक राहिल.
- ३७) प्रस्तुत प्रकरणी नमुद मिळकत ही भोगवटादार वर्ग २ ची असून प्रकरणी मा. विभागीय आयुक्त कार्यालयाने ७५% नजराणा भरून घेवून अकृषिक प्रयोजार्थ खरेदी-विक्री परवानगी दिलेली आहे. परंतु अर्जदार यांनी त्याच वर्षामध्ये अकृषिक परवानगी न घेता काही कालावधीनंतर अकृषिक परवानगी मिळणेकामी प्रस्ताव सादर केलेला आहे. अशा प्रकरणामध्ये आता बिनशेती परवानगी देताना संभाव्य बिनशेती दराने ५०% नजराणा आकारून पुर्वी खरेदी-विक्री परवानगी वेळी आकारलेला ७५% कृषक दराचा नजराणा वजा करून फरकाची रक्कम वसूल करावी किंवा कसे? याबाबत मागदर्शन होणेकामी या कार्यालयाकडून क्र. पमन/एनए/एसाअर/०३/२०१५, दिनांक ११/०३/२०१५ रोजी प्रस्ताव शासनास सादर करणेत आलेला आहे. तरी प्रकरणी शासन स्तरावरून होणारा निर्णय अर्जदार यांचेवर बंधनकारक राहिल. तसेच भविष्यात नजराणा रक्कम/ काही फरकाची रक्कम निघालेस ती शासनजमा करणे अर्जदार यांचेवर बंधनकारक राहिल. तसेच त्याबाबत अर्जदार यांनी दिनांक २३/०२/२०१५ रोजी नोटरीज्ज प्रतिज्ञापत्र सादर केलेले ते अर्जदार यांचेवर बंधनकारक राहिल.
- ३८) विषयांकित प्रकल्पामध्ये प्रस्तावित केलेले एकुण (Gross FSI+Non FSI) बांधकाम क्षेत्र ११५६६३.०० चौ.मी. आहे. तथापि, या प्रकल्पामध्ये अनुज्ञेय होणारे एकुण कमाल (Gross FSI+Non FSI) बांधकाम क्षेत्र सुमारे ३६६७१८.०० चौ.मी. आहे. त्यामुळे सदर प्रकल्पाकरिता 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. तसेच पर्यावरण विभागाकडील परिपत्रक क्र. SEIAA-२०१४/CR-०२/TC-३ दिनांक ३/०१/२०१४ मधील अटी व शर्तीचे काटेकोरपणे पालन करणे अर्जदार/मालक/ विकासक व वास्तुविशारद यांचेवर बंधनकारक राहिल, असे नमुद केले आहे. त्यानुसार "सदरचे बांधकाम नकाशे हे पर्यावरण विभागाकडील Environment Clearance प्रमाणपत्र मिळणेस अधिन राहून मंजूर करणेत आले आहेत. प्रस्तुत प्रमाणपत्र मिळाले शिवाय प्रत्यक्ष जागेवर बांधकाम/विकास करता येणार नाही." तसेच प्रस्तुतबाबत अर्जदार यांनी दिनांक ०३/०३/२०१५ रोजी सादर केलेला इंडेन्सिटी बॉन्ड अर्जदार यांचेवर बंधनकारक राहिल.
- ४१) सदरची बांधकाम परवानगी, नागरी जमीन कमाल धारणा कायदा १९७६, मुंबई शेतजमीन व कुळकायदा १९४८ या कायद्याचे तरतुदीस पात्र राहून देण्यात आली आहे.
- ४०) सदर मिळकत ही भागेवटादार वर्ग - २ ची असून, सदर मिळकतीच्या अधिकार अभिलेखातील नवीन शर्त शोरा कायम ठेवणेत येत आहे. सदर जमिनीची विक्री करावयाचे झालेस सक्षम अधिकाऱ्यांची विक्री परवानगी घेणे अर्जदार यांचेवर बंधनकारक राहिल.
- ४१) उंच इमारतीच्या अनुषंगाने भारत सरकारच्या संरक्षण मंत्रालयाकडील नाहरकत प्रमाणत्र तसेच सर्व अटी व शर्तीची पूर्तता करणे अर्जदारांवर बंधनकारक राहिल.
- ४२) प्रस्तुत प्रकरणी विकसक यांनी नमुद मिळकतीवरील बांधकामाचा दर्जा, गुणवत्ता व स्ट्रक्चरल स्टॅबीलीटी बाबत व मजबुतीबाबत २०० रु. चे स्टॅम्प पेपरवर दिनांक २४/१२/२०१४ रोजी प्रतिज्ञापत्र / हमीपत्र सादर केले असून त्यास अधिन राहून सुधारीत बांधकाम नकाशांना मंजूरी देणेत येत आहे.
- ४३) कार्यकारी अभियंता खडकवासला पाठबंधारे विभाग पुणे यांचेकडील पत्र क्र. खपावि/प्रशा/भूमी-१/६६६२/२००९, दिनांक ११/०८/२००९ चे पत्रातील अटी व शर्ती अर्जदार यांचेवर बंधनकारक राहिल.
- ४४) प्रस्तुत जमिनीवर भविष्यात नजराणा रक्कम, अकृषिक सा-यांची फरकाची रक्कम, तडजोड शुल्क अशी काही शासकीय रक्कमेची बाकी उद्भवल्यास उपरोक्त रक्कमा भरणे अर्जदारावर बंधनकारक राहिल.
- ४५) प्रस्तुत जमिनीबाबत दिवाणी, फौजदारी व इतर स्वरूपाचा दावा चालू असले तर सदर न्यायालयाचा निर्णय संबंधितावर बंधनकारक राहिल.
- ४६) अर्जदार यांनी सादर केलेली माहिती व कागदपत्रांबाबत व त्यांच्या सत्यतेबाबत संपुर्ण जबाबदारी अर्जदार यांची राहिल.
- ४७) वरील अटी व शर्तीचे पालन करणे यांची संपुर्ण जबाबदारी अर्जदार यांची राहिल.



(सौरभ राव)  
जिल्हाधिकारी, पुणे

प्रति,

मे. पित्री व शरद सहकारी गृहरचना संस्था मर्या,  
तर्फे श्री. अशोक कोठारी व अशोक मोहनानी,  
रा. ५०१, केनसिंगटनकोर्ट, ५ वी गल्ली कोरेगाव पार्क, पुणे ०१