क्र.महसूल/कक्ष-१/टे-७/बां.प./वासुंद्री-कल्याण/ 176462
एसआर-१७/२०२३

जिल्हाधिकारी कार्यालय ठाणे
दिनांक २९/१२/२०२३

वाचले :-

१. श्रीम.सिंथीया मिशेल लुईस व इतर ४ यांचे कु.मु.धा. मे.सी.के.डेव्हलपर्स तर्फे भागीदार श्री.ताहिर निसार कुंगले व इतर १, रा.खडवली, ता.कल्याण, जि.ठाणे यांचे अर्ज दि.३१/०३/२०२३.
२. तहसीलदार कल्याण यांचेकडील चौकशी अहवाल क्र.महसूल/टे-२/जमीनबाब/एसआर-२३/२०२३, दि.२७/०६/२०२३.
३. सहायक संचालक, नगररचना ठाणे यांचेकडील पत्र जा.क्र.बांप/मौ.वासुंद्री/ता.कल्याण/स.नं.२/२/अ/ससंठाणे/६१२५, दि.१/०८/२०२३.
४. दि.१०/१०/२०२३ रोजीचे "महाराष्ट्र जनमुद्रा"व दि.११/१०/२०२३ रोजीचे "जनतेचे जनमत" या वृत्तपत्रात प्रसिध्द केलेला जाहीरनामा
५. उपविभागीय अधिकारी, कल्याण विभाग, कल्याण यांचेकडील पत्र क्र.के.डी./टे-८/भूसंपादन/एसआर-६७/२०२३, दि.०८/०६/२०२३.
६. अर्जदार यांनी सादर केलेले शपथपत्र बंधपत्र दि.२७/०७/२०२३.
७. अर्जदार यांनी सादर केलेले क्षतिपूर्ती बंधपत्र दि.२७/०७/२०२३.
८. अर्जदार यांनी अर्जदार यांनी महाराष्ट्र शेतजमीन (जमीन धारणा कमाल मर्यादा) अधिनियम १९६१ मधील तरतूदीबाबत सत्यप्रतिज्ञापत्र दि.२७/०७/२०२३.
९. शासन, महसूल व वन विभाग यांचेकडील परिपत्रक क्र.एनएए-२०१७/प्र.क्र.११५/टि-१, दि.१९/०८/२०१७.

आदेश :-

ज्या अर्थी, उपोद्घातातील अनु क्र.१ अन्वये ठाणे जिल्हयातील कल्याण तालुक्यातील मौजे-वासुंद्री येथील स.नं.२/२/अ, एकूण क्षेत्र ४९५०.०० पैकी २४००.०० चौ.मी. या जमिनीपैकी २१४३.३० चौ.मी. क्षेत्र रहिवास व २५६.७० चौ.मी. क्षेत्र वाणिज्य प्रयोजनार्थ वापर करण्यासाठी बांधकाम परवानगी मिळणेकामी विनंती अर्ज या कार्यालयास प्राप्त झालेला आहे.

ज्या अर्थी, अर्जदार यांचेकडून दि.१०/१०/२०२३ रोजीचे "महाराष्ट्र जनमुद्रा"व दि.११/१०/२०२३ रोजीचे "जनतेचे जनमत" या वृत्तपत्रात जाहिरनामा प्रसिध्द करणेत आला आहे. याबाबत मुदतीत इकडील कार्यालयाकडे तक्रार अथवा हरकत प्राप्त झालेली नाही.

आणि ज्या अर्थी, सहायक संचालक, नगररचना, ठाणे यांनी त्यांचेकडील पत्र जा.क्र.बांप/मौ.वासुंद्री/ता.कल्याण/स.नं.२/२/अ/ससंठाणे/६१२५, दि.१/०८/२०२३ अन्वये मौजे-वासुंद्री, ता.कल्याण येथील स.नं.२/२/अ, एकूण क्षेत्र ४९५०.०० पैकी २४००.०० चौ.मी. या जमिनीस रहिवास व वाणिज्य प्रयोजनाकरिता बांधकाम नकाशांना परवानगीची शिफारस केली आहे.

त्या अर्थी, महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता, १९६६चे कलम ४२ क व महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगररचना अधिनियम १९६६चे कलम १८ मधील तरतूदीन्वये जिल्हाधिकारी ठाणे यांच्याकडे निहित करण्यांत आलेल्या अधिकारांचा वापर करुन मी जिल्हाधिकारी या आदेशाद्वारे श्रीम.सिंथीया मिशेल लुईस, फ्लाविया रुबिना लुईस, एन. डिसोजा, अनिता बरवाडीस लुईस व डेव्हीड लुईस यांचे नावे असलेली ठाणे जिल्हयातील कल्याण तालुक्यामधील मौजे-वासुंद्री येथील स.नं.२/२/अ, एकूण क्षेत्र ४९५०.०० पैकी २४००.०० चौ.मी. या जमिनीपैकी २१४३.३० चौ.मी. क्षेत्र रहिवास व २५६.७० चौ.मी. क्षेत्र वाणिज्य प्रयोजनार्थ सहायक संचालक, नगररचना, ठाणे यांनी शिफारस केलेनुसार तसेच मंजूर बांधकाम नकाशाप्रमाणे बांधकाम करण्यास खालील शर्तीवर अनुज्ञा (परमिशन) देण्यात येत आहे.

त्या शर्ती अशा :-

१. ही परवानगी महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता, १९६६ मधील कलम ४२ क व महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगररचना अधिनियम १९६६चे कलम १८ मधील तरतूदीनुसार देण्यात आलेली आहे.

२. मंजूर रेखांकनाप्रमाणे जागेवर रस्ते व भूखंड इ. ची प्रत्यक्ष आखणी करुन ती उप अधीक्षक भूमि अभिलेख कल्याण यांचेकडून मोजणी करुन घेण्यात यावी. मोजणी करतेवेळी अंतर्गत रस्त्याची आखणी, खुली जागा व भूखंडाचे बाबतीत योग्य रितीने समन्वय साधणे आवश्यक राहील व मंजूर रेखांकनात आणि मोजणीमध्ये अथवा भूखंडाच्या क्षेत्रामध्ये तफावत आढळल्यास किंवा भूखंडाचे क्षेत्र नियमापेक्षा कमी झाल्यास याप्रकरणी सुधारीत मंजूरी घेणे बंधनकारक राहील. वरीलप्रमाणे मोजणी केलेल्या नकाशाची प्रमाणित प्रत सहायक संचालक, नगररचना, ठाणे व या कार्यालयाच्या अभिलेखासाठी सादर करणे आवश्यक आहे.

३. अर्जदार यांची सदर जागा PESA अधिनियमांतर्गत समाविष्ट असल्यास ग्रामपंचायत ठरावाद्वारे ना-हरकत दाखला घेणे अर्जदार यांचेवर बंधनकारक राहील.

४. अनुज्ञाग्राही यांनी रेरा अधिनियमातील (Maharashtra Real Estate Regulatory Act-२०१६ व २०१७) तरतूदींचे पालन करणे बंधनकारक राहील.

५. नियोजित इमारतीच्या वापरासाठी आवश्यक असणाऱ्या पाण्याची सोय तसेच सांडपाण्याची व मैला निर्मूलनाची व्यवस्था उपलब्ध नसल्यास इमारतीच्या वापरापूर्वी अर्जदाराने करणे आवश्यक राहील.

६. स्थळदर्शक नकाशावर दाखविल्याप्रमाणे रस्त्यापासून प्रस्तावित बांधकामाचे अंतर व नियोजित बांधकामापासून पुढील, मागील अंतरे प्रत्यक्षात जागेवर असली पाहिजेत.

७. प्रस्तावित भूखंडावरील इमारतीचा वापर बांधकाम नकाशामध्ये दर्शविल्याप्रमाणे रहिवास व वाणिज्य वापरासाठीच करणे अर्जदार यांचेवर बंधनकारक राहील.

८. सदर प्रकरणी खालीलप्रमाणे प्रस्तावित बांधकामे करण्यासाठी सुधारीत बांधकाम शिफारस करण्यात येत आहे.

प्रस्तावित केलेल्या इमारतींचा तपशिल						
अ. क्र.	जमिनीचे एकूण क्षेत्र (चौ.मी.)	अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्र (चौ.मी.)	इमारत क्र.	प्रयोजन	प्रस्तावित मजल्याची संख्या	प्रस्तावित P-Line बांधकाम क्षेत्र (चौ.मी.)
१	४९५०.०० पैकी २४००.००	५००७.८५	१	रहिवास व वाणिज्य	भागश: तळ + भागश: स्टिल्ट + ७	४९५५.७६

९. वरील वापर सुरु करण्यापूर्वी रेखांकनातील रस्ते त्यांचे गटारासह वाहतुकीस योग्य होतील असे पक्क्या स्वरुपात बांधण्यांत यावेत व त्याची रुंदी मंजूर रेखाकंनाप्रमाणे ठेवण्यांत यावी.

१०. प्रकरणी तळमजल्यावरील स्वच्छता गृहे व इतर सुविधा इमारतीतील सर्वांच्या वापरासाठी खुल्या ठेवण्यात याव्यात. स्टिल्टचा वापर फक्त वाहनतळासाठी करण्यात यावा, स्टिल्ट दोन बाजुने खुले ठेवणे अर्जदार / विकासक यांचेवर बंधनकारक राहील. तसेच स्टिल्ट बंदिस्त करता येणार नाही.

११. विषयांकित भुखंडावरील प्रस्तावित इमारतीचा रहिवास वापर, इमारतीची उंची व मजले बांधकाम नकाशात दर्शविल्याप्रमाणे ठेवणे आवश्यक आहे.

१२. प्रकरणातील बांधकामाच्या Structural Stability बाबत सर्वस्वी जबाबदारी संबंधीत संरचनात्मक अभियंता व जमीन मालक / विकासक यांची राहील.

१३. प्रस्तावित खुली बाल्कनी, टेरेस कोणत्याही परिस्थितीत बंदिस्त करता येणार नाही. तसेच प्रस्तावित छज्जे यांचा प्रतिबंधित करुन वापर करता येणार नाही.

१४. प्रकाश व वायुविजन यासाठी ठेवलेल्या खिडक्यांचे क्षेत्र हे संबंधीत खोलीच्या क्षेत्राच्या १/१० पेक्षा कमी असणार नाही याची जबाबदारी विकासक/मालक/वास्तुशिल्पी यांची राहील.

१५. मंजूर एकत्रिकृत विकास नियंत्रण आणि प्रोत्साहन नियमावलीतील तरतूद क्र.३.३.९ नुसार प्रस्तावित प्रवेश मार्ग, अंतर्गत रस्ते व पायथे किमान ४५ टन वजनाचे फायर इंजिनचा भार पेलु शकेल याप्रमाणे डिझाईन करुन विकसित करणे विकासकर्त्यावर / जमिनमालकावर बंधनकारक राहील.

१६. इमारतीचे नळ फिटिंगचे काम, सांडपाणी/पावसाचे पाणी यांचे निर्गतीकरणाचे काम कोणत्याही महानगरपालिका किंवा नगरपालिका यांच्याकडे नोंदणीकृत प्लंबरकडून करुन घेणे आवश्यक आहे. सेप्टींक टॅन्कचे अंतर १२.० मी राहणे आवश्यक आहे.

१७. जागेत सांडपाणी अथवा भूपृष्ठात पाणी वाहून नेण्यासाठी जे मार्ग असतील ते अबाधित ठेवावेत.

१८. अर्जदार यांनी सादर केलेली माहिती व कागदपत्रे खोटी अथवा दिशाभूल करणारी असल्यास सदर परवानगी रद्द समजण्यांत येईल.

१९. सदर रेखांकनातील अंतर्गत रस्ते लगतच्या भूखंडधारकास वापरण्यास देणे संबंधित जमीन मालकावर बंधनकारक राहील.

२०. सदर खुली जागा ही कायमस्वरुपी मोकळी करण्यांत यावी. तसेच रेखाकंनातील खुली जागा विकासकाने विकसित करुन ते नाममात्र रु.१/- या दराने स्थानिक नियोजन प्राधिकरणास देखभालीकरिता हस्तांतरित करण्यांत यावी.

२१. प्रस्तावासोबत प्राप्त कागदपत्रांच्या विधिग्राह्यतेबाबत जागा मालक/विकास अधिकारपत्र धारक वास्तूविशारद/सल्लागार अभियंता इत्यादी जबाबदार राहतील.

२२. प्रस्तावित रहिवास व वाणिज्य वापराचे अनुषंगाने आवश्यक ते ना-हरकत (मंजूरी) प्रमाणपत्र प्राप्त करुन घेणे अर्जदार यांचेवर बंधनकारक राहील.

२३. एकत्रिकृत विकास नियंत्रण नियमावलीस अनुसार पायाभूत सुविधांची तरतूद व प्रतिज्ञापत्रातील इतर आशयाचे पालन करणे आवश्यक आहे व त्यानुसार जमीनधारक/विकासक यांनी सोयीसुविधा विकसित करणे अर्जदार यांचेवर बंधनकारक राहील.

२४. प्रादेशिक विकास योजना क्षेत्राच्या नियमावलीतील नियम क्र.७.२ ते ७.७ मधील तरतूदीनुसार बांधकाम जोते तपासणी, अंतिम परवानगी, भोगवटा प्रमाणपत्र, भागश: भोगवटा प्रमाणपत्र व इतर बाबींची कार्यवाही करणे अर्जदार / विकासक / वास्तूविशारद यांचेवर बंधनकारक राहील.

२५. प्रस्तावित जागेवरील बांधकामाचे मंजूर नकाशाप्रमाणे कार्यान्वयन बांधकाम साहित्याची गुणवत्ता व दर्जा, प्रस्तावित इमारतीचे आर.सी.सी. डिझाईन, अग्नीशमन व्यवस्था इत्यादी बाबत जमीनमालक/विकासकर्ता/वास्तूविशारद/सल्लागार अभियंता/स्ट्रक्चरल अभियंता यांची जबाबदारी राहील.

२६. जमीन धारक, विकासक, कॉन्स्ट्रक्टर, वास्तुविशारद, स्ट्रक्चरल इंजिनिअर, साईट सुपरवाईजर यांचे नावे फलकावर (Board) प्रसिध्द करणे अर्जदार यांचेवर बंधनकारक राहील.

२७. बांधकाम तपशिल दर्शविणारा, जागेचे स.नं./हि.नं., क्षेत्र, प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र दर्शविणारा फलक जागेवर लावणे अर्जदार यांचेवर बंधनकारक राहील.

२८. प्रस्तावित इमारतीत ओला कचरा व सुका कचरा यांचे वर्गीकरण व त्यांची विल्हेवाट लावणे याबाबत योग्य ती स्वतंत्र उपाययोजना ही इमारत वापर दाखल्यापूर्वी कार्यान्वित करणे अर्जदार / विकासक यांचेवर बंधनकारक राहील.

२९. नवीन इमारतीच्या आतील बाजूस तसेच इमारतीसमोरील रस्त्याचे सी.सी.टी.व्ही. चित्रीकरण करण्यासाठी बांधकामाच्या ठिकाणी सी.सी.टी.व्ही. यंत्रणा कार्यान्वित करणे अर्जदार / विकासक यांचेवर बंधनकारक राहील.

३०. अर्जदार यांनी परवानगी व्यतिरिक्त वाढीव बांधकाम केल्यास महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगररचना अधिनियम १९६६चे कलम ५२ ते ५५ अनुसार संबंधीत विभागाकडून कार्यवाहीस पात्र राहील.

३१. प्रकल्पाच्या ठिकाणी काम करणाऱ्या कामगारांच्या पात्र शाळाबाह्य मुलांसाठी शिक्षणाची सोय करणे अर्जदार / विकासक यांचेवर बंधनकारक राहील.

३२. महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगररचना अधिनियम १९६६चे कलम ४८ नुसार बांधकाम परवानगी ही दिलेल्या तारखेपासून एक वर्ष पर्यंत वैध असेल त्यानंतर पुढील वर्षासाठी अर्जदार यांनी योग्य त्या कारणासहीत नियोजन प्राधिकरणाकडे विनंती अर्ज करुन परवानगीचे नुतनीकरण मुदत संपणेपूर्वी करणे आवश्यक राहील. परंतू, वाढवलेल्या कालावधीमध्ये जोत्यापर्यंतचे बांधकाम पूर्ण झाले नसेल तर किंवा सद्य:स्थिती जेथे जोते नसेल तेथे अर्जदाराला विकासाच्या परवानगीसाठी नव्याने अर्ज करणे आवश्यक राहील. तसेच नवीन परवानगी घेताना त्यावेळी अस्तित्वात आलेल्या नियमांचा व नियोजित विकास आराखडयाच्या अनुषंगाने छाननी करण्यात येईल व ती बाब अर्जदार/जमीनमालक यांचेवर बंधनकारक राहील.

३३. प्रस्तावित जागा किंवा तिचा भाग भूसंपादन अधिनियम १८९४ तसेच भूमि संपादन पुनर्वसन व पुनर्वसाहत अधिनियम, २०१३ अनुसार किंवा महाराष्ट्र औद्योगिक अधिनियम १९६६ या खालील भुसंपादनासाठी गेल्यास त्यांची सर्वस्वी जबाबदारी अर्जदार यांची राहील व त्याअनुषंगाने बांधकाम परवानगी आदेश रद्द समजणेत येईल.

३४. प्रस्तावित बांधकाम हे नकाशात दर्शविलेल्या मजल्यापेक्षा जास्त मजल्याचे असू नये.

३५. प्रस्तावित जागेवरील बांधकाम करतांना आय.एस.१३९२०-१९९३ भूकंपरोधक आर.सी.सी. डिझाईन नुसार बांधकाम घटकांचे नियोजन अर्हताप्राप्त नोंदणीकृत स्ट्रक्चरल इंजिनिअर यांचेकडून करुन घेणे आवश्यक असून त्यांचे देखरेखीखाली नियोजित इमारतीचे बांधकाम पूर्ण करणे अर्जदार /विकासकर्ता यांचेवर बंधनकारक राहील.

३६. प्रस्तावित रेखांकन /बांधकामासाठी पोहच रस्ता तसेच अंतर्गत रस्ता व इतर सोयी सुविधा जसे जल:निस्सारण, मल:निस्सारण व पाणी पुरवठा इत्यादी सर्व बाबींचा विकास अर्जदार यांनी स्वखर्चाने पूर्ण करणे बंधनकारक राहील. त्याशिवाय नियोजित वापर सुरु करता येणार नाही.

३७. अशी परवानगी देणाऱ्या प्राधिकाऱ्याकडून अशा भूखंडाची किंवा त्यांचे जे कोणतेही उपभूखंड करण्याबाबत मंजूरी मिळाली असेल त्या उपभूखंडाची आणखी पोटविभागणी करता कामा नये. तसेच पोटहिस्सा मोजणी करुन कमी जास्त पत्रक करुन घेणे अर्जदार यांचेवर बंधनकारक राहील.

३८. अनुज्ञाग्राही व्यक्तीने (ग्रँटीने) अशा जमिनीचा वापर व त्यावरील इमारतीच्या आणि किंवा अन्य बांधकामाचा उपयोग उक्त जमिनीचा ज्या प्रयोजनार्थ उपयोग करण्यांस परवानगी देण्यांत आली असेल त्या प्रयोजनार्थ केवळ केला पाहिजे आणि त्याने अशी जमीन किंवा तिचा कोणताही भाग किंवा अशी इमारत यांचा इतर कोणत्याही प्रयोजनार्थ जिल्हाधिकारी ठाणे यांच्याकडून तशा अर्थाची आगाऊ लेखी परवानगी मिळविल्याशिवाय वापर करता कामा नये. इमारतीच्या वापरावरुन जमिनीचा वापर ठरविण्यांत येईल.

३९. अनुज्ञाग्राही व्यक्तीस असा भूखंड विकावयाचा असेल किंवा त्यांनी इतर प्रकारे विल्हेवाट लावायची असेल तर अशा अनुज्ञाग्राही व्यक्तीने तो भूखंड या आदेशात आणि सनदीमध्ये नमूद केलेल्या शर्तीचे पालन करुनच विकणे किंवा अशा शर्तीनुसारच त्याची अन्य प्रकारे विल्हेवाट लावणे आणि त्यांचे निष्पादित केलेल्या विलेखात तसा खास उल्लेख करणे हे त्यांचे कर्तव्य असेल.

४०. या आदेशाच्या दिनांकापासून एक वर्षाच्या कालावधीत अनुज्ञाग्राही व्यक्तीने अशा जमिनीचा बिगरशेती प्रयोजनासाठी वापर करण्यास सुरुवात केला पाहिजे. मात्र वेळोवेळी असा कालावधी वाढविण्यात आला असेल तर ती गोष्ट अलाहिदा. अनुज्ञाग्राही व्यक्तीने उपरोक्त प्रमाणे न केल्यास ही परवानगी रद्द करण्यांत आली असल्याचे समजण्यांत येईल.

४१. सर्व पायाभूत सुविधांची तरतूद अर्जदाराने करणे आवश्यक आहे.

४२. अनुज्ञाग्राही व्यक्तीने (अ) जिल्हाधिकारी व संबंधित स्थानिक स्वराज्य संस्था यांचे समाधान होईल अशा रितीने अशा जमिनीत रस्ते, गटारे वगैरे बांधून आणि (ब) भूमापन विभागाकडून अशा भूखंडाची मोजणी व त्यांचे सिमांकन करुन ती जमीन या आदेशाच्या तारखेपासून एक वर्षाच्या आत मंजूर आराखडयाप्रमाणेच काटेकोरपणे विकसित केली पाहिजे आणि अशा रितीने ती जमीन विकसित केली जाई पर्यंत त्या जमिनीची कोणत्याही रितीने विल्हेवाट लावता कामा नये.

४३. स्थळ आराखडयात किंवा इमारतीच्या नकाशात निर्दिष्ट केल्याप्रमाणे इतक्या जोते क्षेत्रावर बांधकाम करण्याविषयी ही परवानगी देण्यांत आलेली आहे. सदर भूखंडातील नकाशात दर्शविल्याप्रमाणेच उर्वरित क्षेत्र विना बांधकाम मोकळे सोडले पाहिजे.

४४. अनुज्ञाग्राही व्यक्तीने अशा जमिनीचे बिगरशेतकी प्रयोजनार्थ वापर करण्यांस ज्या दिनांकापासून सुरुवात केली असेल किंवा ज्या दिनांकास त्याने अशा जमिनीच्या वापरात बदल केला असेल तर तो दिनांक त्याने एक महिन्याच्या आंत तलाठीमार्फत कल्याण तहसीलदारांस कळविले पाहिजे. जर तो असे करण्यास चुकेल तर महाराष्ट्र जमीन महसूल (जमिनीच्या वापरातील बदल व बिगरशेतकी आकारणी) नियम १९६९ मधील नियम ६ अन्वये त्यांच्यावर कार्यवाही करण्यांस असा अनुज्ञाग्राही पात्र ठरेल.

४५. प्रस्तावित इमारत किंवा कोणतेही काम (असल्यास) त्यांच्या बांधकामास सुरुवात करण्यापूर्वी अनुज्ञाग्राही व्यक्तीने (ग्रँटीने) सहायक संचालक नगररचना, ठाणे यांची असे बांधकाम करण्याविषयीची आवश्यक ती परवानगी मिळविणे हे अशा व्यक्तीवर बंधनकारक असेल.

४६. सदरहू आदेशाच्या दिनांकापासून सदर अनुज्ञाग्राहीने त्या जमिनीच्या संबंधात दर चौ.मी. बाबत रहिवास वापराकरीता रुपये ०-१०-० दराने व वाणिज्य वापराकरीता ०-३०-० रुपये दराने बिगरशेतकी आकारणी दिली पाहिजे किंवा परवानगीच्या तारखेच्या पूर्वलक्षी प्रभावाने अथवा त्यानंतर अंमलात येणारे बिनशेती दराने बिनशेती आकार देणे बंधनकारक राहिल. अशा

जमिनीच्या वापरात कोणत्याही प्रकारचा बदल करण्यांत आला तर त्या प्रसंगी निराळया दराने बिगरशेतकी आकारणीच्या हमीची मुदत अजून समाप्त व्हावयाची आहे ही गोष्ट विचारांत घेण्यांत येणार नाही.

४७. अनुज्ञाग्राही व्यक्तीने सदर जागेची अतितातडी मोजणी फी रक्कम रु.६,०००/- (अक्षरी रक्कम रुपये सहा हजार मात्र) भारतीय स्टेट बँक शाखा ठाणे चलन क्र.GRN MH0 12601182 202324M, दि.१९/१२/२०२३ अन्वये शासन जमा केली आहे. तरी जमिनीची तीन महामध्ये मोजणी करुन घेणे अनुज्ञाग्राही यांचेवर बंधनकारक राहील.

४८. अनुज्ञाग्राही यांनी बिगरशेतकी आकारणीच्या पाचपट रक्कम रु.१,४५५/- (अक्षरी रक्कम रुपये एक हजार चारशे पंचावन्न मात्र) रुपांतरीत कर (कन्व्हर्शन टॅक्स) भारतीय स्टेट बँक शाखा ठाणे चलन क्र.GRN MH0 12600623 202324M, दि.१९/१२/२०२३ अन्वये शासन जमा केली आहे.

४९. अनुज्ञाग्राही यांनी वार्षिक अकृषिक आकारणी रक्कम रु.३०१/- (अक्षरी रक्कम रुपये तीनशे एक मात्र) भारतीय स्टेट बँक शाखा ठाणे चलन क्र.GRN MH0 12600851 202324M, दि.१९/१२/२०२३ अन्वये शासन जमा केली आहे.

५०. अनुज्ञाग्राही व्यक्तीने नकाशात दर्शविल्याप्रमाणे सिमांतिक मोकळे अंतर (ओपन मार्जीनल डिस्टेंसेस) सोडले पाहिजे.

५१. सदर जमिनीच्या बिगरशेतकी वापरास प्रारंभ केल्याच्या दिनांकापासून दोन वर्षाच्या कालावधीत अनुज्ञाग्राहीने अशा जमिनीवर आवश्यक ती इमारत बांधली पाहिजे. अन्यथा सदरहू आदेश रद्द समजण्यांत येईल व अनुज्ञाग्राही यांना अकृषिक परवानगीसाठी नव्याने अर्ज सादर करावा लागेल.

५२. पूर्वीच मंजूर केलेल्या नकाशाबरहुकुम अगोदरच बांधलेल्या इमारतीत अनुज्ञाग्राहीने कोणतीही भर घालता कामा नये किंवा ती मध्ये कोणताही फेरबदल करता कामा नये. मात्र अशी भर घालण्यासाठी किंवा फेरबदल करण्यासाठी जिल्हाधिकाऱ्यांची परवानगी घेतली असेल आणि अशा भरीचे किंवा फेरबदलाचे नकाशे मंजूर करुन घेतले असतील तर ती गोष्ट वेगळी.

५३. अनुज्ञाग्राही व्यक्तीने आजुबाजुच्या परिसरांत अस्वच्छता व घाण निर्माण होणार नाही अशा रितीने आपल्या स्वत:च्या खर्चाने आपली पाणी पुरवठयाची व सांडपाण्याचा निचरा करण्याची व्यवस्था केली पाहिजे.

५४. या आदेशात आणि सनदीमध्ये नमूद केलेल्या शर्तीपैकी कोणत्याही शर्तीचे अनुज्ञाग्राही व्यक्तीने उल्लंघन केल्यास उक्त अधिनियमाच्या उपबंधान्वये असा अनुज्ञाग्राही ज्या कोणत्याही शास्तीस पात्र ठरेल त्या शास्तीस बाधा न येऊ देता ठाण्याच्या जिल्हाधिकाऱ्यास तो निर्दिष्ट करेल असा दंड आणि आकारणी भरल्यानंतर उक्त जमीन किंवा भूखंड अर्जदारांच्या ताब्यात राहू देण्याचा अधिकार असेल.

५५. वरील खंड (अ) मध्ये काहीही अंतर्भूत असले तरीही या परवानगीच्या तरतूदीविरुध्द जाऊन कोणतीही इमारत किंवा बांधकाम उभे करण्यांत आले असेल किंवा तरतूदी विरुद्ध या इमारतीच्या किंवा बांधकामाचा वापर करण्यांत आला असेल तर विनिर्दिष्ट मुदतीच्या आंत अशा रितीने उभारलेली इमारत काढून टाकण्याविषयी किंवा तीत फेरबदल करण्याविषयी ठाण्याच्या जिल्हाधिकाऱ्याने निर्देश देणे विधी संमत असेल तसेच ठाण्याच्या जिल्हाधिकाऱ्याला अशी इमारत किंवा बांधकाम काढून टाकण्याचे किंवा तीत फेरबदल करण्याचे काम करवून घेण्याचा किंवा त्या प्रित्यर्थ आलेला खर्च अनुज्ञाग्राही व्यक्तीकडून जमीन महसूलाची थकबाकी म्हणून वसूल करुन घेण्याचा अधिकार असेल.

५६. जमिनीच्या बिगरशेतकी वापरास प्रारंभ केल्याच्या दिनांकापासून एक महिन्याच्या कालावधीत अनुज्ञाग्राही व्यक्तीने महाराष्ट्र जमीन महसूल (जमिनीच्या वापरात बदल व बिगरशेतकी आकारणी) नियम १९६९ यातील अनुसूची पाच मध्ये दिलेल्या नमुन्यात सनद करुन देऊन तीत या आदेशातील सर्व शर्ती समाविष्ट करणे त्यास बंधनकारक असेल.

५७. महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगररचना अधिनियम १९६६चे कलम १२४ब मध्ये शासनाने नमूद केल्यानुसार या क्षेत्रासाठी लागू केलेल्या विकास शुल्काप्रमाणे या क्षेत्रासाठी विकास शुल्काची (Development Charges) रक्कम रु.६८,०००/- (अक्षरी रक्कम रुपये अडूसष्ट हजार मात्र) अनुज्ञाग्राही यांनी Collector Thane and Planning Authority या नावाने एचडीएफसी बँक, शाखा टिटवाळा, कल्याण यांचेकडील Demand Draft नं.०००२२०, दि.१८/१२/२०२३ नुसार भारतीय स्टेट बँक, शाखा कलेक्टर कॅम्पस येथे दि.१९/१२/२०२३ अन्वये शासन जमा केलेला आहे.

५८. विषयांकित प्रकरणी शासन निर्णय क्र.बीसीए-२००९/प्र.क्र.१०८/कामगार-७अ, दि.१७/६/२०१० व शासन निर्णय क्र.बीसीए-२००९/प्र.क्र.१०८/कामगार ७अ, दि.२१ जुलै २०११ अन्वये कामगार उपकराची रक्कम रक्कम रु.१२,२३,०००/- (अक्षरी रक्कम रुपये बारा लाख तेवीस हजार मात्र) अनुज्ञाग्राही यांनी Maharashtra State Welfare Board for Building & other Construction Workers Mumbai या नावाने एचडीएफसी बँक, शाखा टिटवाळा, कल्याण यांचेकडील Demand Draft नं.०००२१९, दि.१८/१२/२०२३ नुसार सेंट्रल बँक ऑफ इंडीया, शाखा ठाणे येथे दि.२०/१२/२०२३ अन्वये शासन जमा केलेला आहे.

५९. विकासकाने प्रस्तावित विकासासंदर्भात विकास आकार मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण यांचेकडे भरणा करणे आवश्यक आहे.

६०. महाराष्ट्र इमारत व इमारत कामगार कल्याण उपकर नियम २००७ मधील तरतूदी जमिनधारक / विकासक यांचेवर बंधनकारक राहतील.

६१. नियोजित जागेवरुन विद्यमान विद्युतवाहीनी जात असल्यास उक्त विद्युतवाहीनीच्या क्षमतेच्या अनुषंगाने आवश्यक ते सामासिक अंतर मंजूर विकास नियंत्रण नियमावलीप्रमाणे प्रत्यक्ष जागेवर सोडणे अर्जदार यांच्यावर बंधनकारक राहील.

६२. अनुज्ञाग्राही यांनी सहायक संचालक, नगररचना, ठाणे यांचेकडील बांधकाम नकाशा व्यतिरिक्त जादा बांधकाम केल्यास अगर बांधकामामध्ये बदल करुन जादा चटईक्षेत्र निर्देशांक वापरल्यास अनुज्ञाग्राही हे महाराष्ट्र प्रादेशिक नगररचना अधिनियम १९६६चे कलम ५२ अन्वये फौजदारी स्वरुपाचा गुन्हा दाखल करण्यांस पात्र रहातील व असे जादा बांधकाम दूर करण्यास पात्र राहिल.

६३. मंजूर एकत्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली, २०२० (UDCPR-२०२०) मधील विनियम क्र.१३.३ नुसार रेन वॉटर हार्वेस्टींग सिस्टम कार्यान्वित करणे अनुज्ञाग्राही यांचेवर बंधनकारक राहील.

६४. शासनाचे नगर विकास विभागाकडील परिपत्रक क्र.DCR-१०९४/९०२९/UD-११ दि.१९/९/१९९५ अन्वये सदरहू इमारतीवर सोलर-वॉटर-हिर्टींग सिस्टम बसविणे आवश्यक राहील.

६५. शासनाचे नगर विकास विभागाकडील परिपत्रक क्र TBP-४३२००/२१३३/CR-२३०/०१/UD-११ दि.१०/०३/२००५ अन्वये सदर इमारतीवर रेनवॉटर हार्वेस्टिंग सिस्टीम जागेवरील इमारतीमध्ये कार्यान्वित करणे आवश्यक राहील.

६६. अर्जदार यांनी सादर केलेली कागदपत्रे खोटी अथवा बनावट असलेचे आढळून आल्यास सदरची बिनशेती परवानगी आपोआप रद्द झालेचे समजणेत येईल.

६७. मोजणी नकाशावर विषयांकित जागेच्या नैऋत्य दिशेस रस्ता दर्शविलेला आहे. सदरचा ग्रामीण मार्ग क्र.१४३ आहे. विषयांकित रस्त्याच्या आखणी जागेचा काही भाग बाधित होत असून तो रेखांकन नकाशावर दर्शविलेला आहे. त्याबाबत संबंधीत विभागाचा ना-हरकत दाखला घेणे अर्जदार / विकासक यांचेवर बंधनकारक राहील

६८. सहायक संचालक, नगररचना, ठाणे उपोद्घातातील अ.क्र.३च्या आदेशातील शिफारस प्रमाणपत्रामध्ये नंतर कोणत्याही स्वरुपात बदल झाल्यास त्यानुसार सुधारीत बांधकाम परवानगी घेणे अर्जदारावर बंधनकारक राहिल.

६९. प्रस्तावित मिळकतीवर बांधकाम करतांना भराव करावा लागल्यास त्यामुळे नैसर्गिक पाण्याच्या प्रवाहात अडथळा निर्माण होणार नाही व चुर्त:सिमा खातेदारांची तक्रार प्राप्त होणार नाही त्याची सर्वस्वी जबाबदारी अनुज्ञाग्राही यांची राहिल.

७०. प्रस्तावित जागेची बांधकाम आदेश पारीत झाल्यानंतर मोजणी करुन घेणे बंधनकारक राहील व ती मोजणी बांधकाम सुरु करणेपूर्वी करुन घेणे बंधनकारक राहील. तसेच क्षेत्रामध्ये तफावत आल्यास सुधारीत बांधकाम परवानगी घेणे अनुज्ञाग्राही यांचेवर बंधनकारक राहील.

७१. सदरची परवानगी हि महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता १९६६चे कलम १५७चे तरतूदीनुसार आजरोजीचे अभिलेखावरुन देणेंत येत आहे. सदरचे मिळकती बाबतचे कोणतेही अभिलेख अथवा फेरफार हे कोणत्याही सक्षम न्यायालयाने रद्द केल्यास सदर परवानगी ही आपोआप रद्द झाली असे समजणेत येईल व याकरिता कोणतेही स्वतंत्र आदेश काढणेची आवश्यकता राहणार नाही.

७२. प्रस्तूत जमिनीच्या मालकी हक्कासंदर्भात भविष्यात कोणत्याही प्रकारचा वाद उद्भवल्यास त्याची सर्वस्वी जबाबदारी अनुज्ञाग्राही यांची राहिल.

७३. या आदेशान्वये जमिनीचे फक्त कृषिक प्रयोजनाकडून अकृषिक प्रयोजनाकडे रुपांतर करणेत येत असून, मालकी हक्कामध्ये कोणताही बदल करणेत येत नाही. सदरचे आदेश म्हणजे मालकी हक्काचे प्रमाणपत्र नाही. प्रश्नांकित जमिनीचे मालकी हक्काबाबत भविष्यात काही वाद उद्भवल्यास किंवा न्यायालयात जमिनीचे मालकी हक्काबाबत बदल झाल्यास अकृषिक परवानगी एकतर्फी रद्द होण्यास अर्जदार हे पात्र राहतील.

७४. वरील कोणत्याही अटी व शर्तीचा भंग झाल्यास सदरची बांधकाम परवानगी रद्द होईल.

सही/-
(अशोक शिनगारे)
जिल्हाधिकारी ठाणे

प्रति,
श्रीम.सिंथीया मिशेल लुईस व इतर ४ यांचे कु.मु.धा.
मे.सी.के.डेव्हलपर्स तर्फे भागीदार श्री.ताहिर निसार कुंगले व इतर १,
रा.खडवली, ता.कल्याण, जि.ठाणे

प्रत :- तहसीलदार कल्याण यांचेकडे माहितीसाठी व आवश्यक त्या कार्यवाहीसाठी.

२/- अनुज्ञाग्राही व्यक्तीने सदर जमिनीचा एक वर्षाचे आंत बिगरशेतकी प्रयोजनार्थ वापर करण्यांस सुरुवात केली आहे किंवा कसे याबाबतच्या त्याच्या अहवालावर त्याने लक्ष ठेवले पाहिजे. असा अहवाल मिळाल्यानंतर अनुज्ञाग्राही व्यक्तीकडून त्याने बिगरशेतकी वापरास प्रारंभ केल्याच्या दिनांकापासून बिगरशेतकी आकारणीची रक्कम वसूल करण्याकरिता नोंद घेण्याची

पुस्तिकामधील तालुका नमुना नं.२ व गांव नमुना नं.२ यामध्ये आवश्यक ती नोंद घेण्याची तजवीज केली पाहिजे. जमीन ताब्यात असलेल्या व्यक्तीस जमिनीची मोजणी फी दिली असल्यामुळे त्या बाबतीत सदर तहसीलदाराने उप अधीक्षक भूमि अभिलेख कल्याण यांस तसे कळविले पाहिजे आणि त्यासोबत मंजूर नकाशे व संबंधित जमिनीच्या बाबतीत अधिकार अभिलेखाचे उतारे पाठविले पाहिजेत.

प्रत :- उपविभागीय अधिकारी कल्याण विभाग, कल्याण यांस माहितीसाठी

प्रत :- उप अधीक्षक भूमि अभिलेख कल्याण यांना माहितीसाठी प्रत आगावू पाठविण्यांत येत आहे.

५/- सोबत चलन दि.१९/१२/२०२३ची प्रत जोडली आहे. प्रकरणी अनुज्ञाग्राही यांनी सदर जागेची अतितातडीची मोजणी फी शासन जमा केली आहे. तरी प्रकरणी विहीत कालावधीत नियमानुसार मोजणीची योग्य ती कार्यवाही करावी.

प्रत :- मा.आयुक्त, कोकण विभाग, कोकण भवन, नवी मुंबई यांचेकडे माहितीसाठी सविनय सादर

प्रत :- सहायक संचालक नगररचना, ठाणे यांचेकडे माहितीसाठी रवाना.

प्रत :- तलाठी सजा वासुंद्री, ता.कल्याण, जि.ठाणे यांचेकडे माहितीसाठी रवाना.

प्रत :- कार्यालयीन संचिका

{स्थळ प्रतीवर मा.जिल्हाधिकारी यांची स्वाक्षरी असे}

(रेवण लेंभे)
तहसीलदार (महसूल)
जिल्हाधिकारी कार्यालय ठाणे