क्र.महसुल/क-१/टे. क्र.७/एनएपी/बल्याणी-कल्याण/एसआर-१७४/२०१२
जिल्हाधिकारी कार्यालय ठाणे
दिनांक : 26 FEB 2013

NA

वाचले :-

१. श्री. अब्दुल मजिद खान यांचे कु.मू.धा. श्री. ओम प्रकाश तियारी रा. शॉप नं. १२०, ओम टॉवर, पहिला मजला, अंबरनाथ रोड, वालधुनी, कल्याण (पू) जि. ठाणे यांचा दि. ३०/०७/२०१२ व दिनांक २९/११/२०१२ रोजीचा अर्ज.

२. तहसिलदार कल्याण यांचेकडील चौकशी अहवाल क्र.जमिनबाब/टे-२/कावि-२०६०/एसआर-९७/२०१२, दि. १०/०९/२०१२

३. नगररचनाकार कल्याण डोंबिवली महानगरपालीका कल्याण यांचेकडील अंतरिम **स्वरुपाची मंजुरी (I.O.D.)** क्र. कडोंमपा/नरवि/ बाप/कावि-२०१२-१३/११८ दि. २६/०७/२०१२.

४. दैनिक **"महाराष्ट्र जनमुद्रा"** या जिल्हास्तरीय वृतपत्रामध्ये दि. १४/०८/२०१२ रोजी व दैनिक "जनमत" तालुकास्तरीय वृत्तपत्रामध्ये दि. १४/०८/२०१२ रोजी प्रसिध्द केलेला जाहीरनामा.

५. भूसंपादन विभागाकडील अनौपचारिक संदर्भ
१) विशेष भुसंपादन अधिकारी लघु पाटबंधारे, ठाणे यांचेकडील
क्र. भुसं./ल.पा./टे-१/एसआर/११९/२०१२ दि. २८/०८/२०१२,
२) भुमि संपादन विशेष अधिकारी (विशेष घटक), ठाणे यांचेकडील
क्र. भुसंविअ/नाहदा/१७७७ दि.०८/१०/२०१२
३) विशेष भूसंपादन अधिकारी मेट्रो सेंटर-३, ठाणे यांचेकडील
क्र.भूसं./मे.सें.३/एसआर-९२८ दि. २७/०८/२०१२
४) उपविभागीय अधिकारी ठाणे विभाग ठाणे यांचेकडील
क्र.टिडी/टे-५/भू.सं.दा./कावि- /एसआर-३०१/२०१२, दि.२३/०८/२०१२
५) विशेष भू-संपादन अधिकारी उल्हास खोरे प्रकल्प ठाणे यांचेकडील
क्र.भूसंपादन/टे.नं.४/सो-४३५७१/१२ दि ०५/०९/२०१२
६) विशेष भूसंपादन अधिकारी, लघु पाटबंधारे ठाणे ५वा माळा यांचेकर्डील
क्र.भूसंपादन/एसआर/टे-१/यशी-९८३, दि.११/०९/२०१२

८. अर्जदार यांनी सादर केलेले शपथपत्र बंधपत्र दि. ३०/०८/२०१२

९. अर्जदार यांनी सादर केलेले हमीपत्र कम प्रतिज्ञापत्र दि. ३०/०८/२०१२
१०. अर्जदार यांनी सादर केलेले प्रतिज्ञापत्र दि. ३०/०८/२०१२

आदेश :-

ज्याअर्थी, उपोद्घातातील अ.क्र. १ अन्वये ठाणे जिल्ह्यातील कल्याण तालुक्यातील मौजे-बल्याणी, ता.कल्याण येथील स.नं. ७३/३७क क्षेत्र २१००.०० चौ.मी. क्षेत्रास रहिवास व वाणिज्य प्रयोजनार्थ वापर करण्यासाठी बिनशेती परवानगी मिळण्याबाबत अर्ज केलेला आहे.

ज्याअर्थी, अर्जदार यांनी **दि. १४/०८/२०१२ रोजीचे "महाराष्ट्र जनमुद्रा"** या जिल्हास्तरीय व दि. १४/०८/२०१२ रोजीचे दैनिक "जनमत" या तालुकास्तरीय वृत्तपत्रामध्ये जाहिरनामा प्रसिध्द करणेत आला आहे. मुदतीत इकडील कार्यालयाकडे तक्रार अथवा हरकत प्राप्त झालेली नाही.

आणि ज्याअर्थी, कल्याण-डोंबिवली महानगरपालीका कल्याण यांनी त्यांचेकडील **क्र. कडोंमपा/नरवि/ बाप/कावि-२०१२-१३/११८ दि. २६/०७/२०१२** अन्वये मौजे- बल्याणी, ता.कल्याण येथील स.नं. ७३/३७क क्षेत्र २१००.०० चौ.मी. जमिनीस अंतरिम स्वरुपाचे मंजूरीपत्र (I.O.D.) दिलेली असून बांधकाम नकाशे मंजूर केलेले आहेत.

त्याअर्थी, आता महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६ चे कलम ४४ अन्वये जिल्हाधिकारी ठाणे यांच्याकडे निहित करण्यांत आलेल्या अधिकारांचा वापर करुन उक्त जिल्हाधिकारी या आदेशाद्वारे श्री. आब्दुल मजिद खान यांना ठाणे जिल्हयातील कल्याण तालुक्यामधील मौजे- बल्याणी, ता.कल्याण येथील स.नं. ७३/३७क क्षेत्र २१००.०० चौ.मी. पयील क्षेत्र २०१९.१९ चौ.मी. क्षेत्रास रहिवास व ८०.८१ चौ.मी. क्षेत्रास वाणिज्य या बिगरशेतकी प्रयोजनार्थ वापर करण्याबाबत पुढील शर्तीवर अनुज्ञा (परमीशन) देण्यांत येत असुन कल्याण डोंबिवली महानगरपालिका यांचेकडील मंजुर बांधकाम नकाशाप्रमाणे खालील क्षेत्रावर बांधकाम अनुज्ञेय राहणार नाही.

१) रोड सेट बॅक एरिया (एक्झीस्टींग रोड)	१०५.०० चौ.मी.
२) प्रपोज रोड	१००.०० चौ.मी.
३) रिक्रिएशन ग्राऊंड	२८४.२५ चौ.मी.
	४८९.२५ चौ.मी.

त्या शर्ती अशा:-

१. ही परवानगी अधिनियम त्याखालील केलेले नियम यांना अधिन ठेवून देण्यांत आलेली आहे.

२. अनुज्ञाग्राही व्यक्तीने (ग्रँटीने) अशा जमीनीचा वापर व त्यावरील इमारतीच्या आणि किंवा अन्य बांधकामाचा उपयोग उक्त जमीनीचा 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.

३. अशी परवानगी देणा-या प्राधिका-याकडून अशा भूखंडाची किंवा त्यांचे जे कोणतेही उपभूखंड करण्याबाबत मंजूरी मिळाली असेल त्या उपभूखंडाची आणखी पोटविभागणी करता कामा नये.

४. अनुज्ञाग्राही व्यक्तीने (अ) जिल्हाधिकारी व संबंधित नगरपालिका प्राधिकरण यांचे समाधान होईल अशा रीतीने अशा जमीनीत रस्ते, गटारे वगैरे बांधून आणि (ब) भूमापन विभागाकडून अशा भूखंडाची मोजणी व त्यांचे सीमांकन करुन ती जमीन या आदेशाच्या तारखे पासुन एक वर्षाच्या आंत मंजूर आराखडयाप्रमाणेच काटेकोरपणे विकसित केली पाहिजे आणि अशा रीतीने ती जमीन विकसित केली जाई पर्यंत त्या जमीनीची कोणत्याही रीतीने विल्हेवाट लावता कामा नये.

५. अनुज्ञाग्राही व्यक्तीस असा भुखंड विकावयाचा असेल किंवा त्यांनी इतर प्रकारे विल्हेवाट लावायची असेल तर अशा अनुज्ञाग्राही व्यक्तीने तो भुखंड 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.

६. या सोबत जोडलेल्या स्थळ आराखडयात आणि किंवा इमारतीच्या नकाशात निर्दिष्ट केल्याप्रमाणे इतक्या जोते क्षेत्रावर बांधकाम करण्याविषयी ही परवानगी देण्यांत आलेली आहे. सदर भुखंडातील नकाशात दर्शविल्याप्रमाणेच उर्वरित क्षेत्र विना बांधकाम मोकळे सोडले पाहिजे.

६अ) प्रस्तावित बांधकाम हे नकाशात दर्शविलेल्या मजल्यापेक्षा जास्त मजल्याचे असू नये.

७. प्रस्तावित इमारत किंवा कोणतेही काम (असल्यास) त्यांच्या बांधकामास सुरुवात करण्यापुर्वी अनुज्ञाग्राही व्यक्तीने (ग्रँटीने) कल्याण-डोंबिवली महानगरपालिका यांची असे बांधकाम करण्याविषयीची आवश्यक ती परवानगी मिळविणे हे अशा बाबतीत बंधनकारक असेल.

८. अनुज्ञाग्राही व्यक्तीने सोबत जोडलेल्या नकाशात दर्शविल्याप्रमाणे सीमांतिक मोकळे अंतर (ओपन मार्जीनल डिस्टेंसेस) सोडले पाहिजे.

९. या आदेशाच्या दिनांकापासून एक वर्षाच्या कालावधीत अनुज्ञाग्राही व्यक्तीने अशा जमीनीचा बिगर शेती प्रयोजनासाठी वापर करण्यास सुरुवात केली पाहिजे. मात्र वेळोवेळी असा कालावधी वाढविण्यात आला असेल तर ती गोष्ट अलाहिदा. अनुज्ञाग्राही व्यक्तीने उपरोक्त प्रमाणे न केल्यास ही परवानगी रदद करण्यांत आली असल्याचे समजण्यांत येईल.

१०. अनुज्ञाग्राही व्यक्तीने अशा जमीनीचे बिगर शेतकी प्रयोजनार्थ वापर करण्यांस ज्या दिनांकापासून सुरुवात केली असेल किंवा ज्या दिनांकास त्याने अशा जमीनीच्या वापरात बदल केला असेल तर तो दिनांक त्याने एक महिन्याच्या आंत तलाठयामार्फत कल्याण तहसिलदारांस कळविले पाहिजे. जर तो असे करण्यास चुकेल तर महाराष्ट्र जमीन महसुल (जमीनीच्या वापरातील बदल व बिगरशेतकी आकारणी) नियम १९६९ मधील नियम ६ अन्वये त्याच्यावर कार्यवाही करण्यांस असा अनुज्ञाग्राही पात्र ठरेल.

११. सदरहू आदेशाच्या दिनांकापासून सदर अनुज्ञाग्राहीने त्या जमिनीच्या संबंधात दर चौ.मी. मागे रुपये ०-५१-६ दराने बिगर शेतकी 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 बिगर शेतकी आकारणीच्या हमीची मुदत अजून समाप्त व्हावयाची आहे ही गोष्ट विचारांत घेण्यांत येणार नाही.

१२. सदर जागेची अती तातडीची मोजणी फी रक्कम रु. १२०००/- (अक्षरी रु. बारा हजार मात्र) चलन क्र. ५४/२०१३, दि. २१/०१/२०१३, भारतीय स्टेट बँक, शाखा ठाणे यांचेकडील चलन क्र. ३६४ दिनांक २१/०१/२०१३ अन्वये शासन जमा केली आहे.

१३. भूमापन विभागाकडून जमीनीची मोजणी करण्यात आल्या नंतर अशा जमीनीचे जितके क्षेत्रफळ आढळून येईल तितक्या क्षेत्रफळानुसार या आदेशात आणि सनदीमध्ये नमूद केलेले क्षेत्र तसेच बिगरशेतकी आकारणी यांत बदल करण्यांत येईल

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

१५. पुर्वीच 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 जिल्हाधिका-यांची परवानगी घेतली असेल आणि अशा भरीचे किंवा फेरबदलाचे नकाशे मंजूर करुन घेतले असतील तर ती गोष्ट वेगळी.

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

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

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

१८-ब. वरील खंड (अ) मध्ये काहीही अंतर्भूत असले तरीही या परवानगीच्या तरतूदीविरुध्द जाऊन कोणतीही इमारत किंवा बांधकाम उभे करण्यांत आले असेल किंवा तरतूदी विरुदध या इमारतीच्या किंवा बांधकामाचा वापर करण्यांत आाला असेल तर विनिर्दिष्ट मुदतीच्या आंत अशा रीतीने उभारलेली इमारत काढून टाकण्याविषयी किंवा तीत फेरबदल करण्याविषयी ठाण्याच्या जिल्हाधिका-याने निर्देश देणे विधी संमत असेल तसेच ठाण्याच्या जिल्हाधिका-याला अशी इमारत किंवा बांधकाम काढून टाकण्याचे किंवा तीत फेरबदल करण्याचे काम करवून घेण्याचा किंवा त्या प्रीत्यर्थ आलेला खर्च अनुज्ञाग्राही व्यक्तीकडून जमीन महसुलाची थकबाकी म्हणून वसुल करुन घेण्याचा अधिकार असेल.

१९. दिलेली ही परवानगी मुंबई कुळवहिवाट व शेतजमीन अधिनियम १९४८, महाराष्ट्र ग्रामपंचायत अधिनियम आणि नगरपालिका अधिनियम इ. सारख्या त्या वेळी अंमलात असलेल्या इतर कोणत्याही कायद्याचे कोणतेही उपबंध प्रकरणाच्या अन्य संबंधीत बाबींच्या बाबतीत लागू होतील त्या उपबंधाच्या अधिन असेल.

२०. अनुज्ञाग्राही यांनी बिगरशेतकी आकारणीच्या पाचपट **रक्कम रु. ५,८३५/- (अक्षरी रु. पाच हजार आठशे पसतीस मात्र.)** रुपांतरीत कर (कन्व्हर्शन टॅक्स) इकडील **चलन क्र. ५८/२०१३ दिनांक २१/०१/२०१३** व भारतीय स्टेट बँक, शाखा ठाणे यांचेकडील चलन क्र. ३५०/२०१३, दिनांक २१/०१/२०१३ अन्वये सरकारजमा केली आहे. **तसेच अनधिकृत बांधकामाबाबत दंड रक्कम रुपये २५५८/- (रुपये दोन हजार पाचशे अठ्ठावन्न मात्र) इकडील चलन क्र. ५९/२०१३ दिनांक ०१/०१/२०१३** व भारतीय स्टेट बँक, शाखा ठाणे यांचेकडील चलन क्र. ३४५/२०१३, दिनांक २१/०१/२०१३ अन्वये सरकारजमा केली आहे.

२०-अ. महाराष्ट्र चेंबर्स ऑफ हौसिंग विरुध्द महाराष्ट्र शासन या मा. उच्च न्यायालयातील रिट याचिका क्र. ६७०२/२०११ मधील मा. न्यायालयाचे अंतरिम स्थगितीबाबत शासनाचे महसुल व वन विभागाचे क्र. गौ.खनि.-१०/२०११/प्र.क्र. ६१८/ख दि. १७/११/२०११ मधील सुचनांनुसार मा. न्यायालयाचे अंतिम आदेशास अधिन राहून सदर परवानगी देणेत आली असून, मा. उच्च न्यायालय/ शासन याबाबतीत जे निर्णय/आदेश देतील ते अर्जदार यांचेवर बंधनकारक राहतील.

२१. अनुज्ञाग्राही यांनी **कल्याण-डोंबिवली महानगरपालिका** यांचेकडील मंजूर नकाशाबरहुकुमच बांधकाम केले पाहिजे. तसेच कल्याण डोंबिवली महानगरपालका यांचेकडील अंतरिम स्वरुपाचे मंजुरीपत्र (I.O.D.) **क्र. कडोंमपा/ नरवि/बाप/कवि-२०१२-१३/११८ दिनांक २६/०७/२०१२** मधील अटी व शर्ती अनुज्ञाग्राही यांचेवर बंधनकारक राहील.

२२. अनुज्ञाग्राही यांनी **कल्याण-डोंबिवली महानगरपालिका** यांचेकडील बांधकाम नकाशा व्यतिरिक्त जादा बांधकाम केल्यास अगर बांधकामामध्ये बदल करुन जादा चटईक्षेत्र निर्देशांक वापरल्यास अनुज्ञागाही हे महाराष्ट्र प्रादेशिक नगररचना अधिनियम १९६६ चे कलम ५२ अन्वये फौजदारी स्वरुपाचा गुन्हा दाखल करण्यांस पात्र रहातील व असे जादा बांधकाम दूर करण्यास पात्र राहील.

२३. बांधकाम प्रारंभ प्रमाणपत्र घेणेपुर्वि रेल्वे विभागाकडील नाहरकत दाखला सादर करणे अनुज्ञाग्राही यांचेवर बंधनकारक राहील.

२४. **कल्याण-डोंबिवली महानगरपालिकेने** उपोद्यातील अ.क्र. ३ च्या आदेशान्वये अंतरीम मंजुरी दिलेली असून तदनंतर अंतीम मंजुरी प्रमाणपत्र मिळणार आहे. तथापि, अंतरीम मंजुरी

प्रमाणपत्र व नंतर प्राप्त होणा-या अंतीम प्रमाणपत्रामध्ये कोणत्याही स्वरुपात बदल झाल्यास त्यानुसार सुधारीत अकृषिक परवानगी घेणे अर्जदारावर बंधनकारक राहील.

२५. प्रस्तुतच्या जमीनीच्या मालकी हक्कासंदर्भात भविष्यात कोणत्याही प्रकारचा वाद उदभवल्यास त्याची सर्वस्वी जबाबदारी अनुज्ञाग्राही यांची राहील.

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

सही/-
(पी. वेलरासू)
जिल्हाधिकारी ठाणे

प्रति,
श्री. आब्दुल मजिद खान
रा. मांडा-टिटवाळा, ता. कल्याण, जि. ठाणे

आदेश निर्गमित केले

जिल्हाधिकारी ठाणे करिता