

28 AUG 2020

वाचले :-

- १) मे.महिंद्रा हॅम्पीनेस्ट डेव्हलपर्स लिमिटेड तर्फे श्री.अमित अनिलचंद पाल रा. कोवर्क्स, प्रेडशियल बिल्डींग, तिसरा मजला, हिरानंदानी गार्डन्स, पवई-मुंबई-७६ यांचा दि.०५/०७/१९ रोजीचा अर्ज.
- २) तत्कालीन अपर जिल्हाधिकारी, ठाणे मुख्यालय जव्हार यांचेकडील रेखांकन आदेश क्र. महसूल/कक्ष.१/टे.१/एनएपी/एसआर-१०५/१३ दिनांक १५/०३/२०१४.
- ३) या कार्यालयाकडील सुधारित बिनशेती बांधकाम आदेश क्रमांक महसूल/ कक्ष.१/टे.१/एनएपी/एसआर-३३१/२०१५ दिनांक २७/१०/२०१५.
- ४) या कार्यालयाकडील सुधारित रेखांकन बांधकाम आदेश क्र. महसूल/कक्ष.१/टे.१/एनएपी/एसआर-१०२/२०१६ दिनांक ११/०५/२०१७.
- ५) सहायक संचालक नगर रचना, पालघर यांचेकडील जा.क्र.ससंनर-पालघर शाखा/सुधा./बाप/मौ. नंडोरे/ता.पालघर/ग.क्र.१५८ + १८३ पै /भू.क्र.२/रहिवास व वाणिज्य/३३६ दिनांक २०/०२/२०२०.
- ६) तहसिलदार पालघर यांचेकडील अहवाल क्र. जमिनबाब-२/कावि-२९१९, दिनांक १०/०१/२०१७.
- ७) मुख्य प्रकल्प व्यवस्थापक, NHSRCL(Civil)/Palghar यांचेकडील क्र. NHSRCL/CPM (Civil)/Palghar/NOC/311 Date 27/08/2019 व Officer on Special Duty, राष्ट्रीय हाई स्पीड रेल निगम लिमिटेड, यांचेकडील क्र. NHSRCL/MA/ OPSO1/LAND BOUNDARY/309.1/7165 Date 11/02/20.
- ८) ग्रामपंचायत कार्यालय, नंडोरे-देवखोप, ता.जि.पालघर यांचेकडील नाहरकत दाखला जा.क्र.५९०/२०१६/१७, दिनांक ०८/०२/२०१७.
- ९) वैद्यकीय अधिक्षक, ग्रामीण रुग्णालय पालघर यांचेकडील आरोग्याबाबत नाहरकत दाखला जा.क्र.ना.ह./ग्रारुपा/४७/२०१६ दिनांक ०९/१२/२०१६.
- १०) दिनांक २३/०७/२०२० रोजीचे (Indemnity Bond) क्षतिपूर्ती बंधपत्र.

आदेश:-

ज्या अर्थी, उपोद्घातातील अनुक्रमांक १ अन्वये पालघर जिल्हयातील पालघर तालुक्यातील मौजे नंडोरे येथील गट क्रमांक १५८/१८३ पै/१८३ पै, क्षेत्र ४७३३२.०० चौ.मी. भुखंड क्रमांक २, क्षेत्र ३२१७४.५० चौ.मी. पैकी फेज-१ चे क्षेत्र १९२९६.१५ चौ.मी. या जागेत रहिवास व वाणिज्य प्रयोजनार्थ सुधारित बांधकाम परवानगी मिळण्याबाबत अर्ज प्राप्त झालेला आहे.

ज्या अर्थी, उपोद्घातातील अनुक्रमांक ५ अन्वये सहायक संचालक नगर रचना, पालघर यांचेकडील जा.क्र.ससंनर-पालघर शाखा/सुधा./बाप/मौ. नंडोरे/ता.पालघर/ग.क्र.१५८ + १८३ पै /भू.क्र.२/ रहिवास व वाणिज्य/३३६ दिनांक २०/०२/२०२० अन्वये सुयोग्य नियोजनाचे दृष्टीकोनातून सुधारित बांधकामाचे आराखडे मंजूर केलेले आहेत.

त्याअर्थी, महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगर रचना अधिनियम, १९६६ चे कलम १८ नुसार जिल्हाधिकारी यांचेकडे निहित करणेत आलेल्या अधिकाराचा वापर करून उक्त अपर जिल्हाधिकारी या द्वारे मे.महिंद्रा हॅम्पीनेस्ट डेव्हलपर्स लिमिटेड यांना मौजे नंडोरे येथील गट क्रमांक १५८/१८३ पै/१८३ पै, क्षेत्र ४७३३२.०० चौ.मी. भुखंड क्रमांक २, क्षेत्र ३२१७४.५० चौ.मी. पैकी फेज-१ चे क्षेत्र १९२९६.१५ चौ.मी. या जागेत सहायक संचालक नगर रचना, पालघर यांचेकडील दिनांक २०/०२/२०२० चे शिफारशीचे अनुषंगाने रहिवास व वाणिज्य प्रयोजनार्थ सुधारित बांधकाम परवानगी देण्यात येत आहे. तसेच सहायक संचालक नगर रचना, पालघर यांचेकडील मंजूर नकाशाप्रमाणे खालील क्षेत्रावर बांधकाम अनुज्ञेय नाही.

कालव्याखालील क्षेत्र	- ११००.०० चौ.मी.
ताब्यात नसलेले क्षेत्र	- ३७४१.०० चौ.मी.
रोड चायडिंग खालील क्षेत्र	- ७९८.०० चौ.मी.
एक्झीस्टिंग रोडचे क्षेत्र	- ६७३.०० चौ.मी.
प्रस्तावित खुले क्षेत्र	- ८११४.८० चौ.मी.
अंतर्गत रस्त्याखालील क्षेत्र	- १५०९७.५० चौ.मी.

एकूण एकत्रित क्षेत्र - २९५२४.३० चौ.मी.

त्याशर्ती अशा :-

- १) ही परवानगी महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगर रचना अधिनियम, १९६६ चे कलम १८ नुसार अधिन राहून देण्यांत आलेली आहे.
- २) अनुज्ञाग्राही व्यक्तीने अशा जमीनीचा वापर व त्यावरील इमारतीच्या किंवा अन्य बांधकामाचा उपयोग उक्त जमीनीचा ज्या प्रयोजनार्थ उपयोग करण्यास परवानगी देण्यांत आली असेल त्याच प्रयोजनार्थ केला पाहिजे. अशा जमिनीच्या वापरात बदल करावयाचे असल्यास जिल्हाधिकारी कार्यालय पालघर यांच्याकडून तशी लेखी पूर्व परवानगी प्राप्त करून घेणे बंधनकारक राहिल.
- ३) अनुज्ञाग्राही व्यक्तीने अकृषिक परवानगीच्या दिनांकापासून एक वर्षाच्या आंत अशा भूखंडाच्या विंगरशेतकी वापरास सुरुवात केली पाहिजे. त्याआधी त्याने अनुक्रमे अनुचित महसूल व स्थानिक प्राधिकरणातून इमारतीसाठी लागणारी आवश्यक परवानगी मिळवून घेतली पाहिजे. त्याने असे केले नाही आणि विक्री/खरेदी परवानगीकामी त्याने सक्षम प्राधिका-याकडून पूर्व मंजूरीने मुदत वाढवून घेतली नाही तर, अशी परवानगी रद्दबातल झालेचे समजण्यात येईल.
- ४) उपोदघातातील अनुक्रमांक ४ चे आदेश क्र. महसूल/कक्ष.१/टे.१/एनएपी/एसआर-१०२/२०१६ दिनांक ११/०५/२०१७ अन्वये देणेत आलेली सुधारित बांधकाम परवानगीतील अटी व शर्तीचे पालन करणे अनुज्ञाग्राही यांचेवर बंधनकारक राहिल.
- ५) प्रस्तावित जमिनीच्या विंगरशेतकी आकारणीच्या पाचपट रक्कम रु. ७२३६५/- (अक्षरी बहात्तर हजार तीनशे पासष्ट रुपये मात्र) रूपांतरीत कर (कन्व्हर्शन टॅक्स) म्हणून चलन क्रमांक GRN MH002977148202021E दिनांक ०५/०८/२०२० अन्वये पंजाब नॅशनल बँक यांचे मार्फत अनुज्ञाग्राही यांनी शासनास जमा केली आहे.
- ६) प्रस्तावित जमिनीची अतितातडीची मोजणी फी रक्कम रुपये ९०००/- (अक्षरी नऊ हजार रुपये मात्र) चलन GRN MH 002978393202021E दिनांक ०५/०८/२०२० अन्वये पंजाब नॅशनल बँक यांचे मार्फत अनुज्ञाग्राही यांनी शासनास जमा केली आहे.
- ७) विषयांकित जागेचे क्षेत्र ३२१७४.५० चौ.मी. इतके असून अर्जदार यांनी या भूखंडात बांधकाम परवानगी अपेक्षिलेली आहे. सदर भूखंडात रहिवास व वाणिज्य प्रयोजनार्थ एकूण बांधकाम क्षेत्र २९४७३.६३४ चौ.मी. प्रस्तावित केले असून हे क्षेत्र २०,०००.०० चौ.मी. पेक्षा जास्त असल्याने पर्यावरणावरील आघात विचारात घेता **Environment Assement Report** तयार करून त्यास महाराष्ट्र शासनाची अधिसूचना क्र. टीपीएस-१८१६/सीआर/४४३/१६/ डिपीडायरे/युडी-१३, दिनांक १३/०४/२०१७ नुसार जिल्हा कमीटी/महाराष्ट्र शासनाच्या/ अथवा केंद्र सरकारच्या पर्यावरण विभागाकडून मान्यता घेणे अर्जदारावर बंधनकारक राहिल अन्यथा या इमारती भोगवटा प्रमाणपत्र मिळणेस पात्र राहणार नाहीत. याबाबत दि. २३/०७/२०२० रोजीचे नोटरीयुक्त बंधपत्र या कार्यालयाकडे दिलेले असून ते अनुज्ञाग्राही यांचेवर बंधनकारक राहिल.
- ८) मंजूर प्रादेशिक योजनांसाठीची विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली दि. २१/११/२०१३ मधील नियम क्र. ६.२.११ नुसार Security Deposit Fee भरणेबाबत शासनाकडून भविष्यात आदेश प्राप्त झाल्यास Security Deposit Fee भरणे अर्जदारावर/विकासकावर/जमीनमालकांवर बंधनकारक राहिल. त्यानुसार अर्जदाराने दि. १७/१२/२०१९ रोजीचे नोटरीयुक्त बंधपत्र सहायक संचालक नगर रचना यांचे कार्यालयाकडे दिलेले आहे. तरी बंधपत्रानुसार Security Deposit Fee भरण्याची जबाबदारी अर्जदार/ विकासकावर/जमिन मालकावर बंधनकारक राहिल.
- ९) विषयांकित प्रस्तावाखालील जागेमधून बुलेट ट्रेनची आखणी जात असल्याने बुलेट ट्रेनच्या हद्दीपासून As per State Law/DCR सोडावयाचे इमारत रेषा अंतराबाबत संबंधित केंद्र शासनाच्या हायस्पीड रेल कार्पोरेशन या विभागाचा नाहरकत दाखला सादर करणे आवश्यक आहे. त्यांनी नमुद केलेल्या इमारत रेषेचे हद्दीपासूनच्या अंतरात व मंजूरीची शिफारस केलेल्या बांधकाम नकाशात सोडलेले अंतर यात तफावत आढळून आल्यास त्या अंतरानुसार बांधकाम परवानगी सुधारित करण्याची जबाबदारी अर्जदार/ विकासक/जमीन मालक यांच्यावर बंधनकारक राहिल. तसेच उक्त नमुद NHSRCL यांचेकडील इमारत रेषेचे अंतराबाबत नमुद केलेले नाहरकत प्रमाणपत्र विकासकाने सादर केल्याशिवाय As per State Law/DCR नुसार ३०.० मी. अंतरातील प्रस्तावित इमारतीची बांधकामे सुरु करता येणार नाही.

बुलेट ट्रेनच्या संबंधित कार्यालयातून इमारत रेषा (Set back) बाबत नाहरकत दाखला प्राप्त होत नाही तो पर्यंत सदर इमारतीचे बांधकाम सुरु करणार नाही. तसेच प्रस्तावात बुलेट ट्रेनच्या संदर्भित कार्यालयाकडून काही बदल सुचविले तर त्याचा अंतर्भाव करून सुधारित नकाशे मंजूर करून घेण्याची जबाबदारी अर्जदार/विकासक/जमीन मालक यांची राहिल. तसेच शासनाकडून कोणतीही नुकसान भरपाई मागणार नाही अशा आशयाचे दि. ३१/०१/२०२० रोजीचे नोटरीयुक्त हमीपत्र सहायक संचालक नगर रचना पालघर यांचे कार्यालयाकडे सादर केलेले असून ते अनुज्ञाग्राही यांचेवर बंधनकारक राहिल.

तथापि, प्रकरणी Chief Project Manager, NHSRCL(Civil)/Palghar यांचेकडील पत्र क्रमांक NHSRCL/CPM(Civil)/Palghar/Noc/311 Date 27/08/2019 अन्वये मे.महिंद्रा हॅम्पनेस्ट डेव्हलपर्स लिमिटेड यांना असे कळविले आहे की, मुंबई-अहमदाबाद हायस्पीड रेल्वेच्या सिमा रेषेच्या जवळ बांधकाम करावयाचे झाल्यास राज्य शासनाने जे निर्बंध लागू केले आहेत, त्याचे काटेकोरपणे पालन करणे अर्जदार/विकासक/जमिनमालक यांचेवर बंधनकारक राहिल. तसेच मुंबई-अहमदाबाद हायस्पीड रेल्वेच्या सिमा रेषेच्या हद्दीपासून ५ मीटरच्या आत खोदकाम करावयाचे झाल्यास रेल्वे सुरक्षेच्या दृष्टीकोणातून सदर बाब जागेवर प्रत्यक्षात बांधकामास सुरुवात करणेपुर्वी नॅशनल हायस्पीड रेल कॉर्पोरेशन लिमिटेड यांचेकडील अभिप्राय/नाहरकत दाखला घेवून त्यानुसार बांधकामास सुरुवात करणे अर्जदार/अनुज्ञाग्राही/विकासकावर/जमिनमालकावर बंधनकारक राहिल. त्यात काही बदल सुचविल्यास त्यानुसार सुधारित बांधकाम परवानगी घेणे आवश्यक राहिल.

तसेच नॅशनल हायस्पीड रेल कॉर्पोरेशन लिमिटेड यांचेकडील यांनी त्यांचेकडील पत्र क्रमांक NHSRCL/MA/OPS01/LAND BOUNDARY/309.1/7165 Date 11/02/2020 अन्वये मा.मुख्य सचिव, महाराष्ट्र राज्य, मंत्रालय मुंबई यांना दिलेल्या पत्रात नमूद केल्यानुसार मुंबई-अहमदाबाद हायस्पीड रेल्वेच्या सिमा रेषेच्या हद्दीपासून ५ मीटर ते २५ मीटरच्या आत बांधकाम करावयाचे झाल्यास, ४ मीटर खोली पेक्षा जास्त खोदकाम करावयाचे असल्यास नॅशनल हायस्पीड रेल कॉर्पोरेशन लिमिटेड यांचेकडून बांधकामास मान्यता (Construction Clearance) प्राप्त करून घेणे अर्जदार/अनुज्ञाग्राही/ विकासक/ जमिनमालकावर बंधनकारक राहिल.

१०) मा. अधिक्षक अभियंता, MSEDL, पालघर यांनी त्यांचेकडील पत्र क्र. ४९१५, दि.०६/११/२०१९ अन्वये MSEDL यांचेकडील परिपत्रक क्र. ३००११, दि. २०/१२/२०१८ च्या आधारे मा. जिल्हाधिकारी, पालघर यांना कळविण्यात आल्यावरून जर एखाद्या बांधकाम विकास प्रकल्पात MSEDL या कंपनीस विद्युत पुरवठा करणेकामी ट्रान्सफार्मर, ईलेक्ट्रीक सब स्टेशन उपभारणीकरीता जर जागेची/भूखंड क्षेत्राची आवश्यकता असल्यास तेवढे क्षेत्राचा चटई क्षेत्र निर्देशांक त्या बांधकाम प्रकल्पातून कमी करणे विकासकर्त्यावर बंधनकारक राहिल. कारण खुल्या जागेच्या क्षेत्रामध्ये ईलेक्ट्रीक सब स्टेशन हा वापर अनुज्ञेय होत नाही. MSEDL कंपनीच्या पालघर जिल्हयाच्या मुख्य सर्कल कार्यालयाचे नाहरकत दाखला प्राप्त करून घेणे अर्जदार/विकासक/जमीनमालक यांच्यावर बंधनकारक राहिल. त्याशिवाय प्रत्यक्ष जागेवर कोणत्याही प्रकारचा विकास अथवा बांधकामास सुरुवात करता येणार नाही. सदर नाहरकत दाखला तात्काळ या कार्यालयास सादर करावी अन्यथा देण्यात आलेली बांधकाम परवानगी रद्द करण्यात येईल, याची नोंद घ्यावी.

११) विषयांकत प्रकरणी सार्वजनिक सुविधा क्षेत्रात (CFC) प्रस्तावित इमारत ही विशेष इमारत (Special Building) होत असल्याने महाराष्ट्र शासनाच्या अग्निशमन विभागाचा नाहरकत दाखला प्राप्त करून या कार्यालयास सादर करण्यात यावा. त्याशिवाय प्रत्यक्ष जागेवर बांधकामास सुरुवात करता येणार नाही. सदरच्या नाहरकत दाखल्यामधील अटी व शर्ती अर्जदारावर/विकासकावर/जमीन मालकांवर बंधनकारक राहिल.

१२) रेखांकनातील खुली जागा ही रेखांकनात दर्शविण्यात आल्याप्रमाणे प्रत्यक्ष जागेवर उपलब्ध झाली पाहिजे. सदर जागेचा उपयोग हा अर्जदार यांनी std DCPR-RP-2013 मधील नियमावलीनुसार अनुज्ञेय वापर अंतर्गत करणे आवश्यक आहे.

१३) अभिन्यासातील प्रस्तावित खुली जागा भूखंड धारकांच्या/भोगवटा धारकांच्या उपयोगासाठी मोकळी ठेवणे अनुज्ञाग्राही यांचेवर बंधनकारक राहिल. भूखंड धारकांची/भोगवटा धारकांची नोंदणीकृत संस्था असल्यास अशी खुली जागा संस्थेकडे वर्ग झाल्याचे मानण्यात येईल (Shall deem to have vested) विषयकित प्रकरणी अशी नोंदणीकृत संस्था नसल्याने अशी खुली जागा परवानगी दिल्या तारखेपासून



एक वर्षाचे आत संबंधित स्थानिक ग्रामपंचायत/ नगरपंचायत/नगरपरिषद यांचेकडे खूली जागा म्हणून वर्ग करावी.

- १४) मंजूर रेखांकन प्रस्तावाप्रमाणे जागेवर भूखंड, रस्ते, प्रत्यक्ष जागेवर प्रथमतः विस्तृत आखणी करून ती उपअधिकारक, भूमि अभिलेख, पालघर यांच्याकडून मोजणी करून घेण्यात यावी. मोजणी करतेवेळी सभोवताली मंजूर अभिन्यासातील रस्ते व हद्दी यांच्याशी योग्य रितीने समन्वय साधणे आवश्यक आहे. तसेच प्रत्यक्ष मोजणीच्या वेळी विषयाधीन जागेच्या एकूण क्षेत्रामध्ये तसेच नियोजित भूखंडाच्या क्षेत्रामध्ये तफावत आढळल्यास अभिन्यास दुरुस्त करून अभिलेखाच्या दुरुस्तीसह सुधारीत मंजूरी घेणे अर्जदारावर बंधनकारक राहिल. त्याशिवाय जागेवर कोणत्याही प्रकारचा विकास अथवा बांधकाम करू नये, याची नोंद घ्यावी.
- १५) सदर जागेवर अस्तित्वातील बांधकाम असल्यास मंजूर नकाशाप्रमाणे बांधकामास सुरुवात करण्यापुर्वी सदरची अस्तित्वातील बांधकामे स्वखर्चाने काढून टाकणे अर्जदारावर/विकासकावर बंधनकारक राहिल.
- १६) सदर भूखंडातील बांधकामाबाबत तक्रारी/न्यायालयीन बाब प्रलंबित असल्यास त्यांच्या त्याचे निराकरण करण्याची सर्वस्वी जबाबदारी अनुज्ञाग्रही यांची राहिल.
- १७) विषयांकित जागा ग्रामीण मार्गावर स्थित असल्याने रस्त्याचे निश्चित वर्गीकरण व मध्यापासून सोडावयाचे इमारत नियंत्रण/रिषेबाबत सार्वजनिक बांधकाम विभागाचा नाहरकत दाखला प्राप्त करून घेवून सदर करण्याची जबाबदारी अर्जदार/विकासक/जमीन मालकांवर बंधनकारक राहिल. त्यात काही बदल झाल्यास सुधारित बांधकाम परवानगी घेणे बंधनकारक राहिल, याची नोंद घ्यावी.
- १८) मंजूर प्रादेशिक योजनांसाठी विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली दि. २१/११/२०१३ मधील तरतुदीचे पालन करण्याचे जबाबदारी अर्जदार/विकासक/भूखंडधारकावर बंधनकारक राहिल.
- १९) जोत्यापर्यंतचे बांधकाम झाल्यावर ते मंजूर नकाशाप्रमाणे आहे. त्याबाबत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावलीतील तरतुदीनुसार दाखला घेणे बंधनकारक राहिल.
- २०) इमारतीचे बांधकाम पूर्ण झाल्यानंतर इंजिनियर/आर्किटेक्ट यांचेकडील पूर्णत्वाचे प्रमाणपत्रासह इमारत वापर परवान्यासाठी अर्ज करणे बंधनकारक राहिल व वापर परवाना मिळाल्यानंतरच इमारतीचा प्रत्यक्ष वापर करता येईल.
- २१) विषयांकित जागेवरील प्रस्तावित इमारतीचा वापर हा बांधकाम नकाशात दर्शविल्याप्रमाणे रहिवास व वाणिज्य वापरासाठीच करण्यात यावा.
- २२) नियोजित बांधकामापासून पुढील, मागील व बाजूची सामासिक अंतरे प्रत्यक्ष जागेवर मंजूर झालेल्या नकाशाप्रमाणे ठेवणे बंधनकारक राहिल.
- २३) नियोजित इमारतीच्या वापरासाठी आवश्यक असणा-या पाण्याची सोय तसेच सांडपाण्याची व मैला निर्मुलनाची व्यवस्था उपलब्ध नसल्यास इमारतीच्या वापरापूर्वी अर्जदाराने करणे आवश्यक आहे.
- २४) मंजूर बांधकामात, प्रत्यक्ष बांधकामात पुर्व परवानगी शिवाय कोणताही बदल करण्यात येऊ नये.
- २५) मंजूर केलेल्या बांधकाम नकाशाप्रमाणेच प्रस्तावित केलेल्या इमारतीची उंची व मजले असणे आवश्यक राहिल.
- २६) नियोजित नकाशात दर्शविल्याप्रमाणे अधिकृत पोहोच मार्गाबाबत भविष्यात कोणताही वाद उत्पन्न झाल्यास त्याचे सर्वस्वी निराकरण करण्याची जबाबदारी अर्जदार/जमीनमालक/विकासक यांची राहिल.
- २७) विषयाधीन भूखंडाच्या हद्दीबाबत काही तक्रारी असल्यास त्याचे निराकरण करण्याची सर्वस्वी जबाबदारी अर्जदार/ जमिनमालक/विकासक यांची राहिल.
- २८) विषयांकित जागेत कमाल १.२० चटई क्षेत्र निर्देशांक अनुज्ञेय होत आहे.
- २९) प्रस्तावित गृहबांधणी योजनेचा गोपचारा खालीलप्रमाणे आहे.

अ. क्र.	७/१२ उता-यानुसार भूखंडाचे एकूण क्षेत्र (चौ.मी.)	निव्वळ भूखंड क्षेत्र (चौ.मी.)	अनुज्ञेय मूळ च.क्षेत्र (फेज-१ @ १.२०८ (१९२९६.९५ @ १.२०८)	०.२ % अधिमूल्य च.क्षेत्र.निरकाना क्र. ४ च्या क्षेत्रावर (चौ.मी.)	अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्र (चौ.मी.) (४+५)	एकूण प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र (चौ.मी.)	प्रस्तावित वापर
१	२	३	४	५	६	७	८
१	४७३३२.००	२७१९४.५०	२४८५३.४४	४९७०.६९	२९८२४.१३	२७२९८.३०	रहिवास

२	सार्वजनिक सुविधा क्षेत्र (फेज-१)	२३६७.००	--	--	२३६९.००	२१७५.३३४	सार्वजनिक सुविधा इमारत
---	----------------------------------	---------	----	----	---------	----------	------------------------

३०) नियोजित बांधकाम क्षेत्र हे मंजूर नकाशाप्रमाणेच असावे व प्रत्येक मजल्यावरील कमाल बांधकाम क्षेत्र नकाशात दर्शविल्यानुसार खालील तक्त्यानुसार असणे आवश्यक राहिल.

प्लॉट क्रमांक	प्लॉट क्रमांक	तळ मजला (चौ.मी.)	पहिला मजला (चौ.मी.)	दुसरा मजला (चौ.मी.)	तिसरा मजला (चौ.मी.)	चौथा मजला (चौ.मी.)	अतिरिक्त बाल्कनी क्षेत्र (चौ.मी.)	एकूण बांधकाम क्षेत्र (चौ.मी.)	इमारत संख्या	एकूण प्रस्तावित बांधकाम (चौ.मी.)
१	२	३	४	५	६	७	८	९	१०	११
१	१	५९२.६९	५८४.४८	५८४.४८	५८४.४८	५८४.४८	३.९६	२९३४.५७	०१	२९३४.५७
	२	३७५.६९	३६७.८४	३६७.८४	३६७.८४	३६७.८४	१३.२४	१८६०.२९	०१	१८६०.२९
	३	९५२.६९	५८४.४८	५८४.४८	५८४.४८	५८४.४८	३.९६	२९३४.५७	०१	२९३४.५७
	४	९६०.१९	९४६.५५	९४६.५५	९४६.५५	९४६.५५	१६.९६	४७६३.३५	०१	४७६३.३५
	५	९०७.७९	८९२.७३	८९२.७३	८९२.७३	८९२.७३	--	४४७८.७१	०१	४४७८.७१
	६	४३८.०५	४२६.३५	४२६.३५	४२६.३५	४२६.३५	--	२१४३.४५	०१	२१४३.४५
	७	७८५.४३	७८०.७७	७८०.७७	७८०.७७	७८०.७७	--	३९०८.५१	०१	३९०८.५१
	८	८५९.४५	८५३.८५	८५३.८५	८५३.८५	८५३.८५	--	४२७४.८५	०१	४२७४.८५
	एकूण	५५११.९८	५४३७.०५	५४३७.०५	५४३७.०५	५४३७.०५	३८.१२		०८	२७२९८.३०
	Aminity	७५९.५७५	९९४.३८२	४२१.३७७	--	--	--	२१७५.३३४	--	२१७५.३३४

३१) महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगर रचना अधिनियम १९६६ चे कलम ४८ नुसार महसूल प्राधिकरणाने बांधकाम परवानगी ही दिलेल्या तारखेपासून एक वर्षापर्यंत वैध असेल. त्यानंतर पुढील वर्षासाठी अर्जदार यांनी योग्य त्या कारणासहित नियोजन प्राधिकरणाकडे विनंती अर्ज करून परवानगीचे नुतनीकरण मुदत संपणेपूर्वी करणे आवश्यक राहिल. अशा प्रकारचे नुतनीकरण फक्त तीन वर्षे करता येईल. वैध मुदतीत बांधकामे पूर्ण केली नसतील तर नवीन परवानगी घ्यावी लागेल. नवीन परवानगी घेताना त्यावेळी अस्तित्वात असलेल्या प्रचलित नियमांचा व नियोजित विकास आराखड्यांच्या अनुषंगाने छाननी करण्यात येईल व ती बाब अर्जदार/ जमिनमालक यांच्यावर बंधकारक राहिल.

विषयांकित जागेवरील बांधकाम करताना आय.एस. १३९२०-१९९३ भूकंपरोधक आर.सी.सी. डिझाईन नुसार बांधकाम घटकांचे नियोजन अर्हताप्राप्त नोंदणीकृत स्ट्रक्चरल इंजिनियर यांचे कडून करून घेणे आवश्यक असून त्यांचे देखरेखीखाली नियोजित इमारतीचे बांधकाम पूर्ण करणे अर्जदार/ विकासक यांचेवर बंधनकारक राहिल.

३३) विषयाधिन जागेवरील बांधकामाचे मंजूर नकाशाप्रमाणे कार्यान्वयन, बांधकाम साहित्याची गुणवत्ता व दर्जा, प्रस्तावित इमारतीचे आर.सी.सी. डिझाईन अग्निश्मन व्यवस्था इत्यादीबाबत संबंधित जमीन मालक/विकासक/ वास्तुविशारद/ सल्लागार अभियंता, स्ट्रक्चरल अभियंता यांची जबाबदारी राहिल.

३४) सदर जागेसंदर्भात पूर्व संदर्भ/न्यायालयीन संदर्भ अथवा भूसंपादन प्रकरण असल्यास त्याची सर्वस्वी जबाबदारी अनुज्ञाग्रही यांची राहिल.

३५) शासनाचे नगर विकास विभागाकडील परिपत्रक क्र. DCR-1094/2829/UD-11, दि. १९/०१/१९९५ अन्वये सदर इमारतीवर सोलर वॉटर हीटिंग सिस्टीम कार्यान्वित करणे आवश्यक राहिल.

३६) शासनाचे नगर विकास विभागाकडील परिपत्रक क्र. TBP-1094/2829/UD-11, दिनांक १९/०१/१९९५ अन्वये सदरहू इमारतीवर रेन वॉटर हार्वेस्टिंग सिस्टीम कार्यान्वित करणे आवश्यक राहिल.

३७) विषयांकित बांधकाम क्षेत्रासाठी 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 राहिल. त्याशिवाय जागेवरील इमारतीचा नियोजित वापर सुरु करता येणार नाही.

३८) रेखांकनातील नियोजित भूखंडाची पुढील उपविभागणी अवैध राहिल. त्यातील कोणत्याही सुधारीत विकासासाठी स्वतंत्रपणे विचार करता येणार नाही.

३९) विषयांकित प्रस्तावाच्या अनुषंगाने स्थानिक प्राधिकरण म्हणून ग्रामपंचायत यांचेकडील सुधारित नाहरकत दाखला प्राप्त करून घेऊन त्यातील अटी व शर्तीचे पालन करणे अनुज्ञाग्रही अर्जदार/जमीनमालक/विकासक यांच्यावर बंधनकारक राहिल.

४०) आवश्यकतेनुसार वन विभागाचे नाहरकत प्रमाणपत्र प्राप्त करून घेण्यात यावे.



- ४१) स्टिल्टची उंची बांधकाम नकाशात दर्शविल्यानुसार प्रत्यक्ष जागेवर करण्यात यावी. तसेच स्टिल्टचा वापर फक्त वाहनतळसाठीच करण्यात यावा. स्टिल्ट भविष्यात बंदिस्त करता येणार नाही. तसेच स्टिल्ट किमान दोन बाजूंनी खुले ठेवण्याची जबाबदारी अर्जदार यांची राहिल.
- ४२) प्रस्तावित बांधकाम नकाशामधील बाल्कनी बंदिस्त करता येणार नाही.
- ४३) प्रस्तावित इमारत बांधकाम नकाशामध्ये सदनिकेचा चटई क्षेत्र तक्ता (कारपेट क्षेत्र) दर्शवलेला आहे. नकाशामध्ये प्रस्तावित केलेल्या सदनिकांची विक्री चटई क्षेत्राप्रमाणे (कारपेट क्षेत्राप्रमाणे) करणे बंधनकारक राहिल.
- ४४) पायाभूत सुविधांची पुरेशी करण्याबाबतची सर्वस्वी जबाबदारी अनुज्ञाग्रही यांचेवर राहिल.
- ४५) सक्षम नियोजन प्राधिकरणाने बांधकाम परवानगी दिल्यानंतर जागेवर विकासकाने ठळकपणे फलक लावण्याबाबत सुचना देण्यात याव्यात. त्यामध्ये मंजूर नकाशासंबंधीची सर्व माहिती जसे आरंभ प्रमाणपत्र क्रमांक व दिनांक तसेच संबंधीत प्रकल्पाचे स्ट्रक्चरल इंजिनियर, सिव्हिल इंजिनियर, वास्तुविशारद आणि ठेकेदार यांची नावे व दुरध्वनी क्रमांक नमूद करावेत. मंजूर बांधकाम नकाशाची प्रत प्रकल्प सुरु असताना जागेवर उपलब्ध होईल अशा रितीने ठेवावी.
- ४६) नगर विकास विभाग निर्णय क्र. टिपीएस-१८१४/प्र.क्र.३४९/१४/नवि-१३, दि. २२/०४/२०१५ अन्वये विकास शुल्क वसूल करणेबाबत निर्णय दिलेला असल्याने सदर जागेसाठी भूखंड क्षेत्राच्या सन २०१९-२० च्या बाजारमूल्य दर तक्त्यातील भूखंडाच्या दराच्या रहिवास वापराच्या बांधकामासाठी १९,९०,९००/- (अक्षरी एकोणीस लाख नव्वद हजार नऊशे रुपये) चलन क्रमांक GRN MH002984447202021E दिनांक ०५/०८/२०२० अन्वये पंजाब नॅशनल बँक यांचे मार्फत अनुज्ञाग्रही यांनी शासनास जमा केली आहे.
- ४७) प्रस्तुत प्रकरणी समाविष्ट कागदपत्रे अथवा माहिती दिशाभूल करणारी असल्यास अथवा ती खोटी आढळल्यास सदरची परवानगी रद्द करण्यात येईल व त्याची सर्वस्वी जबाबदारी अनुज्ञाग्रही व वास्तुविशारद यांची राहिल. तसेच होणा-या नुकसानीची जबाबदारी अनुज्ञाग्रही व वास्तुविशारद यांची वैयक्तीक राहिल.
- ४८) ग्रामपंचायत कार्यालय, मंडोरे-देवखोप, ता.जि.पालघर यांचेकडील नाहरकत दाखला जा.क्र.५९०/२०१६/१७, दिनांक ०८/०२/२०१७ रोजीच्या नाहरकत दाखल्यातील अटी व शर्तीचे पालन करणे अनुज्ञाग्रही यांचेवर बंधनकारक राहिल. तसेच सुधारित बांधकाम परवानगीच्या अनुषंगाने नाहरकत दाखला प्राप्त करून घेणे अनुज्ञाग्रही यांचेवर बंधनकारक राहिल.
- ४९) वैद्यकीय अधीक्षक, ग्रामीण रुग्णालय पालघर यांचेकडील आरोग्याबाबत नाहरकत दाखला जा.क्र.ना.ह./ग्रारुपा/४७/२०१६ दिनांक ०९/१२/२०१६ रोजीच्या नाहरकत दाखल्यातील अटी व शर्तीचे पालन करणे अनुज्ञाग्रही यांचेवर बंधनकारक राहिल.
- ५०) प्रस्तावित बांधकाम हे नकाशात दर्शविलेल्या मजल्यापेक्षा जास्त मजल्यावर बांधकाम करणेत आल्यास तसेच पार्किंग क्षेत्रावर बांधकाम केल्याचे निदर्शनास आल्यास सदरची परवानगी रद्द समजणेत येईल.
- ५१) अर्जदार यांनी दर चौ.मी. ला (अ) रहिवास ०.१० पैसे (ब) वाणिज्य ०.२० पैसे यापुढे येणा-या सुधारीत दराप्रमाणे प्रत्येक महसूली वर्षाकरिता खालील प्रमाणे अकृषिक आकार तलाठी यांचेकडे अकृषिक आकार भरावा लागेल. तसेच जि.प. पालघर यांनी दाखविलेला नविन "विशेष कर" सुध्दा भरावा लागेल.
- ५२) महाराष्ट्र चॅम्बर्स ऑफ हाऊसिंग विरुद्ध महाराष्ट्र शासन या मा. उच्च न्यायालयातील रिट याचिका क्र. ६७०२/२०११ मधील मा. न्यायालयाचे अंतरीम स्थगितीबाबत शासनाचे महसूल व वन विभागाचे पत्र क्र. गौखनि-१०/२०१९/प्र.क्र.६१८/ख, दिनांक १७/११/२०११ मधील सुचनांनुसार मा. न्यायालयाचे अंतिम आदेशास अधीन राहून सदर परवानगी देणेत आली असून मा. उच्च न्यायालय/शासन याबाबतीत जे निर्णय/आदेश देतील ते अर्जदार यांचेवर बंधनकारक राहतील.
- ५३) अनुज्ञाग्रही यांनी सहायक संचालक नगर रचना, पालघर यांचेकडील बांधकाम नकाशा व्यतिरीक्त जादा बांधकाम केले अगर बांधकामामध्ये बदल करून जादा चटई क्षेत्र निर्देशांक वापरल्यास अनुज्ञाग्रही हे महाराष्ट्र प्रादेशिक नगररचना अधिनियम १९६६ चे कलम ५२ अन्वये फौजदारी स्वरूपाचा गुन्हा दाखल करणेस पात्र राहतील व असे जादा बांधकाम दूर करणेस पात्र राहिल.
- ५४) प्रस्तावित जागेबाबत कोणत्याही दिवाणी वा महसूली कोर्टात वा अन्य प्राधिकरणाकडे दावा चालू असल्यास ते निराकरण करण्याची सर्वस्वी जबाबदारी अनुज्ञाग्रही यांची राहिल.

- ५५) मंजूर रेखांकनानुसार अंतर्गत रस्त्याचे क्षेत्र पुर्णपणे विकसित करून ते स्थानिक प्राधिकरण म्हणून स्थानिक ग्रामपंचायत/नगरपंचायत/नगरपरिषद यांचेकडे तात्काळ हस्तांतरीत करावे. तसेच सदर मंजूर रेखांकनानुसार सार्वजनिक सुविधा क्षेत्र भुखंडाचा प्रत्यक्ष वापर मंजूर प्रयोजनार्थ करणे बंधनकारक राहिल. सदर बाबीची पुर्तता भुखंडाचे बांधकाम करण्यापुर्वी करावी.
- ५६) उपोदघातातील अनुक्रमांक १० अन्वये देणेत आलेल्या दिनांक २३/०७/२०२० रोजीचे (Indemnity Bond) क्षतिपुर्ती बंधपत्राचे पालन करणे अनुज्ञाग्राही यांचेवर बंधनकारक राहिल.
- ५७) सदर जमिनीची सर्व बांधकाम परवानगी ही परवानगीसाठी दाखल ७/१२ मधील कब्जेदारांच्या नावे देणेत आली असून त्याप्रमाणे भुखंड निहाय बांधकामाचे स्वतंत्र ७/१२ सदरी नोंद घेण्याची गाव कामगार तलाठी यांनी कार्यवाही करावी. तसेच मंजूर बांधकामाप्रमाणे स्वतंत्र भुखंडाचा ७/१२ सदरी अंमल देऊन, मोकळे क्षेत्र, सुविधाखालील क्षेत्र, अंतर्गत रस्त्याचे क्षेत्राबाबत स्वतंत्र ७/१२ ला अंमल देऊन या क्षेत्रास जमिन मालकाचे नाव राहणार नाही याबाबत कार्यवाही करणेत याची व तसा पुर्तता अहवाल तहसिलदार पालघर यांना सादर करावा.
- ५८) प्रस्तुत आदेशातील कोणत्याही विधीवत शर्तीचा भंग अर्जदार/विकासक/वास्तुविशारद यांनी केल्यास दिलेली सुधारित बांधकाम परवानगी रद्द होणेस पात्र ठरेल व या अनुषंगाने परवानगी रद्द करणेचे आदेश या कार्यालयाकडून निर्गमित करणे विधीसंमत असेल.

सही/-xxx

(दिलीप गुठ्टे)

अपर जिल्हाधिकारी पालघर

प्रति,

मे.महिंद्रा हॅम्पीनेस्ट डेव्हलपर्स लिमिटेड तर्फे श्री.अमित अनिलचंद पाल रा. कोवर्क्स, प्रेडशियल विल्डींग, तिसरा मजला, हिरानंदानी गार्डन्स, पवई-मुंबई-७६




अपर जिल्हाधिकारी पालघर