(2)

क्र.महसूल/कक्ष-१/टे-८/एनएपी/मुठवळ-भिवंडी/एसआर-९४/२०१४
जिल्हाधिकारी कार्यालय ठाणे
दिनांक 25 NOV 2014

वाचले :-

१) मे. हावरे प्रॉपर्टिज तर्फे सोल प्रोप्रायटर श्री. सुरेश काशिनाथ हावरे रा. ४१६, वर्धमान मार्केट, सेक्टर-१७, वाशी, नवी मुंबई यांचा दिनांक २५/८/२०१४ रोजीचा अर्ज

२) सहाय्यक संचालक नगररचना ठाणे यांचेकडील शिफारस जा.क्र.बिशेप/रेखांकन/बांधकाम/मौ.मुठवळ/ ता.भिवंडी/संसठाणे/१८२९ दि. २/८/२०१४

३) "दैनिक ठाणे वैभव" या वृत्तपत्रामध्ये दिनांक २/९/२०१४ व "दैनिक सकाळ" या वृत्तपत्रामध्ये दि. ४/९/२०१४ रोजी प्रसिध्द केलेला जाहिरनामा.

४) उपजिल्हाधिकारी (भूसंपादन) लघु पाटबधारे ठाणे ५ वा मजला क्र भुसंपादन/ एसआर/टे-१/वशि ४८८ दि. ११/९/२०१४

५) उपजिल्हाधिकारी (भूसंपादन) मेंट्रासेंटर -३ ठाणे यांचेकडील क्र भूसं/मे.सें.३/एसआर -५३४ दि. ४/९/२०१४

६) तहसिलदार भिवंडी यांचेकडील अहवाल क्र.मशा/कक्ष-१/टे-१०/जमीनबाब/अ.प/एसआर-२८/१४ दि. २०/०९/२०१४

७) अर्जदार यांनी दिलेले दिनांक ८/८/२०१४ चे क्षतपूर्ती बंधपत्र.

८) ग्रामपंचायत सवाद यांचेकडील दिनांक ९/१०/२०१४ रोजीचा ना-हरकत दाखला

९) अर्जदार यांनी दिलेले दिनांक १४/११/२०१४ चे सत्यप्रतिज्ञापत्र.

जिल्हाधिकारी ठाणे सत्यमेव जयते

आदेश :-

ज्या अर्थी उपोद्घातातील अ.क्र. १ अन्वये ठाणे जिल्हयातील भिवंडी तालुक्यातील मौजे मुठवळ, ता.भिवंडी येथील स.क्र. ९ हि.नं. १६ क्षेत्र १३९००.०० चौ.मी. एवढया जागेचा रहिवास (समूह निवास) आणि सिंगल फॅमिली हाऊस या बिगरशेतकी प्रयोजनार्थ वापर करण्याची परवानगी मिळण्याबाबत अर्ज करणेत आलेला आहे.

ज्या अर्थी, या कार्यालयाने दि. २/९/२०१४ रोजी "दैनिक ठाणे वैभव" व दि. ४/९/२०१४ रोजी "दैनिक सकाळ" या वृत्तपत्रात जाहिरात दिलेली होती. त्यावर मुदतीत हरकत/तक्रार उपलब्ध कागदपत्रे पाहता या कार्यालयाकडे प्राप्त झालेचे दिसून येत नाही.

ज्याअर्थी, जमिनीस आदिवासी हस्तांतरण कायद्याच्या तरतुदी लागू होतात अगर कसे या मुद्दयाबाबत "अशी बाब नाही" असे तर परवानगी मागीतलेल्या व ७/१२ चे कब्जेदार सदरी असलेल्या व्यक्तीचे मालकीहक्क निर्विवाद आहेत अगर कसे, या मुद्दयाबाबत 'होय' आणि अर्जदार यांनी अकृषिक परवानगी घेण्यापुर्वी अकृषिक वापरास सुरुवात केलेली नाही. तसेच बिनशेती परवानगी मागणी केलेल्या जमिनीवर जाणेयेणे करिता रस्ता आहे असे अभिप्राय तहसिलदार भिवंडी यांनी उपोद्घातातील अ.क्र. ६ च्या अहवालामध्ये दिलेले आहेत.

ज्याअर्थी, अर्जदार यांनी सहाय्यक संचालक नगररचना ठाणे यांचेकडे केलेल्या अर्जानुसार सहाय्यक संचालक नगररचना ठाणे यांनी त्यांचे जा.क्र.बिशेप/रेखांकन/बांधकाम/ मौ.मुठवळ/ ता.भिवंडी/संसठाणे/१८२९ दि. २/८/२०१४ अन्वये मौजे मुठवळ, ता.भिवंडी येथील स.नं. ९/१६ क्षेत्र १३९००.०० चौ.मी. क्षेत्रावर रहिवास (समूह निवास) आणि सिंगल फॅमिली हाऊस या वापरासाठी अभिन्यास व बांधकाम नकाशांना मंजुरी व बिनशेती परवानगीची शिफारस अटी / शर्तीना अधिन राहून केली आहे.

त्याअर्थी आता महाराष्ट्र जमीन महसुल अधिनियम १९६६ चे कलम ४४ अन्वये जिल्हाधिकारी ठाणे यांच्याकडे निहित करण्यांत आलेल्या अधिकारांचा वापर करुन उक्त जिल्हाधिकारी ठाणे याद्वारे मे. हावरे प्रॉपर्टिज तर्फे सोल प्रोप्रायटर श्री. सुरेश काशिनाथ हावरे यांना मौजे मुठवळ ता.भिवंडी, येथील स.क्र. ९ हि.नं. १६ क्षेत्र १३९००.०० चौ.मी. क्षेत्राबाबत सहाय्यक संचालक नगररचना ठाणे यांचेकडील बिनशेती परवानगीची शिफारस व मंजुरीची शिफारस केलेल्या आराखडयानुसार ९४९१.९७ चौ.मी. क्षेत्रावर रहिवास (समूह निवास) व ४४०८.०३ चौ.मी. क्षेत्रावर (सिंगल फॅमिली हाऊस) या बिगरशेतकी प्रयोजनार्थ वापर करण्याबाबत पुढील शर्तीवर अनुज्ञा (परमिशन) देण्यांत येत आहे.

त्या शर्ती अशा :-

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

२. सहाय्यक संचालक नगररचना ठाणे यांनी मंजुरीची शिफारस केलेल्या आराखडयातील भुखंड, रस्ते व प्रस्तावित इमारतीची प्रत्यक्ष जागेवर प्रथमतः विस्तृत आखणी करुन ती उप अधिक्षक भुमि अभिलेख भिवंडी यांचेकडून मोजणी करुन घेऊन आखणी करुन घेणे आवश्यक आहे. आखणी करीत असतांना सभावेतालच्या मंजुर अभिन्यासातील रस्ते व हद्दी यांचेशी योग्य रितीने समन्वय साधणे आवश्यक आहे. सदरची कार्यवाही झालेशिवाय जागेवर कोणतेही विकासकार्य करण्यात येऊ नये. तसेच प्रत्यक्ष मोजणीचे वेळी एकूण भूखंडाच्या क्षेत्रामध्ये रेखांकनात दर्शविलेल्या भूखंडाच्या क्षेत्रात व हद्दीत तफावत आढळल्यास वा त्यानुसार प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र कमी जास्त होत असल्यास तसेच सहाय्यक संचालक नगररचना ठाणे यांचेकडील मंजुर बांधकाम आराखडयानुसार प्रस्तावित सामासिक अंतरामध्ये फरक पडत असल्यास त्याप्रमाणात बांधकाम क्षेत्र कमी करुन सुधारीत नकाशे मंजुर करुन घेणे अनुज्ञाग्राही यांचेवर बंधनकारक राहील.

३. विषयांकीत जागा किंवा तीचा भाग कोणत्याही प्राधिकरणामार्फत अथवा राज्य अथवा केंद्र शासनाच्या कोणत्याही विभागामार्फत अथवा राज्य शासनाचे नियंत्रणाखालील कोणत्याही महामंडळामार्फत संपादन केलेली नाही अथवा आज रोजी संपादनाची कोणतीही कार्यवाही सुरु नाही असे दिनांक ८/८/२०१४ अन्वये अनुज्ञाग्राही यांनी सादर केलेल्या क्षतीपूर्ती बंधपत्रास अधिन राहून ही परवानगी देणेत आली आहे.

४. जमिनीचे मालकी हक्क निर्विवाद असलेचे अर्जदार यांनी प्रतिज्ञापत्रात लिहून दिले असलेने नियोजीत भूखंडाच्या मालकी हक्क अथवा हद्दीबाबत, मार्ग सुगमताबाबत भविष्यात कोणताही वाद उत्पन्न झाल्यास त्याचे निराकरण अर्जदार यांनी करणे त्यांचेवर बंधनकारक राहील व ती सर्वस्वी जबाबदारी अर्जदार यांची राहील.

५. जागेच्या मालकी हक्काची छाननी व मोजणी नकाशात दर्शविलेल्या जागेच्या हद्दीबाबतची तसेच सहाय्यक संचालक नगररचना ठाणे यांनी मंजुरीची शिफारस केलेल्या नकाशामधे दर्शविल्याप्रमाणे जागेवर अधिकृत कार्यान्वित पोहोच मार्ग अस्तित्वात ठेवणे अनुज्ञाग्राही यांचेवर बंधनकारक राहील. प्रस्तावित जागेवर जाणेसाठी अधिकृत पोहोच मार्ग नसल्याचे निदर्शनास आल्यास दिलेली बिनशेती परवानगी रद्द झालेचे समजणेत येईल.

६. प्रस्तावित जमिनीबाबत अर्जदार यांनी सहाय्यक संचालक नगररचना ठाणे यांचेकडे दाखल केलेल्या नकाशांना सहाय्यक संचालक नगररचना ठाणे यांनी शिफारस केली आहे. अर्जदार यांनी सहाय्यक संचालक नगररचना ठाणे यांचेकडे दाखल केलेल्या व त्यांनी शिफारस केलेल्या नकाशावरील जमीन मालकांचे स्वाक्षरीबाबतची सर्वस्वी जबाबदारी अर्जदार यांची राहील.

७. नियोजीत रेखांकनाखालील जागेतील सांडपाणी अथवा भूपृष्ठीत पाणी वाहून नेण्यासाठी जे मार्ग असतील ते अबाधित ठेवावे लागतील त्याचा अथवा इतरांना त्रास होणार नाही. अशा रितीने बंदोबस्त करणे अर्जदारावर बंधनकारक राहील.

८. नियोजीत जागेचा वापर सहाय्यक संचालक नगररचना ठाणे यांनी मंजुरीची शिफारस केलेल्या बांधकाम नकाशात दर्शविल्याप्रमाणे फक्त रहिवास (समूह निवास) व सिंगल फॅमिली हाऊस या प्रयोजनासाठी करण्यात यावा.

९. नियोजीत वापर सुरु करणेपूर्वी रेखांकनातील रस्ते, त्यांचे गटारासह वाहतुकीस योग्य होतील असे पक्क्या स्वरुपात बांधण्यात यावेत व त्याची रुंदी सहाय्यक संचालक नगररचना ठाणे यांनी मंजुरीची शिफारस केलेल्या रेखांकनाप्रमाणे ठेवण्यात यावे.

१०. नियोजीत बांधकाम प्रस्तावाखालील खुली जागा ही प्रत्यक्ष जागेवर एकूण क्षेत्राच्या १/१० टक्के एवढया क्षेत्राची असली पाहीजे व ती कोणत्याही बांधकामाव्यतिरिक्त कायम खुली ठेवण्यात यावी. तिचा उपयोग बाग, क्रीडांगण, अशा स्वरुपात करण्यात यावा.

११. विषयाधिन अभिन्यासातील अंतर्गत रस्ते तसेच अभिन्यासातील खुली जागा ही कायम खुली ठेवणेत यावी व त्यामध्ये कोणतेही बांधकाम करण्यात येऊ नये.

१२. विषयांकीत जागेवरील अंतर्गत रस्ते, खुली जागा ही विकसीत करुन ते कायम स्वरुपी देखभालीसाठी संबंधित नियोजन प्राधिकरण/स्थानिक प्राधिकरणास नाममात्र १/- किंमतीस हस्तांतरीत करावेत.

१३. नियोजीत जागेची पुढील कोणतीही उपविभागणी अवैध ठरेल. तसेच त्यातील कोणत्याही एका भागाच्या सुधारित विकासासाठी स्वतंत्र विकास करता येणार नाही.

१४. नियोजीत इमारतीचा वापरासाठी पाण्याची सोय तसेच सांडपाण्याची व मैला निर्मुलनाची व्यवस्था प्रत्यक्ष वापरापुर्वी तशी पर्यायी व्यवस्था उपलब्ध नसल्यास इमारतीच्या वापरापूर्वी अर्जदाराने करणे आवश्यक आहे.

१५. नियोजीत रेखांकनातील रस्ते जर शेजारील जागांना लागू असतील तर अशा शेजारील जागांच्या संभाव्य रेखांकनामधील रस्त्यांना जोडण्यासाठी व वापरण्यासाठी परवानगी देणे अनुज्ञाग्राही यांचेवर बंधनकारक राहील.

१६. सहाय्यक संचालक नगररचना ठाणे यांनी शिफारस केलेल्या नकाशाप्रमाणे नियोजित बांधकामापासून पुढील, मागील, बाजूची अंतरे प्रत्यक्ष जागेवर ठेवणे आवश्यक राहील.

१७. सदर जागेवर अस्तित्वातील बांधकामे असल्यास सहाय्यक संचालक नगररचना ठाणे यांनी शिफारस केलेल्या नकाशाप्रमाणे बांधकामास सुरुवात करण्यापूर्वी सदर जागेवरील अस्तित्वातील सर्व बांधकामे स्वखर्चाने काढून टाकणे अर्जदारावर बंधनकारक राहील.

१८. सहाय्यक संचालक नगररचना ठाणे यांनी शिफारशीमध्ये नमुद केल्याप्रमाणे १.५ पेक्षा तीव्र उतारावरील जागेत कुठल्याही प्रकारचे बाधकाम अनुज्ञेय होणार नाही.

१९: सहाय्यक संचालक नगररचना ठाणे यांनी शिफारस केलेल्या बांधकाम नकाशामध्ये मंजुरीपेक्षा वेगळे बदल करावयाचे असल्यास किंवा वापर बदलावयाचा असल्यास पूर्व परवानगी घेणे अनुज्ञाग्राही यांचेवर बंधनकारक राहील.

२०. अर्जदाराने सदर प्रकरणी सादर केलेली कागदपत्रे अथवा माहिती खोटी / दिशाभूल करणारी असल्याचे सिध्द झाल्यास दिलेली ही परवानगी ही रद्द समजण्यात येईल व कायदेशीर उद्भवणाऱ्या कार्यवाहीस स्वत: अर्जदार / विकासक हे जबाबदार राहतील. तसेच होणाऱ्या परिणामास व नुकसानीची जबाबदारी अर्जदार यांची वैयक्तीक राहतील.

२१. नियोजित जागेचे स्थान, आकार, मालकी हक्क, पोहोच रस्ता, वहिवाट, वापर इ. संदर्भात काही वाद उद्भवल्यास त्याचे निराकरण करण्याची जबाबदारी सर्वस्वी अर्जदार यांचेवर राहील.

२२. शासनाकडील मुंबई महानगर प्रादेशीक योजनेच्या मंजुर सुधारीत विकास नियंत्रण नियमावलीतील तरतुदी अर्जदारावर बंधनकारक राहतील.

२३. सहाय्यक संचालक नगररचना ठाणे यांनी नियोजीत जागेमध्ये प्रस्तावित रहिवास (समूह निवास) व सिंगल फॅमिली हाऊस वापरास शिफारस केली असल्यामुळे महाराष्ट्र शासनाचे अग्निशमन सल्लागार यांचे सल्ल्याने अग्निशमन व्यवस्था पुरेशी असल्याबाबत जागेवर प्रत्यक्ष बांधकाम सुरु करणेपुर्वी त्यांचेकडील ना हरकत प्रमाणपत्र प्राप्त करुन घेणे अर्जदारावर बंधनकारक राहील.

२४. नियोजीत जागेवरील प्रस्तावित वापराच्या अनुषंगाने इतर आवश्यक त्या परवानग्या प्राप्त करुन घेण्याची जबाबदारी अनुज्ञाग्राही यांची राहील.

२५. सहाय्यक संचालक नगररचना ठाणे यांनी नियोजीत जागेवरील बांधकामाचे मंजुरीची शिफारस केलेल्या नकाशाप्रमाणे कार्यान्वयन, बांधकाम साहित्याची गुणवत्ता व दर्जा, प्रस्तावित इमारतीचे

आर.सी.सी. डिझाईन, अग्निशमन व्यवस्था इ. बाबत जमीन मालक/ विकासकर्ता/ वास्तुविशारद/ सल्लागार अभियंता/ स्ट्रक्चरल अभियंता यांची जबाबदारी राहील.

२६. सहाय्यक संचालक नगररचना ठाणे यांनी शिफारस केल्याप्रमाणे नियोजीत जागेवरील बांधकाम करताना आय.एस.आय. १३९२०-१९९३ भूकंपरोधक आर.सी.सी. डिझाईन नुसार बांधकाम घटकांचे नियोजन अर्हताप्राप्त नोंदणीकृत स्ट्रक्चरल इंजीनिअर यांचेकडून करुन घेणे आवश्यक असून त्याचे देखरेखीखाली नियोजित इमारतीचे बांधकाम पूर्ण करणे अर्जदार / विकासकर्ता यांचेवर बंधनकारक राहिल.

२७. सदर जागेसंदर्भात पूर्व संदर्भ/न्यायालयीन संदर्भ असल्यास त्याबाबतची सर्वस्वी जबाबदारी अर्जदार यांची राहील व अशा दाव्यातील अंतिम निर्णय अर्जदार / जमीन मालक यांचेवर बंधनकारक राहतील.

२८. महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगर रचना अधिनियम १९६६ चे कलम ४८ नुसार बांधकाम परवानगी ही दिलेल्या तारेखपासून एक वर्षापर्यंत चालू असेल नंतर पुढील वर्षासाठी अर्जदार यांनी योग्य त्या कारणासहीत नियोजन प्राधिकरणाकडे विनंती अर्ज करुन परवानगीचे नुतनीकरण मुदत संपणे आधी करणें आवश्यक राहील. अशा प्रकारचे नुतनीकरण फक्त तीन वर्षाकरीता येईल. वैध मुदतीत बांधकाम पूर्ण केले नसतील तर नविन बांधकाम परवानगी घ्यावी लागेल. नविन परवानगी घेतांना त्यावेळी अस्तित्वात असलेल्या नियमांचा व नियोजित विकास आराखडयाच्या अनुषंगाने छाननी करण्यांत येईल व ती बाब अनुज्ञाग्राही यांचेवर बंधनकारक राहील.

२९. सहाय्यक संचालक नगररचना ठाणे यांचे शिफारशीमध्ये नमुद केलेप्रमाणे शासनाचे नगर विकास विभागाकडील परिपत्रक क्रं डिसीआर १०९४/२८२९/युडी-११ दिनांक १९/०९/१९९५ अन्वये सदरहू इमारतीवर सोलर वॉटर हिटींग सिस्टीम बसविणे आवश्यक राहील.

३०. आवश्यकतेनुसार पर्यावरण विभागाचा ना हरकत दाखला जागेवर प्रत्यक्ष बांधकाम सुरु करणेपुर्वी प्राप्त करण्याची जबाबदारी अर्जदारांची राहील.

३१. सहाय्यक संचालक नगररचना ठाणे यांचे शिफारशीमध्ये नमुद केलेप्रमाणे शासनाचे नगर विकास विभागाकडील परिपत्रक क्र टिपीबी ४३२००/२१३३/सीआर-२३०/०१/युडी-११ दिनांक १०/०३/२००५ अन्वये सदरहू इमारतीवर रेन वॉटर हार्वेस्टींग सिस्टीम कार्यान्वित करणे आवश्यक राहील.

३२. सहाय्यक संचालक नगररचना ठाणे यांचे शिफारशीमध्ये नमुद केल्याप्रमाणे नियोजीत जागेवरुन विद्युतवाहिनी जात असल्यास उक्त विद्यूतवाहिनीच्या क्षमतेच्या अनुषंगाने आवश्यक ते सामासिक अंतर मंजूर विकास नियंत्रण नियमावलीप्रमाणे प्रत्यक्ष जागेवर सोडणेची जबाबदारी अनुज्ञाग्राही यांची असून त्या अनुषंगाने संबंधित विभागाची ना हरकत प्राप्त करुन घेणेची जबाबदारी देखील अनुज्ञाग्राही यांची राहील. तसेच नियोजीत जागेतून अथवा जागेलगत जलवाहिनी जात असल्यास संबंधित विभागाचे ना हरकत प्रमाणपत्र बांधकाम सुरु करणेपुर्वी घेणेची जाबाबदारी देखील अनुज्ञाग्राही यांची राहील.

३३. सहाय्यक संचालक नगररचना ठाणे यांनी शिफारस केलेल्या रेखांकनामध्ये एकूण बांधकामाचे क्षेत्र हे २०००.०० चौ.मी. पेक्षा जास्त असल्याने मा.जिल्हाधिकारी ठाणे यांचेकडील दि.१५/६/२०११ रोजीच्या पत्रात नमुद केल्याप्रमाणे प्रस्तावित बांधकाम जोत्यापर्यंत पूर्ण झाल्यावर जोते तपासणीचा दाखला प्राप्त करुन घेणे अर्जदार/विकासक यांचेवर बंधनकारक राहील. त्याशिवाय जोत्यावरील बांधकाम करता येणार नाही.

३४. सहाय्यक संचालक नगररचना ठाणे यांनी त्यांचेकडे प्रस्तावासोबत प्राप्त कागदपत्रांचे आधारे शिफारस केली असल्याचे व उक्त कागदपत्रांचे विधी ग्राहयतेबाबत संबंधीत जमीन मालक/विकास अधिकारपत्र धारक/वास्तुविशारद /सल्लागार अभियंता इ. जबाबदार असल्याचे नमुद केले आहे याबाबत कार्यवाही करणेस सहाय्यक संचालक नगररचना ठाणे यांचे कार्यालय सक्षम असेल.

३५. प्रस्तावित जागेमध्ये पायाभूत सुविधांची पुरेशी तरतुद करणे अनुज्ञाग्राही यांचेवर बंधनकारक आहे.

३६. 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.

३७. अनुज्ञाग्राही व्यक्तीने (अ) संबधित स्थानिक प्राधिकरण यांचे समाधान होईल अशा रीतीने अशा जमीनीत रस्ते, गटारे वगैरे बांधून आणि (ब) भूमापन विभागा कडून अशा भूखंडाची मोजणी व त्यांचे सीमांकन करुन ती जमीन या आदेशाच्या तारखे पासुन एक वर्षाच्या आंत मंजूर आराखडया प्रमाणेच काटेकोरपणे विकसित केली पाहिजे. आणि अशा रीतीने ती जमीन विकसित केली जाई पर्यंत त्या जमीनीची कोणत्याही रीतीने विल्हेवाट लावता कामा नये.

३८. अनुज्ञाग्राही व्यक्तीस असा भुखंड विकावयाचा असेल किंवा त्यांची 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 त्याने निष्पादित केलेल्या विलेखात तसा खास उल्लेख करणे हे त्यांचे कर्तव्य असेल.

३९. सहाय्यक संचालक नगररचना ठाणे यांनी मंजुरीची शिफारस केलेल्या स्थळ आराखडयात आणि किंवा इमारतीच्या नकाशात निर्दिष्ट केल्या प्रमाणे इतक्या जोते क्षेत्रावरच बांधकाम अनुज्ञेय राहील.

४०. प्रस्तावित इमारत किंवा कोणतेही काम (असल्यास) त्यांच्या बांधकामास सुरुवात करण्यापुर्वी अनुज्ञाग्राही व्यक्तीने (ग्रँटीने) ग्रामपंचायत सवाद यांची आवश्यक ती परवानगी व मुदतवाढ मिळविणे हे अशा व्यक्तीवर बंधनकारक असेल.

४१. अनुज्ञाग्राही व्यक्तीने सहाय्यक संचालक नगररचना ठाणे यांनी नकाशात दर्शविल्या प्रमाणे सीमांतिक मोकळे अंतर (ओपन मार्जीनल डिस्टेंसेस) सोडले पाहिजे.

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

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

४४. सदरहु आदेशाच्या दिनांकापासुन सदर अनुज्ञाग्राहीने त्या जमिनीच्या संबधात दर चौ.मी. विहीत दराप्रमाणे बिगर शेतकी आकारणी दिली पाहिजे. किंवा परवानगीच्या तारखेच्या पुर्वलक्षी प्रभावाने अथवा त्यानंतर अंमलात येणारे बिनशेती दराने बिनशेती आकार देणे बंधनकारक राहील. अशा जमीनीच्या वापरात कोणत्याही प्रकारचा बदल करण्यांत आला तर त्या प्रसंगी निराळया दराने बिगर शेतकी आकारणीच्या हमीची मुदत अजून समाप्त व्हावयाची आहे ही गोष्ट विचारात घेण्यात येणार नाही.

४५. प्रस्तावित बिनशेती जमीन भूसंपादनाखाली असल्याचे भविष्यात आढळून आल्यास सदर जमिनीच्या अकृषिक बाजारभावाप्रमाणे होणारी नुकसान भरपाई अर्जदार यांना मागणी करता येणार नाही. तसेच भूसंपादनाबाबत भविष्यात कोणताही वाद निर्माण झाल्यास सदरचे बिनशेती आदेश निर्गमित केल्याच्या तारखेपासून आपोआपच रदद झाल्याचे समजणेत येईल त्यासाठी स्वतंत्र आदेश काढणेची आवश्यकता राहणार नाही.

४६. सदर जागेबाबत अति तातडीची मोजणी फी म्हणून रक्कम रु. ४५००/- (अक्षरी रु. चार हजार पाचशे मात्र) भारतीय स्टेट बँक यांचेकडील चलन क्रं ३८, रजिस्टर चलन क्र. २१८/२०१४ दि.१३/११/२०१४ अन्वये अर्जदार यांनी शासन जमा केली आहे. संबंधीत भूमापन विभागाने प्रत्यक्ष होणारी रक्कम व भरणा केलेली रक्कम यामध्ये फरक काढल्यास फरकाची रक्कम शासन जमा करणे अनुज्ञाग्राही यांचेवर बंधनकारक राहील.

४७. भूमापन विभागाकडून जमीनीची मोजणी करण्यांत आल्या नंतर अशा जमीनीचे जितके क्षेत्रफळ आढळून येईल तितक्या क्षेत्रफळानुसार या आदेशात आणि सनदीमध्ये नमूद केलेले क्षेत्र तसेच बिगरशेतकी आकारणी यांत बदल करुन घेणेची जबाबदारी अनुज्ञाग्राही यांची राहील.

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

४९. पुर्वीच मंजूर केलेल्या नकाशावरहुकुम 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.

५०. जमीनीच्या बिगरशेतकी वापरास प्रारंभ केल्याच्या दिनांका पासून 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.

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

५२. प्रस्तुत आदेशामध्ये काहीही अंतर्भूत असले तरीही या परवानगीच्या तरतूदीविरुदध जाऊन कोणतीही इमारत किंवा बांधकाम उभे करण्यांत आले असेल किंवा तरतूदी विरुदध या इमारतीच्या किंवा बांधकामाचा वापर करण्यांत आला असेल तर विनिर्दिष्ट मुदतीच्या आंत अशा रीतीने उभारलेली, इमारत काढून टाकण्या विषयी किंवा तीत फेरबदल करण्याविषयी ठाण्याच्या जिल्हाधिका-याने निर्देश देणे विधी संमत असेल. तसेच ठाण्याच्या जिल्हाधिकाऱ्याला अशी इमारत किंवा बांधकाम काढून टाकण्याचे किंवा तीत फेरबदल करण्याचे काम करवून घेण्याचा किंवा त्या प्रीत्यर्थ आलेला खर्च अनुज्ञाग्राही व्यक्ती कडून जमीन,महसुलाची थकबाकी म्हणून वसुल करुन घेण्याचा अधिकार असेल.

५३. 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.

५४. जागेच्या मालकी हक्काबाबत व अन्य बाबीबाबत अर्जदार यांनी सत्यप्रतिज्ञालेख दिला आहे. सदर प्रतिज्ञापत्रातील दिलेली माहिती खोटी असल्याचे सिध्द झाल्यास सदर बिनशेती परवानगी आपोआपच रदद झालेचे समजणेंत येईल.

५५. अनुज्ञाग्राही यांनी बिगरशेतकी आकारणीच्या पाचपट रक्कम रु. ६९५०/-(अक्षरी रु. सहा हजार नऊशे पन्नास मात्र) रुपांतरीत कर (कन्व्हर्शन टॅक्स) म्हणून भारतीय स्टेट बँक यांचेकडील चलन क्र ३९, रजिस्टर चलन क्र. ४७९/२०१४ दिनांक १३/११/२०१४ अन्वये सरकार जमा केली आहे.

५६. महाराष्ट्र चेंबर्स ऑफ हाऊसिंग विरुध्द महाराष्ट्र शासन या मा.उच्च न्यायालयातील रिट याचिका क्र.६७०२/२०११ मधील मा.न्यायालयाचे अंतरीम स्थगितीबाबत शासनाचे महसूल व वनविभागाचे क्र. गौ.खनि-१०/१०११/प्र.क्र. ६१८/ख दि. १७/११/२०११ मधील सुचनांनुसार मा.न्यायालयाचे अंतिम आदेशास अधिन राहुन सदर परवानगी देणेत आली असून मा. उच्च न्यायालय / शासन याबाबतीत जे निर्णय / आदेश देतील ते बंधनकारक राहतील.

५७. प्रस्तुत आदेशातील शर्ती हया अर्जदार यांचेवर तसेच त्यांचे / तीचे वाली वारस त्याचप्रमाणे प्रस्तुत जमीनी संदर्भात त्यांनी प्राधिकृत केलेल्या / अधिकार प्रदान केलेल्या / कुळमूखत्यार पत्र दिलेल्या सर्वांवर बंधनकारक राहतील.

५८. प्रस्तुत परवानगीनुसार जमीन मालक / विकासक यांनी जागेवर खालील प्रमाणे माहिती दर्शविणारा फलक लावणे आवश्यक आहे.

१) जमीन मालक / विकासक / वास्तुविशारद / ठेकेदार यांचे नाव व पत्ता.
२) बिनशेती जमिनीचे हद्दी दर्शविणाऱ्या तपशिलासह स.नं. / हि. नं. ची माहिती.
३) बिनशेती परवानगीचा आदेश क्रमांक व दिनांक.
४) मंजुर चटई क्षेत्र निदेशांक
५) मंजुर नकाशाची प्रत पाहणेसाठी उपलब्ध असलेल्या ठिकाणाचा पत्ता.

५९. अनुज्ञाग्राही यांना जिल्हा परिषद ठाणे यांनी बसविलेला विशेष कर हा आदेश निर्गमित झालेचे दिनांकापासून एक महिन्याचे आत भरणा करणे बंधनकारक आहे.

६० सहाय्यक संचालक नगररचना ठाणे यांनी मंजुर केलेल्या शिफारशी मधील अटी व शर्ती अनुज्ञाग्राही यांचेवर बंधनकारक राहील.

६१. अनुज्ञाग्राही यांनी सहाय्यक संचालक नगररचना ठाणे मंजुरीची शिफारस केलेल्या बांधकाम नकाशा व्यतिरीक्त जादा बाधंकाम केल्यास अगर बाधंकाम मध्ये बदल करुन जादा चटईक्षेत्र निदेशांक वापरल्यास अनुज्ञाग्राही हे महाराष्ट्र प्रादेशिक नगररचना अधिनियम १९६६ चे कलम ५२ अन्वये फौजदारी स्वरुपाचा गुन्हा दाखल करण्यास पात्र राहतील व असे जादाबाधंकाम दुर करण्यास पात्र राहील.

६२. प्रस्तुत आदेशातील शर्तीचा भंग अर्जदार यांनी केल्याचे सिध्द झाल्यास दिलेली ही बिनशेती परवानगी आपोआपच रद्द झालेचे समजणेत येईल व त्यासाठी स्वतंत्र आदेश काढणेची आवश्यकता राहणार नाही.

सही/-
(पी.वेलरासू)
जिल्हाधिकारी ठाणे.

प्रति;
मे. हावरे प्रॉपर्टिज तर्फे सोल प्रोप्रायटर श्री. सुरेश काशिनाथ हावरे
रा. ४१६, वर्धमान मार्केट, सेक्टर-१७, वाशी, नवी मुंबई

आदेश निर्गमित केले

जिल्हाधिकारी ठाणे करिता

(1)

नगर रचना आणि मूल्यनिर्धारण विभाग
ठाणे शाखा

आ.क्र. बिशेप/रेखांकन/बांधकाम/मौ.गुठवळ/ता.भिवं १/
सरांठाणे/ ९८२९

सहायक संचालक, नगर रचना,
ठाणे, जिल्हाधिकारी इमारत,
३ रा मजला, कोर्ट नाका,
ठाणे (प)
दुरध्वनी क्र.:-०२२/२५३४२७४४
ई-मेल-adtp_thane@rediffmail.com
दिनांक २१/७/२०१४

प्रति,

मा. अपर जिल्हाधिकारी,
ठाणे

विषय - मौजे गुठवळ, तालूका भिवंडी येथील स.क्र./हि.क्र.९/१६, क्षेत्र १३९०० चौ.मी. क्षेत्रावर रहिवास (समुह निवास) आणि Single family house या प्रयोजनाकरीता बिनशेती रेखांकन बांधकाम नकाशांना मंजूरी मिळणेबाबत.
७/१२ धारक/जमीनमालक - मे. हावरे प्रॉपर्टीज तर्फे सुरेश काशिनाथ हावरे
वास्तुविशारद - साकार आर्किटेक्ट

संदर्भ - १) मा.जिल्हाधिकारी, ठाणे यांचेकडील परिपत्रक क्र. महसूल/कक्ष-१/टे-११/परिपत्रक/०३/१३, दि.२६/०३/२०१३ व सुधारीत आ.कृ.परिपत्रक ०५/१३ दि.२९/५/२०१३.
२) या कार्यालयास प्राप्त झालेला अर्ज,
(आ.क्र.२७११ दि.१८/७/२०१४)

महोदय,

विषयांकित प्रकरणी संदर्भाधिन परिपत्रक क्र.१ चे अनुषंगाने या कार्यालयाकडे संदर्भाधिन पत्र क्र.२ अन्वयेचा विकास परवानगी अर्ज प्राप्त झाला आहे. त्याअनुषंगाने विषयांकित प्रकरणी या कार्यालयाचे अभिप्राय खालीलप्रमाणे आहेत.

मौजे गुठवळ, तालूका भिवंडी येथील स.क्र./हि.क्र.९/१६, एकुण एकत्रित क्षेत्र १३९००.०० चौ.मी. ही जागा मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरणाच्या मंजूर प्रादेशिक योजनेच्या हद्दीत समाविष्ट होत असून सदर क्षेत्राराठी शासनाने दिनांक २३/९/१९९९ च्या शासन निर्णयाव्दारे प्रादेशिक योजना मंजूर केलेली असून ती दिनांक १/१२/१९९९ पासून अंमलात आलेली आहे. शासनाने दिनांक १७/०३/२००७ च्या अधिसूचनेद्वारे भिवंडी उपप्रदेशातील ५१ गावांसाठी विशेष नियोजन प्राधिकरण म्हणून मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरणाची नियुक्ती केलेली असून सदर विशेष नियोजन प्राधिकरणाचे क्षेत्राबाहेर सदर गांव स्थित आहे. उपरोक्त मंजूर प्रादेशिक योजनेच्या सुधारीत नकाशानुसार सदर जागा हरित विभाग-१ (जी-१) या भूवापर विभागात अंतर्भूत आहे. सदर जागेच्या दक्षिण हद्दीलगत मोजणी नकाशात (मो.र.नं. ६२६६ दि.७/१०/२०१३) रस्ता दर्शविला आहे. सदर जागेच्या एकुण १३९०० चौ.मी. क्षेत्रापैकी ९४९१.९७ चौ.मी. जागा गांवठाण हद्दीपासून २००मी. अंतरात समाविष्ट असून सदर ९४९१.९७ चौ.मी. क्षेत्रावर मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरणाच्या सुधारीत मंजूर विकास नियंत्रण नियमावली १९९९ मधील नियम क्र.१५.११.४ व १५.११.५ (अे) नुसार रहिवास (समुह निवास) हा वापर १.०० च.क्षे.नि. च्या मर्यादेत अनुज्ञेय असून उर्वरित ४४०८.०३ चौ.मी. या गांवठाण हद्दीपासून २००मी. अंतराबाहेर स्थित असलेल्या जमीनीवर विकास नियंत्रण नियम क्र.१५.८.१(डी) नुसार Single family house हा वापर ०.१ या च.क्षे.नि च्या मर्यादेत अनुज्ञेय आहे.

सबब अर्जदाराने सादर केलेले अभिन्यास/बांधकाम नकाशे हे हिरव्या रंगाने दर्शविलेल्या दुरुस्तीनुसार सर्वसाधारणपणे योग्य वाटत असल्याने उपरोक्त नमूद ९४९१.९७ चौ.मी. क्षेत्रावर रहिवास (समुह निवास) व उर्वरित ४४०८.०३ चौ.मी. क्षेत्रावर Single family house या प्रयोजनासाठी बांधकाम नकाशांना मंजूरीची शिफारस खालील अटी व शर्तींना अधीन राहून करणेत येत आहे.

१) मंजूरीची शिफारस केलेल्या रेखांकन व बांधकाम प्रस्तावाप्रमाणे प्रस्तावित भुखंड, रस्ते व प्रस्तावित इमारतींची प्रत्यक्ष जागेवर प्रथमतः विस्तृत आखणी करुन ती तालुका निरिक्षक भुमि अभिलेख, भिवंडी यांचेकडून मोजणी करुन घेण्यात यावी व त्याप्रमाणे आखणी करुन घेण्यात यावी. आखणी करित असताना सभोवतालच्या मंजूर अभिन्यासातील रस्ते व हद्दी यांचेशी योग्य रितीने समन्वय साधणे आवश्यक आहे. सदरची कार्यवाही झाल्याशिवाय जागेवर कोणतेही विकासकार्य करण्यात येवू नये. तसेच प्रत्यक्ष मोजणीचे वेळी विषयाधीन जागेचे एकुण क्षेत्रामध्ये तसेच रेखांकनात दर्शविलेल्या भूखंडाच्या क्षेत्रात व हद्दीत तफावत आढळल्यास व त्यानुसार प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र कमी जास्त होत असल्यास तसेच मंजूर नकाशाप्रमाणे प्रस्तावित सामासिक अंतरामध्ये फरक पडत असल्यास त्याप्रमाणात बांधकाम क्षेत्र कमी करुन अथवा दुरुस्त करुन सुधारीत रेखांकन/बांधकाम नकाशे मंजूर करुन घेणे अर्जदारावर बंधनकारक राहील.

२) सदर प्रकरणी मोजणी नकाशावर (मो.र.नं. ६२६६ दि.७/१०/२०१३) जागेच्या दक्षिण हद्दीलगत सुमारे १२.००मी. रुंदीचा रस्ता दर्शविलेला आहे. सदर रस्ता वर्गीकृत रस्ता नाही. तसेच गांव नकाशावर जागेस पोहच रस्ता दिसून येत नाही. येथे नमूद करण्यात येते की, मा.जिल्हाधिकारी, ठाणे यांचे पत्र क्र. स्वीस/जिअठा/२/२००८ दिनांक ६/८/२००८ नुसार जमीनीस पोहच मार्ग असल्याबाबतचा महसूल अधिकाराचा दाखला ग्राह्य धरणेबाबत निर्देशित केले आहे. सबब सदर प्रकरणी प्रस्तावांतर्गत जागेस अधिकृत व कार्यान्वित पोहच रस्ता (मोजणी नकाशात दर्शविल्यानुसार) असणेबाबत महसूल विभागाने खातरजमा करुन तद्नंतरच बिनशेती आदेश व बांधकाम परवानगी देणेबाबत पुढील कार्यवाही करणे योग्य होईल.

३) विषयांकित जागा किंवा तीचा भाग भूसंपादन अधिनियम १९८४ किंवा महाराष्ट्र औद्योगिक अधिनियम १९६६ या खालील भूसंपादनासाठी अधिसूचित केलेली नाहीत. याबाबतची खात्री महसूल विभागाने तसेच अर्जदार यांनी करणे आवश्यक राहील.

४) सदर जागेचे मालकी हक्क, हद्द, वापर व मार्गसुगमता याबाबतची सर्वस्वी जबाबदारी अर्जदार यांची राहील

५) जागेच्या मालकी हक्कांची वैधता व छाननी तसेच मोजणी नकाशात दर्शविलेल्या जागेच्या हद्दीबाबतची तसेच जागेला अधिकृत कार्यान्वित पोहोच मार्ग असल्याची खात्री महसूल विभागाने त्यांचे स्तरावर करावी.

६) सदर जागेलगतच्या भूखंडधारकाच्या हद्दीबाबत भविष्यात कोणताही वाद उत्पन्न झाल्यास त्याचे सर्वस्वी निराकरण अर्जदार यांनी करणे आवश्यक राहील. काही तक्रारी असल्यास त्याची सर्वस्वी जबाबदारी अर्जदारावर राहील.

७) सदर प्रकरणी जमिनमालक यांनी बांधकाम नकाशावर केलेल्या स्वाक्ष-या या संदर्भात महसूल विभागाने त्यांचे स्तरावर योग्य ती खातरजमा बांधकाम परवानगी आदेश पारीत करण्यापूर्वी करणे आवश्यक राहील.

८) नियोजित रेखांकनाखालील जागेतील सांडपाणी अथवा भूपृष्ठीत पाणी वाहून नेण्यासाठी जे मार्ग असतील ते अबाधित ठेवावे लागतील त्याचा अथवा इतरांना त्रास होणार नाही. अशा रीतीने बंदोबस्त करणे अर्जदारावर बंधनकारक राहील.

९) नियोजित जागेतील बांधकामाचा वापर हा शिफारस केलेल्या नकाशात अनुज्ञेय केलेल्या वापरासाठीच करण्यात यावा.

१०) वरील वापर सुरु करण्यापूर्वी रेखांकनातील रस्ते त्यांचे गटारासह वाहतुकीस योग्य होतील असे पक्क्या स्वरुपात बांधण्यात यावेत व त्याची रुंदी मंजूर रेखांकनाप्रमाणेच ठेवण्यात यावी.

११) नियोजित बांधकाम प्रस्तावाखालील खुली जागा ही प्रत्यक्षात जागेवर एकूण क्षेत्राच्या १/१० एवढया क्षेत्राची असली पाहिजे व ती कोणत्याही बांधकामाव्यतरिक्त कायम खुली ठेवण्यात यावी. तिचा उपयोग बाग, क्रिडांगण अशा स्वरुपात करण्यात यावा.

१२) विषयाधीन अभिन्यासातील अंतर्गत रस्ते तसेच अभिन्यासातील खुली जागा ही कायम खुली ठेवणेत यावी व त्यामध्ये कोणतेही बांधकाम करणेत येऊ नये.

१३) विषयांकित जागेवरील अंतर्गत रस्ते खुली जागा ही विकसित करुन ते कायमस्वरुपी देखभालीसाठी संबंधीत नियोजन प्राधिकरण/स्थानिक प्राधिकरणास नाममात्र रु. १/- किमतीस हस्तांतरीत करावेत.

१४) सदर जागेची पुढील कोणतीही उपविभागणी अवैध ठरेल. तसेच त्यातील कोणत्याही एका भागाच्या सुधारीत विकासासाठी स्वतंत्रपणे विचार करता येणार नाही.

१५) नियोजित इमारतीच्या वापरासाठी पाण्याची सोय तसेच सांडपाण्याची व मैला निर्मुलनाची व्यवस्था तशी पर्यायी व्यवस्था उपलब्ध नसल्यास इमारतीच्या वापरापूर्वी अर्जदाराने करणे आवश्यक आहे.

१६) रेखांकनातील रस्ते जर शेजारील जागांना लागून असतील तर अशा शेजारील जागांच्या संभाव्य रेखांकनामधील रस्त्यांना ते जोडण्यासाठी व वापरण्यासाठी परवानगी दयावी लागेल.

१७) नियोजित बांधकामापासून पुढील, मागील व बाजूची अंतरे प्रत्यक्ष जागेवर मंजूरीसाठी शिफारस केलेल्या नकाशाप्रमाणे ठेवण्यांत यावीत.

१८) सदर जागेवर अस्तिवातील बांधकामे असल्यास सदर मंजूर नकाशाप्रमाणे बांधकामास सुरुवात करण्यापूर्वी स्वखर्चाने काढून टाकणे अर्जदारावर बंधनकारक राहील.

१९) १:५ पेक्षा तीव्र उतारावरील जागेत कुठल्याही प्रकारचे बांधकाम अनुज्ञेय होणार नाही.

२०) मंजूर रेखांकनात अगर प्रत्यक्ष बांधकामात पूर्व परवानगीशिवाय कोणताही बदल करण्यात येऊ नये.

२१) अर्जदाराने सदर प्रकरणी सादर केलेली कागदपत्रे/बांधकाम नकाशे खोटे/दिशाभुल करणारे आढळल्यास या कार्यालयाने सदरच्या पत्रान्वये केलेली शिफारस ही रद्द समजण्यात येईल व होणाऱ्या/ कायदेशीर कार्यवाहिस स्वतः अर्जदार / विकासक हे जबाबदार राहतील.

२२) विषयांकित जागेचे स्थान, आकार, वापर, पोहेवाट, भोगवटादार भाडेकरु, मालकी हक्काबाबत काही तक्रारी असल्यास त्याची संपूर्ण जबाबदारी अर्जदार यांचेवर राहील.

२३) शासनाकडील मंजूर सुधारित मुंबई महानगर प्रादेशिक योजनेच्या विकास नियंत्रण नियमावलीतील तरतुदी अर्जदारावर बधनकारक राहतील.

२४) नियोजित जागेतील प्रस्तावित वापराचे अनुषंगाने महाराष्ट्र शासनाचे अग्निशमन सल्लागार यांचे सल्ल्याने अग्निशमन व्यवस्था पुरेशी असल्याबाबत जागेवर प्रत्यक्ष बांधकाम सुरु करणेपूर्वी त्यांचेकडील ना हरकत प्रमाणपत्र प्राप्त करुन घेणे अर्जदारावर बंधनकारक राहील आवश्यक असल्यास योग्य ते प्रतिज्ञापत्र महसूल विभागाने अर्जदाराकडून प्राप्त करुन घ्यावे.

२५) विषयांकित जागेवरील प्रस्तावित वापराच्या अनुषंगाने इतर आवश्यक त्या परवानग्या प्राप्त करुन घेण्याची जबाबदारी अर्जदार यांची राहील.

२६) नियोजित जागेतील प्रस्तावित बांधकामाचे मंजूर नकाशाप्रमाणे कार्यान्वयन, बांधकाम साहित्याची गुणवत्ता व दर्जा प्रस्तावित इमारतीचे आर. सी. सी. डीझाईन, अग्नीशमन व्यवस्था इ. बाबत जमीन मालक/विकासकर्ता/वास्तुविशारद/सल्लागार अभियंता/स्ट्रक्चरल अभियंता यांची जबाबदारी राहील.

२७) विषयांकित जागेस नागरी क्षेत्र कमाल जमिन धारणा कायदा १९७६ च्या तरतुदी लागू होतात किंवा कसे ? याबाबत महसुल विभागाने योग्य ती खात्री करणे आवश्यक असून नागरी कमाल जमिन धारणा कायदा १९७६ च्या तरतुदी लागू असल्यास सक्षम प्राधिकारी यांचे कडील आवश्यक ती परवानगी येथे अर्जदार यांनी प्राप्त करुन घेणे बंधनकारक असून त्यातील तरतुदींचे पालन करणे बंधनकारक राहील.

२८) विषयांकित जागेवरील इमारतीचे बांधकाम करताना आयएसआय १३९२०-१९९३ मधील भूकंप रोधक, आरसीसी डिझाईननुसार बांधकाम घटकांचे नियोजन अर्हताप्राप्त नोंदणीकृत स्ट्रक्चरल इंजिनियर यांचेकडून करुन घेणे आवश्यक असून त्यांचे देखरेखीखाली नियोजित इमारतीचे बांधकाम पुर्ण करुन घेणे अर्जदारांवर/विकासकांवर बंधनकारक राहील.

२९) सदर जागेसंदर्भात पूर्व संदर्भ/न्यायालयीन संदर्भ असल्यास त्याची पडताळणी महसूल विभागाने करावी.

३०) महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगर रचना अधिनियम १९६६ चे कलम ४८ नुसार बांधकाम परवानगी ही दिलेल्या तारखेपासुन एक वर्षापर्यंत वैध असेल त्यानंतर पुढील वर्षासाठी अर्जदार यांनी योग्य त्या कारणासहीत नियोजन प्राधिकरणाकडे विनंती अर्ज करुन परवानगीचे नुतनीकरण मुदत संपणे आधी करणे आवश्यक राहील. अशा प्रकारचे नुतनीकरण फक्त तीन वर्षे करता येईल, वैध मुदतील बांधकाम पुर्ण केले नसतील तर नवीन परवानगी घ्यावी लागेल, नवीन परवानगी घेताना त्यावेळी अस्तित्वात आलेल्या नियमाचा व नियोजित विकास आराखड्याच्या अनुषंगाने छाननी करण्यात येईल व ती बाब अर्जदार/जमिन मालक यांचेवर बंधनकारक राहील.

३१) शासनाचे नगर विकास विभागाकडील परिपत्रक क्र. DCR.1094/2829/UD-11, Date 19/09/1995 अन्वये सदरहू इमारतीवर सोलर वॉटर हिटींग सिस्टीम बसविणे आवश्यक राहील.

३२) आवश्यकतेनुसार पर्यावरण विभागाचा ना हरकत दाखला जागेवर प्रत्यक्ष बांधकाम सुरु करण्यापूर्वी प्राप्त करण्याची जबाबदारी अर्जदारांची राहील.

३३) शासनाचे नगर विकास विभागाकडील परिपत्रक क्र. TPB.43200/2133/CR-230/01/UD-11, Date 10/03/2005 अन्वये सदरहू इमारतीवर रेन वॉटर हार्वेस्टींग सिस्टीम कार्यान्वित करणे आवश्यक राहील.

३४) नियोजित जागेवरुन विद्युत वाहिनी जात असल्यास विद्युतवाहिनीच्या क्षमतेच्या अनुषंगाने आवश्यक ते सामासिक अंतर मंजूर विकास नियंत्रण नियमावलीप्रमाणे प्रत्यक्ष जागेवर सोडणे व त्या अनुषंगाने संबंधित विभागाची ना हरकत प्राप्त करणे याची जबाबदारी अर्जदारांची राहील.

३५) सदर रेखांकनामध्ये एकूण बांधकामाचे क्षेत्र हे २०००.०० चौ.मी. पेक्षा जास्त असल्याने मा.जिल्हाधिकारी, ठाणे यांचेकडील दि.१५/६/२०११ रोजीच्या पत्रात नमुद केल्याप्रमाणे प्रस्तावित बांधकाम जोत्यापर्यंत पूर्ण झाल्यावर जोते तपासणीचा दाखला प्राप्त करुन घेणे अर्जदार/विकासक यांचेवर बंधनकारक राहील. त्याशिवाय जोत्यावरील बांधकाम करता येणार नाही.

३६) प्रस्तावासोबत प्राप्त कागदपत्रांच्या आधारे या कार्यालयाने अभिप्राय दिले आहेत. उक्त कागदपत्रांचे विधी ग्राह्यतेबाबत संबंधित जमिन मालक/विकास अधिकारपत्र धारक/ वास्तूविशारद/ सल्लागार अभियंता इ. जबाबदार राहील.

३७) पायाभूत सुविधांची तरतूदी अर्जदाराने करणे आवश्यक आहे व ती पुरेशी करण्याबाबत संबंधित अर्जदार यांचकडून रु. १००/- चे स्टॅप पेपर वर प्रतिज्ञापत्र हे महसूल विभागाने प्राप्त करुन घ्यावेत.

३८) सदर प्रस्तावाचे अनुषंगाने स्थानिक प्राधिकरण म्हणून ग्रामपंचायतीचे ना हरकत प्रमाणपत्र घेणे बंधनकारक राहील.

३९) शासन निर्देश क्र. टिपीएस-१८०८/१२५४/प्र.क्र.१२५७/०८/नवि-१३, दि. १०/०२/२०१० अन्वये विहित केल्याप्रमाणे छाननी शुल्क रक्कम रु.३०८७६/-(अक्षरी रुपये तीस हजार आठशे शहात्तर मात्र) चलन क्र.२३४, दिनांक ३१/०७/२०१४ अन्वये भारतीय स्टेट बँक, टि.सी.सी. शाखा, ठाणे येथे भरणा करण्यात आलेली आहे.

प्रकरणातील आवश्यक ती कागदपत्रे या कार्यालयाचे अभिलेखार्थ ठेवून मंजूरीची शिफारस केलेल्या नकाशांच्या ४ प्रती सोबत जोडल्या आहेत.

आपला,

सोबतः वरील प्रमाणे

सहायक संचालक, नगर रचना,
ठाणे.