

क्र.महसूल/क-१/टे-८/बां.प./मौ.बापगांव-भिवंडी/एसआर-०९/२०२२

जिल्हाधिकारी कार्यालय ठाणे

दिनांक : २४/०३/२०२२

बाचलें :-

- १) मे. अरिहंत सुपरस्टव्चर्स लि. तर्फे श्री. अशोक भवरलाल छाजेर स्वतः व श्री. राजु सयानंद चंदवानी यांचे कु.मू.धारक म्हणून रा. अरिहंत औरा, फ्लोअर नं.२६ प्लॉट नं.१३/१, टोटीसी इंडस्ट्रियल एरीया, ठाणे बेलापुर रोड, तुर्मे एमआयडीसी, नवी मुंबई यांचा दिनांक ३१/१२/२०२१ रोजीचा अर्ज
- २) दैनिक महाराष्ट्र जनमुद्रा या वृत्तपत्रामध्ये दिनांक ०५/०३/२०२२ रोजी व दैनिक जनमत या वृत्तपत्रामध्ये दिनांक ०५/०३/२०२२ रोजी प्रसिध्द केलेला जाहिरनामा.
- ३) तहसिलदार भिवंडी यांचेकडील अहवाल क्र.मशा/कक्ष-१/टे-१०/बां.प./एसआर-१९/२०२२/२५३७ दि. ०८/०३/२०२२
- ४) सहाय्यक संचालक नगररचना ठाणे यांचेकडील शिफारस जा.क्र.विशे/बां.प./मौ.बापगांव/ ता.भिवंडी/स.नं.१४/१/संसठाणे/७८४ दि.१४/०३/२०२२
- ५) उपविभागीय अधिकारी भिवंडी विभाग भिवंडी यांचेकडील यांचेकडील क्र.बीडी/भूसंपादन/ ना.बा./कावि-९२९/एसआर-१७/२०२२ दि.४/२/२०२२ अर्जदार यांनी दिलेले दिनांक १६/०३/२०२२ चे शतपूर्ती बंधपत्र.  
अर्जदार यांनी दिलेले दिनांक १५/०३/२०२२ चे सत्सप्रतिज्ञापत्र.  
महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगररचना अधिनियम, १९६६ चे कलम १८

आदेश :-

ज्या अर्थां उपोद्घातातील अ.क्र. १ अन्वये ठाणे जिल्ह्यातील भिवंडी तालुक्यातील मौजे बापगांव, ता.भिवंडी येथील स.क्र./हि.क्र. १४/१ क्षेत्र २९७००.०० चौ.मी. क्षेत्राचा रहिवास या बांधकाम प्रयोजनार्थ वापर करण्याची परवानगी मिळण्याबाबत अर्ज करणेत आलेला आहे.

ज्या अर्थां, या कार्यालयाने दिनांक ०५/०३/२०२२ रोजी दैनिक महाराष्ट्र जनमुद्रा व दिनांक ०५/०३/२०२२ रोजी दैनिक जनमत या वृत्तपत्रात जाहिरात दिलेली होती. त्यावर मुदतीत हरकत/तक्रार उपलब्ध कागदपत्रे पाहता या कार्यालयाकडे प्राप्त झालेली दिसून येत नाही.

ज्या अर्थां, जमिनीस आदिवासी हस्तांतरण कायद्याच्या तरतुदी लागू होतात अगर कसे याबाबत "अशी बाब नाही." असे तर परवानगी मागितलेल्या व ७/१२ चे कब्जेदार सदरी असलेल्या व्यक्तींचे मालकीहक्क निर्विवाद आहेत अगर कसे याबाबत 'होय' असे आणि परवानगीची मागणी केलेल्या जागेवर जाणे-येणेसाठी भिवंडी बापगांव रस्त्यापासून सदर भुखंडामध्ये जाणेयेणेसाठी अंतर्गत रस्ता उपलब्ध आहे. असे अभिप्राय तहसिलदार भिवंडी यांनी उपोद्घातातील अ.क्र. ३ च्या अहवालामध्ये दिलेले आहेत.

ज्या अर्थां, अर्जदार यांनी सहाय्यक संचालक नगररचना ठाणे यांचेकडे केलेल्या अर्जानुसार सहाय्यक संचालक नगररचना ठाणे यांनी त्यांचे जा.क्र.विशे/बां.प./मौ.बापगांव/ ता.भिवंडी/स.नं.१४/१/ संसठाणे/७८४ दि.१४/०३/२०२२ अन्वये मौजे बापगांव, ता.भिवंडी येथील स.क्र./हि.क्र. १४/१ क्षेत्र २९७००.०० चौ.मी. या क्षेत्रावर रहिवास या वापरासाठी अभिन्यास व बांधकाम नकाशांना शिफारस अटी/ शर्तींना अधिन राहून केली आहे.

क्र.महसुल/क-१/टे-८/बां.प./मौ.बापगांव-मिबंडी/एसआर-०९/२०२२  
 त्याअर्थी आता महाराष्ट्र जमीन महसुल अधिनियम १९६६ चे कलम ४२(क) अन्वये  
 जिल्हाधिकारी ठाणे यांच्याकडेनिहित करण्यांत आलेल्या अधिकारांचा वापर करून उक्त जिल्हाधिकारी  
 ठाणे याद्वारे मे. अरिहंत सुपरस्ट्रक्चर्स लि., राजु सयानंद चंदवानी यांना मौजे बापगांव, ता.मिबंडी येथील  
 स.क्र./हि.क्र. १४/१ क्षेत्र २९७००.०० चौ.मी. क्षेत्रास सहाय्यक संचालक नगररचना ठाणे यांनी शिफारस  
 केलेल्या बांधकाम आराखडयानुसार प्रस्तावित रस्ता रुंदीकरणखाबालील क्षेत्र ६४९.५० चौ.मी. क्षेत्र वगळून  
 उर्वरीत २९०५०.५० चौ.मी. क्षेत्रास मंजूर एकत्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावलीतील नियम  
 क्र. २.२.१४(१) नुसार अर्जदार यांनी प्रस्तावित केलेला रहिवास वापर १.१० बेसीक चटई क्षेत्र, ०.३०  
 प्रिमियम एफ.एस.आय., व त्यावर ०.६०% एन्सिलरी एफ.एस.आय. निर्देशांकांच्या मर्यादेत अनुज्ञेय  
 बांधकाम क्षेत्र ७०६०७.७८ चौ.मी. हिशोबित होत असून, प्रस्तावित बांधकाम ६८९६६.४९ चौ.मी. क्षेत्रास  
 रहिवास या बांधकाम प्रयोजनार्थ वापर करण्याबाबत सहाय्यक संचालक, नगररचना ठाणे यांनी शिफारस  
 केलेनुसार पुढील शर्तीवर अनुज्ञा (परमिशन) देण्यांत येत आहे.

### त्या शर्ती अशा :-

१. ही परवानगी अधिनियम त्याखाली केलेले नियम यांना अधिन ठेवून देण्यांत आलेली आहे.
२. महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगर रचना अधिनियम १९६६ चे कलम ४८ नुसार बांधकाम परवानगी ही दिलेल्या तारेखपासून एक वर्षांपर्यंत चालू असेल नंतर पुढील वर्षांसाठी अर्जदार यांनी योग्य त्या कारणासहोत नियोजन प्राधिकरणाकडे विनंती अर्ज करून परवानगीचे नूतनीकरण मुदत संपणे आधी करणे आवश्यक राहिल. अशा प्रकारचे नूतनीकरण फक्त तीन वर्षांकरिता 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 राहिल.
३. अनुज्ञाग्राही यांनी अकृषिक परवानगीपूर्वी इमारत उंची २४ मी. पेक्षा जास्त असल्यामुळे मा.संचालक, महाराष्ट्र अग्निशमन सेवा, सांताक्रुज, मुंबई यांचेकडील आग प्रतिबंध उपाययोजनेबाबतचे ना-हरकत प्रामणपत्र घेणे बंधनकारक राहिल.
४. मंजूर एकत्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली, २०२० (UDCPR-२०२०) मधील नियम क्र. १३.४.१ नुसार Gray Water Treatment and recycling Plant बांधून कार्यान्वित करणे तसेच नियमावलीतील इतर तरतुदींचे पालन करणे अनुज्ञाग्राही यांचेवर बंधनकारक राहिल.
५. सहाय्यक संचालक नगररचना ठाणे यांनी शिफारसीत नमुद केले प्रमाणे एकूण प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र हे २०,००० चौ.मी. पेक्षा जास्त असल्यामुळे केंद्र शासनाच्या पर्यावरण व वन विभागाची अधिसूचना दि. १४/११/२०१८ प्रमाणे व त्या अनुषंगाने वेळोवेळी निर्गमित केलेल्या अधिसूचनेच्या अनुषंगाने पर्यावरण विभागाचा "ना-हरकत" दाखला बांधकाम सुरु करण्यापूर्वी अर्जदार यांनी प्राप्त करून घेणे बंधनकारक असून त्यामधील अटी व शर्तीचे पालन करणे अर्जदार यांच्यावर बंधनकारक राहिल.
६. अनुज्ञाग्राही यांनी (Maharashtra Real Estate Regulatory Act-२०१६) रेंरा अधिनियमातील तरतुदींचे पालन करणे बंधनकारक आहे.
७. अनुज्ञाग्राही यांची जागा PESA अधिनियमांतर्गत समाविष्ट असल्यास ग्रामपंचायत ठरावाद्वारे ना-हरकत दाखला घेणे बंधनकारक राहिल.
८. अनुज्ञाग्राही यांनी रेखांकनातील खुला जागा (Open Space) क्षेत्र कायमस्वरूपी खुले ठेवण्याची जबाबदारी अर्जदार/विकासक/जमीन मालक यांच्यावर बंधनकारक राहिल. त्याबाबत नियम क्र.३.४.२ नुसार हमीपत्र बांधकाम परवानगी पूर्वी घेणे बंधनकारक राहिल.

- क्र.महसूल/क-१/टे-८/बां.प./मौ.बापगांव-भिवंडी/एसआर-०९/२०२२
१. सदर जागेचे मालकी हक्क, हद्द, वापर व मार्गसुगमता याबाबतची सर्वस्वी जबाबदारी अर्जदार यांची राहिल.
१०. सहाय्यक संचालक नगररचना ठाणे यांनी शिफारसीत नमुद केलेप्रमाणे प्रस्तावित भूखंडाचा वापर मंजूर बांधकाम नकाशामध्ये दर्शविल्याप्रमाणे रहिवास वापराकरिता करणे अनुज्ञाप्राही यांचेच बंधनकारक राहिल.
११. सहाय्यक संचालक नगररचना ठाणे यांनी शिफारसीत नमुद केलेप्रमाणे खालील प्रमाणे बांधकाम प्रस्तावित आहे.

अ. क्र.	जमिनीचे एकूण क्षेत्र चौ.मी.	अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्र चौ.मी.	प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र			
			इमारतीची संख्या	नाव	मजले/प्रयोजन	एकूण क्षेत्र (चौ.मी.)
१	२९७००	७०६०७.०८	१	Laura	तळ + १४ मजले रहिवास	५३४३.३२
			२	Mebel	तळ + १४ मजले रहिवास	५३४३.३२
			३	Naldo	तळ + १४ मजले रहिवास	५५४२.६०
			४	Osane	तळ + १४ मजले रहिवास	७१६९.९६
			५	Patracia	तळ + १४ मजले रहिवास	५३४३.३२
			६	Querida	तळ + १४ मजले रहिवास	७१६९.९६
			७	Rodas	तळ + १४ मजले रहिवास	५३४३.३२
			८	Susan	तळ + १४ मजले रहिवास	७१६९.९६
			९	Trella	तळ + १४ मजले रहिवास	८०२७.४५
			१०	Velentia	तळ + १४ मजले रहिवास	५३४३.३२
			११	Wisley	तळ + १४ मजले रहिवास	५१६९.९६
					एकूण :-	६८९६६.४९

१२. अर्जदाराने सदर प्रकरणी सादर केलेली कागदपत्रे अथवा माहिती खोटी / दिशाभूल करणारी आढळल्यास तसेच, विधीग्राह्यता नसलेले कागदपत्र आढळून आल्याचे सिध्द झाल्यास दिलेली ही परवानगी ही रद्द समजण्यात येईल व कायदेशीर उद्भवणाऱ्या कार्यवाहीस स्वतः अर्जदार / विकासक हे जबाबदार राहतील. तसेच होणाऱ्या परिणामास व नुकसानीची जबाबदारी अर्जदार यांची वैयक्तीक राहतील.

क्र.महसूल/क-१/टे-८/बां.प./मौ.बापगांव-भिवंडी/एसआर-०९/२०२२

१३. अनुज्ञाप्राही यांनी परवानगी व्यतिरिक्त वाढीव बांधकाम केल्यास महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगर रचना अधिनियम, १९६६ चे कलम, ५२ ते ५५ अनुसार कार्यावाहीस पात्र राहिल.
१४. प्रस्तुत प्रस्तावात ४५ मी. उंचीच्या (स्टील्ट + १४ मजले) च्या इमारती प्रस्तावित केलेल्या आहेत. सदर इमारती २४ मी. पेक्षा जास्त उंचीच्या असल्याने त्या "विशेष इमारती" होत असून मंजूर एकत्रीकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावलीनुसार अशा इमारती असलेल्या भूखंडास १२.०० मी. रुंदीचा पोहोच रस्ता काही भागापुरता उपलब्ध असून उर्वरित भागासाठी सध्या रस्ता उपलब्ध नाही. अर्जदाराने परवानगी प्राप्त होण्यास सुलभतेच्या दृष्टीने एकाच टप्प्यात परवानगी अनुज्ञेय व्हावी, अशी अर्जदार यांनी विनंती केलेली आहे. त्यात त्यांनी सदरच्या १२.०० मी. रुंद रस्ता ६ महिन्यात त्यांच्याकडून उपलब्ध करून विकसीत करण्यात येईल, असे नमुद केले असून सदर रस्ता विकसीत होईपर्यंत २३.७५ मी. उंचीपर्यंत (स्टील्ट + ७ मजले) बांधकाम अनुज्ञेय करावे व १२.०० मी. रुंद रस्ता विकसीत झाल्यानंतर जास्त उंचीचे बांधकाम अनुज्ञेय करावे, अशी विनंती केलेली आहे. सदरची विनंती परवानगी देण्याच्या सुलभतेच्या दृष्टीने मान्य करण्यात येत असून सद्यस्थितीत अर्जदारास २३.७५ मी. (स्टील्ट + ७ मजले) उंचीचे बांधकामास अनुमती देण्यात येत आहे. या कार्यालयाकडून विकास परवानगीचे आदेश निर्गमित केल्याच्या दिनांकापासून सहा महिन्यांच्या आत सदर १२.०० मी. रुंदीचा पोहोच रस्ता अर्जदाराने स्वखर्चाने उपलब्ध व विकसीत करणे आवश्यक आहे, असे न केल्यास दिलेली परवानगी रद्द करण्यात येईल. व अशा परिस्थितीत अर्जदारास २३.७५ मी. उंची पर्यंतच्या इमारतीचा सुधारित विकास परवानगी प्रस्ताव पुनःश्च सादर करून या कार्यालयाकडून मंजूर करून घ्यावा लागेल, सदर बाब अनुज्ञाप्राही यांचेवर बंधनकारक राहिल.
१५. नियोजित जागेचे क्षेत्र, स्थान, आकार, मालकी हक्क, पोहोच रस्ता, वहिवाट, वापर इ. संदर्भात काही वाद उद्भवल्यास त्याचे निराकरण करण्याची जबाबदारी सर्वस्वी अर्जदार यांचेवर राहिल. तसेच लगतच्या भूखंडधारकाच्या काही तक्रार असल्यास त्याची जबाबदारी अनुज्ञाप्राही यांची राहिल.
१६. एकत्रीत विकास व प्रोत्साहन नियमावलीतील तरतुदीनुसार बांधकाम जोते तपासणी, भोगवटा प्रमाणपत्र, भागशः भोगवटा प्रमाणपत्र व इतर बाबीची कार्यवाही करणे अर्जदार/विकासक/ वास्तुविशारद यांना बंधनकारक आहे.
१७. प्रस्तावित केलेल्या इमारतीत ओला कचरा व सुका कचरा यांचे वर्गीकरण व त्यांची विल्हेवाट लावणे याबाबत योग्य ती स्वतंत्र उपाय योजना ही इमारत वापर दाखल्यापूर्वी कार्यान्वित करणे जमीन मालकास/विकासकास बंधनकारक राहिल.
१८. शासनाकडील मंजूर सुधारित मुंबई महानगर प्रादेशिक योजनेच्या विकास नियंत्रण नियमावलीतील तरतुदी अनुज्ञाप्राही यांचेवर बंधनकारक राहिल.
१९. प्रस्तावित प्रकल्पाच्या टिकाणी काम काम करणाऱ्या कामगारांच्या पात्र शाळाबाहय मुलांसाठी शिक्षणाची सोय करणे जमीन मालकास/विकासकास बंधनकारक राहिल.
२०. विषयांकोत 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 सुरू नसलेबाबत उपविभागीय अधिकारी भिवंडी, विभाग भिवंडी यांनी दाखला दिला आहे.
२१. सहाय्यक संचालक नगररचना ठाणे यांनी नियोजित जागेवरील बांधकामाचे मंजूरीची 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 राहिल.

- क्र.महसूल/क-१/टे-८/वां.प./मो.बापगांव-भिवंडी/एसआर-०९/२०२२
२२. नियोजित बांधकामामुळे/विकासामुळे/भूखंडावर असलेल्या कोणत्याही वहीवाटीचे व हक्काचा भंग होणार नाही. यांची जबाबदारी अर्जदार / जमीन मालक यांची राहिल. प्रस्तावित जागेच्या हददीबाबत काही तक्रारी असल्यास त्याची सर्व जबाबदारी अनुज्ञाग्राही यांची राहिल.
२३. प्रकरणी शासन निर्णय क्र.बीसीए-२००९/प्र.क्र.१०८/कामगार-७अ दिनांक १७/६/२०१० व शासन निर्णय क्र.बीसीए-२००९/प्र.क्र.२०८/कामगार ७अ, दिनांक २१/७/२०११ अन्वये कामगार उपकराची रु. कामगार उपकर र.रु. १,५५,८१,०००/- (अक्षरी एक कोटी पंचावन लाख एकाऐंशी हजार मात्र) होत आहे. शासनाकडील उद्योग, उर्जा व कामगार विभाग यांचेकडील परिपत्रक दि. २१/४/२००८ मधील तरतुदीनुसार अर्जदार हे सदर कामगार उपकर रकमेचा भरणा टप्पा पध्दतीने करणार असून प्रथम वर्षाचे र.रु.२२,३६,०८०/- चा भरणा अनुज्ञाग्राही यांनी Maharashtra Building & other Construction Workers Welfare Board या नावाने आय.सी.आय.सी.आय. बँक, नरीम पॉइंट मुंबई शाखा यांचे मार्फत (Demand Draft No. ००७१९५ दि.२३/०३/२०२२) अन्वये सेंट्रल बँक ऑफ इंडिया येथे दि. २४/०३/२०२२ रोजी भरणा केलेला आहे. तदनंतर विहीत मुदतीत द्वितीय वर्ष रक्कम रु. ४४,५१,०००/-, तृतीय वर्ष रक्कम रु. ४४,५१,०००/- व चतुर्थ वर्ष रक्कम रु. ४४,४३,०००/- भोगवटा प्रमाणपत्र प्राप्त घेणेपूर्वी शासन जमा करणूक चलनाच्या प्रती या कार्यालयास सादर करणे अनुज्ञाग्राही यांचेवर बंधनकारक राहिल.
२४. महाराष्ट्र इमारत व इमारत कामगार नियम २००७ मधील तरतुदी जमीन धारक विकासक यांचेवर बंधनकारक राहिल.
२५. सहाय्यक संचालक नगररचना ठाणे यांनी शिफारस केल्याप्रमाणे नियोजित जागेवरील बांधकाम करताना आय.एस.आय. १३९२०-१९९३ भूकंपरोधक आर.सी.सी. डिझाईन नुसार बांधकाम घटकांचे नियोजन अर्हताप्राप्त नॉदणीकृत स्ट्रक्चरल इंजिनियर यांचेकडून करून घेणे आवश्यक असून त्याचे देखरेखीखाली नियोजित इमारतीचे बांधकाम पूर्ण करणे अर्जदार / विकासकर्ता यांचेवर बंधनकारक राहिल.
२६. सहाय्यक संचालक नगररचना ठाणे यांचे शिफारशीमध्ये नमूद केलेप्रमाणे शासनाचे नगर विकास विभागाकडील परिपत्रक क्र डिसेंबर.१०९४/२८२९/युडी-११ दिनांक १९/०९/१९९५ अन्वये सदरहू इमारततीवर सोलर वॉटर हिटिंग सिस्टीम बसविणे आवश्यक राहिल.
२७. महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगर रचना अधिनियम १९६६, चे कलम १२४ व मध्ये शासनाने नमूद केल्यानुसार नगरपंचायत या क्षेत्रासाठी लागू केलेल्या विकास शुल्काची (DEVELOPMENT CHARGE) रु. ३०,१०,०००/- चा भरणा अनुज्ञाग्राही यांनी COLLECTOR THANE AND PLANNING AUTHORITY या नावाने आय.सी.आय.सी.आय. बँक, नरीमन पॉइंट मुंबई शाखा यांचे मार्फत (DEMAND DRAFT NO. ००७१९१ DATE २३/०३/२०२२) अन्वये भारतीय स्टेट बँक, शाखा कलेक्टर कॅम्पस येथे दि. २४/०३/२०२२ अन्वये भरणा केलेला आहे.
२८. सहाय्यक संचालक नगररचना ठाणे यांनी दि. १४/३/२०२२ च्या शिफारसीत नमूद केल्याप्रमाणे मंजूर एकात्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावलीतील तरतुदीनुसार अतिरिक्त अधिभार अधिमूल्य व अन्विसलरी एफ.एस.आय. प्रिमियम शुल्क वसूल करणे हे सहाय्यक संचालक नगररचना व अनुज्ञाग्राही यांचेवर बंधनकारक राहिल. अनुज्ञाग्राही यांनी विहीत मुदतीत सदरची रक्कम भरणा न केल्यास दिलेली बांधकाम परवानगी रद्द समजणेत येईल. व त्यासाठी स्वतंत्र आदेश काढणेचे आवश्यकता असणार नाही.
२९. अनुज्ञाग्राही व्यक्तीने (पॅटीने) अशा जमीनीचा वापर व त्यावरील इमारतीच्या आणि किंवा अन्य बांधकामाचा उपयोग उक्त जमीनीचा ज्या प्रयोजनाथे उपयोग करण्यास परवानगी देण्यांत आली असेल त्या प्रयोजनाथे केवळ केला पाहिजे. आणि त्याने अशी जमीन किंवा तिचा कोणताही भाग

क्र.महसुल/क-१/ट-८/वां.प./मौ.वापगांव-भिवंडी/एसआर-०९/२०२२

किंवा अशा इमारत यांचा इतर कोणत्याही प्रयोजनार्थ जिल्हाधिकारी ठाणे यांच्याकडून तशा अर्थाची आगाऊ लेखी परवानगी मिळविल्याशिवाय वापर करता कामा नये. इमारतीच्या वापरावरून जमिनीचा वापर ठरविण्यांत येईल.

३०. अनुज्ञाप्राही व्यक्तीने (अ) संबंधित स्थानिक प्राधिकरण यांचे समाधान होईल अशा रीतीने अशा जमीनीत रस्ते, गटारे वगैरे बांधून आणि (ब) भूमापन विभागाकडून अशा भूखंडाची मोजणी व त्यांचे सीमांकन करून ती जमीन या आदेशाच्या तारखे पासून एक वर्षांच्या आंत मंजूर आराखड्या प्रमाणेच काटेकोरपणे विकसित केली पाहिजे. आणि अशा रीतीने ती जमीन विकसित केली जाई पर्यंत त्या जमीनीची कोणत्याही रीतीने विल्हेवाट लावता कामा नये.
३१. अनुज्ञाप्राही व्यक्तीस असा भूखंड विकावयाचा असेल किंवा त्यांचो इतर प्रकारे विल्हेवाट लाववाचो असेल तर अशा अनुज्ञाप्राही व्यक्तीने तो भूखंड या आदेशात आणि सनदीमध्ये नमूद केलेल्या शर्तीचे पालन करूनच विकणे किंवा अशा शर्तीनुसारच त्याची अन्य प्रकारे विल्हेवाट लावणे आणि त्याने निष्पादित केलेल्या विलेखात तसा खास उल्लेख करणे हे त्यांचे कर्तव्य असेल.
३२. सहाय्यक संचालक नगररचना ठाणे यांनी मंजूरीची शिफारस केलेल्या स्थळ आराखड्यात आणि किंवा इमारतीच्या नकाशात निर्दिष्ट केल्या प्रमाणे इतक्या जोते क्षेत्रावरच बांधकाम अनुज्ञेय राहिल.
३३. अनुज्ञाप्राही व्यक्तीने सहाय्यक संचालक नगररचना ठाणे यांनी नकाशात दर्शविल्या प्रमाणे सीमांतिक मोकळे अंतर (ओपन मार्गिनल डिस्टेंसेस) सोडले पाहिजे.
३४. अनुज्ञाप्राही व्यक्तीने अशा जमीनीचे बिगर शेतकी प्रयोजनार्थ वापर करण्यास ज्या दिनांका पासून सुरुवात केली असेल किंवा ज्या दिनांकास त्यांने अशा जमीनीच्या वापरात बदल केला असेल तर तो दिनांक त्याने एक महिन्याच्या आंत तलाठ्या मार्फत **भिवंडी तहसिलदारसंसद** कळविले पाहिजे. जर तो असे करण्यास चुकेल तर महाराष्ट्र जमीन महसूल (जमीनीच्या वापरातील बदल व बिगरशेतकी आकारणी) नियम १९६९ मधील नियम ६ अन्वये त्याच्यावर कार्यवाही करण्यास असा अनुज्ञाप्राही पात्र ठरेल.
३५. सदर आदेशाच्या दिनांकापासून सदर अनुज्ञाप्राहीने त्या जमीनीच्या संबधत 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 राहिल. अशा जमीनीच्या वापरात कोणत्याही प्रकारचा बदल करण्यांत आला तर त्या प्रसंगी निराळ्या दराने बिगर शेतकी आकारणीच्या हमीची मुदत अजून समाप्त व्हावयाची आहे ही गोष्ट विचारात घेण्यात येणार नाही.
३६. सदर जागेबाबत अति तातडीची मोजणी फी म्हणून रक्कम रु. ७५००/- (अक्षरी रु. सात हजार पाचशे मात्र) भारतीय स्टेट बँक यांचेकडील चलन जी.आर.एन. क्रं. एम.एच.० १५२३४८९३ २०२१२२ एम दि. २४/०३/२०२२ रोजी अर्जदार यांनी शासन जमा केली आहे. संबंधीत भूमापन विभागाने प्रत्यक्ष होणारी रक्कम व भरणा केलेली रक्कम यामध्ये फरक काढल्यास फरकाची रक्कम शासन जमा करणे अनुज्ञाप्राही यांचेवर बंधनकारक राहिल.
३७. 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 करून घेणेची जबाबदारी अनुज्ञाप्राही यांची राहिल.
३८. सदर जमीनीच्या बिगरशेतकी वापरास प्रारंभ केल्याच्या दिनांका पासून दोन वर्षांच्या कालावधीत अनुज्ञाप्राहीने अशा जमीनीवर आवश्यक ती इमारत बांधली पाहिजे. अन्यथा सदर आदेश रद्द





क्र.महसूल/क-१/टे.८/वां.प./मौ.बापागांव-मिबंडी/एसआर-०९/२०२२  
समजण्यांत येईल व अनुज्ञाग्राही यांना अकृषिक परवानगीसाठी नव्याने अर्ज सादर करावा लागेल.

३९. पुर्वीच मंजूर केलेल्या नकाशावरहुकुम अगोदरच बांधलेल्या इमारतीत अनुज्ञाग्राहीने कोणतोही भर घालता कामा नये किंवा तो मध्ये कोणताही फेरबदल करता कामा नये. मात्र अशी भर घालण्यासाठी किंवा फेरबदल करण्यासाठी जिल्हाधिका-यांचो परवानगी घेतली असेल आणि अशा भरीचे किंवा फेरबदलाचे नकाशे मंजूर करून घेतले असतील तर ती गोष्ट वेगळी.
४०. या आदेशात आणि सनदोमध्ये नमूद केलेल्या शर्तीपैकी कोणत्याही शर्तीचे अनुज्ञाग्राही यक्तीने उल्लंघन केल्यास उक्त अधिनियमाच्या उपबंधान्वये असा अनुज्ञाग्राही ज्या कोणत्याही शास्तीस पात्र ठरेल त्या शास्ती: वाधा न येऊ देता ठाण्याच्या जिल्हाधिका-यास तो निर्दिष्ट करेल असा दंड आणि आकारणी भरल्यानंतर उक्त जमीन किंवा भूखंड अर्जदाराच्या ताब्यात राहू देण्याचा अधिकार असेल.
४१. प्रस्तुत आदेशामध्ये काहीही अंतर्भूत असले तरीही या परवानगीच्या तरतूदीविरुद्ध जाऊन कोणतोही इमारत किंवा बांधकाम उभे करण्यांत आले असेल किंवा तरतूदी विरुद्ध 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 जिल्हाधिका-याला अशी इमारत किंवा बांधकाम काढून टाकण्याचे किंवा तीत फेरबदल करण्याचे काम करवून घेण्याचा किंवा त्या प्रोत्यय आलेला खर्च अनुज्ञाग्राही व्यक्ती काढून जमीन, महसुलाची थकबाकी म्हणून वसूल करून घेण्याचा अधिकार असेल.
४२. दिलेली ही परवानगी मुंबई कुळवहिवाट व शेतजमीन अधिनियम १९४८, महाराष्ट्र ग्रामपंचायत अधिनियम आणि नगरपालिका अधिनियम इ.सारख्या त्या वेळी अंमलात असलेल्या इतर कोणत्याही कायद्यांचे कोणतेही उपबंध प्रकरणाच्या अन्य संबंधीत बाबींच्या बाबतीत लागू होतील. त्या उपबंधाच्या अधिन असेल.
४३. जागच्या मालकी हक्काबाबत व अन्य बाबोबाबत अर्जदार यांनी सत्यप्रतिज्ञालेख दिला आहे. सदर प्रतिज्ञापत्रातील दिलेली माहितो खोटी असल्याचे सिध्द झाल्यास सदर विनशेती परवानगी आपोआपच रद्द झालेचे समजणेंत येईल.
४४. अनुज्ञाग्राही यांनी विगरशेतकी आकारणीच्या पाचपट रक्कम रु. १४८५०/- (अक्षरी रू. चौदा हजार आठशे पन्नास मात्र) भारतीय स्टेट बँक यांचेकडील चलन जी.आर.एन. एम.एच.० १५२३०२९४ २०२१२२ एम दि. २४/०३/२०२२, रोजी अर्जदार यांनी शासन जमा केली आहे.
४५. अनुज्ञाग्राही यांनी वार्षिक अकृषिक आकारणीचे रक्कम रु. २९७०/- (अक्षरी रू. दोन हजार नऊशे सत्तर मात्र) म्हणून भारतीय स्टेट बँक यांचेकडील चलन जी.आर.एन. क्र. एम.एच.० १५२३२९०७ २०२१२२ एम दि. २४/०३/२०२२ रोजी अर्जदार यांनी शासन जमा केली आहे.
४६. अनुज्ञाग्राही यांनी अनधिकृत बांधकामाबाबत सन २०१८-१९, २०१९-२० व २०२०-२१ या वर्षांचा महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६ चे कलम ४५(२) नुसार दंड रक्कम रु. ११४००/- (अक्षरी रू. अकरा हजार चारशे मात्र) भारतीय स्टेट बँक यांचेकडील चलन जी.आर.एन. एम.एच.० १५२३४२९१ २०२१२२ एम दि. २४/०३/२०२२, रोजी अर्जदार यांनी शासन जमा केली आहे.
४७. 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.

क्र.महसूल/क-१/टे-८/वां.प./मौ.बापगांव-भिवंडी/एसआर-०९/२०२२

४८. 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) विनशोती जमिनीचे हद्दी दर्शविणाऱ्या तपशिलासह स.नं. / हि. नं. ची माहिती.
  - ३) विनशोती परवानगीचा आदेश क्रमांक व दिनांक.
  - ४) मंजूर घटई क्षेत्र निदेशांक
  - ५) मंजूर नकाशाची प्रत पाहणेसाठी उपलब्ध असलेल्या ठिकाणाचा पत्ता.
४९. अनुज्ञाप्राही यांना जिल्हा परिषद ठाणे यांनी बसविलेला विशेष कर हा आदेश निर्गमित झालेचे दिनांकापासून एक महिन्यांचे आत भरणा करणे बंधनकारक आहे.
५०. अनुज्ञाप्राही यांनी सहाय्यक संचालक नगररचना ठाणे मंजूरीची शिफारस केलेल्या बांधकाम नकाशा व्यतिरीक्त जादा बांधकाम केल्यास अगर बांधकाम मध्ये बदल करुन जादा घटईक्षेत्र निदेशांक वापरल्यास अनुज्ञाप्राही हे महाराष्ट्र प्रादेशिक नगररचना अधिनियम १९६६ चे कलम ५२ अन्वये फौजदारी स्वरूपाचा गुन्हा दाखल करण्यास पात्र राहतील व असे जादाबांधकाम दुर करण्यास पात्र राहिल.
५१. प्रस्तुत आदेशातील शर्तीचा भंग अर्जदार यांनी केल्याचे सिध्द झाल्यास दिलेली ही विनशोती परवानगी आपोआपच रद्द झालेचे समजणेत येईल व त्यासाठी स्वतंत्र आदेश काढणेची आवश्यकता राहणार नाही.

सही/-

(राजेश ज. नावेंकर)  
जिल्हाधिकारी ठाणे

प्रति,

मे. अरिहंत सुपरस्ट्रक्चर्स लि. तर्फे श्री. अशोक भवरलाल छाजेर स्वतः व  
श्री. राजु सयानंद चंदवानी यांचे कु.मु.धारक म्हणून  
रा. अरिहंत औरा, फ्लोअर नं. २६ फ्लॉट नं. १३/१, टोटीसी इंडस्ट्रियल एरीया,  
ठाणे बेलापुर रोड, तुमॅ एमआयडीसी, नवी मुंबई

आदेश निर्गमित केले



(राजेंद्र चव्हाण)

तहसीलदार (महसूल)  
जिल्हाधिकारी कार्यालय, ठाणे