

क्र.महसूल/कक्ष.१/टे.१/एनएपी/एसआर-१०२/२०१६

जिल्हाधिकारी कार्यालय पालघर

दिनांक /०५/२०१७. 11 MAY 2017

वाचले :-

- १) मे. महिंद्रा लाईफ स्पेस डेव्हलपर्स लिमिटेड रा. महेंद्रा टॉवर, ५वा मजला, डॉ.जि.म.भोसलेमार्ग, वरळी, मुंबई-१८ यांचा या कार्यालयाकडे प्राप्त झालेला दिनांक १५/०६/२०१६ रोजीचा अर्ज.
- २) या कार्यालयाकडील बिनशेती आदेश क्र. महसूल/कक्ष.१/टे.१/एनएपी/एसआर-३३१/२०१५ दिनांक २७/१०/२०१५.
- ३) नगर रचनाकार, पालघर शाखा यांचेकडील शिफारस पत्र जा.क्र. विशेष/बांप/अंतिम रेखांकन/मौ.नंडोरे/ता.पालघर/ग.क्र.१५८+१८३ पै+१८३ पै/रहिवास व वाणिज्य/ससंनर-पालघर/४३० दिनांक ३१/०३/२०१७.
- ४) तहसिलदार पालघर यांचेकडील अहवाल क्र. जमिनबाब-२/कावि-२९१९ दिनांक ३०/०१/२०१७.
- ५) ग्रामपंचायत कार्यालय नंडोरे-देवखोप, ता.जि.पालघर यांचेकडील नाहरकत दाखला जा.क्र. ५९०/२०१६/१७ दिनांक ०८/०२/२०१७.
- ६) वैयक्तिक अधिक्षक, ग्रामीण रुग्णालय पालघर यांचेकडील आरोग्याबाबत नाहरकत दाखला जा.क्र.ना.ह/गारुपा/४७/२०१६ दिनांक ०९/१२/२०१६.
- ७) दिनांक ०३/०४/२०१७ रोजीचे क्षतिपुती बंधपत्र (Indemnity Bond).

आदेश:-

ज्या अर्थी, उपोद्घातातील अनुक्रमांक १ अन्वये पालघर जिल्ह्यातील पालघर तालुक्यातील मौजे नंडोरे येथील गट क्रमांक १५८+१८३ पै+१८३ पै क्षेत्र ८७४६०-०० चौ.मी. या जागेत, भुखंड क्रमांक १ व २ यामध्ये रहिवास व वाणिज्य वापरासाठी अंतिम रेखांकनास व भुखंड क्रमांक १ मध्ये व सुविधा क्षेत्रामध्ये रहिवास व वाणिज्य वापरासाठी सुधारीत रेखांकन बांधकाम करण्याची परवानगी मिळण्याबाबत अर्ज प्राप्त झालेला आहे.

ज्या अर्थी, उपोद्घातातील अनुक्रमांक ३ अन्वये नगर रचनाकार, शाखा कार्यालय, पालघर यांचेकडील जा.क्र. विशेष/बांप/अंतिम रेखांकन/मौ.नंडोरे/ता.पालघर/ग.क्र.१५८+१८३ पै+१८३ पै/रहिवास व वाणिज्य/ससंनर-पालघर/४३० दिनांक ३१/०३/२०१७ अन्वये सुयोग्य नियोजनाचे दृष्टीकोनातून बिनशेती रेखांकन आराखडे मंजूर केलेले आहेत.

ज्या अर्थी, परवानगी मागितलेल्या व आज रोजी गा.न.नं. ७/१२ चे कब्जेदार सदरी दाखल असलेल्या व्यक्तीचे मालकी हक्क निर्दिष्ट असल्याचे अभिलेखावरून व तहसिलदार पालघर यांचे अहवालावरून दिसून येते, सदर जमिनीस आदिवासी हस्तांतरण कायद्याच्या तरतुदी लागू होत नाहीत, त्याचप्रमाणे जमिन नागरी जमीन कमाल धारणा कायद्याचे तरतुदीनुसार अतिरीक्त घोषित झालेली नाही. आणि नागरी जमीन कमाल धारणा कायद्याचे कलम १० (३) व १० (५) खालील तरतुदीनुसार कार्यवाही झालेली नाही असे स्पष्ट अभिप्राय नमूद करून उपोद्घातातील अनुक्रमांक ४ अन्वये तहसिलदार पालघर यांनी अहवाल सादर केलेला आहे.

त्या अर्थी, आता महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६ चे कलम ४४ अन्वये व महाराष्ट्र जमिन महसूल (जमिनीच्या वापरात बदल व अकृषिक आकारणी) नियम १९६९ अन्वये जिल्हाधिकारी पालघर यांना निहित करण्यात आलेल्या अधिकारांचा वापर करून याद्वारे, मे. महिंद्रा लाईफ स्पेस डेव्हलपर्स लिमिटेड रा. महेंद्रा टॉवर, ५वा मजला, डॉ.जि.म.भोसलेमार्ग, वरळी, मुंबई-१८ यांना पालघर जिल्ह्यातील पालघर तालुक्यामधील मौजे नंडोरे येथील गट क्रमांक १५८+१८३ पै+१८३ पै क्षेत्र ८७४६०-०० चौ.मी. पैकी नाल्याखालील क्षेत्र ११००.०० चौ.मी. अर्जदाराच्या ताब्यात नसलेले क्षेत्र ३७४१.०० चौ.मी., अस्तित्वातील रस्त्याखालील क्षेत्र ६७३.०० चौ.मी. क्षेत्र व रस्ता रुंदीकरणाखालील क्षेत्र ७९८.०० चौ.मी. वजा जाता उर्वरित ८११४८.०० चौ.मी. क्षेत्रावर प्रस्तावित भुखंड क्रमांक १ व २ यामध्ये रहिवास व वाणिज्य वापरासाठी अंतिम रेखांकनास व भुखंड क्रमांक १ मध्ये व सुविधा क्षेत्रामध्ये रहिवास व वाणिज्य वापरासाठी सुधारीत रेखांकन बांधकाम परवानगी

पुर्वील शर्तीवर अनुज्ञा (परमिशन) देण्यात येत असून नगर रचनाकार, शाखा कार्यालय, पालघर यांचेकडील मंजूर नकाशाप्रमाणे खालील क्षेत्रावर बांधकाम अनुज्ञेय नाही.

अ.क्र.	जमिनीचा तपशिल	क्षेत्र (चौ.मी.)
३	प्रस्तावित खुले क्षेत्र	८११५.५०
२	अंतर्गत रस्त्याखालील क्षेत्र	१५०९७.५०

- १) ही परवानगी महाराष्ट्र जमिन महसूल अधिनियम त्याखालील केलेले नियम यांना अधिन राहून देण्यात आलेली आहे.
- २) सदर परवानगी ही महाराष्ट्र जमिन महसूल अधिनियम १९६६ व महाराष्ट्र प्रादेशिक नगर रचना अधिनियम १९६६, नागरी जमिन धारणेची कमाल मर्यादा व विनियमन १९७६ आणि मुंबई कुळवहीवाट व शेतजमिन अधिनियम १९४८ अधिपत्याखाली केलेले नियम यांना अधिन राहून देण्यात आली आहे.
- ३) येथील भुखंडाच्या लगतच्या भुखंडधारकास/जमिन धारकास आवश्यक असल्यास त्यास नकाशात दाखविलेल्या मंजूर रस्त्यांच्या जाण्या-येण्यासाठी कायमस्वरुपी वहिवाट व रस्त्याचा वापर करण्यास परवानगी देणे बंधनकारक राहिल.
- ४) या आदेशाच्या दिनांकापासून एक वर्षाच्या कालावधीत मंजूर भुखंडाची वहिवाट लावण्यात यावी तथापि विहित मुदतीत भुखंडाची विक्री करण्यात आली नसेल तर सक्षम प्राधिकाऱ्याकडून उर्वरित भुखंडाच्या विक्रीकामी मुदतीत मुदतवाढ प्राप्त करून घेणे बंधनकारक राहिल.
- ५) एक वर्षाच्या विहित मुदतीत कोणत्याही भुखंडाची किंवा भुखंडाची विक्री झालेली नसेल आणि अशी विक्री/ खरेदी करण्याची मुदत पूर्वमंजूरीने वाढवून देण्यात आलेखरीज ही परवानगी रद्दबातल झाल्याचे समजण्यात येईल. अशा बाबतीत ही परवानगी घेणा-या व्यक्तीस अशा प्रकारे विक्री न झालेल्या प्रत्येक भुखंडाची विक्रीची मुदत वाढवून घेण्यासाठी सक्षम प्राधिकारी यांचेकडे अर्ज करता येईल.
- ६)उपरोक्त शर्तीचे पालन करण्यात आले नाही आणि सक्षम प्राधिका-यांची आगाऊ परवानगी न घेता एखाद्या नांकळ्या भुखंडाची विक्री परस्पर करण्यात आली तर त्या प्रसंगा खरेदीदार आणि विक्रेता या दोघांवर मुबई कुळवहिवाट व शेतजमिन अधिनियम १९४८ च्या उपबंधान्वये कारवाई करण्यास ने पात्र ठरतील. परिणामतः अशा विक्रेत्यास अशा भुखंडाच्या किंमती एवढी रक्कम दंड म्हणून भरावा लागेल आणि त्याच बरोबर भुखंडाच्या खरेदीदारासही दंड म्हणून उक्त भुखंड सरकारच्या स्वाधीन करून द्यावा लागेल.
- ७) प्रत्येक भुखंडाची विक्री करतेवेळी किंवा त्या भुखंडाच्या विक्रीचा करार करतेवेळी वहिवाटदाराने मंजूर झालेल्या नकाशाची एक प्रत आणि त्याचबरोबर या आदेशाची एक प्रत न चुकता प्रत्येक भुखंडधारकास दिली पाहिजे.
- ८) अनुज्ञाभाही व्यक्तीने अकृषिक परवानगीच्या दिनांकापासून एक वर्षाच्या आंत अशा भुखंडाच्या विंगारशेतकी वापरास सुरुवात केली पाहिजे. त्याआधी त्याने अनुक्रमे अनुचित महसूल व स्थानिक प्राधिकरणातून ईमारतीसाठी लागणारी आवश्यक परवानगी मिळवून घेतली पाहिजे. त्याने असे केले नाही आणि विक्री/खरेदी परवानगीकामी त्याने सक्षम प्राधिका-यांकडून पूर्व मंजूरीने मुदत वाढवून घेतली नाही तर, अशी परवानगी रद्दबातल झालेचे समजण्यात येईल.
- ९) जिल्हाधिकारी कार्यालय पालघर यांची पूर्व परवानगी मिळविल्याखरीज कोणतेही भुखंड एकात्रित (Amalgamation)करता येणार नाहीत.
- १०) अनुज्ञाभाही यांनी महसूल प्राधिकारी, नगर रचनाकार व स्थानिक प्राधिका-यांकडून ईमारतीचा नकाशा मंजूर करून घेतल्याखरीज भुखंडावर कोणतीही इमारत बांधता येणार नाही. ईमारतीचे अनुज्ञेय बांधकाम महाराष्ट्र जमिन महसूल नियम व स्थानिक प्राधिकारणाकडून तयार करणारे आलेल्या नियमांच्या अधिन असले पाहिजे.
- ११) मंजूर नकाशातील सर्व भुखंडाच्या ज्या प्रयोजनासाठी वापर मंजूर करण्यात आला असेल त्या प्रयोजनासाठीच वापर केला पाहिजे. सदर आदेशाच्या दिनांकापासून एक वर्षाच्या आत भुखंडधारकाने जमिनीचा विंगारशेतकी वापर केला नाही, तर सदरची परवानगी व्यपगत (लॅप्स) झाल्याचे मानण्यात येईल.



२

- १२) प्रस्तावित मंजूर नकाशात मोकळी जागा म्हणून दर्शविलेल्या जमिनीवर/भुखंडावर कोणत्याही प्रकारचे बांधकाम करण्याची मूभा असणार नाही. तसेच या मोकळ्या जागेचा योग्य रितीने विकास केला पाहिजे आणि त्याची देखभाल करण्यासाठी संबंधित स्थानिक स्वराज्य संस्थेच्या लेखी स्वाधीन करेपर्यंत जमिनधारकाने त्याची निगा राखली पाहिजे.
- १३) नियोजित ईमारतीच्या वापरासाठी पाण्याची सोय तसेच सांडपाण्याची व मैला निर्मूलाची पर्यायी व्यवस्था उपलब्ध नसल्यास ईमारतीच्या वापरापूर्वी अर्जदाराने करणे बंधनकारक राहिले.
- १४) उप अधीक्षक, भुमी अभिलेख, पालघर यांनी प्रमाणित केलेल्या ईमारतीच्या मोजणीयुक्त असा अधिकृत नकाशा सादर केल्याशिवाय कोणत्याही भुखंडावर कोणतीही ईमारत बांधण्याचा प्रस्ताव विचारात घेतला जाणार नाही.
- १५) अनुज्ञाग्राही व्यक्तीस असा भुखंड विकाययथा असेल किंवा त्यांना इतर प्रकारे विल्हेवाट लावायची असेल तर अशा अनुज्ञाग्राही व्यक्तीने तो मंजूर भूखंड या आदेशात नमूद केलेल्या अटी/शर्तीचे पालन करूनच विकणे किंवा अशा शर्तीनुसारच त्याची अन्य प्रकारे विल्हेवाट लावणे आणि त्याने निष्पादित केलेल्या विलेखात तसा खास उल्लेख करणे हे त्याचे विधीसंमत कर्तव्य असेल.
- १६) अनुज्ञाग्राही व्यक्तीने सोबत जोडलेल्या नगर रचनाकार पालघर शाखा यांचेकडील मंजूर नकाशात दर्शविल्याप्रमाणे सीमांकित मोकळे अंतर (ओपन मार्जिनल डिस्टेंसेस) सोडले पाहिजे.
- १७) अनुज्ञाग्राही व्यक्तीने अशा जमिनीचे बिगरशेतकी प्रयोजनार्थ वापर करण्यास ज्या दिनांकापासून सुरुवात केली असेल किंवा ज्या दिनांकास त्याने अशा जमिनीच्या वापरात बदल केला असेल तो दिनांक त्याने एक महिन्याच्या आत स्थानिक तलाठ्यामार्फत तहसिलदार पालघर यांना लेखी कळविले पाहिजे जर तो असे लेखी कळविण्यास चुकले तर महाराष्ट्र जमीन महसूल (जमीनीच्या वापरातील बदल व बिगरशेतकी आकारणी) नियम १९६९ मधील नियम ६ अन्वये त्याच्यावर कार्यवाही करण्यास असा अनुज्ञाग्राही पात्र ठरेल.
- अशा जमिनीचा ज्या प्रयोजनार्थ वापर करण्यास अनुज्ञाग्राहीस परवानगी देण्यांत आली असेल त्या प्रयोजनार्थ वापर करण्यास प्रारंभ करण्याच्या दिनांकापासून सदर अनुज्ञाग्राहीने त्या जमिनीच्या संबंधात दर चौ. मी. मागे अ) रीहवाससाठी ०.१० पैसे ब) वाणिज्य ०.२० पैसे या दराने बिगरशेतकी आकारणी दिली पाहिजे. किंवा परवानगीच्या तारखेच्या पूर्वलक्षी प्रभावाने अथवा त्यानंतर अंमलात येणारी प्रत्यक्ष विनशेती आकार फरकासह देणे बंधनकारक व विधीसंमत राहिले.
- १९) भूमापन विभागाकडून जमिनीची मोजणी करण्यांत आल्यानंतर अशा जमीनीचे जितके क्षेत्रफळ आढळून येईल तितक्या क्षेत्रफळानुसार या आदेशात नमूद केलेले क्षेत्र तसेच बिगरशेतकी आकारणी यांत बदल विधीसंमत असेल.
- २०) उपरोक्त परवानगीच्या विधीगत तरतुदीविरुद्ध जाऊन कोणतीही इमारत किंवा बांधकाम उभे करण्यांत आले असेल किंवा मंजूर तरतुदीविरुद्ध वा ईमारतीचा किंवा बांधकामाचा वापर करण्यांत आला असेल तर विनिर्दिष्ट मुदतीच्या आत अशा रितीने उभारलेली ईमारत काढून टाकण्याविषयी किंवा तीत फेरबदल करण्याविषयी पालघरच्या जिल्हाधिका-याने निर्देश देणे विधीसंमत असेल. तसेच जिल्हाधिकारी कार्यालय पालघर यांना अशी ईमारत किंवा बांधकाम काढून टाकण्याचे किंवा तीत फेरबदल करण्याचे काम ग्रामपंचायत यांचेमार्फत करवून घेण्याचा किंवा त्या प्रीत्यर्थ आलेला खर्च अनुज्ञाग्राही व्यक्तीकडून जमीन महसुलाची थकवाकी म्हणून सक्तीने वसूल करून घेण्याचा अधिकार असेल.
- २१) दिलेली परवानगी ही मुंबई कुळबहिवाट व शंतजमीन अधिनियम १९४८, महाराष्ट्र ग्रामपंचायत अधिनियम १९५८ आणि नगरपालिका अधिनियम १९६६ इत्यादींच्या त्या वेळी अंमलात असलेल्या इतर कोणत्याही कायद्याचे कोणतेही उपबंध/प्रकरणाच्या अन्य संबंधीत बाबींच्या बाबतीत लागू होतील ना त्या उपबंधाच्या अधिन असतील.
- २२) प्रस्तावित जमिनीच्या बिगरशेतकी आकारणीच्या पाचपट रक्कम रु. १७७६०/- (अक्षरी सतरा हजार सातशे साठ रुपये मात्र) रूपांतरित कर (कन्व्हर्शन टॅक्स) म्हणून चलन ९२९६८५ दिनांक ०२/०५/२०१७ अन्वये सरकार जमा केली आहे.
- २३) महाराष्ट्र चॅम्बर्स ऑफ हाऊसिंग विरुद्ध महाराष्ट्र शासन या मा.उच्च न्यायालयातील रिट याचिका क्र.६७०२/२०११ मधील मा.न्यायालयाचे अंतरिम स्थगितीबाबत शासनाचे महसूल व वन विभागाचे पत्र क्र.गौखाने-१०/२०११/प्र.क्र.६१८/ख दि.१७/११/२०११ मधील सुचनांनुसार मा.न्यायालयाचे



(Handwritten signature)

अंतीम आदेशास अधीन राहून सदर परवानगी देणेत आली असून मा.उच्च न्यायालय/शासन याबाबतील जे निर्णय/आदेश देतील ते अर्जदार यांचेवर बंधनकारक राहतील.

- २४) विषयीकृत जागेच्या प्रस्तावानुसार भूखंडाचे एकूण क्षेत्र ८७४६०.०० चौ.मी. इतके आहे. अर्जदार यांनी सदर जागेवर रहिवास व वाणिज्य बांधकाम परवानगी अपेक्षिलेली आहे. विषयीकृत जागेवर समूह निवास योजने अंतर्गत रहिवास या वापरसाठी ३२७३१.८७ चौ.मी. क्षेत्राच्या बांधकामाचे प्रयोजन आहे. सदर जागेवर २००००.०० चौ.मी. पेक्षा जास्त रहिवास व वाणिज्य वापर अंतर्गत अर्जदार बांधकाम करणार असल्याने पर्यावरणावरील आघात विचारात घेता Environment Impact Assessment Report तयार करून जागेवर बांधकाम सुरु करणेपूर्वी महाराष्ट्र शासनांच्या पर्यावरण विभागाकडून मान्यता घेणे अर्जदार यांच्यावर बंधनकारक राहिल.
- २५) मंजूर प्रादेशिक योजनांसाठीची विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली दि.२३/११/२०१३ मधील नियम क्र. ६.२.१९ नुसार Security Deposit Fee भरणेबाबत शासनाकडून भविष्यात आदेश प्राप्त झाल्यास Security Deposit Fee भरणे अर्जदार/विकासक/भूखंडधारकस बंधनकारक राहिल. त्यानुसार अर्जदाराने दि. २४/०३/२०१७ रोजीचे नोटरीयुक्त बंधपत्र दिलेले आहे. तरी बंधपत्रानुसार Security Deposit Fee भरण्याची जबाबदारी अर्जदार/ विकासक / भूखंडधारकावर बंधनकारक राहिल.
- २६) सदर रेखांकनात एकूण क्षेत्राच्या १० % जागा खुल्या क्षेत्राकरिता (Open Space) प्रस्तावित केलेल्या आहेत. तसेच रेखांकनातील खुली व अंतर्गत रस्ते विकासकाने विक्रीत करून ते नाममात्र रु.१/-या दराने स्थानिक नियोजन प्राधिकरणास देऊभालीकरिता हस्तांतरित करणे आवश्यक आहे. २७) अभिन्यासातील प्रस्तावित खुली जागा भूखंड धारकांच्या/भोगवटा धारकांच्या उपयोगासाठी मोकळी ठेवणे अनुज्ञाप्राप्ती यांचेवर बंधनकारक राहिल. भूखंड धारकांची/भोगवटा धारकांची नोंदणीकृत संस्था असल्यास अशी खुली जागा संस्थेकडे वर्ग झाल्याचे मानण्यात येईल. (Shall deem to have vested) विषयीकृत प्रकरणे अशी नोंदणीकृत संस्था नसल्याने अशी खुली जागा परवानगी दिल्या तारखेपासून एक वर्षाचे आत संबंधित स्थानिक ग्रामपंचायत/ नगरपंचायत/नगरपरिषद यांचेकडे खुली जागा म्हणून वर्ग करावी.



- २८) सार्वजनिक सुविधा भूखंडाखालील क्षेत्र एकूण क्षेत्राच्या ५ % कायम राखीव ठेवण्यात आलेले असून त्यामध्ये शॉपिंग सेंटरचे तळ + पहिला मजला + दुसऱ्या (भागशे) मजल्याचे बांधकाम प्रस्तावित केलेले आहे. सार्वजनिक सुविधा भूखंडाखालील क्षेत्राचा वापर रेखांकनातील भूखंड धारकांना वाजवी दरामध्ये उपलब्ध करून देण्याची जबाबदारी अर्जदार/जमीनमालक/विकासक यांच्यावर बंधनकारक राहिल.
- २९) रेखांकनातील प्रत्येक भूखंडामध्ये बांधकाम करावयाचे झाल्यास या कार्यालयाची परवानगी घेणे अर्जदारावर बंधनकारक राहिल.
- ३०) संदर्भित जागेमधील मंजूर रेखांकन नकाशामध्ये दर्शविल्याप्रमाणे रहिवास व वाणिज्य या प्रयोजनासाठी जागेचा वापर करण्यात यावा.
- ३१) रेखांकन नकाशांमध्ये मंजूरीपेक्षा वेगळे बदल करावयाचे असल्यास किंवा वापर बदलावयाचा असल्यास पूर्व परवानगी घेणे आवश्यक राहिल.
- ३२) वरील वापर सुरु करण्यापूर्वी रेखांकनातील रस्ते, त्यांच्या गटारासह वाहतुकीस योग्य होतील असे पक्क्या स्वरूपात बांधण्यात यावेत व त्याची रुंदी मंजूर रेखांकनाप्रमाणे ठेवण्यात यावी.
- ३३) रेखांकन आराखड्यातील जमीन समतल करून अंतर्गत रस्ते व गटार मंडणी/आखणी रेखांकनाप्रमाणे करून पक्क्या स्वरूपात बांधणे, वीजेची सोय करणे आवश्यक असून उक्त बाबी पूर्ण झाल्याशिवाय सदर रेखांकनातील भूखंडाची विक्री करू नये याची पूर्णतः जबाबदारी अर्जदार/विकासक यांच्यावर राहिल.
- ३४) उप अधीशक भूमि अभिलेख, पालघर यांचकडील मो.र.नं. ४६४/२०१६, दि. १३/१०/२०१६ च्या मोजणी नकाशानुसार जागेतून नंडोरे गावाकडे जाणा-या १५.० मी. रुंदीचा अस्तित्वातील जमीन मार्ग जात आहे. तरी मोजणी नकाशाबाबत तसेच सदरचा रस्ता ग्रामीण मार्ग अथवा गावांतर्गत असल्याबाबतची तसेच सदरचा रस्ता हुलर वर्गीकृत रखण्यामध्ये अंतर्भूत होत असल्यास या विभागाची सदर प्रस्तावास सुधारित परवानगी घेणे आवश्यक राहिल.

Handwritten signature or mark at the bottom left.

३५) प्रचलित विकास नियंत्रण नियमावलीनुसार ६.८ मधील तरतुदीचे पूर्तता होत आहे.
३६) संदर्भित जागेमधील भूखंडाचे क्षेत्र, खुले क्षेत्र, सार्वजनिक सुविधा भूखंड व अंतर्गत रस्ते खालील तक्त्यामध्ये दर्शविल्यानुसार असणे आवश्यक आहे.

रेखांकन तपशील	क्षेत्र (चौ.मी.)
जागेचे ७/१२ उता-याप्रमाणे एकूण क्षेत्र (चौ.मी.)	८७४६०.००
नाल्याखालील क्षेत्र (चौ.मी.)	११००.००
अर्जादाराच्या ताब्यात नसलेले क्षेत्र (चौ.मी.)	३७४१.००
अस्तित्वातील रस्त्याखालील क्षेत्र (चौ.मी.)	६७३.००
रस्ता रुंदीकरणखालील क्षेत्र (चौ.मी.)	७९८.००
जागेचे निव्वळ क्षेत्र (चौ.मी.)	८११४८.००
प्रस्तावित खुले क्षेत्र (चौ.मी.) (१०%)	८११५.५०
सुविधा क्षेत्र (C.F.C) (चौ.मी.) (५%)	४०५७.५०
रेखांकनातील अंतर्गत रस्त्याखालील क्षेत्र (चौ.मी.)	१५०९७.५०
रेखांकनातील भूखंड क्र. १ ते २ चे क्षेत्र (चौ.मी.)	५३८७७.५०

३७) नियोजित रेखांकनातील भूखंडाचे क्षेत्र हे मंजूर नकाशाप्रमाणे असावे व ते नकाशात दर्शविल्यानुसार खालील तक्त्यानुसार असणे आवश्यक आहे.

भूखंड क्रमांक	भूखंड क्रमांक १	भूखंड क्रमांक २
भूखंडाचे क्षेत्र (चौ.मी.)	२१७०३.००	३२१७४.५०
परमिसिबल एफएसआय फॅक्टर	१.२८८	१.२८८
प्रो.राटा नुसार	२७९५३.४६	४१४४०.७६



३८) प्रस्तावित गृहबांधणी योजनेचा गोषवारा खालील प्रमाणे आहे.

अ. क्र.	भूखंडाचे एकूण क्षेत्र (चौ.मी.)	भूखंड क्र. १ व २ चे निव्वळ क्षेत्र (चौ.मी.)	मोजणी नकाशा प्रमाणे	भूखंड क्र. १ चे निव्वळ क्षेत्र (चौ.मी.)	प्रो.राटा नुसार अनुज्ञेय क्षेत्र (चौ.मी.)	अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्र (चौ.मी.)	प्रिगियगसह (चौ.मी.)	एकूण भूखंड क्र. १ चे अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्र (चौ.मी.)	एकूण भूखंड क्र. १ चे प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र (चौ.मी.)	इमारत संख्या	एकूण प्रस्तावित बांधकाम (चौ.मी.)
१	८५४६०.००	८११४८.००	२१५०३.००	२७९५३.४६	२२५४४.१५	३२७३१.८७	३२७३१.८७	३४२६.०९०	३४२६.०९०	१	३४२६.०९०
२	४४९.९४०	४०२.३७०	४०२.३७०	४०२.३७०	४०२.३७०	४०२.३७०	४०२.३७०	४०२.३७०	४०२.३७०	१	४०२.३७०
३	७५४.६५०	६६७.६८०	६६७.६८०	६६७.६८०	६६७.६८०	६६७.६८०	६६७.६८०	६६७.६८०	६६७.६८०	१	६६७.६८०
४	८२५.५२०	७४२.५००	७४२.५००	७४२.५००	७४२.५००	७४२.५००	७४२.५००	७४२.५००	७४२.५००	१	७४२.५००
५	४२७.४३०	४०६.२५०	४०६.२५०	४०६.२५०	४०६.२५०	४०६.२५०	४०६.२५०	४०६.२५०	४०६.२५०	१	४०६.२५०
६	४२७.४३०	४०६.२५०	४०६.२५०	४०६.२५०	४०६.२५०	४०६.२५०	४०६.२५०	४०६.२५०	४०६.२५०	१	४०६.२५०
७	८०४.४५०	८२४.०३०	८२४.०३०	८२४.०३०	८२४.०३०	८२४.०३०	८२४.०३०	८२४.०३०	८२४.०३०	१	८२४.०३०
८	८८४.४२०	८८८.२९०	८८८.२९०	८८८.२९०	८८८.२९०	८८८.२९०	८८८.२९०	८८८.२९०	८८८.२९०	१	८८८.२९०
९	७१६.४००	६३९.७६०	६३९.७६०	६३९.७६०	६३९.७६०	६३९.७६०	६३९.७६०	६३९.७६०	६३९.७६०	१	६३९.७६०
१०	४४९.९४०	४०२.३७०	४०२.३७०	४०२.३७०	४०२.३७०	४०२.३७०	४०२.३७०	४०२.३७०	४०२.३७०	१	४०२.३७०
११	४४९.९४०	४०२.३७०	४०२.३७०	४०२.३७०	४०२.३७०	४०२.३७०	४०२.३७०	४०२.३७०	४०२.३७०	१	४०२.३७०
								एकूण		११	३२२३१.८७०

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

इमारत प्रकार	तळ मजला (चौ.मी.)	पहिला मजला (चौ.मी.)	दुसरा मजला (चौ.मी.)	तिसरा मजला (चौ.मी.)	चौथा मजला (चौ.मी.)	अतिरिक्त बाल्कनी	एकूण बांधकाम क्षेत्र (चौ.मी.)	इमारत संख्या	एकूण प्रस्तावित बांधकाम (चौ.मी.)
1	७५४.६५०	६६७.६८०	६६७.६८०	६६७.६८०	६६७.६८०	०.७२०	३४२६.०९०	१	३४२६.०९०
2	४४९.९४०	४०२.३७०	४०२.३७०	४०२.३७०	४०२.३७०	०.९२०	४०२.३७०	१	४०२.३७०
3	७५४.६५०	६६७.६८०	६६७.६८०	६६७.६८०	६६७.६८०	०.७२०	३४२६.०९०	१	३४२६.०९०
4	८२५.५२०	७४२.५००	७४२.५००	७४२.५००	७४२.५००	२.२००	७४२.५००	१	७४२.५००
5	४२७.४३०	४०६.२५०	४०६.२५०	४०६.२५०	४०६.२५०	०.८००	४०६.२५०	१	४०६.२५०
6	४२७.४३०	४०६.२५०	४०६.२५०	४०६.२५०	४०६.२५०	०.८००	४०६.२५०	१	४०६.२५०
7	८०४.४५०	८२४.०३०	८२४.०३०	८२४.०३०	८२४.०३०	०.८००	८२४.०३०	१	८२४.०३०
8	८८४.४२०	८८८.२९०	८८८.२९०	८८८.२९०	८८८.२९०	०.८००	८८८.२९०	१	८८८.२९०
9	७१६.४००	६३९.७६०	६३९.७६०	६३९.७६०	६३९.७६०	२.०००	६३९.७६०	१	६३९.७६०
10	४४९.९४०	४०२.३७०	४०२.३७०	४०२.३७०	४०२.३७०	०.९२०	४०२.३७०	१	४०२.३७०
11	४४९.९४०	४०२.३७०	४०२.३७०	४०२.३७०	४०२.३७०	०.९२०	४०२.३७०	१	४०२.३७०

SHOPING CENTER	६३५.२६०	९२३.११५	१३२.०९२	---	---	१३९०.४४७	१६९०.६४७
----------------	---------	---------	---------	-----	-----	----------	----------

- ४०) विधायकित जागेवरील बांधकाम करताना आय.एस. १३९२०-१९९३ भूकंपरोधक आर.सी.सी. डिझाईन नुसार बांधकाम घटकांचे नियोजन अर्हाप्राप्त नोंदणीकृत स्ट्रक्चरल इंजिनियर यांचे कडून करून घेणे आवश्यक असून त्यांचे देखरेखीखाली नियोजित इमारतीचे बांधकाम पूर्ण करणे अर्जादार/ विकासक यांचेवर बंधनकारक राहिल.
- ४१) सदर प्रस्तावाच्या मंजूरीमुळे कोणत्याही व्हिवाटीचा व हक्काचा भंग होणार नाही याची जबाबदारी अर्जादार/जमीनमालक यांची राहिल.
- ४२) पायाभूत सुविधा पुरेशी करण्याबाबतची सर्वस्वी जबाबदारी अनुज्ञाप्राप्ती यांचेवर राहिल.
- ४३) ७/१२ उजारा व मालकी हक्काच्या अनुषंगाने त्रयस्थ हितसंबंध निर्माण होणार नाहीत तसेच कुलमुखल्यापरत्राबाबत तसेच मोजणी नकाशानुसार जागेच्या इहीच्या अनुषंगाने काही वाद निर्माण होणार नाहीत याबाबतची सर्वस्वी जबाबदारी अनुज्ञाप्राप्ती यांची राहिल.
- ४४) रेखांकनातील रस्ते जर शेजारील जागांना लागून असतील तर आशा शेजारील जागांच्या संभाव्य रेखांकनामधील रस्त्यांना ते जोडण्यासाठी व वापरण्यासाठी संबंधितांची परवानगी घ्यावी लागेल.
- ४५) रेखांकनातील नियोजित भूखंडाची पुढील उपविभागणी अवैध राहिल. त्यातील कोणत्याही सुधारीत विकारासाठी स्वतंत्रपणे विचार करता येणार नाही.
- ४६) प्रस्तावातील दाखल कागदपत्रांच्या आधारे रेखांकन बिनशेती मंजूरी देण्यात येत असून उक्त कागदपत्रांच्या विधियाहयतेबाबत, वैधतेबाबत जमीनमालक, विकास अधिकारपत्र धारक, वास्तुविशारद व सल्लागार अभियंता ईत्यादी जबाबदार राहिल.
- ४७) विधायकित प्रस्तावासोबत सादर केलेली कागदपत्रे अथवा माहिती ही दिशाभूल करणारी असल्यास अथवा ती खोटी असल्याचे आढळल्यास सदरची परवानगी आपोआप रद्द होईल व त्याची सर्वस्वी जबाबदारी अर्जादार/जमीन मालक/वास्तुविशारद यांची राहिल. तसेच होणा-या सर्व कायदेशीर परिणामांची व सर्व नुकसानीची जबाबदारी अर्जादार/जमीन मालक यांची वैयक्तिक राहिल.
- ४८) सदर जागेसंदर्भात पूर्व संदर्भ/न्यायालयीन संदर्भ अथवा भूसंपादन प्रकरण असल्यास त्याची सर्वस्वी जबाबदारी अनुज्ञाप्राप्ती यांची राहिल.
- ४९) प्रस्तावित बांधकाम नकाशामधील बाल्कनी बंदिस करता येणार नाही बाल्कनी खुली ठेवणे आवश्यक राहिल.
- ५०) स्टिक्ट उंची २.२० मी. पंक्षा जास्त असू नये. तसेच स्टिक्टचा वापर फक्त वाहनतळसाठीच करण्यात यावा. स्टिक्ट भविष्यात बंदिस करता येणार नाही. तसेच स्टिक्ट किमान तीन बाजूंनी खुले ठेवण्याची जबाबदारी अर्जादार यांची राहिल.
- ५१) प्रस्तावित इमारत बांधकाम नकाशामध्ये सदरनिकेचा चटई क्षेत्र तक्ता (कारपेट क्षेत्र) दर्शविलेला आहे. नकाशामध्ये
- ५२) मंजूर रेखांकनानुसार अंतर्गत रस्त्याचे क्षेत्र पूर्णपणे विकसित करून ते स्थानिक स्वराज्य संस्थेकडे तात्काळ हस्तांतरित करावे. तसेच सदर मंजूर रेखांकनानुसार सार्वजनिक सुविधा क्षेत्र भुखंडाचा प्रत्यक्ष वापर मंजूर प्रयोजनार्थ करणे बंधनकारक राहिल. सदर बाबीची पूर्तता भुखंडाचे बांधकाम करण्यापुर्वी करावी व तदनंतरच सदर भुखंडाचे हस्तांतरण अनुज्ञेय राहिल.
- ५३) शामपंचायत कार्यालय नंदोरे-देवछोप, ता.वि.पालघर यांचेकडील जा.क्र. ५९०/२०१६/१७ दिनांक ०८/०२/२०१७ रोजीच्या नाहरकत दाखल्यातील विधीव्रत अटी व शर्तीचे पालन करणे अनुज्ञाप्राप्ती यांचेवर बंधनकारक राहिल.
- ५४) वैयक्तिक अधिक्षक, ग्रामीण रुग्णालय पालघर यांचेकडील जा.क्र.ना.इ/ग्रामपा/४७/२०१६ दिनांक ०९/१२/२०१६ रोजीच्या आरोप्याबाबत नाहरकत दाखल्यातील अटी व शर्तीचे पालन करणे अनुज्ञाप्राप्ती यांचेवर बंधनकारक राहिल.
- ५५) उपादघातातील अनुक्रमांक २ अन्वये व्हेणेत आलेल्या बांधकाम परवानगी आला निष्प्रभावित्र रद्द करण्यात येत असून सुधारीत रेखांकन व बांधकाम परवानगीतील अटी व शर्तीचे पालन करणे अनुज्ञाप्राप्ती यांचेवर बंधनकारक राहिल.
- ५६) सदर जमिनीची सर्व बिनशेती/रेखांकन परवानगी ही परवानगीसाठी दाखल ७/१२ मधील कब्जेदारांच्या नावे देणेत आली असून त्याप्रमाणे भूखंड निहाय बिनशेतीची स्वतंत्र ७/१२ सदरी नोंद घेण्याची गाव कामगार तलाठी यांनी कार्यावाही करावी. तसेच मंजूर रेखांकनाप्रमाणे स्वतंत्र



भुखंडाचा ७/१२ सदरी अंमल देऊन, मोकळे क्षेत्र, सुविधाख्यालील क्षेत्र, अंतर्गत रस्त्याचे क्षेत्राबाबत स्वतंत्र ७/१२ ला अंमल देऊन या क्षेत्रास जमिन मालकाचे नाव राहणार नाही याबाबत कार्यवाही करणेत यावी व तसा पुर्तता अहवाल तहसिलदार पालघर यांना सादर करावा.

५७) प्रस्तुत आदेशातील कोणत्याही विधीव्रत शर्तीचा भंग अर्जदार/ विकासक/वास्तुविशारद यांनी केल्यास दिलेली बिनशेती रेखांकन परवानगी रद्द होणेस पात्र ठरेल व या अनुषंगाने परवानगी रद्द करणेचे आदेश या कार्यालयाकडून निर्गमित करणे विधीसंमत असेल.

सही/—
(सतीश देशमुख)
जिल्हाधिकारी पालघर

प्रति,
मे. महिंद्रा लाईफ स्पेस डेव्हलपर्स लिमिटेड रा. महेंद्रा टॉवर, ५वा मजला, डॉ. जि. म. भोसलेमार्ग,
वरळी, मुंबई-१८

स्वाठु प्रतीवर ना. अपर जिल्हाधिकारी सोंग.
यांची मही असे.



जिल्हाधिकारी पालघर करीतो

