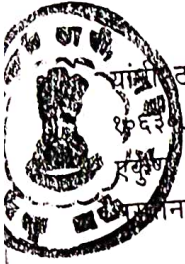


वाचले :-

- १) श्री. नियाजुल्लाह मेहंदी हसन व इतर-१ रा. केसरबाग ता. भिवंडी यांचा बिनशेती परवानगी मिळणेचा दिनांक २५/०३/२००८ रोजीचा अर्ज.
- २) नगर रचनाकार जिल्हाधिकारी कार्यालय ठाणे यांचेकडील बिनशेती परवानगीची शिफारस केलेली टिप्पणी दिनांक ३०/०७/२००८
- ३) दैनिक महाराष्ट्र जनमुद्रा या वृत्तपत्रामध्ये दिनांक २७/०३/२००८ रोजी प्रसिध्द केलेला जाहिरनामा
- ४) दिनांक ११/०८/०८ अन्वये अर्जदार यांनी सादर केलेली हमीपत्र कम प्रतिज्ञापत्र

आदेश :-



ज्या अर्थी श्री. नियाजुल्लाह मेहंदी हसन व इतर रा. केसरबाग ता. भिवंडी जि. ठाणे यांचे जिल्ह्यातील भिवंडी तालुक्यातील मौजे सावंधे येथील जमिन स. नं. ६२/१अ एकुण क्षेत्र १०० चौ मी पैकी त्यांचे नावावर असलेल्या अनुक्रमे १३००.०० चौ मी व १०६१ चौ मी असे २३६१.०० एवढ्या जागेचा औदयोगिक या बिगरशेतकी प्रयोजनार्थ वापर करण्याची बिनशेती परवानगी मिळण्याबाबत अर्ज केलेला आहे.

आणि ज्या अर्थी, या कार्यालयाने दि. २७/०३/०८ रोजी दैनिक महाराष्ट्र जनमुद्रा या वृत्तपत्रात जाहिरात दिलेली होती. त्यावर मुदतीत कोणतीही हरकत/तक्रार उपलब्ध कागदपत्रे पाहता या कार्यालयाकडे प्राप्त झालेली दिसून येत नाही.

त्या अर्थी आता महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६ चे कलाम ४४ अन्वये त्यांच्याकडे निहित करण्यांत आलेल्या अधिकारांचा वापर करून जिल्हाधिकारी याद्वारे १) श्री. नियाजुल्लाह मेहंदी हसन २) श्री. ~~नियाजुल्लाह मेहंदी हसन~~ यांना मौजे सावंधे ता. भिवंडी येथील स. नं. ६२/१अ एकुण क्षेत्र १०६३०.०० चौ मी पैकी त्यांचे नावावर असलेल्या एकुण २३६१.०० चौ मी. जमिनीत अ. वर्ग नगर परिषदांसाठी शासनाने शिफारस केलेल्या प्रमाणिकृत विकास नियंत्रण नियमावलीतील विना प्रदुषणकारी व विना जोखमीची वर्ग ए सेवा उदयोग या औदयोगिक बिगरशेतकी प्रयोजनार्थ वापर करण्या बाबत नगररचनाकार यांनी मंजूर केलेल्या नकाशात नमुद केलेल्या क्षेत्रापुरती पुढील शर्तीवर अनुज्ञा (परमिशन) देण्यांत येत आहे.

त्या शर्ती अशा :-

१. ही परवानगी अधिनियम त्याखाली केलेले नियम यांना अधिन ठेवून देण्यांत आलेली आहे.
२. अनुज्ञाग्राही व्यक्तीने (ग्रॅंटीने) अशा जमीनीचा वापर व त्यावरील इमारतीच्या आणि किंवा अन्य बांधकामाचा उपयोग उक्त जमीनीचा ज्या प्रयोजनार्थ उपयोग करण्यास 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 वापरावरून जमिनीचा वापर ठरविण्यांत येईल.
३. मंजूर रेखांकनाप्रमाणे जागेवर अंतर्गत रस्ते, खुली जागा, सीएफ सी इ ची प्रत्यक्ष आखणी करून ती तालुका नरिषक, भूमी अभिलेख, भिवंडी यांचेकडून करून घेण्यांत यावी
४. नियोजित इमारतीचा वापर फक्त अ. वर्ग नगर परिषदेसाठी राज्य शासनाने शिफारस केलेल्या प्रमाणिकृत विकास नियंत्रण नियमावलीतील विनाप्रदुषणकारी व विनाजोखमीची वर्ग ए सेवा उदयोग या प्रयोजनासाठीच करण्यांत यावा.
५. वरील वापर सुरू करण्यापूर्वी रेखांकनातील रस्ते त्यांच्या गटारासह वाहतुकीस योग्य होती असे पक्क्या स्वरूपात बांधण्यांत यावेत व त्यांची रुंदी मंजूरीप्रमाणेच ठेवण्यांत यावी

Handwritten signature and initials

- क्रं महसूल/क-१/टे-८/एनएपी/एसआर-५४/०८
६. रेखांकनातील खुली जागा ही प्रत्यक्ष जागेवर एकुण क्षेत्राच्या २० टक्के एवढ्या क्षेत्राची असली पाहिजे व ती कोणत्याही बांधकामाव्यतिरीक्त कायम खुली ठेवण्यात यावी तिचा उपयोग बाग, क्रिडांगण अशा स्वरूपात करण्यात यावा.
 ७. रेखांकनाखालील जागेची पुढील कोणतीही उपविभागणी अवैध ठरेल. तसेच त्यातील कोणत्याही एका भागाच्या सुधारित विकासासाठी स्वतंत्रपणे विचार करता येणार नाही.
 ८. नियोजित इमारतीच्या वापरासाठी पाण्याची सोय तसेच सांडपाण्याची व मैला निर्मूलनाची व्यवस्था, उपलब्ध नसल्यास, इमारतीच्या वापरापूर्वी अर्जदाराने करणे आवश्यक आहे.
 ९. रेखांकनातील रस्ते जर शेजारील जागांना लागून असतील तर अशा शेजारील जागांच्या संभाव्य रेखांकनामधील रस्त्यांना ते जोडण्यासाठी व वापरासाठी परवानगी घावी लागेल.
 १०. नियोजित बांधकामापासून पुढील, मागील, बाजूची अंतरे प्रत्यक्षात जागेवर किमान असल्याची खात्री सक्षम प्राधिकरणास करून देणे अर्जदारावर बंधनकारक राहिल.



नियोजित बांधकामाचे भूखंडातील अस्तित्वातील बांधकामे धरून एकुण क्षेत्र २० टक्के इतके प्रत्यक्ष जागेवर कमाल राहिले पाहिजे व इमारत मंजूर नकाशात दर्शविल्याप्रमाणे अ प्रकारची इमारत तळ मजला यापेक्षा जास्त मजल्याची असू नये.

मंजूर रेखांकनात अगर प्रत्यक्ष बांधकामात पूर्व परवानगीशिवाय कोणताही बदल करण्यात येऊ जागेच्या मालकी हक्कांबाबत भवष्यात वाद उदभवल्यास त्याची सर्वस्वी जबाबदारी अर्जदार/विकासक यांची राहिल. जागेला मोजणी नकाशात दर्शविल्याप्रमाणे जागेला अस्तित्वातील योग्य रुंदीचा तसेच त्यांच्या नियोजित मोजणी नकाशात दर्शविल्याप्रमाणे जागेला अस्तित्वातील योग्य रुंदीचा तसेच त्यांच्या नियोजित नकाशात दाखविल्याप्रमाणे अधिकृत मार्ग असल्याची खात्री तहसिलदार यांनी करावी.

१४. शासनाकडून मंजूर सुधारीत मुंबई महानगर प्रादेशिक योजनेच्या विकास नियंत्रण नियमावलीतील तरतूदी अर्जदारावर बंधनकारक राहतील.
१५. अर्जदाराने सदर प्रकरणी सादर केलेली कागदपत्रे खोटी आढळल्यास / दिशाभूल करणारी आढळल्यास सदरहू परवानगीची शिफारस रद्द समजण्यात येईल व त्यास अर्जदार हे सर्वस्वी जबाबदार राहतील.
१६. विषयांकीत जागेचे स्थान, आकार, वहिवाट, भोगवटादार, भाडेकरू, वापर, मालकी हक्क इ. संदर्भात काही वाद उत्पन्न झाल्यास त्याची सर्वस्वी जबाबदारी अर्जदार यांच्यावर राहिल.
१७. विषयांकित जागेवरील कोणत्याही प्रकारचे अस्तित्वातील बांधकाम असल्यास ते स्वखर्चाने दुर करण्याची जबाबदारी अर्जदार यांची राहिल.

१८. सदर जागेचा प्रस्तावित वापर हा अ वर्ग नगर परिषदेच्या विकास नियंत्रण नियमावलीतील अनुज्ञेय सेवा उदयोग वर्ग ए सेवा उदयोगाच्या यादीमधील दिलेल्या कारणासाठी होणार असल्याने नियमानुसार बिनशेती परवानगी देण्यास हरकत नाही तथापि सदर जमिनीस अकृषिक परवानगी दिल्यानंतर अर्जदार यांनी महाराष्ट्र शासनाचे अग्निशमन सल्लगार यांचे सल्ल्याने अग्निशमन व्यवस्था पुरेशी जागेवर असल्याबाबत प्रत्यक्ष बांधकाम सुरु करण्यापूर्वी त्यांचेकडील नाहरकत प्रमाणपत्र प्राप्त करून घेणे अर्जदारयांचेवर बंधनकारक राहिल.

१९. विषयांधीन जागेचा वापर हा अ वर्ग नगर परिषदेच्या विकास नियंत्रण नियमावलीतील अनुज्ञेय सेवा उदयोग व सेवा उदयोगाच्या यादीमधील दिलेल्या हॅडलूम/पॉवरलूम (४ लूमस) ५.० हार्स पावर एमब्रायडरी मेकिंग क्रेप, लेस व फ्रिंगस ५.० हार्स पावर या सेवा उदयोगासाठी मर्यादित असल्याचे बंधन अर्जदार यांचेवर राहिल व बांधकाम खालीलप्रमाणे मर्यादित/कार्यन्वित ठेवावे लागेल

(Handwritten signature)

अ क्रं	प्रस्तावित गाळा वापर	अनुज्ञेय कमाल अश्वशक्ती	अनुज्ञेय कमाल मजुरांची संख्या
१.			
१	एमब्रायडरी आणि मेकिंग क्रेप लेस व फ्रिंगस	५.० अश्वशक्ती	९
२	हॅण्डलूम/पावरलूम (४लूमस फक्त)	५.० अश्वशक्ती	९

सेवा उदयोग

अ क्र	इमारतीचा प्रकार	मजल्यांची संख्या	प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र चौ मी	इमारतीची संख्या	एकुण प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र चौ मी	वापर
ए	टाईप इमारत	तळ मजला	२२३.८१	२	४४७.६२	सेवा उदयोग

२०. विषयाधीन जागेवरील प्रस्तावित वापराच्या अनुषंगाने इतर आवश्यक त्या परवानगी प्राप्त करून घेणे अर्जदारावर बंधनकारक राहिल.
२१. विषयांकित जागेवरील अर्जदार यांनी प्रस्तावित केलेले विशिष्ट वर्ग ए वर्ग सेवा उदयोगांच्या अनुषंगाने आवश्यक असणारे प्रदुषण नियंत्रण मंडळाकडील समंतीपत्र व जिल्हा उदयोग केंद्राकडील नोंदणी प्रमाणपत्र वेळोवेळी प्राप्त करून घेण्याची जबाबदारी अर्जदार/विकासक/जमिन मालक यांची राहिल
२२. आग प्रतिबंधक व्यवस्थेचे प्रयोजन तसेच पाण्याची टाकी, पाईप लाईन, फायर हायड्रंट इ बाबतची व्यवस्था सदैव कार्यान्वित ठेवण्याची जबाबदारी अर्जदार यांची राहिल
२३. आग प्रतिबंधक व्यवस्थेबाबत महाराष्ट्र शासनाचे अग्निशमन सल्लागार यांचे मार्गदर्शक नियमावलीनुसार कार्यवाही करून त्यांचे अभिप्राय घेणे आवश्यक राहिल
२४. विषयाधीन अभिन्यासातील खुली जागा व अंतर्गत रस्ते हे संबधित अर्जदार यांनी प्रत्यक्ष विकसित करून देखभालीसाठी संबधित स्थानिक प्राधिकरण/नियोजन प्राधिकरण यांचेकडे नाममात्र रु १/- एवढ्या किंमतीस देखभालीसाठी हस्तांतरीत करण्यात यावेत.
२५. 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 कारणासहित नियोजन प्राधिकरणाकडे विनंती अर्ज करून परवानगीचे नुतनीकरण मुदत संपणे आधी करणे आवश्यक राहिल. 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 आराखड्याच्या अनुषंगाने छाननी करण्यांत येईल व ती बाब अनुज्ञाग्राही यांचेवर बंधनकारक राहिल.
२६. विषयांकित जागेवरील बांधकाम करतांना आयएस १३९२०-१९९३ भूकंपरोधक आर.सी.सी. डिझाईन नुसार बांधकाम घटकांचे नियोजन अर्हताप्राप्त नोंदणीकृत स्ट्रक्चरल इंजीनियर यांचेकडून करून घेणे आवश्यक असून त्याचे देखरेखीखाली नियोजित इमारतीचे बांधकाम पूर्ण करणे अर्जदार / विकासकर्ता बंधनकारक राहिल.

23/7

- क्रें महसूल/क-१/टे-८/एनएपी/एसआर-५४/०८
३७. सदरची जमिन उल्हासनगर नागरी संकुलन हददीत येत असून अर्जादार यांनी नागरी जमिन कमाल धारणा व विनियमन अधिनियम १९७६ चे नियम ६ (१) खालील विवरणपत्र दाखल केले नव्हते तसेच सदर जमिनीबाबत कलम १०(३) व १०(५) च्या खालील कार्यवाही झाली नसल्याचे कु मु यांनी बंधपत्र/शपथपत्र दिले आहे. भविष्यात सदर कायद्यांतर्गत कोणताही वाद निर्माण झाल्यास प्रस्तुतची परवानगी रद्द समजणेत येईल. व भा. दं. वि. संहिता १८६० च्या तरतुदीनुसार होणा-या शिक्षेस पात्र राहतील तसेच दिवाणी प्रक्रीया भरपाई करण्यास अर्जादार जबाबदार राहतील.
३८. प्रश्नांकित जमिनीपैकी भविष्यात भूसंपादनाखाली क्षेत्र आढळून आल्यास सदर जमिनीच्या अकृषिक बाजारभावाप्रमाणे होणारी नुकसान भरपाई अर्जादार यांना मागणी करता येणार नाही. तसेच सदरचे आदेश निर्गमित केल्याच्या तारखेपासून रद्द होतील
३९. महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगर रचना अधिनियम, १९६६ च्या कलम १२४(ई) नुसार अनुज्ञाग्राही यानी अेक्सीस बँक लि. भिवंडी शाख यांचेकडील डि डि क्र ०००३६९ दिनांक २७/०९/२००८ अन्वये विकास शुल्काची रक्कम रु १,३३,१०२/(अक्षरी रु एक लखा तेहतीस हजार एकशे दोन मात्र) मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण MMRD FUND यांचे नावे डीमांड ड्राफ्ट द्वारे जमा करणेत येत आहे
४०. विकास शुल्काच्या बाबतीत मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरणाकडून वेळोवेळी निश्चित केलेल्या फरकाची रक्कम त्यांचेकडे जमा करणे अनुज्ञाग्राही/अर्जादार/विकासक यांचेवर बंधनकारक राहिल.
४२. सदर जागेची अति तातडीची मोजणी फी रक्कम रु.१५००/- (अक्षरी रु. एक हजार पाचशे मात्र) भारतीय स्टेट बँक यांचेकडील चलन क्र ----- व रजिस्टर चलन क्रें ७३८/०८ दि.१७/१०/२००८ अन्वये शासन जमा केली आहे.
४३. 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 करण्यांत येईल.
४४. सदर जमीनीच्या बिगरशेतकी वापरास प्रारंभ केल्याच्या दिनांका पासून दोन वर्षांच्या कालावधीत अनुज्ञाग्रीने अशा जमीनीवर आवश्यक ती इमारत बांधली पाहिजे. अन्यथा सदरहू आदेश रद्द समजण्यांत येईल. व अनुज्ञाग्राही यांना अकृषिक परवानगीसाठी नव्याने अर्ज सादर करावा लागेल.
४५. 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 असतीलतरती गोष्ट वेगळी
४६. अनुज्ञाग्राही व्यक्तीने आजुबजुच्या परिसरात अस्वच्छता व घाण निर्माण होणार नाही अशा रितीने आपल्या स्वतःच्या खर्चाने आपली पाणीपुरवठ्याची व सांडपाण्याचा निचरा करण्याची व्यवस्था केली पाहिजे
४७. जमीनीच्या बिगरशेतकी वापरास प्रारंभ केल्याच्या दिनांका पासून एक महिन्याच्या कालावधीत अनुज्ञाग्राही व्यक्तीने महाराष्ट्र जमीन महसूल (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.
४८. या आदेशात आणि सनदीमध्ये नमूद केलेल्या शर्तीपैकी कोणत्याही शर्तीचे अनुज्ञाग्राही व्यक्तीने उल्लंघन केल्यास उक्त अधिनियमाच्या उपबंधान्वये असा अनुज्ञाग्राही ज्या कोणत्याही शास्तीस पात्र ठरेल त्या शास्तीस बाधा न येऊ देता ठाण्याच्या जिल्हाधिका-यास तो निर्दिष्ट

करेल असा दंड आणि आकारणी भरल्यानंतर उक्त जमीन किंवा भूखंड अर्जदाराच्या ताब्यात राहू देण्याचा अधिकार असेल.

४९. मौजे सावंधे स नं ६२/१अ चे एकुण क्षेत्र ०-१०-६३हे आर एवढे असून त्यापैकी अर्जदार यांनी ०-२३-६१ क्षेत्राची बिनशेती परवानगीसाठी मागणी केलेली आहे त्याप्रमाणे अर्जदार यानी सदर क्षेत्राचा स्वतंत्र ७/१२ उतारा आदेश निर्गमित केल्याच्या दिनांकापासून एक महीन्याच्या आत करणे बंधनकारक राहिल.
५०. वरील खंड (४९) मध्ये काहीही अंतर्भूत असले तरीही या परवानगीच्या तरतूदीविरुद्ध जाऊन कोणतीही 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 प्रीत्यर्थ आलेला खर्च अनुज्ञाग्राही व्यक्ती कडून जमीन, महसुलाची थकबाकी म्हणून वसूल करुन घेण्याचा अधिकार असेल.
५१. 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.
५२. अनुज्ञाग्राही यांनी बिगरशेतकी आकारणीच्या पाचपट रक्कम रु. ३१०/- (अक्षरी रु. तिनशे दहा मात्र) रूपांतरीत कर (कन्व्हर्शन टॅक्स) म्हणून भारतीय स्टेट बँक यांचेकडील चलन क्रॅ. व रजिस्टर चलन क्रॅ ३५६/०८ दिनांक १७/१०/२००८ तसेच ३१६ ब्रास माती उखननासाठी स्वामित्वधनाची रक्कम व अर्ज फी रु ३१६५९/- (अक्षरी रु एकतीस हजार सहाशे एकोणसाठ मात्र) भारतीय स्टेट बँक यांचे कडील चलन क्रॅ व रजिस्टर चलन क्रॅ ८४/०८ दिनांक १७/१०/२००८ अन्वये सरकार जमा केली आहे.
५३. अनुज्ञाग्राही यांना जिल्हा परिषद ठाणे यांनी बसविलेला विशेष कर हा आदेश निर्गमित झालेचे दिनांकापासून एक महिन्याचे आत भरणा करणे बंधनकारक आहे.
५४. अनुज्ञाग्राही यानी नगर रचनाकार जिल्हाधिकारी कार्यालय, ठाणे यांचेकडील मंजूर नकाशावर हुकुमच बांधकाम केले पाहिजे.
५५. अनुज्ञाग्राही यांनी नगररचनाकार जिल्हाधिकारी कार्यालय ठाणे यांचे कडील बांधकाम नकाशा व्यतिरीक्त जादा बांधकाम केल्यास अगर बांधकाम मध्ये बदल करुन जादा चटईक्षेत्र निदेशांक वापरल्यास अनुज्ञाग्राही हे महाराष्ट्र प्रादेशिक नगररचना अधिनियम १९६६ चे कलम ५२ अन्वये फौजदारी स्वरूपाचा गुन्हा दाखल करण्यास पात्र राहतील व असे जादा बांधकाम दुर करण्यास पात्र राहिल.

सही/-
(एस.एस.इंडे)
जिल्हाधिकारी ठाणे.

प्रति,
श्री नियाजुल्लाह मेहंदी हसन व इतर
रा. केसरबाग ता भिवंडी जि.ठाणे



निर्गमित केले
23.4.08
जिल्हाधिकारी ठाणे करिता