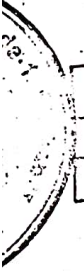


ह	प
२५	

नगरपरिषदांसाठीच्या मंजूर प्रमाणित विकास नियंत्रण नियमावलीनुसार सद्यस्थितीत निम्नानुषंगाने अंमलबजावणी करणारे असतील असे नमूद आहे.

मीजे शहापूर, ता.शहापूर, जि. ठाणे येथील स.नं.ग.नं. ३६ व १०९/१ मधील एकूण क्षेत्र २४,०१०.०० चौ.मी. पैकी २१७२०.०० चौ.मी. या जागेवर समूह निवास पध्दतीने रहिवास व वाणिज्य प्रयोजनासाठी बिनशेती परवानगी व बांधकाम नकाशास मंजूरीची शिफारस सहाय्यक संचालक नगररचना, ठाणे यांनी त्यांचेकडील पत्र जा.क्र.विशेष/रेखांकन/वाप/मौ.शहापूर/ता.शहापूर/संस्त १४६५ दि. २१/०६/२०१२ अन्वये शिफारस केली आहे.



रा	ह	प
२०५५		

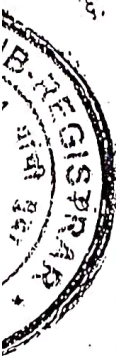
जमा २३३३३, महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम, १९६६ चे कलम ४४ अन्वये जिल्हाधिकारी यांच्या मार्फत या जागेवर बांधकामे निहित करण्यात आलेले अधिकार उपोद्घातातील अ.क्र.४ वरील शासन परिपत्रकानुसार अंमलबजावणी करणारे असतील असे नमूद आहे.

त्या अर्था, मी अप्पर जिल्हाधिकारी, ठाणे मला प्रदान करण्यात आलेल्या अधिकार वापर करून गाद्वारे मीजे शहापूर ता.शहापूर, जि. ठाणे येथील स.नं.ग.नं. ३६ व १०९/१ मधील एकूण क्षेत्र २४,०१०.०० चौ.मी. पैकी २१७२०.०० चौ.मी. या जमिनीस गांव न.नं. ७/१२ कब्जेदार सदरी दाखल असलेल्या श्रीमती स्वरुपा किशोर फलटणकर यांना सहाय्यक संचालक नगररचना, ठाणे यांचेकडील मंजूर नकाशानुसार जागेवर रहिवास व वाणिज्य प्रयोजनासाठी बिनशेती परवानगी व बांधकाम नकाशास खालील अटी व शर्तीवर परवानगी (अनुज्ञा) देण्यात येत आहे.

त्या शर्ती अशा :-



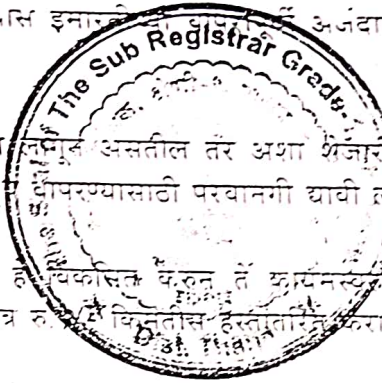
- ही परवानगी महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम, १९६६ च्या खालील केलेतो नियम या अधिन ठेवून देण्यात आलेली आहे.
- प्रश्नांदिन जागेची मोजणी ३ महिन्यांचे आत करून घेणे अर्जाद्वारे यांचेवर बंधनकारक राहिले.
- जागेवर खुले क्षेत्र व रस्ते यांचे क्षेत्र दर्शविणारा फलक लागणे अर्जाद्वारे यांचे बंधनकारक राहिले.
- मंजूर रेखांकनाप्रमाणे जागेवर भूखंड, रस्ते, खुली जागेची प्रत्यक्ष जागेवर आखणी करून घेऊन ती उप-अधिक्षक, भूमी अभिलेख, शहापूर यांचेकडून मोजणी करून घेणे आवश्यक आहे. आखणी करित असताना सभोवतालील मंजूर अभिन्यासातील रस्त्यांशी योग्य रितीने समन्वय साधणे आवश्यक आहे. त्याप्रमाणे मोजणी नकाशा या कार्यालयाकडे व सहा.संचालक नगररचना, ठाणे यांचे कार्यालयाकडे सादर करणे आवश्यक आहे. तसेच प्रत्यक्ष मोजणीचे वेळी भूखंडाचे क्षेत्रांमध्ये तफावत आढळल्यास वा प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र जास्त होत असल्यास त्याप्रमाणे बांधकाम क्षेत्र कमी करून सुधारित मंजूरी घेणे आवश्यक राहिले.
- प्रस्तावित रेखांकनाचा व त्यामधील बांधकामाचा वापर नकाशात दर्शविल्याप्रमाणे रहिवास वाणिज्य वापरासाठीच करण्यात यावा.
- विषयांकित जागेचा प्रत्यक्ष वापर सुरु करणेपूर्वी रेखांकनातील रस्ते, त्यांच्या गटारासह वाहतुकीसाठी योग्य होतील असे पक्क्या स्वरुपात बांधण्यात यावेत व त्यांची रुंदी मंजूर रेखांकनाप्रमाणे ठेवण्यात यावी.
- नियोजित बांधकाम सुरु करणेपूर्वी उपअधिक्षक, भूमी अभिलेख, शहापूर यांचेकडून विषयांकित भूखंडाचे सिमांकन करून घेऊन त्याप्रमाणे शक्यदर्शक नकाशावर दाखविल्याप्रमाणे नियोजित बांधकामापासून पुढील, मागील व बाजूची अंतरे प्रत्यक्षात जागेवर किमान असल्याची खात्री महसूल विभागास करून देणे अर्जाद्वारे बंधनकारक राहिले.



८. रेखांकनातील खुली जागा ही प्रत्यक्षात जागेवर एकूण क्षेत्राच्या असली पाहिजे. सदर क्षेत्र जागेवर कायम खुले ठेवण्यात यावे. तसेच विनामूल्य हस्तांतरित करण्यात यावी. तीचा उपयोग वाग, क्रिडांगण

वित्तकाय, विभागीय किमान प्राधिकरणाकडे देण्यात यावा.

९. नियोजित इमारतीच्या वापरासाठी आवश्यक असणाऱ्या पाण्याची सोय तसेच सांडपाण्याची व नैला निर्मूलनाची व्यवस्था उपलब्ध नसल्यास इमारतीचे अर्जदाराने करणे आवश्यक आहे.



१०. रेखांकनातील रस्ते जर शेजारील रस्त्यांना जोडलेले असतील तर अशा शेजारील जागांच्या सहाय्य प

क्र.	५५५	२०२४
पाने	५०	८५

११. विषयाधिन अभिन्यासातील अंतर्गत रस्ते हे विकसित करून ते कायमत्वाने सहाय्यत नियोजन प्राधिकरण/स्थानिक प्राधिकरणास नानमात्र करून विनामूल्य हस्तांतरित करावेत.

१२. संदर्भित जागेवर भूखंडावर शिफारस केलेल्या नकाशाव्यतिरिक्त अस्तित्वातील बांधकामे काढून टाकणे अर्जदारावर बंधनकारक राहिल.

१३. मंजूर रेखांकनास अगर प्रत्यक्ष बांधकामात पूर्व परवानगी शिवाय कोणताही बदल करण्यात येऊ नये.

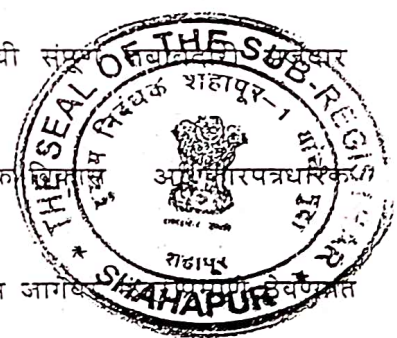
१४. विषयांकित जागेचे क्षेत्र, स्थान, आकार, वापर बहिवाट, भोगवटादार, भाडेकरू नालकी हक्क इ. संदर्भात काही तक्रारी असल्यास त्याची संपूर्ण जबाबदारी अर्जदार यांचेवर राहिल. तसेच लगतच्या भूखंडधारकांच्या काही तक्रारी असल्यास त्याची सर्वस्वी जबाबदारी अर्जदार यांचेवर बंधनकारक राहिल.

१५. विषयाधिन जागा नदी, नाला, तलाय, विद्युत वाहिनी इत्यादी बाधीना बांधित नसल्याची खात्री महसूल विभागाने करावी. जागेवर सांडपाणी अथवा भूपृष्ठीत पाणी वाहून नेणेसाठी जे मार्ग असतील ते अबाधित ठेवावेत. त्यांचे रुंदी व आखणीमध्ये कोणताही बदल करता येणार नाही.

१६. रेखांकनातील नियोजित भूखंडाची/रेखांकनाखालील जागेची पुढील उपविभागणी अवैध ठरेल.

१७. सदर जागेबाबत पूर्व संदर्भ न्यायालयीन संदर्भ असल्यास त्याची संपूर्ण जबाबदारी अर्जदार यांचेवर राहिल.

१८. प्रस्तावासोबत कागदपत्रांच्या विधीग्राहयतेबाबत जागामालक विभागाचे आचारपत्रधरिक्त धास्तुविशारद/सल्लागार अभियंता इत्यादी जबाबदार राहतील.



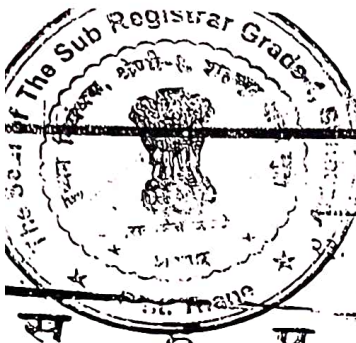
१९. नियोजित बांधकामापासून पुढील, मागील व धाजूची अंतरे प्रत्यक्ष जागेवर अर्जदारांनी ठेवण्यात यावी.

२०. स्टिल्टची उंची कमाल २.२० मी. ठेवण्यात यावी. स्टिल्टचा वापर केवळ पाकिंगसाठी करण्यात यावा.

२१. रेखांकनात दर्शविलेल्या इमारतीचे बांधकाम व मजले नकाशावर दर्शविल्याप्रमाणे असणे आवश्यक आहे. तसेच रेखांकन नकाशावर दर्शविल्याप्रमाणे इमारतीचे सामासिक अंतर प्रत्यक्ष जागेवर असणे आवश्यक आहे.

२२. नियोजित बांधकामात मंजुरीपेक्षा वेगळे बदल करावयाचे असल्यास किंवा वापर बदलाव्याचा असल्यास पूर्ण परवानगी घेणे आवश्यक आहे.





स ह प
द. क्र. ७५५
५५५

क्र.महसूल/क-१/टे-३१/एनएपी/एसआर-१२३/१२

विषयाधिन जागेवरील बांधकामाचे मंजूर नकाशाप्रमाणे कार्यान्वयन, बांधकाम साहित्याची गुणवत्ता व दर्जा, प्रस्तावित इमारतीचे आंश.सी.सी डिझाईन, अग्निशमन घटका इ. बाबत जमीन मालक/विकासकर्ता/वास्तुविशारद/सल्लागार अभियंता/ स्ट्रक्चरल अभियंता यांची जबाबदारी राहिल.

२५५
१५ २५

२३. विषयांकित जागेवरील बांधकाम करताना आय.एस.आय. १३९२०-१९९३ भूकंपरोधक आर.सी.सी. डिझाईननुसार बांधकाम घटकाचे नियोजन अर्हताप्राप्त नोंदणीकृत स्ट्रक्चरल इंजिनियर यांचेकडून करून घेणे आवश्यक असून त्यांचे देखरेखीखाली नियोजित इमारतीचे बांधकाम पुर्ण करणे अर्जदार/ विकासकर्ता यांचेवर बंधनकारक राहिल.

२५. पर्यावरण विभागाच्या धोरणानुसार आवश्यक असल्यास पर्यावरण अनुज्ञेयता (Environment Clearance) प्राप्त करून घेणे अर्जदार/विकासक यांचेवर बंधनकारक राहिल.

२६. महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगर रचना अधिनियम, १९६६ चे कलम-४८ नुसार बांधकाम परवानगी दिलेल्या तारखेपासून एक वर्षापर्यंत वैध असेल नंतर पुढील वर्षासाठी अर्जदार यांनी योग्य त्या कारणासहित नियोजन प्राधिकरणाकडे विनंती अर्ज करून पुढील वर्षासाठी अर्जदार यांनी योग्य त्या कारणासहित नियोजन प्राधिकरणाकडे विनंती अर्ज करून परवानगीचे नुतःनीकरण मुदत संपणेआधी करणे आवश्यक राहिल. परंतु, वाढवलेल्या कालावधीमध्ये जोत्यापर्यंतचे बांधकाम पूर्ण झाले नसेल तर किंवा सद्यस्थितीत जेथे जोते नसेल तेथे तक्रारचे किंवा पांघोळीचे (स्टिड) वरच्या स्तरापर्यंतचे बांधकाम पूर्ण केले नसेल तर अर्जदाराला धिक्काळाच्या परवानगीसाठी नव्याने अर्ज करणे आवश्यक राहिल. तसेच नवीन परवानगी घेताना लक्षावेळी अस्तित्वात आलेल्या नियमांचा व नियोजित विकास आराखड्याच्या अनूषंगाने छाननी करण्यात येईल व ती बाब अर्जदार/जमिन मालक यांचेवर बंधनकारक राहिल.



२७. सदरहू जमिन राष्ट्रीय महामार्गावर दर्शनी असल्याने राष्ट्रीय महामार्गाचे मध्यापासून सोडावयाच्या बांधकाम/नियंत्रण रेषेबाबत तसेच प्रवेश रस्त्याबाबत संबंधित विभागाचा ना हरकत दाखला प्राप्त करून घेणे अर्जदार यांचेवर बंधनकारक राहिल.

२८. विषयांकित रेखांकन/बांधकामासाठी पोहच रस्ता तसेच अंतर्गत रस्ता व इतर सोयी सुविधा जसे जल:निस्सारण, मल:निस्सारण व पाणी पुरवठा इ. सर्व बाबींचा विकास अर्जदार यांनी स्वखर्चाने पुर्ण करणे बंधनकारक राहिल. त्याशिवाय नियोजित वापर सुरू करता येणार नाही.

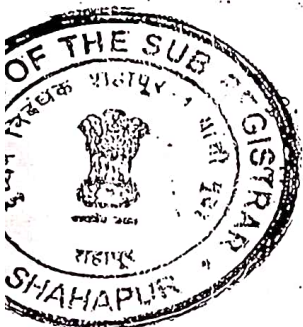
२९. सदरहू प्रस्तावास मंजूरी देणेपूर्वी नियोजित बांधकामामुळे/विकासामुळे/भूखंडावर असलेल्या कोणत्याही वहिवाटीचे व हक्काचा भंग होणार नाही, याची जबाबदारी अर्जदार/जमिन मालक यांची राहिल.

३०. शासनाचे नगर विकास विभागाकडील परिपत्रक क्र.डी.सी.आर.१०९४/२८२९/यु.डी-११, दि.१९/०९/१९९५ अन्वये सदरहू इमारतीवर सोलर वॉटरहिटींग सिस्टीम बसविणे आवश्यक आहे.

३१. शासनाचे नगर विकास विभागाकडील परिपत्रक क्र. TPB.४३२००/२१३३/CR-२३०/०१/UD-११ Date १०/०३/२००५ नुसार सदरहू इमारतीवर रेनवॉटर हार्वेस्टिंग सिस्टीम कार्यान्वित करणे आवश्यक राहिल.

प्रस्तावित जागेमध्ये पायाभूत सुविधांची पुरेशी तरतूद करणे अनुज्ञाग्राही यांचेवर बंधनकारक आहे.

अनुज्ञाग्राही व्यक्तीने (पॅटीने) अशा जमीनीचा वापर व त्यावरील इमारतीच्या आणि किंवा अन्य बांधकामाचा उपयोग उक्त जमिनीचा ज्या प्रयोजनार्थ उपयोग करण्यास परवानगी देण्यात 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.

क्र. महसूल/क-१/टे-११/एनएपी/एसआर-१२३/१२	ह	प
इमारतीच्या	१७	
ज्या दिनाकापासून		

३४. अनुज्ञाग्राही व्यक्तीने अशा जमिनीचे बिगरशेतकी प्रयोजनार्थ वापर करण्यास त्याने अशा जमिनीच्या वापरात बदल केला असेल तर सुरुवात केली असेल किंवा ज्या दिनांकास त्याने अशा जमिनीच्या वापरात बदल केला असेल तो दिनांक त्याने एक महिन्याच्या आत तलाठ्यामार्फत शासनास कळविले पाहिजे जेर तों असे करण्यास चुकेल तर महाराष्ट्र जमीन मालकी अधिनियम १९६९ मधील नियम ६ अन्वये अशा जमिनीच्या वापरात बदल व बिगरशेतकी आकारणी नियम १९६९ मधील नियम ६ अन्वये अशा जमिनीच्या वापरात बदल करण्यात आला तर त्या प्रसंगी पात्र ठरेल.



स	ह	प
व. क्र. ७५५	२०१४	
७५५		८५

३५. अशा जमिनीचा त्या प्रयोजनार्थ वापर करण्यास अनुज्ञाग्राही परवानगी प्रयोजनार्थ वापर करण्यास प्रारंभ करण्याच्या दिनाकापासून सत्तर दिवसांच्या आत तलाठ्यामार्फत शासनास कळविले पाहिजे जेर दर चौ.मी. मागे रु.०.१० पैसे या दराने बिगर शेतकी आकारणीच्या दिनांकापासून सत्तर दिवसांच्या आत तलाठ्यामार्फत शासनास कळविले पाहिजे जेर तारखेच्या पूर्वलक्षी प्रभावाने अथवा त्यानंतर अंमलात येणे विषयी असा अनुज्ञाग्राही बांधकामाचे अर्थकारणीतून अशा जमिनीच्या वापरात बदल करणाऱ्या व्यक्तीने बिगरशेतकी आकारणीच्या दिनांकापासून सत्तर दिवसांच्या आत तलाठ्यामार्फत शासनास कळविले पाहिजे जेर बांधनकारक राहिल, अशा जमिनीच्या वापरात कोणत्याही प्रकारचा बदल करण्यात आला तर त्या प्रसंगी निराळ्या दराने बिगर शेतकी आकारणीच्या हमीची मुदत अगून समाप्त व्हावयाची आहे ही गोष्ट विचारात घेण्यात येणार नाही.



४१. 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 अप्पर जिल्हाधिकारी, ठाणे हे निर्दिष्ट करतील असा दंड आणि आकारणी भरल्यानंतर उक्त जमीन किंवा भूखंड अर्जदाराच्या ताब्यात राहू देण्याचा अधिकार असेल.

४२. सदर जमिनीच्या रेखांकन परवानगीनुसार बिगरशेतकी वापरास प्रारंभ केल्याच्या दिनांकापासून दोन वर्षांच्या कालावधीत अनुज्ञाग्राहीने अशा जमिनीवर या कार्यालयाकडून अकृषिक बांधकाम परवानगी घेऊनच आवश्यक ती इमारत बांधली पाहिजे. अन्यथा सदरहू आदेश रद्द समजण्यात येईल व अनुज्ञाग्राही यांना अकृषिक परवानगीसाठी नव्याने अर्ज सादर करावा लागेल.

४३. दिलेली ही परवानगी मुंबई कूलवहिवाट व शेती जमीन अधिनियम, १९४८, महाराष्ट्र ग्रामपंचायत अधिनियम, १९५८ इ. सारख्या त्या वेळी अंमलात असलेल्या इतर कोणत्याही कायद्याचे कोणतेही उपबंध प्रकरणाच्या अन्य संबंधित बाबींच्या बाबतीत लागू होतील, त्या उपबंधांच्या अधीन असेल.

४४. प्रश्नांमधील जमिनीचे कामी भविष्यात जमीन मालकीबाबत वाद निर्माण झाल्यास व अन्य कोणी त्याबाबत हक्क सिध्द केल्यास, सदरची अकृषिक परवानगी एकतर्फी रद्द होणेस पात्र राहिल.

४५. अनुज्ञाग्राही यांनी बिगरशेतकी आकारणीच्या पाचपट रक्कम रु. ११ लाख ४० हजार २००/- रुपये अकरा हजार सातशे सत्ताविस मात्र) रूपांतरीत कर (कन्व्हर्शन टॅक्स) व ४० हजार २००/- रुपये (४० हजार २००/- रुपये) तसेच स्टेट बँक शाखा, ठाणे यांचेकडील चलन क्र. १०००/१३ अन्वये असा एकूण रक्कम रुपये चौदा लाख ४० हजार २००/- रुपये जमा केली आहे.

४६. सदर जागेची अति तातडीचे मोजणी फि रक्कम रुपये ४,५००/- (चार हजार ५००/- रुपये) रजिस्टर चलन क्रमांक २१६/१३ तसेच स्टेट बँक शाखा, ठाणे येथील ०००८७० दि. २६/०४/२०१३ अन्वये शासन जमा केली आहे.

४८. महाराष्ट्र चेंबर्स ऑफ हाऊसिंग विरुद्ध महाराष्ट्र शासन या भा. उच्च न्यायालयातील रिट याचिका क्र. ६७०२/२०११ मधील भा. न्यायालयाचे अंतरिम स्थगितीबाबत शासनाचे महसूल व घन विभागाचे पत्र क्र. गी.ख.मि-१०/२०११/प्र.क्र.३१८/ख दि. १७/११/२०११ मधील सूचनांनुसार मा. न्यायालयाचे अंतिम आदेशास अधीन राहून सदर परवानगी देण्यात आली असून भा. उच्च न्यायालय/शासन याबाबतीत जे निर्णय/आदेश देतील ते अर्जदार यांचेवर बांधनकारक राहिल.

४९. वरील अटी व शर्तीमध्ये काहीही अंतर्भूत असले तरीही या परवानगीच्या तरतुदी विरुद्ध जोडून कोणतीही इमारत किंवा बांधकाम उभे करण्यात आले असेल किंवा तरतुदी विरुद्ध या इमारतीच्या किंवा बांधकामाचा वापर करण्यात आला असेल तर विनिर्दिष्ट मुदतीच्या आत अशा रितीने

