

क्र.महाराष्ट्र/संविधान/सहापरी/एसआर-१२३/१२

जिल्हाधिकारी कार्यालय, शहापूर

दिनांक ०३/०५/२०१२

ज.बा.क्र.वि.पा.बा.नि.क्र.४१/१० दि.१६/१०/१०

ज.बा. कायि/ एसआर-६७/१०

ज.बा.क्र.वि.पा.बा.नि.क्र.४१/१० दि.१६/१०/१०

ज.बा.क्र.वि.पा.बा.नि.क्र.४१/१० दि.१६/१०/१०

ज.बा.क्र.वि.पा.बा.नि.क्र.४१/१० दि.१६/१०/१०

ज.बा.क्र.वि.पा.बा.नि.क्र.४१/१० दि.१६/१०/१०

ज.बा.क्र.वि.पा.बा.नि.क्र.४१/१० दि.१६/१०/१०

ज.बा.क्र.वि.पा.बा.नि.क्र.४१/१० दि.१६/१०/१०

ज.बा.क्र.वि.पा.बा.नि.क्र.४१/१० दि.१६/१०/१०

ज.बा.क्र.वि.पा.बा.नि.क्र.४१/१० दि.१६/१०/१०

ज.बा.क्र.वि.पा.बा.नि.क्र.४१/१० दि.१६/१०/१०

ज.बा.क्र.वि.पा.बा.नि.क्र.४१/१० दि.१६/१०/१०

ज.बा.क्र.वि.पा.बा.नि.क्र.४१/१० दि.१६/१०/१०

ज.बा.क्र.वि.पा.बा.नि.क्र.४१/१० दि.१६/१०/१०

ज.बा.क्र.वि.पा.बा.नि.क्र.४१/१० दि.१६/१०/१०

ज.बा.क्र.वि.पा.बा.नि.क्र.४१/१० दि.१६/१०/१०

ज.बा.क्र.वि.पा.बा.नि.क्र.४१/१० दि.१६/१०/१०

ज.बा.क्र.वि.पा.बा.नि.क्र.४१/१० दि.१६/१०/१०

ज.बा.क्र.वि.पा.बा.नि.क्र.४१/१० दि.१६/१०/१०

ज.बा.क्र.वि.पा.बा.नि.क्र.४१/१० दि.१६/१०/१०

ज.बा.क्र.वि.पा.बा.नि.क्र.४१/१० दि.१६/१०/१०

ज.बा.क्र.वि.पा.बा.नि.क्र.४१/१० दि.१६/१०/१०

ज.बा.क्र.वि.पा.बा.नि.क्र.४१/१० दि.१६/१०/१०

ज.बा.क्र.वि.पा.बा.नि.क्र.४१/१० दि.१६/१०/१०

ज.बा.क्र.वि.पा.बा.नि.क्र.४१/१० दि.१६/१०/१०

ज.बा.क्र.वि.पा.बा.नि.क्र.४१/१० दि.१६/१०/१०

ज.बा.क्र.वि.पा.बा.नि.क्र.४१/१० दि.१६/१०/१०

ज.बा.क्र.वि.पा.बा.नि.क्र.४१/१० दि.१६/१०/१०

ज.बा.क्र.वि.पा.बा.नि.क्र.४१/१० दि.१६/१०/१०

ज.बा.क्र.वि.पा.बा.नि.क्र.४१/१० दि.१६/१०/१०

ज.बा.क्र.वि.पा.बा.नि.क्र.४१/१० दि.१६/१०/१०

ज.बा.क्र.वि.पा.बा.नि.क्र.४१/१० दि.१६/१०/१०

ज.बा.क्र.वि.पा.बा.नि.क्र.४१/१० दि.१६/१०/१०

ज.बा.क्र.वि.पा.बा.नि.क्र.४१/१० दि.१६/१०/१०

ज.बा.क्र.वि.पा.बा.नि.क्र.४१/१० दि.१६/१०/१०

ज.बा.क्र.वि.पा.बा.नि.क्र.४१/१० दि.१६/१०/१०

ज.बा.क्र.वि.पा.बा.नि.क्र.४१/१० दि.१६/१०/१०

ज.बा.क्र.वि.पा.बा.नि.क्र.४१/१० दि.१६/१०/१०

ज.बा.क्र.वि.पा.बा.नि.क्र.४१/१० दि.१६/१०/१०

ज.बा.क्र.वि.पा.बा.नि.क्र.४१/१० दि.१६/१०/१०

ज.बा.क्र.वि.पा.बा.नि.क्र.४१/१० दि.१६/१०/१०

ज.बा.क्र.वि.पा.बा.नि.क्र.४१/१० दि.१६/१०/१०

ज.बा.क्र.वि.पा.बा.नि.क्र.४१/१० दि.१६/१०/१०

ज.बा.क्र.वि.पा.बा.नि.क्र.४१/१० दि.१६/१०/१०

ज.बा.क्र.वि.पा.बा.नि.क्र.४१/१० दि.१६/१०/१०

ज.बा.क्र.वि.पा.बा.नि.क्र.४१/१० दि.१६/१०/१०

ज.बा.क्र.वि.पा.बा.नि.क्र.४१/१० दि.१६/१०/१०

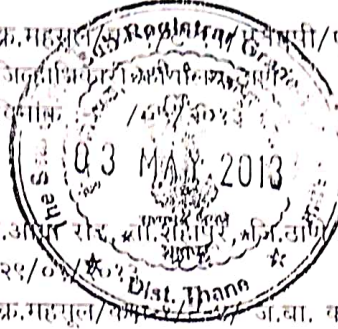
ज.बा.क्र.वि.पा.बा.नि.क्र.४१/१० दि.१६/१०/१०

ज.बा.क्र.वि.पा.बा.नि.क्र.४१/१० दि.१६/१०/१०

ज.बा.क्र.वि.पा.बा.नि.क्र.४१/१० दि.१६/१०/१०

ज.बा.क्र.वि.पा.बा.नि.क्र.४१/१० दि.१६/१०/१०

स	ह	प
७५५	१०१४	
२०	८५	



वाचले :-

१. श्रीमती स्वरूपा किशोर फलटणकर, सा.अ.प. शहापूर, ता.शहापूर, जि.ठाणे यांनी दि. २४/०५/२०१२ व दि. २९/०५/२०१२
२. ताहसिलदार शहापूर यांचेकडील क्र.जा.क्र.महसूल/१४६५/१० दि.१९/११/२०१०
३. सहाय्यक संचालक, नगररचना, ठाणे यांचेकडील जा.क्र.विशेष/रेखांकन/बांण/ मी. शहापूर/ ता.शहापूर/सांठाणे/१४६५ दि. २१/०६/२०१२
४. महसूल व वन विभाग यांचेकडील शरान परिपत्रक क्र.संकीर्ण०२/२०११/प्र.क्र.१३/ई-१ दि.२९/०३/२०१२
५. उपजिल्हाधिकारी (भूसंपादन) लघूपाटबंधारे, पाचवा माळा, ठाणे यांचेकडील पत्र क्र.भूसंपादन/ एसआर/टे-३/२०१०/वशी-२८५/जा.क्र.९२३ दि.०३/११/२०१०.
६. उपजिल्हाधिकारी (भूसंपादन) लघूपाटबंधारे,तिसरा माळा,ठाणे यांचेकडील पत्र क्र.भूसं/ल.पा./टे-१/एस.आर.क्र.५०८७ दि.२६/१०/२०१०
७. भूमी संपादन विशेष अधिकारी, विशेष घटक, ठाणे यांचेकडील क्र. भूसंविअ/नाहदा/१६०६ दि.१८/१०/२०१०.
८. उपजिल्हाधिकारी (भूसंपादन) गेट्रो सेंटर ३, ठाणे यांचेकडील क्र. भूसं/गे.सं.३/एस.आर.-६३७ दि.११/१०/२०१०
९. उपजिल्हाधिकारी (भूसंपादन) उल्हासखोरे प्रकल्प, ठाणे यांचेकडील क्र.भूसंपादन/टे.नं.१/सी-७०८५० दि.३०/१०/२०१०
१०. उपविभागीय अधिकारी,भिवंडी विभाग भिवंडी यांचेकडील क्र.बीडी/महसूल/टे-३/भूसं/कावि-११८५४/१२ दि. ३१/०८/२०१२.
११. मंडळ अधिकारी,शहापूर, ता.शहापूर यांचेकडील जा.बा.क्र.वि.पा.बा.नि.क्र.४१/१० दि.१६/१०/१० दि.२२/०५/२०१२
१२. ग्रामपंचायत शहापूर, ता.शहापूर,जि.ठाणे यांचेकडील जा.क्र.१११२ दि.२२/०६/२०१०
१३. उप कार्यकारी अभियंता,भातसा कालवा विभाग क्र.१,शहापूर,ता.शहापूर,जि.ठाणे यांनी त्यांचेकडील पत्र जा.क्र. भाकावि.१/प्रशा-२/लादा/८५४/१० दि.१५/०२/२०१०
१४. उपवन संरक्षक,शहापूर वन विभाग शहापूर यांनी त्यांचेकडील पत्र जा.क्र. व२८/वृक्ष/कक्ष-७/४५१०/२०१२.१३ दि.११/०१/२०१३
१५. दैनिक "महाराष्ट्र जनमुद्रा" प्रसिध्दी पत्रक (जाहिरनामा) दि.१२/१०/२०१०.
१६. टिपणी मंजूर दि. २६/०४/२०१३

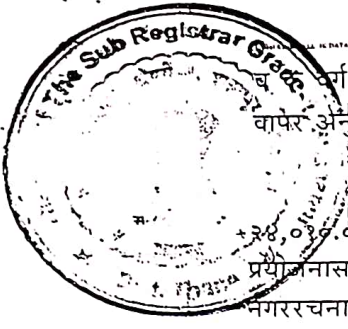
आदेश :-

अर्जदार उपोद्घातातील अ.क्र. १ यांनी ठाणे जिल्ह्यातील शहापूर तालुक्यातील मौजे 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 रहिवास व वाणिज्य या प्रयोजनाकरीता रेखांकनास बांधकाम परवानगी मिळणेबाबत विनंती अर्ज सादर करण्यात आलेला आहे.

आणि ज्या अर्थी प्रस्तावित जमिनीचे मालकी हक्काबाबत दिनांक १२/१०/२०१० रोजीचे "महाराष्ट्र जनमुद्रा" या वृत्तपत्रात जाहिरनामा प्रसिध्द करण्यात आलेला होता. सदर जाहिरनाम्याचे बाबतीत कोणाचीही तक्रार/हरकत या कार्यालयांत मुदतीत प्राप्त झालेली नाही.

ज्या अर्थी, प्रस्तुत जमिनीबाबत आदिवासी हस्तांतरण कायदा / ना.ज.क.धा. कायद्याचे तरतूदीचा भंग झालेला नाही. सदरची जमीन जमिनमालक यांनी कायदेशिररित्या खरेदीने धारण केलेली आहे, असे ताहसिलदार शहापूर यांचे उपोद्घातातील अ.क्र.२ च्या अहवालाने कळविले आहे.

आणि ज्या अर्थी, मौजे शहापूर, ता.शहापूर, जि. ठाणे येथील स.नं.ग.नं. ३६ व १०९/१ मधील एकूण क्षेत्र २४,०१०.०० चौ.मी. ही जागा मंजूर मुंबई महानगर प्रादेशिक योजनेमध्ये समाविष्ट नसून अद्याप तेथे प्रादेशिक/विकास योजनेचा कोणताही प्रस्ताव मंजूर नाही. त्यामुळे त्या ठिकाणी ब



नगरपरिषदांसाठीच्या मंजूर प्रमाणित विकास नियंत्रण नियमावलीनुसार सद्यस्थितीत विकास वापर अनुज्ञापत्र ह व  
द. क्र. ७५५ २०१४  
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/बांप/मौ.शहापूर/ता.शहापूर/ससंठाणे/१४६५ दि. २१/०६/२०१२ अन्वये शिफारस केली आहे.

ज्या अर्थी, महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम, १९६६ चे कलम ४४ अन्वये जिल्हाधिकारी, ठाणे यांचेकडे निहित करण्यात आलेले अधिकार उपोद्घातातील अ.क्र.४ वरील शासन परिपत्रकानुसार अप्पर जिल्हाधिकारी यांचेकडे निहित करण्यात आले आहेत.

त्या अर्थी, मी अप्पर जिल्हाधिकारी, ठाणे मला प्रदान करण्यात आलेल्या अधिकाराचा वापर करून याद्वारे मौजे 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 चे कब्जेदार सदरी दाखल असलेल्या श्रीमती स्वरूपा किशोर फलटणकर यांना सहाय्यक संचालक, नगररचना, ठाणे यांचेकडील मंजूर नकाशांनुसार 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 व त्या खाली केलेले नियम यांना अधिन ठेवून देण्यात आलेली आहे.
- प्रश्नांदिन जागेची मोजणी ३ महिन्यांचे आत करून घेणे अर्जदार यांचेवर बंधनकारक राहिल
- जागेवर खुले क्षेत्र न रस्ते यांचे क्षेत्र दर्शविणारा फलक लावणे अर्जदार यांचे बंधनकारक राहिल.
- 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 नकाशे या कार्यालयाकडे व सहा.संचालक, नगररचना, ठाणे यांचे कार्यालयाकडे सादर करणे आवश्यक आहे. तसेच प्रत्यक्ष मोजणीचे वेळी भूखंडाचे क्षेत्रांमध्ये तफावत आढळल्यास या प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र जास्त होत असल्यास त्याप्रमाणात बांधकाम क्षेत्र कमी करून सुधारित मंजूरी घेणे आवश्यक राहिल.
- प्रस्तावित रेखांकनाचा व त्यामधील बांधकामाचा वापर नकाशात दर्शविल्याप्रमाणे रहिवास व वाणिज्य वापरासाठीच करण्यात यावा.
- विषयांकित जागेचा प्रत्यक्ष वापर सुरु करणेपूर्वी रेखांकनातील रस्ते, त्यांच्या गटारासह वाहतुकीस योग्य होतील असे पक्क्या स्वरूपात बांधण्यात यावेत व त्यांची रुंदी मंजूर रेखांकनाप्रमाणे ठेवण्यात यावी.
- नियोजित बांधकाम सुरु करणेपूर्वी उपअधिक्षक, भूमी अभिलेख, शहापूर यांचेकडून विषयाधीन भूखंडाचे सिमांकन करून घेऊन त्याप्रमाणे स्थळदर्शक नकाशावर दाखविल्याप्रमाणे नियोजित बांधकामापासून पुढील, मागील व बाजूची अंतरे प्रत्यक्षात जागेवर किमान असल्याची खात्री महसूल विभागास करून देणे अर्जदारावर बंधनकारक राहिल.



८. रेखांकनातील खुली जागा ही प्रत्यक्षात जागेवर एकूण क्षेत्राच्या १/१० इतक्या क्षेत्राची किमान असली पाहिजे. सदर क्षेत्र जागेवर कायम खुले ठेवण्यात यावे. तसेच ती स्थानिक प्राधिकरणाकडे विनामूल्य हस्तांतरित करण्यात यावी. तीचा उपयोग वाग, क्रिडागण अशा न्यरुपात करण्यात यावा.

९. नियोजित इमारतीच्या वापरासाठी आवश्यक असणाऱ्या भूखंडावर नसेच सांडपाण्याची व मैला निर्मूलनाची व्यवस्था उपलब्ध नसल्यास इमारतीच्या वापरापूर्वी अर्जदाराचे नसेच आवश्यक आहे.

१०. रेखांकनातील रस्ते जर शेजारील रस्त्यांना लागून असतील तर अशा रस्त्यांना जोडण्यासाठी व वापरणाऱ्यांसाठी पर्याप्त रस्त्यांचा खर्च लागेल.

११. विषयाधिन अभिन्यासातील अंतर्गत रस्ते हे विकसित करून ते कायमस्वरुपी संबंधित नियोजन प्राधिकरण/स्थानिक प्राधिकरणास नाममात्र रु.१/- किंमतीस 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 वहिवाट, भोगवटादार, भाडेकरू मालकी हक्क इ. संदर्भात काही तक्रारी असल्यास त्याची संपूर्ण जबाबदारी अर्जदार यांचेवर राहिल. तसेच लागतच्या भूखंडधारकांच्या काही तक्रारी असल्यास त्याची सर्वस्वी जबाबदारी अर्जदार यांचेवर बंधनकारक राहिल.

१५. विषयाधिन जागा नदी, नाला, तलाव, विद्युत वाहिनी इत्यादी बाबींना बाधित 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.

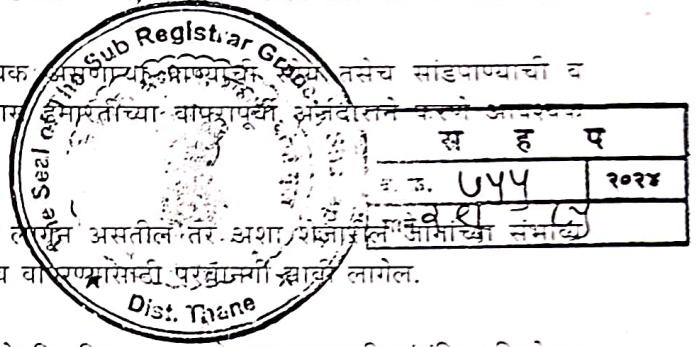
१८. प्रस्तावसोबत कागदपत्रांच्या विधीग्राह्यतेबाबत जागामालक/विकास अधिकारपत्रधारक वास्तुविशारद/सल्लागार अभियंता इत्यादी जबाबदार राहतील.

१९. नियोजित बांधकामापासून पुढील, मागील व बाजूची अंतरे प्रत्यक्ष जागेवर मंजूरीप्रमाणे ठेवण्यात यावी.

२०. स्टिल्टची उंची कमात २.२० मी. ठेवण्यात यावी. स्टिल्टचा वापर केवळ पार्किंगसाठी 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 मंजूरीपेक्षा वेगळे बदल करावयाचे असल्यास किंवा वापर बदलावयाचा असल्यास पूर्व परवानगी घेणे आवश्यक आहे.





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

२४. विषयाधिन इमारतीचे बांधकाम करताना आय.एस.आय. १३९२०-१९९३ भूकंपरोधक आर.सी.सी. डिझाईननुसार बांधकाम घटकाने नियोजन अर्हताप्राप्त नांदणीकृत स्ट्रक्चरल इंजिनियर यांचेकडून नियोजन घेणे आवश्यक असून त्यांचे देखरेखीखाली नियोजित इमारतीचे बांधकाम पूर्ण 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 नुतनीकरण मुदत संपणेआधी करणे आवश्यक राहिल. परंतु, वाढवलेल्या कालावधीमध्ये जोत्यापर्यंतचे बांधकाम पूर्ण झाले नसेल तर किंवा सद्यस्थितीत जेथे जोते नसेल तेथे तळघराचे किंवा पायथीचे (स्टिक्ट) वरच्या स्तरापर्यंतचे बांधकाम पूर्ण केले नसेल तर अर्जदाराला विकासाच्या परवानगीसाठी नव्याने अर्ज करणे आवश्यक राहिल. तसेच नवीन परवानगी घेताना त्यावेळी 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 इरकत दाखला प्राप्त करून घेणे अर्जदार यांचेवर बंधनकारक राहिल.

२८. विषयाधिन 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 पूर्ण करणे बंधनकारक राहिल. त्याशिवाय नियोजित वापर सु. करता येणार नाही.

२९. सदरहू प्रस्तावास मंजूरी देणेपूर्वी नियोजित बांधकामामुळे/विकसनामुळे/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.

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

३३. अनुज्ञाग्राही व्यक्तीने (ग्रॅंटीने) अशा जमीनीचा वापर व त्यावरील इमारतीच्या आणि किंवा अन्य बांधकामाचा उपयोग उक्त जमिनीचा ज्या प्रयोजनार्थ उपयोग करण्यास परवानगी देण्यात आली असेल त्या प्रयोजनार्थ देवळ 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.

३४. अनुज्ञाग्राही व्यक्तीने अशा जमिनीचे बिगरशेतकी प्रयोजनार्थ वापर करण्यास ज्या दिनांकापासून सुरुवात केली असेल किंवा ज्या दिनांकास त्याने अशा जमिनीच्या वापरात बदल केला असेल तर तो दिनांक त्याने एक महिन्याच्या आत तलाठी कार्यालयात अर्जदारास कळविले पाहिजे जर तो असे करण्यास चुकेल तर महाराष्ट्र जमिनी महसूल जांमिनीच्या वापरात बदल व बिगरशेतकी आकारणी नियम १९६९ मधील नियम ६ अन्वये त्यांचेवर कार्यवाही करण्यास असा अनुज्ञाग्राही पात्र ठरेल.



क्र.	५५५	१०१४
पाने	३९	८५

३५. अशा जमिनीचा त्या प्रयोजनार्थ वापर करण्यास अनुज्ञाग्राही परवानगी देण्यात आला असेल त्या प्रयोजनार्थ वापर करण्यास प्रारंभ करण्याच्या दिनांकापासून सदर अनुज्ञाग्राहीने त्या जमिनीच्या संबंधात दर चौ.मी. मागे रु.०.१० पैसे या दराने बिगर शेतकी प्रयोजनात वापर दिला पाहिजे किंवा परवानगीच्या तारखेच्या पूर्वलक्षी प्रभावाने अथवा त्यानंतर अंभलात येणारे विनशेती दराने विनशेती आकार देणे बंधनकारक राहिल. अशा जमिनीच्या वापरात कोणत्याही प्रकारचा बदल करण्यात आला तर त्या प्रसंगी निराळ्या दराने बिगर शेतकी आकारणीच्या हमीची मुदत अजून समाप्त व्हावयाची आहे ही गोष्ट विचारात घेण्यात येणार नाही.

४१. या आदेशात आणि सनर्दामध्ये 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 कुळवहिवाट 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. प्रश्नांविषयी जमिनीचे कामी भविष्यात जमीन मालकीबाबत वाद निर्माण झाल्यास व अन्य कोणी त्याबाबत हक्क सिध्द केल्यास, सदरची अकृषिक परवानगी एकतर्फी रद्द होणेस पात्र राहिल.

४६. अनुज्ञाग्राही यांनी बिगरशेतकी आकारणीच्या पाचपट रक्कम रु ११,७२७/- (अक्षरी रक्कम रुपये अकरा हजार सातशे सत्ताविस मात्र) रूपांतरीत कर (कन्व्हर्शन टॅक्स) रजिस्टर चलन क्र. ३४२/१३ तसेच स्टेट बँक शाखा, ठाणे यांचेकडील चलन क्र. १०००/१३ दि. २६/०४/२०१३ अन्वये सरकार जमा केली आहे.

४७. सदर जागेची अति तातडीचे मोजणी फि रक्कम रुपये ४,५००/- (अक्षरी रक्कम रुपये चार हजार पाचशे मात्र) रजिस्टर चलन क्रमांक २९६/१३ तसेच स्टेट बँक शाखा, ठाणे यांचेकडील क्र. ०००८७० दि. २६/०४/२०१३ अन्वये शासन जमा केली आहे.

४८. महाराष्ट्र चेंबर्स ऑफ हार्ऊसिंग विरुध्द महाराष्ट्र शासन या मा. उच्च न्यायालयातील रिट याचिका क्र. ६७०२/२०११ मधील मा. न्यायालयाचे अंतरिम स्थगितीबाबत शासनाचे महसूल व वन विभागाचे पत्र क्र. गौखनि-१०/२०११/प्र.क्र. ६१८/ख दि. १७/११/२०११ मधील सूचनांनुसार मा. न्यायालयाचे अंतिम आदेशास अधीन राहून सदर परवानगी देण्यात आली असून मा. उच्च न्यायालय/शासन याबाबतीत जे निर्णय/आदेश देतील ते अर्जदार यांचेवर बंधनकारक राहिल.

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



द. क्र. 1144	१०१४
पाने 32	७

जा. क्र. विशेष/रेखांकन/बांध/मौ. शहापूर/ता. शहापूर/समूह निवास  
प्रति,  
मा. जिल्हाधिकारी,  
ठाणे.

**विषय :-** मौजे शहापूर, ता. शहापूर येथील स.क्र. ३६, १०९/१, एकूण क्षेत्र २४,०१०.०० चौ.मी. या जागेपेकी अस्तित्वातील ग्रामीण मार्ग व त्याचे रुंदीकरणाने बाधित होणारे २२९०.०० चौ. मी. क्षेत्र वगळून उर्वरित अबाधित क्षेत्र २१,७२०.०० चौ.मी. या जागेवर समुह निवास पद्धतीने रहिवास व वाणिज्य या प्रयोजनासाठीच्या रेखांकनास विनशेती परवानगी व बांधकाम नकाशास मंजूरी मिळणेबाबत.

**संदर्भ :-** १) आपले कार्यालयाचे पत्र क्र. महसूल/क-१/टे-११/एनएपी/एसआर-१२३/२०१२, दिनांक ३१/५/२०१२.  
२) अर्जदारांचे वास्तुविशारद यांचे या कार्यालयास दि.६/६/२०१२ रोजीचे पत्र.

महोदय,

उपरोक्त विषयांकित जमिनीत रहिवास कारणासाठी विनशेती व बांधकाम परवानगी देणेसाठी संदर्भित पत्र क्र. १ अन्वये या कार्यालयाचे अभिप्राय अपेक्षिलेले आहेत.

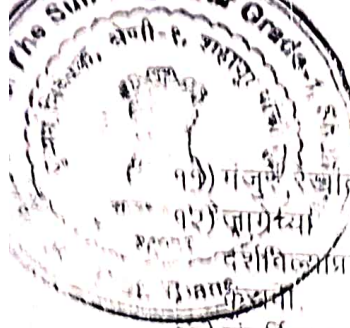
विषयांकित प्रकरणी नगूद केलेली जागा ही मंजूर मुंबई महानगर प्रादेशिक योजनेमध्ये समाविष्ट नसून अद्याप तथे प्रादेशिक/विकास योजनेचा कोणताही प्रस्ताव मंजूर नाही. त्यामुळे त्या ठिकाणी ब व क वर्ग नगरपरिषदांसाठीच्या मंजूर प्रमाणित विकास नियंत्रण नियमावलीनुसार सदयस्थितीत विकास अनुज्ञेय करण्यात येत आहे. सदरहू जागेतून मोजणी नकाशावर दर्शविल्याप्रमाणे सावरोली-शहापूर ग्रामीण मार्ग जात आहे. सबब अर्जदार यांनी अपेक्षिलेला समुह निवास पद्धतीने रहिवास व वाणिज्य वापर विषयांकित जागेवर अनुज्ञेय होईल.

सबब, उपरोक्त मौजे शहापूर, ता. शहापूर येथील स.क्र. ३६, १०९/१, एकूण क्षेत्र २४,०१०.०० चौ.मी. या जागेपेकी अस्तित्वातील ग्रामीण मार्ग व त्याचे रुंदीकरणाने बाधित होणारे २२९०.०० चौ. मी. क्षेत्र वगळून उर्वरित अबाधित क्षेत्र २१,७२०.०० चौ.मी. या जागेवर समुह निवास पद्धतीने रहिवास व वाणिज्य प्रयोजनासाठी विनशेती परवानगी बांधकाम नकाशास मंजूरीची शिफारस खालील अटी व शर्तीना आधिन राहून करण्यात येत आहे.

- कार्यकारी अभियंता, भातसड धरण विभाग १ तसेच संबंधित कालवा विभागाचा त्याचप्रमाणे स्थानिक नदी संदर्भात संबंधित विभागाचा विनशेती परवानगी बाबतचा स्वयंस्पष्ट ना हरकत दाखला घेण्यात यावा.
- मंजूर रेखांकनाप्रमाणे जागेवर भुखंड, रस्ते, खुली जागा इ. ची प्रत्यक्ष जागेवर आखणी करून घेऊन भूमी अभिलेख विभागाकडून मोजणी करून घेणे आवश्यक आहे. आखणी करत असतांना सभोवताल मंजूर अभिन्यांसाठी रस्त्यांशी योग्य रितीने-समन्वय साधणे आवश्यक आहे. त्याप्रमाणे मोजणी नकाशा महसूल विभाग व या कार्यालयाकडे सादर करणे आवश्यक आहे. तसेच प्रत्यक्ष मोजणीच्या वेळ भुखंडाच्या क्षेत्रामध्ये तफावत आढळल्यास वा प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र जास्त होत असल्यास त्याप्रमाणे बांधकाम क्षेत्र कमी करून सुधारित मंजूरी घेणे आवश्यक राहिल.
- प्रस्तावित रेखांकनाचा व त्यामधील बांधकामाचा वापर फक्त रहिवास व वाणिज्य वापरासाठीच करण्यात यावा.
- विषयांकित जागेचा प्रत्यक्ष वापर सुरु करण्यापूर्वी रेखांकनातील रस्ते, त्यांचे गटारासह वाहतुकीस योग्य होतील असे पक्क्या स्वरूपात बांधण्यात यावेत व त्याची रुंदी मंजूर नकाशाप्रमाणे ठेवण्यात यावी.
- नियोजित बांधकाम सुरु करणेपूर्वी उपअधिकांक, भूमि अभिलेख, शहापूर यांचे कडून विषयाधीन भूखंडाचे सिमांकन करून घेऊन त्याप्रमाणे स्थळदर्शक नकाशावर दाखविल्याप्रमाणे नियोजित बांधकामापासून पुढील, भागील व वाजूची अंतरे प्रत्यक्षात जागेवर किमान असल्याची खात्री महसूल विभागास करून देणे अर्जदारावर बंधनकारक राहिल.
- रेखांकनातील खुली जागा ही प्रत्यक्षात जागेवर एकूण क्षेत्राच्या १/१० इतक्या क्षेत्राची किमान असली पाहिजे सदर क्षेत्र जागेवर कायम खुले ठेवण्यात यावे. तसेच ती स्थानिक प्राधिकरणाकडे विनामूल्य हस्तांतरीत करण्यात यावी. तिचा उपयोग वाग/क्रिडांगण अशा स्वरूपात करण्यात यावा.
- नियोजित इमारतीच्या वापरासाठी पाण्याची सोय तसेच सांडपाण्याची व मैला निर्मलनाची व्यवस्था प्रत्यक्ष वापरापूर्वी तशी पर्यायी व्यवस्था उपलब्ध नसल्यास इमारतीच्या वापरापूर्वी अर्जदाराने करणे आवश्यक आहे.

१) रेखांकनातील रस्ते उर शेजारील जागांना लागून असतील तर अशा शेजारील जागांच्या संभाव्य





स ह ष

- १३) पूर्व परवानगीशिवाय कोणताही बदल करण्यात येवू नये.
- १४) हक्काची/कुलमुखत्यारपत्राची तसेच जागेला रेखांकन नकाशावर दर्शविलेल्याप्रमाणे आवश्यक रुंदीचा अधिकृत मार्ग असल्याची खात्री महसूल विभागाने त्याचे स्तरावर करावी.
- १५) संदर्भित जागेचे क्षेत्र, रथान, जाकार, वापर वहिवाट भोगवटादार, भाडेकरू, मालकी हक्कावायत काही तक्रारी असल्यास त्याची संपूर्ण जबाबदारी अर्जदार यांचेवर राहिल. तसेच लगतच्या भूखंडधारकांच्या काही तक्रारी असल्यास त्याची सर्वस्वी जबाबदारी अर्जदारावर राहिल.
- १६) विषयाधिन जागा नदी, नाला, तलाव, विद्युत वाहिनी इत्यादी बायींना बाधित नसल्याची खात्री महसूल विभागाने करावी. जागेवर सांडपाणी अथवा भूपृष्ठीत पाणी वाहून नेणेसाठी जे मार्ग असतील ते अबाधित ठेवावेत.
- १७) विषयाधिन जागेवरील रेखांकनास यापूर्वी मा. जिल्हाधिकारी/सहाय्यक संचालक, नगर रचना, ठाणे शाखा यांनी मंजुरीची शिफारस केली असल्यास त्यानंतर या जागेवरील कोणत्याही सुधारित रेखांकनास महसूल विभागाने सुधारित परवानगी न दिल्याची तसेच अशा प्रकारच्या संभाव्य सुधारित रेखांकनातील सत्तीने सोडावयाच्या खुल्या जागेवर सार्वजनिक सोयी सुविधा इत्यादी प्रकारच्या क्षेत्रावर आता अर्जदार परवानगी अपेक्षित नसल्याची खात्री करणे महसूल विभागावर बंधनकारक राहिल.
- १८) बाल्कनी बंदिरत करता येणार नाही.
- १९) रेखांकनातील नियोजित भूखंडाची/रेखांकनाखालील जागेची पुढील उपविभागणी अर्ध ठरेल.
- २०) महसूल विभागाने संदर्भाधिन प्रस्तावासोबत विषयाधिन जमिनीवायत पुर्य संदर्भ असल्याबाबत कोणतीही कागदपत्रे सादर केलेली नाहीत. सादर जागेवायत पुर्य संदर्भ न्यायालयीन संदर्भ असल्यास त्याची पुर्य पडताळणी महसूल विभागाने करावी.
- २१) प्रस्तावासोबत कागदपत्राच्या आधारे या कार्यालयाने अभिप्राय दिले आहे. उक्त कागदपत्रे विधिग्राह्यतेबाबत जागा मालकत्व/विकास अधिकारपत्र धारक वास्तुविशारद/सल्लागार अनियंता इत्यादी जबाबदार राहिल.
- २२) स्टिप्टची उंची कमाल २.२० मी. ठेवण्यात यावी. स्टिप्टचा वापर केवळ पार्किंगसाठी करण्यात यावा.
- २३) नियोजित बांधकामापासून पुढील, मागील व वाजूची अंतरे प्रत्यक्ष जागेवर मंजुरीप्रमाणे ठेवण्यात यावी.
- २४) रेखांकनामध्ये दर्शविलेल्या सर्व टाईपच्या इमारतीचे बांधकाम व मजले नकाशावर दर्शविलेल्याप्रमाणेच प्रत्यक्ष जागेवर करणे आवश्यक आहे.
- २५) नियोजित बांधकामात मंजुरीपेक्षा वेगळे बदल करावयाचे असल्यास किंवा वापर बदलावयाच्या असल्यास पुर्य परवानगी घेणे आवश्यक आहे.
- २६) वन विभागाचे ना हरकत प्रमाणपत्र घेण्यात यावे.
- २७) विषयांकीत जागा किंवा तिचा भाग भूसंपादन अधिनियम, १९९४ किंवा महाराष्ट्र औद्योगिक विकास अधिनियम, १९६६ या खालील भूसंपादनासाठी अधिसूचित केलेली नाही याबाबतची खात्री महसूल विभागाने तसेच अर्जदार यांनी करणे आवश्यक राहिल.
- २८) विषयाधिन जागेवरील बांधकामाचे मंजूर नकाशाप्रमाणे कार्यान्वयन बांधकाम साहित्याची गुणवत्ता व दर्जा प्रस्तावित इमारतीचे आर.सी.सी. डिझाईन अग्निशमन व्यवस्था इत्यादी बाबत जमिन मालक / विकासकर्ता / वास्तुविशारद / सल्लागार अभियंता / स्ट्रक्चरल अभियंता यांची जबाबदारी राहिल.
- २९) विषयांकित जागेवरील बांधकाम करताना आय.एस.१३९२०-१९९३ भूकंपरोधक आर.सी.सी. डिझाईन नुसार बांधकाम घटकांचे नियोजन अर्हताप्राप्त नोंदणीवृत्त स्ट्रक्चरल इंजिनियर यांचे कडून करून घेणे आवश्यक असून त्यांचे देखरेखीखाली नियोजित इमारतीचे बांधकाम पुर्ण करणे अर्जदार/ विकासक यांचेवर बंधनकारक राहिल.
- ३०) सदरहू प्रस्तावास मंजुरी घेणेपूर्वी नियोजित बांधकामामुळे/विकासनानुळे/भूखंडावर असलेल्या कोणत्याही वहिवाटीचे व हक्काचा भंग होणार नाही याची जबाबदारी अर्जदार/जमिन मालक यांची राहिल.
- ३१) पर्यावरण विभागाच्या धोरणानुसार पर्यावरण अनुज्ञेयता (Environment Clearance) प्राप्त करून घेणे अर्जदार/विकासक यांचेवर बंधनकारक राहिल.
- ३२) महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगर रचना अधिनियम, १९६६ चे कलम ४८ नुसार संक्षम महसूल प्राधिकारी यांनी बांधकाम परवानगी दिलेल्या तारखेपासून एक वर्ष पयंत वेध असेल नंतर पुढील वर्षासाठी अर्जदार यांनी योग्य त्या कारणासहीत नियोजन प्राधिकरणाकडे विनंती अर्ज करून परवानगीचे नुतर्नकरण मदत संपणेआधी करणे आवश्यक राहिल. परंतु वाढवलेल्या कालावधीमध्ये जोत्यापर्यंतचे बांधकाम पुर्ण झाले नसेल तर किंवा सदयःस्थिती जेथे जोते नसेल तेथे तळघराचे किंवा पाददप्टीचे (स्टिप्ट) बरख्या स्तरापर्यंतचे बांधकाम पुर्ण झाले नसेल तर अर्जदाराला विकासाच्या परवानगीसाठी नव्याने अर्ज करणे आवश्यक राहिल. तसेच नवीन परवानगी घेतांना त्यावेळी अस्तित्वात आलेल्या



स ह प

क्र. क्र. 10/03/2005  
दिनांक 10/03/2005

- 32) पेक्षा जास्त तीव्र उतारावर बांधकाम उभारणेबाबत येणार
- 33) शासनाचे नगर विकास विभागाकडील पत्रांत नमूद केलेल्याप्रमाणे प्रस्तावित बांधकाम जोत्यापर्यंत पूर्ण अन्ये सदरहू इमारतीवर खोल वॉटर हिटिंग सिस्टीम बांधणे आवश्यक आहे.
- 34) शासनाचे नगर विकास विभागाकडील पत्रांत नमूद केलेल्याप्रमाणे प्रस्तावित बांधकाम जोत्यापर्यंत पूर्ण अन्ये सदरहू इमारतीवर खोल वॉटर हिटिंग सिस्टीम बांधणे आवश्यक आहे.
- 35) जागेतून जात असलेल्या मुंबई मनमाड गॅस पाईपलाईनबाबत भारत पेट्रोलियम कार्पोरेशन लि. यांचा ना हरकत दाखला प्राप्त करून घेणे व सदर ना हरकत दाखल्यामधील नमूद अटीचे पालन करणे अर्जदारावर बंधनकारक राहिल.
- 36) सदर रेखांकनामध्ये एकूण बांधकामाचे क्षेत्र हे २०००.०० चौ.मी. पेक्षा जास्त असल्याने मा.जिल्हाधिकारी, ठाणे यांचेकडील दि.१५/६/२०११ रोजीच्या पत्रात नमूद केलेल्याप्रमाणे प्रस्तावित बांधकाम जोत्यापर्यंत पूर्ण झाल्यावर जोसे तपाराणीचा दाखला प्राप्त करून घेणे अर्जदार/विकाराक यांचेवर बंधनकारक राहिल. त्याशिवाय जोत्यावरील बांधकाम करता येणार नाही.
- 37) विरूध्दाधिकित रेखांकन/बांधकामासाठी पोहच रस्ता तसेच अंतर्गत रस्ता व इतर सोयी सुविधा जसे जलनिरस्कारण, मलनिरस्कारण व पाणी पुरवठा इ सत्य बाबींचा विकास अर्जदार यांनी स्वखर्चाने पूर्ण करणे बंधनकारक राहिल. त्याशिवाय नियोजित वापर सुरू करता येणार नाही.
- 38) पायाभूत सुविधांची तरतुद अर्जदाराने करणे आवश्यक आहे व ती पुरेशी करण्याबाबत अर्जदाराकडून रु. १००/- चे स्टॅम्पपेपरवर प्रतिज्ञापत्र महसूल विभागाने प्राप्त करून घ्यावे.
- 39) शासन निर्देश क्र. टिपीएस-१८०८/१२५४/प क्र.१२५७/०८/नवि-१३, दि. १०/०२/२०१० अन्ये विहित केलेल्याप्रमाणे छाननी शुल्क रक्कम रु.३४,२००/- (अक्षरी रु.चोतीस हजार दोनशे मात्र) घटन क्र.०११६, दिनांक ६/६/२०१२ अन्ये भारतीय स्टेट बँक, टी.सी.सी. शाखा, ठाणे येथे जमा करण्यात आलेली आहे.

मंजूरीची शिफारस केलेल्या नकाशांच्या ४ प्रति सोबत सादर करित आहे.

आपला,

सहाय्यक संचालक, नगर रचना  
ठाणे.

सहपत्र :- वरीलप्रमाणे.

प्रत :- मा. उपसंचालक, नगर रचना, प्रादेशिक योजना, ठाणे यांना रेखांकन/बांधकाम नकाशांच्या प्रतीसह माहितीसाठी सादर.

P.W.  
Dt.  
११०  
ATE HI