

वाचले :-

१. मे.हेरंब एंटरप्रायझेस तर्फे भागीदार श्री.गणेश मधुकर देशमुख व इतर तसेच श्री.सुभाष सिताराम चौधरी यांचे कु.मु.धा. मे.हेरंब एंटरप्रायझेस तर्फे भागीदार श्री.गणेश मधुकर देशमुख व श्री.प्रकाश बारकु गवळी, रा.विठ्ठल मंदिराच्या बाजुला, वार्ड क्र.३, वांगणी, ता.अंबरनाथ, जि.ठाणे यांचा दि.३१/१२/२०२१ रोजीचा अर्ज
२. तहसीलदार अंबरनाथ यांचेकडील स्थळ पाहणी अहवाल पत्र क्र.महसूल/क-१/टे-३/जमीनबाब-१/कावि-०३/२०२२, दि.३०/०६/२०२२
३. सहायक संचालक, नगर रचना, ठाणे यांचेकडील पत्र जा.क्र.बिशेष/मौ.वांगणी/ता.अंबरनाथ/गट नं.१६१पै व इतर/ससंठाणे/२०१८, दि.०५/०८/२०२२
४. उपविभागीय अधिकारी उल्हासनगर विभाग उल्हासनगर यांचेकडील पत्र क्र.उपवि/भुसंपादन/टे-५/कावि-०६/२०२२, दि.०१/०४/२०२२
५. अर्जदार यांनी सादर केलेले विहित नमून्यातील शपथपत्र व बंधपत्र दि.१४/०२/२०२२
६. अर्जदार यांनी सादर केलेले विहित नमून्यातील क्षतिपुर्ती बंधपत्र दि.१४/०२/२०२२
७. अर्जदार यांनी सादर केलेले महाराष्ट्र शेतजमीन (जमीन धारण कमाल मर्यादा) अधिनियम १९६१ मधील तरतूदीबाबतचे सत्यप्रतिज्ञापत्र दि.१४/०२/२०२२
८. दि.६/०४/२०२२ रोजीचे दैनिक "महाराष्ट्र जनमुद्रा" व दि.६/०४/२०२२ रोजीचे दैनिक "जनतेचे जनमत" या वृत्तपत्रात प्रसिध्द केलेला जाहिरनामा
९. महसूल व वन विभाग यांचेकडील क्र.एनए-२०१७/प्र.क्र.११५/टि-१, दि.१९/०८/२०१७ रोजीचे शासन परिपत्रक

आदेश :-

ज्या अर्थी, उपोद्घातातील अनुक्रमांक १ अन्वये ठाणे जिल्हयातील अंबरनाथ तालुक्यातील मौजे वांगणी येथील गट नं.१६१/-, क्षेत्र ८१७०.०० पैकी ४०००.०० चौ.मी. व गट नं.१६२/-, क्षेत्र १३४०.०० चौ.मी. एकुण क्षेत्र ५३४०.०० चौ.मी. या जमिनीपैकी ४७१४.३८ चौ.मी. क्षेत्राची रहिवास व ६२५.५२ चौ.मी. क्षेत्राची वाणिज्य या प्रयोजनार्थ वापर करण्याची बांधकाम परवानगी मिळणेबाबत अर्ज प्राप्त झालेला आहे.

ज्या अर्थी, या कार्यालयाने दि.६/०४/२०२२ रोजीचे दैनिक "महाराष्ट्र जनमुद्रा" व दि.६/०४/२०२२ रोजीचे दैनिक "जनतेचे जनमत" या वृत्तपत्रात जाहिरात दिलेली होती व त्यावर मुदतीत कोणतीही तक्रार/हरकत या कार्यालयास प्राप्त झालेली नाही.

ज्या अर्थी, उपोद्घातातील अ.क्र.३ यांनी त्यांचेकडील पत्र जा.क्र.बिशेष/मौ.वांगणी/ता.अंबरनाथ/ गट नं.१६१पै व इतर/ससंठाणे/२०१८, दि.०५/०८/२०२२ अन्वये गट नं.१६१/-, क्षेत्र ८१७०.०० पैकी ४०००.०० चौ.मी. व गट नं.१६२/-, क्षेत्र १३४०.०० चौ.मी. एकुण क्षेत्र ५३४०.०० चौ.मी. या जमिनी मंजूर मुंबई महानगर प्राधिकरणाच्या क्षेत्रात स्थित आहेत. सदर क्षेत्रासाठीची प्रादेशिक योजना शासनाने महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगर रचना संहिता १९६६चे कलम १५(१) अनुसार शासन निर्णय क्र.टिपीएस-१२१८/१६६५/प्र.क्र.७९/२०/नवि-१२, दि.२० एप्रिल २०२१ अन्वये मंजूर असून, दि.२० जून २०२१ पासून अंमलात आलेली आहे. सदर मुंबई महानगर

प्रदेशासाठीच्या अंतिम प्रादेशिक योजनेच्या नकाशा क्र.३४ नुसार विषयांकित जागा Layout of Wangaani Township मध्ये समाविष्ट होत आहे. सदर जागा रहिवास विभागात (Residential Zone) मध्ये समाविष्ट होत आहे. जागेच्या पूर्वेस लगत नाला आहे. सदर जागा गावठाण हद्दीपासून ५०० मी. अंतराच्या बाहेर स्थित आहे. सदर जागेचा गट नं.१६१ या जागेच्या उत्तरेस सुमारे ७.५ मी. रुंदीचा पोहोच रस्ता दर्शविलेला असून सदर रस्ता राज्य महामार्ग क्र.७५ ला जाऊन मिळतो. सदर रस्त्यावरून अर्जदारस पोहोच मार्ग उपलब्ध आहे. विषयांकित जागा रहिवास विभागात समाविष्ट होत असल्याने अर्जदार यांनी अपेक्षिलेला वापर अनुज्ञेय होत आहे. अर्जदाराने सादर केलेले बांधकाम नकाशे हे सर्वसाधारणपणे सदर क्षेत्रासाठी लागू असलेल्या मंजूर एकत्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावलीनुसार असल्याने रहिवास व वाणिज्य या प्रयोजनासाठीच्या बांधकाम नकाशास मंजूरीची शिफारस अटी व शर्तीना अधिन राहून सहायक संचालक, नगर रचना, ठाणे यांनी केलेली आहे.

त्या अर्थी, आता महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता १९६६चे कलम ४२ क अन्वये जिल्हाधिकारी ठाणे यांच्याकडे निहित करण्यांत आलेल्या अधिकारांचा वापर करून मी जिल्हाधिकारी ठाणे याद्वारे हेरंब एंटरप्रायझेस तर्फे भागीदार श्री.विद्याधर नंदकुमार पालांडे, श्री.भानुदास यशवंत गायकवाड, श्री.गणेश मधुकर देखमुख, श्री.सोमनाथ मोतीराम पालांडे, श्री.मनिष जयवंत शेलार व श्री.सुभाष सिताराम चौधरी यांना ठाणे जिल्ह्यातील अंबरनाथ तालुक्यातील मौजे वांगणी येथील गट नं.१६१/-, क्षेत्र ८१७०.०० पैकी ४०००.०० चौ.मी. व गट नं.१६२/-, क्षेत्र १३४०.०० चौ.मी. एकुण क्षेत्र ५३४०.०० चौ.मी. या जमिनीपैकी ४७१४.३८ चौ.मी. क्षेत्राची रहिवास व ६२५.५२ चौ.मी. क्षेत्राची वाणिज्य या प्रयोजनार्थ वापर करण्याबाबत पुढील शर्तीवर अनुज्ञा (परमीशन) देण्यात येत असून सहायक संचालक, नगर रचना, ठाणे यांचेकडील मंजूर बांधकाम नकाशानुसार खालीलप्रमाणे क्षेत्रावर बांधकाम अनुज्ञेय नाही.

१.	ऑमिनिटी स्पेस (इफ एप्लीकेबल) रिक्वायर	---	५२७.७३ चौ.मी.
२.	रिक्रीयेशन ओपन स्पेस (इफ एप्लीकेबल) रिक्वायर	---	५२७.७३ चौ.मी.
३.	रिक्रीयेशन ओपन स्पेस (इफ एप्लीकेबल) प्रपोज्ड	---	५२७.८६ चौ.मी.

#### त्या शर्ती अशा :-

- ही परवानगी महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता, १९६६ मधील कलम ४२ क व महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगर रचना अधिनियम १९६६चे कलम १८ मधील तरतुदीनुसार देण्यात आलेली आहे.
- मंजूर बांधकाम नकाशातील हद्दीप्रमाणे प्रत्यक्ष जागेवर आखणी करून घेऊन उपअधीक्षक, भूमि अभिलेख, अंबरनाथ यांचेकडून मोजणी करून घेणे आवश्यक आहे. आखणी करीत असतांना सभोवताली मंजूर अभिन्यांसाठी रस्त्याशी योग्य समन्वये साधणे आवश्यक आहे. तसेच प्रत्यक्ष मोजणीच्या वेळी भुखंडाच्या क्षेत्रामध्ये तफावत आढळल्यास वा प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र जास्त होत असल्यास त्याप्रमाणात बांधकाम क्षेत्र कमी करून सुधारीत मंजुरी घेणे अर्जदार यांचेवर बंधनकारक राहिल.
- प्रकरणातील उपअधीक्षक भूमि अभिलेख अंबरनाथ यांचेकडील मोजणी पत्र क्र.भूमापन/अतितातडी/हद्द कायम/मो.र.नं.५७२१/२०१८, दि.२४/०४/२०१८ ने केलेल्या वहिवाटीचे मोजणी नकाशातील हद्दीत अधिन राहून सदरची शिफारस करणेत येत आहे. नियोजित विकासकामामुळे विषयाधीन जमिनीचे वहिवाटीचे/हद्दीचे अनुषंगाने कोणतेही व्यक्तीगत वा / न्यायालयीन वाद उद्भविल्यास त्याची सर्वस्वी जबाबदारी अर्जदार / वास्तुविशारद यांची राहिल.
- अनुज्ञाग्राही यांनी रेरा अधिनियमातील (Maharashtra Real Estate Regulatory Act-२०१६ व २०१७) तरतुदीचे पालन करणे बंधनकारक राहिल.

५. अर्जदार यांनी सदर जागा PESA अधिनियमांतर्गत समाविष्ट असल्यास ग्रामपंचायत ठरावाद्वारे ना-हरकत दाखला घेणे अर्जदार यांचेवर बंधनकारक राहिल.
६. प्रस्तावित योजनेमध्ये खाली लप्रमाणे बांधकामे प्रस्तावित करण्यात आलेली आहे.

अ. क्र.	जमिनीचे एकूण क्षेत्र (चौ.मी.)	अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्र (चौ.मी.)	प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र			
			इमारत क्र.	प्रयोजन	मजले	क्षेत्र (चौ.मी.)
१	९५००.०० पैकी ५३४०.००	१००६१.१५	Building-A	रहिवास व वाणिज्य	तळ + स्टिल्ट + ७ मजले	२७७३.०३
			Building-B	रहिवास व वाणिज्य	तळ + स्टिल्ट + ७ मजले	२८२१.४८
			Building-C	रहिवास व वाणिज्य	तळ + स्टिल्ट + ७ मजले	२७६४.३४
			Aminity Building	वाणिज्य	तळ + २ मजले	६२५.६२
					एकूण	८९८४.४७
ओपन स्पेसमध्ये प्रस्तावित बांधकामाचा तपशिल						
			Indoor Games Room		तळ मजला	३०.३८
			Prayer Room		तळ मजला	२२.०२
					एकूण	५२.३९

७. प्रस्तावित भूखंडावरील प्रस्तावित इमारतीचा रहिवास / वाणिज्य वापर, इमारतीची उंची व मजले बांधकाम नकाशात दर्शविल्याप्रमाणे ठेवणे आवश्यक आहे.
८. प्रकरणातील बांधकामाच्या Structural Stability बाबत सर्वस्वी जबाबदारी संबंधीत संरचनात्मक अभियंता व जमीन मालक / विकासक यांची राहिल.
९. प्रस्तावित खुली बाल्कनी, टेसेस कोणत्याही परिस्थितीत बंदिस्त करता येणार नाही. तसेच प्रस्तावित छज्जे यांचा प्रतिबंधित करुन वापर करता येणार नाही.
१०. प्रकाश व वायुविजन यासाठी ठेवलेल्या खिडक्यांचे क्षेत्र हे संबंधीत खोलीच्या क्षेत्राच्या १/१० पेक्षा कमी असणार नाही याची जबाबदारी विकासक/मालक/वास्तुशिल्पी यांची राहिल.
११. मंजूर एकत्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावलीमधील तरतूद क्र.३.३.९ नुसार प्रस्तावित प्रवेश मार्ग, अंतर्गत रस्ते व पायथे किमान ४५ टन वजनाचे फायर इंजिनचा भार पेलू शकेल याप्रमाणे डिझाईन करुन विकासित करणे व कायम खुले वापराखाली ठेवणे अनुज्ञाग्राही यांचेवर बंधनकारक राहिल.
१२. इमारतीचे नळ फिटिंगचे काम, सांडपाणी/पावसाचे पाणी यांचे निर्गतीकरणाचे काम कोणत्याही महानगरपालिका किंवा नगरपालिका यांच्याकडे नोंदणीकृत प्लंबरकडून करुन घेणे आवश्यक आहे. सेप्टीक टॅंकचे अंतर १२.० मी राहणे आवश्यक आहे.
१३. प्रकरणी तळमजल्यावरील सोसायटी ऑफिस, ड्रायव्हर रुम, स्वच्छता गृहे या सुविधा इमारतीतील सर्वांच्या वापरासाठी असल्याने त्यांची विक्री करता येणार नाही. स्टिल्टचा वापर फक्त वाहनतळासाठी करण्यात यावा. स्टिल्ट दोन बाजुने खुले ठेवणे अर्जदार / मालक यांना बंधनकारक राहिल. प्रस्तावित जमिनीवरील सुविधा भूखंडाचा चटई क्षेत्र निर्देशांक अनुज्ञेय केलेला असल्याने त्याचा वापर नकाशावर दर्शविल्यानुसार खुल्या वाहनतळासाठीच करणे बंधनकारक आहे.

१४. विषयांकित जमिनीवरील सर्व अंतर्गत रस्ते हे पक्क्या स्वरूपाचे डांबरीकरण करणे व रस्त्याशेजारी विद्युत दिव्याचे खांब लावणे आवश्यक आहे. तसेच रस्त्यालगतची गटारे व इतर गटारे पक्क्या स्वरूपाचे (सिमेंट विटांचे) बांधुन पाण्याचा प्रवाह अबाधित होणार नाही याची दक्षता घेणे अर्जदार यांचेवर बंधनकारक राहिल. तसेच जमिनीच्या हद्दीवर सिमेंट विटांचे स्वरूपात संरक्षण भिंत बांधावी व अंतर्गत रस्त्यांस विद्युत दिवे लावणे अर्जदार यांचेवर बंधनकारक राहिल.
१५. सदर जागेचा मालकी हक्क, हद्द, वापर व मार्गसुगमता याबाबतची सर्वस्वी जबाबदारी अर्जदार यांची राहिल.
१६. नियोजित रेखांकनाखालील जागेतील सांडपाणी अथवा भूपृष्ठातील पाणी वाहून नेण्यासाठी जे मार्ग असतील ते अबाधित ठेवावे लागतील त्याचा अथवा इतरांना त्रास होणार नाही. अशारीतीने बंदोबस्त करणे अर्जदारांवर बंधनकारक राहिल.
१७. नियोजित जागेचा प्रत्यक्ष वापर सुरु करण्यापुर्वी रेखांकनातील रस्ते, त्यांचे गटारासह वाहतुकीस योग्य होतील असे पक्क्या स्वरूपात बांधण्यात यावेत व त्याची रुंदी मंजूर नकाशाप्रमाणे ठेवणे अर्जदार यांचेवर बंधनकारक राहिल.
१८. अर्जदार यांनी सादर केलेली माहिती / कागदपत्रे खोटी, बनावट अगर दिशाभूल करणारी आढळल्यास दिलेली बांधकाम परवानगी रद्द समजणेत येईल व होणाऱ्या परीणामास आणि नुकसानाची जबाबदारी अर्जदार, मालक व वास्तुविशारद हे सर्वस्वी जबाबदार राहतील.
१९. नियोजित जागेचे क्षेत्र, स्थान, आकार, वापर वहीवाट, भोगवटदार भाडेकरू, मालकी हक्काबाबत काही तक्रारी असल्यास त्याची संपुर्ण जबाबदारी अर्जदार यांचेवर राहिल. तसेच लगतच्या भुखंडाधारकाच्या काही तक्रारी असल्यास त्याची सर्व जबाबदारी अर्जदार / विकासक यांचेवर राहिल.
२०. प्रस्तावासोबत प्राप्त कागदपत्राच्या आधारे सहा.संचालक नगर रचना, ठाणे या कार्यालयाने मंजूरीची शिफारस केलेली असून उक्त कागदपत्राच्या विधीग्राहयतेबाबत व खरेपणाबाबत जमिन मालक/ कुळमुखत्यारपत्रधारक/वास्तुविशारद/सल्लागार अभियंता इत्यादी जबाबदार राहतील.
२१. बांधकाम नकाशातील रस्ते जर शेजारील जागांना लागून असतील तर अशा शेजारील जागांना संभाव्य रेखांकनातील रस्त्यांना ते जोडण्यासाठी व वापरासाठी परवानगी घेणे अर्जदार यांचेवर बंधनकारक राहिल. विषयाधीन अभिन्यासातील अंतर्गत रस्ते हे विकसित करून ते कायमस्वरूपी संबंधीत नियोजन प्राधिकरण/ स्थानिक प्राधिकरणास नाममात्र रु.१/- किमतीत हस्तांतरीत करणे अर्जदार यांचेवर बंधनकारक राहिल.
२२. नकाशामध्ये दर्शविल्यानुसार खुल्या वाहनतळाचा वापर वाहनतळासाठीच करण्यात यावा.
२३. अशा जमिनीचा त्या प्रयोजनार्थ वापर करण्यास अनुज्ञाग्राहीस परवानगी देण्यांत आली असेल त्या प्रयोजनार्थ वापर करण्यास प्रारंभ करण्याच्या दिनांकापासून सदर अनुज्ञाग्राहीने त्या जमिनीच्या संबंधात दर चौ.मी. मागे ०-१०-० पैसे या दराने बिगर शेतकी आकारणी दिली पाहिजे किंवा परवानगीच्या तारखेच्या पुर्वलक्षी प्रभावाने अथवा त्यानंतर अंमलात येणारे बिनशेती दराने बिनशेती आकार देणे बंधनकारक राहिल. अशा जमिनीच्या 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.
२४. अनुज्ञाग्राही व्यक्तीने सदर जागेची अतितातडी मोजणी फी रक्कम रु.१२,०००/- (अक्षरी रक्कम रुपये बारा हजार मात्र) भारतीय स्टेट बँक शाखा ठाणे चलन क्र.GRN MH00 7431774 202223M, दि.०७/०९/२०२२ अन्वये शासन जमा केली आहे. तरी जमिनीची तीन महामध्ये मोजणी करून घेणे अनुज्ञाग्राही यांचेवर बंधनकारक राहिल.
२५. अनुज्ञाग्राही यांनी बिगरशेतकी आकारणीच्या पाचपट रक्कम रु.३,२९५/- (अक्षरी रक्कम रुपये तीन हजार दोनशे पंच्याणव मात्र) रूपांतरीत कर (कन्व्हर्शन टॅक्स) म्हणून इकडील कार्यालयाचे भारतीय स्टेट बँक शाखा ठाणे चलन क्र.GRN MH00 7431005 202223M, दि.०७/०९/२०२२ अन्वये शासन जमा केली आहे.

२६. अनुज्ञाग्राही यांनी अकृषिक आकारणीच्या रक्कम रु.६५९/- (अक्षरी रक्कम रुपये सहाशे एकोणसाठ मात्र) म्हणून इकडील कार्यालयाचे भारतीय स्टेट बँक शाखा ठाणे चलन क्र.GRN MH00 7431373 202223M, दि.०७/०९/२०२२ अन्वये शासन जमा केली आहे.
२७. सदर विभागाच्या धोरणानुसार आवश्यक असल्यास पर्यावरण विभागाच्या अनुज्ञेयता (Environment Clearance) प्राप्त करून घेणे अर्जदार/जमीन मालक यांच्यावर बंधनकारक राहिल.
२८. नियोजित जागेवर बांधकाम करतांना आय.एस.१३९२०-१९९३ भुकंपरोधक आरआरसी डिझाईन नुसार बांधकाम घटकांचे नियोजन अर्हताप्राप्त नोंदणीकृत स्ट्रक्चरल इंजिनियर यांचेकडून करून घेणे आवश्यक असून त्यांचे देखरेखीखाली नियोजित इमारतीचे बांधकाम पुर्ण करणे अर्जदार / विकासकर्ता यांचेवर बंधनकारक राहिल.
२९. मंजूर एकत्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावलीतील विनियम क्र.२.८ ते २.११ मधील तरतुदीनुसार बांधकाम जोते तपासणी, भोगवटाप्रमाणपत्र व इतर बाबींची कार्यवाही करणे अर्जदार / विकासकावर/ जमीन मालकांवर बंधनकारक राहिल.
३०. मंजूर एकत्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली, २०२० नुसार SOLAR ASSISTED WATER HEATING (SWH) SYSTEM/ROOF TOP PHOTOVOLTAIC (RTPV) SYSTEM बसवणे अनुज्ञाग्राही बंधनकारक राहिल.
३१. मंजूर एकत्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली, २०२० नुसार रेन वॉटर हार्वेस्टिंग सिस्टम कार्यान्वित करणे अनुज्ञाग्राही बंधनकारक राहिल.
३२. मंजूर एकत्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली, २०२० (UDCPR-२०२०) मधील नियम क्र.१३.४.१ नुसार Grey Water Treatment and Recycling Plant बांधून कार्यान्वित करणे तसेच नियमावलीतील इतर तरतुदीचे पालन करणे अनुज्ञाग्राही यांचेवर बंधनकारक राहिल.
३३. अर्जदार यांनी परवानगी व्यतिरिक्त वाढीव बांधकाम केल्यास महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगर रचना अधिनियम, १९६६ कलम ५२ ते ५५ अनुसार संबंधीत विभागाकडून कार्यवाहीस पात्र राहिल.
३४. प्रकरणी प्रस्तावित इमारत २३.२५ मी. उंच म्हणजे १५ ते २४ मी. दरम्यान असल्याने बांधकाम परवानगीनुसार बांधकाम करणेपूर्वी Fire Lift च्या अनुषंगाने शिफारस नकाशास अग्नीशमन विभागाकडून ना-हरकत प्रमाणपत्र प्राप्त घेणे अर्जदार यांचेवर आवश्यक राहिल.
३५. प्रस्तावित बांधकाम नकाशावर दर्शविल्यानुसार रस्ता रुंदीकरण व सेवा रस्त्याचे क्षेत्र विना मोबदला संबंधीत प्राधिकरणास हस्तांतरित करणे जमीनमालक व विकासक यांचेवर बंधनकारक राहिल.
३६. महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगररचना अधिनियम १९६६चे कलम ४८ नुसार बांधकाम परवानगी ही दिलेल्या तारखेपासून एक वर्षापर्यंतत वैध असेल व नंतर पुढील वर्षासाठी अर्जदार यांनी योग्य त्याकारणासाठी नियोजन प्राधिकरणाकडे विनंती अर्ज करून परवानगीचे नुतनीकरण मुदत संपणेआधी करणे अर्जदारावर बंधनकारक राहिल. परंतु वाढवलेल्या कालावधीमध्ये जोत्या पर्यंतचे बांधकाम पुर्ण झाले नसेल तर किंवा सद्यस्थितीत जेथे जोते तेथे अर्जदारांला विकासकाचे परवानगीसाठी नव्याने अर्ज करणे बंधनकारक राहिल. तसेच नविन परवानगी घेतांना त्या वेळी अस्तित्वात आलेल्या नियमांचा व नियोजित विकास आराखड्याच्या अनुषंगाने छानणी करण्यात येईल व ती बाब अर्जदार यांचेवर बंधनकारक राहिल.
३७. नियोजित जागेवरील बांधकामाचे मंजूर नकाशाप्रमाणे कार्यान्वयन बांधकाम साहीत्याची गुणवत्ता व दर्जा प्रस्तावित इमारतीचे आर.आर.सी. डिझाईन अग्निशमन व्यवस्था इ. बाबत जमिनमालक विकासकर्ता /वास्तुविशारद / सल्लागार अभियंता/ स्ट्रक्चरल अभियंता यांची जबाबदारी राहिल.
३८. सदर जागेलगतच्या भुखंडधारकाच्या हद्दीबाबत भविष्यात कोणताही वाद उत्पन्न झाल्यास त्यांचे सर्वस्वी निराकरण अर्जदार यांनी करणे आवश्यक राहिल. काही तक्रारी असल्यास त्यांची सर्वस्वी जबाबदारी अर्जदारावर राहिल.

३९. प्रस्तावित जागेवरील रहिवास व वाणिज्य वापराच्या अनुषंगाने इतर आवश्यक त्या परवानग्या प्राप्त करून घेणे अर्जदार यांचेवर बंधनकारक राहिल.
४०. रेखांकनातील रस्ते व खुली जागा ही प्रत्यक्षात जागेवर एकूण क्षेत्राच्या १० टक्के इतक्या क्षेत्राची किमान असली पाहीजे व ती जागेवर कायम खुली ठेवणे अर्जदार यांचेवर बंधनकारक राहिल. तसेच ती स्थानिक प्राधिकाऱ्याकडे विनामुल्य हस्तांतरित करण्यात यावी. तिचा उपयोग बाग / क्रिडांगण अशा स्वरूपात करणे अर्जदार यांचेवर बंधनकारक राहिल.
४१. जमीन धारक, विकासक, कॉन्स्ट्रक्टर, वास्तुविशारद, स्ट्रक्चर इंजिनियर, साईट सुपरवाइजर यांचे नावे फलकावर (Board) प्रसिध्द करणे अर्जदार यांचेवर बंधनकारक राहिल.
४२. बांधकाम तपशिल दर्शविणारा, जागेचे स.नं./हि.नं., क्षेत्र, प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र दर्शविणारा फलक जागेवर लावणे अर्जदार यांचेवर बंधनकारक राहिल.
४३. प्रस्तावित इमारतीत ओला कचरा व सुका कचरा यांचे वर्गीकरण व त्यांची विल्हेवाट लावणे याबाबत योग्य ती स्वतंत्र उपाययोजना ही इमारत वापर दाखल्यापुर्वी कार्यान्वित करणे अर्जदार / विकासक यांचेवर बंधनकारक राहिल.
४४. प्रकल्पाच्या ठिकाणी काम करणाऱ्या कामगारांच्या पात्र शाळाबाहय मुलांसाठी शिक्षणाची सोय करणे अर्जदार / विकासक यांचेवर बंधनकारक राहिल.
४५. नविन इमारतीच्या आतील बाजूस तसेच इमारतीसमोरील रस्त्याचे सी.सी.टी.व्ही. चित्रीकरण करण्यासाठी बांधकामाच्या ठिकाणी सी.सी.टी.व्ही. यंत्रणा कार्यान्वित करणे अर्जदार/विकासक यांचेवर बंधनकारक राहिल.
४६. विषयांकित रेखांकन / बांधकामासाठी पोहच रस्ता तसेच अंतर्गत रस्ता व इतर सोयी सुविधा जसे जल:निस्सारण व पाणी पुरवठा, वीज पुरवठा इ. सर्व बाबींची विकास अर्जदार यांनी स्वखर्चाने प्रथम पूर्ण करणे अर्जदार यांचेवर बंधनकारक राहिल. त्याशिवाय अर्जदारास बांधकाम सुरु करता येणार नाही.
४७. विषयांकित प्रकरणी महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगर रचना अधिनियम १९६६चे कलम १२४ब मध्ये शासनाने नमुद केल्यानुसार या क्षेत्रासाठी लागू केलेल्या विकास शुल्काप्रमाणे या क्षेत्रासाठी विकास शुल्काची (Development Charges) रक्कम रु.२,८९,०००/- (अक्षरी रक्कम रुपये दोन लाख एकोणनव्वद हजार मात्र) अनुज्ञाप्राही यांनी Collector Thane and Planning Authority या नावाने कॅनरा बँक, शाखा वांगणी अंबरनाथ यांचेकडील Demand Draft नं.८३५६७०, दि.०७/०९/२०२२ नुसार भारतीय स्टेट बँक, शाखा कलेक्टर कॅम्पस येथे दि.०८/०९/२०२२ अन्वये भरणा केलेला आहे.
४८. विषयांकित प्रकरणी शासन निर्णय क्र.बीसीए-२००९/प्र.क्र.१०८/कामगार-७अ, दि.१७/६/२०१० व शासन निर्णय क्र.बीसीए-२००९/प्र.क्र.१०८/कामगार ७अ, दि.२१ जुलै २०११ अन्वये कामगार उपकराची रक्कम रु.२१,४३,०००/- (अक्षरी रक्कम रुपये एकवीस लाख त्रेचाळीस हजार मात्र) यापैकी रक्कम रु.५,३५,७५०/- (अक्षरी रक्कम रुपये पाच लाख पस्तीस हजार सातशे पन्नास मात्र) अनुज्ञाप्राही यांनी Maharashtra Building & other Construction Workers Welfare Board या नावाने कॅनरा बँक, शाखा वांगणी अंबरनाथ यांचेकडील Demand Draft नं.८३५६६९, दि.०७/०९/२०२२ नुसार सेंट्रल बँक ऑफ इंडीया, ठाणे शाखा मधील खाते क्र.३६७११७८५९१ मध्ये दि.०८/०९/२०२२ रोजीन्वये चलन भरणा केलेला आहे. तसेच उर्वरित रक्कम रु.१६,०७,२५०/- (अक्षरी रक्कम रुपये सोळा लाख सात हजार दोनशे पन्नास मात्र) रक्कमेचा भरणा करणेबाबत एक वर्षाची मुदत मिळणेबाबत दि.०७/०९/२०२२ रोजी सत्यप्रतिज्ञापत्र दिल्याने बांधकाम आदेश पारित केल्याच्या दिनांकापासून एक वर्षाच्या आत Maharashtra Building & other Construction Worker's Welfare Board या नावाने Demand Draft सेंट्रल बँक ऑफ इंडीया, बी.के.सी. शाखा, मुंबई मधील खाते क्र.३६७११७८५९१ मध्ये जमा करून चलनाची प्रत या कार्यालयात सादर करणे अर्जदार यांचेवर बंधनकारक राहिल. अन्यथा सदरची परवानगी रद्द समजण्यात येईल.

४९. एकत्रित विकास नियंत्रण नियमावलीतील तरतूदीनुसार बांधकाम जोते तपासणी, भोगवटाप्रमाणपत्र, भागशः भोगवटा प्रमाणपत्र व इतर बाबींची कार्यवाही करणे अर्जदार/विकासक/वास्तुविशारद यांचेवर बंधनकारक राहिल.
५०. विषयांकित जागा किंवा तिचा भाग भुसंपादन अधिनियम १९८४ तसेच भूमि संपादन पुनर्वसन व पुनर्वसाहत अधिनियम २०१३ अनुसार किंवा महाराष्ट्र औद्योगिक अधिनियम १९६६ या खाली भुसंपादनासाठी जात असल्यास त्याची सर्वस्वी जबाबदारी अर्जदार यांची राहिल व त्याअनुषंगाने बांधकाम आदेश आपोआप रद्द समजण्यात येईल.
५१. महाराष्ट्र इमारत व इमारत कामगार कल्याण उपकर नियम २००७ मधील तरतूदी जमिनधारक / विकासक यांचेवर बंधनकारक राहतील.
५२. नियोजित जागेवरून विद्यमान विद्युतवाहीनी जात असल्यास उक्त विद्युत वाहीनीच्या क्षमतेच्या अनुषंगाने आवश्यक ते सामासिक अंतर मंजूर विकास नियंत्रण नियमावलीप्रमाणे प्रत्यक्ष जागेवर सोडणे व त्याअनुषंगाने संबंधीत विभागाचे नाहरकत प्राप्त करणे अर्जदार यांच्यावर बंधनकारक राहिल. तसेच नियोजित जागेतून अथवा जागेलगत जलवाहीनी जात असल्यास संबंधीत विभागाचे नाहरकत प्रमाणपत्र बांधकाम सुरु करणेपुर्वी घेणे अर्जदार यांच्यावर बंधनकारक राहिल.
५३. शासनाचे नगर विकास विभागाकडील परिपत्रक क्र.डिसीआर-१०९४/२८२९/युडी/११, दि.१९/१/१९९५ अन्वये सदरहू इमारतीवर सोलार वॉटर हिटिंग सिस्टम बसवणे आवश्यक राहिल.
५४. शासनाचे नगर विकास विभागाकडील परिपत्रक क्र.टिबीपी-४३२००/२१३३/सिआर-२३०/०१/युडी/११, दि.१०/०३/२००५ अन्वये सदर इमारतीवर सोलर वॉटर हिटिंग सिस्टम जागेवरील इमारतीमध्ये कार्यान्वित करणे आवश्यक राहिल.
५५. अर्जदार यांनी जागेच्या मालकी हक्काबाबत जागेवर येणेजाणेसाठी रस्ता असलेबाबत, सदर जागेबाबत कोणत्याही न्यायालयात दावा प्रलंबित नसलेबाबत इत्यादी बाबत प्रतिज्ञालेख दि.१४/०२/२०२२ रोजी दिलेला आहे. सदर प्रतिज्ञालेखात सर्व अटी व शर्ती अनुज्ञाग्राही वर बंधनकारक राहतील. सदर प्रतिज्ञापत्रातील अटी व शर्ती पैकी एकाही अटीचे उल्लंघन झालेस दिलेली परवानगी रद्द होईल.
५६. प्रस्तावित जमिनीच्या पैकीच्या जमिनीची पोटहिस्सा मोजणी करुन मोजणीच्या अनुषंगाने अभिलेख दुरुस्ती करुन घेणे अनुज्ञाग्राही यांचेवर बंधनकारक राहिल.
५७. या बांधकाम आदेशान्वये जमिनीचे फक्त कृषिक प्रयोजनाकडून बांधकाम आराखडयात दर्शविलेनुसार अकृषिक प्रयोजनाकडे रुपांतर करणेत येत असुन मालकी हक्कामध्ये कोणताही बदल करणेत येत नाही. सदरचे आदेश म्हणजे मालकी हक्काचे प्रमाणपत्र नाही. प्रश्नांकित जमिनीचे मालकी हक्काबाबत भविष्यात काही वाद उद्भवल्यास किंवा न्यायालयात जमिनीचे मालकी हक्काबाबत बदल झाल्यास बांधकाम परवानगी एकतर्फी रद्द होण्यास अर्जदार हे पात्र राहतील.
५८. वरील कोणत्याही अटी व शर्तीचा भंग झाल्यास सदरची बांधकाम परवानगी रद्द होईल.

सही /--

(राजेश ज. नार्वेकर)  
जिल्हाधिकारी ठाणे

प्रत :- मे.हेरंब एंटरप्रायझेस तर्फे भागीदार श्री.गणेश मधुकर देशमुख व इतर तसेच श्री.सुभाष सिताराम चौधरी यांचे कु.मु.धा. मे.हेरंब एंटरप्रायझेस तर्फे भागीदार श्री.गणेश मधुकर देशमुख व श्री.प्रकाश बारकु गवळी, रा.विठ्ठल मंदिराच्या बाजुला, वार्ड क्र.३, वांगणी, ता.अंबरनाथ, जि.ठाणे

प्रत :- तहसीलदार अंबरनाथ यांचेकडे माहितीसाठी व आवश्यक त्या कार्यवाहीसाठी

२/- अनुज्ञाग्राही व्यक्तीने सदर जमिनीचा एक वर्षाचे आंत बिगरशेतकी प्रयोजनार्थ वापर करण्यास सुरुवात केली आहे किंवा कसे या बाबतच्या त्याच्या अहवालावर त्याने लक्ष ठेवले पाहिजे. असा अहवाल मिळाल्यानंतर अनुज्ञाग्राही व्यक्तीकडून त्याने बिगरशेतकी वापरास प्रारंभ केल्याच्या दिनांकापासून बिगरशेतकी आकारणीची रक्कम वसूल करण्याकरिता नोंद घेण्याची पुस्तिका मधील तालुका नमुना नं.२ व गांव नमुना नं.२ यामध्ये आवश्यक ती नोंद घेण्याची तजवीज केली पाहिजे. जमीन ताब्यात असलेल्या व्यक्तीस जमिनीची मोजणी फी दिली असल्यामुळे त्या बाबतीत सदर तहसीलदाराने उपअधिक्षक भूमी अभिलेख अंबरनाथ यांस तसे कळविले पाहिजे आणि त्यासोबत मंजूर नकाशे व संबंधित जमिनीच्या बाबतीत अधिकार अभिलेखाचे उतारे पाठविले पाहिजेत.

प्रत :- उपविभागीय अधिकारी, उल्हासनगर विभाग, उल्हासनगर यांस माहितीसाठी

प्रत :- उप अधिक्षक भूमी अभिलेख अंबरनाथ यांना माहितीसाठी प्रत आगावू पाठविण्यांत येत आहे.

४/-सोबत चलन दि.०७/०९/२०२२ ची प्रत जोडली आहे. प्रकरणी अनुज्ञाग्राही यांनी सदर जागेची अतितातडीची मोजणी फी शासन जमा केली आहे. तरी प्रकरणी विहित कालावधीत नियमानुसार मोजणीची योग्य ती कार्यवाही करावी.

प्रत :- मा.आयुक्त, कोकण विभाग, कोकण भवन, नवी मुंबई यांचेकडे माहितीसाठी सविनय सादर

प्रत :- सहायक संचालक, नगर रचना, ठाणे यांचेकडे माहितीसाठी

प्रत :- तलाठी सजा वांगणी, ता.अंबरनाथ यांचेकडे माहितीसाठी रवाना

प्रत :- कार्यालयीन संचिका



(सजदर चव्हाण)

तहसीलदार (महसूल)  
जिल्हाधिकारी कार्यालय ठाणे