

दावाचे :-

१. मे. रेंयल अर्बन स्पेस एल.एल.पी. तर्फे भागीदार श्री.बिमल मधुकांत शेलारका, रा.घाटकोपर, मुंबई यांचा अर्ज दि.३०/१२/२०१५ व फेरअर्ज दि.११/५/२०१७
२. या कार्यालयाचे क्रमांक/महसुल/क-१/टे-११/एनएपी/कळंभे/एसआर-१२१/१२, दि.१४/८/२०१२ रोजीचे अकृषिक व बांधकाम परवानगीचे आदेश
३. तहसिलदार, शहापूर यांचेकडील स्थळपाहणी व चौकशी अहवाल पत्र क्र./महसुल/टे-४/ज.बा./एसआर-३३/२०१७, दि.२८/४/२०१७
४. सहाय्यक संचालक नगर रचना ठाणे यांचेकडील शिफारस पत्र क्र.जा.क्र.बिशेष/बांप/मौ.कळंभे/ता.शहापूर/ससंठाणे/२०७, दि.८/२/२०१७
५. उपविभागीय अधिकारी भिवंडी विभाग भिवंडी यांचेकडील पत्र क्र.बीडी/महसुल/टे-३/भुसं/कावि-७३१९, दि.१९/५/२०१५
६. ग्रुप ग्रामपंचायत बोरोशेती-कळंभे, ता.शहापूर यांचेकडील दि.३१/३/२०११ रोजीचा ना-हरकत दाखला
७. कार्यकारी अभियंता, भातसा कालवा विभाग क्र.१, शहापूर यांचेकडील पत्र क्र.जा.क्र.भाकावि-१/प्रशा-२/लादा/६६७२/२०११, दि.२३/१२/२०११ रोजीचा नाहरकत दाखला
८. उपवनसंरक्षक शहापूर वनविभाग शहापूर यांचेकडील पत्र क्र.जा.क्र./ब-२८/वृक्ष/कक्ष-७/४४८५/२०११-१२, दि.३/२/२०१२ रोजीचा नाहरकत दाखला
९. दि.१२/५/२०१७ रोजीचे दैनिक “जनमत” या वृत्तपत्रात प्रसिध्द केलेला जाहीरनामा
१०. अर्जदार यांनी सादर केलेले विहीत नमुन्यातील क्षतिपूर्ति बंधपत्र दि.१७/३/२०१७
११. अर्जदार यांनी नागरी जमिन (कमाल धारणा व विनियमन) अधिनियम १९७६ अंतर्गत सदरचे क्षेत्र अतिरिक्त घोषित क्षेत्रापैकी नसलेबाबतचे विहीत नमुन्यात सादर केलेले सत्यप्रतिज्ञापत्र दि.१७/३/२०१७



આદેશ :-

ज्या अर्थी, उपोद्घातातील अ.क्र.१ अन्यथे ठाणे जिल्ह्यातील शहापूर तालुक्यातील मौजे कळंभे येथील गट नं.१८३ (जुना सर्व्हे नं.७७/१) एकूण क्षेत्र १९०००.०० चौ.मी. या जागेवर राहिवस प्रयोजनासाठी सुधारित अकृषिक व बांधकाम परवानगी मिळणेबाबत अर्ज सादर करण्यात आलेला आहे.

ज्या अर्थी, उपोद्घातातील अ.क्र.२ अन्वये ठाणे जिल्ह्यातील शहापूर तालुक्यातील मौजे कळंभे येथील गट नं.१८३ एकूण क्षेत्र १९०००.०० चौ.मी. या जमिनीस अवृषिक व बांधकाम परवानगी देणेत आलेली आहे. व आजरोजी अर्जाद्वारे यांनी प्रस्तावित जमिनीची सुधारित बांधकाम परवानगी मिळणेबाबत दिनांती केलेली आहे.

ज्या अर्थी, दि.१२/५/२०१७ रोजीचे दैनिक “जनमत” या वृत्तपत्रात जाहिशात दिलेली होती. त्यावर मुदतीत कोणीही हरकत/तक्रार उपलब्ध कागदपत्रे पाहता या कार्यालयाकडे प्राप्त झालेली दिसून येत नाही.

ज्या अर्थी, प्रस्तुत जमिनीबाबत आदिवासी हस्तांतरण कायदा/ना.जं.क.धा. कायद्याचे तरतूदीचा भंग झालेला नाही. सदरची जमीन जमिनमालक यांनी कायदेशिररित्या खरेदीने धारण केलेली आहे, असे तहसिलदार शहापुर यांनी उपोद्घातातील अ.क्र.३ च्या अहवालाने कळविले आहे.

ज्या अर्थी, मौजो कळंभे, ता.शहापूर, जि.ठाणे येथील गट नं.१८३ (जुना सर्व्हे नं.७७/१) एकूण क्षेत्र १९०००.०० चौ.मी. ही जागा मंजूर मुंबई महानगर प्रादेशिक योजनेमध्ये समाविष्ट नसून अद्याप तेथे प्रादेशिक/ विकास योजनेचा कोणताही प्रस्ताव मंजूर नाही. त्यामुळे त्या ठिकाणी ब व क

वर्ग नगरपरिषदांसाठीच्या मंजूर प्रमाणित विकास नियंत्रण नियमावलीनुसार सद्यस्थितीत विकास वापर अनुज्ञेय आहे.

ज्या अर्थी, मौजे कळंभे, ता.शहापूर, जि.ठाणे येथील गट नं.१८३ (जुना सर्व्हे नं.७७/१) एकूण क्षेत्र १९०००.०० चौ.मी. या जमिनीवर रहिवास प्रयोजनासाठी सुधारित बांधकाम आराखडे मंजूर करून सुधारित अकृषिक व बांधकाम परवानगी नकाशास मंजूरीची शिफारस सहाय्यक संचालक नगर रचना ठाणे यांनी उपोद्घातातील अ.क्र.४ अन्वये केली आहे.

त्या अर्थी, आता महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६ चे कलम ४४ अन्वये जिल्हाधिकारी ठाणे यांच्याकडे निहित करण्यांत आलेल्या अधिकारांचा वापर करून उक्त जिल्हाधिकारी ठाणे याद्वारे मे.रॉयल अर्बन स्पेस एल.एल.पी. तर्फे भागीदार श्री.बिमल मधुकांत शेलारका यांना मौजे कळंभे, ता.शहापूर, जि.ठाणे येथील गट नं.१८३ (जुना सर्व्हे नं.७७/१) एकूण क्षेत्र १९०००.०० चौ.मी. या जागेवर रहिवास प्रयोजनासाठी सुधारित अकृषिक व बांधकाम परवानगी (अनुज्ञा) खालील अटी व शर्तीवर देण्यात येत आहे.

त्या शर्ती अशा :-

१. ही परवानगी अधिनियम व त्या खाली केलेले नियम यांना अधिन ठेवून देण्यात आलेली आहे.
२. प्रश्नांमधील जागेची मोजणी ३ महिन्यांचे आत करून घेणे अर्जदार यांचेवर बंधनकारक राहील
३. जागेवर खुले क्षेत्र व रस्ते यांचे क्षेत्र दर्शविणारा फलक लावणे अर्जदार यांचे बंधनकारक राहील.
४. सहाय्यक संचालक नगररचना ठाणे यांनी त्यांचे शिफारसीत नमुद केलेप्रमाणे यापुर्वी घेतलेली बांधकामाची शिफारस कायम असून नवीन नकाशानुसार जागेवर बांधकाम करणे अनुज्ञाग्राही यांचेवर बंधनकारक राहील.
५. प्रस्तावित बांधकामाचा वापर नकाशांत दर्शविल्याप्रमाणे फक्त रहिवास वापरासाठीच करण्यात यावा.
६. प्रस्तावित भूखंडाचे एकूण क्षेत्र १९०००.०० चौ.मी. एवढे असून अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्र १५८९८.५ चौ.मी. एवढे आहे. तसेच २०% अधिभार चटई क्षेत्र ३१७९.७० चौ.मी. आहे. एकूण अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्र १९०७८.२० चौ.मी. हिशोबीत होत आहे.

७. प्रस्तावित योजनेमध्ये खालीलप्रमाणे विकासन प्रस्तावित करण्यात आलेले आहे.

अ. क्र.	इमारत प्रकार	इमारतीचे मजले		अस्तित्वातील बांधकाम क्षेत्र (चौ.मी.)	प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र (चौ.मी.)	एकूण बांधकाम क्षेत्र (चौ.मी.)
		अस्तित्वात	प्रस्तावित			
१.	D	अंशतः तळ + ४	तळ + ४ रहिवास	३७९३.१९	३२५.१८५	४११८.३७५
२.	E	अंशतः तळ + ४	तळ + ४ रहिवास	४६३६.६३६	२०७.८६	४८४४.४९६
३.	F	अंशतः तळ + ४	तळ + ४ रहिवास	२३४९.३९	११३.७३६	२४६३.१२६
४.	G	--	अंशतः तळ + ७ रहिवास	--	४२५९.२३४	४२५९.२३४
५.	H		अंशतः तळ + ४ रहिवास	--	१७९४.५०९	१७९४.५०९
			एकूण	१०७७९.२१६	६७००.५२४	१७४७९.७४

८. अर्जदार यांनी अपोझिलेली बांधकाम परवानगीची शिफारस केंद्र शासनाच्या पर्यावरण व वन विभागाच्या अधिसूचना दि.०९/१२/२०१६ मध्ये नमुद केलेल्या अटी व शर्तीचे पालन करणे बंधनकारक राहील.

९. उक्त अधिसूचनेतील तरतूदीनुसार Building Environmental Auditor यांची नियुक्ती झाल्यानंतर फॉर्म नं.१ A यांचेकडे भरणे आवश्यक आहे. तसेच पर्यावरण विषयक बाबींची Mees स्वतंत्र खाल्यामध्ये जमा करणे अर्जदार यांचेवर बंधनकारक आहे.



१०. कार्यकारी अभियंता, भातसा कालवा विभाग क्र.३, शहापूर यांचेकडील पत्र क्र.जा.क्र.भाकावि-१/प्रशा-२/लादा/६६७२/११ दि.२३/१२/१९९५ रोजीचा नाहरकत दाखला पाहता मौजे कळंभे, ता.शहापूर, जि.ठाणे येथील गट नं.१८३, क्षेत्र १-९०-० हे.आर ही जमिन भातसा उजवा तीर कालव्याच्या लाभक्षेत्रात येते. तरी याकामी मुख्य अभियंता, जलसंपदा विभाग, कोकण प्रदेश, मुंबई यांचेकडील ना-हरकत दाखला प्राप्त करून घेणे अर्जादर यांचेवर बंधनकारक राहील.

३१. विकास नियंत्रण नियमावलीतील नियम क्र.१२.३.४ नुसार अस्तित्वातील ९.०० मी. पेक्षा कमी रुंदीच्या रस्त्यास ग्राभपंचायत अधिनियमातील तरतुदीनुसार सार्वजनिक रस्ता घोषित करणे आवश्यक आहे.

३२. जागोवर परधानी व्यतिरिक्त वाढीव बांधकाम केल्यास महसुल अधिनियम तसेच महाराष्ट्र ग्रामपंचायत अधिनियम तसेच महसुल अधिनियमातील तरतुदीनुसार कार्यावाही करण्यात येईल.

१३. विकास नियंत्रण नियमावली सन २०१३ तील नियम क्र.१३.३.२ व नियम क्र.६.८ नुसार (दि.१९/११/२०१६) पायाभूत सुविधांची तरतुद करणे व सहाय्यक संचालक नगररचना ठाणे यांचेकडे सादर केलेल्या सत्यप्रतिज्ञापत्रातील इतर आशयाचे पालन करून पायाभूत सुविधा विकसित करणे अर्जदार/विकासक यांचेवर बंधनकारक राहील.

१४. शासनाकडील मंजूर सधुधारित मुंबई महानगर प्रादेशिक योजनेच्या विकास नियंत्रण नियमावलीतील तरतुदी अर्जदारावर बंधनकारक राहतील. तसेच शासनाने दिनांक २१/११/२०१३ रोजी मंजूर केलेली प्रादेशिक योजना क्षेत्रातील नियमावलीमधील तरतुदींचे पालन होणे आवश्यक आहे.

३५. विषयांकित जमिनीवरील सर्व अंतर्गत रस्ते हे पक्क्या स्वरूपाचे डांबरीकृत करणे व रस्त्याशेजारी विद्युत दिव्यांचे खांब लावणे आवश्यक आहे. तसेच रस्त्यालगतची गटारे व इतर गटारे पक्क्या स्वरूपाचे (सिमेंट विटांचे) बांधून पाण्याचा प्रवाह अबाधित होणार नाही याची दक्षता घेणे आवश्यक आहे. तसेच जमिनीच्या हद्दीवर सिमेंट विटांच्या स्वरूपात संरक्षण भिंत बांधावी व अंतर्गत रस्त्यास विद्युत दिवे लावण्यात यावेत.

विषयाधीन जागंवरील अंतर्गत रस्ते व खुली जागा ही विकसित करून ते कायमस्वरूपी देखभालीसाठी संबंधित नियोजन प्राधिकरण/स्थानिक प्राधिकरणास हस्तांतरित करणे अर्जदार/जमिनमालक/विकासक यांचेवर बंधनकारक राहील.

३७. प्रादेशिक विकास योजना क्षेत्राच्या निमावालीतील निपम क्र.७.२ ते ७.७ मधील (बांधकाम जोते तपासणी, अंतिम परवानगी, भोगवटा प्रमाणपत्र, भागशः भोगवटा प्रमाणपत्र व इतर बाबी) तरतुदीनुसार पुढील कार्यवाही करणे अर्जादार/विकासक/वास्तुविशारद यांचेवर बंधनकारक राहिल.

१८. संदर्भित जागेवर भूखंडावर शिफारस केलेल्या नकाशाव्यतिरिक्त अस्तित्वातील बांधकाम काढून टाकणे अर्जदारावर बंधनकारक राहील. त्याशिवाय कोणताही विकास जागेवर करता येणार नाही.

१९. विषयांकित जागोचे क्षेत्र, स्थान, आकार, पोहोच रस्ता, वापर, वहिवाट, भोगवटादार, भाडेकरू, मालकी हक्काबाबत काही तक्रारी असल्यास त्याची संपूर्ण जबाबदारी अर्जादार यांचेवर राहिल. व त्याचे निराकरण करण्याची जबाबदारी अर्जादार/विकासक यांचेवर राहिल.

२०. महाराष्ट्र इभारत व इभारत कामार नियम २००७ मधील तरतुदी जमिनधारक/विकासक यांचेवर बंधनकारक राहतील.

२३. बांधकामासाठी पोहच रस्ता तसेच अंतर्गत रस्ता व इतर सोयी सुविधा जसे जलनिस्सारण, विषयांकित मलनिस्सारण व पाणी पुरवठा इ. सर्व बाबींचा विकास अर्जदार यांनी स्वधर्चाने पूर्ण करणे बंधनकारक राहिल. त्याशिवाय नियोजित वापर सुख करता येणार नाही.

२२. बांधकाम नकशातील रस्ते जर शेजारील जागांना लागून असतील तर अशा शेजारील जागांच्या संभाव्य रेखांकनामधील रस्त्यांना ते जोडण्यासाठी व वापरण्यासाठी परवानगी द्यावी लागेल.

२३. विषयाधिन जागेवर कोणतेही विद्यमान रस्ते असल्यास सदर रस्त्याशी प्रस्तावित रेखांकनातील रस्त्यांशी समन्वय साधणे तसेच एकरूपता साधणे आवश्यक आहे. त्यामध्ये फरक पडत असल्यास त्याप्रमाणे सुधारित परवानगी घेणे अर्जदारावर बंधनकारक राहिल.

२४. सदर जागेचे मालकी हक्क, हद्द वापर व मार्गसुगमता याबाबतची सर्वस्वी जबाबदारी अर्जदार यांची राहिल.

३७. अर्जदार यांच्या विषयांकित जमिनीवरील बांधकामाचे क्षेत्र २०००० चौ.मी. पेक्षा जास्त झाल्यास पर्यावरण विभागाच्या सक्षम प्राधिकरणाकडून पर्यावरण विभागाच्या धोरणानुसार अनुज्ञेयता (Environment Clearance) प्राप्त करून घेणे अर्जदार/विकासक यांचेवर बंधनकारक राहिल.

४९. सदरहू जमीन भविष्यात भूसंपादनात आढळून आल्यास किंवा संपादन केले गेल्यास सदर आदेश निर्गमित केलेल्या दिनांकापासून रद्द होतील.

५०. अनुज्ञाप्राप्ती यांनी बिगरशेतकी आकारणीच्या पाचपट रक्कम रु.९५००/- (अक्षरी नऊ हजार पाचशे रुपये मात्र) रुपांतरित कर (कन्व्हर्शन टॅक्स) भारतीय स्टेट बँक ऑफ इंडिया, शाखा ठाणे यांचेकडील ऑनलाईन चलन क्र. MH 00 2604797/201718M, दि.२२/६/२०१७ अन्वये शासन जमा केली आहे.

५१. सदर जागेची अति तातडीचे मोजणी फि रक्कम रु.४५००/- (अक्षरी रक्कम चार हजार पाचशे मात्र) भारतीय स्टेट बँक ऑफ इंडिया, शाखा ठाणे यांचेकडील ऑनलाईन चलन क्र. MH 00 2605641/201718M, दि.२२/६/२०१७ अन्वये शासन जमा केली आहे.

५२. महाराष्ट्र चेंबर्स ऑफ हाऊसिंग विरुद्ध महाराष्ट्र शासन या मा.उच्च न्यायालयातील सिट 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 सूचनानुसार 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.

५३. वरील अटी व शर्तीमध्ये काहीही अंतर्भूत असले तरीही या परवानगीच्या तरतुदी विरुद्ध जाऊन 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 उभारलेली इमारत काढून टाकण्याविषयी किंवा तीत फेरबदल करण्याविषयी जिल्हाधिकारी ठाणे यांनी निर्देश देणे विधी संमत असेल तसेच जिल्हाधिकारी, ठाणे यांना अशी इमारत किंवा बांधकाम काढून टाकण्याचे किंवा त्यात फेरबदल करण्याचे काम करून घेण्याचा किंवा त्या प्रत्यर्थ आलेला खर्च अनुज्ञाप्राप्ती व्यक्तीकडून जमिन महसूलाची थकबाकी म्हणून वसूल करून घेण्याचा अधिकार असेल.

५४. अनुज्ञाप्राप्ती यांनी सहाय्यक संचालक नगररचना, ठाणे यांचेकडील बांधकाम नकाशा व्यतिरिक्त जादा बांधकाम केल्यास अगर बांधकाम आराखड्यामध्ये बदल करून जादा बांधकाम केल्यास अनुज्ञाप्राप्ती हे महाराष्ट्र प्रादेशिक नगररचना अधिनियम, १९६६चे कलम ५२ अन्वये फौजदारी स्वरूपाचा गुन्हा दाखल करण्यास पात्र राहतील.

५५. या विनशेती आदेशान्वये जमिनीचे फक्त कृषिक प्रयोजनाकडून अकृषिक प्रयोजनाकडे रूपांतरण करणेत येत असून मालकी हक्कामध्ये कोणताही बदल करणेत येत नाही. सदरचे आदेश म्हणजे मालकी हक्काचे प्रमाणपत्र नाही. प्रश्नांकित जमिनीचे मालकी हक्काबाबत भविष्यात वाद उद्भवल्यास किंवा न्यायालयात जमिनीचे मालकी हक्काबाबत बदल झाल्यास अकृषिक परवानगी एकतर्फी रद्द होण्यास अर्जदार हे पात्र राहतील.

५६. अर्जदार यांनी सादर केलेली माहिती व कागदपत्रे खोटी किंवा दिशाभूल करणारी असल्यास सदर परवानगी रद्द समजण्यात येईल व त्यास अर्जदार, मालक व वारसुविशारद हे सर्वस्वी जबाबदार राहतील.

५७. वरील कोणत्याही अटी व शर्तीचा भंग झाल्यास सदरची अकृषिक व बांधकाम परवानगी रद्द होईल.

सही/---

(डॉ.महेंद्र कल्याणकर)
जिल्हाधिकारी ठाणे

प्रत:- मे.सेंथल अर्बन स्पेस एल.एल.पी. तर्फे भागीदार श्री.बिमल मधुकांत शेलारका रा.घाटकोपर, मुंबई

आदेश निर्गमित केले



तहसिलदार (महसूल)
जिल्हाधिकारी ठाणे करीता