

वाचले :-

१. श्री.समीर दशरथ भंडारी व इतर १, रा.करवले, मु.पो.मलंगगड, ता.अंबरनाथ, जि.ठाणे यांचा दि.४/०६/२०२१ रोजीचा अर्ज
२. तहसीलदार अंबरनाथ यांचेकडील स्थळ पाहणी अहवाल पत्र क्र.महसूल/क-१/टे-३/जमीनबाब/कावि-०७/२०२१, दि.६/०७/२०२१
३. सहायक संचालक, नगर रचना, ठाणे यांचेकडील पत्र जा.क्र.बां.प./मौ.रहाटोली/ता.अंबरनाथ/ससंठाणे/२०८४, दि.५/१०/२०२१
४. उपविभागीय अधिकारी उल्हासनगर विभाग उल्हासनगर यांचेकडील पत्र क्र.उपवि/भूसंपादन/टे-५/कावि-२९/२०२१, दि.२९/०६/२०२१
५. अर्जदार यांनी सादर केलेले विहीत नमून्यातील शपथपत्र व बंधपत्र दि.२५/०६/२०२१
६. अर्जदार यांनी सादर केलेले विहीत नमून्यातील क्षतिपुर्ती बंधपत्र दि.३१/०५/२०२१
७. अर्जदार यांनी सादर केलेले महाराष्ट्र शेतजमीन (जमीन धारण कमाल मर्यादा) अधिनियम १९६१ मधील तरतूदीबाबतचे सत्यप्रतिज्ञापत्र दि.२५/०६/२०२१
८. दि.२९/०६/२०२१ रोजीचे दैनिक "महाराष्ट्र जनमुद्रा" व दि.२९/०६/२०२१ रोजीचे दैनिक "जनतेचे जनमत" या वृत्तपत्रात प्रसिध्द केलेला जाहिरनामा
९. महसूल व वन विभाग यांचेकडील क्र.एनएए-२०१७/प्र.क्र.११५/टि-१, दि.१९/०८/२०१७ रोजीचे शासन परिपत्रक

आदेश :-

ज्या अर्थी उपोद्घातातील अनुक्रमांक १ अन्वये ठाणे जिल्ह्यातील अंबरनाथ तालुक्यातील मौजे रहाटोली येथील स.नं.७८/२, एकूण क्षेत्र ६९००.०० चौ.मी., या जमिनीची रहिवास या प्रयोजनार्थ वापर करण्याची बांधकाम परवानगी मिळणेबाबत अर्ज प्राप्त झालेला आहे.

ज्या अर्थी, या कार्यालयाने दि.२९/०६/२०२१ रोजीचे दैनिक "महाराष्ट्र जनमुद्रा" व दि.२९/०६/२०२१ 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.बां.प./मौ.रहाटोली/ता.अंबरनाथ/ससंठाणे/२०८४, दि.५/१०/२०२१ अन्वये मौजे रहाटोली, ता.अंबरनाथ येथील स.नं.७८/२, एकूण क्षेत्र ६९००.०० चौ.मी., ही जमीन मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरणाच्या कक्षेत येत आहे. विषयांकित क्षेत्र महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगर रचना अधिनियम १९६६चे कलम १५(१) अन्वये शासन निर्णय क्र.टिपीएस-१२१८/१६६५/प्र.क्र.७९/२०/नरवि-१२, दि.२० एप्रिल २०२१ अन्वये मंजूर केलेल्या मुंबई महानगर प्रदेशासाठीची अंतिम प्रादेशिक योजनेमध्ये समाविष्ट आहे. सदर योजना दि.२०/६/२०२१ पासून अंमलात आलेली आहे. सदर योजनेचे मंजूर नकाशे मा.सहसंचालक, नगररचना, कोकण विभाग, नवी मुंबई यांच्याकडील पत्र जा.क्र.सहसंकोवि/अंतिम प्रा.यो./अधिप्रमाणित नकाशे/मुंमप्रविप्रा/९३६, दि.१८/०६/२०२१ अन्वये सहायक संचालक नगर रचना ठाणे यांचे कार्यालयास प्राप्त आहे. प्राप्त नकाशानुसार सदर जागा हरित विभाग-१ (Green Zone-१) या प्रस्तावित भुवापर विभागात समाविष्ट आहे. तसेच सदर जागा मौजे रहाटोली या गावाच्या गावठाण हद्दीपासून ५००.०० मी. परीघ क्षेत्राच्या आत स्थित आहे.

संदर्भीय जागेचा मूळ मोजणी नकाशामध्ये सदर जागेत सुमारे ६ मी. रुंदीच्या अस्तित्वातील रस्ता दर्शवलेला असून सदर रस्ता रहाटोली-चोण-मोऱ्याचा पाडा-पोटगांव रस्ता असून तो इतर जिल्हा मार्ग क्र.१७१ आहे. सदर रस्ता संदर्भीय जागेसाठी पोहच मार्ग म्हणून उपलब्ध आहे. मंजूर एकत्रिकृत विकास नियंत्रण नियमावली - २०२० नियम क्र.५.१.१(vi) अन्वये १५% गावठाण विस्तार अधिभार भरून अर्जदार भरून अर्जदाराने अपेक्षिलेला वापर मंजूर एकत्रिकृत विकास नियंत्रण नियमावली २०२० च्या नियम क्र.४.४.१ अन्वये रहिवास वापर अनुज्ञेय आहे. इतर जिल्हा मार्ग १७१ रस्त्याच्या मध्यापासून १२ मी. बांधकाम रेषा सोडून रहिवास वापर अनुज्ञेय होत आहे.

अर्जदाराने भूखंड क्षेत्राची परिगणना करतांना अतिक्रमण असलेले क्षेत्र (Not in possession) असे नमूद करून परिगणना करतांना वगळलेले आहे. ७/१२ प्रमाणे एकूण ६९००.०० चौ.मी. असून परिगणना केलेले क्षेत्र ६२१९.६६ चौ.मी. इतके आहे. तरी अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्राची परिगणना करतांना ६२१९.६६ चौ.मी. इतके क्षेत्र विचारात घेण्यात आले आहे. सदर क्षेत्रासाठी लागू असलेल्या मंजूर एकत्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावलीनुसार बांधकाम नकाशे असल्याने रहिवास 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 अधिनियम १९६६चे कलम ४२ क अन्वये जिल्हाधिकारी ठाणे यांच्याकडे निहित करण्यात आलेल्या अधिकारांचा वापर करून मी जिल्हाधिकारी ठाणे याद्वारे श्री.समीर दशरथ भंडारी व श्री.सोमनाथ दशरथ भंडारी यांना ठाणे जिल्ह्यातील अंबरनाथ तालुक्यातील मौजे रहाटोली येथील स.नं. ७८/२, एकूण क्षेत्र ६९००.०० चौ.मी., या जमिनीची रहिवास 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. प्रपोज्ड डी.पी./डी.पी. रोड वायडींग एरिया / सर्व्हिस रोड / हायवे वायडींग --- ३१६२.८५ चौ.मी.

त्या शर्ती अशा :-

१. ही परवानगी महाराष्ट्र जमिन महसूल संहिता, १९६६ मधील कलम ४२ क व महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगर रचना अधिनियम १९६६चे कलम १८ मधील तरतूदीनुसार देण्यात आलेली आहे.
२. अनुज्ञाग्राही यांनी रेरा अधिनियमातील (Maharashtra Real Estate Regulatory Act-२०१६ व २०१७) तरतूदीचे पालन करणे बंधनकारक राहील.
३. अर्जदार यांनी सदर जागा PESA अधिनियमांतर्गत समाविष्ट असल्यास ग्रामपंचायत ठरावाद्वारे ना-हरकत दाखला घेणे अर्जदार यांचेवर बंधनकारक राहील.
४. मंजूर बांधकाम नकाशातील हद्दीप्रमाणे प्रत्यक्ष जागेवर आखणी करून घेऊन उप अधीक्षक, 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 भूखंडाच्या क्षेत्रामध्ये तफावत आढळल्यास वा प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र जास्त होत असल्यास त्याप्रमाणात बांधकाम क्षेत्र कमी करून सुधारीत मंजूरी घेणे अर्जदार यांचेवर बंधनकारक राहील.
५. मंजूरीसाठी शिफारस केलेल्या बांधकामात महसूल सक्षम प्राधिकरणाच्या पुर्व परवानगी शिवाय अर्जदार यांनी कोणताही बदल करण्यात येवू नये.
६. प्रस्तावित भूखंडाचा वापर मंजूर बांधकाम नकाशामध्ये दर्शविल्याप्रमाणे रहिवास वापराकरीता करणे अर्जदार यांचेवर बंधनकारक राहील.

७. सदर प्रकरणात रहिवास वापरासाठी खालीलप्रमाणे बांधकाम अनुज्ञेय होईल.

अ. क्र.	जमिनीचे एकूण क्षेत्र (चौ.मी.)	अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्र (चौ.मी.)	प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र		
			इमारत प्रकार / संख्या	मजले / प्रयोजन	एकूण क्षेत्र (चौ.मी.)
१	६९००.०० पैकी ६२१९.६६	६९५९.००	१	तळ + ४ मजले रहिवास	९४१.००
			२	स्टिल्ट + ८ मजले रहिवास	१६३२.९०
			३	स्टिल्ट + ८ मजले रहिवास	१६७३.०४
			४	स्टिल्ट + ८ मजले रहिवास	१५७६.६८
			५	स्टिल्ट + ६ मजले रहिवास	११३५.४५
	६९००.००	६९५९.००	०५	एकूण	६९५९.१६

८. नियोजित बांधकामापासून पुढील, मागील व बाजूची अंतरे प्रत्यक्ष जागेवर मंजूरीप्रमाणे ठेवणे अर्जदार यांचेवर बंधनकारक राहील.

९. 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) बांधून पाण्याचा प्रवाह अबाधित होणार नाही याची दक्षता घेणे अर्जदार यांचेवर बंधनकारक राहील. तसेच जमिनीच्या हद्दीवर सिमेंट विटांचे स्वरूपात संरक्षण भित बांधावी व अंतर्गत रस्त्यांस विद्युत दिवे लावणे अर्जदार यांचेवर बंधनकारक राहील.

सदर जागेची पुढील कोणतीही उपविभाग अवैध ठरेल. तसेच त्यातील कोणत्याही एका भागाच्या सुधारीत विकासासाठी स्वतंत्रपणे विचार करता येणार नाही.

११. नियोजित इमातीरीच्या वापरासाठी पाण्याची सोय तसेच सांडपाण्याची व मैला निर्मूलनाची व्यवस्था प्रत्यक्ष वापरापुर्वी तशी पर्यायी व्यवस्था उपलब्ध नसल्यास इमारतीच्या वापरापुर्वी करणे अर्जदार यांचेवर बंधनकारक राहील.

१२. नियोजित रेखांकनाखालील जागेतील सांडपाणी अथवा भूपृष्ठातील पाणी वाहून नेण्यासाठी जे मार्ग असतील ते अबाधित ठेवावे लागतील त्याचा अंथवा इतरांना त्रास होणार नाही. अशारीतीने बंदोबस्त करणे अर्जदारांवर बंधनकारक राहील.

१३. सदर जागेचा मालकी हक्क, हद्द, वापर व मार्गसुगमता याबाबतची सर्वस्वी जबाबदारी अर्जदार यांची राहील.

१४. 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 राहील.

१५. 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.

१६. नियोजित जागेचे क्षेत्र, स्थान, आकार, वापर वहीवाट, भोगवटदार भाडेकरू, मालकी हक्काबाबत काही तक्रारी असल्यास त्याची संपूर्ण जबाबदारी अर्जदार यांचेवर राहील. तसेच लागतच्या भुखंडाधारकाच्या काही तक्रारी असल्यास त्याची सर्व जबाबदारी अर्जदार / विकासक यांचेवर राहील.

१७. प्रस्तावासोबत प्राप्त कागदपत्राच्या आधारे सहा.संचालक नगर रचना, ठाणे या कार्यालयाने मंजूरीची शिफारस केलेली असून उक्त कागदपत्राच्या विधीग्राह्यतेबाबत व खरेपणाबाबत जमिन मालक/कुळमुखत्यारपत्रधारक/वास्तुविशारद/सल्लागार अभियंता इत्यादी जबाबदार राहतील.

१८. नकाशामध्ये दर्शविल्यानुसार खुल्या वाहनतळाचा वापर वाहनतळासाठीच करण्यात यावा.

१९. बांधकाम नकाशातील रस्ते जर शेजारील जागांना लागून असतील तर अशा शेजारील जागांना संपादक 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 हस्तांतरित करणे अर्जदार यांचेवर बंधनकारक राहिल.
२०. सदरहू आदेशाच्या दिनांकापासून सदर अनुज्ञाग्राहीने त्या जमिनीच्या संबंधात दर चौ.मी. बाबत रहिवास वापराकरीता रुपये ०-१०-० दराने बिगरशेतकी आकारणी दिली पाहिजे किंवा परवानगीच्या तारखेच्या पूर्वलक्षी प्रभावाने अथवा त्यानंतर अंमलात येणारे बिनशेती दराने बिनशेती आकार देणे बंधनकारक राहिल. अशा जमिनीच्या वापरात कोणत्याही प्रकारचा बदल करण्यात आला तर त्या प्रसंगी निराळ्या दराने बिगरशेतकी आकारणीच्या हमीची मुदत अजून समाप्त व्हावयाची आहे ही गोष्ट विचारांत घेण्यात येणार नाही.
२१. अनुज्ञाग्राही व्यक्तीने सदर जागेची अतितातडी मोजणी फी रक्कम रु.९,०००/- (अक्षरी रक्कम रुपये नऊ हजार मात्र) भारतीय स्टेट बँक शाखा ठाणे चलन क्र.GRN MH00 7776208 202122M, दि.२१/१०/२०२१ अन्वये शासन जमा केली आहे. तरी जमिनीची तीन महामध्ये मोजणी करून घेणे अनुज्ञाग्राही यांचेवर बंधनकारक राहिल.
२२. अनुज्ञाग्राही यांनी बिगरशेतकी आकारणीच्या पाचपट रक्कम रु.३४५०/- (अक्षरी रक्कम रुपये तीन हजार चारशे पन्नास मात्र) रूपांतरीत कर (कन्व्हर्शन टॅक्स) म्हणून इकडील कार्यालयाचे भारतीय स्टेट बँक शाखा ठाणे चलन क्र.GRN MH00 7775495 202122M, दि.२१/१०/२०२१ अन्वये शासन जमा केली आहे.
अनुज्ञाग्राही यांनी अकृषिक आकारणीच्या रक्कम रु.६९०/- (अक्षरी रक्कम रुपये सहाशे नव्वद मात्र) म्हणून इकडील कार्यालयाचे भारतीय स्टेट बँक शाखा ठाणे चलन क्र.GRN MH00 7775851 202122M, दि.२१/१०/२०२१ अन्वये शासन जमा केली आहे.
२४. 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.
२५. महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगररचना अधिनियम १९६६चे कलम ४८ नुसार बांधकाम परवानगी ही दिलेल्या तारखेपासून एक वर्षापर्यंत 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 पूर्ण 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.
२६. 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.
२७. प्रस्तावित जागेवरील रहिवास वापराच्या अनुषंगाने इतर आवश्यक त्या परवानग्या प्राप्त करून घेणे अर्जदार यांचेवर बंधनकारक राहिल.
२८. मंजूर एकत्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली दि.०३/१२/२०२० मधील ४.११(XVI) सह अन्य तरतूदींचे पालन करण्याची जबाबदारी अर्जदार / विकासकावर / जमीन मालकावर बंधनकारक राहिल.
२९. अर्जदार / विकासक / वास्तुविशारद यांना एकत्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावलीतील विनियम क्र.१३.४.१ व १३.४.२ अन्वये Grey Water Treatment Plant विकसित करून कार्यान्वित करणे बंधनकारक राहिल अन्यथा विकासक / अर्जदार हे उक्त विकास नियंत्रण नियमावलीतील नियम क्र.१३.४.८ अन्वये दंडास पात्र दंडास पात्र राहतील.

३०. अर्जदार / विकासक / वास्तुविशारद यांना जागेवरील झाडे तोडण्यासाठी पर्यावरण विभाग / संबंधीत विभागाची परवानगी घेणे बंधनकारक राहिल.
३१. रेखांकनातील रस्ते व खुली जागा ही प्रत्यक्षात जागेवर एकूण क्षेत्राच्या १० टक्के इतक्या क्षेत्राची किमान असली पाहिजे व ती जागेवर कायम खुली ठेवणे अर्जदार यांचेवर बंधनकारक राहिल. तसेच ती स्थानिक प्राधिकाऱ्याकडे विनामुल्य हस्तांतरीत करण्यात यावी. तिचा उपयोग बाग / क्रिडांगण अशा स्वरूपात करणे अर्जदार यांचेवर बंधनकारक राहिल.
३२. जमिन धारक, विकासक, कॉन्स्ट्रक्टर, वास्तुविशारद, स्ट्रक्चर इंजिनिअर, साईट सुपरवाईजर यांचे नावे फलकावर (Board) प्रसिध्द करणे अर्जदार यांचेवर बंधनकारक राहिल.
३३. बांधकाम तपशिल दर्शविणारा, जागेचे स.नं./हि.नं., क्षेत्र, प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र दर्शविणारा फलक जागेवर लावणे अर्जदार यांचेवर बंधनकारक राहिल.
३४. 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.
३५. प्रकल्पाच्या ठिकाणी काम करणाऱ्या कामगारांच्या पात्र शाळाबाहय मुलांसाठी शिक्षणाची सोय करणे अर्जदार / विकासक यांचेवर बंधनकारक राहिल.
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.
मंजूर एकत्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावलीतील (UDCPR) नियम क्र.१३.४ मधील Grey Water Recycling and Reuse बाबतच्या तरतूदी अर्जदार/जमिनमालक/विकासक यांच्यावर बंधनकारक राहिल.
३६. मंजूर एकत्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावलीतील (UDCPR) नियम क्र.१३.५ मधील Solid Waste Management बाबतच्या तरतूदी अर्जदार/जमिनमालक/विकासक यांच्यावर बंधनकारक राहिल.
३९. विषयांकित जागा किंवा तिचा भाग भुसंपादन अधिनियम १८९४ तसेच भुमि 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.
४०. सदर विभागाच्या धोरणानुसार आवश्यक असल्यास पर्यावरण विभागाच्या अनुज्ञेयता (Environment Clearance) प्राप्त करून घेणे अर्जदार/जमीन मालक यांच्यावर बंधनकारक राहिल.
४१. 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 जागेजगत जलवाहीनी जात असल्यास संबंधीत विभागाचे नाहरकत प्रमाणपत्र बांधकाम सुरु करणेपुर्वी घेणे अर्जदार यांच्यावर बंधनकारक राहिल.
४२. प्रकाश व वायूविजन यासाठी ठेवलेल्या खिडक्यांचे क्षेत्र हे संबंधीत खोलीच्या क्षेत्राच्या १/१० पेक्षा कमी असणार नाही याची जबाबदारी विकासक / मालक वास्तुशिल्पी यांची राहिल.
४३. इमारतीतील नळ फिटिंगचे काम, सांडपाणी / पावसाचे पाणी यांची निर्गतीकरणाचे काम कोणत्याही महानगरपालिका किंवा नगरपालिका यांचेकडे नोंदणीकृत प्लंबरकडून करून घेणे आवश्यक आहे. सेप्टीक टँकचे साईज स्टँडर्डप्रमाणे असावेत, पिण्याच्या पाण्याचा स्रोत पासून सेप्टीक टँकचे अंतर १२.० मी. राहणे आवश्यक आहे.

४४. मंजूर एकत्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावलीतील विनियम क्र.२.८ ते २.११ मधील तरतुदीनुसार बांधकाम जोते तपासणी, अंतिम तपासणी, भोगवटा प्रमाणपत्र, भागशः भोगवटा प्रमाणपत्र व इतर बाबींची कार्यवाही करणे अर्जदार/जमिनमालक/विकासक यांच्यावर बंधनकारक राहिल.
४५. 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.
४६. महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगर रचना अधिनियम १९६६चे कलम १२४ब मध्ये शासनाने नमूद केल्यानुसार या क्षेत्रासाठी लागू केलेल्या विकास शुल्काप्रमाणे या क्षेत्रासाठी विकास शुल्काची (Development Charges) रक्कम रु.१,९१,०००/- (अक्षरी रक्कम रुपये एक लाख एक्यान्नव हजार मात्र) अनुज्ञाग्राही यांनी Collector Thane and Planning Authority या नावाने भारतीय स्टेट बँक, शाखा बदलापूर यांचेकडील Demand Draft नं.१०४९९२, दि.२१/१०/२०२१ नुसार भारतीय स्टेट बँक, शाखा कलेक्टर कॅम्पस येथे दि.२२/१०/२०२१ अन्वये भरणा केलेला आहे.
४७. 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.१६,८३,०००/- (अक्षरी रक्कम रुपये सोळा लाख त्र्याऐशी हजार मात्र) चा भरणा जमिन मालक यांनी संबंधीतांकडे करावा. याप्रमाणे सहायक संचालक नगर रचना यांनी त्याचे शिफारस पत्रात अट नमूद केलेली असून, त्याअनुषंगाने अर्जदार यांनी दि.२१/१०/२०२१ रोजीचे सत्यप्रतिज्ञापत्रात नमूद केल्याप्रमाणे कामगार उपकराची रक्कम रु.१६,८३,०००/- उपविभागीय अधिकारी उल्हासनगर विभाग, उल्हासनगर यांचेकडे बांधकाम आदेश पारित केल्याच्या दिनांकापासून १ महिन्याचे आत भरणा करून चलनाच्या प्रती इकडील कार्यालयात सादर करणे अर्जदार यांचेवर बंधनकारक राहिल. तसेच सदर अटीचा भंग केल्यास दिलेली बांधकाम परवानगी आपोआप रद्द समजण्यात येईल.
४८. 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.
४९. 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 पूर्ण करणे अर्जदार / विकासकर्ता यांचेवर बंधनकारक राहिल.
५०. महाराष्ट्र इमारत व इमारत कामगार उपकर नियम २००७ मधील तरतुदी जमिनधारक / विकासक यांचेवर बंधनकारक राहतील.
५१. 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.
५२. 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.
५३. अर्जदार यांनी जागेच्या मालकी हक्काबाबत जागेवर येणेजाणेसाठी रस्ता असलेबाबत, सदर जागेबाबत कोणत्याही न्यायालयात दावा प्रलंबित नसलेबाबत इत्यादी बाबत प्रतिज्ञालेख दि.३१/०५/२०२१ व दि.२५/०६/०२१ 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.

५४. या बांधकाम आदेशान्वये जमिनीचे फक्त कृषिक प्रयोजनाकडून बांधकाम आराखड्यात दर्शविलेनुसार अकृषिक प्रयोजनाकडे रुपांतर करणेत येत असून 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.
५५. वरील कोणत्याही अटी व शर्तीचा भंग झाल्यास सदरची बांधकाम परवानगी रद्द होईल.

सही /-
(राजेश ज. नावकर)
जिल्हाधिकारी ठाणे

प्रत :- श्री.समीर दशरथ भंडारी व इतर १,
रा.करवले, मु.पो.मलंगगड, ता.अंबरनाथ, जि.ठाणे

आदेश निर्गमित केले.

(राजेंद्र चव्हाण)
तहसीलदार (महसूल)
जिल्हाधिकारी कार्यालय ठाणे

