क्र.महसूल/कक्ष.१/टे.१/एनएपी/एसआर-३९०/२०१७
जिल्हाधिकारी कार्यालय पालघर
दिनांक 11 1 OCT 2019

<u>वाचले :-</u>

१) **श्री.राजेश मोहनलाल संघवी रा. सी-११४, भैरव कॉम्पलेक्स संजोक टॉकीज गल्ली, स्टेशनरोड, भाईदर (वेस्ट)** यांचा या कार्यालयाकडे प्राप्त झालेला दि. २६/१२/२०१७ व दि. २०/०२/२०१९ रोजीचा अर्ज.

२) तहसिलदार पालघर यांचेकडील अहवाल क्रमांक/जमिनबाब-२/कावि-१२४५ दिनांक ०५/०८/१९.

३) सहायक संचालक नगर रचना,पालघर यांचेकडील शिफारस पत्र जा.क्र.ससंनर-पालघर शाखा/सुधा./बांप/मौ.बंदाटे/ता.पालघर/ग.क्र.५४/रहिवास व वाणिज्य/१५०० दिनांक ०१/०८/२०१९.

४) ग्रुप ग्रामपंचायत कार्यालय मायखोप, ता.जि.पालघर यांचेकडील नाहरकत दाखला जा.क्र. ५०९/२०१९ दिनांक १९/०३/२०१९.

५) जिल्हा आरोग्य अधिकारी, जिल्हा परिषद, पालघर यांचेकडील आरोग्याबाबत नाहरकत दाखला पत्र क्र. पाजिप/आवि/नाहदा/९१/२०१९ दिनांक ०३/०९/२०१९.

६) सामाईक खातेदार यांचे दिनांक १५/०९/२०१९ रोजीचे संमतीपत्र.

७) दिनांक २८/०८/२०१९ रोजीचे क्षतिपूर्ती बंधपत्र (Indemnity Bond).

<u>आदेश:-</u>

ज्या अर्थी, उपोद्घातातील अनुक्रमांक १ अन्वये पालघर जिल्हयातील पालघर तालुक्यातील **मौजे बंदाटे येथील गट क्रमांक ५४, क्षेत्र ०.६८.५ हे.आर पैकी ०.२६.० हे.आर** या जागेवर **रहिवास** प्रयोजनासाठी बांधकाम परवानगी मिळणेबाबत अर्ज सादर करणेत आलेले आहेत.

ज्या अर्थी, परवानगी मागितलेल्या व आज रोजी गा.न.नं. ७/१२ चे कब्जेदार सदरी दाखल असलेल्या व्यक्तीचे मालकी हक्क निर्विवाद असल्याचे अभिलेखावरुन व **तहसिलदार पालघर** यांचे अहवालावरुन दिसून येते. सदर जमिनीस आदिवासी हस्तांतरण कायद्याच्या तरतुदी लागू होत नसून जमिन नागरी जमीन कमाल धारणा कायद्याचे तरतुदीनुसार अतिरीक्त घोषित झालेली नाही, आणि नागरी जमीन कमाल धारणा कायद्याचे कलम १० (३) व १० (५) खालील तरतुदीनुसार कार्यवाही झालेली नाही, असे स्पष्ट अभिप्राय नमुद करुन उपोद्घातातील अनुक्रमांक २ अन्वये **तहसिलदार पालघर** यांनी अहवाल सादर केलेला आहे.

ज्या अर्थी, उपोद्घातातील अनुक्रमांक ३ अन्वये सहायक संचालक नगर रचना, पालघर यांचेकडील शिफारस पत्र जा.क्र.ससंनर-पालघर शाखा/सुधा./बांप/मौ.बंदाटे/ता.पालघर/ग.क्र.५४/रहिवास व वाणिज्य/१५०० दिनांक ०१/०८/२०१९ अन्वये सुयोग्य नियोजनाचे दृष्टीकोनातुन बांधकामाचे आराखडे मंजूर केलेले आहेत.

त्या अर्थी, आता महाराष्ट्र जमिन महसुल अधिनियम १९६६ चे कलम ४२क अन्वये तसेच महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगर रचना अधिनियम, १९६६ चे कलम १८ नुसार जिल्हाधिकारी पालघर यांचेकडे निहीत करण्यात आलेल्या अधिकाराचा वापर करुन उक्त अपर **जिल्हाधिकारी** याद्वारे **श्री.जितेंद्र मोहनलाल चोप्रा** यांना पालघर जिल्हयातील पालघर तालुक्यातील **मौजे बंदाटे येथील गट क्रमांक ५४, क्षेत्र ०.६८.५ हे.आर पैकी २६००-०० चौ.मी.** या जागेवर **रहिवास व वाणिज्य** (रस्त्यासंमुख दुकाने) प्रयोजनासाठी बांधकाम परवानगी खालील अटी व शर्तीवर देण्यात येत आहे. तसेच सहायक संचालक नगर रचना, पालघर यांचेकडील मंजूर नकाशाप्रमाणे खालील क्षेत्रावर बांधकाम अनुज्ञेय नाही.

प्रस्तावित खुले क्षेत्र – २६०.०६ चौ.मी.

<u>त्या शर्ती अशा:-</u>

१) ही परवानगी महाराष्ट्र जमिन महसूल अधिनियम १९६६ चे कलम ४२क व महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगर रचना अधिनियम, १९६६ चे कलम १८ मधील तरतुदींचे अधिन राहून देण्यांत आलेली आहे.

२) अनुज्ञाग्राही व्यक्तीने अशा जमीनीचा वापर व त्यावरील इमारतीच्या किंवा अन्य बांधकामाचा उपयोग उक्त जमीनीचा ज्या प्रयोजनार्थ उपयोग करण्यास परवानगी देण्यांत आली असेल त्याच

Scanned by CamScanner

प्रयोजनार्थ केला पाहिजे. अशा जमिनीच्या वापरात बदल करावयाचे असल्यास जिल्हाधिकारी कार्यालय पालघर यांच्याकडून तशी लेखी पूर्व परवानगी प्राप्त करुन घेणे बंधनकारक राहील.

३) अनुज्ञाग्राही व्यक्तीने अकृषिक परवानगीच्या दिनांकापासून एक वर्षाच्या आंत अशा भूखंडाच्या बिगरशेतकी वापरास सुरुवात केली पाहीजे. त्याआधी त्याने अनुक्रमे अनुचित महसूल व स्थानिक प्राधिकरणातून ईमारतीसाठी लागणारी आवश्यक परवानगी मिळवून घेतली पाहीजे. त्याने असे केले नाही आणि विक्री/खरेदी परवानगीकामी त्याने सक्षम प्राधिकाऱ्याकडून पुर्व मंजूरीने मुदत वाढवून घेतली नाही तर, अशी परवानगी रद्दबातल झालेचे समजण्यात येईल.

४) प्रस्तावित जमिनीच्या बिगरशेतकी आकारणीच्या पाचपट रक्कम रु. ९६५०/- (अक्षरी नऊ हजार सातशे पन्नास रुपये मात्र) रुपांतरीत कर (कन्व्हर्शन टॅक्स) म्हणून चलन क्रमांक GRN MH006755908201920M दिनांक ०१/१०/२०१९ अन्वये भारतीय स्टेट बँक गोरेगांव (प), मुंबई शाखा यांचे मार्फत शासन जमा केली आहे.

५) अशा जमीनीचा ज्या प्रयोजनार्थ वापर करण्यांस अनुज्ञाग्राहीस परवानगी देण्यांत आली असेल त्या प्रयोजनार्थ वापर करण्यांस प्रारंभ करण्याच्या दिनांकापासून सदर अनुज्ञाग्राहीने त्या जमीनीच्या संबंधात दर चौ. मी. मागे अ) रहिवाससाठी ०.१० पैसे या व यापुढे येणाऱ्या सुधारीत दराप्रमाणे बिगरशेतकी आकारणी दिली पाहिजे. किंवा परवानगीच्या तारखेच्या पूर्वलक्षी प्रभावाने अथवा त्यानंतर अंमलात येणारी प्रत्यक्ष बिनशेती आकार फरकासह देणे बंधनकारक व विधीसंमत राहिल.

६) अनुज्ञाग्राही व्यक्तीने (अ)जिल्हाधिकारी कार्यालय पालघर व ग्रामपंचायत यांचे समाधान होईल अशा रीतीने सदर जमीनीत रस्ते, गटारे वगैरे बांधून आणि (ब) भूमापन विभागाकडून अशा भूखंडाची मोजणी व त्यांचे सीमांकन करुन ती जमीन या आदेशाच्या तारखेपासुन एक वर्षाच्या आंत मंजूर आराखडयाप्रमाणेच काटेकोरपणे विकसित केली पाहिजे.

७) अनुज्ञाग्राही व्यक्तीस असा भुखंड विकावयचा असेल किंवा त्यांना इतर प्रकारे विल्हेवाट लावायची असेल तर अशा अनुज्ञाग्राही व्यक्तीने तो मंजूर भूखंड या आदेशात नमुद केलेल्या अटी/शर्तीचे पालन करुनच विकणे किंवा अशा शर्तीनुसारच त्याची अन्य प्रकारे विल्हेवाट लावणे आणि त्याने निष्पादित केलेल्या विलेखात तसा खास उल्लेख करणे हे त्याचे विधीसंमत कर्तव्य असेल.

८) अनुज्ञाग्राही व्यक्तीने अशा जमीनीचे बिगरशेतकी प्रयोजनार्थ वापर करण्यांस ज्या दिनांकापासून सुरुवात केली असेल किंवा ज्या दिनांकास त्याने अशा जमीनीच्या वापरात बदल केला असेल तो दिनांक त्याने एक महिन्याच्या आंत स्थानिक तलाठयामार्फत तहसिलदार पालघर यांना लेखी कळविले पाहिजे जर तो असे लेखी कळविण्यास चुकेल तर महाराष्ट्र जमीन महसूल (जमीनीच्या वापरातील बदल व बिगरशेतकी आकारणी) नियम १९६९ मधील नियम ६ अन्वये त्याच्यावर कार्यवाही करण्यांस असा अनुज्ञाग्राही पात्र ठरेल.

९) प्रस्तावित जमिनीची अतितातडीची मोजणी फी रक्कम रुपये ६०००/- (अक्षरी सहा हजार रुपये मात्र) चलन क्रमांक GRN MH006756626201920M दिनांक ०१/१०/२०१९ अन्वये भारतीय स्टेट बँक गोरेगाव (प), मुंबई शाखा यांचे मार्फत शासन जमा केली आहे.

१०) भूमापन विभागाकडून जमीनीची मोजणी करण्यांत आल्यानंतर अशा जमीनीचे प्रत्यक्ष जितके क्षेत्रफळ आढळून येईल तितक्याच क्षेत्रफळानुसार या आदेशात नमुद केलेले क्षेत्र तसेच बिगरशेतकी आकारणी यांत बदल विधीसंमत असेल.

११) पुर्वीच मंजूर केलेल्या नकाशाबरहुकुम अगोदरच बांधलेल्या इमारतीत अनुज्ञाग्राहीने कोणतेही फेरबदल परस्पर करता कामा नये मात्र असे फेरबदल करण्यासाठी जिल्हाधिकारी कार्यालय पालघर यांची पुर्व परवानगी घेणे आणि फेरबदलाचे नकाशे प्रथम मंजूर करुन घेणे अनुज्ञाग्राही यांचेवर बंधनकारक राहील.

१२) अनुज्ञाग्राही व्यक्तीने आजुबाजुच्या परिसरांत अस्वच्छता व घाण निर्माण होणार नाही अशा रीतीने आपल्या स्वत:च्या खर्चाने आपली पाणीपुरवठयाची व सांडपाण्याचा योग्य निचरा करण्याची संपूर्ण व्यवस्था करणे बंधनकारक राहील.

१३) या आदेशामध्ये 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 जिल्हाधिकारी कार्यालय पालघर निर्दिष्ट करेल असा दंड आणि आकारणी भरल्यानंतर उक्त जमीन किंवा भूखंड अर्जदाराच्या ताब्यात राहू देण्याचा अधिकार असेल.

Scanned by CamScanner

१४) उपरोक्त परवानगीच्या विधीवत तरतुदीविरुध्द जाऊन कोणतीही इमारत किंवा बांधकाम उभे करण्यात आले असेल किंवा मंजूर तरतुदीविरुध्द या ईमारतीचा किंवा बांधकामाचा वापर करण्यात आला असेल तर विनिर्दिष्ट मुदतीच्या आंत अशा रीतीने उभारलेली ईमारत काढून टाकण्याविषयी किंवा तीत फेरबदल करण्याविषयी पालघरच्या जिल्हाधिका-याने निर्देश देणे विधीसंमत असेल. तसेच **जिल्हाधिकारी कार्यालय पालघर** यांना अशी इमारत किंवा बांधकाम काढून टाकण्याचे किंवा तीत फेरबदल करण्याचे काम ग्रामपंचायत यांचेमार्फत करवून घेण्याचा किंवा त्या प्रीत्यर्थ आलेला खर्च अनुज्ञाग्राही व्यक्तीकडून जमीन महसुलाची थकबाकी म्हणून सक्तीने वसुल करुन घेण्याचा अधिकार असेल.

१५) दिलेली परवानगी ही मुंबई कुळवहिवाट व शेतजमीन अधिनियम १९४८, महाराष्ट्र ग्रामपंचायत अधिनियम १९५८ आणि नगरपालिका अधिनियम १९६६ ईत्यादीच्या त्या वेळी अंमलात असलेल्या इतर कोणत्याही कायद्याचे कोणतेही उपबंध/प्रकरणाच्या अन्य संबंधीत बाबींच्या बाबतीत लागू होतील वा त्या उपबंधाच्या अधिन असतील.

१६) महाराष्ट्र चेंबर्स ऑफ हाऊसिंग विरुध्द महाराष्ट्र शासन या मा.उच्च न्यायालयातील रिट याचिका क्र.६७०२/२०११ मधील मा.न्यायालयाचे अंतरिम स्थगितीबाबत शासनाचे महसुल व वन विभागाचे पत्र क्र.गौखनि-१०/२०११/प्र.क्र.६१८/ख दि.१७/११/२०११ मधील सुचनांनुसार मा.न्यायालयाचे अंतीम आदेशास अधीन राहून सदर परवानगी देणेत आली असून मा.उच्च न्यायालय/शासन याबाबतीत जे निर्णय/आदेश देतील ते अर्जदार यांचेवर बंधनकारक राहतील.

अनुज्ञाग्राही यांनी सहायक संचालक नगर रचना,पालघर यांचेकडील मंजूर नकाशाबरहुकुम बांधकाम केले पाहिजे. त्यात ग्रामपंचायत व महसुल खात्याचे पूर्व परवानगीशिवाय कोणताही बदल/ फेरबदल करता येणार नाही.

अनुज्ञाग्राही व्यक्तीने सहायक संचालक नगर रचना,पालघर यांचेकडील बांधकाम नकाशा व्यतिरिक्त जादा बांधकाम केल्यास अगर बांधकामामध्ये परस्पर बदल करून जादा चटई क्षेत्र निर्देशांक (FSI) वापरल्यास अनुज्ञाग्राही हे महाराष्ट्र प्रादेशिक नगररचना अधिनियम १९६६ चे कलम ५२ अन्वये फौजदारी स्वरुपाचा गुन्हा दाखल करण्यांस पात्र रहातील व असे ज्यादा बांधकाम दूर करण्यांस पात्र राहील व अशी कार्यवाही करणेस नियोजन प्राधिकरण सक्षम असतील.

१९) मंजूर प्रादेशिक योजनांसाठीची विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली दि. २१/११/२०१३ मधील नियम क्र. ६.२.११ नुसार Security Deposit Fee भरणेबाबत शासनाकडून भविष्यात आदेश प्राप्त झाल्यास Security Deposit Fee भरणे अर्जदारावर/विकासकावर/जमीनमालकांवर बंधनकारक राहील. त्यानुसार अर्जदाराने दि. १०/०७/२०१९ रोजीचे नोटरीयुक्त बंधपत्र दिलेले आहे. तरी बंधपत्रानुसार Security Deposit Fee भरण्याची जबाबदारी अर्जदार/ विकासकावर/जमिन मालकावर बंधनकारक राहील.

२०) रेखांकनातील खुली जागा ही रेखांकनात दर्शविण्यात आल्याप्रमाणे प्रत्यक्ष जागेवर उपलब्ध झाली पाहिजे. सदर जागेचा उपयोग हा अर्जदार यांनी std DCPR-RP-2013 मधील नियमावलीनुसार अनुज्ञेय वापर अंतर्गत करणे आवश्यक आहे.

२१) मंजुर रेखांकन प्रस्तावाप्रमाणे जागेवर भूखंड, रस्ते, खुली जागेची प्रत्यक्ष जागेवर प्रथमतः विस्तृत आखणी करुन ती उपअधिक्षक, भुमि अभिलेख, पालघर यांच्याकडून मोजणी करुन घेण्यात यावी. मोजणी करतेवेळी सभोवताली मंजुर अभिन्यासातील रस्ते व हद्दी यांच्याशी योग्य रितीने समन्वय साधणे आवश्यक आहे. तसेच प्रत्यक्ष मोजणीच्या वेळी विषयाधीन जागेच्या एकुण क्षेत्रामध्ये तसेच नियोजीत भूखंडाच्या क्षेत्रामध्ये तफावत आढळल्यास अभिन्यास दुरुस्त करुन अभिलेखाच्या दुरुस्तीसह सुधारित मंजूरी घेणे अर्जदारावर बंधनकारक राहील. त्याशिवाय जागेवर कोणत्याही प्रकारचा विकास करु नये.

२२) विषयांकित जागेच्या ग.क्र./स.क्र. च्या एकुण क्षेत्राची पोट हिस्सा मोजणी न झाल्याने व अर्जदाराने वहिवाटीच्या हद्दीच्या आधारे मोजणी नकाशा सादर केलेला असल्याने ग.क्र./स.क्र.मधील सह जमीन मालकाचे वैध संमतीपत्रक रेखांकनाच्या हद्दीकरीता अर्जदार यांनी प्राप्त करुन घेणे बंधनकारक राहील.

२३) सदर भूखंडातील बांधकामाबाबत तक्रारी/न्यायालयीन बाब प्रलंबित असल्यास त्याचे निराकरण करण्याची सर्वस्वी जबाबदारी अनुज्ञाग्राही यांची राहील.

Scanned by CamScanner

२४) मंजूर प्रादेशिक योजनांसाठी विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली दि. २१/११/२०१३ मधील तरतुदींचे पालन करण्याचे जबाबदारी अर्जदार/विकासक/मुखत्यारधारकावर बंधनकारक राहील.

२५) जोत्यापर्यंतचे बांधकाम झाल्यावर ते मंजूर नकाशाप्रमाणे आहे. त्याबाबत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावलीतील तरतुदींनुसार दाखला घेणे बंधनकारक राहील.

२६) इमारतीचे बांधकाम पूर्ण झाल्यानंतर इंजिनिअर/आर्किटेक्ट यांचेकडील पूर्णत्वाचे प्रमाणपत्रासह इमारत वापर परवान्यासाठी अर्ज करणे बंधनकारक राहील व वापर परवाना मिळाल्यानंतरच इमारतीचा प्रत्यक्ष वापर करता येईल.

२७) विषयांकित जागेवरील प्रस्तावित इमारतीचा वापर हा बांधकाम नकाशात दर्शविल्याप्रमाणे रहिवास वापरासाठीच करण्यात यावा.

२८) नियोजीत इमारतीच्या वापरासाठी आवश्यक असणाऱ्या पाण्याची सोय तसेच सांडपाण्याची व मैला निर्मूलनाची व्यवस्था उपलब्ध नसल्यास इमारतीच्या वापरापूर्वी अर्जदाराने करणे आवश्यक आहे.

२९) मंजूर बांधकामात, प्रत्यक्ष बांधकामात पूर्व परवानगी शिवाय कोणताही बदल करण्यात येऊ नये.

३०) मंजूर केलेल्या बांधकाम नकाशाप्रमाणेच प्रस्तावित केलेल्या इमारतींची उंची व मजले असणे आवश्यक राहील.

३१) नियोजीत नकाशात दर्शविल्याप्रमाणे अधिकृत पोहोच मार्गाबाबत भविष्यात कोणताही वाद उत्पन्न झाल्यास त्याचे सर्वस्वी निराकरण करण्याची जबाबदारी अर्जदार/जमीनमालक/विकासक यांची राहील.

३२) विषयांकित भूखंडाच्या हद्दीबाबत काही तक्रारी असल्यास त्याचे निराकरण करण्याची सर्वस्वी जबाबदारी अर्जदार/ जमिनमालक/विकासक यांची राहील.

३३) विषयांकित जागेत कमाल ०.१ + ०.२ चटई क्षेत्र निर्देशांक अनुज्ञेय होत आहे.

३४) प्रस्तावित गृहबांधणी योजनेचा गोषवारा खालीलप्रमाणे आहे.

अ.क्र.	७/१२ उताऱ्यानुसार एकूण क्षेत्र (चौ.मी.)	निव्वळ भूखंड क्षेत्र (चौ.मी.)	अनुज्ञेय मूळ च.क्षे.नि. (०.१ @ २६००.००) (चौ.मी.)	०.२ % अधिमूल्य च.क्षे.नि.तक्ता क्र. २ च्या आधारे (चौ.मी.)	अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्र (चौ.मी.) (४+५)	एकूण प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र (चौ.मी.)	प्रस्तावित वापर
१	२	३	४	५	६	७	८
१	२६००.००	२६००.००	२३४०.००	४६८.००	२८०८.००	२८०२.९८	रहिवास व वाणिज्य (रस्त्यासमुख दुकाने)

३५) नियोजीत बांधकाम क्षेत्र हे मंजूर नकाशाप्रमाणेच असावे व प्रत्येक मजल्यावरील कमाल बांधकाम क्षेत्र नकाशात दर्शविल्यानुसार खालील तक्त्यानुसार असणे आवश्यक राहील.

अ. क्र.	इमारत प्रकार	तळ मजला (चौ.मी.)	पहिला मजला (चौ.मी.)	दुसरा मजला (चौ.मी.)	तिसरा मजला (चौ.मी.)	चौथा मजला (चौ.मी.)	एकूण बांधकाम (चौ.मी.)	इमारत संख्या	एकूण प्रस्तावित बांधकाम (चौ.मी.)
१	२	३	४	५	६	७	८	९	१०
१	A1	२०५.५०	३११.२१	३११.२१	३११.२१	३११.२१	१५६१.०६	०१	१५६१.०६
२	A2	२२३.११	२२३.३५	२२३.३५	२२३.३५	२२३.३५	११२४.५१	०१	११२४.५१
३	A3	१८३.४९	१६०.६८	१६०.६८	१६०.६८	—	७०६.८३	०१	७०६.८३
एकूण		६११.६८	५९२.३२	५९२.३२	५९२.३२	४३४.१२	२८०२.९८	०३	२८०२.९८

३६) सदर जागेसंदर्भात पूर्व संदर्भ/न्यायालयीन संदर्भ अथवा भूसंपादन प्रकरण असल्यास त्याची सर्वस्वी जबाबदारी अनुज्ञाग्राही यांची राहील.

३७) महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगर रचना अधिनियम १९६६ चे कलम ४८ नुसार महसूल प्राधिकरणाने बांधकाम परवानगी ही दिलेल्या तारखेपासून एक वर्षापर्यंत वैध असेल. त्यानंतर पुढील वर्षासाठी अर्जदार यांनी योग्य त्या कारणासहित नियोजन प्राधिकरणाकडे विनंती अर्ज करून परवानगीचे नुतनीकरण मुदत संपण्यापूर्वी करणे आवश्यक राहील. अशा प्रकारचे नुतनीकरण फक्त तीन वर्षे करता येईल. वैध मुदतीत बांधकामे पूर्ण केली नसतील तर नवीन परवानगी घ्यावी लागेल. नवीन परवानगी घेताना त्यावेळी अस्तित्वात असलेल्या प्रचलित नियमांचा व नियोजित विकास आराखड्यांच्या अनुषंगाने छाननी करण्यात येईल व ती बाब अर्जदार/ जमिनमालक यांच्यावर बंधनकारक राहील.

Scanned by CamScanner

३८) नियोजीत बांधकामापासून पुढील, मागील व बाजुची सामासिक अंतरे प्रत्यक्ष जागेवर मंजूर झालेल्या नकाशाप्रमाणे ठेवणे बंधनकारक राहील.

३९) विषयांकित जागेवरील बांधकाम करताना आय.एस. १३९२०-१९९३ भूकंपरोधक आर.सी.सी. डिझाईन नुसार बांधकाम घटकांचे नियोजन अर्हताप्राप्त नोंदणीकृत स्ट्रक्चरल इंजिनिअर यांचे कडून करुन घेणे आवश्यक असून त्यांचे देखरेखीखाली नियोजित इमारतीचे बांधकाम पूर्ण करणे अर्जदार/ विकासक यांचेवर बंधनकारक राहील.

४०) शासनाचे नगर विकास विभागाकडील परिपत्रक क्र. DCR-1094/2829/UD-11, दि. १९/०१/१९९५ अन्वये सदर इमारतीवर सोलर वॉटर हिटींग सिस्टीम कार्यान्वित करणे आवश्यक राहील.

४१) शासनाचे नगर विकास विभागाकडील परिपत्रक क्र. TBP-1094/2829/UD-11, दिनांक १९/०१/१९९५ अन्वये सदरहू इमारतीवर रेन वॉटर हार्वेस्टिंग सिस्टीम कार्यान्वित करणे आवश्यक राहील.

४२) विषयांकित बांधकाम क्षेत्रासाठी पोहच रस्ता तसेच अंतर्गत रस्ता व इतर सोयी सुविधा जसे जल:निस्सारण, मल:निस्सारण व पाणी पुरवठा इत्यादी सर्व बाबींचा विकास अर्जदार यांनी स्वखर्चाने पुर्ण करणे बंधनकारक राहील. त्याशिवाय जागेवरील इमारतीचा नियोजीत वापर सुरु करता येणार नाही.

४३) रेखांकनातील नियोजीत भूखंडाची पुढील उपविभागणी अवैध राहील. त्यातील कोणत्याही सुधारीत विकासासाठी स्वतंत्रपणे विचार करता येणार नाही.

४४) विषयांकित प्रस्तावाच्या अनुषंगाने स्थानिक प्राधिकरण यांना त्याने ग्रामपंचायतीचे नाहरकत प्रमाणपत्र घेणे अर्जदार/जमीनमालक/विकासक यांच्यावर बंधनकारक राहील.

४५) आवश्यकतेनुसार वन विभागाचे नाहरकत प्रमाणपत्र प्राप्त करुन घेण्यात यावे.

४६) स्टिल्टची उंची बांधकाम नकाशात दर्शविल्यानुसार प्रत्यक्ष जागेवर करण्यात यावी. तसेच स्टिल्टचा वापर फक्त वाहनतळासाठीच करण्यात यावा. स्टिल्ट भविष्यात बंदिस्त करता येणार नाही. तसेच स्टिल्ट किमान दोन बाजुनी खुले ठेवण्याची जबाबदारी अर्जदार यांची राहील.

४७) प्रस्तावित इमारत बांधकाम नकाशामध्ये सदनिकेचा चटई क्षेत्र तक्ता (कारपेट क्षेत्र) दर्शवलेला आहे. नकाशामध्ये प्रस्तावित केलेल्या सदनिकांची विक्री चटई क्षेत्राप्रमाणे (कारपेट क्षेत्राप्रमाणे) करणे बंधनकारक राहील.

४८) पायाभूत सुविधा पुरेशी तरतुद करण्याबाबतची सर्वस्वी जबाबदारी अनुज्ञाग्राही यांचेवर राहील.

४९) सक्षम नियोजन प्राधिकरणाने बांधकाम परवानगी दिल्यानंतर जागेवर विकासकाने ठळकपणे फलक लावण्याबाबत सुचना देण्यात याव्यात. त्यामध्ये मंजूर नकाशासंबंधीची सर्व माहिती जसे आरंभ प्रमाणपत्र क्रमांक व दिनांक तसेच संबंधीत प्रकल्पाचे स्ट्रक्चरल इंजिनिअर, सिव्हिल इंजिनिअर, वास्तुविशारद आणि ठेकेदार यांची नावे व दुरध्वनी क्रमांक नमुद करावेत. मंजूर बांधकाम नकाशाची प्रत प्रकल्प सुरु असताना जागेवर उपलब्ध होईल अशा रितीने ठेवावी.

५०) नगर विकास विभाग निर्णय क्र. टिपीएस-१८१४/प्र.क्र.३४९/१४/नवि-१३, दि. २२/०४/२०१५ अन्वये विकास शुल्क वसुल करणेबाबत निर्णय दिलेला असल्याने सदर जागेसाठी भूखंड क्षेत्राच्या सन २०१९-२०२० च्या बाजारमुल्य दर तक्त्यातील भूखंडाच्या दराच्या रहिवास वापराच्या बांधकामासाठी २,००,५००/- (अक्षरी दोन लाख पाचशे रुपये) चलन क्रमांक GRN MH006756476201920M दिनांक ०१/१०/२०१९ अन्वये भारतीय स्टेट बँक गोरेगांव (प), मुंबई शाखा यांचे मार्फत शासन जमा केली आहे.

५१) ग्रुप ग्रामपंचायत कार्यालय मायखोप, ता.जि.पालघर यांचेकडील नाहरकत दाखला जा.क्र. ५०९/२०१९ दिनांक १९/०३/२०१९ रोजीच्या ग्रामसभा ठराव क्रमांक ६/२ दिनांक १९/१२/२०१८ रोजीच्या नाहरकत दाखल्यांतील अटी व शर्तीचे पालन करणे अनुज्ञाग्राही यांचेवर बंधनकारक राहील.

५२) जिल्हा आरोग्य अधिकारी, जिल्हा परिषद, पालघर यांचेकडील पत्र क्र. पाजिप/आवि/नाहदा /९१/२०१९ दिनांक ०३/०९/२०१९ रोजीच्या आरोग्याबाबत नाहरकत दाखल्यातील अटी व शर्तीचे पालन करणे अनुज्ञाग्राही यांचेवर बंधनकारक राहील.

Scanned by CamScanner

५३) सदर जागेवर सोबतच्या मंजूर नकाशाप्रमाणेच बांधकाम अनुज्ञेय आहे, मंजूर नकाशा व्यतिरीक्त बांधकाम केल्यास अथवा पार्किंग क्षेत्रावर बांधकाम केल्यास, तसेच जादा मजल्यावर बांधकाम केल्यास सदरची परवानगी रद्द करण्यात येईल व अनुज्ञाग्राही दंडास पात्र राहील.

५४) सदर जमिनीची सर्व बांधकाम परवानगी ही परवानगीसाठी दाखल ७/१२ मधील कब्जेदारांच्या नावे देणेत आली असून त्याप्रमाणे भुखंड निहाय बिनशेतीची स्वतंत्र ७/१२ सदरी नोंद घेण्याची गाव कामगार तलाठी यांनी कार्यवाही करावी. तसेच मंजूर रेखांकनाप्रमाणे स्वतंत्र भुखंडाचा ७/१२ सदरी अंमल देऊन, मोकळे क्षेत्र, अंतर्गत रस्त्याचे क्षेत्राबाबत स्वतंत्र ७/१२ ला अंमल देऊन या क्षेत्रास जमिन मालकाचे नाव राहणार नाही याबाबत कार्यवाही करणेत यावी व तसा पुर्तता अहवाल **तहसिलदार पालघर** यांना सादर करावा.

५५) दिनांक २८/०८/२०१९ रोजीचे क्षतिपुर्ती बंधपत्र (Indemnity Bond)/ बंधपत्राचे पालन करणे अनुज्ञाग्राही यांचेवर बंधनकारक राहील.

५६) प्रस्तावित जागेबाबत कोणत्याही दिवाणी वा महसूली कोर्टात वा अन्य प्राधिकरणाकडे दावा चालू असल्यास ते निराकरण करण्याची सर्वस्वी जबाबदारी अनुज्ञाग्राही यांची राहील.

५७) मंजूर रेखांकनानुसार अंतर्गत रस्त्याचे क्षेत्र पुर्णपणे विकसित करुन ते स्थानिक प्राधिकरण म्हणून **स्थानिक ग्रामपंचायत/ नगरपंचायत/नगरपरिषद** यांचेकडे तात्काळ हस्तांतरीत करावे. तसेच सदर मंजूर रेखांकनानुसार सार्वजनिक सुविधा क्षेत्र भुखंडाचा प्रत्यक्ष वापर मंजूर प्रयोजनार्थ करणे बंधनकारक राहील. सदर बाबींची पुर्तता भुखंडाचे बांधकाम करण्यापुर्वी करावी.

५८) प्रस्तुत प्रकरणी समाविष्ट कागदपत्रे अथवा माहिती दिशाभूल करणारी असल्यास अथवा ती खोटी आढळल्यास सदरची परवानगी रद्द करण्यात येईल व त्याची सर्वस्वी जबाबदारी अनुज्ञाग्राही व वास्तुविशारद यांची राहील. तसेच होणा-या नुकसानीची जबाबदारी अनुज्ञाग्राही व वास्तुविशारद यांची वैयक्तीक राहील.

५९) प्रस्तुत आदेशातील कोणत्याही विधीवत शर्तीचा भंग अर्जदार/विकासक/वास्तुविशारद यांनी केल्यास दिलेली बांधकाम परवानगी रद्द होणेस पात्र ठरेल व या अनुषंगाने परवानगी रद्द करणेचे आदेश या कार्यालयाकडून निर्गमित करणे विधीसंमत असेल.

सही/xxx
(दिलीप गुट्टे)
अपर जिल्हाधिकारी पालघर

प्रति,
श्री.राजेश मोहनलाल संघवी रा. सी-११४,भैरव कॉम्पलेक्स संजोक टॉकीज गल्ली, स्टेशनरोड, भाईंदर (वेस्ट)

जिल्हाधिकारी पालघर
जिल्हा पालघर

अपर जिल्हाधिकारी पालघर

Scanned by CamScanner

क्र.महसूल/कक्ष.१/टे.१/एनएपी/एसआर-२३/२०१९
जिल्हाधिकारी कार्यालय पालघर
दिनांक /१०/२०१९. 11 OCT 2019

वाचले -:

१) श्री.जितेंद्र मोहनलाल चोप्रा रा. सी-११४,भैरव कॉम्पलेक्स संजोक टॉकीज गल्ली, स्टेशनरोड, भाईंदर (वेस्ट) यांचा या कार्यालयाकडे प्राप्त झालेला दि. १८/०२/२०१९ रोजीचा अर्ज.
२) तहसिलदार पालघर यांचेकडील अहवाल क्रमांक/जमिनबाब-२/कावि-१२४६ दि. ०७/०८/२०१९.
३) सहायक संचालक नगर रचना,पालघर यांचेकडील शिफारस पत्र जा.क्र.ससंनर-पालघर शाखा/ सुधा./बांप/मौ.बंदाटे/ता.पालघर/ग.क्र.५४/रहिवास व वाणिज्य/१५७३ दिनांक ०८/०८/२०१९.
४) ग्रुप ग्रामपंचायत कार्यालय मायखोप, ता.जि.पालघर यांचेकडील नाहरकत दाखला जा.क्र. ५०९/२०१९ दिनांक १९/०३/२०१९.
५) जिल्हा आरोग्य अधिकारी, जिल्हा परिषद, पालघर यांचेकडील आरोग्याबाबत नाहरकत दाखला पत्र क्र. पाजिप/आवि/नाहदा/९१/२०१९ दिनांक ०३/०९/२०१९.
६) सामाईक खातेदार यांचे दिनांक १७/०९/२०१९ रोजीचे संमतीपत्र.
७) दिनांक २८/०८/२०१९ रोजीचे क्षतिपुर्ती बंधपत्र (Indemnity Bond).

आदेश:-

ज्या अर्थी, उपोद्घातातील अनुक्रमांक १ अन्वये पालघर जिल्ह्यातील पालघर तालुक्यातील मौजे बंदाटे येथील गट क्रमांक ५४, क्षेत्र ०.६८.७ हे.आर पैकी ०.२७.० हे.आर या जागेवर **रहिवास** प्रयोजनासाठी बांधकाम परवानगी मिळणेबाबत अर्ज सादर करणेत आलेले आहेत.

ज्या अर्थी, परवानगी मागितलेल्या व आज रोजी गा.न.नं. ७/१२ चे कब्जेदार सदरी दाखल असलेल्या व्यक्तीचे मालकी हक्क निर्विवाद असल्याचे अभिलेखावरुन व **तहसिलदार पालघर** यांचे अहवालावरुन दिसून येते. सदर जमिनीस आदिवासी हस्तांतरण कायद्याच्या तरतुदी लागू होत नसून जमिन नागरी जमीन कमाल धारणा कायद्याचे तरतुदीनुसार अतिरिक्त घोषित झालेली नाही, आणि नागरी जमीन कमाल धारणा कायद्याचे कलम १० (३) व १० (५) खालील तरतुदीनुसार कार्यवाही झालेली नाही, असे स्पष्ट अभिप्राय नमूद करुन उपोद्घातातील अनुक्रमांक २ अन्वये **तहसिलदार पालघर** यांनी अहवाल सादर केलेला आहे.

ज्या अर्थी, उपोद्घातातील अनुक्रमांक ३ अन्वये सहायक संचालक नगर रचना, पालघर यांचेकडील शिफारस पत्र जा.क्र.ससंनर-पालघर शाखा/ सुधा./बांप/मौ.बंदाटे/ता.पालघर/ ग.क्र.५४/ रहिवास व वाणिज्य/१५७३ दिनांक ०८/०८/२०१९ अन्वये सुयोग्य नियोजनाचे दृष्टीकोनातून बांधकामाचे आराखडे मंजूर केलेले आहेत.

त्या अर्थी, आता महाराष्ट्र जमिन महसूल अधिनियम १९६६ चे कलम ४२क अन्वये तसेच महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगर रचना अधिनियम, १९६६ चे कलम १८ नुसार जिल्हाधिकारी पालघर यांचेकडे निहीत करण्यात आलेल्या अधिकाराचा वापर करुन उक्त **अपर जिल्हाधिकारी** याद्वारे **श्री.जितेंद्र मोहनलाल चोप्रा** यांना पालघर जिल्ह्यातील पालघर तालुक्यातील **मौजे बंदाटे येथील गट** क्रमांक ५४, क्षेत्र ०.६८.७ हे.आर पैकी २७००-०० चौ.मी. तथापि, **मोजणी नकाशानुसार** २२१५.१५ चौ.मी. या जागेवर **रहिवास** प्रयोजनासाठी बांधकाम परवानगी खालील अटी व शर्तीवर देण्यात येत आहे. तसेच सहायक संचालक नगर रचना, पालघर यांचेकडील मंजूर नकाशाप्रमाणे खालील क्षेत्रावर बांधकाम अनुज्ञेय नाही.

प्रस्तावित खुले क्षेत्र – २५०.०३ चौ.मी.

त्या शर्ती अशा:-

१) ही परवानगी महाराष्ट्र जमिन महसूल अधिनियम १९६६ चे कलम ४२क व महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगर रचना अधिनियम, १९६६ चे कलम १८ मधील तरतुदीचे अधिन राहून देण्यांत आलेली आहे.
२) अनुज्ञाग्राही व्यक्तीने अशा जमीनीचा वापर व त्यावरील इमारतीच्या किंवा अन्य बांधकामाचा उपयोग उक्त जमीनीचा ज्या प्रयोजनार्थ उपयोग करण्यांस परवानगी देण्यांत आली असेल त्याच

Scanned by CamScanner

प्रयोजनार्थ केला पाहिजे. अशा जमिनीच्या वापरात बदल करावयाचे असल्यास **जिल्हाधिकारी कार्यालय पालघर** यांच्याकडून तशी लेखी पूर्व परवानगी प्राप्त करुन घेणे बंधनकारक राहील.

३) अनुज्ञाग्राही व्यक्तीने अकृषिक परवानगीच्या दिनांकापासून एक वर्षाच्या आंत अशा भूखंडाच्या बिगरशेतकी वापरास सुरुवात केली पाहीजे. त्याआधी त्याने अनुक्रमे अनुचित महसूल व स्थानिक प्राधिकरणातून ईमारतीसाठी लागणारी आवश्यक परवानगी मिळवून घेतली पाहीजे. त्यांने असे केले नाही आणि विक्री/खरेदी परवानगीकामी त्याने सक्षम प्राधिका-याकडून पूर्व मंजुरीने मुदत वाढवून घेतली नाही तर, अशी परवानगी रद्दबातल झालेचे समजण्यात येईल.

४) प्रस्तावित जमिनीच्या बिगरशेतकी आकारणीच्या पाचपट रक्कम रु. १०१२५/- (अक्षरी दहा हजार एकशे पंचवीस रुपये मात्र) रुपांतरीत कर (कन्व्हर्शन टॅक्स) म्हणून चलन क्रमांक GRN MH006756978201920M दिनांक ०१/१०/२०१९ अन्वये भारतीय स्टेट बँक गोरेगाव (प) मुंबई शाखा यांचे मार्फत शासन जमा केली आहे.

५) अशा जमीनीचा ज्या प्रयोजनार्थ वापर करण्यांस अनुज्ञाग्राहीस परवानगी देण्यांत आली असेल त्या प्रयोजनार्थ वापर करण्यांस प्रारंभ करण्याच्या दिनांकापासून सदर अनुज्ञाग्राहीने त्या जमीनीच्या संबंधात दर चौ. मी. मागे अ) रहिवाससाठी ०.१० पैसे या व यापुढे येणाऱ्या सुधारीत दराप्रमाणे बिगरशेतकी आकारणी दिली पाहिजे. किंवा परवानगीच्या तारखेच्या पूर्वलक्षी प्रभावाने अथवा त्यानंतर अंमलात येणारी प्रत्यक्ष बिनशेती आकार फरकासह देणे बंधनकारक व विधीसंमत राहिल.

६) अनुज्ञाग्राही व्यक्तीने (अ)**जिल्हाधिकारी कार्यालय पालघर व ग्रामपंचायत** यांचे समाधान होईल अशा रीतीने सदर जमीनीत रस्ते, गटारे वगैरे बांधून आणि (ब) भूमापन विभागाकडून अशा भूखंडाची मोजणी व त्यांचे सीमांकन करुन ती जमीन या आदेशाच्या तारखेपासुन एक वर्षाच्या आंत मंजूर आराखड्याप्रमाणेच काटेकोरपणे विकसित केली पाहिजे.

७) अनुज्ञाग्राही व्यक्तीस असा भूखंड विकावयाचा असेल किंवा त्यांना इतर प्रकारे विल्हेवाट लावायची असेल तर अशा अनुज्ञाग्राही व्यक्तीने तो मंजूर भूखंड या आदेशात नमूद केलेल्या अटी/शर्तीचे पालन करुनच विकणे किंवा अशा शर्तीनुसारच त्याची अन्य प्रकारे विल्हेवाट लावणे आणि त्याने निष्पादित केलेल्या विलेखात तसा खास उल्लेख करणे हे त्याचे विधीसंमत कर्तव्य असेल.

८) अनुज्ञाग्राही व्यक्तीने अशा जमीनीचे बिगरशेतकी प्रयोजनार्थ वापर करण्यांस ज्या दिनांकापासून सुरुवात केली असेल किंवा ज्या दिनांकास त्याने अशा जमीनीच्या वापरात बदल केला असेल तो दिनांक त्याने एक महिन्याच्या आंत स्थानिक तलाठ्यामार्फत **तहसिलदार पालघर** यांना लेखी कळविले पाहिजे जर तो असे लेखी कळविण्यास चुकेल तर महाराष्ट्र जमीन महसूल (जमीनीच्या वापरातील बदल व बिगरशेतकी आकारणी) नियम १९६९ मधील नियम ६ अन्वये त्याच्यावर कार्यवाही करण्यास असा अनुज्ञाग्राही पात्र ठरेल.

९) प्रस्तावित जमिनीची अतितातडीची मोजणी फी रक्कम रुपये ६०००/- (अक्षरी सहा हजार रुपये मात्र) चलन क्रमांक GRN MH006757160201920M दिनांक ०१/१०/२०१९ अन्वये भारतीय स्टेट बँक गोरेगाव (प) मुंबई शाखा यांचे मार्फत शासन जमा केली आहे.

१०) भूमापन विभागाकडून जमीनीची मोजणी करण्यांत आल्यानंतर अशा जमीनीचे प्रत्यक्ष जितके क्षेत्रफळ आढळून येईल तितक्याच क्षेत्रफळानुसार या आदेशात नमूद केलेले क्षेत्र तसेच बिगरशेतकी आकारणी यांत बदल विधीसंमत असेल.

११) पूर्वीच मंजूर केलेल्या नकाशाबरहुकुम अगोदरच बांधलेल्या इमारतीत अनुज्ञाग्राहीने कोणतेही फेरबदल परस्पर करता कामा नये मात्र असे फेरबदल करण्यासाठी **जिल्हाधिकारी कार्यालय पालघर** यांची पुर्व परवानगी घेणे आणि फेरबदलाचे नकाशे प्रथम मंजूर करुन घेणे अनुज्ञाग्राही यांचेवर बंधनकारक राहील.

१२) अनुज्ञाग्राही व्यक्तीने आजुबाजुच्या परिसरांत अस्वच्छता व घाण निर्माण होणार नाही अशा रीतीने आपल्या स्वत:च्या खर्चाने आपली पाणीपुरवठ्याची व सांडपाण्याचा योग्य निचरा करण्याची संपूर्ण व्यवस्था करणे बंधनकारक राहील.

१३) या आदेशामध्ये 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 **जिल्हाधिकारी कार्यालय** पालघर निर्दिष्ट करेल असा दंड आणि आकारणी भरल्यानंतर उक्त जमीन किंवा भूखंड अर्जदाराच्या ताब्यात राहू देण्याचा अधिकार असेल.

Scanned by CamScanner

१४) उपरोक्त परवानगीच्या विधीवत तरतूदीविरुध्द जाऊन कोणतीही इमारत किंवा बांधकाम उभे करण्यांत आले असेल किंवा मंजूर तरतूदीविरुध्द या ईमारतीचा किंवा बांधकामाचा वापर करण्यांत आला असेल तर विनिर्दिष्ट मुदतीच्या आंत अशा रीतीने उभारलेली ईमारत काढून टाकण्याविषयी किंवा तीत फेरबदल करण्याविषयी पालघरच्या जिल्हाधिका-याने निदेश देणे विधीसंमत असेल. तसेच **जिल्हाधिकारी कार्यालय पालघर** यांना अशी इमारत किंवा बांधकाम काढून टाकण्याचे किंवा तीत फेरबदल करण्याचे काम ग्रामपंचायत यांचेमार्फत करपून घेण्याचा किंवा त्या प्रीत्यर्थ आलेला खर्च अनुज्ञाग्राही व्यक्तीकडून जमीन महसुलाची थकबाकी म्हणून सक्तीने वसुल करुन घेण्याचा अधिकार असेल.

१५) दिलेली परवानगी ही मुंबई कुळवहिवाट व शेतजमीन अधिनियम १९४८, महाराष्ट्र ग्रामपंचायत अधिनियम १९५८ आणि नगरपालिका अधिनियम १९६६ ईत्यादीच्या त्या वेळी अंमलात असलेल्या इतर कोणत्याही कायद्याचे कोणतेही उपबंध/प्रकरणाच्या अन्य संबंधीत बाबींच्या बाबतीत लागू होतील वा त्या उपबंधाच्या अधिन असतील.

१६) महाराष्ट्र चेंबर्स ऑफ हाऊसिंग विरुध्द महाराष्ट्र शासन या मा.उच्च न्यायालयातील रिट याचिका क्र.६७०२/२०११ मधील मा.न्यायालयाचे अंतरिम स्थगितीबाबत शासनाचे महसुल व वन विभागाचे पत्र क्र.गौखनि-१०/२०११/प्र.क्र.६१८/ख दि.१७/११/२०११ मधील सुचनांनुसार मा.न्यायालयाचे अंतीम आदेशास अधीन राहून सदर परवानगी देणेत आली असून मा.उच्च न्यायालय/शासन याबाबतीत जे निर्णय/आदेश देतील ते अर्जदार यांचेवर बंधनकारक राहतील.

१७) अनुज्ञाग्राही यांनी **सहायक संचालक नगर रचना,पालघर** यांचेकडील मंजूर नकाशाबरहुकुम बांधकाम केले पाहिजे. त्यात ग्रामपंचायत व महसुल खात्याचे पूर्व परवानगीशिवाय कोणताही बदल/ फेरबदल करता येणार नाही.

१८) अनुज्ञाग्राही व्यक्तीने **सहायक संचालक नगर रचना,पालघर** यांचेकडील बांधकाम नकाशा व्यतिरिक्त जादा बांधकाम केल्यास अगर बांधकामामध्ये परस्परे बदल करुन जादा चटई क्षेत्र निर्देशांक (FSI) वापरल्यास अनुज्ञाग्राही हे महाराष्ट्र प्रादेशिक नगररचना अधिनियम १९६६ चे कलम ५२ अन्वये फौजदारी स्वरुपाचा गुन्हा दाखल करण्यास पात्र रहातील व असे जादा बांधकाम दूर करण्यांस पात्र राहील व अशी कार्यवाही करणेस नियोजन प्राधिकरण सक्षम असतील.

१९) मंजूर प्रादेशिक योजनांसाठीची विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली दि. २१/११/२०१३ मधील नियम क्र. ६.२.११ नुसार Security Deposit Fee भरणेबाबत शासनाकडून भविष्यात आदेश प्राप्त झाल्यास Security Deposit Fee भरणे अर्जदारावर/विकासकावर/जमीनमालकांवर बंधनकारक राहील. त्यानुसार अर्जदाराने दि. १०/०५/२०१९ रोजीचे नोटरीयुक्त बंधपत्र दिलेले आहे. तरी बंधपत्रानुसार Security Deposit Fee भरण्याची जबाबदारी अर्जदार/ विकासकावर/जमिन मालकावर बंधनकारक राहील.

२०) रेखांकनातील खुली जागा ही रेखांकनात दर्शविण्यात आल्याप्रमाणे प्रत्यक्ष जागेवर उपलब्ध झाली पाहिजे. सदर जागेचा उपयोग हा अर्जदार यांनी std DCPR-RP-2013 मधील नियमावलीनुसार अनुज्ञेय वापर अंतर्गत करणे आवश्यक आहे.

२१) मंजुर रेखांकन प्रस्तावाप्रमाणे जागेवर भूखंड, रस्ते, खुली जागेची प्रत्यक्ष जागेवर प्रथमतः विस्तृत आखणी करुन ती उपअधिक्षक, भुमि अभिलेख, पालघर यांच्याकडुन मोजणी करुन घेण्यात यावी. मोजणी करतेवेळी सभोवताली मंजूर अभिन्यासातील रस्ते व हद्दी यांच्याशी योग्य रितीने समन्वय साधणे आवश्यक आहे. तसेच प्रत्यक्ष मोजणीच्या वेळी विषयाधीन जागेच्या एकूण क्षेत्रामध्ये तसेच नियोजीत भुखंडाच्या क्षेत्रामध्ये तफावत आढळल्यास अभिन्यास दुरुस्त करुन अभिलेखाच्या दुरुस्तीसह सुधारित मंजूरी घेणे अर्जदारावर बंधनकारक राहील. त्याशिवाय जागेवर कोणत्याही प्रकारचा विकास करु नये.

२२) विषयांकित जागेच्या ग.क्र./स.क्र. च्या एकूण क्षेत्राची पोट हिस्सा मोजणी न झाल्याने व अर्जदाराने वहिवाटीच्या हद्दीच्या आधारे मोजणी नकाशा सादर केलेला असल्याने ग.क्र./स.क्र.मधील सह जमीन मालकांचे वैध संमतीपत्रक रेखांकनाच्या हद्दीकरीता अर्जदार यांनी प्राप्त करुन घेणे बंधनकारक राहील.

२३) सदर भुखंडातील बांधकामाबाबत तक्रारी/न्यायालयीन बाब प्रलंबित असल्यास त्याचे निराकरण करण्याची सर्वस्वी जबाबदारी अनुज्ञाग्रही यांची राहील.

Scanned by CamScanner

२४) मंजूर प्रादेशिक योजनांसाठी विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली दि. २१/११/२०१३ मधील तरतुदीचे पालन करण्याचे जबाबदारी अर्जदार/विकासक/भुखंडधारकावर बंधनकारक राहील.

२५) जोत्यापर्यंतचे बांधकाम झाल्यावर ते मंजूर नकाशाप्रमाणे आहे, त्याबाबत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावलीतील तरतुदीनुसार दाखला घेणे बंधनकारक राहील.

२६) इमारतीचे बांधकाम पूर्ण झाल्यानंतर इंजिनिअर/आर्किटेक्ट यांचेकडील पुर्णत्वाचे प्रमाणपत्रासह इमारत वापर परवान्यासाठी अर्ज करणे बंधनकारक राहील व वापर परवाना मिळाल्यानंतरच इमारतीचा प्रत्यक्ष वापर करता येईल.

२७) विषयांकित जागेवरील प्रस्तावित इमारतीचा वापर हा बांधकाम नकाशात दर्शविल्याप्रमाणे रहिवास वापरासाठीच करण्यात यावा.

२८) नियोजीत इमारतीच्या वापरासाठी आवश्यक असणा-या पाण्याची सोय तसेच सांडपाण्याची व मैला निर्मुलनाची व्यवस्था उपलब्ध नसल्यास इमारतीच्या वापरापूर्वी अर्जदाराने करणे आवश्यक आहे.

२९) मंजूर बांधकामात, प्रत्यक्ष बांधकामात पूर्व परवानगी शिवाय कोणताही बदल करण्यात येऊ नये.

३०) मंजूर केलेल्या बांधकाम नकाशाप्रमाणेच प्रस्तावित केलेल्या इमारतीची उंची व मजले असणे आवश्यक राहील.

३१) विषयाधिन भुखंडाच्या हद्दीबाबत काही तक्रारी असल्यास त्याचे निराकरण करण्याची सर्वस्वी जबाबदारी अर्जदार/ जमिनमालक/विकासक यांची राहील.

३२) विषयांकित जागेत कमाल ०.९ + ०.१८ १.०८ चटई क्षेत्र निर्देशांक अनुज्ञेय होत आहे.

३३) प्रस्तावित गृहबांधणी योजनेचा गोषवारा खालीलप्रमाणे आहे.

अ.क्र.	७/१२ उता-यानुसार एकुण क्षेत्र (चौ.मी.)	मोजणी नकाशानुसार एकुण क्षेत्र (चौ.मी.)	निव्वळ भुखंड क्षेत्र (चौ.मी.)	अनुज्ञेय मुळ च.क्षे.नि. (०.९ @ २२१५.१५) (चौ.मी.)	०.२ % अधिमुल्य च.क्षे.नि.रक्ना क्र. ४ च्या क्षेत्रावर (चौ.मी.)	अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्र (चौ.मी.)	एकुण प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र (चौ.मी.)	प्रस्तावित वापर
१	२	३	४	५	६	७	८	९
१	२६००.००	२२१५.१५	२२१५.१५	१९९३.६४	३९८.७३	२३९२.३७	२३९१.०१	रहिवास

३४) नियोजीत बांधकाम क्षेत्र हे मंजूर नकाशाप्रमाणेच असावे व प्रत्येक मजल्यावरील कमाल बांधकाम क्षेत्र नकाशात दर्शविल्यानुसार खालील तक्त्यानुसार असणे आवश्यक राहील.

अ. क्र.	इमारत प्रकार	तळ मजला (चौ.मी.)	पहिला मजला (चौ.मी.)	दुसरा मजला (चौ.मी.)	तिसरा मजला (चौ.मी.)	चौथा मजला (चौ.मी.)	एकुण बांधकाम (चौ.मी.)	इमारत संख्या	एकुण प्रस्तावित बांधकाम (चौ.मी.)
१	२	३	४	५	६	७	८	९	१०
१	A4	१८८.९१	२२०.६६	२२०.६६	२२०.६६	२२०.६६	१०७१.५५	०१	१०७१.५५
२	A5	९३.२१	१४१.६८	१४१.६८	१४१.६८	१४१.६८	६५९.९२	०१	६५९.९३
३	A6	९३.२१	१४१.६८	१४१.६८	१४१.६८	१४१.६८	६५९.९२	०१	६५९.९२
							एकुण	०३	२३९१.०१

३५) सदर जागेसदर्भात पूर्व संदर्भ/न्यायालयीन संदर्भ अथवा भूसंपादन प्रकरण असल्यास त्याची सर्वस्वी जबाबदारी अनुज्ञाग्राही यांची राहील.

३६) नियोजीत नकाशात दर्शविल्याप्रमाणे अधिकृत पोहोच मार्गाबाबत भविष्यात कोणताही वाद उत्पन्न झाल्यास त्याचे सर्वस्वी निराकरण करण्याची जबाबदारी अर्जदार/जमीनमालक/विकासक यांची राहील.

३७) महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगर रचना अधिनियम १९६६ चे कलम ४८ नुसार महसूल प्राधिकरणाने बांधकाम परवानगी ही दिलेल्या तारखेपासून एक वर्षापर्यंत वैध असेल, त्यानंतर पुढील वर्षासाठी अर्जदार यांनी योग्य त्या कारणासहित नियोजन प्राधिकरणाकडे विनंती अर्ज करुन परवानगीचे नुतनीकरण मुदत संपणेपूर्वी करणे आवश्यक राहील. अशा प्रकारचे नुतनीकरण फक्त तीन वर्षे करता येईल. वैध मुदतीत बांधकामे पूर्ण केली नसतील तर नवीन परवानगी घ्यावी लागेल. नवीन परवानगी घेताना त्यावेळी अस्तित्वात असलेल्या प्रचलित नियमांचा व नियोजित विकास आराखड्यांच्या अनुषंगाने छाननी करण्यात येईल व ती बाब अर्जदार/ जमिनमालक यांच्यावर बंधनकारक राहील.

Scanned by CamScanner

३८) नियोजीत बांधकामापासून पुढील, मागील व बाजूची सामासिक अंतरे प्रत्यक्ष जागेवर मंजूर झालेल्या नकाशाप्रमाणे ठेवणे बंधनकारक राहील.

३९) विषयांकित जागेवरील बांधकाम करताना आय.एस. १३९२०-१९९३ भूकंपरोधक आर.सी.सी. डिझाईन नुसार बांधकाम घटकांचे नियोजन अर्हताप्राप्त नोंदणीकृत स्ट्रक्चरल इंजिनिअर यांचे कडून करुन घेणे आवश्यक असून त्यांचे देखरेखीखाली नियोजित इमारतीचे बांधकाम पूर्ण करणे अर्जदार/ विकासक यांचेवर बंधनकारक राहील.

४०) शासनाचे नगर विकास विभागाकडील परिपत्रक क्र. DCR-1094/2829/UD-11, दि. १९/०१/१९९५ अन्वये सदर इमारतीवर सोलर वॉटर हिटींग सिस्टीम कार्यान्वित करणे आवश्यक राहील.

४१) शासनाचे नगर विकास विभागाकडील परिपत्रक क्र. TBP-1094/2829/UD-11, दिनांक १९/०१/१९९५ अन्वये सदरहू इमारतीवर रेन वॉटर हार्वेस्टिंग सिस्टीम कार्यान्वित करणे आवश्यक राहील.

४२) विषयांकित बांधकाम क्षेत्रासाठी पोहच रस्ता तसेच अंतर्गत रस्ता व इतर सोयी सुविधा जसे जल:निस्सारण, मल:निस्सारण व पाणी पुरवठा इत्यादी सर्व बाबींचा विकास अर्जदार यांनी स्वखर्चाने पूर्ण करणे बंधनकारक राहील. त्याशिवाय जागेवरील इमारतीचा नियोजीत वापर सुरु करता येणार नाही.

४३) रेखांकनातील नियोजीत भूखंडाची पुढील उपविभागणी अवैध राहील. त्यातील कोणत्याही सुधारीत विकासासाठी स्वतंत्रपणे विचार करता येणार नाही.

४४) विषयांकित प्रस्तावाच्या अनुषंगाने स्थानिक प्राधिकरण याना त्याने ग्रामपंचायतीचे नाहरकत प्रमाणपत्र घेणे अर्जदार/जमीनमालक/विकासक यांच्यावर बंधनकारक राहील.

४५) स्टिल्टची उंची बांधकाम नकाशात दर्शविल्यानुसार प्रत्यक्ष जागेवर करण्यात यावी. तसेच स्टिल्टचा वापर फक्त वाहनतळासाठीच करण्यात यावा. स्टिल्ट भविष्यात बंदिस्त करता येणार नाही. तसेच स्टिल्ट किमान दोन बाजुंनी खुले ठेवण्याची जबाबदारी अर्जदार यांची राहील.

४६) प्रस्तावित इमारत बांधकाम नकाशामध्ये सदनिकेचा चटई क्षेत्र तक्ता (कारपेट क्षेत्र) दर्शवलेला आहे. नकाशामध्ये प्रस्तावित केलेल्या सदनिकांची विक्री चटई क्षेत्राप्रमाणे (कारपेट क्षेत्राप्रमाणे) करणे बंधनकारक राहील.

४७) पायाभूत सुविधा पुरेशी तरतुद करण्याबाबतची सर्वस्वी जबाबदारी अनुज्ञाग्राही यांचेवर राहील.

४८) सक्षम नियोजन प्राधिकरणाने बांधकाम परवानगी दिल्यानंतर जागेवर विकासकाने ठळकपणे फलक लावण्याबाबत सुचना देण्यात याव्यात. त्यामध्ये मंजूर नकाशासंबंधीची सर्व माहिती जसे आरंभ प्रमाणपत्र क्रमांक व दिनांक तसेच संबंधीत प्रकल्पाचे स्ट्रक्चरल इंजिनिअर, सिव्हिल इंजिनिअर, वास्तुविशारद आणि ठेकेदार यांची नावे व दुरध्वनी क्रमांक नमुद करावेत. मंजूर बांधकाम नकाशाची प्रत प्रकल्प सुरु असताना जागेवर उपलब्ध होईल अशा रितीने ठेवावी.

४९) नगर विकास विभाग निर्णय क्र. टिपीएस-१८१४/प्र.क्र.३४९/१४/नवि-१३, दि. २२/०४/२०१५ अन्वये विकास शुल्क वसूल करणेबाबत निर्णय दिलेला असल्याने सदर जागेसाठी भूखंड क्षेत्राच्या सन २०१९-२० च्या बाजारमुल्य दर तक्त्यातील भूखंडाच्या दराच्या रहिवास वापराच्या बांधकामासाठी १,९४,१००/- (अक्षरी एक लाख चौ-याण्णव हजार शंभर रुपये) चलन क्रमांक GRN MH007040297201920M दिनांक ०४/१०/२०१९ अन्वये भारतीय स्टेट बँक गोरेगांव (प) मुंबई शाखा यांचे मार्फत शासन जमा केली आहे.

५०) प्रस्तुत प्रकरणी समाविष्ट कागदपत्रे अथवा माहिती दिशाभुल करणारी असल्यास अथवा ती खोटी आढळल्यास सदरची परवानगी रद्द करण्यात येईल व त्याची सर्वस्वी जबाबदारी अनुज्ञाग्राही व वास्तुविशारद यांची राहील. तसेच होणा-या नुकसानीची जबाबदारी अनुज्ञाग्राही व वास्तुविशारद यांची वैयक्तीक राहील.

५१) ग्रुप ग्रामपंचायत कार्यालय मायखोप, ता.जि.पालघर यांचेकडील नाहरकत दाखला जा.क्र. ५०९/२०१९ दिनांक १९/०३/२०१९ रोजीच्या ग्रामसभा ठराव क्रमांक ६/२ दिनांक १९/१२/२०१८ रोजीच्या नाहरकत दाखल्यांतील अटी व शर्तींचे पालन करणे अनुज्ञाग्राही यांचेवर बंधनकारक राहील.

Scanned by CamScanner

५२) जिल्हा आरोग्य अधिकारी, जिल्हा परिषद, पालघर यांचेकडील पत्र क्र. पाजिप/आवि/नाहदा /९३/२०१९ दिनांक ०३/०९/२०१९ रोजीच्या आरोग्याबाबत नाहरकत दाखल्यातील अटी व शर्तींचे पालन करणे अनुज्ञाग्राही यांचेवर बंधनकारक राहील.

५३) सदर जागेवर सोबतच्या मंजूर नकाशाप्रमाणेच बांधकाम अनुज्ञेय आहे, मंजूर नकाशा व्यतिरिक्त बांधकाम केल्यास अथवा पार्किंग क्षेत्रावर बांधकाम केल्यास, तसेच जादा मजल्यावर बांधकाम केल्यास सदरची परवानगी रद्द करण्यात येईल व अनुज्ञाग्राही दंडास पात्र राहील.

५४) सदर जमिनीची सर्व बांधकाम परवानगी ही परवानगीसाठी दाखल ७/१२ मधील कब्जेदारांच्या नावे देणेत आली असून त्याप्रमाणे भूखंड निहाय बिनशेतीची स्वतंत्र ७/१२ सदरी नोंद घेण्याची गाव कामगार तलाठी यांनी कार्यवाही करावी. तसेच मंजूर रेखांकनाप्रमाणे स्वतंत्र भूखंडाचा ७/१२ सदरी अंमल देऊन, मोकळे क्षेत्र, अंतर्गत रस्त्याचे क्षेत्राबाबत स्वतंत्र ७/१२ ला अंमल देऊन या क्षेत्रास जमिन मालकाचे नाव राहणार नाही याबाबत कार्यवाही करणेत यावी व तसा पूर्तता अहवाल **तहसिलदार पालघर** यांना सादर करावा.

५५) दिनांक २८/०८/२०१९ रोजीचे क्षतिपूर्ती बंधपत्र (Indemnity Bond)/ बंधपत्राचे पालन करणे अनुज्ञाग्राही यांचेवर बंधनकारक राहील.

५६) प्रस्तावित जागेबाबत कोणत्याही दिवाणी वा महसूली कोर्टात वा अन्य प्राधिकरणाकडे दावा चालू असल्यास ते निराकरण करण्याची सर्वस्वी जबाबदारी अनुज्ञाग्राही यांची राहील.

५७) मंजूर रेखांकनानुसार अंतर्गत रस्त्याचे क्षेत्र पूर्णपणे विकसित करुन ते स्थानिक प्राधिकरण म्हणून **स्थानिक ग्रामपंचायत/ नगरपंचायत/नगरपरिषद** यांचेकडे तात्काळ हस्तांतरीत करावे. तसेच सदर मंजूर रेखांकनानुसार सार्वजनिक सुविधा क्षेत्र भूखंडाचा प्रत्यक्ष वापर मंजूर प्रयोजनार्थ करणे बंधनकारक राहील. सदर बाबींची पूर्तता भूखंडाचे बांधकाम करण्यापूर्वी करावी.

५८) प्रस्तुत प्रकरणी समाविष्ट कागदपत्रे अथवा माहिती दिशाभूल करणारी असल्यास अथवा ती खोटी आढळल्यास सदरची परवानगी रद्द करण्यात येईल व त्याची सर्वस्वी जबाबदारी अनुज्ञाग्राही व वास्तुविशारद यांची राहील. तसेच होणाऱ्या नुकसानीची जबाबदारी अनुज्ञाग्राही व वास्तुविशारद यांची वैयक्तीक राहील.

५९) प्रस्तुत आदेशातील कोणत्याही विहीयत शर्तीचा भंग अर्जदार/विकासक/वास्तुविशारद यांनी केल्यास दिलेली बांधकाम परवानगी रद्द होणेस पात्र ठरेल व या अनुषंगाने परवानगी रद्द करणेचे आदेश या कार्यालयाकडून निर्गमित करणे विधीसंमत असेल.

सही/xxx
(दिलीप गुट्टे)
अपर जिल्हाधिकारी पालघर

प्रति,
श्री.जितेंद्र मोहनलाल चोप्रा रा. सी-११४, भैरव कॉम्पलेक्स संजोक टॉकीज गल्ली, स्टेशनरोड, भाईंदर (वेस्ट)

अपर जिल्हाधिकारी पालघर