क्र.महसूल/कक्ष-१/टे-८/एनएपी/देवरुंग-भिवंडी/
एसआर- (१६/२०१६) ०१/२०१७
जिल्हाधिकारी कार्यालय ठाणे
दिनांक 13 APR 2017

वाचले :-

१) श्री. विजय पांडुरंग निकम व इतर दोन स्वतः व श्रीमती जनाबाई नामदेव चौधरी यांचे कु.मू.धारक श्री. विजय पांडुरंग निकम रा. बी-१०५, १०६, १०७, पहिला मजला, यशोनारायण बिल्डींग, रेल्वे स्टेशन जवळ, जुना पनवेल, ता.-पनवेल, जि.-रायगड यांचा दिनांक ५/५/२०१६ व दिनांक ५/१/२०१७ रोजीचा अर्ज
२) सहाय्यक संचालक नगररचना ठाणे यांचेकडील शिफारस जा.क्र. बिशेप/बांधकाम शिफारस/मौ.देवरुंग/ ता.भिवंडी/संसठाणे/५७० दि. २२/३/२०१६
३) तहसिलदार भिवंडी यांचेकडील अहवाल क्र.मशा/कक्ष-१/टे-१०/जबा/देवरुंग/अ.प./एसआर-१८/२०१६ दि.२९/११/२०१६
४) "दैनिक महाराष्ट्र जनमुद्रा" या वृत्तपत्रामध्ये दिनांक २३/५/२०१६ व "दैनिक भिवंडी दर्पण " या वृत्तपत्रामध्ये दि. २६/५/२०१६ रोजी प्रसिध्द केलेला जाहिरनामा.
५) उपविभागीय अधिकारी भिवंडी विभाग भिवंडी यांचेकडील पत्र क्र.बीडी/महसूल/टे-३/ भुसं/कावि-४३६७/एसआर-३०० दि.४/१/२०१७
६) अर्जदार यांनी दिलेले दिनांक २/४/२०१६ व ४/१/२०१७ चे क्षतपूर्ती बंधपत्र.
७) अर्जदार यांनी दिलेले दिनांक ४/१/२०१७ चे सत्यप्रतिज्ञापत्र
८) अर्जदार यांनी दिलेले दिनांक २/१/२०१७ चे सत्यप्रतिज्ञापत्र

आदेश :-

ज्या अर्थी उपोद्घातातील अ.क्र. १ अन्वये ठाणे जिल्हयातील भिवंडी तालुक्यातील मौजे देवरुंग, ता.भिवंडी येथील स.क्र./हि.नं. ९४/२१ क्षेत्र १८००.०० चौ.मी., स.नं./हि.नं. ९४/२४ क्षेत्र २००.०० चौ.मी., स.नं./हि.नं. ९४/२८ क्षेत्र २००.०० चौ.मी. स.नं./हि.नं १०७/१ क्षेत्र ६४०.०० चौ.मी., स.नं./हि.नं. १०७/२ क्षेत्र ११४०.०० चौ.मी., स.नं./हि.नं. १०७/३ क्षेत्र ६८०.०० चौ.मी. स.नं/हि.नं. १०७/४ क्षेत्र ४००.०० चौ.मी. स.नं./हि.नं. १०७/५ क्षेत्र ४५०.०० चौ.मी. स.नं./हि.नं. १०७/६ क्षेत्र ४००.०० चौ.मी., स.नं./हि.नं १०७/७ क्षेत्र २५०.०० चौ.मी. स.न./हि.नं. १०७/८ क्षेत्र ३००.०० चौ.मी. अशा एकूण एकंदर ६४८०.०० चौ.मी. एवढया जागेचा रहिवास (समूह निवास) व वाणिज्य या बिगरशेतकी प्रयोजनार्थ वापर करण्याची परवानगी मिळण्याबाबत अर्ज करणेत आलेला आहे.

ज्या अर्थी, या कार्यालयाने दि. २३/५/२०१६ रोजी **"दैनिक महाराष्ट्र जनमुद्रा"** व दि. २६/५/२०१५ रोजी **"दैनिक भिवंडी दर्पण"** या वृत्तपत्रात जाहिरात दिलेली होती. त्यावर मुदतीत हरकत/तक्रार उपलब्ध कागदपत्रे पाहता या कार्यालयाकडे प्राप्त झालेली दिसून येत नाही.

ज्याअर्थी, प्रकरणी जमिनीचे ७/१२ उतारे पाहता आदिवासी हस्तांतरण कायद्याच्या तरतुदी लागू होतात अगर कसे याबाबत "अशी बाब नाही." असे तर परवानगी मागीतलेल्या व ७/१२ चे कब्जेदार सदरी असलेल्या व्यक्तीचे मालकीहक्क निर्विवाद आहेत अगर कसे याबाबत 'होय' असे आणि अर्जदार यांनी अकृषिक परवानगी घेण्यापुर्वी अकृषिक वापरास सुरुवात केलेली नाही. तसेच अकृषिक व बांधकाम परवानगी मागणी केलेल्या जागेवर जाणे-येणेसाठी राष्ट्रीय मार्ग ८१ ते देवरुंग जोड रस्ता हा ६०० मीटर लांबीचा ग्रामीण रस्ता असून ३४० क्रमांकाचा असलेबाबत सहाय्यक अभियंता, (श्रे.१) जि.प. उपविभाग भिवंडी यांनी दाखल दिला असल्याचे अभिप्राय तहसिलदार भिवंडी यांनी उपोद्घातातील अ.क्र. ३ च्या अहवालामध्ये दिलेले आहेत.

ज्याअर्थी, अर्जदार यांनी सहाय्यक संचालक नगररचना ठाणे यांचेकडे केलेल्या अर्जानुसार सहाय्यक संचालक नगररचना ठाणे यांनी त्यांचे जा.क्र. बिशेप/बांधकाम शिफारस/मौ.देवरुंग/ ता.भिवंडी/ संसठाणे/५७० दि. २२/३/२०१६ अन्वये मौजे देवरुंग, ता.भिवंडी येथील स.नं. ९४/२१, ९४/२४, ९४/२८, १०७/१ ते ८ क्षेत्र ६४८०.०० चौ.मी. क्षेत्रावर रहिवास (समूह निवास) व अंशतः वाणिज्य या वापरासाठी अभिन्यास व बांधकाम नकाशांना मंजुरी व बिनशेती परवानगीची शिफारस अटी / शर्तींना अधिन राहून केली आहे.

क्र.महसूल/कक्ष-१/टे-८/एनएपी/देवरुंग-भिवंडी/
एसआर- (१६/२०१६) ०१/२०१७

त्याअर्थी आता महाराष्ट्र जमीन महसुल अधिनियम १९६६ चे कलम ४४ अन्वये जिल्हाधिकारी ठाणे यांच्याकडे निहित करण्यांत आलेल्या अधिकारांचा वापर करुन उक्त जिल्हाधिकारी ठाणे याद्वारे श्री.वास्तुरचना डेव्हलपर्स भागीदारी संस्था तर्फे श्री. राजाराम महादेव निकम, जनाबाई नामदेव चौधरी, किशोर पांडुरंग निकम, विजय पांडुरंग निकम यांना मौजे देवरुंग, ता.भिवंडी, येथील स.क्र./हि.नं. ९४/२१ क्षेत्र १८००.०० चौ.मी., स.नं./हि.नं. ९४/२४ क्षेत्र २००.०० चौ.मी., स.नं./हि.नं. ९४/२८ क्षेत्र २००.०० चौ.मी. स.नं./हि.नं १०७/१ क्षेत्र ६४०.०० चौ.मी., स.नं./हि.नं. १०७/२ क्षेत्र ११४०.०० चौ.मी., स.नं./हि.नं. १०७/३ क्षेत्र ६८०.०० चौ.मी. स.नं/हि.नं. १०७/४ क्षेत्र ४००.०० चौ.मी. स.नं./हि.नं. १०७/५ क्षेत्र ४५०.०० चौ.मी. स.नं./हि.नं. १०७/६ क्षेत्र ४००.०० चौ.मी., स.नं./हि.नं १०७/७ क्षेत्र २७०.०० चौ.मी. स.न./हि.नं. १०७/८ क्षेत्र ३००.०० चौ.मी. अशा एकूण एकंदर ६४८०.०० चौ.मी. क्षेत्राबाबत सहाय्यक संचालक नगररचना ठाणे यांचेकडील बिनशेती परवानगीची शिफारस व मंजुरीची शिफारस केलेल्या आराखडयानुसार त्रिकोणमितीनुसार ६२०८.८६२ चौ.मी. क्षेत्र दर्शविण्यात आले असून ६२०८.०० चौ.मी. क्षेत्र बांधकाम परवानगीसाठी विचारात घेण्यात आले आहे. सदर क्षेत्रामधून रस्ता रुंदीकरण ४२.६७१ चौ.मी. क्षेत्र वगळून उर्वरीत ६१६६.१९१ चौ.मी. क्षेत्रास रहिवास (समूह निवास) व वाणिज्य या बिगरशेतकी प्रयोजनार्थ वापर करण्याबाबत पुढील शर्तीवर अनुज्ञा (परमिशन) देण्यांत येत आहे.

<u>त्या शर्ती अशा :-</u>

१. ही परवानगी अधिनियम त्याखाली केलेले नियम यांना अधिन ठेवून देण्यांत आलेली आहे.
२. सहाय्यक संचालक नगररचना ठाणे यांनी शिफारस केलेल्या रहिवास व अंशतः वाणिज्य वापरासाठी खालील प्रमाणे बांधकाम अनुज्ञेय राहील.

अ.क्र.	इमारत प्रकार	इमारत विंग	इमारतीचे मजले	वापर	एकूण प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र चौ.मी.
1.	टाईप-1	A व B	तळ + 4 मजले	रहिवास	1543.505
2.	टाईप-2	A व B	भागशःतळ + 4 मजले	रहिवास व अंशतःवाणिज्य	1594.784
3.	टाईप-3	A व B	भागशःतळ + 4 मजले	रहिवास व अंशतःवाणिज्य	1803.234
4.	टाईप-4	A व B	भागशःतळ + 4 मजले	रहिवास व अंशतःवाणिज्य	1215.340

३. नियोजीत जागेचा वापर सहाय्यक संचालक नगररचना ठाणे यांनी मंजुरीची शिफारस केलेल्या बांधकाम नकाशात दर्शविल्याप्रमाणे फक्त रहिवास व अंशतः वाणिज्य या प्रयोजनासाठी करण्यात यावा.
४. सहाय्यक संचालक नगररचना ठाणे यांनी शिफारस केलेल्या नकाशाप्रमाणे नियोजित बांधकामापासून पुढील, मागील, बाजूची अंतरे प्रत्यक्ष जागेवर ठेवणे आवश्यक राहील.
५. नियोजित बांधकाम हे सहाय्यक संचालक नगररचना ठाणे यांनी शिफारस केलेल्या बांधकाम नकाशात दर्शविल्याप्रमाणे असणे आवश्यक राहील.
६. सहाय्यक संचालक नगररचना ठाणे यांनी शिफारस केलेल्या बांधकाम नकाशामध्ये मंजुरीपेक्षा वेगळे बदल करावयाचे असल्यास किंवा वापर बदलावयाचा असल्यास महसूल सक्षम प्राधिकरणाची पूर्व परवानगी घेणे अनुज्ञाग्राही यांचेवर बंधनकारक राहील.
७. सहाय्यक संचालक नगररचना ठाणे यांनी शिफारस केल्याप्रमाणे नियोजीत जागेवरील बांधकाम करताना आय.एस.आय. १३९२०-१९९३ भूकंपरोधक आर.सी.सी. डिझाईन नुसार बांधकाम घटकांचे नियोजन अर्हताप्राप्त नोंदणीकृत स्ट्रक्चरल इंजीनिअर यांचेकडून करून घेणे आवश्यक असून त्याचे देखरेखीखाली नियोजित इमारतीचे बांधकाम पूर्ण करणे अर्जदार / विकासकर्ता यांचेवर बंधनकारक राहिल.

८. सहाय्यक संचालक नगररचना ठाणे यांनी नियोजीत जागेवरील बांधकामाचे मंजुरीची शिफारस केलेल्या नकाशाप्रमाणे कार्यान्वयन, बांधकाम साहित्याची गुणवत्ता व दर्जा, प्रस्तावित इमारतीचे आर.सी.सी. डिझाईन, अग्निशमन व्यवस्था इ. बाबत जमीन मालक/ विकासकर्ता/ वास्तुविशारद/ सल्लागार अभियंता/ स्ट्रक्चरल अभियंता यांची जबाबदारी राहील.

९. महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगर रचना अधिनियम १९६६ चे कलम ४८ नुसार बांधकाम परवानगी ही दिलेल्या तारेखपासून एक वर्षापर्यंत चालू असेल नंतर पुढील वर्षासाठी अर्जदार यांनी योग्य त्या कारणासहीत नियोजन प्राधिकरणाकडे विनंती अर्ज करुन परवानगीचे नुतनीकरण मुदत संपणे आधी करणें आवश्यक राहील. अशा प्रकारचे नुतनीकरण फक्त तीन वर्षाकरीता येईल. वैध मुदतीत बांधकाम पूर्ण केले नसतील तर नविन बांधकाम परवानगी घ्यावी लागेल. नविन परवानगी घेतांना त्यावेळी अस्तित्वात असलेल्या नियमांचा व नियोजित विकास आराखडयाच्या अनुषंगाने छाननी करण्यांत येईल व ती बाब अनुज्ञाग्राही यांचेवर बंधनकारक राहील.

१०. नियोजीत जागेवरील प्रस्तावित वापराच्या अनुषंगाने इतर आवश्यक त्या परवानग्या प्राप्त करुन घेण्याची जबाबदारी अनुज्ञाग्राही यांची राहील.

११. जमिनीचे मालकी हक्क निर्विवाद असलेचे अर्जदार यांनी प्रतिज्ञापत्रात लिहून दिले असलेने नियोजीत भूखंडाच्या मालकी हक्क, वापर अथवा हद्दीबाबत, मार्ग सुगमताबाबत भविष्यात कोणताही वाद उत्पन्न झाल्यास त्याचे निराकरण अर्जदार यांनी करणे त्यांचेवर बंधनकारक राहील व ती सर्वस्वी जबाबदारी अर्जदार यांची राहील.

१२. अर्जदाराने सदर प्रकरणी सादर केलेली कागदपत्रे / बांधकाम नकाशे खोटे / दिशाभूल करणारी असल्याचे सिध्द झाल्यास दिलेली ही परवानगी ही रद्द समजण्यात येईल व कायदेशीर उद्भवणाऱ्या कार्यवाहीस स्वत: अर्जदार / विकासक हे जबाबदार राहतील. तसेच होणाऱ्या परिणामास व नुकसानीची जबाबदारी अर्जदार यांची वैयक्तीक राहतील.

१३. प्रस्तावित जागेमध्ये पायाभूत सुविधांची पुरेशी तरतुद करणे अनुज्ञाग्राही यांचेवर बंधनकारक आहे.

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

१५. प्रस्तावित अभिन्यासातील अंतर्गत रस्ते तसेच अभिन्यासातील खुली जागा ही विकसीत करुन ते कायमस्वरुपी देखभालीसाठी संबंधित नियोजन प्राधिकरण/स्थानिक प्राधिकरणास हस्तांतरीत करत असल्याबाबत सहाय्यक संचालक नगररचना ठाणे यांचेकडे दि. ०८/१२/२०१५ रोजी शपथपत्र सादर केलेले आहे. त्यानुसार अनुज्ञाग्राही यांनी पुढील कार्यवाही करणे आवश्यक आहे.

१६. प्रस्तावित जागेवर परवानगी व्यतिरिक्त वाढीव बांधकाम केल्यास महसूल अधिनियम तसेच महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगर रचना अधिनियम तरतुदीनुसार कार्यवाही करण्यात येईल

१७. प्रादेशिक विकास योजना क्षेत्राच्या नियमावलीतील नियम क्र. ७.२ ते ७.७ मधील तरतुदीनुसार पुढील कार्यवाही करणे अर्जदार / विकासक / वास्तुविशारद यांना बंधनकारक आहे.

१८. विषयांकीत जागा किंवा तीचा भाग कोणत्याही प्राधिकरणामार्फत अथवा राज्य अथवा केंद्र शासनाच्या कोणत्याही विभागामार्फत अथवा राज्य शासनाचे नियंत्रणाखालील कोणत्याही महामंडळामार्फत संपादन केलेली नाही अथवा आज रोजी संपादनाची कोणतीही कार्यवाही सुरु नाही असे दिनांक २/४/२०१६ व ४/१/२०१७ अन्वये अनुज्ञाग्राही यांनी सादर केलेल्या क्षतीपूर्ती बंधपत्रास अधिन राहून ही परवानगी देणेत आली आहे.

१९. सहाय्यक संचालक नगररचना ठाणे यांचे शिफारशीमध्ये नमुद केल्याप्रमाणे नियोजीत जागेवरुन उच्चदाब विद्युतवाहिनी जात असल्यास उक्त विद्युतवाहिनीच्या क्षमतेच्या अनुषंगाने आवश्यक ते सामासिक अंतर मंजूर विकास नियंत्रण नियमावलीप्रमाणे प्रत्यक्ष जागेवर सोडणेची जबाबदारी अनुज्ञाग्राही यांची असून त्या अनुषंगाने संबंधित विभागाची ना हरकत प्राप्त करुन घेणेची जबाबदारी देखील अनुज्ञाग्राही यांची राहील.

२०. प्रस्तावित जागेवरील बांधकामाचे क्षेत्र २०००० चौ.मी. पेक्षा जास्त झाल्यास पर्यावरण विभागास सक्षम प्राधिकरणाकडून पर्यावरण विभागाच्या सक्षम प्राधिकरणाकडून पर्यावरण अनुज्ञेयता (Enviroment Clearance) प्राप्त करुन घेणे अर्जदार / विकासक यांचेवर बंधनकारक राहील.

२१. विषयांकीत प्रकरणी शासन निर्णय क्र.बीसीए-२००९/प्र.क्र.१०८/कामगार-७अ दिनांक १७/६/२०१० शासन निर्णय क्र.बीसीए-२००९/प्र.क्र१०८/कामगार ७अ, दिनांक २१/७/२०११ अन्वये कामगार उपकर खालील प्रमाणे वसुल करणे आवश्यक आहे.

अ.क्र.	बांधकाम क्षेत्र चौ.मी.	बाजारमुल्य दर तक्ता सन २०१५	बांधकामाची किंमत	कामगार उपकर (१%)
१	६१५६.८६३	१४८७५/-	९,१५,८३,३३७.१/-	९,१५,८३३/-
			म्हणजेच रु	९,१५,८३५/-

शासन निर्णय दिनांक १७/६/२०१० नुसार जमिन मालक यांनी सदर रक्कमेचा भरणा संबंधित उपविभागीय अधिकारी भिवंडी यांचेकडे एक महिन्यांचे आत करणे बंधनकारक राहील.

२२. महाराष्ट्र इमारत व इमारत कामगार नियम २००७ मधील तरतुदी जमिनधारक विकासक यांचेवर बंधनकारक राहतील.

२३. महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगर रचना अधिनियम १९६६, चे कलम १२४ ब मध्ये शासनाने नमुद केल्यानुसार नगरपंचायत या क्षेत्रासाठी लागू केलेल्या विकास शुल्काची (DEVELOPMENT CHARGE) रु. १,४६,८११/- एक महिन्याच्या आत इकडील कार्यालयात करण्यांत यावा. अन्यथा तद्नंतर महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगररचना अधिनियमाचे कलम १२४ (E) नुसार त्यावर १८ टक्के व्याज लागु होईल.

२४. सहाय्यक संचालक नगररचना ठाणे यांचे शिफारशीमध्ये नमुद केलेप्रमाणे शासनाचे नगर विकास विभागाकडील परिपत्रक क्रं डिसीआर १०९४/२८२९/युडी-११ दिनांक १९/०९/१९९५ अन्वये सदरहू इमारतीवर सोलर वॉटर हिटींग सिस्टीम बसविणे आवश्यक राहील.

२५. सहाय्यक संचालक नगररचना ठाणे यांचे शिफारशीमध्ये नमुद केलेप्रमाणे शासनाचे नगर विकास विभागाकडील परिपत्रक क्र टिपीबी ४३२००/२१३३/सीआर-२३०/०१/युडी-११ दिनांक १०/०३/२००५ अन्वये सदरहू इमारतीवर रेन वॉटर हार्वेस्टींग सिस्टीम कार्यान्वित करणे आवश्यक राहील.

२६. प्रस्तावित रेखांकन/बांधकामासाठी पोहच रस्ता तसेच अंतर्गत रस्ता व इतर सोयी सुविधा जसेच जल:निसारण, मल:निसारण व पाणीपुरवठा इत्यादी सर्व बाबींचा विकास अर्जदार यांनी स्वखर्चाने प्रथम पुर्ण करणे बंधनकारक राहील.

२७. सदर प्रस्तावाच्या अनुषंगाने स्थानिक प्राधिकरण म्हणून ग्रामपंचायतीचे ना हरकत प्रमाणपत्र घेणे अनुज्ञाग्राही यांचेवर बंधनकारक राहील.

२८. अनुज्ञाग्राही व्यक्तीने (ग्रँटीने) अशा जमीनीचा वापर व त्यावरील इमारतीच्या आणि किंवा अन्य बांधकामाचा उपयोग उक्त जमीनीचा ज्या प्रयोजनार्थ उपयोग करण्यांस परवानगी देण्यांत आली असेल त्या प्रयोजनार्थ केवळ 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 वापरावरुन जमिनीचा वापर ठरविण्यांत येईल.

२९. अनुज्ञाग्राही व्यक्तीने (अ) संबधित स्थानिक प्राधिकरण यांचे समाधान होईल अशा रीतीने अशा जमीनीत रस्ते, गटारे वगैरे बांधून आणि (ब) भूमापन विभागा कडून अशा भूखंडाची मोजणी व त्यांचे सीमांकन करुन ती जमीन या आदेशाच्या तारखे पासुन एक वर्षाच्या आंत मंजूर आराखडया प्रमाणेच काटेकोरपणे विकसित केली पाहिजे. आणि अशा रीतीने ती जमीन विकसित केली जाई पर्यंत त्या जमीनीची कोणत्याही रीतीने विल्हेवाट लावता कामा नये.

३०. अनुज्ञाग्राही व्यक्तीस असा भुखंड विकावयाचा असेल किंवा त्यांची इतर प्रकारे विल्हेवाट लावायची असेल तर अशा अनुज्ञाग्राही व्यक्तीने तो भूखंड या आदेशात आणि सनदीमध्ये नमूद केलेल्या शर्तींचे पालन करुनच विकणे किंवा अशा शर्तीनुसारच त्याची अन्य प्रकारे विल्हेवाट लावणे आणि त्याने निष्पादित केलेल्या विलेखात तसा खास उल्लेख करणे हे त्यांचे कर्तव्य असेल.

३१. सहाय्यक संचालक नगररचना ठाणे यांनी मंजुरीची शिफारस केलेल्या स्थळ आराखडयात आणि किंवा इमारतीच्या नकाशात निर्दिष्ट केल्या प्रमाणे इतक्या जोते क्षेत्रावरच बांधकाम अनुज्ञेय राहील.

३२. प्रस्तावित इमारत किंवा कोणतेही काम (असल्यास) त्यांच्या बांधकामास सुरुवात करण्यापुर्वी अनुज्ञाग्राही व्यक्तीने (ग्रँटीने) ग्रुप ग्रामपंचायत **वापगांव / देवरुंग** यांची आवश्यक ती परवानगी व मुदतवाढ मिळविणे हे अशा व्यक्तीवर बंधनकारक असेल.

३३. अनुज्ञाग्राही व्यक्तीने सहाय्यक संचालक नगररचना ठाणे यांनी नकाशात दर्शविल्या प्रमाणे सीमांतिक मोकळे अंतर (ओपन मार्जीनल डिस्टेंसेस) सोडले पाहिजे.

३४. या आदेशाच्या दिनांका पासून एक वर्षाच्या कालावधीत अनुज्ञाग्राही व्यक्तीने अशा जमीनीचा बिगर शेती प्रयोजनासाठी वापर करण्यास सुरुवात केली पाहिजे. मात्र वेळोवेळी असा कालावधी वाढविण्यांत आला असेल तर ती गोष्ट अलाहिदा. अनुज्ञाग्राही व्यक्तीने उपरोक्त प्रमाणे न केल्यास ही परवानगी रद्द करण्यांत आली असल्याचे समजण्यांत येईल.

३५. अनुज्ञाग्राही व्यक्तीने अशा जमीनीचे बिगर शेतकी प्रयोजनार्थ वापर करण्यांस ज्या दिनांका पासून सुरुवात केली असेल किंवा ज्या दिनांकास त्याने अशा जमीनीच्या वापरात बदल केला असेल तर तो दिनांक त्याने एक महिन्याच्या आंत तलाठया मार्फत **भिवंडी तहसिलदारांस** कळविले पाहिजे. जर तो असे करण्यांस चुकेल तर महाराष्ट्र जमीन महसुल (जमीनीच्या वापरातील बदल व बिगरशेतकी आकारणी) नियम १९६९ मधील नियम ६ अन्वये त्याच्यावर कार्यवाही करण्यांस असा अनुज्ञाग्राही पात्र ठरेल.

३६. सदरहु आदेशाच्या दिनांकापासुन सदर अनुज्ञाग्राहीने त्या जमिनीच्या संबधात दर चौ.मी. विहीत दराप्रमाणे बिगर शेतकी आकारणी दिली पाहिजे. किंवा परवानगीच्या तारखेच्या पुर्वलक्षी प्रभावाने अथवा त्यानंतर अंमलात येणारे बिनशेती दराने बिनशेती आकार देणे बंधनकारक राहील. अशा जमीनीच्या वापरात कोणत्याही प्रकारचा बदल करण्यांत आला तर त्या प्रसंगी निराळया दराने बिगर शेतकी आकारणीच्या हमीची मुदत अजून समाप्त व्हावयाची आहे ही गोष्ट विचारात घेण्यात येणार नाही.

३७. प्रस्तावित बिनशेती जमीन भूसंपादनाखाली असल्याचे भविष्यात आढळून आल्यास सदर जमिनीच्या अकृषिक बाजारभावाप्रमाणे होणारी नुकसान भरपाई अर्जदार यांना मागणी करता येणार नाही. तसेच सदरचे बिनशेती आदेश निर्गमित केल्याच्या तारखेपासून आपोआपच रदद होतील.

३८. सदर जागेबाबत अति तातडीची मोजणी फी म्हणून रक्कम रु. १२०००/- (अक्षरी रु. बारा हजार मात्र) भारतीय स्टेट बँक यांचेकडील चलन क्र. एमएच ०० ८०९८६३१ २०१६१७एम दि. १/२/२०१७ अन्वये अर्जदार यांनी शासन जमा केली आहे. संबंधीत भूमापन विभागाने प्रत्यक्ष होणारी रक्कम व भरणा केलेली रक्कम यामध्ये फरक काढल्यास फरकाची रक्कम शासन जमा करणे अनुज्ञाग्राही यांचेवर बंधनकारक राहील.

३९. भूमापन विभागाकडून जमीनीची मोजणी करण्यांत आल्या नंतर अशा जमीनीचे जितके क्षेत्रफळ आढळून येईल तितक्या क्षेत्रफळानुसार या आदेशात आणि सनदीमध्ये नमूद केलेले क्षेत्र तसेच बिगरशेतकी आकारणी यांत बदल करुन घेणेची जबाबदारी अनुज्ञाग्राही यांची राहील.

४०. सदर जमीनीच्या बिगरशेतकी वापरास प्रारंभ केल्याच्या दिनांका पासून दोन वर्षाच्या कालावधीत अनुज्ञाग्राहीने अशा जमीनीवर आवश्यक ती इमारत बांधली पाहिजे. अन्यथा सदरहू आदेश रद्द समजण्यांत येईल व अनुज्ञाग्राही यांना अकृषिक परवानगीसाठी नव्याने अर्ज सादर करावा लागेल.

४१. पुर्वीच मंजूर केलेल्या नकाशावरहुकुम अगोदरच बांधलेल्या इमारतीत अनुज्ञाग्राहीने कोणतीही भर घालता कामा नये किंवा ती मध्ये कोणताही फेरबदल करता कामा नये. मात्र अशी भर घालण्यासाठी किंवा फेरबदल करण्यासाठी जिल्हाधिका-यांची परवानगी घेतली असेल आणि अशा भरीचे किंवा फेरबदलाचे नकाशे मंजूर करुन घेतले असतील तर ती गोष्ट वेगळी.

४२. जमीनीच्या बिगरशेतकी वापरास प्रारंभ केल्याच्या दिनांका पासून एक महिन्याच्या कालावधीत अनुज्ञाग्राही व्यक्तीने महाराष्ट्र जमीन महसुल (जमीनीच्या वापरात बदल व बिगरशेतकी आकारणी) नियम १९६९ यातील अनुसूची पाच मध्ये दिलेल्या नमुन्यात एक सनद करुन देऊन तीत या आदेशातील सर्व शर्ती समाविष्ट करणे त्यास बंधनकारक असेल.

४३. या आदेशात आणि सनदीमध्ये नमूद केलेल्या शर्तीपैकी कोणत्याही शर्तीचे अनुज्ञाग्राही यक्तीने उल्लंघन केल्यास उक्त अधिनियमाच्या उपबंधान्वये असा अनुज्ञाग्राही ज्या कोणत्याही शास्तीस पात्र ठरेल त्या

शास्ती: बाधा न येऊ देता ठाण्याच्या जिल्हाधिका-यास तो निर्दिष्ट करेल असा दंड आणि आकारणी भरल्यानंतर उक्त जमीन किंवा भूखंड अर्जदाराच्या ताब्यात राहू देण्याचा अधिकार असेल.

४४. प्रस्तुत आदेशामध्ये काहीही अंतर्भूत असले तरीही या परवानगीच्या तरतूदीविरुदध जाऊन कोणतीही इमारत किंवा बांधकाम उभे करण्यांत आले असेल किंवा तरतूदी विरुदध या इमारतीच्या किंवा बांधकामाचा वापर करण्यांत आला असेल तर विनिर्दिष्ट मुदतीच्या आंत अशा रीतीने उभारलेली, इमारत काढून टाकण्या विषयी किंवा तीत फेरबदल करण्याविषयी ठाण्याच्या जिल्हाधिका-याने निर्देश देणे विधी संमत असेल. तसेच ठाण्याच्या जिल्हाधिकाऱ्याला अशी इमारत किंवा बांधकाम काढून टाकण्याचे किंवा तीत फेरबदल करण्याचे काम करवून घेण्याचा किंवा त्या प्रीत्यर्थ आलेला खर्च अनुज्ञाग्राही व्यक्ती कडून जमीन,महसुलाची थकबाकी म्हणून वसुल करुन घेण्याचा अधिकार असेल.

४५. दिलेली ही परवानगी मुंबई कुळवहिवाट व शेतजमीन अधिनियम १९४८, महाराष्ट्र ग्रामपंचायत अधिनियम आणि नगरपालिका अधिनियम इ.सारख्या त्या वेळी अंमलात असलेल्या इतर कोणत्याही कायद्याचे कोणतेही उपबंध प्रकरणाच्या अन्य संबंधीत बाबींच्या बाबतीत लागू होतील. त्या उपबंधाच्या अधिन असेल.

४६. जागेच्या मालकी हक्काबाबत व अन्य बाबीबाबत अर्जदार यांनी सत्यप्रतिज्ञालेख दिला आहे. सदर प्रतिज्ञापत्रातील दिलेली माहिती खोटी असल्याचे सिध्द झाल्यास सदर बिनशेती परवानगी आपोआपच रदद झालेचे समजणेंत येईल.

४७. अनुज्ञाग्राही यांनी बिगरशेतकी आकारणीच्या पाचपट रक्कम रु. ६४८०/-(अक्षरी रु. सहा हजार चारशे ऐंशी मात्र) रुपांतरीत कर (कन्व्हर्शन टॅक्स) म्हणून भारतीय स्टेट बँक यांचेकडील चलन क्र एमएच ०० ८०९८४२७ २०१६१७एम दिनांक ३/२/२०१७ अन्वये सरकार जमा केली आहे.

४८. महाराष्ट्र चेंबर्स ऑफ हाऊसिंग विरुध्द महाराष्ट्र शासन या मा.उच्च न्यायालयातील रिट याचिका क्र. ६७०२/२०११ मधील मा.न्यायालयाचे अंतरीम स्थगितीबाबत शासनाचे महसुल व वनविभागाचे क्र. गौ.खनि-१०/१०११/प्र.क्र. ६१८/ख दि. १७/११/२०११ मधील सुचनांनुसार मा.न्यायालयाचे अंतिम आदेशास अधिन राहुन सदर परवानगी देणेत आली असून मा. उच्च न्यायालय / शासन याबाबतीत जे निर्णय / आदेश देतील ते बंधनकारक राहतील.

४९. प्रस्तावित जमिनीचे सन १९५४-५५ ते १९७० पर्यंतचे पिक पहाणी उतारे अभिलेख कक्षात शोध घेता आढळून येत नसल्यामुळे प्रस्तुत जमिनीचे फेरफार, ७/१२ उताऱ्याच्या नकला पुरविता येत नसलेबाबत तहसिलदार भिवंडी यांनी श्री. संदिप जगन्नाथ चव्हाण यांना दि. ४/३/२०१५ रोजी पत्र दिले असून सदर पत्राची प्रत प्रकरणी समाविष्ठ आहे. तथापी मालकी हक्काबाबत भविष्यात कुठलाही वाद निर्माण झाल्यास त्याची सर्वस्वी जबाबदारी अनुज्ञाग्राही यांची राहील.

५०. प्रस्तुत आदेशातील शर्ती हया अर्जदार यांचेवर तसेच त्यांचे / तीचे वाली वारस त्याचप्रमाणे प्रस्तुत जमीनी संदर्भात त्यांनी प्राधिकृत केलेल्या / अधिकार प्रदान केलेल्या / कुळमूखत्यार पत्र दिलेल्या सर्वांवर बंधनकारक राहतील.

५१. प्रस्तुत परवानगीनुसार जमीन मालक / विकासक यांनी जागेवर खालील प्रमाणे माहिती दर्शविणारा फलक लावणे आवश्यक आहे.

१) जमीन मालक / विकासक / वास्तुविशारद / ठेकेदार यांचे नाव व पत्ता.
२) बिनशेती जमिनीचे हद्दी दर्शविणाऱ्या तपशिलासह स.नं. / हि. नं. ची माहिती.
३) बिनशेती परवानगीचा आदेश क्रमांक व दिनांक.
४) मंजुर चटई क्षेत्र निदेशांक
५) मंजुर नकाशाची प्रत पाहणेसाठी उपलब्ध असलेल्या ठिकाणाचा पत्ता.

५२. अनुज्ञाग्राही यांना जिल्हा परिषद ठाणे यांनी बसविलेला विशेष कर हा आदेश निर्गमित झालेचे दिनांकापासून एक महिन्याचे आत भरणा करणे बंधनकारक आहे.

५३. अनुज्ञाग्राही यांनी सहाय्यक संचालक नगररचना ठाणे मंजुरीची शिफारस केलेल्या बांधकाम नकाशा व्यतिरीक्त जादा बांधकाम केल्यास अगर बांधकाम मध्ये बदल करुन जादा चटईक्षेत्र निदेशांक वापरल्यास अनुज्ञाग्राही हे महाराष्ट्र प्रादेशिक नगररचना अधिनियम १९६६ चे कलम ५२ अन्वये फौजदारी स्वरुपाचा गुन्हा दाखल करण्यास पात्र राहतील व असे जादाबांधकाम दुर करण्यास पात्र राहील.

क्र.महसूल/कक्ष-१/टे-८/एनएपी/देवरुंग-भिवंडी/
एसआर- (१६/२०१६) ०१/२०१७

५४. प्रस्तुत आदेशातील शर्तीचा भंग अर्जदार यांनी केल्याचे सिध्द झाल्यास दिलेली ही बिनशेती परवानगी आपोआपच रद्द झालेचे समजणेत येईल व त्यासाठी स्वतंत्र आदेश काढणेची आवश्यकता राहणार नाही.

सही/-
(डॉ.महेंद्र कल्याणकर)
जिल्हाधिकारी ठाणे.

प्रति,
श्री. विजय पांडुरंग निकम व इतर दोन स्वत: व
श्रीमती जनाबाई नामदेव चौधरी यांचे कु.मू.धारक
श्री. विजय पांडुरंग निकम
रा.- बी. १०५, १०६, १०७, पहिला मजला, यशोनारायण बिल्डींग,
रेल्वे स्टेशन जवळ, जुना पनवेल, ता.-पनवेल, जि.-रायगड

आदेश निर्गमित केले

(तहसिलदार महसूल)
जिल्हाधिकारी ठाणे करिता