AMITA SANDIP MANKAME-TAMSAI

क्र.महसूल/कक्ष.१/टे.२/एनएपी/एसआर-३५/०६
अपर जिल्हाधिकारी ठाणे यांचे कार्यालय
मुख्यालय जव्हार
दिनांक -७ /०४/२००६.

वाचले -:

१) मे. अपेक्स इलेक्ट्रोमेक फार्म प्रा. लि. तर्फे डायरेक्टर सौ. अमिता संदिप मानकामे रा मुंबई यांचा दिनांक १५ जुन २००५ व दिनाक ४ एप्रिल २००६ रोजीचा अर्ज.

२) सहाय्यक संचालक नगर रचना ठाणे यांचेकडील जा.क्र. बिशेप/बांधकाम/मौ. तामसई/ता. पालघर/२७५०/ठाणे दिनांक २७/१२/२००५ रोजीचे शिफारस पत्र.

३) तहसिलदार पालघर यांचेकडील पत्र क्र. जमिनबाब २/कावि ४६, दि. २७/१/२००६ व क्र. जमिनबाब-२/कावि-३७० दिनांक १७/३/२००६ व क्र. जमिनबाब-२/कावि-४४६ दिनांक २८/३/२००६ रोजीचे अहवाल

४) प्राथनिक आरोग्य केंद्र, पालघर यांचेकडील जा.क्र. प्राआकेंपा/आवि/वशि-११८/०५ दिनांक १६/८/२००५ रोजीचा आरोग्याबाबत नाहरकत दाखला.

५) कार्यालयींन मंजुर टिपणी दिनांक ७ /०४/२००६.

आदेश-:

ज्याअर्थी, मे. अपेक्स इलेक्ट्रोमेक फार्म प्रा. लि. तर्फे डायरेक्टर सौ. अमिता संदिप मानकामे रा मुंबई यांनी ठाणे जिल्हयातील पालघर तालुक्यामधील मौजे तामसई येथील गट नंबर १४१ पै, क्षेत्र २०००-०० चौ.मी. व गट क्रमांक १४२ क्षेत्र ३८१०-०० चौ.मी. असे एकूण ५८१०-०० चौ.मी. पैकी क्षेत्र ५४००-०० चौ.मी. या जागेत औदयोगिक प्रयोजनासाठी बिनशेती बांधकाम परवानगी मिळावी म्हणून विनंती अर्ज केला आहे.

त्याअर्थी, आता महाराष्ट्र जमिन महसूल अधिनियम १९६६ चे कलम ४४ महराष्ट्र जमिन महसूल (जमिनीच्या वापरात बदल व अकृषिक आकारणी) नियम १९६९ अन्वये अपर जिल्हाधिकारी ठाणे यांच्याकडे निहीत करण्यांत आलेल्या अधिकारांचा वापर करुन उक्त अपर जिल्हाधिकारी, याद्वारे मे. अपेक्स इलेक्ट्रोमेक फार्म प्रा. लि. तर्फे डायरेक्टर सौ. अमिता संदिप मानकामे रा मुंबई यांनी ठाणे जिल्हयातील पालघर तालुक्यामधील मौजे तामसई येथील गट नंबर १४१ पै. क्षेत्र २०००-०० चौ.मी. व गट क्रमांक १४२ क्षेत्र ३८१०-०० चौ.मी. असे एकूण ५८१०-०० चौ.मी. क्षेत्रापैकी फक्त ५४००-०० चौ.मी या आपल्या मालकीच्या जागेत विनाप्रदुषणकारी विनाहानिकारक व विना उपद्रवकारी लघुऔदयोगिक (Pharma Machinery without use of Chemeical) या प्रयोजनासाठी बिनशेती बांधकाम करण्याबाबत पुढील शर्तीवर अनुज्ञा (परमिशन) देणेत येत आहे.

त्याशर्ती अशा -:

१) मंजूर विकास प्रस्ताव नकाशाप्रमाणे भुखंड व प्रस्तावित इमारतीची विस्तृत आखणी इत्यादी प्रत्यक्ष जागेवर आखणी करुन घेऊन भुमि अभिलेख विभागाकडून मोजणी करुन घेणे आवश्यक आहे.

२) भुखंडाची पुढील कोणतीही उपविभागणी पूर्व परवानगी शिवाय करता येणार नाही तसेच त्यातील कोणत्याही एका भागाच्या सुधारीत विकासासाठी स्वतंत्रपणे विचार करता येणार नाही. तसेच मंजूर अगर प्रत्यक्ष बांधकामात पूर्व परवानगीशिवाय कोणताही बदल करता येणार नाही.

३) वरील जागेचा व नियोजित इमारतीचा वापर फक्त विनाप्रदुषणकारी, विनाहानिकारक व विनारासायनिक कारणासाठी करण्यांत यावा व बांधकाम मंजूर नकाशाप्रमाणे असावे.

४) स्थलदर्शक नकाशावर दाखविल्याप्रमाणे नियोजित बांधकामापासून पुढील, मागील व बाजूची अंतरे प्रत्यक्षात जागेवर किमान असली पाहिजेत. व त्याखालील जागा कायम खुली ठेवण्यात यावी.

५) नियोजीत इमारतीचा तळमजल्याचा वापर मंजूर बांधकाम नकाशामध्ये दर्शविल्याप्रमाणे विनाप्रदुषणकारी, विनाहानिकारक व विनारासायनिक सेवा उद्योगासाठी करणे अर्जदारावर बंधनकारक राहील.

६) नियोजीत जागेचे क्षेत्र, हददी, वापर मालकी हक्क, भोगवटादार, भाडेकरु याबाबत काही वाद उदभवल्यास त्यास अर्जदार व संबधित वास्तुविशारद पुर्णतः जबाबदार राहतील.

७) नियोजीत इमारतीचे बांधकाम मजूर नकाशाप्रमाणे तळमजला यापेक्षा जास्त असू नये व प्रत्येक मजल्यावरील बांधकाम क्षेत्र नकाशामध्ये दर्शविल्यानुसार खालील प्रमाणे असणे आवश्यक आहे.

अ.क्र.	इमारतीचे नांव	इमारतीचा मजला	प्रस्तावित बांधकाम (चौ.मी.)	वापर
१	इमारत-अ-	तळमजला	३९६.०० चौ.मी.	लघु औद्योगिक
२	इमारत-ब	पहिला मजला	१०५.०० चौ.मी.	लघु औद्योगिक
	एकूण	एकूण	५०१.०० चौ.मी.	

८) प्रस्तावित बांधकामाचे मंजूर नकाशाप्रमाणे कार्यान्वियन, बांधकाम साहित्याची गुणवत्ता व दर्जा प्रस्तावित इमारतीचे स्टील डिसाईन, व त्याचप्रमाणे कार्यान्वियन इमारतीचे एकूण आयुष्यमान, अग्निशमन व्यवस्था इत्यादी बाबत जमिन मालक/विकासकर्ता वास्तुविशारद/सल्लागार अभियंता/स्ट्रक्चरल अभियंता/ बांधकाम पर्यवेक्षक यांची जबाबदारी राहील.

९) महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगर रचना अधिनियम १९६६ चे कलम ४८ नुसार बांधकाम परवानगी ही दिलेल्या तारखेपासून एक वर्षापर्यंत असेल नंतर पुढील वर्षासाठी अर्जदार यांनी योग्य त्या कारणासहित नियोजन प्राधिकरणाकडे विनंती अर्ज करुन परवानगीचे नुतनीकरण करणे फक्त तीन वर्ष करता येईल वैध मुदतीत बांधकाम पुर्ण केले नसतील तर नविन परवानगी घेताना त्यावेळी अस्तित्वातील आलेल्या नियमांचा व नियोजीत विकास आराखडयाच्या अनुषंगाने छाननी करण्यात येईल व ती बाब अर्जदार /जमिन मालक यांचेवर बंधनकारक राहील.

१०) नियोजीत बांधकामाचे भुखंडातील अस्तित्वातील असलेली बांधकामे धरुन एकूण क्षेत्र भुखंडाच्या निव्वळ क्षेत्राचे १/२ इतके प्रत्यक्ष जागेवर कमाल राहिले पाहिजे.

११) नियोजीत इमारतीसाठी आवश्यक असणारी पाण्याची सोय तसेच सांडपाण्याची व मैला निर्मुलनाची व्यवस्था प्रत्यक्ष वापरापूर्वी अर्जदाराने केली पाहिजे.

१२) दर्शनी रस्ता हा इतर जिल्हा मार्ग असल्यामुळे त्याच्या मध्यापासून बांधकामाचे अंतर किमान ३०.०० मिटर एवढे राहिले पाहिजे.

१३) औद्योगिक वापर सुरु करण्यापूर्वी आवश्यक त्या संबधित अन्य विभागाकडून परवानगी मिळविण्यात आल्या नंतरच प्रत्यक्ष वापर सुरु करावा.

१४) कारखान्यामध्ये कोणत्याही प्रकारचे रासायनिक स्वरुपाचे उत्पादन करण्यात येऊ नये.

१५) सदर उद्योगामुळे कोणत्याही प्रकारचे वायू/जल/ध्वनी प्रदुषण होता कामा नये.

१६)नियोजीत बांधकामात मंजूरीपेक्षा वेगळे बदल करावयाचे झाल्यास किंवा वापर /उत्पादनाचे स्वरुप बदलावयाचे झाल्यास त्यासाठी पुर्व परवानगी घेणे आवश्यक आहे.

१७) नियोजीत बांधकामामुळे भुखंडावर असलेल्या कोणाही व्यक्तीचा, कशाही प्रकारचा वहिवाटीच्या हक्कांचा भंग होणार नाही. त्याची जबाबदारी अर्जदार/मालकाने परस्पर घेतली पाहीजे.

१८)प्रदुषण नियंत्रण महामंडळाचा नाहरकत दाखला घेण्यात यावा.

१९) वायुविजनाची व्यवस्था प्रचलित फॅक्टरी अॅक्टप्रमाणे असावी.

२०) विषयांकित प्रकरणासोबत सादर केलेली कागदपत्रे अथवा माहिती, खोटी किंवा दिशाभूल करणारी आढळल्यास परवानगी रदद समजणेत येईल.

२१) ग्रामपंचायत तामसई यांचेकडील पुर्व परवनगी घेतल्याशिवाय कोणत्याही प्रकारचे बांधकाम करण्यांत येऊ नये.

२२) मौजे तामसई ता. पालघर येथील गट नं. १४१ व १४२ ही जमिन पाटील इनाम दिसून येत असल्याने शासनास र.रु. ७७,३४४/- भरणा करणे अर्जदार याचेवर बंधनकारक राहील.

२३) ही परवानगी अधिनियम त्याखाली केलेले नियम यांना अधिन ठेवून देण्यात आलेली आहे.

२४) अनुज्ञाग्राही व्यक्तीने (ग्रँटीने) अशा जमिनीचा वापर व त्यावरील इमारतीच्या आणि किंवा अन्य बांधकामाचा उपयोग, उक्त जमिनीचा ज्या प्रयोजनार्थ उपयोग करण्यास परवानगी देण्यात आली असेल त्या प्रयोजनार्थ केवळ केला पाहिजे. आणि त्याने अशी जमिन किंवा तिचा कोणताही भाग किंवा अशी इमारत यांचा इतर कोणत्याही प्रयोजनार्थ अपर जिल्हाधिकारी, ठाणे यांच्याकडून तशा अर्थाची आगाऊ लेखी परवानगी मिळविल्या शिवाय वापर करता कामा नये. इमारतीच्या वापरावरुन जमिनीचा वापर ठरविण्यात येईल.

२५) अशी परवानगी देणा-या प्राधिका-याकडून अशा भूखंडाची किंवा त्याचे जे कोणतेही उपखंड करण्याबाबत मंजुरी मिळाली असेल त्या उपभूखंडाची आणखी पोट विभागणी करता कामा नये.

२६) अनुज्ञाग्राह व्यक्तीने (अ) अपर जिल्हाधिकारी व संबधित ग्रामपंचायत यांचे समाधान होईल अशा रितीने अशा जमिनीत रस्ते, गटारे वगैरे बांधून आणि (ब) भूमापन विभागाकडून अशा भूखंडाची मोजणी त्याचे सिमांकन करुन ती जमिन या आदेशाच्या तारखेपासून एक वर्षाच्या आंत मंजुर आराखडया प्रमाणेच काटेकोरपणे विकसित केली पाहिजे. आणि अशा रितीने ती जमिन विकसित केली जाई पर्यंत त्या जमिनीची कोणत्याही रितीने विल्हेवाट लावता कामा नये.

२७) अनुज्ञाग्राही व्यक्तीस असा भूखंड विकायचा असेल किंवा त्याची इतर प्रकारे विल्हेवाट लावायचा 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 त्याचे निष्पादित केलेल्या विलेखांत तसा खास उल्लेख करणे. हे त्याचे कर्तव्य असेल.

२८) यासोबत जोडलेल्या स्थळ आराखडयात आणि किंवा इमारतीच्या नकाशात निर्दिष्ट केलेल्या प्रमाणे इतक्या जोतेक्षेत्रावर बांधकाम करण्याविषयी ही परवानगी देण्यात आलेली आहे. सदर भूखंडातील नकाशात दर्शविल्याप्रमाणे उर्वरित क्षेत्र विना बांधकाम मोकळे सोडले पाहिजे.

२९) सहाय्यक संचालक नगर रचना ठाणे यांनी सोबतच्या मंजुर नकाशात हिरव्या शाईने जे बदल केले आहेत. ते अर्जदार यांचेवर बंधनकारक आहे. व त्याप्रमाणे बांधकाम अनुज्ञेय आहे.

३०) त्या आदेशाच्या दिनांकापासून एक वर्षाच्या कालावधीत अनुज्ञाग्राही व्यक्तीने अशा जमिनीचा बिगरशेतकी प्रयोजनासाठी वापर करण्यास सुरवात केली पाहिजे. मात्र वेळोवेळी असा कालावधी वाढविण्यात आला असेल तर ती गोष्ट अलहीदा. अनुज्ञाग्रही व्यक्तीने उपरोक्त प्रमाणे न केल्यास ही परवानगी रदद करण्यात आली असल्याचे समजण्यांत येईल.

३१)अनुज्ञाग्रही व्यक्तीने अशा जमिनीचे बिगरशेतकी प्रयोजनार्थ वापर करण्यांत ज्यां दिनांकास सुरवात केली असेल आणि किंवा त्या दिनांकापासून ३० दिवसाच्या आत त्याने अशा जमिनीच्या आंत तलाठयामार्फत पालघर तहसिलदारास कळविले पाहिजे. जर तो असे करण्यास चुकेल तर महाराष्ट्र जमिन महसूल (जमिनीच्या वापरातील बदल व बिगरशेतकी आकारणी) नियम १९६९ मधील नियम ६ अन्वये त्याच्यांवर कार्यवाही करण्यास असा अनुज्ञाग्राही पात्र ठरेल.

३२) अशा जमिनीचा त्या प्रयोजनार्थ वापर करण्यास अनुज्ञाग्राहीस परवानगी देण्यांत आली असेल त्या प्रयोजनार्थ वापर करण्यांस प्रारंभ करण्याच्या दिनांकापासून सदर अनुज्ञाग्राहीने त्या जमिनीच्या संबधित (अ) औद्योगिक प्रयोजनासाठी ०१.१३ पैसे या प्रचलित दराने बिगरशेतकी आकारणी दिली पाहीजे. अशा जमिनीच्या वापरात कोणत्याही प्रकारचा बदल करण्यात आला तर त्या प्रसंगी निराळया दराने बिगरशेतकी आकारणीच्या हमीची मुदत अजून समाप्त व्हावयाची आहे. ही गोष्ट विचारात घेण्यात येणार नाही.

३३) जमिनीच्या बिगरशेतकी वापरास सुरवात केल्यापासून एक महिन्याच्या आंत अनुज्ञाग्राहीने जमिनीच्या मोजणीची फि दिली पाहीजे.

३४) भूमापन विभागाकडून मोजणी करण्यांत आल्यानंतर अशा जमिनीचे जितके क्षेत्रफळ आढळून येईल. तितक्या क्षेत्रफळा नुसार या आदेशात आणि नमुद केलेले क्षेत्र तसेच बिगर शेतकी आकारणी यात बदल करण्यांत येईल.

३५) भराव घालण्यासाठी किंवा फेरबदल करण्यासाठी अपर जिल्हाधिका-यांची परवानगी घेतली असेल आणि अशा भरीचे किंवा फेरबदलाचे नकाशे मंजुर करुन घेतले असतील तर पुर्वीच मंजुर केलेल्या नकाशाबर हूकुम अगोदरच बांधलेल्या इमारतीत अनुज्ञाग्रहीने कोणतीही भर घालता कामा नये. किंवा ती मध्ये कोणताही फेरबदल करता कामा नये.

३६)जमिनीच्या बिगरशेतकी वापरास प्रारंभ केल्याच्या दिनांकापासून एक महिन्याच्या कालावधीत अनुज्ञाग्रही व्यक्तीने महाराष्ट्र जमिन महसूल (जमिनीच्या वापरात बदल व बिगरशेतकी आकारणी) नियम १९६९ यातील अनुसूची पाच मध्ये दिलेल्या नमुन्यात एक सनद करुन देऊन तीत या आदेशातील सर्व शर्ती समाविष्ट कारणे त्यास बंधनकारक असेल.

३७) या आदेशात आणि सनदीमध्ये नमुद केलेल्या शर्तीपैकी कोणत्याही शर्तीचे अनुज्ञाग्रही व्यक्तीने उल्लंघन केल्यास उक्त अधिनियमांच्या उपबंधान्वये असा अनुज्ञाग्राही ज्या कोणत्याही शर्तीस पात्र ठरेल त्या शर्तीस बाधा न येऊ देता ठाण्याच्या अपर जिल्हाधिका-यास निर्दिष्ट करेल असा दंड आणि आकारणी भरल्यानंतर उक्त जमिन किंवा भूखंड अर्जदारांच्या ताब्यात राहू देण्याचा अधिकार असेल.

३८) प्रस्तुत जमिनीबाबत महाराष्ट्र आदिवासी कायदा ३५/७४ व १४/७५ च्या तरतुदी लागू असल्याचे निदर्शनास आल्यास सदरची परवानगी रदद समजण्यांत येईल.

...४/-

३९)सदर जमिनीबाबत कोणत्याही व्यक्तीने हक्क सांगितल्यास व त्यामुळे जमिनीच्या मालकी हक्कास बाधा पोहचत असल्यास सदरची परवानगी रद्दद समजण्यांत येईल.

४०)सदर जमिनीबाबत कोणत्याही कोर्टात वाद चालू असल्याचे निदर्शनास आल्यास सदरची परवानगी रद्दद समण्यांत येईल.

४१) वरील शर्ती मध्ये काहीही अंतर्भूत असेल तरीही या परवानगीच्या तरतुदी विरुध्द जाऊन कोणतीही इमारत किंवा बांधकाम ऊभे करण्यांत आले असेल किंवा अशा तरतुदी विरुध्द या इमारतीच्या किंवा बांधकामाचा वापर करण्यांत आला असेल तर विनिर्दिष्ट मुदतीच्या आंत अशा रितीने उभारलेली इमारत काढून टाकण्याविषयी किंवा तीत फेरबदल करण्याविषयी ठाण्याच्या जिल्हाधिका-याने निर्देष देणे विधी संमत असेल तसेच ठाण्याच्या अपर जिल्हाधिका याला अशी इमारत किंवा बांधकाम काढून टाकण्याचे किंवा तीत फेरबदल करण्याचे काम करवून घेण्याचे किंवा त्या प्रित्यर्थ आलेला खर्च अनुज्ञाग्राही व्यक्तीकडून जमिन महसूलाची थकबाकी म्हणून वसूल करुन घेण्याचा अधिकार असेल.

४२)दिलेली ही परवानगी मुंबई कुळवहीवाट व शेतजमिन अधिनियम १९४८ महाराष्ट्र अधिनियम आणि नगरपालिका अधिनियम इत्यादी सारख्या त्या त्यावेळी अंमलात असलेल्या इतर कोणत्याही कायद्याचे कोणतेही उपबंध प्रकरणाच्या अन्य संबंधित बाबतीच्या बाबतीत लागू होतील त्या उपबंधाच्या अधिन असेल.

४३) अनुज्ञाग्रही यांनी सहाय्यक संचालक नगर रचना ठाणे यांचेकडील बांधकाम नकाशा व्यतिरीक्त जादा बांधकाम केल्या अगर बांधकामामध्ये बदल करुन जादा चटई क्षेत्र निर्देशांक वापरल्यास अनुज्ञग्राही हे महाराष्ट्र प्रादेशिक नगररचना अधिनियम १९६६ चे कलम ५२ अन्वये फौजदारी स्वरुपाचा गुन्हा दाखल करणेस पात्र राहतील व असे जादा बांधकाम दूर करणेत पात्र राहिल.

सही/-
(एस.एस.ससाणे)
अपर जिल्हाधिकारी ठाणे
मुख्यालय जव्हार

प्रति.

मे. अपेक्स इलेक्ट्रोमेक फार्म प्रा. लि. तर्फे डायरेक्टर सौ. अमिता संदिप मानकामे रा मुंबई (मंजुर नकाशासह) रु. नं. २४ पटेलनगर केदारमल रोड मालाड (पुर्व) मुंबई

प्रत. तहसिलदार पालघर यांच्याकडे महितीसाठी व आवश्यक त्या कार्यवाहीसाठी अग्रेषित.

२/- मे अपेक्स इलेक्ट्रोमेक फार्म प्रा. लि. तर्फे डायरेक्टर सौ. अमिता संदिप मानकामे रा मुंबई यांनी सदर जमिनीच्या बिगरशेतकी प्रयोजनार्थ वापर करण्यास सुरवात केली आहे. किंवा कसे याबाबतच्या त्याच्या अहवालावर त्याने लक्ष ठेवले पाहिजे असा अहवाल मिळल्यानंतर अनुज्ञाग्राही व्यक्तीकडून त्याने बिगरशेतकी वापरास प्रारंभ केल्याच्या दिनांकापासून आकारणीची रक्कम वसुल करण्याकरिता नोंद घेण्याची पुस्ताकामधील तालुका नमुना दोन व ग्राम नमुना दोन यामध्ये आवश्यक ती नोंद घेण्याची तजविज केली पाहिजे. जमिन ताब्यात असलेल्या व्यक्तीस मोजणी फी दिली असेल तर त्याबाबतीत सदर तहसिलदाराने तालुका निरीक्षक भुमि अभिलेख, पालघर यांस तसे कळविले पाहिजे आणि त्यासोबत मंजुर नकाशे व संबधित जमिनीच्या बाबतीत अधिकार अभिलेखाचे उतारे पाठविले पाहिजेत. तसेच शासनास र.रु. ७७,३४४/- रक्कम भरणा करुन नंतरच गांव दप्तरी अंमल देण्यांत यावा.

३) तालुका निरिक्षक भूमि अभिलेख, पालघर यांना महितीसाठी प्रत आगाऊ पाठविण्यांत येते.
३) मा. आयुक्त, कोकण विभाग, कोकण भवन यांच्याकडे सविनय सादर.
४) तलाठी सजा गोवाडा ता. पालघर यांचेकडे महितीसाठी रवाना.
५) ग्रामपचायत तामसई ता. पालघर यांचेकडे माहितीसाठी रवाना.
६) कार्यलयीन संचिका.

स्थळ प्रतीवर मा. अपर जिल्हाधिकारी सो यांची सही असे.

अपर जिल्हाधिकारी ठाणे
मुख्यालय जव्हार करिता