

४९/

वाचले

- १) श्री. भाऊसाहेब नामदेव शिंगाडे वगैरे २, रा.अ-३०३, बालाजी गार्डन, कोपरखैरणे, नवी मुंबई यांचा अर्ज दिनांक २०/०७/२०१०.
- २) तहसिलदार पनवेल, जि.रायगड यांजकडील पत्र क्र.जमीन/का.१/११५६२/अस.आर.११३/२०१० दिनांक ०७/१०/१०.
- ३) सहाय्यक संचालक, नगर रचना, रायगड-अलिबाग यांजकडील पत्र जा.क्र.ससनर-राअ/विशेष/बांण/मौ.कोप्रोली/ता.पनवेल/स.क्र.२७(४)इत्यादी/४५३९ दिनांक २४/१२/२०१०.
- ४) जिल्हा आरोग्य अधिकारी, रायगड जिल्हा परिषद, अलिबाग यांचेकडील पत्र जा.क्र.राजिप/आरोग्य/एनएसईपी/८५८८/१० दिनांक ०६/०९/२०१०.
- ५) कार्यकारी अभियंता, रायगड पाटबंधारे विभाग कोलाड, जि.रायगड यांचेकडील पत्र जा.क्र.रापावि/प्रशा/६०१४/सन २०१० दिनांक ०६/१०/२०१०.
- ६) कार्यकारी अभियंता (वांधकाम), रायगड जिल्हा परिषद, अलिबाग यांचेकडील पत्र क्र.राजिप/वांखा/सीवी-१/५३७७/२०१० दिनांक २९/०९/२०१०.
- ७) उपविभागीय अधिकारी पनवेल विभाग पनवेल यांचेकडील आदेश क्र.कुळवहिवाट/कात/जमीन वापर/२५९/२०१० दिनांक १८/०१/२०११
- ८) श्री.भाऊसाहेब नामदेव शिंगाडे, रा.अ-३०३, बालाजी गार्डन, कोपरखैरणे, नवी मुंबई यांचा अर्ज दिनांक ०८/०२/२०११.
- ९) महाराष्ट्र जमिन महसूल अधिनियम १९६६ चे कलम ४४ व त्याखालील नियम.
- १०) महाराष्ट्र जमिन महसूल अधिनियम १९६६ चे कलम १०६ व कलम १३५

क्र.मशा/एल.एन.ए.१(ब)/एस.आर.२१६/२०१०
जिल्हाधिकारी रायगड यांचे कार्यालय
अलिबाग, दिनांक :- ०२/०२/२०११.

आदेश

मौजे कोप्रोली, तालुका पनवेल येथील खालील वर्णनाची जमीन श्री. भाऊसाहेब नामदेव शिंगाडे व लता भाऊसाहेब शिंगाडे यांच्या नावे हक्कनोंदीस दाखल आहे.

गट नंबर	हिस्सा नंबर	क्षेत्र - हेक्टर. आर.	आकार - रु.पैसे	कब्जेदाराचे नांव
२७	२ब	१-९२-२	४-०६	भाऊसाहेब नामदेव शिंगाडे, लता भाऊसाहेब शिंगाडे
२७	२क	०-४२-५	०-७५	भाऊसाहेब नामदेव शिंगाडे
२७	४	०-३७-४	३-५०	भाऊसाहेब नामदेव शिंगाडे
एकूण		२-७२-१	-	-

- वरीलप्रमाणे २-७२-१ हे.आर. क्षेत्राची निवासी या कारणासाठी विनंती व वांधकाम परवानगी मिळण्याकरीता श्री. भाऊसाहेब नामदेव शिंगाडे वगैरे २ यांनी अर्ज दिलेला आहे. अर्ज ठराविक नमुन्यांत दिलेला आहे. अर्जासोबत जोडलेल्या सर्व हक्कनोंद उतान्यांवरून व तहसिलदार पनवेल यांच्या असे दिसून येत आहे की,
- अ) जमिन अर्जदार यांचे खुद्द मालकीची आहे, त्यामध्ये दुसऱ्या कोणोचीही भागीदारी नाही.
 - ब) स.नं.२७/२ब या जमिनीवर भुसंधारण विभागाचा र.र.१९३७-१२ चा बोजा आहे. उर्वरित जमिनीवर तारणाचा बोजा नाही.
 - क) जमीन पूरनियंत्रण रेषेच्या बाहेर आहे.
 - ड) जमीन भूसंपादनाखाली नाही.
 - इ) जमीन ग्रामपंचायत चिपळे यांच्या कार्यक्षेत्रात येत असून संबंधित ग्रामपंचायतीने ना हरकत दाखला दिला आहे.
 - प) जमिनीवरून अतिदावाच्या विद्युत वाहक तारा जात नाहीत.

फ) सहाय्यक संचालक नगर रचना, रायगड-अलिबाग यांनी त्यांच्याकडील पत्र दिनांक २४/१२/२०१० अन्वये निवासी या कारणासाठी बिनशेती परवानगी, लेआऊट प्लॅन व बांधकाम प्लॅन मंजूरीकरिता शिफारस केली आहे.

भ) प्रचलित बांधकामाचे नियम व रस्ता नियंत्रित रेषेचे नियम पाळून नियोजित बांधकाम करण्यांत येणार आहे.

म) महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६ व त्याखालील बिनशेती नियमांतील तरतुदींचे पालन करण्याचे अर्जदार यांनी मान्य केले आहे.

प्रस्तुत प्रकरणी तहसिलदार पनवेल यांनी त्यांचेकडील पत्र दिनांक ०७/१०/२०१० अन्वये प्रश्नाधिन जमिनीचा प्रकरणी सादर केलेली सत्र २००८-०९ चा ७/१२ उतारा पाहता कळजेदार सदरी अर्जदार यांचे नाव दाखल आहे. जमिन बिनशेतीकडे वापरण्याकामी अर्जदार श्री. भाऊसाहेब नामदेव शिंगाडे व लता भाऊसाहेब शिंगाडे यांनी सांप्रतचा अर्ज केलेला आहे. सांप्रतच्या जमिनीचा स.नं. २७/२ब चा ७/१२ उतारा षहाता इतर अधिकारात सॉईल कन्झर्वेशन खात्याचा र.रु. १९३७-१२ चा बोजा दाखल आहे. प्रश्नाधिन जमिन कोप्रोली ग्रामपंचायत हद्दीत असून सद्यःस्थितीत जमिन संपादनाखाली नाही. जमिनीच्या जवळपास तुरुंग अगर सैनिक छावणी नाही. सदर जमिनीमधून उच्च दाबाची विद्युत लाईन जात नाही. जमिनीत जाणेकरिता पनवेल - नेरे या मुख्य रस्त्यापासून स.नं. २४ या बिनशेती जमिनीमधून रस्ता उपलब्ध आहे व त्याच रस्त्याचा अर्जदार उपयोग करणार आहेत. अर्जदार जमिनीचा उपयोग विटभट्टीसाठी, कौले उत्पादनासाठी, सिनेमा गृहासाठी अगर स्फोटक पदार्थ साठविण्यासाठी करणार नाहीत. जमिनीतून पाण्याची अगर गटाराची पाईप लाईन जात नाही. नियोजित बिनशेती जमिनीत जमिनीचा बिनशेतीकडे प्रत्यक्षांत वापर सुरू करताना सांडपाणी वाहून जाणारे गटारे बांधणार असून अंतर्गत रस्ते नकाशाप्रमाणे तयार करणार आहेत. तसेच सनद तयार करून घेणार आहे. जमिनीचे जवळपास समुद्र अगर खाडी नाही. सदर गावास यु.एल.सी. लागू नाही. तसेच जमिन इकोसेन्सेटिव्ह झोनमध्ये येत नाही. जमिनीचे संदर्भात आदिवासी यांना जमिनी प्रत्यापित करण्याचा कायदा, जमिन धारणेची (कमाल मर्यादा) कायदा, खाजगी वन संपादन कायदा, वन संवर्धन कायदा इत्यादी कायद्यांच्या तरतुदी लागू नाहीत. परंतु सदर जमिनीला लागून फॉरेस्ट आहे. सदर जमिन पुनर्वसनासाठी राखून ठेवली नाही. प्रश्नाधिन जमिन मुळ गावठाणा पासून २०० मिटर अंतरावर येत आहे. या जमिनीत अर्जदाराने कोणत्याही प्रकारचे बांधकाम केलेले नाही. सदर जमिनीपैकी स.नं. २७/२क च्या इतर अधिकारात सदर जमिन पोल्ट्री फार्म साठीच वापरण्याची आहे असा शेरा आहे, असा अहवाल सादर केलेला आहे.

सहाय्यक संचालक, नगर रचना, रायगड - अलिबाग यांनी त्यांचेकडील पत्र दि.२४/१२/२०१० अन्वये अर्जदाराची जागा ही सुधारित मुंबई महानगर प्रादेशिक योजनेमध्ये समाविष्ट असून त्यातील तरतुदीप्रमाणे हरित-२ विभागामध्ये अंतर्भूत होत असून गावठाणापासून २००.० मी. अंतराच्या आत स्थित आहे. सबब मुंबई महानगर प्रदेशाच्या मंजूर विकास नियंत्रण नियमावलीतील तरतुदीप्रमाणे विषयांकित जमिनीवर गावठाण विस्तार विकास अनुज्ञेय राहिले. या जागेतील नियोजित बांधकाम कोणत्याही प्रस्तावाने बाधित होत नाही किंवा आरक्षित नाही. अर्जदाराने सादर केलेल्या मोजणी नकाशाप्रमाणे जागेच्या सर्व हद्दी जुळत आहेत. विषयांकित जमिनीचे रेखांकनासह बिनशेती बांधकाम परवानगी अपेक्षिली आहे. मोजणी नकाशा मो.र.नं.३४०२/१८.०३.२०१० वर पश्चिम हद्दीलगत दर्शविलेल्या रस्त्यावरून जागेस प्रवेश मार्ग दर्शविला आहे. त्यानुसार तो प्रत्यक्ष जागेवर उपलब्ध होत असलेबाबत खात्री करणेत यावी. विषयांकित जमिनीचे ७/१२ नुसार क्षेत्र २७२१०.०० चौ.मी. असून मोजणी नकाशानुसार ते २५, ९०४.९० चौ.मी. इतके भरत आहे. या जमिनीच्या उत्तर हद्दीलगत नदी असून त्यापासून ३०.० मी. अंतर सोडावे लागणार आहे. तसेच पश्चिम हद्दीलगतच्या विद्यमान रस्त्याच्या मध्यापासून १२.० मी. अंतर खुले ठवावे लागणार आहे. त्यामुळे अनुज्ञेय चटई क्षेत्र निर्देशांकाचा वापर होणेकरिता महानगर आयुक्त, मुंबई महानगर विकास प्राधिकरण यांनी त्यांना विकास नियंत्रण नियमावली १५.३.९ अन्वये प्राप्त अधिकाराचा वापर करून खरीखुरी अडचणी विचारात घेवून अनुज्ञेय चटई क्षेत्र १.० च्या अधिन राहून इमारतीची उंची १५.० मी. तसेच Stilt+४ मजले बांधकामास मान्यता दिली असल्याचे पत्र क्र.निवि/आरपी/कोप्रोली/स.क्र.२७(४) व इतर/पनवेल/रायगड/५१९/२०१०, दि.०३/११/२०११ च्या पत्राने कळविले आहे. उक्त वस्तुस्थितीनुसार नियोजित नकाशाची छाननी केली असता स्थलदर्शक नकाशे हे विकास नियंत्रण नियमावलीनुसार नसून त्यामध्ये काही दोष दिसून आले आहेत. हे दोष

दुर करण्यासाठी नकाशावर योग्य ते बदल हिरव्या रंगाने केले आहेत. शासनाचे नगर विकास विभागाचे दि.१०/०२/२०१० चे निदेश क्र.टिपीएस-१८०८/१२५४/प्र.क्र.१२५७/०८/नवि-१३ अन्वये आवश्यक छाननी शुल्क रक्कम रु. १,०६,४५०/- चलन क्र.४६१ ने जमा केले आहे. सबब अर्जदारांना सादर केलेल्या रेखांकन नकाशाप्रमाणे तसेच त्यावर हिरव्या रंगाने केलेल्या बदलाप्रमाणे वरील जागेतील बांधकामास बिनशेतीसह मंजूरी पत्रातील शर्तींना अधिन राहून देणेस या कार्यालयाची काही हरकत नाही, असे अभिप्राय दिलेले आहेत.

जिल्हा आरोग्य अधिकारी, रायगड जिल्हा परिषद, अलिबाग यांनी यांचेकडील पत्र दिनांक ०६/०९/२०१० अन्वये श्री. भाऊसाहेब नामदेव शिंगाडे व १ यांनी मौजे कोप्रोली ता.पनवेल जि.रायगड येथील सध्दे नं. २७/२व, २क, ४ क्षेत्र २-७२-१ या जागेची आरोग्य दृष्ट्या पाहणी केली असता सदरची जागा निवासी कारणासाठी बिनशेती करणेसाठी पत्रातील अटीवर नाहरकत दाखला देणेत येत आहे, असे कळविले आहे.

कार्यकारी अभियंता, रायगड पाटबंधारे विभाग कोलाड, जि.रायगड यांनी त्यांचेकडील पत्र दिनांक ०६/१०/२०१० अन्वये मौजे कोप्रोली ता.पनवेल मधील गट नंबर २७/ब, २क, ४ पूर नियंत्रण क्षेत्रामध्ये येत अगर कसे असा ना - हरकत दाखला मिळणे याबत मागणी केली आहे. त्या अनुषंगाने उपविभागीय अधिकारी, पाटबंधारे उपविभाग, कर्जत यांच्या अहवालानुसार मौजे कोप्रोली ता.पनवेल मधील गट नंबर २७/ब, २क, ४ पूर नियंत्रण क्षेत्रामध्ये येत नसून पूरनियंत्रण रेषेच्या सध्दे नुसार गाढी नदीची धोका पूर पातळी ६.५५ मी. आहे. त्यामुळे गाढी नदीच्या क्षेत्रापासून ३० मीटरच्या पलिकडे बांधकाम करण्यास या कार्यालयाची काही हरकत नाही, असे अर्जदार यांना कळविले आहे.

कार्यकारी अभियंता (बांधकाम), रायगड जिल्हा परिषद, अलिबाग यांनी त्यांचेकडील पत्र दिनांक २९/०९/२०१० अन्वये सदर जागा रा.मा.५४ ते चिपळे गणपती घाट अवगांकृत ग्रा.मा. ता.पनवेल च्या लगत असून प्रस्तावित बांधकाम नियमानुसार योग्य अंतःसाहेर आहे. तरी सदर प्रस्तावास पत्रातील अटीचे अधिन राहून नाहरकत दाखला देण्यात येत आहे, असे कळविले आहे. तसेच प्रश्नाधिन जागेत जाणेयेण्यासाठी लगतच्या सं.नं.२४ या मंजूर बिनशेती रेखांकनातून देखील रस्ता प्रस्तावित केलेला आहे.

परिक्षेत्र वन अधिकारी, पनवेल (संरक्षण) यांनी त्यांचेकडील पत्र दि. ०६/०१/२०११ अन्वये अर्जदार यांना त्यांचेकडील उपलब्ध अभिलेखावरून मौजे कोप्रोली, ता.पनवेल येथील सं.नं.२७/२व, २७/२क, २७/४ चे क्षेत्रास वनविभागाच्या कोणत्याही तरतुदी लागू नाहीत, असे कळविले आहे.

उपविभागीय अधिकारी पनवेल विभाग पनवेल यांचेकडील आदेश दि.१७/०२/६८ अन्वये ग.नं.२७/२क या मिळकतीची विक्री परवानगी कुकुट पालन या प्रयोजनासाठी दिल्याचे फेरफार नोंद क्र.२७४ वरून दिसून येते व त्याप्रमाणे प्रश्नाधिन ग.नं. च्या इतर हक्कांत पोल्ट्री फॉर्मसाठी विक्री परवानगी असा शेष नमूद आहे. तदनंतर अर्जदार यांनी सदरची मिळकत ही खरेदखताने संचयितांकडून खरेदी केलेली असून, आता सदर जागेमध्ये निवासी कारणासाठी बिनशेती अपेक्षिलेली आहे. त्यानुषंगाने उपविभागीय अधिकारी पनवेल विभाग पनवेल यांनी त्यांचेकडील आदेश दिनांक १८/०१/२०११ अन्वये प्रश्नाधिन बिनशेती अपेक्षिलेल्या जमिनीपैकी ग.नं.२७/२क च्या इतर हक्कांत असलेला पोल्ट्री फॉर्मसाठी विक्री परवानगीची अट शिथिल केलेली आहे.

प्रस्तूत प्रकरणी गाव न.नं.७/१२ चे क्षेत्र व मोजणी नकाशाप्रमाणे येणारे क्षेत्र यामध्ये तफावत दिसून येते आहे.

प्रकरणी अर्जदार यांनी दिनांक ०८/०२/२०११ रोजी या कार्यालयाकडे अर्ज करून मौजे कोप्रोली, ता.पनवेल येथील ग.नं.२७/४, २७/२व आणि २७/२क च्या ७/१२ नुसार निवासी अकृषिक प्रयोजनासाठी परवाना मिळण्यासाठी अर्ज सादर केलेला आहे. प्रत्यक्ष ७/१२ वरील क्षेत्रानुसार सध्देमिय मिळकतीवर क्षेत्र २७२१० चौ.मी. इतके निवासी अकृषिक क्षेत्र उपलब्ध होत आहे. तथापि प्रत्यक्षात मोजणी केली असता, मोजणी नकाशानुसार गट नं. २७/२व या मिळकतीचे क्षेत्र कमी असल्याचे निदर्शनास आल्यामुळे एकूण क्षेत्र २५९०४.९९ चौ.मी. इतके उपलब्ध होत आहे. सध्देस्थितीत आम्ही क्षेत्र २५९०४.९९ चौ.मी. इतक्याच क्षेत्रावर निवासी अकृषिक बांधकाम परवानगी मागत आहोत. तसेच मा.सहाय्यक संचालक, नगर रचना, रायगड-अलिबाग यांच्याकडून देखील आम्हांस मोजणी नकाशानुसार क्षेत्र २५९०४.९९ चौ.मी. इतक्याच जागेस बिनशेती व

बांधकाम परवानगी देण्यात आलेली आहे. आपणांस या पत्राद्वारे मी स्वखुशीने लिहून देतो की, आम्हाला आमच्या उपरोक्त मिळकतीवर मोजणी नकाशानुसार उपलब्ध होणारे क्षेत्र २५९०४.९९ चौ.मी. इतके अकृषिक प्रयोजनासाठी परवाना/परवानगी दिल्यास आम्ही तेवढ्याच क्षेत्रावर बांधकाम करून आणि उर्वरित शिल्लक राहिलेले क्षेत्र आम्हाला भविष्यात प्राप्त झाल्यास त्याप्रमाणे सदर क्षेत्राचे निवासी अकृषिक मागणी करण्यात येईल. वर नमूद परिस्थिती विचारात घेवून, आम्हाला मोजणी नकाशानुसार सद्यःस्थितीत क्षेत्र २५९०४.०० चौ.मी. या जमिनीस निवासी कारणासाठी बांधकाम परवानगी देण्यात यावी, तसेच क्षेत्रात असलेल्या तफावतीच्या अनुषंगाने क्षेत्र दुरुस्ती आदेश पारीत करण्यास व वहिवाटीखालील क्षेत्रातील विनशेती रेखांकनास मंजूरी घावी व त्याबाबत आमची कोणतीही तक्रार राहणार नाही. त्याबाबत होणारे न्यायनिर्णय आम्हाला मान्य राहतील, असे नमूद केलेले आहे.

महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६ चे कलम १३५ अन्वये हद्द दुरुस्ती व कलम १०६ अन्वये क्षेत्र दुरुस्तीबाबत आदेश देण्याचे अधिकार जिल्हाधिकारी यांना आहेत. त्याप्रमाणे प्रकरणी हद्द व क्षेत्र दुरुस्तीकरीता प्रत्यक्ष जागेची पोटहिस्सा मोजणी होणे आवश्यक आहे. त्याबाबत भूमी अभिलेख यांचेकडून पोटहिस्सा मोजणी करून घेणे आवश्यक आहे. त्यांचेकडून पोटहिस्सा मोजणी झाल्यावर प्रकरणी त्याप्रमाणे क्षेत्र व हद्द दुरुस्तीबाबत उपरोक्त कलमाच्या अनुषंगाने आदेश स्वतंत्रपणे पारीत करण्यात येतील. तोपर्यंत प्रश्नाधिन विनशेती अपेक्षिलेल्या ग.नं.२७/४, ग.नं. २७/२व व ग.नं.२७/२क या मिळकतीच्या इतर हक्कांत एकूण क्षेत्र २७२१० चौ.मी. पैकी २५९०४.९९ या क्षेत्राची मंजूर रेखांकनाप्रमाणे विनशेती व बांधकाम परवानगी देण्यात येत आहे व तेवढ्याच क्षेत्रावर प्रत्यक्षात विनशेती वापर अनुज्ञेय राहिल, तसेच पोटहिस्सा मोजणी-अंती क्षेत्र व हद्द दुरुस्ती आदेश पारीत केल्याशिवाय प्रकरणी ग.नं.७/१२ ची फोड करता येणार नाही अथवा सदरच्या क्षेत्राची विक्री करता येणार नाही, असा शर्त नमूद करणे आवश्यक आहे. प्रकरणी पोटहिस्सा मोजणीनंतर तफावतीखालील क्षेत्र आढळून आल्यावर व त्याप्रमाणे क्षेत्र दुरुस्तीचे आदेश पारीत करण्यात आल्यावर, अधिकार अभिलेखांत आवश्यक ते बदल करण्यात यावेत, तसेच प्रकरणी शिल्लक तफावतीखालील क्षेत्र पोटहिस्सा मोजणीअंती आढळून आल्यास, त्याचा ताबेकब्जा घेण्याची जबाबदारी अर्जदार यांची राहिल व त्यावर विनशेती वापर या कार्यालयाच्या परवानगी-शिवाय अनुज्ञेय होणार नाही.

वरील परिस्थिती विचारांत घेता, अर्जदार यांना निवासी या कारणासाठी विनशेती व बांधकाम परवानगी देण्यास हरकत दिसत नाही. म्हणून महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६ चे कलम ४४ व त्याखालील नियमानुसार जिल्हाधिकारी रायगड यांना प्रदान करण्यात आलेल्या शक्तीनुसार श्री. भाऊसाहेब नामदेव शिंगाडे वगैरे २ यांस खालील जमिनीची विनशेती व मंजूर नकाशाप्रमाणे बांधकाम परवानगी निवासी या कारणासाठी खालील शर्तीवर देण्यात येत आहे.

गावाचे नांव	गट नंबर	हिस्सा नंबर	क्षेत्र - हेक्टर. आर.	आकार - रु.पैसे
मौजे कोप्रोली, ता.पनवेल	२७	२ब	१-९२-२	४-०६
	२७	२क	०-४२-५	०-७५
	२७	४	०-३७-४	३-५०
एकूण			२-७२-१ पैकी मोजणी नकाशानुसार व प्रत्यक्ष वहिवाटीनुसार क्षेत्र २५९०४.९९ चौ.मी.	--

शर्ती-

- महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६ व त्याखालील नियमांस अधिन राहून निवासी या कारणासाठी विनशेती व बांधकाम परवानगी देण्यात आलेली आहे.
- ज्या कारणाकरिता विनशेती व बांधकाम परवानगी देण्यात आलेली आहे त्याच कारणासाठी संदर्भित जमीन व त्यावरील बांधकामाचा उपयोग केला पाहिजे. विनशेती जमिनीचा भाग अगर त्यातील बांधकामाचा कोणताही भाग नियोजित विनशेती उपयोगाखेरीज अन्य

३. विनशेती उपयोगाकडे जिल्हाधिकारी यांच्या पूर्व मंजूरीखेरीज वापरता कामा नये. या शर्तीसाठी बांधकामाच्या वापरावरून विनशेती जमिनीचा उपयोग कोणता हे ठरविणेत येईल.
४. संदर्भित विनशेती जमिनीची प्लॉटची अगर सब प्लॉटची विभागाणी जिल्हाधिकारी यांच्या पूर्व मंजूरीशिवाय करता कामा नये.
४. अर्जासोबत जोडलेला ले आऊट व बांधकाम नकाशा खालील शर्तीवर मंजूर करणेत येत आहे. नकाशात शिक्क्याप्रमाणे नियोजित बांधकाम करण्याचे असून बाकीचे क्षेत्र खुले ठेवण्याचे आहे.
- ४(१) वरील जागेचा व नियोजित इमारतीचा वापर फक्त रहिवास कारणासाठी करण्यात यावा व बांधकाम मंजूर नकाशाप्रमाणे असावे.
- ४(२) स्थलदर्शक नकाशावर दाखविल्याप्रमाणे नियोजित बांधकामापासून पुढील, मागील व बाजूचे अंतराप्रत्यक्षात जागेवर असली पाहिजेत व त्याखालील जागा कायम खुली ठेवावी.
- ४(३) नियोजित बांधकामाचे भूखंडातील अस्तित्वातील अन्य बांधकामे धरून एकुण क्षेत्र नकाशात दर्शविल्याप्रमाणे प्रत्यक्ष जागेवर कमाल राहिले पाहिजे.
- ४(४) रेखांकनातील कोणत्याही रस्त्याची रुंदी मंजूर केलेल्या रुंदीप्रमाणे ठेवण्यात यावी व सर्व रस्ते पक्क्या स्वरूपात रहदारीला योग्य होतील अशा स्वरूपात तयार करण्यात यावेत.
- ४(५) रेखांकनातील नियोजित केलेल्या रस्त्याच्या दुतर्फा झाडे लावण्याची तसेच वाढविण्याची जबाबदारी अर्जदाराने घेतली पाहिजे.
- ४(६) रेखांकनातील कोणत्याही भूखंडाची उपविभागाणी पूर्वपरवानगी शिवाय करण्यात येऊ नये.
- ४(७) रेखांकनातील रस्ते जर शेजारील जागांना मार्ग देत असतील तर अशा शेजारील जागांच्या संभाव्य रेखांकनातील रस्त्यांना ते जोडण्याची व वापरण्याची परवानगी घावी लागेल.
- ४(८) इमारतीसाठी आवश्यक असणाऱ्या पाण्याची सोय तसेच सांडपाण्याची सोय व मैला निर्मुलनाची व्यवस्था नसल्यास प्रत्यक्ष वापरापूर्वी अर्जदाराने केली पाहिजे.
- ४(९) नियोजित बांधकामात मंजुरीपेक्षा वेगळे बदल करावयाचे असल्यास किंवा वापर बदलावयाचा असल्यास पुर्व परवानगी घेणे आवश्यक आहे.
- ४(१०) मालकी हक्काबाबत तसेच पोचरस्त्याबाबत काही वाद निर्माण झाल्यास त्याची जबाबदारी अर्जदार/जनिनमालका यांची राहिल.
- ४(११) प्रकाश व वायुविजन यासाठी ठेवलेल्या खिडक्यांचे क्षेत्र हे संबंधित खोलिच्या क्षेत्राच्या १/६ पेक्षा कमी असू नये.
- ४(१२) नियोजित बांधकामामुळे भूखंडावर असलेल्या कोणत्याही बाहिवाटीचा हक्काचा भंग होणार नाही याची जबाबदारी अर्जदार/मालकाने परस्पर घेतली पाहिजे.
- ४(१३) नकाशावर दर्शविल्याप्रमाणे वाहनतळासाठी आवश्यक तेवढे क्षेत्र खुले ठेवणे आवश्यक आहे.
- ४(१४) नियोजित इमारतीत नॅशनल बिल्डिंगकोड मध्ये सुचविलेप्रमाणे अग्निप्रतिबंधक व्यवस्था पुरविणे अर्जदार यांचेवर बंधनकारक राहिल.
- ४(१५) विषयांकित रेखांकनामधील भूखंडामध्ये बांधकाम करताना IS CODE-13920-1993 भूकंपरोधक RCC डिझाइननुसार बांधकाम घटकांचे नियोजन अर्हताप्राप्त स्ट्रक्चरल इंजिनियर यांचेकडून करून घेणे आवश्यक असून त्यांचे देखरेखीखाली नियोजित इमारतीचे बांधकाम पूर्ण करणे अर्जदार/विकासकर्ता यांचेवर बंधनकारक राहिल.
- ४(१६) अर्जदार यांनी सादर केलेली माहिती अथवा कागदपत्रे खोटी अथवा दिशाभूल करणारी असल्यास सदर परवानगी रद्द समजण्यात येईल.
५. वरील जमिनीच्या क्षेत्रातील बांधकामाचा नकाशा, महाराष्ट्र जमीन महसूल (जमिनीच्या वापरातील बदल व अकृषिक आकारणी) नियम १९६९ मधील परिशिष्ट दोन मधील तरतुदीस अनुसरून मंजूर करण्यात आला आहे. त्या मंजूर प्लॅननुसार संबंधित अधिकारी यांच्या मंजूरीशिवाय कोणतेही फेरबदल करता येणार नाहीत.
६. अर्जदार यांनी संदर्भित जमिनीचा विनशेती उपयोग या आदेशाच्या तारखेपासून एक वर्षाचे आत सुरू केला पाहिजे. सदरची मुदत वेळोवेळी जिल्हाधिकारी यांच्याकडून वाढवून घेणेत आलेली नसल्यास विनशेती परवानगी रद्द झालेली आहे, असे समजण्यात येईल.
७. अर्जदार यांनी विनशेती उपयोग सुरू झाल्याबद्दलची सनज संबंधित तहसिलदार यांना गावचे तलाठी मार्फत विनशेती उपयोग सुरू झाल्यापासून ३० दिवसांचे आत देण्याची

आहे. तसे न केल्यास महाराष्ट्र जमीन महसूल (जमिनीच्या वापरात बदल व अकृषिक आकारणी) नियम १९६९ मधील नियम ६ अन्वये अर्जदार हे जास्तीत जास्त स्वकम रुपये पाचशे पर्यंतचे दंडाच्या कारवाईस पात्र राहतील.

जमिनीचा विनशेती वापर सुरु झाल्यापासून अर्जदार यांनी दर चौरस मिटरला ०-१० पैसे याप्रमाणे विनशेती आकार देण्याचा आहे. सुधारित दर अंमलात आल्यानंतर त्या सुधारित दराने विनशेती आकार भरावा लागेल. जरूर तर फरकाची स्वकम भरावी लागेल. जर जमिनीचे नियोजित उपयोगात बदल करण्याचा झाला तर नियोजित विनशेती उपयोगाची मुदत जरी संपली नसली तरी असा बदलता उपयोग सुरु झालेपासून अर्जदार यांना बदलत्या दराने आकार द्यावा लागेल. या मुदती नंतर जे सुधारित दर लागू केला जाईल. त्याप्रमाणे विनशेती आकार देण्याचा आहे. तसेच नियमाप्रमाणे जिल्हा परिषद व पंचायत समिती कर व इतर कर अथवा टॅक्सेसची स्वकमही द्यावी लागेल. तसेच प्रकरणी जरी ग.नं.२७/४, ग.नं. २७/२ व ग.नं.२७/२क या मिळकतीचे गाव न.नं.७/३२ प्रमाणे येणारे एकूण क्षेत्र जरी २७२१०.०० चौ.मी. असले, तरी प्रत्यक्ष वहिवाटीखालील व या सोबतच्या आदेशान्वये मंजूर करण्यात आलेल्या २५९०४.९९ चौ.मी. क्षेत्रावरच अकृषक आकारणी करण्यात यावी.

९. विनशेती उपयोग सुरु केल्यापासून एक महिन्यांचे आत अर्जदार यांनी जरूर ती मोजणी फी भरली पाहिजे. विनशेती प्लॉटला डिमांडेशन करून कंपन घातले पाहिजे.

१०. जमिनीची सर्व्हे खात्यामार्फत प्रत्यक्ष मोजणी झाल्यानंतर जर क्षेत्र व विनशेती आकार यांत बदल होत असेल तर त्याप्रमाणे जरूर ते बदल सनदेत करण्यात येतील.

११. विनशेती उपयोग सुरु झाल्यापासून एक महिन्यांचे आत अर्जदार यांनी महाराष्ट्र जमिन महसूल (जमिनीच्या वापरात बदल आणि अकृषिक आकारणी) नियम १९६९ मधील परिशिष्ट चार/पाच/सहा मध्ये सनद पूर्ण करून दिली पाहिजे.

१२. सनदेच्या तारखेपासून तीन वर्षांचे आत नियोजित इमारतीचे बांधकाम पूर्ण केले पाहिजे. बांधकाम पूर्ण करण्याची मुदत जरूर ती दंडाची कारवाई करून वाढवून देण्याचे स्वेच्छादिन अधिकार जिल्हाधिकारी यांना आहेत.

१३. जमिनीचा प्रत्यक्ष विनशेती वापर सुरु न करता संदर्भित जमिनीची विक्री केल्यास ती मुंबई कुळ वहिवाट व शेतजमिन अधिनियम १९४८ मधील तरतुदीनुसार जरूर त्या दंडाचे कारवाईस पात्र राहिल.

१४. वरील शर्तीचा भंग करून केलेला विनशेतीचा उपयोग नवीन बांधकाम अगर मंजूर बांधकामात केलेला फेरबदल अगर केलेली दुरुस्ती काढून जमिन पूर्ववत करण्याबद्दल जिल्हाधिकारी यांच्याकडून आदेश देण्यात येतील. त्या आदेशातील मुदतीत दिलेल्या आदेशांची पूर्तता अर्जदार अगर प्लॉटधारक यांनी न केल्यास जिल्हाधिकारी रायगड हे त्याप्रमाणे पूर्तता करून घेतील व अशी पूर्तता करून घेण्यात येणारा खर्च अर्जदार यांचेकडून वसूल करणेत येईल. अर्जदार यांनी तो सुरळीत न दिल्यास जमीन महसूलाची थकवाकी म्हणून तो वसूल केला जाईल.

१५. जमिनीचे कब्जेदार यांनी या जमिनीतील मोकळ्या जागी जास्तीत जास्त झाडे (वृक्ष) लावली पाहिजेत व त्याचे चांगल्या तऱ्हेने संगोपन करणेची दक्षता घेतली पाहिजे.

१६. जर अर्जदार वरीलपैकी कोणत्याही शर्तीचे उल्लंघन करील तर सदर कायद्यातील तरतुदी व सरकारी ठरावान्वये अर्जदार ज्या कोणत्याही इतर शिक्षेस पात्र असेल त्या शिक्षेस बाधा न येता जिल्हाधिकारी हे फर्मावितील त्याप्रमाणे दंड किंवा आकारणी केली असता सदरहू जमिन अर्जदार यांच्या भोगवट्यांत चालू ठेवण्याचा अधिकार जिल्हाधिकारी यांचा आहे.

१७. सदर विनशेती जमिनीवर इमारतीचे बांधकाम करतेवेळी सांडपाण्याची व्यवस्था गटाराद्वारे करून सदर गटारामध्ये गप्पीमासे सोडणेत यावेत. जेणेकरून डासोत्पत्ती होणार नाही याची दक्षता घ्यावी.

१८. रा.मा.५४ ते चिपळे गणपती घाट अवर्गीकृत ग्रा.मा. रस्त्याचे मध्यापासून इमारत रेषा - १२ मीटर व नियंत्रण रेषा - २५ मीटर अंतरावर असणे आवश्यक आहे.

१९. रा.मा.५४ ते चिपळे गणपती घाट अवर्गीकृत ग्रा.मा. रस्त्याचे मध्यापासून १२ मीटरचे आत केव्हाही कोणत्याही प्रकारचे बांधकाम करता येणार नाही.

२०. रा.मा.५४ ते चिपळे गणपती घाट अवर्गीकृत ग्रा.मा. रस्त्याचे मध्यापासून १२ मीटरचे आत केव्हाही कोणत्याही प्रकारचे बांधकाम करता येणार नाही.

२१. रा.मा.५४ ते चिपळे गणपती घाट अवर्गीकृत ग्रा.मा. रस्त्याचे मध्यापासून १२ मीटरचे आत केव्हाही कोणत्याही प्रकारचे बांधकाम करता येणार नाही.

२२. रा.मा.५४ ते चिपळे गणपती घाट अवर्गीकृत ग्रा.मा. रस्त्याचे मध्यापासून १२ मीटरचे आत केव्हाही कोणत्याही प्रकारचे बांधकाम करता येणार नाही.

२३. रा.मा.५४ ते चिपळे गणपती घाट अवर्गीकृत ग्रा.मा. रस्त्याचे मध्यापासून १२ मीटरचे आत केव्हाही कोणत्याही प्रकारचे बांधकाम करता येणार नाही.

२४. रा.मा.५४ ते चिपळे गणपती घाट अवर्गीकृत ग्रा.मा. रस्त्याचे मध्यापासून १२ मीटरचे आत केव्हाही कोणत्याही प्रकारचे बांधकाम करता येणार नाही.

२५. रा.मा.५४ ते चिपळे गणपती घाट अवर्गीकृत ग्रा.मा. रस्त्याचे मध्यापासून १२ मीटरचे आत केव्हाही कोणत्याही प्रकारचे बांधकाम करता येणार नाही.

- सदर जागेत जाणेयेणेसाठी रस्ता करताना पाण्याचा निचरा योग्य प्रकारे होईल असे जलनिःसारणाचे काम स्वखर्चाने करावे.
२१. भविष्यात रस्ता रुंदीकरणाचे काम निघाल्यास रस्त्यासाठी लागणारी जागा विनातक्रार उपलब्ध करून द्यावी लागेल.
२२. सदर जागेतून जाणारे पायवाट, वहिवाटीचे रस्ते तसेच नैसर्गिक पाण्याचे मार्ग बंदलताना रस्त्याचे कोणत्याही प्रकारे नुकसान होणार नाही याची दक्षता घ्यावी.
२३. रस्त्यालगत विना परवाना कोणत्याही प्रकारचे अतिक्रमण अथवा अनधिकृत बांधकाम करू नये.
२४. सन २४ या मंजूर रेखांकनातून प्रस्तावित केलेल्या रस्त्याच्या अनुषंगाने भविष्यात कोणताही वाद उदभवल्यास त्याची जबाबदारी अर्जदार/जमिनमालक यांची राहिल.
२५. गाढी नदीच्या क्षेत्रापासून ३० मीटरच्या पलीकडे बांधकाम करणे आवश्यक राहिल.
२६. प्रकरणी उपविभागीय अधिकारी पन्वेल विभाग पन्वेल यांच्याकडील दिनांक १८/०१/२०११ रोजीच्या आदेशाप्रमाणे अधिकार अभिलेखांत आवश्यक ती दुरुस्ती करण्यात यावी.
२७. सदर जागेतून जाणाऱ्या वनविभागाच्या जागेमध्ये कोणत्याही प्रकारचा विनशेती वापर करू नये.
२८. अधिकार, भूमी अभिलेख, रायगड-अलिबास मॉनी प्रस्तुत प्रकरणी महाराष्ट्र जमिन महसूल अधिनियम १९६६ चे कायदा कलम १३५ अन्वये हद्द दुरुस्ती व कलम १०६ अन्वये क्षेत्र दुरुस्तीबाबत करण्याबाबत पुढील उचित कार्यवाही करावी. त्याकरीता आवश्यकतेप्रमाणे जागेची पोटहिस्सा मोजणी करावी. पोटहिस्सा मोजणी झाल्यावर प्रकरणी त्याप्रमाणे क्षेत्र व हद्द दुरुस्तीबाबत उपरोक्त कलमाच्या अनुषंगाने आदेश पारीत करण्याबाबत प्रस्ताव जिल्हाधिकारी यांचेकडे सादर करावा.
२९. वरीलप्रमाणे क्षेत्र दुरुस्ती आदेश प्रश्नाधिन विनशेती अपेक्षितलेल्या ग.नं. २७/४, ग.नं. २७/२ब व ग.नं. २७/२क या मिळकतीच्या इतर हक्कांत एकूण क्षेत्र २७२१० चौ.मी. पैकी २५९०४.९९ या क्षेत्राची मंजूर रेखांकनाप्रमाणे विनशेती व बांधकाम परवानगी देण्यात येत आहे, तेवढ्याच क्षेत्रावर प्रत्यक्षात विनशेती वापर अनुज्ञेय राहिल.
३०. प्रकरणी पोटहिस्सा मोजणीनंतर तफावतीखालील क्षेत्र अढळून आल्यावर व त्याप्रमाणे क्षेत्र दुरुस्तीचे आदेश पारीत करण्यात आल्यावर, अधिकार अभिलेखांत आवश्यक ते बदल करण्यात यावेत, तसेच शिल्लक तफावतीखालील क्षेत्र पोटहिस्सा मोजणीअंती अढळून आल्यास, त्याचा ताबेकब्जा घेण्याची जबाबदारी अर्जदार यांची राहिल व त्यावर विनशेती वापर या कार्यालयाच्या परवानगीशिवाय अनुज्ञेय होणार नाही, तसेच पोटहिस्सा मोजणी-अंती क्षेत्र व हद्द दुरुस्ती आदेश पारीत केल्याशिवाय प्रकरणी गाव न.नं. ७/१२ ची फोड करता येणार नाही अथवा सदरच्या क्षेत्राची विक्री करता येणार नाही.
३०. सदर विनशेती आदेश हे उपलब्ध पीक पहाणी दर्शविणारे गाव न.नं. ७/१२ व त्यानुषंगाने उपलब्ध फेरफार यांचे अधारे देण्यात येत आहे, प्रकरणी अनुपलब्ध कागदपत्रांमुळे अथवा अन्य कोणत्याही बाबीमुळे भविष्यात सदरहु जमिनीसंदर्भात/बांधकामाबाबत/हद्दीबाबत/क्षेत्राबाबत/अधिकार अभिलेखाबाबत/मालकीबाबत/पोचरस्त्याबाबत न्यायालयीन वाद निर्माण झाल्यास त्याची सर्वस्वी जबाबदारी अर्जदार/जमिन मालक यांची राहिल, तसेच प्रकरणी होणारे न्यायनिर्णयांचे पालन करणे अर्जदारांस बंधनकारक राहिल.
३१. महाराष्ट्र शेतजमीन (जमीन धारणा कमाल मर्यादा) अधिनियम १९६१, मुंबई कुळवहिवाट व शेतजमीन अधिनियम १९४८, मुंबई धारणा जमिनीचे तुकडे पाडण्यास प्रतिबंध करणेबाबत अधिनियम १९४८, भारतीय वन अधिनियम १९२७, महाराष्ट्र खाजगी वन (संपादन) अधिनियम १९७५, वन (संरक्षण) अधिनियम १९८०, पर्यावरण संरक्षण अधिनियम १९६० (CRZ), भूमि संपादन अधिनियम १८९४ मधील तरतुदींचा भंग झाल्यास सदरची परवानगी रद्द समजण्यात येईल.
३२. संदर्भित विनशेती परवानगी ही प्रचलित मुंबई कुळ वहिवाट व शेतजमिन अधिनियम १९४८ महाराष्ट्र व्हॉलेज पंचायत ॲक्ट, म्युनिसिपल ॲक्ट व टाऊन प्लॅनिंग ॲक्ट त्यांतील तरतुदीस अधिन राहून देणेत आलेली आहे.
३३. वरील आदेशामुळे कोणत्याही व्यक्तीच्या हक्कात बाधा येत असल्यास अर्जदार/जमिन-मालक/भूखंडधारक हे जबाबदार राहतील.

३४. महाराष्ट्र अनुसूचित जमीतीना जमिन प्रत्यापित (Restoration) करणे अधिनियम १९४७ व महाराष्ट्र अनुसूचित जमातीना जमिण प्रत्यापित (Restoration) करणे नियम १९७५ मधील तरतुदीचा भंग होणार नाही. तसेच महाराष्ट्र जमिन महसूल अधिनियम १९६६ चे कलम ३६ व ३६अ चा भंग होणार नाही म्हणजेच अनुसूचित जमातीतील व्यक्तींकडून करणेत येणाऱ्या वहीवाटीचे हस्तांतरण होणार नाही याची अर्जदार यांनी दक्षता घ्यावी.
३५. भारतीय वन अधिनियम १९२७ मधील कलम ३५(३) व ३५(१) अथवा अन्य तरतुदीनुसार अथवा महाराष्ट्र खाजगी वने संपादन अधिनियम १९७५ मधील तरतुदी, वनसंवर्धन अधिनियम १९८० मधील तरतुदीप्रमाणे वरील जमिन वनजमिन असल्याचे निदर्शनास आल्यास ही परवानगी आपोआप रद्द झाली असे समजण्यात यावे.
३६. वरीलप्रमाणे सर्व नियम, अधिनियम, शासन निर्णय, परिपत्रके यांना अनुसरून अर्जदार यांना सादर केलेली माहिती अपुरी, चुकीची, खोटी असल्याचे कोणत्याही टप्प्यावर निदर्शनास आल्यास या आदेशान्वये दिलेली परवानगी आपोआप रद्द होईल. तसेच याबाबतचे सर्व दाईत्व अर्जदार यांचेवर राहिल त्यास शासन अथवा कोणतेही शासकीय अधिकारी, कर्मचारी जबाबदार असणार नाहीत तसेच अर्जदार हे फौजदारी व दिवाणी कारवाईस पात्र राहतील.
३७. या बिनशेती परवानगी आदेशातील सर्व शर्ती अर्जदार / मालक/ भूखंडधारक यांच्यावर बंधनकारक राहतील. वरील शर्तीचा अगर सनदेतील शर्तीचा अर्जदार यांनी भंग केल्यास बिनशेती परवानगी रद्द करण्यात येईल व या खेरीज अर्जदार हे जमीन महसूल कायदा व त्या खालील नियम, सरकारी ठराव व आदेशांप्रमाणे कारवाई व दंडास पात्र होतील.

सही/-

(सुभाष सोनवणे)

जिल्हाधिकारी रायगड

अलिबाग

प्रत:- श्री. भाऊसाहेब नामदेव शिंगाडे वगैरे २ रा.अ-१३०३, बालाजी गार्डन, कोपरखैरणे, नवी मुंबई यांस माहितीसाठी

२/- सोबत मंजूर प्लॅनची प्रत जोडली आहे.

प्रत:- तहसिलदार पनवेल यांचेकडे पुढील कार्यवाहीसाठी

२/- याकामी अर्जदार यांचेकडून बिनशेती उपयोग सुरु झाल्याची समज येताच

जरूर ती पुढील कार्यवाही करणेत यावी.

प्रत:- मा. विभागीय आयुक्त, कोकण विभाग, कोकण भवन, नवी मुंबई यांजकडे माहितीसाठी सविनय सादर.

प्रत:- कार्यकारी अभियंता, रायगड पाटबंधारे विभाग कोलाड, जि. रायगड यांजकडे माहितीसाठी.

प्रत:- अधीक्षक, भूमी अभिलेख, रायगड-अलिबाग यांजकडे आवश्यक त्या कार्यवाहीसाठी

प्रत:- उप अधीक्षक, भूमी अभिलेख, पनवेल यांजकडे आवश्यक त्या कार्यवाहीसाठी

प्रत:- सहाय्यक संचालक, नगररचना रायगड अलिबाग यांजकडे माहितीसाठी सन्नेह रवाना.

प्रत:- मुख्य कार्यकारी अधिकारी, रायगड जिल्हा परिषद अलिबाग यांजकडे माहितीसाठी रवाना.

प्रत:- तलाठी सजा नैरे, ता. पनवेल यांना माहितीसाठी व पुढील जरूर त्या कार्यवाहीसाठी.

प्रत:- एल.एन.ए. हॅण्ड फाईलसाठी.

जिल्हाधिकारी रायगड करीता...