



॥अविश्रमो लोकतंत्राधिकारा॥

खोपोली नगरपरिषद

खोपोली, ता.खालापूर, जि.रायगड, पीनकोड नं ४१० २०३.

फोन नं. (०२१९२) २६२२२२, २६३३५६, २६४२११

E mail ID:- cokmckhopoli@gmail.com

जावक.क्र.-केएमसी/बांवि/अंरे/प्र.क्र.१९/१६-१७/४५४७

दिनांक :- ११/०२/२०१९

वाचले:-

- १) श्री.महेंद्र राठोड भागीदार आर.एस.एम.डिजायनर्स, रा. वरोसे यांचा दि. १८/११/२०१६ रोजीचा अर्ज.
- २) या कार्यालयाकडील तात्पुरते रेखांकन पत्र क्र. केएमसी/बांधकाम ३७१ दिनांक ४/४/२०१८.
- ३) मा.तहसिलदार खालापूर, जिल्हा रायगड यांजकडील पत्र क्रमांक जमिन बाब/कात-१/प्र.क्र.८९/२०१८/११२ दिनांक ०४/०१/२०१९.
- ४) मा. उपअधिक्षक भूमि अभिलेख, ता.खालापूर यांचेकडील अतितातडी बिनशेती मो.र.नंबर ६६/२०१८ दि.०६.०७.२०१८.

अंतिम बिनशेती रेखांकन मंजूरी आदेश:-

मौजे वरोसे, तालुका खालापूर, जिल्हा रायगड येथील वर्णनाची जमीन श्री.महेंद्र जैन भागीदार आर.एस.एम.डिजायनर्स यांचे नावे हक्क नोंदीस दाखल आहे.

मौजे	सर्व्हे नंबर/हिस्सा नंबर	सि.स.नं.	क्षेत्र - चौ.मी.
वरोसे	२०/३, १८/२	३५३१, ३५२८	१३१८८.००
एकूण			१३१८८.००

या जमिनीच्या १३१८८चौ.मी. क्षेत्राची निवासी या कारणासाठी बिनशेती रेखांकन परवानगी मिळण्याकरीता श्री.महेंद्र राठोड भागीदार आर.एस.एम.डिजायनर्स यांनी अर्ज दिलेला आहे. अर्ज विहीत नमुन्यांत दिलेला आहे. अर्जासोबत जोडलेल्या सर्व हक्कनोंद उता-यावरून असे दिसून येत आहे की,

अ) जमिन अर्जदार यांचे खुद मालकीची आहे, त्यामध्ये दुस-या कोणाचाही भागीदार नाही.

ब) जमीन भूसंपादनाखाली नाही.

क) जमिनीवरून अतिदाबाच्या विद्युत वाहक तारा जात नाहीत.

मा.तहसिलदार, खालापूर यांनी कळविले आहे की, निवासी या कारणासाठी बिनशेती रेखांकनास परवानगी मागितलेली जमिन खरेदी खताने संपादित झालेली असून ती आज अर्जदार यांचे नावे दाखल असून प्रत्यक्ष ताबे कब्जात आहे. उक्त जमिन रापड स्वरूपाची असून जमिन भोगवटादार वर्ग-१ ची आहे. निवासी कारणासाठी बिनशेती रेखांकनास परवानगी मागितलेल्या जमिनीवर तगाई, सहकारी सोसायटी किंवा कोणत्याही राष्ट्रीयकृत बँकेचा बोजा दाखल नाही. सदरची जमिन भूसंपादनात समाविष्ट नसून नजिकचे काळात एखाद्या शासकीय अथवा सार्वजनिक कामासाठी संपादन करणेत येणार नाही किंवा तशी संपादनाबाबतची नोटीस मला प्राप्त झालेली नाही. निवासी या कारणासाठी बिनशेती रेखांकनास परवानगी मागितलेली जमिनीस आदिवासी कायदा, आदिवासी जमातींना जमिन परत करणे बाबतचा हस्तांतरण कायदा, कमाल जमिन धारणा कायदा, कमाल नागरी जमिन धारण कायदा, खाजगी वन संपादन कायदा, वन संवर्धन कायदा लागू होत नाही. जमिन कांदळवनामध्ये मोडत नाही. सदर जमिनीस भारतीय वन कायद्याच्या अधिनियमातील कलम २२अ प्रमाणे तरतुदी लागू होत नसून तशी चौकशी अथवा प्रलंबित नाही. जमिन वन सदृश्य संज्ञेत मोडत नाही. निवासी या कारणासाठी बिनशेती रेखांकनास परवानगी मागितलेल्या जमिनीत अर्जदार यांनी अद्याप पर्यंत कोणत्याही प्रकारचे बांधकाम केलेले नसून सदर जागेचा अकृषीक वापर सुरु केलेला नाही. निवासी या कारणासाठी बिनशेती रेखांकनास परवानगी मागितलेल्या जमिनीत जाणेयेणेसाठी नकाशात दाखवल्या प्रमाणे डी.पी.रस्ता आहे.

उप अधिक्षक, भूमी अभिलेख खालापूर यांचे दिनांक २९/१२/२०१८ रोजीच्या पत्राने संबंधित जागेची अ.ता.बि.शे.मो.र.नं.६६/२०१८ दिनांक ०६/०७/२०१८ अन्वये मोजणी केली आहे.

अर्जदार याची जागा खापाली शहर मजूर विकास योजनेमध्ये समाविष्ट असून विकास योजनेच्या प्रस्तावानुसार विषयांकित जागा रहिवास वापर विभागामध्ये समाविष्ट आहे. जागेतील नियोजित बांधकाम कोणत्याही प्रस्तावाने बाधित होत नाही किंवा आरक्षित नाही. अर्जदाराने सादर केलेल्या मोजणी नकाशा प्रमाणे जागेच्या सर्व हद्दी जुळत आहेत. रहिवासी वापर विभागातील नियमावलीनुसार या जागेवर निवासी वापर अनुज्ञेय आहे. उक्त वस्तुस्थितीनुसार नियोजित नकाशांची छाननी केली असता स्थलदर्शक नकाशे हे विकास नियंत्रण नियमावलीनुसार आहेत व त्याप्रमाणे वरील जागेत निवासी कारणासाठी बिनशेती रेखांकन मंजूरी देणेस हरकत नाही.

वरील परिस्थिती विचारांत घेता, अर्जदार यांना निवासी या कारणासाठी बिनशेती रेखांकन परवानगी देण्यास हरकत दिसत नाही म्हणून शासन परिपत्रक क्र.मशा/एल.एल.ए.१(अ)/अधिकार/२०१४ दि.०९/१२/२०१४ रोजीच्या आदेशानुसार व त्याखालील नियमानुसार मुख्याधिकारी, खोपोली यांना प्रदान करणेत आलेल्या शक्तीनुसार श्री.महेंद्र राठोड भागीदार आर.एस.एम.डिजायनर्स यांस खालील जमिनीची अंतिम बिनशेती रेखांकन परवानगी निवासी या कारणासाठी खालील शर्तीवर देण्यांत येत आहे.

वरील परिस्थिती अवलोकन करता महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता (सुधारणा) अध्यादेश दिनांक २२/०८/२०१४, व महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगररचना अधिनियम १९६६ चे कलम ४५/कलम १५२ व महाराष्ट्र राज्य नगरपालिका व नगरपंचायती प्रमाणित विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली मधील नियम क्र. ६.० अन्वये प्राप्त अधिकारानुसार श्री.महेंद्र राठोड भागीदार आर.एस.एम.डिजायनर्स यांस मी मुख्याधिकारी, खोपोली नगरपरिषद खालील जमिनीची अंतिम बिनशेती रेखांकन नकाशास निवासी या कारणासाठी खालील अटी व शर्तीवर मंजूरी देत आहे.

अ.क्र.	जमिनीचा तपशिल	क्षेत्र (चौ.मी.)	७/१२ उता-यावरील नांव
१.	निवासी रेखांकन	१३१८८	--
२.	वजावट जाता निवासी कारणासाठी अनुज्ञेय क्षेत्र	११२८०.१०	भूखंड मालक
३.	खुली जागा	१३७८.२०	खोपोली नगरपरिषद
४.	रस्त्याने बाधित क्षेत्र (एन.एच.-४)	५२९.७०	भूखंड मालक

वरिल प्रमाणे महसूल दफ्तरी म्हणजेच गाव ७/१२ उता-यावर व प्रॉपर्टीकार्डवर अमंल घेणेची जबाबदारी अर्जदार यांची राहिल.

अटीशर्ती :-

- १) महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६ व त्याखालील नियमांस अधिन राहून निवासी या कारणासाठी बिनशेती रेखांकन परवानगी देण्यांत आलेली आहे.
- २) ज्या कारणाकरिता बिनशेती रेखांकन परवानगी देण्यांत आलेली आहे. त्याच कारणासाठी संदर्भित जमीन व त्यावरील बांधकामाचा उपयोग केला पाहिजे. रेखांकन जमिनीचा भाग अगर त्यांतील बांधकामाचा कोणताही भाग नियोजित रेखांकन उपयोगाखेरीज अन्य उपयोगाकडे नगरपरिषदेच्यापूर्व मंजूरी खेरीज वापरता कामा नये.
- ३) संदर्भित जमिनीची प्लॉटची अगर सब प्लॉटची विभागणी मुख्याधिकारी यांच्या पूर्व मंजूरी शिवाय करता येणार नाही.
- ४) अर्जासोबत जोडलेला रेखांकन नकाशा खालील अटीशर्तीवर मंजूर करणेत येत आहे.

(१) मंजूर रेखांकनाप्रमाणे रस्ते व भूखंडाचे प्रत्यक्ष जागेवर सिमांकन करून त्यांची रीतसर मोजणी भूमी अभिलेख विभागाकडून करून घेण्यात यावी त्यानंतरच जागेत बांधकाम सुरु करता येईल.

(२) रेखांकनातील कोणत्याही रस्त्यांची रुंदी मंजूर केलेल्या रुंदीप्रमाणे ठेवण्यात यावी व सर्व रस्ते पक्क्या स्वरुपात रहदारीला योग्य होतील अशा स्वरुपात तयार करण्यात यावेत.

(३) सर्व नियोजित रस्त्यांना योग्य प्रकारची गटारे बांधण्यात येऊ न भूखंडा मधील सांडपाण्याचा निचरा त्यायोगे करण्याची व्यवस्था अर्जदाराने केली पाहिजे.

(४) सदर रेखांकनाचे जागेत सांडपाणी अथवा भुपृष्ठीत पाणी वाहून नेण्यासाठी जे नैसर्गिक मार्ग असतील ते अबाधित ठेवावे अथवा त्याची पर्यायी व्यवस्था करणे अर्जदारावर बंधनकारक राहिल.

(५) नियोजित वापरामुळे भूखंडावर असलेल्या कोणाच्याही वहिवाटीचे हक्कांचा भंग होणार नाही याची जबाबदारी अर्जदार/मालकाने परस्पर घेतली पाहिजे.

(६) विकास योजनेच्या तरतुदीनुसार बांधकामासाठी चटईक्षेत्र महाराष्ट्र शासनाने अ,ब,क वर्ग नगरपरिषदांसाठी लागू केलेल्या नियमाप्रमाणे अनुज्ञेय राहिल.

५) महाराष्ट्र शासनाने प्रसिध्द केलेल्या अ,ब व क वर्ग नगरपरिषदांच्या विकास नियंत्रण नियमावलीतील नियम क्र. ६.८ नुसार खालील प्रमाणे तरतुद नमुद असुन त्याप्रमाणे कार्यवाही होणे आवश्यक आहे.

In case of Group housing scheme, it shall be a responsibility of the owner/developer to construct all infrastructure including roads, storm water drains, sewer lines, water supply lines, development of open spaces, etc. These work shall be completed before before completion of project.

६) अर्जदार यांनी रेखांकन उपयोग सुरु झाल्याबदलची समज संबधीत तहशीलदार यांना गावचे तलाठी मार्फत रेखांकन उपयोग सुरु झाल्यापासून ३० दिवसांच्या आत देण्याची आहे. तसे न केल्यास महाराष्ट्र जमिन महसूल (जमिनीच्या वापरात बदल व अकृषिक आकारणी) नियम १९६९ मधील नियम ६ अन्वये अर्जदार हे जास्तीत जास्त दंडाच्या कारवाईस पात्र राहतील.

७) जमिनीचा रेखांकन वापर सुरु झाल्यापासून अर्जदार यांनी शासन नियमाप्रमाणे रेखांकन आकार देण्याचा आहे. सुधारीत दर अंमलात आल्यानंतर त्या सुधारीत दराने रेखांकन आकार भरावा लागेल. व आवश्यकता असल्यास फरकाची रक्कम भरावी लागेल. जर जमिनीचे नियोजित उपयोगात बदल करण्याचा झाला तर नियोजित रेखांकन उपयोगाचे मुदत जरी संपली तरी असा बदलता उपयोग सुरु झालेपासून अर्जदार यांना बदलत्या दराने आकार द्यावा लागेल. या मुदती नंतर जो सुधारीत दर लागू केला जाईल. याप्रमाणे रेखांकन आकार देण्याचा आहे. तसेच नियमाप्रमाणे नगरपरिषदेकडील कराची रक्कम ही द्यावी लागेल.

१०) रेखांकन प्लॉटला डिमार्केशन नुसार कुंपण घातले पाहिजे.

११) जमिनीची सर्वे खातेमार्फत प्रत्यक्ष मोजणी नुसार जर क्षेत्र व रेखांकन आकार यात बदल होत असेल तर त्याप्रमाणे जरूर ते बदल सनदेत करण्यांत येतील.

१२) रेखांकन उपयोग सुरु झाल्यापासून एक महिन्यांचे आत अर्जदार यांनी महाराष्ट्र जमिन महसूल (जमिनीच्या वापरात बदल आणि अकृषिक आकारणी) नियम १६६९ मधील परिशिष्ट चार/पांच/सहा मध्ये सनद पुर्ण करुन दिली पाहिजे.

१३) जमिनीचा प्रत्यक्ष रेखांकन वापर सुरु न करता संदर्भित जमिनीचे विक्री केल्यास ती मुंबई कुळ वहिवाट व शेत जमिन अधिनियम १९४८ मधील तरतुदीनुसार जरूर त्या दंडाचे कारवाईस पात्र राहतील.

१४) वरील शर्तीचा भंग करुन केलेला रेखांकनाचा उपयोग नवीन बांधकाम अगर मंजूर बांधकामात केलेला फेरबदल अगर केलेली दुरुस्ती काढून जमिन पुर्ववत करण्याबदल मुख्याधिकारी यांच्याकडून आदेश देण्यात येतील. त्या आदेशातील मुदतीत दिलेल्या आदेशांची पुर्तता अर्जदार अगर प्लॉटधारक यांनी न केल्यास मुख्याधिकारी खोपोली हे त्याप्रमाणे पुर्तता करुन घेतील व अशी पुर्तता करुन घेण्यात येणारा खर्च अर्जदार यांचेकडून वसूल करणेत येईल. अर्जदार यांनी तो सुरळीत न दिल्यास जमिन महसुलाचे थकबाकी म्हणून तो वसूल केला जाईल.

१५) जमिनीचे कब्जेदार यांनी या जमिनीतील मोकळ्या जागी जास्तीत जास्त झाडे (वृक्ष) लावली पाहिजेत व त्यांचे चांगल्या त-हेने संगोपण करण्याची दक्षता घेतली पाहिजे.

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

१७) सदर जमिन संदर्भात/पोच रस्त्याबाबत भविष्यात कोणत्याही प्रकारचा वाद निर्माण झाल्यास त्याची सर्वस्वी जबाबदारी अर्जदार/जमिन मालक यांची राहिल.

१८) संदर्भित रेखांकन मंजूरी ही प्रचलित मुंबई कुळ वहिवाट व शेतजमिन अधिनियम १९४८ महाराष्ट्र व्हिलेज ॲक्ट, म्युनिसिपल ॲक्ट व टाऊन प्लॅनिंग ॲक्ट त्यांतील तरतुदीस अधिन राहून देणेत आलेली आहे.



[Handwritten signature]

- १९) वरील शर्तीचा अर्जदार यांने भंग केल्यास रेखांकन परवानगी रद्द करण्यात येईल व या खेरीज अर्जदार हे जमीन महसूल कायदा व त्या खालील नियम, सरकारी ठराव व आदेशा प्रमाणे कार्यवाही व दंडास पात्र होतील.
- २०) या बिनशेती रेखांकन परवानगी आदेशातील सर्व शर्ती अर्जदार/मालक/भुखंडधारक यांच्यावर बंधनकारक राहतील.
- २१) अर्जदाराने सादर केलेली माहिती अथवा कागदपत्रे खोटी अथवा दिशाभूल करणारी असल्यास सदर परवानगी रद्द समजणेत येईल.

वरिल अटीशर्तीची पूर्तता न केल्यास अथवा उल्लंघन केल्यास या द्वारे दिलेली रेखांकन मंजूरी परवानगी व्यपगत समजणेत येईल.



(संजय शिंदे)

मुख्याधिकारी

खोपोली नगरपरिषद

- प्रत - १) श्री.महेंद्र जैन भागीदार आर.एस.एम.डिजायनर्स, मौजे वरोसे
- २) मा.तहसिलदार, खालापूर यांचेकडे पुढील कार्यावाहीसाठी.
- ३) उप अधीक्षक, भूमी अभिलेख-खालापूर माहितीसाठी रवाना.
- ४) तलाठी सजा शिंदे, ता.खालापूर यांना पुढील जरूर त्या कार्यावाहीसाठी.

खोपोली