



महाराष्ट्र शासन
महसूल व वन विभाग

जिल्हाधिकारी व जिल्हादंडाधिकारी कार्यालय, रायगड - अलिबाग

हिराकोट तळयाजवळ, अलिबाग, ता.अलिबाग, जि.रायगड ४०२ २०१

❖ ई-मेल : tahasildarmahasul@gmail.com ❖

❖ दुरध्वनी क्र : ०२१४१-२२२११८/२२२०९७/२२२३२२ ❖ फॅक्स क्र : ०२१४१-२२७४५१ ❖

क्र.मशा/एल.एन.ए.१(ब)/प्र.क्र.१२२/२०१५

दिनांक :- २९/०३/२०१६.

वाचले :-

29 MAR 2016

- १) एक्झर्बिया डेव्हलपर्स लि.तर्फे श्री.गजानन सदाशिव डोंगरे रा. ९२९,मंत्री हाऊस,पहिला माळा, शिवाजीनगर,पुणे- ४ यांचा अर्ज दिनांक ०५/१०/२०१५.
- २) या कार्यालयाकडील आदेश क्र.मशा/एल.एन.ए.१(ब)/एस.आर.३७/२०१२ दिनांक २४/६/२०१४.
- ३) या कार्यालयाकडील आदेश क्रमांक मशा/एल.एन.ए.१(ब)/प्र.क्र.५८/२०१४ दिनांक ३०/१०/२०१४.
- ४) तहसिलदार कर्जत यांजकडील पत्र क्र.मशा/बांधकाम परवानगी/के.नं.१५६/२०१५ दिनांक २५/०२/२०१६.
- ५) सहाय्यक संचालक,नगर रचना,रायगड अलिबाग यांजकडील पत्र जा.क्र.ससंनर-राअ/सु.बांप./मौजे खाडयाचापाडा/ता.कर्जत/स.क्र.१०/१ व इतर/१४५ दिनांक १९/०१/२०१६.
- ६) उप अधीक्षक भुमि अभिलेख कर्जत यांजकडील अतितातडी/हहकायम/मो.र.नं. ८४६२/१६.०३.२०१४ दिनांक २६/०८/२०१४ व अतितातडी/पोटहिस्सा/ मो.र.नं. ८८५/११-५-११ मोजणी दिनांक १६,१७/६/२०११ च्या मोजणी नकाशाची प्रत.
- ७) मा.अपर मुख्य सचिव, पर्यावरण विभाग, मंत्रालय, मुंबई यांचेकडील पत्र क्र.SEAK-२२१२/CR-४४२/TC-२ दि.३०/९/२०१४
- ८) फायर अँडव्हायझर, महाराष्ट्र फायर सर्व्हिसेस, सांताक्रुझ, मुंबई यांजकडील पत्र क्र.MFS/ ५१/२०१५/६४६ दि.२९/१०/२०१५.
- ९) कार्यकारी अभियंता, ४०० के.व्ही. आर.एस.(ओ.अँड एम) विभाग, महाराष्ट्र राज्य विद्युत ट्रान्समिशन कं.लि.नागोठणे यांजकडील पत्र क्र.EE/४००KV/R.S.(O & M)/DIV/NGTN/Tech/१४०५ दि.११/१२/२०१३.
- १०)सहाय्यक संचालक, नगररचना, रायगड अलिबाग यांजकडील पत्र ससंनर-राअ/विकास शुल्क वसुली/२३६, दिनांक २९/१/२०१६
- ११) शासन, महसूल व वन विभागाकडील राजपत्र दिनांक २२/०८/२०१४.
- १२) शासन, महसूल व वन विभागाकडील परिपत्रक क्र.संकिर्ण २०१३/०६/प्र.क्र.१४१७/ई-१, दि.२७/०८/२०१४.
- १३) या कार्यालयाकडील परिपत्रक क्र.मशा/एल.एन.ए.१(अ) व (ब)/अधिकारी/२०१४, दि.९/१२/२०१४
- १४) महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६ चे कलम ४४, ४२ अ व त्याखालील नियम
- १५) महाराष्ट्र जमीन महसूल(जमीनीच्या वापरात बदल व अकृषिक आकारणी) नियम, १९६९
- १६) महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगर रचना अधिनियम १९६६ व त्याखालील नियम
- १७) या कार्यालयाकडील मंजूर टिपणी दिनांक २३/३/२०१६.

आदेश

एक्झर्बिया डेव्हलपर्स लि.तर्फे श्री.गजानन सदाशिव डोंगरे रा.पुणे यांनी मौजे खाडयाचापाडा, ता.कर्जत येथील स.नं.१०/१,१८/२,१८/४,१९/१ब,१९/३,१९/४,२३/१,२३/२, २३/४,

९६

२४/१४, २४/१७ एकूण क्षेत्र ७-६५-६ हे.आर या जागेमध्ये सुधारीत बांधकामास परवानगी मिळणेबाबत दिनांक ०५/१०/२०१५ रोजी अर्ज केलेला आहे.

मौजे खाडयाचापाडा तालुका कर्जत येथील खालील वर्णनाच्या जमिनीची श्री.प्रभाकर रामचंद्र परब वगैरे या कार्यालयाकडील आदेश क्र.मशा/एल.एन.ए.१(ब)/ एस.आर. ३७/२०१२ दिनांक २४/०६/२०१४ अन्वये निवासी कारणासाठी बिनशेती व बांधकाम परवानगी देण्यात आलेली आहे.

सर्हे नंबर	हिस्सा नंबर	क्षेत्र (हे.आर.)	आकार (रु.पै.)
१०	१	१-८६-० पैकी १-६०-०	०-८१
१८	२	०-२६-०	३-३१
१८	४	०-३३-६	४-८१
१९	१ब	०-१४-०	०-०६
१९	३	१०-९०-० पैकी २-९५-०	५-७९
१९	४	०-८१-० पैकी ०-२०-०	---
२३	१	१-२५-४ पैकी १-००-०	४-००
२३	२	०-१९-९	०-०९
२३	४	०-१४-१	०-९७
२४	१४	०-१२-०	०-०६
२४	१७	०-७१-०	०-३६
एकूण क्षेत्र		७-६५-६	

मौजे खाडयाचापाडा तालुका कर्जत येथील स.नं.१०/१,१८/२,१८/४,१९/३,१९/४, २३/१,२३/२,२३/४,२४/१४ व २४/१७ एकूण क्षेत्र ७६५६०.०० चौ.मी. या जागेमध्ये ४१००१.४२ चौ.मी. क्षेत्रात श्री.प्रभाकर रामचंद्र परब वगैरे यांचे अखत्यारी एक्झार्विया डेव्हलपर्स लि.तर्फे हितेद्र पाटील यांना या कार्यालयाकडील आदेश क्रमांक मशा/एल.एन.ए.१ (ब)/प्र.क्र.५८/२०१४ दिनांक ३०/१०/२०१४ अन्वये सुधारित बांधकाम परवानगी देण्यात आलेली आहे.

अर्जदार एक्झार्विया डेव्हलपर्स लि.तर्फे श्री.गजानन सदाशिव डोंगरे यांनी सदरची जागा खरेदीखताने विकत घेतली असून फेरफार क्र.२०६,२०७,२०८,२०९,२१० व २११ अन्वये सदरची जागा अर्जदार यांच्या नावे हक्कनोंदीस दाखल आहे.

अर्जदार यांनी उप अधीक्षक भूमि अभिलेख कर्जत यांचेकडील अतितातडी/ हद्दकायम/ मो.र.नं.८४६२/१६.०३.२०१४ दिनांक २६/०८/२०१४ व अतितातडी/ पोटहिस्सा/ मो.र.नं.८८५/११-५-११ दिनांक १६,१७/६/२०११ च्या मोजणी नकाशाची प्रत सादर केली आहे.

प्रकरणी तहसिलदार कर्जत यांनी त्यांचेकडील पत्र दि.२५/०२/२०१६ अन्वये, सदर जमिनीची बिनशेती परवानगी मा.जिल्हाधिकारी रायगड अलिबाग यांचेकडील बिनशेती आदेश क्र.मशा/एल.एन.ए.१(ब)/प्र.क्र.५८/२०१४ दिनांक ३०/१०/२०१४ अन्वये श्री. प्रभाकर रामचंद्र परब वै. यांचे अखत्यारी आयफेल डेव्हलपर्स अँड रिअल्टर्स लि.तर्फे सोपान पाटील यांचे नावे झाली असून याबाबतची नोंद गावकागदोपत्री फेरफार क्र.२०० दिनांक १९/११/२०१५ अन्वये झाली आहे. बिनशेती प्लॉट अर्जदार श्री.एक्झार्विया डेव्हलपर्स लि.तर्फे गजानन सदाशिव डोंगरे यांचे नावे व प्रत्यक्ष ताबेकब्जात आहे. सदर प्लॉटमध्ये अर्जदार यांनी कोणत्याही प्रकारचे बांधकाम केलेले आहेत. अर्जासोबत सादर केलेल्या बांधकाम आराखड्याप्रमाणेच बांधकाम करणार आहेत. सदरचा बांधकाम आराखडा मंजूर झाल्याशिवाय अर्जदार बांधकाम करणार नाहीत असे अर्जदार यांनी जबाबात लिहून दिलेले आहे. अर्जासोबत सादर केलेल्या लेआऊटमध्ये दर्शविलेप्रमाणे प्लॉटवर जाणे येण्याकरीता रस्ता उपलब्ध आहे. सदर जमिनीस वन खात्याच्या तरतुदी लागू नाही अथवा २२ अ खाली चौकशीवर प्रलंबित नाहीत. सदर जमिनीवर जाणारा रस्ता वन खात्याच्या जमिनीमधून जात नाही. सदर जमिनीस आदिवासी खातेदारांचा संबंध नाही. जमिनीमधून गटार अथवा पाण्याचे पाईपलाईन जात नाही. जागेवर अथवा जागेमधून कोणत्याही प्रकारची पाईप लाईन जात नाही. सदर जागेत भराव करावा लागणार नाही. तथापी भराव करावा लागल्यास त्यामुळे नैसर्गिक पाणी जाण्या येण्याचे मार्ग बंद होणार नाही. तसेच आजू बाजूचे रहिवासी, शेतकरी यांना कोणत्याही प्रकारचा



१६

त्रास होणार नाही याची अर्जदार हे दक्षता घेणार आहेत. सदर जमिनीमधून उच्च दाबाची विद्युत वाहिनी गेलेली नाही. अर्जदार यांनी सदर बिनशेती आदेशातील पुढील शर्तीचा भंग केलेला आहे. तसेच पत्रातील अटी व शर्ती तसेच मुळ बिनशेती आदेशातील इतर अटी अर्जदार यांनी बांधकाम परवानगी देते वेळी बंधनकारक ठेवणे आवश्यक वाटते. i) शर्त क्र.२ अन्वये ज्या कारणासाठी बिनशेती बांधकाम परवानगी देणेत आलेली आहे. त्याच कारणासाठी प्रस्तुत जमीन व त्यावरील बांधकामाचा उपयोग केला पाहिजे. बिनशेती जमिनीचा भाग अगर त्यातील बांधकामाचा कोणताही भाग नियोजित बिनशेती उपयोगाखेरीज अन्य बिनशेती उपयोगाकडे जिल्हाधिकारी यांच्या पूर्व मंजूरीखेरीज वापरता कामा नये. ii) शर्त क्रमांक ४(१) अन्वये वरील जागेचा व नियोजित इमारतीचा वापर फक्त सिंगल फॅमिली हाऊस या रहिवास या कारणासाठी करण्यात यावा व बांधकाम मंजूर नकाशाप्रमाणे असावे. iii) शर्त क्रमांक ४(५) अन्वये नियोजित बांधकामात मंजूरी पेक्षा वेगळे बदल करावयाचे असल्यास किंवा वापर बदलावयाचा असल्यास पूर्व परवानगी घेणे आवश्यक आहे. iv) शर्त क्रमांक ११ अन्वये बिनशेती उपयोग सुरु झाल्यापासून एक महिन्याचे आत अर्जदार यांनी महाराष्ट्र जमिन महसूल (जमिनीच्या वापरात बदल आणि अकृषिक आकारणी) नियम १९६६ मधील परिशिष्ट चार/पाच/सहा मध्ये सनद पूर्ण करून दिली पाहिजे. v) शर्त क्रमांक १३ नुसार जमिनीचा प्रत्यक्ष बिनशेती वापर सुरु न करता प्रस्तुत जमिनीची विक्री केल्यास ती मुंबई कुळ वहिवाट व शेतजमीन अधिनियम १९४८ मधील तरतुदीनुसार जरूर त्या दंडाचे कारवाईस पात्र राहील. वरील अटी शर्तीचा भंग मुळ बिनशेती धारक यांचेकडून झालेला आहे व त्याबाबत हल्लीचे अर्जदार हे दंडाची रक्कम भरण्यास तयार आहेत. अर्जदार हे मंजूर आराखड्याप्रमाणेच बांधकाम करणार आहेत व बिनशेती आदेशातील अटी व शर्तीचे पालन करणार आहेत, असा अहवाल सादर केला आहे.

सहाय्यक संचालक, नगर रचना, रायगड-अलिबाग यांचे अभिप्राय मागविले असता त्यांनी पत्र दिनांक १९/०१/२०१६ अन्वये, मौजे खाडयाचापाडा, ता.कर्जत, जि.रायगड येथील स.नं.१०/१ क्षेत्र १८६००.०० चौ.मी. पैकी १६०००.०० चौ.मी. स.नं.१८/२ क्षेत्र २६००.०० चौ.मी., स.नं.१८/१ क्षेत्र ३३६०.०० चौ.मी., स.नं.१९/३ क्षेत्र १०९०००.०० चौ.मी., पैकी २९५००.०० चौ.मी., स.नं.१९/१ब क्षेत्र १४००.०० चौ.मी., स.नं.१९/४ क्षेत्र ८१००.०० चौ.मी., पैकी २०००.०० चौ.मी., स.नं.२३/१ क्षेत्र १२५४०.०० चौ.मी., पैकी १००००.०० चौ.मी., स.नं.२३/२ क्षेत्र १९९०.०० चौ.मी., स.नं.२३/४ क्षेत्र १४१०.०० चौ.मी., स.नं.२४/१४ क्षेत्र १२००.०० व स.नं.२४/१७ क्षेत्र ७१००.०० चौ.मी. असे एकूण क्षेत्र ७६५६०.०० चौ.मी. या जागेमध्ये निवासी कारणासाठी सुधारीत बांधकामास परवानगी मिळणेबाबत या कार्यालयाचे अभिप्राय अपेक्षिलेले आहेत. प्रस्तुत जमिनीतील भुखंड हे कोणत्याही प्रादेशिक योजनेमध्ये समाविष्ट नाही. या व्यतिरिक्त या जागेतील नियोजित भुखंड इतर कोणत्याही प्रस्तावाने बाधित होत नाही किंवा आरक्षित नाही. मौजे पाषाणे, ता.कर्जत मधील खाडयाचापाडा वाडीचे रुपांतर महसूली गावामध्ये झालेमुळे त्याबाबतचे अधिकार अभिलेख स्वतंत्र तयार करणेबाबत नं.प्रशासन/कात-२/१९८८ खाडयाचापाडा तहसिल कार्यालय कर्जत दिनांक २९.०९.१९९८ प्रमाणे मौ.पाषाणे गावी फेरफार नं.१७२२ कडे नोंद मंजूर झाली आहे. यापुर्वी या कार्यालयाचे पत्र क्र.ससंनर-राअ/बिशेष/बांण/मौजे खाडयाचापाडा/ ता.कर्जत/स.नं.१०/१ व इतर/ ३९५४ दि.१३. १०.२०१४ अन्वये बिनशेती व बांधकाम मंजूरीस शिफारस केली होती. तदनंतर मा.जिल्हाधिकारी, रायगड-अलिबाग यांचेकडील आदेश क्र.मशा/एल.एन.ए.१ (ब)/प्र.क्र.५८/ २०१४ दिनांक ३०.१०.२०१४ अन्वये बिनशेती व बांधकामास आदेश पारित झाले आहेत. आता अर्जदार यांनी सदर जागेस सुधारीत बांधकाम परवानगी अपेक्षिलेली आहे. उप अभियंता (बां) रायगड जिल्हा परिषद, कर्जत यांचे मा.कार्यकारी अभियंता (बांधकाम)राजिप,अलिबाग यांना पाठविलेले पत्र क्र.राजिप/बांखा/उवि/कर्जत/ १७८/२०१२ दि.०६.०६.२०१३ चे पत्र प्रकरणी समाविष्ट असून सदर पत्रामध्ये नमूद केल्याप्रमाणे प्रस्तुत जागा ही इतर जिल्हा मार्ग क्र.१५ कळंब,साळोख पाषाणे ते जिल्हा हद्द मार्गालगत सा.क्र.७/२०० मी. अंतरावर दोन्ही बाजूस दक्षीण-उत्तरेस आहे. सदरचा रस्ता हा इतर जिल्हा मार्ग क्र.१५ असून सुरुवातीचा सा.क्र.७/२०० व शेवटचा सा.क्र.७/२७७ आहे. सदर रस्त्याच्या मध्यापासून १५.०० मी. अंतराच्या पुढे इमारत रेषा सोडून बांधकाम प्रस्तावित आहे. शासनाच्या नगर विकास विभागाकडील दि.१०.०२.२०१० रोजीचे निर्देश क्र.टिपीएस-१८०८/२५४/प्र.क्र.१२५७/नवी-१२ अन्वये आवश्यक छाननी शुल्क रक्कम रुपये १,३३,३००/- चलन क्र.९ दिनांक ०३/१०/२०१५ अन्वये स्टेट बँक ऑफ इंडिया,अलिबाग येथे जमा



१६

करुन चलनाची प्रत प्रकरणी समाविष्ट केली आहे. उर्वरित रक्कम रु.२१,७००/- चलन क्र. ---- दि. --/०९/२०१५ अन्वये स्टेट बँक ऑफ इंडिया, अलिबाग येथे भरणा करुन चलनाची प्रत या कार्यालयास प्राप्त आहे.

भूखंडनिहाय तक्ता

तपशिल	क्षेत्र (चौ.मी.)
१) भूखंडाचे क्षेत्र	७६५६०.००
२) वजा-रस्त्याखालील क्षेत्र	८१.४४
३) रस्ता रुंदीखालील क्षेत्र	६९७.६०
४) निव्वळ भूखंडाचे क्षेत्र	७५७८०.९६
५) अनुज्ञेय खुले क्षेत्र	७५७८.०९६
६) प्रस्तावित खुले क्षेत्र	८५१७.१५
७) वजा- ऑमिनिटी स्पेस	३८२८.००
८) एकूण उर्वरित भूखंडाचे क्षेत्र	७१९५२.९६
९) निव्वळ भूखंडाचे क्षेत्र (७१९५२.९६X०.९)	६४७५७.६६
१०) अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्र (६४७५७.६६X१.२)	७७७०९.१९
(भूखंडाच्या सन्मुख इतर जिल्हामार्ग असल्याने)	
११) प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र	७६३३३.१४

बांधकाम क्षेत्राचा तपशिल

अ. क्र.	बिल्डींग टाईप	तळ मजला (वाणिज्य)	तळ मजला (रहिवास)	१ ते ७ मजले (रहिवास)	एकूण	प्रस्तावित इमारती	एकूण बांधकाम क्षेत्र (चौ.मी.)
१	A४,B२,B३, C४,C६	११३.७२	३६२.४५	४७४.६४X७=३३२२.४८	३७९८.६५	०५	१८९९३.२५
	C१,C२,C३	०.००	४७४.६४	४७४.६४X७=३३२२.४८	३७९७.१२	०३	११३९१.३६
२	C५,D१,D२	२०३.०४	२७१.४७	४७४.६४X७=३३२२.४८	३७९६.९९	०३	११३९०.९७
३	B१	१३६.६३	३९८.८१	५२४.२३X७=३६६९.६१	४२०५.०५	०१	४२०५.०५
४	D३,D४,E२	१२५.९१	४८५.३	५९९.६२X७=४१९७.३४	४८०८.५५	०३	१४४२५.६५
	E१	२६२.०१	३३२.१७	५९९.६२X७=४१९७.३४	४७९१.५२	०१	४७९१.५२
५	A२	१०८.७९	४०७.५९	५०२.८X७=३५१९.६०	४०३५.९८	०१	४०३५.९८
६	H१	---	३४८.६७	१ व ३ रा मजला ३९८.१२X२= ७९६.२४ २ रा व ४ था मजला ३४८.६७X२= ६९७.३४	१८४२.२५	०१	१८४२.२५
७	L१	---	४६२.७६	१ व ३ रा मजला ५२८.६९X२=१०५७.३८ २ रा व ४ था मजला ४६२.७६X२=९२५.५२	२४४५.६६	०१	२४४५.६६
८	Mr	---	५२५.४९	१ व ३ रा मजला ६१७.४९X२=१२३४.९८ २ रा व ४ था मजला ५२५.४९X२=१०५०.९८	२८११.४५	०१	२८११.४५
एकूण प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र (चौ.मी.)						२०	७६३३३.१४

सबब अर्जदारांने सादर केलेल्या सुधारित बांधकाम व स्थलदर्शक नकाशाप्रमाणे भूखंडातील नियोजित निवासी वापराच्या सुधारित रेखांकन व बांधकामास मंजूरी देणेकामी पत्रातील शर्तींना अधिन शिफारस करणेत येत आहे,असे अभिप्राय सादर केलेले आहेत.

मा.अपर मुख्य सचिव, पर्यावरण विभाग, मंत्रालय मुंबई यांनी त्यांचेकडील पत्र दि.३०/०९/२०१४ अन्वये पत्रातील नमूद शर्तीवर नाहरकत दाखला दिलेला आहे.

फायर अँड्‌हायड्रर, महाराष्ट्र फायर सर्विसेस, सांताक्रुझ, मुंबई यांजकडील पत्र क्र. MFS/ ५१/२०१५/६४६ दि. २९/१०/२०१५ अन्वये पत्रातील नमूद शर्तीवर नाहरकत दाखला दिलेला आहे.

कार्यकारी अभियंता, ४०० के.व्ही. आर.एस.(ओ.अँड एम) विभाग, महाराष्ट्र राज्य विद्युत ट्रान्समिशन कं.लि.नागोठणे यांजकडील पत्र क्र. EE/४००KV/R.S.(O & M)/DIV/ NGTN/Tech/१४०५ दि. ११/१२/२०१३ अन्वये नाहरकत दाखला दिलेला आहे.

प्रस्तावित जमिनीचे जमिन मालक यांनी एक्झर्बिया डेव्हलपर्स लि. तर्फे अधिकृत स्वाक्षरीकर्ता श्री.गजानन सदाशिव डोंगरे यांना दिनांक २०/२/२०१६, १६/६/२०१५ रोजीच्या दुय्यम निबंधक यांच्याकडील नोंदणीकृत करारनाम्यानुसार कुलमुखत्यारपत्र दिलेले आहे.

अर्जदार यांनी दिनांक ०२/०३/२०१६ प्रतिज्ञापत्र लिहून दिले आहे की, सदर प्रकरणांमध्ये ग.नं.१९/३ यामध्ये लिज पेंडन्सी व तक्रारी अर्ज आहे. सदरची जमिन फेरफार क्र.६०४ दि.०५/०४/१९५२ नुसार सदरची जागा आंबो पांडू गवळी यांनी दिनांक ४/१२/१९९१ रोजीच्या खरेदीखताने श्री.खंडू गोविंद डायरे, नामदेव पांडू डायरे व गणू महादू डायरे यांच्याकडून खरेदी केलेली आहे. तदनंतर सदरची जमिन फेरफार क्र.१७३७ दि.१५/०२/१९८९ नुसार सदर जागेचे मालक आंबो पांडू गवळी यांचे निधन झाल्यामुळे त्यांचे वारस पत्नी सिताबाई आंबो गवळी यांचे नाव गाव दफ्तरी दाखल झाले. सदर सिताबाई आंबू गवळी यांचे निधन झाल्यानंतर गाव दफ्तरी फेरफार क्र.३२५५ अन्वये वारस नोंदीनुसार १)तुकाराम लडकू पाटील २)महादू कान्हू गवळी व ३)जिजाबाई मंगल कालेकर यांच्या नावाची नोंद वारस म्हणून ७/१२ सदरी दाखल झालेली आहे. वरील वारसांकडून त्यांच्या हिश्याची २ हेक्टर ९५ आर जागा रितसर खरेदीखतान्वये १)रमेश हेमराज विकमणी २)किर्ती लालजी विसरीया यांनी खरेदी घेतली. त्यावेळी रितसर पेपर नोटीसह केली होती. त्याप्रमाणे गावी फेरफार क्र.०४ अन्वये दिनांक २/०५/२००८ रोजीच्या नोंदीनुसार खरेदी घेणार १)रमेश हेमराज विकमणी २)किर्ती लालजी विसरीया यांची नावे ७/१२ वर कब्जेदार म्हणून दाखल झाली. सदरच्या जमिनीवरील रिजिस्टर लिज पेंडन्सी ३०५१ दि.०१/०६/२००१ व मा.दिवासी कोर्ट कर्जत येथील रे.मू.नं.६४/२००१ माहता वरीलपैकी कोणचेही नाव दाव्यामध्ये दाखल असल्याचे निदर्शनात येत नाही. तसेच दावा पाहता सन २००१ व दि.१५/०३/२०१४ रोजीचा दावा दुरुस्ती प्रत यामध्येही सदरची नावे प्रतिवादी म्हणून दिसून येत नसून स.नं.१९/३ (जून स.नं.११४/३) या जमिनीच्या एकूण क्षेत्र १० हेक्टर ९० आर पैकी ३ हेक्टर ६३.३ आर ऐवळे क्षेत्र हा या दाव्याचा विषय असल्याचे निदर्शनास येत आहे. तरी प्रस्तुत दाव्यातील ३ हेक्टर ६३.३ आर सोडून आमच्या मालकीचे २ हेक्टर ९५ आर ही जागा दाव्यामध्ये दाखल नाही हे निदर्शनास येते. तरी सदरचे तक्रारी अर्जाचे अनुषंगाने व दाव्यांचे अनुषंगाने होणारा निर्णय आमचेवर बंधनकारक राहील व योग्य ती कायदेशीर कार्यवाही होईल याची आम्हाला पूर्ण जाणीव आहे, असे लिहून दिले आहे.

सहाय्यक संचालक, नगररचना, रायगड अलिबाग यांजकडील पत्र ससंनर-राअ/विकास शुल्क वसुली/२३६, दिनांक २९/१/२०१६ अन्वये, कर्जत तालुक्यातील कोणत्याही प्रादेशिक योजनेत समाविष्ट नसलेल्या गावांसाठी महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगररचना अधिनियम १९६६ चे कलम १२४ अन्वये विकास शुल्क आकारता येत नाही. तसेच या कार्यालयाने यापुर्वी आपल्या कार्यालयाकडे शिफारस केलेल्या कोणत्याही योजनेत समाविष्ट नसलेल्या गावातील बिनशेती/रेखांकन/बांधकाम प्रकरणामध्ये विकास शुल्क आकारण्यात येऊ नयेत असे कळविले आहे.

महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगररचना अधिनियम १९६६ च्या तरतुदीनुसार विकास योजनेमध्ये समाविष्ट केलेल्या क्षेत्रात स्थित असलेल्या जमिनीच्या वापरात बदल करण्यासाठी परवानगीची आवश्यकता नसल्याबाबतचा अध्यादेश महसूल व वन विभागाने राजपत्रात दिनांक २२/८/२०१४ रोजी प्रसिध्द केला असून, त्यामध्ये वर्ग - १ च्या जमिनीबाबत संबंधित महसूल यंत्रणेची व वर्ग - २ जमिनीबाबत जिल्हाधिकारी याचे नाहरकत प्रमाणपत्र घेऊन नियोजन प्राधिकारी यांनी विकास परवानगी देणेबाबत आदेश दिलेले आहेत व महाराष्ट्र जमिन महसूल अधिनियम १९६६ चे कलम ४२ मध्ये पुढील ४२ अ कलम समाविष्ट केला आहे. रायगड जिल्ह्यातील जमिनीची विकास परवानगी देण्यासाठी जिल्हाधिकारी, मुख्य कार्यकारी अधिकारी,

रा.जि.प.अलिबाग, सिडको प्राधिकरण, मुख्याधिकारी नगरपरिषद हे नियोजन प्राधिकारी आहेत. त्यानुसार प्रस्तुत प्रकरणास विकास परवानगी देण्याचे अधिकारी महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगररचना अधिनियम १९६६ चे कलम १८ अन्वये जिल्हाधिकारी यांना आहेत.

महसूल व वन विभागाकडील परिपत्रक क्र.संकिर्ण २०१३/०६/प्र.क्र.१४१७/ई-१, दिनांक २७/८/२०१४ नुसार रायगड, ठाणे व पालघर या जिल्ह्यातील रायगड प्रादेशिक योजनेतील, मुंबई महानगर प्रदेश, प्रादेशिक योजनेत समाविष्ट नसलेल्या क्षेत्रातील जमिनीस अकृषिक परवानगी देण्याबाबतचे अधिकार तहसिलदार, उपविभागीय अधिकारी, अपर जिल्हाधिकारी व जिल्हाधिकारी यांना जमिनीच्या योजने व एकरीनुसार प्रत्यायोजन केलेले आहेत. उक्त शासनाकडील परिपत्रक दिनांक २२/८/२०१४ व या कार्यालयाकडील परिपत्रक दिनांक ९/१२/२०१४ अन्वये अर्जदारांस विकास परवानगी नियोजन अधिकारी या प्राप्त अधिकारान्वये देण्यांत येत आहे.

वरील अभिप्राय विचारात घेता, तसेच महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगररचना अधिनियम १९६६ मधील तरतूदीनुसार व महाराष्ट्र जमीन महसूल (जमीनीच्या वापरात बदल व अकृषिक आकारणी) नियम, १९६९ मधील तरतूदीनुसार, एक्झर्बिया डेव्हलपर्स लि.तर्फे श्री.गजानन सदाशिव डोंगरे यांना मौजे खाडयाचापाडा, ता.कर्जत येथील स.नं.१०/१,१८/२,१८/४, १९/१ब, १९/३,१९/४,२३/१,२३/२,२३/४,२४/१४ व २४/१७ एकूण क्षेत्र ७-६५-६ हे.आर या जागेमध्ये सुधारीत बांधकामास परवानगी खालील शर्तीवर देण्यात येत आहे.

शर्ती:-

- १) वरील जागेचा व नियोजित इमारतीचा वापर फक्त रहिवास या कारणासाठी करण्यांत यावा व बांधकाम मंजूर नकाशाप्रमाणे असावे.
- २) स्थलदर्शक नकाशावर दाखविल्याप्रमाणे नियोजित बांधकामापासून पुढील,मागील व बाजूची अंतरे प्रत्यक्षात जागेवर असली पाहिजेत. त्याखालील जागा कायम खुली ठेवावी.
- ३) सदर प्रकरण रहिवास व वाणिज्य या कारणासाठी असल्याचे दिसून येते त्यामुळे जोते तपासणीपूर्वी सदर भूखंडाचे बिनशेती अनुषंगाने संबंधित उप अधिक्षक, भुमि अभिलेख यांचेकडून मोजणी करण्यात यावी व प्लॅट दर्शविणारा मोजणी नकाशा जोते तपासणीवेळी सादर करणे अर्जदारास बंधनकारक राहील.
- ४) नियोजित बांधकामाचे भूखंडातील क्षेत्राच्या अनुज्ञेय चटई क्षेत्र निर्देशांकाप्रमाणे प्रत्यक्ष जागेवर कमाल बांधकाम राहिले पाहिजे.
- ५) नियोजित बांधकाम हे नकाशावर नमुद केल्याप्रमाणे तळ+४/तळ+७ व उंची २३.२५ मी. यापेक्षा जास्त असू नये.
- ६) पिण्याच्या पाण्याच्या स्रोत पासून सेप्टिक टॅन्कचे अंतर १२.० मी. राहणे आवश्यक आहे.
- ७) नियोजित इमारतीसाठी आवश्यक असणाऱ्या पाण्याची सोय तसेच सांडपाण्याची व मैला आणि कचरा निर्मुलनाची व्यवस्था नसल्यास प्रत्यक्ष वापरापूर्वी अर्जदाराने केली पाहिजे.
- ८) नियोजित बांधकामात मंजूरीपेक्षा वेगळे बदल करावयाचे असल्यास किंवा वापर बदलावयाचा असल्यास पूर्वपरवानगी घेणे आवश्यक आहे.
- ९) प्रकाश व वायुविजन यासाठी ठेवलेल्या खिडक्याचे क्षेत्र हे संबंधित खोलीच्या क्षेत्राच्या १/६ पेक्षा कमी असू नये.
- १०) प्रस्तावित बांधकाम नकाशामध्ये काही इमारतीमध्ये Stilt floor दर्शविण्यात आलेले असून भविष्यात ते बंदिस्त होणार नाही याची दक्षता घेणे यावी व त्याचा वापर फक्त पार्किंगसाठी अनुज्ञेय राहील.
- ११) खुल्या जागेचे क्षेत्र प्रस्तावित केलेल्या क्षेत्रापेक्षा कमी असता कामा नये. खुली जागा दर्शविलेल्या क्षेत्रावर त्याचा वापर विकास नियंत्रण नियमावलीतील अनुज्ञेय वापराप्रमाणेच करण्यात यावा व ते कायम खुले ठेवण्यात यावे.
- १२) सुविधा क्षेत्र प्रस्तावित केल्यापेक्षा कमी असता कामा नये व त्याचा वापर विकास नियंत्रण नियमावलीतील अनुज्ञेय वापराप्रमाणेच करण्यात यावा.
- १३) सदरहू संकुलातील इमारतींना Fire Safety च्या दृष्टीकोनातून आवश्यक काळजी घ्यावी तसेच आग प्रतिबंध यंत्रणा बसविण्यात यावी.



(Signature)

- १४) नियोजित इमारतींना सौर उर्जा यंत्रणा (Solar Water Heating System) बसविणेत यावी.
- १५) नियोजित बांधकामामुळे भूखंडावर असलेल्या कोणाच्याही वहिवाटीचा हक्कांचा भंग होणार नाही याची जबाबदारी अर्जदार/जमीन मालकाने परस्पर घेतली पाहिजे.
- १६) रेखांकनामधील भूखंडामध्ये बांधकाम करताना IS CODE-१३९२०-१९९३ 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.
- १७) सदर जागेबाबत कोणत्याही न्यायालयात/प्राधिकरणासमोर कोणत्याही प्रकारचा दावा/वाद चालू असल्यास त्याची जबाबदारी अर्जदार/जमीन मालक यांची राहिल.
- १८) महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगर रचना अधिनियम १९६६ चे कलम ४८ नुसार सदर बांधकाम परवानगी ही सक्षम महसूल प्राधिकारी यांनी दिलेल्या तारखेपासून १ वर्षापर्यंत वैध असेल. त्यानंतर पुढील वर्षासाठी अर्जदार यांनी योग्य त्या कारणासहीत नियोजन प्राधिकरणाकडे विनंती अर्ज करून परवानगीचे नुतनीकरण मुदत संपणे आधी करणे आवश्यक राहिल. अशा प्रकारचे नुतनीकरण फक्त ३ वर्ष करता येईल. वैध मुदतीत बांधकाम पूर्ण केले नसेल तर नविन परवानगी घ्यावी लागेल, नविन परवानगी घेताना त्यावेळी अस्तित्वात असलेल्या नियमांचा व नियोजित विकास आराखड्याचा अनुषंगाने छाननी करण्यात येईल व ती बाब अर्जदार/जमीन मालक यांचेवर बंधनकारक राहिल.
- १९) स्थलदर्शक नकाशावर दर्शविल्याप्रमाणे वाहनतळासाठी आवश्यक तेवढे क्षेत्र खुले ठेवणे आवश्यक आहे.
- २०) जमिनीवर बांधकाम सुरु केलेनंतर जोते तपासणी प्रमाणपत्र घेतल्याशिवाय पुढील बांधकाम करता येणार नाही व सदरचे बांधकाम पूर्ण झालेनंतर वापर सुरु करणेपुर्वी वर नमुद सर्व अटींची पूर्तता करून भोगवटा प्रमाणपत्र घेणे अर्जदारावर बंधनकारक राहिल. अन्यथा नियमानुसार कारवाईस पात्र राहिल.
- २१) बांधकाम नकाशाची छाननी अनुज्ञेय चटई क्षेत्र, भुव्याप्त क्षेत्र, याबाबतीत केलेली आहे. बांधकाम नकाशातील गणितीय चुका अथवा जागेवर मंजूर बांधकाम नकाशे दर्शविल्या व्यतिरिक्त जादा बांधकाम असल्यास/केल्यास त्यास संबंधित वास्तुशिल्पी व अर्जदार जबाबदार राहतील.
- २२) शासन परिपत्रक उद्योग, दर्जा व कामगार विभाग क्र.बी सी ए-२००७/प्र.क्र. ७८८/कामगार-७अ, दि.२६ ऑक्टोबर,२००९ अन्वये बांधकामाच्या एकूण मुल्यानुसार (जमिनीचे मुल्य वगळून) एक टक्का (१%) कामगार कल्याण उपकर रक्कम वसूल करून ती रक्कम कामगार कल्याण मंडळाकडे धनाकर्षाने नियमानुसार जमा करणे बंधनकारक राहिल.
- २३) प्रस्तावित जागा जर टेकडीवजा असेल आणि जमिनीचा उतार हा १:५ पेक्षा जास्त असेल तर सदरच्या जागेवर इमारत बांधणे अनुज्ञेय नाही. त्यामुळे १:५ पेक्षा जास्त उतार असलेल्या जागेवर सिमांकन होत असल्यास त्याचे क्षेत्रफळासह विवरण सिमांकन नकाशावर दर्शविणे बंधनकारक राहिल व त्यानुसार सुधारित विकास परवानगी घेणे बंधनकारक राहिल.
- २४) प्रस्तुत प्रकरणामध्ये एकूण अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्र ७७७०९.१९ चौ.मी. असून त्यापैकी आज रोजी ७६३३३.१४ चौ.मी. बांधकाम क्षेत्र प्रस्तावित आहे. त्यामुळे सदरचे बांधकाम २००००.०० चौ.मी. पेक्षा जास्ती असल्याने अर्जदाराने पर्यावरण विभागाचे पत्र क्र. SEAC-२२१२/CR-४४२/T.C-२ दिनांक ३०.०९.२०१४ अन्वये, नाहरकत प्रमाणपत्र सादर केले आहे. सदर पर्यावरण विभागाचे नाहरकत प्रमाणपत्रामधील अटी/शर्तीचे पालन करणे अर्जदारावर बंधनकारक राहिल.
- २५) अग्निशमन विभागाकडील पत्र क्र. MFS/५१/२०१५/६४६ दि.२९/१०/२०१५ चा नाहरकत दाखला प्रकरणी सादर केला आहे. सदर नाहरकत प्रमाणपत्रामधील अटी/शर्ती अर्जदार यांचेवर बंधनकारक राहिल.
- २६) यापूर्वी या कार्यालयाकडील आदेश क्र. मशा/एल.एन.ए.१(ब)/प्र.क्र.५८/२०१४ दि.३०/१०/२०१४ अन्वये दिलेली बांधकामाची मंजूरी निष्काशीत करणेत येत आहे.



(Signature)

- २७) प्रस्तावासोबत प्राप्त गटबुक नकाशावरून H.T.LINE ची आखणी दिसून येते. सदर H.T.LINE च्या अनुषंगाने संबंधित विभागाकडील नाहरकत दिसून येत नाही. तथापी गटबुक नकाशावर नमुद H.T.LINE च्या आखणीच्या मध्यापासून दोन्ही बाजून २६ मी. पर्यंत इमारत रेषा नमुद आहे. H.T.LINE च्या अनुषंगाने जास्तीत जास्त इमारत रेषा ही २६ मी. आहे. त्यामुळे अर्जदाराने प्रस्तावित केलेली इमारत रेषा मान्य करण्यास हरकत नाही. त्याप्रमाणे अंतर सोडून बांधकाम करणे आवश्यक राहिल.
- २८) अर्जदार यांनी सादर केलेली माहिती/कागदपत्रे खोटी अथवा दिशाभूल करणारी असल्यास सदर परवानगी रद्द समजण्यात येईल.
- २९) मूळ बिनशेती आदेशामधील अटी व शर्ती अर्जदार/जमीनमालक/भूखंडधारक यांच्यावर बंधन कारक राहतील.
- ३०) रस्त्यापासून नियमाप्रमाणे अंतर सोडून बांधकाम करणे आवश्यक राहिल.
- ३१) भविष्यात सदर जमिनीबाबत/बांधकामाबाबत/हद्दीबाबत/क्षेत्राबाबत/अधिकार अभिलेखा बाबत मालकीबाबत/पोचरस्त्याबाबत तक्रार/हरकत/न्यायालयीन वाद निर्माण झाल्यास त्याची सर्वस्वी जबाबदारी अर्जदार/जमीनमालक यांची राहिल.
- ३२) कार्यकारी अभियंता, ४०० के.व्ही. आर एस (ओ. ॲन्ड एम) डिप्टीजन, महाराष्ट्र राज्य विद्युत ट्रान्समिशन कं.लि. नागोठणे यांनी त्यांचेकडील पत्र दि.११/१२/२०१३ अन्वये नाहरकत दाखला दिला आहे. त्यातील शर्तीचे पालन केले पाहिजे.
- ३३) मूळ बिनशेती आदेशामधील शर्तीचा भंग केल्यामुळे अर्जदार यांनी स्वकम रु.५००/- दंड तहसिलदार कर्जत यांजकडे १५ दिवसात भरणा करावा.
- ३४) स.नं.१९/३ या जमिनीवर रे.मु.नं.६४/२००१ लिज पेंडेंन्सी दावा असल्याचे ७/१२ वरून दिसून येते. सदर दाव्याचा होणारा निर्णय अर्जदार/जमीन मालक यांच्यावर बंधनकारक राहिल.
- ३५) वरील शर्तीचा भंग केल्यास सदरची परवानगी रद्द समजण्यात येईल.



सही /- x x x
(शीतल तेली-उगले)
जिल्हाधिकारी रायगड
अलिबाग

प्रत:- एक्झाबिया डेव्हलपर्स लि.तर्फे श्री.गजानन सदाशिव डोंगरे रा. मंत्री हाऊस, पहिला माळा, शिवाजीनगर, पुणे ४ यांस.

२/- सोबत मंजूर नकाशाची प्रत जोडली आहे.

प्रत:- तहसिलदार कर्जत यांचेकडे पुढील कार्यवाहीसाठी.

प्रत:- उप अधिक्षक भूमि अभिलेख, कर्जत यांजकडे.

प्रत:- सहाय्यक संचालक, नगर रचना, रायगड-अलिबाग यांजकडे.

प्रत:- तलाठी सजा पाषाणे, तालुका कर्जत यांजकडे जरूर त्या कार्यवाहीसाठी.

प्रत:- एल.एन.ए. हॅण्ड फाईलसाठी.

जिल्हाधिकारी रायगड करीता