

वाचले :

- १) श्री.विवेकानंद एम.रॉय वगैरे २ यांचे अखत्यारी मे.मारुती एंटरप्रायझेस तर्फे भागीदार श्री.उत्सव गोविंदभाई पटेल रा.शौप नं.६, मंगलदास अपार्टमेंट, प्लॉट नं.१०, सेक्टर-२०, खारघर, नवी मुंबई ४१० २१० यांचा अर्ज दिनांक २६/०६/२०१५.
- २) तहसिलदार कर्जत यांजकडील पत्र क्र.मशा/बिनशेती परवानगी/के.नं. ३०/०५/२०१५.
- ३) सहाय्यक संचालक, नगर रचना, रायगड-अलिबाग यांजकडील पत्र जा.क्र.ससंनर-राअ/विशे/बांध/मौजे पाषाणे/ता.कर्जत/स.नं.१५०/१२अ/३ व इतर/१०५६ दि.२४/०४/२०१५ व पत्र जा.क्र.ससंनर-राअ/विशे/बांध/मौजे पाषाणे/ता.कर्जत/स.नं.१५०/१२अ/३ व इतर/१९९३ दिनांक २०/०८/२०१५, पत्र जा.क्र.ससंनर-राअ/विकास शुल्क वसुली/२४६४ दिनांक २०/१०/२०१५.
- ४) जिल्हा आरोग्य अधिकारी, रायगड जिल्हा परिषद, अलिबाग यांचेकडील पत्र जा.क्र.राजिप/ आरोग्य /एनएसईपी/१७१६/१५ दिनांक १८/०३/२०१५.
- ५) कार्यकारी अभियंता (बांधकाम), रायगड जिल्हा परिषद, अलिबाग यांजकडील पत्र जा.क्र./राजिप/ बांध/सीबी -३/१५९०/२०१५ दिनांक ११/०३/२०१५.
- ६) उप अधीक्षक भूमी अभिलेख कर्जत यांजकडील अतितातडी/हद्दकायम/मो.र.नं.८८९३/१४ दिनांक १७/१०/२०१४ च्या मोजणी नकाशाची प्रत
- ७) शासन, महसूल व वन विभागाकडील राजपत्र दिनांक २२/०८/२०१४.
- ८) शासन, महसूल व वन विभागाकडील परिपत्रक क्र.संकिर्ण-२०१३/०६/प्र.क्र.१४१७/इ-१.दि. २७/०८/२०१४.
- ९) या कार्यालयाकडील परिपत्रक क्र.मशा/एल.एन.ए.१(अ) व (ब)/अधिकारी/२०१४, दि.९/१२/२०१४
- १०) महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६ चे कलम ४२, ४४ व त्याखालील नियम.
- ११) महाराष्ट्र जमीन महसूल (जमीनीच्या वापरात बदल व अकृषिक आकारणी) नियम १९६९.
- १२) महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगर रचना अधिनियम १९६६ व त्याखालील नियम
- १३) या कार्यालयाकडील मंजूर टिपणी दिनांक १४/०३/२०१६.

क्र.मशा/एल.एन.ए.१(ब)/एस.आर.२०९/२०१५
जिल्हाधिकारी रायगड यांचे कार्यालय
अलिबाग, दिनांक :-१५/०३/२०१६.

आदेश

मौजे पाषाणे, तालुका कर्जत येथील खालील वर्णनाची जमीन श्री.विवेकानंद एम.रॉय वगैरे २ यांच्या नावे हक्कनोंदीस दाखल आहे.

स.नं.	हि.नं	क्षेत्र - हे.आर.	आकार - रु.पैसे	कब्जेदाराचे नाव
१५०	१२/ब	०-२५-०	०-१२	विवेकानंद एम.रॉय
१५०	१२अ३	०-४७-०	०-४६	विवेकानंद एम.रॉय
१५१	५	१-००-० पैकी ०-०३-५	०-९६	भानुदास राजाराम शेलार विवेकानंद एम.रॉय
एकूण क्षेत्र		०-७५-५		

वरीलप्रमाणे ०-७५-५ हे.आर क्षेत्राची निवासी व वाणिज्य या कारणासाठी बिनशेती व बांधकाम परवानगी मिळण्याकरीता श्री.विवेकानंद एम.रॉय वगैरे २ यांचे अखत्यारी मे.मारुती एंटरप्रायझेस तर्फे भागीदार श्री.उत्सव गोविंदभाई पटेल यांनी अर्ज दिलेला आहे. अर्ज ठराविक नमुन्यात दिलेला आहे. अर्जासोबत जोडलेल्या सर्व हक्कनोंदी उताऱ्यावरून व तहसिलदार कर्जत यांच्या अहवालावरून असे दिसून येत आहे की,

- ब) जमिनीवर तारणाचा बोजा नाही.
 क) जमीन पूरनियंत्रण रेषेच्या बाहेर आहे.
 ड) जमीन भूसंपादनाखाली येत नाही.
 इ) जमीन ग्रामपंचायत पाषाणे यांचे कार्यक्षेत्रात आहे.
 प) जमिनीवरून अतिदाबाच्या विद्युत वाहक तारा जात नाहीत.
 फ) सहाय्यक संचालक, नगर रचना, रायगड-अलिबाग यांनी त्यांच्याकडील पत्र दिनांक २०/०८/२०१५ व दिनांक २८/०९/२०१५ अन्वये निवासी व वाणिज्य कारणासाठी बिनशेती परवानगी, लेआऊट प्लॅन व बांधकाम प्लॅन मंजूरीकरीता 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.

प्रकरणी तहसिलदार कर्जत यांनी त्यांचेकडील पत्र दि.३०/०५/२०१५ अन्वये, मौजे पाषाणे येथील स.नं.१५०/१२ब, १५०/१२अ३, १५१/५ एकूण क्षेत्र ०-७५-५ हे.आर हा प्लॉट विवेकानंद एम राय व भानुदास राजाराम शेलार यांचे नावे व प्रत्यक्ष ताबेकब्जात आहे. सदरचे प्लॉट मोकळे आहेत. वरील प्लॉटमध्ये जाणे-येणे करीता मंजूर रेखांकनामधील रस्ता उपलब्ध आहे. सदरचा रस्ता वन जमिनीमधून जात नाही.सदर जमिनीमधून हायटेन्शन लाईन जात नाही. सदर जमिनीस वन खात्याच्या तरतुदी लागू नाहीत अथवा २२ अ खाली चौकशीवर प्रलंबित नाही.सदर जमिनीस आदिवासी खातेदारांचा संबंध नाही. जमिनीमधून गटार अथवा पाण्याचे पाईपलाईन जात नाही. तसेच जमिनीवरून अतिउच्चदाबाची विद्युतवाहिनी जात नाही.सदर मिळकतीमध्ये जाणे-येणे करीता मंजूर रेखांकनात दर्शविल्याप्रमाणे रस्ता उपलब्ध आहे. अर्जदार सदर जमिनीमध्ये अर्जासोबत जोडलेल्या रेखांकनाप्रमाणे बांधकाम करू इच्छित आहेत. सदरचा बांधकाम आराखडा मंजूर झाल्या नंतरच ते बांधकाम आराखड्याप्रमाणे बांधकाम करणार आहेत, तसेच मंजूर क्षेत्रापेक्षा जादा बांधकाम करणार नाहीत.सदर जमिनीखालून पाण्याची गटाराची,पेट्रोल,डिझेलची व गॅस पाईपलाईन जात नाही. तसेच जमिनीवरून उच्चदाबाची विद्युतवाहिनी जात नाही. जमिनीलगत स्मशानभूमी, कारागृह,शाळा सैनिकी छावणी, रेल्वेस्टेशन नाही.जमिनी भूसंपादनात समाविष्ट नाही,अगर नजिकचे काळात समाविष्ट होणेची शक्यता नाही. जमिनी संबंधात आदिवासींना जमिनी परत करणे,सिलींग जमिन कायदा, नागरी कमाल धारणा कायद्याची तसेच खाजगी वन संपादन कायद्याची तरतुदी लागू नाही. जमिनी संबंधात २२ अ खाली प्रकरण चौकशीवर प्रलंबित नाही,असा अहवाल दिलेला आहे.

सहाय्यक संचालक,नगर रचना,रायगड-अलिबाग यांनी त्यांचेकडील पत्र दिनांक २०/०८/२०१५ अन्वये, मौजे पाषाणे, ता.कर्जत येथील स.नं.१५०/१२अ/३,१२ब व १५१/५(पार्ट) एकूण क्षेत्र ७५५०.०० चौ.मी. या जागेत निवासी व वाणिज्य कारणासाठी बिनशेती व बांधकाम परवानगी मिळणेबाबतचा प्रस्ताव या कार्यालयास प्राप्त आहे. प्रस्तुत जागा कोणत्याही प्रादेशिक योजनेमध्ये समाविष्ट नाही. प्रस्तावासोबत उप अधिक्षक, भूमि अभिलेख,कर्जत यांचेकडील १:१००० प्रमाणाचा अतितातडी/हद्दकायम/मो.र.नं.८८९३/१४ मोजणी दि.१७.१०.२०१४ नुसार प्रस्तुत जागेच्या हद्दीची पडताळणी केली असता बांधकाम रेखांकन नकाशाच्या हद्दी जुळतात. कार्यकारी अभियंता, (बांध.) रायगड जिल्हा परिषद अलिबाग यांचे पत्र क्र.राजिप/बांधा/सीबी१/ १५९०/२०१५, दि.११/०३/२०१५ अन्वये प्रस्तुत जागा ही नकाशात दर्शविल्याप्रमाणे जिल्हा हद्द ते वांगणी या रस्त्याच्या उजव्या बाजूस सा.क्र.०/२२८ वर रस्त्यालगत आहे. सदरचा रस्ता ग्रा.मा.क्र.२६१ वर असून सुरुवातीचा सा.क्र. ०/२२८ व शेवटचा सा.क्र.०/२५८ असून नकाशात दर्शविण्यात आलेले आहे. सदर प्रस्तुत गाव हे पर्यावरण दृष्ट्या संवेदनशिल क्षेत्रात समाविष्ट आहे. शासनाच्या नगर विकास विभागाकडील निर्देश क्र.टिपीएस/१८०८/१२५४/ प्र.क्र.१२५७/ नवि-१३, दिनांक १०.०२.२०१० अन्वये अर्जदार यांचेकडून रक्कम रु.१७,७५०/- छाननी शुल्क भरणे आवश्यक आहे. अर्जदार यांनी रक्कम रु.१७५००/- इतके छाननी शुल्क चलन क्र.३९ दि.१५/०७/२०१५ अन्वये स्टेट बँक ऑफ इंडिया अलिबाग शाखा येथे भरणा केले आहे व चलनाची एक प्रत या कार्यालयास प्राप्त आहे व उर्वरित रक्कम रु.२५०/- पावती क्र.७३९८५४२ दि.२४/०७/२०१५ या कार्यालयात भरणा केला आहे. तसेच उर्वरित रक्कम ४००/- चलन क्र.५८ दि.३१/०७/२०१५ तसेच प्रिमियम पेड चटई क्षेत्रासाठी प्रिमियम रु.२०,५०,५००/- व बंदिस्त बाल्कनी प्रिमियम रु.३,४७,५००/- अन्वये स्टेट बँक ऑफ इंडिया

भुखंडनिहाय तक्ता

तपशिल	क्षेत्र (चौ.मी.)
१) एकूण भूखंड क्षेत्र	७५५०.०० चौ.मी.
२) वजा-अ) रस्ता रुंदीकरणाखालील क्षेत्र	१०७.५० चौ.मी.
३) उर्वरित भूखंडाचे क्षेत्र	७४४२.५० चौ.मी.
४) वजा-खुली जागा (१०%)	७४४.२५ चौ.मी.
५) निव्वळ भूखंडाचे क्षेत्र	६६९८.२५ चौ.मी.
६) सर्वसाधारण च.क्षे.नि.१.१X६६९८.२५	७३६८.०७५ चौ.मी.
७) प्रिमियम पेड च.क्षे.नि.०.२०X६६९८.२५	१३३९.६५ चौ.मी.
८) अधिक रस्ता रुंदीकरणाखालील क्षेत्र	१०७.५० चौ.मी.
९) प्रस्तावित अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्र (६+७+८)	८८१५.२२५ चौ.मी.
१०) प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र	८५७४.४०० चौ.मी.
११) शिल्लक बांधकाम क्षेत्र	२४०.८२५ चौ.मी.
१२) अंतर्गत रस्त्याचे क्षेत्र	१८०८.१०० चौ.मी.
१३) बापरात आलेले प्रिमियम पेड क्षेत्र	१०९८.८२५ चौ.मी.

बांधकाम क्षेत्राचा तपशिल

इमारत प्रकार	तळ/स्टिल्ट मजला (चौ.मी.)	पहिला मजला (चौ.मी.)	दुसरा मजला (चौ.मी.)	तिसरा मजला (चौ.मी.)	चौथा मजला (चौ.मी.)	एकूण इमारती	एकूण बांधकाम क्षेत्र (चौ.मी.)
टॉव्हर १	१७५.७२०	२२०.८७८	२२०.८७८	२२०.८७८	२२०.८७८	१	१०५९.२३२
टॉव्हर २	११६.४८४	२०५.७२८	२०५.७२८	२०५.७२८	२०५.७२८	८	९३९.३९६X८=७५१५.१६८
एकूण प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र (चौ.मी.)							८५७४.४००

वाढीव चटई क्षेत्र प्रिमियम

विकास नियंत्रण नियमावलीतील टेबल नं.१३ नुसार

वाढीव चटई क्षेत्र (चौ.मी.)	शिघ्रसिध्दगणकानुसार विभाग व दर/चौ.मी.	स्काना क्र.२ च्या ६०% दर/चौ.मी.	प्रिमियमची रक्कम रु.
१	२	३	४
१०९८.८२५	३११०/-	१८६६/-	२०,५०,४०७.४५/-
एकूण रक्कम रु.			२०,५०,५००/-

बंदिस्त बाल्कनी

बाल्कनी क्षेत्र (चौ.मी.)	शिघ्रसिध्दगणकानुसार विभाग व दर/चौ.मी.	स्काना क्र.२ च्या १०% दर/चौ.मी.	प्रिमियमची रक्कम रु.
१	२	३	४
१११७.१९२	३११०/-	३११/-	३,४७,४४६.७१२/-
एकूण रक्कम रु.			३,४७,५००/-

सद्य अर्जदाराने सादर केलेल्या बांधकाम व स्थलदर्शक नकाशांना पत्रातील शतींना अधिन राहून निवासी व वाणिज्य कारणासाठी बिनशेतीसह बांधकाम परवानगी देण्यास या कार्यालयाची हरकत नाही, असे अभिप्राय दिले आहेत.

जिल्हा आरोग्य अधिकारी, रायगड जिल्हा परिषद, अलिबाग यांनी त्यांचेकडील पत्र दि.१८/०३/२०१५ अन्वये मौजे पाषाणे, ता.कर्जत येथील स.नं.१५०/१२अ,३,१२ब क्षेत्र ०-७५-५ या जागेची आरोग्य दृष्ट्या पाहणी केली असता सदरची जागा निवासी कारणासाठी बिनशेती करण्यासाठी पत्रातील अटीवर नाहरकत दाखला देणेत येत आहे, असे कळविले आहे.

(Signature)

कार्यकारी अभियंता(बांधकाम), रायगड जिल्हा परिषद, अलिबाग यांनी त्यांचेकडील पत्र दि.११/०३/२०१५ अन्वये, प्रस्तुत जागा ही नकाशामध्ये दर्शविल्याप्रमाणे जिल्हा हद्द ते वांगणी या रस्त्याच्या उजव्या बाजूस सा.क्र.०/२२८ वर रस्त्यालगत आहे. सदरचा रस्ता ग्रामीण मार्ग क्र.२६१ वर असून सुरुवातीचा सा.क्र.०/२२८ व शेवटचा सा.क्र.०/२५८ असून तसेच नकाशामध्ये दर्शविण्यात आले आहे. आखणी आराखड्यात इमारत रेषा व नियंत्रण रेषा अंतरासहीत दर्शविण्यात आलेले असून दर्शक टिपा देण्यात आल्या आहेत. सदर रस्त्याच्या मध्यापासून निवासी कारणासाठी १२ मी. च्या पुढे इमारत रेषा ठेवणे बंधनकारक आहे. पत्रातील शर्ती व अटीचे अधिन राहून बिनशेती करीता नाहरकत दाखला देण्यात येत आहे, असे कळविले आहे.

सहाय्यक संचालक, नगर रचना, रायगड-अलिबाग यांनी त्यांचेकडील पत्र दिनांक २०/१०/२०१५ अन्वये, मौजे पाषाणे, ता.कर्जत येथील स.नं.१५०/१२अ ३ व इतर एकूण क्षेत्र ७५५०.०० चौ.मी. या जमिनीची निवासी कारणासाठी बिनशेती व बांधकाम परवानगी मिळणेबाबत आपल्या कार्यालयाकडे अर्ज केला आहे. सदर प्रकरणी या कार्यालयाने दिनांक २४/०४/२०१५ अन्वये आपल्या कार्यालयाकडे अभिप्राय सादर केला आहे. सदर जागेसाठी भूखंड क्षेत्राच्या बाजारमूल्य दर तक्त्यातील भूखंडाच्या दराच्या ०.५%[(रु.३३१०X०.५%)Xएकूण भू.क्षे.७५५० चौ.मी.=रु.१,२४,९५३/-] व बांधकाम क्षेत्राच्या वापरानुसार बाजारमूल्य दर तक्त्यातील भूखंडाच्या दराच्या निवासी कारणासाठी २% प्रमाणे [(रु.३३१०X२%) Xबां.क्षे. ८३९८.६८ चौ.मी.= रु.५,५५,९९३/-] व वाणिज्य कारणासाठी ४%प्रमाणे [(रु.३३१०X४%)X बां.क्षे. १७५.७२० चौ.मी.=रु.२३,२६६/-] असे एकूण रक्कम रु.७,०४,२१२/- म्हणजेच रक्कम रु.७,०४,२२०/- (अक्षरी सात लक्ष चार हजार दोनशे वीस रुपये मात्र) विकास शुल्क बांधकाम आदेश निर्गमित करणेपूर्वी महसूल विभागाने भरणा करून घेणे बंधनकारक राहिल. असे अभिप्राय दिले आहेत.

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 देणेबाबतचा आदेश दिलेले आहेत व महाराष्ट्र जमीन 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 परिस्थिती विचारात घेता, अर्जदार यांना निवासी व वाणिज्य कारणासाठी बिनशेती व बांधकाम परवानगी देण्यास हरकत दिसत नाही. म्हणून महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६ चे कलम ४२ व ४४ त्याखालील नियमानुसार व उपोद्घातातील अ.क्र. ७ ते ९ कडील पत्रान्वये जिल्हाधिकारी रायगड यांना प्रदान करणेत आलेल्या शक्तीनुसार व महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगररचना अधिनियम १९६६ मधील तरतुदीनुसार व महाराष्ट्र जमीन महसूल (जमिनीच्या वापरात बदल व अकृषिक आकारणी) नियम, १९६९ मधील तरतुदीनुसार श्री.विवेकानंद एम.राय वगैरे २ यांस खालील जमिनीची बिनशेती व मंजूर नकाशाप्रमाणे बांधकाम परवानगी निवासी व वाणिज्य या कारणासाठी खालील शर्तीवर देण्यात येत आहे.

गावाचे नांव	स.नं.	हि.नं	क्षेत्र - हे.आर.	आकार - रु.पैसे
	१५०	१२/ब	०-२५-०	०-१२

मौजे पाषाणे, ता. कर्जत	१:५०	१२अ३	०-४७-०	०-४६
	१:५१	५	१-००-० पैकी ०-०३-०	०-९६
एकूण क्षेत्र			०-७५-५	

शर्ती :

१. महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६ व त्याखालील नियमास अधिन राहून निवासी व वाणिज्य या कारणासाठी बिनशेती व बांधकाम परवानगी देण्यात आलेली आहे.
२. ज्या कारणाकरीता बिनशेती व बांधकाम परवानगी देण्यात आलेली आहे त्याच कारणासाठी जमीन व त्या वरील बांधकामाचा उपयोग केला पाहिजे. बिनशेती जमीनीचा भाग अगर त्यातील बांधकामाचा कोणताही भाग नियोजित बिनशेती उपयोगाखेरीज अन्य बिनशेती उपयोगाकडे जिल्हाधिकारी यांच्या पूर्व मंजूरीखेरीज वापरता कामा नये. या शर्तीसाठी बांधकामाच्या वापरावरून बिनशेती जमीनीचा उपयोग कोणता हे ठरविणेत येईल.
३. प्रस्तुत बिनशेती जमिनीची प्लॉटची अगर सब प्लॉटची विभागणी जिल्हाधिकारी यांच्या पूर्व मंजूरीशिवाय करता कामा नये.
४. अर्जासोबत जोडलेला ले आऊट व बांधकाम नकाशा खालील शर्तीवर मंजूर करणेत येत आहे. नकाशात दर्शविल्याप्रमाणे नियोजित बांधकाम करण्याचे असून बाकीचे क्षेत्र खुले ठेवण्याचे आहे.
- ४(१) महाराष्ट्र शासनाने मंजूर केलेल्या प्रादेशिक योजनेसाठीच्या मंजूर विकास नियंत्रण नियमावलीतील नियम क्र.६.८ नुसार पुढीलप्रमाणे तरतूद नमुद असून त्याप्रमाणे कार्यवाही होणे आवश्यक आहे. सदर रेखांकनात पायाभूत सुविधा जसे अंतर्गत रस्ते, पावसाळी नाले, मलनिसारण व्यवस्था, पाणी पुरवठा, खुल्या जागेचा विकास इ. जबाबदारी मालक व विकासक यांची राहिल तसेच वरील सर्व सुविधा विकासकाने प्रकल्प पूर्ण होण्यापूर्वी पूर्ण करणे बंधनकारक राहिल.
- ४(२) सदर प्रकरण निवासी व वाणिज्य कारणासाठी असल्याचे दिसून येते त्यामुळे जोते तपासणी पूर्वी सदर भूखंडाची बिनशेती आदेशाचे अनुषंगाने संबंधित उपअधिक्षक, भूमि अभिलेख यांचेकडून मोजणी करणेत यावी व प्लॅन दर्शवणारा मोजणी नकाशा जोते तपासणी वेळी सादर करणे अर्जदारास बंधनकारक राहिल.
- ४(३) स्थलदर्शक नकाशावर दाखविल्याप्रमाणे रस्त्यापासून नियोजित बांधकामाचे अंतर व नियोजित बांधकामापासून पुढील, मागील व बाजूचे अंतरे प्रत्यक्षांत जागेवर असली पाहिजेत व त्याखालील जागा कायम खुली ठेवावी.
- 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) नियोजित बांधकामाचे भूखंडातील अस्तित्वातील अन्य बांधकामे धरून एकूण क्षेत्र नकाशावर दर्शविल्याप्रमाणे तळ+४ मजले व इमारतीची उंची १४.९५ मी. १.३० चटई क्षेत्र निर्देशांकाचे मर्यादित प्रत्यक्ष जागेवर कमाल राहिले पाहिजे.
- ४(६) रेखांकनातील रस्ते जर शेजारील जागांना मार्ग देत असतील तर अशा शेजारील जागांच्या संभाव्य रेखांकनातील रस्त्यांना ते जोडण्याची व वापरण्याची परवानगी द्यावी लागेल.
- ४(७) खुल्या जागेचे क्षेत्र १०% पेक्षा कमी असता कामा नये. खुली जागा दर्शविलेल्या क्षेत्रावर विकास नियंत्रण नियमावलीतील अनुज्ञेय वापराप्रमाणेच करण्यात यावा.
- ४(८) पिण्याच्या पाण्याच्या स्रोत पासून सेप्टिक टॅन्कचे अंतर १२.० मी. राहणे आवश्यक आहे.
- ४(९) इमारतीसाठी आवश्यक असणाऱ्या पाण्याची सोय तसेच सांडपाण्याची सोय व मूला निर्मुलनाची व्यवस्था नसल्यास प्रत्यक्ष वापरापूर्वी अर्जदाराचे केलेले प्लॅन

बांधकाम परवानगी ही सक्षम महसूल प्राधिकारी यांनी दिलेल्या तारखेपासून १ वर्षापासून 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 आराखड्याच्या अनुषंगाने, छाननी करण्यात येईल व ती बाब अर्जदार/जमिन मालक यांचेवर बंधनकारक राहिल.

४(१२) सदर जागेबाबत कोणत्याही न्यायालयात/प्राधिकरणासमोर कोणत्याही प्रकारचा दावा/वाद चालू असल्यास त्याची जबाबदारी अर्जदार/मालक यांची राहिल.

४(१३) जमिनीवरील सदरचा विकास करताना जागेवरील भूपृष्ठ रचनेमध्ये अनावश्यक बदल करू नये तसेच जागेतून जाणारे कोणत्याही नैसर्गिक पाणी प्रवाहस बाधा येऊ नये यासाठी आवश्यक ती उपाययोजना करणे जरूरीचे आहे.

४(१४) सौर उर्जेवर चालणारे रस्त्यालगतचे पथदिवे वसविण्याचे आहेत.

४(१५) Rain Water Harvesting बाबतची यंत्रणा अर्जदार यांनी इमारतीच्या वापरापूर्वी स्वयंचालने करणे जमिन मालक/विकासकावर बंधनकारक आहे.

४(१६) प्रकाश व वायुविजन यासाठी ठेवलेल्या खिडक्यांचे क्षेत्र हे संबंधित खोलिच्या क्षेत्राच्या १/६ पेक्षा कमी असू नये.

४(१७) नियोजित बांधकामामुळे भूखंडावर असलेल्या कोणाच्याही वहिवाटीचा हक्कांचा भंग होणार नाही याची जबाबदारी अर्जदार/जमीन मालकाने परस्पर घेतली पाहिजे.

४(१८) स्थलदर्शक नकाशावर दर्शविल्याप्रमाणे वाहनतळासाठी आवश्यक तेवढे क्षेत्र खुले ठेवणे आवश्यक आहे.

४(१९) रेखांकनामधील भूखंडामध्ये बांधकाम करताना IS CODE-१३९२०-१९९३ भूकंपरोधक डिझाइननुसार बांधकाम घटकांचे नियोजन अर्हताप्राप्त स्ट्रक्चरल इंजिनियर यांचेकडून घेणे आवश्यक असून त्यांचे देखरेखीखाली नियोजित इमारतीचे बांधकाम पूर्ण करणे अर्जदार/विकासकर्ता यांचेवर बंधनकारक राहिल.

४(२०) बांधकाम नकाशाची छाननी अनुज्ञेय चटई क्षेत्र, भुव्याप्त क्षेत्र याबाबतीत केलेली आहे. बांधकाम नकाशातील गणितीय चुका अथवा जागेवर मंजूर बांधकाम नकाशे दर्शविल्याव्यतिरिक्त जादा बांधकाम असल्यास/केल्यास त्यास संबंधीत वास्तुशिल्पी व अर्जदार जबाबदार राहतील.

४(२१) जमिनीवर बांधकाम सुरु केलेनंतर जोते तपासणी प्रमाणपत्र घेतल्याशिवाय पुढील बांधकाम करता येणार नाही. अन्यथा नियमानुसार कारवाईस पात्र राहिल.

४(२२) जमिनीवर बांधकाम पूर्ण झालेनंतर वर नमुद सर्व अटीची पूर्तता करून भोगवटा प्रमाणपत्र घेणे अर्जदारावर बंधनकारक राहिल. अन्यथा नियमानुसार कारवाईस पात्र राहिल.

४(२३) ग्रामीण रस्त्याचे रुंदीकरणाखालील क्षेत्र अर्जदाराने विनामोबदला मा.जिल्हाधिकारी/महसूल विभागाकडे नोंदणीकृत खरेदीखताद्वारे बांधकाम करण्यापूर्वी हरतांतरीत करणे जमिन मालक/विकासकावर बंधनकारक राहिल.

४(२४) नगर रचना कार्यालयाचे पत्र क्र.१०५६ दि.२४/०४/२०१५ अन्यथे केलेली विनशेतीसह बांधकाम परवानगीची शिफारस रद्द समजण्यात यावी.

४(२५) अर्जदार यांनी सादर केलेली माहिती/कागदपत्रे खोटी अथवा दिशाभूल करणारी असल्यास सदर परवानगी रद्द समजण्यात येईल.

५ वरील जमिनीच्या क्षेत्रातील बांधकामाचा नकाशा महाराष्ट्र जमीन महसूल(जमीनीच्या वापरातील बदल व अकृषिक आकारणी)नियम १९६९ मधील परिशिष्ट दोन मधील तरतुदीस अनुसरून मंजूर करण्यात आला आहे. त्या मंजूर नकाशाप्रमाणे बांधकाम करणे आवश्यक राहिल.

- ६ अर्जदार यांनी प्रस्तुत जमिनीचा बिनशेती उपयोग या आदेशाच्या तारखेपासून एक वर्षाचे आत सुरु केला पाहिजे. सदरची मुदत वेळोवेळी जिल्हाधिकारी यांच्याकडून वाढवून घेणेत आलेली नसल्यास बिनशेती परवानगी रद्द झालेली आहे, असे समजण्यात येईल.
- ७ अर्जदार यांनी बिनशेती उपयोग सुरु झाल्याबद्दलची समज संबंधित तहसिलदार यांना गावचे तलाठीमार्फत बिनशेती उपयोग सुरु 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 रक्कम रुपये पाचशे पर्यंतचे दंडाच्या कारवाईस पात्र राहतील.
- ८ जमिनीचा बिनशेती वापर सुरु झाल्यापासून अर्जदार यांनी दर चौरस मिटरला निवासी ०-१० पैसे व वाणिज्य ०-२० पैसे या प्रमाणे बिनशेती आकार देण्याचा आहे. सुधारित दर अंमलात आल्यानंतर त्या सुधारित दराने बिनशेती आकार भरावा लागेल. जरूर तर फरकाची रक्कम भरावी लागेल. जर जमिनीचे नियोजित उपयोगात बदल करण्याचा झाला तर नियोजित बिनशेती उपयोगाची मुदत जरी संपली नसली तरी असा बदलता उपयोग सुरु झालेपासून अर्जदार यांना बदलत्या दराने आकार द्यावा लागेल. या मुदतीनंतर जी सुधारित दर लागू केला जाईल. त्याप्रमाणे बिनशेती आकार देण्याचा आहे. तसेच नियमाप्रमाणे जिल्हा परिषद व पंचायत समिती कर व इतर कर अथवा टॅक्सेसची रक्कमही द्यावी लागेल.
- ९ बिनशेती उपयोग सुरु केल्यापासून एक महिन्यांचे आत अर्जदार यांनी जरूर ती मोजणी फी भरली पाहिजे. बिनशेती प्लॉटला डिमाकेशन करून कुंपण घातले पाहिजे.
- १० जमिनीची सर्व्हे खात्यामार्फत प्रत्यक्ष मोजणी झाल्यानंतर जर क्षेत्र व बिनशेती आकार यात बदल होत असेल तर त्याप्रमाणे जरूर ते बदल सनदेत करण्यात येतील.
- ११ बिनशेती उपयोग सुरु झाल्यापासून एक महिन्यांचे आत अर्जदार यांनी महाराष्ट्र जमीन 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 जरूरती दंडाची कारवाई करून वाढवून देण्याचे स्वेच्छादिन अधिकार जिल्हाधिकारी यांना आहेत.
- १३ जमिनीचा प्रत्यक्ष बिनशेती वापर सुरु न करता प्रस्तुत 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 बिनशेतीचा उपयोग नवीन बांधकाम अगर मंजूर बांधकामात केलेला फेरबदल अगर केलेली दुरुस्ती काढून जमीन 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 थकबाकी म्हणून तो वसूल केला जाईल.
- १५ जमिनीचे कब्जेदार यांनी या जमिनीतील मोकळ्या जागी जास्तीत जास्त झाडे (वृक्ष) लावली पाहिजेत व त्यांचे चांगल्या तऱ्हेने संगोपन करणेची दक्षता घेतली पाहिजे.
- १६ जर अर्जदार वरीलपैकी कोणत्याही शर्तीचे उल्लंघन करील तर सदर कायदांतील 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 जमीन अर्जदार यांच्या भोगवट्यांत चालू ठेवण्याचा अधिकार जिल्हाधिकारी यांचा आहे.
- १७ सदर जागेत नवीन व्यवसाय चालू करावयाचा असल्यास जागा आयोग नियम

- १८ सदर बिनशेती जमिनीवर इमारतीचे बांधकाम करतेवेळी सांडपाण्याची व्यवस्था गटाराद्वारे करून सदर गटारामध्ये गप्पीमासे सोडणेत यावेत. जेणेकरून डासोत्पत्ती होणार नाही याची दक्षता घ्यावी.
- १९ प्रस्तुत जागा ही नकाशामध्ये दर्शविल्याप्रमाणे जिल्हा हद्द ते वांगणी या रस्त्याच्या उजव्या बाजूस सा.क्र.०/२२८ वर रस्त्यालगत आहे. सदरचा रस्ता ग्रामीण मार्ग क्र.२६१ वर असून सुरुवातीचा सा.क्र.०/२२८ व शेवटचा सा.क्र.०/२५८ असून तसे नकाशामध्ये दर्शविण्यात आले आहे. सदर रस्त्याच्या मध्यापासून निवासी कारणासाठी १२ मी. च्या पुढे इमारत रेषा ठेवणे बंधनकारक आहे.
- २० रस्ता ग्रामीण मार्ग क्रमांक २६१ असून सदर रस्त्याच्या मध्यापासून १२ मीटरचे आत कोणत्याही प्रकारचे बांधकाम करता येणार नाही.
- २१ सदर जागेत जाणेयेणेसाठी रस्ता करताना पाण्याचा निचरा योग्यप्रकारे होईल असे जलनिःसारणाचे काम स्वखर्चाने करावे.
- २२ भविष्यात रस्ता रुंदीकरणाचे काम निघाल्यास रस्त्यासाठी लागणारी जागा विनातक्रार उपलब्ध करून घ्यावी लागेल.
- २३ सदर जागेतून जाणारे पायवाट,वहीवाटीचे रस्ते तसेच नैसर्गिक पाण्याचे मार्ग बदलताना रस्त्याचे कोणत्याही प्रकारे नुकसान होणार नाही याची दक्षता घ्यावी.
- २४ रस्त्यालगत विना परवाना कोणत्याही प्रकारचे अतिक्रमण अथवा अनधिकृत बांधकाम करू नये.
- २५ भविष्यात या सोबतच्या मंजूर रेखांकनामध्ये दुरुस्ती करून, सुधारीत रेखांकनास मंजूरी घ्यावयाची झाल्यास, सोबतच्या रेखांकनात दर्शविलेले रस्ते जर लगतच्या भूखंडांना जोडले असतील तर ते सुधारीत रेखांकनात त्याचप्रमाणे अबाधित ठेवण्यात यावेत.
- २६ सदर बिनशेती आदेश हे उपलब्ध पीक पहाणी दर्शविणारे गाव न.नं.७/१२ व त्यानुषंगाने उपलब्ध फेरफार यांचे आधारे देण्यात येत आहे,प्रकरणी अनुपलब्ध कागदपत्रांमुळे अथवा अन्य कोणत्याही बाबीमुळे भविष्यात जमिनीबाबत/बांधकामाबाबत/ हद्दीबाबत/ क्षेत्राबाबत /अधिकार अभिलेखाबाबत/मालकीबाबत/ पोचरस्त्याबाबत वाद/ तक्रार/ न्यायालयीन वाद निर्माण झाल्यास, त्याची सर्वस्वी जबाबदारी अर्जदार/जमिनमालक यांची राहिल. तसेच प्रकरणी होणारे न्यायनिर्णयांचे पालन करणे त्यांच्यावर बंधनकारक राहील.
- २७ 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 १९८६, भूमी संपादन अधिनियम १८९४ मधील तरतुदींचा भंग झाल्यास सदरची परवानगी रद्द समजावी.
- २८ बिनशेती परवानगी ही प्रचलित मुंबई कुळ वहिवाट व शेतजमीन अधिनियम १९४८ महाराष्ट्र व्हीलेंज पंचायत ॲक्ट, म्युनिसिपल ॲक्ट व टाऊन प्लॅनिंग ॲक्ट त्यांतील तरतुदीस अधिन राहून देणेत आलेली आहे.
- २९ महाराष्ट्र अनुसूचित जमातींना जमीन प्रत्यार्पित (Restoration) करणे अधिनियम १९४७ व महाराष्ट्र अनुसूचित जमातींना जमिन प्रत्यार्पित (Restoration) करणे नियम १९७५ मधील तरतुदींचा भंग होणार नाही. तसेच महाराष्ट्र जमिन महसूल अधिनियम १९६६ चे कलम ३६ व ३६अ चा भंग होणार नाही म्हणजेच अनुसूचित जमातींतील व्यक्तींकडून करणेत येणाऱ्या वहीवाटीचे हस्तांतरण होणार नाही याची अर्जदार यांनी दक्षता घ्यावी.
- ३० भारतीय वन अधिनियम १९२७ मधील कलम ३५(३) व ३५(१) अथवा अन्य तरतुदीनुसार अथवा महाराष्ट्र खाजगी वने संपादन अधिनियम १९७५ व वनसंवर्धन अधिनियम १९८० मधील तरतुदीप्रमाणे वरील जमिन वनजमिन असल्याचे निदर्शनास आल्यास ही परवानगी आपोआप रद्द झाली असे समजण्यात यावे.
- ३१ प्रस्तुत जमिनीत या आदेशाप्रमाणे अकृषक वापर सुरू करण्यापुर्वी व त्रयस्थ व्यक्तींचा हित संबंध निर्माण करण्यापुर्वी जमिनीच्या मालकीहक्काबाबत Title Clearance प्रमाणपत्र मान्यता प्राप्त Solicitor कडून प्राप्त करून घेणे आवश्यक राहील.

- ३२ वरीलप्रमाणे सर्व नियम, अधिनियम, शासन निर्णय, परिपत्रके यांना अनुसरून अर्जदार यांना सादर केलेली माहिती अपुरी, चुकीची, खोटी असल्याचे कोणत्याही टप्प्यावर निर्देशनास आल्यास या आदेशान्वये दिलेली परवानगी आपोआप रद्द होईल. याबाबतचे सर्व दाईत्व अर्जदार यांचेच राहिल.त्यास शासन अथवा कोणतेही शासकीय अधिकारी,कर्मचारी जबाबदार असणार नाहीत. अर्जदार हे फौजदारी व दिवाणी कारवाईस पात्र राहतील.
- ३३ या बिनशेती आदेशातील सर्व शर्ती अर्जदार/मालक/भूखंडधारक यांच्यावर बंधनकारक राहतील. वरील शर्तीचा अगर सनदेतील शर्तीचा अर्जदार यांनी भंग केल्यास बिनशेती परवानगी रद्द करण्यात येईल व याखेरीज अर्जदार हे जमीन महसूल कायदा व त्याखालील नियम, सरकारी ठराव व आदेशांप्रमाणे कारवाई व दंडास पात्र राहतील.



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

प्रत:- श्री. विवेकानंद एम.रोय वगैरे २ यांचे अर्जदार म.मारुती एंटरप्रायझेस तर्फे भागीदार श्री.उत्सव गोविंदभाई पटेल रा.शॉप नं.६, मंगलदास अपार्टमेंट, प्लॉट नं.१०, सेक्टर- २०, खारघर, नवी मुंबई ४१० २१० यांस माहितीसाठी.

२/- सोबत मंजूर प्लॅनची प्रत जोडली आहे.

प्रत:- तलासिलदार कर्जत यांचेकडे पुढील कार्यवाहीसाठी

२/- याकामी अर्जदार यांचेकडून बिनशेती उपयोग सुरु झाल्याची समज येताच जरूर ती पुढील कार्यवाही करणेत यावी. तसेच सदर आदेशातील अटी व शर्तीचा अर्जदार यांनी भंग केल्यास नियमोचीत ती कार्यवाही करण्यात येऊन केलेल्या कार्यवाहीबाबत तात्काळ या कार्यालयाकडे कळविण्यात यावे.

प्रत:- उप अधिक्षक भूमी अभिलेख, कर्जत यांजकडे माहितीसाठी रवाना.

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

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

प्रत:- कार्यकारी अभियंता (बांधकाम), रायगड जिल्हा परिषद, अलिबाग यांजकडे माहितीसाठी रवाना.

प्रत:- तलाठी सजा पाषाणे, ता.कर्जत यांना माहितीसाठी व पुढील जरूर त्या कार्यवाहीसाठी

प्रत:- उपवनसंरक्षक अलिबाग यांजकडे माहितीसाठी व जरूर त्या कार्यवाहीसाठी.

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

प्रत:- सह संचालक, नगर रचना, मुल्यांकन, कोकण विभाग, कोकण भवन, तिसरा मजला, क्र.२१३, सीबीडी, नवी मुंबई ४०० ६१४ यांजकडे रवाना.

प्रत:- एल.एन.ए. हॅण्ड फाईलसाठी.

जिल्हाधिकारी रायगड करीता...

१५/०३/१६