वाचा :

१) श्री.किशनकुमार जुगलकिशोर केडिया रा.द्वारा गार्नेट कन्स्ट्रक्शन लि, ५ वा गाळा, लक्ष्मी मॉल, एस.व्ही.रोड, अंधेरी (प.), मुंबई यांचा अर्ज दिनांक २०/०१/२०१५.

२) तहसिलदार खालापूर यांजकडील पत्र क्र.जमीन/कात-१/एस.आर.१४/२०१५ दिनांक ३१/०१/२०१५.

३) सहाय्यक संचालक, नगर रचना, रायगड-अलिबाग यांजकडील पत्र जा.क्र.ससंनर-राअ/विशेप/बांध./मौजे आंबिवली/ता.खालापूर/स.नं.२५ हि.नं.७/११३७ दिनांक ११/०५/२०१५.

४) जिल्हा आरोग्य अधिकारी,रायगड जिल्हा परिषद,अलिबाग यांचेकडील पत्र जा.क्र.राजिप/आरोग्य/एनएसईपी/१३८०/१५ दिनांक ०२/०३/२०१५.

५) शासन, महसूल व वन विभागाकडील राजपत्र दिनांक २२/०८/२०१४.

६) शासन, महसूल व वन विभागाकडील परिपत्रक क्र.संकिर्ण २०१३/०६/प्र.क्र.१४१७/ई-१, दि.२७/०८/२०१४.

७) या कार्यालयाकडील परिपत्रक क्र.मशा/एल.एन.ए.१(अ) व (ब)/अधिकारी/२०१४, दि.९/१२/२०१४

८) महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६ चे कलम ४२ अ व त्याखालील नियम.

९) महाराष्ट्र जमीन महसूल(जमीनीच्या वापरात बदल व अकृषिक आकारणी) नियम, १९६९

१०) महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगर रचना अधिनियम १९६६ व त्याखालील नियम.

११) या कार्यालयाकडील मंजूर टिपणी दिनांक १०/०६/२०१५.

क्र.मशा/एल.एन.ए.१(ब)/एस.आर.२६/२०१५
जिल्हाधिकारी रायगड यांचे कार्यालय
अलिबाग, दिनांक :- १०/०६/२०१५.

आदेश

मौजे आंबिवली, तालुका खालापूर येथील खालील वर्णनाची जमीन श्री.किशनकुमार जुगलकिशोर केडिया यांच्या नावे हक्कनोंदीस दाखल आहे.

स.नं.	हि.नं	क्षेत्र - हे.आर.	आकार - रु.पैसे
२५	७	३-१२-०	१-५१

वरीलप्रमाणे ३-१२-० हे.आर क्षेत्राची निवासी या कारणासाठी विकास व बांधकाम परवानगी मिळण्याकरीता श्री.किशनकुमार जुगलकिशोर केडिया यांनी अर्ज दिलेला आहे. अर्ज ठराविक नमुन्यात दिलेला आहे. अर्जासोबत जोडलेल्या सर्व हक्कनोंद उताऱ्यावरुन व तहसिलदार खालापूर यांच्या अहवालावरुन असे दिसून येत आहे की,

अ) जमीन अर्जदार यांचे मालकीची असल्याचे दिसून येते.

ब) जमिनीवर तारणाचा बोजा नाही.

क) जमीन पूरनियंत्रण रेषेच्या बाहेर आहे.

ड) जमीन भूसंपादनाखाली येत नाही.

इ) जमीन ग्रामपंचायत माजगाव यांचे कार्यक्षेत्रात आहे.

प) जमिनीवरुन अतिदाबाच्या विद्युत वाहक तारा जात नाहीत.

फ) सहाय्यक संचालक, नगर रचना, रायगड-अलिबाग यांनी त्यांच्याकडील पत्र दिनांक ११/०५/२०१५ अन्वये निवासी कारणासाठी बिनशेती परवानगी लेआऊट प्लॅन व बांधकाम प्लॅन मंजूरीकरीता शिफारस केली आहे.

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

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

प्रकरणी तहसिलदार खालापूर यांनी त्यांचेकडील पत्र दि.३१/०१/२०१५ अन्वये, सदरची जमिन अर्जदार यांनी खरेदीखताचे आधारे संपादीत केलेली असून ती आजरोजी त्यांचे नांवे दाखल असून प्रत्यक्ष ताबे कब्जात आहे. सदरची जमिन अर्जदार यांनी खरेदी करण्यापूर्वी कुळ कायद्याने दाखल नव्हती. त्यामुळे तिची कुळ कायदा कलम ४३/६३ प्रमाणे विक्री परवानगी प्राप्त करुन घेणेत आलेली नाही. त्यामुळे सदरहू जमीन अर्जदार यांना एखाद्या इनाम नष्ट कायद्याने प्राप्त झालेली नाही. निवासी कारणासाठी बिनशेती परवानगी मागितलेल्या जमिनीत त्यांचे शिवाय अन्य कब्जेदार दाखल नाहीत अथवा कोणाचाही कोणत्याही प्रकारचा हितसंबंध नाही. निवासी कारणासाठी बिनशेती परवानगी मागितलेल्या जमिनीवर तगाई, सहकारी सोसायटी किंवा कोणत्याही राष्ट्रीयकृत बँकेचा बोजा दाखल असल्याचे दिसून येत नाही. प्रस्तूत जमिन ही ग्रुप ग्रामपंचायत माजगाव ता.खालापूरचे कार्यक्षेत्रात येत आहे. सदरची जमिन भुसंपादनात समाविष्ट नसून नजिकचे काळात एखाद्या शासकीय अथवा सार्वजनिक कामासाठी संपादन करणेत येणार नाही किंवा तशी संपादना बाबतची नोटीस अर्जदार यांना प्राप्त झालेली नाही. त्याचप्रमाणे सदर जमिन ही गावठाणापासून २०० मीटरच्या अंतराच्या आत आहे. निवासी कारणासाठी बिनशेती परवानगी मागितलेली जमीनीत जाणे-येणेसाठी सावरोली-खारपाडाकडे जाणाऱ्या अंतर्गत रस्त्यास अर्जदार यांच्या मालकीच्या स.नं.२०/२ वै.पैकी या बिनशेती प्लॉट मधुन रस्ता उपलब्ध आहे. सदर जमीन समुद्र अथवा खाडी किनारी येत नाही. सदर जमिनीत भराव करावा लागणार आहे. तथापी जागेतील भरावामुळे पावसाचे पाणी वाहून जाणारे नैसर्गिक मार्ग बंद होणार नाहीत. तसेच आजूबाजूचे रहिवाशी, शेतकरी यांना कोणत्याही प्रकारचा त्रास होणार नाही याची अर्जदार दक्षता घेणार असून तसे त्यांनी जबाबात लिहून दिले आहे. सदर जमिन ही पाणीपुरवठा लाभक्षेत्रात येत नाही अथवा पुनर्वसनासाठी राखून ठेवलेली नाही. सदर जमीन ही माथेरान इको सेन्सेटीव्ह झोन परिसरात येत नाही. सदरहू जमिनीजवळ तुरुंग, रेल्वे लाईन, रेल्वे स्टेशन येत नाही. प्रश्नाधीन जमीनीवरुन उच्च दाबाची विद्युत लाईन जात नाही. तसेच जमिनीखालून पिण्याचे पाण्याची पाईपलाईन, गॅस पाईप लाईन अथवा सांडपाणी वाहून नेणारी पाईपलाईन जात नाही. जागेचा सद्यस्थितीत वापर विटांच्या उत्पादनासाठी केला जात नाही. तसेच सिनेमागृह,पेट्रोलपंप,सर्व्हीस सेंटर अथवा स्फोटक वस्तुंच्या साठवणुकी करीता सदर जमिनीचा वापर केला जात नाही. निवासी कारणासाठी बिनशेती परवानगी मागितलेल्या 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. जमिनीस भारतीय वन कायद्याच्या अधिनियमातील कलम २२ अ प्रमाणे तरतुदी लागू नसून तशी चौकशी चालु अथवा प्रलंबित नाही किंवा जमिनीवर जाणारा रस्ता हा वनखात्याच्या जागेतून जात नाही. सदरहू जमीन वन सदृश्य संज्ञेत मोडत नाही. अर्जदार यांना निवासी कारणासाठी बिनशेती परवानगी प्राप्त झाल्यास ते रस्ते,विज,पिण्याचे पाणी,सांडपाणी वाहून नेणारी गटारे व अंतर्गत रस्ते स्वखर्चाने करुन घेण्यास तयार आहेत. उक्त जमिनीत अर्जदार यांनी अद्यापपर्यंत कोणत्याही प्रकारचे कच्चे अथवा पक्के स्वरुपाचे बांधकाम केलेले नाही. सदर

जमिनीचा अर्जदार यांनी उप अधिक्षक भुमी अभिलेख खालापूर यांचेकडून हद्द कायम मोजणी करुन घेतलेली असून प्रकरणी त्याची छायाप्रत सादर केलेली आहे. सदर जमिनीस निवासी कारणासाठी बिनशेती परवानगी प्राप्त झाल्यास ते सर्व अटी व शर्तीचे पालन करण्यास तयार असुन दरवर्षी सुधारीत दराने अकृषिक जमीन महसूल व त्यावरील उपकर भरणा करणेस तयार आहेत,असा अहवाल दिलेला आहे.

सहाय्यक संचालक,नगर रचना,रायगड-अलिबाग यांनी त्यांचेकडील पत्र दिनांक ११/०५/२०१५ अन्वये,मौजे आंबिवली, ता.खालापूर येथील स.नं.२५ हि.नं.७ एकुण क्षेत्र ३१२००.०० चौ.मी. या जागेस नियोजित निवासी कारणासाठी बिनशेतीसह बांधकामास परवानगी मिळणेबाबतचा प्रस्ताव या कार्यालयात अभिप्रायार्थ सादर केला आहे. प्रस्तु जागा मंजूर रायगड प्रादेशिक योजनेतील पेण-पनवेल-खालापूर परिसर विकास केंद्र योजनेनुसार प्रस्तूत जमिन रहिवास भूवापर विभागामध्ये समाविष्ट असून सदर जागा गावठाणापासून २००.० मी. अंतराचे बाहेर स्थित आहे. प्रस्तावासोबत सादर केलेल्या उपअधिक्षक भुमी अभिलेख, खालापूर यांजकडील १:१००० प्रमाणाचा तातडी/हद्दकायम/मो.र.नं.१४२१/०५.०५.२०१४ मोजणी दिनांक २६,२७/०५/२०१४ च्या मोजणी नकाशानुसार प्रस्तूत जागेच्या हद्दी तपासल्या असता त्या सर्वसाधारणपणे जुळत आहेत. प्रस्तूत स.नं.लगत स.नं.२५ हि.नं.५ व ६ या जमिनीस या कार्यालयाचे पत्र क्र.१९८४ दि.३१/०७/१९९५ अन्वये रेखांकनास शिफारस केली आहे. तद्नंतर मा.अप्पर जिल्हाधिकारी, रायगड अलिबाग यांचेकडील पत्र क्र.मशा/कात/सन अ/१ बिनशेती एस. आर २८५/९५ दि.२७/०९/१९९५ रोजी रेखांकनास मंजूरी दिली आहे. सदर रेखांकनातून जागेस ९.० मी. व १५.० मी. रुंद जाणेयेणेस पोहोच रस्ता उपलब्ध होत आहे. शासनाच्या नगर विकास विभागाकडील निर्देश क्र.टिपीएस/१८०८/१२५४/प्र.क्र.१२५७/नवि-१३ दि.१०.०२.२०१० अन्वये अर्जदार यांनी रक्कम रु.७६०००/- भरणा करणे आवश्यक आहे. चलन क्र.७८ दि.३०/०३/२०१५ रोजी स्टेट बँक ऑफ इंडिया, अलिबाग शाखा या बँकेत भरणा केली असुन चलनाची प्रत या कार्यालयास प्राप्त आहे.

भुखंडनिहाय तक्ता

तपशिल	क्षेत्र (चौ.मी.)
१)एकूण क्षेत्र	३१२००.००
२)वजा-अ)खुले क्षेत्र १०%	३१२०.००
ब)सुविधा क्षेत्र	१५६०.००
क)एकुण वजावट	४६८०.००
३)निव्वळ भुखंडाचे च.क्षे.नि.साठी ०.९(१-(२)क्षेत्र	२६६७६.००
४)अनुज्ञेय च.क्षे.नि.रस्त्यारुंदीकरणानुसार (१.१X२६६७६)	२९३४३.६०
५)प्रिमियम भरुन च.क्षे.नि. ०.२ प्रमाणे	५३३५.२०
६)अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्र (१.१+०.२=१.३)	३४६७८.८०
७)प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र	३४५५४.००

बांधकाम क्षेत्राचा तपशिल

अ.क्र.	मजले	क्षेत्र (चौ.मी.)
१	तळ	८१८०.५७
२	पहिला	१९२४.७२
३	दुसरा	१८६२.७२
४	तिसरा	१८६२.७२

५	चौथा	१८६२.७२
६	पाचवा	१८६२.७२
७	सहावा	१८६२.७२
८	सातवा	१८६२.७२
९	आठवा	१५२०.०४
१०	नऊवा	१८६२.७२
११	दहावा	१८६२.७२
१२	अकरावा	१८६२.७२
१३	बारावा	१८६२.७२
१४	तेरावा	१५२०.०४
१५	चौदावा	१८६२.७२
१६	पंधरावा	१८६२.७२
१७	सोळावा	१८६२.७२
१८	सतरावा	१८६२.७२
१९	अठरावा	१८६२.७२
२०	एकोणिसावा	१८६२.७२
२१	वीसावा	१८६२.७२
२२	जिना	३२०१.०८
२३	बाल्कनी	५१५४.४८
एकूण बांधकाम क्षेत्र		५२८२४.४९

विकास नियंत्रण नियमावलीतील नियम क्र.१५.४.१ (c)नुसार

०.२० च.क्षे.नि.चा प्रिमियम आकारणी

०.२० च.क्षे.नि.चे क्षेत्र (चौ.मी.)	शिघ्रसिध्दगणकानुसार विभाग व दर/चौ.मी.	रकाना क्र.२ च्या ६०% दर/चौ.मी.	प्रिमियमची रक्कम रुपये
१	२	३	४
५३३५	२०८०.००	१२४८/-	६६,५८,०८०/-

अर्जदार यांनी रक्कम रु.६६,५८,०८० चलन क्र.५० दि.०६/०५/२०१५ रोजी स्टेट बँक ऑफ इंडिया,अलिबाग शाखा या बँकेत भरणा केलेली आहे.

बंदिस्त बाल्कनी प्रिमियम आकारणी

बाल्कनीचे क्षेत्र (चौ.मी.)	शिघ्रसिध्दगणकानुसार विभाग व दर/चौ.मी.	रकाना क्र.२ च्या १०% दर/चौ.मीं.	प्रिमियमची रक्कम रुपये
१	२	३	४
६०९८	२०८०.००	२०८.१०	१२,६८,३८४/-
एकूण रक्कम रु.			१२,६९,०००/-

अर्जदार यांनी रक्कम रु.१२,६९,००० चलन क्र.०६ दि.३०/०४/२०१५ रोजी स्टेट बँक ऑफ इंडिया, अलिबाग शाखा या बँकेत भरणा केलेली आहे.

बंदिस्त बाल्कनी प्रिमियम आकारणी

कनव्हीनियन्स शॉपिंग क्षेत्र (चौ.मी.)	शिघ्रसिध्दगणकानुसार विभाग व दर/चौ.मी.	रकाना क्र.२ च्या १०% दर/चौ.मी.	प्रिमियमची रक्कम रुपये
१	२	३	४
३१२	२०८०.००	२०८.१०	६४८९६/-
एकूण रक्कम रु.			६५,०००/-

अर्जदार यांनी रक्कम रु.६५,०००/- चलन क्र.१० दि.३०/०४/२०१५ रोजी स्टेट बँक ऑफ इंडिया,अलिबाग शाखा या बँकेत भरणा केलेली आहे.

टेरेस प्रिमियम आकारणी

टेरेसचे क्षेत्र (चौ.मी.)	शिघ्रसिध्दगणकानुसार विभाग व दर /चौ.मी.	रकाना क्र.२ च्या ४०% दर/चौ.मी./२०००/- जे जास्त असेल ते	प्रिमियमची रक्कम रुपये
१	२	३	४
३०५८	२२२१.००	२०००/-	६१,१६,०००/-
एकूण रक्कम रु.			६१,१६,०००/-

अर्जदार यांनी रक्कम रु.६१,१६,००० चलन क्र.०८ दि.३०/०४/२०१५ रोजी स्टेट बँक ऑफ इंडिया,अलिबाग शाखा या बँकेत भरणा केलेली आहे. सबब अर्जदाराने सादर केलेले बांधकाम नकाशे हे विकास नियंत्रण नियमावलीनुसार असून वरील जागेस निवासी कारणासाठी बिनशेतीसह बांधकाम परवानगी पत्रातील शर्तींना अधिन राहून शिफारस करण्यास या कार्यालयाची काही हरकत नाही, असे अभिप्राय दिले आहेत.

जिल्हा आरोग्य अधिकारी, रायगड जिल्हा परिषद, अलिबाग यांनी त्यांचेकडील पत्र दि.०२/०३/२०१५ अन्वये, आंबिवली, ता.खालापूर येथील सर्व्हे नं.२५/७ क्षेत्र ३-१२-० या जागेची आरोग्यदृष्टया पहाणी केली असता सदरची जागा निवासी कारणासाठी बिनशेती करण्यासाठी पत्रातील अटींवर ना हरकत दाखला देणेत येत आहे, 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 जिल्हयातील 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 जिल्हयातील रायगड प्रादेशिक योजनेतील व मुंबई महानगर प्रदेश योजनेत समाविष्ट असलेल्या तसेच 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. सदरहू आदेशानुसार प्रस्तूत प्रकरणास बिनशेती परवानगी देण्याचे अधिकार हे या अधिकाराक्षेत्रात येत नसल्याने व प्रस्तूत गाव हे विकास योजनेमध्ये समाविष्ट केलेल्या क्षेत्रात येत असल्याने, उक्त शासनाकडील परिपत्रक दिनांक २२/८/२०१४ अन्वये अर्जदारांस बांधकाम परवानगी नियोजन अधिकारी या प्राप्त अधिकारान्वये देण्यांत येत आहे.

वरील परिस्थिती विचारात घेता, अर्जदार यांना निवासी या कारणासाठी बांधकाम परवानगी देण्यास हरकत दिसत नाही. म्हणून महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६ चे कलम ४२अ व त्याखालील नियमानुसार व उपोद्घातातील अ.क्र. ६ ते ८ कडील पत्रान्वये जिल्हाधिकारी रायगड यांना प्रदान करणेत आलेल्या शक्तीनुसार व महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगररचना अधिनियम १९६६ मधील तरतूदीनुसार व महाराष्ट्र जमीन महसूल (जमीनीच्या वापरात बदल व अकृषिक आकारणी) नियम १९६९ मधील तरतूदीनुसार **श्री.किशनकुमार जुगलकिशोर केडिया यांस** खालील जमिनीत मंजूर नकाशाप्रमाणे **बांधकाम परवानगी निवासी** या कारणासाठी खालील शर्तीवर देण्यात येत आहे.

गावाचे नांव	स.नं.	हि.नं	क्षेत्र - (हे.आर)	आकार - (रु.पैसे)
मौजे आंबिवली, ता.खालापूर	२५	७	३-१२-०	१-५१

शर्ती :

१ महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६ व त्याखालील नियमास अधिन राहून निवासी या कारणासाठी बांधकाम परवानगी देण्यात आलेली आहे.

२ ज्या कारणाकरीता बांधकाम परवानगी देण्यात आलेली आहे त्याच कारणासाठी जमीन व त्या वरील बांधकामाचा उपयोग केला पाहिजे. विकास जमीनीचा भाग अगर त्यातील बांधकामाचा कोणताही भाग नियोजित बिनशेती उपयोगाखेरीज अन्य बिनशेती उपयोगाकडे जिल्हाधिकारी यांच्या पूर्व मंजूरीखेरीज वापरता कामा नये.या शर्तीसाठी बांधकामाच्या वापरावरुन विकास जमिनीचा उपयोग कोणता हे ठरविणेत येईल.

३ प्रस्तुत विकास जमिनीची प्लॉटची अगर सब प्लॉटची विभागणी जिल्हाधिकारी यांच्या पूर्व मंजूरीशिवाय करता कामा नये.

४ अर्जासोबत जोडलेला ले आऊट नकाशा खालील शर्तीवर मंजूर करणेत येत आहे.

४(१)मंजूर बिनशेती रेखांकनाप्रमाणे जागेची मोजणी करुन रस्ते,खुली जागा व भुखंडाचा अभिलेख मालकी व प्रत्यक्ष मोजणी क्षेत्राशी पडताळणी करुन कायम करण्यात यावा.

४(२) महाराष्ट्र शासनाने मंजूर केलेल्या प्रादेशिक योजनांसाठीच्या विकास नियंत्रण नियमावली -तील नियम क्र.६.८ नुसार पुढीलप्रमाणे तरतूद नमुद असून त्याप्रमाणे कार्यवाही होणे आवश्यक आहे. सदर रेखांकनात पायाभूत सुविधा जसे अंतर्गत रस्ते, पावसाळी नाले, मलनिसा:रण लाईन व्यवस्था, पाणीपुरवठा, खुल्या जागेचा विकास इ.जबाबदारी मालक व विकासक यांची राहिल. तसेच वरील सर्व सुविधा विकासकाने प्रकल्प पुर्ण होण्यापुर्वी पुर्ण करणे बंधनकारक राहील.

४(३) रेखांकनातील कोणत्याही रस्त्याची रुंदी मंजुर केलेल्या रुंदीप्रमाणे ठेवण्यात यावी व सर्व रस्ते पक्क्या स्वरुपात रहदारीला योग्य होतील अशा स्वरुपात तयार करण्यात यावेत.

४(४)नियोजित बांधकाम मंजुर नकाशाप्रमाणे तळ+२० मजल्याचे व ६४.३४ मी.उंचीचे मर्यादेत असावे. तसेच त्याचा वापर निवासी कारणासाठीच करण्यात यावा.

४(५) रेखांकनातील नियोजित केलेल्या रस्त्याच्या दुतर्फा झाडे लावण्याची तसेच वाढविण्याची जबाबदारी अर्जदाराने घेतली 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) नहेमीच्या वापरासाठीच्या पाणी पुरवठयाशिवाय अग्निप्रतिबंधक व्यवस्थाकरीता पाणीपुरवठा बाबतची पुर्तता अर्जदाराने स्वखर्चाने, स्वजबाबदारीवर करणे आवश्यक राहील.

४(९) जमिनीवरील सदरचा विकास करताना जागेवरील भुपृष्ठ रचनेमध्ये अनावश्यक बदल करु नये तसेच जागेतून जाणारे कोणत्याही नैसर्गिक पाणी प्रवाहास बाधा येऊ नये यासाठी आवश्यक ती उपाययोजना करणे जरुरीचे आहे.

४(१०) सदरहू संकुलातील इमारतींना Fire Safety च्या दृष्टीकोनातुन आवश्यक काळजी घ्यावी तसेच आग प्रतिबंधक यंत्रणा बसविण्यात यावी.

४(११) नियोजित इमारतींना सौर उर्जा यंत्रणा (Solar water Heating System) बसविणेत यावी. तसेच शक्यतो सौर उर्जेवर चालणारे रस्त्यालगतचे पथदिवे बसविण्याचे आहेत.

४(१२) Rain Water Harvesting बाबतची यंत्रणा अर्जदार यांनी इमारतीच्या वापरापुर्वी स्वखर्चाने करणे जमिन मालक/विकासकाचर बंधनकारक राहील.

४(१३) स्थलदर्शक नकाशावर दर्शविल्याप्रमाणे वाहनतळासाठी आवश्यक तेवढे क्षेत्र खुले ठेवणे आवश्यक आहे.

४(१४) स्थलदर्शक नकाशावर दाखविल्याप्रमाणे नियोजित बांधकामापासुन पुढील, मागील व बाजुचे अंतरे प्रत्यक्षांत जागेवर असली पाहिजेत. त्याखालील जागा कायम खुली ठेवावी.

४(१५) नियोजित इमारतीसाठी आवश्यक असणाऱ्या पाण्याची सोय तसेच सांडपाण्याची व मैला निर्मुलनाची व्यवस्था नसल्यास प्रत्यक्ष वापरापूर्वी अर्जदाराने केली पाहिजे.

४(१६) नियोजित बांधकामात मंजुरीपेक्षा वेगळे बदल करावयाचे असल्यास किंवा वापर बदलावयाचा असल्यास पूर्व परवानगी घेणे आवश्यक आहे.

४(१७) प्रकाश व वायुविजन यासाठी ठेवलेल्या खिडक्यांचे क्षेत्र हे संबंधीत खोलीच्या क्षेत्राच्या १/६ पेक्षा कमी असू नये.

४(१८) नियोजित बांधकामामुळे भूखंडावर असलेल्या कोणाच्याही वहिवाटीचे हक्कांचा भंग होणार नाही याची जबाबदारी अर्जदार/जमीन मालकाने परस्पर घेतली पाहिजे.

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

४(२०) प्रस्तूत 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.

४(२१) प्रस्तुत प्रकरणातील जमिनीवर बांधकाम सुरु केलेनंतर जोते प्रकरणी प्रमाणपत्र घेतल्याशिवाय पुढील बांधकाम करता येणार नाही व सदरचे बांधकाम पूर्ण झालेनंतर वापर सुरु करणेपुर्वी वर नमुद सर्व अटींची पुर्तता करुन भोगवटा प्रमाणपत्र घेणे अर्जदारावर बंधनकारक राहील. अन्यथा नियमानुसार कारवाईस पात्र राहील.

४(२२)सदर जागेसाठी भुखंड क्षेत्राच्या बाजारमुल्य दर तक्त्यातील जमिनीच्या दराच्या ०.५% व बांधकाम क्षेत्राच्या प्रकारानुसार बाजारमूल्य दर तक्त्यातील बांधकामाच्या दराच्या ४% विकास शुल्क भरणा महसूल विभागाकडे करणे बंधनकारक राहील.

४(२३)अर्जदार यांनी सादर केलेली माहिती/कागदपत्रे खोटी अथवा दिशाभुल करणारी असल्यास सदर परवानगी रद्द समजण्यात येईल.

४(२४)बांधकाम सुरु करणेपुर्वी पर्यावरणाबाबत EIA घेणे आवश्यक आहे.

५ वरील जमिनीच्या क्षेत्रातील बांधकामाचा नकाशा महाराष्ट्र जमीन महसूल (जमीनीच्या वापरातील बदल व अकृषिक आकारणी)नियम १९६९ मधील परिशिष्ट दोन मधील तरतुदींस अनुसरुन मंजूर करण्यात आला आहे. त्या मंजूर नकाशाप्रमाणे बांधकाम करणे आवश्यक राहील. त्यामध्ये कोणताही फेरबदल करण्याचे झाल्यास या कार्यालयाची परवानगी घेणे आवश्यक आहे.

६ अर्जदार यांनी प्रस्तुत जमिनीचा विकास 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 विकास उपयोग सुरु झाल्याबद्दलची समज संबंधित तहसिलदार यांना गावचे तलाठीमार्फत विकास 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 विकास वापर सुरु झाल्यापासून अर्जदार यांनी दर चौरस मिटरला ०-१० पैसे या प्रमाणे विकास आकार देण्याचा आहे. सुधारीत दर अंमलात आल्यानंतर त्या सुधारित दराने बिनशेती आकार भरावा लागेल. जरुर तर फरकाची रक्कम भरावी लागेल. जर जमिनीचे नियोजित उपयोगात बदल करण्याचा झाला तर नियोजित विकास उपयोगाची मुदत जरी संपली नसली तरी असा बदलता उपयोग सुरु झालेपासून अर्जदार यांना बदलत्या दराने आकार द्यावा लागेल. या मुदतीनंतर जो 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 विकास उपयोग सुरु केल्यापासून एक महिन्यांचे आत अर्जदार यांनी जरुर ती मोजणी फी भरली पाहिजे. विकास प्लॉटला डिमार्केशन करुन कुंपण घातले पाहिजे.

१० जमीनीची सर्व्हे खात्यामार्फत प्रत्यक्ष मोजणी झाल्यानंतर जर क्षेत्र व बिनशेती आकार यांत बदल होत असेल तर त्याप्रमाणे जरुर ते बदल सनदेत करण्यांत येतील.

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

१२ सनदेच्या तारखेपासून तीन वर्षाचे आंत नियोजित इमारतीचे बांधकाम पूर्ण केले पाहिजे. बांधकाम पूर्ण करण्याची मुदत जरुरती दंडाची कारवाई करुन वाढवून देण्याचे स्वेच्छादिन अधिकार जिल्हाधिकारी यांना आहेत.

१३ जमिनीचा प्रत्यक्ष विकास वापर सुरु न करता प्रस्तूत जमिनीची विक्री केल्यास ती मुंबई कुळ वहिवाट व शेतजमिन अधिनियम १९४८ मधील तरतुदीनुसार जरुर त्या दंडाचे कारवाईस पात्र राहील.

१४ वरील शर्तींचा भंग करुन केलेला विकासाचा 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 करुन घेतील व अशी पूर्तता करुन घेण्यात येणारा खर्च अर्जदार यांचेकडून वसूल करणेत येईल. अर्जदार यांनी तो सुरळीत न दिल्यास जमीन महसूलाची थकबाकी म्हणून तो वसुल केला जाईल.

१५ जमिनीचे कब्जेदार यांनी या जमिनीतील मोकळया 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 कायद्यांतील 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 भोगवटयात चालू ठेवण्याचा अधिकार जिल्हाधिकारी यांचा आहे.

१७ सदर जागेत नवीन व्यवसाय चालू करावयाचा असल्यास त्यास आरोग्य विषयक नाहरकत दाखला देण्यासाठी नवीन प्रस्ताव सादर करावा लागेल.

१८ सदर विकास जमिनीवर इमारतीचे बांधकाम करतेवेळी सांडपाण्याची व्यवस्था गटाराद्वारे करुन सदर गटारामध्ये गप्पीमासे सोडणेत यावेत. जेणेकरुन डासोत्पती होणार नाही याची दक्षता घ्यावी.

१९ भविष्यात या सोबतच्या मंजूर रेखांकनामध्ये दुरुस्ती करुन, सुधारीत रेखांकनास मंजूरी घ्यावयाची झाल्यास, सोबतच्या रेखांकनात दर्शविलेले रस्ते जर लगतच्या भूखंडांना जोडले असतील तर ते सुधारीत रेखांकनात त्याचप्रमाणे अबाधित ठेवण्यात यावेत.

२० रस्त्यापासून नियमाप्रमाणे अंतर सोडून बांधकाम करणे आवश्यक राहील.

२१ 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 राहील. तसेच प्रकरणी होणारे न्यायनिर्णयांचे पालन करणे त्यांच्यावर बंधनकारक राहील.

२२ 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.

२३ बिनशेती परवानगी ही प्रचलित मुंबई कुळ वहिवाट व शेतजमीन अधिनियम १९४८ महाराष्ट्र व्हीलेज पंचायत ॲक्ट, म्युनिसिपल ॲक्ट व टाऊन प्लॅनिंग ॲक्ट त्यातील तरतुदीस अधिन राहून देणेत आलेली आहे.

२४ महाराष्ट्र अनुसुचित जमातींना जमीन प्रत्यार्पित (Restoration) करणे अधिनियम १९४७ व महाराष्ट्र अनुसूचित जमातींना जमीन प्रत्यार्पित (Restoration) करणे नियम १९७५ मधील तरतूदींचा भंग होणार नाही. तसेच महाराष्ट्र जमिन महसूल अधिनियम १९६६ चे

कलम ३६ व ३६अ चा भंग होणार नाही म्हणजेच अनुसूचीत जमातीतील व्यक्तींकडून करणेत येणाऱ्या वहीवाटींचे हस्तांतरण होणार नाही याची अर्जदार यांनी दक्षता घ्यावी.

२५ 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.

२६ प्रस्तुत जमिनीत या आदेशाप्रमाणे अकृषक वापर सुरु करण्यापुर्वी व त्रयस्थ व्यक्तींचा हित संबध निर्माण करण्यापुर्वी जमिनीच्या मालकीहक्काबाबत Title Clearance प्रमाणपत्र मान्यता प्राप्त Solicitor कडून प्राप्त करुन घेणे आवश्यक राहील.

२७ वरीलप्रमाणे सर्व नियम, अधिनियम, शासन निर्णय, परिपत्रके यांना अनुसरुन अर्जदार यांना सादर केलेली माहिती अपुरी, चुकीची, खोटी असल्याचे कोणत्याही टप्प्यावर निर्दशनास आल्यास या आदेशान्वये दिलेली परवानगी आपोआप रद्द होईल. याबाबतचे सर्व दाईत्व अर्जदार यांचेवर राहील.त्यास शासन अथवा कोणतेही शासकीय अधिकारी, कर्मचारी जबाबदार असणार नाहीत. अर्जदार हे फौजदारी व दिवाणी कारवाईस पात्र राहतील.

२८ या बिनशेती आदेशातील सर्व शर्ती अर्जदार/मालक/भूखंडधारक यांच्यावर बंधनकारक राहतील. वरील शर्तीचा अगर सनदेतील शर्तीचा अर्जदार यांने 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 होतील.

जिल्हाधिकारी, रायगड
Collector of Raigad

सही/-XXX
(सुमंत भांगे)
जिल्हाधिकारी रायगड
अलिबाग

प्रत:- श्री.किशनकुमार जुगलकिशोर केडिया द्वारा सी/ओ गार्नेट कन्स्ट्रक्शन लि, ५ वा गाळा, लक्ष्मी मॉल, एस.व्ही.रोड, अंधेरी, मुंबई (प.) यांस माहितीसाठी.

२/- सोबत मंजूर प्लॅनची प्रत जोडली आहे.

प्रत:- तहसिलदार खालापूर यांचेकडे पुढील कार्यवाहीसाठी

२/- याकामी अर्जदार यांचेकडून विकास उपयोग सुरु झाल्याची समज येताच जरुर ती पुढील कार्यवाही करणेत यावी.

प्रत:- उप अधिक्षक भूमी अभिलेख, खालापूर 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 लोहोप, तालुका खालापूर यांना माहितीसाठी व पुढील जरुर त्या कार्यवाहीसाठी

प्रत:- उपवनसंरक्षक अलिबाग यांजकडे माहितीसाठी व जरुर 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, कक्ष क्र.३१३, सीबीडी, नवी मुंबई ४०० ६१४ यांजकडे रवाना.

प्रत:- एल.एन.ए. हॅण्ड फाईलसाठी.

१०/६/१५

जिल्हाधिकारी रायगड करीता...