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)/एस.आर.२४४/२०१७ दिनांक : 23 FEB.

वाचले:-

१) मे.कॉलकॉन इकोस्टार रियल्टी एल. एल. पी. तर्फे केयूर किरीट मोदी रा.१०, भुमी लँडमार्क, प्लॉट नं.३४, सेक्टर १७, खांदा कॉलनी, नवीन पनवेल (पश्चिम) यांचा अर्ज दिनांक १८/०९/२०१७.

२) तहसिलदार पनवेल यांजकडील पत्र क्र.जमिनबाब/कात-१/२१२८३/२०१७/१०४७, दिनांक २९/१२/२०१७.

३) सहाय्यक संचालक, नगर रचना, रायगड-अलिबाग यांजकडील पत्र जा.क्र.ससंनर-राअ/बांप/मौजे कराडेखुर्द/ता.पनवेल/स.नं.२१/अ/२७८४, दिनांक १९/१२/२०१७.

४) कार्यकारी अभियंता (बांधकाम), रायगड जिल्हा परिषद, अलिबाग यांजकडील पत्र जा.क्र./राजिप/बांखा/सीबी-१/३२५५४/२०१७, दिनांक १८/१२/२०१७.

५) उप अधिक्षक भुमी अभिलेख पनवेल यांजकडील अ.ता.ह.का.मो.र.नं.११५८९/१२-१०-२०१७, दिनांक २३/१०/२०१७ च्या मोजणी नकाशाची प्रत.

६) उपविभागीय अधिकारी पनवेल यांचेकडील आदेश क्र.टेनन्सी/एस.आर.३६०/२०१४(शेती), दि.१२/१२/२०१४

७) अपर जिल्हाधिकारी रायगड यांचेकडील आदेश क्र.टेनन्सी/कात-२/टोकन नं.१०६३०/२०१५, दि.२०/०६/२०१५.

८) शासन, महसूल व वन विभागाकडील अध्यादेश क्र.२/२०१७, दिनांक ०५/०१/२०१७.

९) शासन, महसूल व वन विभागाकडील परिपत्रक क्र. एनएए-२०१७/प्र.क्र.११५/टी-१, दि.१९/०८/२०१७.

१०) महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६ चे कलम ४२ क, 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 २१/०२/२०१८.

आदेश

मौजे कराडे खुर्द, तालुका पनवेल येथील खालील वर्णनाची जमीन मे.कॉलकॉन इकोस्टार रियल्टी एल एल पी तर्फे केयूर किरीट मोदी यांच्या नावे हक्कनोंदीस दाखल आहे.

गट नं.	हि.नं	क्षेत्र - हे.आर.	आकार - रु.पैसे
२१	अ	०-७३-९	९-००

वरीलप्रमाणे ०-७३-९ हे.आर क्षेत्राची निवासी या कारणासाठी बिनशेती/अकृषिक वापर व बांधकाम परवानगी मिळण्याकरीता मे.कॉलकॉन इकोस्टार रियल्टी एल एल पी तर्फे केयूर किरीट मोदी यांनी अर्ज दिलेला आहे. अर्ज ठराविक नमुन्यात दिलेला आहे. अर्जासोबत जोडलेल्या सर्व हक्कनोंद उताऱ्यावरुन व तहसिलदार पनवेल यांच्या अहवालावरुन असे दिसून येत आहे की,

अ) जमीन अर्जदार यांचे मालकीची असल्याचे दिसून येते.

ब) सदरची जमिन नियंत्रित सत्ता प्रकारची असल्यामुळे उपविभागीय अधिकारी पनवेल यांचेकडील व अपर जिल्हाधिकारी रायगड यांचेकडील अनुक्रमे आदेश दि.१२/१२/२०१४ व दि.२०/०६/२०१५ अन्वये खरदी-विक्री परवानगी घेतली आहे.

क) जमिनीवर तारणाचा बोजा नाही.

ड) जमीन पूरनियंत्रण रेषेच्या बाहेर आहे.

इ) जमीन भूसंपादनाखाली येत नाही.

प) जमीन ग्रामपंचायत कराडेखुर्द यांचे कार्यक्षेत्रात आहे.

फ) जमीनीवरुन अतिंदाबाच्या विद्युत वाहक तारा जात नाहीत.

भ) सहाय्यक संचालक, नगर रचना, रायगड-अलिबाग यांनी त्यांच्याकडील पत्र दिनांक १९/१२/२०१७ अन्वये निवासी कारणासाठी बिनशेती लेआऊट प्लॅन व बांधकाम प्लॅन मंजूरीकरीता शिफारस केली आहे.

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

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

प्रकरणी तहसिलदार पनवेल यांनी त्यांचेकडील पत्र दि.२९/१२/२०१७ अन्वये मौजे कराडेखुर्द, ता.पनवेल येथील गट नं.२१/अ क्षेत्र ०-७३-९० हे.आर ही जमिन मे.कॉलकॉन इकोस्टार रियल्टी एल एल पी तर्फे केयूर किरीट मोदी यांच्या नावे दाखल असून फेरफार क्र.३७२ अन्वये ७/१२ ला कब्जेदार सदरी दाखल आहे. सदर जमीनीत कुळ वगैरे नाहीत. जमीन ही अर्जदार यांना इनाम नष्ट कायद्याने मिळालेली नाही. सांप्रतच्या जमिनीवर कोणत्याही प्रकारचा बोजा दिसून येत नाही. जमिनीचे जवळपास तुरुंग अगर सैनिक छावणी नाही. प्रस्तुत जमिन कराडेखुर्द ग्रामपंचायतीच्या कार्यकक्षेत येत आहे. प्रस्तुत जमिनीवर जाणे येणेकरीता चांवढोली ते कराडेखुर्द गावाकडे जाणाऱ्या रस्त्यावरुन व स.नं.२३/० मधून ९.०० मीटर रुंद मध्ये स.नं.२१/अ पर्यंत रस्ता उपलब्ध आहे. तसेच स.नं.२३/० चे मालक गणपती देवस्थान तर्फे ट्रस्ट १. श्री.विनायक नारायण वैद्य २. श्री.विजय नारायण वैद्य यांनी संमती दिली आहे. सदर जमिनीवर बांधकाम केलेले नाही. सदर जमिन मुळ गावठाणापासून २०० मीटर अंतराचे बाहेर आहे. प्रस्तुत जमिनीत बांधकाम करताना भराव करावा लागेल, त्यामुळे नैसर्गिक पाण्याच्या प्रवाहात अडथळा निर्माण होणार नाही व चतु:सिमेच्या शेतकऱ्यांच्या तक्रारी प्राप्त होणार नाहीत याबाबत संबंधितानी दक्षता घेतली पाहिजे. सदर जमिनीच्या जवळपास खाडी अथवा समुद्र नाही. अर्जदार जमिनीचा उपयोग विटभट्टसाठी, कौले उत्पादनासाठी, सिनेमा गृहासाठी करणार नाहीत. जमीन पाणी पुरवठा लाभ क्षेत्रात येत नाही. नियोजित बिनशेती जमिनीत जमिनीचा बिनशेतीकडे प्रत्यक्षात वापर सुरु करताना सांडपाणी वाहुन जाणारे गटारे बांधणार असुन अंतर्गत रस्ते मंजुर नकाशाप्रमाणे तयार करणार आहेत. तसेच सनदेतील अटी शर्तीचे पालन करणार आहेत. अर्जदार हे नियमाप्रमाणे होणारा जमीन महसूल/अकृषीक जमीन महसूल वेळोवेळी भरणार आहेत. जमिनीचे संदर्भात आदिवासी यांना जमिनी प्रत्यार्पित करण्याचा कायदा, जमिन धारणेची (कमाल मर्यादा) कायद्यांच्या तरतुदी लागु होत नाही. सांप्रतची जमिन ही इको सेन्सेटिव्ह झोनमध्ये येत असल्याचे दिसून येत नाही. सदर जमीनीत कांदळवन किंवा कांदळवन सदृश्य वनस्पती नसल्याचे दिसून येते. प्रस्तुत जमिन भूसंपादनात समाविष्ट असल्याचे दिसून येत नाही, असा अहवाल दिलेला आहे.

सहाय्यक संचालक, नगर रचना, रायगड-अलिबाग यांनी त्यांचेकडील पत्र दिनांक १९/१२/२०१७ अन्वये मौजे कराडे खुर्द, ता.पनवेल, जि.रायगड येथील स.नं.२१/अ, क्षेत्र ७३९०.०० चौ.मी. या जमिनीस निवासी बिनशेती या कारणासाठी बांधकामास परवानगी मिळणेबाबत या कार्यालयाचे अभिप्राय अपेक्षिलेले आहेत. प्रस्तुत जागा ही मंजूर रायगड प्रादेशिक योजनेतील प्रस्तावानुसार पेण-पनवेल-खालापूर परिसर विकास केंद्रामध्ये रहिवास वापर विभागामध्ये समाविष्ट आहे. तसेच सदरची जागा ही गावठाणापासुन २००.० मी. अंतराच्या बाहेर स्थित आहे. त्याअनुषंगाने परिसर विकास केंद्रासाठी मंजुर नगरपरिषद, नगरपंचायतीची विकास नियंत्रण नियमावली लागु आहे. त्याअनुषंगाने रहिवास वापरासाठी १.० चटई क्षेत्र निर्देशांकाच्या मर्यादेत रहिवास वापर अनुज्ञेय आहे. प्रस्तुत जागेचा उपअधिक्षक, भुमी अभिलेख, पनवेल यांचेकडील १:१००० या प्रमाणाचा अतितातडी/हद्द कायम/मो.र.नं.

११५८९/१२-१०-२०१७ मोजणी दिनांक २३-१०-२०१७ अन्वये मोजणी नकाशानुसार सादर बांधकाम रेखां नकाशाच्या हद्दी जुळतात. उप अभियंता रायगड जिल्हापरिषद उपविभाग पनवेल यांचे कार्यकारी अभियंता रा.जि अलिबाग यांना पत्र क्र.रा.जि.प./बांखा/उवि-पनवेल/१३००/२०१७, दि.१८/११/२०१७ अन्वये प्रस्तुत जमिन कराडे (खु) ग्रामीण जोड रस्त्याच्या साखळी क्र.०/३०० चे उजवे बाजुस नियंत्रण रेषेपलिकडे असल्याचे नमुद के आहे. सदरच्या रस्त्यावरुन आतमध्ये स.क्र.२३ या गणपती देवस्थान कराडे खुर्द यांचे जमिनीमधुन ९.० मी. रुद र पोहच मार्ग म्हणुन स.नं.२१/अ यांना दिलेला असल्याचे नोटराईज शपथपत्र (सुनिता आर. मुरुडकर रजि.नं.१०५१ दि.०४/१२/२०१७ अन्वये गणपती संस्थानचे वतीन विनायक नारायण वैद्य व विजय नारायण वैद्य यांनी दिले आहे. शासनाच्या नगर विकास विभागाकडील निर्देश क्र.टिपीएस/१८०८/१२५४/प्र.क्र.१२५७/नवि-१३ दिन १०/०२/२०१० अन्वये अर्जदार यांचेकडून रक्कम रु.१७५००/- चलन क्र.०००४३७७८२२२०१७ दि.०४/१२/२०१७ अन्वये स्टेट बँक ऑफ इंडिया, अलिबाग शाखा या बँकेत भरणा केली असून चलनाची प्रत कार्यालयास प्राप्त झाली आहे. शासनाच्या नगर विकास विभागाकडील निर्देश क्र.टिपीएस/१८०८/ १२५ प्र.क्र.१२५७/नवि-१३, दिनांक १०/०२/२०१० अन्वये अर्जदार यांचेकडून यापुर्वी बंदिस्त बाल्कनी प्रिमियम रक्क रु.४०२१००/- व टेरेस प्रिमियम रक्कम रु.२,९२,७००/- असे एकुण रक्कम रु.६,९६,१००/- चल क्र.०००४४७१०६५२०१७१८ दि.०८/१२/२०१७ व वाढीव चटई क्षेत्र प्रिमियम रक्कम रु.२७,१३,०००/- चल क्र.००००४४७१०२२०१७१८ दि.०८/१२/२०१७ अन्वये स्टेट बँक ऑफ इंडिया, अलिबाग या बँकेत भरणा के असुन चलनाची प्रत या कार्यालयास प्राप्त झाली आहे.

भुखंडनिहाय तक्ता

तपशिल	क्षेत्र (चौ.मी.)
१) एकुण क्षेत्र (७/१२ नुसार)	७३९०.००
एकुण क्षेत्र मोजणीनुसार	७१६२.८५०
विचारात घ्यावयाचे किनाम क्षेत्र	७१६२.८५०
२) वजावट	
अ) अस्तित्वातील रस्त्याचे क्षेत्र	००.०० चौ.मी.
ब)रस्ता रुंदीकरणाखालील क्षेत्र	००.०० चौ.मी.
क)आरक्षणाखालील क्षेत्र	००.०० चौ.मी.
एकूण (अ + ब + क)	००.०० चौ.मी.
३) उर्वरित भुखंडाचे क्षेत्र	७१६२.८५० चौ.मी.
४) वजा सुविधा क्षेत्र	००.०० चौ.मी.
५) खुली जागा क्षेत्र (१०%) of ३	७१६.२८५ चौ.मी.
६) प्रस्तावित खुली जागा	७२५.७४७ चौ.मी.
७) निव्वळ भुखंडाचे क्षेत्र ९०% (३-४)	६४४६.५६५ चौ.मी.
८) अनुज्ञेय चटई क्षेत्र	१.००
९) अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्र	६४४६.५६
१०)प्रिमियम पेड चटई क्षेत्र	०.२
११) अनुज्ञेय प्रिमियम बांधकाम	१२८९.३१२
१२) अनुज्ञेय एकुण बांधकाम क्षेत्र	७७३५.८७२
१३) प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र (वाढीव बाल्कनीसह)	७६५८.६६८
१४) एकुण प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र	७६५८.६६८
१५) शिल्लक बांधकाम क्षेत्र	७७.२१

बांधकाम क्षेत्र तक्ता तपशिल

मजले	तळ मजला	पहिला मजला	दुसरा मजला	तिसरा मजला	चौथा मजला	एकुण
इमारत क्र.१	९६.५१८	१६३.९८५	१६३.९८५	१६३.९८५	१६३.९८५	७५२.४५८
इमारत क्र.२	१२२.४९०	१६३.९८५	१६३.९८५	१६३.९८५	१६३.९८५	७७८.४३०
इमारत क्र.३	३९८.२८६	४९६.५८७	४९६.५८७	४९६.५८७	४९६.५८७	२३८४.६३४
इमारत क्र.४	११०.६०८	१५९.०८३	१५९.०८३	१५९.०८३	१५९.०८३	७४६.९४०

इमारत क्र.५	२६०.३०३	३६४.४२४	३६४.४२४	३६४.४२४	३६४.४२४	१७१७.९९९
इमारत क्र.६	१५१.६२८	१६९.६४०	१६९.६४०	१६९.६४०	१७०.५३४	८३१.०८२
इमारत क्र.७	७९.४४५	९१.९२०	९१.९२०	९१.९२०	९१.९२०	४४७.१२५
एकुण	१२१९.२७८	१६०९.६२४	१६०९.६२४	१६०९.६२४	१६१०.५१८	७६५८.६६८
एकुण बांधकाम क्षेत्र इमारत क्र. १ ते ७						७६५८.६६८

बाल्कनी क्षेत्र तक्ता तपशिल

मजले	इमारत क्र.		इमारत क्र.२		इमारत क्र.३		इमातर क्र.४		इमारत क्र.५		इमारत क्र.६		इमारत क्र.७	
	अनुज्ञेय बाल्कनी	बंदिस्त	अनुज्ञेय बाल्कनी	बंदिस्त	अनुज्ञेय बाल्कनी	बंदिस्त	अनुज्ञेय बाल्कनी	बंदिस्त	अनुज्ञेय बाल्कनी	बंदिस्त	अनुज्ञेय बाल्कनी	बंदिस्त	अनुज्ञेय बाल्कनी	बंदिस्त
तळ	१४.४७	६.७२०	१८.५७	१२.५९०	५९.७	५५.२८५	१६.५९	१४.५७०	३९.०४	३२.१३५	२२.७४	२०.४७०	११.९१	८.८५०
१ मजला	२४.५९	२४.३३०	२४.५९	२४.३३०	७४.४८	७५.५३०	२३.८५	२४.२१०	५४.६६	५५.४५०	२५.४४	२६.३४०	१३.७८	११.८००
२ मजला	२४.५९	२४.३३०	२४.५९	२४.३३०	७४.४८	७५.५३०	२३.८५	२४.२१०	५४.६६	५५.४५०	२५.४४	२६.३४०	१३.७८	११.८००
३ मजला	२४.५९	२४.३३०	२४.५९	२४.३३०	७४.४८	७५.५३०	२३.८५	२४.२१०	५४.६६	५५.४५०	२५.४४	२६.३४०	१३.७८	११.८००
४ मजला	२४.५९	२४.३३०	२४.५९	२४.३३०	७४.४८	७५.५३०	२३.८५	२४.२१०	५४.६६	५५.४५०	२५.४४	२६.३४०	१३.७८	११.८००
एकुण		१०४.०४		१०९.९१		३५७.४०५		१११.४१		२५३.९३५		१२५.८३		५६.०५
एकुण बंदिस्त बाल्कनी क्षेत्र १ ते ७ इमारती= १११८.५८०														

टेरेस क्षेत्र तक्ता तपशिल

मजले	इमारत क्र.१		इमारत क्र.२		इमारत क्र.३		इमारत क्र.४		इमारत क्र.५		इमारत क्र.६		इमारत क्र.७	
	क्षेत्र (चौ.मी.)		क्षेत्र (चौ.मी.)		क्षेत्र (चौ.मी.)		क्षेत्र (चौ.मी.)		क्षेत्र (चौ.मी.)		क्षेत्र (चौ.मी.)		क्षेत्र (चौ.मी.)	
	अनु	प्रस्तावित	अनु	प्रस्तावित	अनु	प्रस्तावित	अनु	प्रस्तावित	अनु	प्रस्तावित	अनु	प्रस्तावित	अनु	प्रस्तावित
तळ		००.००		००.००		००.००		००.००		००.००		००.००		००.००
१ मजला	३२.७९	११.४१३	३२.७९	११.४१३	९९.३१	१६.७८१	३१.८१	८.४७४	७२.८८	१९.५५२	३३.९२	५.५३७	१८.३८	००.००
२ मजला	००.००	००.००	००.००	००.००	००.००	००.००	००.००	००.००	००.००	००.००	००.००	००.००	००.००	००.००
३ मजला	३२.७९	११.४१३	३२.७९	११.४१३	९९.३१	१६.७८१	३१.८१	८.४७४	७२.८८	१९.५५२	३३.९२	५.५३७	१८.३८	००.००
४ मजला	००.००	००.००	००.००	००.००	००.००	००.००	००.००	००.००	००.००	००.००	००.००	००.००	००.००	००.००
एकुण		२२.८२६		२२.८२६		३३.५६२		१६.९४८		३९.१०४		११.०७४		००.००
एकुण टेरेस क्षेत्र													१४६.३४०	

बंदिस्त बाल्कनी प्रिमियम आकारणी

बंदिस्त बाल्कनीचे क्षेत्र (चौ.मी.)	शिघ्रसिध्दगणकानुसार विभाग व दर/चौ.मी.	रकाना क्र.२ च्या १०% दर/चौ.मी.	प्रिमियमची रक्कम रुपये
१	२	३	४
१११८.५८०	३५९०/-	३५९/-	४०१५७०.२२/-
एकूण रक्कम रु.			४०२१००/-

टेरेस प्रिमियम आकारणी

टेरेसचे क्षेत्र (चौ.मी.)	शिघ्रसिध्दगणकानुसार विभाग व दर/चौ.मी.	रकाना क्र.२ च्या ४०%दर/ चौ.मी.	प्रिमियमची रक्कम रुपये
१	२	३	४
१४६.३४०	३५९०/-	२०००/-	२९२६८०/-
एकुण रक्कम रु.			२,९२,७००/-

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

१२१३.००	३५९०/-	२१५४/-	२६१२८०२.००/-
एकूण रक्कम रु.			२६,१३,०००/-

प्रस्तुत जमिनीचे सादर केलेला रेखांकन/बांधकाम नकाशे विकास नियंत्रण नियमावलीनुसार आहे. सबब अर्जदाराने सादर केलेल्या नकाशावर हिरव्या रंगाने दुरुस्तीसह निवासी कारणासाठी बिनशेतीसह बांधकामास परवानगी पत्रातील शर्तींना अधिन राहून देणेस या कार्यालयाची काही हरकत नाही, असे अभिप्राय दिले आहेत.

कार्यकारी अभियंता (बांधकाम), रायगड जिल्हा परिषद, अलिबाग यांनी त्यांचेकडील पत्र दि.१८/१२/२०१७ अन्वये सदरची प्रस्तावित बिनशेती करणेची प्रस्तुत जमीन ही कराडे खुर्द ग्रामीण जोड रस्त्याचे साखळी क्रमांक ०/३०० चे उजवे बाजूस नियंत्रण रेषे पलिकडे आहे. सदरचे रस्त्याचा समावेश रस्ते विकास योजना २००१-२०२१ मध्ये नाही. सदरचा रस्ता अवर्गीकृत ग्रामीण मार्ग असून प्रस्तावित बिनशेती क्षेत्रालगतचा सुरुवातीचा साखळी क्रमांक ०/३०० व शेवटचा सा.क्र.०/३४० असा आहे. प्रस्तावित बिनशेती अवर्गीकृत ग्रामीण मार्गाचे नियंत्रण रेषे पलिकडे असल्याने सदर जमिनीची भावी काळात मार्ग विस्तारासाठी आवश्यकता नाही असे उपअभियंता (बांधकाम) यांनी कळविले आहे. सदर जमिनीची भावी काळात मार्ग विस्तारासाठी आवश्यकता नसल्याने सदर प्रस्तावास पत्रातील अटी व शर्तींचे अधिन राहून बिनशेती करीता ना हरकत दाखला देण्यात येत आहे, असे कळविले आहे.

शासन महसूल व वन विभागाकडील अध्यादेश क्र.२/२०१७, दि.०५/०१/२०१७ अन्वये महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता (सुधारणा) अध्यादेश, २०१७ प्रख्यापित केला असून, त्यामध्ये समाविष्ट केलेल्या कलम ४२ क(१) नुसार ज्या क्षेत्रासाठी प्रारुप प्रादेशिक योजना तयार करण्यात आली असेल आणि अशा प्रारुप प्रादेशिक योजनेबाबतची आवश्यक ती नोटीस यथोचितरित्या राजपत्रात प्रसिध्द करण्यात आली किंवा अशी प्रादेशिक योजना मान्य करण्यात आली असेल आणि ती राजपत्रात प्रसिध्द करण्यात आली असेल अशा क्षेत्रात जमीन स्थित असेल त्या बाबतीत जर या अधिनियमाच्या तरतुदीनुसार, रुपांतरण कर व अकृषिक आकारणी आणि भोगवटादार वर्ग-दोन म्हणून धारण केलेल्या जमिनीच्या बाबतीत, शासनाचे प्रचलित आदेश आणि कायद्याच्या संबंध्द तरतुदी यानुसार अशा रुपांतरणासाठी आकारलेला नजराणा किंवा अधिमुल्य आणि इतर शासकीय देणी यांचा भरणा केला असेल आणि महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगररचना अधिनियम, १९६६ याच्या कलम १८ अन्वये अशा जमिनीबाबत आधीच विकास कामाची परवानगी दिली असेल तर, तेव्हा कलम ४२ किंवा कलम ४४ च्या प्रयोजनांसाठी अशा जमिनीच्या वापरास, तत्सम अकृषिक वापरामध्ये रुपांतरीत करण्यात आले असल्याचे मानण्यात येईल अशी तरतूद करण्यात आलेली आहे. अर्जदार यांनी अकृषिक व बांधकाम परवानगी अपेक्षिलेली असल्याने महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगररचना, अधिनियम १९६६ चे कलम १८, ४४ व ४५ अन्वये प्रस्तावित जागेत विकास/बांधकाम परवानगी देणेचे अधिकार हे जिल्हाधिकारी यांना आहेत.

शासन, महसल व वन विभागाकडील परिपत्रक दि.१९/०८/२०१७ मधील II(i) महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगररचना व अधिनियम, १९६६ च्या कलम १८ मधील तरतूदींनुसार बांधकाम परवानगीकरीता जिल्हाधिकारी यांच्याकडे प्राप्त होणाऱ्या अर्जांची तपासणी विकास नियंत्रण नियमावली व प्रादेशिक योजना यातील तरतूदींना अनुसरुन करण्यात यावी (ii) जर अशा ठिकाणी बांधकाम परवानगी अनुज्ञेय असल्याचा निष्कर्ष निघत असेल तर रुपांतरणाबद्दल महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता, १९६६ च्या तरतूदीनूसार देय असलेला रकमा शासनाकडे भरुन घेऊन त्यानुषंगाने संबंधित व्यक्तीस बांधकाम परवानगी विहीत नियमांनुसार देण्यात यावी. अशी बांधकाम परवानगी दिल्यानंतर व संबंधितांनी रकमांचा भरणा केल्यावर महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता, १९६६ च्या कलम ४२ क मधील तरतुदींप्रमाणे अशी जमीन महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता, १९६६ मधील कलम ४२ व ४४ च्या दृष्टीने आपोआप मंजूर प्रयोजनार्थ अकृषिक झाल्याचे समजण्यात येईल. (iii) अशा वेळी संबंधित जमिनीच्या रुपांतरणाबद्दल महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता, १९६६ च्या तरतूदींनूसार देय असलेला शासकीय देणी शासनाकडे भरल्याबाबतच्या चलनाची पावती व बांधकाम परवानगीची प्रत संबंधित तलाठयाकडे पाठवून चलनाच्या प्रतीच्या व बांधकाम परवानगीच्या प्रतीच्या आधारावर संबंधित जमीन ही अकृषिक झाल्याबाबतची नोंद गा.न.नं. ७/१२ मध्ये घेण्यात यावी. असे निर्देश आहेत.

वरील अभिप्राय विचारात घेता, अर्जदार यांना महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम, १९६६ चे कलम ४२क व त्याखालील नियमानुसार खालील जमिनीची बिनशेती/अकृषिक वापरात रुपांतर करण्यात आले असल्याचे मानण्यात येत आहे. तसेच महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगर रचना अधिनिमय, १९६६ मधील तरतूदीनुसार जिल्हाधिकारी रायगड यांना प्रदान करणेत आलेल्या शक्तीनुसार व उपोद्‌घातातील नमुद शासन निर्णयान्वये तसेच महाराष्ट्र जमीन महसूल (जमिनीच्या वापरात बदल व अकृषिक आकारणी) नियम, १९६९ मधील तरतूदीनुसार, **मे.कॉलकॉन इकोस्टार रियल्टी एल एल पी तर्फे केयूर किरीट मोदी यांस खालील जमिनीमध्ये अकृषिक वापरास व मंजूर नकाशाप्रमाणे बांधकाम परवानगी निवासी** या कारणासाठी खालील शर्तीवर देण्यात येत आहे.

गावाचे नाव	गट नं.	हि.नं	क्षेत्र - (हे.आर)	आकार -(रु.पैसे)
मौजे कराडेखुर्द, ता.पनवेल	२१	अ	०-७३-९	९-००

शर्ती :

१) महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६ चे कलम ४२क व महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगररचना अधिनियम १९६६ व त्याखालील नियमास अधिन राहून निवासी या कारणासाठी अकृषिक/बिनशेती वापरास व बांधकाम परवानगी देण्यांत आलेली आहे.

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

३) प्रस्तूत अकृषिक/बिनशेती जमिनीची प्लॉटची अगर सब प्लॉटची विभागणी जिल्हाधिकारी यांच्या पूर्व मंजूरीशिवाय करता कामा नये.

४) अर्जदार यांनी महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता, १९६६ मधील कलम ४२क नुसार खालील प्रमाणे देय असलेली आकारणी र.रु. ६,६५१/- (अक्षरी सहा हजार सहाशे एक्कावन्न मात्र) तलाठी सजा कराडे खुर्द यांजकडे दि.२३/०२/२०१८ रोजी भरणा केलेला आहे व जमा केल्याची पावती/चलनाची प्रत दि. २३/०२/२०१८ सादर केली आहे.

रुपांतरण कर (निवासी कारणासाठी)	अकृषिक आकारणी (निवासी कारणासाठी) (०.१० पैसे प्रमाणे)	नजराणा किंवा अधिमुल्य	इतर शासकीय देणी	एकूण र.रु.
----	आकृषिक आकारणी रु. ७३९.०० जिल्हा परिषद उपकर रु. २९५६.०० पंचायत समिती उपकर रु. २२१७.०० ग्रामपंचायत उपकर रु. ७३९.०० एकूण रु. ६६५१.००	--	---	र.रु. ६,६५१/-

५) अर्जासोबत जोडलेला ले आऊट व बांधकाम नकाशा खालील शर्तीवर मंजूर करणेत येत आहे. नकाशात दर्शविल्याप्रमाणे नियोजित बांधकाम करण्याचे असून बाकीचे क्षेत्र खुले ठेवण्याचे आहे.

५(१.) महाराष्ट्र शासनाने मंजूर केलेल्या प्रादेशिक योजनेसाठीच्या मूंर विकास नियंत्रण नियमावलीतील नियम क्र.६.८ नुसार पुढीलप्रमाणे तरतुद नमुद असून त्याप्रमाणे कार्यवाही होणे आवश्यक आहे. सदर रेखांकनात पायाभूत सुविधा जसे अंतर्गत रस्ते, पावसाळी नाले, मलनिसा:रण व्यवस्था, पाणी पुरवठा, खुल्या जागेचा विकास इ.जबाबदारी मालक व विकासक यांची राहील तसेच वरील सर्व सुविधा विकासकाने प्रकल्प पुर्ण होण्यापुर्वी पूर्ण करणे बंधनकारक राहील.

५(२.) रेखांकनामधील रस्ते हे जर बाजुच्या रेखांकनाशी सुसंगत असल्यास रेखांकनामधील रस्ते बाजुच्या रेखांकनास देणे बंधनकारक राहील.

५(३.) प्रस्तुत प्रकरणी शासन नगरविकास विभाग यांनी महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगररचना अधिनियम १९६६ चे कलम ३७/१कक (ग) अन्वये मंजुर विकास नियंत्रण नियमावलीमध्ये Integrations of Environmental Conditions संदर्भित नविन विनियम अंतर्भुत करण्याबाबत त्यांचेकडील आदेश

क्र.टिपीएस-१८१६/प्र.क्र.४४३/१६/वियो/पुणे व कोकण विभाग/नवि-१३ दि.२८/०६/२०१७ च्या तरतुदीनुसार पुर्तता करुन देणे हे विकासक यांचेवर बंधनकारक राहील व सदरच्या पुर्तता करुन देणेच्या अनुषंगाने विकासक/जमिनमालक यांनी सादर केलेले शपथपत्रात नमुद केल्यानुसार पुर्तता करुन देणे हे विकासक/जमीनमालक यांचेवर बंधनकारक राहील.

५(४.) उर्वरित शिल्लक बांधकाम क्षेत्र हे पेड प्रिमियम चटई क्षेत्र असल्यामुळे त्यावेळेस बांधकाम परवानगी घेतेवेळेस त्या-त्या वेळेचे पेड प्रिमियम चटई क्षेत्र निर्देशांकाचे प्रिमियम भरणा करणे आवश्यक राहील.

५(५.) वरील जागेचा व नियोजित इमारतीचा वापर फक्त निवासी या कारणासाठी करण्यांत यावा व बांधकाम मंजूर नकाशाप्रमाणे असावे.

५(६.) सर्व नियोजित रस्त्यांना योग्य प्रकारचे गटारे बांधण्यात येऊन भूखंडामधील सांडपाण्याचा निचरा त्यायोगे करण्याची व्यवस्था अर्जदाराने केली पाहिजे.

५(७.) नकाशातील नियोजित केलेल्या रस्त्याच्या दुतर्फा झाडे लावण्याची तसेच वाढविण्याची जबाबदारी अर्जदाराने घेतली पाहिजे.

५(८.) नियोजित बांधकाम मंजूर नकाशाप्रमाणे तळ + ४ मजल्याचे व उंची १४.९५ मी. मर्यादेत असावे. तसेच त्याचा वापर निवासी कारणासाठीच करण्यात यावा.

५(९.) स्टिल्टचा वापर केवळ वाहनतळासाठी करावा ते बंदिस्त करु नये.

५(१०.) सदर नकाशामधील जागेत सांडपाणी अथवा भूपृष्ठीत पाणी वाहून नेण्यासाठी जे नैसर्गिक मार्ग असतील ते अबाधीत ठेवावे अथवा त्याची पर्यायी व्यवस्था करणे अर्जदारावर बंधनकारक राहिल.

५(११.) नियोजित बांधकामामुळे भूखंडावर असलेल्या कोणाच्याही हक्कांचा भंग होणार नाही याची जबाबदारी अर्जदार/मालकाने परस्पर घेतली पाहिजे.

५(१२.) स्थलदर्शक नकाशावर दाखविल्याप्रमाणे रस्त्यापासून नियोजित बांधकामाचे अंतर व नियोजित बांधकामापासून पुढील, मागील व बाजुची अंतरे प्रत्यक्षात जागेवर असली पाहिजेत व त्याखालील जागा कायम खुली ठेवावी.

५(१३.) नियोजित इमारतीसाठी आवश्यक असणाऱ्या पाण्याची सोय तसेच सांडपाण्याची सोय व मैला निर्मुलनाची व्यवस्था नसल्यास प्रत्यक्ष वापरापूर्वी अर्जदाराने केली पाहिजे.

५(१४.) नियोजित बांधकामात मंजुरीपेक्षा वेगळे बदल करावयाचे असल्यास किंवा वापर बदलावयाचा असल्यास पूर्व परवानगी घेणे आवश्यक आहे.

५(१५.) खुली जागा १०% पेक्षा कमी असू नये.

५(१६.) प्रकाश व वायुविजन यासाठी ठेवलेल्या खिडक्यांचे क्षेत्र हे संबंधीत खोलीच्या क्षेत्राच्या १/६ पेक्षा कमी असु नये.

५(१७.) Rain Water Harvesting बाबतची यंत्रणा अर्जदार यांनी इमारतीच्या वापरापूर्वी स्वखर्चाने करणे जमिन मालक/विकासकावर बंधनकारक राहील.

५(१८.) नियोजित इमारतींना सौर उर्जा यंत्रणा (Solar Water Heating System) बसविणेत यावी.

५(१९.) प्रस्तूत रेखांकनामधील भुखंडामधील बांधकाम IS-CODE-१३९२०-१९९३ भुकंप रोधक RCC डिझाईन नुसार बांधकाम घटकांचे नियोजन अर्हताप्राप्त स्ट्रक्चरल इंजिनियर यांचेकडून करुन घेणे आवश्यक असुन त्यांचे देखरेखीखाली नियोजित इमारतींचे बांधकाम पुर्ण करणे अर्जदार/विकासकर्ता यांचेवर बंधनकारक राहिल.

५(२०.) प्रस्तुत बांधकाम नकाशाची छाननी अनुज्ञेय चटई क्षेत्र, भुव्याप्त क्षेत्र याबाबतीत केलेली आहे. बांधकाम नकाशातील गणितीय चुका अथवा जागेवर मंजुर बांधकाम नकाशे दर्शविल्या व्यतिरिक्त जादा बांधकाम असल्यास/केल्यास त्यास संबंधित वास्तुशिल्पी व अर्जदार जबाबदार राहतील.

५(२१.) प्रस्तावित जागा जर टेकडीवजा असेल आणि जमिनीचा उतार हा २२.५° पेक्षा जास्त असेल तर सदरच्या जागेवर इमारत बांधणे अनुज्ञेय नाही. त्यामुळे २२.५° पेक्षा जास्त उतार असलेल्या जागेवर सिमांकन होत असल्यास त्याचे क्षेत्रफळासह विवरण सिमांकन नकाशावर दर्शविणे बंधनकारक राहील व त्यानुसार सुधारित विकास परवानगी घेणे बंधनकारक राहील.

५(२२.) सदर जागेसाठी भूखंड क्षेत्राच्या बाजारमूल्य दर तक्त्यातील भूखंडाच्या दराच्या ०.५% [(रु.३५९० x ०.५%) x ७३९०.०० = रु.१३२६५०.५/- व निवासी कारणासाठी २% [रु.(३५९० x २%) x ७६५८.६६८ = रु.५४९८९२.३६२४/-] असे एकुण रक्कम रु.६८२५४२.८६२४/- म्हणजेच रक्कम रु.६,८२,६००/- (अक्षरी रक्कम रु.सहा लक्ष ब्याऐंशी हजार सहाशे रुपये मात्र) विकास शुल्क विकास शुल्क अर्जदार/जमिनमालक यांनी जिल्हाधिकारी रायगड तथा नियोजन प्राधिकारी यांच्या नांवे स्टेट बँक ऑफ इंडिया शाखा-अलिबाग येथे काढलेल्या बचत खाते क्र.३५२५७००८०१० मध्ये दि.०६/०२/२०१८ रोजी

जमा केली आहे व त्याचा धनादेश/डी.डी./रोख रक्कम जमा केल्याची पावती दि.२३/०२/२०१८ सादर केली आहे.

५(२३.) शासन परिपत्रक उद्योग, उर्जा 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 बांधकामाचा दर १९३६० x ७६५८.६६८ x १%= १४८२७१८.१२४८/- म्हणजेच रु.१४,८२,८००/- (अक्षरी चौदा लक्ष ब्याऐंशी हजार आठशे रुपये मात्र) रक्कम कामगार कल्याण मंडळाकडे धनाकर्षाने महाराष्ट्र इमारत व इतर बांधकाम कामगार कल्याणकारी मंडळ, मुंबई या नांवे, मंडळाचे खाते क्र.००४२२०११०००१५३, बँक ऑफ इंडिया मध्ये जोते तपासणी प्रमाणपत्र घेणेपुर्वी नियमानुसार जमा करणे बंधनकारक राहील व चलनाची एक प्रत या कार्यालयाकडे सादर करणे बंधनकारक राहील.

५(२४.) वरीलप्रमाणे बांधकाम कामगार कल्याण उपकर रक्कम विहीत केलेल्या मुदतीत न भरल्यास अशा मालकांना उपकराच्या रक्कमेवर प्रतिमहा किंवा ज्या तारखेपासून उपकर भरण्यास पात्र आहेत अशा तारखेपासून २ टक्के व्याज भरण्यास पात्र राहतील. तसेच संबंधित अधिकारी यांना योग्य ती चौकशी करुन मालकाविरुध्द दंडाची रक्कम जी उपकराच्या रक्कमेपेक्षा जास्त रहाणार नाही एवढी भरण्याची शिक्षा देता येईल. जो कोणी हेतुपुरस्कार उपकराची रक्कम भरण्यास टाळाटाळ करील अशांना ६ महिन्यांपर्यंतची कैद अथवा दंड अथवा दोन्ही शिक्षा होऊ शकतात. सदरची रक्कम महाराष्ट्र जमिन महसूल अधिनियमा-नुसार वसूल करणेबाबतही कार्यवाही करणेत येईल.

५(२५.) शासन उद्योग, ऊर्जा व कामगार विभाग यांचेकडील अधिसूचना दिनांक १६/४/२००८ अन्वये अ.क्र.१ ते ५ मधील समाविष्ट नसलेल्या इमारत व बांधकामासाठी कामगार उपकरांची रक्कम वसूल करणेकरिता तहसिलदार यांची नियुक्ती केली आहे. त्याप्रमाणे संबंधित तहसिलदार यांनी कामगार उपकराची वसूली करणेबाबत नियमानुसार कार्यवाही करावी. तसेच वसुलीबाबत वेगळी नोंदवही, त्याचा तपशिल ठेवणे आवश्यक राहील व त्याप्रमाणे मासिक विवरणपत्र अध्यक्ष, महाराष्ट्र इमारत व इतर बांधकाम कामगार कल्याण मंडळ, मुंबई यांजकडे व या कार्यालयाकडे विहीत नमुन्यात पाठविणे बंधनकारक राहील.

५(२६.) सदरहू आदेशासाठी युनिक क्रमांक खालीलप्रमाणे देणेत येत आहे.

वर्ष कोड				जिल्हा कोड		तालुका कोड			निर्धारण अधिकारी कोड		निर्धारण अधिकाऱ्यांनी दिलेला प्रकरण क्रमांक				बांधकामाचा टप्पा	
२	०	१	८	०	३	०	२	१	०	६	०	२	४	४	०	१

५(२७.) प्रस्तावात समाविष्ट जागेच्या मालकी हक्क संदर्भात कोणतेही दस्तऐवज खोटे असल्याचे भविष्यात उघडकीस आल्यास सदरची परवानगी रद्द समण्यात येईल.

५(२८.) प्रस्तावित प्रकल्प हे २०,००० चौ.मी. पेक्षा जास्त बांधीव क्षेत्राचे असल्यास नोंद केंद्रशासनाच्या पर्यावरण व वन विभागाचे (MOEF) तसेच योग्य त्या प्राधिकरणाचे Environmental Clearance घेणे आवश्यक राहील. तसेच केंद्र शासनाच्या पर्यावरण व वने मंत्रालयाकडील Environmental Impact Assessments बाबत वेळोवेळी निर्गमित केलेल्या अधिसुचनेतील अटींचे व तरतुदींचे पालन करणे अर्जदारांवर बंधनकारक राहील.

५(२९.) प्रस्तावित प्रकल्पामधील घनकचऱ्यांची/सांडपाण्याची विल्हेवाट सुरक्षितपणे लावण्यासाठी योग्य ती व्यवस्था अर्जदारांनी/सहकारी गृहनिर्माण संस्थेनी स्वत:च्या जबाबदारीवर व स्वखर्चाने आणि महाराष्ट्र प्रदुषण नियंत्रण मंडळाच्या (MPCB) निकषाप्रमाणे करणे आवश्यक राहील.

५(३०.) जोते तपासणी पूर्वी सदर भुखंडाची अकृषिक/बिनशेती आदेशाचे अनुषंगाने संबंधित उपअधिक्षक, भुमि अभिलेख यांचेकडून मोजणी करणेत यावी व प्लिंथ दर्शवणारा मोजणी नकाशा जोते तपासणी वेळी सादर करणे अर्जदारास बंधनकारक राहील.

५(३१.) विकासकाने जोत्यापर्यंतचे बांधकाम केल्यानंतर या कार्यालयाकडे कळविणे आवश्यक आहे. जोत्यापर्यंतच्या बांधकामांना प्रमाणित केल्यानंतरच पुढील बांधकाम करणे अर्जदार/जमीनमालक व विकासक यांचेवर बंधनकारक राहील.

५(३२.) प्रस्तुत प्रकरणातील 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 पुर्तता करुन भोगवटा प्रमाणपत्र घेणे अर्जदारावर बंधनकारक राहील. अन्यथा नियमानुसार कारवाईस पात्र राहील.

५(३३.) जिल्हाधिकारी/उपविभागीय अधिकारी, (महसूल विभाग) किंवा सहायक संचालक, नगर रचना, किंवा त्यांनी प्राधिकृत केलेले अधिकारी अथवा सक्षम पोलीस अधिकारी यांना सदर पत्र पाहण्याची मागणी केल्यास असता दाखविणे आवश्यक राहील. अन्यथा संमतीपत्राविना बांधकाम चालु आहे असे समजण्यात येईल.

५(३४.) अशा विकासासाठी इमारतीचे Structural Stability बाबत Structural Engineer चे प्रमाणपत्र अर्जदाराने जोते तपासण्यापूर्वी या कार्यालयात दाखल करणे आवश्यक राहील. तसेच अशा इमारतींचे Structural Design हे भुकंप प्रतिबंधक असणे आवश्यक राहील.

५(३५.) अर्जदार/जमीन मालक यांच्यावर ट्री ॲक्टचे नियम बंधनकारक राहतील त्यानुसार नकाशातील नियोजित केलेल्या रस्त्याच्या दूतर्फा स्वदेशी प्रजातीची झाडे लावणेची तसेच वाढविणेची जबाबदारी अर्जदाराने घेणे बंधनकारक राहील.

५(३६.) अर्जदार यांनी सादर केलेली माहिती/कागदपत्रे खोटी अथवा दिशाभुल करणारी असल्यास सदर परवानगी रद्द समजण्यात येईल.

६ 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.

७ अर्जदार यांनी प्रस्तूत जमिनीचा अकृषिक/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.

८ अर्जदार यांनी अकृषिक 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.

९ जमिनीचा अकृषिक/बिनशेती वापर सुरु झाल्यापासून अर्जदार यांनी दर चौरस मिटरला ०-१० पैसे या प्रमाणे बिनशेती आकार देण्याचा आहे. सुधारीत दर अंमलात आल्यानंतर त्या सुधारित दराने अकृषिक/बिनशेती आकार भरावा लागेल. जरुर तर फरकाची रक्कम भरावी लागेल. जर जमिनीचे नियोजित उपयोगात बदल करण्याचा झाला तर नियोजित अकृषिक/बिनशेती 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 अकृषिक/बिनशेती आकार देण्याचा आहे. तसेच नियमाप्रमाणे जिल्हा परिषद व पंचायत समिती कर व इतर कर अथवा टॅक्सेसची रक्कमही द्यावी लागेल.

१० अकृषिक/बिनशेती उपयोग सुरु केल्यापासून एक महिन्यांचे आत अर्जदार यांनी जरुर ती मोजणी फी भरली पाहिजे. बिनशेती प्लॉटला डिमार्केशन करुन कुंपण घातले पाहिजे.

११ जमिनीची सर्व्हे खात्यामार्फेत प्रत्यक्ष मोजणी झाल्यानंतर जर क्षेत्र व अकृषिक/बिनशेती आकार यात बदल होत असेल तर त्याप्रमाणे जरुर ते बदल सनदेत करण्यांत येतील.

१२ अकृषिक/बिनशेती 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.

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

१४ जमिनीचा प्रत्यक्ष अकृषिक/बिनशेती वापर सुरु न करता प्रस्तूत जमिनीची विक्री केल्यास ती मुंबई कुळ वहिवाट व शेतजमीन अधिनियम १९४८ मधील तरतुदीनुसार जरुर त्या दंडाचे कारवाईस पात्र राहील.

१५ वरील शर्तीचा भंग करुन 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 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.

१६ जमीनीचे कब्जेदार यांनी या जमिनीतील मोकळ्या जागी जास्तीत जास्त झाडे (वृक्ष) लावली पाहिजेत व त्यांचे चांगल्या तऱ्हेने संगोपन करणेची दक्षता घेतली पाहिजे.

१७ 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 भोगवटयांत चालू ठेवण्याचा अधिकार जिल्हाधिकारी यांचा आहे.

१८(१.) कार्यकारी अभियंता (बांधकाम), रायगड जिल्हा परिषद, अलिबाग यांजकडील पत्र दिनांक २०/११/२०१७ मधील खालील अटी/शर्तीचे पालन अर्जदार/जमीन मालक यांनी केले पाहिजे.

१८(२.) बिनशेती करावयाची प्रस्तुत जमीनीसाठी सदर रस्त्याच्या मध्यापासून निवासी कारणासाठी इमारत रेषा १२ मी.व नियंत्रण रेषा २५ मी. चे पुढे ठेवणे बंधनकारक आहे.

१८(३.) रस्त्याचे वरील प्रमाणे १२ मीटरचे आत केव्हाही कोणत्याही प्रकारचे बांधकाम करता येणार नाही.

१८(४.) सदर जागेत जाणे-येणेसाठी रस्ता करताना पाण्याचा निचरा योग्य प्रकारे होईल असे जलनि:सारणाचे काम स्वखर्चाने करावे.

१८(५.) भविष्यात रस्ता रुंदीकरणाचे काम निघाल्यास रस्त्यासाठी लागणारी जागा विनातक्रार उपलब्ध करुन द्यावी लागेल.

१८(६.) सदर जागेतून जाणारे पायवाट, वहीवाटीचे रस्ते तसेच नैसर्गिक पाण्याचे मार्ग बदलताना रस्त्याचे कोणत्याही प्रकारे नुकसान होणार नाही याची दक्षता घ्यावी.

१८(७.) सदर रस्त्यालगत विना परवाना कोणत्याही प्रकारचे अतिक्रमण अथवा अनाधिकृत बांधकाम करु नये.

१८(८.) सदर जमिनी बाबत कोणतीही तक्रार अथवा न्याय प्रविष्ठ बाब उदभवल्यास त्याचे निराकरण आपण स्वत:चे जबाबदारीवर करावयाचे आहे.

१८(९.) शासनाने वेळोवेळी निर्गमित केलेले निर्णय, सुचना यांचे पालन करणे बंधनकारक राहील.

१८(१०.) खाजगी मालकाचे समत्तीपत्रानुसार भविष्यात वहिवाटीची अडचण आल्यास सदर प्रकरणी हे कार्यालय जबाबदार राहणार नाही.

१९. स.नं.२३ या जमिनीमधून स.नं.२१/अ मध्ये येणेजाणेसाठी ९.०० मी.रुंदीचा एकूण ९०.०० चौ.मी. चा संमतीने पोहोच रस्ता घेतलेला आहे. याबाबत स.नं. २३ या जमिनी मिळकतीतून घेतलेल्या रस्त्याबाबत नोंदणीकृत करार करुन त्याची अधिकृत नोंद ७/१२ च्या इतर हक्कांत घेण्याची जबाबदारी अर्जदार/जमीनमालक यांची राहील. तसेच सदर रस्त्याबाबत भविष्यात वाद उद्भवल्यास त्याची सर्वस्वी जबाबदारी अर्जदार/जमीनमालक यांची राहील.

२०. प्रस्तुत जमिनीत बांधकाम करताना भराव करावा लागणार आहे, त्यामुळे नैसर्गिक पाण्याच्या प्रवाहात अडथळा निर्माण होणार नाही व चतु:सिमेच्या शेतकऱ्यांच्या तक्रारी प्राप्त होणार नाहीत याची जबाबदारी जमीनमालक/अर्जदार यांची राहील.

२१. 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.

२२. 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.

२३. 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.

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

२५. महाराष्ट्र अनुसुचित जमातींना जमीन प्रत्यार्पित (Restoration) करणे अधिनियम १९४७ व महाराष्ट्र अनुसूचित जमातींना जमिप प्रत्यार्पित (Restoration) करणे नियम १९७५ मधील तरतूदींचा भंग होणार नाही. तसेच महाराष्ट्र जमीन 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.

२६. 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 जमीन वनजमीन असल्याचे निदर्शनास आल्यास ही परवानगी आपोआप रद्द झाली असे समजण्यात यावे.

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

२८. वरीलप्रमाणे सर्व नियम, अधिनियम, शासन निर्णय, परिपत्रके यांना अनुसरुन अर्जदार यांना सादर केलेली माहिती अपुरी, चुकीची, खोटी असल्याचे कोणत्याही टप्प्यावर निर्देशनास 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.

२९. 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.

सही/---
(डॉ.विजय सूर्यवंशी)
जिल्हाधिकारी रायगड
अलिबाग

प्रत:- मे.कॉलकॉन इकोस्टार रियल्टी एल एल पी तर्फे केयूर किरीट मोदी रा.१०, भुमी लँडमार्क, प्लॉट नं.३४, सेक्टर १७, खांदा कॉलनी, नवीन पनवेल (प.) यांस माहितीसाठी.

२/- सोबत मंजूर प्लॅनची प्रत जोडली आहे.

प्रत:- तहसिलदार पनवेल यांचेकडे पुढील कार्यवाहीसाठी.

२/- याकामी अर्जदार यांचेकडून आदेशातील अट क्र.५(२७) ते ५(२९) बाबत नियमानुसार कार्यवाही करावी. अर्जदार यांचेकडून अकृषिक/बिनशेती वापर सुरु झाल्याची समज येताच जरुर ती पुढील कार्यवाही करणेत यावी. तसेच सदर आदेशातील अटी व शर्तीचा अर्जदार यांनी भंग केल्यास नियमोचीत ती कार्यवाही करण्यात येऊन केलेल्या कार्यवाहीबाबत तात्काळ अहवाल या कार्यालयाकडे कळविण्यात यावे.

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

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

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

प्रत:- तलाठी सजा कराडे खुर्द, ता.पनवेल यांना माहितीसाठी व पुढील जरुर त्या कार्यवाहीसाठी

२/- आदेशातील नमूद असलेल्या मिळकतीच्या ७/१२ सदरी अकृषीक नोंद घेणेबाबत महसूल अधिनियमाप्रमाणे आवयक ती नियमोचीत कार्यवाही करण्यात यावी.

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.२१३, सीबीडी, नवी मुंबई ४०० ६१४ यांजकडे रवाना.

प्रत:- एल.एन.ए. हॅण्ड फाईलसाठी.

जिल्हाधिकारी रायगड करीता...