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 १०१/२०१७ दिनांक :- 17 MAY 2019

<u>वाचले :-</u>

१) मे.शिखर एन्टरप्रायझेस तर्फे नरेश एम जैन (महाजन) वगैरे, रा.शॉप नं.७, गॅलॅंट कॉम्प्लेक्स, प्लॉट नं.२८ए, सेक्टर-१०, नेरुळ, नवी मुंबई यांचा अर्ज दिनांक ३०/०३/२०१७.

२) तहसिलदार पनवेल यांजकडील पत्र क्र.मशा/जमीनबाब-१/बांधकाम परवानगी/के.नं.६२/२०१७, दिनांक १३/०३/२०१८.

३) सहाय्यक संचालक, नगर रचना, रायगड-अलिबाग यांजकडील पत्र जा.क्र.ससंनर-राअ/बि.शे./बांप/मौजे चावणे/ता.पनवेल/स.नं.३१/२ब व इतर/१६८, दिनांक २२/०१/२०१९.

४) कार्यकारी अभियंता, अलिबाग सा.बां.विभाग, पनवेल यांचेकडील पत्र जा.क्र.अवि/रेचिशा/४९५९, दिनांक १९/०६/२०१८.

५) उप अधिक्षक, भूमि अभिलेख पनवेल यांजकडील अतितातडी/हद्द कायम/मो.र.नं.११५३३/२१-०८-२०१७, मोजणी दि. ११/०९/२०१७,मो.र.नं.१७४१/१५-११-२०१६, मोजणी दि.०२/१२/२०१६, मो.र.नं.१७४८/०१-१२-२०१६, मोजणी दि.२१/१२/२०१६ च्या मोजणी नकाशाची प्रत.

६) संचालक, पर्यावरण व सदस्य सचिव, महाराष्ट्र कोस्टल झोन मॅनेजमेंट ऑथॉरिटी, पर्यावरण विभाग, मंत्रालय, मुंबई यांचेकडील पत्र नं.MCZMA-२०१६/CR-२२/T.C.४, दि.१४/१२/२०१८.

७) संचालक, अग्निशमन विभाग महाराष्ट्र राज्य, मुंबई यांचेकडील पत्र क्र.MFS/५१/१८/१३४ दि.२१/०३/२०१८ तात्पुरती नाहरकत दाखला (Provisional No Objection Certificate).

८) भारतीय विमानपत्तन प्राधिकरण यांचेकडील दि.२७/०३/२०१८ चे नाहरकत प्रमाणपत्र.

९) उपविभागीय अधिकारी पनवेल यांचेकडील आदेश क्र.टेनन्सी/वि.प./एसआर-८४/२०१६(बिनशेती), दि.२७/१२/२०१६ व क्र.टेनन्सी/वि.प./एसआर-२१२/२०१४(शेती), दि.२६/०२/२०१५

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

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

१२) महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६ चे कलम ४२ क, ४४ व त्याखालील नियम.

१३) महाराष्ट्र जमीन महसूल (जमीनीच्या वापरात बदल व अकृषिक आकारणी) नियम १९६९.

१४) महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगर रचना अधिनियम १९६६ व त्याखालील नियम

१५) या कार्यालयाकडील मंजूर टिपणी दिनांक १३/०५/२०१९.

<u>आदेश</u>

मौजे चावणे, तालुका पनवेल येथील खालील वर्णनाच्या जमिनी मे.शिखर एन्टरप्रायझेस तर्फे भागीदार मदनलाल रतनलाल चापलोट वगैरे यांच्या नावे हक्कनोंदीस दाखल आहे.

सर्व्हे नं.	हि.नं.	क्षेत्र - हे.आर.	आकार - रु.पैसे	कब्जेदाराचे नाव
३१	२/२	०-३८-३०	७-०८	जयंतीलाल आर.मसुरिया, महेंद्र सी.जैन (महाजन), अनिल कानजी नोर, नरेश एम.जैन (महाजन), मनोज राधेश्याम निष्कलंक (महाजन), मे.शिखर एन्टरप्रायझेस तर्फे भागीदार महेंद्र सी.जैन व मदनलाल रतनलाल चापलोट
३७	२/२	०-४७-०	७-९६	मे.शिखर एन्टरप्रायझेस तर्फे भागीदार मदनलाल रतनलाल चापलोट, महेंद्र सी.जैन, नरेश एम.जैन,

				मनोज राधेश्याम निष्कलंक, जयंतीलाल आर.मसुरिया, अनिल कानजी नोर
३७	३	०-१९-०	३-७५	जयंतीलाल आर. मसुरिया, महेंद्र सी.जैन (महाजन), अनिल कानजी नोर, नरेश एम.जैन (महाजन), मनोज राधेश्याम निष्कलंक (महाजन), मे.शिखर एन्टरप्रायझेस तर्फे भागीदार महेंद्र सी.जैन व मदनलाल रतनलाल चापलोट
एकूण क्षेत्र		१-०४-३०		

वरीलप्रमाणे १-०४-३० हे.आर क्षेत्राची निवासी व पूरक वाणिज्य या कारणासाठी बिनशेती व बांधकाम परवानगी मिळण्याकरीता मे.शिखर एन्टरप्रायझेस तर्फे नरेश एम जैन (महाजन) वगैरे 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 दिसुन येते.

ब) जमीनीवर तारणाचा बोजा नाही.

क) जमीन पुरनियंत्रण रेषेच्या बाहेर आहे.

ड) जमीन भुसंपादनाखाली येत नाही.

इ) जमीन ग्रामपंचायत वावणे यांचे कार्यक्षेत्रात आहे.

प) जमीनीवरुन अतिदाबाच्या विद्युत वाहक तारा जात नाहीत.

फ) सहाय्यक संचालक, नगर रचना, रायगड-अलिबाग यांनी त्यांच्याकडील पत्र दिनांक २२/०१/२०१९ अन्वये निवासी व पुरक 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 महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगर रचना अधिनियम १९६६ व त्याखालील बिनशेती व विकास नियमांतील तरतुदींचे पालन करण्याचे अर्जदार यांनी मान्य केले आहे.

प्रकरणी तहसिलदार पनवेल यांनी त्यांचेकडील पत्र दिनांक १३/०३/२०१८ अन्वये, पुढील प्रमाणे अहवाल सादर केलेला आहे. मौजे वावणे, ता.पनवेल येथील स.नं.३१ हि.नं.२/२, क्षेत्र ०-३८-३०, स.नं.३७/२/२क, क्षेत्र ०-४७-० व ३७/३ क्षेत्र ०-१९-० हे.आर. हया जमिनी जयंतीलाल आर.मसुरिया, महेंद्र सी.जैन (महाजन), अनिल कानजी नोर, नरेश एम.जैन (महाजन), मनोज राधेश्याम निष्कलंक (महाजन), मे.शिखर एन्टरप्रायझेस तर्फे भागीदार मदनलाल रतनलाल चापलोट व महेंद्र सी.जैन यांचे नांवे आहे. प्रस्तुत जमिनीपैकी स.नं.३१/२/२ हि जमीन वरील कब्जेदार पैकी जयंतीलाल आर मसुरिया यांचे नावे नोंद क्र.१०५५, दिनांक ०१/०२/२०१७ व मे.शिखर एन्टरप्राईजेस तर्फे भागीदार मदनलाल रतनलाल चापलोट, महेंद्र सी. जैन यांची नावे १०५८ दिनांक १४/०८/२०१६ अन्वये तर स.नं.३७/२ क बाबत १०५९ दिनांक २४/०४/२०१७ व नोंद क्र.१०६१ दिनांक /२०१७ अन्वये दाखल झाल्याचे दिसून येते. तर स.नं.३७/३ बाबत सुनिल दुकल्या सोनावळे नोंद क्र.१०३१ दिनांक ०२/०५/२०१५ तर अनिल कानजी नोर व इतर यांची नावे नोंद क्र.१०५४ दिनांक ०१/०२/२०१७ अन्वये दाखल झाल्याचे दिसून येते. मंडळ अधिकारी कर्नाळा यांचेकडील अहवालानुसार सदर प्रस्तुत जमीनीमध्ये कुळ वगैरे नाहीत. जमीन अर्जदार यांनी इनाम नष्ट कायद्याने मिळालेली नाही. सदरच्या जमिनीवर कोणताही बोजा नाही. सदर जमीन संपादन झाली नाही या पुढे शासकीय कामासाठी संपादन होणार नाही. जमीन एखाद्या विकास कार्यासाठी राखून ठेवलेली नाही. जमीनीच्या जवळपास तुरुंग नाही. सदर जमीनीमधुन उच्च दाबाची विद्युत लाईन जात नाही. सदर क्षेत्राचे रुपांतर निवासी कारणाकरीता बिनशेती व बांधकाम कामासाठी करणार आहेत. सदर जमीनीचे रेखांकन तयार केलेले आहे. जमीनीत अर्जदार हे स्फोटक पदार्थ ठेवणार नाहीत. अर्जदार यांचे जमीनीस निवासी कारणाकरीता बिनशेती व बांधकाम परवानगी मिळाल्यानंतर अर्जदार सनद तयार करुन घेणार आहेत. सनदेतील अटी व शर्तीचे पालन ते करणार आहेत. सदर जमीनीत इतर कोणाचाही हितसंबंध नाही. अर्जदार हे नियमाप्रमाणे दरवर्षी बिनशेती आकार भरण्यास तयार आहे. सदर जमीनीच्या जवळपास खाडी अथवा समुद्र नाही. जमीनीच्या संदर्भात आदिवासींचा जमीन परत करणे बाबतचा कायदा, सिलींग कायदा, खाजगी वन संपादन कायदा, वन संवर्धन कायदा इत्यादी कायद्यांच्या तरतुदी लागु नाहीत. सदर जमीन पुर्नवसनासाठी राखुन ठेवली नाही. अर्जदार यांनी पिण्याच्या पाण्याकरीता बोरींगची व्यवस्था केलेली आहे. सदर जमीनीत पाणी सांडपाण्याचा निचरा होणेसाठी जरुर पडल्यास गटारे बांधणार आहेत. प्रस्तावित जमीन पाणी पुरवठा लाभ क्षेत्रात येत नाही. सदर

जमीनीत भराव केलेला नाही परंतु भराव करावा लागणार आहे. सदर जमीन ग्रामपंचायत चावणे कार्यक्षेत्रात येत आहे. सदर जमीनवर जाणे येणेकरीता सावरोली व खारपाडा रस्ता उपलब्ध आहे. सदर जमीन गावठाणापासुन २०० मीटर बाहेर आहे. सदर जमीन इको सेन्सेटिव्ह झोनमध्ये येत नाही व सि.आर.झेड (CRZ) कायदा लागु नाही याबाबत संबंधित विभागाचे अभिप्राय घेणे आवश्यक वाटते. सदर जमीनीवर बांधकाम केलेले नाही, असा अहवाल दिलेला आहे.

सहाय्यक संचालक, नगर रचना,रायगड-अलिबाग यांनी त्यांचेकडील पत्र दिनांक २२/०१/२०१९ अन्वये, मौजे चावणे, ता.पनवेल,जि.रायगड येथील स.नं.३१/२ब व इतर एकुण क्षेत्र १०४३०.०० चौ.मी. या जमिनीस निवासी व पुरक वाणिज्य कारणासाठी बिनशेतीसह बांधकाम परवानगी मिळणेबाबत या कार्यालयाचे अभिप्राय दि.३०/०३/२०१७ च्या पत्रान्वये अपेक्षिलेले आहेत. प्रस्तुत जमिन ही मंजुर रायगड प्रादेशिक योजनेमध्ये पेण-पनवेल-खालापूर परिसर विकास केंद्रामध्ये समाविष्ट असून रहिवास वापर विभागात येत असून ती गावठाणापासुन २००.०० मी. अंतराच्या बाहेर स्थित आहे. सोबत रेखाशाखेचे अभिप्राय सादर केले आहेत. महाराष्ट्र सागरी किनारा व्यवस्थापन (MCZMA) च्या वेबसाईट वरील दि.०२/११/२०१८ च्या बैठकीमधील मुद्दा क्र.१ च्या अनुषंगाने तसेच दि.०३/११/२०१८ च्या नोटीसच्या अनुषंगाने त्यांचेकडील पत्र क्र.MCZMA-२०१६/CR-२२/TC-४, दि.१४/१२/२०१८ च्या पत्राच्या अनुषंगाने प्रस्तुत जमिन ही सिआरझेड अधिसुचित क्षेत्राच्या बाहेर स्थित आहे. प्रस्तावासोबत उप अधिक्षक भूमि अभिलेख, पनवेल यांचेकडील १:१००० प्रमाणाचा गट नं.३१/२/२,३७/३ चा अतितातडी हद्द कायम मो.र.नं. ११५२३/२१-०८-२०१७ मोजणी दि.११/०९/२०१७ व ग.नं.३७/२ चा अतितातडी हद्द कायम मो.र.नं.१५४१/१५-११-२०१६ मोजणी दि.०२/१२/२०१६ अन्वये मोजणी नकाशानुसार सादर बांधकाम रेखांकन नकाशाच्या हद्दि तपासल्या असता त्या बरोबर जुळतात. कार्यकारी अभियंता, अलिबाग सा.बां. विभाग, अलिबाग यांचे मा.जिल्हाधिकारी, रायगड-अलिबाग यांना पत्र क्र.अवि/रेचिशा/४९५९ दि.१९/०६/२०१८ नुसार प्रस्तुत जमिन ही सावरोली रा.मा.क्र.१०४ या रस्त्याच्या दरम्यान डाव्या बाजुस रस्त्याला लागुनच असून सदर रस्त्यावरुन जागेस पोहोच मार्ग उपलब्ध होत आहे. सदरच्या प्रकरणी प्रस्तावासोबत उपअभियंता सा.बां. उपविभाग पेण यांचेकडील सहिशिक्क्याचा नकाशा सोबत जोडला आहे. शासनाच्या नगर विकास विभागाकडील निर्देश क्र.टिपीएस/१८०८/१२५४/प्र.क्र.१२५७/नवि-१३, दिनांक १०/०२/२०१० अन्वये, अर्जदार यांचेकडून रक्कम २८,०००/- चलन क्र.०००३४१५३२८२०१८१९ दि.२१/०९/२०१८ तसेच वाढीव ०.२ च.क्षे.नि. प्रिमियम रु.३७,१४,०००/- चलन क्र.०००५१२६५३२०१८१९ दिनांक १७/०१/२०१९ बंदिस्त बाल्कनी प्रिमियम ६,५१,०५०/- चलन क्र.०००५७६६१३७२०१८१९ दिनांक १०/०१/२०१९ व टेरेस प्रिमियम आकारणी रु.१४,१०,०००/- चलन क्र.०००५५५११४२०१८१९ दिनांक ०१/०१/२०१९ व उर्वरीत बंदिस्त बाल्कनी रक्कम रुपये १०००/-चलन क्र.०१०७५१३१४२०१८१९ दि.१७/०१/२०१९ अन्वये भारतीय स्टेट बँक ऑफ अलिबाग, या शाखेत जमा केले आहे व चलनाची एक प्रत या कार्यालयात सादर केली आहे.

भूखंड निहाय तक्ता

तपशिल	क्षेत्र (चौ.मी.)
१) एकुण जमिनीचे क्षेत्र	१०४३०.००
२) वजा-रस्ता रुंदीकरणाखालील व सेवा रस्त्यावरील क्षेत्र	४०४.१४७
३) उर्वरित भुखंडाचे क्षेत्र	१००२५.८५३
४) वजा-अ) अनुज्ञेय खुले क्षेत्र (१०%)	१००२.५८५
ब) प्रस्तावित खुले क्षेत्र	१०३२.६५९
क)अंतर्गत रस्ता	२१४०.०५०
ड)सुविधा क्षेत्र	लागु नाही
५) निव्वळ भुखंडाचे क्षेत्र (०.९ X १००२५.८५३)	९०२३.२६७
६) अनुज्ञेय च.क्षे.नि.(सन्मुख रा.मा.असल्याने)	१.२
७) अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्र (९०२३.२६७ X १.२)	१०८२७.९२०
८) प्रिमियम पेड च.क्षे.नि.(०.२ X ९०२३.२६७)	१८०४.६५३
९) रस्ता रुंदीकरणाखालील व सेवा रस्त्याखालील बांधकाम क्षेत्र	४०४.१४७
१०)एकुण अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्र	१३०३६.७२०
११)प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र	१३०३६.०६२
१२)वाढीव बाल्कनी क्षेत्र	०.४२९
१३)एकुण प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र	१३०३६.४९१

बांधकाम क्षेत्राचा तपशिल					
मजले	विंग-A& B	विंग-C	विंग-D	विंग-E	एकुण
भागशः स्टिल्ट/ भागशः तळ	३३४.५९३	स्टिल्ट	स्टिल्ट	स्टिल्ट	३३४.५९३
पहिला	६४३.२४५	४६०.७०२	५२६.२१७	२४२.७६८	१८७२.९३२
दुसरा	६४३.२४५	४६०.७०२	५२६.२१७	२४२.७६८	१८७२.९३२
तिसरा	६४३.२४५	४६०.७०२	५२६.२१७	२४२.७६८	१८७२.९३२
चौथा	६४३.२४५	४६०.७०२	५२६.२१७	२४२.७६८	१८७२.९३२
पाचवा	६४३.२४५	४६०.७०२	५२६.२१७	२४२.७६८	१८७२.९३२
सहावा	६४३.२४५	४६०.७०२	५२६.२१७	२४२.७६८	१८७२.९३२
सातवा	५४५.५३२	३४९.७१४	३८४.०७६	१८४.५५१	१४६३.८७७
एकुण	४७३९.५९५	३११३.९२६	३५४१.३७८	१६४१.१६३	१३०३६.०६२
एकुण प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र = १३०३६.०६२ चौ.मी.					

बाल्कनी क्षेत्राचा तपशिल						
इमारत प्रकार	मजले	बांधकाम क्षेत्र (चौ.मी.)	अनुज्ञेय बाल्कनी क्षेत्र (१५%) (चौ.मी.)	प्रस्तावित बाल्कनी क्षेत्र (चौ.मी.)	वाढीव बाल्कनी क्षेत्र (चौ.मी.)	एकुण प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र (चौ.मी.)
विंग -A & B	भागशः स्टिल्ट/ भागशः तळ	३३४.५९३	५०.१८८	४९.४००	०.००	३३४.५९३
	पहिला	६४३.२४५	९६.४८६	९५.८४७	०.००	६४३.२४५
	दुसरा	६४३.२४५	९६.४८६	९५.८४७	०.००	६४३.२४५
	तिसरा	६४३.२४५	९६.४८६	९५.८४७	०.००	६४३.२४५
	चौथा	६४३.२४५	९६.४८६	९५.८४७	०.००	६४३.२४५
	पाचवा	६४३.२४५	९६.४८६	९५.८४७	०.००	६४३.२४५
	सहावा	६४३.२४५	९६.४८६	९५.८४७	०.००	६४३.२४५
	सातवा	५४५.५३२	८१.८२९	८२.२५८	०.४२९	५४५.९६१
	एकुण	४७३९.५९५	७१०.९३३	७०६.७४	०.४२९	४७४०.०२४
विंग-C	स्टिल्ट	०.००	०.००	०.००	०.००	०.००
	पहिला	४६०.७०२	६९.१०५	६८.१४०	०.००	४६०.७०२
	दुसरा	४६०.७०२	६९.१०५	६८.१४०	०.००	४६०.७०२
	तिसरा	४६०.७०२	६९.१०५	६८.१४०	०.००	४६०.७०२
	चौथा	४६०.७०२	६९.१०५	६८.१४०	०.००	४६०.७०२
	पाचवा	४६०.७०२	६९.१०५	६८.१४०	०.००	४६०.७०२
	सहावा	४६०.७०२	६९.१०५	६८.१४०	०.००	४६०.७०२
	सातवा	३४९.७१४	५२.४५७	४५.६८०	०.००	३४९.७१४
	एकुण	३११३.९२६	४६७.०८७	४५४.४२०	०.००	३११३.९२६
विंग-D	स्टिल्ट	०.००	०.००	०.००	०.००	०.००
	पहिला	५२६.२१७	७८.९३२	७८.८९५	०.००	५२६.२१७
	दुसरा	५२६.२१७	७८.९३२	७८.८९५	०.००	५२६.२१७
	तिसरा	५२६.२१७	७८.९३२	७८.८९५	०.००	५२६.२१७
	चौथा	५२६.२१७	७८.९३२	७८.८९५	०.००	५२६.२१७
	पाचवा	५२६.२१७	७८.९३२	७८.८९५	०.००	५२६.२१७
	सहावा	५२६.२१७	७८.९३२	७८.८९५	०.००	५२६.२१७
	सातवा	३८४.०७६	५७.६११	५४.७१२	०.००	३८४.०७६
	एकुण	३५४१.३७८	५३१.२०३	५२८.०८३	०.००	३५४१.३७८
	स्टिल्ट	०.००	०.००	०.००	०.००	०.००

विंग-E	पहिला	२४२.७६८	३६.४१५	३६.०५५	०.००	२४२.७६८
	दुसरा	२४२.७६८	३६.४१५	३६.०५५	०.००	२४२.७६८
	तिसरा	२४२.७६८	३६.४१५	३६.०५५	०.००	२४२.७६८
	चौथा	२४२.७६८	३६.४१५	३६.०५५	०.००	२४२.७६८
	पाचवा	२४२.७६८	३६.४१५	३६.०५५	०.००	२४२.७६८
	सहावा	२४२.७६८	३६.४१५	३६.०५५	०.००	२४२.७६८
	सातवा	१८४.५५५	२७.६८३	१८.३२५	०.००	१८४.५५५
	एकुण	१६४१.१६३	२४६.१७३	२३४.६५५	०.००	१६४१.१६३
	एकुण क्षेत्र	१३०३६.०६२		११२३.११८	०.४२९	१३०६६.४९१

टेरेस क्षेत्राचा तपशिल				
इमारत प्रकार	मजले	बांधकाम क्षेत्र (चौ.मी.)	अनुज्ञेय टेरेस क्षेत्र (२०%) (चौ.मी.)	प्रस्तावित टेरेस क्षेत्र (चौ.मी.)
विंग-A&B	भागश:तळ	३३४.५९२	०.००	०.००
	पहिला	६४३.२४५	१२८.६४९	८४.५३२
	दुसरा	६४३.२४५	१२८.६४९	०.००
	तिसरा	६४३.२४५	१२८.६४९	८२.४४२
	चौथा	६४३.२४५	१२८.६४९	०.००
	पाचवा	६४३.२४५	१२८.६४९	८२.४४२
	सहावा	६४३.२४५	१२८.६४९	०.००
	सातवा	५४५.५३२	१०९.१०६	८२.४४२
	एकुण	४७३९.५९५	८८१.००	३३१.८५८
विंग-C	स्टिल्ट	०.००	०.००	०.००
	पहिला	४६०.७०२	९२.१४०	३१.४३२
	दुसरा	४६०.७०२	९२.१४०	०.००
	तिसरा	४६०.७०२	९२.१४०	३१.४३२
	चौथा	४६०.७०२	९२.१४०	०.००
	पाचवा	४६०.७०२	९२.१४०	३१.४३२
	सहावा	४६०.७०२	९२.१४०	०.००
	सातवा	३४९.७१४	६९.९४२	३१.४३२
	एकुण	३११३.९२६	६२२.७८२	१२५.७२८
विंग-D	स्टिल्ट	०.००	०.००	०.००
	पहिला	५२६.२१७	१०५.२४३	३३.८७०
	दुसरा	५२६.२१७	१०५.२४३	०.००
	तिसरा	५२६.२१७	१०५.२४३	३३.८७०
	चौथा	५२६.२१७	१०५.२४३	०.००
	पाचवा	५२६.२१७	१०५.२४३	३३.८७०
	सहावा	५२६.२१७	१०५.२४३	०.००
	सातवा	३८४.०६६	७६.८१५	३३.८७०
	एकुण	३५४१.३६८	७०८.२७३	१३५.४८०
विंग-E	स्टिल्ट	०.००	०.००	०.००
	पहिला	२४२.७६८	४८.५५३	२८.०४२
	दुसरा	२४२.७६८	४८.५५३	०.००
	तिसरा	२४२.७६८	४८.५५३	२८.०४२
	चौथा	२४२.७६८	४८.५५३	०.००
	पाचवा	२४२.७६८	४८.५५३	२८.०४२
	सहावा	२४२.७६८	४८.५५३	०.००

	सातवा	१८४.५५५	३६.९११	२८.०४२
	एकुण	१६४१.१६३	३२९.०६९	११२.१६८
एकुण क्षेत्र		१३०३६.०६२		७०४.११४
एकुण टेरेस क्षेत्र = ७०४.११४ चौ.मी.				

खुल्या जागेतील बांधकाम क्षेत्राचा तपशिल

अ.क्र.	तपशिल	क्षेत्र (चौ.मी.)	
		अनुज्ञेय	प्रस्तावित
१	खुली जागचे क्षेत्र	१००२.५८५	
२	तळ मजला (१०%)	१००.२५	१०१.१४३
३	पहिला मजला (५%)	५०.१२	४८.३३७
एकुण बांधकाम क्षेत्र		१५०.३७	१४९.४८

०.२ प्रिमियम पेड च.क्षे.नि.आकारणी

च.क्षे.नि.क्षेत्र (चौ.मी.)	शिघ्रसिध्दगणकानुसार विभाग व दर/चौ.मी.	रकाना क्र.२ च्या ६०%दर/चौ.मी.	प्रिमियमची रक्कम रुपये
१	२	३	४
१८०४.६५३	३४३०/-	२०५८/-	३७१३९७५.८७४/-
एकुण रक्कम रुपये			३७,१४,०००/-

बंदिस्त बाल्कनी प्रिमियम आकारणी

बाल्कनीचे क्षेत्र (चौ.मी.)	शिघ्रसिध्दगणकानुसार विभाग व दर/चौ.मी.	रकाना क्र.२ च्या १०% चौ.मी.	प्रिमियमची रक्कम रुपये
१	२	३	४
१९२३.९९८	३४३०/-	३४३/-	६५९९२१.३१४/-
एकुण रक्कम रुपये			६,५९,९५०/-

टेरेस प्रिमियम आकारणी

टेरेसचे क्षेत्र (चौ.मी.)	शिघ्रसिध्दगणकानुसार विभाग व दर/चौ.मी.	रकाना क्र.२ च्या ४०% दर/रु.२००० जे जास्त असेल ते चौ.मी.	प्रिमियमची रक्कम रुपये
१	२	३	४
७०४.९९४	३४३०/-	२०००/-	१४०९९८८/-
एकुण रक्कम रुपये			१४,१०,०००/-

प्रस्तुत जमिनीची नियोजित निवासी कारणासाठी बांधकाम नकाशाची छाननी केली असता, आवश्यक तेथे हिरव्या रंगाने सुधारीत दुरुस्तीसह सादर केलेल्या बांधकाम व स्थलदर्शक नकाशाप्रमाणे वरील जागेस नियोजित निवासी व पुरक वाणिज्य कारणासाठी बिनशेतीसह बांधकाम नकाशांस परवानगी देणेकामी पत्रातील शर्तींना अधिन शिफारस करणेत येत आहे, असे अभिप्राय दिले आहेत.

कार्यकारी अभियंता, अलिबाग सा.बां.विभाग, पनवेल यांनी त्यांचेकडील पत्र दिनांक १९/०६/२०१८ अन्वये, प्रस्तावातील जागेची पाहणी उप अभियंता, सा.बां.उप विभाग पेण यांनी केलेली आहे. सदर जागा मौजे चावणे, ता.पनवेल, जि.रायगड येथील स.नं.३१/२ब,३७/२/क व ३७/३ येथे आहे. सदरचे क्षेत्र अनागरी भागात येत आहे. सदरची जागा ही सावरोली खारपाडा रस्ता रा.मा.क्र.१०४ रस्त्याच्या दरम्यान डाव्या बाजुस रस्त्याला लागूनच आहे. सदरची जागा कि.मी. २७/६०० ते कि.मी.२७/८५० च्या दरम्यान आहे. शासन निर्णय क्रमांक आर.बी.डी.१०८१/८७१ रस्ते-७ मंत्रालय मुंबई दिनांक ९ मार्च २००१ अन्वये पथकिनारवर्ती नियमात एकसुत्रता आणणे बाबत दिलेल्या सुचनेनुसार रस्त्याच्या मध्यापासुन निवासी कारणासाठी नियंत्रण रेषा रस्त्याच्या मध्यापासुन ५०.०० मीटर अंतरावर आहे व इमारत रेषा रस्त्याच्या मध्यापासुन ४०.०० मीटर अंतरावर आहे. सदर जागेचे अक्षांश १८°-५१'-२७"N व रेखांश ७३°-०९'-३६.४४"E असे आहेत. सदर जमिनीची भावी काळात मार्ग विस्तारकरीता आवश्यकता लागण्याची शक्यता नाकारता येत नाही. पत्रातील अटींच्या पुर्ततेच्या अधिन राहून बिनशेती करणेसाठी शिफारस करणेत येत आहे, असे कळविले आहे.

संचालक, अग्निशमन विभाग महाराष्ट्र राज्य, मुंबई यांचेकडील पत्र क्र.MFS/५१/१८/१३४ दि.२१/०३/२०१८ तात्पुरती नाहरकत दाखला (Provisional No Objection Certificate) पत्रातील शर्तींना / अटींना अधिन राहून अर्जदार यांस दिलेला आहे.

भारतीय विमानपत्तन प्राधिकरण यांचेकडील नाहरकत दाखला क्र. NAVI/WEST/B/०३२७१८/२११६५१ व क्र. NAVI/WEST/B/०३२७१८/२११६५८ दि.२७/०३/२०१८ अन्वये पत्रातील अटी व शर्तीस अधिन राहून इमारतीच्या उंचीबाबत अर्जदार यांना नाहरकत प्रमाणपत्र दिलेले आहे.

मे.शिखर इंटरप्रायजेस यांचे भागीदार श्री.जयंतीलाल आर.मसुरिया, अनिल कानजी नोर, मनोज राधेश्याम निष्कलंक (महाजन) व मदनलाल रतनलाल चापलोट यांनी ॲड अशोक पी. गायकर, मुंबई (रजि. नं.५५६३) यांजकडे केलेले नोटराईज्ड कुलमुखत्यारपत्र रजि.नं.१९, अ.क्र.२७५०, दिनांक १९/६/२०१८ अन्वये श्री.महेंद्र चोगलाल जैन व नरेशकुमार मदनलाल जैन यांना अखत्यारी नेमलेले आहे.

मौजे चावणे, ता.पनवेल येथील स.नं./ग.नं./हि.नं. ३७/२क, क्षेत्र ०-४७-० हे.आर. व ३७/३, क्षेत्र ०-१९-० हे.आर. हया जमिनीबाबत मुंबई कुळवहिवाट व शेतजमिन अधिनियम १९४८ चे कलम ४३ अंतर्गत उपविभागीय अधिकारी पनवेल यांचेकडील आदेश क्र.टेनन्सी/वि.प./एसआर-८४/२०१६(बिनशेती), दि.२७/१२/२०१६ व क्र.टेनन्सी/वि.प./एसआर-२१२/२०१४(शेती), दि.२६/०२/२०१५ विक्री परवानगी घेतलेली 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 तरतूदींप्रमाणे 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 तरतुदींनुसार 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 ४२ क व त्याखालील नियमानुसार खालील जमिनीची बिनशेती/अकृषिक वापरात रुपांतर करण्यात आले असल्याचे मानण्यात येत आहे. तसेच महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगर रचना अधिनियम, १९६६ मधील तरतुदींनुसार जिल्हाधिकारी रायगड यांना प्रदान करणेत आलेल्या शक्तीनुसार व उपोद्घातातील नमुद शासन निर्णयान्वये, महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम, १९६६ चे कलम ४२ क व महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगर रचना अधिनियम,१९६६ मधील कलम १८, ४४, ४५ व त्याखालील नियमानुसार तसेच महाराष्ट्र जमीन महसूल

(जमिनीच्या वापरात बदल व अकृषिक आकारणी) नियम, १९६९ मधील तरतूदीनुसार, **मे.शिखर एन्टरप्रायझेस तर्फे नरेश एम. जैन (महाजन)** वगैरे यांस खालील जमिनीमध्ये अकृषिक वापरास व मंजूर नकाशाप्रमाणे बांधकाम परवानगी निवासी व पूरक वाणिज्य या कारणासाठी खालील शर्तींवर देण्यात येत आहे.

गावाचे नांव	गट नं.	हि.नं	क्षेत्र - हे.आर.	आकार - रु.पैसे
मौजे चावणे, ता.पनवेल	३१	२/२	०-३८-३०	७-०८
	३७	२क	०-४७-०	८-७५
	३७	३	०-१९-०	३-७५
एकूण क्षेत्र			१-०४-३०	

शर्ती :

१. महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६ व महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगररचना अधिनियम १९६६ व त्याखालील नियमास अधिन राहून निवासी व पूरक वाणिज्य या कारणासाठी बिनशेती व बांधकाम परवानगी देण्यांत आलेली आहे.

२. ज्या कारणाकरीता बिनशेती व 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 जमीनीचा उपयोग कोणता हे ठरविणेत येईल.

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

४. अर्जदार यांनी महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता, १९६६ मधील कलम ४२ क नुसार खालील प्रमाणे देय असलेली आकारणी र.रु. १८,७७४/- (अक्षरी अठरा हजार सातशे चौऱ्याहत्तर रुपये मात्र) तलाठी सजा कराडे खुर्द यांजकडे दि.१५/०५/२०१९ रोजी भरणा केलेला आहे व जमा केल्याची पावती/चलनाची प्रत दि. १५/०५/२०१९ रोजी सादर केली आहे.

रुपांतरण कर	अकृषिक आकारणी (निवासी कारणासाठी) (०.२० पैसे प्रमाणे)	नजराणा किंवा अधिमुल्य	इतर शासकीय देणी	एकूण र.रु.
----	आकृषिक आकारणी रु. २०८६.०० जिल्हा परिषद उपकर रु. ८३४४.०० पंचायत समिती उपकर रु. ६२५८.०० ग्रामपंचायत उपकर रु. २०८६.०० एकूण रु. १८७७४.००	--	---	र.रु. १८७७४/-

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 मंजूर प्रादेशिक योजना रायगड साठीच्या विकास नियंत्रण नियमावलीतील नियम क्र.६.८ नुसार पुढीलप्रमाणे तरतुद नमूद असून त्याप्रमाणे कार्यवाही होणे आवश्यक आहे. सदर रेखांकनात पायाभूत सुविधा जसे अंतर्गत रस्ते, पावसाळी नाले, मलनिःसारण व्यवस्था, पाणी पुरवठा, खुल्या जागेचा विकास इ.जबाबदारी मालक व विकासक यांची राहील तसेच वरील सर्व सुविधा विकासकाने प्रकल्प पूर्ण होण्यापुर्वी पूर्ण करणे बंधनकारक राहील.

५(२.) सदर प्रकरण निवासी व पुरक वाणिज्य या कारणासाठी असल्याचे दिसुन येते त्यामुळे जोते तपासणी पुर्वी सदर भुखंडाची बिनशेती आदेशाच्या अनुषंगाने संबंधित उपअधिक्षक, भुमि अभिलेख यांचेकडून हद्दकायम करणेबाबतची मोजणी करणेत यावी व सदरची हद्दकायम मोजणी तसेच प्लिंथ दर्शवणारा मोजणी नकाशा जोते तपासणी वेळी सादर करणे अर्जदारास बंधनकारक राहील.

५(३.) प्रस्तावासोबत अर्जदार यांनी संचालक अग्निशमन विभाग महाराष्ट्र राज्य यांचेकडील पत्र क्र.MFS/ ५१/१८/१३४, दि.२१/०३/२०१८ तात्पुरती नाहरकत (Provisional No Objection Certificate) दाखला प्रकरणी सादर केला आहे. सदर नाहरकत प्रमाणपत्रामधील अटी/शर्ती अर्जदार यांचेवर बंधनकारक राहतील व अर्जदार यांनी अंतिम नाहरकत दाखला घेणे बंधनकारक राहील.

५(४.) सदरच्या इमारतीची उंची ही १५.० मी. उंचीपेक्षा जास्त असल्याने अर्जदार यांनी भारतीय विमानपत्तन प्राधिकरण यांचेकडील दि.२७/०३/२०१८ चे नाहरकत सोबत जोडले असून सदर नाहरकत प्रमाणपत्रामध्ये नमुद केलेल्या उंचीपेक्षा प्रस्तावित इमरतीची उंची कमी असून सदरच्या नाहरकत प्रमाणपत्रामधील अटी/शर्ती चे पालन करणे अर्जदार यांचेवर बंधनकारक राहतील.

५(५.) सदरच्या प्रकरणी रस्ता रुंदीकरण व सेवा रस्त्याखालील क्षेत्राचे बांधकाम प्रस्तावित केले असल्याने बांधकाम आदेश निर्गमित करणेपूर्वी सदरच्या रस्ता रुंदीकरण व सेवा रस्त्याखालील क्षेत्र हे संबंधित नियोजन प्राधिकरण यांना प्रथम विनामोबदला हस्तांतरीत करुन देणे बंधनकारक राहील व सदरच्या वर्ग केलेल्या क्षेत्राची नोंद ७/१२ उताऱ्यावर घेणे आवश्यक राहील. सदरच्या नमुद क्षेत्राचे अर्जदार/विकासक यांना भविष्यामध्ये कोणतेही चटई क्षेत्र अथवा इतर लाभ अनुज्ञेय होणार नाहीत.

५(६.) स्थलदर्शक नकाशावर दाखविल्याप्रमाणे रस्त्यापासुन नियोजित बांधकामाचे अंतर व नियोजित बांधकामापासून पुढील, मागील व बाजूचे अंतरे प्रत्यक्षात जागेवर असली पाहिजेत व त्याखालील जागा कायम खुली ठेवावी.

५(७.) रेखांकनातील कोणत्याही रस्त्याची रुंदी मंजूर केलेल्या रुंदीप्रमाणे ठेवण्यात यावी व सर्व रस्ते पक्क्या स्वरुपात रहदारीला योग्य होतील अशा स्वरुपात तयार करण्यात यावेत.

५(८.) नियोजित बांधकामाचे, भुखंडातील अस्तित्वातील अन्य बांधकामे धरुन एकुण क्षेत्र नकाशावर दर्शविल्याप्रमाणे भागश:तळ + ७ व स्टिल्ट + ७ मजले व इमारतीची उंची अनुक्रमे २३.९५ मी. व २३.६५ मी. प्रत्यक्ष जागेवर कमाल राहिले पाहिजे.

५(९.) नकाशातील नियोजित केलेल्या रस्त्याच्या दुतर्फा झाडे लावण्याची तसेच वाढविण्याची जबाबदारी अर्जदाराने घेतली पाहिजे.

५(१०.) प्रस्तावात समाविष्ट जागेच्या मालकी हक्कासंदर्भात कोणतेही दस्तऐवज खोटे असल्याचे भविष्यात उघडकीस आल्यास सदरची परवानगी रद्द समजण्यात येईल.

५(११.) 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(१२.) 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(१३.) रेखांकनातील रस्ते जर शेजारील जागांना मार्ग देत असतील तर अशा शेजारील जागांच्या संभाव्य रेखांकनातील रस्त्यांना ते जोडण्याची व वापरण्याची परवानगी द्यावी लागेल.

५(१४.) इमारतीस नॅशनल बिल्डिंग कोडमध्ये सुचविल्याप्रमाणे अग्निप्रतिबंधक व्यवस्था पुरविणे आवश्यक आहे.

५(१५.) अंतिम रेखांकनातील रस्ते व खुले क्षेत्र विकसित करुन, संबंधीत प्राधिकरणाकडे नाममात्र रक्कम रुपये ०१/- तसेच रस्ता रुंदीकरणातील क्षेत्र विनामोबदला हस्तांतरित करणे अर्जदार यांच्यावर बंधनकारक राहील.

५(१६.) खुल्या जागेचे क्षेत्र १०% पेक्षा कमी असता कामा नये. खुली जागा, दर्शविलेल्या क्षेत्रावर विकास नियंत्रण नियमावलीतील नियम क्र.१३.३ अन्वये अनुज्ञेय वापरानुसार क्लब हाऊस प्रस्तावित केले असून सदरच्या क्लब हाऊसचा वापर हा सदरच्या प्रकल्पामधील सदनिकाधारकांनाच राहील.

५(१७.) पिण्याच्या पाण्याच्या स्त्रोत पासून सेप्टीक टँकचे अंतर १२.० मी. राहणे आवश्यक आहे.

५(१८.) इमारतीसाठी आवश्यक असणाऱ्या पाण्याची सोय तसेच सांडपाण्याची सोय व मैला निर्मुलनाची व्यवस्था नसल्यास प्रत्यक्ष वापरापूर्वी अर्जदाराने केली पाहिजे.

५(१९.) नियोजित बांधकामात मंजुरीपेक्षा वेगळे बदल करावयाचे असल्यास किंवा वापर बदलावयाचा असल्यास पुर्व परवानगी घेणे आवश्यक आहे.

५(२०.) महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगर रचना अधिनियम १९६६ चे कलम ४८ नुसार सदर बांधकाम परवानगी ही दिलेल्या तारखेपासून १ वर्षापर्यंत वैध असेल. त्यानंतर पुढील वर्षासाठी अर्जदार यांनी योग्य त्या कारणासहीत या कार्यालयाकडे विनंती अर्ज करुन परवानगीचे नुतनीकरण मुदत संपणे आधी करणे आवश्यक राहील अशा प्रकारचे नुतनीकरण फक्त ३ वर्ष करता येईल. वैध मुदतीत जोत्यापर्यंत किंवा जेथे जोता नसेल तेथे तळघराच्या छतापर्यंत किंवा स्टिल्टपर्यंत (जे लागु असेल त्याप्रमाणे) बांधकाम पुर्ण केले नसेल तर नविन परवानगी घ्यावी लागेल. नविन परवानगी घेताना त्यावेळी अस्तित्वात असलेल्या नियमांचा

व नियोजित विकास आराखडयाच्या अनुषंगाने, छाननी करण्यात येईल व ती बाब अर्जदार/जमीन मालक यांचेवर बंधनकारक राहील.

५(२१.) सदर जागेबाबत कोणत्याही न्यायालयात/प्राधिकरणासमोर कोणत्याही प्रकारचा दावा/वाद चालु असल्यास त्याची जबाबदारी अर्जदार/मालक यांची राहिल.

५(२२.) उक्त 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.

५(२३.) नियोजित इमारतींना सौर उर्जा यंत्रणा (Solar Water Heating System) बसविणेत यावी. तसेच शक्यतो सौर उर्जेवर चालणारे रस्त्यालगतचे पथदिवे बसविण्याचे आहेत.

५(२४.) Rain Water Harvesting बाबतची यंत्रणा अर्जदार यांनी इमारतीच्या वापरापूर्वी स्वखर्चाने करणे जमिन मालक/विकासकावर बंधनकारक राहिल.

५(२५.) सदरहू संकुलातील इमारतींना Fire Safety च्या दृष्टीकोनातून आवश्यक काळजी घ्यावी तसेच आग प्रतिबंधक यंत्रणा बसविण्यात यावी.

५(२६.) प्रकाश व वायुविजन यासाठी ठेवलेल्या खिडक्यांचे क्षेत्र हे संबंधीत खोलीच्या क्षेत्राच्या १/६ पेक्षा कमी असु नये.

५(२७.) नियोजित बांधकामामुळे भुखंडावर असलेल्या कोणाच्याही वहिवाटीचे हक्कांचा भंग होणार नाही याची जबाबदारी अर्जदार/जमिन मालकाने परस्पर घेतली पाहिजे.

५(२८.) स्थलदर्शक नकाशावर दर्शविल्याप्रमाणे वाहनतळासाठी आवश्यक तेवढे क्षेत्र खुले ठेवणे आवश्यक आहे.

५(२९.) रेखांकनामधील भूखंडामध्ये बांधकाम करताना IS CODE-१३९२०-१९९३ भूकंपरोधक RCC डिझाइननुसार बांधकाम घटकांचे नियोजन अर्हताप्राप्त स्ट्रक्चरल इंजिनियर यांचेकडून करुन घेणे आवश्यक असुन त्यांचे देखरेखीखाली नियोजित इमारतीचे बांधकाम पूर्ण करणे अर्जदार/ विकासकर्ता यांचेवर बंधनकारक राहील.

५(३०.) सदर जागेसाठी भूखंड क्षेत्राच्या बाजारमुल्य दर तक्त्यातील भूखंडाच्या दराच्या ०.५% [रु.(३४३० x ०.५%) x एकुण भू.क्षे.१०४३०.०० चौ.मी. = रु.१७८८७४.५/-] व बांधकाम क्षेत्राच्या वापरानुसार बाजारमुल्य दर तक्त्यातील भुखंडाच्या दराच्या निवासी कारणासाठी २% [(रु.३४३० x २%) x बां.क्षे. १२७०१.८९८ चौ.मी. = ८७१३५०.२०/- व वाणिज्य कारणासाठी (क्लब हाऊस) ४% [(रु.३४३० x ४%) x बां.क्षे.१४८.४८ चौ.मी. = २०३७१.४५/- तसेच इमारत क्र.A मधील वाणिज्य वापरासाठी ४% [३४३० x ४%] x ३३४.५९३ = ४५९०६.१५/- एकुण रु.१११६५०२.३०/- म्हणजेच रक्कम रु.११,१६,६००/- (अक्षरी अकरा लक्ष सोळा हजार सहाशे रुपये मात्र)] विकास शुल्क अर्जदार /जमिनमालक यांनी जिल्हाधिकारी रायगड तथा नियोजन प्राधिकारी यांच्या नांवे स्टेट बँक ऑफ इंडिया शाखा-अलिबाग येथे काढलेल्या बचत खाते क्र.३५२५७०००८०१० मध्ये दि.१३/०५/२०१९ रोजी जमा केली आहे. व त्याचा धनादेश/डी.डी./रोख रक्कम जमा केल्याची पावती दि. १६/०५/२०१९ रोजी सादर केली आहे.

५(३१.) शासन परिपत्रक उद्योग, उर्जा व कामगार विभाग क्र.बी सी ए-२००७/प्र.क्र. ७८८/कामगार-७अ, दि.२६ ऑक्टोबर, २००९ व १७/६/२०१० अन्वये बांधकामाच्या एकुण मुल्याच्या (जमिनीचे मुल्य वगळून) एक टक्का (१%) कामगार कल्याण उपकर रक्कम १९३६०/-x (१३०३६.४९१ + १४८.४८) = १३१८४.९७१ x १% = २५५२६१०.३८/- म्हणजेच रु.२५,५२,७००/- (अक्षरी पंचवीस लक्ष बावन्न हजार सातशे रुपये मात्र) दराने बांधकाम कामगार कल्याण उपकर कामगार कल्याण मंडळाकडे धनाकर्षाने महाराष्ट्र इमारत व इतर बांधकाम कामगार कल्याणकारी मंडळ, मुंबई या नांवे, मंडळाचे खाते क्र.००४२२०११०००००१५३, बँक ऑफ इंडिया मध्ये जोते तपासणी प्रमाणपत्र घेणेपुर्वी नियमानुसार जमा करणे बंधनकारक राहील व चलनाची एक प्रत या कार्यालयाकडे सादर करणे बंधनकारक राहील.

५(३२.) 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 जमीन महसूल अधिनियमानुसार वसुल करणेबाबतही कार्यवाही करणेत येईल.

५(३३.) 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 वसुल 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(३४.) 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	९	०	३	०	२	१	०	३	०	१	०	१	०	१

५(३५.) 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 राहील व त्यानुसार सुधारित विकास परवानगी घेणे बंधनकारक राहील.

५(३६.) प्रस्तुत 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 संबंधीत वास्तुविशारद व अर्जदार जबाबदार राहतील.

५(३७.) 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(३८.) स्टिल्टची उंची नकाशात दर्शविल्याप्रमाणे ठेवण्यात यावी व त्याचा वापर वाहनतळासाठीच करण्यात यावा.

५(३९.) अर्जदार यांनी सादर केलेली माहिती अथवा कागदपत्रे खोटी अथवा दिशाभूल करणारी असल्यास सदर परवानगी रद्द समजण्यात येईल.

५(४०.) प्रस्तावासोबत सदरच्या प्रकरणी सर्व्हे नं.३१/२/२ व सर्व्हे नं.३७/२/२ व स.नं.३७/३ यांचे जमिनमालक यांनी श्री.नरेशकुमार मदनलाल जैन भागीदार मे.शिखर एंटरप्रायजेस यांना नोटराईज General Power of Attorney (ॲड अशोक पी. गायकर रजि.नं.५८७३) रजि.नं.१९ अ.क्र.२७५० दि.१९ जून २०१८ अन्वये दिलेली असून सदरची General Power of Attorney लिहून घेणार व देणार यांचेवर बंधनकारक राहील तसेच भविष्यात याबाबत कोणताही वाद उद्‌भवल्यास त्याची सर्वस्वी जबाबदारी अर्जदार/जमिनमालक यांची राहील.

५(४१.) सदरच्या प्रकरणी प्रस्तावित स्टिल्ट असून सदरच्या स्टिल्टचा वापर हा फक्त वाहनतळाकरीता करणे बंधनकारक राहील व भविष्यात स्टिल्ट बंदिस्त करता येणार नाही.

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 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.

८. 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.

९. जमिनीचा बिनशेती वापर सुरु झाल्यापासून अर्जदार यांनी दर चौरस मिटरला निवासी ०-१० व वाणिज्य ०-२० पैसे या प्रमाणे बिनशेती 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 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 बिनशेती आकार देण्याचा आहे. तसेच नियमाप्रमाणे जिल्हा परिषद व पंचायत समिती कर व इतर कर अथवा टॅक्सेसची रक्कमही द्यावी लागेल.

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

१२. बिनशेती उपयोग सुरु झाल्यापासून एक महिन्यांचे आत अर्जदार यांनी महाराष्ट्र जमीन महसुल (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 स्वेच्छाधिन अधिकार जिल्हाधिकारी यांना आहेत.

१४. जमिनीचा प्रत्यक्ष बिनशेती वापर सुरु न करता प्रस्तुत 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 पुर्तता करुन घेतील व अशी पूर्तता करुन घेण्यात येणारा खर्च अर्जदार यांचेकडून वसूल करणेत येईल. अर्जदार यांनी तो सुरळीत न दिल्यास जमीन महसुलाची थकबाकी म्हणून तो वसुल केला जाईल.

१६. जमीनीचे कब्जेदार यांनी या जमिनीतील मोकळया 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. बिनशेतीचे जमिनीवर इमारतीचे बांधकाम करतेवेळी सांडपाण्याची व्यवस्था गटाराद्वारे करुन सदर गटारामध्ये गप्पी मासे सोडणेत यावेत. जेणेकरुन डासोत्पती होणार नाही याची दक्षता घ्यावी.

१९. सार्वजनिक आरोग्यास कोणताही धोका, त्रास व उपद्रव होणार नाही याची संबंधितांनी दक्षता घेण्यात यावी.

२०. कार्यकारी अभियंता, सार्वजनिक बांधकाम विभाग पनवेल यांजकडील पत्र दिनांक १९/०६/२०१८ मधील खालील अटी/शर्तीचे पालन अर्जदार/जमीन मालक यांनी केले पाहिजे.

२०(१) सदर जागा विकसित करताना इमारत रेषा व नियंत्रण रेषा याबाबत शासन निर्णय दिनांक ९ मार्च २००१ चे उल्लंघन होणार नाही याची खबरदारी घेण्यात यावी. तसेच इमारत रेषा व नियंत्रण रेषेच्या आत कोणतेही बांधकाम अर्जदाराने करु नये व केल्यास सदरची बिनशेती परवानगी आपोआपच रद्द होईल.

२०(२) सदर जागा विकसित करतांना बांधकाम खात्याचे ताब्यातील रस्त्यावर कोणत्याही प्रकारची वाहतुकीची कोंडी होणार नाही याची जबाबदारी संबंधित विकासकाची राहील.

२०(३) विकसित करण्यात आलेल्या जागेला शासनाकडून जागेसाठी तयार करण्यात येणाऱ्या जोड रस्त्याची परवानगी स्वतंत्रपणे सार्वजनीक बांधकाम खात्याशी करारनामा करुन तसेच अनामत रक्कम जमा करुन व सरकार जागा वापरण्याचे भाडे जमा करुन नंतरच करण्यात यावे त्या करीता बिनशेती परवानगी नंतर स्वतंत्र प्रस्ताव सादर करावा.

२०(४) सदर जागा विकसीत करताना रस्त्याचे कडेने वाहून जाणारे पाण्याचे निचरा व्यवस्थित होईल याची दक्षता घेण्यात यावी तसेच जोड रस्ता ज्या ठिकाणी मुख्य रस्त्याला जोडतो त्या ठिकाणी आवश्यक असलेल्या मोरीचे /गटाराचे बांधकाम विकासकाने सार्वजनीक बांधकाम खात्याच्या परवानगीने करणे बंधनकारक राहील.

२०(५) विकसीत करण्यात आलेल्या जागेवर उभारण्यात येणाऱ्या नागरी, वाणिज्य कारखान्यामुळे अथवा निवासी संकुलामुळे भविष्यात रस्त्याचे कडेने कोणतेही अतिक्रमण, टपऱ्या उभारण्यात येणार नाही याची जबाबदारी विकासकाची कंपनीची राहील.

२०(६) कंपनीसाठी आवश्यक असलेले सुचनाफलक, इतर माहितीफलक रस्त्याचे हद्दीमध्ये लावण्यात येवू नयेत.

२०(७) शासनाने वेळोवेळी निर्गमीत केलेले निर्णय, सुचना यांचे पालन करणे कंपनीवर बंधनकारक राहील.

२०(८) इमारतीचे संकल्पन, आराखडे व इतर आवश्यक बाबी, पाणीपुरवठा, विद्युत पुरवठा व इतर संबंधित यंत्रणेकडून मंजूर करवून घेण्याची जबाबदारी विकासकाची राहील.

२०(९) राज्य मार्ग क्र.१०४ पासून जोडरस्ता आवश्यक असल्यास जोडरस्ता मिळणेकरीता संबंधितांस सार्वजनिक बांधकाम कार्यालयाची स्वतंत्र परवानगी घेणे आवश्यक असून जोडरस्ता परवानगी प्राप्त झाल्याशिवाय जोडरस्त्याचे बांधकाम सुरु करता येणार नाही.

२०(१०) जर भविष्यात मालकाची जागे बद्दल तक्रार/न्यायालयीन तक्रारी बाबत आक्षेप असल्यास परवानगी रद्द समजण्यात यावी.

२०(११) भविष्यामध्ये सदर जागा रस्त्याच्या रुंदीकरणासाठी शासनास आवश्यक असल्यास आपण विनातक्रार सदर जागा शासनाच्या ताब्यात देण्याचे आपणास बंधनकारक राहील.

२०(१२) वरील अटींच्या अधिन राहूनच निवासी कारणासाठी रस्त्याचे मध्यापासुन नियंत्रण रेषा ५० मी. व इमारत रेषा ४०.०० मीटर अंतरावर आहे. त्याप्रमाणे अर्जदार/जमिनमालक यांनी बिनशेती वापर व बांधकाम करणे बंधनकारक राहील.

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

२२. 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.

२३. अर्जदार/जमीन मालक यांच्यावर ट्री ॲक्टचे नियम बंधनकारक राहतील त्यानुसार नकाशातील नियोजित केलेल्या रस्त्याच्या दुतर्फा स्वदेशी प्रजातीची झाडे लावणेची तसेच वाढविणेची जबाबदारी अर्जदाराने घेणे बंधनकारक राहील.

२४. प्रस्तुत बांधकाम/विकास परवानगीच्या अनुषंगाने जागेवर विकासकाने ठळकपणे फलक लावणे बंधनकारक असून, त्यामध्ये मंजूर नकाशासंबंधीची सर्व माहिती जसे आरंभ प्रमाणपत्र क्रमांक व दिनांक तसेच संबंधीत प्रकल्पाचे स्ट्रक्चरल इंजिनिअर, सिव्हील इंजिनिअर, वास्तुविशारद आणि ठेकेदार यांची नांवे व दुरध्वनी क्रमांक नमुद करावेत. मंजुर बांधकाम नकाशाची प्रत प्रकल्प सुरु असताना जागेवर उपलब्ध होईल अशा रितीने ठेवावी.

२५. पोलीस अधिक्षक, रायगड-अलिबाग यांचेकडील पत्र क्र.आरबी/४०६/सीसीटीव्ही/२०१८-१२७३, दि.२१/०५/२०१८ अन्वये जिल्हयातील सुरक्षीततेच्या दृष्टीने सी.सी.टी.व्ही कॅमेरा बांधकाम व्यावसायीकांनी बिल्डींग, अपार्टमेंट, हौसिंग सोसायटी, अन्य बांधकामात लावणेबाबत व सी.सी.टि.व्ही. लावण्याचे ठिकाण व कॅमेरा क्वॉलीटीबाबत पोलीस विभागाकडून मार्गदर्शन घेणेबाबत या कार्यालयास कळविलेले आहे. तरी संबंधित बांधकाम व्यावसायीकांनी बिल्डींग, अपार्टमेंट, हौसिंग सोसायटी अथवा अन्य बांधकामाची भोगवटा प्रमाणपत्र घेण्यापुर्वी सी.सी.टि.व्ही. लावण्याचे ठिकाण व कॅमेरा क्वॉलिटीबाबत पोलीस विभागाकडून मार्गदर्शन घेऊन, संबंधित ठिकाणी सी.सी.टि.व्ही. लावणे आवश्यक राहील.

२६. 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.

२७. 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.

२८. 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.

२९. 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.

३०. महाराष्ट्र अनुसुचित जमातींना जमीन प्रत्यार्पित (Restoration) करणे अधिनियम १९७४ व महाराष्ट्र अनुसूचित जमातींना जमीन प्रत्यार्पित (Restoration) करणे नियम १९७५ मधील तरतूदींचा भंग होणार नाही. तसेच महाराष्ट्र जमीनमहसूल अधिनियम १९६६ चे कलम ३६ व ३६अ चा भंग होणार नाही म्हणजेच अनुसूचीत जमातीतील व्यक्तीकडून करणेत येणाऱ्या वहीवाटींचे हस्तांतरण होणार नाही याची अर्जदार यांनी दक्षता घ्यावी.

३१. 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 वन जमीन असल्याचे निदर्शनास आल्यास ही परवानगी आपोआप रद्द झाली असे समजण्यात यावे.

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

३३. 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.

३४. या बिनशेती आदेशातील सर्व शर्ती अर्जदार/मालक/भूखंडधारक यांच्यावर बंधनकारक राहतील. वरील शर्तींचा अगर सनदेतील शर्तींचा 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
(डॉ.विजय सूर्यवंशी)
जिल्हाधिकारी रायगड
अलिबाग

प्रत:- मे.शिखर एन्टरप्रायझेस तर्फे नरेश एम जैन (महाजन) रा.शॉप नं.७, गॅलॉट कॉम्प्लेक्स, प्लॉट नं.२८ए, से-१०, नेरुळ, नवी मुंबई यांस माहितीसाठी.

२/- सोबत मंजूर प्लॅनची प्रत जोडली आहे.

प्रत:- तहसिलदार पनवेल यांचेकडे पुढील कार्यवाहीसाठी

२/- 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 सार्वजनिक बांधकाम विभाग पनवेल 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 महसूल अधिनियमान्वये अकृषीक नोंद घेणेबाबत आवश्यक 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.

(विशाल दौंडकर)
तहसिलदार (महसूल)
जिल्हाधिकारी कार्यालय रायगड