

नगर रचना आणि मूल्य निर्धारण विभाग
रायगड अलिबाग

जा.क्र.ससनर-राअ/विशे/बाप/मोजे जिते/ता.कर्जत/ स.नं.६५/१अ/१/ ८८५

नगर परिषद जुनी प्रशासकिय
इमारत, लेले चौक, अलिबाग
Email:adtp_alibag@rediffmail.com
फो.नं.०२१४९-२२२११७
दि.११/०४/२०१६

प्रति,

मा. जिल्हाधिकारी,
रायगड-अलिबाग

विषय :- मोजे जिते, ता.कर्जत, जि.रायगड येथील स.नं.६५/१अ/१, क्षेत्र ५६००.०० चौ.मी. या जागेस निवासी कारणासाठी बिनशेतीसह बांधकाम परवानगी मिळणेबाबत.

संदर्भ :- आपले कार्यालयाकडील पत्र क्र. मशा/अ-१ (अ) व अ-१(ब)/
टो.नं. ११८५६/३४४९/२००८, दिनांक ०८.०२.२०१६

महोदया,

मोजे जिते, ता.कर्जत, जि.रायगड येथील स.नं.६५/१अ/१, क्षेत्र ५६००.०० चौ.मी. या जागेस निवासी कारणासाठी बिनशेतीसह बांधकाम परवानगी मिळणेबाबतचा प्रस्ताव या कार्यालयात अभिप्रायार्थ सादर केला आहे.

विषयकित जागा मंजूर सुधारित मुंबई महानगर प्रादेशिक योजनेमध्ये समाविष्ट असून नागरी-२ (U-२) या वापर विभागात आहे. लगतच्या म.क्र. ६४अ हा फेरफार क्र. ४७० नुसार जिल्हाधिकारी यांनी "गावठाण" घोषित केले असून त्यानुसार भूखंड २०० मी. अंतराच्या आत आहे. (सोबत ७/१२ जोडला आहे.) (नियम क्र. १५.५.१.२ (IV)). तसेच सदर मिळकत सिआरझेड अधिसूचित क्षेत्राबाहेर स्थित आहे.

उपअधिकृत भूमी अभिलेख कर्जत, यांचे कडील, १:१००० प्रमाणाचा पोट हिस्सा मो.र.नं.१५२३/२०१४, अन्वयेच्या मुळमोजणी नकाशानुसार भूखंड हद्दी मिळत्याजुळत्या आहेत.

उपअभियंता (बांखा) रायगड जिल्हा परिषद, उपविभाग, कर्जत यांचे मा.कार्यकारी अभियंता (बांधकाम) रायगड जिल्हा परिषद, अलिबाग यांना पत्र क्र. राजिप/बांखा/उवि/ कर्जत/२४९/२०१६ दि. ०४/०३/२०१६ अन्वये विषयकित जमिन हि नकाशामध्ये दर्शविल्याप्रमाणे अवर्गीकृत ग्रामीण मार्गालगत आहे. सदर रस्ता अवर्गीकृत ग्रामीण मार्ग असून सुरुवातीचा सा.क्र. ०/०० व शेवटचा सा.क्र. ०/२६५ असून तसे नकाशात दर्शविण्यात आले आहे. सदर रस्त्यावरून जागेस पोहोच मार्ग उपलब्ध होत आहे. रस्त्याच्या मध्यापासून निवासी कारणासाठी १२.०मी. च्या पुढे इमारत रेषा व २५.०मी. नियंत्रण रेषा ठेवणे बंधनकारक आहे.

शासनाच्या नगर विकास विभागाकडील निर्देश क्र.टिपीएस/१८०८/ १२५४/ प्र.क्र.१२५७/ नवि-१३, दिनांक १०.०२.२०१० अन्वये अर्जदार यांचेकडून रक्कम रु. १७,७०० चलन क्र. ४२, दि. ०६/०४/२०१६ रोजी स्टेट बँक ऑफ इंडिया, अलिबाग शाखा येथे छाननी शुल्क जमा करणेत आले असून चलनाची एक प्रत या कार्यालयास सादर केली आहे.

भूखंडनिहाय तक्ता

तपशिल	क्षेत्र (चौ.मी.)
१) भूखंडाचे एकूण क्षेत्र	५६००.००
२) रस्ता रुंदीकरणाखालील क्षेत्र	१४१.००
३) उर्वरित भूखंडाचे क्षेत्र	५४५९.००
४) अनुज्ञेय च.क्षे.नि.	१.०
५) खुले क्षेत्र (१०%)	५४५.९०
६) निव्वळ भूखंडाचे क्षेत्र	४९१३.१०
७) अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्र (४९१३.१०+१४१)	५०५४.१०
८) प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र	३९१२.८२
९) शिल्लक बांधकाम क्षेत्र	११४१.२८

बांधकाम क्षेत्राचा तपशिल

इमारत प्रकार	तळ मजला (चौ.मी.)	पहिला मजला (चौ.मी.)	दुसरा मजला (चौ.मी.)	तिसरा मजला (चौ.मी.)	एकूण बांधकाम क्षेत्र (चौ.मी.)
ब्लॉक A	-	२७४.४८	२७०.९४	२७४.४८	८१९.९०
ब्लॉक B	-	३९३.५०	३९३.५०	३९३.५०	११८०.५०
ब्लॉक C	-	२३१.१९	२३७.७९	२३१.१९	७००.०९
ब्लॉक D	-	४००.२१	४११.९१	४००.२१	१२१२.३३
एकूण प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र					३९१२.८२

बंदिस्त बाल्कनी प्रिमियम आकारणी

च.क्षे.नि क्षेत्र (चौ.मी.)	शिघ्रसिध्दगणका नुसार विभाग व दर / चौ.मी.	रकाना क्र.२ च्या १०% दर / चौ.मी.	प्रिमियमची रक्कम रुपये
१	३	३	४
१८८	४२४०/-	४२४/-	७९७१२/-
एकूण रक्कम रु.			८०,०००/-

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
३९९.७७	४२४०/-	२०००/-	७९९५४०/-
एकूण रक्कम रु.			८,००,०००/-

अर्जदार यांनी गावठाणापासून २०० मी. अंतराच्या आतील क्षेत्रासाठीची शेती विभागासाठीचे ३०% प्रिमियम शुल्क रु. ९,१९,६००/- चलन क्र. ६३, दि. ०६/०४/२०१६ तसेच बंदिस्त बाल्कनी प्रिमियम रक्कम रु. ८०,०००/- व टेरेस प्रिमियम ८,००,०००/- असे एकूण रक्कम रु. ८,८०,०००/- चलन क्र. ६१ दि. ०६/०४/२०१६ रोजी स्टेट बँक ऑफ इंडिया, अलिबाग शाखा येथे छाननी शुल्क जमा करणेत आले असून चलनाची एक प्रत या कार्यालयास सादर केली आहे.

सबब, अर्जदाराने सादर केलेल्या बांधकाम व स्थलदर्शक नकाशांना बिनशेती व बांधकाम परवानगी खालील शर्तींना अधिन राहून देण्यास या कार्यालयाची हरकत नाही.

- महाराष्ट्र शासनाने मंजूर केलेल्या प्रादेशिक योजनेसाठीच्या मंजूर विकास नियंत्रण नियमावलीतील नियम क्र.६.८ नुसार खालीलप्रमाणे तरतूद नमूद असून त्याप्रमाणे कार्यवाही होणे आवश्यक आहे. सदर रेखाकनात पायाभूत सुविधा जसे अंतर्गत रस्ते, पावसाळी नाले, मलनिसारण व्यवस्था, पाणी पुरवठा, खुल्या जागेचा विकास

- इ.जबाबदारी मालक व विकासक याची राहिल तसेच वरील सर्व सुविधा विकासकाने प्रकल्प पूर्ण होण्यापूर्वी पूर्ण करणे बंधनकारक राहिल.
- २) सदर प्रकरण निवासी कारणासाठी असल्याचे दिसून येते त्यामुळे जोते तपासणी पूर्वी सदर भूखंडाची विनशेती आदेशाचे अनुषंगाने संबंधित उपअधिक्षक, भूमि अभिलेख यांचेकडून मोजणी करणेत यावी व प्लिथ दर्शवणारा मोजणी नकाशा जोते तपासणी वेळी सादर करणे अर्जदारास बंधनकारक राहिल.
- ३) स्थलदर्शक नकाशावर दाखविल्याप्रमाणे रस्त्यापासून नियोजित बांधकामाचे अंतर व नियोजित बांधकामापासून, पुढील, मागील व बाजूची अंतरे प्रत्यक्षात जागेवर असली पाहिजेत व त्याखालील जागा कायम खुली ठेवावी.
- ४) रेखांकनातील कोणत्याही रस्त्याची रुंदी मंजूर केलेल्या रुंदीप्रमाणे ठेवण्यात यावी व सर्व रस्ते पक्क्या स्वरूपात रहदारीला योग्य होतील अशा स्वरूपात तयार करण्यात यावेत.
- ५) नियोजित बांधकामाचे, भूखंडातील अस्तित्वातील अन्य बांधकामे धरून एकूण क्षेत्र नकाशावर दर्शविल्याप्रमाणे स्टिट्ट+३ मजले व इमारतीची उंची ११.७५ मी. प्रत्यक्ष जागेवर कमाल राहिले पाहिजे.
- ६) रेखांकनातील नियोजित केलेल्या रस्त्याच्या दुतर्फा झाडे लावण्याची तसेच वाढविण्याची जबाबदारी अर्जदाराने घेतली पाहिजे.
- ७) रेखांकनातील रस्ते जर शेजारील जागांना मार्ग देत असतील तर अशा शेजारील जागांच्या सभाव्य रेखांकनातील रस्त्यांना ते जोडण्याची व वापरण्याची परवानगी द्यावी लागेल.
- ८) इमारतीस नॅशनल बिल्डींग कोडमध्ये सुचविल्याप्रमाणे अग्निप्रतिबंधक व्यवस्था पुरविणे आवश्यक आहे.
- ९) अंतिम रेखांकनातील रस्ते व खुले क्षेत्र विकसित करून, संबंधित प्राधिकरणाकडे नाममात्र रक्कम रुपये ०१/- तसेच रस्ता रुंदीकरणातील क्षेत्र विनामोबदला हस्तांतरित करणे अर्जदार यांच्यावर बंधनकारक राहिल.
- १०) खुल्या जागेचे क्षेत्र १० % पेक्षा कमी असता कामा नये. खुली जागा, दर्शविलेल्या क्षेत्रावर विकास नियंत्रण नियमावलीतील अनुज्ञेय वापराप्रमाणेच करण्यात यावा.
- ११) पिण्याच्या पाण्याच्या स्रोत पासून सेप्टिक टॅन्कचे अंतर १२.० मी. राहणे आवश्यक आहे.
- १२) इमारतीसाठी आवश्यक असणा-या पाण्याची सोय तसेच सांडपाण्याची सोय व मैला निर्मुलनाची व्यवस्था नसल्यास प्रत्यक्ष वापरापूर्वी अर्जदाराने केली पाहिजे.
- १३) नियोजित बांधकामात मजुरीपेक्षा वेगळे बदल करावयाचे असल्यास किंवा वापर बदलावयाचा असल्यास पूर्व परवानगी घेणे आवश्यक आहे.
- १४) महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगर रचना अधिनियम १९६६ चे कलम ४८ नुसार सदर बांधकाम परवानगी ही सक्षम महसूल प्राधिकारी यांनी दिलेल्या तारखेपासून १ वर्षापासून वैध असेल. त्यानंतर पुढील वर्षासाठी अर्जदार यांनी योग्य त्या कारणासहीत नियोजन प्राधिकरणाकडे विनंती अर्ज करून परवानगीचे नुतनीकरण मुदत संपणे आधी करणे आवश्यक राहिल अशा प्रकारचे नुतनीकरण फक्त ३ वर्ष करता येईल. वैध मुदतीत बांधकाम पूर्ण केले नसेल तर नविन परवानगी घ्यावी लागेल. नविन परवानगी घेताना त्यावेळी अस्तित्वात असलेल्या नियमांचा व नियोजित विकास आराखड्याच्या अनुषंगाने, छाननी करण्यात येईल व ती बाब अर्जदार / जमिन मालक यांचेवर बंधनकारक राहिल.
- १५) सदर जागेबाबत कोणत्याही न्यायालयात/प्राधिकरणासमोर कोणत्याही प्रकारचा दावा/वाद चालू असल्यास त्याची जबाबदारी अर्जदार/मालक यांची राहिल
- १६) सदर जागा भूसंपादन अधिनियम २०१३ खालील अथवा महाराष्ट्र औद्योगिक अधिनियम १९६५ खालील अधिसूचित झालेली नाही याची खातरजमा महसूल विभागाचे स्तरावर करण्यात यावी.
- १७) उक्त जमिनीवरील सदरचा विकास करताना जागेवरील भूपृष्ठ रचनेमध्ये अनावश्यक बदल करू नये तसेच जागेतून जाणारे कोणत्याही नैसर्गिक पाणी प्रवाहास बाधा येऊ नये यासाठी आवश्यक ती उपाययोजना करणे जरूरीचे आहे.

- १८) नियोजित इमारतींना सौर उर्जा यंत्रणा (Solar Water Heating System) बसविणेत यावी. तसेच शक्यतो सौर उर्जेवर चालणारे रस्त्यालगतचे पथदिवे बसविण्याचे आहेत.
- १९) Rain Water Harvesting बाबतची यंत्रणा अर्जदार यांनी इमारतीच्या वापरापूर्वी स्वखर्चाने करणे जमिन मालक/विकासकावर बंधनकारक राहिल.
- २०) सदरहु संकुलातील इमारतींना Fire Safety च्या दृष्टीकोनातून आवश्यक काळजी घ्यावी तसेच आग प्रतिबंधक यंत्रणा बसविण्यात यावी.
- २१) मालकी हक्काची छाननी तसेच वरील जागेला स्थलदर्शक नकाशावर दर्शविल्याप्रमाणे पोच रस्ता असल्याची खात्री महसूल विभागाने परस्पर करावी.
- २२) प्रकाश व वायुविजन यासाठी ठेवलेल्या खिडक्यांचे क्षेत्र हे संबंधित खोलीच्या क्षेत्राच्या १/६ पेक्षा कमी असू नये.
- २३) नियोजित बांधकामामुळे भूखंडावर असलेल्या कोणाच्याही वहिवाटीचे हक्कांचा भंग होणार नाही याची जबाबदारी अर्जदार/मालकाने परस्पर घेतली पाहिजे.
- २४) स्थलदर्शक नकाशावर दर्शविल्याप्रमाणे वाहनतळासाठी आवश्यक तेवढे क्षेत्र खुले ठेवणे आवश्यक आहे.
- २५) विषयांकित रेखाकनामधील भूखंडामध्ये बांधकाम करताना IS CODE-१३९२०-१९९३ भूकंपरोधक RCC डिझाइननुसार बांधकाम घटकांचे नियोजन अर्हताप्राप्त स्ट्रक्चरल इंजिनियर यांचेकडून करून घेणे, आवश्यक असून त्याचे देखरेखीखाली नियोजित इमारतीचे बांधकाम पूर्ण करणे अर्जदार/विकासकर्ता याचेवर बंधनकारक राहिल.
- २६) विषयांकित जागेपासून ५०० मी. अंतराच्या आत स्टोन क्रशर/खाण नसल्याबाबतची खातरजमा महसूल विभागाने करणे आवश्यक राहिल.
- २७) प्रस्तुत प्रकरणातील जमिनीवर बांधकाम सुरु केलेनंतर जोत तपासणी प्रमाणपत्र घेतल्याशिवाय पुढील बांधकाम करता येणार नाही व सदरचे बांधकाम पूर्ण झालेनंतर वापर सुरु करणेपूर्वी वर नमुद सर्व अटीची पूर्तता करून भोगवटा प्रमाणपत्र घेणे अर्जदारावर बंधनकारक राहिल. अन्यथा नियमानुसार कारवाईस पात्र राहिल.
- २८) सदर जागेसाठी भूखंड क्षेत्राच्या बाजारमुल्य दर तक्त्यातील भूखंडाच्या दराच्या ०.५% [(रु. ४२४० X ०.५%) X एकूण भू.क्ष. ५६०० चौ.मी. = रु.१,९८,७२०/-] व बांधकाम क्षेत्राच्या वापरानुसार बाजारमुल्य दर तक्त्यातील भूखंडाच्या दराच्या २% [(रु.४२४० X २%) X बा. क्ष. ३४०७.७६ चौ.मी. = २,८८,९७८.०४/-] असे एकूण रु. ४०७६९८.०४/- म्हणजेच रक्कम रु. ४,०७,७००/- (अक्षरी चार लक्ष सात हजार सातशे रुपये मात्र) विकास शुल्क बांधकाम आदेश निर्गमित करणेपूर्वी महसूल विभागाने भरणा करून घेणे बंधनकारक राहिल. सदरचे दर हे दि. ३१ मार्च २०१७ पर्यंतच लागू असतील त्यानंतर सुधारित बाजार मुल्य दर तक्त्यातील दर घेणे बंधनकारक राहिल.
- २९) शासन परिपत्रक, उद्योग, दर्जा व कामगार विभाग क्र. बी सी ए-२००७/प्र.क्र. ७८८/ कामगार-७अ, दि. २६ ऑक्टोबर, २००९ अन्वये बांधकामाच्या एकूण मुल्यानुसार (जमिनीचे मूल्य वगळून) एक टक्का (१%) "कामगार कल्याण उपकर रक्कम" वसूल करून ती रक्कम कामगार कल्याण मंडळाकडे घनाकर्षाने नियमानुसार जमा करणे बंधनकारक राहिल.
- ३०) 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 राहिल. व त्यानुसार सुधारित विकास परवानगी घेणे बंधनकारक राहिल.
- ३१) विषयांकित 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.
- ३२) स्टिल्ट ची उंची नकाशात दर्शविल्याप्रमाणे ठेवण्यात यावी व त्याचा वापर वाहनतळासाठीच करण्यात यावा.

33) अर्जदार यांनी सादर केलेली माहिती अथवा कागदपत्रे खोटी अथवा दिशाभूल करणारी असल्यास सदर परवानगी रद्द समजण्यात यावी.

उक्त शिफारस महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगर रचना अधिनियम १९६६ मधील तरतुदीनुसार असून आवश्यक ती अकृषिक परवानगी महाराष्ट्र जमिन महसूल अधिनियम १९६६ मधील तरतुदी सादर घेणे जरूर आहे.

उक्त प्रकरणी या कार्यालयाची छाननी केवळ रेखांकन/बांधकाम नकाशे प्रचलित नियमावलीनुसार असलेल्या मर्यादित असून वर व इतर सर्व अनुषंगिक मुद्द्यांची छाननी व पूर्तता आपलेकडून करणेत येऊन मंजूरीबाबत पुढील जरूर ती कार्यवाही करणेत यावी.

प्रकरणासोबत ७/१२ उतारा, मोजणी नकाशा व रेखांकन/बांधकाम नकाशांचा एक संच इत्यादी कागदपत्रे या कार्यालयाच्या अभिलेखार्थ राखून व इतर सर्व कागदपत्रे सोंबत परत पाठविली आहेत. तसेच उक्त प्रकरणी आपणाकडून जरूर ती मंजूरी दिलेनंतर उक्त आदेशाची एक प्रत किंवा मंजूरी नाकारल्यास त्या पत्राची प्रत या कार्यालयाचे अभिलेखार्थ पाठवावी ही विनंती.

सहपत्रे वरीलप्रमाणे

आपला विश्वासू,

सहायक संचालक नगर रचना,
रायगड - अलिबाग.

प्रत :- शर्थ क्र. २ नुसार उपअधिकक, भूमि अभिलेख, कर्जत यांना माहिती व पुढील कार्यवाहीसाठी अग्रेषित.

ताबा पावती

मी खाली सही करणार सुनिता रोहीदास मोरे कारणे ताबा पावती लिहून देते की मौजे, जिते, तालुका कर्जत, जिल्हा रायगड ग्रामपंचायत यांचे हद्दीतील रजिस्ट्रेशन डिस्ट्रिक्ट रायगड व सबडिस्ट्रिक्ट कर्जत येथील खालील वर्णनाची मिळकत

गावाचे नाव	सर्व्हे नं	हिस्सा नं	क्षेत्र हे. आर.	आकर रु.पैसे
मौजे, जिते, तालुका कर्जत, जिल्हा रायगड	६५	१अ	१.०३.९ आर पैकी ०.५६.०	२.९२
	एकूण क्षेत्र		०.५६.०	

मी असे लिहून देतो की वरील परिशिष्टात नमूद केलेल्या मिळकतीचा खुलामोकळा व शांततामय ताबा रेमंड अँथोनी गोवियस व रामफेर रामदीन शर्मा यांना सदर मिळकती मधीलजल तरु काष्टपाषाण निधी निपेक्ष वस्तूसह तसेच वहिवाटीचे जाण्यायेण्याचे व इतर सर्व हक्कांसह कायदेशिररित्या देत आहोत. तसेच खरेदखत दस्त क.

/२०१५ दिनांक १०.०४.२०१५ रोजीच्या खरेदीखतान नूसार मिळकतीच्या सिमारेषा निश्चित करुन त्यावर कुंपण घालण्याचा हक्क या कब्जापावतीनुसार रेमंड अँथोनी गोवियस व रामफेर रामदीन शर्मा यांस दिलेला आहे.

ठिकाण. कर्जत

दिनांक: १०.०४.२०१५

ताबापावती लिहून देणार / द्वितीय पक्षीय

सुनिता रोहीदास मोरे

साक्षीदार

१.

२.

ताबापावती लिहून घेणार / प्रथमपक्षीय

रेमंड अँथोनी गोवियस

रामफेर रामदीन शर्मा

सही/ अंगठा

सुनिता रोहीदास मोरे

सही/-

Remond

Ramfer