

बाचा:-

- १) श्री.बशीर इमामसाहेब सय्यद रा.धामोते, ता.कर्जत, जि.रायगड यांचा अर्ज दि.२९/१०/२०११.
- २) या कार्यालयाकडील आदेश क्र.मशा/एल.एन.ए.१(ब)/एस.आर.२४४/२००७ दि.०७/०८/२००९.
- ३) तहसिलदार कर्जत यांचेकडील पत्र क्र.मशा/बिनशेती परवानगी/के.नं.४७/११ दि. २४/११/२०११.
- ४) सहाय्यक संचालक, नगर रचना, रायगड अलिबाग यांचेकडील पत्र जा.क्र.ससनर-राअ/बां.प./ मौजे धामोते/ता.कर्जत/स.नं.३२/१अ/१०७७ दिनांक २९/०४/२०१५.
- ५) तालुका निरीक्षक भूमि अभिलेख कर्जत यांचेकडील हद्द कायम/अतितातडी/मो.र.नं. १४६६/११-९-०७ दिनांक २५/०९/२००७ च्या मोजणी नकाशाची प्रत.
- ६) शासन, महसूल व वन विभागाकडील राजपत्र दिनांक २२/०८/२०१४.
- ७) या कार्यालयाकडील परिपत्रक क्र.मशा/एल.एन.ए.१(अ) व (ब)/अधिकारी/२०१४, दिनांक ९/१२/२०१४
- ८) महाराष्ट्र जमीन महसूल (जमीनीच्या वापरात बदल व अकृषिक आकारणी) नियम, १९६९
- ९) महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६ चे कलम ४२ अ व त्याखालील नियम.
- १०) महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगर रचना अधिनियम १९६६ व त्याखालील नियम
- ११) या कार्यालयाकडील मंजूर टिपणी दिनांक १३/०५/२०१५.

क्र.मशा/एल.एन.ए.१(ब)/प्र.क्र.१८४/२०११
जिल्हाधिकारी रायगड यांचे कार्यालय
अलिबाग दिनांक :- १३/०५/२०१५.

आदेश

श्री.बशीर इमामसाहेब सय्यद रा.धामोते यांनी मौजे धामोते, ता.कर्जत, जि.रायगड येथील स.नं.३२ हि.नं.१अ क्षेत्र ०-२३-० हे.आर या जागेत निवासी या कारणासाठी सुधारीत बांधकाम परवानगी मिळणेबाबत दिनांक २९/१०/२०११ रोजी अर्ज केलेला आहे.

मौजे धामोते, तालुका कर्जत येथील खालील वर्णनाच्या जमिनीची श्री.बशीर इमामसाहेब सय्यद यांना या कार्यालयाकडील आदेश क्र.मशा/एल.एन.ए.१(ब)/एस.आर.२४४/२००७ दिनांक ०७/०८/२००९ अन्वये निवासी (सिंगल फॅमिली हाऊस) कारणासाठी बिनशेती व बांधकाम परवानगी देणेत आली आहे.

सर्व्हे नंबर	हिस्सा नंबर	क्षेत्र (हे.आर.)	आकार (रू.पी.)
३२	१अ	०-२३-०	१-०३

सदरची जागा अर्जदार श्री.बशीर इमामसाहेब सय्यद यांच्या नावे हक्कनॉदीस दाखल आहे.

अर्जदार यांनी उप अधीक्षक भूमि अभिलेख अलिबाग यांचेकडील हद्द कायम/अतितातडी/मो.र.नं. १४६६/११-९-०७ दिनांक २५/०९/२००७ च्या मोजणी नकाशाची प्रत सादर केली आहे.

प्रकरणी तहसिलदार कर्जत यांनी त्यांचेकडील पत्र दि.२४/११/२०११ अन्वये, सदर मिळकतीची निवासी कारणासाठी बिनशेती व बांधकाम परवानगी आपलेकडील आदेश क्र.मशा/एल.एन.ए.१(ब)/एस.आर.२४४/२००७ दिनांक ७/८/२००९ अन्वये मिळालेली आहे. याबाबतची नोंद गावकागदोपत्री फेरफार क्र.१९११ दिनांक ५/१०/२००९ अन्वये करण्यात आल्याचे दिसून येते. परंतु अर्जदार यांनी बरील आदेशाप्रमाणे बांधकाम परवानगीप्रमाणे मुदतीत बांधकाम केलेले नाही. सदरची जागा आजरोजी मोकळ्या स्वरूपाची आहे. अर्जदार हे मंजूर बांधकाम आदेशाप्रमाणे बांधकाम करणार नसून अर्जासोबत जोडलेल्या सुधारीत आराखड्याप्रमाणे बांधकाम करणार असल्याबाबत जबाबामध्ये लिहून दिलेले आहे. सुधारीत बांधकाम करण्याचे अर्जदार यांनी ठरविले असून त्याप्रमाणे सुधारीत आराखडा प्रकरणी सामील केला आहे, असा अहवाल सादर केला आहे.

५

सहाय्यक संचालक, नगर रचना, रायगड-अलिबाग यांचे अभिप्राय मागविले असता त्यांनी पत्र दिनांक २९/०४/२०१५ अन्वये, मौजे धामोते, ता.कर्जत, जि.रायगड येथील स.नं.३२ हि.नं.१अ एकूण क्षेत्र २३००.०० चौ.मी. या बिनशेती भुखंड क्षेत्रावर निवासी या कारणासाठी बांधकाम परवानगी देणेकामी या कार्यालयाचे अभिप्राय दिनांक २९/०४/२०१५ च्या पत्रान्वये अपेक्षिते आहेत. वर नमूद केलेली अर्जदाराची जागा ही सुधारीत मंजूर मुंबई महानगर प्रादेशिक योजनेत हरित-१ (G-१) झोनमध्ये अंतर्भूत होत आहे. सदर जागा लगत मौजे बोपेले तालुका कर्जत या गावाच्या गावठाणापासून २००.० मी. अंतराचे आत आहे. मंजूर प्रादेशिक योजनेच्या विकास नियंत्रण नियमावलीनुसार प्रस्तुत जागेत १.०० घटई क्षेत्र निर्देशांक अनुज्ञेय आहे. या जागेतील नियोजित बांधकाम कोणत्याही प्रस्तावाने बाधित होत नाही किंवा आरक्षित नाही. या कार्यालयाचे पत्र क्र.१०५ दि.२९/०३/२००८ अन्वये सिंगल फॅमिली हाऊस या कारणासाठी शिफारस करण्यात आली होती तदनुसार मा.जिल्हाधिकारी, रायगड-अलिबाग यांचे आदेश क्र.मशा/एल.एन.ए.१(ब)/एस.आर.२४४/२००७ दिनांक ०७/०८/२००९ अन्वये सदरच्या जागेस सिंगल फॅमिली हाऊससाठी आदेश पारित झाले आहेत. आता अर्जदार यांनी लगत मौजे बोपेले तालुका कर्जत या गावाच्या गावठाणापासून २००.० मी. अंतराचे आत असल्याबाबत कागदपत्रे सादर केले आहेत. त्यानुसार सदर जागेस नियम क्र.१५.८.१(a) नुसार जागा गावठाणा पासून २००.० मी. अंतराचे आत आलेल्या जागेवर नियम क्र.१५.११ प्रमाणे निवासी विकास अनुज्ञेय आहे. प्रस्तावासोबत सादर केलेला उपअधिक्षक, भुमी अभिलेख, कर्जत यांचेकडील १:१००० या प्रमाणातील गटबुक नकाशावरून प्रस्तुत जागेतील भुखंडाच्या हद्दीची पडताळणी केली हद्दी जुळतात. प्रस्तुत जागेत जाण्यासाठी लगत बिनशेती स.नं.मधून अंतर्गत ६.० मी. रुंद रस्ता जागेस पोहोच मार्ग उपलब्ध होत आहे. शासनाच्या नगर विकास विभागाकडील दि.१०.०२. २०१० रोजीचे निर्देश क्र.टिपीएस-१८०८/२५४/प्र.क्र.१२५७/०८/नवी-१२ अन्वये अर्जदार यांचेकडून रक्कम रु.१०२००/- चलन क्र.२० दि.२२/०४/२०१५ अन्वये स्टेट बँक ऑफ इंडिया, अलिबाग शाखा या बँकेत भरणा केली असून चलनाची प्रत या कार्यालयास प्राप्त झाली आहे.

भुखंड निहाय तक्ता

तपशिल	क्षेत्र (चौ.मी.)
एकूण क्षेत्र (७/१२ नुसार)	२३००.०० चौ.मी.
च.क्षे.नि.	१.०
अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्र	२३००.०० चौ.मी.
प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र	२२९८.३५ चौ.मी.

बांधकाम क्षेत्र तक्ता तपशिल

इमारत प्रकार	तळ मजला (चौ.मी.)	रेज तळ मजला (चौ.मी.)	रेज पहिला मजला (चौ.मी.)	रेज दुसरा मजला (चौ.मी.)	वाढीव बात्वकी (चौ.मी.)	एकूण प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र (चौ.मी.)
A	५.८१	३२९.३२	३२९.३२	३२९.३२	---	९९३.७५
B	५.८१	१६१.४८	१६१.४८	१६१.४८	---	४९०.२५
C व D	११.६२	२६७.५७	२६७.५७	२६७.५७	---	८१४.३३
एकूण प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र						२२९८.३५

सबब अर्जदाराने सादर केलेल्या बांधकाम व स्थलदर्शक नकाशाप्रमाणे घरील जागेत बिनशेती भुखंड क्षेत्रावर निवासी या कारणासाठी बांधकाम परवानगी पत्रातील शर्तींना अधिन राहून देण्यास या कार्यालयाची काहीही हरकत नाही, असे अभिप्राय सादर केलेले आहेत.

महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगररचना अधिनियम १९६६ च्या तरतुदीनुसार विकास योजनेमध्ये समाविष्ट केलेल्या क्षेत्रात स्थित असलेल्या जमिनीच्या वापरात बदल करण्यासाठी परवानगीची आवश्यकता नसल्याबाबतचा अध्यादेश महसूल व वन विभागाने राजपत्रात दिनांक २२/८/२०१४ रोजी प्रसिध्ध केला असून, त्यामध्ये वर्ग - १ च्या जमिनीबाबत संबंधित महसूल यंत्रणेची व वर्ग - २ जमिनीबाबत जिल्हाधिकारी यांचे नाहरकत प्रमाणपत्र घेऊन नियोजन प्राधिकारी यांनी विकास परवानगी देणेबाबत आदेश दिलेले आहेत व महाराष्ट्र जमिन महसूल अधिनियम १९६६ चे कलम ४२

मध्ये पुढील ४२ अ कलम समाविष्ट केला आहे. रायगड जिल्ह्यातील जमिनीची विकास परवानगी देण्यासाठी जिल्हाधिकारी, मुख्य कार्यकारी अधिकारी, रा.जि.प.अलिबाग, सिडको प्राधिकरण, मुख्याधिकारी नगरपरिषद हे नियोजन प्राधिकारी आहेत. तसेच प्रस्तुत जमिनीस यापूर्वी या कार्यालयाकडील आदेश दिनांक ७/८/२००९ अन्वये बिनशेती व मंजूर नकाशा प्रमाणे बांधकाम परवानगी (सिंगल फॅमिली हाऊस) या कारणासाठी दिलेली आहे. आता अर्जदार यांनी निवासी कारणासाठी सुधारीत बांधकामास परवानगी अपेक्षितलेली असल्याने, प्रस्तुत जागेत विकास/बांधकाम परवानगी देण्याचे अधिकार महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगररचना अधिनियम १९६६ चे कलम १८ अन्वये जिल्हाधिकारी यांना आहेत.

वरील अभिप्राय विचारात घेता, श्री.बशीर इमामसाहेब सय्यद यांना मीजे धामोते, ता.कर्जत, जि.रायगड येथील स.नं.३२ हि.नं.१अ क्षेत्र ०-२३-० हे.आर या जागेत निवासी या कारणासाठी सुधारीत बांधकाम परवानगी खालील शर्तीवर देण्यात येत आहे.

शर्ती:-

- १) यापूर्वी या कार्यालयाचे आदेश क्र.मशा/एल.एन.ए.१(ब)/एस.आर.२४४/२००७ दि.७/८/२००९ अन्वये सिंगल फॅमिली हाऊस या कारणासाठी बांधकामास दिलेली मंजूरी रद्द समजण्यात यावी.
- २) वरील जागेचा व नियोजित इमारतीचा वापर फक्त रहिवास या कारणासाठी करण्यात यावा व बांधकाम मंजूर नकाशाप्रमाणे असावे.
- ३) सदर बांधकाम नकाशांमध्ये बाल्कनी प्रस्तावित केली आहे ती भविष्यात बंदिस्त करता येणार नाही.
- ४) 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/केंल्यास त्यास संबंधित वास्तुशिल्पी व अर्जदार जबाबदार राहतील.
- ५) महाराष्ट्र शासनाने मंजूर केलेल्या अ,ब व क वर्ग नगरपरिषदांच्या विकास नियंत्रण नियमावलीतील नियम क्र.६.८ नुसार पुढीलप्रमाणे तरतुद नमुद असून त्याप्रमाणे कार्यवाही होणे आवश्यक आहे. सदर रेखांकनात पादाभूत सुविधा जसे अंतर्गत रस्ते, पायसाळी नाले, मलनिसारण व्यवस्था, पाणी पुरवठा, खुल्या जागेचा विकास इ. जबाबदारी मालक व विकासक यांची राहिल तसेच वरील सर्व सुविधा विकासकाने प्रकल्प पूर्ण होण्यापूर्वी पूर्ण करणे बंधनकारक राहिल.
- ६) महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगर रचना अधिनियम १९६६ चे कलम ४८ नुसार सदर बांधकाम परवानगी ही सक्षम महसूल प्राधिकारी यांनी दिलेल्या तारखेपासून १ वर्षांपर्यंत 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 आराखड्याचा अनुषंगाने छाननी करण्यात येईल व ती बाब अर्जदार/जमिन मालक यांचेवर बंधनकारक राहिल.
- ७) स्थलदर्शक नकाशावर दाखविल्याप्रमाणे नियोजित बांधकामापासून पुढील, मागील व बाजूची अंतरे प्रत्यक्षात जागेवर असली पाहिजेत. त्याखालील जागा कार्यम खुली ठेवावी.
- ८) सदर जागेबाबत कोणत्याही न्यायालयात/प्राधिकरणासमोर कोणत्याही प्रकारचा दावा/दाद चालू असल्यास त्याची जबाबदारी अर्जदार/जमीन मालक यांची राहिल.
- ९) पिण्याच्या पाण्याच्या स्रोत पासून सेप्टीक टॅन्कचे अंतर १२.० मी. राहणे आवश्यक आहे.
- १०) नियोजित बांधकाम मंजूर नकाशाप्रमाणे स्टिल्ट+३ मजल्याचे व उंची ११.८५ मी. मर्यादेत असावे.
- ११) नियोजित इमारतींना सौर उर्जा यंत्रणा (Solar Water Heating System) बसविणेत यावी. तसेच शक्यतो सौर उर्जेवर चालणारे रस्त्यालगतचे पथदिवे बसविण्याचे आहेत.
- १२) Rain Water Harvesting बाबतची यंत्रणा अर्जदार यांनी इमारतीच्या वापरापूर्वी स्वखर्चाने करणे जमिन मालक/विकासकावर बंधनकारक राहिल.
- १३) सदरहू संकुलातील इमारतींना Fire Safety च्या दृष्टीकोनातून आवश्यक काळजी घ्यावी तसेच आग प्रतिबंध यंत्रणा बसविण्यात यावी.
- १४) नियोजित इमारतीसाठी आवश्यक असणाऱ्या पाण्याची सोय तसेच सांडपाण्याची व मैला आणि कचरा निर्मुलनाची व्यवस्था नसल्यास प्रत्यक्ष वापरापूर्वी अर्जदाराने केली पाहिजे.



- १५) नियोजित बांधकामात मंजूरीपेक्षा वेगळे बदल करावयाचे असल्यास किंवा वापर बदलावयाचा असल्यास पूर्वपरवानगी घेणे आवश्यक आहे.
- १६) प्रकाश व वायुविजन यासाठी ठेवलेल्या छिडक्याचे क्षेत्र हे संबंधित खोलीच्या क्षेत्राच्या १/६ पेक्षा कमी असू नये.
- १७) नियोजित बांधकामामुळे भूखंडावर असलेल्या कोणाच्याही वहिवाटीचा हक्कांचा भंग होणार नाही याची जबाबदारी अर्जदार/जमीन मालकाने परस्पर घेतली पाहिजे.
- १८) प्रस्तुत रेखांकनामधील भूखंडामध्ये बांधकाम करताना IS CODE-१३९२०-१९९३ भूकंपरोधक RCC डिझाइननुसार बांधकाम घटकांचे नियोजन अर्हताप्राप्त स्ट्रक्चरल इंजिनियर यांचेकडून करून घेणे आवश्यक असून त्यांचे देखरेखीखाली नियोजित इमारतीचे बांधकाम पूर्ण करणे अर्जदार/ विकासकर्ता यांचेवर बंधनकारक राहील.
- १९) 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.
- २०) स्थलदर्शक नकाशावर दर्शविल्याप्रमाणे वाहततळासाठी आवश्यक तेवढे क्षेत्र खुले ठेवणे आवश्यक आहे.
- २१) प्रस्तुत प्रकरणातील जमिनीवर बांधकाम सुरु केलेनंतर जोते तपासणी प्रमाणपत्र घेतल्याशिवाय पुढील बांधकाम करता येणार नाही व सदरचे बांधकाम पूर्ण झालेनंतर वापर सुरु करणेपूर्वी घर नमुद सर्व अटींची पूर्तता करून भोगवटा प्रमाणपत्र घेणे अर्जदारावर बंधनकारक राहील. अन्यथा नियमानुसार कारवाईस पात्र राहील.
- २२) अर्जदार यांनी सादर केलेली माहिती/कागदपत्रे खोटी अथवा दिशाभूल करणारी असल्यास सदर परवानगी रद्द समजण्यात येईल.
- २३) मूळ बिनशेती आदेशामधील अटी व शर्ती अर्जदार/जमीनमालक/भूखंडधारक यांच्यावर बंधन कारक राहतील.
- २४) रस्त्यापासून नियमाप्रमाणे अंतर सोडून बांधकाम करणे आवश्यक राहील.
- २५) भविष्यात सदर जमिनीबाबत/बांधकामाबाबत/हद्दीबाबत/क्षेत्राबाबत/अधिकार अभिलेखा बाबत मालकीबाबत/ पोचरस्त्याबाबत तक्रार/हरकत/न्यायालयीन वाद निर्माण झाल्यास त्याची सर्वस्वी जबाबदारी अर्जदार/जमीनमालक यांची राहील.
- २६) मूळ बिनशेती आदेशामधील शर्तीचा भंग केल्यामुळे अर्जदार यांनी रक्कम रु.५००/- दंड तहसिलदार कर्जत यांजकडे १५ दिवसात भरणा करावी.
- २७) वरील शर्तीचा भंग केल्यास सदरची परवानगी रद्द समजण्यात येईल.



सही/-XXX
(सुमंत भांगे)
जिल्हाधिकारी रायगड
अलिबाग

प्रत:- श्री.बशीर इमामसाहेब सय्यद रा.धामोते, ता.कर्जत, जि.रायगड यांस.

२/- सोबत मंजूर नकाशाची प्रत जोडली आहे.

प्रत:- तहसिलदार कर्जत यांचेकडे पुढील कार्यवाहीसाठी.

प्रत:- उप अधीक्षक भूमि अभिलेख, कर्जत यांजकडे.

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

प्रत:- तलाठी सजा नेरळ, तालुका कर्जत यांजकडे जरूर त्या कार्यवाहीसाठी.

प्रत:- एल.एन.ए. हॅण्ड फाईलसाठी.

जिल्हाधिकारी रायगड करीता