



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)/प्र.क्र.११२/२०१६

दिनांक : 4 AUG 2017

वाचले :-

- १) मे.त्रिलोक प्रॉपर्टीज प्रा.लि.तर्फे डायरेक्टर्स हिमांशु शिवलाल पटेल रा.१२०३,लँड मार्क बिल्डींग,खारघर, नवी मुंबई यांस माहितीसाठी यांचा अर्ज दिनांक २४/०८/२०१६.
- २) उप विभागीय अधिकारी पनवेल,विभाग पनवेल यांजकडील आदेश क्रमांक/बिनशेती/कात-३-१९८८-१९०. दि.३०/०१/१९८९
- ३) उप विभागीय अधिकारी पनवेल,विभाग पनवेल यांजकडील आदेश क्रमांक/बिनशेती/कात-३-१९८९-१९०. कराडे खु. दि.२२/०८/१९८९
- ४) उप विभागीय अधिकारी पनवेल,विभाग पनवेल यांजकडील आदेश क्रमांक/बिनशेती/कात-३-अभिन्यांस/१०८९०/कराडे खुर्द, दि.०९/११/१९९०
- ५) तहसिलदार पनवेल यांजकडील पत्र क्र.जमिनबाब/कात-१/९६४१/२०१७/७११ दिनांक २९/०६/२०१७.
- ६) सहाय्यक संचालक, नगर रचना, रायगड-अलिबाग यांजकडील पत्र जा.क्र.ससंनर-राअ/ बिशेप/मौजे कराडेखुर्द/ता.पनवेल/स.नं.१४२/७ व इतर/१००३ दिनांक ३१/०५/२०१७ व पत्र जा.क्र.ससंनर-राअ/बिशेप/मौजे.कराडेखुर्द/ता.पनवेल/स.नं. १४२/७ व इतर/१३४७ दि.१३/०७/२०१७.
- ७) उप अधिक्षक भुमि अभिलेख पनवेल यांजकडील अ.ता.ह.का./मो.र.नं.३५८/२६.०९.२०१६ मौजणी दि.०३/१०/२०१६
- ८) शासन, महसूल व वन विभागाकडील राजपत्र दिनांक २२/०८/२०१४.
- ९) शासन, महसूल व वन विभागाकडील परिपत्रक क्र.संकिर्ण २०१३/०६/प्र.क्र.१४१७/ई-१, दि.२७/०८/२०१४.
- १०) या कार्यालयाकडील परिपत्रक क्र.मशा/एल.एन.ए.१(अ) व (ब)/अधिकारी/२०१४, दि.९/१२/२०१४
- ११) शासन, महसूल व वन विभागाकडील अध्यादेश क्र.२/२०१७, दि.०५/०१/२०१७
- १२) महाराष्ट्र जमीन महसूल (जमीनीच्या वापरात बदल व अकृषिक आकारणी) नियम १९६९.
- १३) महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगर रचना अधिनियम १९६६ व त्याखालील नियम
- १४) या कार्यालयाकडील मंजूर टिपणी दिनांक २०/०७/२०१७.

आदेश

मे.त्रिलोक प्रॉपर्टीज प्रा.लि.तर्फे डायरेक्टर्स हिमांशु शिवलाल पटेल रा.नवी मुंबई यांनी मौजे कराडे खुर्द, ता.पनवेल येथील सव्हे नं.१४२/७, १४२/८/१, १४२/९, १४२/११/अ, १४२/१२/१अ, १४२/१२/२, १४२/१२/३अ, १४२/१२/४अ, १४२/१३, १४२/१४ एकूण क्षेत्र ३-०८-६ हे.आर या जमिनीत निवासी व पुरक वाणिज्य कारणासाठी रेखांकन व बांधकाम नकाशांना परवानगी मिळणेबाबत दिनांक २४/०८/२०१६ रोजी अर्ज केलेला आहे.

मौजे कराडेखुर्द, तालुका पनवेल येथील खालील वर्णनाच्या जमिनीची श्री.सुदेश गणपत दळवी यांना स.नं.१४२/१२/५, १४२/१२/१/अ, १४२/११/१, १४२/८/१, १४२/१३, १४२/९, १४२/७, १४२/१२/३/अ, १४२/१२/४/अ, १४२/१२/२, १४२/१० एकूण क्षेत्र ३-१३-० हे.आर ह्या जमिनीस उप विभागीय अधिकारी पनवेल,विभाग पनवेल यांजकडील आदेश क्रमांक/बिनशेती-कात-३-१९८८-१९० दिनांक ३०/०१/१९८९ अन्वये निवासी व वाणिज्य कारणासाठी वाढीव बिनशेती परवानगी देण्यात आलेली आहे.

मौजे कराडे खुर्द, तालुका पनवेल येथील पुढील वर्णनाच्या जमिनीची श्री.सुदेश गणपत दळवी यांना स.नं.१४२/१२(१)अ, १४२/११(१), १४२/८(१), १४२/१३, १४२/९, १४२/७, १४२/१२(३)अ, १४२/१२(४)अ, १४२/१२(२) व १४२/१४ या मिळकतीस उपविभागीय अधिकारी पनवेल यांजकडील आदेश क्रमांक/बिनशेती/कात-३-अभिन्त्यांस/१०८९०/कराडे खुर्द, दि.०९/११/१९९० अन्वये वाढीव बिनशेती व बांधकाम रेखांकनास परवानगी देण्यात आलेली आहे.

उप अधिकृत भूमि अभिलेख पनवेल यांजकडील अ.ता.ह.का./मो.र.नं.३५८/ २६.०९.२०१६ मोजणी दि.०३/१०/२०१६ अन्वये सदर जागेची मोजणी झाली असून मोजणी नकाशाची प्रत अर्जदार यांनी सादर केली आहे.

सदरची जागा अर्जदार मे.त्रिलोक प्रॉपर्टीज प्रा.लि.तर्फे डायरेक्टर्स हिमांशु शिवलाल पटेल व नरेश जैन यांचे नावे हक्कनॉंदीस दाखल झालेली आहे.

प्रकरणी तहसिलदार पनवेल यांनी त्यांचेकडील पत्र दिनांक २९/०६/२०१७ अन्वये, मौजे कराडे खुर्द, ता.पनवेल येथील सर्व्हे नं.१४२/७, १४२/८/१, १४२/९, १४२/११अ, १४२/१२/१अ, १४२/१२/२, १४२/१२/३अ, १४२/१२/४अ, १४२/१३, १४२/१४ एकूण क्षेत्र ३-०८-६ हे.आर प्रस्तुत मिळकत वरील प्रमाणे ७/१२ सदरी नावे दाखल असून आजरोजीचा ७/१२ पाहता सदरच्या मिळकती बिनशेती असल्याचे दिसून येते. तसेच प्रकरणी सामील करण्यात आलेला तलाठी सजा कराडेखुर्द यांचेकडील दि.२७/०६/२०१७ रोजीचा दाखला पाहता अर्जदार सदर मिळकतीची बिनशेती दराने जमिन महसूल भरत आहेत. उक्त मिळकती पैकी सर्व्हे नं.१४३/१, १४३/३अ, १४३/२ब, १४३/३ब, १४३/२अ ह्या मिळकतीस व वाढीव बांधकाम परवानगी मागितलेल्या सर्व्हे नं.१४२/१अ, १४२/१२(१)अ, १४२/११(१), १४२/१३, १४३/९ व इतर मिळकतींना मा.उपविभागीय अधिकारी पनवेल उपविभाग पनवेल यांचेकडील आदेश क्र.बिनशेती-कात-३-१९८८-८९ दि.३०/०१/१९८९ अन्वये बिनशेती परवानगी प्राप्त झाल्याचे दिसून येते त्यानंतर सदर मिळकतीसह स.नं.१४२/१४ कामी मा.उपविभागीय अधिकारी पनवेल यांचे कार्यालयाकडील आदेश क्र.बिनशेती/कात-३/१९८८-१९० दि.३०/०१/९० व आदेश क्र.बिनशेती/कात-३-अभिन्त्यांस/१०८९०/कराडेखुर्द दि.०९/११/९० अन्वये वाढीव बिनशेतीसह वाणिज्य व निवासी कारणांमुळे बांधकाम परवानगी देण्यास आली असल्याचे दिसून येते. सदर आदेशातील अटी व शर्तीचे पालनाबाबत पुढील प्रमाणे शर्तवार अहवाल सविनय सादर करण्यात येत आहे. १. शर्त क्र.१ ते ७ चे पालन करणे अर्जदारांचेच बंधनकारक आहेत. २. शर्त क्र.८ व ९ चे पालन अर्जदार यांनी केलेले नाही. ३. शर्त क्र.१० व ११ चे पालन अर्जदार यांचेच बंधनकारक आहे. ४. शर्त क्र.१२ ते १५, १८, २५, २६ चे पालन अर्जदार यांनी केलेले नाही. ५. शर्त क्र.१६, १७, १९ ते २४, २७, २८, ३०, ३१, ३२ चे पालन करणे अर्जदार यांचेच बंधनकारक आहे. ६. शर्त क्र.२९, ३३ चे पालन अर्जदार यांनी केलेले नाही. ७. शर्त क्र.३४ ते ३६ चे पालन करणे अर्जदार यांचेच बंधनकारक आहे. वरील प्रमाणे अर्जदार यांनी शर्त क्र. १ ते ७, १०, ११, १६, १७, १९ ते २४, २७, २८, ३०, ३१, ३२, ३४ ते ३६ चे पालन करणे अर्जदार यांचेच बंधनकारक आहेत. शर्त क्र.८ व ९, १२ ते १५, १८, २५ व २६, २९, ३३ चे पालन अर्जदार यांनी केलेले नाही. सदरच्या जमिनीवर बोजा दाखल नसल्याचे तसेच संपादन नसल्याचे मंडळ अधिकारी अहवाल व प्रकरणी प्राप्त कागदपत्रावरून दिसून येत आहे. सदर जमीन संपादन झाली नाही, या पुढे शासकीय कामसाठी संपादन होण्याबाबत कोणतीही अधिसूचना नाही. जमिन एखाद्या विकास कार्यासाठी राखून ठेवलेली नाही. जमिनीच्या जवळपास तुरुंग नाही. सदर जमिनीमधून उच्च दाबाची विद्युत लाईन जात नाही. सदर क्षेत्राचे रूपांतर निवासी व वाणिज्य या कारणासाठी बांधकाम करणार आहेत. जमिनीत अर्जदार हे स्फोटक पदार्थ ठेवणार नाहीत. अर्जदार यांचे जमिनीस वाणिज्य व निवासी या कारणासाठी मा.उपविभागीय अधिकारी पनवेल यांचेकडील दि.३०/०१/९० रोजी आदेशाने बिनशेती कारणासाठी परवानगी मिळाली असून दि.०९/११/९० अन्वये बांधकाम परवानगी देणेत आली होती. परंतु आज तागयत बांधकाम केलेले नाही. सदर जमिनीत इतर कोणाचाही हितसंबंध नाही. तलाठी सजा कराडेखुर्द यांचेकडील दाखला पाहता फेरफार क्र.४७, ४९, १००, १०५, १२२, १२५, १२८, १२८, १२९, १३४, १३६, १४१, १४२, ४६४, ४७५, ४७६, ५६१, ६०८, ६१०, ६३८, ६४२, ६४४, ६४६, ६४५, ६२३, १०८, १२०, १०९, ६३०, ६५५, ६३८, २५९, ५६०, ५२१, ६६२, ४९९, ६५७, ६७६, ७२, १२४, १२६, १४१, ६४३, ६५६, ६५१, ६५९, ६६३, ६५८, ६६७, ६५५, ६६९, ६७० हे फेरफार दि.२३/०७/१९८९ व २४/०७/१९८९ रोजीच्या महापुरात भिजल्याने व त्यामुळे प्रकरणी उपलब्ध न झाल्यामुळे सद्या उपलब्ध अभिलेखाच्या आधारे अहवाल सविनय सादर करण्यात येत आहे. सदर जमीन पुनर्वसनासाठी राखून ठेवली नाही. पिण्याच्या पाण्याकरीता बोरींगची व्यवस्था केलेली आहे. सदर जमिनीत पाणी सांडपाण्याचा निचरा होण्यासाठी जरून पडल्यास गटारे अर्जदार बांधणार आहेत. प्रस्तावीत जमीन पाणी पुरवठा लाभ क्षेत्रात येत नाही. सदर जमिनीत भराव करावा लागणार आहे. सदर जमीन सातगेली प्रमाणेच ठेवली आहे.

सहाय्यक संचालक, नगर रचना, रायगड-अलिबाग यांचे अभिप्राय मागविले असता त्यांनी पत्र दिनांक ३१/०५/२०१७ अन्वये, प्रस्तुत प्रस्तावाखालील जमिन मंजूर रायगड प्रादेशिक योजना पेण-पनवेल-खालापूर परिसर विकास केंद्रात रहिवास वापर विभागामध्ये समाविष्ट आहे. या कार्यालयाचे पत्र क्र. सु.अ.रेखांकन मंजूरी/बाप/कराडे खु./पनवेल/स.नं. १४२/७ ते १४ दि. २७/०९/१९९० अन्वये बिनशेती परवानगीची शिफारस करण्यात आली होती तदनुसार उपविभागीय अधिकारी, पनवेल यांचेकडील आज्ञापत्र क्र. बिनशेती-कात-३-अभिन्यास/१०८९०/ कराडे खु. दि. ०९/११/१९९० अन्वये बिनशेती आदेश पारित झाले आहेत. उपअधिक्षक, भूमि अभिलेख, पनवेल यांचेकडेस या कार्यालयाचे पत्र क्र.ससंनर-राअ/बि.शे./मौ. कराडेखुर्द/ता. पनवेल/स.नं. १४२/७ व इतर/ २१३७ दि. ०३/०९/२०१६ अन्वये, मोजणीकामी पाठविण्यात आले होते. त्यानुसार मोजणी होऊन उप अधिक्षक भुमी अभिलेख पनवेल यांचेकडील पत्र दि.०४/१०/२०१६ अन्वये, उपअधिक्षक, भूमि अभिलेख, पनवेल, जि.रायगड यांचेकडील १:१००० प्रमाणाचा अतितातडी हद्द कायम मो.र.नं. ३५८/२६.०९.२०१६ मोजणी दि. ०३.१०.२०१६ प्रकरणी सादर असून सदर मोजणी नकाशावरून विषयांकित जमिनीच्या हद्दीची पडताळणी केली असता हद्दी बरोबर जुळत आहेत. प्रस्तुत जमिनीलगत ३५.० मी रुंद एम.आय.डी.सी. विकास योजना रस्ता जात असून, सदर रस्त्यावरून विषयाधिन जमिनीस पोहोच मार्ग उपलब्ध होत आहे. शासनाच्या नगर विकास विभागाकडील निर्देश क्र.टिपीएस/ १८०८/१२५४/ प्र.क्र.१२५७/ नवि-१३ दिनांक १०.०२.२०१० अन्वये अर्जदार यांचेकडून रक्कम रु. ४,५००/- चलन क्र. २९, दि. ०२/०९/२०१६ व रक्कम रु. ३७,५००/- छाननी शुल्क, चलन क्र. ००००३५८३६४२०१७१८ दि. १९/०४/२०१७ अन्वये स्टेट बँक ऑफ इंडिया, अलिबाग शाखा या बँकेत भरणा केली असून चलनाची प्रत या कार्यालयास प्राप्त झाली आहे.

भूखंडनिहाय तक्ता

तपशिल	क्षेत्र (चौ.मी.)
१) भूखंडाचे एकूण क्षेत्र (७/१२ नुसार)	३०८६०.००
२) वजा - अ) अस्तित्वातील रस्त्याचे क्षेत्र	०.००
ब) रस्ता रुंदीकरणखालील क्षेत्र	०.००
क) अस्तित्वातील इमारतीखालील भूखंडाचे क्षेत्र	१४४६.३२०
एकूण वजावट	१४४६.३२०
३) उर्वरित भूखंडाचे निव्वळ क्षेत्र	२९४१३.६८०
४) वजा - अ) खुले क्षेत्र	२९४१.३६८
ब) अंतर्गत रस्ता	३८१७.०००
क) सुविधा क्षेत्र	१४७०.६८४
एकूण वजावट	८२२९.०५२
५) भूखंडाचे चटई क्षेत्र [०.९०X(१-(२+४क))]	२५१४८.६९६
६) अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्र १.२०X२५१४८.६९६	३०१७८.४३५
७) प्रिमियम पेड च.क्षे.नि. (२५१४८.६९६ X ०.२)	५०२९.७३९
८) एकूण अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्र (६+७)	३५२०८.१७४
९) प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र	१८९२७.९५९
१०) शिल्लक बांधकाम क्षेत्र	१६२८०.२१५

बांधकाम क्षेत्राचा तपशिल

विंग	तळ मजला	पहिला	दुसरा	तिसरा	चौथा	पाचवा	सहावा	सातवा	एकूण प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र
A,B व C	५५.६०२	९४०.४४८	९४०.४४८	९४०.४४८	९४०.४४८	९४०.४४८	९४०.४४८	९४०.४४८	६६३८.७३८
D व E	३६.७५१	६०७.४०७	६०७.४०७	६०७.४०७	६०७.४०७	६०७.४०७	६०७.४०७	६०७.४०७	४२८८.६००
F व G	३४.९४०	४७३.२०९	४७३.२०९	४७३.२०९	४७३.२०९	४७३.२०९	४७३.२०९	४७३.२०९	३३४७.४०३
P व R	१८.८२० X २ = ३७.६४०	२४५.७६१ X २ = ४९१.५२२	२४५.७६१ X २ = ४९१.५२२	२४५.७६१ X २ = ४९१.५२२	२४५.७६१ X २ = ४९१.५२२	२४५.७६१ X २ = ४९१.५२२	२४५.७६१ X २ = ४९१.५२२	२४५.७६१ X २ = ४९१.५२२	१४९३.३८६ X २ = २९८६.७७२
X	३१६.४१६	४४६.६१०	४४६.६१०	४४६.६१०	४४६.६१०	४४६.६१०	४४६.६१०	४४६.६१०	३५१६.४४६
एकूण	४९१.५४९	३१५९.११६	३१५९.११६	३१५९.११६	३१५९.११६	३१५९.११६	३१५९.११६	३०२९.०६४	१८९२७.९५९

एकूण प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र = १८९२७.९५९ चौ.मी.



बंदिस्त बाल्कनी प्रिमियम आकारणी

वाल्कनी क्षेत्र (चौ.मी.)	बाजारमुल्य दर तक्ता नुसार विभाग व दर / चौ.मी.	स्काना क्र.२ च्या १०% दर / चौ.मी.	प्रिमियमची रक्कम रुपये
१	२	३	४
२५१९.८८६	४३९०/-	४३९/-	११०६२२९.९५४/-
		एकूण रक्कम रु	११,०७,०००/-

टेरेस प्रिमियम आकारणी

टेरेसचे क्षेत्र (चौ.मी.)	शिघ्रसिद्धगणकानुसार 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
८१७.२००	४३९०/-	२०००/-	१६,३४,४००/-
		एकूण रक्कम रु.	१६,३४,४००/-

उपरोक्त बंदिस्त बाल्कनी रु.११,०७,०००/- (अक्षरी रक्कम रु. अकरा लक्ष सात हजार मात्र) तसेच टेरेस प्रिमियम आकारणी १६,३४,४००/- (अक्षरी रक्कम रु. सोळा लक्ष चौतीस हजार चारशे मात्र) एवढी निर्धारित करण्यात आलेली आहे. मात्र प्रस्तुत प्रकरणी मालकी हक्क व चतुःसिमा याबाबत मा.अप्पर आयुक्त, कोकण विभाग, मुंबई यांचे कार्यालयात दावा प्रलंबित आहे. त्यानुसार सदरच्या प्रकरणातील स्थगिती आदेश अद्याप कायम असून अंतिम सुनावणी ही दि.५/६/२०१७ रोजी आहे. आपल्या कार्यालयाकडून प्रस्तुत रेखांकन व बांधकाम नकाशांना 'मंजुरी' व 'बिनशेती' आदेश निर्गमित करणेबाबत अंतिम निर्णय झाल्यास तसे कळविण्यात यावे. म्हणजे त्याअनुषंगाने उपरोक्त दोन्ही बंदिस्त बाल्कनी व टेरेस प्रिमियमची चलने संबंधित अर्जदार यांना या कार्यालयाकडून निर्गमित करून व ती नगरविकास विभागाच्या लेखाशिर्षाखाली भरून घेवून आपणास पुढील कार्यवाहीसाठी सदर करण्यात येतील.

प्रस्तूत जमिनीचे रेखांकन व बांधकाम नकाशे हे सर्वसाधारणपणे सदरच्या परिसरासाठी प्रचालित असलेल्या विकास नियंत्रण नियमावलीनुसार आहेत. मात्र प्रस्तूत जमिनीचे मालकी हक्क व चतुःसिमा याबाबत मा.अप्पर आयुक्त, कोकण विभाग, मुंबई यांचेकडे अपिल दाखल असून सदरच्या प्रकरणात अद्याप स्थगिती असून अंतिम निर्णय झालेला नाही. सदरच्या अंतिम निर्णयास अधिन राहून अर्जदार यांनी सादर केलेल्या रेखांकन व बांधकाम नकाशांना निवासी/पुरक वाणिज्य या प्रयोजनासाठी खालील अटी व शर्तींना अधिन राहून तांत्रिक मंजूरीबाबतचे अभिप्राय सादर करणेत येत आहे, असे अभिप्राय सादर केलेले आहेत.

प्रस्तूत मिळकती संदर्भात मा.अपर आयुक्त, कोकण विभाग, मुंबई यांजकडे चालु असलेला दावा क्र.अलिप/डेस्क/आरटीअेस/रिक्ही-१३४/२०१७ व दावा क्र.अलिप/ डेस्क/ आरटीअेस/ रिक्ही-१३५/ २०१७ मध्ये दि.२७/०६/२०१७ अंतिम आदेश पारीत झालेले असून तक्रारदार श्री.वसंत रामा माली यांचा अर्ज फेटाळण्यात आलेला आहे.

सहाय्यक संचालक, नगर रचना रायगड अलिबाग यांनी पत्र दि. १३/०७/२०१७ अन्वये संबंधित विकासक मे. त्रिलोक प्रॉपर्टी प्रा. लि. तर्फे डायरेक्टर श्री. हिमांशु शिवलाल पटेल यांना या कार्यालयाने बंदिस्त बाल्कनी प्रिमियम रु. ११,०७,०००/- (अक्षरी रक्कम रु. अकरा लक्ष सात हजार रुपये मात्र) व टेरेस प्रिमियम कामी रक्कम रु. १६,३४,४००/- (अक्षरी रक्कम रु. सोळा लक्ष चौतीस हजार चारशे रुपये मात्र) ही दोन्ही चलने दि. १०/०७/२०१७ रोजी निर्गमित करण्यात आली आहेत. आता बंदिस्त बाल्कनी प्रिमियमचे रु. ११,०७,०००/- एवढ्या रकमेचे चलन हे डीफेस क्र. ०००१९०२८०३१०१७१८ व टेरेस कामी आकारणीचे रु. १६,३४,४००/- एवढ्या रकमेचे चलन हे डीफेस क्र. ०००१९०२८५८२०१७१८ अन्वये या कार्यालयास दि. १३/०७/२०१७ रोजी प्राप्त झालेले आहेत. सदरच्या चलनाच्या प्रति सोबत सादर केल्या आहेत. असा अभिप्राय दिलेले आहेत.

अर्जदार मे. त्रिलोक प्रॉपर्टी प्रा.लि. तर्फे डायरेक्टर श्री.हिमांशु शिवलाल पटेल यांनी कार्यकारी वंडाधिकारी यांचेमोर केलेल्या प्रतिज्ञापत्राद्वारे लिहून दिलेले आहे की, सदर प्रकरणाचा टोकन क्र.१२४६० असा असून एकरूपी मूल निष्ठापात्रावर मात नोंदवण्याची ही प्रक्रिया पूर्ण झाली आहे.

४६

सर्व कागदपत्र, मिळकती संदर्भातील अभिलेख अथवा दस्त/अखत्यारपत्र/ संमतीपत्र हे खरे आहेत. सदर अर्जात नमूद सर्व माहिती खरी आहे. सदरची कागदपत्र/माहिती ही बनावट/खोटी आढळल्यास त्याची सर्वस्वी जबाबदारी आमची राहिल व होणाऱ्या कारवाईस मी पात्र राहीन. AAI च्या प्रस्तावित उंचीबाबत नाहरकत बांधकाम सुरु करण्यापुर्वी सादर करण्यात येईल. सदर जागेत जाणे-येण्याकरीता रेखांकन दर्शविल्याप्रमाणे रस्ता उपलब्ध आहे. त्याबाबत कोणताही वाद/हरकत नाही. रस्त्याबाबत भविष्यात कोणताही वाद उद्भवल्यास त्याची जबाबदारी राहिल. सदर जागेतील रिक्रीएशनल ओपन स्पेसचा वापर Residents/Occupants च्या सामायिक वापराकरीता ठेवणार आहे. वरीलप्रमाणे नमूद बाबी हया खऱ्या आहेत. सदर जमिनीबाबत वाद उद्भवल्यास त्याची जबाबदारी माझी राहिल. प्रकरणी समाविष्ट कागदपत्रे खोटी अथवा दिशाभूल करणारी आढळल्यास, मला देण्यात आलेली परवानगी रद्द ठरविण्यात येईल याची मला माहिती आहे. वरील सर्व बाबी हया सत्य व बरोबर आहेत. त्यातील कुठलाही भाग चुकीचा अथवा खोटा निघाल्यास भारत दंडसंहिता कलम १९३, १९९ व २०० नुसार योग्य ती कारवाई होईल याची मला जाणीव आहे. असे लिहून दिलेले 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.(१) नुसार ज्या क्षेत्रासाठी प्रारूप प्रादेशिक योजना तयार करण्यात आली असेल आणि अशा प्रारूप प्रादेशिक योजनेबाबतची आवश्यक ती नोटीस पेशावितरित्या 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 संबंध 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 प्रयोजनासाठी अशा जमिनीच्या वापरास, तत्सम अकृषिक वापरामध्ये रुपांतरीत करण्यात आले असल्याचे मानण्यात येईल अशी तरतूद करण्यात आलेली आहे. प्रस्तुत जमिनीस यापुर्वी उपविभागीय अधिकारी पनवेल यांजकडील आदेश दि.३०/०१/१९८९ व अन्वये निवासी व वाणिज्य कारणासाठी व दि.०९/११/१९९० वाढीव बिनशेती व बांधकाम रेखांकनास परवानगी देण्यात आलेली आहे. आता अर्जदार यांनी सुधारीत बांधकाम परवानगी अपेक्षिलेली असल्याने, प्रस्तुत जागेत विकास/बांधकाम परवानगी देण्याचे अधिकार महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगररचना अधिनियम १९६६ चे कलम १८, ४४ व ४५ अन्वये जिल्हाधिकारी यांना आहेत.

वरील अभिप्राय विचारात घेता, तसेच महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगर रचना अधिनियम, १९६६ मधील तरतुदीनुसार व महाराष्ट्र जमीन महसूल (जमिनीच्या वापरात बदल व अकृषिक आकारणी) नियम, १९६९ मधील तरतुदी व उपोद्घातातील शासन निर्देश विचारात घेता, मे.त्रिलोक प्रॉपर्टीज प्रा.लि.तर्फे डायरेक्टर्स हिमांशु शिवलाल पटेल व नरेश जैन यांना मौजे कराडे खुर्द, ता.पनवेल येथील सख्खे नं.१४२/७, १४२/८/१, १४२/९, १४२/११/अ, १४२/१२/अ, १४२/१२/२, १४२/१२/३अ, १४२/१२/४अ, १४२/१३, १४२/१४ एकूण क्षेत्र ३-०८-६ हे.आर या जमिनीत निवासी व पुस्क वाणिज्य कारणासाठी रेखांकन व मंजूर नकाशाप्रमाणे बांधकाम नकाशांना परवानगी खालील शर्तीवर देण्यात येत आहे.

शर्ती :-

- १) महाराष्ट्र शासनाने मंजूर केलेल्या मंजूर प्रादेशिक योजना रायगड साठीच्या विकास नियंत्रण नियमावलीतील नियम क्र.६.८ नुसार पुढीलप्रमाणे तरतूद नमूद असून त्याप्रमाणे कार्यवाही होणे आवश्यक आहे. सदर रेखांकनात पायाभूत सुविधा जसे अंतर्गत रस्ते, पावसाळी नाले, मलनिसारण व्यवस्था, पाणी पुरवठा, खुल्या जागेचा विकास इ. जबाबदारी मालक व विकासक यांची राहिल तसेच वरील सर्व सुविधा विकासकाने प्रकल्प पूर्ण होण्यापुर्वी पूर्ण करणे बंधनकारक राहिल.
- २) सदर प्रकरण निवासी कारणासाठी असल्याचे दिसून येते त्यामुळे जोते तपासणी पूर्वी सदर भूखंडाची बिनशेती आदेशाचे अनुषंगाने संबंधित उपअधिक्षक, भूमि अभिलेख यांचेकडून मोजणी करणेत यावी व विलिख दर्शवणारा मोजणी नकाशा जोते तपासणी वेळी सादर करणे अर्जदारास बंधनकारक राहिल.
- ३) अर्जदार यांनी सादर केलेले बांधकाम नकाशामध्ये इमारतीची उंची २३.४० मी. आहे. सदर उंची १५.० मी.

- ०७/०४/२०१७ अन्वये नाहरकत दाखला हा प्रकरणी सादर केला आहे. सदर नाहरकत दाखल्यातील अटी/शर्तीची वेळोवेळी पूर्तता करणे अर्जदार/विकासक यांचेवर बंधनकारक राहिल.
- ४) वरील जागेचा व नियोजित इमारतीचा वापर फक्त निवासी व पुरक वाणिज्य या कारणासाठी करण्यात यावा व बांधकाम मंजूर नकाशाप्रमाणे असावे.
 - ५) सर्व नियोजित रस्त्यांना योग्य प्रकारचे गटारे बांधण्यात येऊन भूखंडामधील सांडपाण्याचा निचरा त्यायोगे करण्याची व्यवस्था अर्जदाराने केली पाहिजे.
 - ६) नकाशातील नियोजित केलेल्या रस्त्याच्या दुतर्फा झाडे लावण्याची तसेच वाढविण्याची जबाबदारी अर्जदाराने घेतली पाहिजे.
 - ७) नियोजित बांधकाम मंजूर नकाशाप्रमाणे तळ+७ मजल्याचे व उंची २३.४० मी. मर्यादेत असावे. तसेच त्याचा वापर निवासी व पुरक वाणिज्य कारणासाठीच करण्यात यावा.
 - ८) स्टीलचा वापर केवळ वाहनतळासाठी करावा ते कोणत्याही परिस्थितीत बंदिस्त करू नये.
 - ९) सदर नकाशामधील जागेत सांडपाणी अथवा भूपृष्ठीत पाणी वाहून नेण्यासाठी जे नैसर्गिक मार्ग असतील ते अबाधित ठेवावे अथवा त्याची पर्यायी व्यवस्था करणे अर्जदारावर बंधनकारक राहिल.
 - १०) रेनवॉटर हारवेस्टिंगच्या अनुषंगाने आवश्यक ती तरतुद इमारतीमध्ये करण्यात यावी.
 - ११) नियोजित बांधकामामुळे भूखंडावर असलेल्या कोणाच्याही वहिवाटीचे हक्कांचा भंग होणार नाही याची जबाबदारी अर्जदार/मालकाने परस्पर घेतली पाहिजे.
 - १२) मालकी हक्काची छाननी तसेच सदर जागेस रेखांकन नकाशात दर्शविल्यानुसार ३५.० मी रुंद विकास योजना हा जागेवर पोच रस्ता असल्याची खात्री महसूल विभागाने परस्पर करावी.
 - १३) नियोजित इमारतीसाठी आवश्यक असणा-या पाण्याची सोय तसेच सांडपाण्याची सोय व मैला निर्मुलनाची व्यवस्था नसल्यास प्रत्यक्ष वापरापूर्वी अर्जदाराने केली पाहिजे.
 - १४) नियोजित बांधकामात मंजूरीपेक्षा वेगळे बदल करावयाचे असल्यास किंवा वापर बदलावयाचा असल्यास पूर्व परवानगी घेणे आवश्यक आहे.
 - १५) खुली जागा १०% पेक्षा कमी असू नये. व तसेच सुविधा क्षेत्र हे ५% पेक्षा कमी असता कामा नये.
 - १६) प्रकाश व वायुविजन यासाठी ठेवलेल्या खिडक्यांचे क्षेत्र हे संबंधीत खोलीच्या क्षेत्राच्या १/६ पेक्षा कमी असू नये.
 - १७) Rain Water Harvesting बाबतची यंत्रणा अर्जदार यांनी इमारतीच्या वापरापूर्वी स्वखर्चाने करणे जमिन मालक/विकासकावर बंधनकारक राहिल.
 - १८) नियोजित इमारतींना सौर उर्जा यंत्रणा (Solar Water Heating System) बसविणेत यावी.
 - १९) ग्रामीण स्तरावरील बाधित होणारे क्षेत्र अर्जदाराने महसूल विभागास विनामोबदला हस्तांतरित करून त्याची नोंद ७/१२ वर घेण्यात यावी.
 - २०) विषयवस्तु 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 राहिल.
 - २१) प्रस्तुत प्रकरणातील जमिनीवर बांधकाम सुरू केलेनंतर जोते तपासणी प्रमाणपत्र घेतल्याशिवाय पुढील बांधकाम करता येणार नाही व सदरचे बांधकाम पूर्ण झालेनंतर वापर सुरू करणेपूर्वी वर नमुद सर्व अटींची पूर्तता करून भोगवटा प्रमाणपत्र घेणे अर्जदारावर बंधनकारक राहिल. अन्यथा नियमानुसार कारवाईस पात्र राहिल
 - २२) प्रस्तुत बांधकाम नकाशाची छाननी, अनुज्ञेय चटई क्षेत्र, भुध्याप्त क्षेत्र, याबाबतीत केलेली आहे. बांधकाम नकाशातील गणितीय चुका अथवा जागेवर मंजूर बांधकाम नकाशे दर्शविल्या व्यतिरिक्त जादा बांधकाम

- २३) सदर जागेसाठी भूखंड क्षेत्राच्या बाजारमूल्य दर तक्त्यातील भूखंडाच्या दराच्या ०.५% [(रु.४३९० X ०.५%) X एकूण भू.क्षे. ३०८६० चौमी = रु. ६,७७,३७७/-] व बांधकाम क्षेत्राच्या वापरानुसार बाजारमूल्य दर तक्त्यातील भूखंडाच्या दराच्या रहिवास कारणासाठी २% [(रु. ४३९० X २%) X बां. क्षे. १८९२७.९५९ चौमी = रु. १६,६१,८७४.८००२/-] असे एकूण रक्कम रु. २३,३९,२५१.८००२/- म्हणजेच रक्कम रु. २३,३९,३००/- (अक्षरी तेवीस लाख एकोणचाळीस हजार तीनशे 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.३५२५७००८०१० मध्ये दि.१८/०७/२०१७ रोजी जमा केली आहे. व त्याचा धनादेश/डी.डी./रोख रक्कम जमा केल्याची पावती दि.०३/०८/२०१७ सादर केली आहे.
- २४) शासन परिपत्रक, उद्योग, दर्जा व कामगार विभाग क्र. बी सी ए-२००७/प्र.क्र. ७८८/ कामगार-७अ, दि. २६ ऑक्टोबर, २००९ अन्वये बांधकामाच्या एकूण मूल्यानुसार (जमिनीचे मूल्य वगळून) एक टक्का (१%) "कामगार कल्याण उपकर रक्कम" बांधकामाच्या रेट X १८९२७.९५९ X १% X १९३६० = ३६६४४५२.८६२४/- म्हणजेच रु. ३६,६४,५००/- (अक्षरी छत्तीस लाख चौसष्ट हजार पाचशे रुपये मात्र) बांधकाम कामगार कल्याण उपकर कामगार कल्याण मंडळाकडे धनाकर्षने महाराष्ट्र इमारत व इतर बांधकाम कामगार कल्याणकारी मंडळ, मुंबई या नांवे, मंडळाचे खाते क्र.००४२२०११००००१५३, बँक ऑफ इंडिया मध्ये जोते तपासणी प्रमाणपत्र घेणेपुर्वी नियमानुसार जमा करणे बंधनकारक राहिल व चलनाची एक प्रत या कार्यालयाकडे सादर करणे बंधनकारक राहिल.
- २५) 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 करून मालकाविरुद्ध दंडाची रक्कम जी उपकराच्या दक्कमेपेक्षा 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 अधिनियमानुसार वसूल करणेबाबतही कार्यवाही करणेत येईल.
- २६) 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 वसूलीबाबत वेगळी नोंदवही, त्याचा तपशिल ठेवणे आवश्यक राहिल व त्याप्रमाणे मासिक विवरणपत्र अध्यक्ष, महाराष्ट्र इमारत व इतर बांधकाम कामगार कल्याण मंडळ, मुंबई यांकडे व या कार्यालयाकडे विहीत नमुन्यात पाठविणे बंधनकारक राहिल.
- २७) सदरहू आदेशासाठी युनिक क्रमांक खालीलप्रमाणे देणेत येत आहे.

वर्ष कोड				जिल्हा कोड		तालुका कोड			निर्धारण अधिकारी कोड		निर्धारण अधिकार्यांनी दिलेला प्रकरण क्रमांक				बांधकामाचा टप्पा	
२	०	१	७	०	३	०	२	१	०	६	०	१	१	२	०	१

- २८) प्रस्तावित जागा जर टेकडीवजा असेल आणि जमिनीचा उतार हा २२.५० पेक्षा जास्त असेल तर सदरच्या जागेवर इमारत बांधणे अनुज्ञेय नाही. त्यामुळे २२.५० पेक्षा जास्त उतार असलेल्या जागेवर सिमांकन होत असल्यास त्याचे क्षेत्रफळासह विवरण सिमांकन नकाशावर दर्शविणे बंधनकारक राहिल. व त्यानुसार सुधारित विकास परवानगी घेणे बंधनकारक राहिल.

- २९) प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र २०,००० चौ.मी. पेक्षा जास्त झाल्यास पर्यावरण विभागाकडून EIA प्रमाणपत्र प्राप्त करून घेणे अर्जदारावर/विकासकावर बंधनकारक राहिल. सदर प्राप्त पर्यावरण विभागाचे नाहरकत प्रमाणपत्रामधील अटी/शर्तीचे पालन करणे अर्जदारावर बंधनकारक राहिल.
- ३०) AAI चा प्रस्तावित उंचीबाबत नाहरकत प्रमाणपत्र बांधकाम सुरु करण्यापुर्वी घेणे अर्जदार/जमीनमालक/विकास यांचेवर बंधनकारक आहे.
- ३१) अर्जदार यांनी सादर केलेली माहिती अथवा कागदपत्रे खोटी अथवा दिशाभूल करणारी असल्यास सदर परवानगी रद्द समजण्यात यावी.
- ३२) मुळ बिनशेती आदेशातील शर्तीच्या भंग केल्यामुळे अर्जदार यांनी रक्कम रुपये ५००/- दंड तहसिलदार पनवेल यांजकडे १५ दिवसात भरणा करणे बंधनकारक राहिल.
- ३३) मुळ बिनशेती आदेशामधील अटी व शर्ती अर्जदार/ जमीनमालक/ भूखंडधारक यांच्यावर बंधन कारक राहतील.
- ३४) रस्त्यापासून नियमाप्रमाणे अंतर सोडून बांधकाम करणे आवश्यक राहिल.
- ३५) भविष्यात सदर जमीनीबाबत/ बांधकामाबाबत/ हद्दीबाबत/ क्षेत्राबाबत/ अधिकार अभिलेखाबाबत मालकीबाबत/ पोचररस्त्याबाबत तक्रार/ हरकत/न्यायालयीन वाद निर्माण झाल्यास त्याची सर्वस्वी जबाबदारी अर्जदार/जमीनमालक यांची राहिल.
- ३६) वरील शर्तीचा भंग केल्यास सदरची परवानगी रद्द समजण्यात येईल.



सही/- XXX
(पी.डी.मलिकनेर)
प्र.जिल्हाधिकारी रायगड
अलिबाग

प्रत:- मॅ.त्रिलोक प्रॉपर्टीज प्रा.लि.ताफें डायरेक्टर्स हिमांशु शिवलाल पटेल रा.१२०३,लँड मार्क बिल्डींग,खारघर, नवी मुंबई यांस माहितीसाठी.

२/- सोबत मंजूर प्लॅनची प्रत जोडली आहे.

प्रत:- तहसिलदार पनवेल यांचेकडे पुढील कार्यवाहीसाठी

२/- याकामी अर्जदार यांचेकडून आदेशातील अट क्र. २४ ते २६ बाबत नियमानुसार कार्यवाही करावी. तसेच आदेशातील अटी व शर्तीचा अर्जदार यांनी भंग केल्यास नियमोचीत ती कार्यवाही करण्यात येऊन केलेल्या कार्यवाहीबाबत तात्काळ या कार्यालयाकडे कळविण्यात यावे.

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

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

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

प्रत:- एल.एन.ए. हॅण्ड फाईलसाठी.

जिल्हाधिकारी रायगड करीता...