

वाचा:-

१. मे.राजनीर इंटरप्रायझेस प्रा.लि.तर्फे डायरेक्टर राजेंद्र गुलाबराव धनावडे वगैरे २ रा.१०५,चंपा भुवन, दुसरा माळा,मॅच फॅक्टरी लेन,कुर्ला,(पश्चिम) मुंबई- ७० यांचा अर्ज दि.१९/१०/२०१३.
२. या कार्यालयाकडील आदेश क्र.मशा/एल.एन.ए.१(ब)/एस.आर.१६६/२००७ दि.२७/०८/२००८.
३. तहसिलदार कर्जत यांजकडील पत्र क्र.मशा/बांधकाम परवानगी/के.नं.१२०/२०१२ दि.२२/११/२०१३ व पत्र क्र.मशा/बिनशेती परवानगी/के.नं.१२०/२०१३ दिनांक ०९/०७/२०१४.
४. सहाय्यक संचालक,नगर रचना,रायगड अलिबाग यांजकडील पत्र जा.क्र.ससंनर-राअ/बांघ/मौजे दामत/ता.कर्जत/स.नं.७३/१ व इत्तु/२६३४ दिनांक ०१/०७/२०१४.
५. उप अधिक्षक भुमि अभिलेख कर्जत यांजकडील पत्र अतितातडी हद्दकायम मोजणी मो.र.नं.५३९८/११-०८-११ दिनांक २७/०९/११ च्या मोजणी नकाशाची प्रत.
६. शासन,महसूल व वन विभागाकडील परिपत्रक क्र.संकीर्ण ०२/२०११/प्र.क्र.१३/ई-१, दि.२९/०३/२०१२.
७. या कार्यालयाकडील पत्र क्र.मशा/प्रशासन/अ-५/कामाचे वाटप/२०१३ दि.११/०२/२०१३.
८. महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६ चे कलम ४४ व त्याखालील नियम.
९. महाराष्ट्र जमीन महसूल(जमीनीच्या वापरात बदल व अकृषिक आकारणी) नियम, १९६९
१०. महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगर रचना अधिनियम १९६६ व त्याखालील नियम
११. या कार्यालयाकडील मंजूर टिपणी दिनांक २२/०७/२०१४.

क्रमांक मशा /एल.एन.ए.१(ब)/एस.आर.५०२/२०१३

जिल्हाधिकारी रायगड यांचे कार्यालय

अलिबाग दिनांक :- २५/०७/२०१४.

आदेश

मे.राजनीर इंटरप्रायझेस प्रा.लि.तर्फे डायरेक्टर राजेंद्र गुलाबराव धनावडे वगैरे २ रा.मुंबई यांनी मौजे दामत ता.कर्जत येथील स.नं.७३/२ क्षेत्र ०-७८-२ हे.आर या जागेत शैक्षणिक ऐवजी निवासी कारणासाठी वापरात बदल व बांधकामास परवानगी मिळणेबाबत दि.१९/१०/२०१३ रोजी अर्ज केलेला आहे.

मौजे दामत तालुका कर्जत येथील खालील वर्णनाच्या जमिनीची श्री.मोहम्मद खालीद खान वगैरे २ यांना या कार्यालयाकडील आदेश क्र.मशा/एल.एन.ए.१(ब)/एस.आर.१६६/ २००७ दि.२७/०८/२००८ अन्वये शैक्षणिक व तत्सम या कारणासाठी बिनशेती व बांधकाम परवानगी देण्यात आलेली आहे.

स.नं./हि.नं.	क्षेत्र (हे.आर)	आकार (रु.पै.)
७३/१	०-९२-१	१२-५८
७३/२	०-७८-२	१०-४८
एकूण क्षेत्र	१-७०-३	

अर्जदार मे.राजनीर इंटरप्रायझेस प्रा.लि.तर्फे डायरेक्टर राजेंद्र गुलाबराव धनावडे व सौ.स्विटी निर्मल लोढा यांनी मौजे दामत, ता.कर्जत येथील स.नं.७३/१ व ७३/२ ही जागा श्री.मोहम्मद खालीद खान व अशिका मादसीना मोहम्मद खालीद खान यांजकडून खरेदीखताने विकत घेतली असून फेरफार क्र.२५०१ ने सदरची जागा अर्जदार यांच्या नावे हक्कनॉदीस दाखल आहे.

अर्जदार यांनी उप अधिक्षक,भुमि अभिलेख, कर्जत यांजकडून सदर जागेची मोजणी

फेरफार क्रमांक २३३८ दिनांक ८/१/२०११ अन्वये झालेली दिसून येते. सदरची जमीन वरील कब्जेदार यांना खरेदीखताने प्राप्त झालेली असून याबाबतची नोंद फेरफार क्र.२५०१ दिनांक २१/१०/२०१३ अन्वये झालेली दिसून येते. सद्याचे कब्जेदार हे सदर जमिनीच्या शैक्षणिक काणाऐवजी निवासी कारणासाठी बांधकामासह वापरात बदल परवानगी प्राप्त करू इच्छित असून याबाबत प्रस्तावित रेखांकनाबाबत सहाय्यक संचालक नगररचना रायगड अलिबाग यांचे अभिप्राय घेणे आवश्यक वाटते. सदर जमिन अर्जदार यांचे ताबेकब्जात व वहिवाटीत आहे. सदर जमिनीच्या ७/१२ सदरी अर्जदार यांचे शिवाय अन्य कुळे वा कब्जेदार यांची नावे दाखल नाहीत. सदर जमिनीवर तगाई,सहकारी सोसायटी किंवा कोणत्याही राष्ट्रीयकृत बँकेचा बोजा नसल्याचा अर्जदार यांनी प्रकरणी सामील केलेल्या कागदपत्रांवरून दिसून येते. वरील मुळ बिनशेती आदेशातील पुढील शर्तीचा भंग झाल्याचे अर्जदार यांनी प्रकरणी सामील केलेल्या कागदपत्रांवरून दिसून येते. १. शर्त क्र.२ व ४ (२) नुसार अर्जदार यांना सदरच्या जमिनीस शैक्षणिक कारणासाठी बिनशेती परवानगी प्राप्त झालेली असून सद्याचे अर्जदार हे वापरात बदल करून निवासी कारणासाठी बांधकाम वापरात बदल करून परवानगी प्राप्त करू इच्छित आहे. याबाबत अर्जदार यांनी सदरचा अर्ज सादर केलेला आहे. २. शर्त क्र.४(२) व ९ नुसार अर्जदार यांना बिनशेती परवानगी प्राप्त झाल्यानंतर मोजणी करणे आवश्यक होते अर्जदार यांनी मोजणी केलेली दिसून येत नाही. परंतु वापरात बदलानुसार बिनशेती परवानगी प्राप्त झाल्यानंतर मोजणी करणार आहेत. ३. अर्जदार यांनी पिण्याच्या पाण्याची सोय,सांडपाण्याची सोय करणे आवश्यक होते तथापी सदरची सोय अद्यापपर्यंत केलेली दिसून येत नाही. तरी याबाबत अर्जदार आवश्यक ती सोय करणार आहेत. ४. शर्त क्र.४(१०) व १८ नुसार अर्जदार यांनी सदरची जागा राज्यमार्ग क्र.३५ कर्जत-कल्याण या रस्त्याला सन्मुख असल्याने जोडरस्त्याबाबत संबंधित विभागाची परवानगी प्राप्त केलेली दिसून येत नाही. तथापी सदरची परवानगी प्राप्त करून घेणे आवश्यक वाटते. ५. शर्त क्र.६ नुसार बिनशेती आदेशाची मुदत वाढवून घेणे आवश्यक होते. तथापी सदरची मुदत अर्जदार यांनी घेतलेली नसल्याचे दिसून येते. तथापी अर्जदार हे वापरात बदलासह बांधकाम परवानगी मागत आहे तरी याबाबत आवश्यक तो नियमोचित दंड आकारण्यात यावा असे या कार्यालयाचे मत आहे. सदरचे जमिनीत जाणे-येणेसाठी मंडळ अधिकारी नेरळ यांचेकडील अहवालानुसार व पुर्वीच्या बिनशेती आदेशानुसार कर्जत-कल्याण रस्ता उपलब्ध आहे. सदर जमिनीचा आकारबंदाशी ताळमेळ घेतला असता स.नं.७३ चे एकूण क्षेत्र २-२०-३ हे.आर दिसून येते. तर ७/१२ सदरी स.नं.७३ चे पोटहिश्याचे (स.नं.७३/१ ७३/२,७३/३ व ७३/४) क्षेत्र २-१८-३ असल्याचे दिसून येते. पैकी स.नं.७३/१,७३/२ व ७३/४ ही जमीन बिनशेती असून स.नं.७३/३ ही शेत जमीन आहे. अर्जदार यांनी प्रकरणी उपअधिक्षक भूमी अभिलेख यांचेकडील आकारफोटो पत्रक दुर.नं.३६८/२००५ ची प्रत सामील केलेली आहे. तथापी सदरची नोंद गावकागदोपत्री झालेली दिसून येत नाही. तरी अर्जदार हे बिनशेती परवानगीप्रमाणे आवश्यक ती फेरमोजणी करून मात्रणीप्रमाणे ७/१२ सदरी आवश्यक ते बदल करणार आहे. सदरची जमीन मिळकतीमधून लघु विज याचाची लाईन जात असून सदर लाईनखालील क्षेत्र अर्जदार खुले सोडणार आहे तर सदरची जमीन गावठाणापासून २००.०० मीटरच्या आत स्थित आहे.सदर जमिनीत अर्जदार हे रस्ते,विज,सांडपाणी वाटून नेणारी गटारे व अंतर्गत रस्ते स्वखर्चाने करून घेणार आहेत. तसेच पिण्याच्या पाण्याची सोय स्वखर्चाने करणार आहेत. सदर जमिनीवरून विजेची लाईन तसेच टेलिफोन लाईन जात नाही. सदर जागेचा उपयोग विटांच्या उत्पादनासाठी केला जात नाही. तसेच सिनेमागृह, पेट्रोल पंप,सर्किस सेंटर अथवा स्फोटक पदार्थ साठवणुकी करिता करणार नाहीत. वरील बिनशेती परवानगीनुसार अर्जदार नियमित बिनशेती धारा भरणा करिता आहेत. म्हणजेच सदरचे बिनशेती आदेश आजरोज व्यपगत झालेले दिसून येत नाही. सदर आदेशातील अटी व शर्तीचे पालन करणार आहेत. व शर्तभंगाबाबत दंडाची रक्कम अर्जदार भरणेस तयार आहेत, असे कळविले आहे.

सहाय्यक संचालक, नगर रचना, रायगड-अलिबाग यांचे अभिप्राय मागविले असता त्यांनी पत्र दि.०१/०७/२०१४ अ.५५, मौजे दामत,ता.कर्जत,जि.रायगड येथील स.नं.७३/१ व ७३/२



२७.०९.२०११ अन्वये सदर प्रस्तावासोबत सादर केलेल्या मोजणी नकाशानुसार जमिनीच्या हद्दी तपासल्या असता त्या सर्वसाधारणपणे जुळत आहेत. मा.जिल्हाधिकारी, रायगड-अलिबाग यांचे कडील आदेश क्र.मशा/एल.एन.ए-१(ब)/एस.आर-१६६/२००७, दिनांक २७.०८.२००८ अन्वये विनशेती आदेशात नमुद केल्यानुसार कार्यकारी अभियंता, अलिबाग सा.बां.विभाग, अलिबाग यांचे अभिप्राय अपेक्षित असता, त्यांनी त्यांचेकडील दिनांक १०.०४.२००८ रोजीच्या पत्रान्वये कळविले आहे की, प्रस्तावातील जागा ही डोणे-नेरळ कर्जत रस्ता राज्यमार्ग क्र.३५ कि.मी.३०/०० ते ३०/२०० मध्ये डाव्या बाजुस येत असून सदरील जागा ही अनागरी भागामध्ये येत आहे. शासनाकडील निर्णय दिनांक ०९.०३.२००९ अन्वये अनागरी भागात रस्त्याच्या मध्यापासून इमारत रेषा ही ४०.०० मी.अंतरावर असणे आवश्यक आहे आणि नियंत्रण रेषा ही अनागरी व औद्योगिक भागामध्ये रस्त्याचे मध्यापासून ५०.०० मी.अंतरावर आहे. या रस्त्यावरून जमिनीस प्रवेश मार्ग उपलब्ध होतो. शासनाच्या नगर विकास विभागाकडील निर्देश क्र.टिपीएस/१८०८/१२५४/प्र.क्र.१२५७/नवि-१३, दिनांक १०.०२.२०१० अन्वये छाननी शुल्क रक्कम रुपये ३३,३००/- चलन क्र.३५ दिनांक ०६.०३.२०१४ व रक्कम रुपये २,५००/- चलन क्र.४४ दिनांक ११.०४.२०१४ अन्वये मंजूर विकास नियंत्रण नियमावलीतील नियम क्र.१५.४.३ नुसार डबल हाईट टेरेस साठी (प्रिमियम आकारणी) पैसे भरून घेतले च.क्ष.नि.क्षेत्र रक्कम रुपये ३०,१५,१००/- चलन क्र.८७ दिनांक १०.०६.२०१४ व डबल हाईट टेरेस प्रिमियम चलन क्र.८८ रक्कम रुपये ६,१७,०००/- दिनांक १०.०६.२०१४ एकूण रक्कम रुपये ३६,३२,१००/- अन्वये भारतीय स्टेट बँक ऑफ इंडिया शाखा अलिबाग येथे जमा करून चलनाची प्रत या कार्यालयास प्राप्त आहे.

अ.क्र.	तपशील	अनुज्ञेय क्षेत्र (चौ.मी.)	प्रस्तावित क्षेत्र (चौ.मी.)
१.	एकूण भुखंडाचे क्षेत्र	७८२०.००	७८२०.००
२.	खुले क्षेत्र		१) खुले क्षेत्र-४०८.०० २) खुले क्षेत्र-४००.०० ३) खुले क्षेत्र-२५०.००
	एकूण खुले क्षेत्र १०%	७८२.०० चौ.मी.	१०५८.०० चौ.मी.
	अनुज्ञेय चटई क्षेत्र (७८२०X०.९०)	७०३८.०० चौ.मी.	७०३८.०० चौ.मी.
	वापरण्यात आलेले चटई क्षेत्र निर्देशांक (प्रिमियम आकारणी) (७०३८X०.२०)	१४०७.६०	१४०७.६०
	एकूण अनुज्ञेय बांधकाम	८४४५.६००	८४१७.५८ चौ.मी.
	प्रस्तावित अनुज्ञेय च.क्षे.नि.	१.१०	१.०९१

विकास नियंत्रण नियमावलीतील नियम क्र.१५.४.१ (c) नुसार
अ) टेरेस प्रिमियम आकारणी तक्ता

टेरेसचे क्षेत्र (चौ.मी.)	शिघ्रसिद्धगणकानुसार विभाग व दर/चौ.मी.	रकाना क्र.२ च्या ४०% दर/२०००/-जे जास्त असेल ते	प्रिमियमची रक्कम रुपये
१	२	३	४
३०८.४२	३५७०	२०००/-	६,१७,०००/-

ब) ०.२० चटई क्षेत्र निर्देशांकाचा तक्ता

च.क्षे.नि. क्षेत्र (चौ.मी.)	शिघ्रसिद्धगणकानुसार विभाग व दर/चौ.मी.	रकाना क्र.२ च्या ४०% दर/२०००/-जे जास्त असेल ते	प्रिमियमची रक्कम रुपये
१	२	३	४

इमारतीचा प्रकार	सिटल/तळ मजला (घी.मी.)	पोहला मजला (घी.मी.)	दुसरा मजला (घी.मी.)	तिसरा मजला (घी.मी.)	चौथा मजला (घी.मी.)	एकूण बांधकाम (घी.मी.)	संख्या	एकूण बांधकाम क्षेत्र (घी.मी.)	टॅक्स (घी.मी.)	वापर
विंग A	-----	१४७.७३	१४७.७३	१४७.७३	१४७.७३	५९०.९२	१	५९०.९२	२५.९६	रहिवास
विंग F,G,H&I	८४.१२	१४७.७३	१४७.७३	१४७.७३	१४७.७३	६७५.०४	४	२७००.१६	१०३.८४	
विंग B,C,D	६२.८४	१०५.३०	१०५.३०	१०५.३०	१०५.३०	४०४.०४	३	१४५२.१२	६१.९८	
विंग E	८४.१२	९२.९२	९२.९२	९२.९२	९२.९२	४५५.८०	१	४५५.८०	१६.७३	
विंग J & M	---	१७५.१९	१७५.१९	१७५.१९	१७५.१९	७००.७६	२	१४०१.५२	४४.०८	
विंग K	१६०.४२	२३६.९६	२३६.९६	२३६.९६	२३६.९६	११०८.२६	१	११०८.२६	३५.६७	
विंग L	१४१.१६	१४१.१६	१४१.१६	१४१.१६	१४१.१६	७०५.८०	१	७०५.८०	२०.१६	
एकूण क्षेत्र	९१०.७०	१८७५.५७	१८७५.५७	१८७५.५७	१८७५.५७	८४१४.५८	१३	८४१४.५८	३०८.४२	

नियोजित बांधकामाच्या नकाशाची छाननी केली असता बांधकाम नकाशे व स्थलदर्शक नकाशे हे विकास नियंत्रण नियमावलीनुसार आहेत. सबब अर्जदाराने सादर केलेल्या बांधकाम व स्थलदर्शक नकाशाप्रमाणे व त्यावर हिरव्या रंगाने केलेल्या दुरुस्तीप्रमाणे निवासी वापराच्या बांधकामास परवानगी देणेकामी पत्रातील अटीस अधिन राहून शिफारस करणेत येत आहे,असे अभिप्राय सादर केलेले आहेत.

तहसिलदार कर्जत यांजकडील पत्र दिनांक ०९/०७/२०१४ अन्वये,मौजे दामत स.नं.७३/१ व ७३/२ एकूण क्षेत्र १-७०-३ हे.आर हया मिळकतीस आपले कार्यालयाकडील आदेश क्र.मशा/एल.एन.ए.१(ब)/एस.आर.१६६/२००७ दिनांक २७/०८/२००८ अन्वये शैक्षणिक कारणासाठी बिनशेती परवानगी प्राप्त झालेली असून तलाठी सजा दामत यांजकडील दाखला जा.क्र.१४९ दिनांक ७/७/२०१४ पाहता अर्जदार हे सदर मिळकतीचा जमिन महसूल हे बिनशेती दराने भरत असून गावकागदोपत्री सदरची मिळकत ही बिनशेती असल्याचे दिसून येते तरी सदर बिनशेती आदेशा Inforce झालेली दिसून येत नाही. मौजे दामत स.नं.७३/१ व ७३/२ ही बिनशेती जमीन मे.राजनीर इंटरप्रायझेस प्रा.लि.तर्फे डायरेक्टर राजेंद्र गुलाबराव धनावडे व मे.राजनीर इंटरप्रायझेस प्रा.लि.तर्फे डायरेक्टर सौ.स्विटी निर्मल लोढा यांच्या नावे दाखल असून गावकागदोपत्री याबाबतची नोंद फेरफार क्र.२५०१ दिनांक २१/१०/२०१३ अन्वये दाखल झालेली दिसून येते व बिनशेती परवानगी अर्जदार यांनी सदर कब्जेदार यांच्यापैकी सौ.स्विटी निर्मल लोढा यांचे संमतीपत्र अर्जदार श्री.धनावडे हे प्रकरणी परस्पर सादर करणार आहे. अर्जदार यांनी निवासी कारणासाठी सुधारित रेखांकन मंजूरीकामी प्रस्तावित केलेल्या मौजे दामत स.नं.७३/१ व ७३/२ हया जमिनीमध्ये जाणे-येणेकरीता कर्जत-कल्याण राज्यमार्ग क्र.३५ उपलब्ध असल्याचे दिसून येते तरी अर्जदार यांना सदर जमिनीमध्ये जाणे-येणेकरीता सदरचा पोच रस्ता उपलब्ध असल्याचे मंडळ अधिकारी नेरळ यांचेकडील अहवालावरून दिसून येते. निवासी कारणासाठी प्रस्तावित केलेल्या वरील प्रस्तुत मिळकतीच्या ५००.०० मी.च्या आत खाण अथवा स्टोन क्रशर नाही असे मंडळ अधिकारी नेरळ यांचेकडील अहवालावरून दिसून येते. आपले कार्यालयाकडील आदेश क्र.मशा/एल.एन.ए.१(ब)/एस.आर.१६६/२००७ दिनांक २७/८/२००८ प्रमाणे अर्जदार यांनी प्रत्यक्ष जागेवर कोणतेही बांधकाम केलेले नाही तथापी प्रस्तावित रेखांकनानुसार निवासी कारणासाठी दोन इमारतींच्या प्लॅनचे बांधकाम सुरु केलेले आहे. वरील प्रस्तुत जमिनी संदर्भात आपले कार्यालयाकडील पत्र दि.२७/०१/२०१४ अन्वये श्री.महमंद जमिल मजिद केरीवाल यांचा तक्रारी अर्ज या कार्यालयास प्राप्त झालेला होता.सदर तक्रारी अर्जाच्या अनुषंगाने मंडळ अधिकारी नेरळ यांचेमार्फत स्थळपहाणी केली असता मौजे दामत स.नं.७३/१ व ७३/२ या जमिनीच्या मागील बाजूस श्री.महमंद जमिल मजिद केरीवाल यांचे घर असून अर्जदार हे पुर्वीच्या बिनशेती आदेशासोबतच्या मंजूर रेखांकनानुसार लगतच्या कब्जेदार यांना रस्ता उपलब्ध होत असल्यास सदरचा रस्ता सुधारित



मिळकती आमच्याकडे गहाण केल्या असून सदरील कर्जाची नोंद ७/१२ चे उतारे केली आहे. वरील सर्वे क्र.७३/१ व ७३/२ मध्ये आमच्याकडून त्या मिळकतीमध्ये सुधारित बिनशेती आणि बांधकाम परवानगी आपल्या कार्यालयाकडून मिळण्यासाठी आमची कोणतीही हरकत नाही.

श्री.महमंद जमिल मजिद केरीवाल यांनी या कार्यालयाकडे अर्ज करून, मौजे दामत, ता.कर्जत, येथील स.नं.७३/१ व ७३/२ या मिळकतीस या कार्यालयाकडील आदेश क्र.मशा/एल.एन.ए.१(ब)/एस.आर.१६६/२००७, दिनांक २७/८/२००८ अन्वये शैक्षणिक कारणासाठी तत्कालीन जमीन मालक मोहम्मद खलील खान व आरीफा माहसीन मोहम्मद खालीद खान यांना बिनशेती परवानगी दिली आहे. सदर जमिनीची संबंधितांनी मे.राजनीर इंटरप्रायजेस प्रा.लि. यांचे डायरेक्टर राजेंद्र धनावडे व सौ.स्विटी हिर्मल लोढा विक्री केली असून, शैक्षणिक कारणासाठी असलेली बिनशेत निवासी कारणासाठी बदल करून घेण्याचे प्रयत्नात आहेत. तरी जमीन मालकाना निवासी बिनशेती आदेश मंजूर करताना माझ्या शेतात जाणेयेणेसाठी अडविलेला पूर्वापार वहिवाटीचा रस्ता खुला ठेवण्याची अट टाकण्याची विनंती आहे असे कळविले आहे. त्यानुषंगाने तहसिलदार कर्जत यांच्याकडून दिनांक २७/१/२०१४ रोजीच्या पत्रान्वये प्रकरणी अहवाल मागविण्यांत आला असता, त्यांनी प्रकरणी दिनांक ९/७/२०१४ रोजीच्या पत्रान्वये, सदर तक्रारी अर्जाच्या अनुषंगाने मंडळ अधिकारी नेरळ यांचेमार्फत स्थळपहाणी केली असता मौजे दामत स.नं.७३/१ व ७३/२ या जमिनीच्या मागील बाजूस श्री.महमंद जमिल मजिद केरीवाल यांचे घर असून अर्जदार हे पुर्वीच्या बिनशेती आदेशासोबतच्या मंजूर रेखांकनानुसार लगतच्या कब्जेदार यांना रस्ता उपलब्ध होत असल्यास सदरचा रस्ता सुधारित रेखांकनामध्येही कायम ठेवणार आहे व श्री.केरीवाल यांच्या घराकडे जाणारा रस्ता अर्जदार यांनी सुधारित रेखांकनामध्ये दर्शविलेला असून सदरचा रस्ता जाणे-येणेकामी अर्जदार हे खुला करून देणार आहे व तसा त्यांनी जबाब लिहून दिलेला आहे असे कळविले आहे. प्रस्तावित जमिनीचे रेखांकना पहाता अर्जदार यांनी तक्रारदार यांच्या स.नं.७२ या जमिनीमध्ये जाणेयेणेसाठी १२ मी. रुंदीचा रोड दर्शविला आहे. तसेच तक्रारदार यांनी केलेल्या विनंतीप्रमाणे प्रस्तुत आदेशामध्ये अर्जदार यांनी तक्रारदार यांचा जाणेयेण्याचा रोड कायमस्वरूपी खुला ठेवावा अशी अट नमूद करून आदेश निर्गमित करण्यास हरकत नाही.

वरील अभिप्राय विचारात घेता, मे.राजनीर इंटरप्रायझेस प्रा.लि.तर्फे डायरेक्टर राजेंद्र गुलाबराव धनावडे वगैरे २ यांना मौजे दामत ता.कर्जत येथील स.नं.७३/२ क्षेत्र ०-७८-२ हे.आर या या जागेत शैक्षणिक ऐवजी निवासी कारणासाठी वापरात बदल व बांधकामास परवानगी खालील शर्तीवर देण्यात येत आहे.

शर्ती:-

- १) महाराष्ट्र शासनाने मंजूर केलेल्या अ,ब व क वर्ग नगरपरिषदांच्या विकास नियंत्रण नियमावलीतील नियम क्र.६.८ नुसार पुढीलप्रमाणे तरतुद नमूद असून त्याप्रमाणे कार्यवाही होणे आवश्यक आहे. सदर रेखांकनास 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) वरील जागेचा व नियोजित इमारतीचा वापर फक्त निवासी या कारणासाठी करण्यात यावा व बांधकाम मंजूर नकाशाप्रमाणे असावे.
- ३) नियोजित जागेस योग्य प्रकारची गटारे बांधण्यात येवून भुखंडामधील सांडपाण्याचा निचरा त्यायोगे करण्याची व्यवस्था अर्जदाराने केली पाहिजे.
- ४) बांधकामासाठी प्रस्तावित जागेत झाडे लावण्याची तसेच वाढविण्याची जबाबदारी अर्जदाराने घेतली पाहिजे.

- ५) नियोजित बांधकामाचे भुखंडातील अस्तित्वातील अन्य बांधकामे धरून एकुण क्षेत्र नकाशात दर्शविल्याप्रमाणे नियोजित बांधकाम भागशः तळ +४ व भागशः स्टिल्ट +४ मजले उंची १४.५० मी. व १.१० चटई क्षेत्र निर्देशांकाचे मर्यादेत प्रत्यक्ष जागेवर कमाल राहिले पाहिजे. सदर जागेत सांडपाणी अथवा भूपृष्ठीत पाणी वाहून नेण्यासाठी जे नैसर्गिक मार्ग असतील ते अबाधित ठेवावे अथवा त्याची पर्यायी व्यवस्था करणे अर्जदारावर बंधनकारक राहिल.
- ६) रेनवॉटर हारवेस्टिंगच्या अनुषंगाने आवश्यक ती तरतुद इमारतीमध्ये करण्यात यावी.
- ७) नियोजित वापरामुळे भुखंडावर असलेल्या कोणाच्याही वहीवाटीचे हक्कांचा भंग होणार नाही याची जबाबदारी अर्जदार/जमीनमालकाने परस्पर घेतली पाहिजे.



- ८) स्थलदर्शक नकाशावर दर्शविल्याप्रमाणे नियोजित बांधकामापासून पुढील, मागील व बाजूची अंतरे प्रत्यक्षात जागेवर असली पाहिजेत व त्याखालील जागा कायम खुली ठेवावी.
- ९) नियोजित इमारतीसाठी आवश्यक असणाऱ्या पाण्याची सोय तसेच सांडपाण्याची व मैला निर्मुलनाची व्यवस्था नसल्यास प्रत्यक्ष वापरापूर्वी अर्जदाराने केली पाहिजे.
- १०) नियोजित बांधकामात मंजुरी पेक्षा वेगळे बदल करावयाचे असल्यास पूर्व परवानगी घेणे आवश्यक आहे.
- ११) प्रकाश व वायुविजन यासाठी ठेवलेल्या खिडक्यांचे क्षेत्र हे त्यासंबंधीत खोलीच्या क्षेत्राच्या १/६ पेक्षा कमी असू नये.
- १२) नियोजित इमारतींना सौर उर्जा यंत्रणा (Solar Water Heating System) बसविणेत यावी.
- १३) सदरहू संकुलातील इमारतींना Fire Safety च्या दृष्टीकोनातून आवश्यक काळजी घ्यावी. तसेच आग प्रतिबंधक यंत्रणा बसविण्यात यावी.
- १४) 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 राहिल.
- १५) अर्जदार यांनी सादर केलेली माहिती/कागदपत्रे खोटी अथवा दिशाभूल करणारी असल्यास सदर परवानगी रद्द समजण्यात येईल.
- १६) मूळ बिनशेती आदेशामधील अटी व शर्ती अर्जदार/जमीनमालक/भूखंडधारक यांच्यावर बंधन कारक राहतील.
- १७) रस्त्यापासून नियमाप्रमाणे अंतर सोडून बांधकाम करणे आवश्यक राहिल.
- १८) भविष्यात सदर जमिनीबाबत/बांधकामाबाबत/हद्दीबाबत/क्षेत्राबाबत/अधिकार अभिलेखाबाबत मालकीबाबत/ पोचरस्त्याबाबत तक्रार/हरकत/न्यायालयीन वाद निर्माण झाल्यास त्याची सर्वस्वी जबाबदारी अर्जदार/जमीनमालक यांची राहिल.
- १९) मूळ बिनशेती आदेशामधील शर्तीचा भंग केल्यामुळे अर्जदार यांनी रक्कम रु.५००/- तहसिलदार कर्जत यांकडे १५ दिवसात भरणा करावा.
- २०) जमिनीवर दि. हिन्दुस्थान को.ऑप.बॅक लि. कामोठे शाखा यांचा रु.३,२५,००,०००/- चा गहाणखताचा बोजा आहे. सदर बोज्याची फेड करून तो कमी करून घेण्यात यावा. तसेच सदर बोज्याबाबत भविष्यात काही वाद निर्माण झाल्यास त्याची सर्वस्वी जबाबदारी अर्जदार / जमीनमालक यांची राहिल.
- २१) सदर जमिनीच्या मागील बाजूस श्री.महमद जमीन मजिद केरीवाल यांचे घर असून सदर घराकडे/ जागेकडे लगतचे कब्जेदार यांना जाणेघेणेसाठी रस्ता कायमस्वरूपी खुला ठेवावा. त्याबाबत काही वाद निर्माण झाल्यास त्याची जबाबदारी अर्जदार / जमीन मालक यांची राहिल.
- २२) प्रस्तुत रेखांकनामध्ये दर्शविल्यानुसार अर्जदार / जमिनमालक यांनी १२ मी. रुंदीचा पोच रस्ता तसेच पुर्वापार वहिवाटीचे रस्ते लगतच्या जमिनमालकांना कायम स्वरूपी खुले ठेवणे अर्जदार/जमिनमालक यांच्यावर बंधनकारक राहिल. सदरचे रस्ते खुले न ठेवल्याचे भविष्यात निष्पन्न झाल्यास सदरची दिलेली परवानगी आपोआप रद्द झाली असे समजण्यात येईल.
- २३) वरील शर्तीचा भंग केल्यास सदरची परवानगी रद्द समजण्यात येईल.





सही/-XXX
(सुमंत भांगे)
जिल्हाधिकारी रायगड
अलिबाग

प्रत:- मे.राजनीर इंटरप्रायझेस प्रा.लि.तर्फे डायरेक्टर राजेंद्र गुलाबराय धनावडे वगैरे २ रा.१०५, चंपा
भुयन, दुसरा माळा, मॅच फॅक्टरी लेन, कुर्ला, (पश्चिम) मुंबई-७० यांस.

२/- सोबत मंजूर नकाशाची प्रत जोडली आहे.

प्रत:- तहसिलदार कर्जत यांचेकडे पुढील कार्यवाहीसाठी.

प्रत:- उप अधिक्षक भूमि अभिलेख, कर्जत यांकडे.

- प्रत:- सहाय्यक संचालक, नगर रचना, रायगड-अलिबाग यांजकडे.
प्रत:- तलाठी सजा दामत, ता. कर्जत यांजकडे जरूर त्या कार्यवाहीसाठी.
प्रत:- एल.एन.ए. हॅण्ड फाईलसाठी.

जिल्हाधिकारी रायगड करीता

४१७/१६

