

वाचले :-



1. श्री. पांडुरंग वासुदेव ढोके व 3 करिता कुलमुखत्यार श्री.अशोक पवार अॅण्ड सन्स पार्टनर श्री.अशोक रामदास पवार व सौ.सुनिता अशोक पवार, रा.अ.201, अभंग अपार्टमेंट, विष्णू नगर, नाचणे रोड, ता.जि.रत्नागिरी यांचा दिनांक 25-05-2017 रोजी या कार्यालयाकडे केलेला अर्ज.
2. मा.जिल्हाधिकारी रत्नागिरी यांचेकडील रेखांकन आदेश क्रमांक मह/कार्या 6ब/रेखांकन/एस.आर./64/14, दिनांक 12-09-2014
3. तहसिलदार रत्नागिरी यांचेकडील पत्र क्रमांक जबाबी-1/प्रलंबित एसआर/152/2017, दिनांक 28-07-2017
4. नगर रचनाकार रत्नागिरी यांचेकडील पत्र जा.क्र.बांप/मौजे पडवेवाडी ता.रत्नागिरी/नररत्ना/1110, दिनांक 14-06-2017
5. नगर रचनाकार रत्नागिरी यांचेकडील पत्र जा.क्र.बांप/मौजे पडवेवाडी ता.रत्नागिरी/नररत्ना/1110, दिनांक 14-06-2017 मधील अट क्र. 17 नुसार नगर विकास विभाग यांचेकडील लेखाशिर्ष 0217016101 खाली भरणा केलेले विकासशुल्क चलन क्र. 278 दिनांक 04/08/2017
6. उपअधीक्षक भूमी अभिलेख रत्नागिरी यांचेकडील मोजणी फी वसूली पावती क्रमांक 2246190 दिनांक 05-08-2017
7. मा.जिल्हाधिकारी रत्नागिरी यांचेकडील आदेश क्रमांक/महसूल/कार्या/6/एलएनए/एसआर/दिनांक 31 ऑगस्ट 2012
8. महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगररचना अधिनियम 1966 चे कलम 18 महाराष्ट्र जमिन महसूल अधिनियम 1966 चे कलम 44 व त्या लागूच नियम

प्रस्तावना :-

गाव मौजे पडवेवाडी ता.जि.रत्नागिरी येथील स.नं. 27 हि.नं. 4/1/3/10 क्षेत्र 0-05-01 हे.आर. ही मिळकत श्री. पांडुरंग वासुदेव ढोके व 3 करिता कुलमुखत्यार श्री.अशोक पवार अॅण्ड सन्स पार्टनर श्री.अशोक रामदास पवार व सौ.सुनिता अशोक पवार, रा.अ.201, अभंग अपार्टमेंट, विष्णू नगर, नाचणे रोड, ता.जि.रत्नागिरी यांच्या मालकीची असून त्यांनी सदर जमिनीपैकी 501.00 चौ.मी क्षेत्राचा निवासी प्रयोजनार्थ उपयोगात आणणेकरीता बांधकाम परवानगी मिळणेबाबत या कार्यालयाकडे अर्ज सादर

केला आहे. सदर मिळकत मा.जिल्हाधिकारी रत्नागिरी यांचेकडील रेखांकन आदेश क्रमांक मह/कार्या 6ब/रेखांकन/एस.आर./64/14, दिनांक 12-09-2014 अन्वये सदर मिळकत रेखांकन बिनशेती असल्याचे दिसून येत आहे. सदर अर्जकामी झालेल्या चौकशीवरून असे दिसून आले की,

1. सदर जमिनीचे श्री. पांडुरंग वासुदेव ढोके व 3 हे स्वतः कब्जेदार वहिवाटधारक आहेत.
2. जमिनीमध्ये हितसंबंध असणाऱ्या सहहिस्सेदार - वरिष्ठधारक कुळ, इसमांनी अर्जदारास बिनशेती उपयोगासाठी परवानगी देण्यास हरकत नसल्याबाबत लेखी संमती दिलेली आहे.
3. सदर जमिन संपादित नाही अगर शासकीय किंवा सार्वजनिक उपयोगासाठी नजिकच्या काळात संपादन होण्याची शक्यता नाही.
4. सदर जमिन विभागीय - विकास योजनेत किंवा नगर विकास योजनेत कोणत्याही विविध कारणासाठी राखून ठेवलेली नाही आणि संबंधित अधिकाऱ्यांकडून सदर जमिन निवासी अकृषिक वापरा करिता उपयोगात आणण्यास व बांधकाम परवानगी देण्यास कोणतीही हरकत घेण्यात आलेली नाही
5. निवासी या अकृषिक कारणासाठी उपयोगात आणण्यास व सोबतच्या बांधकाम आराखड्यात दर्शविल्याप्रमाणे इमारत/इमला बांधण्याबाबत स्वच्छता व सार्वजनिक आरोग्याच्या दृष्टीकोनातून सदर जमिन योग्य आहे. जिल्हा आरोग्य अधिकाऱ्यांकडून याबाबत हरकत नसल्याबाबत कळविले आहे.
6. प्रकरणी नगररचनाकार रत्नागिरी यांचे अभिप्राय प्राप्त झाले आहेत.
7. अर्जदाराने हजर केलेला आराखडा - इमारतीचा नकाशा (महाराष्ट्र जमिन महसूल) जमिनीच्या उपयोगाचे रूपांतर व बिनशेती दस्त (नियम 1966 समवेत जोडलेल्या परि. 2 व 2 मधील तरतूदीनुसार आहे.
8. अर्जदाराने इमारती नियमन व प्रिव्हन्शन ऑफ डेव्हलपमेंट नियमांचे पालन केलेले आहे.
9. अर्जदाराने ज्या अटीवर बिनशेती परवानगी देण्यात येईल त्या पाळण्याचे व सोबतच्या बांधकाम आराखड्याप्रमाणे मंजूर केल्याप्रमाणे बांधकाम करण्याचे मान्य केलेले आहे.
10. नियोजित बिनशेती क्षेत्र प्रकल्पाच्या लाभक्षेत्रात नसल्याबाबत संबंधित अधिकाऱ्याचा अभिप्राय घेण्यात आलेला आहे.
11. पथकिनारवर्ती नियमांचा भंग होत नसल्याबाबत मंडळ अधिकारी खेडशी ता.जि.रत्नागिरी यांनी पहाणी करून अहवाल दिलेला आहे.

12. प्रस्तावित बांधकामामुळे केंद्र शासनाचे पर्यावरण व वनविभागाचे दिनांक 14/09/2006 चे अधिसूचनेच्या तरतूद भंग होत नसल्याची खात्री करण्यात आलेली आहे.

आदेश :-

वर नमूद केलेल्या सक्षम अधिका-यांनी जर सशर्त प्रमाणपत्र दिले असेल किंवा विशिष्ट अट मंजूरीच्या हुक्मात नमूद करणेबद्दल सुचविले असेल तर सदर अट खालील आदेशातील परिच्छेद 5 मध्ये नमूद करावी. वरील टिप्पणी विचारात घेता सदर प्रकरणी अर्जदारांच्या विनंतीनुसार बिनशेती परवानगी मंजूर करण्यास व सोबतच्या बांधकाम आराखड्याप्रमाणे बांधकाम मंजूर करण्यास कोणतीही हरकत दिसत नाही. मा.जिल्हाधिकारी यांनी महाराष्ट्र जमिन महसूल अधिनियम 1966 मधील कलम 44 च्या प्रदान केलेल्या शक्तिंचा वापर करून मी उपविभागीय अधिकारी, रत्नागिरी उपविभाग अर्जदार श्री. पांडुरंग वासुदेव ढोके व 3 करिता कुलमुखत्यार श्री.अशोक पवार अँड सन्स पार्टनर श्री.अशोक रामदास पवार व सौ.सुनिता अशोक पवार, रा.अ.201, अभंग अपार्टमेंट, विष्णू नगर, नाचणे रोड, ता.जि.रत्नागिरी यांना गाव मौजे पडवेवाडी ता.जि.रत्नागिरी येथील स.नं. 27 हि.नं. 4/1/3/10 क्षेत्र 0-05-01 हे.आर. निवासी कारणासाठी अकृषिक बिनशेतीकडे वर्ग व सोबत जोडलेल्या नकाशात दाखविलेप्रमाणे निवासी बांधकाम करण्यास खालील अटी/शर्तीवर परवानगी देणेत येत आहे.

गाव व तालुका जमिनीचे वर्णन स.नं./हि.नं. एकूण क्षेत्र	पैकी बिनशेती क्षेत्र	पैकी बांधकाम करावयाचे क्षेत्र चौमी	एकूण बिनशेती /बांधकाम क्षेत्र चौमी
मौजे पडवेवाडी ता.जि.रत्नागिरी येथील स.नं. 27 हि.नं. 4/1/3/10 क्षेत्र 0-05-01 हे.आर. एकूण क्षेत्र 501.00 चौ.मी.	501.00 चौ.मी.	स्टिल्ट + तळ मजला 54.100 चौ.मी. + स्टिल्ट अपर तळ + पहिला मजला 171.246 चौ.मी. + स्टिल्ट अपर पहिला + दुसरा मजला 171.246 चौ.मी. +	739.084 चौ.मी.

		स्टिल्ट अपर दुसरा + तिसरा मजला 171.246 चौ.मी. + स्टिल्ट अपर तिसरा + चौथा मजला 171.246 चौ.मी. एकूण बांधकाम 739.084 चौ.मी.	
--	--	--	--

1. सदरची परवानगी ही महसूल अधिनियम व त्यासाठी केलेल्या नियमातील तरतूदींच्या अधिन राहून देण्यात आलेली आहे.
2. ज्या कारणाकरीता परवानगी देण्यात आलेली आहे त्या कारणाकरीताच सदर जमिनीचा व जमिनीवरील बांधकामाचा उपयोग करावा .त्या क्षेत्राचा किंवा त्यापैकी काही भागाचा परवानगी देण्यात आलेल्या कारणाव्यतिरिक्त इतर कारणांसाठी वापर जिल्हाधिकारी - उपविभागीय अधिकारी -तहसीलदार यांच्या परवानगी शिवाय करता कामा नये या करीता जमिनीवरील इमारतीचा ज्या कारणासाठी वापर होत असेल त्यावरून जमिनीचा वापर कोणत्या कारणासाठी होतो हे ठरविण्यात येईल.
3. परवानाधारकाने संबंधित क्षेत्राचे किंवा आदेशात मान्य करण्यात आले असल्यास उपभागाचे विभाजन परवानगी देणाऱ्या अधिकाऱ्याकडून सदर उपविभाग मंजूर करून घेतल्याशिवाय करणेचे नाही.
4. परवानाधारकाने मंजूर केलेल्या रेखांकन आराखड्यानुसार संबंधित जमिनीची आदेशातील तारखेपासून 1 वर्षाचे मुदतीत जिल्हाधिकारी / उपविभागीय अधिकारी / तहसीलदार आणि संबंधित ग्रामपंचायत / नगरपालिका अधिकारी यांना योग्य वाटेल त्याप्रकारे रस्ते बांधून सांडपाणी वाहून नेणारा मार्ग काटेकोरपणे विकास करावा व रस्त्याखालील क्षेत्र स्थानिक प्राधिकारणाकडे वर्ग करावे आणि तोपर्यंत सदर क्षेत्रातील विभागाचे कोणत्याही प्रकारे विक्री किंवा अन्य प्रकारे हस्तांतर करू नये.
5. जर परवानाधारकाने सदर जमिन विकणे अथवा अन्य प्रकारचे हस्तांतरण केले तर सदर विक्री अथवा हस्तांतर या आदेशातील अटीनुसार केले पाहिजे व त्याचे खरेदीखतात त्या बदलचा स्पष्ट उल्लेख केला पाहिजे.



6. जमिनीच्या आराखड्यात दाखविल्याप्रमाणे इमारत किंवा सोबत जोडलेल्या आराखड्याप्रमाणे स्टिल्ट + तळ मजला 54.100 चौ.मी. + स्टिल्ट अपर तळ + पहिला मजला 171.246 चौ.मी. + स्टिल्ट अपर पहिला + दुसरा मजला 171.246 चौ.मी. + स्टिल्ट अपर दुसरा + तिसरा मजला 171.246 चौ.मी. + स्टिल्ट अपर तिसरा + चौथा मजला 171.246 चौ.मी. एकूण बांधकाम 739.084 चौ.मी. मध्ये बांधकाम करण्यास ही परवानगी देण्यात येत आलेली आहे
7. इमारत किंवा इतर काहीही बांधकाम सुरु करण्यापूर्वी ग्रामपंचायतीकडून आवश्यक ती परवानगी घेण्याचे बंधन परवानाधारकावर राहिल.
8. परवानाधारकाने इमारतीचा आराखडा सक्षम अधिकाऱ्याकडून जेथे इमारतीचे नियंत्रण ज्याचे अधिक्षेत्रात येत असेल तेथे मंजूर करून घेतला पाहिजे. आणि इतर प्रकरणात त्याने इमारती आराखडे महाराष्ट्र जमिन महसूल नियम (जमिनीच्या उपयोगाचे रूपांतर आणि बिनशेती दस्त (1969 मधील परिशिष्ट 2 व 3 मधील तरतुदीचे काटेकोरपणे पालन करून तयार केले पाहिजेत आणि ते उपविभागीय अधिकारी यांचेकडून मंजूर करून घेतले पाहिजेत व मंजूर आराखड्यानुसार बांधकाम केले पाहिजे.
9. परवानाधारकाने रेखांकनातर्गत अंतर्गत मार्ग तसेच खुले क्षेत्र स्थानिक प्राधिकरणाच्या ताब्यात देणे बंधनकारक आहे. तसचे अंतर्गत मार्गाच्या केंद्रबिंदूपासून सोबतच्या मंजूर आराखड्यात दर्शविल्याप्रमाणे अंतर मोकळे राखले पाहिजे.
10. परवानाधारकाने या आदेशाच्या तारखेपासून एक वर्षाच्या आत जमिनीचा बिनशेती उपयोग सुरु केला पाहिजे. वेळोवेळी सदरची मुदत 3 वर्षांपर्यंत वाढवून घेतल्याशिवाय बिनशेती उपयोग सुरु केल्यास सदर परवानगी रद्द झालेने मुदतीनंतर सुरु केलेला वापर अनधिकृत वापर म्हणून कारवाईस पात्र ठरेल.
11. परवानाधारकाने सदर बिनशेती वापर सुरु केल्याची तारीख अथवा उपयोगात बदल झाल्यास ती तारीख तलाठी यांचेमार्फत तहसीलदार यांचेकडे एक महिन्याचे आत कळविली पाहिजे तसे न केल्यास ती महाराष्ट्र जमिन महसूल) जमिनीच्या उपयोगाचे रूपांतर व बिनशेती दस्त (नियम 1969 मधील नियम 6 नुसार पुढील कार्यवाहीस पात्र राहिल.
12. ज्या करीता परवानगी देण्यात आलेली आहे त्या कारणाकरीता सदर जमिनीचा बिनशेती उपयोग सुरु होण्याच्या तारखेपासून परवानाधारकाने दर चौ.मी 0.10 रु .या दराने सदर जमिनीचा बिनशेती दस्त दिला पाहिजे. जमिनीच्या उपयोगात बदल होतेवेळी जरी पूर्वी आकारण्यात आलेल्या बिनशेती

दस्ताची हमी मुदत संपण्याची असली तरीही ते विचारात न घेता बिनशेती दस्त निराळ्या दराने आकारला जाईल.

13. बिनशेती दस्ताची 31/07/2011 रोजी संपणाऱ्या मुदतीकरीता हमी राहिल .त्यानंतर कोणत्याही सुधारीत दरानुसार बिनशेती दस्त दुरुस्तीस सुधारण्यास पात्र राहिल.
14. परवानाधारकाने सदरच्या आदेशाप्रमाणे बिनशेती मोजणी फी रक्कम रु. 1000/- दिनांक 05/08/2017 रोजी भरणा केलेली आहे. या आदेशात आणि सनदेत नमूद केलेले क्षेत्र व बिनशेती दस्त भूमापन खात्याकडून जमिनीची मोजणी झाल्यानंतर प्रत्यक्ष आढळून येणाऱ्या क्षेत्रानुसार दुरुस्तीस पात्र राहिल.
15. परवानाधारकाने जमिनीचा उपयोग बिनशेतीकडे सुरू केल्यापासून तीन वर्षांचे आत मंजूर आदेशाप्रमाणे व आराखड्याप्रमाणे पक्की इमारत किंवा इतर बांधकाम जर असेल तर ते पूर्ण केले पाहिजे. ही मुदत उपविभागीय अधिकारी हे परवानाधारकाने शासकीय आदेशानुसार बसविलेला दंड भरल्यानंतर त्यांना आवश्यक वाटल्यास वाढवून देऊ शकतील.
16. परवानाधारकाने मंजूर झालेल्या आराखड्यानुसार बांधलेल्या इमारतीत निम्नस्वाक्षरी करणार यांची पूर्व परवानगी घेतल्याशिवाय व त्याबद्दलचे आराखडे मंजूर करून घेतल्याशिवाय कोणतीही वाढ अथवा सुधारणा करता कामा नये.
17. परवानाधारकाने बिनशेती उपयोग सुरू केल्यापासून 1 महिन्याचे आत परिशिष्ट 4 मध्ये किंवा महाराष्ट्र जमिन महसूल) जमिनीच्या उपयोगाचे रूपांतर आणि बिनशेती दस्त (नियम 1969 ला जोडलेल्या परिशिष्टात आदेशातील सर्व अटी सनदेत नमूद करून सनद पूर्ण करून देण्याचे बंधन राहिल.
18. जर परवानाधारकाने या आदेशातील अटी विरुद्ध कृती केली तर उपविभागीय अधिकारी हे अधिनियमानुसार त्यात होणाऱ्या इतर शिक्षास बाधा न आणता ते आदेश देतील त्याप्रमाणे परवानाधारकाने दंड आणि दस्त भरल्यावर सदर जागा ठिकाण अर्जदार ताब्यात ठेऊ शकतील.
19. वर विभाग 18 मध्ये काही सांगितले असेल तरीही उपविभागीय अधिकारी यांना इमारत किंवा बांधकाम या आदेशातील तरतुदीविरुद्ध बांधले असेल अथवा उपयोग केला जात असेल तर ते बांधकाम सदर अधिकारी त्याकामी देतील त्या वेळाला काढून टाकण्याच्या किंवा सुधारीत करण्याचा अधिकार राहिल आणि आलेला खर्च परवानाधारकाकडून महसूल थकबाकी प्रमाणे वसूल करतील.



20. नियोजित भूखंडामध्ये उपलब्ध पौचमार्गाबाबत कोणताही वाद झाल्यास त्याची जबाबदारी सर्वस्वी अर्जदार यांचेवर राहिल.
21. जागेमध्ये सांडपाण्याचा निघरा होण्याचे जे मार्ग असतील ते तसेच ठेवावेत अन्यथा त्याची योग्य ती विल्हेवाट लावावी. .
22. नगररचनाकार रत्नागिरी यांचेकडील पत्र जा.क्र.बां.प/मौजे पडवेवाडी ता.रत्नागिरी/नररत्ना/1110, दिनांक 14-06-2017 अन्वये मंजूरी दिल्यानुसार व सोबतच्या मंजूर नकाशात दर्शविल्याप्रमाणे बांधकाम तळ + चार मजल्यांपेक्षा जास्त असू नये.
23. स्थलदर्शक नकाशावर भूखंडाच्या हद्दीपासून दर्शविलेली समास अंतरे कायम राखून इमारतीचे बांधकाम करावयाचे आहे.
24. नियोजित व विद्यमान इमारतीचे मिळून बांधकामाची व्याप्ती व एकूण क्षेत्र निव्वळ भूखंड क्षेत्राच्या प्रमाणात व विकास नियंत्रण नियमावलीनुसारच अनुज्ञेय राहिल. तसेच इमारतीच्या नकाशावर दर्शविलेले भूखंड क्षेत्र, बांधकाम क्षेत्र, गणना तक्ते व आकडेमोड अचूक असल्याबाबतची खात्री वास्तुशिल्पकार व विकासक यांनी करणेची आहे.
25. नियोजित इमारतीसाठी आवश्यक असणा-या पाण्याची सोय, सांडपाण्याची व मैला निर्मूलनाची व्यवस्था प्रत्यक्ष वापरापूर्वी अर्जदाराने केली पाहिजे. अशी व्यवस्था जवळचे विहीरीपासून किमान 18 मीटर अंतराबाहेर असणे आवश्यक आहे.
26. भूखंडांतर्गत असणा-या झाडांची तोड करावयाची असल्यास संबंधित प्राधिकरणाची पूर्वपरवानगी घेण्याची आहे तसेच 100 चौ.मी. साठी एक याप्रमाणे नविन झाडे लावणेची आहेत.
27. नियोजित बांधकामात मंजूरीपेक्षा वेगळे बदल करावयाचे असल्यास पूर्वपरवानगी घेणे आवश्यक राहिल.
28. विषयांकित जागेतील बांधकाम करताना आय.एस.कोड 13920-1893 भूकंपरोधक आर.सी.सी.डिझाईन नुसार बांधकाम घटकाचे डिझाईन अर्हता प्राप्त स्ट्रक्चरल इंजिनिअर यांचेकडून करून घेणे आवश्यक असून त्यांच्या देखरेखीखाली नियोजित इमारतीचे बांधकाम पूर्ण करणे अर्जदार / विकासक यांचेवर बंधनकारक राहिल.
29. इमारतीचे बांधकाम सुरक्षाविषयक सर्व निकषांचे पालन करून झाले असल्याची आणि स्ट्रक्चरल स्टबिलिटी बाबत अंतिम प्रमाणपत्राची संपूर्ण खात्री केल्यानंतरच स्थानिक प्राधिकरणाने इमारत

- पुर्णता प्रमाणपत्र, भोगवटा प्रमाणपत्र दयावयाचे आहे. इमारतीच्या बांधकामाचे सुरक्षाविषयक निकष पूर्ण करण्याची आणि दर्जा राखण्याची संपूर्ण जबाबदारी अर्जदार/विकासक यांचेवर राहिल.
30. नगररचनाकार रत्नागिरी यांचे मंजूर पत्रातील अटीप्रमाणे विषयांकित प्रस्तावामुळे संबंधित स्थानिक प्राधिकरणास दयाव्या लागणाऱ्या सोयीसुविधा रस्ते, विज पाणी गटार तसेच अग्निसुरक्षा व्यवस्था इत्यादीबाबतची जबाबदार ही अर्जदाराची राहिल.
31. अर्जदाराने दिलेली माहिती खोटी अथवा दिशाभूल करणारी आढळल्यास दिलेली परवानगी रद्द समजणेत येईल.

ही परवानगी त्या त्या वेळी अस्तित्वात असलेल्या इतर कायद्यांतील तरतूद च्या अधिन राहून देण्यात आली आहे आणि ही परवानगी संबंधित इतर बाबींना लागू राहिल. उदा. मुंबई टेनन्सी ऍण्ड ऍगिकल्चरल लॅण्ड ऍक्ट 1948 महाराष्ट्र ग्रामपंचायत अधिनियम - नगरपालिका अधिनियम वगैरे.

सही/- अमित शेडगे
उपविभागीय अधिकारी
रत्नागिरी उपविभाग

प्रत :-

- 1) श्री. पांडुरंग वासुदेव ढोके व 3 करिता कुलमुखत्यार श्री.अशोक पवार ऍण्ड सन्स पार्टनर श्री.अशोक रामदास पवार व सौ.सुनिता अशोक पवार, रा.अ.201, अभंग अपार्टमेंट, विष्णू नगर, नाचणे रोड, ता.जि.रत्नागिरी यांजकडे मंजूर रेखाचित्रासह अर्धेवित.
- 2) तहसीलदार रत्नागिरी यांचेकडे माहितीसाठी व जरूर त्या कार्यवाहीसाठी रवाना
2/- अर्जदाराने बिनशेती वापर केल्याचा अहवाल मुदतीत पाठविला आहे किंवा कसा हे पाहण्याची दक्षता घ्यावी. गाव नमुना नंबर दोन ला जरूर तो दाखला घ्यावा. बिनशेती वापर मुदतीत सुरु होतो किंवा कसे याची पहाणी करावी. बिनशेती वापर सुरु होताच बिनशेती सारा वसूल करावा.
- 3) उप अधिक्षक, भूमी अभिलेख रत्नागिरी यांजकडे मंजूर रेखांकनासह जरूर त्या कार्यवाहीसाठी रवाना.



उपविभागीय अधिकारी
रत्नागिरी उपविभाग