HIMALAYA
Builders & Developers LLP.

To Whomsoever it may Concern

Re : Commencement Certificate

Ref : Our project Himalaya Gardens, Survey No. 8/1, 8/2A/1 & 9/1B, Tal. - Karjat, Dist. Raigad.

Generally Commencement certificate is issued within city limits jurisdiction, wherein municipal corporation is present, with certain terms and conditions to be followed. Similarly, our above said project is not within city limits i.e. it comes under, Town Planning Authority - Alibaug Collector, wherein they have approved our project vide ref no. - 93 dated 28/02/2017 along with NA order dated 28/02/2017 with related terms and conditions to be followed, thereby there is no separate Commencement Certificate.

For Himalaya Builders and Developers LLP

FOR HIMALAYA BUILDERS & DEVELOPERS LLP.

PARTNER/S

Partner

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)/एस.आर.९३/२०१६ दिनांक :- २८/०२/२०१७.

वाचले :

१) श्री.जयराम पुंडलिक धुळे वगैरे ७, रा. घर क्र.११०अ, मु.पाषाणे, ता.कर्जत, जि.रायगड यांचा अर्ज दिनांक २९/०४/२०१६.
२) तहसिलदार कर्जत यांजकडील पत्र क्र.मशा/बिनशेती परवानगी/के.नं.१८१/२०१६, दिनांक ०२/०६/२०१६.
३) सहाय्यक संचालक, नगर रचना, रायगड-अलिबाग यांजकडील पत्र जा.क्र.ससंनर-राअ/बिशेप/बांप/मौजे पाषाणे/ता.कर्जत/स.नं.८/१ व इतर/२४८८, दिनांक १८/१०/२०१६.
४) जिल्हा आरोग्य अधिकारी,रायगड जिल्हा परिषद, अलिबाग यांचेकडील पत्र जा.क्र.राजिप/आरोग्य/एनएसईपी/३४५६/१६, दिनांक ०६/०६/२०१६.
५) कार्यकारी अभियंता (बांधकाम) रायगड जिल्हा परिषद,अलिबाग यांचेकडील पत्र जा.क्र. राजिप/बांखा/सीबी-१/४३८६/२०१६, दिनांक ०८/०६/२०१६.
६) उप अधिक्षक भुमि अभिलेख, कर्जत यांजकडील अतितातडी/हद्दकायम/मो.र.नं.९९८७/दि.०८/१२/१५ दिनांक ४/१२/२०१६ व मो.र.नं.९६१३/२०१५, दि.१७/०६/२०१५ च्या मोजणी नकाशाची प्रत.
७) शासन, महसूल व वन विभागाकडील राजपत्र दिनांक २२/०८/२०१४.
८) शासन, महसूल व वन विभागाकडील परिपत्रक क्र.संकिर्ण-२०१३/०६/प्र.क्र.१४१७/ई-१,दि. २७/०८/२०१४.
९) या कार्यालयाकडील परिपत्रक क्र.मशा/एल.एन.ए.१(अ) व (ब)/अधिकारी/२०१४, दि.९/१२/२०१४
१०) महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६ चे कलम ४२, ४४ व त्याखालील नियम.
११) महाराष्ट्र जमीन महसूल (जमीनीच्या वापरात बदल व अकृषिक आकारणी) नियम १९६९.
१२) महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगर रचना अधिनियम १९६६ व त्याखालील नियम
१३) या कार्यालयाकडील मंजूर टिपणी दिनांक १८/०२/२०१७.

आदेश

मौजे पाषाणे, तालुका कर्जत येथील खालील वर्णनाची जमीन १)यशवंत तुकाराम धुळे २)प्रकाश तुकाराम धुळे ३)चंद्रकांत तुकाराम धुळे ४)सरस्वती पुंडलिक धुळे ५)जगदीश पुंडलिक धुळे ६)जयराम पुंडलिक धुळे ७)रविंद्र पुंडलिक धुळे यांच्या नावे हक्कनोंदीस दाखल आहे.

स.नं.	हि.नं	क्षेत्र - हे.आर.	आकार - रु.पैसे
८	१	०-५३-६	४-२०
८	२अ/१	०-०५-३	०-०३
९	१ब	०-६१-०	०-४७
एकूण क्षेत्र		१-१९-९	

वरीलप्रमाणे १-१९-९ हे.आर क्षेत्राची निवासी व पुरक वाणिज्य या कारणासाठी बिनशेती व बांधकाम परवानगी मिळण्याकरीता श्री.जयराम पुंडलिक धुळे वगैरे ७ यांनी अर्ज दिलेला आहे. अर्ज ठराविक नमुन्यात दिलेला आहे.अर्जासोबत जोडलेल्या सर्व हक्कनोंद उताऱ्यावरुन व तहसिलदार कर्जत यांच्या अहवालावरुन असे दिसून येत आहे की,

अ) जमीन अर्जदार यांचे मालकीची असल्याचे दिसून येते.

ब) जमिनीवर तारणाचा बोजा नाही.

क) जमीन पूरनियंत्रण रेषेच्या बाहेर आहे.

ड) जमीन भूसंपादनाखाली येत नाही.

इ) जमीन ग्रामपंचायत पाषाणे यांचे कार्यक्षेत्रात आहे.

प) जमिनीवरुन अतिदाबाच्या विद्युत वाहक तारा जात नाहीत.

फ) सहाय्यक संचालक,नगर रचना,रायगड-अलिबाग यांनी त्यांच्याकडील पत्र दिनांक १८/१०/२०१६ अन्वये निवासी व पुरक वाणिज्य कारणासाठी बिनशेती परवानगी, लेआऊट प्लॅन व बांधकाम प्लॅन मंजूरीकरीता शिफारस केली आहे.

भ) प्रचलित बांधकामाचे नियम व रस्ता नियंत्रित रेषेचे नियम पाळून नियोजित बांधकाम करण्यात येणार आहे.

म) महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६ व त्याखालील बिनशेती नियमातील तरतुदींचे पालन करण्याचे अर्जदार यांनी मान्य केले आहे.

प्रकरणी तहसिलदार कर्जत यांनी त्यांचेकडील पत्र दि.०२/०६/२०१६ अन्वये सदर जमिन मिळकत ही वरीलप्रमाणे कब्जेदारांचे नांवे दाखल आहे. सदरची जमिनी भोगवटा वर्ग एकची आहे. सदरची जमिन एखाद्या इनाम नष्ट कायद्याप्रमाणे मिळालेली नाही. सदर जमिनीत कुळाचा बोजा अगर इतर कोणताही हक्क नाही. सदरचे जमिनीवर तगाई कर्जाच्या बँकेने अथवा सहकारी सोसायटीने दिलेल्या कर्जाच्या रक्कमेचा बोजा नाही. सदरची जमिन पाषाणे ग्रुप ग्रामपंचायतीच्या हद्दीत समाविष्ट आहे. सदरची जमिन संपादनाखाली अगर नजिकच्या काळात शासकीय कामासाठी किंवा एखादे सार्वजनिक कामासाठी संपादन करण्यात येणार नाही. सदरची जमिन एखाद्या विकास कार्यासाठी टाऊन प्लॅनिंग स्किमसाठी राखून ठेवलेली नाही. जमिन तुरुंगाजवळ नाही. जमिनी जवळ सुरुंग अगर सैनिकी छावणी, स्मशानभूमी नाही. अर्जदार यांचे जमिनीवरुन अति उच्चदाबाची विद्युत लाईन जात नाही. तसेच सदर जमिनीतून गटाराची अगर पाण्याची लाईन जात नाही. प्रस्तावित बिनशेती जमिनीमध्ये जाण्यासाठी वांगणी पाषाणे हा जिल्हापरिषद विभागाचा पोहोच रस्ता उपलब्ध आहे. सदर जमिनीचा उपयोग सिनेमा, पेट्रोल पंप किंवा सर्व्हीस सेंटर किंवा स्फोटक वस्तुंच्यासाठी करणार नाहीत. सदर मिळकतीमध्ये प्लॉट पाडलेले नाहीत परवानगी मिळाल्यानंतर निवासी कारणासाठी बांधकाम करणार असून सदर ठिकाणी गटारे, सांडपाणी व पिण्याचे पाण्याची व्यवस्था करणार आहेत. जमिनीमधून गटाराची अगर पाण्याची लाईन जात नाही. जमिनीत प्लॉट पाडलेले नाहीत. जमिनीत इतर कोणाचेही हक्क/हितसंबंध आहेत/नाहीत. गावचा बिनशेती दर प्रति चौरस मिटर ०-१० पैसे असा असून वर्षाचा एकूण बिनशेती आकार रक्कम रुपये ४७००/- मात्र इतका होत आहे. जमिन खाडी अथवा समुद्र किनारी नाही. जमिनीत जाणे येण्यासाठी अधिकृत रस्ता उपलब्ध आहे. सदर ठिकाणी सांडपाण्याचा निचरा होण्यासाठी अर्जदार गटारे बांधणार आहेत. तसेच पिण्याचे पाण्याची सोय अर्जदार स्वखर्चाने करणार आहेत. जमिनीचे संदर्भात आदिवासींच्या जमिनी परत करणेबाबत कायदा, सिलींग कायदा, खाजगी वने संपादन कायदा, वन संवर्धन कायदा इत्यादी कायद्यांच्या तरतुदी लागू होत नाहीत. जमिन पुनर्वसनासाठी राखून ठेवलेली नाही. जमिन गावठाणापासून सुमारे २०० मीटर पेक्षा जास्त अंतरावर आहे. जमिन एखादे पाणी पुरवठा प्रकल्पाचे लाभ क्षेत्रात येत नाही. मौजे पाषाणे हे गाव इको सेन्सेटिव्ह झोनमध्ये येत आहे. सदर जमिनीत भराव करावा लागणार आहे/नाही. तथापी भराव करावा लागल्यास त्यामुळे नैसर्गिक पाणी वाहून जाण्याचे मार्ग बंद होणार नाहीत. त्याचप्रमाणे भरावामुळे पावसाचे पाणी साचून आजूबाजूचे शेतकऱ्यांना/ रहिवाशांना त्रास होणार नाही याची दक्षता अर्जदार घेणार आहेत,असा अहवाल दिलेला आहे.

सहाय्यक संचालक, नगर रचना, रायगड-अलिबाग यांनी त्यांचेकडील पत्र दिनांक १८/१०/२०१६ अन्वये मौजे पाषाणे, ता.कर्जत येथील स.नं.८/१,८/२अ/१ व ९/१ब क्षेत्र ११९९०.०० चौ.मी. या जागेत निवासी कारणासाठी बिनशेती व बांधकाम परवानगी मिळणेबाबत या कार्यालयाचे अभिप्राय

अपेक्षिलेले आहेत. प्रस्तुत जमिन कोणत्याही विकास योजना / प्रादेशिक योजनेमध्ये समाविष्ट नाही. या व्यतिरिक्त या जागेतील नियोजित भुखंड इतर कोणत्याही प्रस्तावाने बाधित होत नाही किंवा आरक्षित नाही. मौजे पाषाणे हे गाव पर्यावरणदृष्टया संवेदनशील क्षेत्रामध्ये समाविष्ट आहे. त्या अनुषंगाने एकत्रित बांधकाम २०००० चौ.मी. व त्यापेक्षा जास्त अनुज्ञेय असणार नाही. तसेच सदर जागा सिआरझेड अधिसुचित क्षेत्राबाहेर आहे. उप अधिक्षक, भुमि अभिलेख, कर्जत यांचेकडील १:१००० प्रमाणाचा अतितातडी हद्दकायम/मो.र.नं. ९६१३/२०१५ मोजणी दि.१७/०६/२०१६ व ९९८७/०८-१२-२०१५ मोजणी दि.०४/०१/२०१६ च्या मोजणी नकाशानुसार सादर बांधकाम रेखांकन नकाशाच्या हद्दी जुळतात. मा.कार्यकारी अभियंता (बांधकाम), रायगड जिल्हा परिषद अलिबाग यांचे मा. जिल्हाधिकारी,रायगड-अलिबाग यांना पत्र क्र.राजिप/बांखा/ सीबी-१/८३८६/२०१६, दि.०८/०६/२०१६ अन्वये प्रस्तुत जमिन ही नकाशामध्ये दर्शविल्याप्रमाणे कळंब साळोख पाषाणे ते जिल्हा हद्द या रस्त्याच्या उजव्या बाजूस सा.क्र.९/८२५ वर रस्त्यालगत आहे. या रस्त्याचा दर्जा इ.जि.मा. असून त्याचा क्र.२२ असून सुरुवातीचा सा.क्र.९/८२५ व शेवटचा सा.क्र.९/८६८ आहे. या रस्त्यावरुन जागेस प्रवेशमार्ग उपलब्ध होत आहे. बिनशेती करावयाची प्रस्तुत जमिन सदर रस्त्याच्या मध्यापासून निवासी कारणासाठी १५.० मी. च्या पुढे इमारत रेषा व ३०.० मी. 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 रुपये २९,५००/- चलन क्र.२३ दिनांक १९/०७/२०१६ तसेच बंदिस्त बाल्कनीचा भरणा रक्कम रु.५,१३,५००/- चलन क्र.०१ दि.२१/०९/२०१६ अन्वये भारतीय स्टेट बँक ऑफ इंडिया शाखा अलिबाग येथे जमा करुन चलनाची प्रत्येकी एक प्रत सोबत सादर केली आहे.

भुखंडनिहाय तक्ता

तपशिल	क्षेत्र (चौ.मी.)
१) एकूण भूखंड क्षेत्र	११९९०.००
२) वजा- अ)अस्तित्वातील रस्त्याखालील क्षेत्र	३०.८०
ब)रस्ता रुंदीकरणाखालील क्षेत्र	१६०.२०
एकूण वजावट	१९१.००
३) उर्वरित भूखंडाचे क्षेत्र	११७९९.००
४) वजा-अनुज्ञेय खुले क्षेत्र (१०%)	११८०.००
५) प्रस्तावित खुले क्षेत्र १	४१८.००
६) प्रस्तावित खुले क्षेत्र २	४०२.००
७) प्रस्तावावित खुले क्षेत्र ३	४६५.००
८) एकूण प्रस्तावित खुले क्षेत्र	१२८५.००
९) निव्वळ भुखंडाचे क्षेत्र (०.९० X ११७९९)	१०६१९.१०
१०)अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्र (१.१० X १०६१९.१०) (जागेस सन्मुख इ.जि.मा.असल्याने)	११६८१.०१
११)प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र	११५२६.३१
१२)वाढीव बाल्कनी क्षेत्र	३५.६४
१३)एकूण प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र	११५६१.९५
१४)शिल्लक बांधकाम क्षेत्र	११९.०६

बांधकाम क्षेत्राचा तपशिल

इमारत क्रमांक	भागश: तळ मजला (चौ.मी.)	पहिला मजला (चौ.मी.)	दुसरा मजला (चौ.मी.)	तिसरा मजला (चौ.मी.)	चौथा मजला (चौ.मी.)	एकूण बांधकाम क्षेत्र (चौ.मी.)
१	६२.५५	१०६.७०	१०६.७०	१०६.७०	१०६.७०	४८९.३५
२	६२.५५	१०६.७०	१०६.७०	१०६.७०	१०६.७०	४८९.३५
३	१७२.१२	२०२.३१	२०२.३१	२०२.३१	२०२.३१	९८१.३६

४	१६६.५६	२२०.२९	२२०.२९	२२०.२९	२२०.२९	१०४७.७२
५	१६२.६९	१८९.०२	१८९.०२	१८९.०२	१८९.०२	९१८.७७
६	७९.४६	११६.६६	११६.६६	११६.६६	११६.६६	५४६.१०
७	६७.२४	११८.७९	११८.७९	११८.७९	११८.७९	५४२.४०
८	१८७.४५	२४४.९२	२४४.९२	२४४.९२	२४४.९२	११६७.१३
९	१५०.०७	२४५.२९	२४५.२९	२४५.२९	२४५.२९	११३१.२३
१०	८०.२४	१३६.०४	१३६.०४	१३६.०४	१३६.०४	६२४.४०
११	१८०.६७	२३४.७६	२३४.७६	२३४.७६	२३४.७६	१११९.७१
१२	८०.२४	१३६.०४	१३६.०४	१३६.०४	१३६.०४	६२४.४०
१३	३२५.३९	४००.९६	३८४.५६	३८४.५६	.८४.५६	१८८०.०३
एकूण प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र						११५६१.९५
एकूण प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र = ११५६१.९५ चौ.मी.						

बंदिस्त बाल्कनी प्रिमियम आकारणी

बाल्कनीचे क्षेत्र (चौ.मी.)	शिघ्रसिध्दगणकानुसार विभाग व दर/चौ.मी.	रकाना क्र.२ च्या १०% दर/चौ.मी.	प्रिमियमची रक्कम रुपये
१	२	३	४
१३५१.१२	३८००/-	३८०/-	५१३४२५.६/-
एकूण रक्कम रु.			५,१३,५००/-

अर्जदार यांनी सादर केलेल्या बांधकाम व स्थलदर्शक नकाशाप्रमाणे बिनशेती भुखंडातील नियोजित निवासी व पुरक वाणिज्य वापराच्या बिनशेतीसह बांधकामास मंजुरी देणेकामी पत्रातील शर्तींना अधिन राहून शिफारस करणेत येत आहे,असे अभिप्राय दिले आहेत.

जिल्हा आरोग्य अधिकारी, रायगड जिल्हा परिषद, अलिबाग यांनी त्यांचेकडील पत्र दि.०६/०६/२०१६ अन्वये मौजे पाषाणे, ता.कर्जत येथील सर्व्हे नं.८/१ व इतर क्षेत्र १-१९-९ या जागेची आरोग्य दृष्टया पाहणी केली असता सदरची जागा निवासी व वाणिज्य कारणासाठी बिनशेती करण्यासाठी पत्रातील अटींवर नाहरकत दाखला देणेत येत आहे, असे कळविले आहे.

कार्यकारी अभियंता (बांधकाम) रायगड जिल्हा परिषद, अलिबाग यांनी त्यांचेकडील पत्र दिनांक ०८/०६/२०१६ अन्वये, सदरची प्रस्तावित बिनशेती करणेची प्रस्तुत जमीन ही नकाशामध्ये दर्शविल्याप्रमाणे कळंब साळोख पाषाणे ते जिल्हा हद्द या रस्त्याच्या उजव्या बाजूस सा.क्र.९/८२५ वर रस्त्यालगत आहे. या रस्त्याचा दर्जा इजिमा असून त्याचा क्र.२२ असून सुरुवातीचा सा.क्र.९/८२५ व शेवटचा सा.क्र.९/८६८ असून तसे नकाशामध्ये दर्शविण्यात आलेले आहे. सदर जमिनीची भावी काळात मार्ग विस्तारासाठी आवश्यकता आहे असे कळविले आहे. सदर जमिनीची भावी काळात मार्ग विस्तारासाठी आवश्यकता असल्याने सदर प्रस्तावास पत्रातील अटी व शर्तींचे अधिन राहून बिनशेती करीता ना हरकत दाखला देण्यात येत आहे, असे कळविले आहे.

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 प्रसिध्द केला असून, त्यामध्ये वर्ग - १ च्या जमिनीबाबत संबंधित महसूल यंत्रणेची व वर्ग -२ जमिनीबाबत जिल्हाधिकारी याचे 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 जिल्हयातील जमिनीची विकास परवानगी देण्यासाठी जिल्हाधिकारी, मुख्य कार्यकारी अधिकारी, रा.जि.प.अलिबाग, सिडको प्राधिकरण, मुख्याधिकारी नगरपरिषद हे नियोजन प्राधिकारी आहेत. त्यानुसार प्रस्तूत प्रकरणास विकास परवानगी देण्याचे अधिकारी महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगररचना अधिनियम १९६६ चे कलम १८ अन्वये जिल्हाधिकारी यांना आहेत.

महसूल व वन विभागाकडील परिपत्रक क्र.संकिर्ण २०१३/०६/प्र.क्र.१४१७/ई-१, दिनांक २७/८/२०१४ नुसार रायगड, ठाणे व पालघर या जिल्हयातील रायगड प्रादेशिक योजनेतील, मुंबई महानगर प्रदेश, प्रादेशिक योजनेत समाविष्ट नसलेल्या क्षेत्रातील जमिनीस अकृषिक परवानगी देण्याबाबतचे अधिकार तहसिलदार, उपविभागीय अधिकारी, अपर जिल्हाधिकारी व जिल्हाधिकारी यांना जमिनीच्या योजने व एकरीनुसार प्रत्यायोजन केलेले आहेत. उक्त शासनाकडील परिपत्रक दिनांक २२/८/२०१४ व या कार्यालयाकडील परिपत्रक दिनांक ९/१२/२०१४ अन्वये अर्जदारांस विकास परवानगी नियोजन अधिकारी या प्राप्त अधिकारान्वये देण्यांत येत आहे.

वरील परिस्थिती विचारात घेता, अर्जदार यांना निवासी व पुरक वाणिज्य या कारणासाठी बिनशेती व बांधकाम परवानगी देण्यास हरकत दिसत नाही. म्हणून महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६ चे कलम ४२ व ४४ त्याखालील नियमानुसार जिल्हाधिकारी रायगड यांना प्रदान करणेत आलेल्या शक्तीनुसार व महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगररचना अधिनियम १९६६ मधील तरतूदीनुसार व महाराष्ट्र जमीन महसूल (जमीनीच्या वापरात बदल व अकृषिक आकारणी) नियम, १९६९ मधील तरतूदीनुसार श्री.जयराम पुंडलिक धुळे वगैरे ७ यांस खालील जमिनीची बिनशेती व मंजूर नकाशाप्रमाणे बांधकाम परवानगी निवासी व पुरक वाणिज्य या कारणासाठी खालील शर्तींवर देण्यात येत आहे.

गावाचे नाव	स.नं.	हि.नं	क्षेत्र - (हे.आर)	आकार - (रु.पैसे)
मौजे पाषाणे, ता.कर्जत	८	१	०-५३-६	४-२०
	८	२अ/१	०-०५-३	०-०३
	९	१ब	०-६१-०	०-४७
एकूण क्षेत्र			१-१९-९	

शर्ती :

१ महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६ व त्याखालील नियमास अधिन राहून निवासी व पुरक वाणिज्य या कारणासाठी बिनशेती व बांधकाम परवानगी देण्यात आलेली आहे.

२ ज्या कारणाकरीता बिनशेती व बांधकाम परवानगी देण्यात आलेली आहे त्याच कारणासाठी जमीन व त्या वरील बांधकामाचा उपयोग केला पाहिजे. बिनशेती जमिनीचा भाग अगर त्यातील बांधकामाचा कोणताही भाग नियोजित बिनशेती उपयोगाखेरीज अन्य बिनशेती उपयोगाकडे जिल्हाधिकारी यांच्या पूर्व मंजूरीखेरीज वापरता कामा नये.या शर्तीसाठी बांधकामाच्या वापरावरुन बिनशेती जमीनीचा उपयोग कोणता हे ठरविणेत येईल.

३ प्रस्तुत बिनशेती जमिनीची प्लॉटची अगर सब प्लॉटची विभागणी जिल्हाधिकारी यांच्या पूर्व मंजूरीशिवाय करता कामा नये.

४ अर्जासोबत जोडलेला ले आऊट व बांधकाम नकाशा खालील शर्तींवर मंजूर करणेत येत आहे. नकाशात दर्शविल्याप्रमाणे नियोजित बांधकाम करण्याचे असून बाकीचे क्षेत्र खुले ठेवण्याचे आहे.

४(१) वरील जागेचा व नियोजित इमारतीचा वापर फक्त रहिवास व पुरक वाणिज्य या कारणासाठी करण्यात यावा व बांधकाम मंजूर नकाशाप्रमाणे असावे.

४(२) सदर प्रकरण निवासी कारणासाठी असल्याचे दिसून येते त्यामुळे जोते तपासणी पूर्वी सदर भूखंडाची बिनशेती आदेशाचे अनुषंगाने संबंधित उपअधिक्षक, भुमि अभिलेख यांचेकडून हद्दकायम मोजणी करणेत यावी व सदरचा हद्दकायम मोजणी नकाशा जोते तपासणी वेळी सादर करणे अर्जदारास बंधनकारक राहील.

४(३) स्थलदर्शक नकाशावर दाखविल्याप्रमाणे नियोजित बांधकामापासून पुढील,मागील व बाजुचे अंतरे प्रत्यक्षात जागेवर असली पाहिजेत. त्याखालील जागा कायम खुली ठेवावी.

४(४) नियोजित बांधकामाचे भूखंडातील क्षेत्राच्या १.१ चटई क्षेत्र निर्देशांकाप्रमाणे प्रत्यक्ष जागेवर कमाल बांधकाम राहिले पाहिजे.

४(५) नियोजित बांधकाम हे नकाशावर नमुद केल्याप्रमाणे भागश:तळ+४ व उंची १४.७० मी. यापेक्षा जास्त असु नये.

४(६) पिण्याच्या पाण्याच्या स्त्रोत पासून सेप्टीक टॅन्कचे अंतर १२.० मी.राहणे आवश्यक आहे.

४(७) नियोजित इमारतीसाठी आवश्यक असणाऱ्या पाण्याची सोय तसेच सांडपाण्याची व मैला आणि कचरा निर्मुलनाची व्यवस्था नसल्यास प्रत्यक्ष वापरापूर्वी अर्जदाराने अथवा विकासकाने त्याची पुर्तता करणे बंधनकारक राहील.

४(८) नियोजित बांधकामात मंजुरीपेक्षा वेगळे बदल करावयाचे असल्यास किंवा वापर बदलावयाचा असल्यास पूर्व परवानगी घेणे आवश्यक आहे.

४(९) खुल्या जागेचे क्षेत्र नकाशामध्ये दर्शविल्यापेक्षा कमी असु नये व ते कायम खुले ठेवणे बंधनकारक राहील.

४(१०) सदरचे गाव हे पर्यावरणदृष्टया संवेदनशिल क्षेत्रामध्ये समाविष्ट असून एकूण बांधकाम हे २०००० चौ.मी. व त्यापेक्षा जास्त अनुज्ञेय असणार नाही.

४(११) नकाशातील रस्ते जर शेजारील जागांना मार्ग देत असतील तर अशा शेजारील जागांच्या संभाव्य रेखांकनातील रस्त्यांना ते जोडण्याची व वापरण्याची परवानगी देणे बंधनकारक राहील.

४(१२) 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 पायाभूत सुविधा जसे अंतर्गत रस्ते,पावसाळी नाले, मलनिसा:रण व्यवस्था, पाणी पुरवठा, खुल्या जागेचा विकास इ.जबाबदारी मालक व विकासक यांची राहील तसेच वरील सर्व सुविधा विकासकाने प्रकल्प पुर्ण होण्यापुर्वी पूर्ण करणे बंधनकारक राहील.

४(१३) रेखांकनातील अंतर्गत रस्ते व खुली जागा स्थानिक प्राधिकरणाकडे नाममात्र रु.१/- च्या मोबदल्यात हस्तांतरीत करणे अर्जदार/विकासक यांचेवर बंधनकारक राहील

४(१४) प्रकाश व वायुविजन यासाठी ठेवलेल्या खिडक्यांचे क्षेत्र हे संबंधीत खोलीच्या क्षेत्राच्या १/६ पेक्षा कमी असु नये.

४(१५)प्रस्तावित बांधकाम नकाशामध्ये भागश:Stilt floor प्रस्तावित असून भविष्यात Stilt बंदिस्त होणार नाही याची दक्षता घेणेत यावी व स्टिल्ट मध्ये फक्त पार्किंगचा वापर अनुज्ञेय राहील.

४(१६)सदरहू संकुलातील इमारतीचा Fire Safety च्या दृष्टीकोनातून आवश्यक काळजी घ्यावी तसेच आग प्रतिबंधक यंत्रणा बसविण्यात यावी.

४(१७)नियोजित इमारतींना सौर उर्जा यंत्रणा (Solar Water Heating System) तसेच रेन वॉटर हारवेस्टींग यंत्रणा बसविणे अर्जदार/विकासक यांना बंधनकारक राहील.

४(१८)नियोजित बांधकामामुळे भुखंडावर असलेल्या कोणाच्याही वहिवाटीचे हक्कांचा भंग होणार नाही याची जबाबदारी अर्जदार/जमिन मालकाने परस्पर घेतली पाहिजे.

४(१९) रेखांकनामधील भूखंडामध्ये बांधकाम करताना IS CODE-१३९२०-१९९३ भूकंपरोधक RCC डिझाइननुसार बांधकाम घटकांचे नियोजन अर्हताप्राप्त स्ट्रक्चरल इंजिनियर यांचेकडून करुन घेणे आवश्यक असून त्यांचे देखरेखीखाली नियोजित इमारतीचे बांधकाम पूर्ण करणे अर्जदार /विकासकर्ता यांचेवर बंधनकारक राहील.

४(२०) सदर जागेबाबत कोणत्याही न्यायालयात/प्राधिकरणासमोर कोणत्याही प्रकारचा दावा/वाद चालू असल्यास त्याची जबाबदारी अर्जदार/मालक यांची राहिल.

४(२१) महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगर रचना अधिनियम १९६६ चे कलम ४८ नुसार सदर बांधकाम परवानगी ही सक्षम महसुल प्राधिकारी यांनी दिलेल्या तारखेपासून १ वर्षापासून वैध असेल. त्यानंतर पुढील वर्षासाठी अर्जदार यांनी योग्य त्या कारणासहीत नियोजन प्राधिकरणाकडे विनंती अर्ज करुन परवानगीचे नुतनीकरण मुदत संपणे आधी करणे आवश्यक राहील 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 आराखडयाच्या अनुषंगाने, छाननी करण्यात येईल व ती बाब अर्जदार/जमिन मालक यांचेवर बंधनकारक राहील.

४(२२)स्थलदर्शक नकाशावर दर्शविल्याप्रमाणे वाहनतळासाठी आवश्यक तेवढे क्षेत्र खुले ठेवणे आवश्यक आहे.

४(२३)जमिनीवर बांधकाम सुरु केलेनंतर जोते तपासणी प्रमाणपत्र घेतल्याशिवाय पुढील बांधकाम करता येणार नाही व सदरचे बांधकाम पूर्ण झालेनंतर वापर सुरु करणेपुर्वी वर नमुद सर्व अटींची पुर्तता करुन भोगवटा प्रमाणपत्र घेणे अर्जदारावर बंधनकारक राहील. अन्यथा नियमानुसार कारवाईस पात्र राहील.

४(२४)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 संबंधीत वास्तुशिल्पी व अर्जदार जबाबदार राहतील.

४(२५)शासन परिपत्रक उद्योग, उर्जा व कामगार विभाग क्र.बी सी ए-२००७/प्र.क्र. ७८८/कामगार -७अ, दि.२६ ऑक्टोबर, २००९ व १७/६/२०१० अन्वये बांधकामाच्या एकूण मुल्याच्या (जमिनीचे मुल्य वगळून) एक टक्का (१%) दराने बांधकाम कामगार कल्याण उपकर कामगार कल्याण मंडळाकडे धनाकर्षाने महाराष्ट्र इमारत व इतर बांधकाम कामगार कल्याणकारी मंडळ, मुंबई या नांवे, मंडळाचे खाते क्र.००४२२०११०००० १५३, बँक ऑफ इंडिया मध्ये जोते तपासणी प्रमाणपत्र घेणेपुर्वी नियमानुसार जमा करणे बंधनकारक राहील व चलनाची एक प्रत या कार्यालयाकडे सादर करणे बंधनकारक राहील.

४(२६) 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 करुन मालकाविरुध्द 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.

४(२७)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 वसुलीबाबत वेगळी नोंदवही, त्याचा तपशिल ठेवणे आवश्यक राहील व त्याप्रमाणे मासिक विवरणपत्र अध्यक्ष, महाराष्ट्र इमारत व इतर बांधकाम कामगार कल्याण मंडळ, मुंबई यांजकडे व या कार्यालयाकडे विहीत नमुन्यात पाठविणे बंधनकारक राहील.

४(२८) सदरहू आदेशासाठी युनिक क्रमांक खालीलप्रमाणे देणेत येत आहे.

वर्ष कोड				जिल्हा कोड		तालुका कोड			निर्धारण अधिकारी कोड		निर्धारण अधिकाऱ्यांनी दिलेला प्रकरण क्रमांक				बांधकामाचा टप्पा	
२	०	१	६	०	३	०	२	२	०	६	०	०	९	३	०	१

४(२९)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 राहील व त्यानुसार सुधारित विकास परवानगी घेणे बंधनकारक राहील.

४(३०) अर्जदार यांनी सादर केलेली माहिती/कागदपत्रे खोटी अथवा दिशाभुल करणारी असल्यास सदर परवानगी रद्द समजण्यात येईल.

५ वरील जमिनीच्या क्षेत्रातील बांधकामाचा नकाशा, महाराष्ट्र जमीन महसूल (जमिनीच्या वापरातील बदल व अकृषिक आकारणी)नियम १९६९ मधील परिशिष्ट दोन मधील तरतुदींस अनुसरुन मंजूर करण्यात आला आहे. त्या मंजूर प्लॅननुसार संबंधित अधिकारी यांच्या मंजुरी शिवाय कोणतेही फेरबदल करता येणार नाहीत.

६ अर्जदार यांनी प्रस्तूत जमिनीचा बिनशेती उपयोग या आदेशाच्या तारखेपासून एक वर्षाचे आत सुरु केला पाहिजे. सदरची मुदत वेळोवेळी जिल्हाधिकारी यांच्याकडून वाढवून घेणेत आलेली नसल्यास बिनशेती परवानगी रद्द झालेली आहे,असे समजण्यात येईल.

७ अर्जदार यांनी बिनशेती उपयोग सुरु झाल्याबद्दलची समज संबंधित तहसिलदार यांना गावचे तलाठीमार्फत बिनशेती उपयोग सुरु झाल्यापासून ३० दिवसांचे आत देण्याची आहे. तसे न केल्यास महाराष्ट्र जमीन महसूल (जमिनीच्या वापरात बदल व अकृषिक आकारणी) नियम १९६९ मधील नियम ६ अन्वये अर्जदार हे जास्तीत जास्त रक्कम रुपये पाचशे पर्यंतचे दंडाच्या कारवाईस पात्र राहतील.

८ जमिनीचा बिनशेती वापर सुरु झाल्यापासून अर्जदार यांनी दर चौरस मिटरला निवासी ०-१० व वाणिज्य ०-२० पैसे या प्रमाणे बिनशेती आकार देण्याचा आहे. सुधारीत दर अंमलात आल्यानंतर त्या सुधारीत दराने बिनशेती आकार भरावा लागेल. जरुर तर फरकाची रक्कम भरावी लागेल. जर जमिनीचे नियोजित उपयोगात बदल करण्याचा झाला तर नियोजित बिनशेती उपयोगाची मुदत जरी संपली नसली तरी असा बदलता उपयोग सुरु झालेपासून अर्जदार यांना बदलत्या दराने आकार द्यावा लागेल. या मुदतीनंतर जो सुधारीत दर लागू केला जाईल. त्याप्रमाणे बिनशेती आकार देण्याचा आहे. तसेच नियमाप्रमाणे जिल्हा परिषद व पंचायत समिती कर व इतर कर अथवा टॅक्सेसची रक्कमही द्यावी लागेल.

९ बिनशेती उपयोग सुरु केल्यापासून एक महिन्याचे आत अर्जदार यांनी जरुर ती मोजणी फी भरली पाहिजे. बिनशेती प्लॉटला डिमार्केशन करुन कुंपण घातले पाहिजे.

१० जमिनीची सर्व्हे खात्यामार्फेत प्रत्यक्ष मोजणी झाल्यानंतर जर क्षेत्र व बिनशेती आकार यात बदल होत असेल तर त्याप्रमाणे जरुर ते बदल सनदेत करण्यात येतील.

११ बिनशेती उपयोग सुरु झाल्यापासून एक महिन्यांचे आत अर्जदार यांनी महाराष्ट्र जमीन महसूल(जमीनीच्या वापरात बदल आणि अकृषिक आकारणी)नियम १९६९ मधील परिशिष्ट चार/पाच/सहा मध्ये सनद पूर्ण करुन दिली पाहिजे.

१२ सनदेच्या तारखेपासून तीन वर्षाचे आंत नियोजित इमारतीचे बांधकाम पूर्ण केले पाहिजे. बांधकाम पूर्ण करण्याची मुदत जरुरती दंडाची कारवाई करुन वाढवून देण्याचे स्वेच्छादिन अधिकार जिल्हाधिकारी यांना आहेत.

१३ जमिनीचा प्रत्यक्ष बिनशेती वापर सुरु न करता प्रस्तूत जमिनीची विक्री केल्यास ती मुंबई कुळ वहिवाट व शेतजमिन अधिनियम १९४८ मधील तरतुदीनुसार जरुर त्या दंडाचे कारवाईस पात्र राहील.

१४ वरील शर्तींचा भंग करुन केलेला बिनशेतीचा उपयोग नवीन बांधकाम अगर मंजूर बांध- कामात केलेला फेरबदल अगर केलेली दुरुस्ती काढून जमीन पूर्ववत करण्याबद्दल जिल्हा- धिकारी यांच्याकडून आदेश देण्यात येतील. त्या आदेशातील मुदतीत दिलेल्या आदेशांची पूर्तता अर्जदार अगर प्लॉटधारक यांनी न केल्यास जिल्हाधिकारी रायगड हे त्याप्रमाणे पूर्तता करुन घेतील व अशी पूर्तता करुन घेण्यात येणारा खर्च अर्जदार यांचेकडून वसूल करणेत येईल. अर्जदार यांनी तो सुरुवातीत न दिल्यास जमीन महसूलाची थकबाकी म्हणून तो वसुल केला जाईल.

१५ जमिनीचे कब्जेदार यांनी या जमिनीतील मोकळ्या जागी जास्तीत जास्त झाडे (वृक्ष) लावली पाहिजेत व त्यांचे चांगल्या तऱ्हेने संगोपन करणेची दक्षता घेतली पाहिजे.

१६ जर अर्जदार वरीलपैकी कोणत्याही शर्तींचे उल्लंघन करील तर सदर कायद्यांतील तरतुदी व सरकारी ठरावान्वये अर्जदार ज्या कोणत्याही इतर शिक्षेस पात्र असेल त्या शिक्षेस बाधा न येता जिल्हाधिकारी

हे फर्मावितील त्याप्रमाणे दंड किंवा आकारणी केली असता सदरहू जमीन अर्जदार यांच्या भोगवटयात चालू ठेवण्याचा अधिकार जिल्हाधिकारी यांचा आहे.

१७ सदर जागेत नवीन व्यवसाय चालू करावयाचा असल्यास त्यास आरोग्य विषयक नाहरकत दाखला देण्यासाठी नवीन प्रस्ताव सादर करावा लागेल.

१८ बिनशेतीचे जमीनीवर इमारतीचे बांधकाम करतेवेळी सांडपाण्याची व्यवस्था गटाराद्वारे करुन सदर गटारामध्ये गप्पीमासे सोडणेत यावेत. जेणेकरुन डासोत्पती होणार नाही याची दक्षता घ्यावी.

१९ रस्त्याच्या मध्यापासून निवासी कारणासाठी १५ मी.च्या पुढे इमारत रेषा ठेवणे बंधनकारक आहे. तसेच नियंत्रण रेषा ३० मीटर अंतरावर असणे आवश्यक आहे.

२० रस्त्याच्या मध्यापासून १५ मीटरचे आत केव्हाही कोणत्याही प्रकारचे बांधकाम करता येणार नाही.

२१ सदर जागेत जाणे-येणेसाठी रस्ता करताना पाण्याचा निचरा योग्य प्रकारे होईल असे जल निःसारणाचे काम स्वखर्चाने करावे.

२२ भविष्यात रस्ता रुंदीकरणाचे काम निघाल्यास या रस्त्यासाठी लागणारी जागा विना तक्रार उपलब्ध करुन द्यावी लागेल.

२३ सदर जागेतुन जाणारे पायवाट, वहिवाटीचे रस्ते तसेच नैसर्गिक पाण्याचे मार्ग बदलताना रस्त्याचे कोणत्याही प्रकारे नुकसान होणार नाही याची दक्षता घ्यावी.

२४ सदर रस्त्यालगत विना परवाना कोणत्याही प्रकारचे अतिक्रमण अथवा अनाधिकृत बांधकाम करु नये.

२५ सदर जमिनीबाबत कोणतीही तक्रार अथवा न्याय प्रविष्ट बाब उद्‌भवल्यास त्याचे निराकरण आपण स्वतःचे जबाबदारीवर करावयाचे आहे.

२६ शासनाने वेळोवेळी निर्गमित केलेले निर्णय, सूचना यांचे पालन करणे बंधनकारक राहील.

२७ खाजगी मालकाचे समत्तीपत्रानुसार भविष्यात वहिवाटीची अडचण आल्यास सदर प्रकरणी हे कार्यालय जबाबदार राहणर नाही.

२८ भविष्यात या सोबतच्या मंजूर रेखांकनामध्ये दुरुस्ती करुन, सुधारीत रेखांकनास मंजूरी घ्यावयाची झाल्यास, सोबतच्या रेखांकनात दर्शविलेले रस्ते जर लगतच्या भूखंडांना जोडले असतील तर ते सुधारीत रेखांकनात त्याचप्रमाणे अबाधित ठेवण्यात यावेत.

२९ सदर बिनशेती आदेश हे उपलब्ध पीक पहाणी दर्शविणारे गाव न.नं.७/१२ व त्यानुषंगाने उपलब्ध फेरफार यांचे आधारे देण्यात येत आहे,प्रकरणी अनुपलब्ध कागदपत्रांमुळे अथवा अन्य कोणत्याही बाबीमुळे भविष्यात जमिनीबाबत/बांधकामाबाबत/हद्‌दीबाबत/ क्षेत्राबाबत /अधिकार अभिलेखाबाबत/मालकीबाबत/पोचरस्त्याबाबत वाद/तक्रार/ न्यायालयीन वाद निर्माण झाल्यास, त्याची सर्वस्वी जबाबदारी अर्जदार/जमिनमालक यांची राहील. तसेच प्रकरणी होणारे न्यायनिर्णयांचे पालन करणे त्यांच्यावर बंधनकारक राहील.

३० महाराष्ट्र शेतजमीन(जमीन धारणा कमाल मर्यादा)अधिनियम १९६१, मुंबई कुळवहिवाट व शेतजमीन अधिनियम १९४८,मुंबई धारणा जमिनीचे तुकडे पाडण्यास प्रतिबंध करणेबाबत अधिनियम १९४८,भारतीय वन अधिनियम १९२७,महाराष्ट्र खाजगी वन (संपादन) अधिनियम १९७५, वन (संरक्षण) अधिनियम १९८०, पर्यावरण संरक्षण अधिनियम १९८६, भूमी संपादन अधिनियम १८९४ मधील तरतुदींचा भंग झाल्यास सदरची परवानगी रद्द समजावी.

३१ बिनशेती परवानगी ही प्रचलित मुंबई कुळ वहिवाट व शेतजमीन अधिनियम १९४८ महाराष्ट्र व्हीलेज पंचायत ॲक्ट, म्युनिसिपल ॲक्ट व टाऊन प्लॅनिंग ॲक्ट त्यांतील तरतुदीस अधिन राहून देणेत आलेली आहे.

३२ महाराष्ट्र अनुसुचित जमातींना जमीन प्रत्यार्पित (Restoration) करणे अधिनियम १९४७ व महाराष्ट्र अनुसूचित जमातींना जमीन प्रत्यार्पित (Restoration) करणे नियम १९७५ मधील तरतूदींचा भंग होणार नाही. तसेच महाराष्ट्र जमिन महसूल अधिनियम १९६६ चे कलम ३६ व ३६अ चा भंग होणार नाही म्हणजेच अनुसूचीत जमातीतील व्यक्तींकडून करणेत येणाऱ्या वहीवाटीचे हस्तांतरण होणार नाही याची अर्जदार यांनी दक्षता घ्यावी.

३३ भारतीय वन अधिनियम १९२७ मधील कलम ३५(३) व ३५(१) अथवा अन्य तरतुदीनुसार अथवा महाराष्ट्र खाजगी वने संपादन अधिनियम १९७५ व वनसंवर्धन अधिनियम १९८० मधील तरतुदीप्रमाणे वरील जमिन वनजमिन असल्याचे निदर्शनास आल्यास ही परवानगी आपोआप रद्द झाली असे समजण्यात यावे.

३४ प्रस्तुत जमिनीत या आदेशाप्रमाणे अकृषक वापर सुरु करण्यापुर्वी व त्रयस्थ व्यक्तींचा हित संबध निर्माण करण्यापुर्वी जमिनीच्या मालकीहक्काबाबत Title Clearance प्रमाणपत्र मान्यता प्राप्त Solicitor कडून प्राप्त करुन घेणे आवश्यक राहील.

३५ वरीलप्रमाणे सर्व नियम, अधिनियम, शासन निर्णय, परिपत्रके यांना अनुसरुन अर्जदार यांना सादर केलेली माहिती अपुरी, चुकीची, खोटी असल्याचे कोणत्याही टप्प्यावर निर्दशनास आल्यास या आदेशान्वये दिलेली परवानगी आपोआप रद्द होईल. याबाबतचे सर्व दाईत्व अर्जदार यांचेवर राहील.त्यास शासन अथवा कोणतेही शासकीय अधिकारी, कर्मचारी जबाबदार असणार नाहीत. अर्जदार हे फौजदारी व दिवाणी कारवाईस पात्र राहतील.

३६ या बिनशेती आदेशातील सर्व शर्ती अर्जदार/मालक/भूखंडधारक यांच्यावर बंधनकारक राहतील. वरील शर्तीचा अगर सनदेतील शर्तीचा अर्जदार यांने भंग केल्यास बिनशेती परवानगी रद्द करण्यात येईल व याखेरीज अर्जदार हे जमीन महसूल कायदा व त्याखालील नियम, सरकारी ठराव व आदेशांप्रमाणे कारवाई व दंडास पात्र होतील.

सही/- XXX
(शीतल तेली-उगले)
जिल्हाधिकारी रायगड
अलिबाग

प्रत:- श्री.जयराम पुंडलिक धुळे वगैरे ७, मे. घर क्र.११०अ, मु.पाषाणे, ता.कर्जत, जि.रायगड यांस माहितीसाठी.

२/- सोबत मंजूर प्लॅनची प्रत जोडली आहे.

प्रत:- तहसिलदार कर्जत यांचेकडे पुढील कार्यवाहीसाठी

२/- याकामी अर्जदार यांचेकडून आदेशातील अट क्र.४(२५) ते ४(२७) बाबत नियमानुसार कार्यवाही करावी. अर्जदार यांचेकडून बिनशेती उपयोग सुरु झाल्याची समज येताच जरुर ती पुढील कार्यवाही करणेत यावी. तसेच सदर आदेशातील अटी व शर्तीचा अर्जदार यांनी भंग केल्यास नियमोचीत ती कार्यवाही करण्यात येऊन केलेल्या कार्यवाहीबाबत तात्काळ या कार्यालयाकडे कळविण्यात यावे.

गप्रत:- उप अधिक्षक भूमी अभिलेख, कर्जत यांजकडे माहितीसाठी रवाना.
प्रत:- सहाय्यक संचालक, नगर रचना, रायगड-अलिबाग यांजकडे माहितीसाठी सस्नेह रवाना.
प्रत:- जिल्हा आरोग्य अधिकारी, रायगड जिल्हा परिषद, अलिबाग यांजकडे माहितीसाठी रवाना.
प्रत:- मुख्य कार्यकारी अधिकारी, रायगड जिल्हा परिषद, अलिबाग यांजकडे माहितीसाठी रवाना.
प्रत:- तलाठी सजा पाषाणे, ता.कर्जत यांना माहितीसाठी व पुढील जरुर त्या कार्यवाहीसाठी
प्रत:- उपवनसंरक्षक अलिबाग यांजकडे माहितीसाठी व जरुर त्या कार्यवाहीसाठी.
प्रत:- मा.विभागीय आयुक्त, कोकण विभाग, कोकण भवन, नवी मुंबई यांजकडे माहितीसाठी सादर.
प्रत:- सह संचालक, नगर रचना, मुल्यांकन,कोकण विभाग, कोकण भवन, तिसरा मजला, कक्ष क्र.२१३, सीबीडी, नवी मुंबई ४०० ६१४ यांजकडे रवाना.
प्रत:- एल.एन.ए. हॅण्ड फाईलसाठी.

25.2.14

जिल्हाधिकारी रायगड करीता.

TOTAL BUILT UP AREA STATEMENT. (BLDG. NO. - 1 TO 9)

BUILDING NOS	BUILT UP AREA IN SQ. MT.	PERMISSIBLE BAL. AREA IN SQ. MT.	PROPOSED BAL. AREA IN SQ. MT.	EXCESS BALCONY AREA IN SQ. MT.	TOTAL AREA IN SQ. MT.
BUILDING - 1	484.71 SQ. MT.	72.70 SQ. MT.	67.66 SQ. MT.	4.84 SQ. MT.	489.55 SQ. MT.
BUILDING - 2	484.71 SQ. MT.	72.70 SQ. MT.	67.66 SQ. MT.	4.84 SQ. MT.	489.55 SQ. MT.
BUILDING - 3	950.35 SQ. MT.	144.50 SQ. MT.	136.52 SQ. MT.	17.06 SQ. MT.	961.38 SQ. MT.
BUILDING - 4	1047.72 SQ. MT.	157.14 SQ. MT.	114.80 SQ. MT.	NIL	1047.72 SQ. MT.
BUILDING - 5	916.23 SQ. MT.	137.44 SQ. MT.	115.62 SQ. MT.	2.44 SQ. MT.	915.77 SQ. MT.
BUILDING - 6	344.62 SQ. MT.	51.69 SQ. MT.	71.24 SQ. MT.	1.46 SQ. MT.	345.10 SQ. MT.
BUILDING - 7	342.45 SQ. MT.	51.36 SQ. MT.	85.89 SQ. MT.	NIL	342.45 SQ. MT.
BUILDING - 8	1167.13 SQ. MT.	175.06 SQ. MT.	130.80 SQ. MT.	NIL	1167.13 SQ. MT.
BUILDING - 9	1131.23 SQ. MT.	169.67 SQ. MT.	108.88 SQ. MT.	NIL	1131.23 SQ. MT.
TOTAL	7083.85 SQ. MT.	1062.36 SQ. MT.	874.80 SQ. MT.	30.70 SQ. MT.	7313.41 SQ. MT.

SCHEDULE FOR DOORS

TYPE	WIDTH (M)	HEIGHT (M)	DESCRIPTION
D	1.05	2.10	35MM THK. FLUSH DOOR
D1	0.90	2.10	
D2	0.75	2.10	30MM THK. FLUSH DOOR
RTS	1.80	2.10	ROLLING SHUTTER

SCHEDULE FOR WINDOWS

TYPE	WIDTH (M)	HEIGHT (M)	DESCRIPTION
W	1.80	1.50	ALUMINUM SLIDING WINDOW
W1	1.80	1.50	ALUMINUM SLIDING WINDOW
W2	1.20	1.50	ALUMINUM SLIDING WINDOW
W3	1.20	2.10	ALUMINUM SLIDING WINDOW
V	2.80	0.75	ALUMINUM LOUVERS

BUILT UP AREA STATEMENT. (BLDG. NO. - 1 TO 9)

FLOOR	BLDG. NO. - 1 BUILT UP AREA IN SQ. MT.	BLDG. NO. - 2 BUILT UP AREA IN SQ. MT.	BLDG. NO. - 3 BUILT UP AREA IN SQ. MT.	BLDG. NO. - 4 BUILT UP AREA IN SQ. MT.	BLDG. NO. - 5 BUILT UP AREA IN SQ. MT.	BLDG. NO. - 6 BUILT UP AREA IN SQ. MT.	BLDG. NO. - 7 BUILT UP AREA IN SQ. MT.	BLDG. NO. - 8 BUILT UP AREA IN SQ. MT.	BLDG. NO. - 9 BUILT UP AREA IN SQ. MT.	TOTAL AREA BUILT UP AREA IN SQ. MT.
GROUND	83.58 SQ. MT.	92.28 SQ. MT.	172.12 SQ. MT.	196.56 SQ. MT.	162.09 SQ. MT.	79.46 SQ. MT.	87.24 SQ. MT.	167.45 SQ. MT.	130.07 SQ. MT.	1175.89 SQ. MT.
FIRST	106.70 SQ. MT.	106.70 SQ. MT.	202.51 SQ. MT.	220.29 SQ. MT.	184.02 SQ. MT.	116.66 SQ. MT.	116.79 SQ. MT.	244.82 SQ. MT.	348.29 SQ. MT.	1550.88 SQ. MT.
SECOND	106.70 SQ. MT.	106.70 SQ. MT.	202.51 SQ. MT.	220.29 SQ. MT.	184.02 SQ. MT.	116.66 SQ. MT.	116.79 SQ. MT.	244.82 SQ. MT.	348.29 SQ. MT.	1550.88 SQ. MT.
THIRD	106.70 SQ. MT.	106.70 SQ. MT.	202.51 SQ. MT.	220.29 SQ. MT.	184.02 SQ. MT.	116.66 SQ. MT.	116.79 SQ. MT.	244.82 SQ. MT.	348.29 SQ. MT.	1550.88 SQ. MT.
FOURTH	106.70 SQ. MT.	106.70 SQ. MT.	202.51 SQ. MT.	220.29 SQ. MT.	183.00 SQ. MT.	116.66 SQ. MT.	116.79 SQ. MT.	244.82 SQ. MT.	348.29 SQ. MT.	1550.88 SQ. MT.
TOTAL	489.38 SQ. MT.	489.28 SQ. MT.	881.36 SQ. MT.	1067.73 SQ. MT.	918.77 SQ. MT.	545.10 SQ. MT.	540.40 SQ. MT.	1167.13 SQ. MT.	1131.23 SQ. MT.	7313.41 SQ. MT.

BUILT UP AREA STATEMENT. (BLDG. NO. - 10 TO 13)

FLOOR	BLDG. NO. - 10 BUILT UP AREA IN SQ. MT.	BLDG. NO. - 11 BUILT UP AREA IN SQ. MT.	BLDG. NO. - 12 BUILT UP AREA IN SQ. MT.	BLDG. NO. - 13 BUILT UP AREA IN SQ. MT.	TOTAL AREA BUILT UP AREA IN SQ. MT.
GROUND	90.24 SQ. MT.	160.47 SQ. MT.	90.24 SQ. MT.	325.39 SQ. MT.	666.34 SQ. MT.
FIRST	136.04 SQ. MT.	234.76 SQ. MT.	136.04 SQ. MT.	400.96 SQ. MT.	907.80 SQ. MT.
SECOND	136.04 SQ. MT.	234.76 SQ. MT.	136.04 SQ. MT.	384.56 SQ. MT.	891.40 SQ. MT.
THIRD	136.04 SQ. MT.	234.76 SQ. MT.	136.04 SQ. MT.	384.56 SQ. MT.	891.40 SQ. MT.
FOURTH	136.04 SQ. MT.	234.76 SQ. MT.	136.04 SQ. MT.	384.56 SQ. MT.	891.40 SQ. MT.
TOTAL	634.40 SQ. MT.	1119.71 SQ. MT.	634.40 SQ. MT.	1880.03 SQ. MT.	4248.84 SQ. MT.

TOTAL BUILT UP AREA STATEMENT. (BLDG. NO. - 10 TO 13)

BUILDING NOS	BUILT UP AREA IN SQ. MT.	PERMISSIBLE BAL. AREA IN SQ. MT.	PROPOSED BAL. AREA IN SQ. MT.	EXCESS BALCONY AREA IN SQ. MT.	TOTAL AREA IN SQ. MT.
BUILDING - 10	621.86 SQ. MT.	93.27 SQ. MT.	93.66 SQ. MT.	2.44 SQ. MT.	624.40 SQ. MT.
BUILDING - 11	1119.71 SQ. MT.	167.94 SQ. MT.	91.28 SQ. MT.	NIL	1119.71 SQ. MT.
BUILDING - 12	621.86 SQ. MT.	93.27 SQ. MT.	93.66 SQ. MT.	2.44 SQ. MT.	624.40 SQ. MT.
BUILDING - 13	1880.03 SQ. MT.	282.00 SQ. MT.	217.66 SQ. MT.	NIL	1880.03 SQ. MT.
TOTAL	4243.46 SQ. MT.	636.47 SQ. MT.	476.32 SQ. MT.	4.88 SQ. MT.	4248.54 SQ. MT.

STATEMENT OF 7/12 AREA

NOS.	SURVEY NO.	AREA IN SQ. MT. AS PER 7/12 EXTRACT
1	8/1	3360.00 SQ. MT.
2	8/2A/1	550.00 SQ. MT.
3	9/1B	6100.00 SQ. MT.
	TOTAL AREA =	11990.00 SQ. MT.

WATER SUPPLY REQUIREMENTS

	DOMESTIC IN LTRS.		COMMERCIAL IN LTRS.	
WATER TANK	U/G (60%)	O/H (40%)	U/G.	O/H.
TOTAL REQUIRMENT	1,44,599	96,600	3375	----
TOTAL PROPOSED	1,50,000	1,00,000	10,000	----
RESIDENTIAL				
NO. OF FLATS X 5 PERS. X 135 LTRS. + 350 X 3 X 1.25 = 241500 LTRS.				
COMMERCIAL				
NO. OF COMMERCIAL X 5 PERS. X 45 LTRS. + 15 X 5 X 45 = 3375 LTRS.				

PARKING REQUIREMENTS :

TENAMENT SIZE BUILT-UP AREA	NO. OF TENAMENTS	REQUIRED CAR PARKING	PROVIDED CAR PARKING	REQUIRED MOTOR CYCLE SPACES	PROPOSED MOTOR CYCLE SPACES	REQUIRED BICYCLE SPACES	PROPOSED BICYCLE SPACES
640 TO 100 SQ. MT.	56	(2 FLATS - 01)	28	(2 FLATS - 02)	56	(4 FLATS - 02)	56
80 TO 100 SQ. MT.	56	(3 FLATS - 01)	28	(3 FLATS - 03)	84	(6 FLATS - 04)	112
UPTO 80 SQ. MT.	399	(4 FLATS - 01)	30	(4 FLATS - 04)	448	(4 FLATS - 08)	448
100.00 SQ. MT. COMMERCIAL	13	(100 SQ. M. - 01)	03	(100 SQ. M. - 5)	09	(100 SQ. M. - 5)	09
		TOTAL	89	TOTAL	497	TOTAL	625

REQUIRED CAR PARKING SPACE	89 X 12.50 SQ. MT.	TOTAL = 37.50 SQ. MT.
REQUIRED MOTOR CYCLE PARKING SPACE	497 X 2.00 SQ. MT.	TOTAL = 814.00 SQ. MT.
REQUIRED BICYCLE PARKING SPACE	497 X 0.75 SQ. MT.	TOTAL = 518.60 SQ. MT.
TOTAL REQUIRED PARKING SPACE		1371.60 SQ. MT.
TOTAL PROPOSED STILT PARKING SPACE		1121.00 SQ. MT.
TOTAL PROPOSED OPEN PARKING SPACE		370.50 SQ. MT.

PROPOSED UNITS STATEMENT

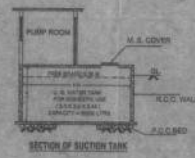
BUILDINGS NOS.	COMMERCIAL UNITS	RESIDENTIAL UNITS	TOTAL UNITS
BUILDING NO. 1	NIL	19	19
BUILDING NO. 2	NIL	19	19
BUILDING NO. 3	NIL	39	39
BUILDING NO. 4	NIL	37	37
BUILDING NO. 5	NIL	39	39
BUILDING NO. 6	NIL	19	19
BUILDING NO. 7	NIL	19	19
BUILDING NO. 8	NIL	37	37
BUILDING NO. 9	NIL	36	36
BUILDING NO. 10	NIL	19	19
BUILDING NO. 11	NIL	38	38
BUILDING NO. 12	NIL	19	19
BUILDING NO. 13	13	26	46
TOTAL	13	396	409



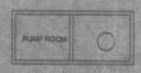
BLOCK PLAN
(SCALE - 1:500)



LOCATION PLAN
(SCALE = 1:4000)



SECTION OF SUCTION TANK



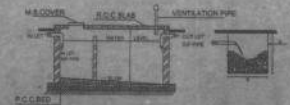
PLAN OF SUCTION TANK



PLAN & ELEVATION OF ENTRANCE GATE



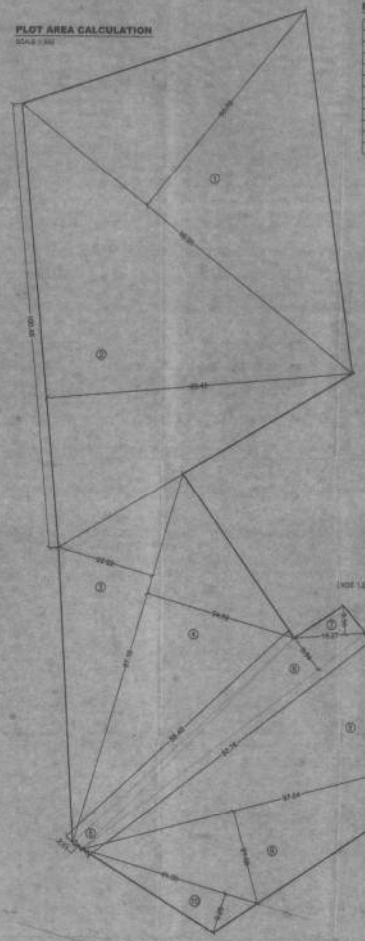
PLAN OF SEPTIC TANK



SECTION OF SEPTIC TANK

PLOT AREA CALCULATION

SCALE 1:500

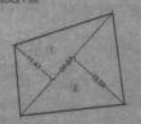


PLOT AREA CALCULATION

1	1/2	x 90.20	x 69.79	x 1 NO	=	4731.72 SQ.MT.
2	1/2	x 190.66	x 69.48	x 1 NO	=	3466.17 SQ.MT.
3	1/2	x 87.18	x 23.22	x 1 NO	=	969.87 SQ.MT.
4	1/2	x 87.18	x 34.72	x 1 NO	=	1513.44 SQ.MT.
5	1/2	x 68.40	x 2.51	x 1 NO	=	85.84 SQ.MT.
6	1/2	x 90.76	x 8.64	x 1 NO	=	391.06 SQ.MT.
7	1/2	x 16.97	x 6.00	x 1 NO	=	52.68 SQ.MT.
8	1/2	x 97.84	x 37.48	x 1 NO	=	1830.00 SQ.MT.
9	1/2	x 97.84	x 21.68	x 1 NO	=	1060.00 SQ.MT.
10	1/2	x 41.30	x 8.22	x 1 NO	=	181.00 SQ.MT.
			TOTAL DEDUCTION		=	1360.73 SQ.MT.
				SAY	=	11360.00 SQ.MT.

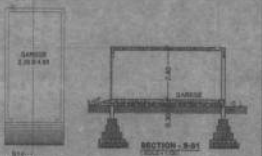
BUILT UP AREA CAL. OF RG. - 1

SCALE 1:500



AREA CALCULATION OF RG. - 1

1	1/2	x 30.87	x 11.47	x 1 NO	=	177.84 SQ.MT.
2	1/2	x 30.87	x 13.58	x 1 NO	=	240.63 SQ.MT.
			TOTAL DEDUCTION		=	417.67 SQ.MT.
				SAY	=	419.00 SQ.MT.

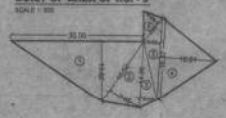


GARAGE PLAN
(NOS 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13 & 14)

SECTION - B-B

BUILT UP AREA OF RG. - 3

SCALE 1:500

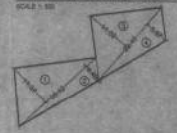


AREA CALCULATION OF RG. - 3

1	1/2	x 30.00	x 13.62	x 1 NO	=	204.30 SQ.MT.
2	1/2	x 16.02	x 7.65	x 1 NO	=	83.19 SQ.MT.
3	1/2	x 14.65	x 2.59	x 1 NO	=	29.04 SQ.MT.
4	1/2	x 16.97	x 12.81	x 1 NO	=	174.84 SQ.MT.
5	1/2	x 16.97	x 3.89	x 1 NO	=	36.12 SQ.MT.
6	1/2	x 8.60	x 4.20	x 1 NO	=	14.28 SQ.MT.
			TOTAL DEDUCTION		=	445.62 SQ.MT.
				SAY	=	465.00 SQ.MT.

BUILT UP AREA CAL. OF RG. - 2

SCALE 1:500



AREA CALCULATION OF RG. - 2

1	1/2	x 35.12	x 11.37	x 1 NO	=	142.81 SQ.MT.
2	1/2	x 35.10	x 5.48	x 1 NO	=	96.27 SQ.MT.
3	1/2	x 23.10	x 11.02	x 1 NO	=	134.21 SQ.MT.
4	1/2	x 23.10	x 5.97	x 1 NO	=	68.95 SQ.MT.
			TOTAL DEDUCTION		=	442.24 SQ.MT.
				SAY	=	450.00 SQ.MT.

STILT PARKING AREA STATEMENT

BUILDINGS NOS.	AREA IN SQ. MT.
BUILDING NO. 1	92.84 SQ. MT.
BUILDING NO. 2	92.84 SQ. MT.
BUILDING NO. 3	85.13 SQ. MT.
BUILDING NO. 4	85.68 SQ. MT.
BUILDING NO. 5	85.13 SQ. MT.
BUILDING NO. 6	87.84 SQ. MT.
BUILDING NO. 7	76.50 SQ. MT.
BUILDING NO. 8	87.21 SQ. MT.
BUILDING NO. 9	122.40 SQ. MT.
BUILDING NO. 10	92.84 SQ. MT.
BUILDING NO. 11	73.78 SQ. MT.
BUILDING NO. 12	92.84 SQ. MT.
BUILDING NO. 13	96.42 SQ. MT.
TOTAL	1121.04 SQ. MT.

SAY 97 SQ. MT.

STAMP OF APPOROVAL

सक्षम प्राधिकारी एवं सह. संचालक नगर रचनाकार, अहिल्यानगर

'28 FEB 2017

सक्षम प्राधिकारी

PROFORMA I

			SQ.MT.
A	AREA STATEMENT		
	1	AREA OF PLOT AS PER 7/12 OR CTS RECORD	11990.00
	2	DEDUCTIONS FOR	
		(a) ROAD AQUISITION AREA (P.W. D.)	90.00
		(b) ROAD WIDENING	140.00
		(c) ANY RESERVATION	----
		TOTAL DEDUCTION (a+b+c)	161.00
	3	REMAINING GROSS LAND AREA	11799.00
	4	DEDUCTION FOR	
		(a) REQUIRED OPEN SPACE	1180.00
		(b) INTERNAL ROADS	NIL
		(c) REQUIRED AMENITY SPACE	NIL
	5	NET AREA OF THE PLOT FOR F. S. I CALCULATION. (3-2) (3)	10618.10
	6	PERMISSIBLE BUILT-UP AREA ON NORMAL F. S. I. (1.10 X (5))	11681.91
	7	PERMISSIBLE PREMIUM F. S. I. 20 % OF (5)	----
	8	TOTAL PERMISSIBLE F. S. I. (6 + 7)	11681.91
	9	PROPOSED BUILT UP AREA	11526.31
	10	EXCESS BALCONY AREA	32.84
	11	TOTAL PROPOSED BUILT UP AREA	11561.35
	12	BALANCE BUILT UP AREA	119.56
	13	USED PREMIUM F. S. I.	NIL
B	TENANMENT STATEMENT		
	1	NET AREA OF THE PLOT A (5) ABOVE	11681.91
	2	DEDUCTION FOR NON-RESIDENTIAL AREA (SHOP, OFF, ETC.)	224.74
	3	TOTAL AREA OF THE TENANMENTS	11456.27

CONTENTS OF THE SHEET

LAY-OUT PLAN
LOCATION PLAN

CERTIFICATE OF AREA

CERTIFIED THAT I / WE HAVE SURVEYED THE PLOT UNDER REFERENCE ON _____ AT LAND BEARING S. NO. 8/1, 9/2A/1, 9/1B AT. VILLAGE PASHANE, TAL. KARJAT, DIST. RAIGAD, AND THAT THE DIMENSIONS TO THE SITE ETC. ARE SO INDICATED OUT OF 11990.00 SQ. MT.

DESCRIPTION OF PROPOSAL & PROPERTY

PROPOSED RESIDENTIAL COM CUM. BUILDING ON LAND BEARING S. NO. 8/1, 8/2A/1, & S. NO. 9/1B, AT. VILL. PASHANE TAL. KARJAT, DIST.- RAIGAD.

NAME OF OWNER

FOR :- SHRI. YASHAWANT T. DHULE.
SHRI. PRAKASH T. DHULE.
SHRI. CHANDRAKANT T. DHULE.
SHRI. JAGDISH P. DHULE.
SHRI. JAYRAM P. DHULE.
SHRI. RAVINDRA P. DHULE.
SMT. SARASWATI P. DHULE.

SIGNATURE OF OWNER

SIGNATURE OF ARCHITECT

RAJESHREE U. BHIMANI
CIVIL ENGINEER
ARCHITECT & INTERIOR DESIGNER

TEMPLE SHOPPING CENTRE, OFFICE NO.108, FIRST FLOOR, NEAR HINDUJA HOSPITAL, KANDIVALI (W), MUMBAI-400 067.

JOB NO.	DATE	DRAWING NO.	SCALE	DRN BY
004-PA		ARCH / 1 / 8	As shown / Drawing	