महाराष्ट्र शासन
महसूल व वन विभाग
जिल्हाधिकारी व जिल्हादंडाधिकारी कार्यालय, रायगड-अलिबाग
हिराकोट तळ्याजवळ, अलिबाग, ता.अलिबाग, जि.रायगड 402 201
❖ ई-मेल :tahasildarmahasul@gmail.com ❖
❖दुरध्वनी क्रमांक :०२१४१-२२२११८/२२२०९७/२२२३२२ ❖ फॅक्स क्रमांक: ०२१४१-२२७४५१ ❖

क्र. मशा/एल.एन.ए./अ-१(ब)/टो.नं.१७३९६/एस.आर.१२१/२०२३. **दिनांक /०१/२०२४**

वाचले :- 3 1 JAN 2024

१) श्री.रुपेश एकनाथ विशे व इतर ३ रा.ऑफीस गॅलेक्सी गार्डन, पाषाणे रोड, पाषाणे, ता.कर्जत, जि.रायगड यांचा अर्ज दिनांक ३०/०६/२०२३.
२) तहसिलदार कर्जत यांजकडील पत्र जा.क्र./जमिनबाब/कात-२/बिनशेती अहवाल/टो.नं.१७३९६/२०२३, दिनांक २९/११/२०२३.
३) सहाय्यक संचालक, नगर रचना, रायगड अलिबाग यांजकडील पत्र जा.क्र.ससंनर-राअ/बांप/मौजे पाषाणे/ ता.कर्जत/स.नं.१६३/१/अ/५ व इतर/२२२०, दिनांक २४/११/२०२३.
४) कार्यकारी अभियंता, सार्वजनिक बांधकाम विभाग पनवेल यांजकडील पत्र जा.क्र.सा.बां.वि.पनवेल/रेशा/पाषाणे-कर्जत/स.नं.१६३-१-अ-५ व १६३-२/७५८१, दिनांक २६/१२/२०२३.
५) उपअधिक्षक, भुमि अभिलेख कर्जत यांजकडील अतितातडी/हद्दकायम/मो.र.नं.७८४९/०७-०९-२०१३, मोजणी दि.०५/१०/२०१३ च्या मोजणी नकाशाची प्रत.
६) मुख्य अग्नीशमन अधिकारी (MFS व्दारे नामनिर्देशित अधिकारी), पनवेल महानगर पालीका, पनवेल यांचेकडील तात्पुराता नाहरकत दाखला क्र.MFS/NOMINATED OFFICER/PMC/FIRE/२०२३/७४, दि.१०/११/२०२३
७) शासन, महसूल व वन विभागाकडील परिपत्रक क्र.एनएए-२०१७/प्र.क्र.११५/टी-१, दि.१९/०८/२०१७.
८) विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली दिनांक ०२/१२/२०२०.
९) शासन, महसूल व वन विभागाकडील निर्णय क्र.एनएपी-२०२२/प्र.क्र.१०३/ज-१अ, दि.२३/०५/२०२३.
१०) महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम, १९६६ चे कलम ४२क, ४४, ४५ व त्याखालील नियम.
११) महाराष्ट्र जमीन महसूल (जमीनीच्या वापरात बदल व अकृषिक आकारणी) नियम, १९६९
१२) महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगर रचना अधिनियम, १९६६ व त्याखालील नियम
१३) या कार्यालयाकडील मंजूर टिपणी दिनांक २९/०१/२०२४.

<u>आदेश</u>

मौजे पाषाणे, ता.कर्जत येथील खालील वर्णनाच्या जमीनी श्री.रुपेश एकनाथ विशे, श्री.प्रमोद एकनाथ विशे व श्री.केशव एकनाथ विशे यांचे नांवे हक्कनोंदीस दाखल आहे.

गावाचे नाव	ग.नं.	हि.नं.	क्षेत्र (हे.आर)	आकार (रु.पै.)	कब्जेदाराचे नाव
मौजे पाषाणे, ता.कर्जत	१६३	१/अ/५	०-०३-००	०-०६	श्री.रुपेश एकनाथ विशे
	१६३	२	०-६९-८०	४-२८	श्री.प्रमोद एकनाथ विशे, श्री.केशव एकनाथ विशे, श्री.रुपेश एकनाथ विशे
एकुण क्षेत्र			०-७२-८०		

वरीलप्रमाणे ०-७२-८० हे.आर क्षेत्राची **"निवासी व वाणिज्य"** (Housing for EWS/LIG) या कारणासाठी बांधकाम परवानगी मिळण्याकरीता **श्री.रुपेश एकनाथ विशे व इतर** यांनी अर्ज दिलेला आहे. अर्ज ठराविक नमुन्यात दिलेला आहे. अर्जासोबत जोडलेल्या सर्व हक्कनोंद उता-यावरुन व तहसिलदार कर्जत यांच्या अहवालावरुन असे दिसुन येत आहे की,

अ) जमीन अर्जदार यांचे मालकीची असल्याचे दिसुन येते.

Scanned with CamScanner

ब) सदरची जमीन नियंत्रित सत्ता प्रकारची असून तहसिलदार कर्जत यांजकडील आदेश क्र.कुळवहिवाट/कात-१०/४० पट नजराणा/पाषाणे/२०२३, दि.१०/०८/२०२३ अन्वये ४० पट नजराणा भरुन भोगवटादार वर्ग २ चे भोगवटादार वर्ग-१ केले.

क) जमिनीवर तारणाचा बोजा नाही.

ड) जमीन पूरनियंत्रण रेषेच्या बाहेर आहे.

इ) जमीन भूसंपादनाखाली येत नाही.

प) जमीन ग्रामपंचायत पाषाणे, ता.कर्जत यांचे कार्यक्षेत्रात आहे.

फ) जमिनीवरुन अतिदाबाच्या विदयुत वाहक तारा जात नाहीत.

भ) अर्जदार यांनी विहीत नमुन्यातील प्रतिज्ञापत्र सादर केलेले आहे.

म) सहाय्यक संचालक, नगर रचना, रायगड-अलिबाग यांनी त्यांच्याकडील पत्र दिनांक २४/११/२०२३ अन्वये **"निवासी व वाणिज्य" (Housing for EWS/LIG)** या कारणासाठी लेआऊट प्लॅन व बांधकाम प्लॅन मंजूरीकरीता शिफारस केली आहे.

य) प्रचलित बांधकामाचे नियम व सत्ता नियंत्रित रेषेचे नियम पाळून नियोजित बांधकाम करण्यात येणार आहे.

प्रकरणी तहसिलदार कर्जत यांनी त्यांचेकडील पत्र दिनांक २९/११/२०२३ अन्वये, मोजे पाषाणे, ता.कर्जत येथील ग.नं.१६३/१अ/५ व १६३/२, एकुण क्षेत्र ०-७२-८० हे.आर या जमिनी श्री.रुपेश एकनाथ विशे व इतर यांच्या नावे दाखल आहेत. सद्यःस्थितीत जमीन अर्जदार यांचे ताब्यात आहे. जमिनीचा भोगवटादार वर्ग १ आहे. सदरची जमीन नियंत्रित सत्ता प्रकार/नवीन अविभाज्य शर्त/इनाम वर्ग-३ ची नाही. जमिनीच्या इतर हक्कात कोणाचे हक्क दिसुन येत नाही. इतर हक्कात कोणाचे नाव नाही. प्रस्तावित जमिनीवर कोणत्याही प्रकारचा बोजा नाही. आज रोजी जमीन मोकळी आहे. प्रस्तावित जागेची यापुर्वी अकृषिक अथवा अकृषिक विकास व बांधकाम परवानगी घेतलेली नाही. प्रस्तावित जमिनीत भराव करावा लागणार नाही व नैसर्गिक पाणी जाण्याचा मार्ग बंद होणार नाही. अर्जदार स्वखर्चाने अंतर्गत रस्ते, वीज, पिण्याचे पाणी, सांडपाणी वाहून नेणारी गटारे तयार करणार आहेत. प्रस्तावित जमिनीमध्ये जाणेयेण्याकरीता कळंब साळोख ते पाषाणे प्रमुख जिल्हा मार्ग क्रमांक १०६ ला लागून रस्ता आहे. प्रस्तावित जमिनीच्या १०० मीटर अंतरावर तुरुंग नाही. प्रस्तावित जागेतुन कमी विद्युत/उच्च विद्युत लाईन जात नाही. सदर मिळकती मधून गॅस पाईपलाईन जात नाही. सदरच्या मिळकतीच्या ५०० मीटर अंतरावर पुरातत्व वास्तु नाही. सदर जागेतून अथवा जागेलगत रेल्वे लाईन जात नाही. सदर जागेमधून अथवा जागेजवळुन नदी किंवा नाला जात नाही. सदर जागेचा अर्जदार औद्योगिक प्रयोजनासाठी वापर करणार नाहीत. सदर जागेचा अकृषिक वापर सुरु केला नाही. तसेच सदर जागेवर बांधकाम केले नाही. गावाचा चालु बिनशेती दर (प्रति चौ.मी.) निवासी (रु.पैसे) ०.१० व वाणिज्य ०-२० पैसे आहे. प्रस्तुत जमीन ग्रुप ग्रामपंचायत पाषाणे यांच्या हद्दीत आहे. अर्जदाराने कमाल जमीन धारण कायद्यातील तरतुदीनुसार धारण क्षेत्राचे मर्यादेपेक्षा जादा क्षेत्र धारण केलेले नाही. प्रस्तावित क्षेत्र भूसंपादनात समाविष्ट नाही. महाराष्ट्र धारण जमिनीचे तुकडे पाडण्यास प्रतिबंध करणेबाबत अधिनियम, १९४७ मधील तरतुदीचा भंग होत नाही. प्रस्तावित जमिनीस वन कायद्याचे तरतुदी लागु नाहीत. प्रस्तावित जमिनीस सिआरझेड तरतुदी लागु नाही. प्रस्तुत जमिनीमध्ये कांदळवन अथवा कांदळवन सदृश्य वनस्पती नाहीत. सदर प्रकरणातील मिळकती बाबत तक्रार दाखल नाही. प्रस्तावित जमिनीबाबत महसूल/दिवाणी न्यायालयात दावा प्रलंबित नाही. तरी प्रस्तुत जमिनीमध्ये संबंधित विभागाचे अभिप्राय घेतल्यानंतर अकृषिक व बांधकाम परवानगी देण्यास हरकत नाही, असा अहवाल दिलेला आहे.

सहाय्यक संचालक, नगर रचना, रायगड-अलिबाग यांनी त्यांचेकडील पत्र दिनांक २४/११/२०२३ अन्वये, मौजे पाषाणे, ता.कर्जत येथील स.नं.१६३/१/अ/५ व इतर, एकुण क्षेत्र ७२८०.०० चौ.मी. ही जागा मंजूर ठाणे-पालघर-रायगड प्रादेशिक योजना नकाशानुसार शेती विभागात समाविष्ट आहे. गावठाण हद्दीपासुन २०० मी. अंतराच्या बाहेर आहे. लागुन नदी व तलाव नाही. WRD पुररेषे क्षेत्राच्या बाहेर आहे. तसेच सिआरझेड अधिसूचित क्षेत्राबाहेर स्थित आहे. मंजूर एकत्रिकृत विकास नियंत्रण प्रोत्साहन नियमावलीतील तरतुद क्र.४.११(xxxiii) व ७.७.३ नुसार मुलभुत १.० चटई क्षेत्र निर्देशांकाच्या मर्यादेत रहिवास वापर अनुज्ञेय आहे. प्रस्तुत जागेसाठी उप अधिक्षक, भूमी अभिलेख, कर्जत यांचेकडील मो.र.क्र.७८४९/०७-०९-२०१३, मोजणी दि.०५/१०/२०१३ च्या मोजणी नकाशानुसार बांधकाम रेखांकनाच्या हद्दी जुळतात. प्रस्तुत जागेस उपविभागीय अभियंता, सा.बां. उपविभाग, कर्जत यांचे कार्यकारी अभियंता, सा.बां. विभाग, पनवेल यांना पत्र जा.क्र.कर्जत/९८९/२०२३, दि.१४/०९/२०२३ नुसार प्रस्तुत जमीन सार्वजनिक बांधकाम विभागाच्या अधिपत्याखालील कळंब साळोख पाषाणे ते जिल्हा हद्द रस्ता प्रजिमा क्र.१०६ कि.मी. ९/४०० ते ९/६०० च्या दरम्यान रस्त्याच्या दोन्ही बाजुस आहे. सदर रस्त्याची रुंदी (ROW) १५.० मी. आहे. सदर जागा अनागरी भागात येत असल्याने निवासी कारणासाठी रस्त्याच्या मध्यापासून ३० मी. अंतरापलिकडे व वाणिज्य कारणासाठी रस्त्याच्या मध्यापासुन ४०.० मी. अंतरापलिकडे बांधकाम अनुज्ञेय आहे.

Scanned with CamScanner

परिशिष्ट -I नुसार बांधकाम क्षेत्राचा तपशिल	
तपशिल	क्षेत्र (चौ.मी.)
१) एकुण भुखंडाचे क्षेत्र (अ, ब, क पैकी किमान क्षेत्र)	७२८०.००
अ) मालकीच्या कागदाप्रमाणे (७/१२, सिटीएस, उतारा)	७२८०.००
ब) मोजणी नकाशानुसार	७२८०.००
क) प्रत्यक्ष जागेनुसार	७२८०.००
२) वजावट	
अ) प्रस्तावित डिपी/डिपी रस्ता रस्ता रुंदीकरण क्षेत्र/सेवा रस्ता/महामार्ग रुंदीकरण	९८७.९५९
ब) विपो आरक्षण असल्यास	निरंक
एकुण (अ + ब)	९८७.९५९
३) भुखंडाचे उर्वरित क्षेत्र (१ - २)	६२९२.०४१
४) सुविधा क्षेत्र (आवश्यक असल्यास)	
अ) आवश्यक	६२९.२०४
ब) मुद्दा २ ब च्या अनुषंगाने समायोजन असल्यास	---
क) उर्वरित प्रस्तावित	६३१.१११
५) निव्वळ भुखंडाचे क्षेत्र (३ - ४(क))	५६६०.९३
६) खुली जागा (आवश्यक असल्यास)	
अ) आवश्यक (१०%)	६२९.२०४
ब) प्रस्तावित	६७०.८६४
७) अंतर्गत रस्त्याखालील क्षेत्र	निरंक
८) भुखंडाखालील क्षेत्र (लागु असल्यास)	निरंक
९) रस्ता सन्मुखतेनुसार मुळ च.क्षे.नि. नुसार अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्र (अ.क्र. ५ x १.०) (५६६०.९३ x १.०)	५६६०.९३
१०) अधिमुल्यासह अनुज्ञेय च.क्षे.नि.	०.३०
अ) अधिमुल्य आकारुन कमाल अनुज्ञेय च.क्षे.नि.रस्ता रुंदीस अनुसरुन/ टि.ओ.डि.	निरंक
ब) अधिमुल्यासह प्रस्तावित च.क्षे.नि.	निरंक
११) स्वस्थानी (In Situ) च.क्षे.नि./टि.डी.आर चा भार	निरंक
अ) स्वस्थानी (In Situ) क्षेत्र डि.पी. रोडसाठी (२ x अ.क्र.२(अ)) जर असेल तर	निरंक
ब) स्वस्थानी (In Situ) सुविधाक्षेत्रासाठी जर हस्तांतरीत केली असेल तर [२ किंवा १.८५ x अ.क्र.४(ब) आणि/किंवा क]	निरंक
क) टि.डी.आर क्षेत्र	निरंक
ड) (एकुण स्वस्थानी/टि.डी.आर प्रस्तावित भार [(११((अ) + (ब) + (क)])	निरंक
१२) अतिरिक्त च.क्षे.नि. क्षेत्र प्रकरण क्र.७ अंतर्गत	निरंक
१३) एकुण नियमानुसार प्रस्तावामधील पात्र च.क्षे.नि.	
अ) [९ + १०(ब) + ११(ड) किंवा १२ जे लागु असेल ते.]	५६६०.९३
ब) Ancillary Area च.क्षे. निर्देशांकाच्या ६०% व ८०% रक्कमेचा भरणा करुन वाणिज्य-३१४.१८१ x ०.८ = रहिवास-५३४६.७४९ x ०.६ =	 २५१.३४५ ३२०८.०४९
एकुण	**३४५९.३९४**
क) एकुण नियमानुसार (अ + ब)	९१२०.३२४
१४) रस्ता सन्मुखतेनुसार कमाल च.क्षे.नि.वापराची मर्यादा (बांधकाम क्षमता) (तरतुद क्र.६.१ किंवा ६.२ किंवा ६.३ किंवा ६.४ जे लागु असेल त्याप्रमाणे x १.६ किंवा १.८)	
१५) प्रस्तावित एकुण बांधकाम क्षेत्र (अ.क्र.१७ ब मधील वगळून)	
अ) अस्तित्वातील बांधकाम क्षेत्र	०.००
ब) प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र (P लाईन प्रमाणे)	९१०८.८०९
क) एकुण (अ + ब)	९१०८.८०९
१६) वापरात आलेले च.क्षे.नि. (१५/१३) (अ.क्र.१४ पेक्षा अधिक नसावे)	
१७) एकात्मिक घराचे क्षेत्र (असल्यास)	
अ)आवश्यक (२०% अ.क्र.५ चे)	निरंक
ब) प्रस्तावित	

Scanned with CamScanner

बांधकाम क्षेत्र तक्ता तपशिल

मजले	A-Wing	B-Wing	C-Wing	D-Wing
तळ (वाणिज्य)	१७२.०२१	२६७.५६३	१२५.९४३	
तळ (रहिवास)	३२.२७९	२९.२५२	२६.०१०	९३.०२३
पहिला	२२८.७४९	३३८.१९४	३३१.१०२	२९६.६२९
दुसरा	२२८.७४९	३३८.१९४	३३१.१०२	२९६.६२९
तिसरा	२२८.७४९	३३८.१९४	३३१.१०२	२९६.६२९
चौथा	२२८.७४९	३३८.१९४	३३१.१०२	२९६.६२९
पाचवा	२२८.७४९	३३८.१९४	३३१.१०२	२९६.६२९
सहावा	२२८.७४९	३३८.१९४	३३१.१०२	२९६.६२९
सातवा	२२८.७४९	३३८.१९४	३३१.१०२	२९६.६२९
एकुण	**१८०५.५४३**	**२६६४.१७३**	**२४६९.६६७**	**२१६९.४२६**
एकुण प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र = ९१०८.८०९ चौ.मी.				

TABLE NO.६A

०.६ प्रिमियम (ॲन्सिलरी बांधकाम क्षेत्राकरीता प्रिमियम आकारणी)

विभाग क्र.७ पृष्ठ क्र.१००			
एकुण क्षेत्र (चौ.मी.)	शिघ्रसिध्द गणकानुसार विभाग व दर/चौ.मी.	रकाना क्र.२ च्या १०% दर/चौ.मी.	प्रिमियमची रक्कम रुपये
१	२	३	४
३४६०.५११	४७६०/-	४७६/-	१६४७२४१.३१
एकुण रक्कम रुपये			**१६,४७,३००/-**

एकत्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावलीतील तरतुद क्र.२.२.१२ अन्वये अर्जदार यांनी रक्कम रु.२२,४५०/- डिफेस क्र.०००८८११२०२३२४, दि.२२/०९/२०२३ व ॲन्सिलरी बांधकाम क्षेत्राकरीता प्रिमियम आकारणी रु.१६,४७,३००/- डिफेस क्र.०००५९४११२१२०२३२४, दि.२३/११/२०२३ अन्वये, स्टेट बँक ऑफ इंडिया, अलिबाग शाखा येथे छाननी शुल्क जमा करणेत आले आहे. प्रस्तुत जमिनीस निवासी व वाणिज्य (Housing for EWS/LIG) या कारणासाठी बांधकाम नकाशाची छाननी करुन, बांधकामास परवानगी देणेकरीता पत्रातील अटी व शर्तींना अधिन राहून शिफारस केली आहे.

कार्यकारी अभियंता सार्वजनिक बांधकाम विभाग पनवेल यांजकडील पत्र दिनांक २६/१२/२०२३ अन्वये, सदर जमीन सा.बां.विभाग पनवेल यांच्या अखत्यारीतील कळंब साळोख पाषाणे ते जिल्हा हदद् रस्ता प्रजिमा-१०६ कि.मी. ९/४०० ते ९/६०० च्या दरम्यान रस्त्याच्या दोन्ही बाजूस आहे. सदर रस्त्याची रुंदी (ROW) १५.०० मीटर आहे. सदर जमिनीची भावी काळात मार्ग विस्तारासाठी आवश्यकता लागण्याची शक्यता नाकारता येत नाही. सदर जमीन अनागरी भागात येत असल्याने महाराष्ट्र शासन, नगर विकास विभाग, शासन निर्णय क्र.टिपीएस-१८१९/अनौसं-३६/१९/नवि-१३, दि.०५/०८/२०१९ अन्वये निवासी कारणासाठी रस्त्याच्या मध्यापासून ३०.०० मीटर अंतरापलिकडे व वाणिज्य कारणासाठी रस्त्याच्या मध्यापासून ४०.०० मीटर अंतरापलिकडे बांधकाम अनुज्ञेय आहे. पत्रातील अटीं/शर्तींना अधिन राहून परवानगी देण्यास हरकत नाह, असे कळविलेले आहे. परंतु सदर जमिनीस मुख्य रस्त्यापासुन जोडरस्त्याची परवानगी स्वतंत्रपणे घेणे संबंधितास बंधनकारक राहील. तसेच सदरील जागेमध्ये जाण्यासाठी मुख्य रस्त्यापासुन जोडरस्त्याची परवानगी स्वतंत्रपणे सा.बां. विभागाकडून घेणे संबंधितास बंधनकारक राहील.

मुख्य अग्नीशमन अधिकारी (MFS व्दारे नामनिर्देशित अधिकारी), पनवेल महानगर पालीका, पनवेल यांचेकडील पत्र क्र.MFS/NOMINATED OFFICER/PMC/FIRE/२०२३/७४, दि.१०/११/२०२३ अन्वये अर्जदार यांना प्रस्तुत मिळकतीमध्ये पत्रातील अटी/शर्तीना अधिन राहून **"Fire Lift"** साठी तात्पुरता नाहरकत दाखला दिलेला आहे.

श्री.प्रमोद एकनाथ विशे यांनी ॲड.शुभांगी साळवी (नोटरी कर्जत, रजि.नं.१२६९) यांचे समोर नोटराईज्ड प्रतिज्ञापत्र क्र.एस.आर नं.८०७९, दि.१४/१२/२०२३ अन्वये, मौजे पाषाणे, ता.कर्जत येथील स.नं.१६३/१अ/५ व १६३/२, एकुण क्षेत्र ०-७२-८० हे.आर जमिनीचे महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम, १९६६ चे कलम ४४ खाली अकृषिक व बांधकाम परवानगीकामी अर्ज दाखल केला असून, सदर जमीन मिळकतीवर फेरफार

Scanned with CamScanner

क्र.३८४ अन्वये आमचे आजोबा दामा गणपत पाटील यांचे नाव दि.२२/०१/१९४८ अन्वये संरक्षित कूळ म्हणुन लागल्याची नोंद झालेली आहे. पूर्वी आमचे आजोबा यांना दामा गणपत पाटील या नावाने संबोधले जात होते, त्यानंतर त्यांचे मूळ नाव दामा गणपत विशे या नावाने ओळखले गेले. तरी आमचे आजोबा दामा गणपत पाटील व दामा गणपत विशे या दोन्ही नावाची व्यक्ती एकच आहेत. सदरचे प्रतिज्ञापत्र प्रस्तुत जमीन अकृषिक/बांधकाम रेखांकन परवानगीकामी लिहून दिलेले आहे.

श्री.रुपेश एकनाथ विशे यांनी ॲड.मदन त्रिमुखे (नोटरी मुंबई, रजि.नं.१५८५१) यांचे समोर नोटराईज्ड प्रतिज्ञापत्र दि.२०/१२/२०२३ अन्वये, मौजे पायाणे, ता.कर्जत येथील स.नं.१६३/१अ/५ व १६३/२, एकुण क्षेत्र ०-७२-८० हे.आर ही जमीन विकसित/बांधकाम परवानगीकामी प्रस्ताव दाखल असून Housing for EWS/LIG च्या अनुषंगाने एकत्रिकृत विकास नियंत्रण नियमावलीनुसार विनियम क्र.७.७ नुसार एकापेक्षा जास्त सदनिका कोणत्याही एका कुटुंबास विकणार नाही, लगतचे सदनिका कोणत्याही सदनिका विक्री करणाऱ्या जवळच्या नातेवाईकास विकणार नाही व सदर प्रकल्पातील सर्व पायाभूत सुविधा उदा. रस्ते, रोड लाईट वगैरे स्वखर्चाने विकसित करु 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 क (१) नुसार ज्या क्षेत्रासाठी प्रारुप प्रादेशिक योजना तयार करण्यात आली असेल आणि अशा प्रारुप प्रादेशिक योजनेबाबतची आवश्यक ती नोटीस यथोचितरित्या 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 कायदयाच्या संबंध्द 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 प्रयोजनांसाठी अशा जमिनीच्या वापरास तत्सम अकृषिक वापरामध्ये रुपांतरीत करण्यात आले असल्याचे मानण्यात येईल अशी तरतुद करण्यात आलेली आहे. अर्जदार यांनी विकास / बांधकाम परवानगी अपेक्षिलेली असल्याने महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगररचना, अधिनियम १९६६ चे कलम १८,४४ व ४५ अन्वये प्रस्तावित जागेत विकास/बांधकाम परवानगी देणेचे अधिकार हे जिल्हाधिकारी यांना आहेत.

शासन, महसूल व वन विभागाकडील परिपत्रक दि.१९/०८/२०१७ मधील ।। (i) महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगररचना व अधिनियम १९६६ च्या कलम १८ मधील तरतुदींनुसार विकास/बांधकाम परवानगीकरीता जिल्हाधिकारी यांच्याकडे प्राप्त होणाऱ्या अर्जांची तपासणी विकास नियंत्रण नियमवली व प्रादेशिक योजना यातील तरतुदींना अनुसरुन करण्यात यावी (ii) जर अशा ठिकाणी विकास/बांधकाम परवानगी अनुज्ञेय असल्याचा निष्कर्ष निघत असेल तर रुपांतरणाबद्दल महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता १९६६ च्या तरतूदीनुसार देय असलेल्या रक्कम शासनाकडे भरुन घेऊन त्यानुषंगाने संबंधित व्यक्तीस विकास/बांधकाम परवानगी विहीत नियमानुसार देण्यात यावी. अशी विकास/बांधकाम परवानगी दिल्यानंतर व संबंधितांनी रक्कमांचा भरणा केल्यावर महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता, १९६६ च्या कलम ४२ क मधील तरतुदीप्रमाणे अशी जमीन महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता, १९६६ मधील कलम ४२ व ४४ च्या दृष्टीने आपोआप मंजूर प्रयोजनार्थ अकृषिक झाल्याचे समजण्यात येईल. (iii) अशा वेळी संबंधित जमीनीच्या रुपांतरणाबद्दल महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता, १९६६ च्या तरतुदीनुसार देय असलेली शासकीय देणी शासनाकडे भरल्याबाबतच्या चलनाची पावती व विकास/बांधकाम परवानगीची प्रत संबंधित तलाठयाकडे पाठवून चलनाच्या प्रतीच्या व विकास/बांधकाम परवानगीच्या प्रतीच्या आधारावर संबंधित जमीन ही अकृषिक झाल्याबाबतची नोंद गा.न.नं.७/१२ मध्ये घेण्यात यावी, असे निर्देश आहेत.

शासन, महसूल व वन विभागाकडील निर्णय दि.२३/०५/२०२३ नुसार महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगररचना व अधिनियम, १९६६ मधील तरतुदी अन्वये सक्षम प्राधिकाऱ्याकडून एखाद्या जमिनीवर बांधकाम परवानगी अथवा रेखांकन मंजूरी देण्यात येत असताना अशा जमिनीमध्ये प्रस्तावित केलेला अकृषिक प्रयोजनाचा वापर अनुज्ञेय असल्याची खात्री केली जाते. म्हणजेच अशा जमिनीकरीता महाराष्ट्र जमीन संहिता, १९६६ च्या कलम ४२-अ, ४२-ब, ४२-क, ४२-ड किंवा ४४-अ अन्वये स्वतंत्रपणे अकृषिक परवानगी घेण्याची आवश्यकता नसल्याने किंवा त्या जमिनी अकृषिक वापरात रुपांतरीत झाल्याचे मानण्यात येत असल्याने, अशा जमिनींबाबत **सक्षम प्राधिकरणाने बांधकाम परवानगी दिल्यास संबंधित जमीनधारकास/भूखंडधारकास/विकासकास स्वतंत्रपणे अकृषिक परवानगी घेण्याची आवश्यकता नाही,** असे निर्देश आहेत

Scanned with CamScanner

अर्जदार यांनी महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता १९६६ मधील कलम ४२ क नुसार खालील प्रमाणे देय असलेली अकृषिक आकारणी **रक्कम रुपये ६,५५२/- (अक्षरी रक्कम सहा पाचशे बावन्न रुपये मात्र) तलाठी सजा पाषाणे, ता.कर्जत** यांचकडे दि. २९/०१/२०२४ रोजी भरणा केलेला आहे व जमा केल्याची पावती/चलनाची प्रत दि. ३०/०१/२०२४ रोजी सादर केली आहे.

रुपांतरण कर	अकृषिक आकारणी ("निवासी" कारणासाठी ०.१० पैसे प्रमाणे)	नजराणा किंवा अधिमुल्य	इतर शासकीय देणी	एकुण र.रु. (१+२+३+४)
१	२	३	४	५
-----	अकृषिक आकारणी रु. ७२८/- जिल्हा परिषद उपकर रु. २९१२/- पंचायत समिती उपकर रु. २१८४/- ग्रामपंचायत उपकर रु. ७२८/-	----	----	र.रु. ६,५५२/-
	एकुण ६५५२/-			

महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगर रचना अधिनियम १९६६ चे कलम १२४(अ) नुसार सदर जागेसाठी भुखंड क्षेत्राच्या बाजारमुल्य **(वार्षिक मुल्य दर तक्ता सन २०२३-२०२४)** करीता उप सचिव, महाराष्ट्र शासन यांचेकडील दि.३१/०३/२०२३ रोजीच्या पत्रानुसार लागू असलेल्या (सन २०२३-२४) दर तक्त्यातील **निवासी वापरासाठी** [जमिनीचे प्रती चौ.मी. दर रु. ४७६० x ०.५० % क्षेत्र ७२८०.०० चौ.मी.= र.रु. १,७३,२६४.००/- व **निवासी बांधकाम** क्षेत्राच्या वापरानुसार प्रती चौ.मी. दर रु. ४७६० x २ % x क्षेत्र ८५४३.२८२ चौ.मी.= र.रु. ८,१३,३३२०.४५/-)] **वाणिज्य बांधकाम** क्षेत्राच्या वापरानुसार प्रती चौ.मी. दर रु. ४७६० x ४ % x क्षेत्र ५६५.५२७ चौ.मी. = र.रु. १,०७,६७६.३४०/-)] असे एकुण रक्कम रुपये १०,९४,२६०.७९/- **म्हणजेच रक्कम रुपये १०,९४,३००/- (अक्षरी रक्कम दहा लाख चौन्याण्णव हजार तीनशे रुपये मात्र) विकास शुल्क परिगणित होत आहे.** सदरचे विकास शुल्क अर्जदार/जमीनमालक यांनी जिल्हाधिकारी रायगड तथा नियोजन प्राधिकारी यांच्या नावे स्टेट बँक ऑफ इंडिया, शाखा-अलिबाग येथे काढलेल्या बचत खाते क्र.३५२५७०००८०१० मध्ये दिनांक २९/०१/२०२४ रोजी जमा केली आहे. व त्याचा धनादेश/डी.डी./रोख रक्कम जमा केल्याची पावती दिनांक ३०/०१/२०२४ रोजी सादर केली आहे.

तसेच शासन परिपत्रक, उदयोग, उर्जा व कामगार विभाग क्र.बी सी ए-२००७/ प्र.क्र.७८८/कामगार-७अ, दि.२६ ऑक्टोंबर २००९ व १७/६/२०१० अन्वये बांधकामाच्या एकुण मुल्याच्या (जमिनीचे मूल्य वगळून) एक टक्का (१%) कामगार कल्याण उपकर रक्कम रु. २१२९६ x ९१०८.८०९ x १% = **१९,३९,८११.९६/- म्हणजेच रक्कम रु.१९,३९,९००/- (अक्षरी रक्कम एकोणीस लाख एकोणचाळीस हजार नऊशे रुपये मात्र)** बांधकाम दराने, **बांधकाम कामगार कल्याण उपकर रक्कम,** कामगार कल्याण मंडळाकडे धनाकर्षाने महाराष्ट्र इमारत व इतर बांधकाम कामगार कल्याणकारी मंडळ, मुंबई या नावे मंडळाचे चालु खाते क्र.३६७११७८५९१, सेंट्रल बँक ऑफ इंडिया, बांद्रे (पुर्व), मुंबई, आयएफसी (IFSC) कोड नं.CBIN ०२८२६११, एमआयसीआर (MICR) कोड नं.४०००१६०७३ मध्ये दि. २९/०१/२०२४ रोजी जमा केले असून सदर रक्कम जमा केल्याची पावती/ चलन दि. ३०/०१/२०२४ रोजी या कार्यालयाकडे सादर केलेले आहे.

वरील अभिप्राय विचारात घेता, उक्त जमीन महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम, १९६६ चे कलम ४२ क व त्याखालील नियमानुसार खालील जमीन अकृषिक वापरात रुपांतर करण्यात आले असल्याचे मानण्यात येत आहे. तसेच महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगर रचना अधिनियम, १९६६ मधील तरतुदीनुसार जिल्हाधिकारी रायगड यांना प्रदान करणेत आलेल्या शक्तीनुसार व उपोदघातातील नमुद शासन निर्णयान्वये, **श्री.रुपेश एकनाथ विशे वगैरे ३ यांस खालील जमिनीत "निवासी व वाणिज्य (Housing for EWS/LIG)" या कारणासाठी मंजुर रेखांकनासह एकत्रित बांधकाम परवानगी खालील शर्तीवर देण्यात येत आहे.**

गावाचे नाव	ग.नं.	हि.नं.	क्षेत्र (हे.आर)	आकार (रु.पै.)	कब्जेदाराचे नाव
मौजे पाषाणे, ता.कर्जत	१६३	१/अ/५	०-०३-००	०-०६	श्री.रुपेश एकनाथ विशे
	१६३	२	०-६९-८०	४-२८	श्री.प्रमोद एकनाथ विशे, श्री.केशव एकनाथ विशे, श्री.रुपेश एकनाथ विशे
एकुण क्षेत्र			०-७२-८०		

Scanned with CamScanner

शर्ती:-

१. **महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम, १९६६ चे कलम ४२ क व त्याखालील नियमानुसार प्रस्तुत जमीन अकृषिक वापरात रुपांतर करण्यात आले असल्याचे मानण्यात येत आहे.**

२. **सदर प्रकरणी स.नं.१६३ हि.नं. १/अ/५ व २ मध्ये एकत्रिकरण करुन बांधकाम प्रस्तावित असल्याने सदर भुखंडांचे प्रथम महसूल अधिनियमाप्रमाणे एकत्रिकरण करणेत यावे व त्याप्रमाणे महसूल दप्तरी व भूमी अभिलेखात दुरुस्त करुन घेण्यात यावी. तसेच भोगवटा प्रमाणपत्र घेण्यापूर्वी एकत्रिकरण करुन तयार होणाऱ्या भुखंडाची मोजणी करुन तसा नकाशा व ७/१२ उतारा या कार्यालयाकडे अभिलेखार्थ सादर करणे आवश्यक राहील.**

३. महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगररचना अधिनियम, १९६६ व त्याखालील नियमास अधिन राहून **"निवासी व वाणिज्य" (Housing for EWS/LIG)** या कारणासाठी बांधकाम परवानगी देण्यांत आलेली आहे. तसेच प्रस्तुत जमीनीची, प्लॉटची अगर सब प्लॉटची विभागणी जिल्हाधिकारी यांच्या पुर्व मंजूरीशिवाय करता कामा नये.

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

५. अर्जासोबत जोडलेला ले आऊट व बांधकाम नकाशा खालील शर्तीवर मंजूर करणेत येत आहे. नकाशात दर्शविल्याप्रमाणे नियोजित बांधकाम करण्याचे असुन बाकीचे क्षेत्र खुले ठेवण्याचे आहे

५.१ प्रस्तावित जागेचा व नियोजित इमारतीचा वापर फक्त निवासी व वाणिज्य (Housing for EWS/LIG) या कारणासाठी करण्यात यावा व बांधकाम मंजूर नकाशाप्रमाणे करणे आवश्यक राहील.

५.२ सदर प्रस्तावास **निवासी व वाणिज्य (Housing for EWS/LIG)** या कारणासाठी परवानगी देण्यात येत आहे. सदर भूखंडामध्ये बांधकाम परवानगी आदेश प्राप्त झाल्यानंतर जोत्यापर्यंतच्या बांधकामाच्या अनुषंगाने संबंधित उपअधिक्षक, भुमी अभिलेख यांचेकडून मोजणी करणे आवश्यक आहे. जोते तपासणीच्या अनुषंगाने एकत्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावलीतील तरतुद क्र.२.८.४ मध्ये नमुद प्रमाणे अर्जदार/ विकसनकर्ते/ जमीनमालक यांनी संबंधित वास्तुविशारद यांनी मंजूर नकाशाप्रमाणे बांधकाम केल्याचे प्रमाणित केलेले Appendix-F व उपअधिक्षक, भुमि अभिलेख यांचेकडील जोत्याची मोजमापे दर्शविणारा मोजणी नकाशा सोबत सादर करुन तसे या कार्यालयास अवगत करणे आवश्यक राहील.

५.३ **प्रस्तुत प्रकरणातील जमिनीवर बांधकाम सुरु केलेनंतर एकत्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावलीतील तरतुद क्र.२.८.४ मध्ये नमुद प्रमाणे जोते तपासणी प्रमाणपत्राच्या अनुषंगाने योग्य ती कार्यवाही करणे अर्जदार यांचेवर बंधनकारक राहील. सदरचे बांधकाम पुर्ण झालेनंतर वापर सुरु करणेपुर्वी नमुद सर्व अटींची पुर्तता करुन भोगवटा प्रमाणपत्र घेणे अर्जदारावर बंधनकारक राहील. अन्यथा नियमानुसार कारवाईस पात्र राहील.**

५.४ मंजूर एकत्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावलीतील तरतुद क्र.२.७.२ नुसार सदर रेखांकनात कार्यभुत सुविधा जसे अंतर्गत रस्ते, पावसाळी नाले, मलनिसा:रण लाईन व्यवस्था, पाणीपुरवठा, खुल्या जागेचा विकास इ. जबाबदारी मालक व विकासक यांची राहील तसेच वरील सर्व सुविधा विकासकाने प्रकल्प पुर्ण होण्यापुर्वी पुर्ण करणे बंधनकारक राहील.

५.५ Housing for EWS/LIG च्या अनुषंगाने विनियम क्र.७.७ नुसार एकापेक्षा जास्त सदनिका कोणत्याही एका कुटुंबास विकणार नाही, लगतचे सदनिका कोणत्याही सदनिका विक्री करणाऱ्या जवळच्या नातेवाईकास विकणार नाही व सदर प्रकल्पातील सर्व पायाभूत सुविधा स्वखर्चाने विकासक विकसित करतील याबाबत अर्जदार / विकासक यांनी दि.२४/११/२०२३ रोजीचे हमीपत्र सादर केले आहे. सदर हमीपत्र अर्जदार/विकासक यांचेवर बंधनकारक राहील.

५.६ सदर प्रकल्पातील एकापेक्षा जास्त सदनिका कोणत्याही एका कुटुंबास विकता येणार नाही व लगतच्या सदनिका कोणत्याही सदनिका विक्री करणाऱ्या जवळच्या नातेवाईकास विकता येणार नाही. सदर अटीचे उल्लंघन केल्यास सदरची परवानगी रद्द करण्यात येईल.

५.७ **मुख्य अग्नीशमन अधिकारी (MFS द्वारे नामनिर्देशित अधिकारी), पनवेल महानगर पालीका, पनवेल यांचेकडील पत्र क्र.MFS/NOMINATED OFFICER/PMC/FIRE/२०२३/७४, दि.१०/११/२०२३ अन्वये अर्जदार यांनी तात्पुरता नाहरकत दाखला प्रकरणी सादर केलेला आहे. सदर नाहरकत प्रमाणपत्रातील अटी/शर्ती अर्जदार यांचेवर बंधनकारक राहतील. तसेच प्रस्तुत मिळकतीमधील बांधकाम पुर्ण झाल्यानंतर भोगवटा प्रमाणपत्र घेणेपुर्वी अग्नीशमन विभागाकडील अंतिम नाहरकत दाखला सादर करणे अर्जदार/जमीनमालक/विकासक यांचेवर बंधनकारक राहील.**

Scanned with CamScanner

५.८ सदरील निवासी व वाणिज्य वापराच्या अनुषंगाने प्रत्यक्ष बांधकाम झालेवर भोगवटा प्रमाणत्रासाठी अर्ज करतेवेळी Structural Stability Certificate सादर करणे आवश्यक राहील.

५.९ प्रकरणात प्रिमियम शुल्क, विकास शुल्क इ. शुल्क परिगणित करताना नजरचुकीने चुकीचे परिगणित झालेस अथवा अनावधानाने भरावयाचे राहून गेलेस व ते देय असलेस या कार्यालयाने मागणी केल्यास तावडतोब भरणे अर्जदारावर बंधनकारक राहील.

५.१० अर्जदार यांनी परवानगी व्यतिरिक्त वाढीव बांधकाम केल्यास महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगर रचना अधिनियम, १९६६ चे कलम ५२ ते ५५ अनुसार संबंधित विभागाकडून कार्यवाहीस पात्र राहील.

५.११ स्थलदर्शक नकाशावर दाखविल्याप्रमाणे नियोजित बांधकामापासून पुढील, मागील व बाजुची अंतरे प्रत्यक्षात जागेवर असली पाहिजेत व त्याखालील जागा कायम खुली ठेवावी.

५.१२ नियोजित बांधकाम मंजूर नकाशाप्रमाणे तळ + ७ मजल्याचे व उंची २३.९५ मी. चे मर्यादेत असावे.

५.१३ रेखांकनातील रस्ते जर शेजारील जागांना मार्ग देत असतील तर अशा शेजारील जागांच्या संभाव्य रेखांकनातील रस्त्यांना ते जोडण्याची व वापरण्याची परवानगी द्यावी लागेल.

५.१४ पिण्याच्या पाण्याच्या स्त्रोत पासुन सेप्टीक टॅन्कचे अंतर १२.० मी. राहणे आवश्यक आहे.

५.१५ नियोजित इमारतीसाठी आवश्यक असणाऱ्या पाण्याची सोय तसेच सांडपाण्याची सोय व मैला आणि कचरा निर्मुलनाची व्यवस्था नसल्यास प्रत्यक्ष वापरापूर्वी अर्जदाराने केली पाहिजे.

५.१६ **नियोजित बांधकामात मंजुरीपेक्षा वेगळे बदल करावयाचे असल्यास किंवा वापर बदलावयाचा असल्यास या कार्यालयाची पूर्वपरवानगी घेणे आवश्यक राहील.**

५.१७ महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगर रचना अधिनियम, १९६६ चे कलम ४८ नुसार सदर बांधकाम परवानगी ही दिलेल्या तारखेपासून १ वर्षापर्यंत वैध असेल, त्यानंतर पुढील वर्षासाठी अर्जदार यांनी योग्य त्या कारणासहीत या कार्यालयाकडे अर्ज करुन परवानगीचे नुतनीकरण मुदत संपणे आधी करणे आवश्यक राहील अशा प्रकारचे नुतनीकरण फक्त ३ वर्ष करता येईल. वैध मुदतीत जोत्यापर्यंत किंवा जेथे जोता नसेल तेथे तळघराच्या छतापर्यंत किंवा स्टिल्टपर्यंत (जे लागु असेल त्याप्रमाणे) बांधकाम पुर्ण 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/जमीन मालक यांचेवर बंधनकारक राहील.

५.१८ सदर जागेबाबत कोणत्याही न्यायालयात/ प्राधिकरणासमोर कोणत्याही प्रकारचा दावा/ वाद चालू असल्यास त्याची जबाबदारी अर्जदार/जमीन मालक यांची राहिल.

५.१९ उक्त जमिनीवरील सदरचा विकास करताना जागेवरील भुपृष्ठ रचनेमध्ये अनावश्यक बदल करु नये तसेच जागेतून जाणारे कोणत्याही नैसर्गिक पाणी प्रवाहास बाधा येऊ नये यासाठी आवश्यक ती उपाययोजना करणे जरुरीचे आहे.

५.२० सदरील प्रस्तावामाधील नियोजित बांधकामास सौर ऊर्जा यंत्रणा (Solar Water Heating System) बसविणे बंधनकारक राहिल. तसेच शक्यतो सौर उर्जेवर चालणारे रस्त्यालगतचे पथदिवे बसविणे आवश्यक राहील.

५.२१ प्रस्तावित जमिनीमध्ये Rain Water Harvesting याबाबतची यंत्रणा अर्जदार यांनी इमारतीच्या वापरापूर्वी स्वखर्चाने करणे जमीन मालक/विकासकावर बंधनकारक राहील.

५.२२ सदरहू संकुलातील इमारतींना Fire Safety च्या दृष्टीकोनातून आवश्यक काळजी घ्यावी तसेच आग प्रतिबंधक यंत्रणा बसविण्यात यावी.

५.२३ प्रकाश व वायुविजन यासाठी ठेवलेल्या खिडक्याचे क्षेत्र हे संबंधित खोलिच्या क्षेत्राच्या १/१० पेक्षा कमी असू नये.

५.२४ नियोजित बांधकामामुळे भूखंडावर असलेल्या कोणाच्याही वहिवाटीचे हक्कांचा भंग होणार नाही याची जबाबदारी अर्जदार/जमीन मालकांने परस्पर घेतली पाहिजे.

५.२५ रेखांकनातील नियोजित केलेल्या रस्त्याच्या दुतर्फा झाडे लावण्याची तसेच वाढविण्याची जबाबदारी अर्जदार यांनी घेतली पाहिजे.

५.२६ प्रस्तुत 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.

५.२७ बांधकाम नकाशामध्ये बाल्कनी/खिडकीवरती Chajja/W.S. प्रस्तावित आहे. प्रत्यक्ष बांधकाम करताना नकाशात दर्शविले प्रमाणेच बांधकाम करणे बंधनकारक राहील. Chajja/W.S. वर खिडकीमधून Access अनुज्ञेय नाही असे केल्यास भोगवटा प्रमाणपत्र अनुज्ञेय होणार नाही. तसेच संरक्षणाच्या दृष्टीकोनातून खिडकी बाहेर ग्रील लावायची असल्यास ती खिडकीला लागून असणे आवश्यक आहे. दोन मजल्यावरील Chajja/

Scanned with CamScanner

W.S. च्या बाहेरुन लावल्यास व खिडकीमधून Chajja/W.S. ला Access दिल्यास हि बाब चटई क्षेत्राचे उल्लंघन समजण्यात येईल व भोगवटा प्रमाणपत्र अनुज्ञेय होणार नाही.

५.२८ प्रस्तावित जागा जर टेकडीवजा असेल आणि जमिनीचा उतार हा १:५" पेक्षा जास्त असेल तर सदरच्या जागेवर इमारत बांधणे अनुज्ञेय नाही. त्यामुळे १:५" पेक्षा जास्त उतार असलेल्या जागेवर सिमांकन होत असल्यास त्याचे क्षेत्रफळासह विवरण सिमांकन नकाशावर दर्शविणे बंधनकारक राहील. व त्यानुसार सुधारित विकास परवानगी घेणे बंधनकारक राहील.

५.२९ प्रस्तुत बांधकाम नकाशाची छाननी अनुज्ञेय चटई क्षेत्र, भुव्याप्त क्षेत्र याबाबतीत केलेली आहे. बांधकाम नकाशातील गणितीय चुका अथवा जागेवर मंजुर बांधकाम नकाशे दर्शविल्या व्यतिरिक्त जादा बांधकाम असल्यास/केल्यास त्यास संबंधित वास्तुविशारद व अर्जदार जबाबदार राहतील.

५.३० प्रस्तावात समाविष्ट जागेच्या मालकी हक्क संदर्भात कोणतेही दस्तऐवज खोटे असल्याचे भविष्यात उघडकीस आल्यास सदरची परवानगी रद्द करण्यात येईल.

५.३१ प्रस्तावित प्रकल्पामधील घनकचऱ्याची/सांडपाण्याची विल्हेवाट सुरक्षितपणे लावण्यासाठी योग्य ती व्यवस्था अर्जदारांनी/सहकारी गृहनिर्माण संस्थेनी स्वत:च्या जबाबदारीवर व स्वखर्चाने प्रकल्पांतर्गत महाराष्ट्र प्रदुषण नियंत्रण मंडळाच्या (MPCB) निकषाप्रमाणे करणे आवश्यक राहील.

५.३२ प्रस्तुत रेखांकन व बांधकाम नकाशांची छाननी प्रस्तावासोबत उपलब्ध असणाऱ्या कागदपत्रांच्या आधारे केलेली आहे. (उदा.७/१२ उतारे, फेरफार, कुलमुखत्यारपत्र, संमतीपत्र, मोजणी नकाशा इ.) या कागदपत्रांच्या अधिकृततेबाबत व अद्यावत नोंदीबाबत हे कार्यालय कोणत्याही परिस्थितीत जबाबदार राहणार नाही.

५.३३ अर्जदार यांनी सादर केलेली माहिती चुकीची अथवा दिशाभुल करणारी आढळल्यास सदरची परवानगी रद्द करण्यात येईल.

६. **वरील जमिनीच्या क्षेत्रातील बांधकामाचा नकाशा महाराष्ट्र प्रादेशिक नगररचना अधिनियम, १९६६ मधील तरतुदींस अनुसरुन मंजूर करण्यात आला आहे. त्या मंजुर नकाशाप्रमाणे विकास व बांधकाम करणे आवश्यक राहील. त्यामध्ये कोणताही फेरबदल करण्याचे झाल्यास या कार्यालयाची परवानगी घेणे आवश्यक आहे.**

७. अर्जदार यांनी प्रस्तुत जमिनीचा उपयोग या आदेशाच्या तारखेपासून एक वर्षाचे आत सुरु केला पाहिजे. सदरची मुदत वेळोवेळी जिल्हाधिकारी यांच्याकडून वाढवून घेणेत आलेली नसल्यास परवानगी रद्द करण्यात येईल.

८. अर्जदार यांनी अकृषिक उपयोग सुरु झाल्याबद्दलची समज संबंधित तहसिलदार यांना गावचे तलाठी मार्फत अकृषिक उपयोग सुरु झाल्यापासुन 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.

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

१०. अकृषिक उपयोग सुरु केल्यापासुन एक महिन्याचे आत अर्जदार यांनी जरुर ती मोजणी फी भरली पाहिजे. अकृषिक प्लॉटला डिमार्केशन करुन कुंपण घातले पाहिजे.

११. जमिनीचे सर्व्हे खात्यामार्फत प्रत्यक्ष मोजणी झाल्यानंतर जर क्षेत्र व अकृषिक आकार यात बदल होत असेल तर त्याप्रमाणे जरुर ते बदल सनदेत करण्यात येतील.

१२. जमिनीचा प्रत्यक्ष वापर सुरु न करता प्रस्तुत जमिनीची विक्री केल्यास ती मुंबई कुळवहिवाट व शेतजमीन अधिनियम, १९४८ मधील तरतुदीनुसार जरुर त्या दंडाचे कारवाईस पात्र राहील.

१३. जमीनीचे कब्जेदार यांनी या जमीनीतील मोकळया जागी जास्तीत जास्त झाडे (वृक्ष) लावली पाहिजेत व त्यांचे चांगल्या त-हेने संगोपन करणेची दक्षता घेतली पाहिजे.

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

१५. सार्वजनिक आरोग्यास कोणताही धोका, त्रास व उपद्रव होणार नाही याची संबंधितांनी दक्षता घेण्यात यावी.

Scanned with CamScanner

१६. कार्यकारी अभियंता, सा.बां.विभाग, पनवेल यांजकडील पत्र दिनांक २६/१२/२०२३ मधील खालील अटी/ शर्तीचे पालन करणे अर्जदार/जमीन मालक यांच्यावर बंधनकारक राहील.

१६.१ निवासी कारणासाठी सदर रस्त्याच्या मध्यापासून इमारत रेषा ३० मी. व वाणिज्य कारणासाठी रस्त्याच्या मध्यापासून ४० मी. अंतरापलिकडे बांधकाम करणे अर्जदार/ जमीनमालक यांचेवर बंधनकारक राहील

१६.२ सदर जागा विकसित करताना इमारत रेषा व नियंत्रण रेषा याबाबत शासन निर्णय क्रमांक टिपीएस-१८१९/ अनौसं-३६/१९/नवि-१३, दि.०५ ऑगस्ट २०१९ चे उल्लंघन होणार नाही याची खबरदारी घेण्यात यावी तसेच इमारत रेषा व नियंत्रण रेषेच्या आत कोणतेही बांधकाम अनुज्ञेय नाही.

१६.३ प्रस्तुत जमिनीच्या मुख्य रस्त्यापासून जोडरस्त्याची आवश्यकता असल्यास जोड रस्त्याची परवानगी स्वतंत्रपणे सा.बां.विभाग, पनवेल या कार्यालयाची परवानगी घेणे आवश्यक असून जोडरस्ता परवानगी प्राप्त झाल्याशिवाय जोडरस्त्याचे बांधकाम सुरु करता येणार नाही.

१६.४ कंपनीसाठी आवश्यक असलेले सुचनाफलक, इतर माहिती फलक रस्त्याचे हद्दीमध्ये लावण्यात येवू नयेत.

१६.५ भविष्यामध्ये सदर जागा रस्ता रुंदीकरणासाठी शासनास आवश्यक असल्यास विनातक्रार सदर जागा शासनाच्या ताब्यात देण्याचे आपणास बंधनकारक राहील.

१६.६ शासनाने वेळोवेळी निर्गमित केलेले निर्णय सुचना यांचे पालन करणे कंपनीवर बंधनकारक राहील.

१६.७ सदर जागा विकसित करताना बांधकाम खात्याचे ताब्यातील रस्त्यावर कोणत्याही प्रकारची वाहतुकीची कोंडी होणार नाही याची जबाबदारी संबंधीत विकासकाची राहील.

१७. पाणी निचरा होण्यासाठी नैसर्गिक नदी/नाले पुर्ववत ठेवणे याची दक्षता घेण्याची जबाबदारी अर्जदार यांची राहील.

१८. बांधकामावेळी किंवा प्रत्यक्ष वापर सुरु झाल्यानंतर नाल्यामध्ये/कालव्यामध्ये कोणत्याही प्रकारे सांडपाणी, राडारोडा इत्यादी टाकण्यात येणार नाही. तसेच नाल्या/नदीमध्ये अतिक्रमण होणार नाही. याबाबतची दक्षता घेण्याची सर्वस्वी जबाबदारी अर्जदार यांची राहील.

१९. रस्त्यापासुन नियमाप्रमाणे अंतर सोडून अकृषिक वापर व बांधकाम करणे अर्जदार/जमीनमालक यांच्यावर बंधनकारक राहील.

२०. पुर्वीच्या मंजूर केलेल्या रेखांकनातील रस्ते इतर रस्त्यांना जोडले असतील तर ते रस्ते अबाधित ठेवणे अर्जदार/जमीनमालक/विकासक यांचेवर बंधनकारक राहील.

२१. प्रस्तुत जमिनीत विकास/बांधकाम करताना भराव करावा लागल्यास, त्यामुळे नैसर्गिक पाण्याच्या प्रवाहात अडथळा निर्माण होणार नाही व चतु:सिमेच्या शेतकऱ्यांच्या तक्रारी प्राप्त होणार नाहीत याची जबाबदारी जमीनमालक/ अर्जदार यांची राहील.

२२. सदरहू पोच रस्ता कायम स्वरुपी अबाधित ठेवणे अर्जदार/जमिनमालक यांच्यावर बंधनकारक राहील. त्याबाबत भविष्यात कोणत्याही प्रकारचा वाद उदभवल्यास त्याची सर्वस्वी जबाबदारी अर्जदार/ जमिनमालक यांची राहील.

२३. अशा विकासासाठी इमारतींचे Structural Stability बाबत Structural Engineer चे प्रमाणपत्र अर्जदाराने जोते तपासण्यापुर्वी या कार्यालयात दाखल करणे आवश्यक राहील. तसेच अशा इमारतीचे Structural Desing हे भुकंप प्रतिबंधक असणे आवश्यक राहील.

२४. अर्जदार/जमीन मालक यांच्यावर ट्री अॅक्टचे नियम बंधनकारक राहतील त्यानुसार नकाशातील नियोजित केलेल्या रस्त्याच्या दूतर्फा स्वदेशी प्रजातीची झाडे लावणेची तसेच वाढविणेची जबाबदारी अर्जदाराने घेणे बंधनकारक राहील.

२५. प्रस्तुत बांधकाम/विकास परवानगीच्या अनुषंगाने जागेवर विकासकाने ठळकपणे फलक लावणे बंधनकारक असून, त्यामध्ये मंजूर नकाशासंबंधीची सर्व माहिती जसे आरंभ प्रमाणपत्र क्रमांक व दिनांक तसेच संबंधीत प्रकल्पाचे स्ट्रक्चरल इंजिनिअर, सिव्हील इंजिनिअर, वास्तुविशारद आणि ठेकेदार यांची नांवे व दुरध्वनी क्रमांक नमुद करावेत. मंजुर बांधकाम नकाशाची प्रत प्रकल्प सुरु असताना जागेवर उपलब्ध होईल अशा रितीने ठेवावी.

२६. पोलीस अधिक्षक, रायगड-अलिबाग यांचेकडील पत्र क्र.आरबी/४०६/ सीसीटीव्ही/ २०१८-१२७३, दिनांक २१/०५/२०१८ अन्वये जिल्हयातील सुरक्षीततेच्या दृष्टीने सी. सी.टी.व्ही. कॅमेरा बांधकाम व्यावसायीकांनी बिल्डींग, अपार्टमेंट, हौसिंग सोसायटी, अन्य बांधकामात लावणेबाबत व सी.सी. टि.व्ही. लावण्याचे ठिकाण व कॅमेरा क्वॉलीटीबाबत पोलीस विभागाकडून मार्गदर्शन घेणेबाबत या कार्यालयास कळविलेले आहे. तरी संबंधित बांधकाम व्यावसायीकांनी बिल्डींग, अपार्टमेंट, हौसिंग सोसायटी अथवा अन्य बांधकामाची भोगवटा

Scanned with CamScanner

प्रमाणपत्र घेण्यापुर्वी सी.सी.टी.व्ही. लावण्याची ठिकाण व कॅमेरा क्वॉलिटीबाबत पोलीस विभागकडून मार्गदर्शन घेऊन, संबंधित ठिकाणी सी.सी. टि.व्ही. लावणे आवश्यक राहील.

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

२८. सदर 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/ पोच रस्त्याबाबत वाद/तक्रार /न्यायालयीन वाद निर्माण झाल्यास, त्याची सर्वस्वी जबाबदारी अर्जदार/जमीन मालक यांची राहील. तसेच प्रकरणी होणारे न्यायनिर्णयांचे पालन करणे त्यांच्यावर बंधनकारक राहील.

२९. महाराष्ट्र शेतजमीन (जमीन धारणा कमाल मर्यादा) अधिनियम १९६१, मुंबई कुळवहिवाट व शेतजमीन अधिनियम १९४८, मुंबई धारणा जमिनींचे 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 तरतदूंचा भंग झाल्यास सदरची परवानगी रद्द करण्यात येईल.

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

३१. महाराष्ट्र अनुसुचित जमातींना जमीन प्रत्यार्पित (Restoration) करणे अधिनियम, १९७४ व महाराष्ट्र अनुसुचित जमातींना जमीन प्रत्यार्पित (Restoration) करणे नियम, १९७५ मधील तरतुदींचा भंग होणार नाही. तसेच महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम, १९६६ चे कलम ३६ व ३६ अ चा भंग होणार नाही म्हणजेच अनुसूचीत जमातीतील व्यक्तींकडून करणेत येणाऱ्या वहीवाटींचे हस्तांतरण होणार नाही याची अर्जदार यांनी दक्षता घ्यावी.

३२. 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 जमीन वनजमीन असल्याचे निदर्शनास आल्यास ही परवानगी रद्द करण्यात येईल.

३३. प्रस्तुत जमिनीत या आदेशाप्रमाणे अकृषिक वापर सुरु करण्यापुर्वी व त्रयस्थ व्यक्तींचा हित संबंध निर्माण करण्यापुर्वी जमिनीच्या मालकी हक्काबाबत Title Clearance प्रमाणपत्र मान्यता प्राप्त Solicitor कडून प्राप्त करुन घेणे आवश्यक राहील.

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

३५. प्रचलित शासन निर्णय/परिपत्रक/अध्यादेश/नियम या मधील तरतुदी अथवा भविष्यात होणारे शासन निर्णय/परिपत्रक/अध्यादेश/नियम हया मधील तरतुदी या प्रस्तुत जमीनीस लागु झाल्यास अथवा लागू होत असल्याचे निष्पन्न झाल्यास, त्या तरतुदींची पुर्तता करणे अर्जदार/जमिनमालक यांच्यावर बंधनकारक राहतील.

३६. शासन जमा करणेत आलेल्या वा येणारे शुल्क कमी भरल्याचे भविष्यात आढळून आले किंवा निष्पन्न झाले किंवा शासनाकडील प्रचलित दरानुसार शुल्क भरणा झालेले नसल्याचे असे उर्वरित/शिल्लक शुल्क अर्जदार/ जमीन मालक यांना भरणा करणे बंधनकारक राहील. याबाबत त्यांना कोणताही वाद उपस्थित करता येणार नाही.

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

३८. वरील शर्तींचा भंग करुन केलेला उपयोग नवीन बांधकाम अगर मंजूर बांधकामात केलेला फेरबदल अगर केलेली दुरुस्ती काढून जमीन पुर्ववत करण्याबद्दल जिल्हाधिकारी यांच्याकडून आदेश देण्यात येतील. त्या आदेशातील मुदतीत दिलेल्या आदेशांची पुर्तता अर्जदार अगर प्लॉटधारक यांनी न केल्यास जिल्हाधिकारी रायगड हे त्याप्रमाणे पुर्तता करुन घेतील व अशी पुर्तता करुन घेण्यात येणारा खर्च अर्जदार यांचेकडून वसूल

Scanned with CamScanner

करणेत येईल. अर्जदार यांनी तो सुरळीत न दिल्यास जमीन महसूलाची थकबाकी म्हणून तो वसुल केला जाईल.

३९. जर अर्जदार वरीलपैकी कोणत्याही शर्तीचे उल्लंघन करील तर सदर कायदयांतील 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 भोगवटयांत चालू ठेवण्याचा अधिकार जिल्हाधिकारी यांचा आहे.

सही/---
(डॉ.योगेश म्हसे)
जिल्हाधिकारी रायगड
अलिबाग

प्रत :- श्री.रुपेश एकनाथ विशे व इतर ३ रा.ऑफीस गॅलेक्सी गार्डन, पाषाणे रोड, पाषाणे, ता.कर्जत, जि.रायगड यांस माहितीसाठी

२/- सोबत मंजूर प्लॅनची प्रत जोडली आहे.

प्रत :- तहसिलदार कर्जत यांचेकडे पुढील कार्यवाहीसाठी.

२/- याकामी अर्जदार यांचेकडून अकृषिक वापर सुरु झाल्याची समज येताच जरुर ती पुढील कार्यवाही करणेत यावी. **प्रस्तुत मिळकतीच्या ७/१२ सदरी-अधिकार अभिलेखात अकृषिक नोंद घेणेबाबत तसेच अट क्र.२ नुसार नियमोचित ती कार्यवाही करण्यात यावी. तालुका नमुना नं.२ व ग्राम नमुना नं.२ मध्ये आवश्यक ती नोंद घेण्यात यावी.** तसेच सदर आदेशातील अटी व शर्तींचा अर्जदार यांनी भंग केल्यास नियमोचीत ती कार्यवाही करण्यात येऊन केलेल्या कार्यवाहीबाबत तात्काळ या कार्यालयाकडे कळविण्यात यावे.

प्रत :- उप अधिक्षक भुमि अभिलेख, कर्जत यांजकडे.

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

प्रत:- कार्यकारी अभियंता, सार्वजनिक बांधकाम विभाग पनवेल यांजकडे माहितीसाठी रवाना.

प्रत :- तलाठी सजा पाषाणे, ता.कर्जत यांजकडे जरुर त्या कार्यवाहीसाठी.

२/- **आदेशातील नमुद असलेल्या मिळकतीच्या ७/१२ सदरी महसूल अधिनियमान्वये अकृषिक नोंद व ग्राम नमुना नं.२ मध्ये आवश्यक ती नोंद घेण्याबाबत नियमोचित कार्यवाही करावी.**

प्रत :- मा.सचिव तथा मुख्य कार्यकारी अधिकारी, महाराष्ट्र इमारत व इतर बांधकाम कामगार कल्याणकारी मंडळ, ५ वा मजला, एमएमटीसी हाऊस, प्लॉट सी-२२, ई-ब्लॉक, वांद्रे कुर्ला संकुल, वांद्रे (पुर्व), मुंबई ४०००५१

प्रत :- मा.विभागीय आयुक्त, कोकण विभाग, कोकण भवन, नवी मुंबई यांजकडे माहितीसाठी सविनय सादर.

प्रत :- कार्यकारी अधिकारी तथा सहाय्यक कामगार आयुक्त, महाराष्ट्र इमारत व इतर बांधकाम कामगार कल्याणकारी, विघ्नहर्ता कॉम्प्लेक्स सेक्टर १, प्लॉट नं.७, मुंबई-पुणे जुना रोड, खांदा कॉलनी, नवीन पनवेल(प.), जि.रायगड

प्रत :- एल.एन.ए. हॅण्ड फाईलसाठी.

(सचिन शेजाळ)
तहसिलदार (महसूल),
जिल्हाधिकारी कार्यालय रायगड

Scanned with CamScanner

महाराष्ट्र शासन
महसूल व वन विभाग
जिल्हाधिकारी व जिल्हादंडाधिकारी कार्यालय, रायगड-अलिबाग
हिराकोट तलावाकाठ, अलिबाग, ता.अलिबाग, जि.रायगड 402 201
ई-मेल tahasildarmahasul@gmail.com
दूरध्वनी क्रमांक :०२१४१-२२२११८/२२२०९७/२२२३२२ फॅक्स क्रमांक: ०२१४१-२२९४०७

क्र. मशा/एल.एन.ए./अ-१(ब)/सनद/टो.नं.१७३९६/एस.आर.१२१/२०२३. दिनांक /०१/२०२४

31 JAN 2024

परिशिष्ट "अ"

महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता, १९६६ च्या कलम ४२ब / ४२क / ४२ ड मधील तरतुदीन्वये
भोगवटादारास द्यावयाची सनद
(अकृषिक वापराची परवानगी)

ज्या अर्थी, **श्री.रुपेश एकनाथ विशे, श्री.प्रमोद एकनाथ विशे व श्री.केशव एकनाथ विशे** या जमीन धारकांनी **महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता, १९६६** कलमाच्या ४२क च्या तरतुदीन्वये,

जमिनीचे वर्णन

गावाचे नाव	ग.नं.	हि.नं.	क्षेत्र (हे.आर)	आकार (रु.पै.)	कब्जेदाराचे नाव
मौजे पाषाणे, ता.कर्जत	१६३	१/अ/५	०-०३-००	०-०६	श्री.रुपेश एकनाथ विशे
	१६३	२	०-६९-८०	४-२८	श्री.प्रमोद एकनाथ विशे, श्री.केशव एकनाथ विशे, श्री.रुपेश एकनाथ विशे
एकुण क्षेत्र			०-७२-८०		

वरील नमुद जमिनीवर **"निवासी व वाणिज्य"** (Housing for EWS/LIG)या प्रयोजनासाठी, उक्त संहितेच्या कलम ४७ अ नुसार देय रुपांतरण कराची वर नमुद अकृषिक प्रयोजनार्थ वापरापोटी अकृषिक आकारणी **रक्कम रुपये ६,५५२/- (अक्षरी रक्कम सहा पाचशे बावन्न रुपये मात्र) तलाठी सजा पाषाणे, ता.कर्जत** यांजकडे दि. २९/०१/२०२४ रोजी भरणा केलेला आहे व जमा केल्याची पावती/चलनाची प्रत दि. ३०/०१/२०२४ रोजी सादर केली आहे.

त्याअर्थी आता, उक्त संहितेमधील तरतुदीच्या नियमांच्या आणि खालील शर्तींना अधिन राहून उपरोक्त जमीन धारकास सदर जमीनीवर, उक्त नमुद करण्यात आलेल्या अकृषिक वापर अनुज्ञेय करण्यात आल्याचे मानण्यात आल्याने, उक्त संहितेच्या **कलम ४२क अन्वये ही सनद देण्यात येत आहे.**

अटी/शर्ती:-

१) महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम, १९६६ चे कलम व त्याखालील पोटनियमांच्या अधिन राहून **"निवासी व वाणिज्य"** प्रयोजनासाठी सनद देण्यात येत आहे.

२) ज्या प्रयोजनासाठी सनद देण्यात आलेली आहे (व ज्या प्रयोजनासाठी वापर सुरु करण्यात आलेला आहे), त्याच कारणासाठी जमीन व त्या वरील बांधकामाचा उपयोग केला पाहिजे. अकृषिक जमिनीचा भाग अगर त्यातील बांधकामाचा कोणताही भाग नियोजित उपयोगाखेरीज अन्य उपयोगाकडे करताना, संबंधित अगर त्यातील बांधकामाचा कोणताही भाग नियोजित उपयोगाखेरीज अन्य उपयोगाकडे करताना, संबंधित विभागास वर नमुद अधिनियम व त्याखालील तरतुदीनुसार कळविणे क्रमप्राप्त राहील. या शर्तीसाठी बांधकामाच्या वापरावरुन प्रयोजन कोणते हे ठरविणेत येईल.

३) वरीलप्रमाणे अनुज्ञेय केलेल्या अकृषिक वापरामध्ये नियोजन प्राधिकरणाच्या पूर्व मंजूरीशिवाय कोणताही बदल करता येत नाही.

Scanned with CamScanner

४) प्रस्तुत जमीनीची, प्लॉटची अगर सब प्लॉटची विभागणी जिल्हाधिकारी यांच्या पूर्व मंजूरीशिवाय करता कामा नये.

५) या कार्यालयाच्या मान्यतेने सदर जमिनीच्या वापरामध्ये किंवा वापराच्या क्षेत्रामध्ये कोणताही बदल झाल्यास, त्याची माहिती अशा मंजूरीपासून ३० दिवसांच्या आत जिल्हाधिकारी/तहसिलदार यांना देणे बंधनकारक राहील.

६) अकृषिक वापर अनुज्ञेय करण्याच्या या सनदे व्यतिरिक्त वित्तीय संस्था/ नियोजन प्राधिकरण यांनी इतर कोणत्याही स्वरुपातील अकृषिक आदेशाची मागणी करु नये.

७) जमिनीच्या अकृषिक वापराबाबत सनदेमध्ये नमुद केल्याप्रमाणे अर्जदार यांना दर चौरस मिटरला अकृषिक आकार देण्याचा आहे. सुधारीत दर अंमलात आल्यानंतर त्या सुधारीत दराने अकृषिक आकार भरावा लागेल. जरुर तर फरकाची रक्कम भरावी लागेल. जर जमिनीचे नियोजित उपयोगात बदल करण्याचा झाला तर नियोजित अकृषिक उपयोगाची मुदत जरी संपली नसली तरी असा बदलता उपयोग सुरु झालेपासून अर्जदार यांना बदलत्या दराने आकार दयावा लागेल. या मुदतीनंतर जो सुधारीत दर लागू केला जाईल, त्याप्रमाणे अकृषिक आकार देण्याचा आहे. तसेच नियमाप्रमाणे जिल्हा परिषद व पंचायत समिती कर व इतर कर अथवा टॅक्सेसची रक्कमही दयावी लागेल.

८) शासन महसूल व वन विभागाने महाराष्ट्र अध्यादेश क्रमांक २/२०१७, दि.०५/०१/२०१७ प्रख्यापित केला असून, सदरहू अध्यादेशान्वये महाराष्ट्र जमीन मसहूल अधिनियम, १९६६ चे कलम ४२ अ नंतर ४२ ब व ४२क ही कलमे समाविष्ट केलेली आहेत. सदर अध्यादेशातील कलम **४२क** तरतूदीनुसार अकृषिक परवानगीची आवश्यकता नसली, तरी सर्व प्रचलित कायदयातील तरतूदी अर्जदार यांच्यावर बंधनकारक राहतील.

९) सनदेतील शर्तीचा अर्जदार याने भंग केल्यास प्रश्नाधिन वापर रद्द करण्यात येईल व या खेरीज अर्जदार हे जमीन महसूल कायदा व त्या खालील नियम, सरकारी ठराव व आदेशाप्रमाणे कारवाई व दंडास पात्र होईल.

१०) कोणत्याही कारणामुळे जर क्षेत्र व बिनशेती आकार यांत बदल होत असेल तर त्याप्रमाणे जरुर ते बदल सनदेत करुन घेणे अर्जदार यांच्यावर बंधनकारक राहील.

११) अर्जदार यांनी सादर केलेली माहिती/कागदपत्रे खोटी अथवा दिशाभूल करणारी आढळल्यास दिलेली सनद/परवानगी रद्द करण्यात येईल.

सही/--
(डॉ.योगेश म्हसे)
जिल्हाधिकारी रायगड
अलिबाग

प्रत :- श्री.रुपेश एकनाथ विशे व इतर ३ रा.ऑफीस गॅलेक्सी गार्डन, पाषाणे रोड, पाषाणे, ता.कर्जत, जि.रायगड यांस माहितीसाठी

प्रत :- तहसिलदार कर्जत यांचेकडे पुढील कार्यवाहीसाठी.

२/- प्रस्तुत मिळकतीच्या ७/१२ सदरी-अधिकार अभिलेखात अकृषिक नोंद घेणेबाबत नियमोचित ती कार्यवाही तात्काळ करण्यात यावी. **तालुका नमुना नं.२ व ग्राम नमुना नं.२ मध्ये आवश्यक ती नोंद घेण्यात यावी.** तसेच याकामी अर्जदार यांचेकडून सदर सनदेतील अटी व शर्तीचा भंग केल्यास नियमोचीत ती कार्यवाही करण्यात येऊन केलेल्या कार्यवाहीबाबत तात्काळ या कार्यालयास कळविण्यात यावे.

प्रत :- तलाठी सजा पाषाणे, ता.कर्जत यांजकडे जरुर त्या कार्यवाहीसाठी.

प्रत :- उप अधिक्षक भूमि अभिलेख, कर्जत यांजकडे माहितीसाठी व आवश्यक त्या कार्यवाहीसाठी

प्रत :- एल.एन.ए. हॅण्ड फाईलसाठी.

(सचिन शेजाळ)
तहसिलदार (महसूल),
जिल्हाधिकारी कार्यालय रायगड

Scanned with CamScanner