



**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(अ)/एस.आर.३७७/२०१५.

दिनांक :- १५/११/२०१६.

**वाचले:**

- १) श्री.पांडूरंग महादेव निकम वगैरे ३ रा. ऑफिस नं.२०,२१, रहेजा आर्केड, प्लॉट नं.११, सेक्टर- ११, बेलापूर सीबीडी, नवी मुंबई यांचा अर्ज दिनांक ०४/१२/२०१५.
- २) तहसिलदार पनवेल यांजकडील पत्र क्र.जमीनबाब/कात-१/११११२/२०१६ दि.३१/०८/२०१६.
- ३) सहयोगी नियोनकार, नवी मुंबई विमानतळ प्रभावित अधिसूचित क्षेत्र,सिडको,सिडको भवन, सीबीडी,बेलापूर, नवी मुंबई यांजकडील पत्र क्र.CIDCO/NAINA/Panvel/Morbe/NA Remarks-७३१/२०१६/४८१६ दिनांक ०७/११/२०१६
- ४) जिल्हा आरोग्य अधिकारी,रायगड जिल्हा परिषद,अलिबाग यांजकडील पत्र जा.क्र./राजिप/आरोग्य/नाहदा/४९८४/२०१६ दिनांक २२/०९/२०१६.
- ५) अपर जिल्हाधिकारी, रायगड यांचेकडील आदेश क्र.टेनन्सी/कात-४/२११४१८/टो.नं.५७१/०६, दि.०३/०५/२०१०, टोकन नं.१२४८/०९,, दि.१०/११/२०१०.
- ६) मा.विभागीय आयुक्त, कोकण विभाग, नवी मुंबई यांजकडील आदेश क्र.मशा/कार्या-२/जमीन (२)/सीआर-४१५/२०१०, दि.०५/०४/२०१०, सी.आर.-४७९/२०१०, दि.२३/०८/ २०१०, सी.आर.-६१३, दि.२०/०५/२०११.
- ७) मा.अवर सचिव, महसूल व वन विभाग, मंत्रालय, मुंबई यांजकडील ज्ञापन क्र.आदिवासी २८१०/२१८/प्र.क्र.६५/ल-९, दि.२०/०३/२०१०, प्र.क्र.१५६/ल-९, दि.१२/०७/२०१०.
- ८) तालुका निरीक्षक भूमि अभिलेख पनवेल यांजकडील अ.ता.पो.हि.मो.र.नं.१५४२/०७-०५-२०१५, अतितातडी हद्द कायम मो.र.नं.९८१९/१५ च्या मोजणी नकाशाची प्रत.
- ९) शासन, महसूल व वन विभागाकडील राजपत्र दिनांक २२/०८/२०१४.
- १०) शासन,महसूल व वन विभागाकडील परिपत्रक क्र.संकिर्ण-२०१३/०६/प्र.क्र.१४१७/ई-१, दि.२७/०८/२०१४.
- ११) या कार्यालयाकडील परिपत्रक क्र.मशा/एल.एन.ए.१(अ) व (ब)/अधिकारी/२०१४, दि.९/१२/ २०१४
- १२) महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६ चे कलम ४२, ४४ व त्याखालील नियम.
- १३) महाराष्ट्र जमीन महसूल (जमिनीच्या वापरात बदल व अकृषिक आकारणी) नियम १९६९.
- १४) या कार्यालयाकडील मंजूर टिपणी दिनांक १४/११/२०१६.

**आदेश**

मौजे मोर्बे, तालुका पनवेल येथील खालील वर्णनाची जमीन श्री.पांडूरंग महादेव निकम वगैरे ३ यांच्या नावे इतर हक्कात दाखल आहेत.

स. नं.	हि.नं.	क्षेत्र - (हे.आर)	आकार-(रु.पैसे)	कब्जेदारांचे नाव
६	२	०-३१-९	०-०९	दशरथ पंढरीनाथ शिंगाडे
१०६	७	०-२८-६	१-७५	पांडूरंग महादेव निकम
१०७	१	१-१४-८	१६-८९	
१०७	३	०-२०-०	२-९३	उमेश लक्ष्मण शिंदे
एकूण क्षेत्र		१-९५-३		

वरीलप्रमाणे १-९५-३ हे.आर. क्षेत्राची निवासी या कारणासाठी बिनशेती परवानगी मिळण्याकरीता श्री.पांडूरंग महादेव निकम वगैरे ३ यांनी अर्ज दिलेला आहे. अर्ज ठराविक नमुन्यात दिलेला आहे.अर्जासोबत जोडलेल्या सर्व हक्कनोंद उताऱ्यावरून व तहसिलदार पनवेल यांच्या अहवालावरून असे दिसून येत आहे की,

- अ) जमीन अर्जदार यांचे मालकीची असल्याचे दिसून येते.
- ब) जमीन आदिवासी व अविभाज्य सत्ता प्रकारची असल्यामुळे मा.अवर सचिव, महसूल व वन विभाग, मा.विभागीय आयुक्त, कोकण विभाग, अपर जिल्हाधिकारी रायगड यांजकडून खरेदी-विक्री परवानगी घेतली आहे.
- क) जमिनीवर तारणाचा बोजा नाही.
- ड) जमीन पुरनियंत्रण रेषेच्या बाहेर आहे.
- इ) जमीन भूसंपादनाखाली नाही.
- प) जमीन ग्रामपंचायत मोर्बे यांच्या कार्यक्षेत्रात येत आहे.
- फ) जमिनीवरून अतिदाबाच्या विद्युत वाहक तारा जात नाहीत.
- भ) सहयोगी नियोजनकार, नवी मुंबई विमानतळ प्रभावित अधिसूचित क्षेत्र, सिडको, सिडको भवन, सीबीडी बेलापूर, नवी मुंबई यांनी त्यांच्याकडील पत्र दिनांक ०७/११/२०१६ अन्वये निवासी या कारणासाठी बिनशेती परवानगी व लेआऊट प्लॅन मंजूरीकरिता शिफारस केली आहे.
- म) प्रचलित बांधकामाचे नियम व रस्ता नियंत्रित रेषेचे नियम पाळून नियोजित बांधकाम करण्यात येणार आहे.
- य) महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६ व त्याखालील बिनशेती नियमातील तरतुदीचे पालन करण्याचे अर्जदार यांनी मान्य केले आहे.

प्रस्तुत प्रकरणी तहसिलदार पनवेल यांनी त्यांचेकडील पत्र दि.३१/०८/२०१६ अन्वये, मौजे मोर्बे, येथील स.नं.६/२ व इतर एकुण क्षेत्र१-९५-३ हे.आर या मिळकती अर्जदार यांना खरेदी खताने प्राप्त झालेल्या दिसून येतात. तर स.नं.१०७/१ बाबत नोंद क्र.२५१९ दि.०१/०९/२०१५ अन्वये गाव कागदोपत्री सर्व्हे नंबर सामिली करणाची नोंद दिसून येते. स.नं.१०६/७ या मिळकतीच्या इतर हक्कात मा.जिल्हाधिकारी रायगड अलिबाग यांच्याकडील आदेशातील १ ते २५ शर्तीस अधिन असा शेरा दाखल असल्याचे दिसून येते. तसेच स.नं.१०७/३ या मिळकतीच्या इतर हक्कात मा.विभागीय आयुक्त कोकण विभाग यांचेकडील १ ते १७ शर्तीस अधिन असा शेरा दाखल असल्याचे दिसून येते. तर वरील मिळकती बाबत नोंद क्र.१३७ दि.२५/०८/१९७६ अन्वये अतिरिक्त म्हणून जाहिर झालेली जमिन भूमीहिन शेतकऱ्यांना वाटप झाल्याचे दिसून येत आहे. सदर जमिनीत कुळ वगैरे नाहीत. जमीन ही अर्जदार यांना इनाम नष्ट कायद्याने मिळालेली नाही. सांप्रतच्या जमिनीवर कोणत्याही प्रकारचा बोजा दिसून येत नाही. जमिनीचे जवळपास तुरुंग अगर सैनिक छावणी नाही. प्रस्तुत जमिन मोर्बे ग्रामपंचायतीच्या कार्यक्षेत्र येत आहे. प्रस्तुत जमिनीत येणे-जाणेकरीता पनवेल-मोर्बे रस्त्यापासून खाजगी जमिनीतून पोहोच रस्ता उपलब्ध आहे. सदर रस्त्याच्या वहिवाटीबाबत करारनामा सोबत जोडला आहे. सदर जमिनीत बांधकाम केल्याचे दिसून येत नाही. मात्र सदर जमिनीच्या भोवती संरक्षक भिंतीचे कंपाऊंड केलेले आहे. प्रस्तुत जमिनीत बांधकाम करताना भराव करावा लागेल, त्यामुळे नैसर्गिक पाण्याच्या प्रवाहात अडथळा निर्माण होणार नाही व चतुःसिमेच्या शेतकऱ्यांच्या तक्रारी प्राप्त होणार नाहीत याबाबत संबंधितांनी दक्षता घेतली पाहिजे. सदर जमिनीच्या जवळपास रेल्वे, नाला, नदी, खाडी अथवा समुद्र नाही. प्रस्तुत जमिनीस सी.आर. झोड. तरतुदी लागू नाही. अर्जदार जमिनीचा उपयोग विटभट्टीसाठी, कौले उत्पादनासाठी, सिनेमा गृहासाठी, सर्व्हिस स्टेशनसाठी अगर स्फोटक पदार्थ साठविण्यासाठी करणार नाहीत. सदरची जमीन पुनर्वसनासाठी राखून ठेवल्याचे दिसून येत नाही. जमीन पाणी पुरवठा लाभ क्षेत्रात येत नाही. नियोजित बिनशेती जमिनीत जमिनीचा बिनशेतीकडे प्रत्यक्षात वापर सुरु करताना सांडपाणी वाहुन जाणारे गटारे बांधणार असून अंतर्गत रस्ते मंजूर नकाशाप्रमाणे तयार करणार आहेत. तसेच सनदेतील अटी शर्तीचे पालन करणार आहेत. अर्जदार हे नियमाप्रमाणे होणारा जमीन महसूल/अकृषीक जमीन महसूल वेळोवेळी भरणार आहेत. जमिनीचे संदर्भात आदिवासी यांना जमिनी प्रत्यार्पित करण्याचा कायदा, जमिन धारणेची (कमाल मर्यादा, कायदांच्या तरतुदी लागू होत नाही. सदर गावास यु.एल.सी.लागू नाही. तसेच सदर जमीन एम.एम.आर.डी.ए.कार्यक्षेत्रात येते. सांप्रतची जमिन ही इको सेन्सेटिव्ह झोनमध्ये येत असल्याचे दिसून येत नाही. सदर जमिनीत कांदळवन किंवा कांदळवन सदृश्य वनस्पती नसल्याचे दिसून येते. प्रस्तुत जमिन संपादन झाली असल्याचे अभिलेखावरून दिसून येत नाही, असा अहवाल सादर केलेला आहे.



सहयोगी नियोजनकार, नवी मुंबई विमानतळ प्रभावित अधिसूचित क्षेत्र, सिडको, सिडको भवन, सीबीडी, बेलापूर, नवी मुंबई यांनी त्यांच्याकडील पत्र दि.०७/११/२०१६ अन्वये निवासी या कारणासाठी बिनशेती परवानगी व ले आऊट प्लॅन मंजूरी करिता नाहरकत दाखला दिला आहे. तसेच सोबत शिफारस केलेल्या रेखांकनामध्ये भुखंडाचा तपशिल खालील प्रमाणे आहे.

SR.No.	PARTIDULARS	INFORMATION /AREA IN Sq. M.
1	Area of Land (As per 7/12 extract)	19530.00
2	a) Area as per physical survey	18437.71
	b) Area as per TILR (Based on Scanned Drawing of scaled TILR)	19214.41
3	Area considered for NA remarks (Min. of 7/12, Physical Survey and measurement Map of land Record)	17526.15
4	Area Details	
A)	Area Falling inside 200m belt of Gaothan	<b>15095.89</b>
	i) Area under existing road	NIL
	ii) Area under widening of existing road	NIL
	iii) Area under RP/Reservation of other Authorities, if any	NIL
	iv) Recreational open space required (10 % of 1)	<b>1953.00</b>
	v) Area required for Amenity spaces	N.A.
	vi) Area of the land [A- (i+ ii+ iii + iv)]	<b>1 5095.89</b>
	vii) Net area of land for computation of FSI/ BUA (90% of 4A/vi)	13586.30
B	Area falling outside 200m belt of Gaothan	<b>2430.26</b>
	viii) Area under existing road	NIL
	ix) Area under widening of existing road	NIL
	x) Area under RP/Reservation of other Authorities, if any	NIL
	xi) Recreational open space	NIL
	xii) Area required for Amenity spaces	N.A.
	xiii) Area of the land [B- (viii + ix + x + xi + xii)]	<b>2430.26</b>

जिल्हा आरोग्य अधिकारी, रायगड जिल्हा परिषद, अलिबाग यांनी त्यांचेकडील पत्र दि.२२/०९/२०१६ अन्वये मौजे मोर्बे, ता.पनवेल, जि.रायगड येथील सर्व्हे नं.१०७/१ क्षेत्र १-९५-३ या जागेची आरोग्य दृष्ट्या पहाणी केली असता सदरची जागा निवासी बिनशेती करण्यासाठी ना हरकत दाखला देणेत 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 जिल्ह्यातील 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 जिल्ह्यातील 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 बिनशेती परवानगी नियोजन अधिकारी या प्राप्त अधिकारान्वये देण्यांत येत आहे.

वरील परिस्थिती विचारात घेता, अर्जदार यांना निवासी या कारणासाठी बिनशेती 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

*(Signature)*

महाराष्ट्र जमीन महसूल (जमीनीच्या वापरात बदल व अकृषिक आकारणी) नियम, १९६९ मधील तरतूदीनुसार श्री.पांडुरंग महादेव निकम वगैरे ३ यांस खालील जमिनीची बिनशेती परवानगी निवासी या कारणासाठी खालील शर्तीवर देण्यात येत आहे.

गावाचे नाव	स. नं.	हि.नं.	क्षेत्र - (हे.आर)	आकार-(रु.पैसे)
मौजे मोर्बे, ता.पनवेल	६	२	०-३१-९	०-०९
	१०६	७	०-२८-६	१-७५
	१०७	१	१-१४-८	१६-८९
	१०७	३	०-२०-०	२-९३
एकूण क्षेत्र			१-९५-३	

शर्ती-

१. महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६ व त्याखालील नियमास अधिन राहून निवासी या कारणासाठी बिनशेती परवानगी देण्यात आलेली आहे.
  २. ज्या कारणाकरीता बिनशेती परवानगी देण्यात आलेली आहे त्याच कारणासाठी प्रस्तुत जमीन व त्यावरील 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 वापरावरून बिनशेती जमिनीचा 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 नकाशा सिडकोच्या खालील शर्तीवर मंजूर करणेत येत आहे.
- 4(1) A)The major part of land under reference falls inside and minor part falls outside 200m of gaothan boundary in G-2Zone. As Per the MmR DCR clause no.15.11.59(a) Residential use is permissible inside 200m of Gaothan boundary only. The areas mentioned inside & outside 200m of gaothan boundary are tentative and it may vary.  
B)As per Draft Regional Plan of MMR (2016.36) the land u/r falls in Green Zone-1 (G-1) zone. As per Draft DCR of MMR-2016-36 regulation no 2.2.4.2(ii) residential use is permissible in Green Zone-1(G-1) However the stringent provision of 4(A) and 4(B) shall be made applicable till the approval of Draft Regional plan of MMR (2016-2036)
- 4(2) CIDCO'S remarks are limited specifically for the permissibility of the intended activity with respect to the zoning provions of the sanctioned RP/DP of the MMRDA and applicable DCRs.
- 4(3) CIDCO'S remarks shall not be construed as development permission under any Act. No development shall be carried out on the aforesaid piece of land without obtaining development permission from CIDCO under section 45 of the MR & TP Act, 1966.
- 4(4) For determination of the compatible uses in various zones, provisions under the sanctioned Regional Plan (R.P.) of MMRDA or any other plans sanctioned by the Govt prior to appointment of CIDCO as SPA and permissible uses as per provisions of the Development Control Regulations in force shall be applicable.
- 4(5) The owner shall demarcate the boundaries of various zones/designated uses R.P.reservations or reservations of any other authorities withi his plot before applying for development permission. In case of discrepancies in such boundaries the decision of special Planning Authority and/or MMRDA as the case may be, shall be final and binding on the owner.
- 4(6) CIDCO'S remarks shall not be considered as a proof of ownership for any dispute in any court of law.
- 4(7) The entire land under reference shall be demarcated, at least by RCC poles while approaching to CIDCO office for grant of development permission.



- 4(8) In case of existing mangroves, water bodies, H.T. lines etc, safe distance as prescribed in relevant Acts, Court orders etc shall be followed.
- 4(9) Reservations/proposals of any Authority passing through the survey number under reference at a later date shall be binding on the applicant.
- 4(10) In case the land is not developed by the applicant and any additional reservations or proposals either imposed or passes through this land, as per the draft Development Plan and/or draft DCR submitted by CIDCO to the Govt shall be binding on the applicant at the time of seeking development permission.
- 4(11) 7/12 extract and TILR map incorporating reservations, if any are required to be submitted while applying to CIDCO office for development permission.
- 4(12) The Access is sought from the S.nos. 195/3 & others (CC granted vide ref. no.3) 195/1 & others (C.C. granted vide ref.no.4) & 111/2 (C.C.granted vide ref.no.5) & 108/4 (Attested copy Registered Agreement of granting Right of way vide ref.no.6) as 12 m. wide road to the site u/r However the distance measured from the center line of M.D.R. No.07(i.e.Chipale-Chindhra-Devicha Pada) to the frontage of the site u/r is appx. 350m and to farthest point of the site u/r is appx. 500m. At the time of seeking development permission, the land u/r shall have width of access as per the applicable DCPRs.
५. वरील जमिनीच्या क्षेत्रातील बांधकामाचा नकाशा, सिडको प्राधिकरणाकडून मंजूर करून घेतला पाहिजे. त्या मंजूर प्लॅननुसार संबंधित अधिकारी यांच्या मंजूरीशिवाय कोणतेही फेरबदल करता येणार नाहीत.
६. अर्जदार यांनी प्रस्तुत जमिनीचा बिनशेती उपयोग या आदेशाच्या तारखेपासून एक वर्षाचे आत सुरु केला पाहिजे. सदरची मुदत वेळोवेळी जिल्हाधिकारी यांच्याकडून वाढवून घेणे आलेली नसल्यास बिनशेती परवानगी रद्द झालेली आहे, असे समजण्यात येईल.
७. अर्जदार यांनी बिनशेती उपयोग सुरु झाल्याबद्दलची समज संबंधित तहसिलदार यांना गावचे तलाठी मार्फत बिनशेती उपयोग सुरु झाल्यापासून ३० दिवसाचे 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 ०-१० पैसे याप्रमाणे बिनशेती आकार देण्याचा आहे. सुधारीत दर अंमलात आल्यानंतर त्या सुधारीत दराने बिनशेती आकार भरावा लागेल. जरूर 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 मुदती नंतर 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 जरूर ती मोजणी फी भरली पाहिजे. बिनशेती प्लॉटला डिमार्केशन करून कुंपण घातले पाहिजे.
१०. जमिनीची सर्व्हे खात्यामार्फत प्रत्यक्ष मोजणी झाल्यानंतर जर क्षेत्र व बिनशेती आकार यात बदल होत असेल तर त्याप्रमाणे जरूर ते बदल सनदत करण्यात येतील.
११. बिनशेती उपयोग सुरु झाल्यापासून एक महिन्याचे आत अर्जदार यांनी महाराष्ट्र जमीन महसूल(जमिनीच्या वापरात बदल आणि अकृषिक आकारणी)नियम १९६९ मधील परिशिष्ट चार/पाच/सहा मध्ये सनद पूर्ण करून दिली पाहिजे.
१२. सनदेच्या तारखेपासून तीन वर्षाचे आत नियोजित इमारतीचे बांधकाम पूर्ण केले पाहिजे. बांधकाम पूर्ण करण्याची मुदत जरूर ती दंडाची कारवाई करून वाढवून देण्याचे स्वेच्छादिन अधिकार जिल्हाधिकारी यांना आहेत.



*Signature*

१३. जमिनीचा प्रत्यक्ष बिनशेती वापर सुरु न करता प्रस्तुत जमिनीची विक्री केल्यास ती मुंबई कुळ वहिवाट व शेतजमीन अधिनियम १९४८ मधील तरतुदीनुसार जरूरत्या दंडाचे कारवाईस पात्र राहिल.
१४. वरील शर्तीचा भंग करुन केलेला बिनशेतीचा उपयोग नवीन बांधकाम अगर मंजूर बांधकामात केलेला फेरबदल अगर केलेली दुरुस्ती काढून जमीन पूर्ववत करण्याबद्दल जिल्हाधिकारी यांच्याकडून आदेश देण्यात येतील.त्या आदेशातील मुदतीत दिलेल्या आदेशाची 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 सुरळीत न दिल्यास जमीन महसूलाची थकबाकी म्हणून तो वसूल 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 शर्तीचे उल्लंघन करील तर सदर कायद्यातील 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 भोगवट्यात 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. बिनशेती जमिनीवर इमारतीचे बांधकाम करतेवेळी सांडपाण्याची व्यवस्था गटाराद्वारे करुन सदर गटारामध्ये गप्पी मासे सोडणेत यावेत. जेणेकरुन ड्रासोत्पत्ती होणार नाही याची दक्षता घ्यावी.
१९. रत्यापासून नियमाप्रमाणे अंतर सोडून बांधकाम अनुज्ञेय राहिल.
२०. 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.
२१. प्रकरणी समाविष्ट अधिकार अभिलेखाच्या अनुषंगाने खरेदीदार यांनी सादर केलेल्या शेतकरी असल्याच्या पुराव्यांची पडताळणी तहसिलदार यांनी त्यांचे स्तरावर करावी. प्रकरणी शेतकरी असल्याबाबतच्या पुराव्याच्या अनुषंगाने कोणतीही अनियमितता आढळून आल्यास नियमानुसार उचित कार्यवाही करावी. तसेच कोणत्याहीवेळी खरेदीदाराने सादर केलेले शेतकरी असल्याचे पुरावे अवैध ठरल्यास हे बिनशेती आदेश आपोआपच रद्दबातल ठरतील.
२२. 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 जमीनीसंदर्भात/ बांधकामाबाबत/ हद्दीबाबत/ क्षेत्रा- बाबत/अधिकार अभिलेखाबाबत/मालकीबाबत/पोचरस्त्याबाबत तसेच न्यायालयीन वाद निर्माण झाल्यास त्याची सर्वस्वी जबाबदारी अर्जदार/जमीनमालक यांची राहिल, तसेच प्रकरणी होणारे न्यायनिर्णयांचे पालन करणे अर्जदारांस बंधनकारक राहिल.
२३. 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, भूमि संपादन अधिनियम १८९४ मधील तरतुदींचा भंग झाल्यास सदरची परवानगी रद्द समजावी.
२४. संदर्भित बिनशेती परवानगी ही प्रचलित मुंबई कुळ वहिवाट व शेतजमिन अधिनियम १९४८ महाराष्ट्र व्हीलेज पंचायत ॲक्ट, म्युनिसिपल ॲक्ट व टाऊन प्लॅनिंग ॲक्ट त्यांतील तरतुदीस अधिन राहून देणेत आलेली आहे.
२५. महाराष्ट्र अनुसूचित जमीनीना जमिन प्रत्यार्पित (Restoration) करणे अधिनियम १९४७ व महाराष्ट्र अनुसूचित जमातीना जमिन प्रत्यार्पित (Restoration) करणे नियम १९७५ मधील



- तरतूदीचा 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.
२६. भारतीय वन अधिनियम १९२७ मधील कलम ३५(३) व ३५(१) अथवा अन्य तरतूदीनुसार अथवा महाराष्ट्र खाजगी वने संपादन अधिनियम १९७५ व वनसंवर्धन अधिनियम १९८० मधील तरतूदीप्रमाणे वरील जमिन वनजमिन असल्याचे निदर्शनास आल्यास ही परवानगी आपोआप रद्द झाली असे समजण्यात यावे.
२७. प्रस्तुत जमीनीत या आदेशाप्रमाणे अकृषक वापर सुरु करण्यापुर्वी व त्रयस्थ व्यक्तींचा हित संबध निर्माण करण्यापुर्वी जमीनीच्या मालकीहक्काबाबत Title Clearance प्रमाणपत्र मान्यता प्राप्त Solicitor कडून प्राप्त करून घेणे आवश्यक राहिल.
२८. वरीलप्रमाणे सर्व नियम,अधिनियम,शासन निर्णय,परिपत्रके यांना अनुसरून 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 राहिल. त्यास शासन अथवा कोणतेही शासकीय अधिकारी, कर्मचारी जबाबदार असणार नाहीत. अर्जदार हे फौजदारी व दिवाणी कारवाईस पात्र राहतील.
२९. या बिनशेती परवानगी आदेशातील सर्व शर्ती अर्जदार/मालक/भूखंडधारक यांच्यावर बंधन- कारक 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 आदेशाप्रमाणे कारवाई व दंडसक्त राहतील.



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

- प्रत:- श्री.पांडुरंग महादेव निकम वगैरे ३ रा. मंजूर प्लॅन नं.२०,२१, रहेजा आर्केड, प्लॉट नं.११, सेक्टर-११, बेलापूर, सीबीडी, नवी मुंबई यांस माहितीसाठी  
२/- सोबत मंजूर प्लॅनची प्रत जोडली आहे.
- प्रत:- तहसिलदार पनवेल यांचेकडे पुढील कार्यवाहीसाठी  
२/- याकामी अर्जदार यांचेकडून बिनशेती उपयोग सुरु झाल्याची समज येताच जरूर 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.
- प्रत:- जिल्हा आरोग्य अधिकारी, रायगड जिल्हा परिषद, अलिबाग यांजकडे माहितीसाठी रवाना.  
प्रत:- उप अधिक्षक भूमि अभिलेख, पनवेल यांजकडे माहितीसाठी रवाना.  
प्रत:- सहाय्यक संचालक, नगर रचना, रायगड-अलिबाग यांजकडे माहितीसाठी सस्नेह रवाना.  
प्रत:- सहयोगी नियोजनकार, नवी मुंबई विमानतळ प्रभावित अधिसूचित क्षेत्र, सिडको, सिडको भवन, सीबीडी, बेलापूर, नवी मुंबई यांस माहितीसाठी.
- प्रत:- मुख्य कार्यकारी अधिकारी, रायगड जिल्हा परिषद, अलिबाग यांजकडे माहितीसाठी रवाना.  
प्रत:- तलाठी सजा मोर्बे, ता.पनवेल यांना माहितीसाठी व पुढील जरूर त्या कार्यवाहीसाठी.  
प्रत:- उप वनसंरक्षक, अलिबाग यांजकडे माहितीसाठी व जरूर त्या कार्यवाहीसाठी.  
प्रत:- मा. विभागीय आयुक्त, कोकण विभाग, कोकण भवन, नवी मुंबई यांजकडे माहितीसाठी सचिनय 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.

जिल्हाधिकारी रायगड करीता.