



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./अ-१(ब)/टोकन नं.१६०६३/प्र.क्र.७/२०२२

दिनांक :- १०/५/२०२३.

16 MAY 2023

वाचले :-

- १) श्री.कुणाल अविनाश कुमठेकर व सौ.पद्मजा कुणाल कुमठेकर, रा.पावसाळवाडी, ता.सुधागड, जि.रायगड यांचा अर्ज दिनांक १६/०३/२०२२.
- २) या कार्यालयाकडील आदेश क्र.मशा/एल.एन.ए.१(ब)/एस.आर.३७०/२०१४, दिनांक २०/०२/२०१५.
- ३) तहसिलदार सुधागड यांजकडील पत्र क्र.मशा/जमीन बाब/कात-१/७६७०/६९६/एस.आर.७१/२०२२, दिनांक ०६/०७/२०२२.
- ४) सहाय्यक संचालक, नगर रचना, रायगड अलिबाग यांजकडील पत्र जा.क्र.ससंनर-राअ/बिरोप/रिसॉर्ट टुरिस्ट होम/सु.बांप/पावसाळीवाडी/ता.सुधागड/स.नं.६४/ब/१/४९, दिनांक १३/०१/२०२३.
- ५) उप अधिक्षक, भूमि अभिलेख सुधागड यांजकडील अतितातडी/बिनशेती/मो.र.नं.१२/२०१५, मोजणी दिनांक ०५/०४/२०१५ च्या मोजणी नकाशाची नक्कल प्रत.
- ६) शासन, महसूल व वन विभागाकडील अध्यादेश क्र.२/२०१७, दि.०५/०१/२०१७.
- 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) महाराष्ट्र जमीन महसूल (जमीनीच्या वापरात बदल व अकृषिक आकारणी) नियम १९६९.
- १०) महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगर रचना अधिनियम १९६६ व त्याखालील नियम
- ११) या कार्यालयाकडील मंजूर टिपणी दिनांक ०३/०५/२०२३.

आदेश

श्री.कुणाल अविनाश कुमठेकर व सौ.पद्मजा कुणाल कुमठेकर, रा.पावसाळवाडी, ता.सुधागड, जि.रायगड यांनी मौजे पावसाळवाडी, तालुका सुधागड येथील खालील नमुद अकृषिक जमिनीवर "वाणिज्य" (Resort & Tourist Home) या कारणासाठी सुधारित बांधकाम परवानगी मिळणेबाबत दिनांक १६/०३/२०२२ रोजी अर्ज केलेला आहे. अर्ज ठराविक नमुन्यात दिलेला आहे.

गांवाचे नांव	स.नं.	हि.नं.	क्षेत्र (चौ.मी.)	आकार रु.पैसे	भोगवटादाराचे नांव
पावसाळवाडी, ता.सुधागड	६४	ब/१	४०७१८.००	४०७१८.००	श्री.कुणाल अविनाश कुमठेकर सौ.पद्मजा कुणाल कुमठेकर

सदरची जागा अर्जदार श्री.कुणाल अविनास कुमठेकर व सौ.पद्मजा कुणाल कुमठेकर यांच्या नावे हक्कनोंदीस दाखल आहे.

मौजे पावसाळवाडी, तालुका सुधागड येथील गट नं.६४/१ व ६४/२/१, एकुण क्षेत्र ४-४७-० हे.आर या जमिनीस श्री.कुणाल अविनाश कुमठेकर वगैरे २ यांना या कार्यालयाकडील आदेश क्र.मशा/एल.एन.ए.१ (ब)/एस.आर.३७०/२०१४, दिनांक २०/०२/२०१५ अन्वये वाणिज्य (हॉलिडे होम) या कारणासाठी बिनशेती व बांधकाम परवानगी देण्यात आलेली आहे.

उपअधिक्षक, भूमि अभिलेख सुधागड यांचेकडील कमी जास्त पत्रक क्र.०१/२०१५, दु.र.नं.८३/२०१५ नुसार मौजे पावसाळवाडी, ता.सुधागड येथील स.नं.६४/१ व ६४/२/१ चे गट नं.६४/ब/१, क्षेत्र ४०७१८.०० चौ.मी. मध्ये रुपांतर झाले आहे.

५३



उप अधिक्षक, भूमी अभिलेख सुधागड यांजकडील अतितातडी/बिनशेती/मो.र.नं.१२/२०१५, मोजणी दिनांक ०५/०४/२०१५ च्या मोजणी नकाशाची नक्कल प्रत अर्जदार यांनी सादर केली आहे.

प्रस्तुत प्रकरणी तहसिलदार सुधागड यांजकडील पत्र दि.०६/०७/२०२२ अन्वये, मौजे पावसाळवाडी, ता.सुधागड येथील सर्व्हे नं.६४/ब/१, एकुण क्षेत्र ४-०७-१८ हे.आर ही जमीन श्री.कुणाल अविनाश कुमठेकर व सौ.पद्मजा कुणाल कुमठेकर यांच्या नावे दाखल आहे. प्रस्तुत जमीन ही खरेदीखताचे आधारे संपादीत केलेली असून ती सद्यस्थितीत अर्जदार यांचे नावे दाखल असून प्रत्यक्ष अर्जदार यांचे ताबेकब्जात आहे. प्रस्तुत जमीन समुद्र अथवा खाडी किनारी येत नाही सबब सदर जागेस सी.आर.झेड कायदा लागू होत नाही. प्रस्तुत जमीन एखाद्या पाणी पुरवठा प्रकल्पांचे लाभ क्षेत्रात येत नाही किंवा ती पुर्नवसनासाठी राखुन ठेवणेत आलेली नाही. प्रस्तुत जमीन कांदळवनामध्ये मोडत नाही. सदर जमिनीस भारतीय वन कायद्याच्या अधिनियमातील कलम २२ अ प्रमाणे तरतुदी लागू होत नसून तशी चौकशी चालू अथवा प्रलंबित नाही किंवा जमिनीवर जाणारा रस्ता हा वन खात्याच्या जागेतून जात नाही. जमीन वन सदृश्य संज्ञेत मोडत नाही. प्रस्तुत जमिनीतून उच्चदाबाची विद्युत वाहिनी जात नसल्याचे दिसून येते. प्रस्तुत जमिनीत जाणे-येणेसाठी जांभुळपाडा ते फल्याण हा रस्ता उपलब्ध आहे. प्रस्तुत जमिनी खालून पिण्याचे पाण्याची पाईपलाईन नाही, सांडपाणी वाहून नेणारी पाईपलाईन जात नाही. प्रस्तुत जमिनीजवळ सिनेमागृह, पेट्रोलपंप, सर्व्हिस सेंटर किंवा कोणत्याही स्फोटक पदार्थाचा साठा करणे कामीचे वापर होत नाही. प्रस्तुत जमिनीजवळ कोणतेही ऐतिहासिक व पुरातत्व वास्तु नाही. प्रस्तुत जमिनीवर अधिकार अभिलेख पहाता कोणताही बोजा दिसून येत नाही. प्रस्तुत जमीन ग्रुप ग्रामपंचायत माणगाव बु, ता.सुधागड च्या कार्यक्षेत्रात येत आहे. प्रस्तुत जागेत भराव करावा लागल्यास पावसाचे पाणी वाहून जाणारे नैसर्गिक मार्ग बंद होणार नाहीत. तसेच आजुबाजुचे रहिवाशी, शेतकरी यांना कोणत्याही प्रकारचा त्रास होणार नाही याची अर्जदार दक्षता घेणार आहेत. सदर जमिनीबाबत कोणताही वाद निर्माण झाल्यास त्यास सर्वस्वी अर्जदार जबाबदार राहणार आहेत, तसे त्यांनी जबाबत लेखी स्वरूपात लिहून दिले आहे. अर्जदार यांना बिनशेती व बांधकाम परवानी प्राप्त झाल्यास रस्ते, विज, पिण्याचे पाणी, सांडपाणी वाहून नेणारी गटारे व अंतर्गत रस्ते अर्जदार हे स्वखर्चाने करून घेण्यास तयार आहेत. अर्जदार हे प्रकरणासोबत सादर केलेल्या बांधकाम रेखांकनास सक्षम प्राधिकारी मंजूर करतील त्याप्रमाणे निवासी या कारणासाठी बिनशेतीचा वापर करणार आहेत. प्रस्तुत जमिनीबाबत ग्रामस्थ पंचलोक यांनी बिनशेती परवानगी देण्यास तक्रार अथवा हरकत घेतलेली नाही. अर्जदार यांना बिनशेती परवानगी प्राप्त झाल्यास ते सर्व अटी/शर्तीचे पालन करण्यास तयार आहेत. तरी प्रस्तुत जमिनीस सहाय्यक संचालक, नगर रचना यांचेकडील अभिप्राय विचारात घेऊन बांधकाम परवानगी देणेकामी अहवाल सादर केलेला आहे.

सहाय्यक संचालक, नगर रचना, रायगड-अलिबाग यांचे अभिप्राय मागविले असता त्यांनी पत्र दिनांक १३/०१/२०२३ अन्वये, मौजे पावसाळवाडी, ता.सुधागड येथील स.नं.६४/ब/१, एकुण क्षेत्र ४०७१८.०० चौ.मी. ही जमीन ही मंजुर रायगड प्रादेशिक योजना शेती या वापर विभागामध्ये अंतर्भूत आहे. सदर जागा पर्यावरणदृष्ट्या संवेदनशील क्षेत्रातील western Ghats Region मध्ये समाविष्ट आहे. सदर जागा गावठाण हद्दीपासुन ५०० मी. अंतराचे बाहेर आहे. सदर जागेचे सुमारे ७० ते ७५ मी. अंतरावर नाला आहे. तसेच सदर मिळकत सिआरझेड अधिसूचित क्षेत्राबाहेर आहे. एकत्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावलीतील तरतुद क्र.४.११ (xxxiii) अन्वये शेती विभागात मुळ च.क्षे.नि. ०.२० मर्यादित Resort & Tourist Home हा वापर अनुज्ञेय आहे. प्रस्तुत जागेमध्ये सहाय्यक संचालक, नगर रचना यांचेकडील पत्र क्र.ससंनर-राअ/बिशेष/मौजे पावसाळवाडी/ता.सुधागड/गट क्र.६४/१ व ६४/२/१/४७८५ दि.२२/१२/२०१४ नुसार हॉलिडे होमचे बांधकामास बिनशेती मंजूरीची शिफारस केली आहे. तदनंतर या कार्यालयाकडील आदेश क्र.मशा/एल.एन.ए.१(ब)/एस.आर.३७०/२०१४, दि.२०/०२/२०१५ अन्वये हॉलिडे होम या वाणिज्य कारणासाठी बिनशेतीसह बांधकाम आदेश पारित झाले आहे. उप अधिक्षक, भूमि अभिलेख, पाली सुधागड यांचेकडील १:१००० प्रमाणाचा अतितातडी/बिनशेती/मो.र.नं.१२/२०१५, मोजणी दि.०५/०४/२०१५ च्या मोजणी नकाशानुसार स.नं.६४ब/१, ६४ब/२ च्या अर्जदार यांनी अपेक्षिलेल्या व वास्तुविशारद यांनी सादर केलेल्या नकाशाच्या हद्दी तपासल्या असता त्या सर्वसाधारणपणे जुळतात. प्रस्तुत जागेच्या गाव नकाशामध्ये जागेच्या उत्तरेस रस्ता दर्शविलेला आहे. तसेच प्रस्तुत जागेबाबत सहाय्यक अभियंता श्रेणी-१ यांचे पत्र क्र.जा.क्र.सुधागड/पाली/५२२, दि.०५/०९/२०१४ नुसार पत्राची छायाप्रत जोडली आहे.



परिशिष्ट-1 नुसार बांधकाम क्षेत्राचा तपशिल

तपशिल	क्षेत्र (चौ.मी.)
१) एकुण भूखंडाचे क्षेत्र (अ, ब, क पैकी किमान क्षेत्र)	४०७१८.००
अ) मालकीच्या कागदाप्रमाणे (७/१२, सिटीएस, उतारा)	४०७१८.००
ब) मोजणी नकाशाप्रमाणे	४०७१८.००
क) प्रत्यक्ष जागेनुसार	---
२) वजावट	
अ) प्रस्तावित डिपी/डिपी रस्ता रस्ता रुंदीकरण क्षेत्र/महामार्ग रुंदीकरण	
ब) वियो आरक्षण असल्यास	निरंक
क) बांधकाम आयोज्य क्षेत्र	
एकुण (अ + ब)	
३) भूखंडाचे उर्वरित क्षेत्र (१ - २)	४०७१८.००
४) सुविधा क्षेत्र (आवश्यक असल्यास)	
अ) आवश्यक	निरंक
ब) मुद्दा २ ब च्या अनुषंगाने समायोजन असल्यास	---
क) उर्वरित प्रस्तावित	निरंक
५) निव्वळ भूखंडाचे क्षेत्र (३ - ४(क))	४०७१८.००
६) खुली जागा (आवश्यक असल्यास)	
अ) आवश्यक (१०%)	४४७०.००
ब) प्रस्तावित	४४८१.००
७) अंतर्गत रस्त्याखालील क्षेत्र	
८) भूखंडाखालील क्षेत्र (लागू असल्यास)	निरंक
९) रस्ता सन्मुखतेनुसार मुळ च.क्षे.नि. नुसार अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्र (अ.क्र. ५ x ०.२) (४०७१८ x ०.२०)	८१४३.६०
१०) अधिमुल्यासह अनुज्ञेय च.क्षे.नि.	
अ) अधिमुल्य आकारून कमाल अनुज्ञेय च.क्षे.नि.रस्ता रुंदीस अनुसरून/ टि.ओ.डि.	निरंक
ब) अधिमुल्यासह प्रस्तावित च.क्षे.नि.	निरंक
११) स्वस्थानी (In situ) च.क्षे.नि./टि.डी.आर चा भार	
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 लागू असेल ते]	८१४३.६०
ब) Ancillary Area च.क्षे.नि.देशांकाच्या ६०% रक्कमेचा भरणा करून अनुज्ञेय प्रस्तावित	४८८६.१६ १५६०.४७
क) एकुण नियमानुसार (अ + ब)	९७०४.०७
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 लागू 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)	९७०४.०७
क) एकुण (अ + ब)	९७०४.०७
१६) वापरात आलेले च.क्षे.नि.(१५/१३) (अ.क्र.१४ पेक्षा अधिक नसावे)	०.९९९
१७) एकात्मिक घराचे क्षेत्र (असल्यास)	
अ) आवश्यक (२०% अ.क्र.५ चे)	निरंक





ब) प्रस्तावित

बांधकाम क्षेत्र तक्ता तपशिल						
इमारत प्रकार	लोअर तळ मजला (चौ.मी.)	अप्पर मजला (चौ.मी.)	पहिला मजला (चौ.मी.)	एकुण क्षेत्र (चौ.मी.)	एकुण इमारती	एकुण प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र (चौ.मी.)
Type-E	७७.१८५	१५१.५६०	०.००	२२८.७५	३	६८६.२४
Type-J	०.००	८१.२३	७६.३२	१५७.८५	३	४७३.५५
Type-k	०.००	१५४.०५०	०.००	१५८.०५	३	४६२.१५
Type-L	०.००	४२.१२	३०.७१	७२.८३	११	८०१.१३
Coveled Passage Type-L	०.००	२०४.०५	०.००	२०४.०५	१	२०४.०५
Type-P(PA)	०.००	१११.५९	०.००	१११.५९	३	३३४.७७
Type-P(PB)	०.००	१११.०५	०.००	१११.०५	३	३३३.१५
Type-Q(QA)	६७.३९	१११.५९	०.००	१७८.९८	१४	२५०५.७२
Type-Q(QB)	६६.८५	१११.०५	०.००	१७७.९०	१२	२१३४.८०
Type-R	०.००	३१.१५	०.००	३१.१५	२६	८०९.९०
Type-S(SA)	०.००	१३०.७८	०.००	१३०.७८	२	२६१.५६
Type-S(SB)	०.००	१३०.२४	०.००	१३०.२४	२	२६०.४८
Land Cottage						
LC-०१	०.००	६३.८१०	०.००	६३.८१	१	६३.८१
LC-०२	०.००	६३.८१०	०.००	६३.८१	१	६३.८१
LC-०३	०.००	६२.८९	०.००	६२.८९	१	६२.८९
LC-०४	०.००	३१.५८०	०.००	३१.५८	१	३१.५८
LC-०५	१९.२६	०.००	०.००	१९.२६	१	१९.२६
LC-०६	३७.७१	०.००	०.००	३७.७१	१	३७.७१
LC-०७	३७.३६	००.००	०.००	३७.३६	१	३७.३६
LC-०८	३६.१०	०.००	०.००	३६.१०	१	३६.१०
LC-०९	३८.५५	०.००	०.००	३८.५५	१	३८.५५
Store room (SR)	०.००	२२.७५०	०.००	२२.७५	२	४५.५०
एकुण					९४	९७०४.०७
एकुण प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र = ९७०४.०७ चौ.मी.						



TABLE NO.६A

०.६ प्रिमियम आकारणी (अॅन्सिलरी बांधकाम क्षेत्राकरीता प्रिमियम आकारणी)

एकुण क्षेत्र (चौ.मी.)	शिग्रसिध्द गणकानुसार विभाग व दर/चौ.मी.	रकाना क्र.२ च्या १०% दर/चौ.मी.	प्रिमियमची रक्कम रुपये
१	२	३	४
१५६०.४७	१११०/-	१११/-	१७३२१२.१७/-
एकुण रक्कम रुपये			१,७३,२५०/-

एकत्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावलीतील तरतुद क्र.२.२.१२ अन्वये अर्जदार यांनी रक्कम रु.२५,०००/- भरणे आवश्यक आहे. अर्जदार यांनी रक्कम रु.२१,०००/- डिफेस क्र.००००६४०२१३२०२२२३, दि.२९/०४/२०२२ व फरकाची रक्कम रु.४०००/- डिफेस क्र.०००६४१०६२७२०२२२३, दि.२९/१२/२०२२ तसेच अॅन्सिलरी बांधकाम क्षेत्राकरीता प्रिमियम आकारणी रक्कम रु.१,७३,२५०/- डिफेस क्र.०००६४१०७३३२०२२२३, दि.२९/१२/२०२२ अन्वये स्टेट बँक ऑफ इंडिया, अलिबाग शाखा या बँकेत भरणे केली आहे. सबब अर्जदाराने सादर केलेल्या बांधकाम व स्थलदर्शक नकाशांना अधिन राहून वरील जागेतील Resort & Tourist Home या वाणिज्य कारणासाठी सुधारित बांधकामास परवानगीकरीता पत्रातील अटी व शर्तींना अधिन राहून शिफारस करण्यात येत आहे, असे अभिप्राय दिलेले आहे.



शासन महसूल व वन विभागाकडील अध्यादेश क्र.२/२०१७ दिनांक ०५/०१/२०१७ अन्वये महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता (सुधारणा) अध्यादेश, २०१७ प्रख्यापित केला असून, त्यामध्ये समाविष्ट केलेल्या कलम ४२ क (१) नुसार ज्या क्षेत्रासाठी प्रारूप प्रादेशिक योजना तयार करण्यात आली असेल आणि अशा प्रारूप प्रादेशिक योजनेबाबतची आवश्यक ती नोटीस याथोचितरीत्या 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 भोगवटदार वर्ग-दोन म्हणून धारण केलेल्या जमिनीच्या बाबतीत, शासनाचे प्रचलित आदेश आणि कायद्याच्या संबंध तरतुदी या नुसार अशा रुपांतरणासाठी आकारलेला नजराणा किंवा अधिमुल्य आणि इतर शसकीय देणी यांचा भरणा केला असेल आणि, महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगररचना अधिनियम, १९६६ याच्या कलम १८ अन्वये अशा जमिनीबाबत आधीच विकास कामाची परवानगी दिलेली असेल तर, तेव्हा कलम ४२ किंवा कलम ४४ च्या प्रयोजनांसाठी अशा जमिनीच्या वापरास, तत्सम अकृषिक वापरामध्ये रुपांतरीत करण्यात आले असल्याचे मानण्यात येईल अशी तरतूद करण्यांत आलेली आहे. प्रस्तुत जमिनीस या कार्यालयाकडील आदेश दिनांक २०/०२/२०१५ अन्वये वाणिज्य (हॉलिडे होम) या कारणासाठी बिनशेती व बांधकाम परवानगी देण्यात आलेली आहे. आता अर्जदार यांनी वाणिज्य (Resort & Tourist Home) या कारणासाठी सुधारित बांधकाम परवानगी अपेक्षिलेली असल्याने, प्रस्तुत जागेत विकास/बांधकाम परवानगी देण्याचे अधिकार महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगररचना अधिनियम १९६६ चे कलम १८, ४४ व ४५ अन्वये जिल्हाधिकारी यांना आहेत.

महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगर रचना अधिनियम १९६६ चे कलम १२४(अ) नुसार सदर जागेसाठी भुंखड क्षेत्राच्या बाजारमुल्य (वार्षिक मुल्य दर तक्ता सन २०२३-२०२४) दर तक्त्यातील "वाणिज्य" वापरासाठी [जमिनीचे प्रती चौ.मी. दर रु. १११०/- X १.००% X क्षेत्र ४४७००.०० चौ.मी. = र.रु. ४,९६,१७०/- व वाणिज्य बांधकाम क्षेत्राच्या वापरानुसार प्रती चौ.मी. दर रु. १११०/- X ४% X क्षेत्र ९७०४.०७ चौ.मी. = र.रु. ४,३०,८६०.७१/-] असे एकूण रक्कम रुपये ९,२७,०३०.७१/- म्हणजे रक्कम रुपये ९,२७,१००/- (अक्षरी रक्कम रुपये नऊ लाख सत्ताविस हजार शंभर मात्र) विकास शुल्क परिगणित होत आहे. सदरचे विकास शुल्क अर्जदार/जमिनमालक यांनी जिल्हाधिकारी रायगड तथा नियोजन प्राधिकारी यांच्या नांवे स्टेट बँक ऑफ इंडिया, शाखा-अलिबाग येथे काढलेल्या बचत खाते क्र.३५२५७००८०१० मध्ये दिनांक ०६/०५/२०२३ रोजी जमा केली आहे. व त्याचा धनादेश/डी.डी./रोख रक्कम जमा केल्याची पावती दिनांक ०८/०५/२०२३ रोजी सादर केली आहे.

तसेच 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%) कामगार कल्याण उपकर रक्कम रु. २१२९६/- x ९७०४.०७ x १% = २०,६६,५७८.७४७/- म्हणजेच रक्कम रु. २०,६६,६००/- (अक्षरी रक्कम रुपये वीस लाख सहासष्ट हजार सहाशे मात्र) बांधकाम दराने बांधकाम कामगार कल्याण उपकर कामगार कल्याण मंडळाकडे धनाकर्षाने महाराष्ट्र इमारत व इतर बांधकाम कामगार कल्याणकारी मंडळ, मुंबई या नांवे, मंडळाचे चालु खाते क्र.३६७११७८५९१, सेंट्रल बँक ऑफ इंडिया, बांद्रे (पुर्व), मुंबई, आयएफसी (IFSC) कोड नं. CBIN०२८२६११, एमआयसीआर (MICR) कोड नं.४०००१६०७३ मध्ये दिनांक ०६/०५/२०२३ रोजी जमा केली आहे. व त्याचा धनादेश/डी.डी./रोख रक्कम जमा केल्याची पावती दिनांक ०८/०५/२०२३ रोजी सादर केली आहे.

वरील अभिप्राय विचारात घेता तसेच महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगर रचना अधिनियम, १९६६ मधील तरतूदीनुसार व महाराष्ट्र जमीन महसूल (जमिनीच्या वापरात बदल व अकृषिक आकारणी) नियम, १९६९ मधील तरतूदी व उपोद्घातातील शासन निर्देश विचारात घेता, श्री.कुणाल अविनास कुमठेकर व सौ.पद्मजा कुणाल कुमठेकर यांना खालील नमुद केलेल्या अकृषिक जमीन मिळकतीवर "वाणिज्य" (Resort & Tourist Home) कारणासाठी मंजूर नकाशाप्रमाणे बांधकाम परवानगी खालील शर्तीवर देण्यात येत आहे.

गांवाचे नांव	स.नं.	हि.नं.	क्षेत्र (चौ.मी.)	आकार रु.पैसे	भोगवटदाराचे नांव
पावसाळवाडी, ता.सुधागड	६४	ब/१	४०७१८.००	४०७१८.००	श्री.कुणाल अविनाश कुमठेकर सौ.पद्मजा कुणाल कुमठेकर

**शर्ती :-**

१) प्रस्तावित बांधकामाचा वापर केवळ Resort & Tourist Home या वाणिज्य कारणासाठी करण्यात यावा.



- २) सदर प्रस्तावास Resort & Tourist Home या वाणिज्य कारणासाठी परवानगी देण्यात येत आहे. सदर भूखंडामध्ये बांधकाम परवानगी आदेश प्राप्त झाल्यानंतर जोत्यापर्यंतच्या बांधकामाच्या अनुषंगाने संबंधित उप अधिक्षक, भूमि अभिलेख यांचेकडून मोजणी करणे आवश्यक आहे. जोते तपासणीच्या अनुषंगाने एकत्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावलीतील तरतुद क्र.२.८.४ मध्ये नमुद प्रमाणे अर्जदार/विकसन कर्ते/जमिनमालक यांनी संबंधित वास्तुतज्ञ यांनी मंजूर नकाशाप्रमाणे बांधकाम केल्याचे प्रमाणित केलेले Appendix-F व उप अधिक्षक, भूमि अभिलेख यांचेकडील जोत्याची मोजमापे दर्शविणारा मोजणी नकाशा सोबत सादर करुन या कार्यालयास अवगत करणे आवश्यक राहिल.
- 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 राहिल. सदरचे बांधकाम पुर्ण झालेनंतर वापर सुरु करणेपुर्वी नमुद सर्व अटींची पुर्तता करुन भोगवटा प्रमाणपत्र घेणे अर्जदारावर बंधनकारक राहिल. अन्यथा नियमानुसार कारवाईस पात्र राहिल.
- ४) मंजूर एकत्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावलीतील तरतुद क्र.२.७.२ नुसार सदर रेखांकनात कार्यभूत सुविधा जसे अंतर्गत रस्ते, पावसाळी नाले, मलनिसारण लाईन व्यवस्था, पाणीपुरवटा, खुल्या जागेचा विकास इ. जबाबदारी मालक व विकासक यांची राहिल. तसेच वरील सर्व सुविधा विकासकाने प्रकल्प पुर्ण होण्यापुर्वी पुर्ण करणे बंधनकारक राहिल.
- ५) स्थलदर्शक नकाशावर दाखविल्याप्रमाणे रस्त्यापासुन नियोजित बांधकामाचे अंतर व नियोजित बांधकामापासुन पुढील, मागील व बाजूची अंतरे प्रत्यक्षात जागेवर असली पाहिजेत. त्याखालील जागा कायम खुली ठेवावी.
- ६) 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 ताबडतोब भरणे अर्जदारावर बंधनकारक राहिल.
- ७) 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 राहिल.
- ८) नियोजित बांधकाम लोअर तळ + अप्पर तळ + १ मजला यापेक्षा जास्त असू नये.
- ९) उक्त जमिनीवरील सदरचा विकास करताना जागेवरील भुपृष्ठ रचनेमध्ये अनावश्यक बदल करू नये. तसेच जागेतून जाणारे कोणत्याही नैसर्गिक पाणी प्रवाहास बाधा येऊ नये यासाठी आवश्यक ती उपाययोजना करणे जरूरीचे आहे.
- १०) सदर प्रस्तावातील जमिनीमधील नियोजित बांधकामास सौर ऊर्जा यंत्रणा (Solar Water Heating System) बसविणे बंधनकारक राहिल. तसेच शक्यतो सौर उर्जेवर चालणारे रस्त्यालगतचे पथदिवे बसविणे आवश्यक राहिल.
- ११) प्रस्तावाधीन जमिनीमध्ये Rain Water Harvesting बाबतची यंत्रणा अर्जदार यांनी इमारतीच्या वापरापूर्वी स्वखर्चाने करणे जमीन मालक/विकासकावर बंधनकारक राहिल.
- १२) महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन 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 विनंती अर्ज करुन परवानगीचे नुतनीकरण मुदत संपणेआधी करणे आवश्यक राहिल अशा प्रकारचे नुतनीकरण फक्त ३ वर्ष करता येईल. वैध मुदतीत जोत्यापर्यंत किंवा जेथे जोता नसेल तेथे तळघराच्या छतापर्यंत किंवा स्टिल्टपर्यंत (जे लागू असेल त्याप्रमाणे) 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/ जमीन मालक यांचेवर बंधनकारक राहिल.
- १३) बांधकाम व्यतिरिक्त क्षेत्रावर प्रती हेक्टरी १०० झाडांची लागवड करुन ती पुर्ण वाढ होईपर्यंत जगवीणे बंधनकारक असुन त्याची पुर्ण जबाबदारी अर्जदार/जमीन मालक यांची राहिल.
- १४) सदर जागेबाबत कोणत्याही न्यायालयात/प्राधिकरणासमोर कोणत्याही प्रकारचा दावा/वाद चालु असल्यास त्याची जबाबदारी अर्जदार/मालक यांची राहिल.
- १५) पिण्याच्या पाण्याच्या स्रोत पासून सेप्टीक टॅन्कचे अंतर १२.० मी. राहणे आवश्यक आहे.
- १६) इमारतीसाठी आवश्यक असणाऱ्या पाण्याची सोय तसेच सांडपाण्याची सोय व मैला निर्मुलनाची व्यवस्था नसल्यास प्रत्यक्ष वापरापूर्वी अर्जदाराने केली पाहिजे.
- १७) नियोजित बांधकामात मंजुरीपेक्षा वेगळे बदल करावयाचे असल्यास किंवा वापर बदलावयाचा असल्यास पूर्व परवानगी घेणे आवश्यक आहे. तसेच सदरचे जमिनीत विना परवानगी पोटविभाजन करता येणार नाही.



42



- १८) प्रकाश व वायुविजन यासाठी ठेवलेल्या खिडक्यांचे क्षेत्र हे संबंधीत खोलीच्या क्षेत्राच्या १/१० पेक्षा कमी असू नये.
- १९) नियोजित बांधकामामुळे भूखंडावर असलेल्या कोणाच्याही वहिवाटीचा हक्कांचा भंग होणार नाही याची जबाबदारी अर्जदार/जमीन मालकांने परस्पर घेतली पाहिजे.
- २०) प्रस्तुत प्रकरणातील जमिनीवर बांधकाम पूर्ण झालेनंतर वर नमुद सर्व अटींची पूर्तता करून भोगवटा प्रमाणपत्र घेणे अर्जदारावर बंधनकारक राहिल. अन्यथा नियमानुसार कारवाईस पात्र राहिल.
- २१) प्रस्तावित जागा जर टेकडीवजा असेल आणि जमिनीचा उतार हा १:५° पेक्षा जास्त असेल तर सदरच्या जागेवर कोणतेही बांधकाम अनुज्ञेय नाही.
- २२) प्रस्तावात समाविष्ट जागेच्या मालकी हक्क संदर्भात कोणतेही दस्तऐवज खोटे असल्याचे भविष्यात उघडकीस आल्यास सदरची परवानगी रद्द करण्यात येईल.
- २३) प्रस्तावित प्रकल्प हे २०,००० चौ.मी. पेक्षा जास्त बांधीव क्षेत्राचे असल्यास नोंद केंद्रशासनाच्या पर्यावरण व वन विभागाचे (MOEF) तसेच योग्य त्या प्राधिकरणाचे Environmental Clearance घेणे आवश्यक राहिल. तसेच केंद्र शासनाच्या पर्यावरण व वने मंत्रालयाकडील Environmental Impact Assessments बाबत वेळोवेळी निर्गमित केलेल्या अधिसूचनेतील अटींचे व तरतुदींचे पालन करणे अर्जदारांवर बंधनकारक राहिल.
- २४) प्रस्तावित प्रकल्पामधील घनकचऱ्याची/सांडपाण्याची विल्हेवाट सुरक्षितपणे लावण्यासाठी योग्य ती व्यवस्था अर्जदारांनी/सहकारी गृह निर्माण संस्थेनी स्वतःच्या जबाबदारीवर व स्वखर्चाने आणि महाराष्ट्र प्रदुषण नियंत्रण मंडळाच्या (MPCB) निकषाप्रमाणे करणे आवश्यक राहिल.
- २५) प्रस्तुत रेखांकनामधील भूखंडामध्ये बांधकाम करताना IS CODE-१३९२०-१९९३ भूकंपरोधक RCC डिझाइन नुसार बांधकाम घटकांचे नियोजन अर्हताप्राप्त स्ट्रक्चरल इंजिनियर यांचेकडून करून घेणे, आवश्यक असून त्यांचे देखरेखीखाली नियोजित इमारतीचे बांधकाम पूर्ण करणे अर्जदार/विकासकर्ता यांचेवर बंधनकारक राहिल.
- २६) अर्जदार यांनी सादर केलेली माहिती चुकीची अथवा दिशाभूल करणारी आढळल्यास सदरची परवानगी रद्द करण्यात येईल.
- २७) मुळ बिनशेती आदेशामधील अटी व शर्ती अर्जदार/जमीनमालक/भूखंडधारक यांच्यावर बंधनकारक राहतील.
- २८) प्रस्तुत मिळकती जवळून जात असलेल्या नदी/नाल्याच्या उच्चतम पूररेषाच्या बाहेर व नाला/नदिपासून विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावलीनुसार आवश्यक ते अंतर सोडून अकृषिक वापर व बांधकाम करणे अर्जदार/जमीनमालक यांचेवर बंधनकारक राहिल.
- २९) विद्युत लाईनपासून विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावलीनुसार आवश्यक ते अंतर सोडून अकृषिक वापर व बांधकाम करणे अर्जदार/जमीनमालक यांचेवर बंधनकारक राहिल.
- ३०) पाणी निचरा होण्यासाठी नैसर्गिक नदी/नाले पुर्ववत ठेवणे याची दक्षता घेण्याची जबाबदारी अर्जदार यांची राहिल.
- ३१) रस्त्यापासून नियमाप्रमाणे अंतर सोडून बांधकाम करणे आवश्यक राहिल.
- ३२) पुर्वीच्या मंजूर केलेल्या रेखांकनातील रस्ते इतर रस्त्यांना जोडले असतील तर ते रस्ते अबाधित ठेवणे अर्जदार /जमीनमालक/विकासक यांचेवर बंधनकारक राहिल.
- ३३) अंतिम रेखांकनातील रस्ते व खुले क्षेत्र विकसित करून, संबंधीत प्राधिकरणाकडे नाममात्र रक्कम रुपये ०१/- तसेच रस्ता रुंदीकरणातील क्षेत्र विनामोबदला हस्तांतरित करणे अर्जदार यांच्यावर बंधनकारक राहिल.
- ३४) जिल्हाधिकारी/उपविभागीय अधिकारी, (महसूल विभाग) किंवा सहायक संचालक, नगर रचना, किंवा त्यांनी प्राधिकृत केलेले अधिकारी यांना सदर पत्र पाहण्याची मागणी केल्यास दाखविणे आवश्यक राहिल. अन्यथा संमतीपत्राविना बांधकाम चालू आहे असे समजण्यात येईल.
- ३५) अशा विकासासाठी इमारतीचे Structural Stability बाबत Structural Engineer चे प्रमाणपत्र अर्जदाराने जोते तपासण्यापूर्वी या कार्यालयात दाखल करणे आवश्यक राहिल. तसेच अशा इमारतीचे Structural Design हे भूकंप प्रतिबंधक असणे आवश्यक राहिल.
- ३६) 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 राहिल.
- ३७) प्रस्तुत बांधकाम/विकास परवानगीच्या अनुषंगाने जागेवर विकासकाने टळकपणे फलक लावणे बंधनकारक असून, त्यामध्ये मंजूर नकाशासंबंधीची सर्व माहिती जसे आरंभ प्रमाणपत्र क्रमांक व दिनांक तसेच संबंधीत प्रकल्पाचे स्ट्रक्चरल इंजिनियर, सिव्हील इंजिनियर, वास्तुविशारद आणि टेकेदार यांची नावे व दुरध्वनी



क्रमांक नमुद करावेत. मंजूर बांधकाम नकाशाची प्रत प्रकल्प सुरु असताना जागेवर उपलब्ध होईल अशा रितीने ठेवावी.

- ३८) 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 क्वॉलिटीबाबत पोलीस विभागाकडून मार्गदर्शन घेणेबाबत या कार्यालयास कळविलेले आहे. तरी संबंधित बांधकाम व्यावसायीकांनी बिल्डींग, अपार्टमेंट, हौसिंग सोसायटी अथवा अन्य बांधकामाची भोगवटा प्रमाणपत्र घेण्यापुर्वी सी.सी.टि.व्ही. लावण्याचे ठिकाण व कॅमेरा क्वॉलिटीबाबत पोलीस विभागाकडून मार्गदर्शन घेऊन, संबंधित ठिकाणी सी.सी.टि.व्ही. लावणे आवश्यक राहिल.
- ३९) भविष्यात सदर जमिनीबाबत/ बांधकामाबाबत/ हद्दीबाबत/ क्षेत्राबाबत/ अधिकार अभिलेखाबाबत मालकीबाबत/ पोच रस्त्याबाबत तक्रार/ हरकत/ न्यायालयीन वाद निर्माण झाल्यास त्याची सर्वस्वी जबाबदारी अर्जदार/जमीनमालक यांची राहिल.
- ४०) वरील शर्तीचा भंग केल्यास सदरची परवानगी रद्द करण्यात येईल.



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

प्रत :- श्री.कुणाल अविनास कुमटेकर व सौ.पद्मजा कुणाल कुमटेकर, रा.पावसाळवाडी, ता.सुधागड, जि.रायगड यांस.

२/- सोबत मंजूर नकाशाची प्रत जोडली आहे.

प्रत :- तहसिलदार सुधागड यांचेकडे पुढील कार्यवाहीसाठी.

२/- याकामी आदेशातील अटी व शर्तीचा अर्जदार यांनी भंग केल्यास नियमोचीत ती कार्यवाही करण्यात येऊन केलेल्या कार्यवाहीबाबत तात्काळ या कार्यालयाकडे कळविण्यात यावे.

प्रत :- उप अधिक्षक, भूमि अभिलेख सुधागड यांजकडे.

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

प्रत :- तलाठी सजा माणगांव बुद्रुक, तालुका सुधागड यांजकडे जरूर त्या कार्यवाहीसाठी.

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  
अलिबाग

५२