

eb



महाराष्ट्र शासन

महसूल व वन विभाग

जिल्हाधिकारी व जिल्हादंडाधिकारी कार्यालय, रायगड - अलिबाग

हिराकोट तळयाजवळ, अलिबाग, ता.अलिबाग, जि.रायगड ४०२ २०१

ई-मेल : tahasildarmahasul@gmail.com

दुरध्वनी क्र : ०२१४१-२२२११८/२२२०९७/२२२३२२ ✦ फॅक्स क्र : ०२१४१-२२७४५१ ✦

क्र.मशा/एल.एन.ए.१(ब)/प्र.क्र.९९/२०१६

दिनांक :- १६/०३/२०१६ 9-MAR-2017

वाचले:-

- १) मे.कॉलकॉन इकोस्टार रिजॉलिटी एल.एल.पी. तर्फे केयूर किरीट मोदी, रा. सुशील प्राईड, युनिट नं.१०१, १०२, पहिला मजला, गार्डन हॉटेलजवळ, पनवेल, ता.पनवेल, जि.रायगड यांचा अर्ज दिनांक २८/०७/२०१६.
- २) मे.हिरा सिध्दी होम्स एल.एल.पी. तर्फे भागीदार श्री.अशोक वसंतलाल चौधरी वगैरे ३ यांचा अर्ज दि. १०२/२०१७.
- ३) या कार्यालयाकडील आदेश क्र.मशा/एल.एन.ए.१(ब)/एस.आर. २५५/२०१५ दिनांक २८/१२/ २०१५.
- ४) तहसिलदार पनवेल यांजकडील पत्र क्र.जमिनबाब/कात-१/१७३२३/२०१६ दि.३०/०९/२०१६.
- ५) सहाय्यक संचालक,नगर रचना,रायगड अलिबाग यांजकडील पत्र जा.क्र.संसंनर-राअ/बिसे/ बांप/मौजे कराडे खुर्द/ता.पनवेल येथील गट नं.१६/० पैकी/२८५६ दिनांक ०९/१२/२०१६.
- ६) उप अधिक्षक, भूमि अभिलेख पनवेल यांचेकडील दु.र.नं.४२४/२०१६ ची प्रत.
- ७) संचालक, महाराष्ट्र फायर सर्व्हिसेस, सांताक्रुझ (पू.), मुंबई यांजकडील पत्र क्र . MFS/६५० दि.१९/१२/२०१६.
- ८) शासन, महसूल व वन विभागाकडील राजपत्र दिनांक २२/०८/२०१४.
- ९) शासन, महसूल व वन विभागाकडील परिपत्रक क्र.संकिर्ण २०१३/०६/प्र.क्र.१४१७/ई-१, दि.२७/०८/२०१४.
- १०) या कार्यालयाकडील परिपत्रक क्र.मशा/एल.एन.ए.१(अ) व (ब)/अधिकारी/२०१४, दि.९/१२/२०१४
- ११) महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६ चे कलम ४२, ४४ व त्याखालील नियम
- १२) महाराष्ट्र जमीन महसूल(जमीनीच्या वापरात बदल व अकृषिक आकारणी) नियम, १९६९
- १३) महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगर रचना अधिनियम १९६६ व त्याखालील नियम
- १४) या कार्यालयाकडील मंजूर टिपणी दिनांक ७/३/२०१७.

आदेश

मे.कॉलकॉन इकोस्टार रिजॉलिटी एल.एल.पी. तर्फे केयूर किरीट मोदी, रा.पनवेल यांनी मौजे कराडे खुर्द, ता.पनवेल येथील गट नं.१६ हि.नं.१ क्षेत्र ०-८८-१ हे.आर या जमिनीत सुधारित बांधकामास परवानगी मिळणेबाबत दिनांक २८/०७/२०१६ रोजी अर्ज केलेला आहे. दरम्यान त्यांनी सदरची जागा मे.हिरा सिध्दी होम्स एल.एल.पी. तर्फे भागीदार १)श्री.अशोक वसंतलाल चौधरी, २) जगदिश मधुकर चौधरी, ३) मिनाबेन अशोक चौधरी यांना विकली असून जमीन त्यांच्या नावे झाली आहे.

eb

मौजे कराडेखुर्द, तालुका पनवेल येथील खालील वर्णनाच्या जमिनीची मे. कॉलकॉन इकोस्टार रिऑलिटी एल एल पी तर्फे केयूर किरीट मोदी यांना या कार्यालयाकडील आदेश क्र.मशा/एल.एन.ए.१(ब)/एस.आर.२५५/२०१५ दिनांक २८/१२/२०१५ अन्वये निवासी कारणासाठी बिनशेती व बांधकाम परवानगी देण्यात आलेली आहे.

ग.नं.	हि.नं.	क्षेत्र-हे.आर.	आकार-रु.पैसे
१६	--	२-२८-१ पैकी ०-८८-१	३२-३७

उप अधिक्षक, भूमि अभिलेख पनवेल यांचेकडील दु.र.नं.४२४/२०१६ अन्वये सदर जागेची मोजणी झालेली असून वरील बिनशेती जागेचा स.नं.१६ हि.नं.१ असा झालेला आहे.

मौजे कराडे खुर्द, ता.पनवेल येथील गट नं.१६/१ क्षेत्र ०-८८-१ हे.आर ही जागा मे.हिरा सिध्दी होम्स एल.एल.पी. तर्फे भागीदार १) जगदिश मधुकर चौधरी, २) अशोक वसंतलाल चौधरी, ३) मिनाबेन अशोक चौधरी यांनी मे.कॉलकॉन इकोस्टार रिऑलिटी एल.एल.पी. तर्फे केयूर किरीट मोदी यांजकडून खरेदीखताने विकत घेतली असून फेरफार क्र.४३९ ने सदरची जागा त्यांच्या नावे इक्वॉटीटीस दाखल आहे.

प्रकरणी तहसिलदार पनवेल यांनी त्यांचेकडील पत्र दिनांक ३०/०९/२०१६ अन्वये मौजे कराडे खुर्द, ता.पनवेल येथील गट नं.१६/० क्षेत्र २-२८-१ पैकी ०-८८-१ या मिळकतीस आपले कार्यालयाकडील आदेश क्र.मशा/एल.एन.ए.१(ब)/एस.आर. २५५/२०१५ दि.२८/१२/२०१५ अन्वये श्री.पंकज शंकरलाल भानुशाली व इतर यांचे नावे बिनशेती परवानगी देण्यात आलेली आहे. सदर परवानगीच्या अनुषंगाने मौजे कराडेखुर्द ता.पनवेल येथील वरील वर्णन केलेल्या जमिनीचे सुधारीत बांधकाम रेखांकन तयार करून परवानगी मिळावी म्हणून विनंती केली आहे. उपरोक्त आदेशातील परवानगीप्रमाणे अर्जदार यांनी सदर जमिनीची तालुका निरीक्षक भूमी अभिलेख यांच्यामार्फत मोजणी करून घेतली आहे. सदरची जमिन ही अर्जदार यांचे खुद्द मालकीची आहे. जमिनीमध्ये कुळ वगैरे नाहीत. अर्जदार यांना जमीन इनाम नष्ट कायदाने मिळालेली नाही. सदरच्या जमिनीवर तगाई, बँकेचा, सहकारी सांसायटीचा बोजा नाही. सदर जमिनीमधून उच्च दाबाची विद्युत लाईन जात नाही. सदर जमिनीत इतर कोणाचाही हितसंबंध नाही. सदरच्या जमिनीच्या जवळपास खाडी अथवा समुद्र नाही. जमिनीच्या संदर्भात आदिवासींना जमिन परत करणेबाबतचा कायदा, सिलिंग कायदा, खाजगी वन संपादन कायदा, वन संवर्धन कायदा इत्यादी कायदांच्या तरतुदी लागू नाहीत. सदर जमिनी पुर्नवसनासाठी राखून ठेवले नसलेबाबत मंडळ अधिकारी यांनी अहवाल सादर केला आहे. अर्जदार पिण्याच्या पाण्याकरीता व्यवस्था तसेच सांडपाण्याचा निवारा होणेसाठी गटार बांधणार आहेत. प्रस्तावित जमिन पाणीपुरवठा लाभ क्षेत्रात येत नाही. सदर जमिनीत भराव अथवा बांधकाम केलेले नाही. सदरच्या जमिनीत कांदळवन (मॅग्नोव्ह) सदृश्य झाडे नाहीत. सदर जमिन ग्रामपंचायत कराडेखुर्द कार्यक्षेत्रात येत आहे. सदर जमिनीत येणेजाण्यासाठी ग्रामपंचायत कराडेखुर्दचा रस्ता उपलब्ध आहे. जमीन मुळ गावठाणापासून २०० मीटरच्या बाहेर आहे. सदर जमीन इको सेन्सेटीव्ह झोनमध्ये येत नाही, असे कळविले आहे.

सहाय्यक संचालक, नगर रचना, रायगड-अलिबाग यांचे अभिप्राय मागविले असता त्यांनी पत्र दिनांक ०९/१२/२०१६ अन्वये, मौजे कराडेखुर्द, ता.पनवेल येथील ग.नं.१६/० पैकी क्षेत्र ८८१०.०० चौ.मी. या बिनशेती जमिनीची निवासी व वाणिज्य कारणासाठी सुधारित बांधकाम परवानगी मिळणेबाबतचा प्रस्ताव या कार्यालयात अभिप्रायार्थ सादर केला आहे. प्रस्तुत जमिन मंजूर रायगड प्रादेशिक योजना पेण-पनवेल-खालापूर परिसर विकास केंद्रात रहिवास वापर विभागामध्ये समाविष्ट आहे. तसेच सदर मिळकत सिआरझेड अधिसूचित क्षेत्राबाहेर स्थित आहे. या कार्यालयाचे पत्र जा.क्र.ससनर-राअ/बिशेष/बांप/मौजे कराडे खुर्द/ता.पनवेल ग.नं.१६/० पैकी/२७३१ दि.०६.११.२०१५ अन्वये प्रस्तुत जमिनीस निवासी कारणासाठी बिनशेती व बांधकाम परवानगी शिफारस करण्यात आली होती. त्यास मा.जिल्हाधिकारी रायगड सा. अलिबाग यांच्याकडील आदेश क्र.मशा/एल.एन.ए.१(ब)/एस.आर.२५५/२०१५ दि.२८.१२.२०१५ अन्वये बिनशेती व बांधकाम परवानगीचे आदेश पारीत झाले आहेत. प्रस्तुत जमिनीचा उपअधिक्षक, भूमी अभिलेख पनवेल



२८

यांचेकडील १:१००० प्रमाणाचा द्र.र.नं.४४२/२०१६ च्या दुरुस्ती गटबुक नकाशा प्रकरणी सादर केला असून या गटबुक नकाशाप्रमाणे नियोजित बांधकाम नकाशावरील स्थलदर्शक नकाशाच्या हद्दी जुळत आहेत. उप अभियंता (बांधकाम) रायगड जिल्हा परिषद उपविभाग पनवेल यांचेकडील मा.कार्यकारी अभियंता, (बांधकाम) रायगड जिल्हा परिषद अलिबाग यांना पाठविलेले पत्र क्र.जा.क्र.रा.जि.प./बांधकाम/उवि/पनवेल/११५९/२०१५ दि.१५.१०.२०१५ अन्वये प्रस्तुत नकाशामध्ये दर्शविल्याप्रमाणे कराडेरुर्द अंतर्गत रस्त्यालगत आहे. सादरचा रस्ता योजनाबाह्य अंतर्गत रस्ता असून सरुवातीचा सा.क्र.०/५५० व शेवटचा सा.क्र.०/६१० असून तसे नकाशामध्ये दर्शविण्यात आलेला आहे. या रस्त्याच्या मध्यापासून नियंत्रण रेषा २५ मी. व इमारत रेषा १२ मी. पर्यंत अनुज्ञेय आहे. या जमिनीलगतच्या रस्त्याची आखणी व रुंदी दर्शविणारा उप अभियंता (बांधकाम), रायगड जिल्हा परिषद उपविभाग पनवेल यांच्याकडील नकाशाची प्रत सादर केली आहे. सादर रस्त्यापासून अर्जदार यांच्या जमिनीपर्यंत मे मेगाप्लॅक्स प्रॉपर्टीज एल.एल.पी.तर्फे श्री.भिमेश नरेंद्र मेहता यांच्या मालकीच्या जमिनीतून रेषांकन नकाशात दर्शविल्याप्रमाणे १५.०० मी. रुंदीचा पोहोच रस्ता उपलब्ध आहे. शासनाच्या नगर विकास विभागाकडील निर्देश क्र. टिपीएस/१८०८/१२५४/प्र.क्र.१२५७/नवि-१३ दिनांक १०.०२.२०१० अन्वये अर्जदार यांचेकडून रक्कम रुपये २०,८५०/- चलन क्र. MH०० ६११६४९१ २०१६ १७M दिनांक २१.११.२०१६ रोजी भारतीय स्टेट बँक ऑफ इंडिया, शाखा अलिबाग येथे जमा करून चलनाची प्रत या कार्यालयास प्राप्त आहे. तसेच बंदिस्त बाल्कनी प्रिमिअर आकारणी रक्कम रुपये ९९,४३०/- होते. तथापी अर्जदार यांनी रक्कम रुपये ३,५४,२३५/- चलन क्र.०१ दिनांक ०५.११.२०१५ रोजी भारतीय स्टेट बँक ऑफ इंडिया शाखा अलिबाग येथे जमा करून चलनाची प्रत या कार्यालयास प्राप्त आहे. तसेच ०.२ च.क्षे.नि. प्रिमिअर आकारणी रक्कम रुपये ३१,०१,८५०/- चलन क्र. MH ०० ६२०४९९७ २०१६ १७M दिनांक २५.११.२०१६ रोजी भारतीय स्टेट बँक ऑफ इंडिया शाखा अलिबाग येथे जमा करून चलनाची प्रत या कार्यालयास प्राप्त आहे.



तपशिल	क्षेत्र (चौ.मी.)
१) भूखंडाचे एकूण क्षेत्र (७/१२ नुसार)	८८१०.००
२) निव्वळ भूखंडाचे क्षेत्र (८८१० X ०.९)	७९२९.००
३) अनुज्ञेय च.क्षे.नि.	१.१
४) अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्र (७९२९ X १.१)	८७२१.९०
५) प्रिमियम पेड च.क्षे.नि. (७९२९ X ०.२)	१५८५.८०
६) एकूण अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्र (४+५)	१०३०७.७०
७) प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र	१०२९१.२२९
८) अनुज्ञेय खुले क्षेत्र (१०%)	८८१.००
९) प्रस्तावित खुले क्षेत्र	८८१.००

बांधकाम क्षेत्राचा तपशिल

मजले	इमारत क्र.१	इमारत क्र.२	इमारत क्र.३	इमारत क्र.४	एकूण क्षेत्र
तळ मजला (चौ.मी.)	२०९.९३८	१३९.१३७	१३७.७५६	२९७.५१२	७८४.३४३
पहिला मजला चौ.मी.	४६०.०११	२९६.२१४	२८८.३२३	३१३.६५०	१३५८.१९८
दुसरा मजला चौ.मी.	४६०.०११	२९६.२१४	२८८.३२३	३१३.६५०	१३५८.१९८
तिसरा मजला चौ.मी.	४६०.०११	२९६.२१४	२८८.३२३	३१३.६५०	१३५८.१९८
चौथा मजला चौ.मी.	४६०.०११	२९६.२१४	२८८.३२३	३१३.६५०	१३५८.१९८
पाचवा मजला चौ.मी.	४६०.०११	२९६.२१४	२८८.३२३	३१३.६५०	१३५८.१९८
सहावा मजला चौ.मी.	४६०.०११	२९६.२१४	२८८.३२३	३१३.६५०	१३५८.१९८
सातवा मजला चौ.मी.	४६०.०११	२९६.२१४	२८८.३२३	३१३.६५०	१३५८.१९८
एकूण बांधकाम क्षेत्र (चौ.मी.)	३४३०.०१५	२२१२.६३५	२१५६.०१७	२४९३.०६२	१०२९१.७२९

(Signature)

96

क्लब हाऊस बांधकाम क्षेत्राचा तपशिल

अ.क्र.	तपशिल	क्षेत्र (चौ.मी.)	
१	खुली जागेचे क्षेत्र	८८२.००	
		अनुज्ञेय	प्रस्तावित
२	पहिला मजला (१०%)	८८.२००	८७.५६७
३	दुसरा मजला (५%)	४४.१००	४४.०२१
	एकूण प्रस्तावित बांधकाम	१३१.५८८	

बंदिस्त बाल्कनी प्रिमियम आकारणी

बंदिस्त बाल्कनी क्षेत्र (चौ.मी.)	शिघ्रसिध्दगणकानुसार विभाग व दर/चौ.मी.	स्काना क्र.२ च्या १०% दर/चौ.मी.	प्रिमियमची रक्कम रुपये
१	२	३	४
३०४.९७०	३२६०/-	३२६	९९,४२०.२२/-
	एकूण रक्कम रु.		९९,४३०/-

०.२ च.क्षे.नि.प्रिमियम आकारणी

च.क्षे.नि.क्षेत्र (चौ.मी.)	शिघ्रसिध्दगणकानुसार विभाग व दर/चौ.मी.	स्काना क्र.२ च्या ६०% दर/चौ.मी.	प्रिमियमची रक्कम रुपये
१	२	३	४
१५८५.८०	३२६०/-	१९५६/-	३१०१८२४.८/-
	एकूण रक्कम रु.		३१,०१,८५०/-



प्रस्तुत जमिनीचे सादर केलेला रेखांकन/बांधकाम नकाशे विकास नियंत्रण नियमावलीनुसार आहेत. सबब अर्जदाराने सादर केलेला नकाशानुसार निवासी व वाणिज्य कारणासाठी सुधारित बांधकामास परवानगी पत्रातील शर्तीना अधिन राहून देणेस या कार्यालयाची काही हरकत नाही,असे अभिप्राय सादर केलेले आहेत.

संचालक, महाराष्ट्र फायर सर्विसेस, सांताक्रुझ (पू.), मुंबई यांनी त्यांचेकडील पत्र दि.१९/१२/२०१६ अन्वये पत्रातील अर्तीना अधिन राहून नाहरकत दाखला दिलेला आहे.

मे.कॉलकॉन इकोस्टार रिजॉलिटी एल.एल.पी. तर्फे केयूर किरीट मोदी, रा.पनवेल यांनी मौजे कराडे खूर्द, ता.पनवेल येथील गट नं.१६ हि.नं.१ क्षेत्र ०-८८-१ हे.आर या जमिनीत सुधारित बांधकामास परवानगी मिळणेबाबत दिनांक २८/०७/२०१६ रोजी अर्ज केलेला आहे. दरम्यान त्यांनी सदरची जागा मे.हिरा सिध्दी होम्स एल.एल.पी. तर्फे भागीदार १)श्री.अशोक वसंतलाल चौधरी, २) जगदिश मधुकर चौधरी, ३) मिनाबेन अशोक चौधरी यांना विकली असून जमीन त्यांच्या नावे झाली आहे. मे.कॉलकॉन इकोस्टार रिजॉलिटी एल.एल.पी. तर्फे केयूर किरीट मोदी यांनी दिनांक /२/२०१७ रोजीच्या अर्जान्वये प्रस्तुत जमिनीची सुधारित बांधकाम परवानगी मे.हिरा सिध्दी होम्स एल.एल.पी. तर्फे भागीदार १)श्री.अशोक वसंतलाल चौधरी, २) जगदिश मधुकर चौधरी, ३) मिनाबेन अशोक चौधरी यांच्या नावे देणेबाबत विनंती केली आहे तसेच सदरची परवानगी त्यांच्या नावे मिळणेबाबत जमिनमालक यांनी विनंती केली आहे.

मे.मेगाप्लॅक्स प्रॉपर्टी एलएलपी तर्फे भिमेश नरेंद्र मेहता यांनी दि.०६/०२/२०१७ अन्वये प्रतिज्ञापत्र लिहून दिले आहे की, मौजे कराडे खूर्द, ता.पनवेल, जि.रायगड येथील गट नं.१६/२ या वर्णनाची जमीन मे मेगाप्लॅक्स एलएलपी तर्फे श्री.भिमेश नरेंद्र मेहता यांच्या नावे आहे. सदर जमिनीलगत असलेल्या मे.हिरा सिध्दी होम्स एलएलपी तर्फे भागीदार श्री.जगदिश मधुकर चौधरी वगैरे ३ यांच्या मालकीच्या गट नं.१६/१ या वर्णनाच्या जमिनीस बिनशेती व बांधकाम परवानगी

96

मिळणेकामी मी माझ्या जमिनीतून १५.०० मी. रुंदीचा रस्ता दिलेला आहे. सदर रस्त्याची मी माझ्या मालकीच्या गट नं.१६/२ या ७/१२ उताऱ्यावर इतर हक्कात नोंद करून घेणार आहे. सदरचे प्रतिज्ञापत्र मी गट नं.१६/१ या मे.हिरा सिध्दी होम्स एल.एल.पी तर्फे भागीदार श्री.जगदिश मधुकर चौधरी वगैरे ३ यांच्या मालकीच्या जमिनीत बांधकाम परवानगी मिळणेकामी करीत असून त्यातील सर्व मजकूर खरा व बरोबर 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 यांचे 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. तसेच प्रस्तुत जमिनीस यापूर्वी या कार्यालयाकडील आदेश दिनांक २८/१२/२०१५ अन्वये निवासी कारणासाठी बिनशेती परवानगी दिलेली आहे. आता अर्जदार यांनी सुधारित बांधकामास परवानगी अपेक्षितलेली असल्याने, प्रस्तुत जागेत विकास/बांधकाम परवानगी देण्याचे अधिकार महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगररचना अधिनियम १९६६ चे कलम १८, ४४ व ४५ अन्वये जिल्हाधिकारी यांना आहेत.

वरील अभिप्राय विचारात घेता, तसेच महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगर रचना अधिनियम, १९६६ मधील तरतुदीनुसार व महाराष्ट्र जमीन महसूल (जमिनीच्या वापरात बदल व अकृषिक आकारणी) नियम, १९६९ मधील तरतुदीनुसार मे.हिरा सिध्दी होम्स एल.एल.पी. तर्फे भागीदार श्री.अशोक वसंतलाल चौधरी वगैरे ३ यांना मौजे कराडे खुर्द, ता.पनवेल येथील गट नं.१६ हि.नं.१ क्षेत्र ०-८८-१ हे.आर या जागेत सोबतच्या मंजूर नकाशाप्रमाणे सुधारीत बांधकामास परवानगी खालील शर्तीवर देण्यात येत आहे.

शर्ती:-

- १) महाराष्ट्र शासनाने मंजूर केलेल्या प्रादेशिक योजना रायगड साठीच्या विकास नियंत्रण नियमावलीतील नियम क्र.६.८ नुसार पुढीलप्रमाणे तरतूद नमुद असून त्याप्रमाणे कार्यवाही होणे आवश्यक आहे. सदर रेषांकनात पायाभूत सुविधा जसे अंतर्गत रस्ते, पावसाळी नाले, मलनिसारण व्यवस्था, पाणी पुरवठा, खुल्या जागेचा विकास इ.जबाबदारी मालक व विकासक यांची राहिल तसेच वरील सर्व सुविधा विकासकाने प्रकल्प पूर्ण होण्यापूर्वी पूर्ण करणे बंधनकारक राहिल.
- २) सदर प्रकरण निवासी व वाणिज्य कारणासाठी असल्याचे दिसून येते त्यामुळे जोते तपासणी पूर्वी सदर भूखंडाची बिनशेती आदेशाचे अनुषंगाने संबंधित उपअधिष्ठाक, भुमि अभिलेख यांचेकडून हद्दकायम मोजणी करणेत यावी व विलिथ दर्शविणारा मोजणी नकाशा जोते तपासणी वेळी सादर करणे अर्जदारास बंधनकारक राहिल.
- ३) वरील जागेचा व नियोजित इमारतीचा वापर फक्त निवासी व वाणिज्य कारणासाठी करण्यात यावा व बांधकाम मंजूर नकाशाप्रमाणे असावा.
- ४) सर्व नियोजित रस्त्यांना योग्य प्रकारचे गटारे बांधण्यात येऊन भूखंडामधील सांडपाण्याचा निचरा त्यायोग्य करण्याची व्यवस्था अर्जदाराने केली पाहिजे.
- ५) नकाशातील नियोजित केलेल्या रस्त्याच्या दुतर्फा झाडे लावण्याची तसेच वाढविण्याची जबाबदारी अर्जदाराने घेतली पाहिजे.
- ६) नियोजित बांधकाम मंजूर नकाशाप्रमाणे तळ/सिटल्ट+७ मजल्याचे व उंची २३.१५ मी. मर्यादित असावे. तसेच त्याचा वापर निवासी कारणासाठीच करण्यात यावा.



(Signature)

- ७) स्टिल्टचा वापर केवळ वाहनतळासाठी करावा. ते बंदिस्त करू नये.
- ८) सदर नकाशामधील जागेत सांडपाणी अथवा भूपृष्ठीत पाणी वाहून नेण्यासाठी जे नैसर्गिक मार्ग असतील ते अबाधीत ठेवावे अथवा त्याची पर्यायी व्यवस्था करणे अर्जदारावर बंधनकारक राहिल.
- ९) रेनवॉटर हारवेस्टिंगच्या अनुषंगाने आवश्यक ती तरतुद इमारतीमध्ये करण्यात यावी.
- १०) नियोजित बांधकामामुळे भूखंडावर असलेल्या कोणाच्याही वहिवाटीचा हक्कांचा भंग होणार नाही याची जबाबदारी अर्जदार/जमिनमालकाने परस्पर घेतली पाहिजे.
- ११) स्थलदर्शक नकाशावर दाखविल्याप्रमाणे रस्त्यापासून नियोजित बांधकामाचे अंतर व नियोजित बांधकामापासून पुढील, मागील व बाजूची अंतरे प्रत्यक्षात जागेवर असली पाहिजेत व त्याखालील जागा कायम खुली ठेवावी.
- १२) नियोजित इमारतीसाठी आवश्यक असणाऱ्या पाण्याची सोय तसेच सांडपाण्याची सोय व मैला निर्मुलनाची व्यवस्था नसल्यास प्रत्यक्ष वापरापूर्वी अर्जदाराने केली पाहिजे.
- १३) नियोजित बांधकामात मंजूरीपेक्षा वेगळे बदल करावयाचे असल्यास किंवा वापर बदलावयाचा असल्यास पूर्व परवानगी घेणे आवश्यक आहे.
- १४) खुली जागा १०% पेक्षा कमी असू नये.
- १५) प्रकाश व वायुविजन यासाठी ठेवलेल्या खिडक्याचे क्षेत्र हे संबंधीत खोलिच्या क्षेत्राच्या १/६ पेक्षा कमी असू नये.
- १६) Rain Water Harvesting बाबतची यंत्रणा अर्जदार यांनी इमारतीच्या वापरापूर्वी स्वखर्चाने करणे जमिन मालक/विकासकावर बंधनकारक राहिल.
- १७) नियोजित इमारतींना सौर उर्जा यंत्रणा (Solar Water Heating System) बसविणेत यावी.
- १८) मे मेगाफ्लॅक्स प्रॉपर्टीज एल.एल.पी.तर्फे श्री.भिमेश नरेंद्र मेहता यांच्या मालकीच्या जमिनीतून दिलेल्या १५.० मी. रस्त्याची नॉद ग.नं.१६/२ च्या इतर अधिकारात ठेवणे बंधनकारक राहिल.
- १९) रेखांकनामधील भूखंडामध्ये बांधकाम करताना IS CODE-१३९२०-१९९३ भूकंपरोधक RCC डिझाइननुसार बांधकाम घटकांचे नियोजन अर्हताप्राप्त स्ट्रक्चरल इंजिनियर यांचेकडून करून घेणे, आवश्यक असून त्यांचे देखरेखीखाली नियोजित इमारतीचे बांधकाम पूर्ण करणे अर्जदार/विकासकर्ता यांचेवर बंधनकारक राहिल.
- २०) जमिनीवर बांधकाम सुरु केलेनंतर जोते तपासणी प्रमाणपत्र घेतल्याशिवाय पुढील बांधकाम करता येणार नाही व सदरचे बांधकाम पूर्ण झालेनंतर वापर सुरु करणेपूर्वी वर नमुद सर्व अटींची पूर्तता करून भोगवटा प्रमाणपत्र घेणे अर्जदारावर बंधनकारक राहिल. अन्यथा नियमानुसार कारवाईस पात्र राहिल.
- २१) बांधकाम नकाशाची छाननी अनुज्ञेय चटई क्षेत्र, भुव्याप्त क्षेत्र याबाबतीत केलेली आहे. बांधकाम नकाशातील गणितीय चुका अथवा जागेवर मंजूर बांधकाम नकाशे दर्शविल्या व्यतिरिक्त जादा बांधकाम असल्यास/केल्यास त्यास संबंधीत वास्तुशिल्पी व अर्जदार जबाबदार राहतील.
- २२) या कार्यालयाकडील आदेश क्र.मशा/एल.एन.ए.१(ब)/एस.आर.२५५/२०१५ दिनांक २८/१२/२०१५ च्या अनुषंगाने अर्जदार यांनी सदर जागेसाठी भूखंड क्षेत्राच्या बाजारमूल्य दर तक्त्यातील भूखंडाच्या दराच्या ०.५% [रु.२९९०X०.५%]X एकूण भू.क्षे.८८१०.०० चौ.मी. = रु.१३१७०९.५/- व बांधकाम क्षेत्राच्या वापरानुसार बाजारमूल्य दर तक्त्यातील भूखंडाच्या दराच्या २% [(रु.२९९०X २%) X बां.क्षे.७९०५.३४१२ चौ.मी. = रु.४७२७३९.४०३/-] असे एकूण रक्कम रु.६०४४४८.९०/- म्हणजेच रक्कम रु.६,०४,४५०/- (अक्षरी सहा लक्ष चार हजार चारशे पन्नास रुपये मात्र) विकास शुल्क दिनांक २३/१२/२०१५ रोजी शासन जमा केले आहे. तथापि अर्जदार यांजकडून सुधारित बांधकाम परवानगीनुसार निवासी बांधकाम क्षेत्राच्या वापरानुसार बाजारमूल्य दर तक्त्यातील भूखंडाच्या दराच्या २% [(३२६०X२% X बां.क्षे.२३८६.३८७८ चौ.मी. = रु.१,५५,५९२.४८४५/-)] व वाणिज्य बांधकाम क्षेत्राच्या



३६

वापरानुसार बाजारमुल्य दर तक्यातील भुखंडाच्या दराच्या ४% [(३२६०X४%)X बां.क्षे. १३१.५८८ चौ.मी.= रु.१७,१५९.०७५२/-) असे एकूण रक्कम रु.१,७२,७५१.५५९७/- म्हणजेच रक्कम रु.१,७२,७५२/- (अक्षरी एक लक्ष बहत्तर हजार सातशे बावन्न रुपये मात्र)] विकास शुल्क 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 दि.८/३/२०१७ रोजी जमा केली आहे व त्याचा धनादेश/डी.डी./रोख रक्कम जमा केल्याची पावती दि.८/३/२०१७ सादर केली आहे..

- २३) शासन परिपत्रक उद्योग, ऊर्जा 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 उपकार रक्कम [(रु.१७,६००X१%)X एकूण बां.क्षे.१०२९१.७२९ चौ.मी.= रु.१८,११,३४४.३०४/-] म्हणजेच रक्कम रु.१८,११,३५०/- (अक्षरी अठरा लक्ष अकरा हजार तीनशे पन्नास रुपये मात्र) बांधकाम कामगार कल्याण उपकर कामगार कल्याण मंडळाकडे धनाकर्षिणे महाराष्ट्र इमारत व इतर बांधकाम कामगार कल्याणकारी मंडळ, मुंबई या नांवे, मंडळाचे खाते क्र.००४२२०११००००१५३, बँक ऑफ इंडिया मध्ये जोते तपासणी प्रमाणपत्र घेणेपूर्वी नियमानुसार जमा करणे बंधनकारक राहिल व चलनाची एक प्रत या कार्यालयाकडे सादर करणे बंधनकारक राहिल.
- २४) वरीलप्रमाणे बांधकाम कामगार कल्याण उपकर रक्कम विहित केलेल्या मुदतीत न भरल्यास अशा मालकांना उपकराच्या रक्कमेवर प्रतिमहा किंवा ज्या तारखेपासून उपकर भरण्यास पात्र आहेत अशा तारखेपासून २ टक्के व्याज भरण्यास पात्र राहतील. तसेच संबंधित अधिकारी यांना योग्य ती चौकशी करून मालकाविरुद्ध दंडाची रक्कम जी उपकराच्या रक्कमेपेक्षा जास्त रहाणार नाही एवढी भरण्याची शिक्षा देता येईल. जो कोणी हेतुपुरस्कार उपकराची रक्कम भरण्यास टाळाटाळ करील अशांना ६ महिन्यांपर्यंतची कैद अथवा दंड अथवा दोन्ही शिक्षा होऊ शकतात. सदरची रक्कम महाराष्ट्र जमिन महसूल अधिनियमानुसार वसूल करणेबाबतही कार्यवाही करणेत येईल.
- २५) शासन उद्योग, ऊर्जा व कामगार विभाग यांचेकडील अधिसूचना दिनांक १६/४/२००८ अन्वये अ.क्र.१ ते ५ मधील समाविष्ट नसलेल्या इमारत व बांधकामासाठी कामगार उपकरांची रक्कम वसूल करणेकरिता तहसिलदार यांची नियुक्ती केली आहे. त्याप्रमाणे संबंधित तहसिलदार यांनी कामगार उपकराची वसूली करणेबाबत नियमानुसार कार्यवाही करावी. तसेच वसूलीबाबत वेगळी नोंदवही, त्याचा तपशिल ठेवणे आवश्यक राहिल व त्याप्रमाणे मासिक विवरणपत्र अध्यक्ष, महाराष्ट्र इमारत व इतर बांधकाम कामगार कल्याण मंडळ, मुंबई यांजकडे व या कार्यालयाकडे विहित नमुन्यात पाठविणे बंधनकारक राहिल.
- २६) सदरहू आदेशासाठी युनिक क्रमांक खालीलप्रमाणे देणेत येत आहे.

वर्ष कोड	जिल्हा कोड	तालुका कोड	निर्धारण अधिकारी कोड	निर्धारण अधिकार्यांनी दिलेला प्रकरण क्रमांक	बांधकामाचा टप्पा
२ ० १ ७	० ३	० २ १	० ६	० ० ९ ९	० १

- २७) 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 राहिल व त्यानुसार सुधारित विकास परवानगी घेणे बंधनकारक राहिल.
- २८) संचालक, महाराष्ट्र फायर सर्व्हिसेस, सांताक्रुझ (पू.), मुंबई यांजकडील नाहरकत पत्र दि.१९/१२/२०१६ मधील शर्तीचे पालक केले पाहिजे.

- 29) अर्जदार यांनी सादर केलेली माहिती चुकीची अथवा दिशाभूल करणारी आढळल्यास सदरची परवानगीची शिफारस रद्द समजण्यात यावी.
- 30) मुळ बिनशेती आदेशामधील अटी व शर्ती अर्जदार/जमीनमालक/भूखंडधारक यांच्यावर बंधन कारक राहतील.
- 31) रस्त्यापासून नियमाप्रमाणे अंतर सोडून बांधकाम करणे आवश्यक राहिल.
- 32) भविष्यात सदर जमीनीबाबत/ बांधकामाबाबत/ हद्दीबाबत/ क्षेत्राबाबत/ अधिकार अभिलेखाबाबत मालकीबाबत/ पोचरस्थाबाबत तक्रार/ हरकत/न्यायालयीन वाद निर्माण झाल्यास त्याची सर्वस्वी जबाबदारी अर्जदार/जमीनमालक यांची राहिल.
- 33) वरील शर्तीचा भंग केल्यास सदरची परवानगी रद्द समजण्यात येईल.

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

- ✓ प्रत:- मे.कॉलकॉन इकोस्टार रिजॉल्विटी एल.एल.पी. तर्फे केयूर किरीट मोदी रा. सुशील प्रार्ड्ड, युनिट नं.१०३, १०२, पहिला मजला, गार्डन हॉटेलजवळ, पनवेल, ता.पनवेल, जि.रायगड यांस.
- २/- सोबत मंजूर नकाशाची प्रत जोडली आहे.
- प्रत:- मे.हिरा सिध्दी होम्स एल.एल.पी. तर्फे भागीदार श्री.अशोक वसंतलाल चौधरी वगैरे २, रा.पनवेल, ता.पनवेल, जि.रायगड यांस
- २/- सोबत मंजूर नकाशाची प्रत जोडली आहे.
- प्रत:- तहसिलदार पनवेल यांचेकडे पुढील कार्यवाहीसाठी.
- २/- वरील अटी व शर्तीचे पालन होत आहे अगर कसे याबाबतही कार्यवाही करणेत यावी व वरील अट क्र.२३ ते २५ बाबत नियमानुसार कार्यवाही करावी.
- प्रत:- उप अधीक्षक भूमि अभिलेख, पनवेल यांजकडे.
- प्रत:- संचालक, महाराष्ट्र फायर सर्व्हिसेस, सांताक्रुझ (पू.), मुंबई यांजकडे.
- प्रत:- सहाय्यक संचालक, नगर रचना, रायगड-अलिबाग यांजकडे.
- प्रत:- तलाठी सजा कराडे खुर्द, ता.पनवेल यांजकडे जरूर त्या कार्यवाहीसाठी.
- प्रत:- एल.एन.ए. हॅण्ड फाईलसाठी.

जिल्हाधिकारी रायगड करीता

29/3/14