

घाचले :-

१. श्री.विरेन विनोद आहुजा वगैरे ४ याचे अखत्यारी रविंद्र किसन नाफडे रा. १४ न्यु यशादीप को.ऑप.हौ.सो. जुना कात्रज रोड, कुळगांव, बदलापूर, ता.ठाणे यांचा अर्ज दिनांक २२/०७/२०१३.
२. तहसिलदार खालापूर यांजकडील पत्र क्र.जमीन/कात-१/एस.आर.७६/२०१३ दि. १०/२०१३.
३. सहायोगी नियोजनकार, नवी मुंबई विमानतळ प्रभावित अधिसूचित क्षेत्र सिडको, सिडको भवन,सीवीडी,बेलापूर, नवी मुंबई यांजकडील पत्र क्र.CIDCO/NAINA/KHALAPUR/Vavarle+Pali Bk/NA २९९/२०१४ दिनांक १२/०९/२०१४.
४. जिल्हा आरोग्य अधिकारी,रायगड जिल्हा परिषद,अलिबाग यांजकडील पत्र जा.क्र./राजिप/आरोग्य/एनएसईपी/६३०९/१३ दिनांक २५/१०/२०१३.
५. कार्यकारी अभियंता, अलिबाग सा.बां.विभाग,अलिबाग यांजकडील पत्र जा.क्र.अवि/रेशिशा/ ९२२० दिनांक १९/१०/२०१३.
६. शासन, महसूल व वन विभागाकडील राजपत्र दिनांक २२/०८/२०१४.
७. शासन,महसूल व वन विभागाकडील परिपत्रक क्र.संकिर्ण-२०१३/०६/प्र.क्र.१४१७/ई-१, दि.२७/०८/२०१४.
८. या कार्यालयाकडील परिपत्रक क्र.मशा/एल.एन.ए.१(अ) व (ब)/अधिकारी/२०१४, दि.९/१२/२०१४
९. महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६ चे कलम ४२, ४४ व त्याखालील नियम.
१०. महाराष्ट्र जमीन महसूल (जमिनीच्या घापरात बदल व अकृषिक आकारणी) नियम १९६९.
११. या कार्यालयाकडील मंजूर टिपणी दिनांक ०५/०५/२०१६.

क्र.मशा./एल.एन.ए.१(ब)/एस.आर.३५४/२०१३

जिल्हाधिकारी रायगड यांचे कार्यालय

अतिव्रग, दिनांक :- २/११/२०१६ 2016

आदेश

मौजे घाचले व पाली बु., तालुका खालापूर येथील खालील वर्गनाची जमीन श्री.विरेन विनोद आहुजा वगैरे ४ यांच्या नावे हक्कनोंदीन दाखल आहे.

गावाचे नाव	गट नं.	हि.नं.	क्षेत्र - हे.आर.	आकार- रु.पैसे	कब्जेदाराचे नाव
नौजे घाचले,ता.खालापूर	३१८	अ	२-४६-०	१२-८७	विरेन विनोद आहुजा
	३१८	ब	१-९३-०	८-४३	
	३२२	---	०-३१-८	३-९२	
	३२३	---	२-०५-०	२-००	
	३२६	अ	०-७५-२	१-२५	
	३२७	---	०-३३-७	४-१९	
पाली बु., ता.खालापूर	३२८	---	२-९३-४	३८-४०	शामलू आहुजा
	८५	---	१-०३-०	६-७८	कबीर विरेन आहुजा
	८८	---	०-३०-८	०-४४	
	१५१	--	१-०३-०	०-८६	विरेन विनोद आहुजा
	१५५	--	०-२७-०	०-९६	विणा विरेन आहुजा
	१५६	--	०-४०-५	१-८८	विणा विरेन आहुजा
	१५८	--	०-४७-३	१-१०	विरेन विनोद आहुजा
	१५९	--	०-३२-०	०-३१	विणा विरेन आहुजा
	१६०	---	०-६२-०	०-२५	
१६१	--	०-४५-०	०-५२		
१६२	---	०-२९-०	०-२५		

	१६३	---	०-२४-०	०-०९	कबीर विरेन आहुजा
	१६४	---	०-१२-१	३-१४	
	१६५	---	२-०६-०	१-८२	विरेन विनोद आहुजा विणा विरेन आहुजा
	एकूण क्षेत्र		१९-१९-८		

वरीलप्रमाणे १९-१९-८ हे.आर. क्षेत्राची निवासी व वाणिज्य या कारणासाठी विनशेती परवानगी मिळण्याकरीता श्री.विरेन विनोद आहुजा वगैरे ४ यांचे अखत्यारी रीविद्र किसन नाफाडे यांनी अर्ज दिलेला आहे. अर्ज ठराविक नमुन्यात दिलेला आहे. अर्जासंबत जोडलेल्या सर्व हक्कनॉद उताऱ्यावरून व तहसिलदार खालापूर यांच्या अहवालावरून असे दिसून येत आहे की,

- अ) जमीन अर्जदार यांचे मालकीची असल्याचे दिसून येते.
 ब) जमीनीवर तारणाचा बोजा नाही.
 क) जमीन पूरनियंत्रण रेषेच्या बाहेर आहे.
 ड) जमीन भूसंपादनाखाली येत नाही.
 इ) जमीन ग्रामपंचायत वावले यांच्या कार्यक्षेत्रात येत आहे.
 प) जमीनीवरून अतिदाबाच्या विद्युत वाडक तारा जात नाहीत.
 फ) सहयोगी नियोजनकार, नवी मुंबई विमानतळ प्रभावित अधिसूचित क्षेत्र सिडको, सिडको भवन, सीबीडी, बेलापूर, नवी मुंबई, सिडको, सिडको भवन, सीबीडी, बेलापूर, नवी मुंबई यांनी त्यांच्याकडील पत्र दि.१२/०९/२०१४ अन्वये निवासी या कारणासाठी विनशेती परवानगी व लेआऊट प्लॅन मंजूरीकरिता शिफारस केली आहे.
 भ) प्रचलित बांधकामाचे नियम व रस्ता नियंत्रित रेषेचे नियम पाळून नियोजित बांधकाम करण्यात येणार आहे.
 म) महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६ व त्याखालील विनशेती नियमातील तरतुदींचे पालन करण्याचे अर्जदार यांनी मान्य केले आहे.

प्रस्तुत प्रकरणी तहसिलदार खालापूर यांनी त्यांचेकडील पत्र दि. /०८/२०१३ अन्वये, सदरहू जमिन अर्जदार यांनी खरेदी खताचे आधारे संपादित केलेल्या असून त्या आज रोजी अर्जदार नांचे दाखल असून प्रत्यक्ष ताचे कब्जात आहे. उक्त जमीन सुभात स्वरूपाचा असून तिचा होणारा उपयोग अधिकृत आहे. उक्त जमिन जमीन यापूर्वी कुळ कायद्याप्रमाणे दाखल होती त्यामुळे सदर जमिनीची विक्री परवानगी प्राप्त करून घेणे आलेली आहे. सदर जमीन अर्जदार यांना एखाद्या इनाम नष्ट कायद्याने प्राप्त झालेली नाही. जमिनीत अर्जदार यांचे शिवाय अन्य कुळे या कब्जेदार दाखल नाहीत अथवा कोणाचाही कोणत्याही प्रकारचा हितसंबंध दिसून येत नाही. जमिनीवर तगाईचा, सहकारी सोसायटीचा किंवा कोणत्याही राष्ट्रीयकृत बँकेचा बोजा दाखल असल्याचे दिसून येत नाही. निवासी व वाणिज्य कारणासाठी विनशेती परवानगी मागितलेली जमीन ग्रुप ग्रामपंचायत वावले, ता.खालापूर यांचे कार्यक्षेत्रात येत आहे. नियोजित विनशेती परवानगी मागितलेली जमीन गावठाणापासून सुमारे २०० मीटरचे अंतराच्या आत नाही. तथापी सदरहू गाव हे मुंबई-मेट्रोपॉलीटन रुल डेव्हलपमेंट स्किममध्ये येत आहे. अर्जदार हे सदरहू जागेत भूखंड पाडणार नाहीत. सदरहू जमिन भूसंपादनात समाविष्ट नसून नजिकचे काळात एखाद्या शासकीय अथवा सार्वजनिक कामासाठी संपादन करणेत येणार नाही किंवा तशी संपादना बाबतची नोटीस अर्जदार यांना प्राप्त झालेली नाही. सदर जमिनीत भराव करावा लागणार नाही. तथापी जागेतील भरावामुळे पावसाचे पाणी वाहून जाणारे नैसर्गिक मार्ग बंद होणार नाहीत. तसेच आजूबाजूचे रहिवासी, शेतकरी यांना कोणत्याही प्रकारचा त्रास होणार नाही याची अर्जदार दक्षता घेणार आहेत. सदर जमीन एखाद्या पाणी पुरवठा प्रकल्पाचे लाभ क्षेत्रात येत नाही किंवा पुनर्वसनासाठी राखून ठेवणेत आलेली नाही. जमिनीस आदिवासी कायदा, आदिवासी जमातींना जमिन परत करणे बाबतचा हस्तांतरण कायदा, कमाल जमिन धारणा कायदा, कमाल नागरी जमीन धारणा कायदा, खाजगी वन संपादन कायदा, वनसंवर्धन कायदा लागू होत नाही. जमिनीस भारतीय वन कायद्याच्या अधिनियमातील कलम २२ अ प्रमाणे तरतुदी लागू नसून तशी चौकशी चालू अथवा प्रलंबित नाही किंवा जमिनीवर जाणारा रस्ता हा वनखात्याच्या जागेतून जात नाही. सदरहू जमिनीजवळ तुंग, रेल्वे लाईन, रेल्वे स्टेशन येत नाही. जमिनीचे वरून उच्च दाबाची विजेची लाईन जात नाही. तसेच गॅस पाईप लाईन जात नाही. जागेचा सद्यस्थितीत वापर पिटाच्या उत्पादनासाठी केला जात नाही. तसेच सिनेमागृह पेट्रोल पंप, सव्हीस सेंटर अथवा स्फोटक यस्तुंच्या

साठवणुकी करीता करणेत येत नाही. प्रस्तावीन जमिनीची अर्जदार यांनी मोजणी विभागाकडून हद्द कायम मोजणी करून घेतलेली आहे. उक्त जमिनीन अर्जदार यांनी टँकर,डंपर उभे करणेसाठी लेबर कागमार राहणेसाठी व वॉचमन कॅबीनीचे बांधकाम केलेले आहे व घराचे बांधकाम असे एकूण १००० चौ.मी. आहे. सदर बांधकामापैकी ३५० चौ.मी. मध्ये पक्के घर आहे. अर्जदार यांना बिनशेती परवानगी प्राप्त झाल्यास ते नियमाप्रमाणे जमिनीमध्ये रस्ते,चीज,पिण्याचे पाणी, सांडपाणी चाहून नेणारी गटारे व अंतर्गत रस्ते स्वखर्चाने करून घेण्यास तयार आहेत,असा अहवाल सादर केलेला आहे.

सहायोगी नियोजनकार, नवी मुंबई विमानतळ प्रभावित अधिसूचित क्षेत्र सिडको, सिडको भवन,सीबीडी,बेलापूर, नवी मुंबई,सिडको,सिडको भवन, सीबीडी,बेलापूर,नवी मुंबई यांनी त्यांच्याकडील पत्र दि.१२/०८/२०१४ अन्वये निवासी या कारणा साठी बिनशेती परवानगी व ले आऊट प्लॅन मंजूरी करीता ना हरकत दाखला दिला आहे. तसेच सोबत शिफारस केलेल्या रेखांकनामध्ये भुखंडाचा तपशिल खालील प्रमाणे आहे.

SR.No.	PARTIDULARS	INFORMATION (Sq.M.)
1	AREA OF THE LAND (AS PER 7/12 EXTRACT)	191980.00
2	AREA AS PER PHYSICAL SURVEY	229413.17
3	Common area (min of III R, Physical survey and 7/12)	173116.60
4.	Area Details	
5.	A. Area falling within 200 meter of Gaothan	
i	AREA under existing road	20646.66
ii	Area under widening of existing road if any	Nil
iii	Area under reservations of other Authorities	Nil
iv	Recreational Open Space required (10% of A)	2064.67
v	Area required for Public Facilities (5% of A)	1032.33
vi	Area of the Land (A-i-ii-iii-v)	19614.33
vii	Net area for computation of FSI (90% of vi)	17652.89
	B. Area Falling outside 200 meter from Gaothan	
viii	Area under widening of existing road	152469.94
ix	Area under 12.00 m wide service road	544.24
x	Area under reservations of other Authorities	646.50
xi	Recreational Open Space required (10% of B)	Nil
xii	Area required for Public Facilities (5% of B)	15246.99
xiii	Area of the land (B-viii-ix-x-xii)	7623.50
xiv	Net area for computation of FSI (90% of xiii)	143655.70
		129290.13

जिल्हा आरोग्य अधिकारी, रायगड जिल्हा परिषद, अलिबाग यांनी त्यांचेकडील पत्र दि.२५/१०/२०१३ अन्वये मौजे दादली महाड जि.रायगड येथील सर्व्हे नं.३१८ अ व इतर क्षेत्र १९-२५-६० या जागेची आरोग्य दृष्ट्या पहाणी केली असता सदरची जागा निवासी बिनशेती करण्यासाठी पत्रातील अटीवर ना हरकत दाखला देणेत येत आहे, असे कळविले आहे.

कार्यकारी अभियंता, अलिबाग सा.वां.विभाग,अलिबाग यांनी त्यांचेकडील पत्र दिनांक १९/१०/२०१३ अन्वये, सदर जागा वाडा जन्हार मुरबाड कर्जत लोहोप रस्ता राज्य मार्ग क्र.७९ कि.मी. १२८/९७० ते १२९/१७० मध्ये अनागरी क्षेत्रात रस्त्याचे डाव्या बाजूस असून रस्त्याच्या मध्यापासून ८.९० मीटर अंतरावर आहे. सदर रस्ता राज्य मार्ग क्र.७९ दर्जाचा असल्याने शासन निर्णय क्रमांक आर.बी.डी.१०८१/८७१ रस्ते-७ मंत्रालय मुंबई दिनांक ९ मार्च २००१ अन्वये पथकिनारवर्ती नियमात एकसुत्रता आणणे बाबत दिलेल्या सुचने नुसार व सदर जागा निवासी व औद्योगिक/वाणिज्य कारणासाठी बिनशेती करण्यात येत असल्याकारणाने नियंत्रण रेषा रस्त्याचे मध्यापासून ५०.०० मीटर आहे. या नियंत्रण रेषेच्या अंतराच्या आत कोणतेही बांधकाम करण्यात येऊ नये, तसेच इमारत रेषा रस्त्याचे मध्यापासून ४०.०० मीटर अंतरावर आहे. सदर जमिनीची भावी काळात मार्ग विस्ताराकरीता आवश्यकता लागण्याची शक्यता नाकारता येत नाही. सदर जागा कोणत्याही रस्त्याचे आखणीमध्ये नमूद केलेली नाही. पत्रातील मुद्द्यांचे पूर्ततेचे अधिन राहून बिनशेती करण्यासाठी शिफारस करणेत 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 घन 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 प्रस्तुत प्रकरणास विकास परवानगी देण्याचे अधिकारी महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगररचना अधिनियम १९६६ चे कलम १८ अन्वये सिडको प्राधिकरण यांना आहेत.

महसूल व घन विभागाकडील परिपत्रक क्र.संकिर्ण२०१३/०६/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.

वर नुमद केलेले शासन परिपत्रक व राजपत्राच्या अनुषंगाने या कार्यालयामार्फत दिनांक ०९/१२/२०१४ परिपत्रक काढण्यात आलेले आहे. सदर परिपत्रकानुसार नैना अधिसूचित क्षेत्रात रायगड जिल्ह्यातील समाविष्ट केलेल्या २५६ गांवापैकी नैना अधिसूचित क्षेत्रातील प्रारूप विकास योजनेतील २३ गांचे वगळून उर्वरित मंजूर विकास योजनेत समाविष्ट नसलेली गांवांना वापरात घेवून देण्यासाठी देण्याचे अधिकार हे जिल्हाधिकारी यांच्याकडे आहेत.

नैना अधिसूचित क्षेत्रात रायगड जिल्ह्यातील समाविष्ट केलेल्या २५६ गांवापैकी प्रारूप विकास योजनेतील २३ गांचे वगळून उर्वरित मंजूर विकास योजनेत समाविष्ट नसलेल्या गांवांमध्ये या कार्यालयाकडील परिपत्रक दिनांक ९/१२/२०१४ नुसार विनशेती देण्याचे अधिकार हे जिल्हाधिकारी यांना देण्यात आलेले आहेत. अर्जदार यांनी प्रस्तुत जागेबाबत विनशेती परवानगीची मागणी केलेली असल्याने व त्यासंबंधित सर्व विभागाचे अभिप्राय सादर केलेले आहे. तसेच उक्त शासन राजपत्र दिनांक २२/०८/२०१४ चे अवलोकन करता महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६ मधील कलम ४२ हे रद्द केलेले नाही त्यामध्ये ४२ अ कलम समाविष्ट केलेले आहे. त्यामुळे त्यांना विनशेती परवानगी देणे आवश्यक आहे.

वरील परिस्थिती विचारात घेता, अर्जदार यांना निवासी कारणासाठी विनशेती परवानगी देण्यास हरकत दिसत नाही. म्हणून महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६ चे कलम ४२ व ४४ त्याखालील नियमानुसार व उपोद्घातातील अ.क्र. ६ ते ८ कडील पत्रान्वये जिल्हाधिकारी रायगड यांना प्रदान करणेत आलेल्या शक्तीनुसार व महाराष्ट्र जमीन महसूल (जमिनीच्या वापरात घेवून व अकृषिक आकारणी) नियम, १९६९ मधील तरतूदीनुसार श्री.विरेन विनोद आहुजा वगैरे ४ यांस खालील जमिनीची विनशेती परवानगी निवासी या कारणासाठी या कारणासाठी खालील शर्तीवर देण्यात येत आहे.

गावाचे नाव	गट नं.	हि.नं.	क्षेत्र - हे.आर.	आकार-रु.पैसे
मौजे दावलें, ता.खालापूर	३१८	अ	२-४६-०	१२-८७
	३१८	ब	१-९३-०	८-४३
	३२२	---	०-३१-८	३-९२
	३२३	---	२-०५-०	२-००
	३२६	अ	०-७५-२	१-२५
	३२७	---	०-३३-७	४-१९
	३२८	---	२-९३-४	३८-४०
पाली बु., ता.खालापूर	८५	---	१-०३-०	६-७८
	८८	---	०-३०-८	०-४४
	१५१	---	१-०३-०	०-८६
	१५५	---	०-२७-०	०-९६
	१५६	---	०-४०-५	१-८८
	१५८	---	०-४७-३	१-१०

	१५९	---	०-३२-०	०-३१
	१६०	---	०-६२-०	०-२५
	१६१	---	०-४५-०	०-५२
	१६२	---	०-२९-०	०-२५
	१६३	---	०-२४-०	०-०९
	१६४	---	०-९२-१	३-९४
	१६५	---	२-०६-०	१-८२
	एकूण क्षेत्र		१९-१९-८	

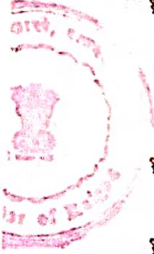
शर्ती :-

१. महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६ व त्याखालील नियमांस अधिन राहून निवासी या कारणासाठी बिनशेती परवानगी देण्यांत आलेली आहे.
२. ज्या कारणाकरिता 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.
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) CIDCO's remarks are limited specifically for the permissibility of the intended activity with respect to the zoning provisions of the sanctioned RP/DP of the MMRDA and applicable DCRs.
- 4(2) 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(3) 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(4) The owner shall demarcate the boundaries of various zones/designated uses, R.P. reservations, or reservations of any other authorities, within 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(5) CIDCO's remarks shall not be considered as a proof of ownership for any dispute in any Court of law.
- 4(6) The entire land under reference shall be demarcated, at least by RCC poles while approaching to CIDCO office for grant of development permission.
- 4(7) 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(8) Reservations/Proposals of any Authority passing through the survey number under reference at a later date shall be binding on the applicant.
- 4(9) 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(10) 7/12 extract and TILR map incorporating reservations, if any are required to be submitted while applying to CIDCO office for development permission.
- 4(11) The internal roads shall be used to provide access to the land-locked survey number and adjoining lands.
- 4(12) Major portion of the land falls outside 200 M of the existing Gaothan boundary and some portion falls within 200 M of pale Bk Gaothan. As Regulation No 15.8.1 (a) of the sanctioned Development Control Regulations of MMRDA residential activity under Gaothan and Gaothan expansion scheme in accordance with Regulation No 15.11 is permissible in G-1 Zone. For the portion of land falling outside 200 M of Gaothan boundary. Residential activity as per Regulation No 15.8.1(d) of the sanctioned Development Control Regulation of MMRDA is permissible in G-1 Zone.
- 4(13) Applicant shall not construe that grant of NA permission gives right to cutting of any tress or carrying out development without permission of SPA i.e. CIDCO
५. वरील जमीनीच्या क्षेत्रातील बांधकामाचा नकाशा, सिडको प्राधिकरणाकडून मंजूर करून घेतला पाहिजे. त्या मंजूर प्लॅननुसार संबंधित अधिकारी यांच्या मंजूरीशिवाय कोणतेही फेरबदल करता येणार नाहीत.
 ६. अर्जदार यांनी संदर्भित जमिनीचा बिनशेती उपयोग या आदेशाच्या तारखेपासून एक वर्षाचे आत सुरु केला पाहिजे. सदरची मुदत वेळोवेळी जिल्हाधिकारी यांच्याकडून वाढवून घेणेत आलेली नसल्यास बिनशेती परवानगी रद्द झालेली आहे, असे समजण्यात येईल.
 ७. अर्जदार यांनी बिनशेती उपयोग सुरु झाल्याबद्दलची समज संबंधित तहसिलदार यांना गावचे तलाठी मार्फत बिनशेती उपयोग सुरु झाल्यापासून ३० दिवसांचे आत देण्याची आहे. तसे न केल्यास महाराष्ट्र जमीन महसूल (जमीनीच्या वापरात बदल व अकृषिक आकारणी) नियम १९६९ मधील नियम ६ अन्वये अर्जदार हे जास्तीत जास्त रक्कम रुपये पंचविसा हजार पर्यंतचे दंडाच्या कारवाईस पात्र राहतील.
 ८. जमीनीचा बिनशेती वापर सुरु झाल्यापासून अर्जदार यांनी दर चौरस मिटरला ०-१० पैमे याप्रमाणे बिनशेती आकार देण्याचा आहे. सुधारित दर अंमलात आल्यानंतर त्या सुधारित दराने बिनशेती आकार भरावा लागेल. जरूर तर फरकाची रक्कम भरावी लागेल. जर जमीनीचे 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 सुधारित 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 महिन्यांचे आत अर्जदार यांनी जरूर ती मोजणी फी भरली पाहिजे. बिनशेती प्लॉटला डिमार्केशन करून कुंपण घातले पाहिजे.
 १०. जमीनीची सर्व्हे खात्यामार्फत प्रत्यक्ष मोजणी झाल्यानंतर जर क्षेत्र व बिनशेती आकार यात बदल होत असेल तर त्याप्रमाणे जरूर ते बदल सनदेत करण्यात येतील.
 ११. बिनशेती उपयोग सुरु झाल्यापासून एक महिन्यांचे आत अर्जदार यांनी महाराष्ट्र जमीन महसूल(जमीनीच्या वापरात बदल आणि अकृषिक आकारणी)नियम १९६९ मधील परिशिष्ट चार/पांच/सहा मध्ये सनद पूर्ण करून दिली पाहिजे

१२. रानदेच्या तारखेपासून तीन वर्षांचे आत नियोजित इमारतीचे बांधकाम पूर्ण केले पाहिजे. बांधकाम पूर्ण करण्याची मुदत जरूर ती दंडाची कारवाई करून घाडवून देण्याचे स्वेच्छादिन अधिकार जिल्हाधिकारी यांना आहेत.
१३. जमीनीचा प्रत्यक्ष बिनशेती वापर सुरू न करता संदर्भित जमीनीची विक्री केल्यास ती मुंबई कुळ वहिवाट व शेतजमीन अधिनियम १९४८ मधील तरतुदीनुसार जरूरत्या दंडाचे कारवाईस पात्र राहिल.
१४. वरील शर्तीचा भंग करून केलेला बिनशेतीचा उपयोग नवीन बांधकाम अगर मंजूरबांधकामात केलेला फेरबदल अगर केलेली दुरुस्ती काढून जमीन पूर्ववत करण्याबद्दल जिल्हाधिकारी यांच्याकडून आदेश देण्यात येतील. त्या आदेशातील मुदतीत दिलेल्या आदेशांची पूर्तता अर्जदार अगर प्लॉटधारक यांनी न केल्यास जिल्हाधिकारी रायगड हे त्याप्रमाणे पूर्तता करून घेतील व अशी पूर्तता करून घेण्यात येणारा खर्च अर्जदार यांचेकडून वसूल करणेत येईल. अर्जदार यांनी तो सुरळीत न दिल्यास जमीन महसूलाची थकबाकी म्हणून तो वसूल केला जाईल.
१५. जमीनीचे कब्जेदार यांनी या जमीनीतील मोकळ्या जागी जास्तीत जास्त झामडे (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. बिनशेतीचे जमीनीवर इमारतीचे बांधकाम करतेवेळी सांडपाण्याची व्यवस्था गटाराद्वारे करून सदर गटारामध्ये गप्पी मासे सोडणेत यावेत. जेणेकरून डासोत्पत्ती होणार नाही याची दक्षता घ्यावी.
१९. कार्यकारी अभियंता, अलिबाग सा.बां.विभाग,अलिबाग यांजकडील पत्र दिनांक १९/१०/२०१३ मधील खालील अटी/शर्तीचे पालन अर्जदार/जमीन मालक यांनी केले पाहिजे.
- १९(१) सदर जागा विकसीत करतांना इमारत रेषा व नियंत्रण रेषा याबाबत शासन निर्णय दिनांक ९ मार्च २००१ चे उल्लंघन होणार नाही याची खबरदारी घेण्यात यावी.
- १९(२) सदर जागा विकसीत करताना बांधकाम खात्याचे ताब्यातील रस्त्यावर कोणत्याही प्रकारची वाहतुकीची कोंडी होणार नाही, तसेच रस्त्याचे नुकसान होणार नाही याची जबाबदारी संबंधीत विकासकाची राहिल.
- १९(३) विकसीत करण्यात आलेल्या जागेला शासनाकडून जागेसाठी तयार करण्यात येणाऱ्या जोड रस्त्याची परवानगी स्वतंत्रपणे सार्वजनिक बांधकाम खात्याशी करारनामा करून तसेच अनामत रक्कम जमा करून व सरकार जागा वापरण्याचे भाडे जमा करून नंतरच करण्यात यावे.
- १९(४) सदर जागा विकसीत करताना रस्त्याचे कडेने वाहून जाणारे पाण्याचे निचरा व्यवस्थित होईल याची दक्षता घेण्यात यावी तसेच जोड रस्ता ज्या ठिकाणी मुख्य रस्त्याला जोडतो त्या ठिकाणी आवश्यक असलेल्या मोरीचे बांधकाम विकासकाने सार्वजनिक बांधकाम खात्याच्या परवानगीने करणे बंधनकारक राहिल.
- १९(५) विकसीत करण्यात आलेल्या जागेवर उभारण्यात येणाऱ्या औद्योगिक कारखान्यामुळे अथवा नियासी संकुलामुळे भविष्यात रस्त्याचे कडेने कोणतेही अतिक्रमण,टपण्या उभारण्यात येणार नाही याची जबाबदारी विकासक कंपनीची राहिल.
- १९(६) कंपनीसाठी आवश्यक असलेले सुचनाफलक, इतर माहितीफलक रस्त्याचे हद्दीमध्ये लावण्यात येवू नयेत.
- १९(७) शासनाने वेळोवेळी निर्गमित केलेले निर्णय, सुचना यांचे पालन करणे कंपनीवर बंधनकारक राहिल.



- १९(८) इमारतीचे संकल्पन, आराखडे व इतर आवश्यक बाबी पाणीपुरवठा, विद्युत पुरवठा व इतर संबंधीत यंत्रणेकडून मंजूर करवून घेण्याची जबाबदारी विकासकाची राहिल.
- १९(९) राज्य मार्ग क्र.७९ पासून जोडरस्ता आवश्यक असल्यास जोडरस्ता मिळणेकरीता संबंधीतांस या कार्यालयाची स्वतंत्र परवानगी घेणे आवश्यक असून जोडरस्ता परवानगी प्राप्त झाल्याशिवाय संबंधीतांस जोडरस्ताचे बांधकाम सुरु करता येणार नाही. तसेच जागेची हद्दी रस्त्याच्या मध्यापासून १८.०० मीटर अंतरावर आहे.
- १९(१०) जर भविष्यात मालकाची जागे बदल तक्रार/न्यायालयीन तक्रारी बाबत आक्षेप असल्यास परवानगी रद्द समजण्यात यावी.
- १९(११) सदर जमिनीची भावी काळात मार्ग विस्ताराकरीता आवश्यकता लागल्यास सदरची जागा स्वखर्चाने मोकळी करून घ्यावी लागेल.
२०. सदर जागेत अनाधिकृत बांधकाम केल्यामुळे अर्जदार यांनी नियमानुसार होणारा दंड तहसिलदार खालापूर यांजकडे १५ दिवसात भरणा करावा.
२१. जागेतील अनाधिकृत बांधकाम अर्जदार यांनी स्वखर्चाने पाडून टाकावे.
२२. भविष्यात या सोबतच्या मंजूर रेखांकनामध्ये दुरुस्ती करून, सुधारीत रेखांकनास मंजूरी घ्यावयाची झाल्यास, सोबतच्या रेखांकनात दर्शविलेले रस्ते जर लगतच्या भूखंडांना जोडले असतील तर ते सुधारीत रेखांकनात त्याचप्रमाणे अबाधित ठेवण्यात यावेत.
२३. प्रकरणी समाविष्ट अधिकार अभिलेखाच्या अनुषंगाने खरेदीदार यांनी सादर केलेल्या शेतकरी असल्याच्या पुराव्यांची पडताळणी तहसिलदार यांनी त्यांचे स्तरावर करावी. प्रकरणी शेतकरी असल्याबाबतच्या पुराव्यांच्या अनुषंगाने कोणतीही अनियमितता अडवून आल्यास नियमा- नुसार उचित कार्यवाही करावी. तसेच कोणत्याहीवेळी खरेदीदाराने सादर केलेले शेतकरी असल्याचे पुरावे अवैध ठरल्यास हे बिनशेती आदेश आपोआपच रद्दबातल ठरतील.
२४. 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 त्याचो सर्वस्वी जबाबदारी अर्जदार/जमीनमालक यांची राहिल, तसेच प्रकरणी होणारे न्यायनिर्णयांचे पालन करणे अर्जदारांस बंधनकारक राहिल.
२५. 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 १९६०(CRZ), भूमि संपादन अधिनियम १८९४ मधील तरतुदींचा भंग झाल्यास सदरची परवानगी रद्द समजावी.
२६. संदर्भित बिनशेती परवानगी ही प्रचलित मुंबई कुळ वहिवाट व शेतजमिन अधिनियम १९४८ महाराष्ट्र व्हीलेज पंचायत ॲक्ट, म्युनिसिपल ॲक्ट व टाऊन प्लॅनिंग ॲक्ट त्यांतील तरतुदींस अधिन राहून देणेत आलेली आहे.
२७. महाराष्ट्र अनुसूचित जमीतींना जमिन प्रत्यार्पित (Restoration) करणे अधिनियम १९४७ व महाराष्ट्र अनुसूचित जमातींना जमिन प्रत्यार्पित (Restoration) करणे नियम १९७५ मधील तरतुदींचा भंग होणार नाही. तसेच महाराष्ट्र जमिन महसूल अधिनियम १९६६ चे कलम ३६ व ३६अ चा भंग होणार नाही म्हणजेच अनुसूचित जमातींतील व्यक्तींकडून करणेत येणाऱ्या पहीवार्टीचे हस्तांतरण होणार नाही याची अर्जदार यांनी दक्षता घ्यावी.
२८. 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 घरील जमिन वनजमिन असल्याचे निदर्शनास आल्यास ही परवानगी आपोआप रद्द झाली असे समजण्यात यावे.



२९. प्रस्तुत जमीनीत या आदेशाप्रमाणे अकृषक घापर सुरु करण्यापुर्वी व त्रयस्थ व्यक्तीचा हित संबध निर्माण करण्यापुर्वी जमीनीच्या मालकीहक्काबाबत Title Clearance प्रमाणपत्र मान्यता प्राप्त Solicitor कडून प्राप्त करुन घेणे आवश्यक राहिल.
३०. वरीलप्रमाणे सर्व नियम,अधिनियम,शासन निर्णय,परिपत्रके यांना अनुसरुन अर्जदार यांना सादर केलेली माहिती अपुरी, चुकीची, खांटी असल्याचे कोणत्याही टप्प्यावर निर्देशनास 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.
३१. 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 करण्यांत येईल व याखेरीज अर्जदार हे जमीन महसूल कायदा व त्याखालील नियम,सरकारी ठराव व आदेशांप्रमाणे कारवाई व दंडास पात्र होतील.



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

प्रत:- श्री.विरेन विनोद आहुजा वगैरे ४ याचे अखत्यारी रविंद्र किसन नाफडे रा. १४ न्यु यशादीप को.ऑप.हौ.सो. जुना कात्रज रोड, कुळगांव, बदलापूर, ता.ठाणे यांस माहितीसाठी

२/- सोबत मंजूर प्लॅनची प्रत जोडली आहे.

प्रत:-तहसिलदार खालापूर 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:-उप अधिक्षक भूमि अभिलेख, खालापूर 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:- जिल्हा आरोग्य अधिकारी, रायगड जिल्हा परिषद, अलिबाग यांजकडे माहितीसाठी रवाना.

प्रत:- कार्यकारी अभियंता, अलिबाग सा.बां.विभाग, अलिबाग यांजकडे माहितीसाठी रवाना.

प्रत:- तलाठी सजा वावलें, ता.खालापूर 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 सविनय सादर.

प्रत:-सहाय्यक संचालक, नगर रचना, मुल्यांकन, कोकण विभाग, कोकण भवन, तिसरा मजला, कक्ष क्र.२१३, सीबीडी, नवी मुंबई ४०० ६१५ यांजकडे रवाना.

प्रत:- एल.एन.ए. हॅण्ड फाईलसाठी.


जिल्हाधिकारी रायगड करीता.