

व प्रोत्साहन नियमावलीतील नियम क्र. ४.२ (I) या तरतुदीनुसार विविध जमिनीस समतुल्यता दिलेली असून नागरी विभाग हा रहिवास विभागास समतुल्य होत आहे व ४.३(i) नुसार निवासी वापर नियम क्र.६.३ मधील तक्ता ६G नुसार चटई क्षेत्र निर्देशांक १.१ (Basic FSI १.१) नुसार रहिवास वापर अनुज्ञेय होतो. सहाय्यक संचालक, नगर रचना यांचेकडील पत्र क्र.ससंनर-राअ/विशे/बां.प./मोजे जिते/ता.कजंत/स.क्र.८९/क/१६९८, दि.०३/१२/२०१९ अन्वये शिफारस करण्यात आलेली आहे. उप अधिक्षक, भुमी अभिलेख कजंत यांचेकडील १:१००० प्रमाणाचा अतितातडी /हद्दकायम/मो.र.नं.१०१९५/०६-०८-२०१९, मोजणी दि.२०/०२/२०१६ अन्वये अर्जदार यांनी सादर केलेल्या मोजणी नकशानुसार वास्तुविशारद यांचेकडील प्रस्तावित रेखांकनाच्या हद्दी सर्वसाधारणपणे जुळतात. कार्यकारी अभियंता, सार्वजनिक बांधकाम विभाग यांचेकडील पत्र क्र.जा.क्र.स.बां.वि.पनवेल/रेशा/९८४, दि.२८/०२/२०१७ अन्वये प्रस्तुत जागा ही अनागरी क्षेत्रात रस्त्याच्या डाव्या बाजूस आहे. सदर रस्ता राज्य मार्ग क्र.७६ असल्याचे नमुद आहे. सदर जागा निवासी कारणासाठी विनशेती करण्याची असल्याने नियंत्रण रेषा रस्त्याचे मध्यापासून ५०.० मी. व इमारत रेषा ४०.० मी. अंतरावर असणे बंधनकारक आहे. सदर रस्त्यावरून जागेस पोहोच मार्ग उपलब्ध होतो.

परिशिष्ट -I नुसार बांधकाम क्षेत्राचा तपशिल

तपशिल	क्षेत्र (चौ.मी.)
१) एकूण भूखंडाचे क्षेत्र (अ, ब, क पेकी किमान क्षेत्र)	९०००.००
अ) मालकीच्या कागदाप्रमाणे (७/१२, सिटीएस, उतारा)	९०००.००
ब) मोजणी नकशानुसार	९०००.००
क) प्रत्यक्ष जागेनुसार	९०००.००
२) वजावट	
अ) प्रस्तावित डिपी/डिपी रस्ता रस्तारुंदीकरण क्षेत्र/सेवा रस्ता/महामार्ग रुंदीकरण	१५८४.५११
ब) वियो आरक्षण असल्यास	---
क) सेवा रस्ता	निरंक
एकूण (अ + ब)	१५८४.५११
३) भूखंडाचे उर्वरित क्षेत्र (१ - २)	७४१५.४८९
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))	७४१५.४८९
६) खुली जागा (आवश्यक असल्यास)	
अ) आवश्यक (१०%)	७४१.५४९
ब) प्रस्तावित	९००.०३८
७) अंतर्गत रस्त्याखालील क्षेत्र	निरंक
८) भूखंडाखालील क्षेत्र (लागू असल्यास)	निरंक
९) रस्ता सन्मुखतेनुसार मुळ च.क्षे.नि. नुसार अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्र (अ.क्र. ५ x १.१)	८१५७.०३८
१०) अधिमूल्यासह अनुज्ञेय च.क्षे.नि.	
अ) अधिमूल्य आकारून कमाल अनुज्ञेय च.क्षे.नि.रस्ता रुंदीस अनुसरून/ टि.ओ.डि.	निरंक
ब) अधिमूल्यासह प्रस्तावित च.क्षे.नि.	निरंक
११) स्वस्थानी (In Situ) च.क्षे.नि./टि.डी.आर चा भार	निरंक
अ) स्वस्थानी (In Situ) क्षेत्र डि.पी. रोडसाठी (२ x अ.क्र.२(अ)) जर असेल तर	निरंक
ब) स्वस्थानी (In Situ) सुविधाक्षेत्रासाठी जर हस्तांतरीत केली असेल तर [२ किंवा १.८५ x अ.क्र.४(ब) आणि/किंवा क]	निरंक
क) टि.डी.आर क्षेत्र	निरंक
ड) (एकूण स्वस्थानी/टि.डी.आर प्रस्तावित भार [(११((अ) + (ब) + (क))])	निरंक
१२) अतिरिक्त च.क्षे.नि. क्षेत्र प्रकरण क्र.७ अंतर्गत	निरंक
१३) एकूण नियमानुसार प्रस्तावामधील पात्र च.क्षे.नि.	
अ) [९+१०(ब) + ११(ड) किंवा १२ जे लागू असेल ते.]	८१५७.०३८
ब) Ancillary Area च.क्षे. निर्देशांकाच्या ६०% व ८०% रक्कमेचा भरणा करून	निरंक
क) एकूण नियमानुसार (अ+ब)	८१५७.०३८
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)	१.७६०



१५) प्रस्तावित एकुण बांधकाम क्षेत्र (अ.क्र.१७ व मधील वगळून)	८१५७.०३८
अ) अस्तित्वातील बांधकाम क्षेत्र	
ब) प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र (P लाईन प्रमाणे)	१३१.९१८
क) एकुण (अ + ब)	१३१.९१८
१६) वापरात आलेले च.क्षे.नि.(१५/१३) (अ.क्र.१४ पेक्षा अधिक नसावे)	०.०७६
१७) एकात्मिक घराचे क्षेत्र (असल्यास)	
अ) आवश्यक (२०% अ.क्र.५ चे)	
ब) प्रस्तावित	निरंक

प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र तक्ता तपशिल

स्टिल्ट मजला	पहिला मजला	एकुण प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र
६५.९५९	६५.९५९	१३१.९१८
एकुण प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र = १३१.९१८ चौ.मी.		

एकत्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावलीतील तरतुद क्र. २.२.१२ अन्वये अर्जदार यांचेकडून छाननी शुल्क रक्कम रु.५,१००/- डिफेस क्र.०००४३५८८१६२०२२२३, दि.०६/१०/२०२२ अन्वये स्टेट बँक ऑफ इंडिया, अलिबाग येथे जमा केलेले आहे. प्रस्तुत जमिनीस वाणिज्य या कारणासाठी बांधकाम नकाशाची छाननी करून, बांधकाम नकाशास वाणिज्य कारणासाठी बांधकाम परवानगी देणेकामी पत्रातील अटी व शर्तीना अधिन राहून शिफारस करण्यात येत आहे, असे अभिप्राय देण्यात आलेले आहे.

कार्यकारी अभियंता, सार्वजनिक बांधकाम विभाग, पनवेल यांजकडील पत्र दिनांक २८/०२/२०१७ अन्वये, मौजे जिते, ता.कर्जत येथील स.नं.८९/क ही जमीन अनागरी क्षेत्रात रस्त्याच्या डाव्या बाजूस आहे. सदर रस्ता राज्य मार्ग क्र.७६ दर्जाचा असल्याने शासन निर्णय क्रमांक आर.बी.डी.१०८१/८७१ रस्ते-७ मंत्रालय, मुंबई, दिनांक ९ मार्च २००१ अन्वये पथकिनावर्ती नियमात एकसुत्रता आणणे बाबत दिलेल्या सुचनेनुसार 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. सदरचे क्षेत्र अनागरी भागात येत आहे. सदरच्या अक्षांश १९-००-६४' व रेखांश ७३-१९-५२६' असे आहेत. सदर जमिनीची भावी काळात मार्ग विस्ताराकरीता आवश्यकता लागण्याची शक्यता नाकारता येत नाही. सदर जागा कोणत्याही रस्त्याचे आखणीमध्ये नमुद केलेली नाही. पत्रातील मुद्द्यांचे पुर्ततेचे अधिन राहून शिफारस करणेत येत आहे, असे अभिप्राय दिलेले आहेत.

जिल्हा आरोग्य अधिकारी, रायगड जिल्हा परिषद अलिबाग यांजकडील पत्र दि.१४/०२/२०१७ अन्वये मौजे जिते, ता.कर्जत येथील स.नं.८९/क या जागेची आरोग्यदृष्ट्या पाहणी केली असता सदरची जागा बिनशेती करण्यासाठी पत्रातील अटी व शर्तीना अधिन राहून ना हरकत दाखला दिलेला आहे.

शासन महसूल व वन विभागाकडील अध्यादेश क्र.२/२०१७ दि.०५/०१/२०१७ अन्वये महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता (सुधारणा) अध्यादेश, २०१७ प्रख्यापित केला असून, त्यामध्ये समाविष्ट केलेल्या कलम ४२ क (१) नुसार ज्या क्षेत्रासाठी प्रारूप प्रादेशिक योजना तयार करण्यात आली असेल आणि अशा प्रारूप प्रादेशिक योजनेबाबतची आवश्यक ती नोंदीस यथोचितरित्या राजपत्रात प्रसिध्द करण्यात आली किंवा अशी प्रादेशिक योजना मान्य करण्यात आली असेल आणि ती राजपत्रात प्रसिध्द करण्यात आली असेल अशा क्षेत्रात जमीन स्थित असेल त्या बाबतीत जर या अधिनियमाच्या तरतुदीनुसार, रुपांतरण कर व अकृषिक आकारणी आणि भोगवटादार वर्ग-दोन म्हणून धारण केलेल्या जमिनीच्या बाबतीत, शासनाचे प्रचलित आदेश आणि कायद्याच्या संबंध तरतुदी यानुसार अशा रुपांतरणासाठी आकारलेला नजराणा किंवा अधिमुल्य आणि इतर शासकीय देणी यांचा भरणा केला असेल आणि महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगररचना अधिनियम १९६६ याच्या कलम १८ अन्वये अशा जमिनीबाबत आधीच विकास कामाची परवानगी दिली असेल तर तेव्हा कलम ४२ किंवा कलम ४४ च्या प्रयोजनांसाठी अशा जमिनीच्या वापरास तत्सम अकृषिक वापरामध्ये रुपांतरीत करण्यात आले असल्याचे मानण्यात येईल अशी तरतुद करण्यात आलेली आहे. अर्जदार यांनी विकास / बांधकाम परवानगी अपेक्षिलेली असल्याने महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगररचना, अधिनियम १९६६ चे कलम १८.४४ व ४५ अन्वये प्रस्तावित जागेत विकास/बांधकाम परवानगी देणेचे अधिकार हे जिल्हाधिकारी यांना आहेत.

शासन, महसूल व वन विभागाकडील परिपत्रक दि.१९/०८/२०१७ मधील II (i) महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगररचना व अधिनियम १९६६ च्या कलम १८ मधील तरतुदीनुसार विकास/बांधकाम परवानगीकरीता जिल्हाधिकारी यांच्याकडे प्राप्त होणाऱ्या अर्जांची तपासणी विकास नियंत्रण नियमवली व प्रादेशिक





योजना यातील तरतुदींना अनुसरून करण्यात यावी (ii) जर अशा ठिकाणी विकास/बांधकाम परवानगी अनुज्ञेय असल्याचा निष्कर्ष निघत असेल तर रुपांतरणाबद्दल महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता १९६६ च्या तरतुदीनुसार देय असलेल्या रक्कम शासनाकडे भरून घेऊन त्यानुषंगाने संबंधित व्यक्तीस विकास/बांधकाम परवानगी विहित नियमानुसार देण्यात यावी. अशी विकास/बांधकाम परवानगी दिल्यानंतर व संबंधितांनी रक्कमांचा भरणा केल्यावर महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता, १९६६ च्या कलम ४२ क मधील तरतुदीप्रमाणे अशी जमीन महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता, १९६६ मधील कलम ४२ व ४४ च्या दृष्टीने आपोआप मंजूर प्रयोजनार्थ अकृषिक झाल्याचे समजण्यात येईल. (iii) अशा वेळी संबंधित जमिनीच्या रुपांतरणाबद्दल महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता, १९६६ च्या तरतुदीनुसार देय असलेली शासकीय देणी शासनाकडे भरल्याबाबतच्या चलनाची पावती व विकास/बांधकाम परवानगीची प्रत संबंधित तलाठ्याकडे पाठवून चलनाच्या प्रतीच्या व विकास/बांधकाम परवानगीच्या प्रतीच्या आधारावर संबंधित जमीन ही अकृषिक झाल्याबाबतची नोंद गा.न.नं.७/१२ मध्ये घेण्यात यावी, असे निर्देश आहेत.

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

अर्जदार यांनी महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता, १९६६ मधील कलम ४२ क नुसार खालील प्रमाणे देय असलेली अकृषिक आकारणी रक्कम रुपये १६,२००/- (अक्षरी रक्कम रुपये सोळा हजार दोनशे मात्र) तलाठी सजा कोल्हारे, ता.कर्जत यांजकडे दि.२८/०९/२०२३ रोजी भरणा केलेला आहे व जमा केल्याची पावती/चलनाची प्रत दि.२८/०९/२०२३ सादर केली आहे.

रुपांतरण कर	अकृषिक आकारणी ("वाणिज्य" कारणासाठी ०.२० पैसे प्रमाणे)	नजराणा किंवा अधिमुल्य	इतर शासकीय देणी	एकुण र.रु. (१+२+३+४)
१	२	३	४	५
-----	अकृषिक आकारणी रु. १८००/- जिल्हा परिषद उपकर रु. ७२००/- पंचायत समिती उपकर रु. ५४००/- ग्रामपंचायत उपकर रु. १८००/-	-----	-----	र.रु.१६,२००/-
	एकुण १६२००/-			

महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगर रचना अधिनियम १९६६ चे कलम १२४(अ) नुसार सदर जागेसाठी भुखंड क्षेत्राच्या बाजारमुल्य (वार्षिक मुल्य दर तक्ता सन २०२३-२०२४) करीता उप सचिव, महाराष्ट्र शासन यांचेकडील दि.३१/०३/२०२३ रोजीच्या पत्रानुसार लागू असलेल्या (सन २०२२-२३) दर तक्त्यातील वाणिज्य वापरासाठी [जमिनीचे प्रती चौ.मी. दर रु.३९८० x १.००% क्षेत्र ९०००.०० चौ.मी. = र.रु. ३,५८,२००/- व वाणिज्य बांधकाम क्षेत्राच्या वापरानुसार प्रती चौ.मी. दर रु. ३९८० x ४ % x क्षेत्र १३१.९१८ चौ.मी. = र.रु. २१,०९३.३४/-] असे एकुण रक्कम रुपये ३,७९,२९३.३४/- म्हणजेच रक्कम रुपये ३,७९,२५०/- (अक्षरी रक्कम रुपये तीन लाख एकोणऐंशी हजार दोनशे पन्नास रुपये मात्र) विकास शुल्क परिगणित होत आहे. सदरचे विकास शुल्क अर्जदार/जमीनमालक यांनी जिल्हाधिकारी रायगड तथा नियोजन प्राधिकारी यांच्या नावे स्टेट बँक ऑफ इंडिया, शाखा-अलिबाग येथे काढलेल्या बचत खाते क्र.३५२५७००८०१० मध्ये दिनांक २६/०९/२०२३ रोजी जमा केली आहे. व त्याचा धनादेश/डी.डी./रोख रक्कम जमा केल्याची पावती दिनांक २८/०९/२०२३ रोजी सादर केली आहे.

तसेच शासन परिपत्रक, उदयोग, उर्जा व कामगार विभाग क्र.बी सी ए-२००७/ प्र.क्र.७८८/ कामगार-७अ, दि.२६ ऑक्टोबर २००९ व १७/६/२०१० अन्वये बांधकामाच्या एकुण मुल्याच्या (जमिनीचे मुल्य वगळून) एक टक्का (१%) कामगार कल्याण उपकर रक्कम रु. २१२९६ x १३१.९१८ x १% = २८,०९३.२५/- म्हणजेच रक्कम रु.२८,१००/- (अक्षरी रक्कम अठ्ठावीस हजार शंभर रुपये मात्र) बांधकाम दराने, बांधकाम कामगार कल्याण उपकर कामगार कल्याण मंडळाकडे धनाकर्षाने महाराष्ट्र इमारत व इतर बांधकाम कामगार कल्याणकारी मंडळ, मुंबई या नावे मंडळाचे चालू खाते क्र.३६७११७८५९१, सेंट्रल बँक ऑफ इंडिया, बांद्रे (पुर्व),





मुंबई, आयएफसी (IFSC) कोड नं. CBIN ०२८२६११, एमआयसीआर (MICR) कोड नं. ४०००१६०७३ मध्ये दि. २६/०९/२०२३ रोजी जमा केले असून सदर रक्कम जमा केल्याची पावती/ चलन दि. २८/०९/२०२३ रोजी या कार्यालयाकडे सादर केलेले आहे.

वरील अभिप्राय विचारात घेता, उक्त जमीन महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम, १९६६ चे कलम ४२ क व त्याखालील नियमानुसार खालील जमीन अकृषिक वापरात रूपांतर करण्यात आले असल्याचे मानण्यात येत आहे. तसेच महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगर रचना अधिनियम, १९६६ मधील तरतुदीनुसार जिल्हाधिकारी रायगड यांना प्रदान करणेत आलेल्या शक्तीनुसार व उपोदघातातील नमुद शासन निर्णयान्वये, श्री. अजीजअली अकबरअली उदयपुरवाला यांस खालील जमिनीत "वाणिज्य" (हॉटेल) या कारणासाठी मंजूर नकाशासह बांधकाम परवानगी खालील शर्तीवर देण्यात येत आहे.

गावाचे नाव	स.नं.	हि.नं.	क्षेत्र (हे.आर)	आकार (रु.पै.)	कब्जेदाराचे नाव
मौजे जिते, ता.कर्जत	८९	क	०-९०-०	०-७९	अजीजअली अकबरअली उदयपुरवाला

शर्ती :-

- महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम, १९६६ चे कलम ४२ क व त्याखालील नियमानुसार प्रस्तुत जमीन अकृषिक वापरात रूपांतर करण्यात आले असल्याचे मानण्यात येत आहे.
- महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगररचना अधिनियम, १९६६ व त्याखालील नियमास अधिन राहून "वाणिज्य" (हॉटेल) या कारणासाठी बांधकाम परवानगी देण्यात आलेली आहे.
- ज्या कारणाकरीता परवानगी देण्यात आलेली आहे, त्याच कारणासाठी जमीन व त्या वरील बांधकामाचा उपयोग केला पाहिजे. जमिनीचा भाग अगर त्यातील बांधकामाचा कोणताही भाग नियोजित उपयोगाखेरीज अन्य उपयोगाकडे जिल्हाधिकारी यांच्या पुर्व मंजूरीखेरीज वापरता कामा नये. या शर्तीसाठी बांधकामाच्या वापरावरून जमीनीचा उपयोग कोणता हे ठरविणेत येईल.
- प्रस्तुत जमीनीची, प्लॉटची अगर सब प्लॉटची विभागणी जिल्हाधिकारी यांच्या पुर्व मंजूरीशिवाय करता कामा नये.
- अर्जासोबत जोडलेला ले आऊट व बांधकाम नकाशा खालील शर्तीवर मंजूर करणेत येत आहे. नकाशात दर्शविल्याप्रमाणे नियोजित बांधकाम करण्याचे असून बाकीचे क्षेत्र खुले ठेवण्याचे आहे
- प्रस्तावित जागेचा व नियोजित इमारतीचा वापर फक्त "वाणिज्य" (हॉटेल) या कारणासाठी करण्यात यावा व बांधकाम मंजूर नकाशाप्रमाणे असावे.
- सदर प्रस्तावास वाणिज्य (हॉटेल) या कारणासाठी परवानगी देण्यात येत आहे. सदर भूखंडामध्ये बांधकाम परवानगी आदेश प्राप्त झाल्यानंतर जोत्यापर्यंतच्या बांधकामाच्या अनुषंगाने संबंधित उपअधिक्षक, भुमी अभिलेख यांचेकडून मोजणी करणे आवश्यक आहे. जोते तपासणीच्या अनुषंगाने एकत्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावलीतील तरतुद क्र.२.८.४ मध्ये नमुद प्रमाणे अर्जदार/ विकसनकर्ते/ जमीनमालक यांनी संबंधित वास्तुविशारद यांनी मंजूर नकाशाप्रमाणे बांधकाम केल्याचे प्रमाणित केलेले Appendix-F व उपअधिक्षक, भुमी अभिलेख यांचेकडील जोत्याची मोजमापे दर्शविणारा मोजणी नकाशा सोबत सादर करून तसे या कार्यालयास अवगत करणे आवश्यक राहिल.
- 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 अटीची पुर्तता करून भोगवटा प्रमाणपत्र घेणे अर्जदारावर बंधनकारक राहिल. अन्यथा नियमानुसार कारवाईस पात्र राहिल.
- 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.
- 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.
- 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, पाणीपुरवठा, खुल्या

- जागेचा विकास इ. जबाबदारी मालक व विकासक यांची राहिल. तसेच वरील सर्व सुविधा विकासकाने प्रकल्प पूर्ण होण्यापूर्वी पूर्ण करणे बंधनकारक राहिल.
- ५.७ स्थलदर्शक नकाशावर दाखविल्याप्रमाणे नियोजित बांधकामापासून पुढील, मागील व बाजूची अंतरे प्रत्यक्षात जागेवर असली पाहिजेत. त्याखालील जागा कायम खुली ठेवावी.
- ५.८ नियोजित बांधकाम मंजूर नकाशाप्रमाणे तळ + १ मजल्याचे व उंची ६.६० मी. चे मर्यादित असावे.
- ५.९ संरचना अभियंता यांचेकडील प्रत्यक्ष बांधकाम झालेवर भोगवटा प्रमाणपत्रासाठी अर्ज करतेवेळी Structural Stability Certificate सादर करणे आवश्यक राहिल.
- ५.१० पिण्याच्या पाण्याच्या स्रोत पासून सेप्टिक टॅन्कचे अंतर १२.० मी. राहणे आवश्यक आहे.
- ५.११ नियोजित इमारतीसाठी आवश्यक असणाऱ्या पाण्याची सोय तसेच सांडपाण्याची व मैला आणि कचरा निर्मुलनाची व्यवस्था नसल्यास प्रत्यक्ष वापरापूर्वी अर्जदाराने केली पाहिजे.
- ५.१२ नियोजित बांधकामात मंजुरीपेक्षा वेगळे बदल करावयाचे असल्यास किंवा वापर बदलावयाचा असल्यास पूर्व परवानगी घेणे आवश्यक आहे.
- ५.१३ 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 अर्ज करून परवानगीचे नुतनीकरण मुदत संपणे आधी 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 आराखड्याच्या अनुषंगाने, छाननी करण्यात येईल व ती बाब अर्जदार/जमीन मालक यांचेवर बंधनकारक राहिल.
- ५.१४ सदर जागेबाबत कोणत्याही न्यायालयात/ प्राधिकरणासमोर कोणत्याही प्रकारचा दावा/ वाद चालू असल्यास त्याची जबाबदारी अर्जदार/जमीन मालक यांची राहिल.
- ५.१५ उक्त जमिनीवरील सदरचा विकास करताना जागेवरील भूपृष्ठ रचनेमध्ये अनावश्यक बदल करू नये तसेच जागेतून जाणारे कोणत्याही नैसर्गिक पाणी प्रवाहास बाधा येऊ नये यासाठी आवश्यक ती उपाययोजना करणे जरूरीचे आहे.
- ५.१६ नियोजित बांधकामास सौर ऊर्जा यंत्रणा (Solar Water Heating System) बसविणे बंधनकारक राहिल. तसेच शक्यतो सौर उर्जेवर चालणारे रस्त्यालगतचे पथदिवे बसविण्याचे आहेत.
- ५.१७ Rain Water Harvesting याबाबतची यंत्रणा अर्जदार यांनी इमारतीच्या वापरापूर्वी स्वखर्चाने करणे जमीन मालक/विकासकावर बंधनकारक राहिल.
- ५.१८ सदरहू संकुलातील इमारतींना Fire Safety च्या दृष्टीकोनातून आवश्यक काळजी घ्यावी.
- ५.१९ प्रकाश व वायुविजन यासाठी ठेवलेल्या खिडक्याचे क्षेत्र हे संबंधित खोलिच्या क्षेत्राच्या १/१० पेक्षा कमी असू नये.
- ५.२० नियोजित बांधकामामुळे भूखंडावर असलेल्या कोणाच्याही वहिवाटीचे हक्कांचा भंग होणार नाही याची जबाबदारी अर्जदार/जमीन मालकाने परस्पर घेतली पाहिजे.
- ५.२१ रेखांकनातील नियोजित केलेल्या रस्त्याच्या दुतर्फा झाडे लावण्याची तसेच वाढविण्याची जबाबदारी अर्जदार यांनी घेतली पाहिजे.
- ५.२२ प्रस्तुत 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.
- ५.२३ बांधकाम नकाशामध्ये बाल्कनी/खिडकीवरती Chajja/W.S. प्रस्तावित आहे. प्रत्यक्ष बांधकाम करताना नकाशात दर्शविलेले प्रमाणेच बांधकाम करणे बंधनकारक राहिल. Chajja/W.S. वर खिडकीमधून Access अनुज्ञेय नाही असे केल्यास भोगवटा प्रमाणपत्र अनुज्ञेय होणार नाही. तसेच संरक्षणाच्या दृष्टीकोनातून खिडकी बाहेर प्रील लावायची असल्यास ती खिडकीला लागून असणे आवश्यक आहे. दोन मजल्यावरील Chajja/ W.S. च्या बाहेरून लावल्यास व खिडकीमधून Chajja/W.S. ला Access दिल्यास हि बाब चर्टई क्षेत्राचे उल्लंघन समजण्यात येईल व भोगवटा प्रमाणपत्र अनुज्ञेय होणार नाही.
- ५.२४ 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.



- ५.२५ प्रस्तुत 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 संबंधित वास्तुविशारद व अर्जदार जबाबदार राहतील.
- ५.२६ प्रस्तावात समाविष्ट जागेच्या मालकी हक्क संदर्भात कोणतेही दस्तऐवज खोटे असल्याचे भविष्यात उघडकीस आल्यास सदरची परवानगी रद्द करण्यात येईल.
- ५.२७ प्रस्तावित प्रकल्पामधील घनकचऱ्याची/सांडपाण्याची विल्हेवाट सुरक्षितपणे लावण्यासाठी योग्य ती व्यवस्था अर्जदारांनी/सहकारी गृह निर्माण संस्थेनी स्वतःच्या जबाबदारीवर व स्वखर्चाने प्रकल्पांतर्गत करणे आवश्यक राहिल.
- ५.२८ प्रस्तावित प्रकल्प हे २०,००० चौ.मी. पेक्षा जास्त बांधीव क्षेत्राचे असल्यास नॉद केंद्र शासनाच्या पर्यावरण व वन विभागाचे (MOEF) तसेच योग्य त्या प्राधिकरणाचे Environmental Clearance घेणे आवश्यक राहिल. तसेच केंद्र शासनाच्या पर्यावरण व वने मंत्रालय Environmental Impact Assessments बाबत वेळोवेळी निर्गमित केलेल्या अधिसूचनेमधील अटीचे व तरतुदीचे पालन करणे अर्जदारांवर बंधनकारक राहिल.
- ५.२९ प्रस्तुत रेखांकन व बांधकाम नकाशांची छाननी प्रस्तावासोबत उपलब्ध असणाऱ्या कागदपत्रांच्या आधारे केलेली आहे. (उदा.७/१२ उतारे, कुलमुखत्यारपत्र, संमतीपत्र, मोजणी नकाशा इ.) या कागदपत्रांच्या अधिकृततेबाबत व अद्यावत नोंदीबाबत हे कार्यालय कोणत्याही परिस्थितीत जबाबदार राहणार नाही)
- ५.३० अर्जदार यांनी सादर केलेली माहिती चुकीची अथवा दिशाभूल करणारी आढळल्यास सदरची परवानगी रद्द करण्यात येईल.
६. वरील जमिनीच्या क्षेत्रातील बांधकामाचा नकाशा महाराष्ट्र प्रादेशिक नगररचना अधिनियम, १९६६ मधील तरतुदींस अनुसरून मंजूर करण्यात आला आहे. त्या मंजूर नकाशाप्रमाणे विकास व बांधकाम करणे आवश्यक राहिल. त्यामध्ये कोणताही फेरबदल करण्याचे झाल्यास या कार्यालयाची परवानगी घेणे आवश्यक आहे.
७. अर्जदार यांनी प्रस्तुत जमिनीचा उपयोग या आदेशाच्या तारखेपासून एक वर्षाचे आत सुरु केला पाहिजे. सदरची मुदत वेळोवेळी जिल्हाधिकारी यांच्याकडून वाढवून घेणेत आलेली नसल्यास परवानगी रद्द करण्यात येईल.
८. अर्जदार यांनी अकृषिक उपयोग सुरु झाल्याबद्दलची समज संबंधित तहसिलदार यांना गावचे तलाठी मार्फत अकृषिक उपयोग सुरु झाल्यापासून ३० दिवसांचे आत देण्याची आहे. तसे न केल्यास महाराष्ट्र जमीन महसूल (जमिनीच्या वापरात बदल व अकृषिक आकारणी) नियम १९६९ मधील नियम ६ अन्वये अर्जदार हे जास्तीत जास्त रक्कम रुपये पाचशे पर्यंतचे दंडाच्या कारवाईस पात्र राहतील.
९. जमिनीचा अकृषिक वापर सुरु झाल्यापासून अर्जदार यांनी दर चौरस मिटरला "वाणिज्य" ०-२० पैसे या प्रमाणे अकृषिक आकार देण्याचा आहे. सुधारीत दर अंमलात आल्यानंतर त्या सुधारीत दराने अकृषिक आकार भरावा लागेल. जरूर तर फरकाची रक्कम भरावी लागेल. जर जमिनीचे नियोजित उपयोगात बदल करण्याचा झाला तर नियोजित अकृषिक उपयोगाची मुदत जरी संपली नसली तरी असा बदलात उपयोग सुरु झालेपासून अर्जदार यांना बदलत्या दराने आकार द्यावा लागेल. या मुदतीनंतर जो सुधारीत दर लागू केला जाईल. त्याप्रमाणे अकृषिक आकार देण्याचा आहे. तसेच नियमाप्रमाणे जिल्हा परिषद व पंचायत समिती कर व इतर कर अथवा टॅक्सेसची रक्कमही द्यावी लागेल.
१०. अकृषिक उपयोग सुरु केल्यापासून एक महिन्याचे आत अर्जदार यांनी जरूर ती मोजणी फी भरली पाहिजे. अकृषिक प्लॉटला डिमार्केशन करून कुंपण घातले पाहिजे.
११. जमिनीचे सर्व्हे खात्यामार्फत प्रत्यक्ष मोजणी झाल्यानंतर जर क्षेत्र व अकृषिक आकार यात बदल होत असेल तर त्याप्रमाणे जरूर ते बदल सनदेत करण्यात येतील.
१२. जमिनीचा प्रत्यक्ष वापर सुरु न करता प्रस्तुत जमिनीची विक्री केल्यास ती मुंबई कुळवहिवाट व शेतजमीन अधिनियम, १९४८ मधील तरतुदीनुसार जरूर त्या दंडाचे कारवाईस पात्र राहिल.
१३. जमिनीचे कब्जेदार यांनी या जमिनीतील मोकळ्या जागी जास्तीत जास्त झाडे (वृक्ष) लावली पाहिजेत व त्यांचे चांगल्या त-हेने संगोपन करणेची दक्षता घेतली पाहिजे.
१४. सदर जमिनीवर इमारतीचे बांधकाम करतेवेळी सांडपाण्याची व्यवस्था गटाराद्वारे करून सदर गटारामध्ये गर्पीमासे सोडणेत यावेत. जेणेकरून डासोत्पत्ती होणार नाही याची दक्षता घ्यावी.
१५. सार्वजनिक आरोग्यास कोणताही धोका, त्रास व उपद्रव होणार नाही याची संबंधितांनी दक्षता घेण्यात यावी.
१६. कार्यकारी अभियंता, सार्वजनिक बांधकाम विभाग, पनवेल यांजकडील पत्र दिनांक २८/०२/२०१७ मधील खालील अटी/शर्तीचे पालन करणे अर्जदार/जमीन मालक यांच्यावर बंधनकारक राहिल.





- १६.१ प्रस्तुत मिळकतीमध्ये निवासी कारणासाठी रस्त्याच्या मध्यापासून ४०.०० मीटर अंतरापलिकडे व वाणिज्य कारणासाठी रस्त्याचे मध्यापासून ५०.०० मी. अंतरापलिकडे बांधकाम करणे अर्जदार/जमीनमालक यांचेवर बंधनकारक राहिल.
- १६.२ सदर जागा विकसित करताना इमारत रेषा व नियंत्रण रेषा याबाबत शासन निर्णय दिनांक ९ मार्च २००१ चे उल्लंघन होणार नाही याची खबरदारी घेण्यात यावी.
- १६.३ सदर जागा विकसित करताना बांधकाम खात्याचे ताब्यातील रस्त्यावर कोणत्याही प्रकारची वाहतुकीची कोंडी होणार नाही याची जबाबदारी संबंधित विकासकाची राहिल.
- १६.४ विकसित करण्यात आलेल्या जागेला शासनाकडून जागेसाठी तयार करण्यात येणाऱ्या जोड रस्त्याची परवानगी स्वतंत्रपणे सार्वजनिक बांधकाम विभाग, पनवेल या खात्याशी करारनामा करून व सरकार जागा वापरण्याचे भाडे जमा करून नंतरच करण्यात यावे.
- १६.५ सदर जागा विकसित 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 विसकाने सार्वजनिक बांधकाम विभाग, पनवेल या खात्याच्या परवानगीने करणे बंधनकारक राहिल.
- १६.६ विकसित करण्यात आलेल्या जागेवर उभारण्यात येणाऱ्या औद्योगिक कारखान्यामुळे अथवा निवासी संकुलामुळे भविष्यात रस्त्याचे कडेने कोणतेही अतिक्रमण, टपऱ्या उभारण्यात येणार नाही याची जबाबदारी विकासकाची कंपनीची राहिल.
- १६.७ कंपनीसाठी आवश्यक असलेले सुचनाफलक, इतर माहितीफलक रस्त्याचे हद्दीमध्ये लावण्यात येवू नयेत.
- १६.८ शासनाने वेळोवेळी निर्गमित केलेले निर्णय सुचना यांचे पालन करणे कंपनीवर बंधनकारक राहिल.
- १६.९ इमारतीचे संकल्पन, आराखडे व इतर आवश्यक बाबी, पाणीपुरवठा, विद्युत पुरवठा व इतर संबंधित यंत्रणेकडून मंजूर करवून घेण्याची जबाबदारी विकासकाची राहिल.
- १६.१० रस्ता राज्य मार्ग ७६ पासून जोडरस्ता आवश्यक असल्यास जोडरस्ता मिळणेकरिता संबंधितांना सार्वजनिक बांधकाम विभाग, पनवेल या कार्यालयाची स्वतंत्र परवानगी घेणे आवश्यक असून जोडरस्ता परवानगी प्राप्त झाल्याशिवाय जोडरस्त्याचे बांधकाम सुरु करता येणार नाही.
- १६.११ जर भविष्यात मालकाची जागे बदल तक्रार/न्यायालयीन तक्रारी बाबत आक्षेप असल्यास परवानगी रद्द करण्यात येईल.
- १६.१२ भविष्यामध्ये सदर जागा रस्त्याच्या रुंदीकरणासाठी शासनास आवश्यक असल्यास विनातक्रार सदर जागा शासनाच्या ताब्यात देण्याचे आपणास बंधनकारक राहिल.
१७. प्रस्तुत जमिनीलगत लघुदाबाची विद्युत लाईन जात असून, सदर विद्युत लाईनपासून विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावलीनुसार आवश्यक ते अंतर सोडून बांधकाम करणे अर्जदार/जमीनमालक यांचेवर बंधनकारक राहिल.
१८. बांधकामावेळी किंवा प्रत्यक्ष वापर सुरु झाल्यानंतर नाल्यामध्ये/कालव्यामध्ये कोणत्याही प्रकारे सांडपाणी, राडारोडा इत्यादी टाकण्यात येणार नाही. तसेच नाल्या/नदीमध्ये अतिक्रमण होणार नाही. याबाबतची दक्षता घेण्याची सर्वस्वी जबाबदारी अर्जदार यांची राहिल.
१९. रस्त्यापासून नियमाप्रमाणे अंतर सोडून अकृषिक वापर व बांधकाम करणे अर्जदार/जमीनमालक यांच्यावर बंधनकारक राहिल.
२०. पुर्वीच्या मंजूर केलेल्या रेखांकनातील रस्ते इतर रस्त्यांना जोडले असतील तर ते रस्ते अबाधित ठेवणे अर्जदार/जमीनमालक/विकासक यांचेवर बंधनकारक राहिल.
२१. प्रस्तुत जमिनीत विकास/बांधकाम करताना भराव करावा लागल्यास, त्यामुळे नैसर्गिक पाण्याच्या प्रवाहात अडथळा निर्माण होणार नाही व चतुःसिमेच्या शेतकऱ्यांच्या तक्रारी प्राप्त होणार नाहीत याची जबाबदारी जमीनमालक/अर्जदार यांची राहिल.
२२. सदरहू पोच रस्ता कायम स्वरूपी अबाधित ठेवणे अर्जदार/जमिनमालक यांच्यावर बंधनकारक राहिल. त्याबाबत भविष्यात कोणत्याही प्रकारचा वाद उदभवल्यास त्याची सर्वस्वी जबाबदारी अर्जदार/जमिनमालक यांची राहिल.
२३. अशा विकासासाठी इमारतीचे Structural Stability बाबत Structural Engineer चे प्रमाणपत्र अर्जदाराने जोते तपासण्यापुर्वी या कार्यालयात दाखल करणे आवश्यक राहिल. तसेच अशा इमारतीचे Structural Desing हे भुकंप प्रतिबंधक असणे आवश्यक राहिल.
२४. अर्जदार/जमीन मालक यांच्यावर ट्रि अॅक्टचे नियम बंधनकारक राहतील त्यानुसार नकाशातील नियोजित केलेल्या रस्त्याच्या दूतर्फा स्वदेशी प्रजातीची झाडे लावणेची तसेच वाढविणेची जबाबदारी अर्जदाराने घेणे बंधनकारक राहिल.



२५. प्रस्तुत बांधकाम/विकास परवानगीच्या अनुषंगाने जागेवर विकासकाने ठळकपणे फलक लावणे बंधनकारक असून, त्यामध्ये मंजूर नकाशासंबंधीची सर्व माहिती जसे आरंभ प्रमाणपत्र क्रमांक व दिनांक तसेच संबंधीत प्रकल्पाचे स्ट्रक्चरल इंजिनियर, सिव्हील इंजिनियर, वास्तुविशारद आणि ठेकेदार यांची नावे व दुरुध्वनी क्रमांक नमुद करावेत. मंजूर बांधकाम नकाशाची प्रत प्रकल्प सुरु असताना जागेवर उपलब्ध होईल अशा रितीने ठेवावी.
२६. पोलीस अधिक्षक, रायगड-अलिबाग यांचेकडील पत्र क्र.आरबी/४०६/ सीसीटीव्ही/ २०१८-१२७३, दिनांक २१/०५/२०१८ अन्वये जिल्हयातील सुरक्षीततेच्या दृष्टीने सी. सी.टी.व्ही. कॅमेरा बांधकाम व्यावसायीकांनी बिल्डींग, अपार्टमेंट, हौसिंग सोसायटी, अन्य बांधकामात लावणेबाबत व सी.सी. टि.व्ही. लावण्याचे ठिकाण व कॅमेरा क्वाॅलीटीबाबत पोलीस विभागाकडून मार्गदर्शन घेणेबाबत या कार्यालयास कळविलेले आहे. तरी संबंधित बांधकाम व्यावसायीकांनी बिल्डींग, अपार्टमेंट, हौसिंग सोसायटी अथवा अन्य बांधकामाची भोगवटा प्रमाणपत्र घेण्यापूर्वी सी.सी.टी.व्ही. लावण्याची ठिकाण व कॅमेरा क्वाॅलिटीबाबत पोलीस विभागाकडून मार्गदर्शन घेऊन, संबंधित ठिकाणी सी.सी. टि.व्ही. लावणे आवश्यक राहिल.
२७. भविष्यात या सोबतच्या मंजूर रेखांकनामध्ये दुरुस्ती करून, सुधारित रेखांकनास मंजूरी घ्यावयाची झाल्यास, सोबतच्या रेखांकनात दर्शविलेले रस्ते जर लगतच्या भूखंडांना जोडले असतील तर ते सुधारीत रेखांकनात त्याचप्रमाणे अबाधित ठेवण्यात यावेत.
२८. सदर आदेश हे उपलब्ध पीक पहाणी दर्शविणारे गाव न.नं.७/१२ व त्यानुषंगाने उपलब्ध फेरफार यांचे आधारे देण्यात येत आहे. प्रकरणी अनुपलब्ध कागदपत्रांमुळे अथवा अन्य कोणत्याही बाबीमुळे भविष्यात जमिनीबाबत/बांधकामाबाबत/ हद्दीबाबत/ क्षेत्राबाबत/अधिकार अभिलेखाबाबत/ मालकीबाबत/ पोच रस्त्याबाबत वाद/तक्रार /न्यायालयीन वाद निर्माण झाल्यास, त्याची सर्वस्वी जबाबदारी अर्जदार/जमीन मालक यांची राहिल. तसेच प्रकरणी होणारे न्यायनिर्णयांचे पालन करणे त्यांच्यावर बंधनकारक राहिल.
२९. 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, भूमी संपादन अधिनियम १८९४ मधील तरतुदींचा भंग झाल्यास सदरची परवानगी रद्द करण्यात येईल.
३०. सदर परवानगी ही प्रचलित मुंबई कुळ वहिवाट व शेतजमीन अधिनियम, १९४८ महाराष्ट्र व्हीलेज पंचायत अॅक्ट, म्युनिसिपल अॅक्ट व टाऊन प्लॅनिंग अॅक्ट त्यातील तरतुदीस अधिन राहून देणेत आलेली आहे.
३१. महाराष्ट्र अनुसूचित जमातींना जमीन प्रत्यार्पित (Restoration) करणे अधिनियम, १९४७ व महाराष्ट्र अनुसूचित जमातींना जमीन प्रत्यार्पित (Restoration) करणे नियम, १९७५ मधील तरतुदींचा भंग होणार नाही. तसेच महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम, १९६६ चे कलम ३६ व ३६ अ चा भंग होणार नाही म्हणजेच अनुसूचित जमातीतील व्यक्तींकडून करणेत येणाऱ्या वहीवाटीचे हस्तांतरण होणार नाही याची अर्जदार यांनी दक्षता घ्यावी.
३२. भारतीय वन अधिनियम, १९२७ मधील कलम ३५(३) व ३५(१) अथवा अन्य तरतुदीनुसार अथवा महाराष्ट्र खाजगी वने संपादन अधिनियम, १९७५ व वनसंवर्धन अधिनियम, १९८० मधील तरतुदीप्रमाणे वरील जमीन वनजमीन असल्याचे निदर्शनास आल्यास ही परवानगी रद्द करण्यात येईल.
३३. प्रस्तुत जमिनीत या आदेशाप्रमाणे अकृषिक वापर सुरु करण्यापूर्वी व त्रयस्थ व्यक्तींचा हित संबंध निर्माण करण्यापूर्वी जमिनीच्या मालकी हक्काबाबत Title Clearance प्रमाणपत्र मान्यता प्राप्त Solicitor कडून प्राप्त करून घेणे आवश्यक राहिल.
३४. वरीलप्रमाणे सर्व नियम, अधिनियम, शासन निर्णय, परिपत्रके यांना अनुसरून अर्जदार यांना सादर केलेली माहिती अपुरी, चुकीची, खोटी असल्याचे कोणत्याही टप्प्यावर निदर्शनास आल्यास या आदेशान्वये दिलेली परवानगी रद्द करण्यात येईल. याबाबतचे सर्व दाईत्व अर्जदार यांचेवर राहिल. त्यास शासन अथवा कोणतेही शासकीय अधिकारी, कर्मचारी जबाबदार असणार नाहीत. अर्जदार हे फौजदारी व दिवाणी कारवाईस पात्र राहतील.
३५. प्रचलित शासन निर्णय/परिपत्रक/अध्यादेश/नियम या मधील तरतुदी अथवा भविष्यात होणारे शासन निर्णय/परिपत्रक/अध्यादेश/नियम ह्या मधील तरतुदी या प्रस्तुत जमीनीस लागू झाल्यास अथवा लागू होत असल्याचे निष्पन्न झाल्यास, त्या तरतुदीची पुर्तता करणे अर्जदार/जमिनमालक यांच्यावर बंधनकारक राहतील.
३६. शासन जमा करणेत आलेल्या वा येणारे शुल्क कमी भरल्याचे भविष्यात आढळून आले किंवा निष्पन्न झाले किंवा शासनाकडील प्रचलित दरानुसार शुल्क भरणे झालेले नसल्याचे असे उर्वरित/शिल्लक शुल्क



- अर्जदार/ जमीन मालक यांना भरणा करणे बंधनकारक राहिल. याबाबत त्यांना कोणताही वाद उपस्थित करता येणार नाही.
३७. या आदेशातील सर्व शर्ती अर्जदार/मालक/भूखंडधारक यांच्यावर बंधनकारक राहतील. वरील शर्तीचा अगर सनदेतील शर्तीचा अर्जदार यांने भंग केल्यास परवानगी रद्द करण्यात येईल व याखेरीज अर्जदार हे जमीन महसूल कायदा व त्याखालील नियम सरकारी ठराव व आदेशाप्रमाणे कारवाई व दंडास पात्र होतील.
३८. वरील शर्तीचा भंग करून केलेला उपयोग नवीन बांधकाम अगर मंजूर बांधकामात केलेला फेरबदल अगर केलेली दुरुस्ती काढून जमीन पुनर्वत 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.
३९. जर अर्जदार वरीलपैकी कोणत्याही शर्तीचे उल्लंघन करील तर सदर कायदांतील 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 भोगवट्यांत चालू ठेवण्याचा अधिकार जिल्हाधिकारी यांचा आहे.



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

प्रत :- श्री.अजीजअली अकबरअली उदयपुरवाला, रा.५, कॅनन हाऊस, म्हातार पाखाडी रोड, माझगांव, मुंबई-४०००१० यांस माहितीसाठी

२/- सोबत मंजूर प्लॅनची प्रत जोडली आहे.

प्रत :- तहसिलदार कर्जत यांचेकडे पुढील कार्यवाहीसाठी.

२/- याकामी अर्जदार यांचेकडून अकृषिक वापर सुरु झाल्याची समज येताच जरूर ती पुढील कार्यवाही करणेत यावी. तालुका नमुना नं.२ व ग्राम नमुना नं.२ मध्ये आवश्यक ती नोंद घेण्यात यावी. तसेच सदर आदेशातील अटी व शर्तीचा अर्जदार यांनी भंग केल्यास नियमोचित ती कार्यवाही करण्यात येऊन केलेल्या कार्यवाहीबाबत तात्काळ या कार्यालयाकडे कळविण्यात यावे.

प्रत :- उप अधिक्षक भुमि अभिलेख, कर्जत यांजकडे.

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

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

प्रत :- तलाठी सजा कोल्हारे, ता.कर्जत 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

१३

43



महाराष्ट्र शासन
महसूल व वन विभाग
जिल्हाधिकारी व जिल्हादंडाधिकारी कार्यालय, रायगड-अलिबाग
हिराकोट तळयाजवळ, अलिबाग, ता.अलिबाग, जि.रायगड 402 201
✧ ई-मेल : tahasil.darmahasul@gmail.com ✧

✧ दुरध्वनी क्रमांक : ०२१४१-२२२११८/२२२०९७/२२२३२२ ✧ फॅक्स क्रमांक: ०२१४१-२२७४५१ ✧

क्र. मशा/एल.एन.ए./अ-१(ब)/सनद/टो.नं.१२२५५/एस.आर.१३६/२०१६, दिनांक /०९/२०२३

28 SEP 2023

परिशिष्ट "अ"

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

ज्या अर्थी, श्री.अजीजअली अकबरअली उदयपुरवाला या जमीन धारकाने महाराष्ट्र जमीन
महसूल संहिता, १९६६ कलमाच्या ४२क च्या तरतूदीन्वये,

जमिनीचे वर्णन

गावाचे नाव	ग.नं.	हि.नं.	क्षेत्र (हे.आर)	आकार (रु.पै.)	कब्जेदाराचे नाव
मौजे जिते, ता.कर्जत	८९	क	०-९०-०	०-७९	अजीजअली अकबरअली उदयपुरवाला

वरील नमुद जमिनीवर "वाणिज्य" (हॉटेल) या प्रयोजनासाठी, उक्त संहितेच्या कलम ४७ अ नुसार
देय रूपांतरण कराची वर नमुद अकृषिक प्रयोजनार्थ वापरापोटी अकृषिक आकारणी रक्कम रुपये १६,२००/- (अक्षरी
रक्कम रुपये सोळा हजार दोनशे मात्र) तलाठी सजा कोल्हारे, ता.कर्जत यांजकडे दि.२८/०९/२०२३ रोजी भरणा
केलेला आहे व जमा केल्याची पावती/चलनाची प्रत दि. २८/०९/२०२३ सादर केली आहे.

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

अटी/शर्ती:-

- १) महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम, १९६६ चे कलम व त्याखालील पोटनियमांच्या अधिन राहून "वाणिज्य"
प्रयोजनासाठी सनद देण्यात येत आहे.
- २) ज्या प्रयोजनासाठी सनद देण्यात आलेली आहे (व ज्या प्रयोजनासाठी वापर सुरु करण्यात आलेला आहे),
त्याच कारणासाठी जमीन व त्या वरील बांधकामाचा उपयोग केला पाहिजे. अकृषिक जमिनीचा भाग अगर
त्यातील बांधकामाचा कोणताही भाग नियोजित उपयोगाखेरीज अन्य उपयोगाकडे करताना, संबंधित अगर
त्यातील बांधकामाचा कोणताही भाग नियोजित उपयोगाखेरीज अन्य उपयोगाकडे करताना, संबंधित विभागास
वर नमुद अधिनियम व त्याखालील तरतूदीनुसार कळविणे क्रमप्राप्त राहिल. या शर्तीसाठी बांधकामाच्या
वापरावरून प्रयोजन कोणते हे ठरविणेत येईल.
- ३) वरीलप्रमाणे अनुज्ञेय केलेल्या अकृषिक वापरामध्ये नियोजन प्राधिकरणाच्या पूर्व मंजूरीशिवाय कोणताही बदल
करता येत नाही.
- ४) प्रस्तुत जमिनीची, प्लॉटची अगर सब प्लॉटची विभागणी जिल्हाधिकारी यांच्या पूर्व मंजूरीशिवाय करता कामा
नये.

43



- ५) या कार्यालयाच्या मान्यतेने सदर जमिनीच्या वापरामध्ये किंवा वापराच्या क्षेत्रामध्ये कोणताही बदल झाल्यास, त्याची माहिती अशा मंजूरीपासून ३० दिवसांच्या आत जिल्हाधिकारी /तहसिलदार यांना देणे बंधनकारक राहिल.
- ६) अकृषिक वापर अनुज्ञेय करण्याच्या या सनदे व्यतिरिक्त वित्तीय संस्था/ नियोजन प्राधिकरण यांनी इतर कोणत्याही स्वरूपातील अकृषिक आदेशाची मागणी करू नये.
- ७) जमिनीचा अकृषिक वापराबाबत सनदेमध्ये नमुद केल्याप्रमाणे अर्जदार यांना दर चौरस मिटरला अकृषिक आकार देण्याचा आहे. सुधारीत दर अंमलात आल्यानंतर त्या सुधारीत दराने अकृषिक आकार भरावा लागेल. जरूर तर फरकाची रक्कम भरावी लागेल. जर जमिनीचे नियोजित उपयोगात बदल करण्याचा झाला तर नियोजित अकृषिक उपयोगाची मुदत जरी संपली नसली तरी असा बदलता उपयोग सुरु झालेपासून अर्जदार यांना बदलत्या दराने आकार द्यावा लागेल. या मुदतीनंतर जो सुधारीत दर लागू केला जाईल, त्याप्रमाणे अकृषिक आकार देण्याचा आहे. तसेच नियमाप्रमाणे जिल्हा परिषद व पंचायत समिती कर व इतर कर अथवा टॅक्सेसची रक्कमही द्यावी लागेल.
- ८) शासन महसूल व वन विभागाने महाराष्ट्र अध्यादेश क्रमांक २/२०१७, दि.०५/०१/२०१७ प्रख्यापित केला असून, सदरहू अध्यादेशान्वये महाराष्ट्र जमीन मसहूल अधिनियम, १९६६ चे कलम ४२ अ नंतर ४२ व व ४२क ही कलमे समाविष्ट केलेली आहेत. सदर अध्यादेशातील कलम ४२क तरतुदीनुसार अकृषिक परवानगीची आवश्यकता नसली, तरी सर्व प्रचलित कायदातील तरतुदी अर्जदार यांच्यावर बंधनकारक राहतील.
- ९) सनदेतील शर्तीचा अर्जदार याने भंग केल्यास प्रश्नाधिन वापर रद्द करण्यात येईल व या खेरीज अर्जदार हे जमीन महसूल कायदा व त्या खालील नियम, सरकारी ठराव व आदेशाप्रमाणे कारवाई व दंडास पात्र होईल.
- १०) कोणत्याही कारणामुळे जर क्षेत्र व बिनशेती आकार यांत बदल होत असेल तर त्याप्रमाणे जरूर ते बदल सनदेत करून घेणे अर्जदार यांच्यावर बंधनकारक राहिल.
- ११) अर्जदार यांनी सादर केलेली माहिती/कागदपत्रे खोटी अथवा दिशाभूल करणारी आढळल्यास दिलेली सनद/परवानगी रद्द करण्यात येईल.

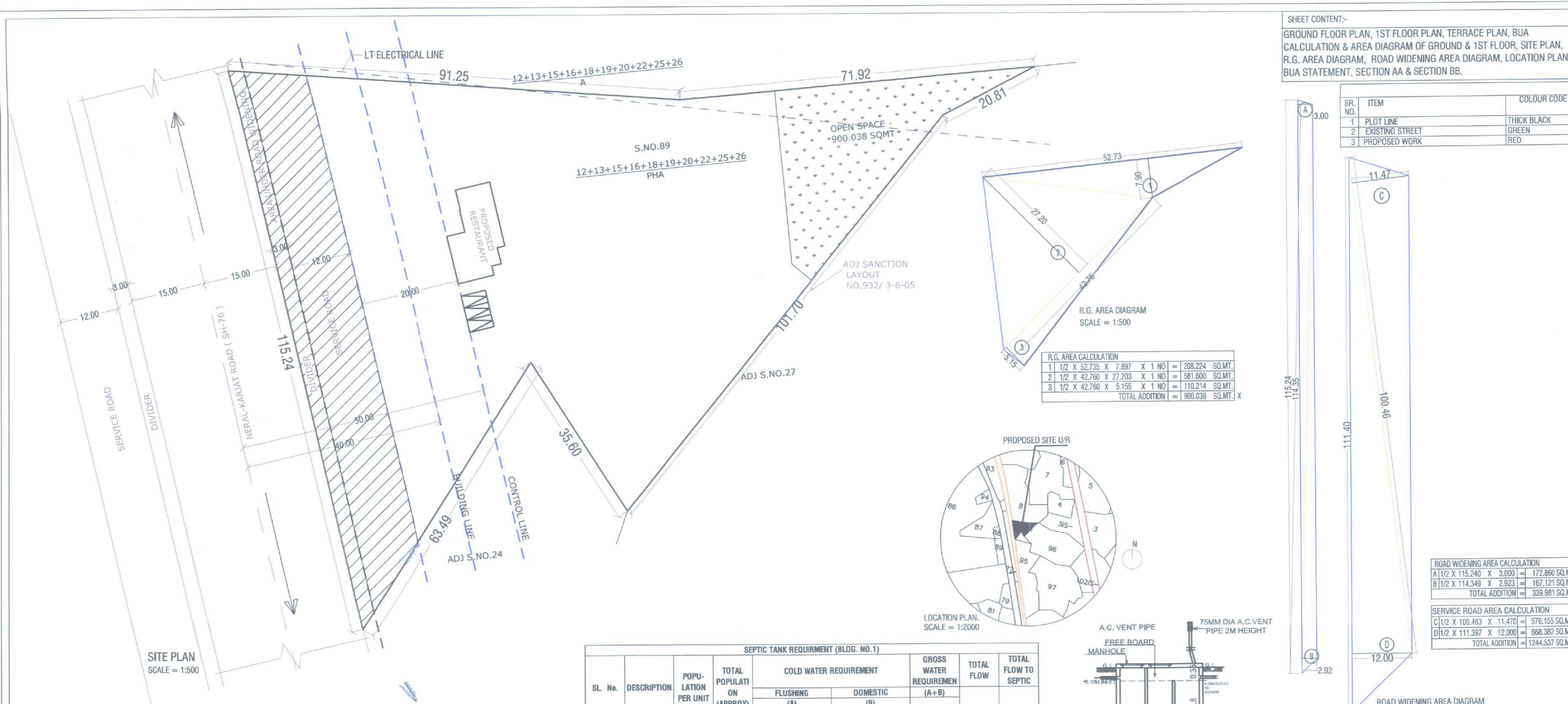


सही/-
(डॉ.योगेश म्हसे)
जिल्हाधिकारी रायगड
अलिबाग

- प्रत :- श्री.अजीजअली अकबरअली उदयपुरवाला, रा.५, कॅनन हाऊस, म्हातार पाखाडी रोड, माझगांव, मुंबई-४०००१० यांस माहितीसाठी
- प्रत :- तहसिलदार कर्जत यांचेकडे पुढील कार्यवाहीसाठी.
२/- प्रस्तुत मिळकतीच्या ७/१२ सदरी-अधिकार अभिलेखात अकृषिक नोंद घेणेबाबत नियमोचित ती कार्यवाही तात्काळ करण्यात यावी. तालुका नमुना नं.२ व ग्राम नमुना नं.२ मध्ये आवश्यक ती नोंद घेण्यात यावी. तसेच याकामी अर्जदार यांचेकडून सदर सनदेतील अटी व शर्तीचा भंग केल्यास नियमोचित ती कार्यवाही करण्यात येऊन केलेल्या कार्यवाहीबाबत तात्काळ या कार्यालयास कळविण्यात यावे.
- प्रत :- तलाठी सजा कोल्हारे, ता.कर्जत यांचेकडे जरूर त्या कार्यवाहीसाठी.
२/- प्रस्तुत मिळकतीच्या ७/१२ सदरी अधिकार अभिलेखात अकृषिक नोंद व ग्राम नमुना नं.२ मध्ये नोंद घेण्याबाबतची आवश्यक ती नियमोचित कार्यवाही करण्यात यावी.
- प्रत :- उप अधिक्षक भूमि अभिलेख, कर्जत यांचेकडे माहितीसाठी व आवश्यक त्या कार्यवाहीसाठी
प्रत :- एल.एन.ए. हॅण्ड फाईलसाठी.

(सचिन शेजाळ)
तहसिलदार महसूल,
जिल्हाधिकारी कार्यालय रायगड
अलिबाग

७३

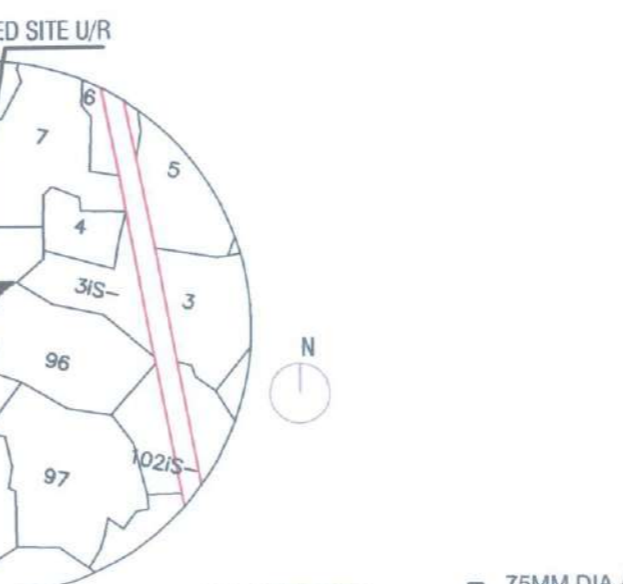


SHEET CONTENT:-
GROUND FLOOR PLAN, 1ST FLOOR PLAN, TERRACE PLAN, BUA
CALCULATION & AREA DIAGRAM OF GROUND & 1ST FLOOR, SITE PLAN,
R.G. AREA DIAGRAM, ROAD WIDENING AREA DIAGRAM, LOCATION PLAN,
BUA STATEMENT, SECTION AA & SECTION BB.

Sr. NO.	ITEM	COLOUR CODE
1	PLOT LINE	THICK BLACK
2	EXISTING STREET	GREEN
3	PROPOSED WORK	RED

R.G. AREA CALCULATION

1	1/2 X 52.735 X 7.897 X 1 NO	= 209.224 SQ.MT.
2	1/2 X 42.760 X 27.203 X 1 NO	= 581.600 SQ.MT.
3	1/2 X 42.760 X 5.155 X 1 NO	= 110.214 SQ.MT.
TOTAL ADDITION		= 900.038 SQ.MT. X



ROAD WIDENING AREA CALCULATION

A	1/2 X 115.240 X 3.000	= 172.860 SQ.MT.
B	1/2 X 114.349 X 2.923	= 167.121 SQ.MT.
TOTAL ADDITION		= 339.981 SQ.MT. X

SERVICE ROAD AREA CALCULATION

C	1/2 X 100.463 X 11.470	= 576.155 SQ.MT.
D	1/2 X 111.397 X 12.000	= 668.382 SQ.MT.
TOTAL ADDITION		= 1244.537 SQ.MT. X

ROAD WIDENING AREA DIAGRAM
SCALE = 1:500

BUILT UP AREA CALCULATION

GROUND & 1ST FLOOR	1	2	3	4	5	TOTAL ADDITION
	12.250	X	8.300	X	1	NO = 101.675 SQ.MT.
TOTAL ADDITION = 101.675 SQ.MT. X						

DEDUCTIONS

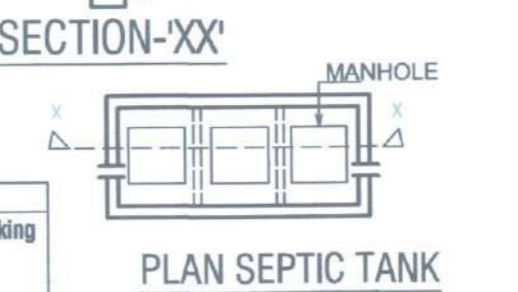
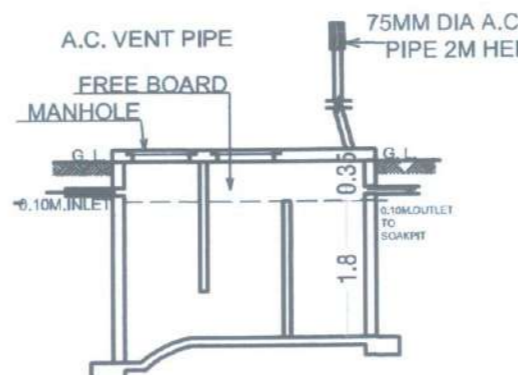
1	2.200	X	1.050	X	1	NO = 2.310 SQ.MT.
2	1.250	X	2.350	X	1	NO = 2.938 SQ.MT.
3	2.900	X	1.000	X	1	NO = 2.900 SQ.MT.
4	3.100	X	2.500	X	1	NO = 7.750 SQ.MT.
5	2.650	X	4.950	X	1	NO = 13.118 SQ.MT.
TOTAL DEDUCTION = 29.016 SQ.MT. Y1						

BALCONY AREA CALCULATION.

B1	3.100	X	1.000	X	1	NO = 3.100 SQ.MT.
B2	3.600	X	1.000	X	1	NO = 3.600 SQ.MT.
TOTAL BALCONY AREA PER FLOOR (1ST FLOOR) = 6.700 SQ.MT. Y2						
TOTAL BUILT UP AREA [X - (Y1+Y2)] = 65.959 SQ.MT. X1						
PERMISSIBLE BALCONY AREA (15% OF 65.959) = 9.894 SQ.MT.						
PROPOSED BALCONY AREA = 6.700 SQ.MT.						
EXCESS BALCONY AREA = 0 SQ.MT.						
TOTAL BUILT UP AREA [NET BUILT UP AREA + EXCESS BALCONY AREA] = 65.959 SQ.MT.						

SEPTIC TANK REQUIREMENT (BLDG. NO.1)

Sl. No.	DESCRIPTION	POPULATION PER UNIT	TOTAL POPULATION (APPROX)	COLD WATER REQUIREMENT				GROSS WATER REQUIREMENT (A+B)	TOTAL FLOW LPD	TOTAL FLOW TO SEPTIC KLPD
				FLUSHING (A)		DOMESTIC (B)				
				LPD	LPD	LPD	LPD			
1	1ST FLOOR	17.137	17	270	4590	0	0	4590	4590	4.59
2	2ND FLOOR	8.518	9	270	2430	0	0	2430	2430	2.43
TOTAL REQUIRED SEPTIC TANK									7.02	
TOTAL REQUIRED SEPTIC TANK									7.02 KLPD	
PROPOSED SEPTIC TANK = 3.2 X 1.3 X 1.8 HT									7.488 KLPD	



PARKING REQUIREMENT

Tenements size Carpet area	No. of Tenements	Required Parking Rate	Required No. of Parking Spaces	Proposed Parking Space			
For every 50 sq.m of carpet area of restaurant including kitchen, pantry, hall, dining room etc.	102.52	1	8	2,050	16,403	2,050	16,403
Total				2,050	16,403	2,050	16,403
Add 5% Visitors Parking			0	0	0	0	0
Multiplication factor 0.8 as per table No. 8C Point No. 3				1,435.28	11,482.2	1,435.28	11,482.2
Total Composite Parking, 1 car for every 6 scooter				1	11	1	11
Total Proposed Parking				3	0	3	0

WATER CAPACITY CALCULATION

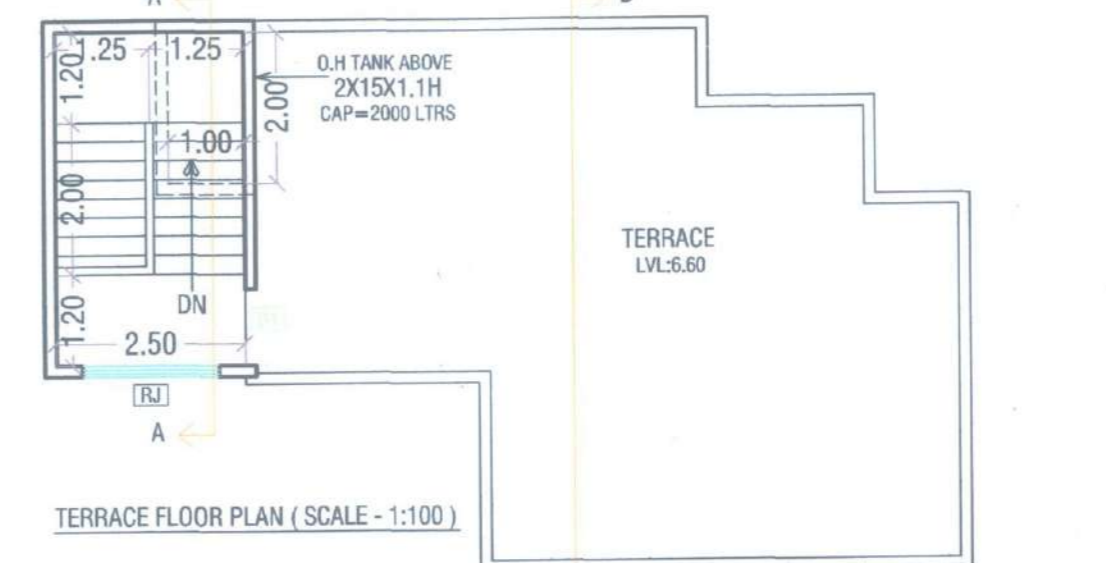
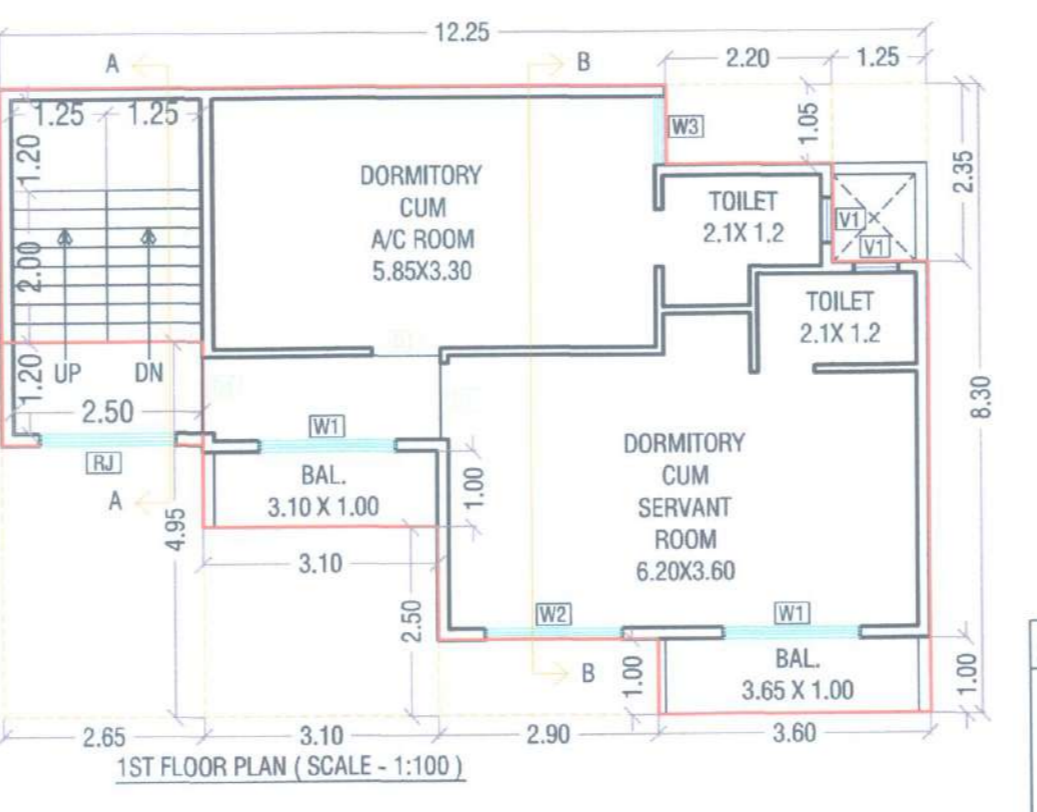
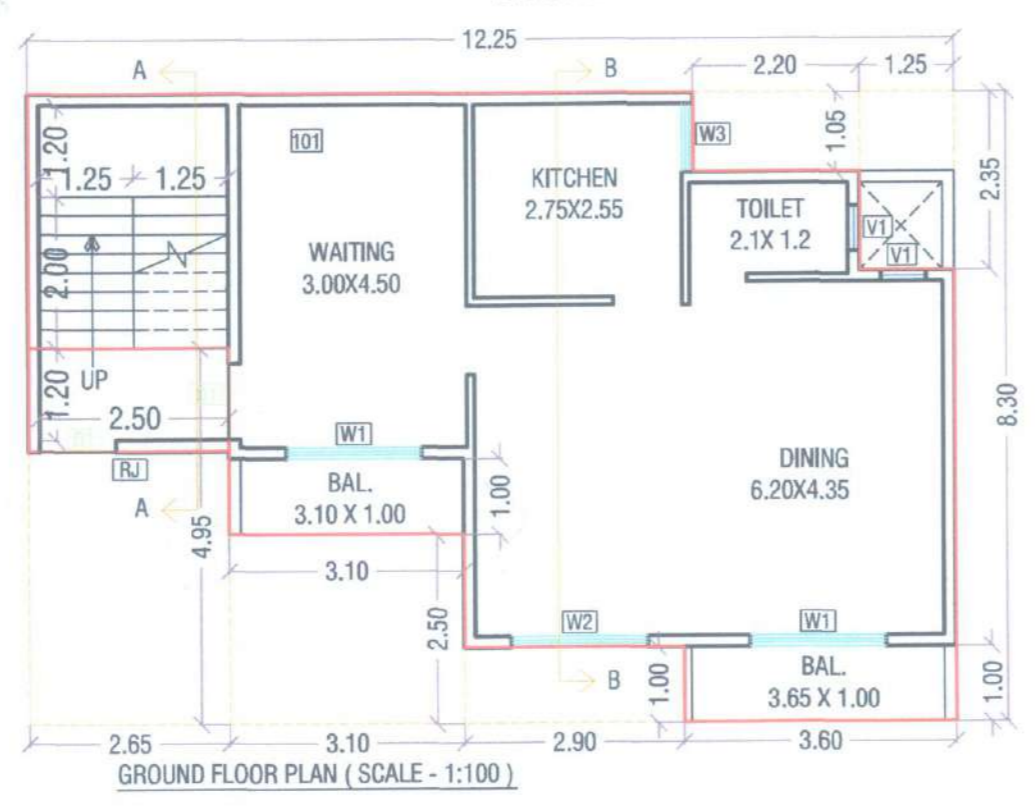
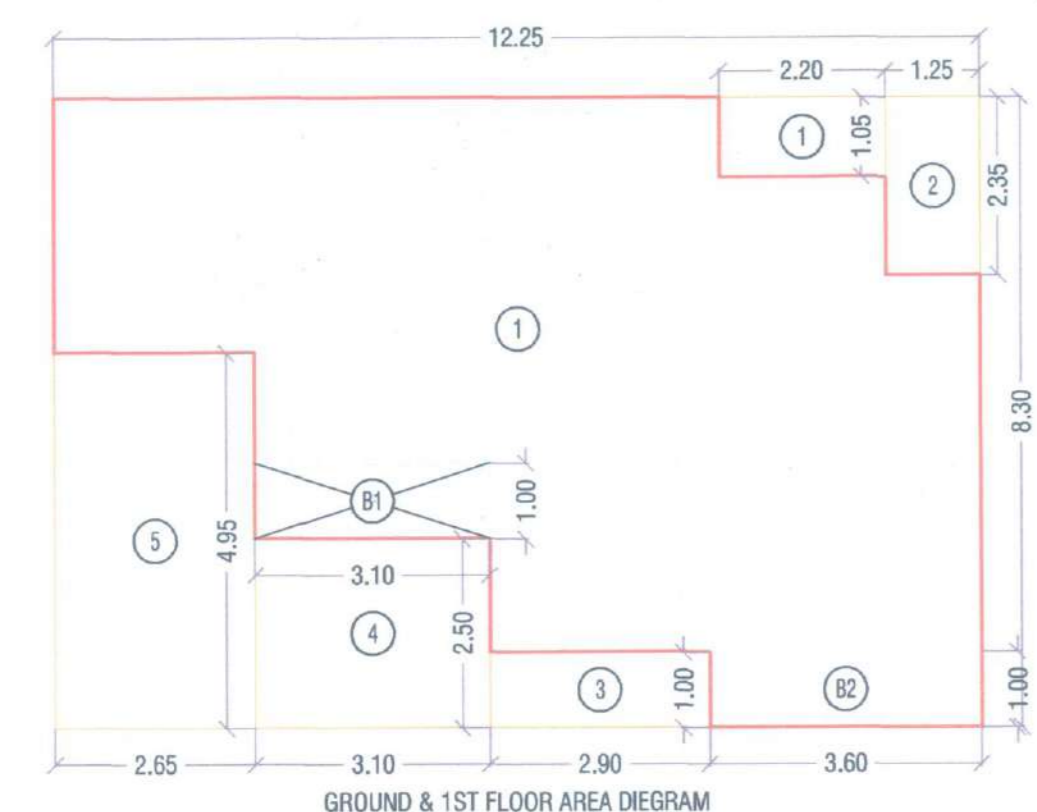
AREA	OCCUPANT LOAD PER PERSON	FLOOR AREA IN SQ.M	NO. OF PEOPLE	REQUIRED DOMESTIC 70 LTRS	REQUIRED WATER CAPACITY IN LTRS
51.41	3	17.137	51	17 X 70 Ltrs	1190
51.11	6	8.518	51	9 X 70 Ltrs	630
TOTAL REQUIRED CAPACITY					1820
TOTAL REQUIRED OH TANK CAPACITY					1820
TANK-1 SIZE-2 M X 1 M X 1 H					2000
TOTAL PROVIDED CAPACITY 2000 LTRS					

B.U.A. STATEMENT

FLOOR	GROSS BUA (A)	PER. BAL. (B) [15% OF (A)]	PROP. BAL. (C)	EXC. BAL. (D)
STILT	65.959	NIL	NIL	NIL
FIRST	65.959	9.894	6.700	0.000
TOTAL	131.918	9.894	6.700	0.000

HOLDING AREA STATEMENT AS PER 7/12

Sr. No.	SUR. NUMBER	HISSA NUMBER	VILLAGE.	NAME OF OWNER	AREA AS PER 7/12
1.	89	0	JITE	AZZALI AKBARALI UDAPURWALA	9000
TOTAL					9000



OWNER'S DECLARATION
I/WE UNDERSTAND HEREBY CONFIRM THAT I/WE WOULD ABIDE BY PLANS APPROVED BY AUTHORITY / COLLECTOR. I/WE WOULD EXECUTE THE STRUCTURE AS PER APPROVED PLANS. ALSO I/WE WOULD EXECUTE THE WORK UNDER SUPERVISION OF PROPER TECHNICAL PERSON SO AS TO ENSURE THE QUALITY AND SAFETY AT THE WORK SITE.

OWNER (S) NAME AND SIGNATURE

SEAL & STAMP FOR APPROVAL

Proforma-1		
Sr.No	Particular	Area (sq.m)
1	Area of plot (Minimum area of a, b, c to be considered)	9000.000
a	As per ownership document (7/12, CTS extract)	9000.000
b	As per measurement sheet	9000.000
c	As per site	9000.000
Deductions for		
2	Proposed D.P./D.P. Road widening Area/Service Road / Highway widening	1584.511
a	Any D.P. Reservation area	0.000
b	(Total a+b)	1584.511
3	Balance area of plot (1-2)	7415.489
Amenity Space (if applicable)		
4	Required -	0.000
a	Adjustment of 2(b), if any -	0.000
b	Balance Proposed -	0.000
5	Net Plot Area (3-4 (c))	7415.489
Recreational Open space (if applicable)		
6	Required -	741.549
a	Proposed -	900.038
b	(Total a+b)	1683.087
7	Internal Road area	0.000
8	Plotable area (if applicable)	0.000
9	Built up area with reference to Basic F.S.I. as per front road width (Sr. No. 5) basic FSI) - As per agreement to lease	8157.038
Addition of FSI on payment of premium		
10	TOD Zone. (plot area * 0.3 premium FSI)	0.000
a	Plus Additional FSI as per Note 3 of 10.10.1 (plot area * 0.1)	0.000
b	Proposed FSI on payment	0.000
In-situ FSI / TDR loading		
11	In-situ area against D.P. road [2.0 x Sr. No. 2 (a)], if any	0.000
a	In-situ area against Amenity Space if handed over	0.000
b	[2.0 or 1.85 x Sr. No. 4 (b) and/or (c)].	0.000
c	TDR area-	0.000
d	Total in-situ / TDR loading proposed [(11 (a)+(b)+(c))]	0.000
12	Additional FSI area under Chapter No. 7	0.000
Total entitlement of FSI in the proposal		
13	[9 + 10(b) + 11(d)] or 12 whichever is applicable.	8157.038
a	Permissible Ancillary Area FSI upto 60% or 80% on balance potential with payment of charges.	0.000
b	Proposed Ancillary area FSI	0.000
c	(Total a+b)	8157.038
14	Maximum utilization limit of F.S.I. (building potential) Permissible as per Road width {(as per Regulation No. 6.1 or 6.2 or 6.3 or 6.4 as applicable) x 1.6 or 1.8}, read with Note 3 of 10.10.1	1.760
Total Built-up Area in proposal (excluding area at Sr.No.17 b)		
15	Existing Built-up Area	0.000
a	Proposed Built-up Area (as per 'P'-line)	131.918
b	(Total a+b)	131.918
16	F.S.I. Consumed (15/13) (should not be more than serial No.14 above.)	0.016
Area for Inclusive Housing, if any		
17	Required (20% of Sr.No.5)	0.000
a	Proposed	0.000

Certificate of Area:
Certified that the plot under reference was surveyed by me on _____ and the dimensions of sides etc. of plot stated on plan are as measured on site and the area so worked out tallies with the area stated in document of Ownership/ T.P. Scheme Records/ Land Records Department/City Survey records.
Digitally signed by MADHAV KAILASAM PALLERLA
Date: 2022.12.23 20:35:47
+05'30' (Name of Architect/ Licensed Engineer/ Supervisor.)

PROJECT
N.A. REMARKS FOR NA PERMISSION FOR PROPOSED COMM.HOTEL CUM HOLIDAY HOMES ON LAND BEARING SURVEY NO -89, VILLAGE-JITE, TAL -KARJAT, DIST-RAIGAD, FOR MR AZIZALI AKBARALI UDAPURWALA
NAME OF OWNER SIGNATURE
Azzali Akbarali Udapurwala
ARCHITECT/ LICENSED ENGINEER/ SUPERVISOR NAME AND SIGNATURE
JOB. NO. DRAWING NO. SCALE DRAWN BY CHECKED BY REGISTRATION NO. OF ARCHITECT
447 01 1:100 MAYUR P K MADHAV ARCHITECT

NAME AND ADDRESS OF ARCHITECT SIGNATURE
Ar. P. K. Madhav ARCHITECT AND INTERIOR DESIGNER
MADHAV KAILASAM PALLERLA
Digitally signed by MADHAV KAILASAM PALLERLA
Date: 2022.12.23 20:34:17 +05'30'

A-304-205 (NEW CHANGES) PLOT NO. - 31 SECTOR - 11 (M.B.L. COL. DISTRICT MUNICIPAL CORPORATION, BANGALORE) +05'14'30" (E) | C-02493200023 (M.B.) 9820202131
vastospati@gmail.com, jkmadhav1@gmail.com, www.vastospatiindia.com