




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 : ०२१४१-२२७४११ ✧

क्र.मशा /एल.एन.ए.१(ब)/एस.आर.१२ (सु. बांधकाम)/२०१६

दिनांक :- ०६/०९/२०१६.

वाचले :-

- १) श्री.संजय पारसमल बाकलीवाल स. ४०१, ४०५, आय विंग, अरेंजा प्लाझा, ४था मजला, प्लॉट नं.५२, सेक्टर १५, सीबीडी, बेलापूर, नवी मुंबई यांचा अर्ज दिनांक २५/०१/२०१६.
- २) प्रमुख नगर व क्षेत्र नियोजन विभाग, मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण, यांजकडील पत्र क्र.एसआरओटी/२३००/अंकुषपअक्षे/मीजे घोट कोयनावेळे/१०८३/२०१६ दिनांक ०६/०८/२०१६.
- ३) सहाय्यक संचालक, नगर रचना, रायगड-अलिबाग यांजकडील पत्र जा.क्र.मसंन-राअ/विशेष/बांध/मी.घोट/ता.पनवेल/स.क्र.१/३ व इतर/२०३६ दिनांक २४/०८/२०१६.
- ४) उप नियोजन, उप प्रादेशिक कार्यालय, ठाणे, मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण, यांजकडील पत्र क्र.एसआरओटी/२८०७/विकास आकार/मी.घोट/११६८/२०१६, दि.२९/०८/२०१६ व क्र.एसआर ओटी/२८०७/विकास आकार/मी.घोट/११७१/२०१६, दि.३०/०८/२०१६.
- ५) या कार्यालयाकडील क्र.मशा /एल.एन.ए.१(ब)/एस.आर.१२/२०१६, दि.०३/०६/२०१६
- ६) उप अधिक्षक भूमि अभिलेख पनवेल-रायगड यांजकडील अ.ता./ह.का./मो.र.नं.८२२२/०५.१२.२०१४, ८२३१/२२-४-१४, ५५२४/२९-११-११, ७७०९/१४-१२-१३ च्या मोजणी नकाशाची प्रत.
- ७) भारतीय विमानपत्तन प्राधिकरण पश्चिम क्षेत्र मुख्यालय, मुंबई यांजकडील पत्र No.BT-१/NOC/MUM/१३/NM/७८७१८२१/१३३२-३४, दि.१४/०८/२०१३ व ०५/०१/२०१६
- ८) शासन, महसूल व वन विभागाकडील राजपत्र दिनांक २२/०८/२०१४.
- ९) शासन, महसूल व वन विभागाकडील परिपत्रक क्र.संकरण-२०१३/०२/प्र.क्र.१४१७/३-१, 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 (जमीनीच्या वापरात बदल व अकृषिक आकारणी) नियम १९६९.
- १२) महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगर रचना अधिनियम १९६६ व त्याखालील नियम
- १३) या कार्यालयाकडील मंजूर टिपणी दिनांक ०२/०९/२०१६.

आदेश

श्री.संजय पारसमल बाकलीवाल यांनी मीजे कोयनावेळे (घोट), तालुका पनवेल, जि.रायगड येथील स.नं. १/३, १/४, १/५ व १/७ क्षेत्र ०-८६-०० या जागेत बिनशेती व बांधकाम परवानगी मिळणेकामी दि. २५/०१/२०१६ रोजी अर्ज केलेला आहे.

मीजे कोयनावेळे (घोट), तालुका पनवेल, जि.रायगड येथील खालील वर्णन केलेल्या जमीनीची या कार्यालयाकडील आदेश या कार्यालयाकडील क्र.मशा /एल.एन.ए.१(ब)/एस.आर.१२/२०१६, दि.०३/०६/२०१६ अन्वये बिनशेती व मंजूर नकाशाप्रमाणे बांधकाम परवानगी निघासी या कारणासाठी दिलेली आहे.



स.नं.	हि.नं	क्षेत्र - हे.आर.	आकार - रु.पैसे
१	३	०-१४-२	१-००
१	४	०-०८-१	०-५८
१	५	०-३१-४	२-२५
१	७	०-२९-३	२-०६
	एकूण क्षेत्र	०-८३-०	

सदरची जागा अर्जदार श्री.संजय पारसमल बाकलीवाल यांच्या नावे हक्कनोंदीस दाखल आहे.

अर्जदार यांनी उप अधिक्षक भूमि अभिलेख पनवेल-रायगड यांजकडील अ.ता./ह.का./मो.र.नं.८२२२/ ०५.१२.२०१४, ८२३१/२२-४-१४, ५५२४/२९-११-११, ७७०९/१४-१२-१३ च्या मोजणी नकाशाची प्रत सादर केलेली आहे.

प्रकरणी प्रमुख नगर व क्षेत्र नियोजन विभाग, मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण, यांनी त्यांचेकडील पत्र दि.०४/०८/२०१६ अन्वये सहाय्यक संचालक, नगर रचना, रायगड अलिबाग यांनी दि.२६/०४/२०१६ अन्वये अर्जदारास प्रस्तुत जमिनीवर (गांवठाणापासून २०० मी. क्षेत्र) अनुज्ञेय असलेला १.० चटई क्षेत्र निर्देशांक या क्षेत्रासाठी अंमलात असलेल्या मंजूर विकास नियंत्रण नियमावलीमधील तरतुदीनुसार स्टिक्ट + ३ या बांधकामामध्ये प्रस्तावित होऊ शकत नसल्याचे लक्षात घेऊन वाढीव मजले व इमारतीची उंची १४.९५ मीटर याकरीता शिफारस केली असून त्याकरीता मंजूरी देण्याची विनंती केली आहे. सहाय्यक संचालक, नगर रचना, रायगड-अलिबाग यांनी दि.२६/०४/२०१६ व ०७/०६/२०१६ च्या पत्रास अनुसरून व अर्जदाराची खरीखुरी अडचण लक्षात घेऊन महानगर आयुक्त, मुं.म.प्र.वि.प्रा.यांनी त्यांना विकास नियंत्रण नियमावलीमधील ६.६.२ (i) अन्वये प्राप्त अधिकाराचा वापर करून सदर प्रकरणी प्रस्तुत जमिनीच्या गावठाणाच्या २०० मी. क्षेत्रात वाढीव ४ था मजला (तळमजला + ४) विल्डींग नं. १ करीता तसेच (स्टिक्ट + ४) विल्डींग नं.२,३,४ करीता व इमारतीची उंची १४.९५ मीटर याकरीता शिथिलता देण्यास मान्यता दिली असून प्रस्तुत जमिनीवरील बांधकाम परवानगीबाबत विकास नियंत्रण नियमावलीमधील तरतुदीनुसार आवश्यक ती कार्यवाही करण्यात यावी. असे कळविले आहे.

प्रस्तुत प्रकरणी सहाय्यक संचालक, नगर रचना, रायगड-अलिबाग यांनी त्यांचेकडील पत्र दिनांक २४/०८/२०१६ अन्वये, प्रस्तुत जमिनी ह्या सुधारित मुंबई महानगर प्रादेशिक योजनेच्या अंबरनाथ, कुळगांव-बदलापूर आणि परिसर अधिसूचित क्षेत्राच्या विकास योजनेमध्ये समाविष्ट असून त्यामधील प्रस्तावानुसार त्या नागरीकरणक्षम हरित परिमंडळ (G-Zone) भूवापर विभागात समाविष्ट आहेत. तसेच सदर जमिनीचा भाग गावठाणापासून २००.०मी. अंतराच्या आत स्थित आहे. तसेच सदर मिल्कत सिआरव्हेड अधिसूचित क्षेत्राबाहेर स्थित आहे. शासनाच्या नगर विकास विभागाकडील अधिसूचना क्र. टिपीएस-१८१५/प्र.क्र. ४९/१५/प्रायो (अ)/ कलम २०(४) /नवि-१३, दि. १२.०१.२०१६, नियम क्र. १५.११.४ अन्वये गावठाणापासून २०० मी. अंतरामधील जमिनीस प्रचलीत शिघ्रशिध्दगणकानुसार ३०% प्रिमियम भरणे आवश्यक आहे. व तसेच संबंधित जमिनीच्या गावठाणाबाहेरील क्षेत्र जर ५०% पर्यंत असेल तर गावठाणाबाहेरील जमिनीला प्रचलीत शिघ्रशिध्दगणकानुसार ३०% प्रिमियम भरून गावठाणाप्रमाणे ग्रास प्लॉट वरती १.० एफएसआय उपलब्ध होईल. या कार्यालयाचे पत्र क्र. ससनर-राअ/बिसेप/बांघ/मी. घोट/ता. पनवेल/स.क्र. १/३ व इतर/१०२१ दि. २८/०४/२०१६ अन्वये बिनशेतीसह बांधकामाची शिफारस केलेली होती. तदनुसार मा. जिल्हाधिकारी, रायगड-अलिबाग यांचेकडील आदेश क्र. मशा/ एल.एन.ए. १(ब)/एस.आर. १२/२०१६ दि. ०३/०६/२०१६ अन्वये बिनशेती आदेश पारित झाले आहेत. प्रकरणासोबत उपअधिक्षक, भूमि अभिलेख, पनवेल यांचेकडील १:१००० या प्रमाणातील अतितातडी/बिनशेती/मो.र.नं.८२३१ दि. २२/०४/२०१४, ५५२४ दि. २९/११/११, ८२२२ दि. ०५/१२/१४, ७७०९ दि. १४/१२/१३ मोजणी दिनांक १२/०५/१४ए २०/१२/११ए १९/१२/१४ आणि १०/०२/२०१४ रोजीच्या मूळ मोजणी नकाशानुसार हद्दी बरोबर जुळत आहेत. कार्यकारी अभियंता (बांधकाम) रा.जि.प. अलिबाग यांचे मा. जिल्हाधिकारी, रायगड-अलिबाग यांना पत्र क्र. राजिप/बांघा/सीबी-१/३०७७/२०१६, दि. ३१/०३/२०१६ अन्वये दिलेले असून सदर पत्रामध्ये "बिनशेती करणेची विषयांकित जमीन ही घोट कॅम्प अंतर्गत रस्त्याचे साखळी क्रमांक ०/५५० चे उजव्या बाजूस नियंत्रण रेषेच्या पलिकडे आहे. सदरचे रस्त्याचा समावेश रस्ते विकास योजना २००१-२०२१ मध्ये नाही सदरचा रस्ता योजना बाह्य अंतर्गत रस्ता असून सदर रस्त्याचे बिनशेती क्षेत्रालगतचा सुरवातीचा सा.क्र. ०/५०५ व शेवटचा सा.क्र. ०/५९५ आहे.



96

प्रस्तावित जागा योजना बाह्य रस्त्याच्या नियंत्रण रेषेपलिकडे असल्याने प्रश्न उद्भवत नाही. सदर जमीनीची भावी काळात मार्ग विस्तारासाठी आवश्यकता नाही" असे नमूद आहे. या रस्त्यापासून प्रस्तुत जमिनीस प्रवेश मार्ग उपलब्ध होतो. शासनाच्या नगर विकास विभागाकडील निर्देश क्र. टिपीएस/१८०८/१२५४/ प्र.क्र.१२५७ /नवी-१३, दि.१०.०२.२०१० अन्वये अर्जदार यांचेकडून रक्कम रुपये २६,०००/- चलन क्र. ४०, दिनांक १५/०३/२०१६ व उर्वरित रक्कम रु. ९,०००/- चलन क्र. ३६ दि. ०६/०८/२०१६ व बंदिस्त बाल्कनी प्रिमियम ९१,०००/- व टेरेस प्रिमियम रु. ३,४८,०००/- असे एकूण रक्कम रु. ४,३९,०००/- चलन क्र. २ दि. १०/०८/२०१६ अन्वये स्टेट बँक ऑफ इंडिया, अलिबामा गावचा या बँकेत भरणा केली आहे. सोबत चलनाची प्रत जोडली आहे.

भूखंडनिहाय तक्ता

तपशिल	क्षेत्र (चौ.मी.)
१) एकूण भूखंड क्षेत्र (७/१२ प्रमाणे)	८३००.००
२) एकूण भूखंड क्षेत्र (मोजणी प्रमाणे)	७८४०.२०१
३) अनुज्ञेय खुले क्षेत्र (१०%)	८३०.००
४) प्रस्तावित खुले क्षेत्र	८३४.५९१
५) निव्वळ भूखंडाचे क्षेत्र	७८४०.२०१
६) अनुज्ञेय चटई क्षेत्र निर्देशांक	३.०
७) एकूण अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्र	७८४०.२०१
८) एकूण प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र	७८३८.३१८
९) शिल्लक बांधकाम क्षेत्र	१.८८३

बांधकाम क्षेत्राचा तपशिल

इमारत प्रकार	तळ मजला (चौ.मी.)	पहिला मजला (चौ.मी.)	दुसरा मजला (चौ.मी.)	तिसरा मजला (चौ.मी.)	चौथा मजला (चौ.मी.)	एकूण क्षेत्र	वाढीय बाल्कनी क्षेत्र	एकूण बांधकाम क्षेत्र (चौ.मी.)
इमारत क्र.१	३४९.५१८	३९३.५९४	३९३.५९४	३९३.५९४	३९३.५९४	१९२३.८९४	६८.५६०	२०१२.४१४
इमारत क्र.२	८२.३०७	८१६.९५५	८१६.९५५	८१६.९५५	८१६.९५५	३२५०.१२७	१६६.३१०	३४१६.४३७
इमारत क्र.३	१३.५४४	२८५.४२५	२८५.४२५	२८५.४२५	२८५.४२५	११५५.२४४	२.४६५	११६४.७०९
इमारत क्र.४	१३.५४४	२८५.४२५	२८५.४२५	२८५.४२५	२८५.४२५	११५५.२४४	२.४६५	११६४.७०९

एकूण प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र = ७८३८.३१८ चौ.मी.

बंदिस्त बाल्कनी प्रिमियम आकारणी

बाल्कनीचे क्षेत्र (चौ.मी.)	पूर्वीचे बाल्कनी क्षेत्र	उर्वरित बाल्कनी क्षेत्र	शिघ्रसिध्दगणकानुसार विभाग व दर / चौ.मी.	स्काना क्र.२ च्या १०% दर / चौ.मी.	प्रिमियमची रक्कम रुपये
१	२	३	४	५	६
८७५.६१४	६२०.५७	२४८.०४१	३६६०/-	३६६/-	९०७८३.००६/-
एकूण रक्कम रु.					९१,०००/-

टेरेस प्रिमियम आकारणी

एकूण टेरेसचे क्षेत्र (चौ.मी.)	पूर्वीचे टेरेस क्षेत्र (चौ.मी.)	उर्वरित टेरेसचे क्षेत्र (चौ.मी.)	शिघ्रसिध्दगणकानुसार विभाग व दर / चौ.मी.	स्काना क्र.२ च्या ४०% दर /रु.२००० जे जास्त असेल ते चौ.मी.	प्रिमियमची रक्कम रुपये
१	२	३	४	५	६
८५४.९७४	६८१.१२५	१७३.८५	३६६०/-	२०००/-	३,४८,०००/-
एकूण रक्कम रु.					३,४८,०००/-

प्रस्तुत जमिनीचे सादर केलेला रेखांकन/बांधकाम नकाशे विकास नियंत्रण नियमावलीनुसार आहे. सबब, अर्जदाराने सादर केलेल्या नकाशानुसार निवासी कारणासाठी बिनशेतीसह बांधकामास परवानगी शर्तीना अधिन राहून देणेस या कार्यालयाची काही हरकत नाही, असे अभिप्राय दिले आहेत.

उप नियोजक उप-प्रादेशिक कार्यालय ठाणे यांनी त्यांचेकडील पत्र दिनांक २९/०८/२०१६ अन्वये, अर्जदार यांस विकास शुल्काची रुपये १,५७,१५५/- (रुपये एक लाख सत्तावन्न हजार एकशे पंचावन्न फक्त) ही रक्कम स्टेट बँक ऑफ इंडिया संग्रहच्या ऑनलाईन प्रणालीने भरण्यात यावी. सदर रक्कम भरण्याकरीताचा विशिष्ट संदर्भ क्र. TCP२९०८२०१६००१ आहे. सदरचा विशिष्ट संदर्भ क्र.हा दि.०८.०९.२०१६ पर्यंत वैध आहे. विकास आकाराची रक्कम प्राप्त झाल्यानंतर विकास परवानगीबाबतची योग्य ती कार्यवाही जिल्हाधिकारी रायगड-अलिबाग यांचेकडून करण्यात येईल. विकास परवानगी प्राप्त केल्याशिवाय जमिनीचा विकास केल्यास तो महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगररचना अधिनियम १९६६ च्या तरतुदीनुसार दखलपत्र गुन्हा आहे याची नोंद घ्यावी. असे कळविले आहे.

तद्नंतर उप नियोजक उप-प्रादेशिक कार्यालय ठाणे यांनी त्यांचेकडील पत्र दिनांक ३०/०८/२०१६ अन्वये, महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगर रचना अधिनियम १९६६ च्या कलम १२४इ अन्वये अर्जदार श्री.संजय पारसमल बाकलीवाल यांनी प्रस्तुत प्रकरणी योग्य तो विकास आकार रक्कम रु.१,५७,१५५/- (रुपये एक लाख सत्तावन हजार एकशे पंचावन्न फक्त) या प्राधिकरणाकडे भारतीय स्टेट बँकेच्या ई-पावती क्र.DU५३४७३८६० दि.२९.०८.२०१६ नुसार जमा केला आहे. सबब म.प्रा.व.न.र.अधिनियम १९६६ अन्वये सहाय्यक संचालक,नगर रचना,रायगड-अलिबाग यांचे पत्र क्र.ससनर-राअ/विशेष/बांध/मौ.घोट/ ता.पनवेल/स.क्र.१/३ व इतर/२०३६ दि.२४.०८.२०१६ मधील अटी व शर्तीस अधिन राहून विकास परवानगी देण्याची पुढील योग्य ती कार्यवाही करावी. असे कळविले आहे.

भारतीय विमानपत्तन प्राधिकरण पश्चिम क्षेत्र मुख्यालय, मुंबई यांचेकडील पत्र दि.१४/०८/२०१३ व ०५/०९/२०१६ अन्वये पत्रातील शर्तीस अधिन राहून उंचीबाबत अर्जदार यांना नाहरकत दाखला दिलेला 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 या कार्यालयाकडील आदेश दिनांक ०३/०६/२०१२ अन्वये बिनशेती व मंजूर नकाशाप्रमाणे बांधकामास परवानगी दिलेली आहे. आता अर्जदार यांनी वाढीव ४ थ्या मजल्याची बांधकामास परवानगी अपेक्षिलेली असल्याने, प्रस्तुत जागेत विकास/बांधकाम परवानगी देण्याचे अधिकार महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगररचना अधिनियम १९६६ चे कलम १८, ४४ व ४५ अन्वये जिल्हाधिकारी यांना आहेत.

वरील अभिप्राय विचारात घेता, श्री.संजय पारसमल बाकलीवाल यांस मीजे कोयनावेळ (घोट), ता.पनवेल येथील स.नं. १/३, १/४, १/५, व १/७ एकूण क्षेत्र ०-८३-० हे.आर या जागेत वाढीव ४ थ्या मजल्याची मंजूर नकाशाप्रमाणे बांधकामास परवानगी निवासी या कारणासाठी खालील शर्तीवर देण्यात येत आहे.

शर्ती :

- १ ज्या कारणाकरीता बांधकाम परवानगी देण्यात आलेली आहे त्याच कारणासाठी जमीन व त्या वरील बांधकामाचा उपयोग केला पाहिजे. विकास जमिनीचा भाग अगर त्यातील बांधकामाचा कोणताही



- भाग नियोजित बिनशेती उपयोगाखेरीज अन्य बिनशेती उपयोगाकडे जिल्हाधिकारी यांच्या पूर्ण मंजूरीखेरीज वापरता कामा नये. या शर्तीसाठी बांधकामाच्या वापरावरून विकास जर्मीनीचा उपयोग कोणता हे ठरविणेत येईल.
- २ प्रस्तुत बिनशेती जमिनीची प्लॉटची अगर सब प्लॉटची विभागाणी जिल्हाधिकारी यांच्या पूर्ण मंजूरीशिवाय करता कामा नये.
  - ३ महाराष्ट्र शासनाने मंजूर केलेल्या मंजूर प्रादेशिक योजना राबगड सार्तीच्या विकास नियंत्रण नियमावलीतील नियम क्र.६.८ नुसार खालीलप्रमाणे तरतुद नमूद असून त्याप्रमाणे कार्यवाही होणे आवश्यक आहे. सदर रेखांकनात पायाभूत सुविधा जसे अंतर्गत रस्ते, पावसाळी नाले, मलनिस्सारण व्यवस्था, पाणी पुरवठा, खून्या जागेचा विकास इ.जबाबदारी मालक व विकासक यांचे राहिल तसेच वरील सर्व सुविधा विकासकाने प्रकल्प पूर्ण होण्यापूर्वी पूर्ण करणे बंधनकारक राहिल.
  - ४ सदर प्रकरण निवासी कारणासाठी असल्याचे दिसून येते त्यामुळे जोते तपासणी पूर्वी सदर भूखंडाची बिनशेती आदेशाचे अनुषंगाने संबंधित उपअधिक्षक, भूमि अभिलेख यांचेकडून मोजणी करणेत यावी व विलिख दर्शवणारा मोजणी नकाशा जोते तपासणी वेळी सादर करणे अर्जदारास बंधनकारक राहिल.
  - ५ मा. मुख्य नियोजनकार, मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण यांचेकडील पत्र क्र. एसआरओटी/२३००/अंकुषपअक्षे/मौजे घोट/कोयनावेळ/१०८३ दि. ०४/०८/२०१६ नुसार विकास नियंत्रण नियमावलीमधील ६.६.२(i) अन्वये प्राप्त अधिकारांचा वापर करून सदर प्रकरणी विषयांकित जमिनीच्या गावठाणापासून २०० मी. क्षेत्रात बाढीव चौथा मजला (स्टील्ट+४) व इमारतीची उंची १४.९५ मी. याकरीता शिथिलता देण्यास मान्यता दिली असून त्यातील अटी व शर्ती अर्जदार यांचेवर बंधनकारक राहिल.
  - ६ वरील जागेचा व नियोजित इमारतीचा वापर फक्त निवासी या कारणासाठी करण्यात यावा व बांधकाम मंजूर नकाशाप्रमाणे असावे.
  - ७ सर्व नियोजित रस्त्यांना योग्य प्रकारचे गटारे बांधण्यात येऊन भूखंडामधील सांडपाण्याचा निचरा त्यायोगे करण्याची व्यवस्था अर्जदाराने केली पाहिजे.
  - ८ नकाशातील नियोजित केलेल्या रस्त्याच्या दुतर्फा झाडे लावण्याची तसेच बाढीवपाण्याची जबाबदारी अर्जदाराने घेतली पाहिजे. नियोजित बांधकाम मंजूर नकाशाप्रमाणे तळ+४ - इमारत क्र. १ म्दल+४ - इमारत क्र.२,३,४ मजल्याचे व उंची १४.९५ मी. मर्यादित असावे. तसेच त्याचा वापर निवासी कारणासाठीच करण्यात यावा.
  - ९ स्टील्टचा वापर केवळ वाहनतळासाठी करावा ते बंदिस्त करू नये.
  - १० सदर नकाशामधील जागेत सांडपाणी अथवा भूपृष्ठीत पाणी वाहून नेण्यासाठी जे नैसर्गिक मार्ग असतील ते अबाधीत ठेवावे अथवा त्याची पर्यायी व्यवस्था करणे अर्जदारावर बंधनकारक राहिल.
  - ११ रेनवॉटर हारवेस्टिंगच्या अनुषंगाने आवश्यक ती तरतुद इमारतीमध्ये करण्यात यावी.
  - १२ नियोजित बांधकामामुळे भूखंडावर असलेल्या कोणाच्याही वहिवाटीचे हक्कांचा भंग होणार नाही याची जबाबदारी अर्जदार/मालकाने परस्पर घेतली पाहिजे.
  - १३ स्थलदर्शक नकाशावर दाखविल्याप्रमाणे रस्त्यापासून नियोजित बांधकामाचे अंतर व नियोजित बांधकामापासून, पुढील, मार्गील व बाजूची अंतरे प्रत्यक्षात जागेवर असली पाहिजेत व त्याखालील जागा कायम खुली ठेवावी.
  - १४ नियोजित इमारतीसाठी आवश्यक असणा-या पाण्याची सोय तसेच सांडपाण्याची सोय व मलनिर्मूलनाची व्यवस्था नसल्यास प्रत्यक्ष वापरापूर्वी अर्जदाराने केली पाहिजे.
  - १५ नियोजित बांधकामात मंजूरीपेक्षा वेगळे बदल करावयाचे असल्यास किंवा वापर बदलावयाचा असल्यास पूर्ण परवानगी घेणे आवश्यक आहे.
  - १६ खुली जागा १०% पेक्षा कमी असू नये.
  - १७ प्रकाश व वायुविजन यासाठी ठेवलेल्या खिडक्यांचे क्षेत्र हे संबंधित खोलीच्या क्षेत्राच्या १/६ पेक्षा कमी असू नये.
  - १८ Rain Water Harvesting बाबतची यंत्रणा अर्जदार यांनी इमारतीच्या वापरापूर्वी स्वखर्चाने करणे जमिन मालक/विकासकावर बंधनकारक राहिल.

-6-

- १९ नियोजित इमारतींना सौर उर्जा यंत्रणा (Solar Water Heating System) बसविणेत यावी.
- २० 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.
- २१ प्रस्तुत प्रकरणातील जमिनीवर बांधकाम सुरु केलेनंतर जोते तपासणी प्रमाणपत्र घेतल्याशिवाय पुढील बांधकाम करता येणार नाही व सदरचे बांधकाम पूर्ण झालेनंतर चापर सुरु करणेपूर्वी वर नमुद सर्व अटींची पूर्तता करून भोगवटा प्रमाणपत्र घेणे अर्जदारावर बंधनकारक राहिल. अन्यथा नियमानुसार कारवाईस पात्र राहिल
- २२ 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 वास्तुशिल्पी व अर्जदार जबाबदार राहतील.
- २३ सदर जागेसाठी भूखंड क्षेत्राच्या बाजारमूल्य दर तक्त्यातील भूखंडाच्या दराच्या ०.५% [(रु. ३६६० X ०.५%) X एकूण भू.क्षे. ८३००.०० चौमी = रु. १५१८९०/-] व बांधकाम क्षेत्राच्या चापरानुसार बाजारमूल्य दर तक्त्यातील भूखंडाच्या दराच्या २% [(रु. ३६६० X २%) X भा. क्षे. ७८३८.३१८ चौमी = रु. ५७३७६४.८७७६/-] असे एकूण रक्कम रु. ७२५६५४.८७७६/- म्हणजेच रक्कम रु. ७,२५,७००/- (अक्षरी सात लक्ष पंचवीस हजार सातशे सत्तर रुपये मात्र) विकास शुल्क मुंबई विकास महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण यांजकडे दि.२६/०५/२०१६ व २९/०८/२०१६ रोजी जमा केलेली आहे.
- २४) शासन परिपत्रक उद्योग, उर्जा व कामगार विभाग क्र.बी सी ए-२००७/प्र.क्र. ७८८/कामगार-७अ, दि.२६ ऑक्टोबर,२००९ व १७/६/२०१० अन्वये बांधकामाच्या एकूण मूल्याच्या (जमिनीचे मूल्य वगळून) एक टक्का (१%) दराने बांधकाम कामगार कल्याण उपकर कामगार कल्याण मंडळाकडे धनावर्णने महाराष्ट्र इमारत व इतर बांधकाम कामगार कल्याणकारी मंडळ, मुंबई या नावे, 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.
- २५) 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.
- २६) शासन उद्योग, उर्जा 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 अध्याक्ष, महाराष्ट्र इमारत व इतर बांधकाम कामगार कल्याण मंडळ, मुंबई यांजकडे व या कार्यालयाकडे विहित नमुन्यात पाठविणे बंधनकारक राहिल.
- २७) 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 ६ ० ३	० २ १	० ६	० ० १ २	० १	



SAC

- २८ प्रस्तावित जागा जर टेकडीयजा असले आणि जमिनीचा उतार हा २२.५० पेक्षा जास्त असले तर सदरच्या जागेवर इमारत बांधणे अनुज्ञेय नाही. त्यामुळे २२.५० पेक्षा जास्त उतार असलेल्या जागेवर सिमांकन होत असल्यास त्याचे क्षेत्रफळासह विवरण सिमांकन नकाशावर दर्शविणे बंधनकारक राहिल. व त्यानुसार सुधारित विकास परवानगी घेणे बंधनकारक राहिल.
- २९ सदरच्या क्षेत्रासाठी इमारतीच्या उंचीबाबत Airport Authority Of India यांचे नाहकता प्रमाणपत्र बांधकाम आदेश निर्गमित करणे पूर्वी महसूल विभागाकडे सादर करणे आवश्यक आहे.
- ३० अर्जदार यांनी सादर केलेली माहिती अथवा कागदपत्रे खोटी अथवा दिशाभूल करणारी असल्यास सदर परवानगी रद्द समजण्यात यावी.
- ३१ मुळ बिन,ती आदेशामधील अटी व शर्ती अर्जदार/जमीनमालक/भूखंडधारक यांच्यावर बंधन कारक राहतील.
- ३२ रस्तापासून नियमाप्रमाणे अंतर सोडून बांधकाम करणे अनुज्ञेय राहिल.
- ३३ भविष्यात सदर जमीनीबाबत/ बांधकामाबाबत/ हद्दीबाबत/ क्षेत्राबाबत/ अधिकार अभिलेखाबाबत मालकीबाबत/ पोचरस्त्याबाबत तक्रार/ हरकत/ न्यायालयीन वाद निर्माण झाल्यास त्याची सर्व्वीय जबाबदारी अर्जदार/जमीनमालक यांची राहिल.
- ३४ वरील शर्तीचा भंग केल्यास सदरची परवानगी रद्द समजण्यात येईल.



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

प्रत:- श्री.संजय पारसमल बाकलीवाल रा. ४०१, ४०५ आय विंग, अरेडगा प्लाझा, ४था मजला, प्लॉट नं. ५२, सेक्टर-१५, सीबीडी, बेलगापुर, नवी मुंबई यांस माहितीसाठी.

२/- सोबत मंजूर प्लॅनची प्रत जोडली आहे.

प्रत:- तहसिलदार पनवेल यांचेकडे पुढील कार्यवाहीसाठी

२/- याकामी अर्जदार यांचेकडून आदेशातील अट क्र.४(२४) ते ४(२६) बाबत नियमानुसार कार्यवाही करावी. तसेच सदर आदेशातील अटी व शर्तीचा अर्जदार यांनी भंग केल्यास नियमोर्चीत ती कार्यवाही करण्यात येऊन केलेल्या कार्यवाहीबाबत तात्काळ या कार्यालयाकडे कळविण्यात यावे.

प्रत:- उप अधिक्षक भूमी अभिलेख, पनवेल यांचेकडे माहितीसाठी रवाना.

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

प्रत:- मुख्य कार्यकारी अधिकारी, रायगड जिल्हा परिषद, अलिबाग यांचेकडे माहितीसाठी रवाना.

प्रत:- कार्यकारी अभियंता (बांधकाम), रायगड जिल्हा परिषद, अलिबाग यांचेकडे माहितीसाठी रवाना.

प्रत:- तलाठी सजा पेंधर, ता.पनवेल यांना माहितीसाठी व पुढील जरूर त्या कार्यवाहीसाठी

प्रत:- उपवनसंरक्षक अलिबाग यांचेकडे माहितीसाठी व जरूर त्या कार्यवाहीसाठी.

प्रत:- ना.विभागीय आयुक्त, कोकण विभाग, कोकण भवन, नवी मुंबई यांचेकडे माहितीसाठी सादर.

प्रत:- सह संचालक, नगर रचना, मूल्यांकन, कोकण विभाग, कोकण भवन, तिसरा मजला, कक्ष क्र.२२०, सीबीडी, नवी मुंबई ४०० ६१४ यांचेकडे रवाना.

प्रत:- एल.एन.ए. हॅण्ड फाईलसाठी.

जिल्हाधिकारी रायगड-कसीता...

11/11/16

