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.१२९/२०१६ दिनांक :- 31 MAR 2017

वाचले:-

१) सरगम को.ऑ.हौ.सो.लि. तर्फे अध्यक्ष श्री.यु.रामरसिंगम यांचे वतीने तुलसी डेव्हलपर्स तर्फे भागीदार श्री. रिशिन महेंद्रकुमार पटेल व इतर रा. ७०३, सिगनेचर पॉईंट, संजीवनी शाळेजवळ, प्लॉट नं.५८-५९, सेक्टर-१८, खारघर, नवी मुंबई यांचा अर्ज दिनांक २८/०९/२०१६.
२) या कार्यालयाकडील आदेश क्र.मशा/एल.एन.ए.१(ब)/एस.आर.२३०/२००८ दि.१५/१०/२०१५.
३) सहाय्यक संचालक,नगर रचना,रायगड अलिबाग यांजकडील पत्र जा.क्र.ससंनर-राअ/बांप/मौजे हालीवली/ता.कर्जत/स.नं.६/५/२९४२ दिनांक २१/१२/२०१६.
४) उप अधिक्षक, भूमि अभिलेख कर्जत यांजकडील अतितातडी मो.र.नं.२१९/५-१२-१९९८, दि.०७/०९/२०११ च्या मोजणी नकाशाची प्रत.
५) शासन, महसूल व वन विभागाकडील राजपत्र दिनांक २२/०८/२०१४.
६) शासन,महसूल व वन विभागाकडील परिपत्रक क्र.संकिर्ण-२०१३/०६/प्र.क्र.१४१७/ई-१, दि.२७/०८/२०१४.
७) या कार्यालयाकडील परिपत्रक क्र.मशा/एल.एन.ए.१(अ) व (ब)/अधिकारी/२०१४, दि.९/१२/२०१४
८) महाराष्ट्र जमीन महसूल (जमीनीच्या वापरात बदल व अकृषिक आकारणी) नियम १९६९.
९) महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगर रचना अधिनियम १९६६ व त्याखालील नियम.
१०) या कार्यालयाकडील मंजूर टिपणी दिनांक ०९/०३/२०१७.

आदेश

सरगम को.ऑ.हौ.सो.लि. तर्फे अध्यक्ष श्री.यु.रामरसिंगम यांचे वतीने तुलसी डेव्हलपर्स तर्फे भागीदार श्री. रिशिन महेंद्रकुमार पटेल व इतर रा.मुंबई यांनी मौजे हालिवली, ता.कर्जत येथील सर्व्हे नं.६ हि.नं.५ क्षेत्र ०-४३-८ पैकी ०-३६-४ हे.आर या जागेत सुधारीत व वाढीव बांधकाम परवानगी मिळणेबाबत दिनांक २८/०९/२०१६ रोजी अर्ज केलेला आहे.

मौजे हालिवली, तालुका कर्जत येथील खालील वर्णनाच्या जमिनीची सरगम को.ऑ.हौ.सो.लि.तर्फे अध्यक्ष श्री.यु.रामरसिंगम यांना या कार्यालयाकडील आदेश क्र.मशा/एल.एन.ए.१ (ब)/एस.आर.२३०/२००८ दि.१५/१०/२०१५ अन्वये निवासी व अनुज्ञेय वाणिज्य कारणासाठी बिनशेती व बांधकाम परवानगी देण्यांत आलेली आहे.

स.नं.	हि.नं.	क्षेत्र	आकार
६	५	०-४३-८ पैकी गावठाणापासून २०० मी.अंतराचे बाहेरील क्षेत्र ०-०७-४ वगळून उर्वरित क्षेत्र ०-३६-४	१-०९

सदरची जागा सरगम को.ऑ.हौ.सो.लि. तर्फे अध्यक्ष श्री.यु.रामरसिंगम यांचे नावे हक्कनोंदीस दाखल आहे.

उप अधिक्षक, भूमि अभिलेख कर्जत यांजकडील अतितातडी मो.र.नं.२१९/५-१२-१९९८, दि.०७/०९/२०११ च्या मोजणी नकाशाची प्रत सादर केली आहे.

Scanned by CamScanner

प्रकरणी सहाय्यक संचालक, नगर रचना, रायगड-अलिबाग यांचे अभिप्राय मागविले असता त्यांनी पत्र दिनांक २१/१२/२०१६ अन्वये, मौजे हालीवली, ता.कर्जत, जि.रायगड येथील स.नं.६/५ क्षेत्र ३६४०.०० चौ.मी. या जागेस निवासी कारणासाठी सुधारीत व वाढीव बांधकाम परवानगी मिळणेबाबत या कार्यालयाचे अभिप्राय अपेक्षिलेले आहेत. प्रस्तुत जागा मंजूर सुधारित मुंबई महानगर प्रादेशिक योजनेमध्ये समाविष्ट असून नागरी-२ या वापर विभागात समाविष्ट आहे. तसेच प्रारुप व प्रसिध्द मुंबई महानगर प्रादेशिक याजनेनुसार नागरीकरणक्षम या विभागात समाविष्ट असून गावठाणापासून २००.० मी. चे आत असून यास्तव उक्त प्रादेशिक योजनेच्या विकास नियंत्रण नियमावलीतील नियम क्र.१५.८.१.१(a) व १५.११ मधील तरतुदीनुसार १.० चटई क्षेत्र निर्देशांकाच्या मर्यादेत गावठाण विस्तार योजनेअंतर्गत निवासी वापर अनुज्ञेय होवू शकेल. तसेच सदर मिळकत सिआरझेड अधिसुचित क्षेत्राच्या बाहेर स्थित आहे. तसेच सदरच्या क्षेत्रासाठी महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगररचना अधिनियम १९६६ चे कलम १६ अन्वये प्रादेशिक योजना प्रसिध्द झाली असून सदरच्या प्रसिध्द प्रारुप प्रादेशिक योजना अन्वये प्रस्तुत जमिन ही नागरी या वापर विभागामध्ये समाविष्ट आहे. त्या अनुषंगाने सदरच्या प्रारुप विकास नियंत्रण नियमावलीतील नियम क्र.२.२.१.२(ii) अन्वये गावठाणापासून २०० मी. अंतराच्या आत रहिवास वापर हा १.० चटई क्षेत्र निर्देशांकाच्या मर्यादेत अनुज्ञेय आहे. या कार्यालयाचे पत्र क्र.ससंनर-राअ/ बिशेप/ बांप/ मौजे हालीवली/ ता.कर्जत/ स.नं. ६/५/१७३ दि. १६.०१.२०१५ नुसार मंजुरीची शिफारस करण्यात आली आहे. तसेच मा.जिल्हाधिकारी, रायगड-अलिबाग यांचेकडील आदेश क्र./मशा/एल.एन.ए.१(ब)/एस.आर.२३०/२००८, दि.१५/१०/२०१५ अन्वये बिनशेती व बांधकाम मंजूरी देण्यात आली असून सदर प्रकरणी सुधारीत परवानगी अपेक्षिली आहे. प्रस्तावासोबत उप अधिक्षक, भुमि अभिलेख यांचेकडील १:५०० प्रमाणाचा अतितातडी मो.र.नं.२१९/०५.१२.१९९८ मोजणी दि.०७/०९/२०११ रोजीचा मुळ मोजणी नकाशावरुन प्रस्तुत जागेच्या हद्दीची पडताळणी केली असता हद्दी सर्वसाधारणपणे जुळतात. मा.कार्यकारी अभियंता (बांधकाम), रायगड जिल्हा परिषद अलिबाग यांचे पत्र क्र.राजिप/बांख्या/सी-बी-१/१२७०/२०१२ नुसार सदर जागा ही मौजे हालीवली जोड रस्ता ग्रा.मा.क्र.१६ सदर भूखंडालगत असून त्यावरुन पोच मार्ग घेतला आहे. तसेच रस्त्याचे रुंदीकरण मध्यापासून ७.५० मी.रुंदीकरण व इमारत रेषा रहिवास वापर करिता १२.० मी. अंतरावर असणे आवश्यक आहे. या रस्त्यावरुन जमिनीस प्रवेश मार्ग उपलब्ध होतो. शासनाच्या नगर विकास विभागाकडील निर्देश क्र.टिपीएस/१८०८/१२५४/प्र.क्र.१२५७/नवि-१३ दिनांक १०.०२.२०१० अन्वये रक्कम रुपये १४५६०/- चलन क्र.०००३४५७१०२२०११७ दि.१९/११/२०१६ तसेच बंदिस्त बाल्कनी प्रिमियम रु.७१,९००/- चलन क्र.०००३८४१५२१२०१६१७ दि.२१/१२/२०१६ व टेरेस प्रिमियम रु.९१,७००/- चलन क्र.०००३८४१४७९२०१६१७ दि.२१/१२/२०१६ अन्वये भारतीय स्टेट बँक ऑफ इंडिया शाखा अलिबाग येथे जमा करुन चलनाची प्रत्येकी एक प्रत या कार्यालयास प्राप्त आहे.

भुखंडाचा क्षेत्र तक्ता तपशिल

तपशील	अनुज्ञेय क्षेत्र (चौ.मी.)	प्रस्तावित क्षेत्र (चौ.मी.)
१) एकूण भूखंडाचे क्षेत्र	३६४०.००	३६४०.००
२) वजा अ) अस्तित्वातील क्षेत्र	१३.००	१३.००
३) रस्ता रुंदीकरणाखालील क्षेत्र	---	२११.५६
४) खुले क्षेत्र (१०%)	३६४.००	४२५.४१
५) निव्वळ क्षेत्र	३६२७.००	३६२७.००
६) चटई क्षेत्र निर्देशांक	१.०	१.०
७) एकूण बांधकाम क्षेत्र	३६२७.००	३६०७.७३

प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र तक्ता तपशिल

इमारत प्रकार	तळ मजला (चौ.मी.)	पहिला मजला (चौ.मी.)	दुसरा मजला (चौ.मी.)	तिसरा मजला (चौ.मी.)	चौथा मजला (चौ.मी.)	एकूण बांधकाम क्षेत्र (चौ.मी.)
इमारत क्र.१	१७३.२६	२२४.२६	२२४.२६	२२४.२६	२२४.२६	१०७०.३०
इमारत क्र.२	१२३.०२	१६६.२७	१६६.२७	१६६.२७	१६६.२७	७८८.१०
इमारत क्र.३	८२.८५	१४४.१२	१४४.१२	१४४.१२	१४४.१२	६५९.३३

Scanned by CamScanner

इमारत क्र.४	१०२.७०	२२९.१९	२२९.१९	२२९.१९	२२९.१९	१०१९.४६
इमारत क्र.५	३५.२७	३५.२७	---	---	---	७०.५४
एकूण प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र = ३६०७.७३ चौ.मी.						

बाल्कनी व टेरेस क्षेत्र तक्ता तपशिल (इमारत क्र.१)							
मजले	बांधकाम क्षेत्र (चौ.मी.)	अनुज्ञेय बांधकाम (१५%) (चौ.मी.)	प्रस्तावित बाल्कनी (चौ.मी.)			अनुज्ञेय टेरेस (२०%) (चौ.मी.)	प्रस्तावित टेरेस (चौ.मी.)
			ओपन बाल्कनी क्षेत्र	बंदिस्त बाल्कनी क्षेत्र	एकूण बाल्कनी क्षेत्र		
तळ	१७३.२६	२५.९९	०.००	८.४२	८.४२	---	---
पहिला	२२४.२६	३३.६४	०.००	२४.६७	२४.६७	४४.८५	२४.८२
दुसरा	२२४.२६	३३.६४	०.००	२४.६७	२४.६७	४४.८५	---
तिसरा	२२४.२६	३३.६४	०.००	२४.६७	२४.६७	४४.८५	२४.८२
चौथा	२२४.२६	३३.६४	०.००	२४.६७	२४.६७	४४.८५	---
एकूण	१०७०.३०	१६०.५५	०.००	१०७.१	१०७.१	१७९.४	४९.६४
(इमारत क्र.२)							
तळ	१२३.०२	१८.४५	०.००	११.७३	११.७३	---	---
पहिला	१६६.२७	२४.९४	०.००	१७.५९	१७.५९	३३.२५	२१.६०
दुसरा	१६६.२७	२४.९४	०.००	१७.५९	१७.५९	३३.२५	---
तिसरा	१६६.२७	२४.९४	०.००	१७.५९	१७.५९	३३.२५	२१.६०
चौथा	१६६.२७	२४.९४	०.००	१७.५९	१७.५९	३३.२५	---
एकूण	७८८.१०	११८.२१	०.००	८२.०९	८२.०९	१३३.००	४३.२०
(इमारत क्र.३)							
तळ	८२.८५	१२.४३	१२.१०	०.००	१२.१०	---	---
पहिला	१४४.१२	२१.६२	२१.२५	०.००	२१.२५	---	---
दुसरा	१४४.१२	२१.६२	२१.२५	०.००	२१.२५	---	---
तिसरा	१४४.१२	२१.६२	२१.२५	०.००	२१.२५	---	---
चौथा	१४४.१२	२१.६२	२१.२५	०.००	२१.२५	---	---
एकूण	६५९.३३	९८.९१	९७.१०	०.००	९७.१०	---	---
(इमारत क्र.४)							
तळ	१०२.७०	१५.४०	१२.५०	०.००	१२.५०	---	---
पहिला	२२९.१९	३४.३७	२८.३४	०.००	२८.३४	---	---
दुसरा	२२९.१९	३४.३७	२८.३४	०.००	२८.३४	---	---
तिसरा	२२९.१९	३४.३७	२८.३४	०.००	२८.३४	---	---
चौथा	२२९.१९	३४.३७	२८.३४	०.००	२८.३४	---	---
एकूण	१०१९.४६	१५२.८८	१२५.८६	०.००	१२५.८६	---	---
(इमारत क्र.५)							
तळ	३५.२७	५.२९	०.००	०.००	०.००	---	---
पहिला	३५.२७	५.२९	३.३०	०.००	०.००	---	---
एकूण	७०.५४	१०.५८	३.३०	०.००	३.३०	---	---
एकूण क्षेत्र	३६२५.७८	५४३.८९	२२६.२६	१८९.१९	४१५.४५	---	९२.८४

बंदिस्त बाल्कनी प्रिमियम आकारणी

बंदिस्त बाल्कनीचे क्षेत्र (चौ.मी.)	शिघ्रसिध्दगणकानुसार विभाग व दर/चौ.मी.	रकाना क्र.२ च्या १०% दर/चौ.मी.	प्रिमियमची रक्कम रुपये
१	२	३	४
१८९.१९	३८००/-	३८०/-	७१८९२.२/-
एकूण रक्कम रु.			७१,९००/-

टेरेस प्रिमियम आकारणी

Scanned by CamScanner

एकूण टेरेस क्षेत्र (चौ.मी.)	शिघ्रसिध्दगणकानुसार विभाग व दर/चौ.मी.	रकाना क्र.२ च्या ४०% दर/रु.२००० जे जास्त असेल ते चौ.मी.	प्रिमियमची रक्कम रुपये
१	२	३	४
९२.८४	३८००/-	२०००/-	१८५६८०/-
एकूण रक्कम रु.			१,८५,७००/-

प्रस्तुत जमिनीचा बांधकाम नकाशाची छाननी केली असता, सादर केलेले बांधकाम नकाशे विकास नियंत्रण नियमावलीनुसार आहेत. सबब प्रस्तुत जागेस निवासी या कारणासाठी पत्रातील शर्तींना अधिन राहून शिफारस करणेत येत आहे,असे अभिप्राय सादर केलेले आहेत.

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 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 जिल्हयातील जमिनीची विकास परवानगी देण्यासाठी जिल्हाधिकारी, मुख्य कार्यकारी अधिकारी, रा.जि.प. अलिबाग, सिडको प्राधिकरण, मुख्याधिकारी नगरपरिषद हे नियोजन प्राधिकारी आहेत. तसेच प्रस्तूत जमिनीस यापुर्वी या कार्यालयाकडील आदेश दिनांक १५/१०/२०१५ अन्वये निवासी व अनुज्ञेय वाणिज्य कारणासाठी बिनशेती व बांधकाम परवानगी दिलेली आहे. आता अर्जदार यांनी सुधारित व वाढीव *बांधकामास परवानगी अपेक्षिलेली असल्याने, प्रस्तूत 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, सरगम को.ऑ.हौ.सो.लि. तर्फे अध्यक्ष श्री.यु.रामरसिंगम यांना मौजे हालिवली, ता.कर्जत येथील सर्वे नं.६ हि.नं. ५ क्षेत्र ०-४३-८ पैकी गावठाणापासून २०० मी.अंतराचे बाहेरील क्षेत्र ०-०७-४ वगळून उर्वरित क्षेत्र ०-३६-४ हे.आर या जागेत सुधारीत व वाढीव बांधकाम परवानगी खालील शर्तींवर देण्यात येत आहे.

शर्ती:-

१) प्रस्तावित बांधकामाचा वापर केवळ निवासी या कारणासाठी करण्यात यावा.

२) सहाय्यक संचालक, नगर रचना, रायगड कार्यालयाचे पत्र दिनांक ०९/०८/२०१६ अन्वये प्रस्तुत जमिनीवरील बांधकाम प्रस्तावास वाढीव मजले तळ+४ व उंचीमध्ये सवलत मिळणेबाबतच्या मंजूरीसाठी प्राधिकरणाकडे प्रस्ताव सादर केला होता. तद्नुसार मुंबई महानग प्रदेश विकास प्राधिकरण यांजकडील पत्र दिनांक ०२/०९/२०१६ अन्वये अनुज्ञेय च.क्षे.नि.१.० च्या अधिन राहून जमिनीवरील नियोजित निवासी बांधकामास स्टिल्ट+४ मजले व इमारतीची उंची १४.९५ मी. पर्यंत बांधण्यास मान्यता दिली आहे.

३) या कार्यालयाकडील आदेश क्र.मशा/एल.एन.ए.१(ब)/एस.आर.२३०/२००८ दि.१५/१०/२०१५ अन्वये बिनशेतीसह बांधकाम आदेश पारित झाले आहेत. त्या अनुषंगाने सदरच्या मंजुरीनुसार आजपर्यंत कोणतेही बांधकाम केलेले नाही तसेच त्यामधील सदनिका विक्री किंवा गहाणखत केले नसल्याचे नोटराईज प्रतिज्ञापत्र नोटरी नं.५७३६/१६ दि.१४/१२/२०१६ सादर केले आहे. त्याबाबत काही वाद निर्माण झाल्यास त्याची सर्वस्वी जबाबदारी अर्जदार/जमीनमालक यांची राहील.

४) या पुर्वी या कार्यालयाकडून देण्यात आलेली बांधकाम मंजूरी ही निष्काशीत करणेत यावी.

५) स्थलदर्शक नकाशावर दाखविल्याप्रमाणे रस्त्यापासून नियोजित बांधकामाचे अंतर व नियोजित बांधकामापासून पुढील, मागील व बाजुची अंतरे प्रत्यक्षात जागेवर असली पाहिजेत व त्याखालील जागा कायम खुली ठेवावी.

Scanned by CamScanner

६) नियोजित बांधकामे नकाशात दर्शविल्याप्रमाणे त्याचा वापर त्याच कारणासाठी करण्यात यावा व नकाशामध्ये दर्शविल्यापेक्षा जास्त असु नये.

७) नियोजित बांधकाम मंजूर नकाशाप्रमाणे तळ+४ मजल्याचे व उंची १४.८५ मी. मर्यादेत असावे. तसेच त्याचा वापर निवासी कारणासाठीच करण्यात यावा.

८) जमिनीवरील सदरचा विकास करताना जागेवरील भूपृष्ठ रचनेमध्ये अनावश्यक बदल करु नये तसेच जागेतून जाणारे कोणत्याही नैसर्गिक पाणी प्रवाहास बाधा येऊ नये यासाठी आवश्यक ती उपाययोजना करणे जरुरीचे आहे.

९) प्रस्तावात समाविष्ट जागेच्या मालकी हक्क संदर्भात कोणतेही दस्तऐवज खोटे असल्याचे भविष्यात उघडकीस आल्यास सदरची परवानगी संपुष्टात येईल.

१०) प्रस्तावित प्रकल्प हे २०,००० चौ.मी. पेक्षा जास्त बांधीव क्षेत्राचे असल्यास नोंद केंद्रशासनाच्या पर्यावरण व वन विभागाचे (MOEF) तसेच योग्य त्या प्राधिकरणाचे Environmental Clearance घेणे आवश्यक राहील. तसेच केंद्र शासनाच्या पर्यावरण व वने मंत्रालयाकडील Environmental Impact Assessments बाबत वेळोवेळी निर्गमित केलेल्या अधिसुचनेमधील अटींचे व तरतुदींचे पालन करणे अर्जदारांवर बंधनकारक राहील.

११) प्रस्तावित प्रकल्पामधील घनकचऱ्याची/सांडपाण्याची विल्हेवाट सुरक्षितपणे लावण्यासाठी योग्य ती व्यवस्था अर्जदारांनी/सहकारी गृह निर्माण संस्थेनी स्वत:च्या जबाबदारीवर व स्वखर्चाने आणि महाराष्ट्र प्रदुषण नियंत्रण मंडळाच्या (MPCB) निकषाप्रमाणे करणे आवश्यक राहील.

१२) नियोजित इमारतींना सौर उर्जा यंत्रणा (Solar Water Heating System) बसविणेत यावी. तसेच शक्यतो सौर उर्जेवर चालणारे रस्त्यालगतचे पथदिवे बसविण्याचे आहेत.

१३) Rain Water Hervesting बाबतची यंत्रणा अर्जदार यांनी इमारतीच्या वापरापूर्वी स्वखर्चाने करणे जमिन मालक/विकासकावर बंधनकारक राहील.

१४) महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगर रचना अधिनियम १९६६ चे कलम ४८ नुसार सदर बांधकाम परवानगी ही सक्षम महसुल प्राधिकारी यांनी दिलेल्या तारखेपासुन १ वर्षापर्यंत वैध असेल. त्यानंतर पुढील वर्षासाठी अर्जदार यांनी योग्य त्या कारणासहीत नियोजन प्राधिकरणाकडे विनंती अर्ज करुन परवानगीचे नुतनीकरण मुदत संपणे आधी करणे आवश्यक राहील. अशा प्रकारचे नुतनीकरण फक्त ३ वर्ष करता येईल. वैध मुदतीत बांधकाम पुर्ण केले नसेल तर नविन परवानगी घ्यावी लागेल, नविन परवानगी घेताना त्यावेळी अस्तित्वात असलेल्या नियमांचा व नियोजित विकास आराखडयाचा अनुषंगाने छाननी करण्यात येईल व ती बाब अर्जदार/जमिन मालक यांचेवर बंधनकारक राहील.

१५) सदर जागेबाबत कोणत्याही न्यायालयात/प्राधिकरणासमोर कोणत्याही प्रकारचा दावा/वाद चालू असल्यास त्याची जबाबदारी अर्जदार/जमीन मालक यांची राहील.

१६) पिण्याच्या पाण्याच्या स्त्रोत पासून सेप्टीक टॅन्कचे अंतर १२.० मी.राहणे आवश्यक आहे.

१७) इमारतीसाठी आवश्यक असणाऱ्या पाण्याची सोय तसेच सांडपाण्याची सोय व मैला निर्मुलनाची व्यवस्था नसल्यास प्रत्यक्ष वापरापूर्वी अर्जदाराने केली पाहिजे.

१८) नियोजित बांधकामात मंजुरीपेक्षा वेगळे बदल करावयाचे असल्यास किंवा वापर बदलावयाचा असल्यास पूर्व परवानगी घेणे आवश्यक आहे.

१९) प्रकाश व वायुविजन यासाठी ठेवलेल्या खिडक्याचे क्षेत्र हे संबंधित खोलीच्या क्षेत्राच्या १/६ पेक्षा कमी असू नये.

२०) नियोजित बांधकामामुळे भूखंडावर असलेल्या कोणाच्याही वहिवाटीचा हक्कांचा भंग होणार नाही याची जबाबदारी अर्जदार/जमीन मालकाने परस्पर घेतली पाहिजे.

२१) जमिनीवर बांधकाम सुरु केलेनंतर जोते तपासणी प्रमाणपत्र घेतल्याशिवाय पुढील बांधकाम करता येणार नाही व सदरचे बांधकाम पूर्ण झालेनंतर वापर सुरु करणेपुर्वी वर नमुद सर्व अटींची पुर्तता

Scanned by CamScanner

करुन भोगवटा प्रमाणपत्र घेणे अर्जदारावर बंधनकारक राहील. अन्यथा नियमानुसार कारवाईस पात्र राहील.

२२) 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.

२३) स्थलदर्शक नकाशावर दर्शविल्याप्रमाणे वाहनतळासाठी आवश्यक तेवढे क्षेत्र खुले ठेवणे आवश्यक आहे.

२४) सदर जागेसाठी भुखंड क्षेत्राच्या बाजारमूल्य दर तक्त्यातील बांधकाम क्षेत्राच्या वापरानुसार बाजारमूल्य दर तक्त्यातील भुखंडाच्या दराच्या २% (रु.(३८००X२%)X३६२५.७८ चौ.मी.= रु.२७५५५९.२८/-) असे एकूण रु.२,७५,६००/- (अक्षरी दोन लक्ष पंचाहत्तर हजार सहाशे 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.३१/०१/२०१७ रोजी जमा केली आहे व त्याचा धनादेश/डी.डी./रोख रक्कम जमा केल्याची पावती दि.३१/०१/२०१७ सादर केली आहे.

२५) शासन परिपत्रक उद्योग, उर्जा व कामगार विभाग क्र.बी सी ए-२००७/प्र.क्र. ७८८/कामगार-७अ, दि.२६ ऑक्टोबर,२००९ व १७/६/२०१० अन्वये बांधकामाच्या एकूण मुल्याच्या (जमिनीचे मुल्य वगळून) एक टक्का (१%) कामगार कल्याण उपकर रक्कम १७६०० X ३६२५.७८ X १ % = ६३८१३७.२८/- म्हणजेच रु.६,३८,१५०/- (अक्षरी सहा लक्ष अडतीस हजार एकशे पन्नास रुपये मात्र) बांधकाम कामगार कल्याण उपकर कामगार कल्याण मंडळाकडे धनाकर्षाने महाराष्ट्र इमारत व इतर बांधकाम कामगार कल्याणकारी मंडळ, मुंबई या नांवे, मंडळाचे खाते क्र.००४२२०११०००० १५३, बँक ऑफ इंडिया मध्ये जोते तपासणी प्रमाणपत्र घेणेपुर्वी नियमानुसार जमा करणे बंधनकारक राहील व चलनाची एक प्रत या कार्यालयाकडे सादर करणे बंधनकारक राहील.

२६) वरीलप्रमाणे बांधकाम कामगार कल्याण उपकर रक्कम विहीत 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 करुन मालकाविरुध्द दंडाची रक्कम जी उपकराच्या दक्कमेपेक्षा 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.

२७) 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 वसुलीबाबत वेगळी नोंदवही, त्याचा तपशिल ठेवणे आवश्यक राहील व त्याप्रमाणे मासिक विवरणपत्र अध्यक्ष, महाराष्ट्र इमारत व इतर बांधकाम कामगार कल्याण मंडळ, मुंबई यांजकडे व या कार्यालयाकडे विहीत नमुन्यात पाठविणे बंधनकारक राहील.

२८) सदरहू आदेशासाठी युनिक क्रमांक खालीलप्रमाणे देणेत येत आहे.

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

Scanned by CamScanner

२९) प्रस्तूत रेखांकनामधील भूखंडामध्ये बांधकाम करताना IS CODE-१३९२०-१९९३ भूकंपरोधक RCC डिझाइननुसार बांधकाम घटकांचे नियोजन अर्हताप्राप्त स्ट्रक्चरल इंजिनियर यांचेकडून करुन घेणे आवश्यक असून त्यांचे देखरेखीखाली नियोजित इमारतीचे बांधकाम पूर्ण करणे अर्जदार/ विकासकर्ता यांचेवर बंधनकारक राहील.

३०) प्रस्तावित जागा जर टेकडीवजा असेल आणि जमिनीचा उतार हा २२.५° पेक्षा जास्त असेल तर सदरच्या जागेवर इमारत बांधणे अनुज्ञेय नाही. त्यामुळे २२.५° पेक्षा जास्त उतार असलेल्या जागेवर सिमांकन होत असल्यास त्याचे क्षेत्रफळासह विवरण सिमांकन नकाशावर दर्शविणे बंधनकारक राहील. व त्यानुसार सुधारित विकास परवानगी घेणे बंधनकारक राहील.

३१) अर्जदार यांनी सादर केलेली माहिती/कागदपत्रे खोटी अथवा दिशाभुल करणारी असल्यास सदर परवानगी रद्द समजण्यात येईल.

३२) मुळ बिनशेती आदेशामधील अटी व शर्ती अर्जदार/जमीनमालक/भूखंडधारक यांच्यावर बंधन कारक राहतील.

३३) भविष्यात सदर जमीनीबाबत/बांधकामाबाबत/हद्दीबाबत/क्षेत्राबाबत/अधिकार अभिलेखाबाबत मालकीबाबत/ पोचरस्त्याबाबत तक्रार/हरकत/न्यायालयीन वाद निर्माण झाल्यास त्याची सर्वस्वी जबाबदारी अर्जदार/जमीनमालक यांची राहील.

३४) रस्त्यापासून नियमाप्रमाणे अंतर सोडून बांधकाम करणे आवश्यक राहील.

३५) मूळ बिनशेती आदेशामधील शर्तीचा भंग केल्यामुळे अर्जदार यांनी रक्कम रु.५००/- दंड तहसिलदार कर्जत यांजकडे १५ दिवसांत भरणा करावा.

३६) गावठाणापासून २०० मी.अंतराचे बाहेरील क्षेत्रामध्ये कोणत्याही प्रकारचा बिनशेती वापर व बांधकाम करु नये.

३७) वरील शर्तीचा भंग केल्यास सदरची परवानगी रद्द समजण्यात येईल.

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

प्रत:- सरगम को.ऑ.हौ.सो.लि. तर्फे अध्यक्ष श्री.यु.रामरसिंगम यांचे वतीने तुलसी डेव्हलपर्स तर्फे भागीदार श्री. रिशिन महेंद्रकुमार पटेल व इतर रा. ७०३, सिगनेचर पॉईंट, संजीवनी शाळेजवळ, प्लॉट नं.५८-५९, सेक्टर-१८, खारघर, नवी मुंबई यांस.

२/- सोबत मंजूर नकाशाची प्रत जोडली आहे.

प्रत:- तहसिलदार कर्जत यांचेकडे पुढील कार्यवाहीसाठी.

२/- याकामी अर्जदार यांचेकडून आदेशातील अट क्र.४(२१) ते ४(२३) बाबत नियमानुसार कार्यवाही करावी. 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, कर्जत यांजकडे.

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

प्रत:- तलाठी सजा किरवली,तालुका कर्जत यांजकडे जरुर त्या कार्यवाहीसाठी.

प्रत:- एल.एन.ए. हॅण्ड फाईलसाठी.

31.10.17
जिल्हाधिकारी रायगड करीता

Scanned by CamScanner