वाचा :

१) जॉय ट्रस्ट प्रा.लि.तर्फे ट्रस्टी सुरेंद्र कपुर रा.चावणी,ता.खालापूर,जि.रायगड यांचा अर्ज दि.१७/०७/२०१२.
२) तहसिलदार खालापूर यांजकडील पत्र क्र.जमीन/कात-१/१६९२४/२०१२ दिनांक २१/०८/२०१३.
३) सहाय्यक संचालक, नगर रचना, रायगड-अलिबाग यांजकडील पत्र जा.क्र.ससंनर-राअ/बिशेप.बांध/हॉलिडे होम/मौजे चावणी/ता.खालापूर/स.नं.१२४/० व इतर/८५२ दिनांक १८/०२/२०१४.
४) जिल्हा आरोग्य अधिकारी,रायगड जिल्हा परिषद,अलिबाग यांचेकडील पत्र जा.क्र.राजिप/आरोग्य/एनएसईपी/५४७४/१२ दि.३०/१०/२०१२.
५) कार्यकारी अभियंता (बांधकाम),रायगड जिल्हा परिषद,अलिबाग यांजकडील पत्र क्र.राजिप/ बांखा/सीबी-१/५४६७/२०१२ दिनांक २९/१०/२०१२.
६) उप वनसंरक्षक अलिबाग यांजकडील पत्र क्र.ब/२५०/जमिन/२११४/२०१३-१४ दि.२३/०८/२०१३.
७) व्यवस्थापकीय संचालक, महाराष्ट्र पर्यटन विकास महामंडळ, मुंबई यांजकडील पत्र क्र.MTDC/Incentive/Noc/३८३/TP-२००६/२०१४ दि.२२/०४/२०१४.
८) कार्यकारी अभियंता, रायगड पाटबंधारे विभाग, कोलाड, यांजकडील पत्र क्र.रापावि-प्रशा-५/२५०५/२०१२ दि.१२/०४/२०१२.
९) शासन,महसूल व वन विभागाकडील परिपत्रक क्र.संकीर्ण ०२/२०११/प्र.क्र.१३/ई-१ दि.२९/०३/२०१२
१०) या कार्यालयाकडील पत्र क्र.मशा/प्रशासन/अ-५/कामाचे वाटप/२०१३ दि.११/०२/२०१३
११)महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६ चे कलम ४४ व त्याखालील नियम.
१२)महाराष्ट्र जमीन महसूल (जमीनीच्या वापरात बदल व अकृषिक आकारणी) नियम १९६९.
१३)या कार्यालयाकडील मंजूर टिपणी दिनांक २/०७/२०१४.

क्र.मशा/एल.एन.ए.१(ब)/एस.आर.२६५-अ/२०१२
जिल्हाधिकारी रायगड यांचे कार्यालय
अलिबाग, दिनांक :- २/०७/२०१४.

आदेश

मौजे चावणी, तालुका खालापूर येथील खालील वर्णनाची जमीन मे.जॉय ट्रस्ट प्रा.लि.तर्फे ट्रस्टी सुरेंद्र कपुर यांच्या नावे हक्कनोंदीस दाखल आहे.

अ.क्र.	स.नं.	हि.नं	क्षेत्र - हे.आर.	आकार - रु.पैसे	कब्जेदाराचे नांव
१	१२४	०	०-१०-४	०-२५	जॉय ट्रस्ट प्रा.लि.तर्फे ट्रस्टी सुरेंद्र कपूर
२	१२८	२	९-१६-० पैकी ३-९५-०	--	मे.एस.कपूर तर्फे सुरेंद्र कपूर
३	१२८	४	०-९९-०	०-५०	जॉय सुरेंद्र कपूर
४	१२८	५ब	०-२६-०	०-१५	जॉय कपूर (एच.यु.एफ)
५	१२९	१	२-२८-६	५-९५	जॉय सुरेंद्र कपूर
६	१३०	०	०-१५-०	०-५०	जॉय कपूर (एच.यु.एफ)
	एकूण क्षेत्र		७-७४-०		

वरील जमिनीपैकी ७-७४-० हे.आर क्षेत्राची वाणिज्य (हॉलिडे होम व रिसॉर्ट) या कारणासाठी बिनशेती व बांधकाम परवानगी मिळण्याकरीता जॉय ट्रस्ट प्रा.लि.तर्फे ट्रस्टी सुरेंद्र कपुर

यांनी अर्ज दिलेला आहे. अर्ज ठराविक नमुन्यात दिलेला आहे. अर्जासोबत जोडलेल्या सर्व हक्कनोंद उताऱ्यावरुन व तहसिलदार खालापूर यांच्या अहवालावरुन 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 चावणी यांचे कार्यक्षेत्रात आहे.

प) जमीनीवरुन अतिदाबाच्या विद्युत वाहक तारा जात आहे.

फ) सहाय्यक संचालक, नगर रचना, रायगड-अलिबाग यांनी त्यांच्याकडील पत्र दि.१८/०२/२०१४ अन्वये हॉलिडे होम व रिसॉर्ट कारणासाठी बांधकाम परवानगी, लेआऊट प्लॅन मंजूरीकरीता व बांधकाम प्लॅन शिफारस केली आहे.

भ) प्रचलित बांधकामाचे नियम व रस्ता नियंत्रित रेषेचे नियम पाळून नियोजित बांधकाम करण्यांत येणार आहे.

म) महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६ व त्याखालील बिनशेती नियमांतील तरतुदींचे पालन करण्याचे अर्जदार यांनी मान्य केले आहे.

प्रकरणी तहसिलदार खालापूर यांनी त्यांचेकडील पत्र दि.२१/०८/२०१३ अन्वये, मौजे चावणी येथील स.नं. १२४/० व इतर एकुण क्षेत्र ७-७४-० हे.आर. ही जमीन अर्जदार यांनी खरेदी खताचे आधारे संपादीत केलेली असून ती आज रोजी त्यांचे नावे दाखल असून प्रत्यक्ष ताबे कब्जात आहे. जमीन कुळ कायदा कलम ४३ ची नाही अगर इनाम नाही. तसेच सदरचे जमीनीत कुळ नाही व कोणाचाही हितसंबंध दिसून येत नाही. सदर जमीनीवर कोणत्याही प्रकारचा कर्जाचा बोजा नाही. विषयांकित जमीन ही ग्रामपंचायत चावणी यांचे कार्यक्षेत्रात येत आहे. जमीन सद्यस्थितीत भूसंपादनात समाविष्ट नसल्याचे दिसून येते. जमीनीत जाणेयेणेसाठी रस्ता उपलब्ध आहे तो खोपोली-पाली रस्त्यास लागुन चावणी गावाकडे जाणारा रस्ता आहे. सदर जमीनीच्या बाजूच्या स.नं.मधून नदी गेली असून त्यावर अर्जदार यांनी दोन पुल बांधले आहेत. त्यासाठी संबंधीत खात्याकडून परवानगी प्राप्त करुन घेतली आहे. प्रस्तावित जमीन समुद्र अथवा खाडीकिनारी येत नाही. सदर जमीनीत अर्जदार भराव करणार नाहीत. विषयांकित जमीनीवरुन उच्च दाबाची विद्युत लाईन जात आहे. तसेच गॅस पाईपलाईन जात नाही अथवा जमीनीखालून पिण्याचे पाण्याची पाईपलाईन,सांडपाणी वाहून नेणारी पाईपलाईन जात नाही. सदरची जमीन मुळ गावठाणापासून ५०० मी. अंतरावर आहे. जमीन आदिवासीकडून घेतलेली नाही, अगर पुर्नवसनासाठी राखून ठेवलेली नाही, अथवा पाणीपूरवठा लाभक्षेत्रात येत नाही. सदरचे क्षेत्रात आज रोजी झाडे आहेत. सदर जागेत अर्जदार विटा वगैरे पाडणार नाहीत. अर्जदार यांनी बिनशेती परवानगी प्राप्त झाल्यास ते रस्ते,विज,पिण्याचे पाणी,सांडपाणी वाहून नेणारी गटारे व अंतर्गत रस्ते स्वखर्चाने करुन घेण्यास तयार आहेत. तसेच सदर जागेचा उपयोग सिनेमागृह,पेट्रोल पंप,सर्व्हिस सेंटर किंवा स्फोटक पदार्थ ठेवण्यासाठी करणार नाहीत. सदरचे जमीनीत आज रोजी अर्जदार यांनी कोणत्याही प्रकारचे बांधकाम केलेले नाही. सदर जमीनीस बिनशेती परवानगी प्राप्त झाल्यास ते सर्व अटी व शर्तीचे पालन करण्यास तयार असून दरवर्षी सुधारीत दराने अकृषिक जमीन महसूल व त्यावरील उपकर भरणा करणेस तयार आहेत, असा अहवाल दिलेला आहे.

सहाय्यक संचालक,नगर रचना,रायगड-अलिबाग यांनी त्यांचेकडील पत्र दि.१८/०२/२०१४ अन्वये,मौजे चावणी, ता.खालापूर हे गाव मंजूर रायगड प्रादेशिक योजनेतील पेण-पनवेल-खालापूर परिसर विकास केंद्राच्या नकाशानुसार भागश: शेती व भागश: वन या भुवापर विभागात येत असून ती गावठाणापासुन २००.०० मी.अंतराच्या बाहेर स्थित आहे. सोबत रेखाशाखेचे अभिप्राय सादर केले आहेत. सदर जमीन वनविभागात समाविष्ट होत नसलेबाबत उप वनसंरक्षक,अलिबाग वन विभाग,अलिबाग यांचे कार्यालयाचे पत्र प्रकरणा सोबत सादर आहे. मंजुर रायगड प्रादेशिक योजनेतील प्रस्तावानुसार विकास नियंत्रण नियमावलीतील नियम क्र.५ (xviii) नुसार शेती भुवापर विभागात हॉलिडे होम व रिसॉर्ट हा वापर ०.२५ चटई क्षेत्र निर्देशांकाचे मर्यादेत अनुज्ञेय असून वन विभागात

नियम क्र.११.६(अ) नुसार ०.२ चटई क्षेत्र मर्यादेत हॉलिडे होम्स हा वापर अनुज्ञेय आहे. तसेच विषयांकित जागा सिआरझेड अधिसूचित क्षेत्राचे बाहेर स्थित आहे. शेमडी-चावणी ग्रामीण मार्ग क्र.६४ मार्गाच्या मध्यापासून १२.० मी.अंतरावर इमारत रेषा असून नियंत्रण रेषा २५.०० मी.अंतरावर आहे. प्रस्तावासोबतच्या कागदपत्रांचे अवलोकन केले असता, अर्जदार यांनी विषयांकित जमीनीचा तालुका निरिक्षक,भुमी अभिलेख,खालापूर यांच्याकडील १:१००० प्रमाणाचा साधी/हद्दकायम/मो.र.नं.५५०/०६.११.२०११ मोजणी दिनांक २४,२६.१२.२०११ प्रकरणी मोजणी नकाशा समाविष्ट केला असून सदर मोजणी नकाशानुसार विषयांकित जमीनीच्या स्थळदर्शक नकाशाच्या हद्दी जुळत आहेत. कार्यकारी अभियंता (बांधकाम), राजिप उपविभाग,खालापूर यांचे कार्यकारी अभियंता,(बांधकाम), रायगड जिल्हा परिषद,अलिबाग यांना उद्देशुन लिहिलेले पत्र क्र.जा.क्र./राजिप/बांखा/सीबी१/१२,दिनांक २९/१०/२०१२ अन्वये सदर जमीनीस विषयांकित जागेस शेमडी-चावणी ग्रामीण मार्ग क्र.६४ असून त्यावरुन मोजणी नकाशानुसार १२.० मी. रुंद पोहोचमार्ग जागेस उपलब्ध होत असल्याचे दिसून येते. विद्यमान रस्त्यावरुन स्वमालकीच्या जागेतून (नदीवर पूल बांधून) तसेच स.नं.२३३ व २३४ या जागेमधून नोंदणीकृत करारनाम्याने संदर्भित जागेस पोहोच मार्ग घेतला आहे. सदर करारनाम्याची नोंद मिळकतीचे ७/१२ तील इतर हक्कात घेतलेली असून सदर ७/१२ प्रकरणात सामील केला आहे. विषयांकित हॉलिडे रिसॉर्ट चे अनुषंगाने मंजूर रायगड प्रादेशिक योजनेतील प्रस्तावानुसार विकास नियंत्रण नियमावलीतील नियम क्र.५ (xviii) नुसार शेती भुवापर विभागात हॉलिडे होम व रिसॉर्ट हा वापर ०.२५ चटई क्षेत्र निर्देशांकाचे मर्यादेत अनुज्ञेय आहे. वन विभागात ०.२ चटई क्षेत्र मर्यादेत आहे. तसेच विषयांकित हॉलिडे रिसॉर्टचे अनुषंगाने महाराष्ट्र पर्यटन विकास महामंडळाचा ना हरकत दाखला घेणे आवश्यक आहे. तद्नुसार विषयांकित प्रस्तावाची छाननी केली असता स.क्र.१२४/० व इतर एकूण क्षेत्र ७७४००.०० चौ.मी. जागेतील विद्यमान बांधकाम व नियोजित बांधकाम जसे गेस्ट रुम,क्लब हाऊस,रेस्टॉरन्ट व पुरक बांधकामासह प्रस्ताव तळ व तळ+१ मजल्याचे मर्यादेत प्रस्तावित आहे. बांधकामाचे क्षेत्र शेती विभागात २५% व वन विभागात २०% अनुज्ञेय असून त्या मर्यादेत प्रस्ताव दाखल असून हॉलिडे होम व रिसॉर्टच्या अनुषंगाने रेखांकनाचे नियोजन करण्यात आले असून सादर प्रस्ताव सर्वसाधारण योग्य आहे. शासनाच्या नगर विकास विभागाकडील निर्देश क्र.टिपीएस/१८०८/१२५४/प्र.क्र.१२५७/नवि-१३ दि.१०/०२/२०१० अन्वये अर्जदार यांचेकडून रक्कम रु.३३,८००/- इतके छाननी शुल्क वसुल होणे आवश्यक आहे. अर्जदार यांनी चलन क्र.५३,दि.०५.१२.२०१३ नुसार रक्कम स्टेट बँक ऑफ इंडिया,अलिबाग शाखा या बँकेत भरणा केली असून चलनाची प्रत या कार्यालयास सादर केली आहे. सबब अर्जदाराने सादर केलेल्या रेखांकन,बांधकाम व स्थलदर्शक नकाशाप्रमाणे विषयांकित जागेतील नियोजित हॉलीडे-होमचे बांधकामास पत्रातील शर्तीना अधिन राहून बिनशेती परवानगी देणेस या कार्यालयाची शिफारस आहे,असे अभिप्राय दिले आहेत.

जिल्हा आरोग्य अधिकारी, रायगड जिल्हा परिषद, अलिबाग यांनी त्यांचेकडील पत्र दि.३०/१०/२०१२ अन्वये, मौजे चावणी, ता.खालापूर,जि.रायगड येथील सर्व्हे नं.१२४/० व इतर क्षेत्र ७-७३-४ जागेची आरोग्य दृष्टया पाहणी केली असता, सदरची जागा निवासी कारणासाठी बिनशेती करणेसाठी पत्रातील अटींवर नाहरकत दाखला देणेंत येत आहे, असे कळविले आहे.

कार्यकारी अभियंता(बांधकाम),रायगड जिल्हा परिषद,अलिबाग यांनी त्यांचेकडील पत्र दि.२९/१०/२०१२ अन्वये, सदर जागा शेमडी ते चावणी ग्रा.मा.क्र.६४ मार्ग ता.खालापूर च्या लगत असुन प्रस्तावित बांधकाम नियमानुसार योग्य अंतरा बाहेर आहे. तरी सदर प्रस्तावास पत्रातील अटींचे अधिन राहून नाहरकत दाखला देण्यात येत आहे, असे कळविले आहे.

उप वनसंरक्षक अलिबाग यांनी त्यांचेकडील पत्र दि.२३/०८/२०१३ अन्वये, मौजे चावणी, ता.खालापूर येथील स.नं.१२४/०,१२८/२,१२८/४,१२९/१ ते ५, १३०/०, १२८/५ब व १२७/१ब चे क्षेत्रास वनाच्या तरतूदी लागू झालेल्या दिसून येत नाही असे अभिप्राय सादर केले आहेत.

व्यवस्थापकीय संचालक, महाराष्ट्र पर्यटन विकास महामंडळ, यांनी त्यांचेकडील पत्र दि.१३/०५/२०१४ अन्वये पत्रातील नमूद शर्तीस अधीन राहून नाहरकत दाखला दिला आहे.

कार्यकारी अभियंता, रायगड पाटबंधारे विभाग, कोलाड, ता. रोहा यांचेकडील पत्र दि.१२/०४/२०१२ अन्वये अर्जदार यांना मौजे चावणी, ता.खालापूर स्वत:च्या जमीन लागून असलेल्या चावणी नदीवर स्वखर्चाने पुल बांधणेस अटी व शर्तीच्या अधिन राहून परवानगी दिलेली आहे.

वरील परिस्थिती विचारात घेता, अर्जदार यांना वाणिज्य (हॉलिडे होम व रिसॉर्ट) कारणासाठी बिनशेती व बांधकाम परवानगी देण्यास हरकत दिसत नाही. म्हणून महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६ चे कलम ४४ व त्याखालील नियमानुसार अपर जिल्हाधिकारी रायगड यांना प्रदान करणेत आलेल्या शक्तीनुसार व महाराष्ट्र जमीन महसूल (जमीनीच्या वापरात बदल व अकृषिक आकारणी) नियम, १९६९ मधील तरतूदीनुसार **जॉय ट्रस्ट प्रा.लि.तर्फे ट्रस्टी सुरेंद्र कपुर यांस खालील जमिनीची बिनशेती व मंजुर नकाशाप्रमाणे बांधकाम परवानगी वाणिज्य (हॉलिडे होम व रिसॉर्ट)** या कारणासाठी खालील शर्तीवर देण्यांत येत आहे.

गावाचे नांव	स.नं.	हि.नं	क्षेत्र - हे.आर.	आकार - रु.पैसे
मौजे चावणी,ता.खालापूर	१२४	०	०-१०-४	०-२५
	१२८	२	९-१६-० पैकी ३-९५-०	--
	१२८	४	०-९९-०	०-५०
	१२८	५ब	०-२६-०	०-१५
	१२९	१	२-२८-६	५-९५
	१३०	०	०-१५-०	०-५०
	एकूण क्षेत्र		७-७४-०	

शर्ती :

१ महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६ व त्याखालील नियमास अधिन राहून वाणिज्य (हॉलिडे होम व रिसॉर्ट)या कारणासाठी बिनशेती व बांधकाम परवानगी देण्यांत आलेली आहे.

२ ज्या कारणाकरीता बिनशेती व बांधकाम परवानगी देण्यात आलेली आहे त्याच कारणासाठी जमीन व त्या वरील बांधकामाचा उपयोग केला पाहिजे. बिनशेती जमीनीचा भाग अगर त्यातील बांधकामा चा कोणताही भाग नियोजित बिनशेती उपयोगाखेरीज अन्य बिनशेती उपयोगाकडे जिल्हाधि- कारी यांच्या पूर्व मंजूरीखेरीज वापरता कामा नये.या शर्तीसाठी बांधकामाच्या वापरावरुन बिन- शेती जमीनीचा उपयोग कोणता हे ठरविणेत येईल.

३ प्रस्तुत बिनशेती जमीनीची प्लॉटची अगर सब प्लॉटची विभागणी जिल्हाधिकारी यांच्या पूर्व मंजूरीशिवाय करता कामा नये.

४ अर्जासोबत जोडलेला ले आऊट व बांधकाम नकाशा खालील शर्तीवर मंजूर करणेत येत आहे. नकाशात दर्शविल्याप्रमाणे बांधकाम करण्याचे असून बाकीचे क्षेत्र खुले ठेवण्याचे आहे.

४(१) विषयांकित जागेतील नियोजित इमारतीचा वापर नकाशात दर्शविलेनुसार फक्त हॉलिडे होम व रिसॉर्ट या कारणासाठी करण्यात यावा.

४(२) सदर जागेतील बांधकाम आजुबाजुच्या पर्यावरणाशी सुसंगत असणे आवश्यक आहे. यामधील कोणत्याही इमारतीची/बांधकामाची विक्री करता येणार नाही. तसेच सदर बांधकाम इमारतीचा वापर हा निवासाकरीता पर्यटकांसाठी अनुज्ञेय असेल.

४(३) बांधकामाखालील क्षेत्र नकाशात दर्शविल्यानुसार शेती विभागात २५% व वन विभागात २०% पेक्षा अधिक होणार नाही याची दक्षता घेणेत यावी.

४(४)स्थलदर्शक नकाशावर दर्शविल्याप्रमाणे नियोजित बांधकामापासून पुढील,मागील व बाजुची अंतरे प्रत्यक्षात जागेवर असली पाहिजेत व त्याखालील जागा कायम खुली ठेवावी.

४(५) विषयांकित जागेतील नियोजित बांधकाम नकाशात दर्शविल्याप्रमाणे प्रत्यक्ष जागेवर कमाल राहिले पाहिजे.

४(६) प्रस्तावित इमारत तळ+१ मजला या पेक्षा जास्त असू नये.

४(७)महाराष्ट्र पर्यटन विकास महामंडळाने दिलेल्या परवानगीनुसार अटी शर्तींचे पालन करणे अर्जदार यांना बंधनकारक राहील.

४(८) सदर रेखांकनाचे जागेत सांडपाणी अथवा भूपृष्ठीत पाणी वाहून नेण्यासाठी जे नैसर्गिक मार्ग असतील ते अबाधित ठेवावे अथवा त्याची पर्यायी व्यवस्था करणे अर्जदारावर बंधनकारक राहील.

४(९) नियोजित इमारतीसाठी आवश्यक असणाऱ्या पाण्याची सोय तसेच सांडपाण्याची व मैला निर्मुलनाची व्यवस्था नसल्यास प्रत्यक्ष वापरापूर्वी अर्जदाराने केली पाहिजे.

४(१०) प्रकाश व वायुविजन यासाठी ठेवलेल्या खिडक्यांचे क्षेत्र हे त्यासंबंधीत खोलीच्या क्षेत्राच्या १/६ पेक्षा कमी असू नये.

४(११)नियोजित बांधकामामुळे भुखंडावर असलेल्या कोणाच्याही वहीवाटीचे भंग होणार नाही याची जबाबदारी अर्जदार/जमीनमालकांने परस्पर घेतली पाहिजे.

४(१२)सदर जागेतील बांधकाम आजुबाजुच्या पर्यावरणाशी सुसंगत असणे आवश्यक आहे.

४(१३)या जागेमधुन काही नैसर्गिक झरे व ओहोळ गटारे इत्यादी नैसर्गिक प्रवाहाच्या आऊटलेट करीता योग्य नियोजन करणे आवश्यक आहे.

४(१४)विषयांकित रेखांकनामधील भुखंडामध्ये बांधकाम करताना IS-CODE१३९२०-१९९३ भुकंपरोधक RCC डिझाईननुसार बांधकाम घटकांचे नियोजन अर्हताप्राप्त स्ट्रक्चरल इंजिनीयर यांचेकडून करुन घेणे आवश्यक असुन त्यांचे देखरेखीखाली नियोजित इमारतीचे बांधकाम पूर्ण करणे अर्जदार/विकासकर्ता यांचेवर बंधनकारक राहिल.

४(१५)विषयांकित प्रकल्पाकरीता आवश्यक सोई सुविधा जसे पोच रस्ते,पाणीपुरवठा,मल:निस्सारण इत्यादी सोई विकासकाने स्वखर्चाने करणे आवश्यक आहे. या व्यतिरिक्त घन कचरा विल्हेवाट सुविधा देखील विकासकाने विकसित करुन संपुर्ण परिसर स्वच्छ व आरोग्यदायी राहील याची दक्षता घ्यावी.

४(१६)अर्जदार यांनी सादर केलेली माहिती अथवा कागदपत्रे खोटी अथवा दिशाभुल करणारी आढळल्यास सदरची परवानगी रद्द समजण्यात येईल.

५ वरील जमिनीच्या क्षेत्रातील बांधकामाचा नकाशा महाराष्ट्र जमीन महसूल(जमीनीच्या वापरातील बदल व अकृषिक आकारणी)नियम १९६९ मधील परिशिष्ट दोन मधील तरतुदींस अनुसरुन मंजूर करण्यात आला आहे व त्या मंजूर प्लॅननुसार संबंधित अधिकारी यांच्या मंजुरी शिवाय कोणतेही फेरबदल करता येणार नाही.

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 तलाठीमार्फत बिनशेती 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.

८ जमीनीचा बिनशेती वापर सुरु झाल्यापासून अर्जदार यांनी दर चौरस मिटरला ०-२० पैसे या प्रमाणे बिनशेती आकार देण्याचा आहे. सुधारीत दर अंमलात आल्यानंतर त्या सुधारित दराने बिनशेती आकार भरावा लागेल. जरुर तर फरकाची रक्कम भरावी लागेल. जर जमिनीचे 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 मुदतीनंतर 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 जरुर ती मोजणी फी भरली पाहिजे. बिनशेती प्लॉटला डिमार्केशन करुन कुंपण घातले पाहिजे.

१० जमीनीची सर्व्हे खात्यामार्फत प्रत्यक्ष मोजणी झाल्यानंतर जर क्षेत्र व बिनशेती आकार यांत बदल होत असेल तर त्याप्रमाणे जरुर ते बदल सनदेत करण्यांत 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/पाच/सहा मध्ये सनद पूर्ण करुन दिली पाहिजे.

१२ सनदेच्या तारखेपासून तीन वर्षाचे आंत नियोजित इमारतीचे बांधकाम पूर्ण केले पाहिजे. बांधकाम पूर्ण करण्याची मुदत जरुरती दंडाची कारवाई करुन वाढवून देण्याचे स्वेच्छादिन अधिकार जिल्हाधिकारी यांना आहेत.

१३ जमीनीचा प्रत्यक्ष बिनशेती वापर सुरु न करता संदर्भित जमिनीची विक्री केल्यास ती मुंबई कुळ वहिवाट व शेतजमिन अधिनियम १९४८ मधील तरतुदीनुसार जरुर त्या दंडाचे कारवाईस पात्र राहील.

१४ वरील शर्तीचा भंग करुन केलेला बिनशेतीचा उपयोग नवीन बांधकाम अगर मंजूर बांध-कामात केलेला फेरबदल अगर केलेली दुरुस्ती काढून जमीन पूर्ववत करण्याबद्दल जिल्हा-धिकारी यांच्याकडून आदेश देण्यात येतील. त्या आदेशातील मुदतीत दिलेल्या आदेशांची पूर्तता अर्जदार अगर प्लॉटधारक यांनी न केल्यास जिल्हाधिकारी रायगड हे त्याप्रमाणे पूर्तता करुन घेतील व अशी पूर्तता करुन घेण्यात येणारा खर्च अर्जदार यांचेकडून वसूल करणेत येईल. अर्जदार यांनी तो सुरळीत न दिल्यास जमीन महसूलाची थकबाकी म्हणून तो वसुल केला जाईल.

१५ जमीनीचे कब्जेदार यांनी या जमिनीतील मोकळया जागी जास्तीत जास्त झाडे (वृक्ष) लावली पाहिजेत व त्यांचे चांगल्या तऱ्हेने संगोपन करणेची दक्षता घेतली पाहिजे.

१६ जर अर्जदार वरीलपैकी कोणत्याही शर्तीचे उल्लंघन करील तर सदर कायद्यांतील 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 भोगवटयांत चालू ठेवण्याचा अधिकार जिल्हाधिकारी यांचा आहे.

१७ बिनशेतीचे जमीनीवर इमारतीचे बांधकाम करतेवेळी सांडपाण्याची व्यवस्था गटाराद्वारे करुन सदर गटारामध्ये गप्पी मासे सोडणेत यावेत. जेणेकरुन डासोत्पती होणार नाही याची दक्षता घ्यावी.

१८ शेमडी ते चावणी ग्रामीण मार्ग क्र.६४ रस्त्याचे मध्यापासून इमारत रेषा-१२ मीटर व नियंत्रण रेषा-२५ मीटर अंतरावर असणे आवश्यक आहे.

१९ शेमडी ते चावणी ग्रा.मा.क्र.६४ रस्त्याचे मध्यापासून १२ मीटरचे आंत केव्हाही कोणत्याही प्रकारचे बांधकाम करता येणार नाही.

२० सदर जागेत जाणेयेणेसाठी रस्ता करताना पाण्याचा निचरा योग्यप्रकारे होईल असे जलनि: सारणाचे काम स्वखर्चाने करावे.

२१ भविष्यात रस्ता रुंदीकरणाचे काम निघाल्यास रस्त्यासाठी लागणारी जागा विनातक्रार उपलब्ध करुन द्यावी लागेल.

२२ सदर जागेतून जाणारे पायवाट,वहीवाटीचे रस्ते तसेच नैसर्गिक पाण्याचे मार्ग बदलताना रस्त्याचे कोणत्याही प्रकारे नुकसान होणार नाही याची दक्षता घ्यावी.

२३ रस्त्यालगत विना परवाना कोणत्याही प्रकारचे अतिक्रमण अथवा अनधिकृत बांधकाम करु नये.

२३ कार्यकारी अभियंता, रायगड पाटबंधारे विभाग कोलाड यांचेकडील पत्र दि.१२/०४/२०१२ मधील अटी व शर्तीचे पालन केले पाहीजे.

२४ व्यवस्थापकीय संचालक, महाराष्ट्र पर्यटन विकास महामंडळ, मुंबई यांजकडील पत्र दि.१३/०५/२०१४ मधील अटी व शर्तीचे पालन केले पाहीजे.

२५ नदीपासून नियमाप्रमाणे अंतर सोडून बांधकाम करणे आवश्यक राहील.

२६ जागेतून विद्युत लाईन जात असल्यास, विद्युतलाईनपासून नियमाप्रमाणे अंतर सोडून बांधकाम करणे आवश्यक राहील.

२७ सदर जागेतील हॉलीडे होम व रिसॉर्ट या वापराच्या अनुषंगाने आवश्यकत्या संबंधीत विभागाच्या / खात्याच्या परवानग्या घेण्यात याव्या.

२८ भविष्यात या सोबतच्या मंजूर रेखांकनामध्ये दुरुस्ती करुन, सुधारीत रेखांकनास मंजूरी घ्यावयाची झाल्यास, सोबतच्या रेखांकनात दर्शविलेले रस्ते जर लगतच्या भूखंडांना जोडले असतील तर ते सुधारीत रेखांकनात त्याचप्रमाणे अबाधित ठेवण्यात यावेत.

२९ 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 जमिनीबाबत/बांधकामाबाबत/हद्दीबाबत/क्षेत्राबाबत/ अधिकार अभिलेखाबाबत/मालकीबाबत/ पोचरस्त्याबाबत वाद/ तक्रार/ न्यायालयीन वाद निर्माण झाल्यास, त्याची सर्वस्वी जबाबदारी अर्जदार/जमिनमालक यांची राहील. तसेच प्रकरणी होणारे न्यायनिर्णयांचे पालन करणे त्यांच्यावर बंधनकारक राहील.

३० 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 समजावी.

३१ बिनशेती परवानगी ही प्रचलित मुंबई कुळ वहिवाट व शेतजमीन अधिनियम १९४८ महाराष्ट्र व्हीलेज पंचायत ॲक्ट, म्युनिसिपल ॲक्ट व टाऊन प्लॅनिंग ॲक्ट त्यातील तरतुदीस अधिन राहून देणेत आलेली आहे.

३२ महाराष्ट्र अनुसुचित जमातींना जमीन प्रत्यार्पित (Restoration) करणे अधिनियम १९४७ व महाराष्ट्र अनुसूचित जमातींना जमीन प्रत्यार्पित (Restoration) करणे नियम १९७५ मधील तरतूदींचा भंग होणार नाही. तसेच महाराष्ट्र जमिन महसूल अधिनियम १९६६ चे कलम ३६ व ३६अ चा भंग होणार नाही म्हणजेच अनुसूचीत जमातीतील व्यक्तींकडून करणेत येणाऱ्या वहीवाटींचे हस्तांतरण होणार नाही याची अर्जदार यांनी दक्षता घ्यावी.

३३ 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 जमिन वनजमिन असल्याचे निदर्शनास आल्यास ही परवानगी आपोआप रद्द झाली असे समजण्यात यावे.

३४ प्रस्तुत जमिनीत या आदेशाप्रमाणे अकृषक वापर सुरु करण्यापुर्वी व त्रयस्थ व्यक्तींचा हित संबध निर्माण करण्यापुर्वी जमिनीच्या मालकीहक्काबाबत Title Clearance प्रमाणपत्र मान्यता प्राप्त Solicitor कडून प्राप्त करुन घेणे आवश्यक राहील.

३५ वरीलप्रमाणे सर्व नियम, अधिनियम, शासन निर्णय, परिपत्रके यांना अनुसरुन अर्जदार यांना सादर केलेली माहिती अपुरी, चुकीची, खोटी असल्याचे कोणत्याही टप्प्यावर निर्दशनास आल्यास या आदेशान्वये दिलेली परवानगी आपोआप रद्द होईल. याबाबतचे सर्व दाईत्व अर्जदार यांचेवर राहील.त्यास शासन अथवा कोणतेही शासकीय अधिकारी,कर्मचारी जबाबदार असणार नाहीत. अर्जदार हे फौजदारी व दिवाणी कारवाईस पात्र राहतील.

३६ या बिनशेती आदेशातील सर्व शर्ती अर्जदार/मालक/भूखंडधारक यांच्यावर बंधनकारक राहतील. वरील शर्तीचा अगर सनदेतील शर्तीचा अर्जदार यांने भंग केल्यास बिनशेती परवानगी रद्द करण्यात येईल व याखेरीज अर्जदार हे जमीन महसूल कायदा व त्याखालील नियम, सरकारी ठराव व आदेशांप्रमाणे कारवाई व दंडास पात्र होतील.

जिल्हाधिकारी, रायगड
Collector of Raigad

सही/-xxx
(प्रविण शिंदे)
अपर जिल्हाधिकारी रायगड
अलिबाग

प्रत:- जॉय ट्रस्ट प्रा.लि. तर्फे ट्रस्टी सुरेंद्र कपूर रा.चावणी,ता.खालापूर,जि.रायगड 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 जरुर ती पुढील कार्यवाही करणेत यावी.
प्रत:- उप अधिक्षक भूमी अभिलेख, खालापूर यांजकडे माहितीसाठी रवाना.
प्रत:- सहाय्यक संचालक, नगर रचना, रायगड-अलिबाग यांजकडे माहितीसाठी सस्नेह रवाना.
प्रत:- मुख्य कार्यकारी अधिकारी, रायगड जिल्हा परिषद, अलिबाग यांजकडे माहितीसाठी रवाना.
प्रत:- तलाठी सजा उंबरे,ता.खालापूर यांना माहितीसाठी व पुढील जरुर त्या कार्यवाहीसाठी
प्रत:- उपवनसंरक्षक अलिबाग यांजकडे माहितीसाठी व जरुर त्या कार्यवाहीसाठी.
प्रत:- मा.विभागीय आयुक्त,कोकण विभाग,कोकण भवन,नवी मुंबई यांजकडे माहितीसाठी सादर.
प्रत:- सहाय्यक संचालक, नगर रचना, मुल्यांकन,कोकण विभाग, कोकण भवन, तिसरा मजला, कक्ष क्र.२१३, सीबीडी, नवी मुंबई ४०० ६१४ यांजकडे रवाना.
प्रत:- एल.एन.ए. हॅण्ड फाईलसाठी.

अपर जिल्हाधिकारी रायगड करीता...