

सन	फेरफार क्र.	विवरण	सर्व्हे क्र.																											
१९९०	९६७	<p>तारीख २०.०५.१९९० खरेदीने बाजूस दाखल केलेल्या सं.न. ची जमीन श्री. अब्दुल मैमुद्दीन मोहंमद यांनी श्री. हाजि महंमद गुलाम महंमद मुरुमकर यांचे पासुन र.रु. ४७,०००/- (अक्षरी सत्तेचाळीस हजार रुपये मात्र) १९.०१.१९९० रोजी कायम फरोक्त खताने विकत घेतली असे. (अस्सल दस्ताऐवेज नकलेवरून नोंद केली असे.</p> <table><tr><th>सं.न.</th><th>क्षेत्र</th><th>आकार</th></tr><tr><td>१४/२ पै</td><td>०.१८.६ ०.०५.०</td><td>१.५०</td></tr><tr><td>१४/८</td><td>०.०७.० ०.००.६</td><td>०.९७</td></tr><tr><td>१२/४</td><td>०.४५.० ०.०३.०</td><td>०.५५</td></tr></table> <p>त्यावरून फेरफार क्र. ९६७ अन्वये सदर नोंद करण्यात आली. फेरफार मंजूर दि. ३१.०५.१०९०</p>	सं.न.	क्षेत्र	आकार	१४/२ पै	०.१८.६ ०.०५.०	१.५०	१४/८	०.०७.० ०.००.६	०.९७	१२/४	०.४५.० ०.०३.०	०.५५	१४/२पै १४/८ १२/४															
सं.न.	क्षेत्र	आकार																												
१४/२ पै	०.१८.६ ०.०५.०	१.५०																												
१४/८	०.०७.० ०.००.६	०.९७																												
१२/४	०.४५.० ०.०३.०	०.५५																												
१९९०	९९२	<p>तारीख ०८.१२.१९९० वर्दी अर्जावरून बाजूस दाखल केलेल्या सर्वे नंबरची जमीन श्री. अब्दुल सत्तार इब्राहीम रईस यांचे नावे दाखल आहे. परंत त्यांनी आपले मुलगे १) इब्राहीम सत्तार रईस २) जहांगीर सत्तार रईस ३) नसीम सत्तार रईस ४) आयाज सत्तार रईस ५) नईम सत्तार रईस ६) नजीब सत्तार रईस यांना गेल्या १० ते १२ वर्षांपासुन आपसात वाटप करुन दिली आहे . ती नावे दाखल करण्याबाबत त्यांनी दिनांक २६/११/१९९० लेखी वही अर्ज व कबुली जबाब दिल्याने खालील प्रमाणे दाखल केली असे. ती येणेप्रमाणे -</p> <table><tr><th>सं.न.</th><th>क्षेत्र</th><th>आकार</th></tr><tr><td>२८ पै</td><td>०.२५.०</td><td>२.९४</td></tr><tr><td>१६/५</td><td>०.०८.२</td><td>०.८२</td></tr><tr><td>१६/७</td><td>०.०६.१</td><td>०.७३</td></tr><tr><td>१४५/१ पै</td><td>०.२३.१</td><td>०.३२</td></tr></table> <p>श्री नईम सत्तार यांचे हिस्स्यास आलेली जमीन ती येणेप्रमाणे</p> <table><tr><th>सं.न.</th><th>क्षेत्र</th><th>आकार</th></tr><tr><td>२८ पै</td><td>०.२५.०</td><td>२.९४</td></tr><tr><td>१८/२ पै</td><td>०.३६.६</td><td>०.४४</td></tr><tr><td>१४५/१ पै</td><td>०.२३.१</td><td>०.३२</td></tr></table> <p>श्री. नजीब सत्तार रईस यांचे हिस्सयात आलेली जमीन ती येणेप्रमाणे</p>	सं.न.	क्षेत्र	आकार	२८ पै	०.२५.०	२.९४	१६/५	०.०८.२	०.८२	१६/७	०.०६.१	०.७३	१४५/१ पै	०.२३.१	०.३२	सं.न.	क्षेत्र	आकार	२८ पै	०.२५.०	२.९४	१८/२ पै	०.३६.६	०.४४	१४५/१ पै	०.२३.१	०.३२	२/१ ३/१ ३/३ ५ अ/१/१६ ५ अ/२ ५ अ/३/२२ ५ अ/३/२४ ५ अ/३/२७ ५ अ/३/३० ७/२ ९/- १५/१/२ १५/३ १६/५ १६/७ १८/२ २५/५ २५/६ २५/७ २५/८ २५/९ ५५/८
सं.न.	क्षेत्र	आकार																												
२८ पै	०.२५.०	२.९४																												
१६/५	०.०८.२	०.८२																												
१६/७	०.०६.१	०.७३																												
१४५/१ पै	०.२३.१	०.३२																												
सं.न.	क्षेत्र	आकार																												
२८ पै	०.२५.०	२.९४																												
१८/२ पै	०.३६.६	०.४४																												
१४५/१ पै	०.२३.१	०.३२																												

		<table> <tr> <th>सं.न.</th> <th>क्षेत्र</th> <th>आकार</th> </tr> <tr> <td>२८ पै</td> <td>०.२५.०</td> <td>२.९४</td> </tr> <tr> <td>७/२ पै</td> <td>०.१८.२</td> <td>०.२७</td> </tr> <tr> <td>९</td> <td>०.०६.०</td> <td>०.०६</td> </tr> <tr> <td>१८/२ पै</td> <td>०.३६.६</td> <td>०.४९</td> </tr> <tr> <td>१४५/१ पै</td> <td>०.२३.५</td> <td>०.३४</td> </tr> </table> <p>या प्रमाणे वाटप करुन दिली आहे. त्या प्रमाणे नोंद केली असे. (विहीत अर्ज व जबाब पंचनामा वरुन) त्यावरुन फेरफार क्र. ९९२ अन्वये सदर नोंद करण्यात आली. फेरफार मंजूर दि. २४.१२.१९९०.</p>	सं.न.	क्षेत्र	आकार	२८ पै	०.२५.०	२.९४	७/२ पै	०.१८.२	०.२७	९	०.०६.०	०.०६	१८/२ पै	०.३६.६	०.४९	१४५/१ पै	०.२३.५	०.३४	
सं.न.	क्षेत्र	आकार																			
२८ पै	०.२५.०	२.९४																			
७/२ पै	०.१८.२	०.२७																			
९	०.०६.०	०.०६																			
१८/२ पै	०.३६.६	०.४९																			
१४५/१ पै	०.२३.५	०.३४																			
१९९५	११३८	<p>तारीख ०५/०८/१९९५ खरेदीने बाजुस दाखल केलेली स.नं. ची जमीन १) बशीर अहमद शब्बीर अहमद अन्सारी २) श्री. अजीज अहमद अन्सारी ३) श्री. खुशनूमाबेगम अजीज अहमद अन्सारी रा. १६९ नागाव, भाग १, कुर्लावाळा कंभाऊं कळयाफरोड् भविंडी यांनी श्री. अब्दुल मजीउददीन मोहमंद याजकडून दिनांक ०१/०८/१९९५ रोजी रक्कम रुपये १,२६,०००/- अक्षरी एक लाख सव्वीस हजार रुपये यांस मात्र कायम खरेदी घेतली असे. (सोबत खरेदीखत अ.नं. ३५०८ ची फोटो कॉपी आहे.</p>	<p>१२/४ १४/२पै क्षेत्र ०.२३.६ १४/८ १४/९ १४/१०</p>																		

सन	फेरफार क्र.	विवरण	सर्व्हे क्र.																											
१९९०	९६७	<p>तारीख २०.०५.१९९० खरेदीने बाजूस दाखल केलेल्या सं.न. ची जमीन श्री. अब्दुल मैमुद्दीन मोहंमद यांनी श्री. हाजि महंमद गुलाम महंमद मुरुमकर यांचे पासुन र.रु. ४७,०००/- (अक्षरी सत्तेचाळीस हजार रुपये मात्र) १९.०१.१९९० रोजी कायम फरोक्त खताने विकत घेतली असे. (अस्सल दस्ताऐवेज नकलेवरून नोंद केली असे.</p> <table><tr><th>सं.न.</th><th>क्षेत्र</th><th>आकार</th></tr><tr><td>१४/२ पै</td><td>०.१८.६ ०.०५.०</td><td>१.५०</td></tr><tr><td>१४/८</td><td>०.०७.० ०.००.६</td><td>०.९७</td></tr><tr><td>१२/४</td><td>०.४५.० ०.०३.०</td><td>०.५५</td></tr></table> <p>त्यावरून फेरफार क्र. ९६७ अन्वये सदर नोंद करण्यात आली. फेरफार मंजूर दि. ३१.०५.१०९०</p>	सं.न.	क्षेत्र	आकार	१४/२ पै	०.१८.६ ०.०५.०	१.५०	१४/८	०.०७.० ०.००.६	०.९७	१२/४	०.४५.० ०.०३.०	०.५५	१४/२पै १४/८ १२/४															
सं.न.	क्षेत्र	आकार																												
१४/२ पै	०.१८.६ ०.०५.०	१.५०																												
१४/८	०.०७.० ०.००.६	०.९७																												
१२/४	०.४५.० ०.०३.०	०.५५																												
१९९०	९९२	<p>तारीख ०८.१२.१९९० वर्दी अर्जावरून बाजूस दाखल केलेल्या सर्वे नंबरची जमीन श्री. अब्दुल सत्तार इब्राहीम रईस यांचे नावे दाखल आहे. परंत त्यांनी आपले मुलगे १) इब्राहीम सत्तार रईस २) जहांगीर सत्तार रईस ३) नसीम सत्तार रईस ४) आयाज सत्तार रईस ५) नईम सत्तार रईस ६) नजीब सत्तार रईस यांना गेल्या १० ते १२ वर्षांपासुन आपसात वाटप करुन दिली आहे . ती नावे दाखल करण्याबाबत त्यांनी दिनांक २६/११/१९९० लेखी वही अर्ज व कबुली जबाब दिल्याने खालील प्रमाणे दाखल केली असे. ती येणेप्रमाणे -</p> <table><tr><th>सं.न.</th><th>क्षेत्र</th><th>आकार</th></tr><tr><td>२८ पै</td><td>०.२५.०</td><td>२.९४</td></tr><tr><td>१६/५</td><td>०.०८.२</td><td>०.८२</td></tr><tr><td>१६/७</td><td>०.०६.१</td><td>०.७३</td></tr><tr><td>१४५/१ पै</td><td>०.२३.१</td><td>०.३२</td></tr></table> <p>श्री नईम सत्तार यांचे हिस्स्यास आलेली जमीन ती येणेप्रमाणे</p> <table><tr><th>सं.न.</th><th>क्षेत्र</th><th>आकार</th></tr><tr><td>२८ पै</td><td>०.२५.०</td><td>२.९४</td></tr><tr><td>१८/२ पै</td><td>०.३६.६</td><td>०.४४</td></tr><tr><td>१४५/१ पै</td><td>०.२३.१</td><td>०.३२</td></tr></table> <p>श्री. नजीब सत्तार रईस यांचे हिस्सयात आलेली जमीन ती येणेप्रमाणे</p>	सं.न.	क्षेत्र	आकार	२८ पै	०.२५.०	२.९४	१६/५	०.०८.२	०.८२	१६/७	०.०६.१	०.७३	१४५/१ पै	०.२३.१	०.३२	सं.न.	क्षेत्र	आकार	२८ पै	०.२५.०	२.९४	१८/२ पै	०.३६.६	०.४४	१४५/१ पै	०.२३.१	०.३२	२/१ ३/१ ३/३ ५ अ/१/१६ ५ अ/२ ५ अ/३/२२ ५ अ/३/२४ ५ अ/३/२७ ५ अ/३/३० ७/२ ९/- १५/१/२ १५/३ १६/५ १६/७ १८/२ २५/५ २५/६ २५/७ २५/८ २५/९ ५५/८
सं.न.	क्षेत्र	आकार																												
२८ पै	०.२५.०	२.९४																												
१६/५	०.०८.२	०.८२																												
१६/७	०.०६.१	०.७३																												
१४५/१ पै	०.२३.१	०.३२																												
सं.न.	क्षेत्र	आकार																												
२८ पै	०.२५.०	२.९४																												
१८/२ पै	०.३६.६	०.४४																												
१४५/१ पै	०.२३.१	०.३२																												

		<table> <tr> <th>सं.न.</th> <th>क्षेत्र</th> <th>आकार</th> </tr> <tr> <td>२८ पै</td> <td>०.२५.०</td> <td>२.९४</td> </tr> <tr> <td>७/२ पै</td> <td>०.१८.२</td> <td>०.२७</td> </tr> <tr> <td>९</td> <td>०.०६.०</td> <td>०.०६</td> </tr> <tr> <td>१८/२ पै</td> <td>०.३६.६</td> <td>०.४९</td> </tr> <tr> <td>१४५/१ पै</td> <td>०.२३.५</td> <td>०.३४</td> </tr> </table> <p>या प्रमाणे वाटप करुन दिली आहे. त्या प्रमाणे नोंद केली असे. (विहीत अर्ज व जबाब पंचनामा वरुन) त्यावरुन फेरफार क्र. ९९२ अन्वये सदर नोंद करण्यात आली. फेरफार मंजूर दि . २४.१२.१९९०.</p>	सं.न.	क्षेत्र	आकार	२८ पै	०.२५.०	२.९४	७/२ पै	०.१८.२	०.२७	९	०.०६.०	०.०६	१८/२ पै	०.३६.६	०.४९	१४५/१ पै	०.२३.५	०.३४	
सं.न.	क्षेत्र	आकार																			
२८ पै	०.२५.०	२.९४																			
७/२ पै	०.१८.२	०.२७																			
९	०.०६.०	०.०६																			
१८/२ पै	०.३६.६	०.४९																			
१४५/१ पै	०.२३.५	०.३४																			
१९९५	११३८	<p>तारीख ०५/०८/१९९५ खरेदीने बाजुस दाखल केलेली स.नं. ची जमीन १) बशीर अहमद शब्बीर अहमद अन्सारी २) श्री. अजीज अहमद अन्सारी ३) श्री. खुशनूमाबेगम अजीज अहमद अन्सारी रा. १६९ नागाव, भाग १, कुर्लावाळा कंभाऊं कळयाफरोड् भविंडी यांनी श्री. अब्दुल मजीउददीन मोहमंद याजकडून दिनांक ०१/०८/१९९५ रोजी रक्कम रुपये १,२६,०००/- अक्षरी एक लाख सव्वीस हजार रुपये यांस मात्र कायम खरेदी घेतली असे. (सोबत खरेदीखत अ.नं. ३५०८ ची फोटो कॉपी आहे.</p>	<p>१२/४ १४/२पै क्षेत्र ०.२३.६ १४/८ १४/९ १४/१०</p>																		

शहर विकास योजनेनुसार विकासासाठी संमतीचा करारनामा

शहर विकास योजनेनुसार विकासासाठी संमतीचा करारनामा, हा मुंबई येथे दिनांक -----
----- माहे -----, सन २०१० रोजी करण्यात येत असून, दरम्यान श्री.-----

राहणार -----, तालुका पनवेल, जिल्हा रायगड, यानंतर ज्यांचा उल्लेख “जमिन मालक” (ज्या उल्लेखात त्याचा अर्थ विरोधी नसेल तेव्हा त्यात त्यांचे वारस, कार्यकारी संचालक आणि ठरवून दिलेल्या व्यक्ती यांचा समावेश होईल.) यापैकी पहिल्या भागाचे प्रथम पक्षकार आणि मेसर्स ----- ज्यांचा कार्यालयाचा पत्ता -----

-----असा असून यानंतर ज्यांचा उल्लेख “विकासक/योजनाकार/योजना करणारी संस्था” (ज्या उल्लेखात त्याचा अर्थ विरोधी नसेल तेव्हा त्यात त्यांचे संचालक आणि ठरवून दिलेल्या व्यक्ती यांचा समावेश होईल.) असा केला गेला आहे. यापैकी दुस-या भागाचे पक्षकार,

जसे की मौजे-----, ता. पनवेल, जि. रायगड ही पनवेल जवळ स्थित असलेली मिळकत आणि इतर नागरी वस्ती जवळ आहे.

आणि जसे की, पारंपारिक पद्धतीने मौजे -----, ची ही जमिन मुळतः शेतीच्या उत्पादनासाठी जसे की, तांदुळ, भाजीपाला आदिसाठी पारंपारिक पद्धतीने ज्ञात आहे.

आणि जसे की उल्लेखित गाव आणि इतर शेजारीत गावे ही पनवेल जवळील नागरी वस्तीच्या जवळ आहेत आणि मुंबई- पुणे राष्ट्रीय महामार्ग क्र. ४, मुंबई-गोवा राष्ट्रीय महामार्ग क्र.१७ आणि कर्जत-पनवेल-मुंबई लोहमार्गाजवळ स्थित आहे.

आणि जसे की, जवळील विभागात समयानुसार नागरी वस्त्या वाढत आहेत, पारंपारिक कार्यपद्धती आणि शेती ही नैसर्गिक अडचणींमुळे कमी झाली आहे आणि अशा प्रकारच्या जमिनीत पारंपारिक पद्धतीने शेती करणे कमी झाले आहे आणि त्यानुसार पाण्याचे कमी प्रमाण आणि इतर शेतीसाठी आवश्यक साधने जसे की, प्राण्यांचा साठा इ. कारणांमुळे सदर गावातील जमिनी हया शेतीसाठी उपयोगात आणली जावू शकत नाही.

आणि जसे की, उल्लेखित गाव आणि त्या शेजारील आजुबाजुची गावे यांना सरकारच्या स्थानिक विकास प्राधिकरणाने हिरवे परिमंडळ (ग्रीन झोन) असे नोंद करून बाजुला ठेवली आहेत.

आणि जसे की, जरी सध्याचा ग्रीन झोन म्हणून नोंद केलेल्या विभागात पुरवणी व्यापारी तत्वांचा उद्योग जसे की, शहरीकरण, गोडाऊन, छोटे गृहउद्योग, उत्पादनांचा उद्योग आणि बांधकाम हे शेतीच्या जमिनीवर वाढले आहेत.

आणि जसे की, उल्लेखित गाव आणि आजुबाजुचे व शेजारील गावे ही नागरीकरणाच्या जवळ आहेत आणि मुंबई-पुणे राष्ट्रीय महामार्ग क्र. ४ ते मुंबई- पुणे एक्सप्रेस हायवे आणि लोहमार्ग, तसेच येथे स्थानिक होण्यासाठी इतर भागातून स्थलांतरे ही चालू झाली आहेत. त्यामुळे हा विभाग सुव्यवस्थितपणे आणि नियोजित पणे विकास करणेचे आहे.

आणि जसे की, मूळ शेतक-यांच्या शेती करणे हे आवाक्याबाहेर आहे. शेतकरी ज्यात यातील पहिल्या पक्षकारांचा समावेश आहे, त्यांनी अशा मिळकतीचा ज्याचा यानंतर देण्यात आलेल्या परिशिष्टात विस्तृत उल्लेख करण्यात आला आहे, अशा मिळकतीचा विविधांगी साधण्यासाठी ग्रामसभा घेतली.

आणि जसे की, विविध विचारांती, विकासाच्या अनेक बाबींवर पडताळणी करून, वर्तमान पद्धतीने अस्तित्वात असलेली स्थिती आहे तशी ठेवून विकास करणे व्यवहाराला धरून होत नाही.

आणि जसे की, अशीही इच्छा केली गेली आहे की, भविष्यात हा विभाग आणखी विकास करण्याची शक्यता आहे, मालकांनी त्यांचा स्वतःचा विकास करणे हा वर्तमान दळणवळणांच्या साधनांमुळे आणि त्यावर असलेल्या बंधनामुळे शक्य नाही.

आणि जसे की, शेजारील मिळकतीत, म्हणजेच नवी मुंबई, नविन पनवेल आणि उरण येथे अनुमतीय होत असलेल्या विकासाची कामे, जेथे सिडको जमिन मिळवत आहेत व मूळ मालकांना फक्त १२.५ % परत देते, ही बाब विचारात घेवून.

आणि जसे की, सध्याची परिस्थिती पाहता, शेवटी ग्रामसभा आणि स्थानिक जमिनीचे जमिन मालक यांनी सदर मिळकतीचा विकास करण्याची त्यांची इच्छा जाहिर केली, सदर मिळकत ही कायद्याच्या एक योजनेअंतर्गत विकास करावा, म्हणजे महाराष्ट्र स्थानिक शहर विकास प्राधिकरण कायदा, १९६६ किंवा अस्तित्वात असलेल्या इतर नियम व नियमावली नुसार विकास करावयाचा ठरला. या नियमावली अंतर्गत ग्रामसभा आणि जमिनीचे स्थानिक मालक यांनी शहर विकास योजना/शहरीकरणाची योजना राबविण्याचे ठरविले.

आणि जसे की, अशा प्रकारे गावक-यांच्या योजनाबद्ध विकासाच्या उद्देशासाठी, जे गावक-यांच्या नियंत्रणाबाहेर आहे, त्यांची स्वतःची साधने जुळवणे, तंत्रज्ञ, माहिती, अर्थ सहाय्य आणि तांत्रिक बाबींची देवाण-घेवाण आणि त्यानुसार मोठ्या प्रमाणावर विकासाचे कामे करणे, कार्यान्वित करणे आणि अशा प्रकारचे उद्देश प्राप्त करणे शक्य नाही, म्हणून ग्रामसभेत असे ठरविण्यात आले की, अशा प्रकारच्या नियोजित विकासासाठी एखाद्या संस्थेची नियुक्ती करावी आणि म्हणून अर्थसहाय्याच्या बाबींचा विचार करून आणि अनेक व्यक्ती, तंत्रज्ञ, शहरी योजनाकार यांच्याशी चर्चा करून यातील द्वितीय पक्षकार यांना योजनाबद्ध पद्धतीने/नियोजित पद्धतीने मालकांच्या वतीने विकास करण्याचा प्रस्ताव देणे फायदेशीर, व्यवहारी आहे असे वाटले, जसे की शेजारील विभागात सरकार करत आहे, त्याप्रमाणे.

आणि जसे की, त्याच धर्तीवर यातील द्वितीय पक्षकारांकडून असे ठरविण्यात आले आणि अशा प्रकारच्या नियोजित विकासाला, शहरीकरणाला, शहरी विकास योजनेनुसार विकास करण्याच्या योजनेला जमिन मालकांची असलेली संमतीची नोंद करण्याचे ठरले आणि त्यानुसार सरकारला सदर योजनेला अंतिम संमती असल्याचा प्रस्ताव सरकारला सादर करावयाचा.

आणि जसे की, यातील पक्षकारांनी ठरविले की, अटी व शर्तीवर संमती असल्याचे येथे नोंद करून ठेवण्यात यावे.

आता हा शहरी विकास योजना/शहरीकरणांतर्गत विकास करण्यासाठी संमतीचा करारनामा खालीलप्रमाणे नोंद करून ठेवण्यात येत आहे. हा करारनामा कार्यान्वित होण्याच्या तारखेला परिणामात येईल आणि सदर योजना मान्य होवून ती कार्यान्वित होईपर्यंत बंधनकारक व विधिमान्य असेल.

१. या करारनाम्यातील विश्लेषणे :-

ग) “जमिन धारक / जमिन मालक /ताबेधारक” म्हणजेच असा व्यक्ती जो ७/१२ उता-यानुसार ताबेधारक आहे, त्या गावात ताबेधारक म्हणून नोंद आहे, ज्यात त्याचे वारस, कायदेशीर प्रतिनिधी, परंतु अशा व्यक्ती नव्हे ज्यांची नावे इतर हक्कामध्ये नोंदली गेली आहेत.

ब) “ योजनाकार संस्था ” म्हणजे योजनाकार संस्था जी, महाराष्ट्र स्थानिक विकास योजना कायदा १९६६ मध्ये स्पष्ट करण्यात आला आहे त्याप्रमाणे आणि सदर कायद्याच्या कलम ४० (१- बी) मध्ये स्पष्ट केल्याप्रमाणे .

क) “ शहर वि कास योजना/ शहरीकरण ” म्हणजेच गावांचे एकत्रित येवून, शहरी विकास योजनेअंतर्गत योजनाकार संस्थेद्वारे नियोजित केलेल्या योजनेनुसार ,

जी सरकारद्वारा मान्यता प्राप्त होईल, त्यानुसार विकास करणे.

ड) “ संमती ” म्हणजेच जमिन मालकांची मुक्त संमती आणि / किंवा त्यांचे वारस किंवा कंत्राटी कायदा, १९७२ मध्ये निर्देशित केल्यानुसार नाम निर्देशानुसार वारसदार आणि अशी संमती ही अपरिवर्तनीय असेल, विकासाची योजना

चालू

असेपर्यंत विधिमान्य असेल आणि अशी संमती ही हा दस्त छायाचित्रासहीत

व

त्यावर दोन त्याच गावातील जमीनदारांच्या साक्षीदार राहून स्वाक्षरांकीत केल्यावर कार्यान्वि त होईल.

ग) “ विकास करणे ” म्हणजे जमिनीचा विकास जी त्या गावात आहे,

दळणवळणांच्या साधनांनुसार, म्हणजेच रस्ते, वीज, गटाराची लाईन आणि इतर सार्वजनिक साधने जी कायद्यांतर्गत येतात. विकास करणे म्हणजे आणि

यामध्ये समाविष्ट होते की नियोजित योजनेनुसार, उपलब्ध दळणवळणाची साधनांनुसार रस्ते गटाराची पध्दती, वीज, नैसर्गिक पाण्याचा प्रवाह, फरक व

इतर सार्वजनिक साधने आणि अशा साधनांचा जसे की जमीन, भूखंड, अनुमती आणि इतर साधनांची आपूर्ती यांचा व्यवहार करण्याचा असलेला अधिकारानुसार असेल, जी विकासकाला/ योजनाकार संस्थेला परिणामकारक असतील.

फ) “ योजनेच्या कामाची सुरुवात ” म्हणजेच अशी तारीख ज्या दिवशी ग्रामसभा

आणि जमिन मालक ठराव मान्य करतील व विकासात सामिल होण्याची संमती देतील.

ग) “ साधने ” म्हणजे दळणवळण जसे की, रस्ते गटाराची पध्दती, पाण्याचा नैसर्गिक प्रवाह, वीज, पाण्याची वितरण, घाणीचे विघटन करणे यांचा समावेश आहे.

ह) “ प्रकल्प ” म्हणजे संमतीच्या दस्तानुसार त्या गावातील जमिनींची योजना आणि विकास.

य) “ प्रस्तावित योजना ” म्हणजे अशी योजना जी योजनाकार संस्थेद्वारे शहर विकास योजना/ शहरीकरण प्राधिकरणातर्फे मंजूर करण्यात येईल, अशी बनविण्यात आलेली योजना होय.

ज) “ ग्रामसभा ” म्हणजे विशेष गावातील रहिवाश्यांनी जे भारतीय संविधानाच्या कलम ७४ मध्ये स्पष्ट केले आहे, किंवा त्यात वेळोवेळी केलेल्या सुधारणांप्रमाणे घेतलेला निर्णय किंवा ठरविल्याप्रमाणे, जे सदरगावात सर्वोच्च विधीमंडळ आहे आणि ग्रामपंचायत, जी यात अनेक वर्षांपासून विधीमान्य आहे.

२. कार्यान्विततेचा कलम :- यातील दोन्ही पक्षकार एकमेकांना या मिळकतीचा

यात

दिलेल्या अटी व शर्तीनुसार विकास करण्याची संमती देतात आणि यातील मालक हे सदर मिळकत, जिचा विस्तृत उल्लेख यानंतर देण्यात आलेल्या परिशिष्ट दोन मध्ये विस्तृतपणे करण्यात आला आहे. या मिळकतीचा विकास करण्याची अपरिवर्तनीय संमती देतात आणि विकासक याद्वारे मान्य करतात व कबुल करतात की त्यांना शहर विकास योजना/ शहरीकरणानुसार देण्यात आलेल्या अनुमतीनुसार विकास करण्याचे मान्य करतात आणि देण्यात

आलेली

संमती ही अपरिवर्तनीय असून दोन्ही पक्षकारांवर बंधनकारक असेल, त्यांचा संचालकांवर, वारसांवर किंवा इतर कोणीही व्यक्ती त्यांचे अधिकार धारण करीत असतील त्यांच्यावर बंधनकारक असेल.

३. प्रस्तावित योजनेच्या अटी म्हणजेच प्रकल्प ज्यावर याद्वारे अटी घालण्यात आलेल्या आहेत आणि त्यात इतर सर्व अटी जी कार्यक्षमतेवर आधारित आहेत,
- यांचा समावेश आहे, अशा अटी दोन्ही पक्षकारांवर आहेत, ज्यामध्ये समावेश आहे, मिळकती इतर मिळकतीसोबत मिळविणे, त्यावरील परिक्षेत्रात किंवा परिमंडळात बदल करणे आणि वापरात आवश्यक गरजा पूर्ण करणे की ज्याद्वारे योग्य त्या नियोजित विकासासाठी आवश्यक त्या अनुमत्या मिळविणे.

४. जमिन मालकांची कर्तव्ये :-

- १) यात दर्शविण्यात आलेल्या दुस-या परिशिष्टामधील जमिनीवरील सर्व अतिक्रमणे हटविणे आणि आवश्यक ती सर्व कागदपत्रे कार्यान्वित करणे, जी विकासाच्या प्रकल्पासाठी आवश्यक आहेत.
- २) कोणत्याही प्रकारची अडचण किंवा तसे काम उत्पन्न करणार नाहीत की ज्याद्वारे ही विकासाची मिळकत विकासाचे काम पूर्ण होईस्तोवर कायद्यांतर्गत जाईल.

- ३) आवश्यक त्या नोंदी सादर करणे , सभेमध्ये सामिल होणे, इतर कोणतेही आवश्यक ती नोंदी करणे किंवा जबाब वा संमती नोंदविणे आणि संलग्न असणा-या जमिनीशी जुळवून घेण्याची व्यवस्था करणे, ज्यामध्ये संलग्न शेजारील जमिनीसोबत सर्व्हे करणे, खाणाखुणा करून घेणे आणि विकासाचे सर्व नियम व नियमावलीचे पालन करणे.
- ४) मध्यस्थी करून शेजारील जमि धारकांसोबत किंवा योजनाकार संस्थेशी असलेला वाद किंवा कुटुंबातील वाद मिटवून घेणे.
- ५) कोणताही दावा करूनये किंवा आधीचा असलेला दावा परत घ्यावा, जो विकासाच्या कामावर परि णाम करू शकेल , जमि नीशी संबंधीत असेल आणि योजनेसंबंधी असेल असा.
- ६) सरकारला वेळोवेळी आवश्यक असलेला ठराव स्थानिक ग्रामपंचायती कडून पारीत करून घेणे.

५. विकासकाची कर्तव्ये :-

a) जमिन मालकांकडून आवश्यक ती परवानगी मिळाल्यानंतर, विकासक / योजनाकार संस्था सरकारला सादर करावयाचा असलेला सदर मिळकतीचा विकास करावयाचा असलेला प्रस्ताव तयार करतील, शहर विकास योजना/शहरीकरणाखाली, जमिन मालकांच्या वतीने आणि तो नियोजित जमिनीसाठी, जो प्रकल्पात उल्लेख केलेली आहे, अशा जमिनीसाठी, संबंधित अधि का-याकडून मंजूर करवून घेणे.

b) त्यानंतर सदर प्रकल्प मंजूरी मिळविल्यानंतर आणि संबंधित भूखंड मालकाला त्याच्या सध्याच्या मालकीच्या २५ % च्या बरोबरीचा भूखंड सरकारी प्रतिनिधीच्या समोर निवासी भूखंडाची अनुमती देणे/ठरवून देणे.

c) प्रकल्पास आवश्यक असणा-या पाण्यासाठी आवश्यक ती परवानगी संबंधित अधिका-याकडून मिळविणे.

d) एकूण भूखंडासाठी पाणी पुरवठ्याची योजना, जिचा विस्तृत उल्लेख यानंतर देण्यात आलेल्या परिशिष्टात केलेला आहे, अशी योजना तयार करणे आणि कार्यान्वित करणे.

e) मंजूर योजनेनुसार आणि नकाशानुसार प्रकल्पातील एकूण भूखंडासाठी नियोजनपूर्ण सांघिक रस्त्यांची निर्मिती करणे.

f) प्रकल्पाच्या एकूण भूखंडासाठी मानवास पुरक अशी साधनांची गटारांची, नाल्या, वीज पुरवठा, पुर्तता करणे.

g) वर उल्लेख केलेल्या साधनांची जसे की पुर्तता करणे आणि त्यांची देखभाल करणे.

६. प्रकल्पातील विकसित मिळकतीचे क्षेत्रफळ खालील प्रमाणे वाटण्यात येईल :-

a) प्रत्येक जमिन मालकाच्या भूखंडाच्या एकूण क्षेत्रफळापैकी ४०% क्षेत्रफळ हे सार्वजनिक कारणांसाठी वापरणे, म्हणजेच रस्ते, वीजेचा पुरवठा, पाण्याचा पुरवठा, शाळा, खेळाचे मैदान, दवाखाने, सरकारी कार्यालये, रेल्वे स्थानके, बस स्थानके आणि मोकळी जागा.

b) प्रत्येक जमिन मालकाच्या भूखंडाच्या एकूण क्षेत्र फळापैकी २५% क्षेत्रफळ हे त्यांना निवासी जागा म्हणून देण्यात यावी.

c) प्रत्येक जमिनी मालकाच्या भूखंडाच्या एकूण क्षेत्र फळापैकी ३५% क्षेत्रफळ हे विकासकासाठी असेल. फक्त आवश्यक त्या सर्व मूळ साधनांची पुर्तता केल्यानंतरच विकासक सदर जमिन म्हणजेच ३५% क्षेत्रफळ विकू शकेल आणि ले आऊट प्लॅन/नकाशा पारीत झाल्यानंतर जमिन मालक त्यांचे २५ % क्षेत्र विकू शकतील. त्यासाठी आवश्यक त्या मूळ साधन सुविधांची पुर्तता होण्याची वाट पाहण्याची गरज असणार नाही.

d) जमिन मालक हा त्यांच्या हिश्याचे २५ % क्षेत्र हे एकत्रितपणे एका तळावर घेऊ शकतात आणि वेगवेगळे जमिन मालक एकत्रित येऊ शकतात आणि विकासकाने अशा एकत्रित जमिन मालकांना तसा एकत्रित भूखंड देऊ करेल. प्रत्येक जमिन मालकाचा वैयक्तिक संबंधित हिस्सा/क्षेत्र ठरवून देण्यात येईल.

७. शहर विकास योजना/शहरीकरणास शासनाकडून मान्यता मिळविल्यानंतर विकासक हे नियोजित सर्व विकासाच्या योजनांच्या कामाला म्हणजेच रस्ते, वीज, पाणी पुरवठा, गटाराच्या नाल्या इत्यादींसाठी सुरुवात करू शकतात आणि नियोजित योजनेनुसार विकासक

सदर भुखंडाचा ताबा घेवू शकतात आणि त्या दिवसापासून प्रत्येक कुटुंबास जगण्यासाठी आवश्यक मोबदला म्हणून रु.३,०००/- (अक्षरी तीन हजार रुपये मात्र) देतील. विकासक हा मोबदला प्रत्येक महिन्याच्या पहिल्या तारखेला देतील (एक कुटुंब म्हणजे एक ऋदय). सर्व विकासाचे काम पुर्ण झाल्यानंतर म्हणजेच रस्ते, वीज, पाणी, गटारे, पावसाठी पाणी व्यवस्था, विकासक काम पुर्णत्वाचा दाखला मिळवतील आणि त्यानंतर वर उल्लेख केलेला मोबदला थांबविण्यात येईल की ज्याकरवी प्रत्येक जमिन मालक त्यांच्या संबंधित जमिनीवर त्यांचे नियोजित इमारतीसाठी बांधकाम सुरू करतील.

८. विकासक रु. २,००,०००/- (अक्षरी दोन लाख रुपये मात्र) कोणत्याही प्रकारचे व्याज न आकारता, गावक-यांच्या मुलांच्या लग्न कार्यासाठी त्यांच्या कुटुंबियांना मोबदला म्हणून देऊ करतील, या अटीवर की विकासाचे काम पुर्ण झाल्यावर ते परत करतील.

९. विकासाचे काम चालू असताना जर का कोणत्याही जमीन मालकाच्या कुटुंबाचा कोणताही सदस्य जर का मोठ्या उपचारातून जात असेल , म्हणजेच शस्त्रक्रिया/ ऑपरेशन आणि त्यानुसार त्यांना विशेष दवाखान्यात दाखल केले असेल, तर अशा प्रसंगी विकासक त्याच्या दवाखान्यातील भरती करेल, जसे की, सरकारी आरोग्य खात्याने मंजूर केल्याप्रमाणे आणि जर का त्यांना काही रकमेची गरज लागल्यास विकासक अशा प्रकारची रक्कम कोणत्याही प्रकारचे व्याज न आकारता देईल. अशा अटीवर की, जमीन मालक ते परत करतील आणि अशी रक्कम ही ख-या एकुण वैद्यकीय खर्चापेक्षा जास्त असणार नाही. ज्यामध्ये शस्त्रक्रियेचे आकार आणि दवागोळ्यांच्या खर्चाचा समावेश आहे. अशी रक्कम ही अशा उपचाराच्या एकुण खर्चाच्या ९०% पेक्षा जास्त असणार नाही.

१०. जमिन मालकांच्या सोयीसाठी विकासक हे त्यांचे कार्यालय त्याच गावात उघडतील.
११. जर का जमिन मालकांचा काही सल्ला असेल किंवा हरकत असेल तर ते सर्व त्या गावातील फक्त विकसकाच्या कार्यालयात बसून चर्चा करून मिटविण्यात येईल.
१२. प्रत्येक दोन महिन्यांच्या अंतरात कामाच्या प्रगतीचा अहवाल विकसकाने गावक-यांच्या समक्ष सादर करावा.
१३. जमिन मालकांचे नामनिर्देशन हे शहर विकास योजना/ शहरीकरणाचा प्रकल्प मंजूर होई पर्यंत अस्तित्वात असावे. नकाशा मंजूर झाल्यानंतर आणि शासनाच्या शहर विकास योजना मंजूर झाल्यानंतर, जमिनीचा उर्वरित विभागीय भुखंड हा वैयक्तिक जमिन मालकांच्या स्वाधीन करावा. आणि नविन महसूल नोंदी सुधारीत करून घ्याव्यात. आणि तापर्यंत ७/१२(गाव उतारा क्र ७ व १२) उता-यामध्ये कोणत्याही प्रकारचा बदल करण्यात येऊ नये.
१४. यातील पक्षकारात आणि पक्षकारांच्या दरम्यान या करारनाम्याशी संबंधित जर का काही वाद उद्भवल्यास किंवा फरक उत्पन्न झाल्यास तर तो वाद हा फक्त गावपातळीवर सोडविण्यात येईल.
१५. समजवणूक :

ह्या करारनाम्यात ज्याचा उल्लेख करण्यात आला नाही असे, जे संमंती म्हणजेच कंत्राटी कायद्यात स्पष्ट करण्यात आल्याप्रमाणे, जो यातील जमिन मालक आणि विकसक/ योजनाकार संस्था, ज्यांनी विकासाचे काम करण्याचे मान्य केले आहे. जे कार्यान्वित राहिल, शहर विकास प्रधिकरणात चालू ठेवण्यासाठी परिणमकारक राहिल आणि विकासाचे काम पूर्ण होईपर्यंत लागू राहिल, जशी यात इच्छा व्यक्त केली आहे, ठरविले आहे आणि मान्य केले आहे त्याप्रमाणे राहिल आणि योजाच्या किंवा शहरीकरणाच्यामंजुरीनंतर जमिन ताबेधारकांना जसा यत उल्लेख केला आहे त्याप्रमाणे जमिनीचा मालकी ताबा मिळेल. त्यांच्या आताच्या ताब्याबाबत आणि जर का असा कोणीही व्यक्ती तसा दावा करत असेल तर असा दावा हा अमान्य करण्यात येईल. जसे की ही संमंती ही त्यांच्या वारस आणि जमिन ताबेधारक यांच्यावरही लागू होत आहे आणि जर का त्यांनी आपले जमिनीचे हक्क हस्तांतरीत केले असतील,

बदलण्यात आले असतील, तर अशा बदलाच्या दस्तांस मान्यता देण्यात येणार नाही. आणि असा दस्त हा या संमंतीत विलिन होईल अशा प्रकारे विलिनीकरण न झाल्यामुळे याद्वारे देण्यात आलेली संमंती ही बेकायदशीर होणार नाही आणि ती बंधनकारक असेल.

यात उल्लेख केलेले मिळकतीचे पहिले परिशिष्ट

यात उल्लेख केलेले मिळकतीचे दुसरे परिशिष्ट

यात उल्लेख केलेल्या जमिन मालक

श्री. -----)

----- यांनी)

१. -----)

२. -----)

यांच्या समक्ष स्वाक्षरी करून हस्तांतरीत केले .)

यात उल्लेख केलेल्या विकासक/योजनाकार.

संस्था मेसर्स -----)

-----यांनी)

१. -----)

२. -----)

यांच्या समक्ष स्वाक्षरी करून हस्तांतरीत केले .

दिनांक ----- माहे-----२०१० रोजी

दरम्यान

श्री/श्रीमती -----

(जमिन मालक)

आणि

मेसर्स-----

(विकासक/योजनाकार/योजनाकार संस्था)

कायम खरेदीखत

आज दिनांक----- माहे----- सन-----, रोजीचे
मौजे-----, तालुका-----, जिल्हा----- येथील मिळकतीची उक्ती
रक्कम रु-----/- (अक्षरी रु----- मात्र

1) -----, वय----- वर्ष) कायम खरेदीखत

पत्ता: -----) लिहून घेणार
-----) (एकपक्षी)

-----) कायम खरेदीखत
पत्ता: -----) लिहून घेणार
-----) (दुसरेपक्षी)

दुसरेपक्षी कायम खरेदीखत लिहून देतात की-----

आमच्या मालकीची व तुकडी जि ----- पोट तुकडी-----, मे सब
रजिस्ट्रार साहेब----- यांचे हददीतील व----- जिल्हा परिषदेचे स्थल सिमेतील----- पंचायत
समिती हददीतील मौजे----- गावची रेव्हिन्यु रेकॉर्ड मध्ये खालील प्रमाणे वर्णन असलेली मिळकत

: मिळकतीचे वर्णन:
मौजे----, ता-----, जि-----

सर्व्हे क्र.	एकूण क्षेत्र हे- आर पाँ	आकार रु- पा

(एकूण क्षेत्र अक्षरी----- मात्र

हा करार एकपक्षी व दुसरेपक्षी असलेने यांना मान्य व कबूल असलेप्रमाणे साक्षीदारांसमक्ष खालील अटी व शर्ती नुसार करण्यात येत आहे

येणेप्रमाणे दुसरेपक्षी यांनी बांधबंधिस्त खस्तखराबा वहिवाट झाडझाडोरा पाणी येण्याजाण्याचे मार्ग वैगरे दरोबस्त हक्क सुध्दा स्वतः करीता कोणत्याही पंकारे राखून न ठेवता एकपक्षी यांस कायम फरोक्त देऊन एकपक्षी यांचे ताबे कब्जात रक्कम रु-----/- (अक्षरी----- मात्र पैकी रु-----/- (अक्षरी----- मात्र) आगाऊ रक्कम पुढील प्रमाणे देण्यात आलेली आहे

नाव	रक्कम	धनादेश क्र.	दिनांक	बँकेचे नाव

उर्वरीत संपूर्ण शिल्लक रक्कम रु-----/- (अक्षरी----- मात्र
पुढील प्रमाणे देण्यात आलेत

नाव	रक्कम	धनादेश क्र.	दिनांक	बँकेचे नाव

वरील प्रमाणे आपल्या हिश्याची रक्कम देण्यास दुसरेपक्षी----- यांना काहीही हरकत नाही

वर दिलेल्या किमतीच्या मोबदल्यात दुसरेपक्षी यांनी एकपक्षी योना वरील गट/ सर्व्हे नं ----- या नंबराची मिळकत कायम फरोक्त दिली सून मिळकतीच्या मोबदल्याची रक्कम सध्याचे बाजारभाव व शासन मुल्य लक्षात घेता सदर मिळकतीचे एकपक्षी यापुढे पुर्ण मालक झाले असून दुसरेपक्षी अगर त्यांचे इस्टेट वारस यांचा किंवा इतर कोणचाही सदर मिळकतीवर कोणत्याही प्रकरचा हक्क हितसंबंध अथवा दावा बिलकुल राहिलेला नाही

सदर मिळकत दुसरेपक्षी यांनी आज रोजी मालकी हक्काने एकपक्षी यांचे ताबे कब्जात दिलेली असून एकपक्षी यांना सदर मिळकतीचा त्यांच्या मर्जीप्रमाणे पुत्रपौत्रादी वंशपरंपरेने उत्पन्न घेऊन निरंतर उपभोग घ्यावा व आपल्या सोईप्रमाणे मर्जीप्रमाणे विल्हेवाट करावी सदर मिळकतीचे एकपक्षी यांच्या वहिवाटीत

अगर मर्जीनुसार वापर करणेचा असल्यास त्यांना कोणी दुसरेपक्षी यांचे संदर्भात हरकत केल्यास त्याचे निवारण दुसरेपक्षी व त्यांचे इस्टेट वारस करतील यांना तोशिष लागू देणार नाही

हे खरेदीखत करण्यापुर्वी सदर मिळकत अँक्विझिशन रिक्विझिशन करण्याबद्दल सरकार लोकल अँथॉरिटी अगर कोणत्याही सार्वजनिक संस्था यांचेकरिता नोटीस आलेली नाही अगर तशाकारणाकरिता सदर मिळकतीचा अथवा तिचा कोणताही भाग नोटीफाय करण्यात आलेला नाही

सदर मिळकत ही दुसरेपक्षी यांनी मिळकत जशी आहे त्या परिस्थिती मध्ये एकपक्षी यांना विकण्याचे ठरविले आहे आणि सदर मिळकतीचा सर्व्हे रजिस्ट्रेशन खर्च इतर कागदोपत्री खर्च वकील फी एकपक्षी यांनी करणेचा आहे दुसरेपक्षी हे कुठल्याही प्रकारचा खर्च करणार नाही हे उभयतांना मान्य व कबूल आहे

सदर मिळकत रेव्हिन्यु रेकॉर्ड मध्ये एकपक्षी यांनी आपले नावावर करून घ्यावी व त्याकामी कोणत्याही अर्जावर अथवा लेखावर संमती व सही/ अंगठा लागल्यास दुसरेपक्षी ती देतील हे कायम खरेदीखत दुसरेपक्षी यांचे वालीवारस इस्टेट वारस एक्झिक्युटर्स अँड मिनिस्ट्रेटर्स असाइन्स व इतर हक्क संबंधी यांचेवर संपुर्णपणे जसेच्या तसे बंधनकारक आहे व यापुढेही राहिल

योग्य व वाजवी असून त्याबद्दल दुसरेपक्षी यांची कोणत्याही प्रकारची तक्रार व हरकत नाही

वर वर्णन केलेली मिळकत दुसरेपक्षी यांनी यापुर्वी कोणासही गहाण, दान, बक्षिस, फरोक्त, वहिवाट इत्यादी कोणत्याही करणाने दिलेली नाही अगर देण्याचा करार ही केलेला नाही सदर मिळकतीवर कुठलाही कायदेशीर किंवा अन्य बोजा नाही अशी दुसरेपक्षी हमी देत आहेत

दुसरेपक्षी हे स्वतः करिता व त्यांचे वालीवारस यांचे हक्क हितसंबंधी प्रशासक वगैरे यांचेकरिता एकपक्षी यांस कबुली देतात की, सदर मिळकतीचा कोणत्याही प्रकारचा व्यवहार झाला नाही

सदर मिळकत दुसरेपक्षी यांच्या मालकीची व ताबेकब्जातील आहे ती मिळकत त्यांना विकण्याचा पुर्ण अधिकार आहे

वर नमुद केलेली रक्कम रु-----/- (अक्षरी----- मात्र) एकपक्षी यांजकडून दुसरेपक्षी यांना सुपुर्णपणे पोहोच झाली आहे या रकमेपैकी शिल्लक बाकी काही नाही हे दुसरेपक्षी या लेखाव्दारे मान्य व कबूल करतात व तबद्दल पावती लिहून देत आहेत

आजपासून या मिळकतीचा एकपक्षी यांना कायम व निरंतर मालकी हक्काने उपभोग व मिळकत सरकार दप्तरी एकपक्षी यांनी नावे करून घ्यावी व त्याकामी दुसरेपक्षी यांनी त्या ठिकाणी जाबजबाब व सहया देणेच्या आहेत व मिळकत देणार या नात्याने जरूर ते सहकार्य करणेचे आहे

सदर मिळकतीच्या मालकी हक्कात काही उणेपणा अगर ओष नाही परंतु तसे काही भविष्य काळात आढळून आल्यास तसा उणेपणा वा दोष दुसरेपक्षी यांनी स्वतःच्या खर्चात दूर करून एकपक्षी यांना मिळकतीवर मालकी हक्क निर्वेध करून देतील अशी दुसरेपक्षी या लेखाव्दारे हमी देत आहेत

साक्षीदार			