

क्रमांक एलएनए/एसआर/२९०३/१०
तहसिलदार कार्यालय, गुहागर
दिनांक:- ३१/१०/२०१०

वाचले:-

- १) श्रीमती . सोनल संजय कुलकर्णी तर्फे मुख्य. समीर श्रीनिवास काळे रा. किर्तनवाडी तर्फे गुहागर सध्या रा. ठाणे ता.ठाणे यांचा दि. ०४/८/२०१० चा अर्ज.
- २) मंडळ अधिकारी गुहागर यांचा क्र. क्र.बिनशेती/१०९/१० दिनांक २८/१०/२०१० चा चौकशी अहवाल.
- ३) महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६ चे कलम ४४ व त्याखालील नियम

आदेश:-

गाव किर्तनवाडी तर्फे गुहागर तालुका गुहागर, येथील स.नं/ ६ हि.नं.१/१ क्षेत्र ५-५५-० हे आकार २-५७ व स.नं./६ हि.नं.१/२ क्षेत्र-१-२१-० हे आकार ०-५६ ही जमीन श्रीमती. सोनल संजय कुलकर्णी रा. किर्तनवाडी तर्फे गुहागर सध्या रा.ठाणे यांचे मालकीची असून श्रीमती . सोनल संजय कुलकर्णी तर्फे मुख्य. समीर श्रीनिवास काळे रा.ठाणे यांनी ४७६४४-०९ चौमी. क्षेत्राची जमिन निवास बंगलो व क्लब हाऊस या कारणासाठी उपयोग करणेसाठी परवानगी मिळणेबाबत अर्ज केला आहे. या अर्जाकामी केलेल्या चौकशीत असे दिसून येते की,

सदर जमिनीला लागून गुहागर - किर्तनवाडी हा ग्रामपंचायत रस्ता असून सदर रस्त्यापासून बांधकाम १२ मी. चे अंतरावर होणार आहे.

- १) श्रीमती . सोनल संजय कुलकर्णी रा.किर्तनवाडी तर्फे गुहागर ता.गुहागर जि.रत्नागिरी सध्या राहणार ठाणे सदर जमिनीचा अर्जदार स्वतः मालक व हिवाटधारक आहे.
- २) सदर जमीन ही नियोजित सत्ता प्रकारची नाही.
- ३) जमिनीमध्ये हितसंबंध असणा-या सहसिद्धेदार / कुळ इसमानी अर्जादारा बिनशेती परवानगी देण्याबाबत हरकत नसल्याबाबत लेखी संमती पत्र दिले आहे.
- ४) सदरची जमीन शेतीचे कारणाकरिता नवीन रस्ता प्रकाराने दिली असून जमीन मालका यांनी जमिनीचा उपयोग बिनशेती कारणासाठी / नजराणासाठी नजराण्याची रक्कम जमा केली आहे.
- ५) सदर जमिनीवर शासनाकडून/सहकारी संस्थाकडून/बँकेकडून दिलेल्या कर्जाचा बोजा नाही.
- ६) सदर जमीन कोणत्याही शासकीय किंवा सार्वजनिक कारणासाठी संपादन करण्याचे काम चालू नाही व नजिकच्या काळात संपादन करण्याची शक्यता आहे असे दिसून येत नाही.
- ७) अर्जदारानी अर्जासोबत हजर केलेल्या नियोजित बांधकामाचे नकाशे म.ज.ग. जमिनीचे बिनशेती वापरात रूपांतर नियम १९६९ मधील नमुना १ व ३ मधील तरतुदीनुसार आहेत.
- ८) अर्जदार यांनी नियोजित इमला व इमल्याची नियोजित बांधकामासाठी अंतरे उच्चदाबाध्या तारांपासून दोन्ही बाजूला पुरेसे अंतर ठेवले आहे.
- ९) नियोजित बांधकाम प्रतिबंधक नियमावली व बांधकाम नियमावलीचे तरतुदीनुसार आहे.
- १०) त्या शर्तीवर व अटीवर परवानगी देण्यात येत आहे. त्या शर्ती व अटीचे पालन अर्जदार यांनी मान्य केले आहे.

वरील मुद्दे विचारात घेता सदर प्रकरणी अर्जदार यांचे विनंतीनुसार अकृषिक वापराची परवानगी देण्यास कोणतीही हरकत दिसत नाही.

महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६ चे कलम ४४ च्या तरतुदी नुसार केलेल्या शक्तीचा वापर करून तहसिलदार गुहागर यांचेकडून अर्जदार श्रीमती . सोनल संजय कुलकर्णी तर्फे मुख्य. समीर श्रीनिवास काळे रा.ठाणे यांनी खाली नमुद केलेल्या जमिनीचे क्षेत्र अकृषिक प्रयोजनार्थ निवास बंगलो व क्लब हाऊस या कारणास्तव वापरणेस खालील शर्तीवर परवानगी देण्यात येत आहे.

गावाचे नाव

सर्वे नं /
गट नं.

क्षेत्र

संबंधित जमिनीचे वर्णन
इमल्याचा तपशील

किर्तनवाडी

६ हि.नं.१/१

५-५५-० हे.आर.पों.

बंगल्याखालील

७२५८-५२ चौ.मी.

तर्फे गुहागरे

६ हि.नं.१/२

१-२१-० हे.आर.पों.
६-७६-० हे.आर.पों.

क्षेत्र-

वलब हाऊस

५९५-७२ चौ.मी.

खालीलक्षेत्र-

इमारती सभोवार

३९७८९-८५ चौ.मी.

मोकळे क्षेत्र

१०% मोकळे क्षेत्र

६७५१-९१ चौ.मी.

रस्त्याखालील क्षेत्र

१३२०४-०० चौ.मी.

दर्शविल्याप्रमाणे इमारतीसभोवतीचे

सदर परवानगी जमीन महसूल अधिनियम व त्यासाठी केलेल्या नियमातील तरतुदीच्या अधिन राहून देण्यात येत आहे. सदर परवानगी म.ज.म. संहिता व त्याखालील नियमानुसार देण्यात येत आहे.

- १) ज्या कारणाकरीता परवानगी देण्यात आली आहे. त्या कारणाकरीताच सदर जमिनीचा उपयोग केला पाहिजे संक्षम अधिका-याचे परवानगी शिवाय त्या क्षेत्राचा किंवा त्यापैकी काही भागाचा परवानगी देण्यास आलेल्या कारणाव्यतिरिक्त इतर कारणासाठी वापर करता कामा नये.
- २) परवाना धारकांचे संबंधित क्षेत्राचे किंवा आदेशात मान्य करण्यात आले असल्यास उपविभागाचे परवानगी देणा-या अधिका-याकडून सदर उपविभाग मंजूर करून घेतले शिवाय करावयाचे नाही.
- ३) सदर तुकडा परवानाधारक यांना विकावयाचा असेल तर तो सदर आदेश व संक्षम अधिकारी यांचे आदेशामध्ये नमुद केलेल्या शर्तीनुसार विक्री किंवा त्याची इतर प्रकारे विल्हेवाट करणे व संबंधित दस्तऐवजामध्ये प्रामुख्याने त्यासंबंधी नोंद करणे परवानाधारक यांचे कर्तव्य असेल.
- ४) आदेशात मंजूर केलेल्या तपशीलाप्रमाणे आणि रेखाचिन्नात दर्शविल्याप्रमाणे ७८५४-२४ चौमी. क्षेत्राच्या पायावर बांधकाम करण्यास परवानगी असून इमारती सभोवार ३९७८९-८५ चौमी. क्षेत्र मोकळे व उघडे ठेवलेले आहे.
- ५) परवाना धारकाने इमारतीचा आराखडा संक्षम अधिका-याकडून घेथे इमारतीचे नियंत्रण त्याचे अधिकार क्षेत्रात येत असेल तेथे मंजूर करून घेतला पाहिजे आणि इतर प्रकरणात त्याने इमारती आराखडे म.ज.म.नियम (जमिनीच्या उपयोगाचे रुपांतर आणि बिनशेती दस्त) १९६६ मधील परि.२ मधील तरतुदीचे काटेकोर पालन करून तयार केले पाहिजे. व मंजूर आराखडयानुसार बांधकाम केले पाहिजे.
- ६) नजिकच्या गुहागर किर्तनवाडी तर्फे गुहागर मार्गाजगत बिनशेती प्लॉट असल्यामुळे अंतर्गत रस्त्याची आवश्यकता वाटत नाही. सदर मार्गाचे मध्यबिंदुपासून इमारत(बंगलो) १२ मी. अंतरावर आहे. असे मंडळ अधिकारी गुहागर यांनी आपल्या अहवालात नमुद केले आहे.
- ७) परवानाधारकाने या आदेशाच्या तारखेपासून १ वर्षांचे आत जमिनीचा अकृषिक कडे उपयोग सुरु केला पाहिजे. या मुदतीत बिनशेती वापर सुरु केला पाहिजे व परवानगीची मुदत वाढवून घेतली नसेल तर सदरची परवानगी रद्द झाल्याचे समजणेत येईल.
- ८) परवानाधारक यांनी अकृषिक वापर सुरु केलेली तारीख, जमिनीचा उपयोगात बदल झाल्याची तारीख बिनशेती उपयोग सुरु केल्यापासून १ महिन्याचे आत तलाठी यांचे मार्फत तहसिलदार यांचेकडे कळविले पाहिजे. तसे न केल्यास तो म.ज.म. (जमिनीच्या उपयोगाचे रुपांतर व बिनशेती दस्त) नियम १९६९ मधील नियम ६ नुसार कार्यवाहीस पात्र राहिल.

९) ज्या करीता परवानगी देण्यात आली आहे. त्या कारणाकरिताच सदर जमिनीचा बिनशेती वापर, सुरु केल्याचे तारखेपासून परवानाधारकांचे प्रति चौ.मी.ला ०-१० या दराने दरवर्षी सदर जमिनीचा दस्त दिला पाहिजे. सदर बिनशेती जादा क्षेत्रातील बदल किंवा अन्य कारणास्तव बदल करणेश पाऊ राहिल.

१०) दिनांक १/१/२००८ रोजी अस्तित्वात असलेल्या दराने जरी अकृषिक आकारणी आदेशामध्ये करण्यात आले असली तरी महाराष्ट्र जमिन महसूल अधिनियम १९६६ मधील तरतुदीनुसार आणि त्या अनुषंगाने वेळोवेळी तयार करणेत आलेल्या प्रचलित नियमानुसार दिनांक १/८/२००८ पासून अकृषिक आकारणीचे जे सुधारित प्रधान दर अमलात येतील त्या दरानुसार आकारणाची रक्कम भरणेत परवानाधारक बंधनकारक राहिल. तसेच दिनांक १/८/२००८ पासून निर्गमित केलेल्या आदेशामध्ये जरी जुने दराने अकृषिक आकारणीचे दर नमूद केले असल्यास जुने दर नवीन अस्तित्वात येणारे दर यामधील फरकाची रक्कम भरणे परवानाधारकावर बंधनकारक राहिल.

११) परवान्यात नमूद केलेल्या क्षेत्राचा वापर ---- या सार्वजनिक प्रयोजनार्थ होत असलेने वरील बिनशेती दस्ताची माफी देण्यात येत आहे.

१२) सदर बिनशेती दराच्या हमीची मुदत २०१८ पर्यंत संपणा-या वर्ष मुदतीकरीता अंमलात राहिल त्यानंतर कोणत्याही वेळी बिनशेती दस्ताचा दर बदलणेश पाऊ राहिल.

१३) परवानाधारकाने मोजणी खर्चाची रक्कम रु.३०००/- पावती नं ९११८८१७ दि ३०/१०/२०१० ने सरकार जमा केली आहे.

१४) या आदेशात आणि सनदेत नमूद केलेले बिनशेती प्लॉटचे क्षेत्र व बिनशेती दस्त भूमापन खात्याकडून जमिनीची मोजणी झाल्यावर प्रत्यक्षा आढळून येणा-या क्षेत्रानुसार दुरुस्तीस पाऊ राहिल.

१५) परवानाधारक यांना जमिनीवरील इमल्याचे बांधकाम बिनशेती वापर सुरु केल्यापासून ३ वर्षांचे आत पूर्ण केले पाहिजे परवानाधारकाने नियमाप्रमाणे दंड देणेचे अटीवर सदरची मुदत वाढविणे हे सक्षम अधिकार यांचे मर्जीवर अवलंबून राहिल.

१६) या कार्यालयाची आगावू परवानगी घेतल्याशिवाय व रेशवाचित्र (प्लॅन) मंजूर केल्याशिवाय इमारतीमध्ये कोणताही फेरबदल किंवा वाढ करता येणार नाही.

१७) परवाना धारकाने बिनशेती उपयोग सुरु केल्यापासून १ महिन्याचे आत परिशिष्ट ४ मध्ये किंवा म.ज.म. (जमिनीच्या उपयोगाचे रूपांतर आणि वि.शे.दस्त) नियम १९६९ या जोडलेल्या प्रपत्रात या आदेशातील सर्व अटी सनदेत नमूद करून सनद पूर्ण करून दिली पाहिजे.

१८) जिल्हाधिकारी हे अधिनियमानुसार त्यास होणा-या इतर शिक्षेत बाधा न आणता जागा ठिकाण अर्जदाराच्या मालकीचे देऊ शकतात.

१९) अर्जदाराने सदर जमिनीच्या बिनशेती वापरास सुरुवात केल्याची तारीख किंवा वापरात बदल केल्याची तारीख बिनशेती उपयोग सुरु केल्यापासून एक महिन्याचे आत गावचे तलाठी यांचेमार्फत इकडे लेखी अहवाल पाठवून कळविले पाहिजे तरी कळविणेश चुकल्यास महाराष्ट्र जमीन महसूल नियम १९६९ नियम ६ प्रमाणे कारवाई करण्यात येईल.

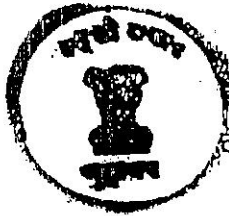
२०) सदर बिनशेती प्लॉटचे क्षेत्र सर्व्हे खात्याकडून पक्क्या मोजणीस ठरलेल्याप्रमाणे सदर आदेशातील व सनदेतील क्षेत्र व आकारात दुरुस्ती करण्यात येईल.

२१) वरील शर्तीमध्ये कोणताही मजकूर असला तरी जिल्हाधिकारी यांश इमारत किंवा बांधकाम या आदेशातील तरतुदी विरुद्ध बांधले असेल किंवा उपयोग केला असेल तर ते बांधकाम सदर जिल्हाधिकारी त्या कामी देतील त्या त्या वेळात काढून टाकण्याचा किंवा फेरबदल करण्याचा अधिकार राहिल आणि जर दिलेल्या मुदतीत ते बांधकाम काढून टाकले नाही अशा फेरबदल करण्याचे काम संबंधितां कडून पूर्ण



करणेत आले नाही तर ते काम शासकीय यंत्रणेमार्फत पुरे करण्याचा त्यास अधिकार आहे आणि त्यासाठी झालेला खर्च परवानाधारकाकडून जमिन महसूलाचे थकबाकी नियमाप्रमाणे वसुलास घेणेचा त्यांना अधिकार आहे. ही परवानगी लेखी अस्तित्वात असलेल्या इतर कायद्यातील तरतुदीच्या अधिन राहून देण्यात आली आहे. आणि तो संबंधित इतर बाबींना लागू राहिल, उदा. मुंबई टेनन्सी अँड अॅग्रीकल्चरल अॅक्ट १९४८, महाराष्ट्र ग्रामपंचायत अधिनियम वगैरे.

- २२) जागेमध्ये सांडपाण्याचा निचरा होण्याचे जे नैसर्गिक मार्ग असतील ते तसेच ठेवावेत अन्यथा त्याची योग्य ती विल्हेवाट लावावी.
- २३) पिण्याची पाण्याची विहीर व संडास यांमधील अंतर ५० फुट पाहिजे.
- २४) संडास व बाथरूममधील सांडपाण्याची वैयक्तिकरित्या अर्जदारांनी शोषखड्याद्वारे योग्य त-हेने कोणासही त्रास होणार नाही अशा पध्दतीने लावली पाहिजे.
- २५) भविष्यात सदरचे क्षेत्र संपादनाखाली अथवा कोणत्याही शासकीय प्रयोजनासाठी संपादित केले असल्यास सदरचा आदेश रद्द करण्यात येईल.
- २६) नियोजित बांधकाम प्रकरणात भविष्यात ७/१२ वरिल कब्जेदार व अन्य कोणतीही हरकत अथवा तक्रार असल्यास त्याची सर्वस्वी जबाबदारी बांधकामधारक / अर्जदार यांची राहिल.
- २७) नगररचनाकार रत्नागिरी यांनी मंजूर केलेल्या बांधकाम नकाशाप्रमाणे व त्यातील अटी शर्तीनुसार अर्जदार यांनी बांधकाम करण्याचे आहे.
- २८) नियोजित बांधकाम प्रमुख जिल्हा मार्गापासून ३० मीटरचे बाहेर बांधणेचे आहे.
- २९) नियोजित बिनशेती प्लॉटची मोजणी करून त्वरित स्वतंत्र तुकड्या पाडून घेणेचे आहे.
- ३०) अर्जदार यांनी सादर केलेली कागदपत्रे खोटी अथवा दिशाभुल करणारी आढळल्यास सदरचा परवाना रद्द करण्यात येईल.



तहसिलदार गुहागर

पत्र :- श्रीमती . सोनल संजय कुलकर्णी तर्फे मुख्य. समीर श्रीनिवास काळे रा.ठाणे यांस
(मंजूर आराखड्यासह)

प्रत:- तलाठी सजा गुहागर

सदर बिनशेती परवानगी तां.गा.नं.२ ला किर्तनवाडी तर्फे गुहागर गावामध्ये अ.नं. येथे आहे. सदर नोंद गाव नं. २ ला घ्यावी तसेच परवानाधारक यांनी बिनशेती उपयोग सुरु केल्यापासून आकार वसुलात आणावा. बिनशेती वापर सुरु केल्याची पंचयादी मोजणी खर्चाने चलने गा.नं.नं.२ ला नोंद केल्याच्या अनुक्रमांकासह अहवाल पाठवावा, या आदेशानुसार नमुद केलेल्या मुदतीत परवानाधारक यांनी बिनशेती वापर सुरु केली असेल तर त्याप्रमाणे पंचयादी करून अहवाल पाठवावा.

प्रत:- उप अधीक्षक भूमी अभिलेख गुहागर यांजकडे कमी जास्त पत्रक होणेसाठी रवाना. (मंजूर आराखडा व मोजणी चलनासह)

sd xxx

तहसिलदार गुहागर