



महाराष्ट्र शासन
महसूल विभाग



तहसीलदार तथा कार्यकारी दंडाधिकारी ठाणे यांचे कार्यालय

कार्यालयाचा पत्ता : ठाणे स्टेशन रोड, ठाणे (प.), ता. जि. ठाणे ४०० ६०१ दुरध्वनी क्र.: ०२२-२५३३११६४ * ईमेल : tahthane@gmail.com

क्र.महसूल/क-१/टे-२/जमिनबाब/कावि-११३४१/SR-३०३ /२०२४/१८६४

दिनांक:- २५/१०/२०२४

प्रति,

श्री. उदय परशुराम मुंडे

विषय : मौजे आगासन येथील स.नं.१८५, एकूण क्षेत्र ७८४०.०० चौ.मी.
या जागेचा रुपांतरित व अकृषिक कर भरणे कामी.

संदर्भ : १) आपला दिनांक २१/१०/२०२४ रोजीचा अर्ज.

२) महाराष्ट्र शासन, महसूल व वन विभाग यांचेकडील महाराष्ट्र
जमिन महसूल संहिता (सुधारणा) अध्यादेश २०१७,
अधिसूचना दि.०५/०१/२०१७.

उपरोक्त विषयाबाबत संदर्भिय अर्जान्वये आपण मौजे आगासन येथील स.नं.१८५, एकूण क्षेत्र ७८४०.०० चौ.मी. या भोगवटादार वर्ग-१ च्या जमिनीस अकृषिक कारणाकरिता आकृषिक आकारणी व रुपांतरित कर भरून घेणेकामी या कार्यालयात विनंती अर्ज सादर केलेला आहे.

उपअभियंता, विकास योजना अंमलबजावणी कक्ष, शहर विकास विभाग, ठाणे महानगरपालिका ठाणे यांनी श्री. उदय परशुराम मुंडे यांचे नावे आग्रेषित केलेले पत्र क्र.ठामपा/मुख्या-१/शविवि-२९/वियोअंक-१७४२, दि.११/११/२०२२ अन्वये मौजे आगासन येथील स नं.१८५ या जमिनीचा क्षेत्र हरित विभागात समाविष्ट होत आहे.

मा. जिल्हाधिकारी, ठाणे यांचेकडील पत्र क्र.महसूल/क-१/टे-१,२/४२ब/कावि-११/२०१७, दि.२१/१२/२०१७ रोजीच्या पत्रानुसार नाविकास / हरित विभागात समाविष्ट असणाऱ्या जमिनीबाबत नियोजन प्राधिकारी यांचेकडून बांधकामाचे आराखडे मंजूर करण्यात आल्यानंतर बांधकामाच्या आराखड्यानुसार मंजूर प्रयोजनाकरीता रुपांतरित कर व अकृषिक कर वसूल करणेबाबत सुचना दिलेल्या आहेत.

मात्र ठाणे महानगरपालिका, ठाणे यांचेकडील dc regulations-१९९४ मधील regulation no.६५ (appendix m) मधील m-७.५ मध्ये खालीलप्रमाणे नमुद केलेले आहे.

regulations for g-२ zone :

२.) to permit the residential buildings on the lands which are actually under cultivation and the holiday homes for weekend stay and the rest houses subject to following conditions

- building to be not more than ground and one storey with a height not exceeding ९.७५ m. including the height of stilted portion, if any.

- b. f.s.i to be not more than ०.०५ for independent plots of area upto one hectare each.
- c. for plots each more than one hectare in an area f.s.i. to be ०.०५ for upto first hectare and thereafter to be not more than ०.०२५ for remaining area of the plot, no sub-division of plot being permitted.

शासन महसूल व वन विभाग यांचेकडील सन २०१७ चा महाराष्ट्र अध्यादेश क्रमांक दि.०५/०१/२०१७ (महाराष्ट्र जमिन महसूल संहिता १९६६ यात आणखी सुधारणा करण्यासाठी अध्यादेश) जारी करणेत येऊन उक्त संहिता कलम ४२ अ नंतर ४२ ब, ४२ क हे नव्याने समाविष्ट करणेत येऊन सुधारणा करणेत आलेली आहे.

या अधिसूचनेनुसार या क्षेत्रात रुपांतरित कर भरून घेणे व आकृषिक आकारणी निश्चित करणे आवश्यक आहे. त्यानुसार मौजे आगासन येथील स.नं.१८५, एकूण क्षेत्र ७८४०.०० चौ.मी. या जागेकरीता रहिवास प्रयोजनार्थ रुपांतरित कराची आकारणी व सन २०२४-२५ या वर्षाची आकृषिक आकारणी खालीलप्रमाणे होत आहे.

मौजे आगासन गावाकरीता सन २०२४-२५ चा बिनशेती आकारणी दर ०.१७ रु.पै.प्रति चौ.मी. आकृषिक आकारणी (रहिवास प्रयोजनार्थ) = बिनशेती दर x क्षेत्र

$$= ०.१७ \times ७८४० = १३३२$$

$$\text{रुपांतरित कर} = \text{आकृषिक कर} \times ५ = १३३२ \times ५ = ६६६०$$

$$\text{एकुण} = \text{आकृषिक आकारणी} + \text{रुपांतरित कर} = १३३२ + ६६६० = ७९९२/-$$

अशाप्रकारे वरीलप्रमाणे अकृषिक कर, व रुपांतरित कर मिळून होणारी एकूण रक्कम रुपये ७९९२/- या कार्यालयात चलनाद्वारे (state bank of india) शासनजमा केलेनंतर सदर मिळकतीबाबत नियोजन प्राधिकारी यांचे विकास नियंत्रण नियमावलीनुसार व अंतिम विकास आराखडयातील मंजूर आरक्षणानुसार संबंधित नियोजन प्राधिकारी यांचेकडून बांधकामाबाबत (iod/cc) परवानगी प्राप्त करून घेणे संबंधितांस बंधनकारक राहिल.

प्रस्तुत जमीन मिळकतीचा दि.९/११/२०२२ रोजीचा झोन दाखला पाहता, सदर क्षेत्रापैकी काही क्षेत्र मंजूर विकास नियंत्रण नियमावलीनुसार हरित विभागात समाविष्ट होत आहे. प्रकरणी याबाबत संबंधित विभागाची परवानगी तसेच ठाणे महानगरपालिका ठाणे यांचेकडील मंजूर विकास आराखडा (development plan) या कार्यालयास सादर करणे बंधनकारक राहिल. तसेच सदर ठिकाणी बांधकाम करण्यापूर्वी महाराष्ट्र क्रोस्टल झोन मॅनेजमेंट अॅथॉरिटी (MCZMA) यांचेकडील नाहरकत प्रमाणपत्र प्राप्त करून घेणे संबंधितास बंधनकारक राहिल. या अटी व शर्तीवर सदरची रुपांतरित कराची रक्कम भरून घेण्यात येत आहे.

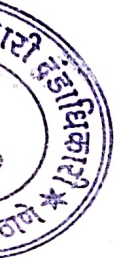
तसेच सदर जागेचा वापर जमीन मालकाकडून होतो अथवा अन्य कोणाकडून होतो याबाबतची जवाबदारी महसूल खात्याची नसेल. तसेच सदरचा रुपांतरित कर आपण विनंती केल्यानुसार भरून घेण्यात येत आहे. त्यामुळे महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता १९६६ चे कलम ४२ब नुसार भविष्यात नियोजन प्राधिकारी यांचेकडून विषयांकित मिळकतीबाबत बांधकाम परवानगी प्राप्त करून घेतल्यानंतर मंजूर नकाशानुसार अतिरिक्त रुपांतरित कर परीगणीत झाल्यास त्यांचा भरणा करणे आपणावर बंधनकारक असेल.



सदर रुपांतरीत कराची रक्कम हे अर्जदार यांनी केलेल्या विनंती अर्ज व त्यासोबत सादर केलेले कागदपत्रे तसेच महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६ कलम १५७ तरतुदीनुसार आज रोजीचे अभिलेखावरून देता येत आहे. सदर रुपांतरीत कर शासन जमा केलेचे नंतर भविष्यात उक्त जमीन मिळकतीचे मालकीसंदर्भात कोणताही वाद किंवा कोणतीही न्यायालयीन बाब उद्भवल्यास अथवा सदर मिळकतीबाबत कोणतेही अभिलेख अथवा फेरफार सक्षम न्यायालयाने रद्द केल्यास सदरचे पत्र हे आपोआप रद्द झाले असे समजण्यात येईल व त्यांची सर्वस्वी जबाबदारी आपली असेल यांची नोंद घ्यावी.



Umesh Patil
(उमेश पाटील)
तहसीलदार ठाणे





सत्यमेव जयते

महाराष्ट्र शासन

महसूल विभाग



सत्यमेव जयते

तहसीलदार तथा कार्यकारी दंडाधिकारी ठाणे यांचे कार्यालय

कार्यालयाचा पत्ता : ठाणे स्टेशन रोड, ठाणे (प.), ता. जि. ठाणे ४०० ६०१ दुरध्वनी क्र.: ०२२-२५३३११६४ ★ ईमेल : tahthane@gmail.com

क्र.महसूल/क-१/टे-२/जमिनबाब/कावि-११३४१/SR- ३०३ /२०२४ /१८६४

दिनांक:-२५ /१०/२०२४

प्रति,

श्री. उदय परशुराम मुंडे

विषय : मौजे आगासन येथील स.नं.१८५, एकूण क्षेत्र ७८४०.०० चौ.मी.
या जागेचा रुपांतरित व अकृषिक कर भरणे कामी.

संदर्भ : १) आपला दिनांक २१/१०/२०२४ रोजीचा अर्ज.

२) महाराष्ट्र शासन, महसूल व वन विभाग यांचेकडील महाराष्ट्र
जमिन महसूल संहिता (सुधारणा) अध्यादेश २०१७,
अधिसूचना दि.०५/०१/२०१७.

उपरोक्त विषयाबाबत संदर्भिय अर्जान्वये आपण मौजे आगासन येथील स.नं.१८५, एकूण क्षेत्र ७८४०.०० चौ.मी. या भोगवटादार वर्ग-१ च्या जमिनीस अकृषिक कारणाकरिता आकृषिक आकारणी व रुपांतरित कर भरुन घेणेकामी या कार्यालयात विनंती अर्ज सादर केलेला आहे.

उपअभियंता, विकास योजना अंमलबजावणी कक्ष, शहर विकास विभाग, ठाणे महानगरपालिका ठाणे यांनी श्री. उदय परशुराम मुंडे यांचे नावे आग्रहित केलेले पत्र क्र.ठामपा/मुख्या-१/शविवि-२९/वियोअंक-१७४२, दि.१/११/२०२२ अन्वये मौजे आगासन येथील स नं.१८५ या जमिनीचा क्षेत्र हरित विभागात समाविष्ट होत आहे.

मा. जिल्हाधिकारी, ठाणे यांचेकडील पत्र क्र.महसूल/क-१/टे-१,२/४२ब/कावि-११/२०१७, दि.२१/१२/२०१७ रोजीच्या पत्रानुसार नाविकास / हरित विभागात समाविष्ट असणाऱ्या जमिनीबाबत नियोजन प्राधिकारी यांचेकडुन बांधकामाचे आराखडे मंजुर करण्यात आल्यानंतर बांधकामाच्या आराखड्यानुसार मंजुर प्रयोजनाकरीता रुपांतरित कर व अकृषिक कर वसूल करणेबाबत सुचना दिलेल्या आहेत.

मात्र ठाणे महानगरपालिका, ठाणे यांचेकडील dc regulations-१९९४ मधील regulation no.६५ (appendix m) मधील m-७.५ मध्ये खालीलप्रमाणे नमुद केलेले आहे.

regulations for g-२ zone :

२.) to permit the residential buildings on the lands which are actually under cultivation and the holiday homes for weekend stay and the rest houses subject to following conditions

a. building to be not more than ground and one storey with a height not exceeding ९.७५ m. including the height of stilted portion, if any.

- b. f.s.i to be not more than ०.०५ for independent plots of area upto one hectare each.
- c. for plots each more than one hectare in an area f.s.i. to be ०.०५ for upto first hectare and thereafter to be not more than ०.०२५ for remaining area of the plot, no sub-division of plot being permitted.

शासन महसूल व वन विभाग यांचेकडील सन २०१७ चा महाराष्ट्र अध्यादेश क्रमांक दि.०५/०१/२०१७ (महाराष्ट्र जमिन महसूल संहिता १९६६ यात आणखी सुधारणा करण्यासाठी अध्यादेश) जारी करणेत येऊन उक्त संहिता कलम ४२ अ नंतर ४२ ब, ४२ क हे नव्याने समाविष्ट करणेत येऊन सुधारणा करणेत आलेली आहे.

या अधिसूचनेनुसार या क्षेत्रात रुपांतरीत कर भरून घेणे व आकृषिक आकारणी निश्चित करणे आवश्यक आहे. त्यानुसार मौजे आगासन येथील स.नं.१८५, एकूण क्षेत्र ७८४०.०० चौ.मी. या जागेकरीता रहिवास प्रयोजनार्थ रुपांतरित कराची आकारणी व सन २०२४-२५ या वर्षाची आकृषिक आकारणी खालीलप्रमाणे होत आहे.

मौजे आगासन गावाकरीता सन २०२४-२५ चा बिनशेती आकारणी दर ०.१७ रु.पै.प्रति चौ.मी.

आकृषिक आकारणी (रहिवास प्रयोजनार्थ) = बिनशेती दर x क्षेत्र

$$= ०.१७ \times ७८४० = १३३२$$

रुपांतरित कर = आकृषिक कर x ५ = १३३२ x ५ = ६६६०

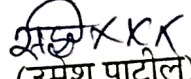
एकूण = आकृषिक आकारणी + रुपांतरित कर = १३३२ + ६६६० = ७९९२/-

अशाप्रकारे वरीलप्रमाणे अकृषिक कर, व रुपांतरित कर मिळून होणारी एकूण रक्कम रुपये ७९९२/- या कार्यालयात चलनाव्दारे (state bank of india) शासनजमा केलेनंतर सदर मिळकतीबाबत नियोजन प्राधिकारी यांचे विकास नियंत्रण नियमावलीनुसार व अंतिम विकास आराखड्यातील मंजूर आरक्षणानुसार संबंधित नियोजन प्राधिकारी यांचेकडून बांधकामाबाबत (iod/cc) परवानगी प्राप्त करून घेणे संबंधितांस बंधनकारक राहिल.

प्रस्तुत जमीन मिळकतीचा दि.९/११/२०२२ रोजीचा झोन दाखला पाहता, सदर क्षेत्रापैकी काही क्षेत्र मंजूर विकास नियंत्रण नियमावलीनुसार हरित विभागात समाविष्ट होत आहे. प्रकरणी याबाबत संबंधित विभागाची परवानगी तसेच ठाणे महानगरपालिका ठाणे यांचेकडील मंजूर विकास आराखडा (development plan) या कार्यालयास सादर करणे बंधनकारक राहिल. तसेच सदर ठिकाणी बांधकाम करण्यापूर्वी महाराष्ट्र कोस्टल झोन मॅनेजमेंट अॅथॉरिटी (MCZMA) यांचेकडील नाहरकत प्रमाणपत्र प्राप्त करून घेणे संबंधितास बंधनकारक राहिल. या अटी व शर्तीवर सदरची रुपांतरीत कराची रक्कम भरून घेण्यात येत आहे.

तसेच सदर जागेचा वापर जमीन मालकाकडून होतो अथवा अन्य कोणाकडून होतो याबाबतची जबाबदारी महसूल खात्याची नसेल. तसेच सदरचा रुपांतरीत कर आपण विनंती केल्यानुसार भरून घेण्यात येत आहे. त्यामुळे महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता १९६६ चे कलम ४२ब नुसार भविष्यात नियोजन प्राधिकारी यांचेकडून विषयांकित मिळकतीबाबत बांधकाम परवानगी प्राप्त करून घेतल्यानंतर मंजूर नकाशानुसार अतिरिक्त रुपांतरीत कर परीगणीत झाल्यास त्यांचा भरणा करणे आपणावर बंधनकारक असेल.

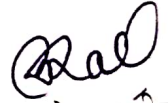
सदर रुपांतरीत कराची रक्कम हे अर्जदार यांनी केलेल्या विनंती अर्ज व त्यासोबत सादर केलेले कागदपत्रे तसेच महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६ कलम १५७ तरतुदीनुसार आज रोजीचे अभिलेखावरून देता येत आहे. सदर रुपांतरीत कर शासन जमा केलेचे नंतर भविष्यात उक्त जमीन मिळकतीचे मालकीसंदर्भात कोणताही वाद किंवा कोणतीही न्यायालयीन बाब उद्भवल्यास अथवा सदर मिळकतीबाबत कोणतेही अभिलेख अथवा फेरफार सक्षम न्यायालयाने रद्द केल्यास सदरचे पत्र हे आपोआप रद्द झाले असे समजण्यात येईल व त्यांची सर्वस्वी जबाबदारी आपली असेल यांची नोंद घ्यावी.


(उमेश पाटील)
तहसीलदार ठाणे

✓ प्रत : तलाठी साझा दातिवली -

२/- प्रकरणी संबंधित जमीन मालक यांनी भरणा केलेले चलन शासन जमा झालेची खात्री करून विषयांकित जमीन मिळकतीच्या अधिकार अभिलेखात अकृषिक प्रयोजनाकरीता अशी नोंद तात्काळ घेण्यात यावी.




(उमेश पाटील)
तहसीलदार ठाणे