

तहसिलदार तथा कार्यकारी दंडाधिकारी पालघर यांचे कार्यालय पालघर

कचेरी रोड, ता. जि. पालघर पिन कोड नं ४०१४०४

दुरध्वनी क्र. ०२५२५-२५४९३०

Email ID-Tahpalghar@gmail.com

क्र.महसूल/टे.१/जमिनबाब-२/४२ ब/एसआर- 2e/२०२४

दिनांक :- १६/१०/२०२४

महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता १९६६ चे कलम ४२ ब
प्रति,

तलाठी सजा अल्याळी,
ता. जि. पालघर

विषय :-महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६ चे कलम
४२ ब नुसार, कार्यवाही करणेबाबत..
मौजे- अल्याळ, ता. जि.पालघर
सर्व्हे नं./गट क्र. १९१ क्षेत्र ०.८०. हे.आर पो.ख ०.०३.० हे.आर
पैकी ०.८३.० हे.आर

- संदर्भ :- १) श्री. विक्रमप्रताप रामपती सिंह, रा. मिरारोड, मुंबई
दि. ११/१०/२०२४ रोजीचा विनंती अर्ज
२) पालघर नगरपरिषद यांचेकडील झोन क्र जा.क्र पा.नं./नर.वि./कार्या-
६७९९/२०२४-२५ दि. १६/१०/२०२४
३) मंडळ अधिकारी कोळगांव यांचेकडील क्र.जा/मं.अ.को./कावि-
३१५/ दि.१६/१०/२०२४
४)या कार्यालयाची मंजूर टिपणी दि.१६/१०/२०२४



शासनाचे प्रचलित धोरणाप्रमाणे महाराष्ट्र शासन राजपत्र दिनांक ०५/०१/२०१७ व
दि. १५/०४/२०१७ नुसार महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता १९६६ चे कलम ४२ ब नुसार अकृषिक धोरणात
सुधारणा केलेप्रमाणे शासन राजपत्रामध्ये प्रसिध्द करण्यात आलेल्या अंतिम विकास योजनामध्ये दर्शविलेल्या
वापर विभागानुसार त्याअंतर्गत जमिनीच्या अकृषिक वापराकरीता मानीव रुपांतरणाबाबतची तरतुद करण्यात
आली आहे.

त्यानुसार मौजे- अल्याळी, ता.पालघर, जि.पालघर येथील सर्व्हे नं./गट क्र. १९१ क्षेत्र
०.८०.० हे.आर,पो.ख ०.०३.० हे.आर पैकी ०.३८३.० हे.आर या जमिनीची अकृषिक आकारणी व
रुपांतरण कराची रक्कम भरणा करुन घेण्यास मंजूरी मिळणेबाबत अर्जदार श्री. विक्रमप्रताप रामपती सिंह,
रा. मिरारोड, मुंबईयांनी दिनांक ११/१०/२०२४ रोजीच्या अर्जान्वये विनंती केलेली आहे.

मौजे- अल्याळी, ता.पालघर, जि.पालघर येथील सर्व्हे नं./गट क्र. १९१ क्षेत्र ०.८०.०
हे.आर,पो.ख ०.०३.० हे.आर पैकी ०.३८३.० हे.आर ही जमीन श्री. विक्रमप्रताप रामपती सिंह, रा.
मिरारोड, मुंबई यांचे नावे दाखल आहे.

प्रकरणी विषयांकित जागेचा पालघर नगरपरिषद यांचेकडील झोन दाखल्याने मौजे
अल्याळी येथील संपुर्ण ग नं १९१ (सातबारा व गाव नकाशाप्रमाणे) विषयांकित जागेचा सदर जागा विकास
योजनेतील काही क्षेत्र २४ मी रस्त्याने बांधित होत असल्याचे दिसून येते. तसेच भागाश क्षेत्र आरक्षण
क्र.२२२ अंतर्गत Play Ground ने बांधित होत आहे. उर्वरित क्षेत्र रहिवास विभागात समाविष्ट होते

तसचे CRZ Mangroves Buffer Zone Wetland] High Tide Line इत्यादीने बांधीत आणि
वनाच्या तरतुदीबाबत क्षेत्राने बांधित होत नसल्याबाबत तसेच सदर जमिनीवर कोणतेही अनधिकृत

बांधकाम नसल्याबाबत मंडळ अधिकारी कोळगांव यांनी दि.१६/१०/२०२४ रोजीच्या अहवालान्वये ए कार्यालयास कळविले आहे.

जिल्हामध्ये बुलेट ट्रेन (NHSRCL) प्रकल्प, डेडीकेटेड फ्रेट कॉरीडोर (DFCCIL) मुंबई वडोदरा द्रुतगती महामार्ग, डहाणू -विरार चौपदरीकरण व अलिबाग -विरार मल्टीमॉडेल कॉरीडोर इ प्रकल्पाची भूसंपादन प्रक्रिया प्रगतीपथावर असल्याने सदर जमिन ही भूसंपादन होत नसून ७/१२ सदरी तशी नोंद नसल्याबाबत मंडळ अधिकारी कोळगांव यांचेकडील पत्र क्र.जा.क्र/मं.अ.को/कावि-२३१५/ दि.१६/१०/२०२४ रोजीच्या अहवालान्वये सदर जमिन भूसंपादन प्रक्रियमध्ये येत नसल्याबाबत अहवालान्वये कळविले आहे. त्यानुसार सदर विभागमध्ये अनुज्ञेय असलेल्या वापरासाठी सदर जमिन मानीव अकृषिक रुपांतरित झाली असल्याचे मानण्यात येणार आहे.

महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता १९६६ चे कलम ४२ व अन्वये मानीव अकृषिक रुपांतरण होणेकामी अर्जदार यांनी अकृषिक आकरणी व रुपांतरित कर रु. ७४७००/- एवढी रक्कम भारतीय स्टेट बँक शाखा पालघर येथे GRN MH००९८२०४७९२०२४२५E दिनांक १५/०१/२०२४ चलनाद्वारे शासनास भरणे करण्यात आली यावी.

त्यानुसार मौजे- अल्याळी ता. पालघर, जि.पालघर येथील सर्व्हे नं./गट क्र. १९१ क्षेत्र ०.८०.० हे.आर पो.ख ०.०३.० हे.आर पैकी ०.८३.० हे.आर या जमीनीच्या ७/१२ उतान्यावर अकृषिक नोंद ठेवण्यासाठी खालील अटी व शर्तीवर परवानगी देण्यात येत आहे.
अटी व शर्ती :-

सदरची परवानगी ही अधिकार अभिलेखात अकृषिक नोंद घेण्यासाठी असून कोणत्याही प्रकारची बांधकाम परवानगी नाही.

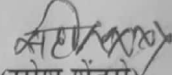
- १) प्रस्तुत जमीनीत बांधकाम परवानगी घेणेपूर्वी वनविभाग, हायवे अॅथॉरिटी, भूसंपादन विभाग, पूनर्वसन विभाग, पर्यावरण विभाग, CRZ, ESZ (Eco-Sensitive Zone), सार्वजनिक बांधकाम खाते, प्रदुषण विभाग, अग्निशमन विभाग, आरोग्य खाते, विज महामंडळ, ग्रामसभा ठराव क्रमांकासह नाहरकत दाखला, MSED नगर रचना विभाग, नियोजन प्राधिकरण इ. शासकीय विभागाकडून आवश्यक त्या परवानगी प्राप्त करून घेणे बांधनकारक आहे.
- २) प्रकरणी नगररचना यांचेकडील झोन दाखला दि. १६/१०/२०२४ रोजीचा झोन दाखला पाहता स.क्र. १९१ ही जागा रहिवास क्षेत्र (R-Zone) Residential Zone area या विभागात समाविष्ट आहे. सदर वापर विभागात अनुज्ञेय असलेल्या वापराबाबत नियोजन प्राधिकारी यांची परवानगी घेऊनच बिनशेती वापर करण्याच्या अटीवर सदर जमीनीचे बिनशेतीकडे रुपांतरण करण्यात येत आहे.
- ३) अर्जदाराने अशा जमिनीचा अकृषिक वापर व उपयोग हा नियोजन प्राधिकारी यांचेकडून अनुज्ञेय असलेल्या प्रयोजनार्थ उपयोग/वापर करण्यास बांधकाम परवानगी देण्यांत येईल त्याच प्रयोजनार्थ केला पाहिजे. अशा जमिनीच्या वापरात बदल करावयाचे असल्यास नियोजन प्राधिकारी यांच्याकडून रितसर लेखी बांधकाम/वापरात बदल करण्याबाबतची पूर्वपरवानगी प्राप्त करून घेणे बांधनकारक राहिल.
- ४) अर्जदाराने नियोजन प्राधिकरण यांचेकडून निवासी/वाणिज्य/औद्योगिक इ. अनुज्ञेय असलेल्या प्रयोजनासाठी लागणारी आवश्यक ती बांधकाम परवानगी मिळवून घेतली पाहिजे. व सदर परवानगीनुसार अशा भूखंडाचा बिगरशेतकी अकृषिक वापरास सुरुवात केली पाहिजे.
- ५) सदर परवानगी महाराष्ट्र शासन राजपत्र सन २०१७ चा महाराष्ट्र अध्यादेश क्र. २ दि.०५/०१/२०१७, सुधारणा अध्यादेश २०१७ चा महाराष्ट्र अधिनियम क्र.३० दि.१५/०४/२०१७ व सुधारणा अध्यादेश सन २०१८ चा महाराष्ट्र अधिनियम क्र.१२ दि.१७/०१/२०१८ अन्वये, अर्जदार यांचा अधिकार

अभिलेख ७/१२ वर अकृषिक नोंद घेण्याची विनंती ही या परवानगीतील नमुद अटी व शर्तीवर मान्य करण्यात येत आहे. सदर ७/१२ वर अकृषिक नोंद म्हणजे सदर जमिनवर बांधकाम परवानगी नाही याची कृपया नोंद घ्यावी.

- ६) अर्जदार यांना त्यांच्या विनंतीनुसार कलम ४२ ब अन्वये, असलेल्या तरतूदी अंतर्गत अकृषिक नोंद अधिकार अभिलेखात घेण्याची परवानगी दिलेली आहे. अर्जदार/जमीनमालक ज्यावेळी नियोजन प्राधिकारी यांच्याकडून बांधकाम परवानगी घेईल व त्यावेळी त्या क्षेत्रात अनुज्ञेय असलेल्या निवासी/वाणिज्य/औद्योगिक इ. प्रयोजनानुसार अकृषिक कर व इतर सर्व शासकीय देणी शासनास भरणा करण्याची जबाबदारी अर्जदार/ जमिनमालक यांच्यावर बंधनकारक राहिल.
- ७) सदर जमीन ही सद्यस्थितीत ७/१२ पहाता भोगवटादार-१ आहे. त्यानुसार अकृषिक कर व रुपांतरीत कर भरणा केल्यास सदर जमीन ही महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६ चे कलम ४२ ब अन्वये, मानीव अकृषिक वर्गामध्ये समाविष्ट होत असून त्याअनुषंगाने अधिकार अभिलेखात अकृषिक नोंद घेण्यात यावी. मात्र अर्जदार यांनी सदर जमीनीवर प्रत्यक्ष वापर करण्यापूर्वी महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगर रचना अधिनियम १९६६ मधील तरतूदीन्वये सदर जमीनीवर नियोजन प्राधिकारी/सक्षम प्राधिकारी यांचेकडून अनुज्ञेय अशी बांधकाम परवानगी घेऊनच बांधकाम सुरू करणे बंधनकारक राहिल, त्याशिवाय सदर जमिन विनशेतीकडे वर्ग झाल्याचे समजण्यात येणार नाही, याची नोंद घ्यावी.
- ८) या परवानगी द्वारे अधिकार अभिलेख ७/१२ मध्ये अकृषिक नोंद आली असेल, परंतु महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगर रचना अधिनियम १९६६ मधील तरतूदीनुसार किंवा प्रादेशिक योजना तरतूदीनुसार जर जागेवर कोणत्याही प्रकारचे बांधकाम किंवा अकृषिक वापर अनुज्ञेय नसेल किंवा महाराष्ट्र जमिन महसूल अधिनियम १९६६ चे कलम ४२ ब नुसार सदर क्षेत्रात बांधकाम परवानगी देता येत नसेल किंवा सदर क्षेत्र आराखडयानुसार विकास करणे योग्य नसेल तर अशावेळी सदर अधिकार अभिलेखातील अकृषिक नोंद आपोआप रद्द होईल व त्या अकृषिक नोंदीच्या अधारे किंवा अकृषिक /रुपांतरीत कराचा भरणा केला म्हणून अर्जदार अकृषिक वापरास किंवा भरपाई मागणेस पात्र रहाणार नाही.
- ९) सदर अकृषिक आकारणी महाराष्ट्र जमिन महसूल अधिनियम १९६६ चे कलम ४७ अन्वये, सुधारीत दराप्रमाणे बिगर शेतकी आकारणी शासन जमा करणे बंधनकारक राहिल किंवा परवानगीच्या तारखेच्या पूर्वलक्षी प्रभावाने अथवा त्यानंतर अंमलात येणारी प्रत्यक्ष विनशेती आकारणी फरकासह शासन जमा करणे बंधनकारक व विधीसंमत राहिल.
- १०) जोपर्यंत नियोजन प्राधिकारी यांचेकडून बांधकाम परवानगी घेऊन प्रत्यक्षात अकृषिक वापरास सुरुवात करणार नाही तोपर्यंत सदर जमीन अकृषिक झाली असल्याचे समजण्यात येणार नाही. भविष्यात सदर जमीन भूसंपादन झाल्यास केवळ महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६ चे कलम ४२ ब नुसार जमीन अकृषिक झाली या आधारावर जमिनीचा भूसंपादन मोबदला अकृषिक दराने मागणी करता येणार नाही.
- ११) महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६ चे कलम ४२ ब नुसार केवळ अकृषिक आकारणी व रुपांतरण कर भरणा करून घेण्यात आलेला आहे. तथापि, जोपर्यंत नियोजन प्राधिकारी यांचेकडून बांधकाम परवानगी घेऊन प्रत्यक्षात अकृषिक वापरास सुरुवात करणार नाही तोपर्यंत सदर जमीनीस मुंबई कुळवहिवाट व शेतजमीन अधिनियम १९४८ या कायद्यातील सर्व तरतूदी लागू राहतील.
- १२) महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६ चे कलम ४२ ब नुसार केवळ अकृषिक आकारणी व रुपांतरण कर भरणा करून घेण्यात आलेला आहे. तथापि, जोपर्यंत नियोजन प्राधिकारी यांचेकडून बांधकाम परवानगी घेऊन प्रत्यक्षात अकृषिक वापरास सुरुवात करणार नाही तोपर्यंत सदर जमीनीस

महाराष्ट्र शेतजमीन (जमीन धारणेची कमाल मर्यादा) अधिनियम १९६१ या कायद्यातील सर्व तरतुद लागू राहतील.

- १३) प्रकरणी अर्जदार/जमीनमालक यांनी दाखल केलेली व समाविष्ट कागदपत्रे अथवा माहिती दिशाभूल करणारी असल्यास अथवा ती खोटी आढळल्यास सदरची अकृषिक नोंद तात्काळ व आपोआप रद्द होईल व त्याची सर्वस्वी जबाबदारी अर्जदार/जमीनमालक यांची राहिल. तसेच होणाऱ्या नुकसानीची जबाबदारी अर्जदार यांची वैयक्तीक राहिल.
- १४) उपरोक्त नमूद सर्व अटी व शर्तीचे अर्जदार/जमीनमालक यांनी उल्लंघन केल्यास उक्त अधिनियमाच्या उपबंधान्वये, असा अर्जदार/जमीनमालक ज्या कोणत्याही शास्तीस पात्र ठरेल व सदर परवानगी रद्द करण्याची कार्यवाही करण्यात येईल.
- १५) सदर जमीनीच्या मालकी हक्काबाबत/हस्तांतरणाबाबत तसेच सहहिस्सेदार/ सामाईक खातेदार याबाबत भविष्यात काही वाद/दावा/तक्रार दाखल असल्यास अथवा उद्भवल्यास त्याचे निराकरण करण्याची सर्वस्वी जबाबदारी अर्जदार/ जमीनमालक यांचेवर राहिल.


(रमेश शेंडगे)

तहसिलदार पालघर

प्रत :- १) मंडळ अधिकारी कोळगांव यांना माहिती व पुढील आवश्यक कार्यवाहीसाठी

२) उपअधिक्षक भुमि अभिलेख पालघर

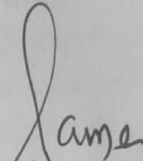
२/- कमी जास्त पत्रकाच्या अनुषंगाने नियमानुसार पुढील आवश्यक

कार्यवाही करण्यात यावी.

३) श्री. विक्रमप्रताप रामपती सिंह, रा. मिरारोड, मुंबई

४) कार्यालयीन संचिका.




(रमेश शेंडगे)
तहसिलदार पालघर