

संदर्भ :- 1. महाराष्ट्र जमिन महसूल अधिनियम 1966 चे कलम 44 अन्वये.

2. महाराष्ट्र शासन महसूल व वन विभाग शासन परिपत्रक क्रमांक एनएपी-1088/प्र.क्र. 1275 /ल-2, मंत्रालय, मुंबई-32 दिनांक 12 ऑक्टोबर 1988



आज्ञा

श्री. अनंत मुकुंदराव कुलकर्णी रा. धावेडी ता. जालना यांचा अर्ज दिनांक 16/04/2012.

//**//

जा.क्र.2012/अकृषिक/सीआर-24,27,28

उप-विभागीय अधिकारी कार्यालय, जालना

दिनांक :- 27/9/2012

जालना जिल्ह्यातील जालना तालुक्यातील मौजे धावेडी येथील गट क्रमांक 171, 172 व 173 मधील एकूण क्षेत्र -9.04 हे.आर(90400.00 चौ.मी.) एवढ्या जमिनीची मालकी ज्याच्याकडे आहे त्या श्री. अनंत मुकुंदराव कुलकर्णी रा. धावेडी ता. जालना यांनी उक्त जमिनीपैकी (9.04 हे.आर) 90400.00 चौ.मी. क्षेत्रफळ अशा बिगर शेती (निवासी) प्रयोजनासाठी वापर करणे बद्दल परवानगी मिळणे बाबत अर्ज आहे. अर्जासंबंधीत चौकशी करण्यात आली तेव्हा पुढील गोष्टी स्पष्ट झाल्या.

1. अर्जदार स्वतः जमिनीचा भोगवटदार वरिष्ठधारक असून सहभोगवटदार/सहवरिष्ठधारक व अन्य व्यक्ती यांचे जमिनीच्या हक्कात हितसंबंध गुंतलेले आहेत.

2. प्रस्तुत जमिनीत नवीन पूर्ण केलेल्या भूधारण पध्दतीवर धारण करण्यात आलेली होती किंवा हैद्राबाद कुळवहिवाट आणि शेत जमिन अधिनियमाचे कलम 32 (1) अन्वये पोटी (बेरा कुळवहिवाट) आणि शेतजमिन (विदर्भ विभाग) अधिनियमांच्या कलम 41, 46, आणि 49 ए अन्वये किंवा हैद्राबाद कुळवहिवाट व शेतजमिन अधिनियम 1950 च्या कलम 38 एक आणि जी अन्वये खरेदी करण्यात आलेली नाही आणि बिगर शेतीच्या प्रयोजनासाठी आपल्या जमिनीचा वापर करण्याची किंवा आपली भूधारण पध्दती सर्वसाधारण भूधारण पध्दतीमध्ये बदलण्याची अधिका-यांची परवानगी भोगवटदाराने आधी मिळवलेली नसल्याचा प्रश्न उद्भवत नाही.

3. जमिनीमध्ये हितसंबंध असलेल्या सहभोगवटदार/वरिष्ठधारक /खंडकरी यांचा कोणाचाही आक्षेप दाखल नाही.

4. प्रस्तुत जमिन ही नवीन भूधारण पध्दतीमध्ये शेतीच्या प्रयोजनार्थ पुन्हा देण्यात आलेली भूतपूर्व इनाम जमिन नाही आणि बिगर शेती प्रयोजनासाठी जमिनीचा वापर करण्याची परवानगी मिळालेल्या व्यक्तीने बिगर शेतीच्या प्रयोजनार्थ वापरण्याकरीता आधीच नजराण्याची रक्कम भरण्याचा प्रश्न उद्भवत नाही.

5. या जमिनीवर भार व कर्ज असल्याचे दिसून येत नाही.

6. प्रादेशीक विकास योजनेचे किंवा नगर रचनेमध्ये कोणत्याही विशिष्ट प्रयोजनासाठी ही जमिन राखून ठेवण्यात आलेली नाही आणि ही जमिन विषयक निवासी प्रयोजनासाठी वापरण्यासंबंधीत प्राधिका-यांनी कोणत्याही हरकत घेतलेली नाही.

7. ही जमिन संपादन करण्यात आलेली नाही. संपादनाधिन नाही आणि भविष्यकाळात कोणत्याही शासकीय किंवा सार्वजनिक प्रयोजनासाठी ती संपादीत केली जाण्याची शक्यता नाही.

8. ज्या प्रयोजनासाठी जमिनीचा वापर करण्याचे प्रस्तावित केले आहे त्या प्रयोजनासाठी किंवा स्वच्छता व सार्वजनिक (जिल्हा) आरोग्य अधिका-यांनी कोणतीही हरकत नसल्याचे कळविले आहे.

9. नगर रचना व मुल्यमापन विभागाने रितसर मान्य केलेला रेखांकन नकाशा/ इमारतीचा नकाशा अर्जदाराने सादर केला आहे.

10. अर्जदाराने सादर केलेले रेखांकन नकाशा आणि इमारतीचे नकाशे महाराष्ट्र जमिन महसूल (जमिनीच्या वापराचे समांतर आणि बिगर शेती आकारणी) नियम 1969 यांना जोडलेल्या अनुसूची दोन आणि तीन मधील तरतुदीशी जुळणारे आहेत.

--2--



(2)

11. अर्जदाराने प्रस्तुत जमिनीमधून जाणा-या उच्चशक्ती दाब तारेच्या बाबत कार्यकारी अभियंता एम.एस.ई.डी.सी.एल,ओ.अॅन्ड एम विभाग नं.1, जालना यांचा अहवाल अप्राप्त. याबाबत अर्जदाराने शपथपत्र दिला आहे.
12. तहसिलदार जालना यांचे पत्र क्र.12/जमा/कावि- दि.09/7/2012 नुसार निवासी प्रयोजनार्थ अकृषिक परवानगी बाबत त्यांची काही हरकत नाही असे अहवाल दिलेले आहे.
13. ग्रामपंचायत धावेडी ता.जालना यांचा दि.25/04/2012 नुसार काहीही हरकत नसल्याचे अहवाल प्राप्त.
14. अर्जदाराने विहित करण्यात आलेल्या प्रमाणे रिबन विकास नियमाच्या इमारती विधिनियम उपबंधाचे पालन केले आहे.
15. जमिनीमध्ये आकारणी बाबतचे व इतर हक्क असलेले अन्य व्यक्तींची त्या जमिनीच्या बिगर शेती प्रयोजनासाठी वापर करण्याकरीता परवानगी दिली जाण्याबद्दल कोणतीही हरकत नाही.
16. ज्यांच्या अधिनतेने बिगरशेती प्रयोजनासाठी जमिनीचा वापर करण्याबद्दल परवानगी दिली जाणार आहे, त्या शेतींना बांधून घेण्याचे अर्जदाराने मान्य केले आहे.
17. वरिल सर्व मुद्दे विचारात घेतल्यानंतर अर्जदारास त्यांचा अर्जदारानुसार जमिनीची बिगरशेती प्रयोजनासाठी वापर करण्यास परवानगी देण्यात कोणतीही हरकत नाही असे वाटते.

त्याअर्थी, महाराष्ट्र जमिन महसूल अधिनियम 1966 च्या कलम 44 अन्वये विहित केलेल्या अधिकाराचा वापर करून उपजिल्हाधिकारी, जालना हे श्री. अनंत मुकुंदराव कुलकर्णी रा.धावेडी ता.जालना यांनी जालना जिल्ह्याचे जालना तालुक्यातील मौजे धावेडी येथील गट क्रमांक 171,172 व 173 मधील एकूण 9.04 हे.आर (90400 चौ.मी.) एवढे क्षेत्रफळ असलेल्या जमिनीचा निवासी या प्रयोजनासाठी पृढील शर्तीस अधिन राहून परवानगी देण्यात येत आहे.

अटी व शर्ती

1. अशी परवानगी ही या अधिनियमाच्या तरतूदीच्या आणि त्या खाली करण्यात आलेल्या नियमाच्या अधिन असेल.
2. उक्त प्रयोजनासाठी अशा जमिनीचा वापर करण्याची परवानगी देण्यात आली आहे. त्याच बिगरशेती प्रयोजनासाठी जमिनीचा वापर करण्याची मिळालेली व्यक्ती त्या जमिनीच्या, त्या जमिनीवर असलेली इमारत व संरचना यासह वापर करील आणि अन्य कोणत्याही प्रयोजनासाठी जमिनीची किंवा तिच्या कोणत्याही भागाचा किंवा त्यावरिल इमारतीचा वापर करावयाचा असल्यास उपजिल्हाधिकारी, जालना यांच्याकडून तशा आशयाची लेखी व पूर्व परवानगी मिळाल्या खेरीज तसा वापर करणार नाही. इमारतीचा वापर ज्या प्रयोजनासाठी करावयाचा आहे त्यानुसार जमिनीच्या वापराचे बिगरशेती प्रयोजन निश्चित केले जाईल.
3. बिगर शेती प्रयोजनासाठी जमिनीचा वापर करण्याची परवानगी मिळालेल्या व्यक्ती अशा परवानगी देणा-या प्राधिका-ऱ्याचे मान्य केलेल्या भूखंडाच्या किंवा पोट भूखंडाची कोणतीही असल्यास पोटविभागणी करणार नाही.
4. बिगर शेती प्रयोजनासाठी जमिनीचा वापर करण्याची मिळालेली व्यक्ती आदेशाच्या तारखेनुसार काटेकोरपणे.
अ) उपजिल्हाधिकारी आणि ग्रामपंचायत / महानगर पालीका / नगर पालीका यांचे समाधान होईल अशा प्रकारचे रस्ते / नाले इत्यादी बांधणे.
ब) सर्वेक्षण विभागाकडून भूखंडाची मोजणी व सिमांकन करून घेणे यासारखी जमिनीचा विकास केला जाईल तो पर्यंत त्या व्यक्तीकडून भूखंड कोणत्याही पद्धतीने निकालात काढले जाणार नाहीत.
5. बिगरशेती प्रयोजनासाठी जमिनीचा वापर करण्याची परवानगी मिळालेल्या व्यक्तीने जर भूखंड विकला असेल किंवा अन्यथा निकालात काढला असेल तर अशा प्रकारे भूखंड या आदेशात नमुद केलेल्या शर्तीच्या अधिन राहून विकणे अथवा निकालास काढणे आणि त्याचबरोबर तिच्याकडून निष्पादीत केल्या जाणा-या दस्तावेजात तसा खास विनिर्देश करणे हे त्या व्यक्तीचे कर्तव्य असेल.
6. ही परवानगी नियमानुसार जागेच्या नकाशात विनिर्दिष्ट केलेल्या 52518.31 चौ.मी क्षेत्रफळाच्या जोत्यांवर (प्लिथ) असलेल्या बांधकामास आणि किंवा जागेच्या नकाशात विनिर्दिष्ट केलेल्या आणि भूखंडाच्या चौ.मी. नुसार विहित असलेल्या इमारतीच्या बांधकामास देण्यात आलेली असून उर्वरीत जागा 9070.75 चौ.मी. रिकामी व खाली आहे.

--3



(3)

7. प्रस्तावित इमारत किंवा इतर कोणतेही बांधकाम सुरू करण्यापूर्वी ग्रामपंचायत / नगर परिषद यांच्याकडून बांधकामाची आवश्यक ती परवानगी मिळविणे, बिगर शेती प्रयोजनासाठी जमिनीचा वापर करण्याची परवानगी मिळालेल्या व्यक्तित्वर बंधनकारक राहिल.

8. इमारत नियंत्रण ह्या प्राधिका-यांकडे विहित असेल तर बिगर शेती प्रयोजनासाठी जमिनीचा वापर करण्याची परवानगी मिळालेल्या व्यक्ति सक्षम प्राधिका-याकडून इमारतीच्या नकाशाला मान्यता मिळविली व इतर प्रकरणात तिने महाराष्ट्र जमिन महसूल अधिनियम (जमिनीच्या वापराचे रूपांतर व बिगर शेती निर्धारण) नियम 1969 सोबत जोडलेल्या अनुसूची दोन त्यावरील आणि ते नकाशे जिल्हाधिकारी, जालना यांच्याकडून मान्य करून घेईल व मंजूर नकाशाप्रमाणे इमारतीचे बांधकाम करील.

9. बिगर प्रयोजनासाठी जमिनीचा वापर करण्याची परवानगी मिळालेल्या व्यक्ति राष्ट्रीय राज्य प्रमुख जिल्हा / महामार्गाच्या माध्यमातून नियमानुसार पुरेसे सिमांत अंतर ठेवील.

10. बिगर शेती प्रयोजनासाठी जमिनीचा वापर करण्याची परवानगी मिळालेल्या व्यक्ति ह्या आदेशाच्या दिनांकापासून एक वर्षाच्या कालावधीत या जमिनीच्या बिगर शेती वापरास सुरुवात करील. हा कालावधी जर वेळोवेळी कळविण्यात आला नाही तर परवानगी रद्द समजण्यात येईल.

11. बिगर शेती प्रयोजनासाठी जमिनीचा वापर करण्याची परवानगी मिळालेल्या व्यक्तीने ज्या उद्देशासाठी परवानगी देण्यात आली होती त्या उद्देशासाठी जमिनीचा बिगर शेती प्रयोजनासाठी वापर करण्यास सुरुवात केल्याच्या दिनांकापासून तो त्या जमिनीच्या बाबतीत रुपये 10 पैसा निवासी प्रयोजनासाठी प्रती चौ.मी. या दराने बिगर शेती निर्धारणाचे प्रदान करील. जमिनीच्या वापरात कोणताही बदल झाल्यास बिगर शेती निर्धारण वसूल केल्याचा कालावधी संपलेला नाही अशी वस्तुस्थिती असतांनाही वेगवेगळ्या दराने निव्वळ निर्धारण वसूली योग्य राहिल. अर्जदाराने अकृषिक आकारणी वरील अकृषिक वापराचे क्षेत्र धारा रूपये 6159/- जिल्हा परिषद सेस रु. 36954/-, पंचायत समिती सेस रु. 6159/- ग्रामपंचायत सेस रु. 6159/- असे एकूण रुपये 55431/- (अक्षरी-रु. पंचावन हजार चारशे एकतीस फक्त) चलन क्रमांक 45,46,47 व 48 दिनांक 27/9/2012 नुसार भरणा केली आहे.

12. बिगर शेती निर्धारणाचा 31 जुलैला संपणा-या कालावधी पर्यंत हमी राहिल व त्यानुसार कोणताही सुधारित दर असेल तर त्यानुसार सुधारणा होण्यास पात्र राहिल.

अ) बिगर शेतीच्या प्रयोजनासाठी जमिनीचा वापर करण्याची परवानगी मिळालेल्या व्यक्तीने अकृषिक आकारणीवरिल अकृषिक वापराचे क्षेत्र धारा रूपये 6159/- जिल्हा परिषद सेस रु. 36954/-, पंचायत समिती सेस रु. 6159/- ग्रामपंचायत सेस रु. 6159/- असे एकूण रुपये 55431/- (अक्षरी-रु. पंचावन हजार चारशे एकतीस फक्त) चलन क्रमांक 45,46,47 व 48 दिनांक 27/9/2012 नुसार शासकीय कोषागारात जमा केली आहे.

13. या आदेशामध्ये आणि सनदीमध्ये नमूद करण्यात आलेले क्षेत्र व बिगर शेती निर्धारण हे सर्वेक्षण विभागाने जमिनीची मोजणी केल्यावर आढळून आलेल्या प्रत्यक्ष क्षेत्रानुसार फेरफार केला जाण्यास पात्र ठरेल.

14. बिगर शेती प्रयोजनासाठी जमिनीचा वापर करण्यास परवानगी मिळालेली व्यक्ति कालावधीमध्ये त्या जमिनीवर इमारत बांधील आणि किंवा कोणतेही इतर बांधकाम करील ह्या कालावधीत शासकीय आदेशानुसार बसवण्यात येईल असा दंड बिगर शेती प्रयोजनासाठी जमिनीचा वापर करण्याची परवानगी मिळालेल्या व्यक्तीने भरल्यावर जिल्हाधिका-यांस त्यांच्या स्वेच्छा निर्णयानुसार वाढवता येईल.

15. बिगर शेती प्रयोजनासाठी जमिनीचा वापर करण्यास परवानगी मिळालेल्या व्यक्ति मंजूर नकाशा प्रमाणे बांधलेल्या, त्या इमारतीमध्ये उपजिल्हाधिकारी जालना किंवा संबंधित ग्रामपंचायत / नगर परिषद/ महानगर पालीका किंवा यथास्थिती नगर रचना विभाग यांच्या पूर्व परवानगी शिवाय आणि त्यांच्याकडून नकाशा मंजूर करून घेतल्या शिवाय कोणतीही भर घालणार नाही किंवा बदल करणार नाही.

--4--



(4)

16. जमिनीच्या बिगरशेती वापरास सुरुवात झाल्यापासून एक महिन्याच्या आत ह्या आदेशातील सर्व शर्ती अंतर्भूत, महाराष्ट्र (जमिनीच्या वापरचे रूपांतर व बिगर शेती निर्धारण) नियम 1969 च्या सोबत जोडलेल्या अनुसूची चार व पाचव्या उपबंधानुसार असलेल्या नमुन्यातील मिळालेल्या सनद परवानगी व्यक्तीचे निष्पादीत करून देणे तिच्यावर बंधनकारक राहील.

17. बिगर शेती प्रयोजनासाठी जमिनीचा वापर करण्यास परवानगी मिळालेल्या व्यक्तीने ह्या आदेशात व सनदेमध्ये नमूद केलेल्या शर्तीपैकी कोणत्याही शर्तीचे उल्लंघन केल्यास उपजिल्हाधिकारी जालना हे निर्देश देतील असा दंड व निर्धारण याचे प्रदान केल्यानंतर अधिनियमांच्या उपलब्धतेनुसार तो पात्र असू शकेल अशा इतर शर्तीस बाधा न येऊ देता उक्त भूखंड अर्जदाराच्या ताब्यात असणे चालू ठेवू शकेल.

ब. त्या शर्तीपैकी कोणत्याही शर्तीमध्ये वरील खंडामध्ये काहीही अंतर्भूत केलेले असेल तर त्या मंजूरीच्या उपबंधाविरोधी करण्यात आलेल्या फेरफार व इमारती आणि बांधकाम काढून टाकणे किंवा त्याचा वापर बंद करणे आणि त्या बाबतीत जिल्हाधिका-यांकडून विनिर्दिष्ट करण्यात आली नाही तर जिल्हाधिकारी जालना यांनी तसा फेरफार इमारती व इतर बांधकाम काढून टाकणे त्याचा वापर करणे व तसे करण्यास भाग पाडणे व असे करण्यास खर्च बिगर शेती प्रयोजनासाठी जमिनीचा वापर करण्याची परवानगी मिळालेल्या व्यक्तीकडून जमिन महसूलाची थकबाकी म्हणून वसूल करणे वैध ठरेल.

18. बिगर शेती प्रयोजनासाठी जमिनीचा वापर करण्याची परवानगी मिळालेल्या व्यक्तीने फेरबदल होणा-या सूधारीत दराने अकृषिक कराची रक्कम शासनाकडे जमा करावी.

19. ही परवानगी त्यावेळी अमलात असलेल्या अन्य कोणत्याही नियमाच्या आणि प्रकरणाच्या संबंधित अन्य बाबींना लागू होणा-या मुंबई कुळवहिवाट व शेती जमिन अधिनियम 1948 महाराष्ट्र ग्रामपंचायत अधिनियम महाराष्ट्र नगर पालीका अधिनियम यासारख्या अधिनियमांच्या उपबंधास अधिन राहून परवानगी देण्यात आली आहे.

20. बिगर शेती प्रयोजनासाठी जमिनीचा वापर करण्याची परवानगी मिळालेल्या व्यक्तीने मोकळ्या जागेवर झाडे लावावीत व ती जोपासली जावीत.

21. नगर रचनाकार जालना यांचे पत्र जा.क्र.अकृषिकपरवानगी/मौ.राममूर्ती/नरजा/1042 यांनी पत्रात नमूद केलेल्या 1 ते 14 अटीस व शर्तीस अधिन राहून दिनांक 26/09/2012 अन्वये मंजूर केलेल्या नकाशाप्रमाणे परवानगी देण्यात येते.

sd/—
उप-विभागीय अधिकारी, जालना.

प्रतिलिपी,

1. तहसिलदार जालना देऊन कळविण्यात येते की, संबंधितांकडून निवासी क्षेत्राची परिगणना करून निवासी हद्दिपावेतो अकृषिक आकारणी नियमाप्रमाणे वसूल करावी.
2. जिल्हा अधिक्षक, भूमी अभिलेख जालना यांना माहितीस्तव व आवश्यक त्या कार्यवाहीस्तव.
3. उपअधिक्षक, भूमी अभिलेख जालना यांना माहितीस्तव व आवश्यक त्या कार्यवाहीस्तव.
4. तलाठी सजा मौजे धावेडी ता. जालना जि. जालना यांना योग्य त्या कार्यवाहीस्तव अग्रेषित, मार्फत: तहसिलदार-जालना
5. ग्रामपंचायत मौजे धावेडी ता. जालना जि. जालना माहितीस्तव देण्यात येते.
6. श्री. अनंत मुकुंदराव कुलकर्णी रा. धावेडी ता. जि. जालना यांना माहितीस्तव.

27/9/12
उप-विभागीय अधिकारी, जालना.
बालुवा.