महाराष्ट्र शासन
महसूल व वन विभाग
तहसिलदार व कार्यकारी दंडाधिकारी कार्यालय पनवेल
तलाठी प्रशिक्षण केंद्र, साई नगर, जुना ठाणा नाका रोड, ता.पनवेल, जि. रायगड पिन: ४१०२०६
दुरध्वनी / फॅक्स क्र. ०२२ २७४५२३९९ E mail : tahasilpanvel@gmail.com

महसूल शाखा:क्र.मशा/जमीनबाब/कात-१/४२-ब सनद/तळोजा मजकुर/१२५३६/ 1583 /२०२२ दि.१४/१०/२०२२

प्रति,

मे.शुभम रिअलटी तर्फे भागीदार,
गजानन गोमा पाटील व इतर
रा.घोट ता.पनवेल जि.रायगड

विषय :-महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता कलम ४२ ब अंतर्गत मौजे तळोजे मजकुर, ता.पनवेल येथील सर्व्हे क्रमांक १०५/५ क्षेत्र ०-३०-३० हे.आर., स.नं.१०५/४ क्षेत्र ०-२९-१० हे.आर. स.नं. १०६/१ क्षेत्र ०-०४-०० हे.आर., एकुण क्षेत्र ०-६३-४० हे.आर. या मिळकतीस महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता कलम ४२ ब नुसार सनद मिळणेबाबत..

संदर्भ:-१) **मे.शुभम रिअलटी तर्फे भागीदार गजानन पाटील** यांनी या कार्यालयाकडे केलेला दिनांक १०/०८/२०२२ रोजीचा अर्ज.

२) मंडळ अधिकारी तळोजे यांचेकडील अहवाल दिनांक २०/०९/२०२२

२) मा.जिल्हाधिकारी रायगड अलिबाग यांचेकडील पत्र क्र.मशा/एल.एन.ए./अ-१/(ब)सनद/४२ब, क,ड/२०२२ दिनांक २६/०८/२०२२

उपरोक्त संदर्भिय अर्जाच्या अनुषंगाने आपण मौजे तळोजे मजकुर, ता.पनवेल येथील सर्व्हे क्रमांक १०५/४ क्षेत्र ०-२९-१० हे.आर.,१०५/५ क्षेत्र ०-३०-३० हे.आर. व स.नं. १०६/१ क्षेत्र ०-०४-०० हे.आर., एकुण क्षेत्र ०-६३-४० हे.आर. या जमीन मिळकतीस महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६ चे कलम ४२ ब अंतर्गत सनद मिळणेकामी या कार्यालयाकडे अर्ज दाखल केला आहे. प्रस्तुत जमिनीच्या ७/१२ सदरी पुढीलप्रमाणे नावे दाखल असुन सदर मिळकत भोगवटादार वर्ग ०१ या धारणाधिकाराची आहे.

जमिनीचे वर्णन

परिशिष्ट अ

स.नं./हि.नं.	क्षेत्र	कब्जेदाराचे नाव	इतर हक्कात असलेला शेरा
१०५/४	०-२९-१०	मे.शुभम रिअलटी तर्फे भागीदार गजानन पाटील, गुरुनाथ बाळाराम पाटील, सुवर्णा दिलीप पाटील	महाराष्ट्र शासन राजपत्र दिनांक १ जानेवारी २०१६ प्रमाणे प्रकरण २ मधील १ क प्रमाणे हस्तांतरणाच्या दिनांकापासून ५ वर्षाच्या कालावधीच्या आत अकृषिक वापर बंधनकारक या शर्तीस अनुसरून असा शेरा ठेवण्यांत आला.

१०५/५	०-३०-३०	मे.शुभम रिअलटी तर्फे भागीदार गजानन पाटील, गुरूनाथ बाळाराम पाटील, सुवर्णा दिलीप पाटील	महाराष्ट्र शासन राजपत्र दिनांक १ जानेवारी २०१६ प्रमाणे प्रकरण २ मधील १ क प्रमाणे हस्तांतरणाच्या दिनांकापासून ५ वर्षाच्या कालावधीच्या आत अकृषिक वापर बंधनकारक या शर्तीस अनुसरून असा शेरा ठेवण्यांत आला.
१०६/१	०-०४-००	मे.शुभम रिअलटी तर्फे भागीदार गजानन पाटील, गुरूनाथ बाळाराम पाटील, सुवर्णा दिलीप पाटील	महाराष्ट्र शासन राजपत्र दिनांक १ जानेवारी २०१६ प्रमाणे प्रकरण २ मधील १ क प्रमाणे हस्तांतरणाच्या दिनांकापासून ५ वर्षाच्या कालावधीच्या आत अकृषिक वापर बंधनकारक या शर्तीस अनुसरून असा शेरा ठेवण्यांत आला.
एकुण क्षेत्र	०-६३-४०		

मा.जिल्हाधिकारी रायगड अलिबाग यांचेकडील पत्र क्र.मशा/एल.एन.ए./अ-१/(ब)सनद/४२ब, क,ड/२०२२ दिनांक २६/०८/२०२२ अन्वये पुढीलप्रमाणे निर्देश दिले आहे.

"महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगर रचना अधिनियम, १९६६ याच्या तरतुदीनुसार कोणत्याही क्षेत्रामध्ये अंतिम विकास योजना (Final Development Plan) प्रसिध्द करण्यात आलेला आहे अशा ठिकाणी सक्षम प्राधिकरणाकडून वापर विभाग दाखल्या (Zone Certificate) बाबत खात्री केल्याशिवाय सनद देण्यात येवू नये, किंवा बांधकाम/विकास परवानगी आदेश अगोदरच दिलेली असेल त्यामध्ये जो वापर अनुज्ञेय आहे. त्याच कारणासाठी सनद देण्यात यावी."

त्यानुसार मे.शुभम रिअलटी तर्फे भागीदार श्री.गजानन गोमा पाटील, श्री. गुरूनाथ बाळाराम पाटील, **सुर्वणा दिलीप पाटील** यांना सहाय्यक संचालक, नगररचना महानगरपालिका पनवेल यांचेकडुन पत्र क्र.PMC/TP/Taloje Majkur/१०५/४,१०५/५,१०६/१/२१-२२/१६४८८/२०११/२०२२ दिनांक ३०/०६/२०२२ अन्वये निवासी कारणासाठी बांधकाम परवानगी देण्यात आली आहे.

प्रस्तुत प्रकरणी मंडळ अधिकारी तळोजे यांनी वरील परिशिष्ट "अ" प्रमाणे ७/१२ सदरी नावे दाखल असुन सदर मिळकत धारणाधिकार वर्ग ०१ ची आहे. सदर जमिनीवर कोणताही अधिभार नाही.अर्जदार यांनी नागरी जमीन धारणा कायदयातील तरतुदीचा भंग केला नाही. सदर मिळकत भुसंपादनात येत नाही.अर्जदार यांनी सदर जागेवर कोणतेही बांधकाम केलेले नाही. सदर मिळकत महानगरपालिका पनवेल याचे कार्यक्षेत्रात येत आहे. सदर मिळकत भरती रेषेपासुन ५०० मीटरच्या बाहेर आहे. सदर रेल्वे स्थानक किंवा रेल्वे मार्ग किंवा कारागृह किंवा स्थानिक सार्वजनिक कार्यालय किंवा स्मशानभूमी किंवा दफनभूमी जवळ नाही. सदर जमीन लघु पाटबंधारे प्रकल्पाच्या लाभक्षेत्रात येत नाही. सदर जमीन पर्यावरण संवेदनशील क्षेत्र म्हणुन अधिसुचित झाले नाही. सदर मिळकतीच्या ५०० मीटरच्या अंतरात कोणतीही खाण अथवा स्टोन क्रशर नाही. सदर जमीनीस वन कायदयाच्या तरतुदी लागु नाहीत. सदर मिळकतीस सी.आर.झेड कायदयाच्या तरतुदी लागु नाहीत. सदर जमीनीपासुन ५० मीटर अंतरावर कांदळवन नाही. प्रस्तावित जमीनीस देवस्थान कायदयाच्या तरतुदी लागु नाहीत. सदर जमीनीस कुळ कायदा कलम ४३ जमीन महसूल अधिनियम १९६६ चे कलम ३६ व ३६ अ च्या तरतुदी लागु नाहीत. सदर जमीनीबाबत / बांधकामाबाबत/ हद्दीबाबत / क्षेत्राबाबत / अधिकार अभिलेखाबाबत / मालकीबाबत / पोचरस्त्याबाबत तक्रार / हरकत / न्यायालयीन वाद निर्माण झालेले नाही. तसेच तसेच महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता १९६६ च्या तरतुदीअन्वये देय असलेला रुपांतरण कर,अकृषिक आकारणी तसेच यथास्थिती,नजराणा किंवा अधिमुल्य आणि

इतर शासकीय देणी भरुन घेऊन सनद देण्यास हरकतीचे नाही असा अहवाल मंडळ अधिकारी तळोजे यांनी दिला आहे.

अर्जदार मे.शुभम रिअलटी तर्फे भागीदार श्री.गजानन गोमा पाटील, श्री. गुरूनाथ बाळाराम पाटील, सुवर्णा दिलीप पाटील यांनी ॲड राजीव कुमार गुप्ता रजि.नं.१३२७५ दिनांक २३/०९/२०२२ रोजी नोटराईज केलेल्या प्रतिज्ञापत्राव्दारे लिहुन दिले आहे की, मौजे तळोजे मजकुर, ता.पनवेल येथील सर्व्हे क्रमांक १०५/५ क्षेत्र ०-३०-३० हे.आर.स.नं.१०५/४ क्षेत्र ०-२९-१० हे.आर. स.नं. १०६/१ क्षेत्र ०-०४-०० हे.आर., एकुण क्षेत्र ०-६३-४० हे.आर. या जमीन मिळकतीस महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता १९६६ चे कलम ४२ ब अन्वये सनद मिळणेकामी अर्ज दाखल केला आहे. प्रकरणी सर्व विभागाच्या प्राप्त होणाऱ्या अटी व शर्ती मला / आम्हाला मान्य राहतील व बंधनकारक राहतील. विषयांकित प्रकरणांत सादर केलेली सर्व कागदापत्रे मिळकती संदर्भातील अभिलेख अथवा दस्त/अखत्यारपत्र/संमतीपत्र हे खरे आहेत. सदर अर्जात नमूद सर्व माहिती खरी आहे. वरील मिळकत ही निर्विघ्नपणे आमच्या ताबे कब्जात / वहिवाटीत असून, सदर मिळकतीबाबत कोणत्याही न्यायालयात प्राधिकरणासमोर कोणत्याही प्रकारचा दावा/वाद/तकार/हरकत / चालू अथवा प्रलंबित नाही. सदर जागेत जाणे-येण्याकरिता रेखांकन दर्शविल्याप्रमाणे रस्ता उपलब्ध आहे. त्याबाबत कोणताही वाद / हरकत नाही. रस्त्याबाबत भविष्यात कोणताही वाद उद्भवल्यास त्याची जबाबदारी आमची राहील. परवानगीकामी केलेल्या अर्जावर / जबाब / प्लॅनवर इतर काही कागदपत्रावर आम्ही सही केलेली आहे. त्यामध्ये तफावत / फरक दिसून येत नाही. परंतु सदर सहया आम्ही आमच्याच असून आम्हीच केलेल्या आहेत. सदरची कागदपत्रे / माहिती ही बनावट / खोटी आढळल्यास त्याची सर्वस्वी जबाबदारी आमची राहिल व होणाऱ्या कारवाईस आम्ही पात्र राहू. महाराष्ट्र शेतजमिन (जमीन धारणेची कमाल मर्यादा) अधिनियम १९६१, मुंबई कुळवहिवाट व शेतजमिन अधिनियम १९४८, मुंबई धारण जमिनीचे तुकडे पाडण्यास प्रतिबंध करणेबाबत व त्यांचे एकत्रिकरण अधिनियम १९४८, भारतीय वन अधिनियम १९७१, वन (संरक्षक) अधिनिमय १९८०, महाराष्ट्र खाजगी वन संपादन अधिनिमय १९७५, पर्यावरण संरक्षण अधिनियम १९८६ (सीआरझेड), भुसंपादन अधिनियम १९८४, महाराष्ट्र अनुसूचित जमातींना जमीन प्रत्यार्पित (Restoration) करणे अधिनियम १९४७ व महाराष्ट्र अनुसूचित जमातींना जमीन प्रत्यार्पित (Restoration) करणे नियम १९७५ मधील तरतुदींचा तसेच महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६ चे कलम ३६ व ३६अ या अधिनियमातील तरतूदींचा भंग केलेला नाही किंवा या तरतूदी लागू होत नाहीत. भविष्यात सदर तरतुदी लागू झाल्याचे निष्पन्न झाल्यास शासनाकडून लादण्यात येणा-या सर्व अटी व शर्ती आम्हांला मान्य राहतील. वरीलप्रमाणे नमूद बाबी हया खऱ्या आहेत. सदर जमिनीबाबत वाद उद्भवल्यास त्याची जबाबदारी आमची राहील प्रकरणी समाविष्ट कागदपत्रे खोटी अथवा दिशाभूल करणारी आढळल्यास, आम्हांला देण्यात आलेली परवानगी रदद् ठरविण्यात येईल याची आम्हांला माहिती आहे. वरील नमूद बाबी या सत्य व बरोबर आहेत. त्यातील कुठलाही भाग चुकीचा अथवा खोटा निघाल्यास माझ्यावर / आमच्यावर भारतीय दंडसंहिता कलम, १९९, २०० व १९३ (३) नुसार योग्य ती कायदेशिर कारवाई होईल याची आम्हांला पूर्ण जाणीव आहे असे प्रतिज्ञापत्र दिले आहे.

महसूल व वन विभाग शासन परिपत्रक क्र.एनएपी/२०२१/प्र.क्र.११८/ज-१/अ दिनांक १३ एप्रील २०२२ अन्वये महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता-१९६६ च्या कलम ४२ (ब), (क) व (ड) मधील तरतुदीच्या अनुषंगाने कार्यवाहीबाबत क्षेत्रीय महसूली प्राधिकारी अधिकारी यांना पुढीलप्रमाणे दिशानिर्देश दिले आहे.

महाराष्ट्र जमीन महसूल १९६६ मधील कलम ४२ (ब), ४२ (क) व ४२ (ड) या नियमान्वये केलेल्या सुधारणा Ease of Doing Business व शासनाच्या उत्पन्नाच्या अनुषंगाने महत्वाचे असल्याने सदर नियमाची तात्काळ प्रभावीपणे अंमलबजावणी होण्यासाठी संपूर्ण राज्यात एकसारखी कार्यपध्दती होण्याच्या दृष्टीकोनातून महाराष्ट्र

जमीन महसूल १९६६ मधील कलम ४२ (ब), ४२ (क) व ४२ (ड) या नियमान्वये केलेल्या सुधारित तरतुदींच्या अंमलबजावणीच्या दृष्टीने सर्व महसूली प्राधिकारी व अधिकारी यांनी अंतिम विकास योजना / प्रारुप तसेच अंतिम प्रादेशिक योजना किंवा प्रारूप विकास योजना तसेच गावठाणाच्या कलम १२२ खालील घोषित हद्दीपासून २०० मीटरच्या परिघीय क्षेत्रात रहिवासी, वाणिज्य व औद्योगिक इ. अकृषिक स्वरुपाच्या वापर विभागात (झोन निहाय) ज्या जमिनी आहेत त्या जमिनींचे गट नंबर / स. न. दर्शविणा-या याद्या तयार करण्यात याव्यात. तसेच, सदर यादीतील पूर्वीचे जे ग. नं. / स. न. अलहिदा अकृषिक झालेले आहेत ते वगळून उर्वरीत जमिनीच्या स. न. / ग. नं. ची यादी व्यक्तीनिहाय व क्षेत्रनिहाय तात्काळ तयार करावी. त्यानुसार संबंधित जमीन धारकांना मानीव अकृषिक वापराच्या अनुषंगाने अकृषिक आकारणी व रुपांतरण कर भरण्याबाबतचे चलन पाठवावे.

अशा जमिनींना शासनाचे प्रचलित तरतुदीनुसार अकृषिक सारा व रुपांतरीत कर शासन जमा करुन घेतल्यानंतर सर्व प्रकरणात संबंधितांना परिशिष्ट “अ” मधील नमुन्यात सनद देण्याचे अधिकार संबंधित तालुक्याचे तहसिलदार यांना प्रदान करण्यात आले आहे. सनद देण्यात आल्यावर,उपरोक्त प्रमाणे भरणा केल्याच्या दिनांकापासुन,अकृषिक वापरात रुपांतरण करण्यात आले असल्याचे दर्शविणारी आवश्यक ती नोंद अधिकार अभिलेखात करण्यात येईल असे निर्देश आहेत.

महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता,१९६६ मधील कलम ४२ ब नुसार अकृषिक आकारणी व रुपांतरीत कर खालीलप्रमाणे होत आहे.

रुपांतरण कर (निवासी कारणासाठी) आकारणीच्या पाच पट	अकृषिक आकारणी (निवासी कारणासाठी) (०.९६ पैसे)		नजराणा किंवा अधिमुल्य	इतर शासकिय देणी	एकूण रक्कम रुपये
३०४३०	अकृषिक आकारणी रु.	६०८६	--	--	३६५१६

मौजे तळोजे मजकुर, ता.पनवेल येथील सर्व्हे क्रमांक १०५/५ क्षेत्र ०-३०-३० हे.आर., स.नं.१०५/४ क्षेत्र ०-२९-१० हे.आर. स.नं. १०६/१ क्षेत्र ०-०४-०० हे.आर., एकुण क्षेत्र ०-६३-४० हे.आर.या जमिन मिळकतीची अकृषिक आकारणी/ रुपांतरीत कर रक्कम रुपये ३६५१६/- (अक्षरी छत्तीस हजार पाचशे सोळा रुपये मात्र) एवढी रक्कम अर्जदार यांनी चलन क्र.MH००९३१९२९२२०२२२३E दिनांक १४/१०/२०२२ रोजी शासन जमा केलेली असुन चलनाची प्रत सादर केली आहे.

वरील वस्तुस्थिती विचारात घेता,महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६ चे कलम ४२ ब नुसार व महाराष्ट्र जमीन महसूल (जमिनीच्या वापरात बदल आणि आकृषिक आकारणी) नियम १९६९ मधील तरतुदीनुसार खालील नमुद केलेल्या जमीनीस मे.शुभम रिअलटी तर्फे भागीदार, गजानन गोमा पाटील व इतर यांना “निवासी” या कारणासाठी खालील अटी व शर्तीवर सोबत जोडलेल्या महसूल व वन विभाग शासन परिपत्रक क्र.एनएपी/२०२१/प्र.क्र.११८/ज-१/अ दिनांक १३ एप्रील २०२२ रोजीच्या परिशिष्ट “अ” मध्ये सनद देण्यात येत आहे.

स.नं./हि.नं.	क्षेत्र	कब्जेदाराचे नाव
१०५/५	०-३०-३०	मे.शुभम रिअलटी तर्फे भागीदार गजानन पाटील,गुरूनाथ बाळाराम पाटील,सुवर्णा दिलीप पाटील
१०५/४	०-२९-१०	मे.शुभम रिअलटी तर्फे भागीदार गजानन पाटील,गुरूनाथ बाळाराम पाटील,सुवर्णा दिलीप पाटील
१०६/१	०-०४-००	मे.शुभम रिअलटी तर्फे भागीदार गजानन पाटील,गुरूनाथ बाळाराम पाटील,सुवर्णा दिलीप पाटील

अटी व शर्ती:-

१) महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम,१९६६ चे कलम व त्याखालील पोटनियमांच्या आधिन राहुन **"निवासी"** प्रयोजनासाठी / वापरासाठी सोबतच्या नमुन्यातील सनद देण्यात येत आहे.

२) वरीलप्राणे अनुज्ञेय केलेल्या अकृषिक वापरामध्ये या कार्यालयाच्या /नियोजन प्राधिकरणाच्या पुर्व मंजुरीशिवाय कोणताही बदल करता येणार नाही.

३) या कार्यालयाच्या / नियोजन प्राधिकरण यांच्या मान्यतेने रेखांकन मंजुर केल्याशिवाय क्षेत्राची पोटविभागणी करता येणार नाही अथवा छोटे भुखंड करुन विक्री करता येणार नाही.

४) जमीनीवर प्रत्यक्ष विकास अथवा बांधकाम करणेपुर्वी व अकृषिक जागेचा वापर करणेपुर्वी सक्षम नियोजन प्राधिकारी यांच्या कडुन बांधकाम परवानगी घेणे बंधनकारक आहे.

५) महाराष्ट्र जमिन महसूल अधिनियम १९६६ चे कलम ४२ ब नुसार, देय असलेला नजराणा किंवा अधिमूल्य आणि इतर शासकीय देणी तसेच, आणखी उपरोक्त रुपांतरण कर आणि अकृषिक आकारणीची रक्कम भोगवटादाराने भरणा केला असेल तर, तहसिलदार नियमान्वये विहीत केलेल्या नमुन्यात त्याला सनद देईल. सनद देण्यात आल्यावर, उपरोक्तप्रमाणे भरणा केल्याच्या दिनांकापासून, अकृषिक वापरात रुपांतरण करण्यात आले असल्याचे दर्शविणारी आवश्यक ती नोंद अधिकार अभिलेखात करण्यात येईल असे निर्देश आहेत. तरी अर्जदार यांनी उपरोक्त रक्कम भरणा केल्याच्या दिनाकांपासून प्रस्तावित जमिन ही "निवासी अकृषिक वापरात रुपांतरण करण्यात आली" अशी नोंद गांव अभिलेख सदरी घेणेबाबत तलाठी यांनी तात्काळ कार्यवाही करावी.

६) ज्या प्रयोजनासाठी सनद देण्यात आलेली आहे व ज्या प्रयोजनासाठी वापर सुरु करण्यात आलेला आहे), त्याच कारणासाठी प्रस्तुत जमीन व त्यावरील बांधकामाचा उपयोग केला पाहीजे. बिनशेती जमिनीचा भाग अगर त्यातील बांधकामाचा कोणताही भाग नियोजीत उपयोगाखेरीज अन्य उपयोगाकडे करताना, संबंधित विभागास वर नमुद अधिनियम व त्याखालील तरतूदीनुसार कळविणे क्रमप्राप्त राहील. या शर्तीसाठी बांधकामाच्या वापरावरुन प्रयोजन कोणते हे ठरविणेत येईल.

७) शासन महसूल व वन विभागाने महाराष्ट्र अध्यादेश क्रमांक २/२०१७, दिनांक ०५/०१/२०१७ प्रख्यापित केला असून, सदरहू अध्यादेशान्वये महाराष्ट्र जमिन महसूल अधिनियम १९६६ चे कलम ४२अ नंतर ४२ब व ४२क ही कलमे समाविष्ट केलेली आहेत. सदर अध्यादेशातील कलम ४२ ब" तरतूदीनुसार अकृषिक/बिनशेती परवानगीची आवश्यकता नसली, तरी सर्व प्रचलित कायदयातील तरतूदी अर्जदार यांच्यावर बंधनकारक राहतील.

८) सदर मिळकतीला सहाय्यक संचालक, नगररचना महानगरपालिका पनवेल यांचेकडुन पत्र क्र. PMC/TP/Taloje Majkur/१०४,१०५/४, १०६/१/२१-२२/१६४८८/२०११/२०२२ दिनांक ३०/०६/२०२२ अन्वये निवासी कारणासाठी बांधकाम परवानगी देण्यात आली आहे.तरी नियोजन प्राधिकारी यांचेकडुन सदर मिळकतीस बांधकाम परवानगी घेणे अर्जदार यांचेवर बंधनकारक राहील व बांधकाम परवानगीमधील अटी व शर्ती अर्जदार यांना लागु राहील.

९) त्यामधील अटी व शर्ती अर्जदार/जमीनमालक/विकासक यांचेवर बंधनकारक राहतील.

१०) नियोजन प्राधिकारी यांच्याकडून प्राप्त होणाऱ्या बांधकाम/विकास परवानगीनुसार प्रस्तूत जागेत जो वापर अनुज्ञेय होईल त्याप्रमाणे कार्यवाही करणे बंधनकारक राहील. भविष्यात अथवा प्रचलित विकास नियंत्रण नियमानुसार प्रस्तूत जागेचा वापर करणे बंधनकारक राहील. भविष्यात प्रचलित शासन निर्देश अथवा अन्य तरतूदीमुळे प्रस्तूत जागेत अकृषिक वापर अनुज्ञेय होत नसल्यास, सदरची दिलेली परवानगी अपोआप रद्द झाली अशी समजण्यात यावी.

११) जमिनीचा बिनशेती वापराबाबत सनदेमध्ये नमुद केल्याप्रमाणे अर्जदार यांना दर चौरस मिटरला बिनशेती आकार देण्याचा आहे. सुधारीत दर अंमलात आल्यानंतर त्या सुधारीत दराने बिनशेती आकार भरावा लागेल. जरुर तर फरकाची रक्कम भरावी लागेल. जर जमिनीचे नियोजित उपयोगात बदल करण्याचा झाला तर

नियोजित बिनशेती उपयोगाची मुदत जरी संपली नसली तरी असा बदलता उपयोग सुरु झालेपासून अर्जदार यांना बदलत्या दराने आकार द्यावा लागेल. या मुदतीनंतर जो सुधारित दर लागू केला जाईल. त्याप्रमाणे बिनशेती आकार देण्याचा आहे.

१२) कोणत्याही कारणामुळे जर क्षेत्र व बिनशेती आकार यांत बदल होत असेल तर त्याप्रमाणे जरुर ते बदल सनदेत करुन घेणे अर्जदार यांच्यावर बंधनकारक राहील.

१३) जमिनीचे कब्जेदार यांनी या जमिनीतील मोकळया जागी जास्तीत जास्त झाडे (वृक्ष) लावली पाहिजेत व त्यांचे चांगल्या तऱ्हेने संगोपन करणेची दक्षता घेतली पाहिजे.

१४) सदर जागेत सांडपाणी अथवा भुपृष्ठात पाणी नेण्यासाठी जे नैसर्गिक मार्ग असतील ते अबाधीत ठेवावे अथवा त्याची पर्यायी व्यवस्था करणे अर्जदारावर बंधनकारक राहील.

१५) नियोजित वापरामुळे भूखंडावर असलेल्या कोणाच्याही वहीवाटीचे हक्काचा भंग होणार नाही याची जबाबदारी अर्जदार/जमीन मालकाने परस्पर घेतली पाहीजे.

१६) मालकी हक्काबाबत तसेच पोच रस्त्याबाबत काही वाद निर्माण झाल्यास त्याची जबाबदारी अर्जदार /जमीनमालक यांची राहील.

१७) जर अर्जदार वरीलपैकी कोणत्याही शर्तीचे उल्लंघन करील तर सदर कायद्यांतील तरतुदी व सरकारी ठरावान्वये अर्जदार ज्या कोणत्याही इतर शिक्षेस पात्र असेल त्या शिक्षेस बाधा न येता तहसिलदार फर्मावतील त्याप्रमाणे दंड किंवा आकारणी केली असता सदरहू जमीन अर्जदार यांच्या भोगवटयात चालु ठेवण्याचा अधिकार तहसिलदार यांचा आहे.

१८) रेल्वेलाईन, नदी, उच्च दाबाची विद्युत लाईन, दहन व दफन भूमी, स्मशानभूमी, धरण, तलाव, कॅनाल इत्यादी जवळ असल्यास ठराविक अंतर सोडून नियोजीत प्रयोजनासाठी वापर करणे बंधनकारक राहील.

१९) रस्त्यालगत विना परवाना कोणत्याही प्रकारचे अतिक्रमण अथवा अनाधिकृत बांधकाम करु नये.

२०) कोणत्याही बाबीमुळे भविष्यात जमिनीबाबत/बांधकामाबाबत/हद्दीबाबत/क्षेत्राबाबत/अधिकार अभिलेखाबाबत/ मालकीबाबत/पोचरस्त्याबाबत वाद/तक्रार/न्यायालयीन वाद निर्माण झाल्यास, त्याची सर्वस्वी जबाबदारी अर्जदार/जमीनमालक यांची राहील. तसेच प्रकरणी होणारे न्यायनिर्णयांचे पालन करणे त्यांच्यावर बंधनकारक राहील.

२१) महाराष्ट्र शेतजमीन (जमीन धारणा कमाल मर्यादा) अधिनियम १९६१, मुंबई कुळवहिवाट व शेतजमीन अधिनियम १९४८, मुंबई धारणा जमिनीचे तुकडे पाडण्यास प्रतिबंध करणेबाबत अधिनियम १९४८, भारतीय वन अधिनियम १९२७, महाराष्ट्र खाजगी वन (संपादन) अधिनियम १९७५, वन (संरक्षण) अधिनियम १९८०, पर्यावरण (संरक्षण) अधिनियम १९८६, भूमी संपादन अधिनियम १८९४ मधील तरतुदींचा भंग झाल्यास अथवा सदर मिळकत भुसंपादनात समाविष्ट असल्याचे निर्देशनास आल्यास तसेच कमाल जमीन धारणा कायदयातील तरतुदीचा भंग झाल्यास सदरची सनद व परवानगी रद्द समजण्यात यावी.

२२) शासन महसूल व वन विभागाने महाराष्ट्र अध्यादेश क्रमांक ०२/२०१७ दिनांक ०५/०१/२०१७ प्रख्यापित केला असुन सदरहू अध्यादेशाव्दारे महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनिम १९६६ चे कलम ४२ अ नंतर ४२ ब व ४२ क ही कलमे समाविष्ट केलेली आहेत. सदर अध्यादेशातील कलम ४२ ब तरतुदीनुसार बिनशेती परवानगीची आवश्यकता नसली तरी सर्व प्रचलित कायदयातील तरतुदी अर्जदार यांच्यावर बंधनकारक राहतील.

२३) वरील शर्तीचा अगर सनदेतील शर्तीचा अर्जदार याने भंग केल्यास प्रश्नाधिन वापर रद्द करण्यात येईल व या खेरीज अर्जदार हे जमीन महसूल कायदा व त्या खालील नियम, सरकारी ठराव आदेशाप्रमाणे कारवाई व दंडास पात्र होईल.

२४) वरील अटी तसेच महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम, १९६६ चे कलम ४२, ४४ व त्याखालील पोटकलम, मुंबई कुळवहिवाट अधिनिमय १९४८ मधील तरतूदीचा भंग झाल्यास, अधिकार अभिलेखाच्या अनुषंगाने कोणताही वाद निर्माण झाल्यास, त्याची जबाबदारी अर्जदार यांची राहील व देण्यात आलेली सनद रद्दबातल

समजण्यात येईल व प्रकरणी सक्षम प्राधिकरणा मार्फत/ न्यायालयामार्फत देण्यात येणारे निर्णयाचे पालन करणे अर्जदार यांचेवर बंधनकारक राहतील.

२५) शासनाकडून वेळोवेळी होणारे अथवा झालेले शासन निर्णय/परिपत्रक/ अध्यादेश/निर्देश/विकास नियंत्रण नियमावली हे भविष्यातही प्रस्तूत जमिनीस व अर्जदार/ जमिनमालक यांना लागू होतील. शासनाकडील निर्देशानुसार जमिनीबाबत काही शासकीय रक्कम/ शुल्क/उपकर इत्यादी यामध्ये तफावत/वाढीव रक्कम आढळून आल्यास ती रक्कम भरणा करणे अथवा अन्य बाबींची पुर्तता करणे हे अर्जदार/जमिनमालक यांच्यावर बंधनकारक राहील.

२६) सदरच्या जमिनी हया सि.आर.झेड क्षेत्रामध्ये समाविष्ट असल्याचे भविष्यात निष्पन्न झाल्यास अथवा सि.आर. झेड तरतूदी लागू असल्याचे निष्पन्न झाल्यास आणि त्याबाबत सक्षम प्राधिकारी यांनी विकास/बांधकाम परवानगी नाकारल्यास, सदरहू दिलेली परवानगी आपोआप रद्द झाली असे समजण्यांत यावे.

२७) प्रस्तुत मिळकतीबाबत कोणत्याही न्यायालयात दावा दाखल असल्यास सदर दाव्याबाबत मा. न्यायालयाकडून होणारा न्यायनिर्णय अर्जदार/जमीनमालक यांचेवर बंधनकारक राहील.

२८) अर्जदार यांनी सादर केलेली माहिती/कागदपत्रे खोटी अथवा दिशाभूल करणारी आढळल्यास दिलेली परवानगी रद्द समजण्यांत येईल.सदर जमीन भविष्यात वर्ग २ ची किंवा भुसंपादनात किंवा वनामध्ये / सी.आर.झेड तसेच कांदळवनामध्ये समाविष्ट असलेबाबत निर्देशनास आल्यास सदरची सनद आपोआप रद्द झाली असे समजण्यात येईल.

(विजय तळेकर)
तहसिलदार पनवेल

प्रत:- तलाठी सजा तळोजे पाचनंद यांजकडे माहितीसाठी व आवश्यक त्या कार्यवाहीसाठी.

२/- याकामी अर्जदार यांचेकडुन अकृषिक / बिनशेती वापर सुरु झाल्याची समज येताच जरुर ती पुढील कार्यवाही करणेत यावी. प्रस्तुत मिळकतीच्या ७/१२ सदरी अधिकार अभिलेखात अकृषिक नोंद घेणेबाबत नियमोचित कार्यवाही करण्यात यावी. गाव नमुना नं.०२ मध्ये आवश्यक ती नोंद घेण्यात यावी. तसेच सदर आदेशातील अटी व शर्तीचा अर्जदार यांनी भंग केल्यास नियमोचित कार्यवाही करावी.

प्रत:-नियोजन प्राधिकारी तथा सहाय्यक संचालक,नगररचना महानगरपालिका पनवेल यांना माहितीस्तव व आवश्यक त्या पुढील कार्यवाहीस्तव.

प्रत:- उप अधिक्षक,भूमी अभिलेख पनवेल यांजकडे माहितीसाठी व आवश्यक त्या कार्यवाहीसाठी.

प्रत:- कार्यालयीन मुळ संचिकेस.

(विजय तळेकर)
तहसिलदार पनवेल

परिशिष्ट "अ"
महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता १९६६ च्या कलम ४२ब / ४२क / ४२ड मधील तरतूदींन्वये भोगवटादारास द्यावयाची सनद
(अकृषिक वापराची परवानगी)

ज्याअर्थी, मे.शुभम रिअलटी तर्फे भागीदार गजानन गोमा पाटील, गुरुनाथ बाळाराम पाटील, सुवर्णा दिलीप पाटील या जमीन धारकाने महाराष्ट्र जमिन महसूल संहिता १९६६ च्या कलम ४२ ब च्या तरतुदीन्वये, **मौजे तळोजे मजकूर ता.पनवेल येथील सर्व्हे क्रमांक १०५/५ क्षेत्र ०-३०-३० हे.आर. स.नं.१०५/४ क्षेत्र ०-२९-१० हे.आर. स.नं.१०६/१ क्षेत्र ०-०४-०० हे.आर. एकुण क्षेत्र ०-६३-४० हे.आर.** या जमिनीवर **रहीवास** अकृषक प्रयोजनासाठी, उक्त संहितेच्या कलम ४७ अ नुसार देय रूपांतरण कराची वर नमुद अकृषिक प्रयोजनार्थ वापरापोटी आकारणीची रक्कम रुपये **३६५१६/- (अक्षरी छत्तीस हजार पाचशे सोळा रुपये मात्र)** एवढी रक्कम अर्जदार यांनी चलन क्र.MH००९३१९२९२२०२२२३E दिनांक १४/१०/२०२२ रोजी शासन जमा केलेली आहे.

त्याअर्थी आता, उक्त संहितेमधील तरतुदीच्या नियमांच्या आणि खालील शर्तीना अधिन राहून उपरोक्त जमिनीच्या धारकास सदर जमिनीवर, उक्त नमूद करण्यात आलेला अकृषिक वापर अनुज्ञेय करण्यात आल्याचे मानण्यात आल्याने उक्त संहितेच्या कलम ४२ब अन्वये ही सनद **निवासी कारणासाठी** देण्यात येत आहे.

१) वरीलप्रमाणे अनुज्ञेय केलेल्या अकृषिक वापरामध्ये नियोजन प्राधिकरणाच्या पूर्व मंजूरीशिवाय कोणताही बदल करता येणार नाही.
२) जमिनीवर प्रत्यक्ष विकास अथवा बांधकाम सुरु करण्यापूर्वी सक्षम नियोजन प्राधिकरणाची विकास परवानगी घेणे आवश्यक राहिल.
३) जिल्हाधिकारी / नियोजन प्राधिकरण यांच्या मान्यतेने रेखांकन मंजूर केल्याशिवाय क्षेत्राची पोटविभागणी करता येणार नाही अथवा छोटे भूखंड करुन विक्री करता येणार नाही.
४) नियोजन प्राधिकरणाच्या मान्यतेने सदर जमिनीच्या वापरामध्ये किंवा वापराच्या क्षेत्रामध्ये कोणताही बदल झाल्यास त्याची माहिती अशा मंजूरीपासून ३० दिवसांच्या आत तहसिलदार यांना देणे बंधनकारक राहिल.
५) अकृषिक वापर अनुज्ञेय करण्याच्या या सनदे व्यतिरिक्त वित्तीय संस्था/ नियोजन प्राधिकरण यांनी इतर कोणत्याही स्वरुपातील बिनशेती आदेशाची मागणी करु नये.

दिनांक:- /१०/२०२२

(मंडळ अधिकारी यांची सही)

विजय तळेकर
तहसिलदार पनवेल

तहसिलदार पनवेल

(तहसिलदाराची मोहोर)