

वाचले :-

१. श्री. बळीराम वासुदेव गावड स्वतः व इतर १, तर्फे कु.मु.धा. म्हणून रा. गावड वाडी, विरार (पूर्व) ता.वसई, जि.पालघर यांचा दिनांक १३/१०/२०१५ रोजीचा अर्ज
 २. वसई-विरार शहर महानगरपालिका यांचेकडील पत्र क्र. VVCMC/TP/NA NOC/VP-५७४१/१७०६/२०१५-१६ दिनांक १६/०९/२०१५
 ३. तहसिलदार वसई यांचेकडील पत्र क्र.मशा/कक्ष-१/टे-जमिनबाब/एसआर-३१५/१५ दिनांक ०५/१२/२०१५
- अर्जदार यांनी सादर केलेले क्षतिपूर्ती बंधपत्र दिनांक २१/०८/२०१५



आदेश :-

ज्या अर्थी उपोद्घातातील अनुक्रमांक १ अन्वये पालघर जिल्ह्यातील वसई तालुक्यातील मौजे विरार येथील स.नं./हि.नं ३२६/१०पै. क्षेत्र ०-२२-५ पैकी ०-०७-० हे.आर या जागेचा रहिवास व वाणिज्य या बिगरशेतकी प्रयोजनार्थ वापर करण्याची परवानगी मिळण्याबाबत अर्ज प्राप्त झालेला आहे.

आणि ज्या अर्थी उपोद्घातातील अनुक्रमांक २ अन्वये वसई-विरार शहर महानगरपालिका यांनी त्यांचेकडील पत्र.क्र.VVCMC/TP/NA NOC/VP-५७४१/१७०६/२०१५-१६ दिनांक १६/०९/२०१५ अन्वये सुयोग्य नियोजनाचे दृष्टीकोणातून बिनशेती ना हरकत दाखला दिलेला आहे.

ज्या अर्थी, परवानगी मागितलेल्या व आज गा.न.नं. ७/१२ चे कब्जेदार सदरी असलेल्या व्यक्तीचे मालकी हक्क निर्विवाद असल्याचे अभिलेखावरून दिसून येते. सदर जमिनीस आदिवासी हस्तांतरण कायद्याच्या तरतुदी लागू होत नाहीत. त्याचप्रमाणे जमीन ना.ज.क.धा. कायद्याचे तरतुदीनुसार अतिरिक्त घोषित झालेली नाही तसेच ना.ज.क.धा. कायद्याचे कलम १०(३) व १०(५) खालील तरतुदीनुसार कार्यवाही झालेली नाही असे अभिप्राय नमूद करून उपोद्घातातील अनुक्रमांक ३ अन्वये तहसिलदार वसई यांनी अहवाल सादर केलेला आहे.

त्याअर्थी आता महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६ चे कलम ४४ अन्वये जिल्हाधिकारी पालघर यांच्याकडे निहित करण्यांत आलेल्या अधिकारांचा वापर करून उक्त जिल्हाधिकारी याद्वारे, १) श्री. दामोदर वासुदेव गावड व २) श्री. बळीराम वासुदेव गावड यांना पालघर जिल्ह्यातील वसई तालुक्यातील मौजे विरार येथील स.नं./हि.नं ३२६/१०पै., क्षेत्र ०-२२-५ हे.आर पैकी ७००.०० चौ.मी. मधील अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्र २३२.१७ चौ.मी. जागेचा रहिवास व वाणिज्य या बिगर शेतकी प्रयोजनार्थ वापर करण्याबाबत पुढील शर्तीवर अनुज्ञा (परवानगी) देण्यांत येत असून, वसई-विरार शहर महानगरपालिका यांचेकडील मंजूर नकाशा प्रमाणे खालील क्षेत्रावर बांधकाम अनुज्ञेय नाही.

- | | | |
|--------------------------|---|---------------|
| १) डिपी रोड (२० मी.वाईड) | - | ४१३.९९ चौ.मी. |
| २) एक्झीस्टिंग रोड | - | ५३.८४ चौ.मी. |

त्या शर्ती अशा:-

- १ ही परवानगी महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम त्याखालील केलेले नियम यांना अधिन ठेवून देण्यांत आलेली आहे.
- २ अनुज्ञाग्राही व्यक्तीने (ग्रॅंटीने) अशा जमीनीचा वापर व त्यावरील इमारतीच्या आणि किंवा अन्य बांधकामाचा उपयोग उक्त जमीनीचा ज्या प्रयोजनार्थ उपयोग करण्यास परवानगी देण्यांत आली असेल त्याच प्रयोजनार्थ केला पाहिजे. आणि त्याने अशी जमीन किंवा तिचा कोणताही भाग किंवा अशी इमारत यांचा इतर कोणत्याही प्रयोजनार्थ जिल्हाधिकारी पालघर यांच्याकडून तशा अर्थाची आगाऊ लेखी परवानगी मिळविल्याशिवाय इतर कोणताही वापर करता कामा नये. इमारतीच्या वापरावरून जमिनीचा वापर ठरविण्यांत येईल.
- ३ अशी परवानगी देणा-या प्राधिका-याकडून अशा भूखंडाची किंवा त्यांचे जे कोणतेही उपभूखंड करण्याबाबत मंजूरी मिळाली असेल त्या उपभूखंडाची/उपहिश्यांची आणखी पोट विभागणी करता येणार नाही.

- ४ अनुज्ञाग्राही व्यक्तीने (अ) जिल्हाधिकारी व वसई-विरार शहर महानगरपालिका यांचे समाधान होईल अशा रीतीने अशा जमीनीत रस्ते, गटारे वगैरे बांधून आणि (ब) भूमापन विभागाकडून अशा भूखंडाची मोजणी व त्यांचे सीमांकन करून ती जमीन या आदेशाच्या तारखेपासून एक वर्षाच्या आत मंजूर आराखड्याप्रमाणेच काटेकोरपणे विकसित केली पाहिजे. अशा रीतीने ती जमीन विकसित केली जाईपर्यंत त्या जमीनीची कोणत्याही रीतीने विल्हेवाट लावता कामा नये.
- ५ अनुज्ञाग्राही व्यक्तीस असा भूखंड विकायचा असेल किंवा त्यांना इतर प्रकारे विल्हेवाट लावायची असेल तर अशा अनुज्ञाग्राही व्यक्तीने तो भूखंड या आदेशात आणि सनदेमध्ये नमूद केलेल्या अटी/शर्तीचे पालन करूनच विकणे किंवा अशा शर्तीनुसारच त्याची अन्य प्रकारे विल्हेवाट लावणे आणि त्यांचे निष्पादित केलेल्या विलेखात तसा खास उल्लेख करणे हे त्यांचे विधीसंमत कर्तव्य असेल.
- ६ या सोबत जोडलेल्या वसई-विरार शहर महानगरपालिका यांनी मंजूर केलेल्या स्थळ आराखड्यात आणि किंवा इमारतीच्या नकाशात निर्दिष्ट केल्याप्रमाणेच जोते क्षेत्रावर बांधकाम करण्याविषयी ही परवानगी देण्यांत आलेली आहे. सदर भूखंडातील नकाशात दर्शविल्याप्रमाणेच उर्वरित क्षेत्र अनुज्ञाग्राहीने विना बांधकाम मोकळे सोडले पाहिजे.
- ६अ) प्रस्तावित बांधकाम हे वसई-विरार शहर महानगरपालिका यांचे मंजूर नकाशात दर्शविलेल्या मजल्यापेक्षा जास्त मजल्याचे असू नये.
- ७ प्रस्तावित इमारत किंवा कोणतेही काम (असल्यास) त्यांच्या बांधकामास सुरुवात करण्यापूर्वी अनुज्ञाग्राही व्यक्तीने (ग्रॅंटीने) वसई-विरार शहर महानगरपालिका यांची असे बांधकाम करण्याविषयाची आवश्यक ती पुर्व परवानगी मिळविणे हे अशा व्यक्तीवर बंधनकारक व विधीसंमत असेल.
- ८ अनुज्ञाग्राही व्यक्तीने सोबत जोडलेल्या वसई-विरार शहर महानगरपालिका यांच्या मंजूर नकाशात दर्शविल्याप्रमाणे सीमांतिक मोकळे अंतर (ओपन मार्जीनल डिस्टेंसेस) सोडले पाहिजे.
- ९ या आदेशाच्या दिनांकापासून एक वर्षाच्या कालावधीत अनुज्ञाग्राही व्यक्तीने अशा जमीनीचा बिगरशेती प्रयोजनासाठी वापर करण्यास सुरुवात केली पाहिजे. मात्र वेळोवेळी असा कालावधी वाढविण्यांत आला असेल तर ती गोष्ट अलाहिदा. अनुज्ञाग्राही व्यक्तीने उपरोक्त प्रमाणे देय परवानगीसाठी वापर न केल्यास ही परवानगी आपोआप रद्द झाली असल्याचे समजण्यांत येईल.
- १० अनुज्ञाग्राही व्यक्तीने अशा जमीनीचे बिगरशेतकी प्रयोजनार्थ वापर करण्यास ज्या दिनांका पासून सुरुवात केली असेल किंवा ज्या दिनांकास त्याने अशा जमीनीच्या वापरात बदल केला असेल तो दिनांक त्याने एक महिन्याच्या आत स्थानिक तलाठयामार्फत तहसिलदार वसई यांना लेखी कळविले पाहिजे. जर तो असे लेखी कळविण्यास चुकेल तर महाराष्ट्र जमीन महसुल (जमीनीच्या वापरातील बदल व बिगरशेतकी आकारणी) नियम १९६९ मधील नियम ६ अन्वये त्याच्यावर कार्यवाही करण्यास असा अनुज्ञाग्राही पात्र ठरेल.
- ११ अशा जमीनीचा ज्या प्रयोजनार्थ वापर करण्यास अनुज्ञाग्राहीस परवानगी देण्यांत आली असेल त्या प्रयोजनार्थ वापर करण्यास प्रारंभ करण्याच्या दिनांकापासून सदर अनुज्ञाग्राहीने त्या जमीनीच्या संबंधात दर चौ. मी. मागे रुपये ०-७४-० या दराने बिगर शेतकी आकारणी दिली पाहिजे. किंवा परवानगीच्या तारखेच्या पूर्वलक्षी प्रभावाने अथवा त्यानंतर अंमलात येणारी प्रत्यक्ष बिनशेती आकार(फरकासह) देणे बंधनकारक व विधीसंमत राहिल. अशा जमिनीच्या वापरात कोणत्याही प्रकारचा बदल करण्यांत आला तर त्याप्रसंगी वेगळ्या दराने बिगरशेतकी आकारणीच्या हमीची मुदत अजून समाप्त व्हावयाची आहे ही गोष्ट विचारात घेण्यांत येणार नाही.
- १२ प्रस्तावित जमिनीची अतितातडीची मोजणी फ्री रक्कम रुपये ६,०००/- (अक्षरी रुपये सहा हजार मात्र) चलन GRN MH०० ८३१६१५३ (स्टेट बँक ऑफ इंडिया पालघर शाखा) दिनांक २३/०३/२०१६ अन्वये शासन जमा केली आहे.
- १३ भूमापन विभागाकडून जमीनीची मोजणी करण्यांत आल्यानंतर अशा जमीनीचे जितके क्षेत्रफळ आढळून येईल तितक्या क्षेत्रफळानुसार या आदेशात आणि सनदेमध्ये नमूद केलेले क्षेत्र तसेच बिगरशेतकी आकारणी यांत बदल विधीसंमत असेल.



- १४ सदर जमीनीच्या बिगरशेतकी वापरास प्रारंभ केल्याच्या दिनांकापासून दोन वर्षांच्या कालावधीत अनुज्ञाग्राहीने अशा जमीनीवर आवश्यक ती इमारत बांधली पाहिजे. अन्यथा सदरहू आदेश रद्द समजण्यांत येईल व अनुज्ञाग्राही यांना अकृषिक परवानगीसाठी नव्याने अर्ज सादर करावा लागेल.
- १५ पुर्वीच मंजूर केलेल्या नकाशावरहुकुम अगोदरच बांधलेल्या इमारतीत अनुज्ञाग्राहीने कोणतीही भर घालता कामा नये किंवा ती मध्ये कोणताही फेरबदल करता कामा नये. मात्र अशी भर घालण्यासाठी किंवा फेरबदल करण्यासाठी जिल्हाधिका-यांची पुर्व परवानगी घेतली असेल आणि अशा भरीचे किंवा फेरबदलाचे नकाशे मंजूर करून घेतले असतील तर ती गोष्ट अलाहिदा.
- १६ अनुज्ञाग्राही व्यक्तीने आजुबाजुच्या परिसरांत अस्वच्छता व घाण निर्माण होणार नाही अशा रीतीने आपल्या स्वतःच्या खर्चाने आपली पाणीपुरवठ्याची व सांडपाण्याचा निचरा करण्याची व्यवस्था निर्माण/तयार करील.
- १७ जमीनीच्या बिगरशेतकी वापरास प्रारंभ केल्याच्या दिनांकापासून एक महिन्याच्या कालावधीत अनुज्ञाग्राही व्यक्तीने महाराष्ट्र जमीन महसुल (जमीनीच्या वापरात बदल व बिगरशेतकी आकारणी) नियम १९६९ यातील अनुसूची पाच मध्ये दिलेल्या नमुन्यात एक सनद करून देऊन तीत या आदेशातील सर्व शर्ती समाविष्ट करणे त्यास बंधनकारक असेल
- १८ अ) या आदेशात आणि सनदेमध्ये नमूद केलेल्या शर्तीपैकी कोणत्याही शर्तीचे अनुज्ञाग्राही व्यक्तीने उल्लंघन केल्यास उक्त अधिनियमाच्या उपबंधान्वये असा अनुज्ञाग्राही ज्या कोणत्याही शास्तीस यात उल्लंघन केले त्या शास्तीस बाधा न येऊ देता जिल्हाधिकारी पालघर निर्दिष्ट करेल असा दंड आणि आकारणी भरल्यानंतर उक्त जमीन किंवा भूखंड अर्जदाराच्या ताब्यात राहू देण्याचा अधिकार असेल.
- १९ ब) वरील खंड अ) मध्ये काहीही अंतर्भूत असले तरीही या परवानगीच्या तरतूदी विस्ध्द जाऊन कोणतीही इमारत किंवा बांधकाम उभे करण्यांत आले असेल किंवा मंजूर तरतूदी विस्ध्द या इमारतीचा किंवा बांधकामाचा वापर करण्यांत आला असेल तर विनिर्दिष्ट मुदतीच्या आंत अशा रीतीने उभारलेली इमारत काढून टाकण्याविषयी किंवा तीत फेरबदल करण्याविषयी पालघरच्या जिल्हाधिका-याने निर्देश देणे विधीसंमत असेल. तसेच जिल्हाधिकारी पालघर यांना अशी इमारत किंवा बांधकाम काढून टाकण्याचे किंवा तीत फेरबदल करण्याचे काम वसई-विरार शहर महानगरपालिका यांचे मार्फत करवून घेण्याचा किंवा त्या प्रीत्यर्थ आलेला खर्च अनुज्ञाग्राही व्यक्तीकडून जमीन महसुलाची थकबाकी म्हणून सकतीने वसूल करून घेण्याचा अधिकार असेल.
- २० दिलेली ही परवानगी मुंबई कुळवहिवाट व शेतजमीन अधिनियम १९४८, महाराष्ट्र ग्रामपंचायत अधिनियम आणि नगरपालिका अधिनियम इ.सारख्या त्या वेळी अंमलात असलेल्या इतर कोणत्याही कायद्याचे कोणतेही उपबंध/प्रकरणाच्या अन्य संबंधीत बाबींच्या बाबतीत लागू होतील वा त्या उपबंधाच्या अधिन असतील.
- २१ प्रस्तावित जमिनीच्या बिगरशेतकी आकारणीच्या पाचपट रक्कम रु.६,९९६/- (अक्षरी रु सहा हजार नऊशे शहाण्णव मात्र). रुपांतरीत कर (कन्व्हर्शन टॅक्स) म्हणून चलन GRN MH०० ८३१५८६५ (स्टेट बँक ऑफ इंडिया पालघर शाखा). दिनांक २३/०३/२०१६ अन्वये शासन जमा केली आहे.
- २२ महाराष्ट्र चेंबर्स ऑफ हाऊसिंग विरुध्द महाराष्ट्र शासन या मा.उच्च न्यायालयातील रिट याचिका क्र.६७०२/२०११ मधील मा.न्यायालयाचे अंतरिम स्थगितीबाबत शासनाचे महसूल व वन विभागाचे पत्र क्र.गौखनि-१०/२०११/प्र.क्र.६१८/ख दि.१७/११/२०११ मधील सुचनांनुसार मा.न्यायालयाचे अंतीम आदेशास अधीन राहून सदर परवानगी देणेंत आली असून मा.उच्च न्यायालय/शासन याबाबतीत जे निर्णय/आदेश देतील ते अर्जदार यांचेवर बंधनकारक राहतील.
- २३ अनुज्ञाग्राही यांनी वसई-विरार शहर महानगरपालिका यांचे कडील मंजूर नकाशावरहुकुमच बांधकाम केले पाहिजे. त्यात वसई-विरार शहर महानगरपालिका व महसूल खात्याचे पूर्व परवानगी शिवाय कोणताही बदल/फेरबदल करता येणार नाही.
- २४ अनुज्ञाग्राही यांनी वसई-विरार शहर महानगरपालिका यांचेकडील बांधकाम नकाशा व्यतिरिक्त जादा बांधकाम केल्यास अगर बांधकामा मध्ये बदल करून जादा चटई क्षेत्र निदेशांक वापरल्यास अनुज्ञाग्राही हे महाराष्ट्र प्रादेशिक नगररचना अधिनियम १९६६ चे कलम

- ४-

क्र.महसुल/क-१/टे-१/एनएपी/विरार-वसई/एसआर-३२९/२०१५

५२ अन्वये फौजदारी स्वरुपाचा गुन्हा दाखल करण्यास पात्र रहातील व असे जादा बांधकाम दूर करण्यास पात्र राहिल व अशी कार्यवाही करणेस नियोजन प्राधिकारी म्हणून वसई-विरार शहर महानगरपालिका हे सक्षम असतील.

२४. वसई-विरार शहर महानगरपालिका यांचेकडील पत्र.क्र.VVCMC/TP/NA NOC/VP-५७४१/१७०६/२०१५-१६ दिनांक १६/०९/२०१५ चे ना हरकत दाखल्यामधील सर्व शर्ती अनुज्ञाग्राही यांचेवर बंधनकारक राहतील.

२५. प्रस्तुत आदेशातील कोणत्याही विधीव्रत शर्तीचा भंग अर्जदार यांनी केल्यास दिलेली ही बिनशेती परवानगी आपोआपच रद्द झालेचे समजणेत येईल व त्यासाठी स्वतंत्र आदेश काढण्याची आवश्यकता राहणार नाही.

सही/-XXX

(अभिजीत बांगर)

जिल्हाधिकारी पालघर

प्रति,

श्री. बळीराम वासुदेव गावड स्वतः व इतर १, तर्फे कु.मु.धा. म्हणून रा. गावड वाडी, विरार (पुर्व) ता.वसई, जि.पालघर

प्रत- तहसिलदार वसई यांचेकडे माहितीसाठी व आवश्यक त्या कार्यवाहीसाठी

२/- अनुज्ञाग्राही व्यक्तीने सदर जमीनीचा एक वर्षाच्या आत बिगरशेतकी प्रयोजनार्थ वापर करण्यास सुरुवात केली आहे किंवा कसे? या बाबतच्या त्याच्या अहवालावर त्याने लक्ष ठेवले पाहिजे. असा अहवाल मिळाल्यानंतर अनुज्ञाग्राही व्यक्तीकडून त्याने बिगरशेतकी वापरास प्रारंभ केल्याच्या दिनांकापासून बिगरशेतकी आकारणीची रक्कम वसूल करण्या करिता नोंद घेण्याची पुस्तिका मधील तालुका नमुना नं. २ व गाव नमुना नं.२ यामध्ये आवश्यक ती नोंद घेवून त्या नोंदीच्या उता-याची प्रमाणित प्रत जिल्हाधिकारी कार्यालयास सादर केली पाहिजे. जमीन ताब्यात असलेल्या व्यक्तीस जमीनीची मोजणी फी दिली असल्यामुळे त्या बाबतीत सदर तहसिलदाराने तालुका निरीक्षक भूमी अभिलेख वसई यांस तसे लेखी कळविले पाहिजे आणि त्यासोबत मंजूर नकाशे व संबंधित जमीनीच्या बाबतीत अधिकार अभिलेखाचे उतारे पाठविले पाहिजेत.

प्रत:- उपअधिक्षक भूमी अभिलेख वसई यांना माहितीसाठी व आवश्यक त्या कार्यवाहीसाठी

२/- सोबत) चलन GRN MH०० ८३१६१५३ (स्टेट बँक ऑफ इंडिया पालघर शाखा

) दिनांक २३/०३/२०१६ ची प्रत जोडली आहे.

प्रत :- मा.आयुक्त,कोकण विभाग,कोकण भवन, यांचेकडे माहितीसाठी सविनय सादर.

प्रत :- आयुक्त, वसई-विरार शहर महानगरपालिका माहितीसाठी व आवश्यक त्या कार्यवाहीसाठी

प्रत :- तलाठी सजा विरार यांचेकडे माहितीसाठी रवाना

प्रत :- कार्यालयीन संचिका

स्थळप्रतिवर मा. जिल्हाधिकारी
यांची स्वाक्षरी असे



जिल्हाधिकारी पालघर करिता