

 	 महाराष्ट्र शासन महसूल व वन विभाग जिल्हाधिकारी रत्नागिरी यांचे कार्यालय महसूल शाखा
	नवीन प्रशासकीय इमारत, दुसरा मजला, जयस्तंभ, ता.जि.रत्नागिरी 415612 दुरध्वनी क्र:- 02352-222483 फॅक्स क्र. 02352-226250 02352-224222 Email ID:- revenuecollector@yahoo.in
क्र.म.शा.का./एल-3/एल.एन.ए/एसआर/01/2021	दिनांक :- 30/07/2021

वाचले :

- 1) सौ. सोनल संजय कुलकर्णी करिता कुलमुखत्यार श्री. समीर श्रीनिवास काळे, रा. मँगो व्हिलेज, किर्तनवाडी, ता. गुहागर, जि.रत्नागिरी यांचा दिनांक 16/12/2020 चा अर्ज व दिनांक 15/01/2021 चा फेर अर्ज.
- 2) गुहागर नगरपंचायत गुहागर, ता. गुहागर यांचेकडील जावक क्रमांक गुनपं/इंबा/953/20 दिनांक 10/12/2020 अन्वये प्राधिकरण प्रारंभ परवानगी.
- 3) तहसीलदार गुहागर यांचा अहवाल क्रमांक एलएनए/कावि-75/2021 दिनांक 26/02/2021.
- 4) महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम 1966 चे कलम 44, 47अ व महाराष्ट्र जमीन महसूल (जमिनीच्या वापरात बदल व अकृषिक आकारणी) नियम 1969 चे नियम 8,9
- 5) उप अधिक्षक भूमि अभिलेख गुहागर यांचेकडील पावती दिनांक - 05/07/2021 ने रक्कम रुपये 4500/- भरणा केलेली मोजणी फी.

प्रस्तावना :

मौजे गुहागर, ता. गुहागर, जि. रत्नागिरी येथील स.नं. 126/5/1 क्षेत्र - 11450.00 चौ.मी. क्षेत्र असलेली जमीन सौ. सोनल संजय कुलकर्णी यांचे वहीवाटी खालील आहे. सौ. सोनल संजय कुलकर्णी करिता कुलमुखत्यार श्री. समीर श्रीनिवास काळे, रा. मँगो व्हिलेज, किर्तनवाडी, ता. गुहागर, जि.रत्नागिरी यांनी निवासी व वाणिज्य गुप हाऊसिंग प्रयोजनासाठी अकृषिक परवानगी मिळणे संदर्भात अर्ज दाखल केला आहे.

या अर्ज कामी केलेल्या चौकशीत असे आढळून येते की,

1. सदर जमीनीचा अर्जदार स्वतः वहीवाटधारक आहे.
2. सदर जमिन विभागीय-विकास योजनेत किंवा नगर विकास योजनेत कोणत्या विशिष्ट कारणासाठी राखून ठेवलेली नाही.

3. सदर जमिन संपादीत नाही अगर शासकीय किंवा सार्वजनिक उपयोगासाठी नजिकच्या काळात संपादन होण्याची शक्यता नाही.
4. निवासी व वाणिज्य (गुप हाऊसिंग) या अकृषिक कारणासाठी उपयोगात आणण्यास स्वच्छता व सार्वजनिक आरोग्याच्या दृष्टितून सदर जमीन योग्य आहे.
5. नियोजित बिनशेती क्षेत्र प्रकल्पाच्या लाभ क्षेत्रात समाविष्ट नसल्याबाबत सक्षम अधिका-याचा अभिप्राय घेण्यात आला आहे.
6. अर्जदाराने हजर केलेला आराखडा-इमारतीचा नकाशा महाराष्ट्र जमीन महसूल (जमीनीच्या उपयोगाचे रूपांतर व बिनशेती दस्त) नियम 1969 समवेत जोडलेल्या परि. 2 व 3 मधील तरतुदीची सुसंगत आहे.
7. नियोजित इमारती पासून 15 मीटर पेक्षा कमी अंतरावरून उच्च दाबाची विद्युत वाहीनी जात नाही.
8. अर्जदाराने ज्या अटींवर बिनशेती परवानगी देणेत येईल त्या पाळणेचे मान्य केले आहे.
9. नियोजित इमारतीच्या बांधकामामुळे पथकिनारवर्ती नियमांचा भंग होत नाही.
10. प्रस्तावित बांधकामामुळे केंद्रशासनाचे पर्यावरण व वनविभागाचे दिनांक 19 फेब्रुवारी 1991 चे अधिसूचनेच्या तरतुदींचा भंग होत नसल्याची खात्री करणेत आली आहे.
11. तहसिलदार गुहागर यांचेकडील अहवाल क्रमांक एलएनए/कावि-75/2021 दिनांक 26/02/2021 नुसार सदर परवानगी देणे बाबत शिफारस करण्यांत आली आहे.

उपरोक्त चौकशीच्या पार्श्वभूमीवर खालील प्रमाणे बिनशेती परवानगी आदेश पारीत करण्यांत येत आहे.

आदेश :-

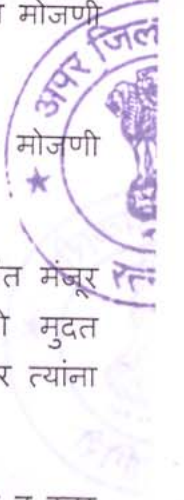
जिल्हाधिकारी यांना महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम 1966 मधील 44 कलमानुसार प्रदान केलेल्या शक्तीचा वापर करून सौ. सोनल संजय कुलकर्णी करिता कुलमुखत्यार श्री. समीर श्रीनिवास काळे, रा. मँगो व्हिलेज, किर्तनवाडी, ता. गुहागर, जि.रत्नागिरी यांना मौजे गुहागर, ता. गुहागर, जि. रत्नागिरी येथील स.नं. 126/5/1 क्षेत्र - 11450.00 चौ.मी. क्षेत्रात बांधकाम करण्यासाठी सदर भूखंडाचा निवासी व वाणिज्य गुप हाऊसिंग कारणासाठी वापर करणेस याव्दारे खालील शर्तीवर परवानगी देण्यांत येत आहे.

1. एकूण 11450.00 चौ.मी. क्षेत्रापैकी 587.75 चौ.मी. क्षेत्र बांधकामाखालील येणारे असून 783.46 चौ.मी. क्षेत्र रस्ता अधिग्रहण (विद्यमान), 285.35 चौ.मी. क्षेत्र प्रस्तावित रस्ता, 1145.00 चौ.मी. क्षेत्र मोकळे क्षेत्र व 8648.44 चौ.मी. क्षेत्र सभोवार मोकळे राहणार आहे.



2. देण्यात येत असलेली परवानगी महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम 1966 व त्यासाठी केलेल्या नियमांतील तरतुदीच्या आधिन राहून देण्यांत आलेली आहे.
3. नियोजित बांधकाम ग्रुप हाऊसिंग वापराकरिता तळमजला + पहिला मजला असे मंजूर नकाशात दर्शविलेपेक्षा जास्त असू नये.
4. भूखंडांतर्गत असणाऱ्या झाडाची तोड करावयाची असल्यास संबंधित प्राधिकरणाची पूर्वपरवानगी घेणेची आहे.
5. ज्या कारणाकरिता परवानगी देण्यात आली आहे त्या कारणाकरिताच सदर जमिनीचा व जमिनीवरील बांधकामाचा उपयोग करावा. त्या क्षेत्राचा किंवा त्यापैकी काही भागाचा परवानगी देण्यात आलेल्या कारणा व्यतिरिक्त इतर कारणांसाठी वापर जिल्हाधिकारी यांच्या परवानगीशिवाय करता कामा नये.
6. परवानगीधारकाने संबंधित क्षेत्राचा किंवा आदेशात मान्य करण्यात आले असल्यास उपविभागाचे विभाजन परवानगी देणा-या सक्षम अधिका-याकडून सदर उपविभाग मंजूर करून घेतल्याशिवाय करण्याचे नाही.
7. जमिनीच्या आराखड्यात दाखविल्याप्रमाणे इमारत किंवा सोबत जोडलेल्या आराखड्याप्रमाणे 587.75 चौ.मी. क्षेत्र बांधकामाखालील येणारे असून 783.46 चौ.मी. क्षेत्र रस्ता अधिग्रहण (विद्यमान), 285.35 चौ.मी. क्षेत्र प्रस्तावित रस्ता, 1145.00 चौ.मी. क्षेत्र मोकळे क्षेत्र व 8648.44 चौ.मी. क्षेत्र सभोवार मोकळे राहणार आहे.
8. इमारत किंवा इतर काहीही बांधकाम सुरु करण्यापूर्वी सक्षम प्राधिकरण यांचेकडून आवश्यक प्रारंभ परवानगी घेण्याचे बंधन परवानगीधारकावर राहिल.
9. परवानगीधारकाने गुहागर-चिपळूण राज्यमार्ग रस्त्याचे मध्यापासून 300 मीटर अंतर मोकळे राखले पाहिजे.
10. परवानगीधारकाने या आदेशाच्या तारखेपासून एक वर्षाच्या आत जमिनीच्या बिनशेती उपयोग सुरु केला पाहिजे. वेळोवेळी सदरची मुदत 3 वर्षांपर्यंत वाढवून घेतल्याशिवाय बिनशेती उपयोग सुरु केल्यास सदर परवानगी रद्द झालेने मुदतीनंतर सुरु केलेला बिनशेती वापर अनधिकृत वापर म्हणून कारवाईस पात्र ठरेल.
11. परवानगीधारकाने सदर बिनशेती वापर सुरु केल्याची तारीख अथवा उपयोगात बदल झाल्यास ती तारीख तलाठी यांचेमार्फत तहसीलदार यांचेकडे एक महिन्याचे आंत कळविली पाहिजे, तसे न केल्यास ती महाराष्ट्र जमिन महसूल (जमिनीच्या उपयोगाचे रूपांतर व बिनशेती दस्त) नियम 1969 मधील नियम 6 नुसार पुढील कार्यवाहीस पात्र राहिल.

12. ज्या करिता परवानगी देण्यात आली आहे त्या कारणाकरिता सदर जमिनीचा बिनशेती उपयोग सुरु होण्याच्या तारखेपासून परवानगीधारकाने दर चौ.मी. 0.80 पैसे या दराने 10381.19 चौ.मी.क्षेत्राचा निवासी बिनशेती दस्त दिला पाहिजे जमिनीचा उपयोगात बदल होते वेळी जरी पूर्वी आकारण्यात आलेल्या बिनशेती दस्ताची मुदत संपली असली तरी ते विचारात न घेता बिनशेती दस्त निराळ्या दराने आकारला जाईल.
13. बिनशेती दस्ताची दि.31/7/2021 रोजी संपणा-या मुदतीकरीता हमी राहिल. त्यानंतर कोणत्याही सुधारीत दरानुसार बिनशेती दस्त दुरुस्तीसाठी सुधारण्यास पात्र राहिल.
14. परवानगीधारकाने जमिनीचा उपयोग बिनशेतीकरिता सुरु केल्यापासून एक महिन्यात मोजणी रक्कम भरून मोजणी करून घेणे आवश्यक आहे.
15. या आदेशात नमूद केलेले क्षेत्र व बिनशेती दस्त भूमापन खात्याकडून जमिनीची मोजणी झाल्यावर प्रत्यक्ष आढळून येणा-या क्षेत्रानुसार दुरुस्तीस पात्र राहिल.
16. परवानगीधारकाने जमिनीचा उपयोग बिनशेतीकडे सुरु केल्यापासून तीन वर्षांचे आंत मंजूर आदेशाप्रमाणे व आराखड्याप्रमाणे पक्की इमारत बांधणे आवश्यक आहे ही मुदत जिल्हाधिकारी हे परवानगीधारकाने शासकीय आदेशानुसार बसविलेला दंड भरल्यावर त्यांना आवश्यक वाटल्यास वाढवून देऊ शकतील.
17. परवानगीधारकाने मंजूर झालेल्या आराखडयानुसार बांधकाम इमारतीत जिल्हाधिकारी व इतर सक्षम प्राधिकारी यांची पूर्व परवानगी घेतल्याशिवाय त्याबद्दलचे आराखडे मंजूर करून घेतल्याशिवाय कोणतीही वाढ अथवा सुधारणा करता कामा नये.
18. परवानगीधारकाने बिनशेती उपयोग सुरु केल्यापासून 1 महिन्याचे आंत परिशिष्ट 4 मध्ये किंवा महाराष्ट्र जमीन महसूल (जमिनीच्या उपयोगाचे रूपांतर व बिनशेती दस्त) नियम 1969 ला जोडलेल्या परिशिष्टात आदेशातील सर्व अटी सनदेत नमूद करून सनद पूर्ण करून देण्याचे बंधन राहिल.
19. जर परवानगीधारकाने या आदेशातील अटी विरुद्ध कृती केली तर जिल्हाधिकारी हे अधिनियमानुसार त्यास होणा-या इतर शिक्षांस बाधा न आणता ते आदेश देतील त्याप्रमाणे परवानगीधारकाने दंड आणि दस्त भरल्यावर सदर जागा ठिकाण अर्जदार ताब्यात ठेऊ शकतील.
20. जिल्हाधिकारी यांना इमारत किंवा बांधकाम या आदेशातील तरतुदी विरुद्ध बांधले असेल अथवा उपयोग केला जात असेल तर ते बांधकाम सदर अधिकारी त्या कामी देतील त्यावेळात काढून टाकण्याचा किंवा सुधारीत करण्याचा अधिकार राहिल आणि वर दिलेल्या मुदतीत ते बांधकाम काढून टाकले नाही अगर सुधारीत केले नाही तर सक्षम अधिकारी ते काम करतील आणि आलेला खर्च परवानगीधारकाकडून महसूल थकबाकीप्रमाणे वसूल करतील. ही परवानगी त्यावेळी अस्तित्वात असलेल्या इतर कायद्यातील तरतुदीच्या अधिन राहून देण्यात आली आहे.





21. महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम 1966 चे कलम 47 अ मधील तरतुदीनुसार जमीन महसूल आकारणीच्या म्हणजेच बिनशेती दस्ताच्या पाचपट रूपांतरण कर वसुलीस पात्र नाही.
22. नियोजित इमारतीसाठी आवश्यक असणाऱ्या पाण्याची सोय, सांडपाण्याची व मैला निर्मूलनाची व्यवस्था नसल्यास, प्रत्यक्ष वापरापूर्वी व्यवस्था अर्जदाराने केली पाहिजे व अशी व्यवस्था जवळच्या विहीरीपासून किमान 18 मीटर अंतरावर असणे आवश्यक आहे. नंतरच वापर प्रमाणपत्राकरीता अर्जदाराने अर्ज करावयाचा असून वरील सर्व मुद्द्यांची तसेच दिलेल्या बांधकाम परवानगीनुसार बांधकाम असलेची पाहणी करून, प्राधिकरणाने प्रमाणपत्र देणेचे आहे. वापर प्रमाणपत्राशिवाय अर्जदार सदर इमारतीचा वापर करित नसल्याची खात्री संबंधित प्राधिकरणाने करणेची आहे.
23. इमारतीचे बांधकाम करताना अग्नीशमनाचे व अग्नीपासून सुरक्षितेकरीता नगर परिषदाकरीता आणि नगर पंचायतीकरीता शासनाने लागू केलेल्या सुधारित विकास नियंत्रण नियमावलीतील भाग सहा आणि नॅशनल बिल्डींग कोड ऑफ इंडिया मधील भाग चार तरतुदीनुसार बांधकाम करणे अर्जदारांवर बंधनकारक आहे.
24. बांधकाम करण्याच्या भूखंडाच्या हक्काबाबत काही वाद निर्माण झाल्यास त्याची इजमेंट राईटबाबतची सर्वस्वी जबाबदारी अर्जदारांची राहिल.
25. जागेतील बांधकाम करताना IS Code 13920-1893 भूकंप रोधक आर.सी.सी. डिझाईननुसार बांधकाम घटकाचे डिझाईन अर्हता प्राप्त स्ट्रक्चरल इंजिनियर यांचेकडून करून घेणे आवश्यक असून त्यांच्या देखरेखीखाली नियोजित इमारतीचे बांधकाम पूर्ण करणे अर्जदार/विकासकर्ता यांचेवर बंधनकारक राहिल.
26. कार्यकारी अभियंता, रत्नागिरी पाटबंधारे विभाग, रत्नागिरी यांचेकडील पत्र जा.क्र.रपाविर/प्रशा/का-15/2179/2020 दिनांक 08/12/2020 मधील जलसंपदा विभागाचे मोठे, मध्यम व ल.पा.प्रकल्पांचे जलशयातील व अन्य प्रतिबंधित क्षेत्र वगळून धरण व अन्य घटक बांधकामाच्या सुरक्षिततेला व सुरक्षेला कोणताही धोका पोहचणार नाही, तसेच धरणाच्या जलशयातील वरच्या भागातील नागरी वसाहत सोडून (Township) इतर विकास कामाबाबत अ) गुहागर लघु प्रकल्पाच्या जलशयातील धरणाच्या वरच्या बाजूस AHFL पातळी (पूर फुगवट्याची) किंवा HFL + 0.5 मी. Vertical किंवा 20 मी. Horizontal यातील जे कमीत कमी अंतर निषिद्ध क्षेत्र राहिल. ब) गुहागर प्रकल्पाच्या धरण व अन्य घटक बांधकामाच्या सुरक्षिततेला व सुरक्षेला कोणताही धोका पोहचणार नाही याबाबत दक्षता घ्यावी. क) जलशयातील / नदीतील पाणी प्रदूषित होणार नाही. तसेच सांडपाणी (effluent) जलशयात मिसळणार नाही, (प्रत्यक्ष वा अप्रत्यक्ष) याची विकासकांनी खबरदारी घेणे आवश्यक राहिल. ड) प्रकल्पाच्या जलशयातून विनापरवाना पाणी वापर पिण्यासाठी / बांधकामासाठी व जलवाहतूक बाबत जलसंपदा विभागाचे परवानगी शिवाय करता येणार नाही, या अटी व शर्तीचे पालन करणे अर्जदार यांचेवर बंधनकारक राहिल.

27. अर्जदारानी सादर केलेले कागदपत्र चुकीचे अथवा दिशाभूल करणारे असल्याचे आढळून आल्यास सादर परवानगी रद्द होईल व होणा-या संभाव्य कायदेशीर कारवाईस अर्जदार जबाबदार राहतील.

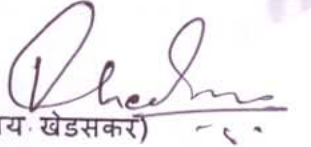


सही /-
(संजय शिंदे)

अपर जिल्हाधिकारी रत्नागिरी

प्रति,

- 1) सौ. सोनल संजय कुलकर्णी करिता कुलमुखत्यार श्री. समीर श्रीनिवास काळे, रा. मॅंगो व्हिलेज, किर्तनवाडी, ता. गुहागर, जि.रत्नागिरी यांच्याकडे मंजूर रेखांकनासह.
- 2) तहसीलदार गुहागर यांचेकडे पुढील जरूर त्या कार्यवाहीसाठी
- 3) उप अधिक्षक भूमी अभिलेख गुहागर करणेबाबतचे पुढील कार्यवाहीसाठी रवाना.
- 4) गुहागर नगर पंचायत, गुहागर, ता. गुहागर यांजकडे माहितीसाठी व जरूर त्या कार्यवाहीसाठी.
- 5) तलाठी सजा गुहागर, ता. गुहागर यांचेकडे आवश्यक त्या कार्यवाहीसाठी रवाना.
- 6) सह दुय्यम निबंधक श्रेणी -1, ता. गुहागर, जि.रत्नागिरी यांचेकडे आवश्यक त्या कार्यवाहीसाठी रवाना.
- 7) सहायक संचालक, नगररचना, मुल्यांकन, कोकण विभाग, कोकण भवन, दुसरा मजला, खोली क्रमांक 213, सी.बी.डी.बेलापूर, नवी मुंबई - 400614 यांचेकडे आवश्यक त्या कार्यवाहीसाठी रवाना.


(संजय खेडसकर)

प्र.तहसीलदार महसूल
जिल्हाधिकारी कार्यालय रत्नागिरी