कोर्ट विद्यमान श्री एम.आर. चव्हान, तहसिलदार, वर्धा यांचे कार्यालय

मामला क्र. एन.ए.पी-34/नागठाणा-06/2016-17

तहसिल **वर्धा** जिल्हा वर्धा

भुधारक तथा अर्जदार :- **कृष्णगिरी डेव्हलपर्स तर्फे श्री महेश शंकरराव गुल्हाने, रा. गिताईनगर, तह.जिल्हा. वर्धा**

आ दे श

(पारीत दिनांक 22 / 05 /2018)

महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम 1966 चे कलम 44(1) यानुसार व त्याअंतर्गत तयार केलेले नियम महाराष्ट्र जमीन महसूल (जमीनीच्या वापरात बदल व अकृषिक आकारणी) नियम 1969 अन्वये

I) अर्जदार **कृष्णगिरी डेव्हलपर्स तर्फे श्री महेश शंकरराव गुल्हाने, रा. गिताईनगर, तह.जिल्हा. वर्धा** यांनी खालील तपशिलातील कृषक जमीनीचे अकृषक प्रयोजनार्थ भु-परावर्तीत करण्याकरीता महाराष्ट्र जमीन महसुल अधिनियम 1966 कलम 44 अंतर्गत परवानगी मिळण्याबाबत हया कार्यालयात सादर केलेल्या अर्जावरुन प्रकरण पंजीबध्द करण्यांत आले. तपशिल खालीलप्रमाणे.

मौजा	मौजा नं. त.सा. क्र	शेत सर्व्हे नंबर	आराजी (हे.आर)		शेता चे हक्क	अकृषक करणाचे क्षेत्रफळ (हे.आर)	अकृषक वापर	शेत मालकाचे नांव
			7/12 प्रमाणे	मोजणी नकाशा प्रमाणे				
नागठाणा तह. वर्धा जि. वर्धा	187 09	60/1	1.12	1.12	भोग-1	1.12	निवासी प्रयोजना करीता	**कृष्णगिरी डेव्हलपर्स तर्फे श्री महेश शंकरराव गुल्हाने, रा. गिताईनगर, तह.जिल्हा. वर्धा**

अर्जदाराने उपरोक्त तपशिलातील कृषक जमीनीचे रुपांतर अकृषक प्रयोजनाकरीता भू-परावर्तीत करण्यांची परवानगी महाराष्ट्र जमीन महसुल अधिनियम 1966 कलम 44 अंतर्गत मिळण्याकरीता मागीतल्यावरुन खालीलप्रमाणे नियमानुसार कार्यवाही करण्यांत आली.

22/5/2018

सदर जमीन भुपरावर्तीत करणे संदर्भात अर्जदार श्रीमती जयश्री ज्ञानेश्वर समर्थ रा वर्धा तह जिल्हा वर्धा यांनी अर्ज दाखल केलेला असून कृष्णगिरी डेव्हलपर्स तर्फे श्री महेश शंकरराव गुल्हाने, रा. गिताईनगर, तह.जिल्हा. वर्धा यांनी सदर शेत जमीन दिनांक 20.04.2018 अन्वये खरेदी केलेला असून अंतीम आदेश खरेदीदार यांचे नांवे पारीत करणे बाबत दिनांक 19.05.2018 रोजीच्या अर्जान्वये विनंती केलेली आहे.

उपविभागीय अधिकारी, वर्धा याचेकडील रा मा क्र. 1 ते 47 एलएनडी -18/2016-17 आदेश पारीत दिनांक 29.07.2017 अन्वये उक्त शेतजमीन सर्व्हे क्रमांक 60/1 भोगवटादार वर्ग 2 मधून भोगवटादार वर्ग 1 मध्ये अंतर्भाव करण्यास मंजूरी प्रदान करण्यात आली.

II) उपरोक्त तपशिलातील कृषक जमीन मौजा **नागठाणा** मधील **नागठाणा** ग्रामपंचायत अंतर्गत येत असुन सदर्हू जमीनीबाबत दिनांक 05.12.2016 रोजी जाहीरनामा काढुन आक्षेप / हरकती मागविण्यांत आल्या. विहीत मुदतीत तसेच आजतागायत हरकती व आक्षेप कोणत्याही व्यक्तीं किंवा संस्थेमार्फत हया कार्यालयात प्राप्त झाल्या नाहीत.

या कार्यालयाचे पत्र क्र.अका प्रस्तुतकार-1/कावि-682/2016 दिनांक 05.12.2016 अन्वये खालील विभागाचे अभिप्राय मागविण्यांत आले.

विविध विभागाचे अभिप्रायाचे विवरण खालील प्रमाणे

अ.क्र	विभागाचे नांव	अभिप्रायाचा क्रमांक	दिनांक	सहमत / असहमत	शेरा
1	नगर रचनाकार, वर्धा	984	19.05.2018	सहमत	-
2	सार्वजनिक बांधकाम विभाग,			-	-
3	पाटबंधारे विभाग	-	-	-	विहीत मुदतीत प्राप्त नाही.
4	निम्न वर्धा कालवे विभाग	-	-	-	विहीत मुदतीत प्राप्त नाही.
5	जिल्हा पुनर्वसन अधिकारी	-	-	-	विहीत मुदतीत प्राप्त नाही.
6	विशेष भुअर्जन अधिकारी (प्र अ)	-	-	-	विहीत मुदतीत प्राप्त नाही.
7	जिल्हा स्थास्थ अधिकारी	424	22.11.2017	सहमत	
8	वरीष्ठ भुवैज्ञानिक भुजल सर्वेक्षण विकास यंत्रणा,	1415	17.07.2016	-	नाहरकत प्रमाणपत्र देण्या बाबत वरीष्ठ कार्यालयाचे कुठलेही आदेश नाहीत.
9	महाराष्ट्र राज्य विद्युत कंपनी	-	-	-	विहीत मुदतीत प्राप्त नाही.
10	सचिव, ग्राम पंचायत नागठाणा	-	17.05.2018	सहमत	ठराव क्रमांक 7 दि. 28.03.2018
11	तलाठी, धोत्रा (रेल्वे)	-	10.05.2018	सहमत	-

अकृषक जमिनीचा विस्तृत तपशिल व त्यावरील आकारणी

सर्वे क्रमांक	आराजी हे .आर.	आराजी चौ मि.	प्रति चौ मि. आकारणी
60/1	1.12	11200.00	10 पैसे प्रती चौ मि.

एकूण आराजी	11200.00	चौ मि.
रस्त्याखालील क्षेत्र	3707.98	चौ मि.
खुल्या जागेचे क्षेत्र	1130.73	चौ मि.
प्रत्यक्ष भुखंडाखालील क्षेत्र	6361.29	चौ मि.

आकारणी	रुपये	भरणा करण्याचा तपशिल	नियम
अकृषक कर	637.00	प्रती वर्ष	कलम 110
जिल्हा परिषद	4459.00	प्रती वर्ष	कलम 110
ग्राम पंचायत	637.00	प्रती वर्ष	कलम 110
परावर्तीत कर	5600.00	एकदाच	कलम 47 अ (पूर्ण क्षेत्रावर)
एकूण आकारणी	11333.00		

III) एकंदरीत प्रकरणांत नियमानुसार कार्यवाही करण्यांत आली असुन विहीत मुदतीत ज्या विभागाचे अहवाल / अभिप्राय या कार्यालयात प्राप्त न झाल्यामुळे अर्जदाराने मागीतलेल्या अकृषक परवानगीस सहमत असल्याचे गृहीत धरुन महाराष्ट्र जमीन महसुल अधिनियम 1966 चे कलम 44 अन्वये मौजा **नागठाणा** मौजा नंबर 187 प.ह.नं. 09 तहसिल **वर्धा** येथील ग्रामपंचायत **नागठाणा** चे हद्दीतील शेत स.नं. 60/1 एकुण आराजी 1.12 हे.आर कृषक जमीन अकृषक प्रयोजनाकरीता भु-परावर्तीत करण्याची परवानगी देण्याबाबत मला प्राप्त अधिकाराचा वापर करुन मी, **एम.आर. चव्हान, तहसिलदार, वर्धा** अर्जदार **कृष्णगिरी डेव्हलपर्स तर्फे श्री महेश शंकरराव गुल्हाने, रा. गिताईनगर, तह.जिल्हा. वर्धा** यांचे मालकी व कब्जातील उपरोक्त तपशिलातील उक्त स.नं. 60/1 चे कृषक जमीनीस निवासी अकृषक प्रयोजना करीता भु-परावर्तीत करण्याबाबत आदेशात नमुद केलेल्या संबधीत विभागाच्या अटी व शर्तीना अधीन राहुन तसेच पुढील अटींच्या अधिन राहुन आदेश पारीत करीत आहे.

शर्ती व अटीं

1) वेळोवेळी शासनाने ठरविलेल्या अकृषक दरांचा भरणा करणे अर्जदाराला बंधनकारक राहील.
2) सदर शेताचा वर नमुद केलेल्या प्रयोजना करीताच वापर करण्यांत यावा त्याचा दुसऱ्या इतर प्रयोजनाकरीता वापर करु नये.
3) अभिन्यासाची जागेवर आखणी करीत असतांना कोणत्याही परिस्थितीत सक्षम अधिकाऱ्याचे पूर्व परवानगी शिवाय मंजुर अभिन्यासात बदल करण्यात येऊ नये. भुखंड व खुल्या जागेचे क्षेत्र अथवा मोक्यावरील स्थान बदलवण्यात येऊ नये. असे आढळुन आल्यास अकृषक परवानगी तत्काळ प्रभावाने रद्द समजण्यात येईल.
4) अकृषक परवानगीचे आदेश पारीत झाल्याचे तारखेपासून अभिन्यासात दर्शविलेली 1130.73 चौ मि. मोकळी जागा ही व्यवस्थापना करीता ग्राम पंचायत नागठाणा यांचे कडे सार्वजनिक उपयोगा करीता विहीत करण्यात येत असून जमीन धारकाने अथवा इतर कोणीही या जागेची विक्री केल्यास महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम 1966 अंतर्गत दंडनिय कार्यवाही करण्यात येईल. तसेच फौजदार गुन्हा दाखल करण्यात येईल.
5) अभिन्यासातील भुखंडाचे आंतर विभाजन करण्यांत येवू नये. भुखंडाचे विभाजन अथवा एकत्रीकरण करण्या करीता सक्षम प्राधिकारी यांची नियमानुसार पूर्वपरवानगी घेणे बंधनकारक राहील.
6) भुखंडावर बांधकाम करतांना विकास योजनेत समाविष्ट केलेल्या विकास नियंत्रण नियमावलीचे पालन करावे. तसेच संबधीत कायद्यातील तरतुदीचे पालन करावे.
7) अभिन्यासातील क्षेत्र 7/12 प्रमाणे वरील सर्व्हे नंबर चे क्षेत्र व मोजणी नकाशात दर्शविलेले क्षेत्र यात तफावत असु देवू नये.
8) उपरोक्त अकृषक जमीनीवरील 1 ऑगस्ट पासुन सुरु होणाऱ्या दर वर्षाला नियमानुसार अकृषक कर व त्यावरील प्रचलित दरानुसार जिल्हा परिषद सेस व ग्रामपंचायत सेस वसुल केल्या जाईल. वरील कराची आकारणी नगर रचनाकार वर्धा यांनी अनुमोदीत करुन दिलेल्या अभिन्यासानुसार राहील.
9) महाराष्ट्र जमीन महसुल अधिनियम 1966 मधील शर्ती व अटी अर्जदारांला बंधनकारक राहील.
10) **अभिन्यासातील खुल्या जागा, रस्ते, नाल्या व पिण्याच्या पाण्याची सोय इत्यांदीचा स्वखर्चाने विकास करावा. तसेच अर्जदार/जमीन मालक यांनी स्वखर्चाने भुखंडधारकांना पुरेल इतक्या पाण्याची व्यवस्था करावी.**
11) **सेवा रस्ता / इमारत रेषा / नियंत्रण रेषा इत्यादी बाबत महाराष्ट्र शासनाचे सार्वजनिक बांधकाम विभागाचे शासन** निर्णय क्रमांक आरबीडी -1081/ 871 रस्ते 7 दिनांक 09.03.2001 व त्यानंतरची उक्त संदर्भातील वेळोवेळी निर्गमित झालेल्या परिपत्रकामधील अटी व शर्ती बंधनकारक राहतील.
12) अभिन्यासातील भुखंड जास्त किंवा कमी दाबाच्या विद्युत लाईन तसेच टेलीफोन खांबाने बाधीत होणार नाही हयाची आवेदकाने काळजी घ्यावी. तसेच अभिन्यासातील भुखंडावरुन विद्युत दाब वाहीनी गेली असल्यास आवेदकाने / विकासकाने स्वखर्चाने रस्तयाच्या कडेला स्थलांतरीत करावी.
13) अभिन्यासातील पोच रस्ते, अंतर्गत रस्ते, नाली, पाण्याची व्यवस्था, कल्व्हंट, पुल, रस्त्याचे बाजूस विजेचे पोल व इतर आवश्यक सार्वजनिक सुविधा विकसीत करणे आवेदकावर बंधनकारक राहील. तसेच अभिन्यासातील सदर विकास कामे पूर्ण करुन ती संबधीत स्थानिक/ नियोजन प्राधिकरणास विनामुल्य हस्तांतरीत करणे बंधनकारक राहील.
14) या आदेशान्वये दिलेली परवानगी ही अस्तित्वात असलेले सर्व जसे नगर पालीका कायदा, ग्रामपंचायत कायदा, मुंबई कुळ वहीवाट कायदा व इतर संबधीत कायदे यामधील नियमांना व तरतुदींना अनुसरुन राहील.
15) ज्या तारखेपासुन भु-परिवर्तन झाले असेल ती तारीख या कार्यालयास लेखी कळवावी.
16) अर्जदाराने वरील सर्व्हे नंबरचे जमीन अकृषक वापरात आणतांना प्रदुषण होणार नाही याची दक्षता घ्यावी.

17) या आदेशान्वये दिलेल्या परवानगीचे दिनांकापासुन एक वर्षाचे आंत जमीन भु-परावर्तीत करावयास पाहीजे. तसे न झाल्यास परवानगीची मुदत वाढवुन घेण्यास या कार्यालयाकडे विनंती करावी. विनंती लेखी स्वरुपात असावी. अन्यथा दिलेली परवानगी रद्द समजण्यांत येईल.

18) वरील शर्ती व अटींची पुर्तता वर नमुद केलेल्या विहीत मुदतीत करण्याची जबाबदारी विकासकाची राहील.

19) ज्या विभागाचे अभिप्राय प्राप्त झाले नाही ते सहा महीन्यात प्राप्त करुन सादर करण्याची जबाबदारी अर्जदाराची राहील, तसेच सार्वजनिक बांधकाम विभागाचे निर्देशानुसार रस्त्याबाबत संबंधीतांचे नाहरकत प्रमाणपत्र घेणे आवश्यक राहील.

20) ले-आऊट धारकाने अभिन्यासाचा विकास करत असतांना किमान 200 वृक्षांची लागवड करणे व जोपासना करणे बंधनकारक राहील.

21) याप्रमाणे केलेली शिफारस ही आवेदकाच्या मालकीच्या जागेपुरतीच मर्यादीत असुन, आवेदकाच्या मालकीच्या नसलेल्या जागेचा विकास करण्याकरीता ही शिफारस लागू होणार नाही.

22) पावसाचे पाण्याचे जलसंवर्धन (RAIN WATER HARVESTING) ची व्यवस्था अभिन्यासात करावी लागेल.

23) विषयांकित जागेच्या अभिन्यासा मधील भुखंडावर कोणत्याही प्रकारचे बांधकाम सुरु करण्यापूर्वी अर्जदारास बांधकाम नकाशे स्थानिक नियोजन प्राधिकरणा कडून मंजूर करुन घेणे आवश्यक राहिल.

24) जागेचे मालकी हक्क, अभिन्यासाच्या हद्दी व क्षेत्रफळाबाबत तसेच पोच रस्त्याबाबत तफावत अथवा काही वाद उपस्थित झाल्यास ही शिफारस रद्द समजण्यात यावी.

25) अभिन्यासातील भुखंडाचे विक्रीचे वेळी मंजूर अभिन्यासाची प्रत जोडणे बंधनकारक राहील.

26) नगर रचनाकार वर्धा यांचे पत्र क्रमांक अकृषक/ मौजा - नागठाणा/ता वर्धा /स क्र 60/1/नरव/984 दिनांक 19.05.2018 अन्वये ज्या अर्टी व शर्ती नुसार शिफारस केलेली आहेत, त्या अटी व शर्तीचे पालन करणे विकासकाची जबाबदारी राहील.

वरील शर्ती व अटीला अधिन राहून आदेश पारीत संबधीतांना कळवा.

22/5/2018
तहसिलदार, वर्धा

<u>प्रतिलिपी</u> :-

1. **कृष्णगिरी डेव्हलपर्स तर्फे श्री महेश शंकरराव गुल्हाने**, रा. **गिताईनगर**, तह.जिल्हा. **वर्धा** यांना आदेश व अनुमोदीत अभिन्यास नकाशासह अग्रेषित.
2. तलाठी **नागठाणा** मौजा नंबर 187 प.ह.न. 09 तहसिल **वर्धा** जिल्हा वर्धा मार्फत राजस्व निरिक्षक **सालोड** यांना गांव नमुना-2 मध्ये नोंद घेण्याकरीता अग्रेषित. त्यांना कळविण्यात येते की, त्यांनी अभिन्यासातील खुल्या जागेचा जिल्हाधिकारी वर्धा यांचे पत्र क्र. अका/नझुल/कावी-835/2001 दि. 28/8/2001 अन्वये शासनाचे नावाने 7/12 वेगळा करुन तशी नोंद घ्यावी.
3. उपअधिक्षक भुमि अभिलेख **वर्धा** यांना माहीती करीता अग्रेषित.
4. सचिव ग्रामपंचायत **नागठाणा** यांना माहीतीकरीता अग्रेषित. त्यांना विनंती करण्यात येते की, अभिन्यासा प्रमाणे 1130.73 चौ मि. खुली जागा व्यवस्थापना करीता प्रचलित नियमानुसार सार्वजनिक उपयोगा करीता ग्रामपंचायतचे ताब्यात घ्यावी व तीची देखरेख करावी. सदर जागेवर कोणत्याही प्रकारचे अतिक्रमण होणार नाही तसेच सदर जागेचा दुरुपयोग होणार नाही याची दक्षता घ्यावी.
5. वसुल बाकी नविस, तहसिल कार्यालय वर्धा यांना कळविण्यात येते की, सदर आदेशाची नोंद तालुका नमुना-2 मध्ये घेवून ताळमेळ घ्यावा.
6. निवड नस्ती.

22/5/2018
तहसिलदार, वर्धा