

श्री. सुनिल विंचनकर, उपविभागीय अधिकारी अकोला यांचे कार्यालय, अकोला.

रामाक्र.एनअपी-३४/उमरी प्र.अ./४३/२०१०-२०११

अर्जदार :- सुनिल श्रीराम हातेकर रा.स्वामी अपार्टमेंट जठारपेठ चौक, जनता बँकेचे बाजुला अकोला

आदेश

(पारित दिनांक 9 माहे ०७/०८-१२)

अर्जदार सुनिल श्रीराम हातेकर रा.स्वामी अपार्टमेंट जठारपेठ चौक, जनता बँकेचे बाजुला अकोला यांनी त्यांचे मालकीच्या मौजे उमरी प्र.अ. ता.जि.अकोला येथील शेत सर्व्हे नं. ७९/१ क्षेत्र ४.९८ हे.आर पैकी १.६३ हे.आर या शेतजमिनीचे निवासी प्रयोजनाकरीता अकृषक वापराची परवानगी मिळणेसाठी विहीत नमुण्यात अर्ज सादर केला आहे. अर्जासोबत अर्जदाराने मालकीहक्काबाबत ७/१२ उतारा, २. टिपण उतारा, ३. मोजणी शिट (ब) प्रतीवरून मोजणी शिटची प्रत, ४. प्रस्तावित भुखंडक अभिन्यासाचे प्रती संलग्न केल्या आहेत. अर्जदार यांचेकडून प्राप्त अर्जाचे अनुषंगाने प्रकरण पंजीबद्ध करून घेण्यात येऊन प्रकरणात पुढील चौकशी/कार्यवाही सुरु करण्यात आली.

२. प्रकरण तपासणी करून अकृषक परवानगीबाबत पुढील कार्यवाही सुरु करण्यात येऊन, मामल्यात सदरच्या प्रस्तावित जमिनीचे बाबतीत दिनांक १.१२.२०११ रोजी जाहीरनामा काढून तहसिलदार अकोला, सचिव ग्राम पंचायत खरप बु. संबंधित गाव तलाठी उमरी प्र.अ. यांचेकडे प्रसिध्दीस पाठविण्यात आला. तसेच कार्यालयाच्या सूचना फलकावर लावून प्रसिध्द करण्यात आला.

३. आवेदकाने सादर केलेल्या भुखंडक अभिन्यासाबाबत संबंधित विभाग / कार्यालये यांचेकडून अभिप्राय मागविण्यात आले आहेत व मामल्यासह ठेवले आहेत. संबंधित विभाग/कार्यालय यांचेकडून प्राप्त अभिप्राय-अहवाल बाबत खालील प्रमाणे माहिती विवेचन देण्यात येत आहे.

अ) सहाय्यक संचालक, नगर रचना अकोला यांनी पत्र क्र. अकृषीक/मौजे उमरी प्र.अ. स.क्र. ७९/१/ससंनरअ/१४१२ दिनांक १४.१२.२०११नुसार प्रस्तावित अभिन्यासास मंजूरी प्रदान केली आहे. तात्पुरत्या मंजुर अभिन्यासाप्रमाणे भुखंड निहाय मोजणी शुल्क ३०००/- चालान क्र. २३० दिनांक १५.१२.२०११ नुसार भरून घेण्यात आला आहे.

अ-१) प्रकरणात उपअधिक्षक, भुमि अभिलेख अकोला यांनी मो.र.क्र. ६०३/२०११ नुसार सदरहू प्रस्तावित जमिनीचे तात्पुरत्या मंजुर अभिन्यासाप्रमाणे प्रत्यक्ष भुखंड निहाय मोजणी करून अहवाल सादर केला आहे.

अ-२) प्रकरणात प्राप्त भुखंडक निहाय मोजणीच्या क प्रती प्रमाणे अर्जदार यांनी सिमांकित अभिन्यास या कार्यालयास अंतीम मंजूरीसाठी सादर केले असता, सिमांकित अभिन्यासाच्या प्रती, सहाय्यक संचालक नगर रचना अकोला यांना अंतीम मंजूरीचे शिफारसीसाठी पाठविण्यात आल्यात. त्यानुसार त्यांचेकडील पत्र क्र.अकृषी/मौजे उमरी प्र.अ. /सर्व्हे नं.७९ससंनरअ/९२३ दिनांक २०.७.२०१२ नुसार नेहमीच्या अटी व शर्तीस अधिन राहून सिमांकित अभिन्यासास अंतीम मंजूरी देऊन निवासकामी अकृषक आकारणी निर्धारित करून देण्यासाठी शिफारस केली आहे. प्रकरणात खालील विभागाकडून अभिप्राय-अहवाल मागविण्यात आले असून त्यांनी खालील प्रमाणे अहवाल दिले आहेत.

ब) कार्यकारी अभियंता, अकोला पाटबंधारे विभाग अकोला यांनी पत्र क्र.२२०३/रेशा/२०१२ दिनांक २७.३.२०१२ नुसार मौजे उमरी प्र.अ. ता.जि.अकोला येथील शेत सर्व्हे नं. ७९/१ क्षेत्र १.६३ हे.आर शेतजमिन पाटबंधारे विभागांतर्गत बांधकामधीन व पूर्ण झालेल्या प्रकल्पाचे लाभक्षेत्रात व बुडीत क्षेत्रात येत नाही. तसेच सद्यस्थितीत असलेल्या भविष्यकालीन योजनेच्या लाभक्षेत्रात अथवा बुडीत क्षेत्रात येत नाही.





क) जिल्हा पुनर्वसन अधिकारी, जिल्हाधिकारी कार्यालय अकोला यांनी पत्र क्र.कक्ष-२८/कलि/पुनर्व/अकोला/कावि-२६६/२०१२ दिनांक २२.१२.२०११ नुसार सदरहू जमिन मौजे उमरी प्र.अ. ता.जि.अकोला येथील शेत सव्हे नं. ७९/१ मधिल क्षेत्र १.६३ हे.आर जमिनीचे अतिरीक्त भुसंपादनाचा कोणताही प्रस्ताव प्राप्त नाही असे कळविले आहे.

ड) मुख्य अधिकारी, अमरावती गृहनिर्माण व क्षेत्र विकास मंडळ यांनी पत्र क्र.अमम/मु.अ./सवा/भुसंपादन-२४३६/२०११ दिनांक २२.८.२०११ नुसार मौजे उमरी प्र.अ. येथील शेत सव्हे नं.७९/१ क्षेत्र १.६३ हे.आर जमिनीचे निवासी प्रयोजनासाठी अकृषक वापराची परवानगी मिळणेबाबतचे प्रकरणात अमरावती गृहनिर्माण व क्षेत्र विकास मंडळाचे (म्हाडाचे) संपादनात नाही. तरी अकृषक आकारणीसाठी रुपांतर करणेबाबत हरकत नाही असे कळविले आहे.

इ) मंडळ अधिकारी अकोला यांनी मोका पाहणी करून अहवाल सादर केला असून सदरहू जमिन अर्जदाराचे मालकीची अून ताब्यात आहे, तरी अकृषक परवानगी देण्यास हरकत नाही असे कळविले आहे.

इ) सचिव, ग्राम पंचायत खरप बु. ता.जि.अकोला यांनी पत्र दिनांक २५.६.२०१२ नुसार ग्राम पंचायत खरप बु. ठराव क्र. ११ दिनांक ३१.३.२०१२ नुसार सदरहू जमिनीचे अकृषक आकारणीस रुपांतर करण्यास हरकत नसल्याबाबतचा अहवाल सादर केला आहे.

प्रकरणात १.कार्यकारी अभियंता अति उच्च दावा तारमार्ग व बांधकाम विभाग अमरावती २. कार्यकारी अभियंता, महाराष्ट्र राज्य विद्युत वितरण कं. अकोला, कार्यकारी अभियंता, सार्वजनिक बांधकाम विभाग, अकोला, जिल्हा आरोग्य अधिकारी, जिल्हा परषिद अकोला यांचे अभिप्राय मागविण्यात आले असता त्यांचे अभिप्राय स्मरणपत्र देण्यात येऊनही प्राप्त झाले नाहीत. प्रकरणात संबंधित जमिनीचा जाहीरनामा दिनांक प्रसिध्दीनुसार कोणाचेही कोणतीही हरकत अथवा आक्षेप विहीत मुदतीत किंवा हितसंबंध आता पावेतो या कार्यालयास प्राप्त झालेले नाहीत.

सदर प्रस्तावित क्षेत्र मौजे उमरी प्र.अ. ता.जि.अकोला येथील शेत सव्हे नं. ७९/१ मधिल क्षेत्र १.६३ हे.आर जमिनीस बिनशेती निवासी प्रयोजनासाठी परवानगी देण्याचे दृष्टीने ग्रामीण भागातील गैरनागरी क्षेत्रातील अकृषक कर आकारणी आवेदकास शासन परिपत्रक महसुल व वनविभाग क्र.एनएए-१००५/प्र.क्र.७/ल-५, दिनांक २३.१०.२००७ नुसार, तसेच महाराष्ट्र जमिन महसुल संहिता (तिसरी सुधारणा) अधिनियम २००७ अन्वये मुळ अधिनियमाचे कलम ११० चे पोट कलमान्वये सुधारणा करण्यात आलेल्या दरानुसार दिनांक १.८.२००८ पासून अंमलात आलेल्या अकृषक आकारणी दराप्रमाणे आकारणी निर्धारित करण्यात येत आहे, त्यानुसार अकृषक कर व त्यावरील उपकराची रक्कम भरणा करणे बंधनकारक राहिल. तसेच शासनाचे वेळावेळी प्राप्त होणारे अकृषक कर आकारणी वाढीबाबतच्या आदेशाचे अनुपालन करणे सर्व आवेदकास तसेच संबंधितांना बंधनकारक राहिल.

विवरण	जमिनीचे क्षेत्रफळ चौ.मि.	अकृषक कर आकारणी रुपये ०.१० पैसे प्रति चौ.मि.
मौजे उमरी प्र.अ. ता.जि.अकोला येथील शेत सव्हे नं. ७९/१ मधिल क्षेत्र	१६३००.००	--
निवासी भुखंडाचे वापराखालील क्षेत्र	१११५८.५७	१११५.८५
सुविधा भुखंड क्र.५ खालील क्षेत्र	८१७.२६	८१.७५
अभिन्यासातील खुल्या जागेचे क्षेत्र	१६३२.२०	--
रस्ते व कव्हेचर खालील क्षेत्र	२६९१.९७	--
एकुण रुपांतरणाखालील क्षेत्र एकुण	१६३००.००	पुर्णांकित ११९८.००

४. जमिन अकृषक रुपांतरणाखालील अभिन्यासांतर्गत खुली जागा व रस्त्याखालील जागा सार्वजनिक वापरात येत असल्याने हया जमिनीवरील अकृषक कर आकारणीस महाराष्ट्र जमिन महसुल अधिनियम १९६६ चे कलम ११७(४) अन्वये खाली नमुद विवर्णात दर्शविल्याप्रमाणे अकृषक आकारणीतुन सुट देण्यात येत आहे.

विवरण	क्षेत्रफळ	सुट दिलेला आकार/कर
खुल्या जागेचे क्षेत्र	१६३२.२०.	१६३.२५
रस्ता व कर्कचर खालील क्षेत्र	२६९१.९७	२६९.२०

मंजूर केलेल्या अभिन्यासातील निवासी भुखंडावर अकृषक आकारणीचा तपशिल या आदेशासोबतच्या प्रपत्र अ मध्ये दर्शविलेला आहे.

५. सदर प्रकरणात प्रस्तावित जमिनीबाबतचे मालकीहक्क, आवेदकांनी सादर केलेले कागदपत्रे, तसेच आवेदकांचे जमिनीचे मालकीहक्क व जमिनीचे भोगवटदार वर्ग-१ चे खातेदार असल्याचे स्पष्ट होत असुन कोणताही बोजा दर्शविलेला आढळत नाही. प्रकरणात मी प्रत्यक्ष मोक्या पाहणी केली आहे. माझे मोक्या पाहणीत कोणतीही आक्षेपाहर्ष बाब आढळुन आली नाही.

७. सबब उपरोक्त माहिती-अहवालान्वये मी, सुनिल विंचनकर, उपविभागीय अधिकारी अकोला या द्वारे महाराष्ट्र जमिन महसुल अधिनियम १९६६ चे कलम ४४ (२) अन्वये मौजे मौजे उमरी प्र.अ त.जि.अकोला येथील शेत सर्व्हे नं.७९/१ क्षेत्र १.६३ हे.आर या शेतजमिनीचे अर्जदार श्री.सुनिल श्रीराम हातेकर रा.अकोला यांना निवासी प्रयोजनासाठी अकृषक वापर करण्यासाठी खाली नमुद शर्ती व अटीवर परवानगी मंजूर करीत आहे.

अटी व शर्ती :-

१. सदरची परवानगी महाराष्ट्र जमिन महसुल अधिनियम १९६६ चे कलम ४४ व त्याखालील प्रचलित नियमाच्या तरतुदीनुसार देण्यात येत आहे.
२. उक्त जमिन ज्या कारणास्तव अकृषक वापर करण्याची परवानगी देण्यात आली आहे, त्याच निवासी प्रयोजनासाठी जमिनीचा वापर करू नये. सदर जमिनीचा निवासी प्रयोजनाखेरीज इतर दुस-या कारणासाठी उपयोग/वापर उपविभागीय अधिकारी अकोला यांचे पुर्वपरवानगीशिवाय करता येणार नाही.
३. जमिनीच्या सिमांकित मंजूर अभिन्यासातील भुखंडकाचे विभाजन उपविभागीय अधिकारी यांचे पुर्व परवानगीशिवाय वापर करता येणार नाही. मात्र विभाजन करावयाचे झाल्यास व तसा अर्ज प्राप्त झाल्यास, सदरचे आदेशातील अटी व शर्तीचा तसेच महाराष्ट्र जमिन महसुल अधिनियम व इतर संबंधित नियमांच्या तरतुदीचा भंग होऊ न देता परवानगी देण्यास उपविभागीय अधिकारी सक्षम असतील. सक्षम अधिका-याचे पुर्व परवानगी शिवाय भुखंडकाचे विभाजन करता येणार नाही.
४. आवेदकांनी सादर केलेल्या अभिन्यासानुसार तसेच तालुका निरीक्षक,भुमि अभिलेख अकोला यांनी जागेवर तात्पुरत्या मंजूर अभिन्याप्रमाणे भुखंड निहाय मोजणी करुन क प्रतीसह अहवाल सादर केला, त्याप्रमाणे अर्जदार यांनी सिमांकित अभिन्यास सादर केलेत, सदरहू सिमांकित अभिन्यासास सहायक संचालक नगर रचना अकोला यांनी अंतीम मंजूरी प्रदान करुन अकृषक आकारणीसाठी शिफारस केल्यानुसार उक्त जमिनीची निवासकामी अकृषक वापराची परवानगी देण्यात येत आहे. जागेच्या हद्दीबाबत काही तक्रार अथवा कायदेशीर अडचण निर्माण झाल्यास त्यास अर्जदार स्वतः जबाबदार राहतील.
५. आवेदक/भुखंडधारक यांना जागेवर बांधकाम करण्यापुर्वी स्थानिक प्राधिकरणाकडुन बांधकामा बाबतचे नकाशे, बांधकाम नियमावली प्रमाणे मंजूर करुन घेणे बंधनकारक राहिल.
६. अभिन्यासाखालील भुखंडात बांधकाम करतांना फ्लॅय ऍश (fly-Ash) विटाचा वापर करणे आवेदक/भुखंडधारकास बंधनकारक राहिल.





- | भुखंडाचे क्षेत्रफल
(चौ.मि.) | समोरुन/रस्त्याकडुन
सोडावयाचे अंतर | मागील बाजुने
सोडावयाचे अंतर | दोन्ही बाजुने
सोडावयाचे अंतर |
|-----------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------|---------------------------------|
| ३००.०० चौ.मि.पेक्षा
जास्त | ४.५० मिटर | ३.०० मिटर | २.२५ मिटर |
| १५०.०० चौ.मि.
पेक्षा जास्त | ३.०० मिटर | १.५० मिटर | १.५० मिटर |
| ५० ते १०० चौ.मि.
आकाराचे भुखंड | २.२५ मिटर | २.२५ मिटर | -- |

१५. अभिन्यासातील जमिनीवर निव्वळ निवासी प्रयोजनार्थ क्षेत्र १११५८.५७ चौ.मी. तसेच सुविधा भुखंड क्र. ५ क्षेत्र ८१७.२६ चौ.मी. याप्रमाणे ०.१० पैसे प्रति चौ.मि. प्रमाणे अकृषक कर पुर्णांकित रक्कम ११९८/- (रुपये एक हजार एकशे अठ्ठ्याणव फक्त). तसेच जिल्हा परिषद सेस अकृषक आकारणीचे ७ पटीत म्हणजे ८३८९/- (रुपये आठ हजार तिनशे एकोणनव्वद चार फक्त) निश्चित होत आहे, तसेच ग्राम पंचायत सेस रुपये ११९८/- (रुपये एक हजार एकशे अठ्ठ्याणव फक्त) प्रतिवर्ष आकारणी निश्चित होत असुन, आवेदकास प्रतिवर्ष अकृषक कर आकारणीचा भरणा बंधनकारक राहिल. तसेच यासंबंधी शासनाचे वेळोवेळी निर्गमित होणा-या आदेशाचे पालन करणे बंधनकारक राहिल. आवेदकाने सदरक्षेत्राचे रुपांतरणाबाबत अकृषक आकारणीच्या पाचपटीत रुपांतर कर रक्कम रुपये ५९८८/- (रुपये पाच हजार नऊशे अठ्ठ्याऐंशी फक्त) चा भरणा करणे

बंधनकारक राहिल. सदरच्या जागेबाबत सद्याच्या प्रचलित दराने अकृषक आकारणी निर्धारित करून देणेत आली आहे, परंतु यासंबंधी शासनाचे वेळावेळी प्राप्त होणारे अकृषकआकारणी वाढीबाबतचे आदेशाचे अनुपालन करणे आवेदकांस तसेच संबंधित भुखंडधारकांना बंधनकारक राहिल व सदरहू निर्धारित करून देण्यात आलेली आकारणी शासनाचे आदेशानुसार फेरबदलास/पुनर्विलोकनास पात्र राहिल, सबब यासंबंधी वेळोवेळी शासनाकडून निर्गमित होणारे नियम व अटीचे पालन करणे भुखंडधारकास बंधनकारक राहिल.

१७. आवेदकाने प्रस्तावित जमिनीचा प्रत्यक्ष अकृषक वापर एक वर्षाचे आंत करावा, व तसे केल्याबाबतचा अहवाल जमिनीचा वापर सुरू केल्यापासून एक महिन्यात या कार्यालयास संबंधित तलाठी/तहसिलदार यांचेमार्फत सादर करावा, तसे न केल्यास महाराष्ट्र जमिन महसूल अधिनियम १९६६ नुसार कार्यवाही करण्यात येईल. सदर अभिन्यासमधील जमिनीचे विकास अंतर्गत पाणी पुरवठा, विजपुरवठा, अंतर्गत रस्ते, नाल्या सोई उपलब्ध करून देण्याची जबाबदारी आवेदकाची राहिल.
१८. सदर अभिन्यासमधील जमिनीचा विकास आवेदकाने परवानगी दिनांकापासून एक वर्षाचे आंत करावा व तसा अहवाल संबंधित तलाठी/तहसिलदार यांचे मार्फत सादर करावा अन्यथा सदरची परवानगी ही एक वर्षानंतर आपोआप व्यपगत होईल.
१९. वरीलपैकी कोणतही अटीचे/शर्तीचे उल्लंघन केल्यास उक्त बाबतीत नियमानुसार उपविभागीय अधिकारी जो दंड आकारतील त्याचा भरणा करणे आवेदकास बंधनकारक राहिल अथवा आदेशातील अटीचे उल्लंघन केल्यास आदेश रद्द केल्या जातील. त्यामुळे होणा-या सर्व परिणामाची संपूर्ण जबाबदारी आवेदकाची राहिल.

विशेष अट : प्रकरणांतर्गत आवेदकाने सादर केलेले मालकीहक्काबाबतचे कागदपत्र अभिलेखावरून जमिन त्यांच्या ताब्यातील व मालकीची असल्याचे दिसून येते. तथापी भविष्यात जमिनीबाबत/जमीनीचे मालकीहक्क, वारसहक्क, जमीनीच्या हद्दीबाबत किंवा अन्य बाबीचे वादामुळे कोणत्याही हक्कास बाधा आल्यास तसेच आवेदकाने सदरचे आदेशातील अटी व शर्ती तसेच नगर रचना कार्यालयाने दिलेल्या अटी व शर्तीचे उल्लंघन केल्यास सदर निवासी प्रयोजनार्थ अकृषक वापराची परवानगी आदेश रद्द/व्यपगत होतील.



उपविभागीय अधिकारी
अकोला.

प्रतिलिपी :- मा. जिल्हाधिकारी अकोला माहितीसाठी अविनय सादर

१. सहाय्यक संचालक, नगर रचना अकोला
२. तहसिलदार अकोला/ तलाठी मौजे उमरी प्र.अ. मार्फत तहसिलदार अकोला
३. सचिव, ग्राम पंचायत खरप बु. ता. अकोला जि. अकोला
४. अर्जदार सुनिल श्रीराम हातेकर रा. अकोला

उपविभागीय अधिकारी
अकोला.

प्रपत्र -अ

विषय मौजे उमरी प्र.अ. ता.जि.अकोला येथील शेत सर्व्हे नं. ७९/१ क्षेत्र १.६३ हे.आर
जमिनीचे अकृषक परवानगी बाबत

अर्जदार सुनिल श्रीराम हातेकर रा.अकोला

रामाक्र.एनओपी-३४/उमरी प्र/४३/२०१०-२०११

भुखंड क्रमांक	एका भुखंडाचे क्षेत्र चौ.मि.	भुखंडाचे प्रति चौ.मि. अकृषक कर प्रति चौ.मि.०.१० पैसे प्रमाणे	जि.प.सेस	ग्राम पंचायत सेस
१	.२.	३.	४.	५
१	९८३२.५८	९८३.२५	६८८२.८०	९८३.२५
२.	३२३.४०	३२.३५	२२६.४०	३२.३५
३.	२५३.९५	२५.४०	१७७.८०	२५.४०
४.	७४२.६४	७४.३०	५१९.८५	७४.३०
एकुण	१११५८.५७	१११५.८५	७८११.००	१११५.८५
सुविधा भुखंड क्र.५	८१७.२६	८१.७५	५७२.१०	८१.७५
एकुण	११९७५.८३	११९८.००	८३८४.००	११९८.००



उपविभागीय अधिकारी
अकोला.