

तहसिलदार अमरावती यांचे न्यायालय

रा.मा.क्र.: एन.ए.पी.३४/वलगांव भाग-२/१२८/२०१९-२०२०

अर्जदार:- कृष्णागिरी डेव्हलपर्स तर्फे

श्री. महेश शंकरराव गुल्हाने, रा. गीताई नगर, वर्धा, ता.जि.वर्धा

अकृषक आकारणी सनद

वाचा:- महाराष्ट्र शासन राजपत्र महसूल व वन विभाग मंत्रालय, मुंबई दिनांक.०५ जानेवारी २०१७ सन २०१७ चा महाराष्ट्र अध्यादेश क्रमांक.२ महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता १९६६ यातील सुधारणा अध्यादेश.

आदेश

(पारीत दिनांक : ०५ / ०३ / २०२०)

महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६ चे कलम ४४ (१) नुसार अर्जदार सौ. सुरेखा रवि साहू व इतर २, रा. इतवारी, ता.जि.अमरावती यांचे अर्जानुसार मौजा वलगांव भाग-१, ता.जि.अमरावती येथील शेत सर्व्हे नं./गट नं. १५०/२ क्षेत्र २.०२ हे.आर शेतजमिन निवासी प्रयोजनार्थ अकृषक आकारणी मंजूरीकरीता अर्ज दाखल केल्यावरून सदर प्रकरणी प्राथमिक पत्रव्यवहार करण्यात आला. सद्यस्थितीत जूने अर्जदार यांनी उपरोक्त नमुद क्षेत्र कृष्णागिरी डेव्हलपर्स तर्फे श्री. महेश शंकरराव गुल्हाने, रा. गीताई नगर, वर्धा, ता.जि.वर्धा यांना विक्री केले आहे. तसा गाव नमुना ७/१२ व फेरफार पत्रक नविन अर्जदार यांनी प्रकरणात दाखल केला आहे त्यामुळे या प्रकरणातील पुढील पत्रव्यवहार कृष्णागिरी डेव्हलपर्स तर्फे श्री. महेश शंकरराव गुल्हाने, रा. गीताई नगर, वर्धा, ता.जि.वर्धा यांचे नावे करण्यात यावा असा अर्ज दाखल केल्यावरून पुढील पत्रव्यवहार कृष्णागिरी डेव्हलपर्स तर्फे श्री. महेश शंकरराव गुल्हाने यांचे नावे करण्यात आला.

प्रकरणात प्राप्त दस्तावेज पत्र क्र.अका/प्रस्तु-१/नाहअभि/कावि-२४९७/२०१९ दि.२४/ ११/२०१९ अन्वये कार्यवाहीस्तव सहायक संचालक नगर रचना मुल्यनिर्धारण विभाग अमरावती, कार्यकारी अभियंता सार्वजनिक बांधकाम विभाग अमरावती, कार्यकारी अभियंता अति उच्चदाब व तारमार्ग बांधकाम विभाग मराविम,अमरावती, प्रभारी अधिकारी,भुसंपादन,जिल्हा कार्यालय परिसर अमरावती, कार्यकारी अभियंता उर्ध्व वर्धा कालवे विभाग क्र.१ अमरावती, जिल्हा पुनर्वसन अधिकारी जिल्हाधिकारी कार्यालय अमरावती, जिल्हा आरोग्य अधिकारी जिल्हा परिषद कार्यालय अमरावती, कार्यकारी अभियंता अमरावती मध्यम प्रकल्प अमरावती, मंडळ अधिकारी वलगांव व तलाठी वलगांव भाग-२ तसेच ग्रामपंचायत वलगांव यांना पाठविण्यात आला.

प्रकरणात सहायक संचालक नगर रचना मुल्यनिर्धारण विभाग अमरावती यांचे पत्र क्र.अकृषक/मौ.वलगांव भाग-२/ता.व.जि.अम/स.नं.१५०/२/ससंनर-अम/४७०, दिनांक.२५/०२/२०२० अन्वये पत्रातील अटी व शर्तीनुसार अंतिम मंजूर अभिन्यासाच्या प्रती (Recommended for Final Approval) प्राप्त. कार्य.अभि. सार्वजनिक बांधकाम विभाग, अमरावती यांचे जावक क्र.१०८३९/चिशा/आरे/अकृषक/२०१९, दि.१७/१२/२०१९ रोजीचे पत्रान्वये अभिप्राय प्राप्त. ग्रामपंचायत वलगांव यांचा दिनांक.०४/१२/२०१९ रोजीचा ठराव प्राप्त. प्रभारी अधिकारी भुसंपादन, जिल्हाधिकारी अमरावती यांचे पत्र जा.क्र.अ.का/प्र.अ/भु.सं.कावि-८४६/२०१९, दि.३०/१२/२०१९ रोजीचा अभिप्राय प्राप्त.

सदरु जमीनीचा महाराष्ट्र शासन राजपत्र दिनांक २६/१०/१९७१ मध्ये प्रसिध्द झाल्याप्रमाणे वर्ग-२ च्या गावात अंतर्भाव होतो व महाराष्ट्र शासनाचे राजपत्र दिनांक ११/०२/२००७ नुसार निवासी प्रयोजनासाठी अकृषक आकार रु.००.०५ प्रती चौ.मी आहे. प्रस्तुत प्रकरणांतील जमीनीचा निवासी प्रयोजनार्थ वापर राहणार असल्याने अकृषक आकारणीचा दर रु.०.०५ प्रती चौरस मीटर राहिल. तसेच ॲमिनिटी जागेच्या अकृषक आकारणीचा दर रु.०.१५ प्रती चौ.मी. राहिल त्याच प्रमाणे अर्जित जमीनीचा तपशिल व अकृषक आकारणी खालील प्रमाणे राहिल.

अ.क्र.	जमीन वापराचा तपशिल	एकुण क्षेत्रफळ (चौ.मी.)	अकृषिक प्रमाणित दर प्रती चौमी रु पैसे	एकुण अकृषिक आकारणी रुपये/ पैसे
१	२	३	४	५
1	Area Under Plots	9152.01	0.05	458/-
2	Amenity Space plots no 87	1993.05	0.15	300/-
3	Internal Roads	5483.70	0.05	274/-
4	Recreation Open Space As Per Regulation No.13.3	3296.43	0.05	165/-
5	Green Belt	274.81	0.05	14/-
	एकुण	20200.00		1,211/-

रस्त्या खालील जागा व खुली जागा सार्वजनिक कामासाठी वापरायची असल्यामुळे या जागेवरील अकृषक आकारणीत खालीलप्रमाणे सुट देण्यात आलेली आहे.

अ.क्र.	जमीन वापराचा तपशिल	एकुण क्षेत्रफळ (चौ.मी.)	अकृषिक प्रमाणित दर प्रती चौमी रु पैसे	एकुण अकृषिक आकारणी रुपये/ पैसे
१	२	३	४	५
1	Internal Roads	5483.70	0.05	274/-
2	Recreation Open Space As Per Regulation No.13.3	3296.43	0.05	165/-
3	Green Belt	274.81	0.05	14/-
	एकुण	9054.94		453/-

अर्जीत जमीनीच्या अधिकार अभिलेख ७/१२ चे अवलोकन केले असता अर्जदार सदर जमीनीचे वर्ग-१ म्हणून खातेदार असून भुस्वामी या हक्काने धारक आहेत.

प्रस्तुत प्रकरणी मी तहसिलदार अमरावती महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६ चे कलम ४४ (२) अन्वये मौजा वलगांव, ता.जि.अमरावती येथील शेत सर्व्हे नं./गट नं. १५०/२ क्षेत्र २.०२ हे.आर जमीन निवासी प्रयोजनार्थ अकृषक करण्याची परवानगी सहायक संचालक नगर रचना मुल्यनिर्धारण विभाग अमरावती यांनी घालून दिलेल्या अटी व शर्तीच्या अधिन राहून तसेच खालील अटीवर व शर्तीवर मंजूरी देत आहे.

-अटी व शर्ती-

- १) सदर परवानगी उक्त अधिनियम अंतर्गत व त्यावरील होणाऱ्या नियमा अंतर्गत देण्यात येत आहे.
- २) अभिन्यासातील खुली जागा रस्ते यांचा त्याच वापराकरिता व अभिन्यासातील प्रस्तावित भुखंडाचा उपयोग निवासी वापराकरिताच करणे अर्जदार जमीनमालक/विकासकर्त्यासह सर्व भुखंडधारक यांचेसह सर्व संबंधितावर बंधनकारक आहे व राहिल.
- ३) भविष्यकाळात अभिन्यासातील भुखंडाचे पुर्व परवानगीशिवाय विभाजन करण्यात येवू नये.
- ४) प्रकरणांत अर्जदार जमीनमालक/विकासकर्त्यासह सर्व भुखंडधारक यांनी दाखल केलेल्या मोजणी नकाशाप्रमाणे दर्शविलेला पोट हिस्सा/वहिवाट ग्राह्य धरून त्याचबरोबर प्रस्तुत सिमांकित भुमी अभिलेख विभागाकडिल मोजणी नकाशाच्या हद्दीत व प्राप्त अभिन्यास नकाशाच्या हद्दीत तफावत असल्यास प्राप्त अभिन्यास नकाशा विचारात घेऊन अकृषक आदेशापूर्वी उपअधिक्षक भुमी अभिलेख अमरावती यांचेकडून मोजणी नकाशात दुरुस्ती करून घेणे या अटीसापेक्ष प्रस्तुत सिमांकित नकाशांना मंजूरीची शिफारस करण्यात येत आहे. या सिमांकित नकाशामुळे जागेच्या लगतच्या जमीन धारकांचे हितसंबंध बाधित होत असल्यास व त्याबाबत कोणताही वाद उद्भवल्यास व अशा वादामध्ये तथ्य आढळल्यास सदरची अंतिम मंजूरीची शिफारस (Recommended For Final Approval) आपोआप रद्दबादल समजण्यात येईल.

- ५) सदरहू प्रकरणांत अभिन्यास नकाशांना नगर रचनेच्या दृष्टीकोनातून अंतिम मंजूरीची शिफारस करतांना तसेच निवासी वापराकरिता अकृषक मध्ये रुपांतर करण्यास नगर रचनेच्या दृष्टीकोनातून शिफारस करतांना अर्जदार जमीनमालक/विकासकर्त्यांसह सर्व भूखंडधारक यांनी प्रकरणा-सोबत दाखल केलेली मालकी हक्कांची कागदपत्रे व मोजणी नकाशा इ. कागदपत्रे ग्राह्य धरण्यात आली आहेत. सदर कागदपत्रे बोगस व दिशाभूल करणारे आढळल्यास तसेच उक्त अट क्र.४ मध्ये नमुद नुसार तथ्य आढळल्यास सदर शिफारस तात्काळ रद्दबातल समजण्यात येईल. त्याचबरोबर भविष्यकाळात या अनुषंगाने कोणतीही तक्रार वा न्यायालयीन वाद उद्भवल्यास त्याची सर्वस्वी जबाबदारी अर्जदार जमीनमालक/ विकासकर्त्यांची राहिल व तशा तक्रारीस वा न्यायालयीन वादास हे कार्यालय जबाबदार राहणार नाही.
- ६) महाराष्ट्र शासनाचे धोरणानुसार व मा.जिल्हाधिकारी यांचे निर्देशानुसार अभिन्यासातील भूखंडावर बांधकाम नियोजित करतांना छतावरील पावसाचे पाणी संकलन करून त्याचे जमीनीमध्ये पुनर्भरण करणेच्या प्रकल्पाचे बांधकाम करणे सर्व संबंधित अर्जदार जमीनमालक/विकासकर्त्यांसह सर्व भूखंडधारक यांचेसह सर्व संबंधितावर बंधनकारक राहिल.
- ७) उक्त जागेच्या नियोजित नकाशात नमूद असलेल्या कारणां-व्यतिरिक्त अन्य वापर करावयाचा झाल्यास अथवा वापरात बदल करावयाचा झाल्यास अशा प्रस्तावित वापर बदलास विहीतरित्या सक्षम महसूल/ स्थानिक प्राधिकरणाची पुर्व परवानगी घेणे अर्जदार जमीनमालक/ विकासकर्त्यांसह सर्व भूखंडधारक यांचेसह सर्व संबंधितावर बंधनकारक आहे व राहिल.
- ८) अभिन्यासात विद्यमान विद्युत वाहीनी असल्यास रस्त्याच्या कडेला स्थलांतरीत करण्यात यावी अथवा काढून टाकण्यात यावी अन्यथा नियमाप्रमाणे योग्य ती सुरक्षा अंतरे विचारात घेवूनच विकास कामे करणे अर्जदार जमीनमालक/विकासकर्त्यांसह सर्व भूखंडधारक यांचेसह सर्व संबंधितावर बंधनकारक राहिल.
- ९) अर्जदार जमीनमालक/विकासकर्त्यांनी सदर जागेतील वृक्षाचे संरक्षण करणे आवश्यक व बंधनकारक आहे व राहिल.
- १०) महाराष्ट्र जमीन महसूल नियम १९६९ (जमीनीच्या वापरातील बदल व अकृषक कर आकारणी) च्या नियम क्र.४ च्या अटीचे पालन करणे अर्जदार जमीनमालक/विकासकर्त्यांसह सर्व भूखंडधारक यांचेवर बंधनकारक आहे.
- ११) जागेमधील पावसाचे पाणी सांडपाण्याचा निचरा योग्यप्रकारे करण्याकरिता योग्य उपाययोजना करणे अर्जदार जमीनमालक/विकासकर्त्यांसह सर्व भूखंडधारक यांनी करणे बंधनकारक व आवश्यक राहिल.
- १२) विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावलीमधील नियमास अनुसरून अर्जदार जमीनमालक/विकासकर्त्यांसह सर्व भूखंडधारक यांनी प्रस्तावित अभिन्यासाखालील जागेतील इतर पायाभुत सुविधा सुयोग्यरित्या विकसीत करणे आवश्यक व बंधनकारक आहे व राहिल.
- १३) महाराष्ट्र शासन, सार्वजनिक बांधकाम विभागाचे शासन निर्णय क्र.आरबीडी-१०८१/८७१/रस्ते-७, दि.०९ मार्च २००१ मध्ये नमुद केलेल्या पथकिनारवर्ती नियमात व त्या संबधाने वेळोवेळी निर्गमित झालेल्या शासन निर्णय परिपत्रकामध्ये नमुद केल्यानुसार इमारत रेषा व नियंत्रण रेषा यांची अंतरे विहित करण्यात आलेली आहेत. त्यानुसार सदर अभिन्यासातील भूखंडामध्ये बांधकाम/विकास करतांना त्याचे पालन करणे अर्जदार जमीनमालक/विकासकर्ते यांचेसह सर्व संबंधितावर बंधनकारक राहिल.

अर्जीत शेत जमीनीमधील निवासी प्रयोजनार्थ जमीनीचे क्षेत्रफळ ९१५२.०१ चौ.मी. असून त्यावर वार्षिक अकृषक आकार प्रती चौ.मी.रु ०.०५ (अक्षरी- पाच पैसे) प्रमाणे पुर्णांकित रक्कम रु.४५८/-

(अक्षरी- चारशे अठाव्वन रुपये फक्त) व वाणिज्यिक क्षेत्र १९९३.०५ चौ.मी.त्यावर वार्षिक अकृषक आकार प्रती चौ.मी. रु.०.१५ याप्रमाणे पूर्णांकित रक्कम रु.३००/- (अक्षरी- तिनशे रुपये फक्त) असे एकुण अकृषक आकारणी रु.७५८/- (अक्षरी- सातशे अठाव्वन रुपये फक्त) या अकृषक आकारणीची मुदत दिनांक ३१/०७/२०२० पर्यंतच राहिल. त्यानंतर जे सुधारीत आकारणी दर शासन घोषित करील त्याप्रमाणे भरण्यास अर्जदार बंधनकारक राहिल.

शासन परिपत्रक क्र.एनए-१०७९/आयएस.३/महसूल व वनविभाग मंत्रालय, मुंबई-३२ दिनांक १८ एप्रिल १९७९ व कलम ४७ हे रुपांतरीत करात दुरुस्ती प्रमाणे अकृषक आकाराच्या सात पट रुपांतरीत कर भरणे आवश्यक असतो. करीता अर्जदारास रुपांतरीत कर रुपये ५,३०६/- भरावा लागेल. तसेच जिल्हा परिषद कर सात पट रुपये ५,३०६/- व ग्रामपंचायत ७५८/- रुपये भरावा लागेल तसेच वेळोवेळी होणारे बदल अर्जदारास बंधनकारक राहतील.

- १४) अ) वरीलपैकी कोणत्याही अटीचे अथवा शर्तीचे उल्लंघन झाल्यास उक्त बाबतीत जे नियम अस्तित्वात असतील त्याप्रमाणे तहसिलदार अमरावती जो दंड अथवा आदेश देतील ते आवेदकास पालन करण्यास बंधनकारक राहिल.
- १५) अर्जदारांनी वर नमुद केलेल्या अटी व शर्तीचे तंतोतंत पालन करावे.
- १६) अर्जदारास सहायक संचालक नगर रचना मुल्यनिर्धारण विभाग अमरावती यांचे पत्र क्र.अकृषक/मौ.वलगांव/ता.जि.अम/स.नं.१५०/२/ससंनर-अम/४७०, दिनांक.२५/०२/२०२० मधील अटीचे पालन करणे बंधनकारक राहिल
- १७) अर्जदाराला स्थानिक प्राधिकरणाची पुर्वपरवानगी घेतल्याशिवाय अर्जात जागेवर कोणतेही बांधकाम करता येणार नाही.

तहसिलदार अमरावती

प्रतिलिपी:-

- १) तालुका निरीक्षक भुमी अभिलेख अमरावती यांना अग्रेषित.
- २) तलाठी मौजा वलगांव भाग-२, ता.जि.अमरावती यांना माहितीकरिता रेकॉर्डला आवश्यक नोंद घेऊन दुरुस्ती करण्यासाठी रवाना.
- ३) जमाबंदी लिपीक तहसिल कार्यालय,अमरावती
- ४) सचिव /सरपंच ग्रामपंचायत वलगांव, ता.जि.अमरावती
- ५) कृष्णगिरी डेव्हलपर्स तर्फे श्री. महेश शंकरराव गुल्हाने, रा. गीताई नगर, वर्धा, ता.जि.वर्धा यांना माहितीस करिता रवाना.

तहसिलदार अमरावती