कोर्ट विद्यमान उप विभागीय अधिकारी, हिंगणघाट यांचे कार्यालय

रा.मा.क्र.१३२/एनएपी-३४/२०१७-१८
मौजा-नांदगाव(बो) ता.हिंगणघाट जि.वर्धा

अर्जदार :- कृष्णगिरी डेव्हलपर्स तर्फे
श्री.महेश शंकरराव गुल्हाणे
रा.गिताईनगर,नालवाडी ता. जि.वर्धा

आदेश

(पारीत दिनांक ६ एप्रील,२०१८)

अर्जदार कृष्णगिरी डेव्हलपर्स तर्फे श्री.महेश शंकरराव गुल्हाणे रा.गिताईनगर,नालवाडी ता. जि.वर्धा यांनी मौजा-नांदगाव(बो) ता.हिंगणघाट जि.वर्धा येथील शेत सर्वे नं ८८/१ आराजी १.१३ हे.आर म्हणजेच ११३०० चौ.मी. जागा निवासी प्रयोजनार्थ अकृषक परवानगी मिळण्याकरीता महाराष्ट्र जमिन महसूल अधिनियम,१९६६ कलम ४४ (१) नुसार विहीत नमुन्यात या कार्यालयास सादर केला आहे. अर्जदार यांचे विनंतीवरुन प्रकरण नोंदविण्यात आले व प्रकरणात कार्यवाही सुरु करण्यात आली आहे.

या कार्यालयाचे पत्र क्र.सिरस्ते/उविअ/अकृषक/कावि-८४३/१७ दिनांक ३.११.२०१७ नुसार सर्व संबंधीत विभागांना प्रकरणात अभिप्राय / ना-हरकत प्रमाणपत्र सादर करण्यास कळविण्यात आले आहे.

१. प्रकल्प संचालक, भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण,नागपूर
२. नगर रचनाकार, वर्धा
३. कार्यकारी अभियंता, सार्वजनिक बांधकाम विभाग, वर्धा
४. कार्यकारी अभियंता, बांधकाम विभाग, जिल्हा परिषद,वर्धा
५. प्रभारी अधिकारी (भुसंपादन), वर्धा
६. जिल्हा स्वास्थ अधिकारी, वर्धा
७. कार्यकारी अभियंता, महा.राज्य विद्युत वितरण कं.,हिंगणघाट
८. तहसिलदार,हिंगणघाट
९. उप अधिक्षक,भूमी अभिलेख,हिंगणघाट
१०. सचिव, ग्रामपंचायत, नांदगाव(बो) ता.हिंगणघाट जि.वर्धा
११. तलाठी मौजा-नांदगाव(बो) ता.हिंगणघाट जि.वर्धा

प्रस्तुत प्रकरणात दि.३.११.२०१७ अन्वये जाहीरनामा प्रसिद्ध करण्यात आला असून त्यात कुणाचेही आक्षेप/उजर प्राप्त झाले नाहीत.

तलाठी नांदगाव(बो) यांनी दि.१०.११.२०१७ अन्वये मुद्येनिहाय सविस्तर अहवाल सादर केला असून त्यानुसार-सदर जमीन पडीत आहे. अर्जदार यांना खरेदी हक्काने जमिन मिळाली असून अटी व शर्तीचे पालन केल्यास निवासी प्रयोजनासाठी अकृषक करण्यासाठी परवानगी देण्यास हरकत नसल्याचे कळविले आहे.

ग्रामपंचायत नांदगाव(बो) ता.हिंगणघाट येथील ग्रा.पं ठराव क्र.८/२ दि.५.११.२०१७ नुसार अर्जदार यांनी मागणी केल्याप्रमाणे, मौजा-नांदगाव(बो) येथील सर्वे नं ८८/१ आराजी १.१३ हे.आर जागा निवासी प्रयोजनार्थ अकृषक करण्यास हरकत नसल्याबाबत ठराव मंजूर करण्यात आला आहे.

भूसंपादन अधिकारी, वर्धा यांचे पत्र क्र.उजिअ/प्रअ/मंअ/कावि-७५/२०१७ दि.१८.१२.२०१७ अन्वये उक्त सर्वे नं भूसंपादनात समाविष्ट नाही. शासनाच्या लोकहितार्थ प्रकल्पासाठी सदर जमीन यापुढे पसंपादनाखाली आल्यास किंवा खाजगी वाटाघाटीने थेट खरेदी करावयाची असल्यास नियमाप्रमाणे जमिनीचा अकृषक वापर सुरु केला नसल्यास पडीत शेत जमिनीचे दर लागु राहील. अकृषक दर देय राहणार नसल्याबाबत कळविले आहे.

जिल्हा आरोग्य अधिकारी, जि.प.वर्धा यांचे पत्र क्र.NO/DHO/Site Insp/१२३/४२३/१७ दि.२२.११.२०१७ अन्वये प्रस्तावित जमीन निवासी वापराकरीता योग्य असल्याचे कळविले आहे.

कार्यकारी अभियंता, बांधकाम विभाग,जि.प.वर्धा यांचे पत्र जिपव/बांध/तांशा/वशी-१५७०/२०१७ दि.१८.१२.२०१७ अन्वये प्रस्तावित अभिन्यास नागपूर-हिंगणघाट/पांढरकवडा रस्ता NH-७ च्या हद्दीत येत असल्याने प्रकल्प संचालक, भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण रस्ता क्षेत्रात येत असल्याने त्यांची परवानगी घेणे आवश्यक असल्याचे कळविले आहे.

प्रकल्प संचालक, भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण, नागपूर यांचे पत्र क्र.NHAI/PIU/NAG/NOC/NH-७/२०१८/४०८४ दि.२.२.२०१८ नुसार- अ.क्र.१ ते ९ प्रमाणे सुचीत करण्यात आलेल्या अटी व शर्ती पालन करणे अर्जदारास बंधनकारक असेल.

कार्यकारी अभियंता, महा.राज्य विद्युत वितरण कंपनी लि. हिंगणघाट यांचे पत्र क्र.EE/O&M/HGT/Tech/NOC/१२० दि.८.१.२०१८ अन्वये उक्त पत्रातील अ.क्र.१ ते ३ प्रमाणे दिलेल्या सुचनांचे पालन करणे अर्जदारास बंधनकारक असेल.

तहसिलदार हिंगणघाट यांनी त्यांचे पत्र क्र.अका/प्र-१/तह/कावि-७२/२०१८ दिनांक २२.१.२०१७ अन्वये अहवाल सादर केला असून त्यानुसार- मौजा-नांदगाव(बो) येथील सर्वे नं ८८/१ आराजी १.१३ हे.आर ही जमीन पडीत असून कोणत्याही सार्वजनिक प्रयोजनाकरीता राखून ठेवलेली नाही. उक्त जमीन निवासी प्रयोजनार्थ अकृषक परवानगी देण्यास हरकत नसल्याचे कळविले आहे.

नगर रचनाकार,वर्धा यांनी त्यांचे पत्र क्र.अकृषक/मौ.नांदगाव(बो)/ता.हिंगणघाट/स.क्र.८८/१/नरव/१८५९ दि.१८.११.२०१७ अन्वये - मौजा- नांदगाव(बा) येथील शेत सर्वे नं ८८/१ आराजी १.१३ हे.आर म्हणजेच ११३०० चौ.मी. जमिनीचे सिमांकीत (Recommended for Demarcation) अभिन्यासास अ.क्र.१ ते ११ नमूद अटी व शर्तीला अधीन राहून निवासी वापर प्रयोजनार्थ अकृषक करण्यासाठी खालीलप्रमाणे अटीवर मंजुरीची शिफारस केली आहे.

अर्जदार यांनी मौजा-नांदगाव(बो) येथील सर्वे नं ८८/१ आराजी १.१३ हे.आर जागेमधील अभिन्यासाची भूमी अभिलेख विभागाकडून मोजणी रजि.क्र.८/२/२०१८ अन्वये मोजणी केली असून मोजणी नकाशासह सुधारीत अभिन्यास नकाशा दि.२६.२.२०१८ रोजी अर्ज करुन सहपत्रान्वये सादर केला आहे. या कार्यालयाचे पत्र दि.८.३.२०१८ अन्वये सुधारीत नकाशा तपासणी करीता नगर रचनाकार,वर्धा यांचेकडे पाठविण्यात आला आहे.

नगर रचनाकार,वर्धा यांनी त्यांचे पत्र क्र.अकृषक/मौ.नांदगाव(बो)/ता.हिंगणघाट/स.नं. ८८/१ नरव/६०१ दि.२७.३.२०१८ अन्वये मौजा-नांदगाव(बो) ता.हिंगणघाट जि.वर्धा येथील सर्वे नं ८८/१ आराजी १.१३ हे.आर म्हणजेच ११३०० चौ.मी.जमिनीचे सिमांकीत अभिन्यासास खालील अटीवर मंजूरीची शिफारस (Recommended for Approval) केली आहे.

१. शासनाकडील निर्देशांचे अनुषंगाने प्रचलीत नियमावली तरतुदीनुसार विकास शुल्काचा भरणा संबंधीत नियोजन प्राधिकरणाकडे करणे अर्जदारास / विकासकास बंधनकारक राहील.

२. उक्त अभिन्यासातील रस्त्याचे खडीकरण, नालीचे बांधकाम व इतर विकास योग्य प्रकारे झाला असल्याबाबतची खात्री आपल्या स्तरावरुन करुन घ्यावी.त्यानंतरच अंतिम आदेश पारीत करण्यात यावा

३. अभिन्यासातील खुली जागा, रस्ते या व्यतीरिक्त इतर सर्व भुखंडाचा उपयोग निवासी प्रयोजनार्थ करण्यात यावा.

४. अभिन्यासातील खुली जागा, रस्ते इत्यादी विकसीत करुन स्थानिक प्राधिकरणाकडे विनामुल्य हस्तांतरीत करणे बंधनकारक राहील.

५. अर्जदार/जमीन मालक यांनी स्वखर्चाने भूखंडधारकांना पुरेल इतक्या पाण्याची व्यवस्था करावी.

६. अभिन्यासातील भूखंडावरुन विद्युत दाब वाहीणी गेली असल्यास, आवेदकाने/विकासकाने रत्याच्या कडेला स्थलांतरीत करावी.

७. अभिन्यासातील सार्वजनिक पाणी पुरवठयाची व सांडपाण्याची प्रक्रीया करुन विल्हेवाट करण्याची व्यवस्था जमीन मालक /विकासक यांनी स्वता: चे खर्चाने करणे आवश्यक राही.

८. सदर जागेवर पिण्याच्या पाण्याची उपलब्धता असल्याबाबत संबंधीत विभागाचे प्रमाणपत्र घेणे आवश्यक राहील.

९. अभिन्यासातील भूखंडात बांधकाम करतांना क्षेत्राकरीता लागू असणा-या विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियम लागू असलेल्या बांधकाम विषयक नियमांचे पालन करावे. इतर बाबतीत स्थानिक प्राधिकरणाचे नियमांचे पालन करावे.

१०. सदर जागेतील वृक्षांचे संरक्षण करुन प्रत्येक भुखंड धारकाने वृक्षांचे संवर्धन करावे.

११. सदर शिफारस ही आवेदकाच्या मालकीच्या जागेपुरतील मर्यादीत असून आवेदकाच्या मालकीच्या नसलेल्या जागेच्या विकास करण्याकरीता ही शिफारस लागू होणार नाही.

१२. पावसाच्या पाण्याचे जल संवर्धन (RAIN WATER HARVESTING) ची व्यवस्था मालक/विकासकास अभिन्यासात करावी लागेल.

१३ विषयांकीत जागेच्या अभिन्यासामधील भुखंडावर कोणत्याही प्रकारचे बांधकाम सुरु करण्यापुर्वी अर्जदारास बांधकाम नकाशे स्थानिक नियोजन प्राधिकरणाकडून / सक्षम प्राधिकरणाकडून मंजूर करुन घेणे आवश्यक राहील.

१४. भविष्य काळात अभिन्यासातील भुखंडाचे विभाजन करु नये.

१५. महा.जमीन महसूल नियम, १९६९ (जमिनीच्या वापरात बदल व अकृषीक कर व आकारणी) च्या कलम ४ च्या अटीचे पालन करावे.

१६. जागेचे मालकीहक्क, अभिन्यासाच्या हद्दी व क्षेत्रफळाबाबत तसेच पोच रस्त्याबाबत तफावत अथवा काही वाद उपस्थित झाल्यास ही शिफारस रद्द समजण्यात यावी.

१७. वरील अटीची पुर्तता होतांना अभिन्यासात फेर बदल झाल्यास सुधारीत अभिन्यासास मंजूरी प्राप्त करुन घ्यावी लागेल.

ज्याअर्थी, अर्जदार यांचे मौजा-नांदगाव (बो) येथील शेत सर्वे नं ८८/१ आराजी १.१३ हे.आर म्हणजेच ११३०० चौ.मी. जमिनीचे निवासी प्रयोजनार्थ अकृषक परवानगी मिळणेसाठी सादर केलेल्या अर्जाचे अनुषंगाने प्रकारणात दि.३.११.२०१७ अन्वये जाहीरनामा प्रसिद्ध करण्यात आला असून त्यात कुणाचेही आक्षेप/उजर प्राप्त झाले नाहीत. संबंधीत विभागाचे उपरोक्त प्रमाणे अभिप्राय प्राप्त झाले आहेत.

त्याअर्थी, मी, उपविभागीय अधिकारी, हिंगणघाट महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम,१९६६ चे कलम ४४ नुसार प्राप्त अधिकाराचा वापर करुन अर्जदार कृष्णगिरी डेव्हलपर्स तर्फे श्री.महेश शंकरराव गुल्हाणे रा.गिताईनगर,नालवाडी ता. जि.वर्धा यांनी मौजा-**नांदगाव(बो)** ता.हिंगणघाट जि.वर्धा येथील शेत सर्वे नं ८८/१ आराजी **१.१३** हे.आर म्हणजेच **११३००** चौ.मी. जमिनीचे महाराष्ट्र शासन, महसूल व वनविभाग, परिपत्रक क्रमांक एस/३०/९०/२२४३(७८६)/ ल-२ दि.२३.११.१९९० अन्वये **निवासी** वापर प्रयोजनार्थ अकृषक करण्यासाठी खालीलप्रमाणे अटींवर परवानगी देण्यात येत आहे.

<u>अटी व शर्ती :-</u>

१. नगर रचनाकार,वर्धा यांचे पत्र दिनांक २७.३.२०१८ मध्ये नमूद केलेल्या अटी व शर्ती अर्जदारास बंधनकारक राहतील, तसेच इतर विभागांनी सुचना केल्याप्रमाणे सर्व अटी व शर्तीचे पालन करावे लागेल.

२. अर्जदाराने त्यांचे मंजूर अभिन्यासातील विकास कामे पुर्ण करणे बंधनकारक आहे. अभिन्यासातील भूखंडाचे एकूण १०% क्षेत्र म्हणजे भूखंड क्र. १ व २ राखीव ठेवण्यात येत असून विकास कामे पुर्ण झाल्यानंतर तहसिलदार यांचे प्रमाणपत्र प्राप्त करुन घेतल्यानंतरच उक्त भूखंड विक्री करता येईल.

३. जागेचा अकृषक वापर हा निवासी प्रयोजनासाठी असल्यामुळे आवश्यक असलेल्या सर्व संबंधीत विभागाचे ना-हरकत प्रमाणपत्र प्राप्त करुन घेण्याची जबाबदारी अर्जदाराचीच असेल.

४. रिबन डेव्हलपमेंट रुलचे तसेच राष्ट्रीय राजमार्ग (NH) मुख्य मार्ग,रा.मा.पासून आवश्यक अंतर राखून बांधकाम करावे.

५. अभिन्यासामध्ये सोडण्यात आलेली खुली जागा (OPEN SPACE), रस्ते, नाल्या, याचा विकास करुन स्थानिक प्राधिकरणास विनामुल्य व्यवस्थापनेकरीता हस्तांतरीत करावे अन्यथा ते आपोआप हस्तांतरीत झाल्याचे समजण्यात येईल.

६. शासन निर्णय क्र.ग्रापा क्र.१००१/एफ ३३०/प्रा.क्र.०७/दिनांक १४.२.२००२ नुसार अभिन्यास क्षेत्रात पडणारे पावसाचे पाणी आणि घरगुती वापराचे पाणी जास्तीत जास्त प्रमाणात भुगर्भात जिरविण्यासाठी आवश्यक ते नियोजन करण्यात यावे.

७. मंजूर अभिन्यासाचा विकास करतांना रस्त्याचे कडेला दुतर्फा प्रत्येक ५ मिटर नंतर झाडे लावण्यात यावी तसेच खुल्या जागेमध्ये देखील पुरेशा प्रमाणात झाडे लावण्यात यावीत.

८. अभिन्यासातील खुली /राखीव जागेचे निवासी/ वाणिज्य /धार्मिक प्रयोजनासाठी वापरता येणार नाही. कोणत्याही अटी व शर्तीचा भंग केल्यास जमिनीचे मालकी हक्काबाबत कोणताही वाद उद्भवल्यास सदर आदेश खारीज होण्यास पात्र राहील.

९. अर्जदारास ज्या प्रयोजनासाठी जमिनीचे अकृषक करण्यासाठी परवानगी देण्यात आली आहे, त्याचा प्रत्यक्ष वापर १ वर्ष कालावधीमध्ये केला नाही, तर उक्त परवानगी रद्द झाल्याचे समजण्यात येईल.

१०. लेखापरिक्षकाने निश्चित केलेली वसूलीस पात्र रक्कम मुळ भूधारकास शासन जमा करावी लागेल.

११. मौजा-नांदगाव(बो) जि.वर्धा येथील शेत सर्वे नं ८८/१ आराजी १.१३ हे.आर म्हणजेच ११३०० चौ.मी. जागेच्या अभिन्यास नकाशा नगर रचनाकार, वर्धा यांनी मंजूरीकरीता शिफारस केल्याप्रमाणे, खुल्या जागेखालील (Open Space)एकूण ११८४.५० चौ.मी. क्षेत्र, सार्वजनिक सुविधा (Amenity Space) राखीव भूखंड क्र. ४३ चे क्षेत्र ११४०.१५ चौ.मी., रस्त्याखालील ३०२३.३६ चौ.मी. क्षेत्र वगळता निव्वळ निवासी वापर प्रयोजनाखालील ०१ ते ४२ भुखंडाचे क्षेत्र ५९५१.९९ चौ.मी आहे.

शासन अधिसुचणेप्रमाणे उक्त गावाचे निवासी अकृषक दर रु. ०.१०/- प्रती चौ.मी.आहे. त्यानुसार खालीलप्रमाणे कराची आकारणी करण्यात येत आहे.

१) अकृषक कर (१ ते ४२ भूखंडाचे क्षेत्र ५९५१.९९ चौ.मी)	:- रु. ६००/- प्रती वर्ष
२) जि.प.कर (अकृषक कराचे सात पट)	:- रु. ४२००/- प्रती वर्ष
३) ग्रामपंचायत कर	:- रु. ६००/- प्रती वर्ष
४) परावर्तीत कर (अकृषक कराचे पाच पट)	:- रु. ३०००/- एकदा
(अक्षरी- आठ हजार चारशे रुपये)	एकूण :– ८४००/-रुपये

अकृषक कराचा दर दिनांक ३१.७.२०११ पर्यतच्या हमी कालावधी करीता अमलात राहील व त्यानंतर वेळोवेळी शासनाच्या सुधारीत दरानुसार तसेच महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम,१९६६ नूसार सुधारणा करण्यास पात्र राहील.

उपविभागीय अधिकारी,
हिंगणघाट

प्रतिलिपी :-

१. तहसिलदार,हिंगणघाट यांना माहिती व आवश्यक कार्यवाहीकरीता.
२. नगर रचनाकार, वर्धा यांना माहितीकरीता.
२. तलाठी नांदगाव(बो) ता.हिंगणघाट जि.वर्धा यांना माहिती व आवश्यक कार्यवाहीकरीता.
३. उप अधिक्षक, भुमी अभिलेख, हिंगणघाट यांना माहितीकरीता.
४. दुय्यम निबंधक हिंगणघाट यांना माहितीकरीता.
५. सचिव,ग्रा.प.नांदगाव(बो) ता.हिंगणघाट यांना माहितीकरीता.
६. अर्जदार कृष्णगिरी डेव्हलपर्स तर्फे श्री.महेश शंकरराव गुल्हाणे रा.गिताईनगर,नालवाडी ता.जि.वर्धा यांना माहितीकरीता.

6/4/17

उपविभागीय अधिकारी,
हिंगणघाट