# उपविभागीय अधिकारी, वर्धा यांचे कार्यालय

मामला क्र. एन.ए.पी-३४/पवनार-४/२०१६-१७
तहसिल **वर्धा** जिल्हा वर्धा

अर्जदार :- शुभलक्ष्मी लँड डेवलपर्स तर्फे भागीदार सुषमा संजय मानमोडे व इतर २
रा.वर्धा

## आदेश

(पारीत दिनांक २५/०६/२०१८)

**महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६ चे कलम ४४(१) यानुसार व त्याअंतर्गत तयार केलेले नियम महाराष्ट्र जमीन महसूल (जमीनीच्या वापरात बदल व अकृषिक आकारणी) नियम १९६९ प्रमाणे**

I) अर्जदार शुभलक्ष्मी लँड डेवलपर्स तर्फे भागीदार सुषमा संजय मानमोडे व इतर २ रा.वर्धा ता.वर्धा जि.वर्धा यांनी खालील तपशिलातील कृषक जमीनीचे अकृषक प्रयोजनार्थ भु-परावर्तीत करण्याकरीता महाराष्ट्र जमीन महसुल अधिनियम १९६६ कलम ४४ 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) | | शेताचे हक्क | अकृषक करणाचे क्षेत्रफळ (हे.आर) | अकृषक वापर | शेत मालकाचे नांव |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | ७/१२ प्रमाणे | मोजणी नकाशा प्रमाणे | | | | |
| पवनार तह.वर्धा जि. वर्धा | ८३ २३ | १६९/१- ब | १.०० | १.०० | भोग-१ | १.०० | निवासी प्रयोजना करीता | शुभलक्ष्मी लँड डेवलपर्स तर्फे भागीदार सुषमा संजय मानमोडे व इतर २ |

अर्जदाराने उपरोक्त तपशिलातील कृषक जमीनीचे रुपांतर अकृषक प्रयोजनाकरीता भू-परावर्तीत करण्यांची परवानगी महाराष्ट्र जमीन महसुल अधिनियम १९६६ कलम ४४ अंतर्गत मिळण्याकरीता मागीतल्यावरुन खालील प्रमाणे नियमानुसार कार्यवाही करण्यांत आली.

II) उपरोक्त तपशिलातील कृषक जमीन मौजा **पवनार** मधील असुन तो पवनार ग्रामपंचायत अंतर्गत येत असुन सदर्हू जमीनीबाबत दिनांक **३०/०७/२०१६** रोजी जाहीरनामा काढुन आक्षेप / हरकती मागविण्यांत आल्या. विहीत मुदतीत दिनांक **०३/०८/२०१६** पावेतो तसेच आजतागायत हरकती व आक्षेप कोणत्याही व्यक्तीं किंवा संस्थेमार्फत हया कार्यालयात प्राप्त झाल्या नाहीत.

या कार्यालयाचे पत्र क्र. सिरस्तेदार/अकृषक/कावि-८०१ दिनांक ३०/७/२०१६ अन्वये खालील विभागाचे अभिप्राय मागविण्यात आले.

विविध विभागाचे अभिप्रायाचे विवरण खालीलप्रमाणे आहे.

| अ.क्र. | विभागाचे नाव | अभिप्राया चा क्रमांक | दिनांक | सहमत / असहमत | शेरा |
|---|---|---|---|---|---|
| १. | नगर रचनाकार, वर्धा | १०५० | २६/५/२०१८ | सहमत | --- |
| २. | सार्वजनिक बांधकाम विभाग वर्धा | २०५६ | २१/४/२०१८ | सहमत | --- |
| ३. | उप-अभियंता पाटबंधारे विभाग (सिंचन) | १२७ | ३१/१/२०१७ | सहमत | --- |
| ४. | निम्न वर्धा कालवे विभाग | २७४१ | ३१/७/२०१७ | सहमत | --- |
| ५. | जिल्हा पुनर्वसन अधिकारी | १४५८ | २२/८/२०१६ | सहमत | --- |
| ६. | विशेष भुअर्जन अधिकारी (प्र.अ.) | ८५० | १५/२/२०१७ | सहमत | --- |
| ७. | जिल्हा स्वास्थ अधिकारी | ३४८ | १४/२/२०१७ | सहमत | --- |
| ८. | कार्यकारी अभियंता जि.प. बांधकाम वर्धा | ----- | ---- | विहीत मुदतीत अप्राप्त | ----- |
| ९. | महाराष्ट्र राज्य विद्युत वितरण कं. | ---- | ---- | विहीत मुदतीत अप्राप्त | --- |
| १०. | तहसिलदार, वर्धा | १३१२ | ५/६/२०१८ | सहमत | --- |
| ११. | सचिव, ग्रामपंचायत | १०/१ | २९/९/२०१६ | सहमत | |
| १२. | राष्ट्रीय मार्ग प्राधिकरण यवतमाळ | ---- | ---- | विहीत मुदतीत अप्राप्त | --- |

अकृषक जमिनीचा विस्तृत तपशिल व त्यावरील आकारणी

| सर्वे क्रमांक | आराजी हे.आर. | आराजी चौ.मि. | प्रती चौ.मि. आकारणी |
|---|---|---|---|
| १६९/१- ब | १.०० | १०००० | १० पैसे प्रती चौ.मि. |

| | |
|---|---|
| एकुण आराजी | १००००.०० चौ.मि. |
| रस्त्याखालील क्षेत्र | ४२९५.९० चौ.मि. |
| खुल्या जागेचे क्षेत्र . | १००८.६० चौ.मि. |
| भूखंडाखालील क्षेत्र | ४६९५.५० चौ.मि. |

| भूखंड क्रमांक | एकुण भूखंड | प्रत्येक भूखंडाचे क्षेत्र | भूखंडाचे एकुण क्षेत्र | भूखंडाहिाय अकृषक सारा |
|---|---|---|---|---|
| १ | १ | १६६.३३ | १६६.३३ | १६.६३ |
| २ ते ११ | १० | १५०.०० | १५००.०० | १५०.०० |
| १२ | १ | १६९.९० | १६९.९० | १६.९९ |
| १३ | १ | १४८.६० | १४८.६० | १४.८६ |
| १४ ते २३ | १० | १३०.०० | १३००.०० | १३०.०० |
| २४ | १ | १४२.२२ | १४२.२२ | १४.२२ |
| २५ | १ | १३८.४५ | १३८.४५ | १३.८५ |
| २६ | १ | १२५.१८ | १२५.१८ | १२.५२ |
| २७ | १ | १२५.४२ | १२५.४२ | १२.५४ |
| २८ | १ | १२५.६६ | १२५.६६ | १२.५७ |
| २९ | १ | १२५.९० | १२५.९० | १२.५९ |
| ३० | १ | १२५.५६ | १२५.५६ | १२.५६ |
| ३१ | १ | १२५.८० | १२५.८० | १२.५८ |
| ३२ | १ | १२६.६७ | १२६.६७ | १२.६७ |
| ३३ | १ | १२६.९६ | १२६.९६ | १२.७० |
| ३४ | १ | १२२.८५ | १२२.८५ | १२.२९ |
| एकुण :- | ३४ | | ४६९५.५० | ४६९.५५ |

| आकारणी | रूपये | भरणा करण्याचा तपशील | नियम |
|---|---|---|---|
| अकृषक | ४७०.०० | प्रतीवर्ष | कलम ११० |
| जिल्हा परिषद | ३२९०.०० | प्रतीवर्ष | कलम ११० |
| ग्राम पंचायत | ४७०.०० | प्रतीवर्ष | कलम ११० |
| परावर्तीत कर | २३५०.०० | एकदाच | कलम ४७ अ |
| **एकुण आकारणी** | **६५८०.००** | | |

III) एकंदरीत प्रकरणांत नियमानुसार कार्यवाही करण्यांत आली. विहीत मुदतीत ज्या विभागांचे अभिप्राय या कार्यालयाला प्राप्त झालेले नाहीत ते अर्जदाराने मागीतलेल्या अकृषक परवानगीस सहमत असल्याचे गृहीत धरुन महाराष्ट्र जमीन महसुल अधिनियम १९६६ चे कलम ४४ अन्वये मौजा पवनार मौजा नंबर ८३ प.ह.नं.२३ तहसिल **वर्धा** येथील ग्रामपंचायत पवनार चे हद्दीतील शेत स.नं. १६९/१- ब आराजी **१.००** हे.आर कृषक जमीन अकृषक प्रयोजनाकरीता भु-परावर्तीत करण्याची परवानगी देण्याबाबत मला प्राप्त अधिकाराचा वापर करुन मी **वर्षा लांडगे, उपविभागीय अधिकारी, वर्धा** अर्जदार शुभलक्ष्मी लँड डेवलपर्स तर्फे भागीदार सुषमा संजय मानमोडे व इतर २ यांचे मालकी व कब्जातील उपरोक्त तपशिलातील उक्त स.नं. १६९/१- ब चे कृषक जमीनीस **निवासी** अकृषक प्रयोजनाकरीता भु-परावर्तीत करण्याबाबत आदेशात नमुद केलेल्या संबधीत

विभागाच्या अटी व शर्तींना अधीन राहुन तसेच पुढील अटींच्या अधिन राहुन आदेश पारीत करीत आहे.

## शर्ती व अटी

१) वेळोवेळी शासनाने ठरविलेल्या अकृषक आकारणीचा भरणा करणे अर्जदाराला बंधनकारक राहील.

२) शासनाकडील निर्देशाचे अनुषंगाने प्रचलीत नियमावली तरतूदी नूसार विकास शुल्काचा भरणा संबधीत नियोजन प्राधिकरणाकडे करणे अर्जदाराला बंधनकारक राहील.

३) अभिन्यासातील पोच रस्ते,अंतर्गत रस्ते,नाली,पाण्याची व्यवस्था,कल्व्हर्ट,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 हस्तातरीत करणे बंधनकारक राहील.

४) सेवा रस्ता / इमारत रेषा / नियंत्रण रेषा इत्यादीबाबत महाराष्ट्र शासनाचे सार्वजनिक बांधकाम विभागाचे शासन निर्णय क्र. आरबीडी-१०८१/८७१ रस्ते-७ दिनांक ०९ मार्च. २००१ व त्यानंतरची उक्त संदर्भातिल वेळोवेळी निर्गमित झालेल्या परिपत्रकामधील अटी व शर्ती बंधनकारक राहतील.

५) सदर शेताचा वर नमुद केलेल्या प्रयोजनाकरीताच वापर करण्यांत यावा त्याचा दुसऱ्या इतर प्रयोजनाकरीता वापर करु नये.

६) अभिन्यासाची जागेवर आखणी करीत असतांना कोणत्याही परिस्थितीत सक्षम अधिकाऱ्याचे पूर्व परवानगीशिवाय 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.

७) अकृषक परवानगीचे आदेश पारीत झाल्याचे तारखेपासुन अभिन्यासात दर्शविलेली १००८.६० चौ.मि. मोकळी जागा ही व्यवस्थापनाकरीता ग्रामपंचायत **पवनार** यांचेकडे सार्वजनिक उपयोगाकरीता विहीत करण्यात येत असुन जमीन धारकाने अथवा इतर कोणीही या जागेची विक्री केल्यास महाराष्ट्र जमीन महसुल अधिनियम १९६६ अंतर्गत दंडनिय कार्यवाही करण्यात येईल. तसेच फौजदारी गुन्हा दाखल करण्यात येईल.

८) अभिन्यासातील खुल्या जागा, रस्ते, नाल्या व पिण्याच्या पाण्याची सोय इत्यादीचा स्वखर्चाने विकास करावा.

९) अभिन्यासातील भुखंडाचे आंतर विभाजन करण्यांत येवू नये. भूखंडाचे विभाजन अथवा एकत्रिकरण करण्याकरीता उपविभागीय अधिकारी यांची नियमानुसार परवानगी घेणे बंधनकारक राहील.

१०) भुखंडावर बांधकाम करतांना विकास योजनेत समाविष्ट केलेल्या विकास नियंत्रण नियमावलीचे पालन करावे. तसेच संबधीत कायद्यातील तरतुदीचे पालन करावे.

११) अभिन्यासातील क्षेत्र ७/१२ प्रमाणे वरील सर्व्हे नंबर चे क्षेत्र व मोजणी नकाशात दर्शविलेले क्षेत्र यात तफावत असु देवू नये.

१२) उपरोक्त अकृषक जमीनीवरील १ 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.

१३) महाराष्ट्र जमीन महसुल अधिनियम १९६६ मधील शर्ती व अटी अर्जदारांला बंधनकारक राहील.

१४) अभिन्यासातील भुखंड जास्त किंवा कमी दाबाच्या विद्युत लाईन तसेच टेलीफोन खांबाने बाधीत होणार नाही हयाची आवेदकाने काळजी घ्यावी.

१५) 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 तरतुर्दीना अनुसरुन राहील.

१६) ज्या तारखेपासुन भु-परिवर्तन झाले असेल ती तारीख या कार्यालयास लेखी कळवावी.

१७) अर्जदाराने वरील सर्व्हे नंबरचे जमीन अकृषक वापरात आणतांना प्रदुषण होणार नाही याची दक्षता घ्यावी.

१८) 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.

१९) वरील शर्ती व अटींची पुर्तता वर नमुद केलेल्या विहीत मुदतीत न केल्यास दिलेली परवानगी रद्द समजण्यांत येईल.

२०) ज्या विभागाचे अभिप्राय प्राप्त झाले नाही ते प्राप्त करण्याची जबाबदारी अर्जदाराची राहील.ती प्राप्त न केल्यास व कोणताही वाद उपस्थित झाल्यास दिलेली परवानगी रद्द समजण्यांत येईल.

२१) लेआऊटधारकाने अभिन्यासाचा विकास करत असतांना किमान १०० वृक्षांची लागवड करणे व जोपासना करणे बंधनकारक राहील.

२२) या अभिन्यासातील भूखंडांची विक्री करतांना अकृषक आदेश व मंजूर अभिन्यास नकाशा जोडणे बंधनकारक राहील तसेच तो विक्रीपत्राचा एक भाग समजण्यात येईल.

२३) जागेचे मालकी हक्क अभिन्यासाच्या हदी व क्षेत्रफळाबाबत तसेच पोचरस्त्याबाबत काही वाद उपस्थित झाल्यास ही शिफारस रदद समजण्यात येईल.

२४) अभिन्यासामधील कोणत्याही प्रकारचे बांधकाम सुरु करण्यापूर्वी अर्जदारास बांधकाम नकाशे स्थानिक नियोजन प्राधिकरणाकडून मंजूर करणे आवश्यक राहील.

वरील शर्ती व अटीला अधिन राहून आदेश पारीत. संबधीतांना कळवा.

(वर्षा लांडगे)
उपविभागीय अधिकारी,
वर्धा

**प्रतिलिपी** :-

१. अर्जदार शुभलक्ष्मी लँड डेवलपर्स तर्फे भागीदार सुषमा संजय मानमोडे व इतर २ यांना आदेश व अनुमोदीत अभिन्यास नकाशासह अग्रेषित.
२. तहसिलदार **वर्धा** यांना आदेश व अनुमोदीत नकाशासह अग्रेषित. त्यांनी तालुका नमुना-२ मध्ये नोंदी घेण्यास सबंधीत तलाठयास सुचना द्याव्यात व आदेशात नमुद केल्यानुसार अकृषक कर व इतर उपकराची वसुली नियमानुसार करावी.
३. तलाठी **पवनार** मौजा नंबर ८३ प.ह.न. २३ तहसिल **वर्धा** जिल्हा वर्धा मार्फत राजस्व निरिक्षक **वर्धा** यांना गांव नमुना-२ मध्ये नोंद घेण्याकरीता अग्रेषित. त्यांना कळविण्यात येते की, त्यांनी अभिन्यासातील खुल्या जागेचा जिल्हाधिकारी वर्धा यांचे पत्र क्र. अका/नझुल/कावी-८३५/२००१ दि. **२८/८/२००१** अन्वये शासनाचे नावाने ७/१२ वेगळा करुन तशी नोंद घ्यावी.
४. उप अधिक्षक, भुमि अभिलेख **वर्धा** यांना माहीती करीता अग्रेषित.
५. सचिव ग्रामपंचायत **पवनार** यांना माहीतीकरीता अग्रेषित. त्यांना विनंती करण्यात येते की, अभिन्यासाप्रमाणे १००८.६० चौ.मि. खुली जागा व्यवस्थापनाकरीता प्रचलित नियमानुसार सार्वजनिक उपयोगाकरीता ग्रामपंचायतचे ताब्यात घ्यावी व तीची देखरेख करावी. सदर जागेवर कोणत्याही प्रकारचे अतिक्रमण होणार नाही तसेच सदर जागेचा दुरुपयोग होणार नाही याची दक्षता घ्यावी.
६. निवड नस्ती.

(वर्षा लांडगे)
उपविभागीय अधिकारी,
वर्धा