कोर्ट विद्यमान श्री सतीश मासाळ तहसिलदार, हिंगणघाट यांचे न्यायालय

रा.मा.क्र. 22/ एन.ए.पी -34/20-21
मौजा- आजंती,ता.हिंगणघाट जि.वर्धा

अर्जदार :- श्री. पुरुषोत्तम वामनराव भाईमारे
रा.ज्ञानेश्वर वार्ड हिंगणघाट ता. हिंगणघाट जि.वर्धा

अंतिम आदेश

(पारित दिनांक : 27 सप्टेंबर, 2021)

ज्याअर्थी अर्जदार पुरुषोत्तम वामनराव भाईमारे रा. ज्ञानेश्वर वार्ड हिंगणघाट ता. हिंगणघाट, जि. वर्धा यांनी त्यांचे मालकी व कब्जातील मौजा आजंती येथील शेत सर्व्हे नं. 238 आराजी 0.86 हे.आर म्हणजेच 8600 चौ.मी. कृषक जमीनीचे निवासी अकृषक प्रयोजनार्थ मंजुरी मिळण्याकरीता महाराष्ट्र अधिनियम 12/2018 महसूल व वन विभाग महाराष्ट्र शासन अन्वये तसेच महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता 1966 मधील कलम 42 ड कोणत्याही गावाचे ठिकाण यांच्या हद्दिपासून 200 मीटरच्या आतील क्षेत्रात किंवा नगर किवा शहर यांच्या हद्दिपासून 200 मीटरच्या आतील परंतु प्रारुप किंवा अंतिम प्रादेशिक योजनेमध्ये विकास योग्य झोनकरीता वाटप केलेल्या क्षेत्रात स्थित असलेली कोणतीही जमीन अशा क्षेत्राला लागु असलेल्या विकास नियंत्रण विनियमांच्या तरतुदींना अधीन राहुन निवासी प्रयोजनासाठी किंवा प्रारुप किंवा अंतिम प्रादेशिक योजनेनुसार अनुज्ञेय प्रयोजनास अकृषक वापरात रुपांतरीत केली असल्याचे मानण्यात येईल अशी सुधारणा करण्यात आलेली आहे. त्यानुसार अर्जदार पुरुषोत्तम वामनराव भाईमारे रा. ज्ञानेश्वर वार्ड हिंगणघाट ता. हिंगणघाट जि. वर्धा यांचे मोजा आजंती येथिल शेत स. नं. 238 गावठाणापासुन 200 मी. च्या आत येंत असल्याने यांनी महाराष्ट्र जमीन महसुल अधिनियम 1966 चे कलम 44 (अ) (2) नुसार विहीत नमुन्यात या कार्यालयास अर्ज सादर केल्यावरुन प्रकरण पंजीबद्ध करण्यात येवुन प्रकरणात कार्यवाही सुरु करण्यात आली.

ज्याअर्थी उक्त अर्जाच्या अनुषंगाने सहायक संचालक नगर रचनाकार वर्धा यांचे कडुन उपरोक्त जमीन **निवास** प्रयोजनाकरीता अकृषक करण्याकरीता या कार्यालयाचे प्रत्र क्र.कलि/प्रस्तु-1/तह/कावि-1179/2021 दिनांक 27 मे, 2021 रोजीचे पत्रान्वये अभिप्राय/ना-हरकत प्रमाणपत्र मागविण्यात आले.

ज्याअर्थी सहायक संचालक नगर रचनाकार, वर्धा यांनी त्यांचे पत्र जा.क्रं.अकृषक/मौ.आजंती/ता. हिंगणघाट/ स.क्र.238/ससंनरव/1980 दिनांक 04-08-25021 अन्वये सिंमाकनासाठी शिफारस केलेली होती. अर्जदारांने उप अधिक्षक भुमी अभिलेख हिंगणघाट यांचेकडून भुखंड निहाय मोजणीची कार्यवाही पुर्ण करुन मोजणीची क प्रत व त्यानुसार अभिन्यासाच्या निलप्रती तयार करुन अर्ज दिनांक 02/09/2021 रोजी सादर केला असुन अंतीम आदेश मिळावे अशी विनंती केलेली आहे.

Scanned with CamScanner

या कार्यालयाचे पत्र क्रं./मह.सहा./प्रस्तु-1/कावि- 1401/21, दिनांक 02 सप्टेंबर, 2021 अन्वये सहायक संचालक नगर रचनाकार वर्धा यांचेकडे अंतिम अभिप्रायासाठी क प्रत व निलमुद्रीत अभिन्यासाच्या प्रती पाठविण्यात आल्या.

ज्याअर्थी सहायक संचालक नगर रचनाकार, वर्धा यांनी त्यांचे पत्र जा.क्रं. अकृषक/मौ.आजंती/ता. हिंगणघाट/स.क्र.238/ससंनरव/2366 दिनांक 24-09-2021 अन्वये मौजा आंजती तह. हिंगणघाट येथील शेत **सर्व्हे नं. 238 आराजी 0.86** हे.आर म्हणजेच 8600 चौ.मी.शेत जमीनीचे सिमाकींत अभिन्यास नकाशास लाल रंगाने सुचविलेल्या दुरुस्तीसह अटी/शर्तीवर आधारीत **निवासी** या प्रयोजनार्थ अकृषक मंजुरीची शिफारस **(Recommended for Approval)** केलेली आहे.

1) उक्त अभिन्यासातील रस्त्याचे खडीकरण ,नालीचे बांधकाम व इतर विकास योग्य प्रकारे झाला असल्याबाबतची खात्री आपल्या स्तरावरुन करुन घ्यावी. त्यानंतरच अंतिम आदेश पारीत करण्यात यावा.
2) अभिन्यासातील खुली जागा,रस्ते या व्यतिरीक्त इतर सर्व भुखंडाचा उपयोग निवास प्रयोजनार्थ करण्यात यावा.
3) अभिन्यासातील खुल्या जागेबाबत एकत्रिकृत विकास नियंत्रण नियमावलीतील विनयम क्रमांक 3.4.2 मधील तरतुदीनुसार कार्यवाही करण्यात यावी.
4) एकत्रिकृत विकास नियंत्रण नियमावलीतील विनियम क्रमाक 3.3.11 मधील तरतुदीनुसार अर्जदार/विकासक यांनी अभिन्यासातील रस्ते विकसित करुन नियोजन प्राधिकरणास विनामुल्य हस्तांतरीत करणे बंधनकारक राहील.
5) अर्जदार जमीन/मालक यांनी स्वखर्चाने भूखंडधारकांना पुरेल इतक्या पाण्याची व्यवस्था करावी.
6) अभिन्यासातील भूखंडावरुन विद्युत दाब वाहिणी गेली असल्यास आवेदकाने / विकासक स्वखर्चाने रस्त्याच्या कडेला स्थलांतरीत करावी.
7) अभिन्यासात सार्वजनिक पाणी पुरवठयाची व सांडपाण्याची प्रक्रिया करुन विल्हेवाट करण्याची व्यवस्था जमीन मालक/विकास यांनी स्वत:चे खर्चाने करणे आवश्यक राहील.
8) सदर जागेवर पिण्याचे पाण्याची उपलब्धता असल्याबाबत संबधीत विभागाचे प्रमाणपत्र घेणे आवश्यक राहील.
9) अभिन्यासातील भूखंडात बांधकाम करतांना क्षेत्राकरीता लागु असलेल्या विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावलीचे पालन करावे.इतर बाबतीत स्थानिक प्राधिकरणाचे नियमाचे पालन करावे.
10) सदर जागेतील वृक्षांचे सरंक्षण करुन प्रत्येक भुखंड धारकाने वृक्षाचे संर्वधन करावे.
11) सदर शिफारस ही आवेदकाच्या मालकीच्या जागेपुरतीच मर्यादीत असून , आवेदकाच्या मालकीच्या नसलेल्या जागेचा विकास करण्याकरीता ही शिफारस लागू होणार नाही.
12) पावसाचे पाण्याचे जलसंवर्धन (RAIN WATER HARVESTING)ची व्यवस्था अभिन्यासात करावी लागेल.
13) विषयाकींत जागेच्या अभिन्यासामधील भुखंडावर कोणत्याही प्रकारचे बांधकाम सुरु करण्यापुर्वी अर्जदारास बांधकाम नकाशे संबधीत स्थानिक नियोजन प्राधिकरणाकडून मंजूर करुन घेणे आवश्यक राहील.
14) भविष्य काळात अभिन्यासातील भुखंडाचे विभाजन करु नये.
15) महाराष्ट्र लॅड रेव्हेन्यु रुल्स 1969,(जमीनीच्या वापरातील बदल व अकृषीक कर आकारणी) च्या कलम 4 च्या अटीचे पालन करावे.

Scanned with CamScanner

16) जागेचे मालकी हक्क,अभिन्यासाच्या हददी व क्षेत्रफळाबाबत तसेच पोचरस्त्याबाबत तफावत अथवा काही वाद उपस्थित झाल्यास ही शिफारस रद्य समजण्यात यावी.
17) वरील अटीची पुर्तता होताना अभिन्यासात फेरबदल झाल्यास सुधारीत अभिन्यासास मंजुरी प्राप्त करुन घ्यावी लागेल.
18) या कार्यालयाचे संदर्भिय पत्र क्र.1 मधील अटी व शर्थीचे पालन करणे बंधनकारक राहील.
19) सदर प्रकल्पाची महारेराकडे (Maha RERA) नोंदणी करणे अर्जदार/ विकासक यांना बंधनकारक राहील.

त्याअर्थी मी, **सतीश मासाळ, तहसिलदार हिंगणघाट** महाराष्ट्र जमीन महसुल अधिनियम, 1966 चे कलम-44 (1) तसेच महाराष्ट्र अधिनियम 12/2018 महसूल व वन विभाग महाराष्ट्र शासन अन्वये तसेच महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता 1966 मधील कलम 42 ड नुसार प्राप्त अधिकाराचा वापर करुन अर्जदार **श्री पुरुषोत्तम वामनराव भाईमारे रा. संत ज्ञानेश्वर वार्ड हिंगणघाट** यांना त्यांचे त्यांचे मालकी व कब्जातील **मौजा- आजंती** तह. हिंगणघाट जि. वर्धा येथिल **सर्वे नं.** 238 **आराजी** 0.86 हे.आर म्हणजेच 8600 **चौ.मी** जागेला मा.जिल्हाधिकारी,वर्धा यांचे परीपत्रक क्र.अका/नझुल कावी-243/04 दिनांक 6.3.2004 व महाराष्ट्र शासन महसुल व वनविभाग परिपत्रक क्र.एस 30/90/2243(786)/ल-2 दिनांक 23/11/1990 तसेच जमाबंदी आयुक्त तथा संचालक भुमिअभिलेख (म.रा.)पुणे यांचे परिपत्रक एस.बी./सी.आर-1079/सर/1996 अन्वये अंतिम स्वरुपात अकृषक **निवासी** परिवर्तनाची पुढील अटीवर परवागणी देण्यात येत आहे.

अटी व शर्ती

1) नगर रचनाकार,वर्धा यांनी त्याचे दिंनाक 24-09-2021 चे शिफारस पत्रात नमुद केलेल्या अटी व शर्ती अर्जदारास बंधनकारक राहतील.
2) भविष्य काळात भुखंडाचे कोणत्याही परिस्थितीत विभाजन करता येणार नाही.
3) अर्जदारांने किंवा भुखंड खरेदीदाराने या आदेशाचे तारखेपासुन 1 वर्षाच्या आत भुखंडावर भरीव व कायम स्वरुपी बांधकामे सुरु केले पाहीजे.तसे करणे शक्य झाले नसल्यास वेळोवेळी मुदतवाढ करुन घ्यावी.असे न केल्यास देण्यात आलेली परवानगी व्यपगत झाली आहे असे समजण्यात येईल.
4) आवश्यक त्या सबंधीत विभागाचे ना-हरकत प्रमाणपत्र प्राप्त करुण घेण्याची जबाबदारी अर्जदाराची राहील.
5) रिबन डेव्हलेपमेंटचे पालन करावे.तसेच राज्यमार्गापासुन आवश्यक अंतर राखुन बांधकाम करावे
6) शासन निर्णय क्र.ग्रा.प.क्र.1001/एक 330/प्र.क्र.07/दि.14.2.2002 नुसार अभिन्यासास क्षेत्रात पडणारे पावसाचे पाणी व घरघुती वापराचे पाणी ज्यास्तीत ज्यास्त प्रमाणात भूगंर्भात जिरविण्यासाठी आवश्यक ते नियोजन करण्यात यावे.
7) जमाबंदी आयुक्त आणि संचालक भुमी अभिलेख (महाराष्ट्र राज्य) पुणे यांचे परिपत्रक क्र. एम.व्ही.सी.आर/1079/1996 दिनांक 21 सप्टेंबर 1996 नुसार अर्जदार यांनी संपूर्ण अभिन्यासाची मोजणी करुन घ्यावी मोजनीची प्रत प्राप्त झाल्यावर नगर रचनाकार यांनी अनुमोदित केलेल्या अभिन्यासात फरक आढळल्यास दुरुस्ती करीता अभिन्यास या कार्यालयात सादर करावा.
8) मंजुर अभिन्यासाचा विकास करतांना रस्त्याचे कडेला दुतर्फा प्रत्येक 5 मि.नंतर झाडे लावण्यात यावेत. तसेच खुल्या जागेमध्ये देखिल पुरेशा प्रकाशात झाडे लावण्यात यावे.

Scanned with CamScanner

9) सदर अभिन्यासातील कोणतेही जागा फक्त **निवासी** प्रयोजनासाठीच वापरता येईल.त्याखेरीज इतर वापर पूर्व परवानगीशिवाय अनुज्ञेय नाही.

10) वरीलप्रमाणे सहायक संचालक नगर रचनाकार वर्धा यांचे अटी व शर्ती त्याचप्रमाणे या कार्यालयाच्या अटी व शर्तीचे उल्लंघन झाल्यास सदरची परवानगी रद्द समजण्यात यावी.

11) **मौजा- आजंती** ता.हिंगणघाट येथिल **सर्व्हे नं. 238 आराजी** 0.86 हे.आर नकाशास सहायक संचालक नगर रचनाकार वर्धा यांनी सिमांकनासाठी केलेल्या शिफारशीप्रमाणे अभिन्यासातील एकुण आराजी 8600 चौ.मि. या सर्व्हे नं. मधील खुल्या जागेखालील क्षेत्र (ओपन स्पेस) आराजी 862.10 चौ.मि., रस्त्याखालील आराजी 2369.98 चौ.मि., ॲमिनीटी प्लॉट नं. 41 खालील आराजी 863.20 व निव्वळ वगळता निवासी भुखंड क्रमाक 1 ते 40 ची आराजी 4504.72 चौ.मी.+ ॲमिनीटी प्लॉट नं. 41 खालील आराजी 863.20=5367.92 जागेवर **मौजा आजंती** हे गाव शासन अधिसुचनेनुसार ग्रामीण ठिकाण असुन अर्जदाराची प्रकरणातील जमीन ग्रामीण विभागात असुन **निवासी** प्रयोजनाकरीता प्रमाणित अकृषक दर रु. 0.10/- प्रति चौ.मि. आहे. त्यानुसार खालील कराची आकारणी करण्यात येत आहे.

1) अकृषक कर	:- रु. 537/- प्रति वर्ष
2) जिल्हा परीषद सेस (अकृषक आकारणीचे 7 पट)	:- रु. 3759/- प्रति वर्ष
3) ग्रामपंचायतीचे कर (अकृषक आकारणीचे 1 पट)	:- रु. 537/- प्रति वर्ष
4) परावर्तीत कर(अकृषक आकारणीचे 5 पट)	:- रु. 2685/-
एकुण	:- ------------ 7518/-

अकृषक कराचा दर दिनांक 31/07/2024 पर्यंत च्या हमी कालावधी करीता अमलात राहील व त्यानंतर वेळोवेळी शासनाच्या सुधारीत दरानुसार तसेच महाराष्ट्र जमीन महसुल अधिनियम,1966 नुसार सुधारणा करण्यास पात्र राहिल.

सही/-
(सतीश मासाळ)
तहसिलदार, हिंगणघाट
तहसिलदार, हिंगणघाट

प्रतिलीपी :-

1) तलाठी मौजा आजंती त.सा.क्र. 6 ता. हिंगणघाट यांना माहिती करीता अग्रेषित. आवश्यक ते फेरफार नोंदविण्यात यावे.अकृषक कराचा भरणा करुन घ्यावा.
2) उप-अधिक्षक भुमी अभिलेख, हिंगणघाट यांना माहीतीकरीता अग्रेषित.
3) दुय्यम निबंधक, हिंगणघाट यांना माहीती करीता अग्रेषीत.
4) सचिव ग्रा.पं. आजंती यांना माहिती करीता अग्रेषीत. सदरील अभिन्यासामधील खुली जागा तात्काळ ग्राम पंचायतीकडे हस्तांतरीत करुन घ्यावी.
5) वबान तहसिल कार्यालय हिंगणघाट यांनी सदरील आदेशाची गाव नमुना 2 मध्ये नोंद घ्यावी.
6) अर्जदार, **श्री पुरुषोत्तम वामनराव भाईमारे रा.ज्ञानेश्वर वार्ड हिंगणघाट** यांना पुढील आवश्यक कार्यवाही करीता अग्रेषीत

तहसिलदार ,हिंगणघाट
तहसिलदार, हिंगणघाट

Scanned with CamScanner