

कोर्ट विद्य. श्रीमती प्रियदर्शनी बोरकर, तहसिलदार हिंगणा यांचे महसूल न्यायालय हिंगणा

रामाक्र-...62.../ एन.ए.पी-34/प्रस्तु-1/2022-2023

मौजा- वागदरा (ई.रिठी), त.सा.क्र.46-अ, तह. हिंगणा



महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता 1966 चे कलम 42-ब अन्वये

अकृषक आकारणी करण्याबाबत

(पारीत दिनांक. - 1.D..... ऑगस्ट, 2023)

ज्याअर्थी, मे. श्री. साई बिल्डर्स अँड डेव्हलपर्स तर्फे अधिकृत भागीदार श्री. भुषण अशोक कुचेवार व इतर, रा. एन/85, रेशीमबाग, नागपूर-440009 यांनी मौजा- वागदरा (ई.रिठी) येथील भुमापन क्र./सर्व्हे क्रमांक. 59/60/2, एकुण आराजी 1.79 हे.आर (क्षेत्र 17900.00 चौ.मीटर) पैकी 1.780257 हे.आर (क्षेत्र 17802.57 चौ.मी) या जमिनीवर नागपूर महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण, नागपूर यांचेकडे महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगर रचना अधिनियम 1966 चे कलम 45 अन्वये निवासी अभिन्यास मंजूरीकरिता विकास आराखडा / रेखांकन आखणी नकाशा सादर केलेला आहे.

ज्याअर्थी, नागपूर महानगर क्षेत्राकरिता शासनाने दिनांक. 05.01.2018 रोजी मंजूर केलेल्या विकास योजनेत उक्त जागा प्रभाग क्षेत्राबाहेर स्थित असून "निवासी आर-3, 36.00 m Wide D.P. road, as per SM499 H.T. Line is deleted subject to Note IV" या उपयोगाने प्रस्तावित आहे. मंजूर विकास योजनेच्या तरतुदीनुसार प्रस्तावित जागेवर वापर अनुज्ञेय असल्याचे नमूद केलेले आहे.

ज्याअर्थी मा. कार्यकारी अभियंता-1, नागपूर महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण (नियोजन प्राधिकरण) यांनी सदरचा नकाशा महाराष्ट्र प्रादेशिक योजनेच्या नियमावलीच्या तरतुदीशी सुसंगत असल्यामुळे उक्त जागेवरील प्रस्तावित निवासी प्रयोजनार्थ अभिन्यास नकाशा अटी व शर्तीचे अनुषंगाने पत्र क्रमांक: का. अभि/नामप्रविप्रा/8650 दि. 26.07.2023 अन्वये अकृषक आकारणी करिता तात्पुरती मंजूरी प्रदान केलेली आहे.

ज्याअर्थी सदरहु रेखांकन/अभिन्यास मंजूरी पत्राची व मंजूर रेखांकन/अभिन्यास नकाशा प्रत महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम 1966 चे सुधारीत कलम 42-अ अन्वये अकृषक आकारणी करणेकरीता या कार्यालयात प्राप्त झालेली आहे.

AREA STATEMENT				
1	Area Of Land Kh. No. 59/60/2 (Minimum area of a,b,c to be considered)	= 17802.560	SQ.MT.	
	a) As Per Ownership Document (7/12, Extract)	= 17900.000	SQ.MT.	(1.79 H)
	b) As Per Measurement Sheet	= 17802.560	SQ.MT.	
	c) As Per Site	= 17802.560	SQ.MT.	
2	Deduction For			
	a) Proposed D.P./D.P. Road Widening Area	= 856.522	SQ.MT.	
	b) Any D.P. Reservation Area	= 0.000	SQ.MT.	
	c) Natural Water Course Area	= 0.000	SQ.MT.	
	Total Deduction (2+a+b+c)	= 856.522	SQ.MT.	
3	Gross Area Of Plot (1-2)	= 16946.039	SQ.MT.	100%

4	Amenity Space			
	a) Required	= 0.000	SQ.MT.	
	b) Proposed	= 0.000	SQ.MT.	
5	Net Plot Area (3-4b)	= 16946.039	SQ.MT.	
6	Recreational Open Space			
	a) Required	= 1694.604	SQ.MT.	10.00%
	b) Proposed	= 1698.667	SQ.MT.	10.02%
7	Space For Electric Sub-Station & Waste Water Treatment & Recycling Plant (25.000+25.000)	= 50.000	SQ.MT.	0.30%
8	Internal Road Area	= 5042.231	SQ.MT.	29.75%
9	Service Road High-Way Widening	= 0.000	SQ.MT.	
10	Plotable Area	= 10155.141	SQ.MT.	59.93%
11	Pro-Rata Factor For FSI Calculation On Layout Plots (5/10)	= 1.6687	SQ.MT.	



आणि ज्याअर्थी, उक्त जमिनीच्या भोगवटदाराने शासनाने, उक्त संहितेच्या कलम 47-अ नुसार देय रुपांतर करायची व नमुद निवासी अकृषक प्रयोजनार्थ वापरापोटी आकारणीची रक्कम पुढील प्रमाणे निर्धारण करण्यात येते.

उपरोक्त प्रमाणे जागेचे एकुण आराजी 1.79 हे.आर (क्षेत्र 17900.00 चौ.मी) पैकी 1.780257 हे.आर (क्षेत्र 17802.57 चौ.मी) निवासी प्रयोजनार्थ अकृषक सारा आकारणी करावयाचे क्षेत्र 10155.141 चौ.मीटर (Area Under Layout Plots- 10155.141 + Amenity Space- 0.00) ला 0.10 पैसे प्रति चौ.मीटर याप्रमाणे अकृषक महसूल कर रु. 1016/-, ग्राम पंचायत सेस अकृषक करा एवढा रु. 1016/-, जिल्हा परिषद सेस सारा 7 पट अकृषक कराच्या रु. 7112/-, परावर्तीत कर अकृषक साऱ्याचा 5 पट म्हणजेच 5080/- असे एकुण 14224/- आकारणी निर्धारित होत असून चालान क्रमांक. MH006420495202324M, दिनांक. 09.08.2023 रोजी शासन खजिना दाखल केलेली आहे.

त्याअर्थी, आता उक्त संहितेमधील तरतुदीच्या आणि तरतुदीन्वये करण्यात आलेल्या नियमांच्या तरतुदींना आणि खालील शर्तींना अधिन राहून उपरोक्त जमिनीच्या भोगवटदारास सदर नियोजन प्राधिकाऱ्याच्यावर उल्लेखित विकास/ बांधकाम परवानगीच्या अनुषंगाने सदर जमिनीवर अनुज्ञेय करण्यात आलेला "निवासी" अकृषक वापरापोटी उक्त संहितेच्या कलम 42-ब अन्वये तसेच नागपूर महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण, नागपूर यांनी दिलेल्या अटी व शर्तीच्या अधीन राहून हि सनद देण्यात येत आहे.

1) आकारणी : उक्त जमिनीच्या भोगवटदारास उक्त जमिनीच्या संबंधात या आगोदर वसुली योग्य असलेल्या आकारणी ऐवजी वर उल्लेखित विकास/बांधकाम परवानगी प्राप्त झाल्यापासून दिनांक. 31 जुलै, 2024 रोजी संपणाऱ्या हमीच्या कालावधीत शासनाला प्रत्येक वर्षी रुपये 0.10 प्रति चौ.मीटर प्रमाणे रुपये 1016/- या दराने परीगणित होणारी वार्षिक आकारणी देईल अशी उक्त कालावधी संपल्यावर उक्त संहिते अन्वये तहसिलदार कडून वेळोवेळी निश्चित करण्यात येईल. अशी सुधारित आकारणी देईल.

2) उक्त जमिनीचा भोगवटदार उक्त जमिनीवर वसुली योग्य असणे सर्व कर, दर आणि उपकर भरील.

- 3) वरीलप्रमाणे मंजूर केलेल्या अभिन्यास नकाशा/ विकास आराखडा वापरामध्ये किंवा वापराच्या क्षेत्रामध्ये नियोजन प्राधिकरणाच्या पूर्व मंजूरी शिवाय कोणताही बदल करू नये व सदरील अकृषक आकारणी आदेश निर्गमित झाल्यानंतर नियोजन प्राधिकरणाच्या पूर्व मान्यतेने सदर जमिनीच्या वापरामध्ये किंवा वापराचे क्षेत्रामध्ये कोणताही बदल झाल्यास त्याची माहिती असा बदल नियोजन प्राधिकरण कडून मंजूर झाल्यापासून 30 दिवसांच्या आत तहसिलदार यांना देणे भोगवटदारावर बंधनकारक राहील.
- 4) सदर जमिनी या नागरी जमीन कमाल धारणा व कोर्ट ऑफ वार्डस् मध्ये बाधित होत असल्यास सदर अकृषक आकारणी रद्द करण्यात येईल.
- 5) उक्त जमिनीच्या भोगवटदाराने पूर्वगामी शर्तीपैकी कोणत्याही शर्तीचे उल्लंघन केल्यास तहसिलदार यास, उक्त संहितेच्या अन्वये तदन्वये करण्यात आलेल्या नियमांच्या तरतूदी अन्वये जी भरण्यास उपयोग करता दायी असेल अशी इतर कोणत्याही शास्तीस बाधा न आणता त्यास योग्य वाटेल एवढा दंड भरल्यावर उक्त जमिन भोगवटदार यांच्या वहिवाटीत असण्याचे चालू ठेवता येईल.
- 6) उक्त जमिनीच्या भोगवटदाराने उपअधिक्षक, भुमि अभिलेख, हिंणणा यांचेकडून मोजणी करून घेणे बंधनकारक राहिल त्यानंतरच सदर अकृषक आकारणी प्रभावी होईल.
- 7) ज्या प्रयोजनार्थ अकृषक आकारणी करण्यात आलेली आहे त्याखेरीज इतर वापर अनुज्ञेय होणार नाही.
- 8) नियोजन प्राधिकरण यांनी दिलेल्या अटी व शर्तीच्या पालन करणे जमिन मालक/ विकासकास बंधनकारक राहील.
- 9) अभिन्यास नकाशामध्ये नमुद मोजमापे, क्षेत्रफळ इत्यादी परिगणने मध्ये कोणत्याही चुका आढळल्यास त्यासंदर्भात अभिन्यासास सुधारीत मंजूरी घेणे आवश्यक राहील.
- 10) भविष्यात जागेबाबत वाद उपस्थित झाल्यास सदरची अकृषक आकारणी आदेश रद्द समजण्यात येईल.



— २९८ —
(प्रियदर्शनी बोरकर)
तहसीलदार, हिंणणा

प्रतिलिपि:-

1. मा. कार्यकारी अभियंता-1, ना.म.प्र.वि.प्रा. नागपूर यांना माहितीस सविनय सादर.
2. सह दुय्यम निबंधक, हिंणणा यांना माहितीस तथा उचित कार्यवाहीस अग्रेषित.
3. उप अधिक्षक, भुमि अभिलेख, हिंणणा यांना माहितीस तथा सदरहू मंजूर/प्रस्तावित नकाशानुसार फक्त अकृषक आकारणी करण्यात आलेली असून मा. जिल्हाधिकारी, नागपूर यांचेकडील पत्र क्रमांक/प्रस्तुत/कावि-71/2022, दिनांक. 03.02.2023 अन्वये सदरहू प्रकरणात कमी जास्त पत्रक तयार होणे आवश्यक आहे. तरी सदरहू अकृषक आकारणी आदेशाचे अनुषंगाने कमी जास्त पत्रक तयार करणेकरिता अग्रेषित.
4. तलाठी सा.क्र. 46-अ, मौजा-वागदरा (ई.रिठी), ता. हिंणणा यांना माहितीस तथा मंजूरी नकाशाचे अनुषंगाने उपअधिक्षक, भुमी अभिलेख, हिंणणा यांचेकडून कमी जास्त पत्रक प्राप्त झाल्यानंतरच सदरहू अकृषक आकारणीच्या आदेशानुसार नोंद राजस्व अभिलेखात घ्यावी.
5. वबान शास्त्रा, तहसिल कार्यालय, हिंणणा यांना माहितीस तथा उचित कार्यवाहीस अग्रेषित.
6. अर्जदार मे. श्री. साई बिल्डर्स अँड डेव्हलपर्स तर्फे अधिकृत भागीदार श्री. भुषण अशोक कुचेवार व इतर, रा. एन/85, रेशीमबाग, नागपूर-440009 यांना माहितीस तथा उपरोक्त अटी व शर्तीच्या पूर्तता व अंमलबजावणी करण्यासाठी अग्रेषित.

— २९८ —
(प्रियदर्शनी बोरकर)
तहसीलदार, हिंणणा
तहसिलदार, हिंणणा