

कोर्ट विद्यमान श्रीमती उषा चौधरी, तहसीलदार, ब्रम्हपुरी यांचे कार्यालय

रा.मा.क्र.22/एन.ए.पी.34/2021-2022

मौजा:- नवेगांव मक्ता तालुका:- ब्रम्हपुरी

EQJ Court No. 00049/2022

आदेश

(दिनांक 30 मे, 2022 रोजी पारित)

ज्याअर्थी अर्जदार श्री. आशिष मदनराव करंडे रा. ब्रम्हपुरी तह. ब्रम्हपुरी जिल्हा चंद्रपूर हे सदयस्थितीत मौजा नवेगांव मक्ता ता.ब्रम्हपुरी जिल्हा चंद्रपूर येथील प.ह.नं.6 , गट नंबर 204/3 आराजी 0.59 हे. आर. पैकी 0.59 हे.आर जमा रुपये 1.10, भोगवटदार वर्ग 1 कृषक जमीन धारक आहे. ही जमीन त्यांना खरेदी हक्काने प्राप्त झालेली असुन सदयस्थितीत अर्जदार हेच जमीनीचे मुळ मालक आहेत. यापूर्वी विषयांकीत जागा अकृषक करण्याबाबत श्री विजय राजाराम महाजन रा. नवेगांव मक्ता ता. ब्रम्हपुरी जि. चंद्रपूर यांनी निवासी प्रयोजनार्थ अकृषक करण्याकरीता महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम 1966 चे कलम - 44 नुसार विहीत नमुन्यात या कार्यालयास दिनांक 25.01.2022 ला अर्ज सादर केल्यावरून प्रकरण पंजीबद्ध करण्यांत येऊन प्रकरणांत कार्यवाही सुरु करण्यांत आली. सदर जागा श्री विजय राजाराम महाजन रा. नवेगांव मक्ता ता. ब्रम्हपुरी जि. चंद्रपूर यांनी दस्त क्रमांक 838/2022 दिनांक 09.05.2022 रोजी अर्जदार यांना नोंदणीकृत विक्रीपत्रान्वये विक्री करून दिलेली आहे. सदर विक्रीपत्राचे आधारे अर्जदाराचे नांवाने अभिलेखात दुरुस्ती झालेली आहे.

अर्जदार यांचे मौजा नवेगांव मक्ता तहसील ब्रम्हपुरी येथील गट नंबर 204/3 आराजी 0.59 हे. आर. पैकी 0.59 हे.आर भो.वर्ग 1 जमीनीचे निवासी प्रयोजनार्थ अकृषक परवानगी मिळण्याकरीता या कार्यालयास सादर केलेल्या अर्जाचे अनुषंगाने या कार्यालयाकडून दिनांक 28.01.2022 रोजी जाहिरनामा काढून विहीत मुदतीत आक्षेप / हरकती मागविण्यांत आल्या. परंतु मुदतीमध्ये कोणाकडूनही आक्षेप किंवा हरकती प्राप्त झालेल्या नाहीत.

अर्जाचे अनुषंगाने खालील विभागाकडून उपरोक्त कृषक जमीन निवासी प्रयोजनाकरीता अकृषक करण्याबाबत या कार्यालयाचे पत्र क्र. 158 व 159 दिनांक 28.01.2022 अन्वये अभिप्राय / नाहरकत प्रमाणपत्र मागविण्यांत आले.

1. सहाय्यक संचालक, नगर रचना, चंद्रपूर
2. कार्यकारी अभियंता, राष्ट्रीय महामार्ग विभाग, गडचिरोली
3. कार्यकारी अभियंता, अऊदा बांधकाम विभाग म.रा.वि.पा.कं. मर्या. चंद्रपूर
4. कार्यकारी अभियंता, म.रा.वि.वि.कं. मर्या. ब्रम्हपुरी
5. जिल्हा आरोग्य अधिकारी, जि.प.चंद्रपूर
6. उपजिल्हाधिकारी (पुनर्वसन) चंद्रपूर
7. उपविभागीय अधिकारी तथा भुसंपादन अधिकारी, ब्रम्हपुरी
8. मंडळ अधिकारी , ब्रम्हपुरी / तलाठी साजा क्र. 6 कुर्झा
9. सरपंच / सचिव ग्रामपंचायत कोथुळना मक्ता ता.ब्रम्हपुरी



सहाय्यक संचालक नगर रचना, चंद्रपुर यांचे पत्र जा.क्र.अकृषी/अंतिम मंजूरी/मौ.नवेगांव मक्ता / ता.ब्रम्हपुरी/ससनरचं/ 1208 दिनांक 18.05.2022 अन्वये अभिन्यासाला खालील अटी व शर्तीवर निवासी प्रयोजनाकरीता अंतीम मंजूरीची शिफारस केलेली आहे.

1. अभिन्यासातील खुली जागा करीता प्रस्तावित केलेल्या जागे व्यतिरिक्त संपूर्ण अभिन्यासातील भुखंडाचा उपयोग फक्त निवास वापराकरीताच करण्यांत यावा.
2. भविष्यकाळात पुढे अभिन्यासातील भुखंडाचे विभाजन करू नये.
3. सार्वजनिक उपयोगाकरीता प्रस्तावित केलेल्या खुल्या जागेचा वापर त्याच वापराकरीता करण्यांत यावा.
4. अभिन्यासातील खुली जागा, रस्ते, लहान पुल, नाल्या, विद्युत व पिण्याचे पाणी व्यवस्था इत्यादीचा विकास 1 वर्षाच्या आंत करून ते व्यवस्थापनाकरीता विधीवत ग्राम पंचायत कोथुळणा मक्ता (स्थानिक प्राधिकरण) कडे हस्तांतरीत करावे लागेल. तदनंतरच मंजूर अभिन्यासातील भुखंड विकता येतील.
5. अभिन्यासातील रस्ते, खुली जागा इत्यादी सार्वजनिक मालमत्ता म्हणून संबोधल्या जाईल व त्याचा उपयोग शेजाऱ्यांना अबाधित राहील.
6. अभिन्यासातील कोणत्याही भुखंडावर विकास / बांधकाम करतांना महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगर रचना अधिनियम 1966 च्या तरतुदी नुसार सक्षम अधिकारी यांची मंजूरी/परवानगी घेणे आवश्यक राहील.
7. इतर बाबतीत स्थानिक प्राधिकरणाचे नियमाचे पालन करावे.
8. विषयांकीत जागेत काही वृक्ष असल्यास, भुखंड आखतांना ती नष्ट न करता विद्यमान स्थितीत कायम ठेवावी.
9. मंजूर अभिन्यासातील रस्त्याचे कडेला दोन्ही बाजूने प्रत्येकी 10.00 मी.अंतरावर वृक्षारोपण करणे आवश्यक राहील.
10. उक्त नियमावलीतील तरतुद क्र. 3.6 नुसार महाराष्ट्र विद्युत वितरण विभागाकडून सदर प्रकरणी इलेक्ट्रीक सबस्टेशन (Electric Sub-Station) करीता भुखंड प्रस्तावित करणे आवश्यक राहील किंवा कसे याबाबतची खातरजमा करून त्यानुसार योग्य स्थानावर किमान आवश्यक क्षेत्राचे भुखंड प्रस्तावित करणे आवश्यक राहील.
11. उक्त नियमावलीतील तरतुद क्र. 13.4.1(ii) नुसार सदर अभिन्यासातील जल व मल निसारण करीता Plumbing Line, Draining Line, Chambers हे वेगळ्या रंगाने दर्शवून Service Paln मंजूरी करीता नियोजन प्राधिकरणाकडे सादर करणे आवश्यक राहील.
12. विषयांकीत अभिन्यासाच्या हददी, मोजमापे, क्षेत्रफळ, मालकी हक्क याबाबत भविष्यात काही वाद उदभवल्यास त्यानुसार अर्जदार यांनी सुधारीत अभिन्यास मंजूर करणे बंधनकारक राहील.
13. एकत्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावलीतील तरतुद क्र. 2.7.2 नुसार अभिन्यासा अंतर्गतची करावयाची विकास कामे जसे रस्ते, गटारी, पाणीपुरवठा व्यवस्था, विद्युत दिवे व्यवस्था, खुल्या जागेचा विकास करणे विकासकास बंधनकारक राहील.
14. उक्त जागेच्या मालकी हक्काबाबतची जबाबदारी अर्जदार यांची राहील.
15. सदरहू प्रकल्पाची महारेरा अधिनियम, 2016 अंतर्गत नोंदणी करणे अर्जदार / विकासक यांना बंधनकारक राहील.



कार्यकारी अभियंता राष्ट्रीय महामार्ग विभाग, गडचिरोली यांनी त्यांचे कार्यालयीन पत्र जावक क्रमांक 831/ तां.-3/आरे/2022 दिनांक 01.04.2022 अन्वये अर्जदारास नवेगांव मक्ता तहसिल ब्रम्हपुरी येथील गट नंबर 204/3 आराजी 0.59 हे. आर. पैकी 0.59 हे.आर जागेस निवासी प्रयोजनार्थ अकृषक करण्यास खालील अटीवर नाहरकत /अभिप्राय सादर केलेले आहे.

1. शासकीय रस्त्यापासून सदर भुखंडापर्यंत पोचमार्ग तयार करणे पुर्वी अर्जदाराने या विभागाची पुर्व परवानगी घेणे आवश्यक आहे. पोचमार्ग अर्जदाराने स्वखर्चाने बांधणे आवश्यक आहे. मुख्य रस्त्याच्या उंचीपेक्षा पोचमार्गाची उंची जास्त ठेवता येणार नाही.
2. मुख्य रस्ता व पोचमार्ग यांचे जंक्शनवर अर्जदाराने या कार्यालयाची परवानगी घेवून आवश्यक मोरीचे बांधकाम स्वखर्चाने करावे. याकरीता वेगळे प्रस्ताव सादर करावेत.
3. उपरोक्त प्रकरणी रस्ते परिवहन व महामार्ग मंत्रालय यांची वरील प्रयाेजनार्थ प्रस्ताव असल्यास पोच मार्गासाठी वेगळी परवानगी घेणे अर्जदारास बंधनकारक असून महामार्गास खाजगी जमिन लागून आहे. त्याकरीता पोचमार्गाचे प्रस्ताव शासनास सादर करणे आवश्यक आहे.
4. शासकीय रस्त्याच्या हददीत कोणत्याही प्रकारचे फलक उभारण्यात येवु नये.
5. राष्ट्रीय महामार्गाच्या मध्ये रेषेपासून 37.00 मी. पर्यंत अंतरापर्यंत बांधकाम करण्यात येवु नये.
6. ले-आऊट नकाशात नियंत्रण (37.00 मी.) रेषेपावेतो लाल रंगाने दर्शविलेली जागा वगळून आदेश पारित करण्यात यावे.
7. Building by law's नुसार आवश्यक सुरक्षित अंतर ठेवावे. याकरीता ले-आऊट नकाशाची प्रत ग्राह्य समजण्यात यावी.
8. प्रस्तावित भुमापन क्रमांक 204/3 ची जागा बुडीत क्षेत्रात येत नसल्याबाबत पाटबंधारे विभागाकडून नाहरकत प्रमाणपत्र प्राप्त करणे अर्जदारास बंधनकारक राहिल.
9. निवासी प्रयोजनार्थ स.क्र. 204/3 ही जमीन इतर प्रयोजनार्थ वापरावयाची झाल्यास वेगळा प्रस्ताव सादर करावा.
10. अर्जदाराने वरील अटी व शर्तीचे पालन न केल्यास सदर नाहरकत अभिप्राय रद्द समजण्यात यावे.

मंडळ अधिकारी, ब्रम्हपुरी व तलाठी साजा क्रमांक 6 कुर्झा यांनी त्यांचे दिनांक 08.02.2022 रोजी दिलेल्या अहवालाप्रमाणे अर्जदारास मौजा नवेगांव मक्ता गट नंबर 204/3 आराजी 0.59 हे. आर. पैकी 0.59 हे. आर. जमीन निवासी प्रयोजनार्थ अकृषक परवानगी देण्यास हरकत नसल्याचे कळविलेले आहे.

जिल्हा आरोग्य अधिकारी जिल्हा परिषद चंद्रपुर यांनी त्यांचे कार्यालयीन पत्र क्र.आरोग्य/ नाहप्र 138/2022 दिनांक 19.04.2022 अन्वये मौजा नवेगांव मक्ता ता.ब्रम्हपुरी येथील गट नंबर 204/3 आराजी 0.59 हे. आर. पैकी 0.59 हे. आर. जमीन निवासी प्रयोजनार्थ अकृषक परवानगी देण्यास हरकत नसल्याचे कळविलेले आहे.

उप जिल्हाधिकारी (पुनर्वसन) चंद्रपुर यांचे कार्यालयीन पत्र क्र.कार्या-6/पुनर्वसन/म.स./2022/89 दिनांक 18.02.2022 तसेच भुसंपादन अधिकारी तथा उपविभागीय अधिकारी, ब्रम्हपुरी यांचे कार्यालयीन पत्र क्र.कावि/ उविअ/अ.का./भु.सं./2022/200 दिनांक 28.02.2022 अन्वये दिलेल्या अहवालानुसार मौजा नवेगांव मक्ता ता.ब्रम्हपुरी येथील गट नंबर 204/3 आराजी 0.59 हे. आर. पैकी 0.59 हे. आर. जमीन निवासी प्रयोजनार्थ अकृषक परवानगी देण्यास हरकत नसल्याचे कळविलेले आहे.

कार्यकारी अभियंता अऊदा प्रकल्प विभाग मराविपाकं.मर्या, चंद्रपूर व कार्यकारी अभियंता मराविविंक मर्या., ब्रम्हपुरी यांना पत्र, स्मरणपत्र देऊनही त्यांचे अभिप्राय या कार्यालयास प्राप्त न झाल्याने त्यांची उक्त जागा अकृषक करण्यास काहीही हरकत नसल्याचे समजण्यात येत आहे. तथापी अर्जदार यांना भारतीय विद्युत नियम 1956 च्या तरतुदी लागू राहतील.



सरपंच/सचिव ग्राम पंचायत कोथुळणा (मक्ता) यांनी त्यांचा अभिप्राय सादर केलेले असून सोबत ठराव क्रमांक 08/2 दिनांक 15.02.2022 ची प्रत सादर केलेली असून निवासी अकृषक परवानगीबाबत नाहरकत प्रमाणपत्र सादर केलेले आहे.

त्याअर्थी, मी तहसीलदार, ब्रम्हपुरी महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम, 1966 चे कलम-44 नुसार प्राप्त अधिकाराचा वापर करून अर्जदार श्री. आशिष मदनकराव करंडे रा. ब्रम्हपुरी तह. ब्रम्हपुरी जिल्हा चंद्रपूर यांना त्यांचे मालकी व कब्जातील मौजा नवेगांव मक्ता येथील गट नंबर 204/3 आराजी 0.59 हे. आर. पैकी 0.59 हे. आर. जागेला मोजणी मामला क्र. 76 दिनांक 21.04.2022 चे सिमांकीत मोजणी नकाशानुसार 5900.00 चौ. मि. कृषक जमीन निवासी प्रयोजनार्थ अकृषक करण्यास खालील अटी व शर्तीस अधिन राहून मान्यता देत आहे.

AREA STATEMENT :

1	AREA OF PLOT	
a	AS PER OWNERSHIP DOCUMENT	5900.000 SQ.MT.
b	AS PER MEASUREMENT SHEET	5900.000 SQ.MT.
c	AS PER SITE	5900.000 SQ.MT.
2	DEDUCTION FOR	
a	PROPOSED D.P./D.P./R.P.ROADS WIDENING AREA/SERVICE/HIGHWAY WIDENING	1920.330 SQ.MT.
b	ANY RESERVATION	0.000
	Total Deductions (a+b)	1920.330 SQ.MT.
3	BALANCE AREA OF PLOT (1-2)	3979.670 SQ.MT.
4	AMINITY SPACE (IF APPLICABLE)	432.345 SQ.MT.
5	NET AREA OF PLOT (3-4 (C))	3547.325 SQ.MT.
6	RECREATIONAL OPEN SPACE (IF APPLICABLE)	431.886 SQ.MT.
7	INTERNAL ROAD AREA	0.000 SQ.MT.
8	SERVICE ROAD AND HIGHWAY WIDENING	0.000
9	PLOTTABLE AREA	3115.439 SQ.MT.

मौजा नवेगांव मक्ता ता.ब्रम्हपुरी येथील गट नंबर 204/3 आराजी 0.59 हे. आर. पैकी 0.59 हे. आर. म्हणजेच 5900.00 चौ. मि. जागेमधील वर नमुद रस्त्याखालील आराजी 1920.330 चौ.मि., व मोकळी जागा 431.886 चौ.मि. जागा वगळता निव्वळ 5 निवासी भुखंडा खालील आराजी 3115.439 चौ. मि. व Aminity Plot 432.345 चौ.मि. जागेवर भुखंड निहाय अकृषक व त्यावरील उपकराची आकारणी करण्यांत येत आहे.

SCHEDULE OF PLOTS (As per layout plan) :

Sr.No.	Plot. No.	Area of each Plot In Sq. Mt.	Assessment Rs.
1	2	3	4
1	1	547.500	27.00
2	2	573.561	29.00
3	3	619.763	31.00
4	4	659.340	33.00
5	5	715.275	36.00
	Total	3115.439	156.00
6	Aminity Plot No. 6	432.345	44.00
	Grand Total		200.00



1. अकृषक दर (5 पैसे प्र.चौ.मि.प्रमाणे) (Aminity Plot दर 10 पैसे प्र.चौ.मि.प्रमाणे)	:-	रुपये 200/-	प्रती वर्ष
2. जि.प.कर (अकृषक कराचे 7 पट)	:-	रुपये 1400/-	प्रती वर्ष
3. ग्रामपंचायत कर (अकृषक कराचे 1 पट)	:-	रुपये 200/-	प्रती वर्ष
एकूण रुपये		:-	रुपये 1800/- प्रती वर्ष

अटी व शर्ती :-

1. सहाय्यक संचालक नगर रचना, चंद्रपुर यांनी त्यांचे दिनांक 22/03/2022 व 18.05.2022 चे शिफारस पत्रात नमुद केलेल्या अटी व शर्ती अर्जदारास बंधनकारक राहतील. तसेच कार्यकारी अभियंता राष्ट्रीय महामार्ग विभाग, गडचिरोली यांचे पत्र दिनांक 01.04.2022 व वरील सर्व विभागाचे अभिप्राय / नाहरकत प्रमाणपत्रा मधील अटी व शर्ती बंधनकारक राहतील.
2. आदेशाचे दिनांकापासुन एक वर्षाचे आंत जमीन भुपरावर्तीत करावयांस पाहिजे तसे न झाल्यास परवानगीची मुदत वाढवुन घेण्यांस या कार्यालयाकडे विनंती करावी. विनंती लेखी स्वरूपात असावी अन्यथा दिलेली परवानगी रद्द समजण्यांत येईल.
3. अनुग्राही यांनी निवासी अकृषक वापरास परवानगी मिळाल्याचे दिनांकापासुन दरसाल प्रचलीत रुपये 0.05 न.पै.प्रती चौ.मी.दराने आकारणी दरात वेळोवेळी अंमलात येणारा अकृषिक दर पुर्वलक्षी पध्दतीने जरी हमी कालावधी संपुष्टात आला नसला तरी लागू झाल्यास तो भरण्यांस बंधनकारक राहील तसेच महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम 1966 नुसार सुधारणा करण्यांस पात्र राहील.
4. प्रकरणातील सर्व संबंधित विभागाचे नाहरकत प्रमाणपत्र मधील अटी/शर्ती अर्जदार यांचेवर बंधनकारक राहतील.
5. अभिन्यासातील सोडण्यांत आलेली रस्ते व खुली जागा (ओपन स्पेस) सहाय्यक संचालक नगर रचना, चंद्रपुर यांचे निर्देशाप्रमाणे कायम ठेवणे आवश्यक राहील.
6. सदर प्रकरणातील भुमापन क्रमांक 204/3 आराजी 0.59 हे. आर. पैकी 0.59 हे. आर. चे अभिन्यासाचे निवासी भुखंडा खालील एकूण क्षेत्रफळ 3115.439 चौ.मी. आहे. सदर क्षेत्राच्या 10 टक्के क्षेत्र 311.54 चौ. मी. इतके होईल. 311.54 चौ.मी. क्षेत्राचे भुखंड राखीव ठेवावयाचे झाल्यास भुखंड क्रमांक 2 यांचे एकूण क्षेत्र 573.561 चौ. मी. वर्ग आहे. सदर अभिन्यासाच्या जागेवर रस्ता, विद्युत, पिण्याचे पाणी व सांडपण्याची व्यवस्था या किमान नागरी सुविधा जमिन मालकाने / विकासकाने उपलब्ध करुन देणे आवश्यक आहे. या सुविधा संबंधित अभिन्यासामध्ये उपलब्ध करुन दिल्याबाबत तहसीलदार, ब्रम्हपुरी कडून तपासणी करुन उपरोल्लेखित भुखंड क्रमांक 2 च्या विक्रीबाबत नाहरकत प्रमाणपत्र प्राप्त करुन घ्यावे. सदर नाहरकत प्रमाणपत्र प्राप्त झाल्यानंतर दुय्यम निबंधकाद्वारे सदर भुखंडाच्या विक्रीची नोंद करण्यात येईल.
7. अकृषीक आदेश मिळाल्यानंतर आदेशापासुन एक महिन्याचे आंत कलम 44 (6) अन्वये सनद कार्यान्वीत करण्यासाठी आवश्यक त्या कागदपत्रासह हजर राहावे. सनद कार्यान्वीत न केल्यास हा अकृषीक परवानगीचा आदेश रद्द करण्याची कार्यवाही करण्यांत येईल.



8. शासन निर्णय क्र.ग्रा.पा.क्रं.1001/एक-330/प्र.क्र.7 दिनांक 14.2.2002 नुसार अभिन्यास क्षेत्रात पडणारे पावसाचे पाणी आणि घरगुती वापराचे पाणी जास्तीत जास्त प्रमाणात भुगर्भात जिरविण्यासाठी आवश्यक ते नियोजन करण्यांत यावे.
9. सदर अभिन्यासातील कोणतीही जागा वाणिज्य / औद्योगिक / धार्मिक प्रयोजनासाठी वापरता येणार नाही.
10. सदर जागेबाबत न्यायालयात वाद असल्यास त्यास अर्जदार स्वतः जबाबदार राहील.



2022

तहसीलदार, ब्रम्हपुरी

प्रतिलिपी : माहितीस तथा आवश्यक कार्यवाहीस अग्रेषित.

1. सहाय्यक संचालक, नगर रचना, मुल्यांकन, प्रशासकीय इमारत क्रं. 2, तळमजला, अ विंग, सिव्हील लाईन्स, नागपूर 440 001
2. उपअधिक्षक भुमी अभिलेख, ब्रम्हपुरी यांना वरप्रमाणे उचित कार्यवाहीस अग्रेषित. सोबत अभिन्यास जोडलेला आहे. अर्जदार श्री. आशिष मदनराव करंडे रा. ब्रम्हपुरी तह. ब्रम्हपुरी जिल्हा चंद्रपूर यांचे नांवाने कमी जास्त पत्रक तयार करून सादर करावे.
3. सहाय्यक संचालक नगर रचना, चंद्रपूर यांना माहितीस अग्रेषित.
4. दुय्यम निबंधक ब्रम्हपुरी यांना उचित कार्यवाहीस अग्रेषित. आपणांस सुचित करण्यात येते की, आदेशातील सर्व अटीसह अट क्रमांक 6 चे पालन होईल याची दक्षता घ्यावी.
5. तलाठी साजा क्रं. 6 कुझा ता. ब्रम्हपुरी यांना उचित कार्यवाहीस अग्रेषित. सोबत अभिन्यास जोडलेला आहे.
6. ग्रामपंचायत कोथुळणा (मक्ता) ता. ब्रम्हपुरी यांनी खुली जागा व रस्ते हस्तांतरीत करून घेण्याची कार्यवाही करावी.
7. व.बा.न. लिपीक तहसील कार्यालय, ब्रम्हपुरी यांनी सदर आदेशाची नोंद तालुका नमुना-2 मध्ये घेऊन त्याबाबतचा अहवाल सादर करावा.
8. ✓ श्री. आशिष मदनराव करंडे रा. ब्रम्हपुरी तह. ब्रम्हपुरी जिल्हा चंद्रपूर यांना माहितीस अग्रेषित.
9. कार्यालयीन प्रत.

तहसीलदार, ब्रम्हपुरी

