अपर जिल्हाधिकारी बुलडाणा यांचे कार्यालय,
रा.प्र.क्र.एन.ए.पी-३४/शेगांव /४७ /२०१०-२०११.

अर्जदार :- १) श्री.कैलास भगवानदास शर्मा,
२) श्री.सुनिल मख्खनलाल पाडीया,
दोन्ही रा.+ता.शेगांव जि.बुलडाणा.

आ दे श

(पारित दिनांक ...../२०१२)

श्री.कैलास भगवानदास शर्मा,श्री.सुनिल मख्खनलाल पाडीया,दोन्ही रा.+ता.शेगांव जि.बुलडाणा यांनी अर्ज दाखल करुन त्यांनी त्यांचे मौजे शेगांव येथील शेत सर्व्हे नं.२९९/१ क्षेत्रफळ ०.५६ हे.आर मालकीची व ताब्यातील जमिन निवासी /वाणिज्य प्रयोजनार्थ अकृषिक उपयोगासाठी परावर्तीत करण्या बाबतचा विनंती अर्ज केल्यावरुन प्रस्तुत प्रकरण सुरु करण्यात आले आहे. अर्जासोबत त्यांनी संबंधित जमिनीचा गाव नमुना ७/१२ चा उतारा, फेरफार नक्कल, मालकी हक्काचा दाखला, गाव नमुना ८-अ, हक्क नोंदणी नक्कल, जमिनीचा मोजणी नकाशा, अभिन्यास नकाशे व इतर आवश्यक कागदपत्रे जोडली आहेत.

प्रस्तुत प्रकरणातील जमिनीच्या गाव नमुना नंबर ७/१२ च्या उता-याचे अवलोकन केले असता, उक्त जमिन श्री.कैलास भगवानदास शर्मा, श्री.सुनिल मख्खनलाल पाडीया,यांचे नावे नोंदविलेली असून एकुण क्षेत्रफळ १.६७ हे.दर्शविलेले दिसुन येत आहे.सदर १.६७ हे. पैकी ०.८१ हे.क्षेत्रफळ या अगोदर अकृषक करण्यात आल्याचे दर्शविले असुन ०.२९ हे. रस्ता व ०.०१ हे.विहिर दर्शविलेली असुन उप अधिक्षक भुमिअभिलेख,शेगांव यांचे मोजणी नकाशामध्ये अर्जदाराचे ताब्यात ०.५६ हे.क्षेत्रफळ असल्याचे दिसून येत आहे. प्रकरणात आवश्यक चौकशी करुन व कागदपत्रांची पूर्तता झाल्यामुळे उक्त जमिनीच्या प्रस्तावित परिवर्तनासंबंधी कोणाच्या काही हरकती असल्यास, त्या मागविण्यासाठी दिनांक.२३-६-२०११ रोजी जाहिरनामा काढण्यात येऊन दिनांक. २२-७-०११ पावेतो लेखी स्वरुपात हरकती अथवा आक्षेप या कार्यालयात मागविण्यात आल्या होत्या.विहीत मुदतीत कोणाचीही हरकत अथवा आक्षेप या कार्यालयास प्राप्त झालेला नाही.

मुख्याधिकारी नगर परिषद, शेगांव यांनी त्यांचे पत्र जा.क्र.नपाशे/साबावि/४१०/२०११, दिनांक.७-१०-२०११ अन्वये उप संचालक,नगर रचना अमरावती विभाग, अमरावती यांना सदर जमिनीवर असलेले वाहनतळासह दुकानसमुहाकरीता चे आ.क्र.१५ बाबत अभिप्राय मागविले असता उप संचालक नगर रचना, अमरावती विभाग अमरावती यांनी त्यांचे पत्र जा.क्र.वि.यो.शेगांव /स.क्र. २९९/१ कलम-१२७/उपसंअम/२२५८ अमरावती दि.८-११-२०११ अन्वये सदर आरक्षण क्र.१५ मधील ०.६८ हे.आर जागेवरील आरक्षणा बाबत सदर नगर परिषदेवर खरेदी सुचना दि.१३-७-२००७ रोजी बजावली होती.सदर सुचना बजावल्यानंतर न.प.ने सहा महीन्याचे आत आरक्षणाखालील जमिनीचा भुसंपादन प्रस्ताव महसुल विभागास सादर करणे आवश्यक होते.परंतु नगर पालीकेकडे पुरेशे अनुदान नसल्यामुळे सदर जागा भुसंपादन करुन खरेदी करता येणार नसल्याचा सर्व साधारण ठराव क्र.१९ दि.१३-२-२००८ अन्वये पारित केल्यामुळे, महा.प्रादेशिक व नगर रचना अधिनियम १९६६, चे कलम १२७ मधील तरतुदीनुसार सदर आरक्षण व्यपगत झालेले असुन सदर आरक्षणाची जागा लगतच्या रहीवास क्षेत्रात समाविष्ट होते, तसेच सदर खरेदी सुचना दिनांक.२९-९-२००९ पुर्वीची असल्याने शासन स्तरावरुन अधिसुचना काढण्याची आवश्यक नसल्याचे कळविले आहे.

नगर रचनाकार,बुलडाणा यांच्याकडून प्रस्तावित परिवर्तनासंबंधी व अर्जदारांनी दाखल केलेल्या अभिन्यासाला मंजुरी देण्याबाबत अभिप्राय मागविण्यात आले असता,नगर रचनाकार, बुलडाणा यांनी तृटया काढुन नकाशे परत केलेले आहेत.अर्जदाराने नकाशामधील तृटयांची पुर्तता करुन सुधारित अभिन्यास नकाशात दर्शविलेले अभिन्यासा खालील एकुण क्षेत्र, खुल्या जागेचे क्षेत्र, भुखंडा खालील क्षेत्र व रस्त्याखालील क्षेत्र तसेच इतर क्षेत्र खालील प्रमाणे आहे.

..२..

Scanned by CamScanner

	अभिन्यासा खालील एकुण क्षेत्रफळ	५,६००.०० चौ.मिटर
१	वाणिज्य व निवासी कॉम्पलेक्स खालील क्षेत्रफळ	८०६.७५ चौ.मिटर
२	वाणिज्यक व निवासी कॉम्पलेक्स खालील क्षेत्रफळ	७४५.०० चौ.मिटर
३	वाणिज्यक व निवासी कॉम्पलेक्स खालील क्षेत्रफळ	४६४.५० चौ.मिटर
४	वाणिज्यक व निवासी कॉम्पलेक्स खालील क्षेत्रफळ	४६३.०० चौ.मिटर
५	वाणिज्यक व निवार्सी कॉम्पलेक्स खालील क्षेत्रफळ	२९१.७५ चौ.मिटर
६	वाणिज्यक व निवार्सी कॉम्पलेक्स खालील क्षेत्रफळ	३०५.६० चौ.मिटर
७	निवासी कॉम्पलेक्स खालील क्षेत्रफळ	४८६.२५ चौ.मिटर
८	निवासी कॉम्पलेक्स खालील क्षेत्रफळ	४८६.२५ चौ.मिटर
ए	खुल्या जागे खालील क्षेत्रफळ	५६०.०० चौ.मिटर
	रस्त्या खालील क्षेत्रफळ	९९०.९० चौ.मिटर

प्रकरणात महा.राज्य विद्युत पारेषण कं.मर्या., नगर परिषद,भूसंपादन,इत्यादी विभागांची सदर जमिनीच्या परीवर्तनासाठी नाहरकत प्रमाणपत्रे प्राप्त झालेली आहेत. या सर्व विभागांनी सदर जमिन निवासी प्रयोजनासाठी अकृषिक करण्यास हरकत नसल्याबाबत कळविले आहे.

महाराष्ट्र जमिन महसुल अधिनियम,१९६६ च्या कलम ४४ मधील तरतुदीनुसार तहसिलदार, चिखली यांच्या कडुन विषयांकित अभिन्यासाखालील जमिनीचे स्थळ निरिक्षण करुन १ ते ३२ मुद्यावरील चौकशी अहवाल प्राप्त करण्यात आला असुन तो प्रकरणात सलग्न केला आहे.

कार्यकारी अभियंता विद्युत वितरण कं.मर्या.बुलडाणा, कार्यकारी अभियंता सा.बा.विभाग.बुलडाणा, कार्यकारी अभियंता म.जि.प्रा.,बुलडाणा,प्र.अ.भुसंपादन बुलडाणा यांना या कार्यालयाचे पत्र क्र.राजस्व-कक्ष-७(३)/अका/कावि-७००/११,दिनांक.२३-६-२०११ नुसार सदर प्रकरणात २० दिवसाच्या आत अभिप्राय सादर करण्याबाबत कळविण्यात आले होते. २० दिवसाचे आत अभिप्राय प्राप्त न झाल्यास विषयांकित जमिन बिनशेती वापरात बदल करण्यास व तशी परवानगी देण्यास अर्जदारास आपली समंती आहे असे गृहीत धरुन प्रस्तुत प्रकरणात पुढील कार्यवाही केली जाईल असे सुध्दा कळविण्यात आलेले आहे.

आज ६ महीन्या पेक्षा जास्त कालावधी होवुन सुध्दा उपरोक्त कार्यालया कडुन नाहरकत पत्र प्राप्त झालेले नाही या वरुन अर्जदारास विषयांकित जमिन बिनशेती निवासी वापरात बदल करण्यास व तशी परवानगी अर्जदारास देण्यास त्यांची समंती असे गृहीत धरुन पुढील कार्यवाही करण्यात येत आहे.

शेगांव नगर परिषद 'ब ' वर्ग आहे. शासन परिपत्रक,महसूल व वन विभाग, क्रमांक. एनएपी-१०८८/प्र.क्र.१२७५/ल-२,दिनांक.१२आक्टोबर,१९८८ अन्वये नगर पालीका/नगर परिषदांच्या अंतर्भूत असलेल्या क्षेत्रातील जमिनीची अकृषक परवानगी देण्यास अपर जिल्हाधिकारी सक्षम आहेत.प्रकरणात उक्त नमुद केल्यानुसार आवश्यक कागदपत्रांची पुर्तता झालेली आहे.

प्रकरणातील अभिन्यासा खालील जमिन ही नगर परिषद, शेगांव हद्दीत आहे. शासन परिपत्रक, महसूल व वन विभाग, क्रमांक एनएए-१००५/ ३५७०/प्र.क्र.२१६/ल-५,दिनांक.१९ सप्टेंबर,२००६ अन्वये दिनांक.०१-०८-२००६ ते ३१-०७-२०११ या हमी कालावधीसाठी नागरी भागातील अकृषिक आकारणीच्या प्रमाणदरास स्थगिती देण्यात आलेली आहे.त्यामुळे शासन **निर्णय,महसूल व वन विभाग, क्रमांक.एनएए-१०८७/३५७०/प्र.क्र.५३/ल-५, दिनांक. २७-०९-२००१** अन्वये सदर जमिनीचा चारपट निवासी /वाणिज्य अकृषिक आकारणीचा दर प्रति चौरस मीटर अनुक्रमे ०.८० रुपये / १.६० रुपये इतका आहे.

..३..

Scanned by CamScanner

रा.प्र.क्र.एन.ए.पी-३४/शेगांव /४७ /२०१०-२०११.

सबब शासन महसुल व वन विभाग परिपत्रक. एनएपी - १०८८ /प्र.क्र.१२७५ / ल-२, दिनांक.२ आक्टोबर, १९८८ अन्वये प्रदान करण्यात आलेल्या अधिकारांचा वापर करुन, तसेच महाराष्ट्र जमिन महसूल संहिता,१९६६ व त्याखालील नियमातील तरतुदीनुसार मी, अपर जिल्हाधिकारी बुलडाणा,कैलास भगवानदास शर्मा,सुनिल मख्खनलाल पाडीया रा.+ता.शेगांव जि.बुलडाणा यांच्या मौजे शेगांव येथील शेत सर्व्हे नं.२९९/१ क्षेत्रफळ ०.५६ हे.आर मालकीची व ताब्यातील शेत जमिन नकाशात दर्शविल्याप्रमाणे निवासी /वाणिज्य प्रयोजनार्थ अकृषिक उपयोगासाठी परावर्तीत करण्यासाठी खालील अटी/शर्तीवर परवानगी देत आहे.

१) या आदेशातील अटींची माहिती भूखंडांची विक्री/हस्तांतरण करतेवेळी अर्जदाराने संबंधित खरेदीदार व्यक्तिच्या खरेदी खतामध्ये नमूद करावी. भूखंडधारकास या आदेशाची व मंजूर अभिन्यासाची प्रत खरेदीच्या अगोदर देऊन कोणत्या अटीवर अकृषिक परवानगी मिळाली आहे, याचीही जाणीव करुन द्यावी.

२) अभिन्यासातील खुली जागा, रस्ते या व्यतिरिक्त इतर सर्व भूखंडांचा उपयोग निवासी व तत्सम प्रयोजना साठीच करण्यात यावा.

३) अभिन्यासातील भूखंडांचे भविष्यात विभाजन करता येणार नाही.

४) अभिन्यासातील सार्वजनिक उपयोगाकरीता प्रस्तावित केलेल्या खुल्या जागेचा उपयोग नियमानुसार अनुज्ञेय असलेल्या प्रयोजनासाठीच करावा व सदर जागा आवेदकाने नाममात्र रु.१/- या दराने स्थानिक प्राधिकरण म्हणजे नगर परिषद,शेगांव यांच्याकडे आदेशाच्या दिनांकापासून एक महिन्याच्या आत पुढील व्यवस्थेसाठी हस्तांतरीत करावी.

५) अभिन्यासातील भूखंडांवर बांधकाम करतांना 'ब' व 'क' वर्ग नगर परिषदांना लागू असलेल्या बांधकाम विषयक नियमांचे पालन करावे.

६) अभिन्यासातील खुल्या जागेच्या चारही बाजूंनी अर्जदाराने वृक्षांची लागवड करुन सर्व वृक्षांचे संरक्षण करणे, तसेच प्रत्येक भूखंडधारकाने वृक्षाचे संवर्धन करणे बंधनकारक राहील.

७) आदेशाच्या दिनांकापासून सहा महिन्यांच्या आत अर्जदाराने मंजूर अभिन्यासाप्रमाणे अंतर्गत रस्ते तयार करणे,सांडपाण्याच्या विल्हेवाटीकरीता नाल्या बांधणे इत्यादी विकास कामे पूर्ण करुन नगर परिषद,शेगांव यांच्याकडे देखरेखीसाठी विनामूल्य हस्तांतरीत करावीत.

८) विषयांकित जागेच्या अभिन्यासाला नगर परिषद /स्थानिक प्राधिकरणाची मंजुरी घेणे व विकास शुल्काचा भरणा करणे तसेच अभिन्यासातील भूखंडांवर निवासी घरांचे व इतर बांधकाम सुरु करण्यापूर्वी नगर परिषदेची पूर्व परवानगी घेणे बंधनकारक राहील.

९) अभिन्यास नकाशातील १५० चौ.मिटर पेक्षा कमी क्षेत्रफळाच्या सेमी डिटॅच्ड भूखंडावर सामाईक भिंतीचे बांधकाम करणे बंधनकारक राहील.

१०) अभिन्यासातील प्रत्येक भूखंडांसाठी पिण्याच्या पाण्याचा पुरवठा व विद्युत पुरवठा होण्याच्या दृष्टीने आवश्यक ती व्यवस्था व तरतूद करुन घ्यावी.

११) अभिन्यासातील जागेवर सध्या उभी असलेली मोठी झाडे, विहीर वगैरे सध्याच्या स्थितीत असतील तशीच शक्यतोवर आस्तित्वात राहू द्यावीत.

१२) अभिन्यासातील जागेवर नागरी सुविधा पुरविणे विकासकर्त्यास बंधनकारक राहील.

१३) मंजूर अभिन्यासातील भूखंडांचा योग्य असा उपयोग न झाल्यास किंवा त्यावरील बांधकामे अयोग्य असल्यास ती बांधकामे पाडणे,ही बाब जिल्हाधिकारी यांच्या अख्त्यारीत राहील व ती कायदेशीर असेल.

..४..

Scanned by CamScanner

१४) आदेशाच्या दिनांकापासून एक वर्षाच्या आत, ज्या कारणास्तव परवानगी दिली आहे,त्या प्रयोजनार्थ सुरुवात करणे किंवा या मुदतीची वेळोवेळी वाढ जिल्हाधिकारी यांच्याकडून करुन घेणे, अर्जदारावर बंधनकारक राहील. असे न केल्यास, महाराष्ट्र जमीन महसूल(जमिनीच्या वापरात बदल व अकृषिक आकारणी) नियम, १९६९ च्या नियम ४(१) (क) मधील तरतुदीनुसार दिलेली परवानगी व्यपगत झाल्याचे मानण्यात येईल.

१५) सदर अभिन्यासाखालील जमिनीचा अकृषिक वापर सुरु झाल्याची तारीख अर्जदाराने संबंधित तलाठयामार्फत तहसिलदार,शेगांव यांच्याकडे एक महिन्याच्या आत कळवावी. असे न केल्यास महाराष्ट्र जमीन महसूल (जमिनीच्या वापरात बदल व अकृषिक आकारणी) नियम,१९६९ चा नियम ६ मधील तरतुदीनुसार अर्जदाराविरुध्द शास्ती लादण्यात येईल.

१६) अर्जदाराने अभिन्यासाखालील जमिनीची अकृषिक आकारणी, रुपये ५,७०१/-(अक्षरी रुपये पाच हजार सातशे एक फक्त) सोबतच्या परिशिष्ट "अ" प्रमाणे प्रत्येक वर्षी तलाठी अथवा तहसिलदार यांच्याकडे भरणा करावी. सदरची अकृषिक आकारणी चालू हमी कालावधीत निश्चित केलेल्या प्रमाणदरानुसार करण्यात आली असून,महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम,१९६६ चे कलम ११,११३ व ११४ अन्वये पुढील हमी कालावधीसाठी अकृषिक आकारणीचे प्रमाणदर निश्चित होतील, अशा वेळी अर्जदारास सुधारित प्रमाणदरानुसार अकृषिक आकारणीचा भरणा करावा लागेल.

१७) अकृषिक आकारणीच्या पाच पट रुपांतरीत कर, रुपये २८,५०५/- (अक्षरी रुपये अठ्ठाविस हजार पाचशे पांच फक्त) आकारण्यात येत आहे.सदर रक्कम व अकृषिक आकारणीची रक्कम आदेशाच्या दिनांका पासून एक महिन्याच्या आत, शासकीय खजिन्यात भरणा करावी, अन्यथा दिलेली परवानगी रद्द करण्यात येईल.

१८) अर्जदाराने आदेशातील अटी/शर्तीचा भंग केल्यास सक्षम अधिकारी हे त्याबाबत पुर्वग्रहदुषित रहीत वृत्तीने महाराष्ट्र जमीन महसूल सहिता, १९६६ व त्या खालील नियमातील तरतुदीनुसार अर्जदारा विरुध्द आवश्यक ती कार्यवाही करतील.

१९) मंजुर/सुधारीत बांधकाम विकास नियंत्रण नियमावली पैकी कठीणतम नुसार कार्यवाही करावी.

२०) उप अधिक्षक भूमिअभिलेख, यांचे कडुन भुखंडाची मोजणी आखणी करुन त्या नुसार आवश्यक तेथे खुणा गाडुन घ्याव्यात तफावत आढळल्यास त्याप्रमाणे सुधारित आदेश या कार्यालयाकडुन प्राप्त करुन घ्यावा त्या शिवाय प्लाटची विक्री करु नये व ही बाब संबंधित प्राधिकरणाच्या निदर्शनास आणुन द्यावी.

२१) जमिनीच्या वापरासंबंधी सद्या अस्तित्वात असलेल्या नियमांच्या अनुषंगाने सदर परवानगी देण्यात येत असून त्या नियमात परिस्थितीनुरुप बदल झाल्यास ते प्रस्तुत प्रकरणी लागू राहतील.

२२) आरक्षणा बाबत तफावत आढळुन आल्यास आदेश रद्द समजण्यात यावा.

स्वा/

अपर जिल्हाधिकारी बुलडाणा.

--५--

Scanned by CamScanner

रा.प्र.क्र.एन.ए.पी-३४/शेगांव /४७ /२०१०-२०११

<u>प्रतिलीपी</u>

१. तहसिलदार, शेगांव यांना माहिती व उचित कार्यवाहीस्तव अग्रेषित.
सदर आदेशाची नोंद तालुका नमुना-२ व गाव नमुना-२ मध्ये संबंधित लिपिक व तलाठी यांच्याकडून ७ दिवसात करुन घ्यावी व सदर नमुन्यामध्ये आपली स्वाक्षरी करावी.तसेच - अनुक्रमांक १६ व १७ मध्ये नमूद केलेली अकृषिक आकारणी व रुपांतरीत कराची वसुली अर्जदाराकडून एक महिन्यात वसूल करुन चलनची प्रत तसेच मुद्दा क्रमांक १४ ते १८ बाबत स्वयंस्पष्ट अहवाल विहीत मुदतीत या कार्यालयास सादर करावा.

२) तलाठी, शेगांव भाग-२ यांना माहिती व आवश्यक कार्यवाहीस्तव अग्रेषित.
सदर आदेशाची नोंद गाव नमुना-२ ला ७ दिवसात घेवून त्यावर तहसिलदार यांची स्वाक्षरी घ्यावी. तसेच तहसिलदार,चिखली यांच्या मार्गदर्शनाखाली अकृषिक आकारणीची रक्कम व रुपांतरीत कराची रक्कम अर्जदाराकडून एक महिन्याच्या आत वसूल करुन शासकीय खजिन्यात भरणा करण्याची कार्यवाही करावी. प्रत्येक वर्षी दिनांक ३१ जुलै पावेतो अर्जदाराकडून अकृषिक आकारणीची रक्कम वसूल करण्याची कार्यवाही करावी. कोणतीही थकबाकी अर्जदाराकडे राहणार नाही, याची कटाक्षाने दक्षता घ्यावी.

३) मुख्याधिकारी, नगर परिषद,शेगांव यांना माहिती व उचित कार्यवाहीस्तव अग्रेषित.

४) तालुका निरिक्षक, भूमी अभिलेख,शेगांव यांना माहिती व उचित कार्यवाहीस्तव अग्रेषित.

५) श्री.कैलास भगवानदास शर्मा श्री.सुनिल मख्खनलाल पाडीया रा.+ता.शेगांव जि.बुलडाणा यांना मंजूर अभिन्यासासह योग्य कार्यवाहीस्तव अग्रेषित.त्यांनी आदेशातील अटी/शर्तीचे काटेकोर पालन करावे.

अपर जिल्हाधिकारी बुलडाणा.

Scanned by CamScanner

परिशिष्ट "अ"

मौजे शेगांव ता.शेगांव येथील स.नं.२९९/१ मधील जमीन निवासी प्रयोजनार्थ अकृषिक आकारणी.(शासन निर्णय महसुल व वन विभाग दिनांक.२७-९-२००१ नुसार अकृषिक आकारणीचा दर निवास रुपये ०.८० व वाणिज्यिक रुपये १.६० प्रती चौ.मिटर).

अ.क्र.	भूखंड क्रमांक	भूखंडाचे अकृषिक प्रयोजना खालील क्षेत्र (चौ.मी.)	आकारणी दर प्रति चौ.मिटर	एकुण अकृषिक आकारणी (रुपये -पैसे)
१	वाणिज्यक व निवास कॉम्पलेक्स खालील क्षेत्र	८०६.७५	१.६०	१२९१.००
२	वाणिज्यक व निवास कॉम्पलेक्स खालील क्षेत्र	७४५.००	--do--	११९२.००
३	वाणिज्यक व निवासी कॉम्लेक्स खालील क्षेत्र	४६४.५०	--do--	७४३.००
४	वाणिज्यक व निवासी कॉम्लेक्स खालील क्षेत्र	४६३.००	--do--	७४१.००
५	वाणिज्यक व निवासी कॉम्लेक्स खालील क्षेत्र	२९१.७५	--do--	४६७.००
६	वाणिज्यक व निवासी कॉम्लेक्स खालील क्षेत्र	३०५.६०	--do--	४८९.००
७	निवास कॉम्पलेक्स खालील क्षेत्र	४८६.२५	०.८०	३८९.००
८	निवास कॉम्पलेक्स खालील क्षेत्र	४८६.२५	०.८०	३८९.००
ए	खुल्या जागे खालील क्षेत्रफळ	५६०.००	--	--
	रस्त्या खालील क्षेत्रफळ	९९०.९०	--	--
	एकुण			५७०१.००

(अक्षरी पाच हजार सातशे एक फक्त)

अपर जिल्हाधिकारी बुलडाणा.

Scanned by CamScanner