संदिपकुमार अपार, उपविभागीय अधिकारी (राजस्व) अचलपूर,यांचे कार्यालय

रा.मा.क्र. ०९ /एन.ए.पी.३४/२०२१-२२/शिरजगांव बंड.

अर्जदार :- १. श्री.प्रफुल रत्नाकर शिंगोटे,
रा.विकास विद्यालय, गांधीनगर वार्ड नं.५, वर्धा.
२. मुस्तफा आसिफ जाहिद,

:: आदेश ::

(पारीत दिनांक : १३/ १० /२०२१)

मुळ आवेदक **निर्मलाबाई हरिनायणजी कोठारी, रा.चांदूर बाजार जि.अमरावती** यांचा **मौजा शिरजगांव बंड ता.चांदूर बाजार जि.अमरावती** येथील शेत **सर्वे नं.१९८/१अ मधील त्यांचे नावे असलेले ०.९१ हे.आर क्षेत्र भो.वर्ग-१** या कृषक जमीनीचे निवासी प्रयोजनार्थ वापर करण्यासाठी अभिन्यास नकाशेसह अर्ज प्राप्त झाल्यावरुन सदरचे अभिन्यास नकाशे नगर रचना विभागाला पाठविण्यात येवून प्रस्तावित प्रकरणी जाहीरनामा काढण्यात आला. तसेच या कार्यालयाचे पत्र दिनांक १४/०१/२०२१ रोजीच्या पत्रान्वये पुढील विभागचे अभिप्राय / नाहरकत अहवाल मागविण्यात आले :- १) सहायक संचालक नगररचना अमरावती, २) कार्यकारी अभियंता, सा.बां.विभाग अचलपूर, ३) कार्यकारी अभियंता, म.रा.वि.वि.कं.अचलपूर, ४) उपअभियंता, नविन लहान पाटबंधारे उपविभाग, चांदूर बाजार ५) मंडळ अधिकारी चांदूर बाजार व ६) सचिव, ग्राम पंचायत, शिरजगांव बंड ता.चांदूर बाजार.

तसेच प्रकरणात दिनांक १४/०१/२०२१ रोजी जाहीरनामा प्रसिध्द केला असता ज्या कोणत्या इसमास आपला हक्क अथवा हरकत घ्यावयाचे असेल त्यांनी लेखी तक्रार दिनांक ३०/०१/२०२१ रोजी किंवा त्यापूर्वी या कार्यालयास सादर करण्याबाबत कळविण्यात आले होते. त्यानुसार विहीत मुदतीत कुणाचेही हरकती वा आक्षेप प्राप्त झाले नाही.

तसेच प्रस्तावित प्रकरणात वरील विभागापैकी खालील विभागाचे अभिप्राय / नाहरकत अहवाल या कार्यालयास प्राप्त झालेले आहेत :-

१. प्रस्तावित प्रकरणात सहाय्यक संचानक नगर रचना, अमरावती यांचे पत्र क्रमांक **जा.क्र. अकृषक/मौजा शिरजगांव बंड/ता.चा.बां/जि.अम./स.नं.१९८/१अ/ससंनर-अम/१७९२, दि.१७/०९/२०२१ नुसार** अंतिम अभिप्राय प्राप्त झाला असुन **मौजा शिरजगांव बंड ता.चांदूर बाजार** येथील शेत **सर्वे नं.१९८/१अ मधील क्षेत्र ०.९१ हे.आर भो.वर्ग-१** बाबत नकाशे निवासी नियोजनार्थ दृष्टीने सुसंगत असल्याने व उक्त सर्वे नंबर मध्ये निवासी प्रयोजन अनुज्ञेय असल्याने प्रस्तुत प्रकरणी वरील पत्रातील अटी व शर्तीचे अधिन राहुन ले-आऊट ला अंतिम मंजुरी देणेकामी शिफारस केली असुन अभिन्यास नकाशा देखील प्रमाणित केला आहे.
२. प्रकरणात मंडळ अधिकारी, चांदूर बाजार यांचा दिनांक १३/१०/२०२१ रोजीचा स्थळनिरिक्षण टिपणी अहवाल प्राप्त झाला असून सदर अहवालाव्दारे प्रस्तावित ले-आऊटला अकृषक परवानगी देण्यास हरकत नाही, असा अहवाल दिलेला आहे.
३. तसेच प्रस्तावित प्रकरणात विहीत मुदतीत १) कार्यकारी अभियंता, सा.बां.विभाग अचलपूर व २) कार्यकारी अभियंता, म.रा.वि.वि.कं.अचलपूर यांचे विहीत मुदतीत अभिप्राय प्राप्त न झाल्यामुळे त्यांची काहीही हरकत नाही असे गृहीत धरण्यात येत आहे.

त्यामुळे प्रस्तावित प्रकरणी वरील प्राप्त अहवालावरुन व सहाय्यक संचालक नगर रचना, मुल्यनिर्धारन विभाग, अमरावती यांनी अंतिम मंजूरीची शिफारस केलयावरुन **मौजा शिरजगांव बंड ता.चांदूर बाजार** येथील शेत **सर्वे नं.१९८/१अ मधील क्षेत्र ०.९१ हे.आर भो.वर्ग-१** जमीनीला ले-ऑऊटला (नमुद प्रयोजनाणा करीता) महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगर रचना अधिनियम १९६६ च्या कलम १८ नुसार मंजुरी देण्यात येत आहे.

सदर्हु जमीनीच्या ले-ऑऊटचा आकार महाराष्ट्र शासन राजपत्र दिनांक १४/०९/२००१ मध्ये प्रसिध्द झाल्याप्रमाणे निवासी ले-ऑऊट प्रयोजनार्थ रु.०.१० पैसे प्रती चौ.मी. येतो व औद्योगिक करीता दिडपट आणि दुप्पट वाणिज्य कराची आकारणी आहे. त्याप्रमाणे अर्जातील जमीनीचा तपशील व आकारणी खालीलप्रमाणे येईल.

-: विवरण :-

अ. क्र.	जमीन वापराचा तपशिल	एकुण क्षेत्र (चौ.मी.)	अकृषीक प्रमाणीत दर	अकृषीक आकारणी दर	जि.प. कर	ग्रा.पं.कर	सार्वजनिक वापरामुळे अकृषीक आकारणीत सुट रुपये	रुपांतरीत कर	एकुण वसुल करावयाची आकारणी रुपये
१	निवासी प्रयोजनार्थ	४७७१.७४	०.१०	४७७	३३३९	४७७	०	३३३९	७६३२
२	खुल्या जागेचा क्षेत्र	१०१८.००	०.१०	०	०	०	१०१.८	०	०
३	रस्त्याचे क्षेत्र	१६५६.२६	०.१०	०	०	०	१६५.६	०	०
४	Proposed r.p.road area	७४४.००	०.१०	०	०	०	७४.४	०	०
५	Amenity Space plot no ४४	९१०.००	०.२०	१८२	१२७४	१८२	०	१२७४	२९१२
	एकूण	९१००.००	०	६५९	४६१३	६५९	०	४६१३	१०५४४

Scanned with CamScanner

निवासी प्रयोजनार्थ प्लॉट निहाय अकृषीक आकारणीबाबतचा तक्ता खालील प्रमाणे आहे.

अ. क्र.	प्लॉट क्र.	क्षेत्र (चौ.मी.)	कृव्ह क्षेत्र (चौ.मी.)	नेट क्षेत्र (चौ.मी.)	एकुण प्लॉट	एकुण प्लाटचे क्षेत्र (चौ.मी.)	अकृषीक आकारणीचा प्रमाणित दर रुपये	अकृषीक आकारणी प्रती प्लॉट	एकुण आकारणी
१	२	३	४	५	६	७	८	९	१०
१	1	302.28	8.23	294.05	1	294.05	0.10	29.41	29.41
२	2 to 12	89.65	0.00	89.65	11	986.15	0.10	98.62	98.62
३	13	111.10	0.00	111.10	1	111.10	0.10	11.11	11.11
४	14	111.10	6.05	105.05	1	105.05	0.10	10.51	10.51
५	15 to 18	110.83	0.00	110.83	4	443.32	0.10	44.33	44.33
६	19 to 22	110.83	0.00	110.83	4	443.32	0.10	44.33	44.33
७	23 to 26	131.75	0.00	131.75	4	527.00	0.10	52.70	52.70
८	27 to 30	131.75	0.00	131.75	4	527.00	0.10	52.70	52.70
९	31	78.10	6.05	72.05	1	72.05	0.10	7.21	7.21
१०	32 to 34	78.10	0.00	78.10	3	234.30	0.10	23.43	23.43
११	35	78.10	4.35	73.75	1	73.75	0.10	7.38	7.38
१२	36	96.25	4.35	91.90	1	91.90	0.10	9.19	9.19
१३	37 to 42	94.05	0.00	94.05	6	564.30	0.10	56.43	56.43
१४	43	306.68	8.23	298.45	1	298.45	0.10	29.85	29.85
एकुण		**1830.57**	**37.26**	**1793.31**	**43**	**4771.74**		**477.17**	477.17
Amenity Space Plot no.४४		910.00	0	910.00	1	910.00	0.20	182.00	182.00

अर्जीत जमीनीच्या अधिकार अभिलेख च्या प्रतीचे अवलोकन केले असता अर्जदार हे सदरहु जमीनीचा भो.वर्ग-१ म्हणुन खातेदार असुन भुस्वामी हक्काने मालक आहे.

अटी व शर्ती :-

१. मा.सहसंचालक, नगररचना अमरावती यांनी विषयांकीत जागा शासन निर्णय क्र.टिपीएस-२८१३/१०८८/प्र.क्र.४८५/२०१३/नवि-३०, दिनांक ३१.०३.२०१५ नुसार कृषी विभागातून वगळून रहिवासी विभागात समाविष्ट केलेली असून सदर आदेशातील अटी व शर्तीपेक्षा प्रस्तुतची शिफारस करण्यात आली आहे. त्यानुसार सदर अटी व शर्तीचे पालन करण्याची जबाबदारी अर्जदार जमीनमालक / विकासकर्ते यांचेवर राहील.

२. विषयांकित प्रकरणांतर्गत जागेच्या [illegible] हक्क व पोटहिस्सा बाबत संबंधीत तलाठी यांनी शहानिशा करुन नियमानुसार पुढील कार्यवाही [illegible] आहे.

३. अभिन्यासातील खुली जागा, रस्ते यांचा त्याच वापराकरीता व अभिन्यासातील प्रस्तावित भुखंडाचा उपयोग निवासी वापराकरीताच करणे अर्जदार जमीनमालक / विकासकर्ते यांचेसह सर्व संबंधितावर बंधनकारक आहे व राहील. तसेच भविष्यात कोणत्याही प्रकरचा अधिमुल्य व विकास शुल्क चा भरणा करणेची गरज भासल्यास त्याची जबाबदारी अर्जदार जमीनमालक / विकासकर्ते यांचेवर राहील.

४. भविष्य काळात अभिन्यासातील भुखंडाचे या कार्यालयाचे पुर्व परवानगी शिवाय विभाजन करता येणार नाही.

५. प्रकरणात अर्जदार जमीन / विकासकर्ते यांनी दाखल केलेले मोजणी नकशाप्रमाणे दर्शविलेल्या पोटहिस्सा व प्राप्त अभिन्यास नकाशाच्या हद्दीत तफावत असल्यास प्राप्त अभिन्यास नकाशा विचारात घेवून विकास परवानगी देण्यापूर्वी उपअधिक्षक, भुमी अभिलेख, चांदूर बाजार यांचेकडून मोजणी नकाशात दुरुस्ती करुन घेणे या अटीपेक्षा प्रस्तुत सिमांकित नकाशांना मंजूरीची शिफारस करण्यात येत आहे. या सिमांकित नकाशामुळे जागेच्या लगतच्या जमिनधारकांचे हितसंबंध बाधित होत असल्यास व त्याबाबत कोणताही वाद उद्‌भवल्यास व अशा वादामध्ये तथ्य आढळल्यास सदर अंतिम मंजूरीची शिफारस (Recommended for final approval) आपोआप रद्दबातल समजण्यात येईल.

६. सदरहू प्रकरणात अभिन्यास नकाशांना नगर रचनेच्या दृष्टीकोनातून अंतिम मंजूरीची शिफारस करतांना तसेच निवासी वापराकरीता विकास परवानगी कामी नगर रचनेच्या दृष्टीकोनातून शिफारस करतांना अर्जदार जमीन मालक/विकासकर्ते यांनी प्रकरणासोबत दाखल केलेली मालकी हक्काची कागदपत्रे व मोजणी नकाशा इ.कागदपत्रे ग्राहय धरण्यात आली आहेत. सदर कागदपत्रे बोगस व दिशाभुल करणारे आढळल्यास तसेच उक्त अट क्र.५ मध्ये नमूद नुसार तथ्य आढळल्यास सदर शिफारस तात्काळ रद्दबातल समजण्यात येईल. त्याचबरोबर भविष्यकाळात या अनुषंगाने कोणतीही तक्रार वा न्यायालयीन वादास हे कार्यालय जबाबदार राहणार नाही.

Scanned with CamScanner

७. सदरहू अभिन्यासातील भुखंडाच्या हद्दी, मापे, क्षेत्रफळ हे दाखल केलेल्या सिमांकीत मोजणी नकाशा मो.र.क्र.११८/२०२१, नियमित बिनशेती दिनांक ०६/०९/२०२१ नुसार ग्राहय धरण्यात आलेली आहे. यामध्ये काही तफावत अथवा वाद उद्‌भवल्यास त्याची सर्वस्वी जबाबदारी अर्जदार जमीनमालक / विकासकर्त्यांची राहील व तशा तक्रारीस वा न्यायालयीन वादास हे कार्यालय जबाबदार राहणार नाही.

८. महाराष्ट्र शासनाचे धोरणानुसार व मा.जिल्हाधिकारी यांचे निर्देशानुसार अभिन्यासातील भुखंडावर बांधकाम नियोजित करतांना छतावरील पावसाचे पाणी संकलन करुन त्याचे जमीनीमध्ये पुनर्भरण करणेच्या प्रकल्पाचे बांधकाम करणे अर्जदार जमीनमालक/विकासकर्ते यांचेसह सर्व संबंधितावर बंधनकारक राहील.

९. उक्त जागेच्या नियोजित नकाशात नमूद असलेल्या कारणांव्यतिरिक्त अन्य वापर करावयाचा झाल्यास अथवा वापरात बदल करावयाचा झाल्यास अशा प्रस्तावित वापर बदलास विहीतरित्या सक्षम महसुल/स्थानिक प्राधिकरणाची पुर्वपरवानगी घेणे अर्जदार जमीनमालक/विकासकर्त्यासह सर्व संबधितावर बंधनकारक आहे व राहील.

१०. अभिन्यासात विद्यमान विद्युत वाहीनी असल्यास रस्त्याच्या कडेला स्थालांतरीत करण्यात यावी अथवा काढून टाकण्यात यावी अन्यथा नियमाप्रमाणे योग्य ती सुरक्षा अंतरे विचारात घेवूनच विकास कामे करणे अर्जदार जमीनमालक/विकासकर्ते यांची राहील. तसेच सदर शेतावर विद्युत विभागाचा बोझा अथवा विद्युत वापराबाबत शुल्क प्रलंबित असल्यास त्यांचा भरणा करणे अर्जदार जमीनमालक / विकासकर्ते यांना अनिवार्य राहील. याबाबत भविष्यात विद्युत विभागाकडून काही तक्रारी प्राप्त झाल्यास सदर ले-आऊटवरील प्लॉटवर बोझा चढविण्यात येईल याची नोंद अर्जदार जमीनमालक / विकासकर्ते यांनी घ्यावी.

११. अर्जदार जमीनमालक/विकासकर्त्यांनी सदर जागेतील वृक्षांचे संरक्षण करणे आवश्यक व बंधनकारक आहे. तसेच नियमाप्रमाणे प्र.हे.वृक्ष लागवड करणे आवश्यक व बंधनकारक राहील.

१२. महाराष्ट्र जमीन महसूल नियम, १९६९ (जमीनीच्या वापरातील बदल व अकृषक कर आकारणी) च्या नियम क्र.४ च्या अटीचे पालन करणे अर्जदार जमीनमालक / विकासकर्त्यावर बंधनकारक राहील.

१३. प्रस्तावित जागेमधील पावसाचे पाणी व सांडपाण्याचा निचरा योग्य प्रकारे करण्याकरीता योग्य उपाययोजना करणे अर्जदार जमीनमालक / विकासकर्त्यावर बंधनकारक राहील.

१४. एकत्रिकृत विकास नियंत्रण प्रोत्साहन नियमावलीमधील नियमास अनुसरुन अर्जदार जमीनमालक / विकासकर्ते यांनी प्रस्तावित अभिन्यासाखालील जागेतील इतर पायाभूत सुविधा सुयोग्यरित्या विकसीत करणे आवश्यक व बंधनकारक आहे व राहील..

१५. महाराष्ट्र शासन नगर विकास विभागाचे शासन निर्णय [illegible]/अनौसं-३६/१९/नवि-१३, दिनांक ०५.०८.२०१९ मध्ये नमूद केलेल्या पथकिनारवर्ती [illegible] वेळोवेळी निर्गमित झालेल्या शासन निर्णय परिपत्रकामध्ये नमूद केल्यानुसार [illegible] विहीत करण्यात आलेली आहे. त्यानुसार सदर अभिन्यासातील भुखंडामध्ये बांधकाम/विकास करतांना त्याचे पालन करणे अर्जदार जमीनमालक / विकासकर्ते यांचेसह सर्व संबंधितावर बंधनकारक राहील व आहे.

१६. अर्जित शेतजमीन मधील निवासी प्रयोजनार्थ एकुण क्षेत्रफळ **९१००.०० चौ.मी.** त्यावर वार्षीक अकृषीक आकार **रुपये ०.१० पैसे** प्रति चौ.मी. आकारणी येते. एकुण निवासी प्रयोजनार्थ **क्षेत्रफळ ४७७१.७४ चौ.मी.** करीता **अकृषीक आकारणी ६५९/- रुपये** होते. सदर आकारणीची मुदत दिनांक ३१/०३/२०२२ पर्यंत राहील. त्यानंतरची जी सुधारीत आकारणी शासन घोषीत करेल त्याप्रमाणे भरण्यास अर्जदारास बंधनकारक असेल. ही आकारणी महाराष्ट्र शासन राजपत्र दिनांक १४/०१/२००१ मध्ये प्रसिध्द झाल्यानुसार आकारण्यात येत आहे.

१७.शासन परीपत्रक क्रमांक एन.ए.१०७९/१४६६/आय.एस ३ महसूल व वनविभाग मंत्रालय, मुंबई-३२ दिनांक १८/०४/१९७९ व कलम ४७ हे रुपांतरीत करात दुरुस्ती प्रमाणे ग्रा.पं. क्षेत्रात आहे. करीता निवासी प्रयोजनार्थ अर्जदारास अकृषक आकारणीच्या सात पट **रुपये ४६१३/-** ऐवढा रुपांतरीत कर भरावा लागेल.

१८. अ) वरीलपैकी कोणत्याही अटीचे अथवा शर्तीचे उल्लघंन झाल्यास उक्त बाबतीत जे नियम अस्तीत्वात असतील त्याप्रमाणे उपविभागीय अधिकारी जो दंड अथवा आदेश देतील ते आवेदकास बंधनकारक राहील.

ब) वर नमुद केल्या व्यतीरीक्त ते बांधकाम पाडण्याचे समक्ष अधिकारी यांचे आदेश आवेदकास बंधककारक राहतील व अनधिकृत बांधकाम अर्जदाराने स्वखर्चाने न पाडल्यास ते शासकीय यंत्रणेमार्फत पाडण्यात येईल व त्यावर होणारा खर्च शासकीय थकीत म्हणुन अर्जदाराकडुन वसुल करण्यात येईल.

क) शासनाचे परीपत्रक क्रमांक एनएनए-१००५/प्र.क्र.२१६/ल-५ दिनांक १९/०९/२००६ चे आदेशास अधिन राहुन हि परवानगी देण्यात येत आहे.

Scanned with CamScanner

१९. महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगर रचना अधिनियम १९६६ अंतर्गत योग्य ते विकास शुल्क भरुन या कार्यालयाच्या पुर्व परवानगी शिवाय जागेवर कोणतेही बांधकाम करता येणार नाही.

२०. आवेदकाने वर नमुद केलेल्या अटी व शर्तीचे तंतोतत पालन करावे.

२१. वरीलपैकी कोणतीही अट आवेदकास मान्य नसल्यास हा आदेश रद्द समजण्यात येईल.

२२. प्रकरणात प्रस्तावीत क्षेत्राबाबत (निवासी प्रयोजनाकरीता) सहाय्यक संचालक नगर रचना, अमरावती यांचे पत्र क्रंमाक **जा.क्र. अकृषक/मौजा शिरजगांव बंड/ता.चा.बां/जि.अम./स.नं.१९८/१अ/ससंनर-अम/१७९२. दि.१७/०९/२०२१ नुसार** नुसार शिफारस केलेली असुन त्यानुसार महाराष्ट्र शासन महसुल व वन विभाग शासन निर्णय क्रमांक : एनएपी २०१६/प्र.क्र.७/टि-१/दिनांक २२ जानेवारी २०१६ अन्वये अकृषक आकारणी आकारुन अभिन्यासाला मंजुरी प्रदान करण्यात येत आहे.

२३. प्रकरणात नियमानुसार आकारणी प्रमाणे सर्व कर आवेदनकर्ता यांनी चलानव्दारे शासकीय अभिकोषामध्ये भरणा करणे आवश्यक आहे.

उपविभागीय अधिकारी अचलपूर

(संदिपकुमार अपार)
उपविभागीय अधिकारी,
अचलपूर

प्रतिलीपी :-

१. सहाय्यक संचालक नगर रचना, मुल्यनिर्धारन विभाग, अमरावती यांना मंजुर अभिन्यासाचे प्रतिसह माहीती करीता अग्रेषीत

२. **तहसिलदार, चांदूर बाजार** यांनी गाव तलाठी यांचेकडुन सुधारीत दराप्रमाणे पुढीलवर्षी महसुल मागणी निश्चित करुन प्रत्येक वर्षी वसुल होते किंवा नाही हे पहावे तसेच तलाठी यांना दिलेल्या सुचनेनुसार अंमलबजावणी करुन अहवाल सादर करणेबाबत.

३. **उपअधिक्षक, भूमी अभिलेख,** चांदूर [illegible] अभिन्यास प्रतिसह योग्य कार्यवाहीसाठी रवाना. त्यांनी सदर अकृषक प्रकरणी क.जा.प. करुन [illegible] या कार्यालयास सादर करावा.

४. **तलाठी शिरजगांव बंड ता.चांदूर** बाजार यांना अभिन्यासाच्या मंजुर प्रतिसह आवश्यक कार्यवाही करीता त्यानी सदर आदेशाची अंमलबजावणी करुन रेकॉर्डमध्ये दुरुस्ती करावी. तसेच अकृशीक कर मोजणी फी वसुल करावी आणि केलेल्या कार्यवाहीचा सुधारीत अहवाल ७/१२ व गाव नमुना ६ च्या उताऱ्यासह या कार्यालयास सादर करावा. गाव नमुना ७ भुखंड निहाय करावे. खुल्या जागेकरीता वेगळा नमुना तयार करावा. त्यात मुळ सर्वे नंबर देवुन जागेचा वेगळा क्रमांक देण्यात यावा जेणे करुन संदर्भ देणे सोयीस्कर होईल.

५. **सचिव ग्रा.पं. शिरजगांव बंड ता.चांदूर बाजार जि.अमरावती** यांना माहीती व पुढील कार्यवाहीस रवाना.

६. आवेदक [illegible] यांना माहीती व आवश्यक कार्यवाहीस

उपविभागीय अधिकारी
अचलपुर

Scanned with CamScanner