<u>कोर्ट विद्यमान उप विभागीय अधिकारी, हिंगणघाट यांचे कार्यालय</u>

रा.मा.क्र.165/एनएपी-34/2018-19
मौजा-रिमडोह ता.हिंगणघाट जि.वर्धा

अर्जदार :- 1. श्री.अतुल नामदेवराव वांदीले
2. श्री.आशिष गणेशराव आकरे
रा.प्राध्यापक कॉलनी,हिंगणघाट जि.वर्धा

आदेश

(पारीत दिनांक 04 एप्रील,2019)

अर्जदार श्री.अतुल नामदेवराव वांदीले व इतर यांनी त.सा.क्र.35 मौजा-रिमडोह ता.हिंगणघाट जि.वर्धा येथील सर्वे नं 55/4अ आराजी 0.65हे.आर म्हणजेच 6500 चौ.मी. जमिनीचे निवासी प्रयोजनार्थ अकृषक परवानगी मिळण्याकरीता महाराष्ट्र जमिन महसूल अधिनियम,1966 कलम 44 (1) नुसार विहीत नमुन्यामध्ये दि.10.12.2018 अन्वये या कार्यालयात अर्ज सादर केला आहे.

अर्जदार यांचे विनंतीनुसार प्रकरण नोंदविण्यात येऊन कार्यवाही सुरु करण्यात आली आहे. या कार्यालयाचे पत्र क्र.टे-1/उविअ/अकृषक/कावि-11/2019 दिनांक 7.1.2019 नुसार सर्व संबंधीत विभागांना प्रकरणात अभिप्राय / ना-हरकत प्रमाणपत्र सादर करण्यास कळविण्यात आले आहे.

1. प्रकल्प संचालक,भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण,नागपूर
2. नगर रचनाकार,वर्धा
3. कार्यकारी अभियंता, सार्वजनिक बांधकाम विभाग, वर्धा
4. कार्यकारी अभियंता, बांधकाम विभाग, जिल्हा परिषद,वर्धा
5. प्रभारी अधिकारी (भुसंपादन), वर्धा
6. जिल्हा स्वास्थ अधिकारी, वर्धा
7. कार्यकारी अभियंता, महा.राज्य विद्युत वितरण कं.,हिंगणघाट
8. तहसिलदार हिंगणघाट
9. सचिव, ग्रामपंचायत,रिमडोह ता.हिंगणघाट जि.वर्धा
10. तलाठी सा.क्र.35 मौजा-रिमडोह ता.हिंगणघाट जि.वर्धा

प्रस्तुत प्रकरणात दि.7.1.2019 ला जाहीरनामा प्रसिद्ध करण्यात आला असून त्यात कुणाचेही आक्षेप/उजर प्राप्त झाले नाहीत.

नगर रचनाकार,वर्धा यांनी त्यांचे पत्र क्र.अकृषक/मौजा.रिमडोह/ता.हिंगणघाट/ स.नं.55/4अ नरव/275 दि.7.2.2019 अन्वये-दुरुस्त्यासह सिमांकनाची (Recommended for Demarcation) शिफारस केली असून अंर्जदार यांनी भूमी अभिलेख विभागाकडून मोजणी रजि.क्र.222/2019 अन्वये अभिन्यासाची मोजणी केली आहे. या कार्यालयाचे पत्र क्र.T-1/उविअ/अकृषक/कावि-159/2019 दि.15.3.2019 अन्वये अभिन्यास नकाशे अंतिम मंजूरीस्तव तपासणी करीता नगर रचनाकार वर्धा यांचेकडे पाठविण्यात आले आहे.

या कार्यालयाचे पत्र दि.7.1.2019 नुसार खालीलप्रमाणे विभाग/यंत्रणा यांचेकडून अहवाल/अभिप्राय सादर सादर करण्यात आले आहे.

तलाठी सा.क्र.35 मौजा-रिमडोह ता.हिंगणघाट जि.वर्धा यांनी दि.22.2.2019 अन्वये अहवाल सादर केला असून त्यानुसार-प्रस्तुत जमीन अर्जदार यांचे नावाने असून त्यांचे ताब्यात आहे. सदर शेत जमीन सन 1954-55 चे अधिकार अभिलेख पंजीनुसार श्री.प्रकाशचंद्र बंसीलाल कोचर यांचे नावाने असून

त्यांचे ताब्यात होती त्यानंतर सदर जमीन श्री.श्रेणीक प्रकाशचंद्र कोचर ला वाटणी पत्रामुळे प्राप्त झालेले असून अर्जदार श्री.अतुल नामदेवराव वांदीले व इतर 1 यांचे नावे खरेदी हक्काने झाली आहे. सदरची जमीन सद्ध्या पडीत आहे.सदर प्रस्तावित अभिन्यासाला सर्व अटी व नियमाचे पालन करीत असल्यास अकृषक निवासी वापराची परवानगी देण्यास हरकत नसल्याचे कळविले आहे. तसेच दि.7.1.2019 चे जाहीरनामा प्रत तलाठी व ग्रामपंचायत आजंतीचे नोटीसबोर्डवर लावून प्रसिद्ध केल्याचे कळविले आहे.

ग्रामविकास अधिकारी,ग्रामपंचायत आजंती यांचे पत्र क्र.80 दि.15.3.2019 नुसार अहवालासह ग्रामपंचायत ठराव क्र.6 दि.25.2.2019 ची प्रत सादर केली असून त्यानुसार- मौजा-रिमडोह येथील सर्वे नं 55/4-अ आराजी 0.65 हे.आर जमिनीचे निवासी प्रयोजनासाठी खालील अटी व शर्तीला अधीन राहून अकृषक परवानगी देण्यास हरकत नसल्याचे कळविले आहे.

1. शेत सर्वे नं 55/4 अ मधील निवासी प्रयोजनासाठी आराजी 0.65 हे.आर मध्ये रोड व नाली ले-आऊट धारकांनी स्वतः करावी लागेल.
2. ले-आऊट मधील ओपन स्पेसची जागा ग्रामपंचायतला हस्तांतरीत करावी लागेल.
3. ले-आऊटमध्ये पिण्याच्या पाण्याची व दिवाबत्तीची व्यवस्था ले-आऊट धारकाला स्वता:करावी लागेल.
4. संपुर्ण रोड साईडला वृक्ष संवर्धन, रस्ता दुतर्फा स्वताः ले-आऊट धारकाला करावा लागेल.

कार्यकारी अभियंता, सार्वजनिक बांधकाम विभाग, वर्धा यांचे पत्र क्र.12028/आरे/का-2(8)/अकृषीक/2019 दि.28.2.2019 अन्वये प्रस्तावित जागा हि हिंगणघाट-नागपूर(राष्ट्रीय महामार्ग क्र.7) या रस्त्यास लागून आहे. सदरची जागा ही राष्ट्रीय महामार्गाला लागून असल्याने राष्ट्रीय महामार्ग विभाग व संबंधीत ग्रामपंचायत आंजती यांचेकडून पाठवून ना-हरकत प्रमाणपत्र प्राप्त करुन घ्यावे, असे कळविले आहे.

अर्जदार यांनी दि.4.4.2019 रोजी स्वतः हजर होऊन नगर रचना विभागाचा अहवाल सादर केला आहे. मौजा-रिमडोह येथील सर्वे नं 55/4-अ आराजी 0.65 हे.आर जमिनीचे अकृषक परवानगी प्रकरणात आवश्यक संबंधीत विभागाचे ना-हरकत प्रमाणपत्र प्राप्त झाले असल्याने तसेच महा.जमीन महसूल अधिनियम,1966 मधील तरतुदीनुसार अर्जदार यांचा अर्ज 90 दिवसाचे आत निकाली काढणे बंधनकारक असल्याने त्यांचे प्रकरणात त्वरीत अंतिम मंजूरी प्रदान करण्यास विनंती केली आहे.

प्रकरणात वरीलप्रमाणे यंत्रणा/विभागांनी अहवाल /अभिप्राय सादर केले असून ज्या विभागास दि.7.1.2019 चे पत्रान्वये कळविण्यात आले परंतु विहीत कालावधी होऊन सुद्धा अहवाल सादर करण्यात आला नाही अशा संबंधीत विभागांची प्रस्तावित अभिन्यास मंजूरी संबंधाने संमती असल्याचे गृहीत धरण्यात येत आहे.

नगर रचनाकार,वर्धा यांनी त्यांचे पत्र क्र.अकृषक/मौ.रिमडोह/ता.हिंगणघाट/स.क्र.55/4-अ नरव/677 दि.3.4.2019 अन्वये- मौजा-रिमडोह ता.हिंगणघाट जि.वर्धा येथील सर्वे नं 55/4-अ आराजी 0.65 हे.आर म्हणजेच 6500 चौ.मी. जमिनीचे सिमांकीत (Recommended for Approval) अभिन्यासास खालीलप्रमाणे अ.क्र.1 ते 18 मध्ये नमूद अटीला अधीन राहून निवासी वापर प्रयोजनार्थ अकृषक करण्यासाठी मंजुरीची शिफारस केली आहे.

1. शासनाकडील निर्देशांचे अनुषंगाने प्रचलीत नियमावली तरतुदीनुसार विकास शुल्काचा भरणा संबंधीत नियोजन प्राधिकरणाकडे करणे अर्जदारास / विकासकास बंधनकारक राहील.

2. उक्त अभिन्यासातील रस्त्याचे खडीकरण, नालीचे बांधकाम व इतर विकास करणे आवेदकास बंधनकारक राहील व त्यानुसार सदर विकास योग्य प्रकारे झाला असल्याबाबतची खात्री आपल्या स्तरावरुन करुन घ्यावी. त्यानंतरच अंतिम आदेश पारीत करण्यात यावा.

3. अभिन्यासातील खुली जागा, रस्ते या व्यतीरिक्त इतर सर्व भुखंडाचा उपयोग निवासी प्रयोजनार्थ करण्यात यावा.

4. अभिन्यासातील खुली जागा, रस्ते इत्यादी विकसीत करुन स्थानिक प्राधिकरणाकडे विनामुल्य हस्तांतरीत करणे बंधनकारक राहील.

5. अर्जदार/जमीन मालक यांनी स्वखर्चाने भूखंडधारकांना पुरेल इतक्या पाण्याची व्यवस्था करावी.

6. अभिन्यासातील भूखंडावरुन विद्युत दाब वाहीणी गेली असल्यास, आवेदकाने/विकासकाने रस्त्याच्या कडेला स्थलांतरीत करावी.

7. अभिन्यासात सार्वजनिक पाणी पुरवठयाची व सांडपाण्याची प्रक्रीया करुन विल्हेवाट करण्याची व्यवस्था जमीन मालक /विकासक यांनी स्वता: चे खर्चाने करणे आवश्यक राहील.

8. पिण्याच्या पाण्याची उपलब्धता असल्याबाबत संबंधीत विभागाचे प्रमाणपत्र घेणे आवश्यक राहील.

9. अभिन्यासातील भूखंडात बांधकाम करतांना क्षेत्राकरीता लागू असणा-या विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियम लागू असलेल्या बांधकाम विषयक नियमांचे पालन करावे. इतर बाबतीत स्थानिक प्राधिकरणाचे नियमांचे पालन करावे.

10. सदर जागेतील वृक्षांचे संरक्षण करुन प्रत्येक भुखंड धारकाने वृक्षांचे संवर्धन करावे.

11. सदर शिफारस ही आवेदकाच्या मालकीच्या जागेपुरतील मर्यादीत असून आवेदकाच्या मालकीच्या नसलेल्या जागेच्या विकास करण्याकरीता ही शिफारस लागू होणार नाही.

12. पावसाच्या पाण्याचे जलसंवर्धन (RAIN WATER HARVESTING) ची व्यवस्था अभिन्यासात करावी लागेल.

13. विषयांकीत जागेच्या अभिन्यासामधील भुखंडावर कोणत्याही प्रकारचे बांधकाम सुरु करण्यापुर्वी अर्जदारास बांधकाम नकाशे स्थानिक नियोजन प्राधिकरणाकडून / सक्षम प्राधिकरणाकडून मंजूर करुन घेणे आवश्यक राहील.

14. भविष्य काळात अभिन्यासातील भुखंडाचे विभाजन करु नये.

15. महा.जमीन महसूल नियम, 1969 (जमिनीच्या वापरात बदल व अकृषीक कर व आकारणी) च्या कलम च्या अटीचे पालन करावे.

16. जागेचे मालकीहक्क, अभिन्यासाच्या हद्दी व क्षेत्रफळाबाबत तसेच पोच रस्त्याबाबत तफावत अथवा काही वाद उपस्थित झाल्यास ही शिफारस रद्य समजण्यात यावी.

17. वरील अटीची पुर्तता होतांना अभिन्यासात फेरबदल झाल्यास सुधारीत अभिन्यासास मंजूरी प्राप्त करुन घ्यावी लागेल.

18. या कार्यालयाचे संदर्भीय पत्र क्र.1 दि.7.2.2019 मधील अटी व शर्थीचे पालनकरणे बंधनकारक राहील.

ज्याअर्थी, अर्जदार श्री.अतुल नामदेवराव वांदीले व आशिष गणेशराव आकरे रा.हिंगणघाट यांनी त्यांचे मालकी व कब्जेहक्कातील मौजा-रिमडोह ता.हिंगणघाट जि.वर्धा येथील शेत सर्वे नं 55/4अ आराजी 0.65 हे.आर म्हणजेच 6500 चौ.मी. जमिनीचे निवासी प्रयोजनार्थ अकृषक परवानगी मिळणेस्तव या कार्यालयात दि.10.12.2018 रोजी अर्ज सादर करुन अन्वये विनंती केली आहे. प्रकरणात दि.7.1.2019 ला जाहीरनामा प्रसिद्ध करण्यात आला असून त्यात कुणाचेही आक्षेप/उजर प्राप्त झाले नाहीत. संबंधीत आवश्यक विभागाचे अभिप्राय प्राप्त झाले आहेत.

त्याअर्थी, मी, उपविभागीय अधिकारी, हिंगणघाट महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम,1966 चे कलम 44 नुसार प्राप्त अधिकाराचा वापर करुन अर्जदार मौजा- रिमडोह ता.हिंगणघाट जि.वर्धा येथील सर्वे नं 55/4अ आराजी 0.65 हे.आर म्हणजेच 6500 चौ.मी. जमिनीचे महाराष्ट्र शासन, महसूल व वनविभाग, परिपत्रक क्रमांक एस/30/90/2243(786)/ल-2 दि.23.11.1990 अन्वये निवासी वापर प्रयोजनार्थ अकृषक करण्यासाठी खालीलप्रमाणे अटींवर परवानगी देण्यात येत आहे.

अटी व शर्ती :-

1. नगर रचनाकार,वर्धा यांचे पत्र दि.7.2.2019 व 3.4.2019 मध्ये नमूद केलेल्या अटी व शर्ती पालन करणे अर्जदारास बंधनकारक राहील, तसेच इतर विभाग/यंत्रणांनी सुचना केल्याप्रमाणे सर्व अटी व शर्तीचे पालन करणे सुद्धा अर्जदार / विकासकास बंधनकारक असेल.

2. अर्जदाराने त्यांचे मंजूर अभिन्यासातील विकास कामे पुर्ण करणे बंधनकारक आहे. अभिन्यासातील विकास कामे विहीत कालावधीत पुर्ण न-केल्यास आदेशातील अटी व शर्ती भंग झाल्याचे समजून अकृषक आदेश रद्द करण्यात येईल.

3. उक्त जागेचा अकृषक वापर हा निवासी प्रयोजनासाठी असल्यामुळे आवश्यक असलेल्या सर्व संबंधीत विभागाचे ना-हरकत प्रमाणपत्र प्राप्त करुन घेण्याची जबाबदारी अर्जदाराची असेल.

5. रिबन डेव्हलपमेंट रुलचे तसेच राष्ट्रीय राजमार्ग (NH) मुख्य मार्ग,रा.मा.पासून आवश्यक अंतर राखून बांधकाम करावे लागेल.

6. अभिन्यासामध्ये खुली जागा (OPEN SPACE), रस्ते, नाल्या, याचा विकास करुन स्थानिक प्राधिकरणास विनामुल्य व्यवस्थापनेकरीता हस्तांतरीत करावे अन्यथा ते आपोआप हस्तांतरीत झाल्याचे समजण्यात येईल.

7. शासन निर्णय क्र.ग्रापा क्र.1001/एफ 330/प्रा.क्र.07/दिनांक 14.2.2002 नुसार अभिन्यास क्षेत्रात पडणारे पावसाचे पाणी आणि घरगुती वापराचे पाणी जास्तीत जास्त प्रमाणात भुगर्भात जिरविण्यासाठी आवश्यक ते नियोजन करण्यात यावे.

8. मंजूर अभिन्यासाचा विकास करतांना रस्त्याचे कडेला दुतर्फा प्रत्येक 5 मिटर नंतर झाडे लावण्यात यावी तसेच खुल्या जागेमध्ये देखील पुरेशा प्रमाणात झाडे लावण्यात यावीत.

9. अभिन्यासातील खुल्या /राखीव जागेमध्ये निवासी/ वाणिज्य /धार्मिक प्रयोजनासाठी वापरता येणार नाही. कोणत्याही अटी व शर्तीचा भंग केल्यास जमिनीचे मालकी हक्काबाबत कोणताही वाद उद्भवल्यास सदर आदेश खारीज होण्यास पात्र राहील.

10. अर्जदारास ज्या प्रयोजनासाठी जमिनीचे अकृषक करण्यासाठी परवानगी देण्यात आली आहे, त्याचा प्रत्यक्ष वापर 1 वर्ष कालावधीमध्ये केला नाही, तर उक्त परवानगी रद्द झाल्याचे समजण्यात येईल.

11. लेखापरिक्षकाने निश्चित केलेली वसूलीस पात्र रक्कम मुळभूधारकास शासन जमा करावी लागेल.

12. मौजा- रिमडोह ता.हिंगणघाट जि.वर्धा येथील शेत सर्वे नं 55/4अ आराजी 0.65 हे.आर म्हणजेच 6500 चौ.मी. जागेच्या अभिन्यास नकाशा नगर रचनाकार, वर्धा यांनी मंजूरीस्तव शिफारस केल्याप्रमाणे, खुल्या जागेखालील (Open Space)एकूण 652.23 चौ.मी. क्षेत्र, अमिनीटीकरीता भूखंड क्र.8 चे एकूण क्षेत्र 661.90 चौ.मी., रस्त्याखालील 2190.58 चौ.मी. क्षेत्र वगळता निव्वळ निवासी वापर प्रयोजनाखालील भुखंड क्र. 01 ते 7 क्षेत्र 2995.29 चौ.मी आहे.

शासन अधिसुचणेप्रमाणे उक्त गावाचे निवासी अकृषक दर रु. 0.10/- प्रती चौ.मी.आहे. त्यानुसार खालीलप्रमाणे कराची आकारणी करण्यात येत आहे.

1) अकृषक कर (1 ते 7 भूखंडाचे क्षेत्र 2995.29 चौ.मी)	:- रु. 300/- प्रती वर्ष
2) जि.प.कर (अकृषक कराचे सात पट)	:- रु. 2100/- प्रती वर्ष
3) ग्रामपंचायत कर	:- रु. 300/- प्रती वर्ष
4) परावर्तीत कर (अकृषक कराचे पाच पट)	:- रु. 1500/- एकदा
(अक्षरी- चार हजार दोनशे रुपये फक्त) एकूण :-	4200/- रुपये

अकृषक कराचा दर दिनांक 31.7.2011 पर्यतच्या हमी कालावधी करीता अमलात राहील व त्यानंतर वेळोवेळी शासनाच्या सुधारीत दरानुसार तसेच महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम,1966 नूसार सुधारणा करण्यास पात्र राहील.

उपविभागीय अधिकारी,
हिंगणघाट

प्रतिलिपी :-

1. तहसिलदार,हिंगणघाट यांना माहितीकरीता.
2. नगररचनाकार, वर्धा यांना माहितीकरीता.
3. उप अधिक्षक, भुमी अभिलेख, हिंगणघाट यांना माहितीकरीता.
4. दुय्यम निबंधक हिंगणघाट यांना माहितीकरीता.
5. तलाठी सा.क्र.35 रिमडोह ता.हिंगणघाट जि.वर्धा यांना माहिती तथा कार्यवाहीस्तव
6. सचिव,ग्रामपंचायत रिमडोह ता.हिंगणघाट यांना माहितीकरीता.
7. अर्जदार- श्री.अतुल नामदेवराव वांदीले व श्री.आशिष गणेशराव आकरे रा.प्राध्यापक कॉलनी,हिंगणघाट जि.वर्धा यांना माहितीकरीता.

उपविभागीय अधिकारी,
हिंगणघाट

NAP-34/165/2018-19/RIMDOH/55/43अ