कोर्ट विद्यमान श्री जी.एच.भुगांवकर, उप विभागीय अधिकारी, हिंगणघाट यांचे कार्यालय.

राजस्व मा.क. 40/एनएपी–34/15–16
मौजा : पिंपळगाव (मा.), ता. हिंगणघाट,जिल्हा : वर्धा

अर्जदार :– कृष्णगिरी डेव्हलपर्स तर्फे महेश शंकरराव गुल्हाणे
रा.गिताई नगर,नालवाडी ता.जि.वर्धा

–: अंतिम आदेश :–
(पारीत दिनांक6/8/2016)

ज्याअर्थी अर्जदार कृष्णगिरी डेव्हलपर्स तर्फे महेश शंकरराव गुल्हाणे रा.गिताई नगर,नालवाडी ता.जि.वर्धा यांनी पिंपळगाव (मा.), ता. हिंगणघाट येथील मौजा नंबर 103 त.सा.क्र. 34, सर्व्हे नं. 231 आराजी 1.62 हे.आर. म्हणजे 16200 चौ. मी. कृषी जमीन निवासी प्रयोजनार्थ अकृषिक करण्याकरिता महाराष्ट्र जमीन महसुल अधिनियम, 1966 चे कलम–44 नूसार विहीत नमुन्यात या कार्यालयास दिनांक 1/7/2016 ला अर्ज सादर केल्यावरून प्रकरण पंजीबध्द करण्यात येवून प्रकरणात कार्यवाही सुरू करण्यात आली.

ज्याअर्थी, उक्त अर्जाचे अनुषंगाने खालील विभागाकडून उपरोक्त जमीन निवासी प्रयोजनाकरिता अकृषक करण्याबाबत दिनांक 1/7/2016 रोजीचे पत्रान्वये अभिप्राय/ ना–हरकत प्रमाणपत्र मागविण्यात आले.

1) नगर रचनाकार, वर्धा
2) कार्यकारी अभियंता, सार्वजनिक बांधकाम विभाग, वर्धा
3) कार्यकारी अभियंता, जिल्हा परिषद बांधकाम विभाग, वर्धा
4) प्रभारी अधिकारी (भूसंपादन) जिल्हाधिकारी कार्यालय, वर्धा
5) जिल्हा स्वास्थ अधिकारी, वर्धा
6) कार्यकारी अभियंता, स्र. रा. वि. मंडळ, हिंगणघाट
7) तहसिलदार, हिंगणघाट
8) सचिव, ग्राम पंचायत, पिंपळगाव(मा) , ता. हिंगणघाट
9) तलाठी, मौजा : पिंपळगाव (मा) त.सा.क्र. 34

ज्याअर्थी, नगर रचनाकार, वर्धा यांनी त्यांचे पत्र जावक क्र.अकृषक/मौजा पिंपळगाव/ता. हिंगणघाट/स.क्र.231/नरव/1592 दिनांक 5/8/2016 अन्वये पिंपळगाव(मा),ता. हिंगणघाट येथील शेत सर्व्हे नं. 231 आराजी 1.62 हे.आर. म्हणजे 16200 चौ.मी. शेत जमीनीचे प्रस्तावित अभिन्यासाला सिमांकनाची शिफारस केली असून इतर सर्व विभागांचे नाहरकत प्रमाणपत्रे/ अभिप्राय प्राप्त झाले आहे.

नगर रचनकार,वर्धा यांनी त्यांचे पत्र दि.5.8.2016 अन्वये मौजा–पिंपळगाव(मा), ता.हिंगणघाट येथील सर्वे नं 231 आराजी 1.62 हे.आर म्हणजेच 16200 चौ.मी. जागेतील सिमांकीत अभिन्यासास खालील अटीवर निवासी प्रयोजनार्थ मंजूरीची शिफारस केली आहे.

1) शासनाकडील निर्देशांचे अनुषंगाने प्रचलित नियमावलीतील तरतुदीनुसार विकास शुल्काचा . भरणा संबधित नियोजने प्राधिकरणाकडे करणे अर्जदारास बंधनकारक राहील.
2) अभिन्यासाखालील जागेला दर्शविलेला पोचरस्त्याबाबत आपले स्तरावर शहानिशा व खात्री करुन घ्यावी. तसेच सदर पोचरस्ता संबधीत आवेदक/विकास कर्त्या कडून विकसित करुन घेणे बंधनकारक राहील.
3) अभिन्यासाची प्रत्यक्ष जागेवर उपअधिक्षक भुमी अभीलेख खात्यामार्फत आखणी करण्यात यावी आखणी केल्यानंतर उपअधिक्षक भुमी अभिलेख खात्याने प्रमाणीत केलेला सिमांकनाचा मुळ नकाशा व निलमुद्रीत प्रती याकार्यालयास विहीत मार्गाने अंतीम मंजूरीस्तव सादर करण्यास आवेदकास कळविण्यात यावे.

4) सदरहु अभिन्यासालगतच्या जमिनीतील मंजूर अभिन्यासातील रस्त्यांची विषयांकीत अभिन्यासातील रस्त्याशी योग्य समन्वय साधण्यात यावा. व अभिन्यासातील रस्त्याचे खडीकरण करण्यात यावे.

5) अभिन्यासातील रस्ते, नाली, पाण्याची व्यवस्था, कल्व्हर्ट, पुल, रस्त्याचे बाजूस विजेचे पोल व इतर आवश्यक सार्वजनिक सुविधा विकसित करणे आवेदकावर बंधनकारक राहील. तसेच अभिन्यासातील सदर विकास कामे पूर्ण करुन ती संबंधीत नियोजन प्राधिकरणास हस्तांतरीत करणे बंधनकारक राहील.

6) अभिन्यासातील खुल्या जागेबाबत महाराष्ट्रातील नगर परिषद व नगर पंचायती करीता लागू असलेल्या मंजूर प्रमाणित विकास नियंत्रण नियमावलीतील तरतुदीनुसार हमीपत्र/ बंधपत्र आवेदकाकडून सादर करणे आवश्यक राहील.

7) वरीलप्रमाण केलेली शिफारस ही आवेदकाच्या मालकीच्या असलेल्या जागेपुरतीच मर्यादीत असून आवेदकाच्या मालकी नसलेल्या जागेचा विकास करण्याकरीता ही शिफारस लागू होणार नाही.

8) अभिन्यासातून विद्युत वाहीणी जात असल्यास ती रस्त्याच्या कडेला आवेदकाने स्वखर्चाने स्थलांतरीत करणे बंधनकारक राहील.

9) जागेवरील विद्यमान बांधकामे समास अंतरावर येत असल्यास पाडणे आवश्यक राहील. तसेच अतिक्रमणा बाबत आपल्या सतरावर शहानिशा करण्यात यावी.

10) सदरची शिफारस ही फक्त सिमांकनासाठी व अभिन्यास विकसनाकरीता (Recommended for Demarcation) केलेली आहे. त्याला अकृषीक शिफारस म्हणून गृहीत धरता येणार नाही.

11) जागेचे मालकी हक्क, अभिन्यासाच्या हद्दी व क्षेत्रफळबाबत तसेच पोचरस्त्याबाबत तफावत अथवा काही वाद उपस्थित झाल्यास ही शिफारस रद्द समजण्यात यावी.

ग्रामपंचायत पिंपळगाव (मा.) ता.हिंगणघाट जि.वर्धा येथील ठराव क्र.9 दि.30.7.2016 नुसार मौजा– पिंपळगाव (मा.) येथील सर्वे नं 231 आराजी 1.62 हे.आर म्हणजेच 16200 चौ.मी जागेचे निवासी प्रयोजनासाठी अकृषक करण्यास काहीही हरकत नसल्याचे कळविले आहे.

कार्यकारी अभियंता,बांधकाम विभाग, जि.प. वर्धा यांनी त्यांचे पत्र दिनांक 3/8/2016 अन्वये नकाशामध्ये दर्शविलेले स्थळ नॅशनल हायवे क्र. 7 हिंगणघाट ते नंदोरी रा.मा.क्र.322 वर येत असून सदर रस्ता हा सार्वजनिक बांधकाम विभाग वर्धा या कार्यालयाच्या कार्यक्षेत्रात येत असल्याने त्यांची परवाणगी घ्यावी या कार्यालयाची अभिन्यास मंजूरीकरीता काहीही हरकत नसल्याचे कळविले आहे.

जिल्हा स्वास्थ अधिकारी, जिल्हा परिषद, वर्धा यांचे पत्र क्र.डिएचओ/ युआयपी/ साईट इन्सपेक्शन 122–385/16, दिनांक 12/07/2016 अन्वये अनुकुल अभिप्राय दिलेला आहे.

तलाठी, पिंपळगाव त.सा.क्र. 34 यांचा अहवाल दिनांक 11/7/2016 अन्वये मौजा : पिंपळगाव (मा) येथील सर्व्हे नं. 231 आराजी 1.62 हे.आर. म्हणजे 16200 चौ.मी. ही जमीन सिलींग, भुदान किंवा कुळ कायद्या अंतर्गत नसल्याचे नमुद करून अर्जदारास निवासी प्रयोजनार्थ परवानगी देण्यास हरकत नसल्याचे कळविलेले आहे.

ज्याअर्थी, अर्जदार .. कृष्णगिरी डेव्हलपर्स तर्फे महेश शंकरराव गुल्हाणे रा.गिताई नगर, नालवाडी ता.जि.वर्धा यांनी पिंपळगाव (मा.), ता. हिंगणघाट येथील मौजा नंबर 103 त.सा.क्र. 34, **सर्व्हे नं. 231 आराजी 1.62 हे.आर.** म्हणजे **16200 चौ. मी.** भोगवटदार वर्ग 1 **निवासी** प्रयोजनार्थ अकृषक परवानगी मिळण्याकरिता या कार्यालयास सादर केलेल्या अर्जावरुन प्रकरण पंजिबध करण्यात येउन प्रकरणात दि. 28/7/2016 रोजी जाहीरनामा काढून विहीत मुदतीत हरकती मागविण्यात आल्या होत्या, त्यात कुणाचेही आक्षेप प्राप्त झाले नाहीत.

त्याअर्थी मी, जी.एच.भुगांवकर, उप विभागीय अधिकारी, हिंगणघाट महाराष्ट्र जमीन महसुल अधिनियम, 1966 चे कलम–44 नूसार प्राप्त अधिकाराचा वापर करून अर्जदार अर्जदार कृष्णगिरी डेव्हलपर्स तर्फे महेश शंकरराव गुल्हाणे यांना त्यांचे मालकी व

कब्ज्यातील मौजा.पिंपळगाव (मा) ता.हिंगणघाट येथील शेत सर्व्हे नं. 231 आराजी 1.62 हे.आर. म्हणजेच 16200 चौ.मी. जागेला शासन परिपत्रक क्र.संकीर्ण 02/2012/प्र.क. 43/ई–1, दिनांक 4.10.2013 व मा. अपर जिल्हाधिकारी, वर्धा यांचे पत्र क्र. प्रस्तु/अजि/अकृषक/कावि–1573/13, दिनांक 10/10/2013 व महाराष्ट्र शासन महसुल व वन विभाग परिपत्रक क. एस/30/90 /2243(786)/ल–2, दिनांक 23/11/1990 तसेच जमाबंदी आयुक्त तथा संचालक, भुमीअभिलेख (म.रा.), पुणें यांचे परिपत्रक क्र. एसबी/सीआर–1079/सर/1996, दिनांक 21/09/1996 अन्वये निवासी प्रयोजनार्थ अकृषक परिवर्तनास पुढील अटींवर परवानगीसाठी अंतीम आदेश देण्यात येत आहे.

<u>अटी व शर्ती</u>

1) नगर रचनाकार, वर्धा यांनी त्यांचे दिनांक 5/8/2016 चे शिफारस पत्रात नमुद केलेल्या अटी व शर्ती अर्जदारास बंधनकारक राहतील. तसेच इतर विभागाच्या अटी व शर्ती बंधनकारक राहतील.

2) भविष्य काळात भुखंडाचे कोणत्याही परिस्थितीत विभाजन करता येणार नाही.

3) अर्जदाराने किंवा भूखंड खरेदीदाराने या आदेशाचे तारखेपासून एक वर्षाचे आंत भूखंडावर भरीव व कायम स्वरुपी बांधकाम सुरु केले पाहीजे. तसे करणे शक्य झाले नसल्यास वेळोवेळी मुदतवाढ करुन घ्यावी. असे न केल्यास देण्यात आलेली परवानगी व्यपगत झाली आहे असे समजण्यांत येईल.

4) आवश्यक त्या सर्व संबधीत विभागाचे नाहरकत प्रमाणपत्र प्राप्त करुन घेण्याची जबाबदारी अर्जदाराची राहील.

5) रीबन डेव्हलपमेंट रुलचे पालन करावे. तसेच राज्यमार्गापासुन आवश्यक अंतर राखुन बांधकाम करावे.

6) अभिन्यासातील सोडण्यात आलेली खुली जागा (ओपन स्पेस) , रस्ते, नाल्या, याचा विकास करुन स्थानिक प्राधिकरणास विनामुल्य व्यवस्थापनेकरीता हस्तांतरीत करावे. व ती जागा स्थानिक प्राधिकरणास व्यवस्थापनासाठी आपोआप हस्तांतरीत होईल. अभिन्यासातील खुल्या जागेचे क्षेत्र व रस्त्याखालील क्षेत्र याची नोंद स्थानिक प्राधिकरणाचे नांवे करण्यांत यावी.

7) शासन निर्णय क. ग्रा.पा.क.1001/एक 330/प्रा.क.07, दिनांक 14.2.2002 नूसार अभिन्यास क्षेत्रात पडणारे पावसाचे पाणी अणि 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 भुखंडाची आराजी 10406.67 चौ.मी ज्या प्रयोजनासाठी मंजूरी प्रदान करण्यात आली आहे त्या व्यतिरिक्त इतर प्रयोजनासाठी भुखंडाचा वापर करता येणार नाही.

10) मौजा : पिंपळगाव(मा), तालुका : हिंगणघाट येथील सर्व्हे नं. 231 आराजी 1.62 हे.आर. म्हणजेच 16200 चौ.मी.जागेमधील खुल्या जागेचे (ओपन स्पेस) आराजी 1631.11 चौ.मी. रस्त्याखालील आराजी 4162.22 चौ.मी. अशी एकूण आराजी 5793.33 चौ.मी वगळता एकूण 96 निवासी भुखंडाखालील क्षेत्र 10406.67 चौ.मी.जागेकरीता शासन अधिसूचणेनुसार ग्रामीण क्षेत्रातील असून निवासी प्रयोजनाकरीता प्रमाणित दर रु.0.10 प्रती चौ.मी.प्रमाणे आहे.

मौजा : पिंपळगाव हे गाव शासन अधिसुचनेनुसार हिंगणघाट नगर पंचायतीचे हद्दीचे 1कि.मी.चे आंत असून त्या जमीनीचा तलाठी अहवालानुसार निवासी प्रयोजनाकरीता प्रमाणित अकृषक दर रू 0.10/— प्रती चौ. मी. असून त्यानुसार खालील प्रमाणे कराची आकारणी करण्यांत येत आहे.

1) अकृषक कर (भुखंडाचे क्षेत्र 10406.67)	:— रू.1041/— प्रती वर्ष
2) जि.प.कर (अकृषक कराचे सात पट)	:— रु.7290/— प्रती वर्ष
3) ग्रामपंचायत कर	:— रु.1041/— प्रती वर्ष
4) परावर्तीत कर (अकृषक कराचे पांच पट)	:— रु. 5205/— एकदा

(अक्षरी —चौदा हजार पाचशे सत्यात्तररूपये)एकूण: — रू.14577/—

अकृषक कराचा दर दिनांक 31/07/2011 पर्यतच्या हमी कालावधीकरिता अंमलात राहील व त्यानंतर वेळोवेळी शासनाच्या सुधारीत दरानुसार तसेच महाराष्ट्र जमीन महसुल अधिनियम,1966 नूसार सुधारणा करण्यास पात्र राहील.

(जी.एच.भुगांवकर)
उप-विभागीय अधिकारी,
हिंगणघाट

प्रतिलिपी :—

1) तहसिलदार, हिंगणघाट यांना माहिती करीता अग्रेषित.
2) तलाठी मौजा : पिंपळगाव (मा), मौजा न. 103, तसाक्र. 34, तालुका : हिंगणघाट, याना माहिती करीता अग्रेषीत.
3) उप जिल्हा निरिक्षक भूमी अभिलेख, हिंगणघाट यांना माहिती करीता अग्रेषित.
4) दुय्यम निबंधक हिंगणघाट यांना माहिती करीता अग्रेषित
5) सचिव, ग्रामपंचायत,पिंपळगाव (मा),यांना माहिती करीता अग्रेषित.
6) अर्जदार कृष्णगिरी डेव्हलपर्स तर्फे महेश शंकरराव गुल्हाणे रा.गिताई नगर,नालवाडी ता.जि.वर्धा यांना माहिती व पुढील आवश्यक कार्यवाही करीता अग्रेषित.

उप विभागीय अधिकारी,
हिंगणघाट.