अपर जिल्हाधिकारी,वर्धा यांचे कार्यालय.

मामला क्र. 06/ अकृषक आकारणी निश्चिती/एन.ए.पी-34/2015-16

मौजा. गुंजखेडा ता. देवळी जि. वर्धा

दाखल दिनांक: 27/08/2015

आदेश दिनांक:10-09-2015

मुळ भूधारक तथा आवेदक:

पुलगावं कॉटन मिल लि. पुलगावं ,
मो. नं. (9975229799, 9422863895)
ता. देवळी, जि. वर्धा

पलग
2064/2014
20/53

विषय: मौजा गुंजखेडा येथील शेत स. नं. 453 आराजी 0.57 हे. आर. भुखंडावर अकृषक आकारणी करणेबाबत.

संदर्भ:- 1. मुख्याधिकारी, नगर परिषद पुलगावं ता. देवळी यांचे पत्र क्र. MCP/PWD/LAY-OUT/WS-707/2015 दिनांक 24/08/2015

2. तहसिलदार देवळी यांचे पत्र क्र. अका/प्रस्तु-1/कावि-454/2015 दिनांक 24/08/2015

3. महाराष्ट्र शासन राजपत्र, दिनांक 22 ऑगस्ट, 2014 (महाराष्ट्र जमीन महसुल संहीता 1966 चे कलम 42 अ च्या सुधारणे प्रमाणे)

पलग
2399/2020
32199

अंतीम अकृषक आकारणी निश्चिती आदेश

महाराष्ट्र जमीन महसुल संहीता 1966 चे कलम 42 व 42 अ च्या सुधारणे नुसार व त्या अंतर्गत तयार केलेले महाराष्ट्र जमीन महसूल (जमिनीच्या वापरात बदल व अकृषिक आकारणी) नियम, 1969 प्रमाणे.

<u>जमिनीचे विवरण :-</u>

तालूका	मौजा	सर्वे न.	क्षेत्र (HR)	आकारणी	प्रयोजन
देवळी	गुंजखेडा	453	0.57	2.34	निवासी

Additional Collector, WARDHA

N.A. ASSESSMENT DETAILS :-

	DETAILS		UNIT	REMARKS
AREA UNDER	Conversion	5700.00	Sq.M	
	Any Reservation(LIBRARY)	504.00	Sq.M	9%
	Open Space	526.95	Sq.M	9%
	Internal Roads	2247.25	Sq.M	39%
	PLOTS	**2421.80**	**Sq.M**	43%
	NA Use Purpose	**Residential**		
	No.of Plots	**14**	Nos	
	NA Assessment/year	**5665.14**	Rs	@Rs.2.34/m
	Total Land Revenue	**5665.14**	Rs	per Year
	Conversion Tax	**28326.00**	Rs	OneTime Tax

<u>वस्तुस्थिती</u>:-

1. प्रस्तुत कृषिक स.नं. **453** चे जमीनिचे मूळ भूधारक, **पुलगावं कॉटन मि** **लि. पुलगावं,** हे आहेत. मूळ भूधारकानि दिनांक 20/08/2015 रोजी मुख्याधिकारी नगर परिषद पुलगावं, ता. देवळी जि. वर्धा यांचेकडे निवासी प्रयोजनार्थ बिनशेती परवानगी साठि अर्ज सादर केला होता. त्या प्रमाणे दिनांक 24/08/2015 रोजी **मुख्याधिकारी, नगर परिषद पुलगावं, ता. देवळी जि. वर्धा यांनी सदर अभिन्यासास अंतीम मंजुरी प्रदान करून उक्त अभिन्यासाचा नकाशा प्रमाणित केलेला दिसून येत आहे.**

पलग
2064/2024
29/53

पलग
2399/2020
33/99

2. मुख्याधिकारी नगर परिषद पुलगावं ता. देवळी यांचे पत्र क्र. MCP/PWD/LAY-OUT/WS-707/2015 दिनांक 24/08/2015 अन्वये अभिन्यासाला काही अटी व शर्तीसह अंतीम शिफारस प्रदान केलेली आहे. या अटी व शर्ती खालील प्रमाणे आहेत.

FINAL APPROVAL TO THE LAND SUB-DIVISION / LAY-OUT

Conditions:-

1. It shall be the responsibility of owner to carry out all the development works including construction of roads, sewer lines, water supply lines, culverts, bridges, street lighting, etc. and hand it over to the Municipal Council after developing them to the satisfaction of Chief Officer.
2. If you wish that the Municipal Council Should carry out these development works, then you will have to deposit the estimated expenses to the Municipal Council in advance as decided by the Chief Officer.
3. As the undertaking submitted by you in respect of recreational open space as stipulated in regulation No. 13.3, the said open

space admeasuring 526.95 Sq.m stand vested in the name of plot holders of lay-out or society of the plot holders and you have no right of ownership or interest in the said recreational open space.

4. It shall be the responsibility of owner to inform the recpected/concerned Tahsildar, of Revenue department within the 30 days from the final approval of the land sub-division lay-out.

5. The sale plots under this lay-out will be in relation to development of basic amenities as per the stages given below.

a	After final approval of lay-out	Sale of 25% of the total plots shall be permissible.
b	After completion of 40% basic amenities.	Sale of 50% of the total plots shall be permissible.
c	After completion of 60% basic amenities.	Sale of 75% of the total plots shall be permissible.
d	After completion of 80% basic amenities.	Sale of 90% of the total plots shall be permissible.
e	After completion of 80% basic amenities.	Sale of 90% of the total plots shall be permissible.

पलज
2064/2024
23/82
पलज
2399/2020
34/88

6. This permission does not entitle you to develop the land which does not vest in you.

3. त्यानंतर तहसिलदार देवळी यांनी त्यांचे पत्र क्र. अका/प्रस्तु-1/कावि-454/2015 दिनांक 24/08/2015 अन्वये , सदर अभिन्यासातील भुखंडावर अकृषिक आकारणी करण्याबाबत नगर परिषद पुलगावं यांनी प्रसतावित केलेले असल्याचे नमुद करून, जमीन महसूल अधिनियम 1966 चे कलम 44 अंतर्गत सदर भुखंडाची आकारणी करून सनदे बाबत आवश्यक त्या पुढील कार्यवासाठी या कार्यालयास सादर करण्यात आलेले आहे.

4. त्यानुसार प्रकरण या कार्यालयात पंजिबद्ध करण्यात आले असून, बिनशेती परवानगी साठी ची संदर्भिय जमीन ही मौजा **गुंजखेडा वर्ग**-1 नगर परिषद **पुलगावं** मध्ये असल्यामुळे अकृषक आकारणी प्रमाण दर महाराष्ट्र जमीन महसुल अधिनियम 1966 चे कलम 110 अन्वये प्रतिवर्ष दर चौ.मि. ला रु. **2.34** पैसे प्रमाणे आकारणी करावयाची आहे. उपरोक्त जमीनीचा मुख्याधिकारी, **नगर परिषद पुलगावं** यांनी अनुमोदीत केलेल्या अभिन्यासातील एकुण क्षेत्र **2421.80** चौ.मि. एवढे प्रत्यक्ष भूखंडा खालील क्षेत्र असल्यामुळे,तसेच [illegible] वापर निवासी

प्रयोजनार्थ असल्यामुळे प्रती वर्ष दर चौ.मि. ला रु. **2.34** पैसे प्रमा
तक्त्यामध्ये दर्शिविल्या प्रमाणे अकृषक आकारणी निश्चित करण्यांत येते.

5. जमीन निवासाचे वापरास दिलेल्या परवानगी मध्ये अभिन्या
बदलासाठी व सुधारित आकारणी देन्याबाबत मला प्राप्त अधिकाराचा वाप
मी संजय भागवत, अपर जिल्हाधिकारी, वर्धा अर्जदार मूळ भूधारक,
कॉटन मिल लि. पुलगावं, यांचे मालकी व कब्जातील शेत जमीन **स.नं.**
बिन शेती भु-परावर्तीत शेतजमीनीची खालील प्रमाणे नमूद शर्ती व अटीला
राहून **अकृषीक आकारणी निश्चित** आदेश पारीत करीत आहे. आदेशाची
सर्व संबधीतांना आदेशाचे प्रतिसह व मंजूर अभिनयसच्या प्रतिसह कळवा.

6. सार्वजनीक उपयोगाकरीता प्रस्तावित केलेल्या खुल्या जागेचा उपयोग
कामा करीता करावा व सदर जागा आवेदकाने विनाम्युल्य स्थानीक प्राधिकरण
म्हणजे नगर परिषद यांचे कडे व्यवस्थेसाठी हस्तांतरित करावी. अकृ
परवानगीचे आदेश पारीत झाल्याचे तारखेपासून अभिन्यासात दर्शविलेली **52**
चौ.मि. मोकळी जागा ही व्यवस्थापनाकरीता नगर परिषद **पुलगावं** यांचे
सार्वजनिक उपयोगाकरीता विहीत करण्यात येत असुन जमीन धारकाने अथवा
कोणीही या जागेची विक्री केल्यास महाराष्ट्र जमीन महसुल अधिनियम 1

पलग
२०६४/२०२४
९५/८३

पलग
२३९९/२०२०
३६/८८

The Sub Registrar Gr.1 PULGAON

अंतर्गत दंडनिय कार्यवाही करण्यात येईल. तसेच फौजदारी गुन्हा दाखल करण्यात येईल.

7. हा आदेश निर्गमीत केल्याचे दिनाकापासून तिस दिवसाच्या आंत बिगरशेती आकारणीची रक्कम **रु. पाच हजार सहाशे अड्डसष्ठ** (रु. **5668.00 /-**) व **रु. अठ्ठाविस हजार तिनशे चाळीस** (रु. **28340.00 /-**) इतकी रक्कम रुपांतर कर म्हणून आवेदकाने भरली पाहिजे जर असे करण्यास तो कसूर करेल तर ही बिगरशेती वापराबाबत देण्यात आलेली परवानगी रद्द होण्यास पात्र ठरेल. या कराची रक्कम शासनाकडे चलनाने भरली पाहिजे. हि रक्कम भरल्यानंतर अर्जदारास सनद देणेबाबत तहसीलदार देवळी यांना प्राधिकृत करण्यात येत आहे.

8. तसेच बिगरशेती आकारणीची रक्कम व रुपांतर कर शासनाकडे चलनाने भरल्यानंतर त्वरीत चलनाची साक्षांकीत प्रत, अपर जिल्हाधिकारी कार्यालय वर्धा या ठिकाणी सादर करावी.

9. जागेचे मालकी हक्क, अभिन्यासाच्या हद्दी व क्षेत्रफळाबाबत तसेच पोचरस्त्याबाबत तफावत अथवा काही वाद उपस्थित झाल्यास हा आकारणी निश्चिती आदेश रद्द समजण्यात यावा.

पलग
२३९९/२०२०

पलग
२०६४/२०२४

अपर जिल्हाधिकारी, वर्धा

महाराष्ट्र शासन राजपत्र , दिनांक 22 ऑगस्ट, 2014 अन्वये सुधारणा :-

उपरोक्त विषयान्वये कळविण्यात येते की, सन 2014 चा महाराष्ट्र अध्यादेश क्र. अन्वये अकृषिक परवानगी देण्यासंबधीच्या कार्यपद्धतीमध्ये आमुलाग्र बदल करण्यात आलेला आहे.

यापूर्वी कलम 42 अन्वये अकृषिक परवानगी देतांना सर्व संबधीत विभागाचे अभिप्राय घेण्यात येत होते.

आता कलम 42 मध्ये खालीलप्रमाणे सुधारणा करण्यात आली आहे.

नविन सुधारीत कलम 42 अ नुसार ज्या क्षेत्राचा विकास आराखडा (प्रारूप किंवा अंतीम) मंजूर झाला असेल तर अशा जमीनीचा अकृषिक वापर करण्यासाठी आता पु परवानगीची आवश्यकता राहीलेली नाही.

तथापि ज्या जमीनी विकास आराखडयाच्या बाहेर आहेत, अशा जमीनीसाठी खालीलप्रमाणे सुधारणा करण्यात आली आहे.

1. (1) या अध्यादेशास, महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता (सुधारणा) अध्यादेश, 2014 असे म्हणावे.

   (2) तो, तात्काळ अंमलात येईल.

2. महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता, 1966 (यात यापूढे ज्याचा निर्देश " उक्त संहिता" असा करण्यात आला आहे) याच्या कलम 2 मध्ये, खंड (7) नंतर, पुढील खंड समाविष्ट करण्यात येईल:-

   " (7-अ) " आधारसामग्री संचयिका " म्हणजे संबधीत विभागाच्या जिल्हा प्रमुखाने निर्णायकतेने प्रमाणित केलेला आणि त्याने वेळोवळी अद्यावत करून, संबधीत जिल्हाधिकारी कार्यालयात सुस्थितीत ठेवलेल्या माहितीचा संचयिका संग्रह होय, जो संहिते अन्वये अकृषिक अकृषिक प्रयोजनासाठी जमीनीच्या वापराबद्दलची परवानगी देतांना संबधीत विभागाच्या आक्षेपाची, कोणतेही असल्यास, सुनिश्चिती करून घेण्यासाठी, जिल्हाधिकाऱ्याकडून

वापरण्यात येईल."

3. उक्त संहितेच्या कलम 42 नंतर, पुढील कलम समाविष्ठ करण्यात येईल :-

सबब यापूढे आता अकृषिक परवानगीचा अर्ज प्राप्त झाल्यानंतर संबधीत यंत्रणेकडून अभिप्राय प्राप्त करून घेणेच्या ऐवजी या "आधार सामग्री संचयिका " मधील माहितीच्या आधारे निर्णय घेतला जाणार आहे.

सदर संचयिकेमधील माहिती विभागाच्या जिल्हा प्रमुखाने निर्णायकरितीने प्रमाणित करणे व वेळोवेळी अद्यावत करणे अपेक्षित आहे.

सबब आपणास विनंती करण्यात येते की, भोगवटदार – वर्ग 2 म्हणून धारण केलेल्या कोणत्याही जमीनीच्या किंवा शासनाकडून पट्टयाने घेतलेल्या जमीनीच्या वापराचे रुपांतरण करण्यासाठी भोगवटदार जमीनीच्या वापरातील बदलाच्या परवानगीसाठी नियोजन प्राधिकरणाकडे अर्ज करील, आणि नियोजन प्राधिकरण उक्त भोगवटदाराला, अभिन्यास नकाशा मंजूर केल्यानंतर जमीन वर्ग -2 असल्यास अशा बदलासाठी या कार्यालयाचे अभिप्राय / नाहरकत प्रमाणपत्र मिळविण्याचे निर्देश देईल.

त्यानंतर या कार्यालयाकडून ज्या दस्तऐवजाद्वारे जमीन दिली जाते त्या दस्तऐवजाची आणि ज्या संबद्ध कायद्याद्वारे संबधीत जमीनीचे नियमन केले जाते त्या संबद्ध कायद्याची तपासणी करील आणि जर अर्जदाराला नाहरकत प्रमाणपत्र देणे अनुज्ञेय असेल तर त्यास, त्या प्रयोजनासाठी देय नजराणा आणि शासकीय देणी प्रदान करण्यात फर्मावील, आणि ती दिल्यानंतर, या कार्यालयाकडून अशा जमीनीच्या वापरातील बदलासाठी नाहरकत प्रमाणपत्र देण्यात येईल.

असे प्रमाणपत्र मिळाल्यानंतर संबधीत नियोजन प्राधिकरण , महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगर रचना अधिनियम, 1966 याच्या तरतुदीनुसार विकासाची परवानगी देईल.

सबब सदर बाब अर्जदाराच्या निदर्शनास आणावी. तसेच प्राप्त अकृषक प्रकरण अंत्रीम निकाली काढण्यासाठी प्रयत्न करण्यात यावेत.

सर्व साधारण शर्ती व अटीं

1. ही परवानगी महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता,1966 चे कलम 42 व त्या अं तयार केलेले महाराष्ट्र जमीन महसूल जमिनीच्या वापरात बदल व अकृषि आकारणी नियम, 1969 प्रमाणे देण्यात येत आहे.

पलग 2399/2020 89155

2. अर्जदाराला किंवा भविष्यातील भूखंडाचे भोगवटादाराला जमीनीचा वापर त्यावरील इमारतीच्या किंवा अन्य बांधकामाचा उपयोग निवासी प्रयोजनार्थ वा करण्याची परवानगी देण्यात आली आहे ,त्यामुळे व्यापारी किंवा अन्य प्रयोजनासा या जमिनीचा वापर करता येणार नाहीआणि या जमीनचा किवा तीचा कोणताही भाग किंवा अशी इमारत यांचा इतर कोणत्याही प्रयोजनासाठी वापर करावयाचा असल्यास जिल्हाधिकारी यांच्याकडून तशा अर्थाची आगाऊ लेखी परवानगी घ्यावी लागेल.

PULGAON पुलगांव

3. **बांधकामाची कालमर्यादा :** अर्जदाराने किंवा भूखंड खरेदीदाराने या आदेशाचे तारखेपासून एक वर्षाचे आत भूखंडावर भरीव व कायम स्वरूपी बांधकाम सुरु केले पाहिजे. तसे करणे शक्य झाले नसल्यास जिल्हाधिकारी यांचे कडून वेळोवेळी मुदतवाढ करून घ्यावी. असे न केल्यास देण्यात आलेली परवानगी व्यपगत झाली आहे असे समजण्यात येईल. इतर नियमाद्वारे किंवा आणि जर कोणत्याही तरतुदीनुसार बांधकाम विषयीचे विनियम विहित करण्यात आले नसतील तर त्या , इमारतीचा निवास विषयक वापर करण्याचे बाबतीत अर्जदाराने महाराष्ट्र जमीन महसूल (जमिनीच्या वापरात बदल व अकृषिक आकारणी) नियम 1969 चे अनुसूची

पलग 2064/2024 29183