कोर्ट विद्यमान उपविभागीय अधिकारी, हिंगणघाट यांचे कार्यालय

रा.मा.क्रं.110/एनएपी-34/2016-17
मौ.नांदगांव, ता.हिंगणघाट, जि.वर्धा.

अर्जदार:- सौ.सिंधुताई गुणवंतराव घुरडे वइतर-3
रा.हिंगणघाट, ता.हिंगणघाट, जि.वर्धा.

आदेश

(पारीत आदेश दि. 15 जून,2018)

अर्जदार सौ.सिंधुताई गुणवंतराव घुरडे व इतर-3, रा.हिंगणघाट, ता.हिंगणघाट, जि.वर्धा यांनी त्यांचे मालकी व कब्जातील मौ.नांदगांव, ता.हिंगणघाट, जि.वर्धा येथील शेत स.नं.58, आराजी 1.42 हे.आर. म्हणजेच 14200 चौ.मि. जागा निवासी प्रयोजनार्थ अकृषक परवानगी मिळण्याकरीता महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम-1966 कलम-44(1) नुसार विहीत नमुण्यात या कार्यालयात दि.17.1.2017 रोजी सादर केला आहे.

अर्जदार यांचे विनंतीवरुन प्रकरण नोंदविण्यात येवून प्रकरणात कार्यवाही सुरु करण्यात आली आहे. प्रकरणात दि.6.2.2017 अन्वये जाहिरनामा प्रसिध्द करण्यात आला आहे.

या कार्यालयाचे पत्र क्रं.सिरस्ते/उविअ/अकृषक/कावि-112 दि.6.2.2017 नुसार सर्व संबंधीत विभागांना प्रकरणात अभिप्राय/ नाहरकत प्रमाणपत्र सादर करण्यास कळविण्यात आले आहे.

1. नगर रचनाकार, वर्धा.
2. कार्यकारी अभियंता, सा.बा.वि.वर्धा.
3. कार्यकारी अभियंता, बांधकाम विभाग, जि.प.वर्धा.
4. प्रभारी अधिकारी (भूसंपादन) वर्धा.
5. जिल्हा स्वास्थ अधिकारी, वर्धा.
6. कार्यकारी अभियंता, महा.राज्य विद्युत वितरण कंपनी हिंगणघाट
7. तहसिलदार, हिंगणघाट
8. सचिव, ग्रामपंचायत, नांदगांव, ता.हिंगणघाट
9. तलाठी, मौ.नांदगांव, ता.हिंगणघाट, जि.वर्धा.

नगर रचनाकार वर्धा यांनी त्यांचे पत्र क्रं.अकृषक/मौ.नांदगांव(बो)/ता.हिंगणघाट/ स.क्रं.58/नरव/395 दि.1.3.2017 अन्वये सिमांकनाची शिफारस केली असून त्यानुसार अर्जदार यांनी सिमांकीत अभिन्यासाची भुमी अभिलेख विभागाकडून मोजणी करुन त्यानुसार सुधारीत अभिन्यास नकाशा मंजुरी प्रदान करणेसाठी या कार्यालयामध्ये सादर केला. त्यानुसार या कार्यालयाचे पत्र दि.14.2.2017 नगर रचनाकार वर्धा यांचेकडे अभिन्यास नकाशा तपासणीकरीता पाठविण्यात आला आहे. तपासणी अंती नगर रचनाकार यांनी दि.24.5.2018 पत्र क्रं.जा.क्र.अकृषक/मौ.नांदगांव(बो)/ ता.हिंगणघाट स.क्रं.58/1034 अन्वये या कार्यालयास सादर केला.

तलाठी नांदगांव (बो), सा.क्रं.7 यांनी दि.9.3.2017 अन्वये मुद्देनिहाय सविस्तर अहवाल सादर केला असून त्यानुसार उक्त कोणत्याही कायद्याअंतर्गत अर्जदार यांना मिळालेली नसून स्वत:चे मालकीची आहे. तसेच कोणत्याही शासकीय प्रयोजनाकरीता राखीव नसल्याचे कळविले आहे.

कार्यकारी अभियंता, सा.बा.वि.वर्धा यांचे पत्र क्रं.5189/का-2(8)आरे/अकृषीक/2017 दि.11.8.2017 अन्वये अर्जदार यांनी मागणी केलेल्या प्रयोजनार्थ अकृषक करण्यास हरकत नसल्याचे कळविले आहे.

मा.प्रभारी अधिकारी भूसंपादन वर्धा यांचे पत्र क्रं.मं.अ./प्र.अ./भु.सं./कावि-878/2017 दि.6.5.2017 अन्वये मौ.नांदगांव, ता.हिंगणघाट येथील शेत स.क्रं.58, आराजी 1.42 हे.आर. या जमीनीबाबत सर्वे नंबर भुसंपादनात येत नसल्याने अर्जदार यांनी मागणी केलेल्या प्रयोजनार्थ अकृषक करण्यास हरकत नसल्याचे कळविले आहे.

तहसिलदार हिंगणघाट यांनी त्यांचे पत्र क्रं.अका/प्र-1/कावि-641/2017 दि.27.11.2017 अन्वये अहवाल सादर केला असून त्यानुसार मौ.नांदगांव, ता.हिंगणघाट येथील शेत स.क्रं.58, आराजी 1.42 हे.आर. म्हणजेच 14200 चौ.मि. ही जागा सध्या किंवा भविष्यात कोणत्याही योजनांच्या प्रयोजनार्थ नाही. उक्त जमीन निवासी प्रयोजनार्थ अकृषक परवानगी देण्यास हरकत नसल्याचे कळविले आहे.

उप-विभागीय अधिकारी हिंगणघाट

ग्रामपंचायत, नांदगांव (बो), ता.हिंगणघाट येथील ग्रा.पं.ठराव दि.28.2.2017 नुसार अर्जदार यांनी मागणी केल्याप्रमाणे मौ.नांदगांव, ता.हिंगणघाट येथील शेत स.क्रं.58, आराजी 1.42 हे.आर. म्हणजेच 14200 चौ.मि. जागेमध्ये निवासी प्रयोजनार्थ अकृषक करण्यास हरकत नसल्याबाबत ठराव मंजुर करण्यात आला आहे.

नगर रचनाकार वर्धा यांनी त्यांचे पत्र क्रं.अकृषक/मौ.नांदगांव(बो)/ता.हिंगणघाट/ स.क्रं.58/नरव/1034 दि.24.5.2018 अन्वये मौ.नांदगांव, ता.हिंगणघाट येथील शेत स.क्रं.58, आराजी 1.42 हे.आर. म्हणजेच 14200 चौ.मि. जमिनीचे सिमांकीत अभिन्यासास निवासी वापर प्रयोजनार्थ अकृषक करण्यासाठी खालील प्रमाणे अटीवर मंजुरीची शिफारस (Recommended for Approval) केली आहे.

1. शासनाकडील निर्देशाचे अनुषंगाने प्रचलीत नियमावली तरतुदी नुसार विकास शुल्काचा भरणा संबंधीत नियोजन प्राधिकरणाकडे करणे अर्जदारास / विकास कामास बंधनकारक राहील.
2. उक्त अभिन्यासातील रस्त्याचे खडीकरण, नालीचे बांधकाम व इतर विकास योग्य प्रकारे झाला असल्याबाबतची खात्री आपल्या स्तरावरुन करुन घ्यावी, तदनंतरच अंतिम आदेश पारीत करण्यात यावा.
3. अभिन्यासातील खुली जागा, रस्ते या व्यतिरिक्त इतर सर्व भुखंडाचा उपयोग निवासी प्रयोजनार्थ करण्यांत यावा.
4. अभिन्यासातील खुली जागा, रस्ते इत्यादी विकसीत करुन स्थानीक प्राधिकरणाकडे विनामुल्य हस्तांतरीत करणे बंधनकारक राहील.
5. अर्जदार जमीन मालक यांनी स्वखर्चाने भूखंडधारकांना पुरेल इतक्या पाण्याची व्यवस्था करावी.
6. अभिन्यासातील भुखंडावरुन विद्युत दाब वाहिनी गेली असल्यास आवेदकाने/ विकासकाने स्वखर्चाने रस्त्याच्या कडेला स्थलांतरीत करावी.
7. अभिन्यासात सार्वजनीक पाणी पुरवठयाची व सांडपाण्याची प्रक्रिया करुन विल्हेवाट करण्याची व्यवस्था जमीन मालक/ विकास यांनी स्वत:चे खर्चाने करणे आवश्यक राहील.
8. सदर जागेवर पिण्याचे पाण्याची उपलब्धता असल्याबाबत संबंधीत विभागाचे प्रमाणपत्र घेणे आवश्यक राहील.
9. अभिन्यासातील भुखंडात बांधकाम करतांना क्षेत्राकरीता लागु असणाऱ्या विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियम लागु असलेल्या बांधकाम विषयक नियमाचे पालन करावे. इतर बाबतीत स्थानिक प्राधिकरणाचे नियमाचे पालन करावे.
10. सदर जागेतील वृक्षाचे संरक्षण करुन प्रत्येक भुखंड धारकाने वृक्षाचे संवर्धन करावे.
11. सदर शिफारस ही आवेदकाच्या मालकीच्या जागेपुरतीच मर्यादीत असून, आवेदकाच्या मालकीच्या नसलेल्या जागेचा विकास करण्याकरीता ही शिफारस लागु होणार नाही.
12. पाण्याचे पाण्याचे जलसंवर्धन (Rain Water Harvesting) ची व्यवस्था अभिन्यासात करावी लागेल.
13. विषयांकीत जागेच्या अभिन्यासामधील भूखंडावर कोणत्याही प्रकारचे बांधकाम सुरु करण्यापूर्वी अर्जदारास बांधकाम नकाशे स्थानिक नियोजन प्राधिकरणाकडून मंजुर करुन घेणे आवश्यक राहील.
14. भविष्य काळात अभिन्यासातील भुखंडाचे विभाजन करु नये.
15. महाराष्ट्र लॅन्ड रेव्हेन्यु रुल्स 1969 (जमिनीच्या वापरात बदल व अकृषीक कर आकारणी) च्या कलम-4 च्या अटीचे पालन करावे.
16. जागेचे मालकी हक्क, अभिन्यासाच्या हद्दी व क्षेत्रफळाबाबत तसेच पोच रस्त्याबाबत तफावत अथवा काही वाद उपस्थित झाल्यास ही शिफारस रद्द समजण्यात यावी.
17. वरील अटीची पूर्तता होताना अभिन्यासात फेरबदल झाल्यास सुधारीत अभिन्यासास मंजुरी प्राप्त करुन घ्यावी लागेल.

अर्जदार सौ.सिंधुताई गुणवंतराव घुरडे व इतर-3, रा.हिंगणघाट, ता.हिंगणघाट, जि.वर्धा यांनी त्यांचे मालकी व कब्जातील मौ.नांदगांव, ता.हिंगणघाट, जि.वर्धा येथील शेत स.नं.58, आराजी 1.42

हे.आर. म्हणजेच 14200 चौ.मि. जमीनीचे अकृषक करणे संबंधाने सर्व यंत्रणेने अभिप्राय सादर केले असल्याने त्वरीत अंतीम मंजुरी मिळण्याकरीता या कार्यालयास विनंती केली आहे.

ज्याअर्थी, अर्जदार सौ.सिंधुताई गुणवंतराव घुरडे व इतर-3, रा.हिंगणघाट, ता.हिंगणघाट, जि.वर्धा यांनी त्यांचे मालकी व कब्जातील मौ.नांदगांव, ता.हिंगणघाट, जि.वर्धा येथील शेत स.नं.58, आराजी 1.42 हे.आर. म्हणजेच 14200 चौ.मि. जमिनीचे निवासी प्रयोजनार्थ अकृषक परवानगी मिळणेसाठी सादर केलेल्या अर्जाचे अनुषंगाने या कार्यालयाव्दारे दि.6.2.2017 रोजी जाहीरनामा प्रसिध्द केला असून त्यात कुणाचेही आक्षेप/ उजर प्राप्त झाले नाहीत, संबंधीत यंत्रणेकडून अभिप्राय प्राप्त झाले आहेत.

त्याअर्थी मी, उपविभागीय अधिकारी, हिंगणघाट महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम-1966 चे कलम-44 नुसार प्राप्त अधिकाराचा वापर करुन अर्जदार सौ.सिंधुताई गुणवंतराव घुरडे व इतर-3, रा.हिंगणघाट, ता.हिंगणघाट, जि.वर्धा यांनी त्यांचे मालकी व कब्जातील मौ.नांदगांव, ता.हिंगणघाट, जि.वर्धा येथील शेत स.नं.58, आराजी 1.42 हे.आर. म्हणजेच 14200 चौ.मि. जमिनीचे महाराष्ट्र शासन, महसूल व वनविभाग परिपत्रक क्रं.एस/30/90/2243(786)/ल-2 दि.23.11.1990 अन्वये निवासी वापर प्रयोजनार्थ अकृषक करण्यासाठी खालील प्रमाणे अटीवर परवानगी देण्यात येत आहे.

अटी व शर्ती :-

1. नगर रचनाकार वर्धा यांचे पत्र दि.23.8.2017 मध्ये नमुद केलेल्या अटी व शर्ती अर्जदारास बंधनकारक राहतील तसेच इतर विभागाने सुचना केल्याप्रमाणे सर्व अटीचे पालन करावे लागेल.
2. अर्जदाराने त्यांचे मंजुर अभिन्यासातील विकास कामे पूर्ण करणे बंधनकारक आहे. अभिन्यासातील भुखंडाचे एकूण 10% क्षेत्र म्हणजे भुखंड क्रं.01 राखीव ठेवण्यात येत असून विकास कामे पूर्ण झाल्यानंतर तहसिलदार यांचे प्रमाणपत्र प्राप्त करुन घेतल्यानंतरच उक्त भुखंड विक्री करता येईल.
3. जागेचा अकृषक वापर हा निवासी प्रयोजनासाठी असल्यामुळे आवश्यक असलेल्या सर्व संबंधीत विभागाचे नाहरकत प्रमाणपत्र प्राप्त करुन घेण्याची जबाबदारी अर्जदाराचीच असेल.
4. अरबन डेव्हलपमेंट नियमाचे पालन करावे लागेल तसेच मुख्य मार्ग, राज्य मार्गापासून आवश्यक अंतर राखून बांधकाम करावे.
5. लेखा परिक्षकांचे तपासणीत निश्चित दरानुसार वसुलीस पात्र असलेली रक्कम मुळ भुधारकास शासन जमा करावी लागेल.
6. अभिन्यासामध्ये सोडण्यात आलेली खुली जागा (OPEN SPACE), रस्ते, नाल्या, याचा विकास करुन स्थानीक प्राधिकरणास विनामुल्य व्यवस्थापनेकरीता हस्तांतरीत करावे अन्यथा ते आपोआप हस्तांतरीत झाल्याचे समजण्यात येईल.
7. शा.नि.क्रं.ग्रापा क्रं.1001/एफ-330/प्रा.क्र.07 दि.14.2.2002 नुसार अभिन्यास क्षेत्रात पडणारे पावसाचे पाणी आणी घरगुती वापराचे पाणी जास्तीत जास्त प्रमाणात भुर्गभात जिरविण्यासाठी आवश्यक ते नियोजन करण्यात यावे.
8. मंजुर अभिन्यासाचा विकास करतांना रस्त्याचे कडेला दुतर्फा प्रत्येक 5 मिटर नंतर झाडे लावण्यात यावी तसेच खुल्या जागेमध्ये देखील पुरेशा प्रमाणात झाडे लावण्यांत यावीत.
9. सदर अभिन्यासातील खुल्या / सार्वजनिक जागेमध्ये निवासी / वाणिज्य / धार्मिक प्रयोजनासाठी वापरता येणार नाही. कोणत्याही अटी व शर्तीचा भंग केल्यास जमिनीचे मालकी हक्काबाबत कोणताही वाद उदभवल्यास 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. मौ.नांदगांव, ता.हिंगणघाट, जि.वर्धा येथील शेत स.नं.58, आराजी 1.42 हे.आर. म्हणजेच 14200 चौ.मि. जागेच्या अभिन्यास नकाशा नगर रचनाकार वर्धा यांनी मंजुरीकरीता शिफारस केल्याप्रमाणे, खुल्या जागेखालील (OPEN SPACE) एकूण 1481.93 चौ.मि. क्षेत्र रस्त्याखालील 4576.53 चौ.मि. क्षेत्र असे एकूण 6058.46 चौ.मि. क्षेत्र वगळता निव्वळ निवासी वापराकरीता 1 ते 59 भुखंडाखालील 8141.54 चौ.मि. क्षेत्र आहे.

शासन अधिसुचणेप्रमाणे उक्त गावाचे निवासी अकृषक दर रु.0.10/- प्रति चौ.मि. आहे. त्यानुसार खालील प्रमाणे कराची आकारणी करण्यांत येत आहे.

1.	अकृषक कर (1 ते 59 भुखंडाचे क्षेत्र 8141.54चौ.मि.)	:-	814.15	प्रति वर्ष
2.	जि.प.कर (अकृषक कराचे सात पट)	:-	5699.07	
3.	ग्रामपंचायत कर	:-	814.15	
4.	परावर्तीत कर (अकृषक कराचे पाच पट)	:-	4070.75	एकदा
	अक्षरी- (अकरा हजार तिनशे नव्यान्नव रु.फक्त)	एकूण	11398.12	

अकृषक कराचा दर दि.31.3.2019 पर्यतच्या हमी कालावधी करीता अमलात राहील व त्यानंतर वेळोवेळी शासनाच्या सुधारीत दरानुसार तसेच महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम 1966 नुसार सुधारणा करण्यास पात्र राहील.

उप-विभागीय अधिकारी हिंगणघाट

उपविभागीय अधिकारी
हिंगणघाट

प्रतिलिपी :-

1. तहसिलदार, हिंगणघाट यांना माहिती व आवश्यक कार्यवाहीकरीता अग्रेषित.
2. तेलाठी सा.क्रं.7 मौ.नांदगांव (बो), ता.हिंगणघाट यांना माहिती व आवश्यक कार्यवाहीकरीता.
3. उपअधिक्षक, भुमी अभिलेख, हिंगणघाट यांना माहितीकरीता.
4. दुय्यम निबंधक हिंगणघाट यांना माहितीकरीता.
5. सचिव, ग्रामपंचायत नांदगांव (बो), ता.हिंगणघाट यांना माहितीकरीता.
6. अर्जदार सौ.सिंधुताई गुणवंतराव घुरडे व इतर-3, रा.हिंगणघाट, ता.हिंगणघाट, जि.वर्धा यांना माहिती तथा पुढील कार्यवाहीकरीता.

उपविभागीय अधिकारी
हिंगणघाट