कोर्ट विद्यमान उप विभागीय अधिकारी, हिंगणघाट यांचे कार्यालय

रा.मा.क्र.२२८/एनएपी-३४/२०२०-२१
मौजा-नांदगाव(बो) ता.हिंगणघाट जि.वर्धा

वाचा :- १. राजस्व मामला क्र.११०/एनएपी-३४/२०१६-१७ मध्ये पारीत आदेश दि. १५.६.२०१८
२. श्री.शरद नानाजी विहीरकर रा.हिंगणघाट यांनी सादर केलेला अर्ज दि.२०.१०.२०२० व दि.३०.१२.२०२०

अर्जदार :- श्री.शरद रामाजी विहीरकर
रा.संत तुकडोजी वार्ड,हिंगणघाट जि.वर्धा

उप-विभागीय अधिकारी हिंगणघाट

सुधारीत आदेश

(पारीत दिनांक २२ मार्च,२०२१)

मौजा-नांदगाव(बो) ता.हिंगणघाट जि.वर्धा येथील सर्वे नं ५८ आराजी १.४२ हे.आर जमिनीचे या कार्यालयातील राजस्व मामला क्र.११०/एनएपी-३४/२०१६-१७ मध्ये पारीत आदेश दि. १५.६.२०१८ अन्वये भुधारक- सौ.सिंधूताई गुणवंतराव घुरडे व इतर यांचे विनंतीवरुन निवासी प्रयोजनासाठी अकृषक परवानगी देण्यात आली आहे.

मुळभुधारक-श्रीमती.बेबीबाई पंढरीनाथ शेंडे, श्रीमती.सिंधुताई गुणवंतराव घुरडे, श्रीमती.इंदुमती रमेशकुमार सिंघवी व सौ.कोमल सुनील पितलीया यांनी नोंदणीकृत दस्त क्र.११९९/२०२० दि.१४.५.२०२० नुसार प्रस्तुत जमीन मालमत्ता अर्जदार श्री.शरद रामाजी विहीरकर यांना विक्री करुन दिली असून तलाठी रेकॉर्डला जमिन मालमत्ता अर्जदार यांचे नावाने दुरुस्त करण्यात आली आहे.

अर्जदार श्री.शरद रामाजी विहीरकर रा.हिंगणघाट यांनी दि.२०.१०.२०२० रोजी अर्ज सादर करुन मौजा-नांदगाव(बो) ता.हिंगणघाट जि.वर्धा येथील सर्वे नं ५८ आराजी १.४२ हे.आर जमिन मालमत्ता नोंदणीकृत दस्ताने त्यांचे नावाने झाली असून या कार्यालयाव्दारे राजस्व मामला क्र.११०/एनएपी-३४/२०१६-१७ अन्वये निवासी प्रयोजनासाठी दिलेला परवानगी आदेश दि.१५.६.२०१८ अमलात आणावयाचा असल्याने सुधारीत अकृषक आदेश त्यांचे नावाने मिळण्यास्तव या कार्यालयास विनंती केली आहे. तसेच दि.३०.१२.२०२० रोजी अर्ज सादर करुन वरील प्रमाणे जमीन खरेदी करते वेळेस कृषक दरानुसार नोंदणी शुल्क व स्टँपींग शुल्क जमा करण्यात आले आहे परंतु आता मुळ भूधारकांचे नावाने असलेला अकृषक आदेश अर्जदार यांना त्यांचे नावाने अमलात आणावयाचा असल्याने अकृषक दराप्रमाणे नोंदणी शुल्क व स्टँपींग सरकार जमा करण्यास तयार असल्याबाबत कळविले आहे.

या कार्यालयाचे पत्र क्र.टी-१/उविअ/अकृषक/कावि-२०१/२०२१दि.२४.२.२०२१ अन्वये अर्जदार श्री.शरद नानाजी विहीरकर रा.हिंगणघाट यांना प्रस्तुत जमीनीचे संबंधाने जमिनीचे अकृषक दरानुसार उर्वरीत मुद्रांक शुल्क शासन जमा करुन घेणेबाबत कळविण्यात आले. उक्त संबंधाने दुय्यम निबंधक,हिंगणघाट यांचे पत्र दि.९.३.२०२१ अन्वये सूचीत केल्यानुसार अर्जदार यांनी चलान नं.एमएच०१३०९३८४०२०२०२१ ई दि.१२.३.२०२१ अन्वये रुपये ११,२३,२००/- उर्वरीत मुद्रांक शुल्क शासन खजीना दाखल केले ~~करुन~~ दि.१२.३.२०२१ रोजी या कार्यालयामध्ये अर्ज सादर करुन रामाक्र.११०/एनएपी-३४/२०१६-१७ मध्ये पारीत अकृषक आदेश अमलात आणावयाचा असल्याने सुधारीत अकृषक आदेश अर्जदार यांचे नावाने मिळण्यासाठी विनंती केली आहे.

मुळ प्रकरण तपासणी करीता घेण्यात आले, त्यानुसार-अर्जदार सौ.सिंधुताई गुणवंतराव घुरडे व इतर यांनी त्यांचे मालकी व कब्ज्येहक्कातील मौजा-नांदगाव(बो) ता.हिंगणघाट जि.वर्धा येथील सर्वे नं ५८ आराजी १.४२ हे.आर जमिनीचे निवासी प्रयोजनासाठी अकृषक परवानगी मिळण्याकरीता दि.१७.१.२०१७ अन्वये या कार्यालयात अर्ज सादर केला. अर्जदार यांचे विनंतीवरुन प्रकरण पंजिबद्ध करण्यात आले व प्रकरणात दि.६.२.२०१७ रोजी जाहीरनामा प्रसिद्ध करण्यात आला आहे. या कार्यालयाचे पत्र क्र.सिरस्ते/उविअ/अकृषक/कावि-११२ दि.६.२.२०१७ अन्वये खालीलप्रमाणे संबंधीत यंत्रणा / विभागांना अहवाल सादर करण्यास कळविण्यात आले त्याप्रमाणे संबंधीत विभागाकडून अहवाल प्राप्त झाले आहे.

१. नगर रचनाकार,वर्धा
२. कार्यकारी अभियंता, बांधकाम विभाग,जि.प.वर्धा
३. कार्यकारी अभियंता,सार्वजनिक बांधकाम विभाग,वर्धा
४. प्रभारी अधिकारी, भूसंपादन वर्धा
५. जिल्हा स्वास्थ अधिकारी जि.प.वर्धा
६. कार्यकारी अभियंता, महा.राज्य विद्युत वितरण कं.लि.हिंगणघाट
७. तहसिलदार हिंगणघाट
८. सचिव,ग्रामपंचायत नांदगाव(बो) ता.हिंगणघाट जि.वर्धा
९. तलाठी मौजा-नांदगाव(बो) ता.हिंगणघाट जि.वर्धा

नगर रचनाकार वर्धा यांनी त्यांचे पत्र क्र.अकृषक/मौ.नांदगाव/ता.हिंगणघाट/स.क्र.५८/नरव /३९५ दि.१.३.२०१७ अन्वये अभिन्यासाला सिमांकनाची शिफारस केली असून त्यानुसार अर्जदार यांनी सिमांकीत अभिन्यासाची भूमी अभिलेख विभागाकडून मोजणी केली आहे. अर्जदार यांनी मोजणी नकाशासह सुधारीत अभिन्यास नकाशा या कार्यालयात अंतिम मंजूरी मिळण्याकरीता सादर केला त्यानुसार नगर रचनाकार वर्धा यांचेकडे सुधारीत अभिन्यास नकाशा तपासणीकरीता पाठविण्यात आला आहे.

तलाठी सा.क्र. ७ नांदगाव(बो) यांनी दि.९.३.२०१७ अन्वये अहवाल सादर केला असून त्यानुसार- सदर जमिन कोणत्याही कायद्याअंतर्गत अर्जदार यांना मिळाली नसून स्वतःचे मालकीची आहे. तसेच कोणत्याही शासकीय प्रयोजनाकरीता राखीव नसल्याचे कळविले आहे.

कार्यकारी अभियंता सा.बा.विभाग,वर्धा यांचे पत्र क्र.५१८९/का-२/(८)आरे/अकृषीक/२०१७ दि.६.५.२०१७ अन्वये अर्जदार यांनी मागणी केलेल्या प्रयोजनार्थ अकृषक करण्यास हरकत नसल्याचे कळविले आहे.

मा.प्रभारी अधिकारी भूसंपादन वर्धा यांचे पत्र क्र.मंअ/प्र.अ/भु.सं/कावि-८७८/२०१७ दि.६.५.२०१७ अन्वये मौ.नांदगाव ता.हिंगणघाट येथील शेत सर्वे नं ५८ आराजी १.४२ हे.आर या जमिनीबाबत सर्वे नंबर भूसंपादनात येत नसल्याने अर्जदार यांनी मागणी केलेल्या प्रयोजनार्थ अकृषक करण्यास हरकत नसल्याचे कळविले आहे.

तहसिलदार हिंगणघाट यांनी त्यांचे पत्र क्र.अका/प्र-१/कावि-६४१/२०१७ दि.२७.११.२०१७ अन्वये अहवाल सादर केला असून त्यानुसार-मौ.नांदगाव ता.हिंगणघाट जि.वर्धा येथील स.क्र.५८ आराजी १.४२ हे.आर म्हणजेच १४२०० चौ.मी ही जागा सध्या किंवा भविष्यात कोणत्याही योजनां प्रयोजनार्थ राखीव नसल्याने अकृषक परवानगी देण्यास हरकत नसल्याचे कळविले आहे.

ग्रामपंचायत नांदगाव(बो) ता.हिंगणघाट जि.वर्धा यांनी ग्रा.पं.ठराव दि.२८.२.२०१७ अन्वये अर्जदार यांनी मागणी केलेल्या प्रयोजनासाठी मौ.नांदगाव(बो) ता.हिंगणघाट जि.वर्धा येथील सर्वे नं ५८ आराजी १.४२ हे.आर म्हणजेच १४२००चौ.मी.जागेमध्ये निवासी प्रयोजनार्थ अकृषक करण्यास हरकत नसल्याबाबत ठराव मंजूर करण्यात आला आहे.

नगर रचनाकार,वर्धा यांनी त्यांचे पत्र क्र.अकृषक/मौ.नांदगाव(बो)/ता.हिंगणघाट/ स.क्र.५८/नरव/१०३४ दिनांक २४.५.२०१८अन्वये- मौजा-नांदगाव(बो) ता.हिंगणघाट जि.वर्धा येथील सर्वे नं ५८ एकूण आराजी १.४२ हे.आर म्हणजेच १४२०० चौ.मी.जमिनीचे सिमांकीत अभिन्यासास .खालील अटीवर मंजूरीची शिफारस (Recommended for Approval)केली आहे.

१. शासनाकडील निर्देशांचे अनुषंगाने प्रचलीत नियमावली तरतुदीनुसार विकास शुल्काचा भरणा संबंधीत नियोजन प्राधिकरणाकडे करणे अर्जदारास / विकासकास बंधनकारक राहील.
२. उक्त अभिन्यासातील रस्त्याचे खडीकरण, नालीचे बांधकाम व इतर विकास योग्य प्रकारे झाला असल्याबाबतची खात्री आपल्या स्तरावरुन करुन घ्यावी.त्यानंतरच अंतिम आदेश पारीत करण्यात यावा
३. अभिन्यासातील खुली जागा, रस्ते या व्यतीरिक्त इतर सर्व भुखंडाचा उपयोग निवासी प्रयोजनार्थ करण्यात यावा.
४. अभिन्यासातील खुली जागा, रस्ते इत्यादी विकसीत करुन स्थानिक प्राधिकरणाकडे विनामुल्य हस्तांतरीत करणे बंधनकारक राहील.
५. अर्जदार/जमीन मालक यांनी स्वखर्चाने भूखंडधारकांना पुरेल इतक्या पाण्याची व्यवस्था करावी.
६.अभिन्यासातील भूखंडावरुन विद्युत दाब वाहीणी गेली असल्यास, आवेदकाने/विकासकाने रत्याच्या कडेला स्थलांतरीत करावी.
७. अभिन्यासातील सार्वजनिक पाणी पुरवठयाची व सांडपाण्याची प्रक्रीया करुन विल्हेवाट करण्याची व्यवस्था जमीन मालक /विकासक यांनी स्वताः चे खर्चाने करणे आवश्यक राहील.
८. पिण्याच्या पाण्याची उपलब्धता असल्याबाबत संबंधीत विभागाचे प्रमाणपत्र घेणे आवश्यक राहील.
९. 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.
१०. सदर जागेतील वृक्षांचे संरक्षण करुन प्रत्येक भुखंड धारकाने वृक्षांचे संवर्धन करावे.
११. सदर शिफारस ही आवेदकाच्या मालकीच्या जागेपुरतील मर्यादीत असून आवेदकाच्या मालकीच्या नसलेल्या जागेच्या विकास करण्याकरीता ही शिफारस लागू होणार नाही.
१२. पावसाच्या पाण्याचे जल संवर्धन (RAIN WATER HARVESTING) ची व्यवस्था मालक/विकासकास अभिन्यासात करावी लागेल.
१३ विषयांकीत जागेच्या अभिन्यासामधील भुखंडावर कोणत्याही प्रकारचे बांधकाम सुरु करण्यापुर्वी अर्जदारास बांधकाम नकाशे स्थानिक नियोजन प्राधिकरणाकडून / सक्षम प्राधिकरणाकडून मंजूर करुन घेणे आवश्यक राहील.
१४. भविष्य काळात अभिन्यासातील भुखंडाचे विभाजन करु नये.
१५. महा.जमीन महसूल नियम, १९६९ (जमिनीच्या वापरात बदल व अकृषीक कर व आकारणी) च्या कलम ४ च्या अटीचे पालन करावे.
१६. जागेचे मालकीहक्क, अभिन्यासाच्या हद्दी व क्षेत्रफळाबाबत तसेच पोच रस्त्याबाबत तफावत अथवा काही वाद उपस्थित झाल्यास ही शिफारस रद्द समजण्यात यावी.
१७. वरील अटीची पुर्तता होतांना अभिन्यासात फेर बदल झाल्यास सुधारीत अभिन्यासास मंजूरी प्राप्त करुन घ्यावी लागेल.

ज्याअर्थी, मौजा-नांदगाव(बो) ता.हिंगणघाट जि.वर्धा येथील सर्वे नं ५८ आराजी १.४२ हे.आर जमिनीचे या कार्यालयातील रामाक्र.११०/एनएपी-३४/२०१६-१७ मध्ये दि.१५.६.२०१८ रोजी पारीत आदेशान्वये निवासी वापर प्रयोजनासाठी अकृषक परवानगी दिली असून मुळ भुधारक-श्रीमती.सिंधुताई

गुणवंतराव घुरडे व इतर यांनी अकृषक आदेश अमलात येण्यापुर्वी अर्जदार श्री.शरद रामाजी विहीरकर रा.हिंगणघाट यांना जमिन मालमत्ता नोंदणीकृत दस्त क्र.११९९/२०२० अन्वये विक्री करुन दिली आहे. अर्जदार यांचे नावाने ७/१२ अभिलेखामध्ये दुरुस्ती करण्यात आली असल्याने सुधारीत अकृषक आदेश मिळण्याकरीता या कार्यालयामध्ये दि.२०.१०.२०२० व दि.३०.१२.२०२० अन्वये विनंती केली आहे.

त्याअर्थी, मी, उपविभागीय अधिकारी, हिंगणघाट महाराष्ट्र जमिन महसूल अधिनियम,१९६६ चे कलम ४४ नुसार प्राप्त अधिकाराचा वापर करुन अर्जदार श्री.शरद रामाजी विहीरकर रा.हिंगणघाट यांनी मुळ भूधारकांकडून जमीन मालमत्ता खरेदी केली असून दुय्यम निबंधक,हिंगणघाट यांचे पत्र दि.९.३.२०२१ मध्ये सुचना केल्यानुसार अकृषक दराने उर्वरीत रक्कम शासन खजीना-दाखल केली केली असल्याने त्यांचे मालकी व कब्ज्यातील मौजा-नांदगाव(बो) येथील सर्वे नं ५८ आराजी १.४२ हे.आर म्हणजेच १४२०० चौ.मी. जमिनीचे संबंधाने दि.१५.६.२०१८ रोजी पारीत अकृषक आदेश रद्द करुन महाराष्ट्र शासन, महसूल व वनविभाग, परिपत्रक क्रमांक एस/ ३०/९०/२२४३(७८६)/ल-२ दि.२३.११.१९९० अन्वये निवासी प्रयोजनार्थ सुधारीत अकृषक परवानगी खालीलप्रमाणे अटी व शर्तीवर देण्यात येत आहे.

<u>अटी व शर्ती :-</u>

१. या कार्यालयातील रामाक्र.११०/एनएपी-३४/२०१६-१७ नांदगाव(बो) मध्ये पारीत आदेश दि.१५.६.२०१८ याव्दारे रद्द करण्यात येत आहे परंतु त्यामधील विवीध विभागांनी दिलेल्या सुचना कायम असून सुचना पालन करणे बंधनकारक राहील.

२. नगर रचनाकार,वर्धा यांचे पत्र दि.१.३.२०१७ व २४.५.२०१८ मध्ये नमूद केलेल्या सर्व अटी व शर्ती पालन करणे अर्जदारास बंधनकारक राहतील.

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

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

५. लेखा परिक्षकाचे तपासणीत निश्चित दरानुसार वसूलीस पात्र रक्कम भुधारकास शासन जमा करावी लागेल.

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

७. शासन निर्णय क्र.ग्रापा क्र.१००१/एफ ३३०/प्रा.क्र.०७/दिनांक १४.२.२००२ नुसार अभिन्यास क्षेत्रात पडणारे पावसाचे पाणी आणि घरगुती वापराचे पाणी जास्तीत जास्त प्रमाणात भुगर्भात जिरविण्यासाठी आवश्यक ते नियोजन करण्यात यावे.

८. मंजूर अभिन्यासाचा विकास करतांना रस्त्याचे कडेला दुतर्फा प्रत्येक ५ मिटर नंतर झाडे लावण्यात यावी तसेच खुल्या जागेमध्ये देखील पुरेशा प्रमाणात झाडे लावण्यात यावी.

९. अभिन्यासातील खुली /राखीव जागेचे 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.

१०. अर्जदारास ज्या प्रयोजनासाठी जमिनीचे अकृषक करण्यासाठी परवानगी देण्यात आली आहे, त्याचा प्रत्यक्ष वापर १ वर्ष कालावधीमध्ये केला नाही, तर उक्त परवानगी रद्द झाल्याचे रागजण्यात येईल.

११. शासनाकडून/मा.जिल्हाधिकारी यांचेकडून अकृषीक आकारणी दर सुधारीत केल्यास त्याप्रमाणे अकृषीक आकारणी शासन जमा करावी लागेल.

१२. अभिन्यासामध्ये उच्च दाब वाहीनी /अती उच्च दाब वाहीनी/ विद्युत ट्रान्सफारमर वा इतर विद्युत वाहीनी स्थानांतरीत करावयाचे झाल्यास होणारा खर्च भुधारकास स्वतः करावा लागेल.

१३. मौजा-बोरगाव(नां) ता.हिंगणघाट जि.वर्धा येथील शेत सर्वे नं ५८ आराजी १.४२ हे.आर म्हणजेच १४२०० चौ.मी. जागेचा सुधारीत अभिन्यास नकाशा नगर रचनाकार, वर्धा यांनी निवासी प्रयोजनार्थ मंजूरीकरीता शिफारस केल्याप्रमाणे, रस्त्याखालील जागेचे एकूण क्षेत्र ४५७६.५३ चौ.मी., खुल्या जागेखालील (Open Space) क्षेत्र १४८१.९३ चौ.मी.,निवासी वापराकरीता भुखंड क्र.०१ ते ५९ क्षेत्र ८१४१.५४ चौ.मी. आहे.

शासन अधिसुचणेप्रमाणे उक्त गावाचे औद्योगिक अकृषक दर रु. ०.१०/- प्रती चौ.मी.आहे. त्यानुसार खालीलप्रमाणे कराची आकारणी करण्यात येत आहे.

१) अकृषक कर (भुखंड क्र.०१ ते ५९ क्षेत्र ८१४१.५४)	:- रु.	८१५/- प्रती वर्ष
२) जि.प.कर (अकृषक कराचे सात पट)	:- रु.	५७०५/-प्रती वर्ष
३) ग्रामपंचायत कर	:- रु.	८१५/- प्रती वर्ष
४) परावर्तीत कर (अकृषक कराचे पाच पट)	:- रु.	४०७५/- एकदा
(अक्षरी-अकरा हजार चारशे दहा रुपये)	एकूण :-	११४१०/- रुपये

अकृषक कराचा दर दिनांक ३१.७.२०११ पर्यतच्या हमी कालावधी करीता अमलात राहील व त्यानंतर वेळोवेळी शासनाच्या सुधारीत दरानुसार तसेच महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम,१९६६ नूसार सुधारणा करण्यास पात्र राहील.

उपविभागीय अधिकारी,
हिंगणघाट

प्रतिलिपी :-

१. तहसिलदार,हिंगणघाट यांना माहिती व आवश्यक कार्यवाहीकरीता.
२. नगर रचनाकार, वर्धा यांना माहितीकरीता.
३. तलाठी बोरगाव (नां) ता.हिंगणघाट जि.वर्धा यांना माहिती व आवश्यक कार्यवाहीकरीता.
४. उप अधिक्षक, भुमी अभिलेख, हिंगणघाट यांना माहितीकरीता.
५. दुय्यम निबंधक हिंगणघाट यांना माहितीकरीता.
६. सचिव,ग्रा.प.नांदगाव(बो) ता.हिंगणघाट यांना माहितीकरीता.
७. अर्जदार श्री.शरद रामाजी विहीरकर रा.संत तुकडोजी वार्ड, हिंगणघाट जि.वर्धा यांना माहितीकरीता.

22/3/21

उपविभागीय अधिकारी,
हिंगणघाट