कोर्ट विद्यमान उप विभागीय अधिकारी, हिंगणघाट यांचे कार्यालय

रा.मा.क्र.70/एनएपी-34/2018-19
मौजा-जाम ता.समुद्रपूर जि.वर्धा

अर्जदार :- 1. श्री.बाबाराव तुळशिराम जांभुळकर
2. सौ.उत्तरा बाबाराव जांभुळकर
रा.मालगुजारीपूरा,वर्धा जि.वर्धा

उप-विभागीय अधिकारी हिंगणघाट

आदेश

(पारीत दिनांक 6 मार्च,2019)

मुळअर्जदार श्रीमती.सिताबाई हेमराज निवटे रा.जाम ता.समुद्रपूर जि.वर्धा यांनी मौजा नं 77 त.सा.क्र.32 मौजा-जाम ता.समुद्रपूर जि.वर्धा येथील सर्वे नं 209/2/अ आराजी 2.54 हे.आर पैकी 1.47 हे.आर म्हणजेच 14700 चौ.मी. जमिनीचे निवासी प्रयोजनार्थ अकृषक परवानगी मिळण्याकरीता महाराष्ट्र जमिन महसूल अधिनियम,1966 कलम 44 (1) नुसार विहीत नमुन्यामध्ये अर्ज या कार्यालयात सादर केला आहे.

अर्जदार यांचे विनंतीनुसार प्रकरण नोंदविण्यात येऊन कार्यवाही सुरु करण्यात आली आहे. या कार्यालयाचे पत्र क्र.टे-1/उविअ/अकृषक/कावि-45/12 दिनांक 2.1.2013 नुसार सर्व संबंधीत विभागांना प्रकरणात अभिप्राय / ना-हरकत प्रमाणपत्र सादर करण्यास कळविण्यात आले आहे.

1. नगर रचनाकार,वर्धा
2. कार्यकारी अभियंता, सार्वजनिक बांधकाम विभाग, वर्धा
3. कार्यकारी अभियंता, बांधकाम विभाग, जिल्हा परिषद,वर्धा
4. प्रकल्प संचालक,भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण,नागपूर
5. प्रभारी अधिकारी (भुसंपादन), वर्धा
6. जिल्हा स्वास्थ अधिकारी, वर्धा
7. कार्यकारी अभियंता, महा.राज्य विद्युत वितरण कं.,हिंगणघाट
8. तहसिलदार,समुद्रपूर
9. सचिव, ग्रामपंचायत, जाम ता.समुद्रपूर जि.वर्धा
10. तलाठी सा.क्र.32 मौजा-जाम ता.समुद्रपूर जि.वर्धा

प्रस्तुत प्रकरणात दि.2.1.2013 ला जाहीरनामा प्रसिद्ध करण्यात आला असून त्यात कुणाचेही आक्षेप/उजर प्राप्त झाले नाहीत.

नगर रचनाकार,वर्धा यांनी त्यांचे पत्र क्र.अकृषी/मौ.जांब/स.नं.209/2अ/नरव/224 दि.2.2.2013 अन्वये-अभिन्यास मंजूरी संबंधाने त्रुटयांची पुर्तता करणेसाठी कळविण्यात आल, त्यानुसार या कार्यालयाचे पत्र दि.24.5.2013 नुसार गाव नकाशा व सुधारीत अभिन्यास नकाशा नगर रचनाकार वर्धा यांचेकडे पाठविण्यात आला परंतु दि.27.6.2013 चे पत्रान्वये पुनश्च त्रुटयांची पुर्तता करण्यास कळविण्यात आले.

मुळ अर्जदार श्रीमती.सिताबाई निवटे यांनी दि.7.9.2016 रोजी त्रुटयांची पुर्तता करीत असल्याचे कळविले, त्यानुसार या कार्यालयाचे पत्र क्र.सिरस्तेदार/उविअ/अकृषक/कावि-2005/16दि.5.10.2016 नगर रचनाकार,वर्धा यांचेकडे सुधारीत अभिन्यास नकाशा तपासणी करीता पाठविण्यात आला आहे.

अर्जदार श्री. बाबाराव तुळशिराम जांभुळकर व इतर रा.वर्धा यांनी दि.7.12.2017 अन्वये या कार्यालयात अर्ज सादर करुन मौजा-जाम ता.समुद्रपूर जि.वर्धा येथील सर्वे नं. 209/2/अ क्षेत्र 1.47 हे.आर जमिनीचे अकृषक परवानगी मिळण्यापुर्वी नोंदणी दस्त क्र.1987/14 नुसार मुळ अर्जदार यांचेकडून खरेदी-

केल्याने त्याचे नावाने सुरु असलेल्या प्रकरणात यापुढे त्यांचे नावाने कार्यवाही करणेबाबत विनंती केली आहे.

अर्जदाराने सर्वे नं 209/2अ चे अभिन्यासाची भूमी अभिलेख विभागाकडून मोजणी करुन मोजणी नकाशा क-प्रतीसह सुधारीत अभिन्यास नकाशा मंजूरीस्तव दि.7.12.2017 अन्वये अर्ज सादर केला. त्यानुसार या कार्यालयाचे पत्र क्र.टे-1/उविअ/अकृषक/कावि-110/18 दि.2.2.2018 नुसार नगर रचनाकार वर्धा यांचेकडे अभिन्यास तपासणीकरीता पाठविण्यात आला.

अर्जदार यांनी दि.5.4.2018 अन्वये विवीध विभागाकडून प्राप्त झालेले ना-हरकत प्रमाणपत्र/ अहवाल सहपत्रान्वये सादर केले. प्रकरणात तहसिलदार समुद्रपूर यांचे अभिप्राय प्राप्त झाले नसल्याने त्यांना या कार्यालयाचे पत्र दि.17.4.2018 अन्वये अहवाल सादर करण्यास कळविण्यात आले.

तहसिलदार समुद्रपूर यांनी त्यांचे पत्र क्र.कलि/प्रस्तु-1/कावि-1134/2018 दि.11.6.2018 अन्वये अहवाल सादर केला असून त्यानुसार-1) प्रस्तावित जमीन सद्ध्यास्थितीत किंवा भविष्यात कोणत्याही योजनाच्या अंतर्गत आज रोजी राखीव नाही. 2) प्रस्तावित शेत सर्वे नं 209/2 अ मधील कृषक जमीन निवासी प्रयोजनार्थ अकृषक वापरासाठी अर्जदारास महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम 1966 चे कलम 44(1) चे नियमातील शर्ती व अटीचे अधिन राहून निवासी अकृषक प्रयोजनासाठी परवानगी देण्यास हरकत नसल्याचे कळविले आहे.

तलाठी सा.क्र.32 जाम यांनी दि.14.2.2013 अन्वये अहवाल सादर केला असून त्यानुसार- सर्वे नं. 209/2अ आराजी 2.54 हे.आर पैकी 1.47 हे.आर म्हणजेच 14700 चौ.मी. कृषक जमीन निवासी वापराकरीता अकृषक परवानगी देण्यास हरकत नसल्याचे कळविले आहे.

कार्यकारी अभियंता, सार्वजनिक बांधकाम विभाग, वर्धा यांचे पत्र क्र.5375/का-2(8)/ ना-हरकत/2013 दि.17.8.2013 नुसार- मौजा-जाम येथील सदर सर्वे नं 209/2 अ ही जागा राष्ट्रीय महामार्ग क्र.7 च्या पश्चिमेस(सा.क्र.62/0) व ग्रा.मा.क्र.34 मेळखत ते जाम रस्ता (सा.क्र.) 0/800 वर उत्तरेस आहे. वर्धा जिल्हा रस्ते विकास 2001-2021 रस्ता कार्यक्रमाप्रमाणे सदर जागेतून सध्यातरी कोणताही रस्ता प्रस्तावित नसल्याचे कळविले आहे.

कार्यकारी अभियंता, महा.राज्य विद्युत वितरण कंपनी लि. हिंगणघाट यांचे पत्र क्र.EE/O&M/HGT/Tech/NOC/1939 दि.17.4.2013 अन्वये उक्त पत्रातील अ.क्र.1 ते 3 प्रमाणे दिलेल्या सुचनांचे पालन करणे अर्जदारास बंधनकारक असेल, असे कळविले आहे.

जिल्हा आरोग्य अधिकारी, जि.प.वर्धा यांचे पत्र क्र.NO/DHO/UIP/Site Insp/157-485/13 दि.22.3.2013 अन्वये प्रस्तावित जमीन निवासी वापराकरीता योग्य असल्याचे कळविले आहे.

प्रभारी अधिकारी (भूसंपादन) वर्धा यांनी त्यांचे पत्र क्र.प्र.अ/भुसंपादन/कावि-क्यु/2013 दि.11.3.2013 मौजा-जाम येथील सर्वे नं 209/2अ भूसंपादन येत नाही तसेच भूसंपादनाकरीता प्रस्तावित नसल्याबाबत कळविले आहे.

कार्यकारी अभियंता, बांधकाम विभाग,जि.प.वर्धा यांचे पत्र जिपव/बांध/तांशा/प्रआ/वशी-413/13 दि.29.4.2013 अन्वये प्रस्तावित स्थळ सर्व क्र.209/2/अ ही जागा जाम-मेनखात ग्रा.मा.क्र.25 रस्त्याला लागून स्थित आहे. सदर रस्त्याची जागा मुख्य रस्त्याच्या मध्यापासून 50.00 मि. अंतरावर आहे. वर्धा जिल्हा रस्ते विकास 2001-2021 रस्ता पुनर्विलोकन कार्यक्रमाप्रमाणे सदर जागेतून सध्यातरी कोणताही रस्ता प्रस्तावित नसल्याचे कळविले आहे.

हा ग्रामीण मार्ग क्र.69 च्या पुर्व दिशेला रस्त्याला लागुन- येत असल्यामुळे ग्रामीण मार्गाच्या मध्यापासून रस्त्याची कंट्रोल लाईन 15 मीटर व बिल्डींग लाईन 25 मीटर अंतर सोडून बाहेर बांधकाम करण्याच्या अटीवर या कार्यालयाकडून ना हरकत असल्याचे कळविले आहे.

ग्रामपंचायत जाम ता.समुद्रपूर जि.वर्धा येथील ठराव क्र.6(4) दि.18.1.2013 नुसार- 1 ते 7 मधील अटी व शर्तीला अधीन राहून प्रस्तावित कृषक जमिनीचे अकृषक परवानगी देण्यास हरकत नसल्याचे कळविले आहे.

नगर रचनाकार,वर्धा यांनी त्यांचे पत्र क्र.अकृषक/मौ.जांब/ता.समुद्रपूर/स.क्र.209/2/अ/नरव/2072 दि.29.10.2016 अन्वये - मौजा-जाम ता.समुद्रपूर जि.वर्धा येथील शेत सर्वे नं 209/2अ आराजी 1.47 हे.आर म्हणजेच 14700 चौ.मी. जमिनीचे सिमांकीत (Recommended for Demarcation) अभिन्यासास अटी व शर्तीला अधीन राहून निवासी वापर प्रयोजनार्थ अकृषक करण्यासाठी मंजुरीची शिफारस केली आहे. सिमांकीत अभिन्यासाची भूमी अभिलेख विभागाने मोजणी केली आहे.

विहीत कालावधी होऊन सुद्धा ज्या विभागाने अभिप्राय सादर केले नाहीत, अशा विभागाची अभिन्यास मंजूरी संबंधात संमती असल्याचे गृहीत धरण्यात येत आहे.

नगर रचनाकार,वर्धा यांनी त्यांचे पत्र क्र.अकृषक/मौ.जांब/ता.समुद्रपूर/स.क्र.209/2/अ/नरव/666 दि.4.4.2018 अन्वये - मौजा- जाम ता.समुद्रपूर जि.वर्धा येथील शेत सर्वे नं 209/2अ आराजी 2.54 हे.आर पैकी 1.47 हे.आर म्हणजेच 14700 चौ.मी. जमिनीचे सिमांकीत (Recommended for Approval) अभिन्यासास खालीलप्रमाणे अ.क्र.1 ते 17 मध्ये नमूद अटी व शर्तीला 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 स्वताः चे खर्चाने करणे आवश्यक राही.
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 4 च्या अटीचे पालन करावे.
16. जागेचे मालकीहक्क, अभिन्यासाच्या हद्दी व क्षेत्रफळाबाबत तसेच पोच रस्त्याबाबत तफावत अथवा काही वाद उपस्थित झाल्यास ही शिफारस रद्द समजण्यात यावी.

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

ज्याअर्थी, अर्जदार श्री.बाबाराव तुळशिराम जांभुळकर व सौ.उत्तरा बाबाराव जांभुळकर रा.मालगुजारीपूरा, वर्धा यांनी (मुळ अर्जदार)श्रीमती.सिताबाई हेमराज निवटे यांचेकडून नोंदणी दस्त क्र.1987/2014 दि.22.9.2014 अन्वये मौजा-**जाम** ता.समुद्रपूर जि.वर्धा येथील शेत सर्वे नं 209/2/अ आराजी 2.54 हे.आर पैकी 1.47 **हे.आर** म्हणजेच 14700 **चौ.मी**. जमिन खरेदी केली असून जमिनीचे **निवासी** प्रयोजनार्थ अकृषक परवानगी मिळणेबाबत प्रकरणात त्यांचे नावाने पुढील कार्यवाही करणेसाठी दि.17.12.2017 विनंती केली आहे. प्रस्तुत प्रकरणात दि.2.1.2013 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- **जाम** ता.समुद्रपूर जि.वर्धा येथील सर्वे नं 209/2/**अ** आराजी 2.54 हे.आर पैकी 1.47 **हे.आर** म्हणजेच 14700 **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 दिनांक 4.4.2018 मध्ये नमूद केलेल्या अटी व शर्ती पालन करणे अर्जदारास बंधनकारक राहील, तसेच इतर विभागांनी 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 प्राधिकॅरणास 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- जाम ता.समुद्रपूर जि.वर्धा येथील शेत सर्वे नं 209/2/अ आराजी 2.54 हे.आर पैकी 1.47 हे.आर म्हणजेच 14700 चौ.मी. जागेच्या अभिन्यास नकाशा नगर रचनाकार, वर्धा यांनी मंजूरीस्तव शिफारस केल्याप्रमाणे,खुल्या जागेखालील (Open Space)एकूण 1475.80 चौ.मी. क्षेत्र, सार्वजनिक सुविधा (Amenity Space) राखीव क्षेत्र 737.00 चौ.मी., रस्त्याखालील 3234.38 चौ.मी. क्षेत्र वगळता निव्वळ निवासी वापर प्रयोजनाखालील भुखंड क्र. 01 ते 34 क्षेत्र 9252.82 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 34 भूखंडाचे क्षेत्र 9252.82 चौ.मी)	:- रु. 930/- प्रती वर्ष
2) जि.प.कर (अकृषक कराचे सात पट)	:- रु. 6510/- प्रती वर्ष
3) ग्रामपंचायत कर	:- रु. 930/- प्रती वर्ष
4) परावर्तीत कर (अकृषक कराचे पाच पट)	:- रु. 4650/- एकदा
(अक्षरी- तेरा हजार विस रुपये रुपये)	एकूण :— 13020/- रुपये

अकृषक कराचा दर दिनांक 31.7.2011 पर्यंतच्या 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,समुद्रपूर यांना माहितीकरीता.
2. नगर रचनाकार, वर्धा यांना माहितीकरीता.
3. उप अधिक्षक, भुमी अभिलेख, समुद्रपूर यांना माहितीकरीता.
4. दुय्यम निबंधक समुद्रपूर यांना माहितीकरीता.
5. तलाठी जाम ता.समुद्रपूर जि.वर्धा यांना माहिती तथा कार्यवाहीस्तव
6. सचिव,ग्रा.प.जाम ता.समुद्रपूर यांना माहितीकरीता.
7. अर्जदार- श्री.बाबाराव तुळशिराम जांभुळकर व इतर रा.मालगुजारीपूरा,वर्धा यांना माहितीकरीता.

6/3/19

उपविभागीय अधिकारी,
हिंगणघाट