महाराष्ट्र शासन
महसूल विभाग,
तहसिल कार्यालय सेलू, विकास चौक नागपुर रोड, सेलू ता.सेलू जिल्हा वर्धा

Phone No. : 07155-299112 Email ID : :- roselu001@gmail.com

वाचा :- 1.अर्जदार श्री. प्रमोद वामनराव कोल्हे, यांचा अर्ज दिनांक 18/04/2022

2. या कार्यालयाकडून दिनांक 02/05/2022 प्रसिध्द करण्यांत आलेला जाहीरनामा.

3. सहा.संचालक,नगर रचनाकार,वर्धा यांचे पत्र क्र.अकृषक/मौ/केळझर/ता.सेलू /स.क्र.599/1/ ससंनरव-3020 दिनांक 23/12/2022

4.मा.प्रभारी अधिकारी,उपजिल्हाधिकारी भुसंपादन (सामान्य) वर्धा यांचे पत्र क्र.अका/उजि/भुस/प्र.अ/ कावि-885/2022 दिनांक 12/12/2022

5.मा.उपजिल्हाधिकारी,(पुनर्वसन)जि.का.वर्धा यांचे पत्रक्र.मह.सह./पुनर्वसन/अभिप्राय/स.नो.क्र.70 कावि-345/2022 दिनांक 30/05/2002

6. कार्यकारी अभियंता,निम्न वर्धा कालवे विभाग,वर्धा यांचे पत्र क्र.1521/चिशा-3/ला.प्र/2022 दि.23/04/2022

7. कार्यकारी अभियंता,सार्वजनिक बांधकाम विभाग,वर्धा यांचे पत्र क्र.3023/का2(8)/आरें/2022 दि.01/06/2022

8.कार्यकारी अभियंता,वर्धा पाटबंधारे विभाग वर्धा यांचे पत्र क्र. 2054/वपाविव/चि.शा/अकृषक/2022 दि.12/08/2022

09. तलाठी- केळझर यांचे पत्र दिनांक 05/10/2022

10. ग्राम पंचायत कार्यालय,केळझर यांचे पत्र दिनांक 05/06/2022

प्रकरण क्र.10/एन.ए.पी.34/सेलु /21-22
तहसिल कार्यालय,सेलू

विषय :- मौजा-केळझर येथील शेत सर्वे क्र.599/1 अराजी 0.72 हे.आर या शेत जमीनीचे निवासी अकृषक प्रयोजनार्थ परवानगी मिळणेबाबत.

आदेश

(आदेश पारित दिनांक 03 /01 /2023)

ज्या अर्थी अर्जदार श्री.प्रमोद वामनराव कोल्हे, रा.नागपूर ता.नागपूर जि. नागपूर यांनी मौजा-केळझर शेत सर्वे क्र.599/1 आराजी 0.72 हे.आर शेत जमीनीचे निवासी अकृषक प्रयोजनार्थ परवानगी मिळावी म्हणुन अर्ज सादर केला.

आणि ज्या अर्थी अर्जदार यांनी अर्जासोबत सादर केलेली कागदपत्रे अवलोकनी घेता, मौजा-केळझर शेत सर्वे क्र.599/1 आराजी 0.72 हे.आर ही शेत जमीन श्री.प्रमोद वामनराव कोल्हे, रा.नागपूर यांना खरेदी हक्काने मिळालेली आहे. सदरची जमीन भोगवटदार वर्ग -1 ची आहे.

KOLHE VENTURES
Proprietor

ज्या अर्थी अर्जदाराने उपरोक्त् तपशिलातील कृषक जमीनीचे रुपांतर अकृषक प्रयोजनाकरीता भु-परावर्तीत करण्याची परवानगी महाराष्ट्र महसुल अधिनियम 1966 चे कलम 44 अंतर्गत मागणी केल्याने खालील प्रमाणे नियमानुसार कार्यवाही करण्यांत आली.

सदर जमीनीचा तपशिल खालील प्रमाणे.

मौजा-	शेत सर्वे क्र.	आराजी (हे.आर)		शेताचे हक्क	अकृषक क्षेत्रफळ हे.आर	अकृषक वापर	शेतमालकाचे नाव
		7/12 प्रमाणे	मोजणी नकाशाप्रमाणे				
केळझर	599/1	0.72	0.72	भोग-1	0.72	निवासी प्रयोजनार्थ	श्री.प्रमोद वामनराव कोल्हे,

उपरोक्त तपशिलातील कृषक जमीन **मौजा-केळझर** मधील असुन ती **केळझर** ग्रामपंचायत अंतर्गत येत असुन सदर्हु जमीनीबाबत दिनांक 02/05/2022 रोजी जाहीरनामा काढून आक्षेप/हरकती मागविण्यांत आल्या विहीत मुदतीत 03/06/2022 पावेतो तसेच आजतागायत हरकती वआक्षेप कोणत्याही व्यक्ती किंवा संस्थेमार्फत ह्या कार्यालयात प्राप्त झाल्या नाही.

ज्याअर्थी नगर रचनाकार, वर्धा यांचे पत्र क्र. **अकृषक/मौ/केळझर/ता.सेलू /स.क्र.599/1 ससंनरव-3020 दिनांक** 23/12/2022 अन्वये अभिप्राय प्राप्त झाला. त्यांनी खालील अटी व शर्तीवर अकृषक वापराकरीता मंजुरीची शिफारस केली.

1. उक्त अभिन्यासातील रस्त्याचे खडीकरण,नालीचे बांधकाम व इतर विकास योग्य प्रकारे झाला असल्याबाबतची खात्री आपल्या स्तरावरून करुन घ्यावी. त्यानंतरच अंतिम आदेश पारीत करण्यात यावा.
2. अभिन्यासातील खुली जागा,सुविधा क्षेत्र रस्ते या व्यतिरिक्त इतर सर्व भुखंडाचा उपयोग निवासी प्रयोजनार्थ करण्यांत यावा.
3. अभिन्यासातील खुल्या जागेबाबत एकत्रिकृत विकास नियंत्रण नियमावलीतील विनियम क्रमांक 3.4.2 मधील तरतुदीनुसार कार्यवाही करण्यांत यावी.
4. अर्जदार/जमीन मालक यांनी स्वखर्चाने भुखंडधारकांना पुरेल इतक्या पाण्याची व्यवस्था करावी.
5. अभिन्यासातील भुखंडावरुन विद्युत दाब वाहीनी गेली असल्यास आवेदकाने /विकासकाने स्वखर्चाने रस्त्यांच्या कडेला स्थलांतरीत करावी.
6. अभिन्यासात सार्वजनिक पाणी पुरवठयाची व सांडपाण्याची प्रक्रीया करुन विल्हेवाट करण्याची व्यवस्था जमीन मालक /विकास यांनी स्वत:चे खर्चाने करणे आवश्यक राहील.
7. सदर जागेवर पिण्याच्या पाण्याची उपलब्धता असल्यास संबधित विभागाचे प्रमाणपात्र घेणे आवश्यक राहील
8. अभिन्यासातील भुखंडात बांधकाम करतांना क्षेत्राकरीता लागु असणा-या विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियम लागु असलेल्यां बांधकाम विषयक नियमाचे पालन करावे. इतर बाबतीत स्थानिक प्राधिकरणाचे नियमाचे पालन करावे.
9. सदर जागेतील वृक्षांचे संरक्षण करुन प्रत्येक भुखंड धारकाने वृक्षांचे संवर्धन करावे.
10. सदर शिफारस हि आवेदकाच्या मालकीच्या जागेपुरतीच मर्यादीत असुन,आवेदकाच्या मालकीच्य नसलेल्या जागेचा विकास करण्यांकरीता ही शिफारस लागु होणार नाही.

11. पावसाचे पाण्याचे जलसंवर्धन (RAIN WATER HARVESTING) ची व्यवस्था अभिन्यासात करावी लागेल.
12. विषयांकीत जागेच्या अभिन्यासातीमधील भुखंडावर कोणत्याही प्रकारचे बांधकाम सुरु करण्यापुर्वी अर्जदारास बांधकाम नकाशे स्थानिक नियोजन प्राधिकरणाकडून मंजुर करुन घेणे आवश्यक राहील.
13. भविष्य काळात अभिन्यासातील भुखंडाचे विभाजन करु नये .
14. अभिन्यासातील अंर्तगत रस्त्यामध्ये येणारे विद्यमान बांधकाम तोडणे आवश्यक राहील.
15. महाराष्ट्र लॅड रेव्हेन्यु रुल्स 1969 (जमीनीच्या वापरातरील बदल व अकृषीक कर आकारणी) च्या कलम 4 च्या अटीचे पालन करावे.
16. जागेचे मालकी हक्क अभिन्यासाच्या हद्दी व क्षेत्रफळाबाबत तसेच पोचरस्त्याबाबत तफावत अथवा काही वाद मालकी हक्क उपस्थित झाल्यास ही शिफारस रद्द समजण्यांत यावी
17. वरील अटींची पुर्तता होतांना अभिन्यासात फेरबदल झाल्यास सुधारीत अभिन्यासास मंजुरी प्राप्त करुन घ्यावी लागेल
18. या कार्यालयाचे संदर्भिय पत्र क्र.1 मधिल अटी व शर्थीचे पालन करणे बंधनकारक राहील.
19. विनियम क्र.2.7.2. मधिल तरतुदीनुसार अर्जदार यांनी अभिन्यासातील संपुर्ण विकास कामे 2 वर्षाच्या आत पुर्ण करणे आवश्यक असुन, कामाच्या प्रगतीनुसार भूखंड विक्रीसाठी Release करण्यात यावे.
20. विनियम क्र.3.3.11 मधील तरतुदीनुसार अर्जदार/विकासक यांनी अभिन्यासातील रस्ते विकसित करुन नियोजन प्राधिकरणास विनामुल्य हस्तांतरीत करणे बंधनकारक राहील.
21. सदर प्रकल्पाची महारेराकडे (Maha RERA) नोंदणी करणे अर्जदार/विकासक यांना बंधनकारक राहील.

ज्याअर्थी प्रभारी अधिकारी, तथा उपजिल्हाधिकारी भुसंपादन उ.व.प्र.वर्धा यांचे पत्र क्र. **अका/उजि/भुस/ प्र.अ/ कावि-885/2022 दिनांक** 12/12/2022 **मौजा केळझर येथील सर्व्हे क्र.** 599/1 **एकुण आराजी** 0.72 **हे.आर** अन्वये सदर सर्वे नंबरची जमीन ही संपादनाकरीता सदयास्थितीत प्रस्तावित नाही. परंतु शासनाच्या लोकहितार्थ प्रकल्पासाठी सदर जमीन यापुढे भुसंपादनाखाली /आल्यास किंवा खाजगी वाटाघाटीने थेट खरेदी करावयाची असल्यास नियमाप्रमाणे जमीनीचा अकृषक वापर सुरु केले नसल्यास पडीत शेत जमीनीचे दर लागु राहील. अकृषक दर देय राहणार नाही. करीता सदर प्रकरणांत नाहरकत देण्यांत येत आहे. असे अहवालात नमुद केलेले आहे.

ज्याअर्थी उपजिल्हाधिकारी पुनर्वसन वर्धा यांचे पत्र **मह.सह./पुनर्वसन/अभिप्राय/स.नं.क्र.**70 **कावि**-345/2022 **दिनांक** 30/05/2002 अन्वये **मौजा- केळझर** ता.सेलू जि. वर्धा हे गाव महाराष्ट्र प्रकल्पबाधित व्यक्तीचे पुनर्वसन अधिनियम 1976 /1986/1999 लागु असलेल्या प्रकल्पाचे बाधित व लाभ क्षेत्रात समाविष्ठ नाही. असे अहवालात नमुद केलेले आहे.

ज्याअर्थी कार्यकारी अभियंता,निम्न वर्धा कालवे विभाग,वर्धा (पिपरी) यांचे पत्र जाक्र. 1521/**चिशा**-3/ला.प्र/2022दिनांक 23/04/2022 अन्वये मौजा केळझर ता.सेलू जि. वर्धा येथील शेत सर्वे क्र.599/1 एकूण आराजी 0.72 हे.आर क्षेत्र हे निम्न वर्धा प्रकल्प –कालवे विभागाच्या समादेश क्षेत्रात येत नाही. असे अहवालात नमुद केलेले आहे.

ज्याअर्थी कार्यकारी अभियंता, वर्धा पाटबंधारे विभाग,वर्धा यांचे पत्र जाक्र.2054/**वपाविच-3/चि.शा/अकृषक**/2022दिनांक 12/08/2022 अन्वये मौजा केळझर ता.सेलू जि. वर्धा येथील शेत सर्वे

KOLHE VENTURES
Proprietor

क्र.599/1 एकूण आराजी 0.72 हे.आर जमिनीचे निवासी प्रयोजनार्थ अकृषक परवानगी बाबत प्रकरणी नमुद क्षेत्र वर्धा पाटबंधारे विभाग,वर्धा या कार्यालयाच्या अधिनस्त कार्यान्वीत प्रकल्पाच्या लाभक्षेत्रात येत नाही. असे अहवालात नमुद केलेले आहे.

ज्याअर्थी कार्यकारी अभियंता,सार्वजनिक बांधकाम विभाग,वर्धा यांचे पत्र क्र. 3023/**का-**2(8)/**आरे**/2022 दिनांक 01/06/2022 अन्वये सदर प्रस्तावित जागा ही राष्ट्रीय महामार्ग 361 या रस्त्याला लागुन असल्यामुळे उपरोक्त प्रस्ताव- प्रकल्प संचालक,भारतीय राजमार्ग विकास प्राधीकरण,चंदण निवास,प्लॉट क्र.13, दारव्हा रोड,यवतमाळ तसेच ग्रामपंचायत केळझर यांचे हद्दीत असल्यामुळे यांचे कडे सादर करण्यात येवुन त्यांचे नाहरकत घेण्यात यावे.

ज्याअर्थी तलाठी- केळझर यांचे पत्र दिनांक 10/10/2022 अन्वये केळझर ता.सेलू जि. वर्धा येथील शेत सर्वे क्र.599/1 आराजी 0.72 हे.आर शेत जमीन श्री.प्रमोद वामनराव कोल्हे,रा.नागपूर यांचे नाव दर्ज आहे.सदर शेताचे निवासी अकृषक प्रयोजनार्थ मंजुरी देणेस या कार्यालयाची हरकत नाही असे अहवालात नमुद केलेले आहे.

ज्याअर्थी ग्राम पंचायत कार्यालय केळझर यांचे पत्र दिनांक 05/06/2022 अन्वये केळझर ता.सेलू जि. वर्धा येथील शेत सर्वे क्र.599/1 आराजी 0.72 हे.आर शेत जमीन भोग-वर्ग 1 निवासी प्रयोजनर्थ अकृषक करणे.बाबत चर्चा करण्यात आली.संपुर्ण नागरी सुवीधा उपलब्ध करून देण्यात यावे.तेव्हा नाहरकत देण्यास हरकत नाही.

सदर कृषक जमीनीचा तपशिल व त्यावरील आकारणी खालील प्रमाणे आहे.

सर्वे क्र.	एकूण आराजी हे.आर	एकूण आराजी चौ.मि	अकृषक आराजी हे.आर	आराजी अकृषक चौ.मि	प्रती चौ.मि.अकृषक आकारणी
599/1	0.72	7200	0.72	7200	10 पैसे प्रती चौ.मि
एकूण आराजी					7200 चौ.मि
प्रत्यक्ष अकृषक जमीनीचे क्षेत्र					7200 चौ.मि
खुल्या जागेच क्षेत्र					721.60 चौ.मि
AREA AMINITY POLT NO.23					761.87 चौ.मि
भुखंडाखालील क्षेत्र					4571.30 चौ.मि
रस्त्याखालील क्षेत्र					1145.23 चौ.मि

भुखंडाचा तपशिल

भुखंड क्र.	एकूण भुखंड	भुखंडाचे क्षेत्र	भुखंडाचे एकूण क्षेत्र	भुखंडा निहाय अकृषक सारा
1	1	162.08	162.08	16.00
2	1	154.57	154.57	15.00
3	1	90.00	90.00	9.00
4	1	116.25	116.25	11.00
5	1	95.70	95.70	9.00
6 to 9	4	90.00	360.00	36.00
10	1	153.15	153.15	15.00

(4)

11	1	94.75	94.75	9.00
12	1	85.00	85.00	8.00
13	1	102.30	102.30	10.00
14	1	125.06	125.06	12.00
15 to 16	2	77.00	154.00	15.00
17	1	129.49	129.49	12.00
18	1	742.00	742.00	74.00
19	1	524.67	524.67	52.00
20	1	497.86	497.86	49.00
21	1	451.65	451.65	45.00
22	1	532.77	532.77	53.00
	एकूण		4571.30	450.00

अकृषक जमीनीची आकारणी

आकारणी	रुपये	भरणा करण्याचा तपशिल	नियम
अकृषक	458	प्रतीवर्षी	कलम 110
जिल्हा परिषद	3206	प्रतीवर्षी	कलम 110
ग्रामपंचायत	458	प्रतीवर्षी	कलम 110
परावर्तीत कर	2290	एकदाच	कलम 47 अ
एकुण	6412		

त्याअर्थी वरील सर्व बाबी विचारात घेऊन प्रकरणांत नियमानुसार कार्यवाही करण्यांत आली असल्याने अर्जदार श्री.प्रमोद वामनराव कोल्हे, रा.नागपूर यांची **मौजा-केळझर** येथील शेत सर्वे क्र.599/1 आराजी 0.72 हे.आर कृषक जमीनीचे निवासी अकृषक प्रयोजनाकरीता भु-परावर्तीत करण्याची परवानगी देण्यांबाबत मी,**महेंन्द्र एम.सुर्यवंशी ,तहसिलदार,सेलु** महाराष्ट्र जमीन महसुल अधिनियम 1966 चे कलम 44 (1) अन्वये प्राप्त अधिकाराचा वापर करुन अर्जदार श्री.प्रमोद वामनराव कोल्हे, रा.नागपूर यांचे मालकी व कब्जातील **मौजा-केळझर** येथील शेत सर्वे क्र.599/1 आराजी 0.72 हे.आर या जमीनीचे अकृषक निवासी प्रयोनाकरीता भु-परावर्तीत करण्यांबाबत आदेशात नमुद केलेल्या संबधित विभागाच्या अटी व शर्तीना अधिन राहून तसेच खालील अटीच्या अधिन राहून आदेश पारित करीत आहे.

<u>अटी व शर्ती</u>

1. सदर शेतीचा वर नमुद केलेल्या प्रयोजनाकरीताच वापर करण्यांत यावा त्यांचा दुस-या इतर प्रयोजनाकरीता वापर करु नये.
2. ज्या विभागाचे अभिप्राय प्राप्त झाले नाही ते प्राप्त करावयाची जबाबदारी अर्जदाराची राहील.ती सादर न केल्यास काही वाद उपस्थित झाल्यास मंजुरी रद्द करण्यांचे अधिकार या कार्यालयाला राहील.
3. अभिन्यासाची जागेवर आखणी करीत असतांना कोणत्याही परिस्थीतीत सक्षम अधिका-यांचे पुर्व परवानगी शिवाय मंजुर अभिन्यासात बदल करण्यांत येऊ नये.भुखंड व खुल्या जागेचे क्षेत्र अथवा मोक्यावरील स्थान बदलवण्यांत येऊ नये.असे आढळुन आल्यास अकृषक परवानगी तात्काळ प्रभावाने रद्द समजण्यांत येईल.

KOLHE VENTURE
Proprietor

4. अकृषक परवानगीचे आदेश पारित झाल्याचे तारखेपासुन अभिन्यासात दर्शविलेली मोकळी जागा ही व्यवस्थापनाकरीता ग्रामपंचायत केळझर यांचेकडे सार्वजनिक उपयोगाकरीता विहीत करण्यांत येत असुन जमीन धारकाने अथवा इतर कोणीही या जागेची विक्री केल्यास महाराष्ट्र महसुल अधिनियम 1966 अतंर्गत दंडनिय कार्यवाही करण्यांत येईल.तसेच फौजदारी गुन्हा दाखल करण्यांत येईल.
5. अभिन्यासातील खुल्या जागा,रस्ते,नाल्या,व पिण्याच्या पाण्याची सोय इत्यादीचा स्वखर्चाने विकास केल्याशिवाय जमीन मालकाने भुखंडाची विक्री करु नये.
6. अभिन्यासातील भुखंडाचे आंतर विभाजन करण्यांत येवु नये.
7. भुखंडावरील बांधकाम करतांना विकास योजनेत समाविष्ट केलेल्या विकास नियंत्रण नियमावलीचे पालन करावे.
8. अभिन्यासातील क्षेत्र 7/12 प्रमाणे वरील सर्वे नंबरचे क्षेत्र व मोजणी नकाशात दर्शविलेल्या क्षेत्रात तफावत असु देऊ नये.
9. उपरोक्त अकृषक जमीनीवरील 1 ऑगस्ट पासुन सुरु होणा-या दर वर्षाला नियमानुसार अकृषककर व त्यावरील प्रचलित दरानुसार जिल्हा परिषद सेस व ग्रामपंचायत सेस वसुल केल्या जाईल वरील कराची आकारणी नगर रचनाकार वर्धा यांनी अनुमोदीत करुन दिलेल्या अभिन्यासानुसार राहील.
10. महाराष्ट्र महसुल अधिनियम 1966 मधील शर्ती व अटी अर्जदारास बंधनकारक राहील.
11. अभिन्यासातील भुखंड जास्त किंवा कमी दाबाच्या विद्युत लाईन तसेच टेलीफोन खाबाने बाधीत होणार नाही हयाची आवेदकाने काळजी घ्यावी.
12. या आदेशान्वये दिलेली परवानगी ही अस्तित्वात असलेले सर्व जसे नगर पालिका कायदा,ग्रामपंचायत कायदा,मुंबई कुळ वहीवाट कायदा व इतर संबधित कायदे यामधील नियमांना व तरतुदीना अनुसरुन राहील.
13. ज्या तारखेपासुन भु-परिवर्तन झालेअसेल ती तारीख या कार्यालयास लेखी कळवावी.
14. अर्जदार वरील सर्वे नंबरचे जमीन अकृषक वापरात आणतांना प्रदुषण होणार नाही याची दक्षता घ्यावी.
15. या आदेशान्वये दिलेल्या परवानगीचे दिनाकापासुन एक वर्षाचे आंत जमीन भु-परावर्तीत करावयास पाहीजे.तसे न झाल्यास परवानगीची मुदत वाढवुन घेण्यास या कार्यालयाकडे लेखी स्वरुपात विनंती करावी.अन्यथा दिलेली परवानगी रद्द समजण्यांत येईल.
16. वरील अटी व शर्ती ची पुर्तता नमुद केलेल्या विहीत मुदतीत न केल्यास दिलेली परवानगी रद्द समजण्यांत येईल.
17. ज्या विभागाचे अभिप्राय प्राप्त झाले नाही ते तिन महीन्यात प्राप्त करण्याची जबाबदारी अर्जदाराची राहील.ती सादर न केल्यास मंजुरी आपोआप रद्द समजण्यांत येईल.
18. सदर अभिन्यासात किमान 200 वृक्षाची लागवड करणे व जोपासना करणे बंधनकारक राहील.
19. विषयांकीत प्रकरणी राष्ट्रीय महामार्ग विकास प्राधीकरणाचे नाहरकत प्रमाणपत्र घेणे आवश्यक राहील.

वरील शर्ती व अटीला अधिन राहुन आदेश पारित संबधीतांना कळवा.

त.तहसिलदार,सेलू

प्रतिलिपी :-

1. उप अधिक्षक भुमिअभिलेख,~~वर्धा~~ सेलू यांना माहीती करीता अग्रेषित.
2. तलाठी, केळझर यांनी गाव नमुना-2 मध्ये नोंद घेण्याकरीता अग्रेषित..
3. गामपंचायत केळझर यांना माहीती करीता त्यांनी अभिन्यासाप्रमाणे खुली जागा व्यवस्थापनाकरीता प्रचलित नियमानुसार सार्वजनिक उपयोगाकरीता ग्रामपंचायतीचे ताब्यात घ्यावी व तीची देखरेख करावी. सदर जागेवर कोणत्याही प्रकारचे अतिक्रमण होणार नाही तसेच सदर जागेचा दुरुपयोग होणार नाही याची दक्षता घ्यावी.
4. श्री.प्रमोद वामनराव कोल्हे, रा.नागपूर **जि.नागपूर** यांना आदेश व अनुमोदीत अभिन्यास नकाशासह अग्रेषित.
5. निवड नस्ती.
6. वबान शाखा —तहसिल कार्यालय,सेलू यांना माहीती तथा उचित कार्यवाहीस्तव अग्रेषित.

तहसिलदार,सेलू

KOLHE VENTURES
Proprietor