उपविभागीय अधिकारी,वर्धा यांचे कार्यालय
सिव्हील लाईन, सेवाग्राम रोड, वर्धा
Email- Sdowardha@gmail.co **दुरध्वनी क्र. 07152- 242561**

वाचा :- 1. अर्जदार वास्तू लॅन्ड डेव्हलपर्स ॲन्ड बिल्डर तर्फे भागीदार श्री. संजय पुंडलीकराव मानमोडे व इतर- 4 रा. वर्धा त.जि. वर्धा यांचा दिनांक. 14/ 06/2022 चा अर्ज
2. या कार्यालयाचे प्रकरण क्र./ रा.मा.क्र./ एनएपी-34/ मौजा पवनार - 25/ 2021 - 22/ आदेश पारित दिनांक 19/ 01/ 2022
3. या कार्यालयाचे पत्र क्र./सिरस्तेदार/अकृषक/ कावि - 4194/ 2022 दिनांक. 30/06/2022 अन्वये नगर रचनाकार, वर्धा यांचे कडील मागीतलेला अहवाल
4. नगर रचनाकार, वर्धा यांचे कडील जा.क्र.अकृषक /मौजा पवनार /ता.वर्धा /स.नं. 173/ संसनरव/ 2595 दिनांक. 04/10/2022 चा अहवाल.

प्रकरण क्र. 09/ एन.ए.पी.-34/ 2022
मौजा पवनार ता.जि.वर्धा -

आदेश

(पारित दिनांक. 18/10/2022)

ज्याअर्थी अर्जदार वास्तू लॅन्ड डेव्हलपर्स ॲन्ड बिल्डर तर्फे भागीदार श्री. संजय पुंडलीकराव मानमोडे व इतर - 4 रा.वर्धा त.जि.वर्धा यांनी मौजा पवनार त.जि.वर्धा येथिल सर्वे क्रं. 173 एकुणआराजी 1.33 हे.आर. जमीनीस निवासी अकृषक जमीनीचे अभिन्यासात फेरबदल करावयाचे असल्यामुळे सदर अकृषक जमीनीचे सुधारीत अभिन्यासाला मंजूरी प्रदान करण्या बाबत अर्ज सादर केला आहे.

सदर जमीनीचा तपशिल खालीलप्रमाणे.

मौजा	त.सा. क्र	शेत सव्हे नंबर	आराजी (हे.आर)		शेताचे हक्क	अकृषक क्षेत्रफळ (हे.आर)	अकृषक वापर	जमीन मालकाचे नांव
			7/12 प्रमाणे	मोजणी नकाशा प्रमाणे				
पवनार ता.जि. वर्धा	48	173	1.33	1.33	भोग-1	1.33	निवासी प्रयोजनार्थ	वास्तु लॅंड डेव्हलपर्स अँड बिल्डर्स तर्फे भागीदार (सामाईक) 1. मोहन पुंडलिकराव मानमोडे 2. आशिष शरदराव धांडे 3. संजय पुंडलिकराव मानमोडे 4. शरद रंगनाथ गायकवाड 5. गणेश परशुरामजी अतकर
			1.33	1.33		1.33		

ज्याअर्थी अर्जदार यांनी अर्जाच्या संदर्भात सादर केलेल्या दस्तऐवज अवलोकन केले असता असे दिसुन आले की अर्जदार वास्तू लॅन्ड डेव्हलपर्स ॲन्ड बिल्डर तर्फे भागीदार श्री. संजय पुंडलीकराव मानमोडे व इतर- रा. वर्धा त.जि. वर्धा यांनी मौजा पवनार त.जि.वर्धा येथिल सर्वे क्रं. 173 एकुणआराजी 1.33 हे.आर. जमीनीस निवासी अकृषक प्रयोजनास अकृषक परवानगी मागितली असता, नगर रचनाकार यांचे प्राप्त अभिप्रायानुसार या कार्यालयाचे प्रकरण क्रं/ रा.मा.क्र./ एनएपी -34/ मौजा पवनार - 25/2021- 22/ आदेश पारित दिनांक 19/01/2022 अन्वये निवासी प्रयोजनाकरीता अकृषक वापरास परवानगी दिलेली होती.

ज्याअर्थी अर्जदार वास्तू लॅन्ड डेव्हलपर्स ॲन्ड बिल्डर तर्फे भागीदार श्री. संजय पुंडलीकराव मानमोडे व इतर यांनी विषयांकित जमीनीस निवासी प्रयोजनासाठी अकृषक परवानगी मिळालेल्या,जमीनीचे अभिन्यासात काही किरकोळ फेरबदल करावयाचे असल्यामुळे ,त्याअनुषंगाने अभिन्यासात दुरुस्ती करून सुधारीत आदेश देण्याबाबत विनंती केली असल्याने,सदर अर्जाचे अनुषंगाने या कार्यालयाचे पत्र क्र./सिरस्तेदार/कावि - 4194/2022 दिनांक. 30/06/2022 अन्वये अन्वये नगर रचनाकार, वर्धा यांचा अभिप्राय मागविण्यात आला आहे.

ज्याअर्थी नगर रचनाकार वर्धा यांनी कडील जा.क्र.अकृषक/मौजा पवनार /त.वर्धा/स.नं. 173/संसनरव/2595/2022दिनांक. 04/10/2022 अन्वये सदर अभिन्यासाला खालील प्रमाणे मंजूरीची शिफारस केलेली आहे.

सदर अकृषक जमीनीचा तपशिल व त्यावरील आकारणी खालील प्रमाणे आहे.

सर्वे क्रमांक	एकुण आराजी	एकुण आराजी चौ.मि.	अकृषक आराजी हे.आर	आराजी अकृषक चौ.मि.	प्रती चौ. मि. अकृषक आकारणी
173	1.33	13300.00	1.18	11800.00	10 पैसे प्रती चौ.मि.
AREA UNDER S.R. NO. 173					13300.00 Sq. Mtr.
AREA UNDER 18.0 M. R. P. ROAD					1500.00 Sq. Mtr
NET AREA UNDER CONVERSION					11800.00 Sq. Mtr.
AREA UNDER PLOT NO. 1 TO 45					5670.94 Sq. Mtr
AREA UNDER AMINITY PLOT NO. 46					1185.20 Sq. Mtr
AREA UNDER OPEN SPACE					1182.35 Sq. Mtr.
AREA UNDER INTERNAL ROAD					4761.51 Sq. Mtr.

भूखंडाचा तपशिल

भूखंड क्रमांक	एकुण भूखंड	भूखंडाचे क्षेत्र	भूखंडाचे एकुण क्षेत्र	भूखंडा निहाय अकृषक सारा
1	1	251.38	251.38	25.14
2 ते 8	7	101.52	710.64	71.06
9	1	111.62	111.62	11.16
10	1	107.46	107.46	10.75
11 ते 17	7	101.52	710.64	71.10
18	1	253.56	253.56	25.36
19	1	243.80	243.80	24.38
20	1	139.20	139.20	13.92
21	1	151.45	151.45	15.15
22 ते 27	6	148.75	892.50	89.25
28	1	150.50	150.50	15.05
29	1	122.05	122.05	12.21
30 ते 38	9	99.40	894.60	89.46
39	1	261.28	261.28	26.13
40	1	203.68	203.68	20.37
41 ते 44	4	91.00	364.00	36.40
45	1	102.58	102.58	10.26
AMINITY PLOT NO. 46	1	1185.20	1185.20	118.52
एकुण			6856.14	685.61

उपविभागीय अधिकारी
वर्धा

अकृषक जमिनीवरील आकारणी

आकारणी	रूपये	भरणा करण्याचा तपशील	नियम
अकृषक आकारणी	686.00	प्रतीवर्ष	कलम 110
जिल्हा परिषद सेस	4802.00	प्रतीवर्ष	कलम 110
ग्राम पंचायत सेस	686.00	प्रतीवर्ष	कलम 110
एकुण आकारणी	6174.00		

ज्याअर्थी संदर्भादित जमीन ग्रामीण भागामध्ये तसेच जिल्हा परिषद, परिघात मध्ये येत असल्याने 20 पैसे प्रति दराने होणारे अकृषक सारा रुपये 686/- व जि.प.उपकर रुपये 4802.00/- ग्रा.प कर रुपये 686/- अशी एकुण रक्कम रुपये 6174/- सरकारी खजिण्यात जमा करावी.

आणि ज्याअर्थी नगर रचनाकार वर्धा यांचे कडील पत्र दिनांक. 19/07/2022 नुसार विषयांकित जागेच्या सुधारीत अभिन्यास नकाशास त्यांचे सिमांकनाची शिफारस केलेली आहे. सदर प्रकरणी एकत्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावलीतील विनियम क्र. 2.2.12 नुसार विषयांकित जागेचे जमीन धारकांनी अभिन्यास छाननी शुल्क रू. 2000/- शासकिय खजिन्यात चलान क्र. 4879916, दि. 12/07/2022 रोजी जमा केले आहे.आहे. अधिमुल्याची रक्कम रु. 3,49,130/- शासकिय खजिन्यात चलान क्रं. 558749 दिनांक. 17/04/2021 रोजी जमा केलेआहे. तसेच विकास शुल्काची रक्कम रु. 1,23,030/- शासकिय खजिन्यात चलान क्रं. 11569448 दिनांक. 12/ 01/2022 रोजी जमा केले आहे. प्रकरणात सादर अभिन्यास नकाशाची छाननी केली असता अभिन्यास नकाशे साधारणपणे योग्य असल्याने उक्त नकाशास त्यांचे कडील संदर्भ पत्र क्रं. 4 जा.क्र./अकृषक/ मौजा पवनार/ता.वर्धा /स.नं. 173/ संसनरव/ 2595 दिनांक. 04/10/2022 यात नमुद अटीवर पवनार त.जि.वर्धा येथिल सर्वे क्रं. 173 एकुण आराजी 1.33 हे.आर.जमीनीचे सुधारीत अभिन्यासास निवासी अकृषक वापरा करीता खालील अटीवर मंजुरीची शिफारस करण्यांत येत आहे.

1) अभिन्यासातील खुली जागा, सुविधा क्षेत्र रस्ते या व्यतिरीक्त इतर सर्व भुखंडाचा उपयोग निवासी करण्यात यावा.
2) अभिन्यासातील खुल्या जागेबाबत एकत्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावलीतील विनियम क्र. 3.4.2 मधिल तरतुदी नुसार कार्यवाही करण्यात यावी.
3) एकत्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावलीतील विनियम क्र. 3.3.11 मधिल तरतुदी नुसार अभिन्यासातील रस्ते विकसीत करुन नियोजन प्राधिकरणास विनामुल्य हस्तातरीत करणे बंधनकारक राहील.
4) अर्जदार/जमीन मालक यांनी स्वखर्चाने पाण्याची व्यवस्था करावी.
5) अभिन्यासातील भूखंडावरुन विद्युत वाहिनी गेली असल्यास आवेदकाने /विकासकाने स्वखर्चाने रस्त्याच्या 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 पिण्याचे पाण्याची उपलब्धता असल्याबाबत संबंधीत विभागाचे प्रमाण पत्र घेणे आवश्यक राहील.
8) अभिन्यासातील भूखंडात बांधकाम करतांना क्षेत्राकरीता लागू असणाऱ्या विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियम लागू असलेल्या बांधकाम विषयक नियमाचे पालन करावे. इतर बाबतीत स्थानिक प्राधिकरणाचे नियमाचे पालन करावे.
9) सदर जागेतील वृक्षांचे संरक्षण करुन प्रत्येक भुखंड धारकाने वृक्षाचे संवर्धन करावे.
10) सदर शिफारस ही आवेदकाच्या मालकीच्या जागेपूरतीच मर्यादीत असून, आवेदकाच्या मालकीच्या नसलेल्या जागेचा विकास करण्याकरीता ही शिफारस लागू होणार नाही.
11) पावसाचे पाण्याचे जलसंवर्धन (RAIN WATER HARVESTING) ची व्यवस्था अभिन्यासात करावी लागेल.
12) विषयांकित जागेच्या अभिन्यासामधील भूखंडावर कोणत्याही प्रकारचे बांधकाम सुरु करण्यापूर्वी अर्जदारास बांधकाम नकाशे स्थानिक नियोजन प्राधिकरणाकडून/सक्षम प्राधिकरणाकडुन मंजूर करुन घेणे आवश्यक राहील.
13) भविष्य काळात अभिन्यासातील भुखंडाचे विभाजन करु नये.
14) महाराष्ट्र लँड रेव्हेन्यु रुल्स 1969, (जमिनीच्या वापरातील बदल व अकृषीक कर आकारणी) च्या कलम 4 च्या अटीचे पालन करावे.
15) जागेचे मालकी हक्क, अभिन्यासाच्या हद्दी व क्षेत्रफळाबाबत तसेच पोचरस्त्याबाबत तफावत अथवा काही वाद उपस्थित झाल्यास ही शिफारस रद्द समजण्यात यावी.
16) सदर प्रकल्पाची महारेराकडे (**Maha Rera**) नोदंणी करणे अर्जदार / विकासक यांना बधंनकारक राह
17) वरील अटींची पुर्तता होताना अभिन्यासात फेरबदल झाल्यास सुधारीत अभिन्यासास मंजुरी प्राप्त करुन घ्यावी लागेल.
18) या कार्यालयाने यापूर्वी पत्र क्र.अकृषक/मौजा पवनार/ता.वर्धा/स.क्र. 173/ससंनरव/220/दिनांक. 19/01/2022 अन्वये केलेली शिफारस रद्द समजण्यात यावी.

त्याअर्थी वरील सर्व बाबी विचारात घेवून मौजा पवनार त.जि.वर्धा येथिल सर्वे क्रं. 173 एकुणआराजी 1.33 हे.आर. जमीनीस निवासी अकृषक जमीनीचे सुधारीत अभिन्यासास मी, सुरेश बगळे, उपविभागीय अधिकारी, वर्धा महाराष्ट्र जमीन अधिनियम 1966 कलम 44 नुसार प्राप्त अधिकाराचा वापर करुन अर्जदार वास्तू लॅन्ड डेव्हलपर्स अॅन्ड बिल्डर तर्फे भागीदार श्री. संजय पुंडलीकराव मानमोडे व इतर यांना मौजा पवनार त.जि.वर्धा येथिल सर्वे क्रं. 173 एकुणआराजी 1.33 हे.आर. या जमीनीस निवासी अकृषक जमीनीस निवासी वापराकरीता सुधारीत अभिन्यासास आदेशात नमुद केलेल्या संबधीत विभागाच्या अटी व शर्तीना तसेच खालील नमूद अटी व शर्तीस अधिन राहुन परवानगी देत आहे.

<u>शर्ती व अटीं</u>

1) नगर रचनाकार, वर्धा यांचे पत्र क्र. 2595/ दिनांक. 04/ 10/2022 अन्वये नमुद केलेल्या सर्व शर्ती व अटींचे पालन करणे अर्जदाराला बंधनकारक राहील.

2) या कार्यालयाचे प्रकरण क्रं/रा.मा.क्र./ एनएपी-34/ मौजा पवनार - 25/2021-22/ आदेश पारित दिनांक 04/10/2022 अन्वये अभिन्यासास केलेली शिफारस रद्य समजण्यात यावी तसेच सदर आदेशातील सर्व शर्ती व अटींचे पालन करणे अर्जदाराला बंधनकारक राहील.

3) अर्जदारास ज्या प्रयोजनासाठी जमिनीचा वापर करण्याची परवानगी दिलेली आहे.त्यासाठीच जमिनीच्या तिच्यावरील इमारतीसह वापर करील आणि सक्षम प्राधिकारी यांचे परवानगी शिवाय त्या जमिनीचा तिच्यावरील इमारतीसह वापर इतर कोणत्याही प्रायोजनासाठी करणार नाही.

4) महाराष्ट्र जमीन महसुल अधिनियम 1966 व त्याखालील नियमाच्या तरतुदीच्या अधिन राहुन परवानगी देण्यात येत आहे.

5) या आदेशात नमूद केलेले क्षेत्र आणि अकृषिक आकारणी यामध्ये सर्वेक्षण विभागाला आढळून आलेल्या प्रत्यक्ष क्षेत्रानुसार फेरफार करता येईल.

6) अर्जदार यांनी म.रा.वि.मं.आ.इ नियम (79) 1956 प्रमाणे वीज तारेबाबत योग्य अंतर ठेवावे लागेले.

7) अभिन्यासातील भुखंडाचे आंतर विभाजन करण्यांत येवू नये. भूखंडाचे विभाजन अथवा एकत्रिकरण करण्याकरीता सक्षम प्राधिकारी यांची नियमानुसार परवानगी घेणे बंधनकारक राहील.

8) रेखांकनाची जागेवर प्रत्यक्ष आखणी झाल्यानंतर त्यातील रस्ते,आजुबाजूच्या जमीनीतील रेखांकने मंजुर झालेली असतील तर त्यातील रस्त्याचा समन्वय (को-ऑर्डीनेशन) उप अधिक्षक,भुमी अभिलेख वर्धा यांचे अभिलेखाप्रमाणे साधने आवश्यक आहे.

9) सह - हिस्सेदार यांचे सन्मती पत्र व प्रस्तावीत रेखांकनामध्ये दर्शविलेल्या अर्जदार यांच्या जमिनीच्या मालकी हक्काबाबत काही कायदेशीर बाबी उद्भवल्यास त्यास अर्जदार स्वत: जबाबदार राहील आणि त्यांचे निराकारक अर्जदाराने परस्पर स्वखर्चाने करावयाचे आहे.

10) वेळोवेळी शासनाने ठरविलेल्या अकृषक आकारणीचा भरणा करणे अर्जदाराला बंधनकारक राहील.

11) अभिन्यासाची जागेवर आखणी करीत असतांना कोणत्याही परिस्थितीत सक्षम अधिकाऱ्याचे पूर्व परवानगी शिवाय मंजुर अभिन्यासात बदल करण्यात येऊ नये. भुखंड व खुल्या जागेचे क्षेत्र अथवा मोक्यावरील स्थान बदलवण्यात येऊ नये.असे आढळुन आल्यास अकृषक परवानगी तत्काळ प्रभावाने रद्द समजण्यात येईल

12) वेळोवेळी शासनाने ठरविलेल्या अकृषक आकारणीचा भरणा करणे अर्जदाराला बंधनकारक राहील.

13) अकृषक परवानगीचे आदेश पारीत झाल्याचे तारखेपासुन अभिन्यासात दर्शविलेली 1182.35 चौ. मि. मोकळी जागा ही व्यवस्थापना करीता ग्रामपंचायत मौजा पवनार त. जि. वर्धा यांचेकडे सार्वजनिक उपयोगाकरीता विहीत करण्यात येत असुन जमीन धारकाने अथवा इतर कोणीही या जागेची विक्री केल्यास महाराष्ट्र जमीन महसुल अधिनियम 1966 अंतर्गत दंडनिय कार्यवाही करण्यात येईल. तसेच फौजदारी गुन्हा दाखल करण्यात येईल.

14) याआदेशात नमूद केलेले क्षेत्र आणि अकृषिक आकारणी यामध्ये सर्वेक्षण विभागालाआढळूनआलेल्या प्रत्यक्ष क्षेत्रानुसार फेरफार करता येईल.

15) प्रस्तावित सुधारीत नकाशाप्रमाणे भुखंडाचे आराजी, खुली जागा व रस्त्या खालील जागा व इतर क्षेत्राची नोंद दुरस्ती करणे आवश्यक राहील.

16) उपरोक्त अकृषक जमीनीवरील 1ऑगस्ट पासुन सुरु होणाऱ्या दर वर्षाला नियमानुसार अकृषक कर 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.

17) उपरोक्त नमूद अटी व शर्ती शिवाय शासनाकडुन वेळोवेळी लागू केलेले सर्व नियम व अटी अर्जदार यांचेवर बंधनकारक राहील.

18) कोणतेही वेळी आढळून आले की, अर्जदार यांनी चुकीची अथवा दिशाभुल करणारी माहिती दिलेली असेल तर दिलेली परवानगी रद्द समजण्यात येईल.

वरील शर्ती व अटीला अधिन राहून आदेश पारीत संबधीतांना कळवा.

स्वा/-

(सुरेश बगळे)

उपविभागीय अधिकारी,

वर्धा

उपविभागीय अधिकारी वर्धा

प्रतिलिपी :-

1.अर्जदार वास्तू लॅन्ड डेव्हलपर्स ॲन्ड बिल्डर तर्फे भागीदार श्री.संजय पुंडलीकराव मानमोडे व इतर यांना आदेश व अनुमोदीत अभिन्यास नकाशासह अग्रेषित

2. तहसिलदार, वर्धा यांना माहिती व आवश्यक कार्यवाहीस अग्रेषित.त्यांनी तालुका नमुना- 2 मध्ये नोंदी घेण्यास सबंधीत तलाठी यांना सुचना द्याव्यात व आदेशात नमुद केल्यानुसार अकृषक कर व इतर उपकराची वसुली नियमानुसार करावी.

3. तलाठी, मौजा पवनार ता.जि.वर्धा यांना गांव नमुना - 2 मध्ये नोंद घेण्याकरीता अग्रेषित. त्यांनी सुधारीत अभिन्यासातील खुल्याजागेचा मा.जिल्हाधिकारी वर्धा यांचे पत्र क्र.अका/नझुल/कावी- 835/2001 दि. 28/8/2001अन्वये शासनाचे नावाने 7/12 वेगळा करुन तशी नोंद घ्यावी.

4. उप अधिक्षक, भुमि अभिलेख वर्धा यांना माहीती करीता अग्रेषित.

5. सचिव, ग्रामपंचायत मौजा पवनार ता.जि.वर्धा यांना माहीती व आवश्यक कार्यवाहीस करीता अग्रेषित. सदर सुधारीत अभिन्यासा प्रमाणे 1182.35 चौ.मि. खुली जागा व्यवस्थापनाकरीता प्रचलित नियमानुसार सार्वजनिक उपयोगाकरीता ग्रामपंचायतचे ताब्यात घ्यावी व तीची देखरेख करावी. सदर जागेवर कोणत्याही प्रकारचे अतिक्रमण होणार नाही तसेच सदर जागेचा दुरुपयोग होणार नाही याची दक्षता घ्यावी.

6. निवड नस्ती.

उपविभागीय अधिकारी
वर्धा

(सुरेश बगळे)
उपविभागीय अधिकारी,
वर्धा