कोर्ट विद्यमान श्री सतीश मासाळ तहसिलदार, हिंगणघाट यांचे न्यायालय

रा.मा.क्र.06/ एन.ए.पी -34/2021-22
मौजा- जुनोना,ता.हिंगणघाट जि.वर्धा

अर्जदार :- श्री. संजय तेजमल ओस्तवाल
रा.गांधी वार्ड हिंगणघाट ता. हिंगणघाट जि.वर्धा

आदेश

(पारित दिनांक : 30 ऑगष्ट, 2022)

ज्याअर्थी अर्जदार **संजय तेजमल ओस्तवाल रा.गांधी वार्ड हिंगणघाट** यांनी **मौजा – जुनोना**, ता.हिंगणघाट येथील त.सा.क्रं 06 **सर्व्हे नं. 19/1/अ/2 आराजी** 1.59 हे.आर म्हणजेच 15900 **चौ.मी** वर्ग-1 या कृषक जमीनीचा **निवासी** प्रयोजनार्थ अकृषक करण्याकरीता महाराष्ट्र जमीन महसुल अधिनियम, 1966 चे कलम-44 नुसार विहीत नमुण्यामध्ये या कार्यालयास दिनांक 13-01-2022 ला अर्ज सादर केल्यावरुन प्रकरण पंजीबध्द करण्यात येवुन प्रकरणात कार्यवाही सुरु करण्यात आली.

ज्याअर्थी उक्त अर्जाच्या अनुषंगाने खालील विभागागकडुन उपरोक्त जमीन **निवासी** प्रयोजनाकरीता अकृषक करण्याकरीता या कार्यालयाचे प्रत्र क्र.कलि/प्रस्तु-1/तह/कावि-88/2022 दिनांक 13 जानेवारी,2022 रोजीचे पत्रान्वये खालील विभागाला अभिप्राय/ना-हरकत प्रमाणपत्र मागविण्यात आले.

1) सहायक संचालक नगर रचनाकार,वर्धा
2) कार्यकारी अभियंता,सा.बा.वि.वर्धा
3) जिल्हा स्वास्थ अधिकारी,जि.प.वर्धा
4) प्रभारी अधिकारी (भुसंपादन वर्धा)
5) कार्यकारी अभियंता म.रा.वि.मंडळ हिंगणघाट
6) सचिव ग्रा.पं.जुनोना तह.हिंगणघाट
7) तलाठी मौजा – जुनोना त.सा.क्र.06 तह. हिंगणघाट

ज्याअर्थी सहायक संचालक नगर रचनाकार, वर्धा यांनी त्यांचे पत्र जा.क्रं. अकृषक/ मौ. जुनोना ता.हिंगणघाट/स.क्र.19/1/अ/2/ससंनरव/565दिनांक 24-02-2022अन्वये सिंमाकनासाठी शिफारस केलेली होती. अर्जदारांने उप अधिक्षक भुमी अभिलेख हिंगणघाट यांचेकडून भुखंड निहाय मोजणीची कार्यवाही पुर्ण करुन मोजणीची क प्रत व त्यानुसार अभिन्यासाच्या निलप्रती तयार करुन अर्ज दिनांक 07-07-2022 रोजी सादर केला असुन अंतीम आदेश मिळावे अशी विनंती केलेली आहे.

या कार्यालयाचे पत्र क्रं./मह.सहा./प्रस्तु-1/कावि- 1180/22, दिनांक 07 जुलै, 2022 अन्वये सहायक संचालक नगर रचनाकार वर्धा यांचेकडे अंतिम अभिप्रायासाठी क प्रत व निलमुद्रीत अभिन्यासाच्या प्रती पाठविण्यात आल्या.

ज्याअर्थी सहायक संचालक नगर रचनाकार, वर्धा यांनी त्यांचे पत्र जा.क्रं.अकृषक/ मौ.जुनोना,ता.हिंगणघाट/स.न.19/1/अ/2/ससंनरव/2160दिनांक 10-08-2022अन्वये मौजा जुनोना तह. हिंगणघाट येथील शेत **सर्व्हे नं. 19/1/अ/2 आराजी** 1.59 हे.आर म्हणजेच 15900 चौ.मी.शेत जमीनीचे सिमाकींत अभिन्यास नकाशास लाल रंगाने सुचविलेल्या दुरुस्तीसह अटी/शर्तीवर आधारीत **निवासी** या प्रयोजनार्थ अकृषक मंजुरीची शिफारस **(Recommended for Approval)** केलेली आहे.

Scanned with OKEN Scanner

1) उक्त अभिन्यासातील रस्त्याचे खडीकरण ,नालीचे बांधकाम व इतर विकास योग्य प्रकारे झाला असल्याबाबतची खात्री आपल्या स्तरावरुन करुन घ्यावी. त्यानंतरच अंतिम आदेश पारीत करण्यात यावा.
2) अभिन्यासातील खुली जागा,रस्ते या व्यतिरीक्त इतर सर्व भुखंडाचा उपयोग निवास प्रयोजनार्थ करण्यात यावा.
3) अभिन्यासातील खुल्या जागेबाबत एकत्रिकृत विकास नियंत्रण नियमावलीतील विनयम क्रमांक 3.4.2 मधील तरतुदीनुसार कार्यवाही करण्यात यावी.
4) अर्जदार जमीन/मालक यांनी स्वखर्चाने भूखंडधारकांना पुरेल इतक्या पाण्याची व्यवस्था करावी.
5) अभिन्यासातील भूखंडावरुन विद्युत दाब वाहिणी गेली असल्यास आवेदकाने / विकासक स्वखर्चाने रस्त्याच्या कडेला स्थलांतरीत करावी.
6) अभिन्यासात सार्वजनिक पाणी पुरवठयाची व सांडपाण्याची प्रक्रिया करुन विल्हेवाट करण्याची व्यवस्था जमीन मालक/विकास यांनी स्वत:चे खर्चाने करणे आवश्यक राहील.
7) सदर जागेवर पिण्याचे पाण्याची उपलब्धता असल्याबाबत संबधीत विभागाचे प्रमाणपत्र घेणे आवश्यक राहील.
8) अभिन्यासातील भूखंडात बांधकाम करतांना क्षेत्राकरीता लागु असलेल्या विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावलीचे पालन करावे.इतर बाबतीत स्थानिक प्राधिकरणाचे नियमाचे पालन करावे.
9) सदर जागेतील वृक्षांचे सरंक्षण करुन प्रत्येक भुखंड धारकाने वृक्षाचे संर्वधन करावे.
10) सदर शिफारस ही आवेदकाच्या मालकीच्या जागेपुरतीच 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) विषयाकींत जागेच्या अभिन्यासामधील भुखंडावर कोणत्याही प्रकारचे बांधकाम सुरु करण्यापुर्वी अर्जदारास बांधकाम नकाशे संबधीत स्थानिक नियोजन प्राधिकरणाकडून मंजूर करुन घेणे आवश्यक राहील.
13) भविष्य काळात अभिन्यासातील भुखंडाचे विभाजन करु नये.
14) महाराष्ट्र लॅड रेव्हेन्यु रुल्स 1969,(जमीनीच्या वापरातील बदल व अकृषीक कर आकारणी) च्या कलम 4 च्या अटीचे पालन करावे.
15) जागेचे मालकी हक्क,अभिन्यासाच्या हददी व क्षेत्रफळाबाबत तसेच पोचरस्त्याबाबत तफावत अथवा काही वाद उपस्थित झाल्यास ही शिफारस रद्य समजण्यात यावी.
16) वरील अटीची पुर्तता होताना अभिन्यासात फेरबदल झाल्यास सुधारीत अभिन्यासास मंजुरी प्राप्त करुन घ्यावी लागेल.
17) या कार्यालयाचे संदर्भिय पत्र क्र.1 मधील अटी व शर्थीचे पालन करणे बंधनकारक राहील.
18) विनयम क्र.2.7.2. मधील तरतुदीनुसार अर्जदार यांनी अभिन्यासातील संपुर्ण विकास कामे 2 वर्षाच्या आत पुर्ण करणे आवश्यक असुन,कामाच्या प्रगतीनुसार भूखंड विक्रीसाठी release करण्यात यावे.

Scanned with OKEN Scanner

19) एकत्रिकृत विकास नियंत्रण नियमावलीतील विनियम क्रमाक 3.3.11 मधील तरतुदीनुसारअर्जदार/विकासक यांनी अभिन्यासातील रस्ते विकसित करुन नियोजन प्राधिकरणास विनामुल्य हस्तांतरीत करणे बंधनकारक राहील.

20) सदर प्रकल्पाची महारेराकडे (Maha RERA) नोंदणी करणे अर्जदार/ विकासक यांना बंधनकारक राहील.

ज्याअर्थी कार्यकारी अभियंता सा.बा.वि.वर्धा यांचे पत्र जा.क्र.2897/आरे/का-2(8)/ अकृषीक/2022दिनांक 26-05-2022 अन्वये पुढील अटीसह अभिप्राय कळविलेले आहे.

1) उपविभागीय अभियंता सा.बा. उपविभाग हिंगणघाट संदर्भीय पत्र क्रमाक 2 अन्वये सदर प्रस्तावित जागा ही नागपूर-हैद्राबाद रस्ता राष्ट्रीय महामार्ग क्र.7 (नविन राष्ट्रीय महामार्ग क्र.44) चे कि.मी.72/600 पासुन डाव्या बाजुस शहालंगडी रस्त्यावर कि.मी.0/800 वर डाव्या बाजुस आहे.
2) प्रस्तावित जागा या विभागाचे या विभागाच्या अधिपत्या खालील कोणत्याही रस्त्यालगत येत नसल्यामुळे या विभागाच्या अभिप्राय निरंक समजण्यात यावा.
3) नागपूर—हैद्राबाद रस्ता राष्ट्रीय महामार्ग क्र.7 (नविन राष्ट्रीय महामार्ग क्र.44) या राष्ट्रीय महामार्गाजवळ आहे. करीता सदरील प्रस्ताव,कार्यकारी अभियंता, राष्ट्रीय महामार्ग विभाग ,सिव्हील लाईन नागपूर, व तसेच प्रस्तावित जागा ही जिल्हा परीषद बांधकाम विभाग वर्धा यांचे कार्यक्षेत्रातील इजिमा-78 या रस्तयापासुन 200.00 मी. अंतरावर असल्याने कार्यकारी अभियंता,जिल्हा परीषद बांधकाम,वर्धा यांचेकडे सादर करण्यात येवून त्यांचे नाहरकत घेण्यात यावे त्याच प्रमाणे संबंधीत ग्रामपंचायत आंजती ता. हिंगणघाट यांचे कडे पाठवून त्यांचे नाहरकत प्रमाणपत्र प्राप्त करुन घ्यावे.

ज्याअर्थी जिल्हा स्वास्थ अधिकारी,वर्धा यांचे कडून विहीत मुदतीत अहवाल प्राप्त झालेला नाही.त्यांचेकडील अहवाल अनुकूल समजण्यात येईल. तसेच भविष्यात कुठलाही बदल झाल्यास त्यास अधिन राहुन हा आदेश राहील.

ज्याअर्थी, प्रभारी अधिकारी (भुसंपादन) वर्धा यांचे कडून विहीत मुदतीत अहवाल प्राप्त झालेला नाही.त्यांचेकडील अहवाल अनुकूल समजण्यात येईल. तसेच भविष्यात कुठलाही बदल झाल्यास त्यास अधिन राहुन हा आदेश राहील.

ज्याअर्थी कार्यकारी अभियंता,महाराष्ट्र राज्य वितरण कंपणी लि.हिंगणघाट यांचे कडून विहीत मुदतीत अहवाल प्राप्त झालेला नाही.त्यांचेकडील अहवाल अनुकूल समजण्यात येईल. तसेच भविष्यात कुठलाही बदल झाल्यास त्यास अधिन राहुन हा आदेश राहील.

ज्याअर्थी तलाठी जुनोना यांनी त्यांचे अहवाल दिनांक 04-08-2022अन्वये मौजा —जुनोना येथिल **सर्व्हे नं. 19/1/अ/2 आराजी 1.59** हे.आर म्हणजेच 15900 **चौ.मी** ही जमीन सिलींग, भूदान किंवा कुळ कायदया अंतर्गत नसल्याचे तसेच उक्त जमीनीवर सरकारी कर्ज अथवा बोझा नसल्याचे आपले अहवालात नमुद करुन अर्जदारास **निवासी** प्रयोजनार्थ परवानगी देण्यास हरकत नसल्याचे कळविलेले आहे.

ज्याअर्थी,अर्जदार यांचे मौजा जुनोना येथिल तलाठी साझा क्र.06 येथिल शेत **सर्व्हे नं.** 19/1/अ/2 **आराजी** 1.59 हे.आर म्हणजेच 15900 **चौ.मी** भोगवटदार-1 या जमिनीचे **निवासी** प्रयोजनार्थ अकृषक परवानगी मिळण्याकरीता या कार्यालयास सादर केलेल्या अर्जाचे अनुषंगाने या कार्यालयाचे दिनांक 13-01-2022 ते 28-01-2022पर्यंतचे कालावधीत जाहिरनामा काढुन विहीत मुदतीत

Scanned with OKEN Scanner

हरकती मागविण्यात आल्या परंतू जाहिरनामा प्रसिध्दीचे कालावधीत कोणाचेही आक्षेप वा हरकती प्राप्त झाल्या नाहीत.

ज्याअर्थी सचिव **ग्रा.पं.आजंती** यांनी दिनांक 21-02-2022अन्वये अर्जदार यांचा **सर्व्हे नं. 19/1/अ/2 आराजी 1.59** हे.आर म्हणजेच 15900 **चौ.मी** मध्ये निवासी प्रयोजनार्थ अकृषक परवागणी देण्यास हरकत नसल्याचे या कार्यालयास कळविले आहे.

त्याअर्थी मी, **सतीश मासाळ, तहसिलदार हिंगणघाट** महाराष्ट्र जमीन महसुल अधिनियम, 1966 चे कलम-44 (1) नुसार प्राप्त अधिकाराचा वापर करुन **अर्जदार श्री.संजय तेजमल ओस्तवाल रा.गांधी वार्ड हिंगणघाट** यांना त्यांचे त्यांचे मालकी व कब्जातील **मौजा- जुनोना** तह. हिंगणघाट जि. वर्धा येथिल **सर्व्हे नं. 19/1/अ/2 आराजी 1.59** हे.आर म्हणजेच **15900 चौ.मी** जागेला मा.जिल्हाधिकारी,वर्धा यांचे परीपत्रक क्र.अका/नझुल कावी-243/04 दिनांक 6.3.2004 व महाराष्ट्र शासन महसुल व वनविभाग परिपत्रक क्र.एस 30/90/2243(786)/ल-2 दिनांक 23/11/1990 तसेच जमाबंदी आयुक्त तथा संचालक भुमिअभिलेख (म.रा.)पुणे यांचे परिपत्रक एस.बी./सी.आर-1079/सर/1996 अन्वये अंतिम स्वरुपात अकृषक **निवासी** परिवर्तनाची पुढील अटीवर परवागणी देण्यात येत आहे.

<u>अटी व शर्ती</u>

1) सहायक संचालक नगर रचनाकार,वर्धा यांनी त्याचे दिनाक 10-08-2022 चे शिफारस पत्रात नमुद केलेल्या अटी व शर्ती अर्जदारास बंधनकारक राहतील.
2) कार्यकारी अभियंता,सा.बां.वि,वर्धा यांनी त्याचे दिनाक 26-05-2022 चे शिफारस पत्रात नमुद केलेल्या अटी व शर्ती अर्जदारास बंधनकारक राहतील.
3) भविष्य काळात भुखंडाचे कोणत्याही परिस्थितीत विभाजन करता येणार नाही.
4) अर्जदारांने किंवा भुखंड खरेदीदाराने या आदेशाचे तारखेपासुन 1 वर्षाच्या आत भुखंडावर भरीव व कायम स्वरुपी बांधकाम सुरु केले पाहीजे.तसे करणे शक्य झाले नसल्यास वेळोवेळी मुदतवाढ करुन घ्यावी.असे न केल्यास देण्यात आलेली परवानगी व्यपगत झाली आहे असे समजण्यात येईल.
5) आवश्यक त्या सबंधीत विभागाचे ना-हरकत प्रमाणपत्र प्राप्त करुण घेण्याची जबाबदारी अर्जदाराची राहील.
6) रिबन डेव्हलेपमेंटचे पालन करावे.तसेच राज्यमार्गापासुन आवश्यक अंतर राखुन बांधकाम करावे.
7) शासन निर्णय क्र.ग्रा.प.क्र.1001/एक 330/प्र.क्र.07/दि.14.2.2002 नुसार अभिन्यासास क्षेत्रात पडणारे पावसाचे पाणी व घरघुती वापराचे पाणी ज्यास्तीत ज्यास्त प्रमाणात भूगंर्भात जिरविण्यासाठी आवश्यक ते नियोजन करण्यात यावे.
8) जमाबंदी आयुक्त आणि संचालक भुमी अभिलेख (महाराष्ट्र राज्य) पुणे यांचे परिपत्रक क्र. एम.व्ही.सी.आर/1079/1996 दिनांक 21 सप्टेंबर 1996 नुसार अर्जदार यांनी संपूर्ण अभिन्यासाची मोजणी करुन घ्यावी मोजनीची प्रत प्राप्त झाल्यावर नगर रचनाकार यांनी अनुमोदित केलेल्या अभिन्यासात फरक आढळल्यास दुरुस्ती करीता अभिन्यास या कार्यालयात सादर करावा.
9) मंजुर अभिन्यासाचा विकास करतांना रस्त्याचे कडेला दुतर्फा प्रत्येक 5 मि.नंतर झाडे लावण्यात यावेत. तसेच खुल्या जागेमध्ये देखिल पुरेशा प्रकाशात झाडे लावण्यात यावे.

Scanned with OKEN Scanner

10) सदर अभिन्यासातील कोणतेही जागा फक्त **निवासी** प्रयोजनासाठीच वापरता येईल.त्याखेरीज इतर वापर पूर्व परवानगीशिवाय अनुज्ञेय नाही.

11) महालेखाकार, नागपुर यांचे लेखा परिक्षण तपासणीमध्ये आकारणी करण्यात आलेली रक्कम कमी असल्याचे आढळुन आल्यास उर्वरीत रक्कम अर्जदार/कंपनी भरण्यासाठी जबाबदार असतील.

12) वरीलप्रमाणे सर्व विभागाच्या अटी व शर्ती त्याचप्रमाणे या कार्यालयाच्या अटी व शर्तीचे उल्लंघन झाल्यास सदरची परवानगी रद्द समजण्यात यावी.

13) **मौजा- जुनोना** ता.हिंगणघाट येथिल **सर्व्हे नं. 19/1/अ/2 आराजी** 1.59 हे.आर म्हणजेच 15900 चौ.मी.नकाशास सहायक संचालक नगर रचनाकार वर्धा यांनी सिमांकनासाठी केलेल्या शिफारशीप्रमाणे अभिन्यासातील एकुण आराजी 15900 चौ.मि. या सर्व्हे नं. मधील खुल्या जागेखालील क्षेत्र (ओपन स्पेस) आराजी 1595.35 चौ.मि. व रस्त्याखालील आराजी 4227.78 चौ.मि. व ॲमिनीटी स्पेस खालील प्लाट नं. 79 व 80 आराजी 1592.35 चौ.मी. निव्वळ वगळता निवासी भुखंड क्रमाक 1 ते 78 आराजी 8484.52 चौ.मी + ॲमिनीटी स्पेस भुखंड क्रमाक 79 व 80 खालील आराजी 1592.35चौ.मि.= 10076.87 चौ.मी. जागेवर **मौजा जुनोना** हे गाव शासन अधिसुचनेनुसार ग्रामीण ठिकाण असुन अर्जदाराची प्रकरणातील जमीन ग्रामीण विभागात असुन **निवासी** प्रयोजनाकरीता प्रमाणित अकृषक दर रु. 0.10/- प्रति चौ.मि. आहे. त्यानुसार खालील कराची आकारणी करण्यात येत आहे.

1) अकृषक कर :- रु. 1008/- प्रति वर्ष
2) जिल्हा परीषद सेस (अकृषक आकारणीचे 7 पट) :- रु. 7056/- प्रति वर्ष
3) ग्रामपंचायतीचे कर (अकृषक आकारणीचे 1 पट) :- रु. 1008/- प्रति वर्ष
4) परावर्तीत कर(अकृषक आकारणीचे 5 पट) :- रु. 5040/-

एकुण :- 14112/-

अकृषक कराचा दर दिनांक 31/07/2024 पर्यंत च्या हमी कालावधी करीता अमलात राहील व त्यानंतर वेळोवेळी शासनाच्या सुधारीत दरानुसार तसेच महाराष्ट्र जमीन महसुल अधिनियम,1966 नुसार सुधारणा करण्यास पात्र राहिल.

तहसिलदार हिंगणघाट

(सतीश मासाळ)
तहसिलदार हिंगणघाट

प्रतिलीपी :- 1) तलाठी मौजा जुनोना ता.सा.क्र. 06 ता. हिंगणघाट यांना माहिती करीता अग्रेषित. आवश्यक ते फेरफार नोंदविण्यात यावे.अकृषक कराचा भरणा करुन घ्यावा.

2) उप-अधिक्षक भुमी अभिलेख, हिंगणघाट यांना माहीतीकरीता अग्रेषित.

3) दुय्यम निबंधक, हिंगणघाट यांना माहीती करीता अग्रेषीत.

4) सचिव ग्रा.पं.आजंती यांना माहिती करीता अग्रेषीत. सदरील अभिन्यासामधील खुली जागा तात्काळ ग्राम पंचायतीकडे हस्तांतरीत करुन घ्यावी.

5) वबान तहसिल कार्यालय हिंगणघाट यांनी सदरील आदेशाची गाव नमुना 2 मध्ये नोंद घ्यावी.

6) अर्जदार,**श्री.संजय तेजमल ओस्तवाल रा.गांधी वार्ड हिंगणघाट** यांना पुढील आवश्यक कार्यवाही करीता अग्रेषीत.

आवक जावक लिपीक

अधिक्षक भुमी अभिलेख हिंगणघाट

दुय्यम निबंधक श्रेणी-१ हिंगणघाट

प्रेक्षक विभाग तहसिल कार्यालय हिंगणघाट

(सतीश मासाळ)
तहसिलदार हिंगणघाट

Scanned with OKEN Scanner