स.गा.क. 22 /एनएपी– 54/2015–16
उपविभागीय अधिकारी रामटेक यांचे कार्यालय,
रामटेक दिनांक 16 फेब्रुवारी 2016

वाचले :- 1) श्री. संजय भगवानदास गंगवानी रा. धरमपेठ नागपूर यांचे अर्ज दिनांक 23/6/2015
2) महा जमीन महसुल अधिनियम 1966 चे कलम 44 आणि कलम 123 सह.

:: आ दे श ::

(पारिताचा दिनांक **16 फेब्रुवारी 2016**)

अर्जदार **श्री. संजय भगवानदास गंगवानी** रा. धरमपेठ **नागपूर** यांनी मौजा **सितापूर** प.ह.नं. **27** तहसील **रामटेक** जिल्हा नागपूर येथील सर्वे क. **10** आराजी **1.51 हे. म्हणजे 15100 चौ.मि.कृषीक जमीन निवासी करीता** अकृषीक करण्याची परवानगी मिळण्याकरीता दिनांक **23/6/2015** ला अर्ज सादर केला. त्या अनुषंगाने या कार्यालयातर्फे संबंधीत विभागाचे नाहरकत प्रमाणपत्र / अभिप्राय मागविण्यात आले. तरीच दिनांक **23/6/2015** ला जाहिरनामा प्रसिध्द करण्यात येवून आक्षेप मागविण्यात आले. सदर प्रकरणात आक्षेप अप्राप्त आहेत.

सदर प्रकरणामध्ये खालील विभागाकडून नाहरकत प्राप्त झाले आहे.

1. तलाठी साझा क **27** यिपरीया अहवाल **दिनांक**
2. तहसिलदार **रामटेक** यांचा अहवाल दिनांक **5/5/2015**
3. सचिव, ग्रामपंचायत, रितलवाडी ता. रामटेक ह्याचा ठराव दिनांक **29/7/2015**
4. कार्यकारी अभियंता, बांधकाम विभाग (विशेष प्रकल्प) नागपूर ह्यांचे अहवाल दिनांक 27/8/2015
5. कार्यकारी अभियंता, (ओ.ॲन्ड एम) विभाग, म.रा.वि.म.विभाग, नागपूर ह्यांचा अभिप्राय **दिनांक 8/9/2015**
6. जिल्हा आरोग्य अधिकारी नागपूर ह्यांचा अहवाल दिनांक 1/9/2015
7. सहा. संचालक, नगर रचना नागपूर ह्यांचे पत्र क. जा.क. अकृषी/मौ. सितापूर/ता. रामटेक/ संसनाग/1168 दिनांक 30/7/**2015 तसेच अंतिम मंजूरी जा.क. 318 दिनांक 9/2/2016**

अर्जदाराने सादर केलेले गाव नमुना 7/12 चा उतारा व गाव नमुना 8 अ उतारा आहे. सहा. संचालक, नगर रचना विभाग नागपूर ह्यांचे पत्र दिनांक 30/7/2015 नुसार निवासी वापरासाठी अकृषीक करण्याकरीता अभिन्यास आखणीची शिफारस केली आहे. तसेच दिनांक 9/2/2016 नुसार अंतिम मंजूरी प्राप्त झालेली आहे. त्यानुसार निवासी प्रयोजनासाठी अकृषीक वापराच्या प्रयोजनातील बदल अनुज्ञेय करण्यास हरकत दिसून येत नाही.

करीता महा.जमीन महसुल अधिनियम 1966 व त्याखालील नियम 1969 यातील तरतुदीस अधिन राहून महा. जमीन महसुल अधिनियम 1966 चे कलम 44 अन्वये अपेक्षित असलेल्या अधिकारास अनुसरून मी, उपविभागीय अधिकारी रामटेक खालील अटीस अधिन **श्री. संजय भगवानदास गंगवानी** रा. **धरमपेठ नागपूर** यांना मौजा **सितापूर** प.ह.नं. **27** तहसिल **रामटेक** जिल्हा **नागपूर** येथील सर्वे क. **10** आराजी **1.51 हे. म्हणजे 15100 चौ.मि.कृषीक जमीन निवासी करीता** अकृषीक करण्याची परवानगी खालील अटी व शर्तीवर खालील विवरणपत्रात दर्शविल्यानुसार मान्यता देत आहे.

AREA STATEMENT
(For Residanceal use)

Particular	Sq. Meter
Total Area of Sr No 10 Area 1.51 Sq. Meter As per 7/12 Extract	15100.00
Area of Land under Possession	14214.86
Area under Plot	7722.86
Aerea Under Open Space	1515.00
Area Under Amenity Space	1510.23
Area Under Roads	3466.77

Schedule of Plots

Sr No.	Plot No.	Plot size	Area	Tangent	No. of Plots	Total Area (Sq.Meter)
1	1	(46.79+47.50)X27.25/2	1461.88	19.35	1	1442.53
		½ X 7.46X47.50				
2	2	(46.35+ 46.79)X20.00/2	931.40	0	1	931.40
3	3	(23.12+23.81)X17.50/2	410.64	7.74	1	402.90
4	4	(23.81+24.47)X16.75/2	404.34	0	1	404.34
5	5	(24.47+25.13)X16.75/2	415.40	0	1	415.40
6	6	(25.13+25.53)X10.04/2	427.77	0	1	427.77
		(25.53+26.17)X6.71/2				
7	7	(26.17+27.78)X16.75/2	451.83	0	1	451.83
8	8	(23.84+23.98)X17.50/2	418.42	7.74	1	410.68
9	9	(23.98+23.50)X2.37/2	395.72	0	1	395.72
		(23.50+23.68)X14.39/2				
10	10	(23.68+23.88)X16.75/2	398.31	0	1	398.31
11	11	(23.88+24.08)X16.75/2	401.66	0	1	401.66
12	12	(24.08+24.29)X 16.75/2	405.10	0	1	405.10
13	13	(24.29+24.49)X16.75/2	408.53	0	1	408.53
14	14	(24.49+24.69)X 16.75/2	411.88	0	1	411.88
15	15	(24.69+24.84)X 11.87/2	414.81	0	1	414.81
		(24.84+24.69)X4.88/2				
		Total Plotable Area				7722.86

1. अर्जदारास निवासी वापरासाठी अकृषीक परवानगी मंजूर करण्या संदर्भात प्रति चौ.मि. 0.10 ने.पैसे प्रमाणे निवासी अकृषीक क्षेत्र 15100 चौ.मि. करीता अकृषीक सारा रू 1510/- जि.प.सेस रू. 10570/- ग्रा.प. सेस रू. 1510/- रूपांतरीत कर रू. 7550/- असे एकूण रू. 21140/- खजिना दाखल करण्यात यावे.
2. सहा. संचालक नगर रचना नागपूर यांचे अंतिम अभिन्यास मंजूरी अहवाल दिनांक 9/2/2016 नुसार विकास शुल्क रू. 48,500/- चालान दिनांक 16/2/2016 नुसार खजिना दाखल केली आहे.
3. सहा. संचालक नगर रचना नागपूर ह्यांनी दिनांक 9/2/2016 च्या अंतिम अभिन्यास शिफारशी नुसार निवासी वापरासाठी अकृषीक वापर करण्यात यावे. संबंधीत तलाठी यांनी निवासी अकृषीक करीता मंजूर भुखंडाचे 7/12 वितरीत करावे. निवासी अकृषीक करीता राखून ठेवलेल्या भुखंडाचे रितसर परवानगी या कार्यालयाकडून प्रदान केल्याशिवाय 7/12 तयार करून नयेत व वितरीत करू नयेत. तसेच त्या भुखंडाची विक्री होणार नाही याची दुय्यम निबंधक यांनी काटेकोरपणे पालन करावे अवैधरित्या भुखंडाचे विभाजन/विक्री केल्यास संबंधीत तलाठी/दुय्यम निबंधक यांचेविरुध्द शिस्तभंगात्मक व फौजदारी स्वरूपाची कार्यवाही करण्यास येईल.
4. निवासी झोपर खेरीज दुसऱ्या प्रजायानार्थ बदल करावयाचे असल्यास पुर्व परवानगी घेणे आवश्यक आहे. संक्षण प्राधिका-याच्या पुर्व परवानगी शिवाय दुस या प्रयोजनार्थ बदल करता येणार नाही.

4. विषयांकित जागेवर बांधकाम सुरू करण्यापुर्वी बांधकाम नकाशे सक्षम प्राधिकरणाकडून तसेच नगर रचना विभागाकडून मंजूर करून घ्यावे लागेल त्याशिवाय बांधकाम अनुज्ञेय राहणार नाही.
5. अभिन्यासातील रस्ते, खुली जागा योग्य प्रकारे विकसीत करून ती विशेष नियोजन प्राधिकरणास (प्रानपंवाथतीला) विनामुल्य हस्तांतरीत करावे लागतील. सार्वजनिक उपयोगाची (Public Utility) जागेचे कोणतेही हस्तातरण करण्यापुर्वी सक्षम प्राधिक- याची पुर्व परवानगी घेणे बंधनकारक राहील त्याशिवाय कोणतेही हस्तातरण झाल्यास अवैध घोषित करण्यात येईल तसेच फौजदारी स्वरूपाची कारवाई प्रापा राहील.
6. अनुग्रही यांना प्रचलित बांधकाम विषयक नियम व विनिमय यांचे पालन करावे.
7 अनुग्रही यांनी या अकृषीक वापरास सुरूवात केल्यापासून एक महिण्याचे आंत तलाठी यांचे मार्फत तहसिलदारांना वापर सुरू केल्याचा दिनांक कळविला पाहीजे.
8. अनुग्रही यांना अकृषीक वापर परवानगी मिळाल्याचे दिनांकापासून दरसाल प्रचलीत दराने चौ.मि. प्रमाणे आकारणी दरात वेळोवेळी अंगलात येणारा अकृषीक दर पुर्वलक्षी पध्दतीने जमीन हमी कालावधी संपुष्टात आला नसला तरी लागू झाल्यास तो भरणे अनुग्रहीवर बंधनकारक राहील.
9. वरील अट क. 1 मध्ये नमूद केलेला अकृषीक आकारणी दर हा अंतरीम असून शासनाच्या मंजूरीप्रमाणे पुर्वलक्षी पध्दतीने बदलण्यास पात्र राहील. या व्यतिरिक्त स्थानीक उपकर भरणे ही बंधनकारक राहील.
10. या आदेशातील कोणत्याही अटीचा भंग झाल्याचे निदर्शनास आल्यास उपविभागीय अधिकारी / तहसिलदार हे संक्षिप्त कारवाई करू शकतील व अश्याप्रकारे केलेला दंड हा जमीन महसुलाची थकबाकी समजुन वसुल करण्यात येईल.
11. अनुग्रही यांनी महा. जमीन महसुल (जमीनीच्या वापरात बदल व अकृषक आकारणी) नियम 1969 नुसार वर नमूद केलेल्या अटी/शर्ती मान्य असल्याबद्दल विहित नमुन्यात बंधपत्र लिहून दिले पाहीजे.
12. अकृषीक परवानगी मंजूर झालेल्या दिनांकापासून एक वर्षात जमीनीचा अकृषीक वापर न केल्यास अकृषीक परवानगी रद्द होईल.
13. सदर्हु स्थळ हे पहानी–तोतलाडोह रस्ता प्र.मा.क. 114 वर कि.मी. 0/300 चे डाव्या बाजुला रस्त्याच्या मध्यापासून 25 मि. अंतरची जमीन अकृषीक करण्याबाबत बांधकाम विभाग (विशेष प्रकल्प) नागपूर यांनी नाहरकत दिले आहे. त्यानुसार प्लॉटींग व बांधकाम करणे बंधनकारक राहील. सदर्हु जागेलगत बांधन रस्ता असल्यास 12.00 मिटर अंतर सोडणे बंधनकारक राहील. त्याकरीता नगर रचना विभाग हयांचेकडून अभिन्यास मंजूरीच्या शिफारशी प्रमाणे तालुका निरिक्षक भूमी अभिलेख यांचेकडून जमीनीची मोजणी करून घ्यावी लागेल व त्यानुसारच प्लॉटींग करावेत. जिल्हा परिषदेच्या हद्दीपासून ते आउटमध्ये जाण्या येण्याकरीता 6.00 मिटर रुंदीचा सर्वांतर सेवा रस्ता असावा. राष्ट्रीय/राज्य महामार्गाचे विस्तारीकरणाकरीता जागेची आवश्यकता भासल्यास रस्ता रुंदीकरणाकरीता प्रस्तावित क्षेत्र संपादीत करण्यात येईल.
14. विषयांकित जागेपासि 12.00 मिटर रुंदीचा पोच रस्ता असणे आवश्यक राहील.
15. सदर जागेत दर 100 चौ.मि. ला एक याप्रमाणे वृक्ष लागवण करणे व त्याची देखभाल अर्जदारास स्वखर्चाने करणे बंधनकारक राहील. तसेच सदर जागेचा वापर औद्योगिक कारणासाठी होत असल्यामुळे सभोदतालील पर्यावरणास धोका निर्माण होणार नाही हयाबाबत उपाययोजना अर्जदारास स्वखर्चाने करावी लागेल.
16. प्रस्तुत जागेत वाजिब उल अर्ज किंवा निस्तारपत्राकनुसार रस्ता, पायवाट किंवा इतर निस्तार असल्यास त्यामध्ये कोणताही अडथळा निर्माण करता येणार नाही तसेच सदर्हु जागेतून गटर, पाणवाटीचा रस्ता असल्यास त्यामध्ये कोणताही बदल करता येणार नाही.
17 विषयांकित जागेवर बांधकाम सुरू करण्यापुर्वी बांधकाम नकाशे संबंधित विभागाकडून मंजूर करून घ्यावे. इमारतीचे बांधकाम फक्त तळमजल्यापुरतेच मर्यादित राहील.
18. पोच रस्त्याच्या बांधकामासाठी वेगळी परवानगी घ्यावी लागेल.
19. प्रदुषीत पाणी/ सांडपाणी, रहदारी हद्दीच्या आंत सोडता येणार नाही, व त्या व्यवस्थेसंबंधीचा नकाशा कृषी बांधकाम विभागाकडून मंजूर करून घ्यावा लागेल. तसेच वेळोवेळी प्रदुषण महामंडळाकडून आवश्यक प्रमाणपत्र प्राप्त करून घ्यावे लागेल.
20. इमारत / इतर बांधकाम करतांना कृषी बांधकाम विभागाकडून वेगळी परवानगी घेणे बंधनकारक राहील.
21. विद्युत विभागाकडील उच्च दाब वाहिनी जात असल्यास नियमानुसार सदर उच्चदाब वाहिनी अंतर्गत जागा सोडुन बांधकाम करण्यात यावेत.
22. शासकीय कामासाठी गरज भासल्यास जागा मोकळी करून द्यावी लागेल.

23. निवासी कारणे करीता आवश्यक असलेले सर्व संबंधीत विभागाचे ना हरकत प्रमाणपत्र प्राप्त करुन घेणे बंधनकारक राहील.

24. उपरोक्त जमीनीचा अकृषीक आदेश झाल्यानंतर काही बांध निर्माण झाल्यास दिलेली परवानगी रद्द करण्यात येईल.

उपविभागीय अधिकारी,
रामटेक

प्रत :- माहितीस व आवश्यक कार्यवाहीस अग्रेषित.

1. तहसिलदार रामटेक
2. तालुका निरिक्षक भुमी अभिलेख रामटेक
3. दुय्यम निबंधक, रामटेक
4. तलाठी साझा क्र. 27 पवनी यांना माहितीकरीता अग्रेषित.
5. श्री. संजय भगवानदास गंगदानी रा. नागपूर यांना माहितीस अग्रेषित.

उपविभागीय-अधिकारी,
रामटेक

25.2.2016