कोर्ट विद्य. श्री. आशिष वानखेडे,तहसिलदार, नागपूर(ग्रामीण) यांचे महसुल न्यायालय

रा.मा.क्र.३६/एन.ए.ए.—४८/२०२२—२०२३
मौजा—**बुटीबोरी,** त. सा. क्र. ७६

विषय :— **महाराष्ट्र जमीन महसुल संहीता १९६६ चे कलम ४२ ब अन्वये अकृषक सारा स्विकारण्याबाबत व अकृषक वापर परवानगी देणेबाबत.**

संदर्भ— **१) अर्जदार साई सहारा लॅण्ड डेव्हलपर्स तर्फे भागीदार श्री. संजय पुंडलिकराव मानमोडे व इतर, रा. आर्वी नाका, ज्ञानेश्वर मंदीर मागे, तह.जि.वर्धा यांचा अर्ज प्राप्त दि.१२.१०.२०२२**
२) मुख्याधिकारी, नगर परिषद बुटीबोरी यांचा अहवाल जा.कं.न.प.बु./बां.वि./कावि—१७८८ /२०२२, दिनांक—१८/१०/२०२२
३) मुख्याधिकारी, नगर परिषद, बुटीबोरी यांचा अंतीम अभिन्यास मंजुरी आदेश जा.क्र.न.प.बु. /सां.बां./१७२३/२०२२, दिनांक—११/१०/२०२२
४) मा. जिल्हाधिकारी, नागपूर यांचे अधिकार प्रदान आदेश क्र.प्रस्तुत/कावि—१४६९/२०२२ दिनांक—१९/९/२०२२
५) ग्राम अधिकारी, सा. क्र. ७६, मौजा--बुटीबोरी यांचा अहवाल प्राप्त दि. २०.१०.२०२२
६) महाराष्ट्र शासन राजपत्र असाधारण भाग चार दिनांक— ५ जानेवारी, २०१७

आदेश

(पारित दिनांक— २८ ऑक्टोंबर, २०२२)

अर्जदार साई सहारा लॅण्ड डेव्हलपर्स तर्फे भागीदार श्री. संजय पुंडलिकराव मानमोडे व इतर, **रा. आर्वी नाका, ज्ञानेश्वर मंदीर मागे, तह. जि. वर्धा** यांनी **मौजा—बुटीबोरी, सा. क्र. ७६**, तहसिल नागपूर (ग्रामीण), जिल्हा—नागपूर येथील शेत सर्व्हे क्र. **६५, आराजी १.०९ हे. आर. (१०९००.०० चौ.मी.) त्यांच्या भोगवटयातील** असून उक्त जमीन **नगर परिषद बुटीबोरी करीता लागु असलेली** नागपूर महानगर क्षेत्राच्या मंजुर विकास योजनेनुसार **निवासी** क्षेत्रात स्थित असल्यामुळे उक्त जमीनीवर महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता **१९६६** चे कलम **४२ब** अन्वये कृषक जमीनीचा **निवासी प्रयोजनार्थ** अकृषक सारा शासन दरबारी जमा करण्याकरीता व अकृषक आकारणी निश्चीत करून ७/१२ अभिलेख भुखंड निहाय वेगळे करण्याकरीता या कार्यालयात विनंती अर्ज, ७/१२ अभिलेख, गांव नमुना ८--अ व तलाठी नकाशा, मंजुर अभिन्यासाची प्रत इत्यादी दस्तऐवज सादर केल्यावरून प्रकरण पंजीबध्द करण्यात येवून **मुख्याधिकारी, नगर परिषद, बुटीबोरी** व ग्राम अधिकारी, सा. क्र. **७६, मौजा—बुटीबोरी** यांचा अहवाल मागविण्यात आला.

संदर्भिय पत्र क्र. ५ अन्वये ग्राम अधिकारी, सा. क्र. **७६, मौजा—बुटीबोरी** यांचा अहवाल प्राप्त. सदरहु अहवालानुसार **मौजा—बुटीबोरी, प. ह. नं. ७६** येथील **शेत सर्व्हे क्र.—६५, आराजी १.०९ हे. आर. साई सहारा लॅण्ड डेव्हलपर्स तर्फे भागीदार श्री. संजय पुंडलिकराव मानमोडे, गणेश परशुरामजी अतकर, मोहन पुंडलिकराव मानमोडे** यांचे नावाने असून उक्त जमीन कुळ, भुदान व सिलींग मधील नसून अर्जदार यांना खरेदी हक्काने प्राप्त झालेली आहे. उक्त जमीनीचे ७/१२ अभिलेखात बॅकेने अथवा सहकारी संस्थेने दिलेल्या कर्जाऊ रक्कमेचा बोजा नाही. तसेच सदरची जमीन अनुसुचित जमातीच्या खातेदाराची नसल्याचे निदर्शनास येते. त्यामुळे इतर संबंधित विभागाचे नाहरकरत प्रमाणपत्र प्राप्त झाल्यानंतरच अकृषक आकारणी शासनजमा करून **निवासी** प्रयोजनार्थ अकृषक आकारणी करण्यास हरकत नाही.

संदर्भिय पत्र क्र. ३ अन्वये **मुख्याधिकारी, नगर परिषद, बुटीबोरी यांचा अंतीम अभिन्यास मंजुरी आदेश जा.क्र.न.प.बु./सां.बां./१७२३/२०२२, दिनांक—११/१०/२०२२ नुसार नगर परिषद बुटीबोरी ला नागपूर महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण, नागपूर** कडुन प्रसिध्द झालेल्या मंजुर विकास योजना महाराष्ट्र शासन नगर विकास, विभाग मंत्रालय मुंबई हयांचे आदेश क्रमांक डिपीएस—२४२१/३६६, ५७८/प्र.क्र. १५२/२०२१/१, दिनांक—६/१२/२०२१ नुसार लागु झालेली असुन त्यानुसार मौजा—**बुटीबोरी**, येथील सर्व्हे क्र. **६५, आराजी १.०९** हे. आर. जमीन **निवासी** वापराकरीता प्रस्तावीत असुन अर्जदार/खातेदार यांनी अभिन्यास मंजुरीच्या अनुषंगाने आवश्यक शुल्काचा भरणा शासन जमा केल्याने अभिन्यासास दिनांक—११/१०/२०२२ रोजी अंतीम मंजुरी प्रदान करण्यात आल्याचे नमुद केलेले आहे. संदर्भ क्रमांक ०२ अन्वये विषयांकित जमीन मंजुर विकास योजनेनुसार **निवासी** प्रयोजनाकरीता प्रस्तावीत असल्याचे अहवालात नमुद केलेले आहे.

AREA STATEMENT				
1.	**AREA OF PLOT (minimum area of a, b, c to be considered)**			
	a) AS PER OWNERSHIP DOCUMENT (7/12, CTS EXTRACT)	10900.00	SQ.M.	
	b) AS PER MEASURMENT SHEET	--	SQ.M.	
	c) AS PER SITE	--	SQ.M.	
2.	**DEDUCTIONS FOR**			
	a) PROPOSED D.P./D.P. ROAD WIDENING AREA/Service Road/Highway Widening	0.00	SQ.M.	
	b) ANY D.P. RESERVATION AREA	0.00	SQ.M.	
	TOTAL Deduction (a+b)	0.00	SQ.M.	
3	**BALANCE AREA OF PLOT (1-2)**	10900.00	SQ.M.	
4	**AMENITY SPACE (IF APPLICABLE)**			
	a) REQUIRED	0.00	SQ.M.	
	b) ADJUSTMENT OF 2 (b), IF ANY	0.00		
	c) BALANCE PROPOSED	0.00	SQ.M.	
5	**NET PLOT AREA (3-4(c))**	10900.00	SQ.M.	
6	**RECREATIONAL OPEN SPACE (IF APPLICABLE)**			
	a) REQUIRED	1090.00	SQ.M.	
	b) PROPOSED	1098.10	SQ.M.	
7	**INTERNAL ROAD AREA**	2935.62	SQ.M.	
8	**SERVICE ROAD & HIGHWAY WIDENING**			
9	**PLOTABLE AREA**	6866.28	SQ.M.	
10	**PRO-RATA FACTOR FOR FSI CALCULATION ON LAY OUT PLOTS= (5/9)**	1.59	SQ.M.	
11	**Area Of INCLUSIVE HOUSING**			
	a) REQUIRED			
	b) PROPOSED			

संदर्भिय पत्र क्र. ६ अन्वये महाराष्ट्र जमीन महसुल संहीता १९६६ चे कलम ४२ व ४२ अ मध्ये सुधारणा करून शासनाने दिनांक—५ जानेवारी २०१७ अधिसूचनाव्दारे कलम ४२ब व ४२क अंतर्भुत करून अंतिम विकास योजनेमध्ये दर्शविलेल्या वापर विभागानूसार त्या अंतर्गत जमीनीच्या अकृषिक वापराकरीता मानीव रूपांतरणाबाबतची तरतुद करण्यात आली आहे व पोट कलम(२) मध्ये तरतुद केल्याप्रमाणे रूपांतरण कर, अकृषक आकारणी आणि **लागु असेल तेथे नजराणा किंवा अधिमुल्य किंवा इतर शासकीय देणी यांचा भरणा केला असेल** तर अशा क्षेत्रात समाविष्ट असलेल्या कोणत्याही जमीनीचा वापर हा अशा विकास योजनेतील वाटप, आरक्षण किंवा निर्देशन या स्वरूपात दर्शविलेल्या वापरात रूपांतरीत करण्यात आले असल्याचे मानण्यात येईल आणि अशा विकास योजनेनूसार अनुज्ञेय असलेल्या वापराकरीता कलम ४२ किंवा कलम ४४ अन्वये, इतर कोणतीही स्वतंत्र परवानगी घेण्याची आवश्यकता असणार नसल्याचे नमुद आहे. तसेच संदर्भ क्र.०६ अन्वये मा. जिल्हाधिकारी, नागपूर यांनी महाराष्ट्र जमीन महसुल अधिनियम—१९६६ चे कलम ४२अ, ४२ब, ४२क, ४२ड अन्वये संबधित नियोजन प्राधिकरण यांचे कडुन विकासकाची परवानगीची लेखी माहिती मीळाल्या नंतर अकृषक आकारणी करण्याबाबत संबधित तहसिलदार यांना अधिकार प्रदान केलेले आहे.

अर्जदार यांच्या तर्फे खालील अटी व शर्तीच्या आधारे तसेच मुख्याधिकारी, नगर परिषद, बुटीबोरी यांचे संदर्भिय आदेश क्रमांक—०२ मधील अटी व शर्तीच्या अधिन राहून **निवासी** अकृषक सारा शासन दरबारी जमा करण्यात येईल.

१) ज्या प्रयोजनार्थ अकृषक परवानगी देण्यात आलेली आहे त्याशिवाय इतर कोणतेही प्रयोजनार्थ वापर अनुज्ञेय राहणार नाही.

२) अकृषक परवानगीच्या अनुषंगाने मंजुरीच्या दिनांकापासुन एक वर्षाचे आत अकृषक वापर सुरू करणे बंधनकारक असुन वापर सुरू न केल्यास अकृषक परवानगी रद्द होईल.

३) अर्जदार यांना मंजुर अभिन्यासाप्रमाणे संबंधीत सक्षम प्राधिकारी यांचेकडून बांधकाम परवानगी घेणे बंधनकारक राहील.

४) अर्जदार/अभिन्यासधारक यांनी मंजुर अभिन्यासात रस्त्याचे दुतर्फा व मोकळया जागेत जास्तीत जास्त वृक्ष रोपण स्वखर्चाने करावे.

५) विषयांकित जमीनीवरील अभिन्यासात रस्ते, विद्युत, पिण्याचे पाणी, सांडपाण्याची व्यवस्था या किमान नागरी सुविधा जमीन मालक/अर्जदार यांनी उपलब्ध करून देणे बंधनकारक आहे.

६) अर्जदार यांना मुख्याधिकारी, नगर परिषद, बुटीबोरी यांचे दिनांक—११/१०/२०२२ रोजीचे अंतिम अभिन्यास मंजुर आदेशातील अट क्र. १ ते २५ बंधनकारक असून सदर अटी शर्तीचा भंग झाल्यास सदर आदेश आपोआप रद्द बातल ठरेल.

७) उक्त जागेसंबंधी किंवा भुखंडासंबधी भविष्यात कुठल्याही स्वरूपाचा वाद, हद्दीचा वाद, मालकी हक्काबाबतचा वाद किंवा दिवाणी किंवा फौजदारी स्वरूपाचा वाद उद्‌भवल्यास सदरचा आदेश रद्द करण्यात येईल व यासाठी सर्वस्वी जवाबदारी आवेदकाची/जमीन धारकाची राहील.

८) सदरची अकृषक आकारणी अट क्र. १ ते ७ अन्वये करण्यात येत आहे. भविष्यात संबंधित स्थानिक नियोजन प्राधिकरण यांचेकडील अहवाल यामध्ये बदल झाल्यास किंवा बनावट आढळून आल्यास तसेच तफावत आढळून आल्यास सदरची अकृषक आकारणी रद्द होईल.

९) सर्व्हे कमांक **६५, आराजी १.०९** हे.आर. जागेवरील अभिन्यासातील भुखंड कमांक ७,१५,२८,३४, ४८ या भुखंडाचे अभिन्यासातील विकासकामे पुर्ण झाल्याशिवाय खरेदी—विक्री व्यवहार होणार नाही.

१०) सदरची अकृषक परवानगी संदर्भिय पत्र क्र. २, ३, ४ तसेच सदर जमीनीच्या अनुषंगाने भविष्यात उदभवणाऱ्या किंवा दाखल असलेल्या न्यायालयाच्या भविष्यकालीन निर्णयास अधिन राहून देण्यात येत आहे.

एकुण क्षेत्रफळ **१.०९ हे. आर.** म्हणजेच **१०९०० चौ. मी. पैकी** अकृषक सारा आकारणी करावयाचे क्षेत्र म्हणजेच **६८६६.२८** चौ. मीटरला **१०** पैसे प्रति चौ. मीटर याप्रमाणे अकृषक महसूल कर रूपये **६८७/—** ग्रामपंचायत सेस कर अकृषक कराएवढा रू. **६८७/—** जिल्हा परिषद सेस सारा **७ पट** अकृषक कराच्या ४,८०९/— परावर्तीत कर अकृषक साराचे **५ पट** म्हणजेच रू. **३,४३५/—** असे एकुण रूपये **९,६१८/—** चालान क्र. **MH009790060** दिनांक—२८.१०.२०२२ अन्वये शासन दरबारी जमा करण्यात आलेले असून अर्जदार यांना कोणत्याही न्यायालयाच्या भविष्यकालीन निर्णयास अधिन राहून **निवासी** अकृषक आकारणी करण्यात येत आहे.

तहसिलदार, नागपूर (ग्रामीण)

ASHISH SUKHDEORAO WANKHEDE
Digitally signed by ASHISH SUKHDEORAO WANKHEDE
Date: 2022.10.28 13:33:12 +05'30'

तहसिलदार,
नागपूर (ग्रामीण)

प्रतिलिपी :—

१) ग्राम अधिकारी, सा.क्र. **७६**, मौजा—**बुटीबोरी** यांना माहीती व आवश्यक कार्यवाहीस अग्रेषीत.

२) सह. दुय्यम निबंधक, वर्ग—२, क्र. ७ व १०, नागपूर (ग्रामीण) यांना उक्त नमुद अटी व शर्तीचे अनुषंगाने आवश्यक कार्यवाहीस अग्रेषीत.

३) अर्जदार **मे साई सहारा लॅण्ड डेव्हलपर्स तर्फे भागीदार श्री.संजय पुंडलिकराव मानमोडे व इतर, रा. आर्वी नाका, ज्ञानेश्वर मंदीर मागे, तह. जि. वर्धा** यांना माहीतीस रवाना.

ASHISH SUKHDEORAO WANKHEDE
Digitally signed by ASHISH SUKHDEORAO WANKHEDE
Date: 2022.10.28 13:33:30 +05'30'

तहसिलदार,
नागपूर (ग्रामीण)