

उपविभागीय अधिकारी, वर्धा यांचे कार्यालय

मामला क्र. एन.ए.पी-३४/पवनार/३/२०१६-१७
तहसिल वर्धा जिल्हा वर्धा २५

अर्जदार :- साईसहारा लॅंड डेवेलपर्स तर्फे भागीदार मोहन पुंडलीकराव मानमोडे व इतर २
रा.वर्धा

आदेश

(पारीत दिनांक २८/०६/२०१८)

महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६ चे कलम ४४(१) यानुसार व त्याअंतर्गत तयार केलेले नियम महाराष्ट्र जमीन महसूल (जमीनीच्या वापरात बदल व अकृषिक आकारणी) नियम १९६९ प्रमाणे

I) अर्जदार साईसहारा लॅंड डेवेलपर्स तर्फे भागीदार मोहन पुंडलीकराव मानमोडे व इतर २ रा.वर्धा ता.वर्धा जि.वर्धा यांनी खालील तपशिलातील कृषक जमीनीचे अकृषक प्रयोजनार्थ भू-परावर्तीत करण्याकरीता महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६ कलम ४४ अंतर्गत परवानगी मिळण्याबाबत ह्या कार्यालयात सादर केलेल्या अर्जावरून प्रकरण पंजीबद्ध करण्यांत आले. तपशिल खालीलप्रमाणे.

मौजा	मौजा नं. त.सा.क्र.	शेत सध्दे नंबर	आराजी (हे.आर)		शेताचे हक्क	अकृषक करणाचे क्षेत्रफळ (हे.आर)	अकृषक वापर	शेत मालकाचे नांव
			७/१२ प्रमाणे	मौजणी नकाशा प्रमाणे				
पवनार तह.वर्धा जि. वर्धा	८३ २३	१६८/२	१.१८	१.१८	भोग-१	१.१८	निवासी प्रयोजना करीता	साई सहारा लॅंड डेवेलपर्स तर्फे भागीदार मोहन पुंडलीकराव मोनमोडे व इतर २

अर्जदाराने उपरोक्त तपशिलातील कृषक जमीनीचे रुपांतर अकृषक प्रयोजनाकरीता भू-परावर्तीत करण्यांची परवानगी महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६ कलम ४४ अंतर्गत मिळण्याकरीता मागीतल्यावरून खालील प्रमाणे नियमानुसार कार्यवाही करण्यांत आली.

II) उपरोक्त तपशिलातील कृषक जमीन मौजा पवनार मधील असुन ती पवनार ग्रामपंचायत अंतर्गत येत असुन सदहू जमीनीबाबत दिनांक ४/१०/२०१६ रोजी जाहीरनामा काढुन आक्षेप / हरकती मागविण्यांत आल्या. विहीत मुदतीत दिनांक ३/११/२०१६ पावेतो तसेच आजतागायत हरकती व आक्षेप कोणत्याही व्यक्ती किंवा संस्थेमार्फत ह्या कार्यालयात प्राप्त झाल्या नाहीत.

या कार्यालयाचे पत्र क्र. सिरस्तेदार/अकृषक/कावि-९७१ दिनांक ४/१०/२०१६ अन्वये खालील विभागाचे अभिप्राय मागविण्यांत आले.

विविध विभागाचे अभिप्रायाचे विवरण खालीलप्रमाणे आहे.

अ.क्र.	विभागाचे नाव	अभिप्रायाचा क्रमांक	दिनांक	सहमत / असहमत	शेरा
१.	नगर रचनाकार, वर्धा	१०५३	२६/५/२०१८	सहमत	---
२.	सार्वजनिक बांधकाम विभाग वर्धा	२०५५	२१/४/२०१८	सहमत	---
३.	उप-अभियंता पाटबंधारे विभाग (सिंचन)	१३१	३१/१/२०१७	सहमत	---
४.	निम्न वर्धा कालवे विभाग	२७४०	३१/७/२०१७	सहमत	---
५.	जिल्हा पुनर्वसन अधिकारी	१५१	१४/१/२०१६	सहमत	---
६.	विशेष भुअर्जन अधिकारी (प्र.अ.)	८७०	२९/४/२०१७	सहमत	---
७.	जिल्हा स्वास्थ अधिकारी	३४७	१४/२/२०१७	सहमत	---
८.	कार्यकारी अभियंता जि.प. बांधकाम वर्धा	----	---	विहीत मुदतीत अप्राप्त	----
९.	महाराष्ट्र राज्य विद्युत वितरण कं.	----	----	विहीत मुदतीत अप्राप्त	---
१०.	तहसिलदार, वर्धा	१४२१	७/६/२०१८	सहमत	---
११.	सचिव, ग्रामपंचायत	९/२	३०/१२/२०१६	सहमत	---
१२.	राष्ट्रीय मार्ग प्राधिकरण यवतमाळ	----	----	विहीत मुदतीत अप्राप्त	---

अकृषक जमिनीचा विस्तृत तपशिल व त्यावरील आकारणी

सर्वे क्रमांक	आराजी हे.आर.	आराजी चौ.मि.	प्रती चौ.मि. आकारणी
१६८/२	१.१८	११८००	१० पैसे प्रती चौ.मि.
एकुण आराजी			११८००.०० चौ.मि.
रस्त्याखालील क्षेत्र			३८१९.३९ चौ.मि.
खूल्या जागेचे क्षेत्र			११८२.३२ चौ.मि.
भूखंडाखालील क्षेत्र			६७९८.२९ चौ.मि.

भूखंड क्रमांक	एकुण भूखंड	प्रत्येक भूखंडाचे क्षेत्र	भूखंडाचे एकुण क्षेत्र	भूखंडनिहाय अकृषक सारा
१	१	१८७.६०	१८७.६०	१८.७६
२ ते ७	६	१५३.००	९१८.००	९१.८०
८	१	१६२.७५	१६२.७५	१६.२८
९	१	१२९.६३	१२९.६३	१२.९६
१० ते १५	६	८७.४५	५२४.७०	५२.४७
१६	१	१२५.४०	१२५.४०	१२.५४
१७	१	२४४.६६	२४४.६६	२४.४७
१८	१	२५२.२७	२५२.२७	२५.२३
१९	१	२५१.५५	२५१.५५	२५.१५
२०	१	२७८.८६	२७८.८६	२७.८९
२१	१	१६७.४३	१६७.४३	१६.७४
२२ ते २७	६	९९.००	५९४.००	५९.४०
२८ ते २९	२	१३५.००	२७०.००	२७.००
३० ते ३५	६	९९.००	५९४.००	५९.४०
३६	१	१५४.३७	१५४.३७	१५.४४
३७	१	१५०.१५	१५०.१५	१५.०२
३८	१	१४४.६३	१४४.६३	१४.४६
३९	१	१७९.८०	१७९.८०	१७.९८
४०	१	१७४.२०	१७४.२०	१७.४२
४१	१	१६८.६०	१६८.६०	१६.८६
४२	१	१५५.२१	१५५.२१	१५.५२
४३	१	१२५.२०	१२५.२०	१२.५२
४४ ते ४९	६	११८.१३	७०८.७५	७०.८८
५०	१	१३६.५३	१३६.५३	१३.६५
एकुण :-	५०		६७९८.२९	६७९.८३

आकारणी	रूपये	भरणा करण्याचा तपशील	नियम
अकृषक	६८०.००	प्रतीवर्ष	कलम ११०
जिल्हा परिषद	४७६०.००	प्रतीवर्ष	कलम ११०
ग्राम पंचायत	६८०.००	प्रतीवर्ष	कलम ११०
परावर्तीत कर	३४००.००	एकदाच	कलम ४७ अ
एकुण आकारणी	९५२०.००		

III) एकंदरीत प्रकरणांत नियमानुसार कार्यवाही करण्यांत आली. विहीत मुदतीत ज्या विभागांचे अभिप्राय या कार्यालयाला प्राप्त झालेले नाहीत ते अर्जदाराने मागीतलेल्या अकृषक परवानगीस सहमत असल्याचे गृहीत धरून महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६ चे कलम ४४ अन्वये मौजा पवनार मौजा नंबर ८३ प.ह.नं.२३ तहसिल वर्धा येथील ग्रामपंचायत पवनार चे हद्दीतील शेत स.नं. १६८/२ आराजी १.१८ हे.आर कृषक जमीन अकृषक प्रयोजनाकरीता भु-परावर्तीत करण्याची परवानगी देण्याबाबत मला प्राप्त अधिकाराचा वापर करून मी वर्धा लांडगे, उपविभागीय अधिकारी, वर्धा अर्जदार साईसहारा लँड डेवलपर्स तर्फे भागीदार मोहन पुंडलीकराव मानमोडे व इतर २ यांचे मालकी व कब्जातील उपरोक्त तपशिलातील उक्त स.नं. १६८/२ चे कृषक जमीनीस निवासी अकृषक प्रयोजनाकरीता भु-परावर्तीत करण्याबाबत आदेशात नमुद केलेल्या संबंधीत विभागाच्या अटी व शर्तींना अधीन राहून तसेच पुढील अटींच्या अधिन राहून आदेश पारीत करीत आहे.

शर्ती व अटी

- १) वेळोवेळी शासनाने ठरविलेल्या अकृषक आकारणीचा भरणा करणे अर्जदाराला बंधनकारक राहील.
- २) शासनाकडील निर्देशाचे अनूषंगाने प्रचलीत नियमावली तरतूदी नूसार विकास शुल्काचा भरणा संबंधीत नियोजन प्राधिकरणाकडे करणे अर्जदाराला बंधनकारक राहील.
- ३) अभिन्यासातील पोच रस्ते, अंतर्गत रस्ते, नाली, पाण्याची व्यवस्था, कल्व्हर्ट, पुल, रस्त्याचे बाजूस विजेचे पोल व इतर आवश्यक सार्वजनिक सुविधा विकसीत करणे आवेदकावर बंधनकारक राहील. तसेच अभिन्यासातील सदर विकास कामे पूर्ण करून ती संबंधीत स्थानिक / नियोजन प्राधिकरणास विनामुल्य हस्तातरीत करणे बंधनकारक राहील.
- ४) सेवा रस्ता / इमारत रेषा / नियंत्रण रेषा इत्यादीबाबत महाराष्ट्र शासनाचे सार्वजनिक बांधकाम विभागाचे शासन निर्णय क्र. आरबीडी-१०८१/८७१ रस्ते-७ दिनांक ०९ मार्च २००१ व त्यानंतरची उक्त संदर्भातिल वेळोवेळी निर्गमित झालेल्या परिपत्रकामधील अटी व शर्ती बंधनकारक राहतील.
- ५) सदर शेताचा वर नमुद केलेल्या प्रयोजनाकरीताच वापर करण्यांत यावा त्याचा दुसऱ्या इतर प्रयोजनाकरीता वापर करू नये.
- ६) अभिन्यासाची जागेवर आखणी करीत असतांना कोणत्याही परिस्थितीत सक्षम अधिकाऱ्याचे पूर्व परवानगीशिवाय मंजूर अभिन्यासात बदल करण्यात येऊ नये. भुखंड व खुल्या जागेचे क्षेत्र अथवा मोक्यावरील स्थान बदलवण्यात येऊ नये. असे आढळून आल्यास अकृषक परवानगी तत्काळ प्रभावाने रद्द समजण्यात येईल.
- ७) अकृषक परवानगीचे आदेश पारीत झाल्याचे तारखेपासून अभिन्यासात दर्शविलेली ११८२.३२ चौ.मि. मोकळी जागा ही व्यवस्थापनाकरीता ग्रामपंचायत पवनार यांचेकडे सार्वजनिक उपयोगाकरीता विहीत करण्यात येत असून जमीन धारकाने अथवा इतर

कोणीही या जागेची विक्री केल्यास महाराष्ट्र जमीन महसुल अधिनियम १९६६ अंतर्गत दंडनिय कार्यवाही करण्यात येईल. तसेच फौजदारी गुन्हा दाखल करण्यात येईल.

८) अभिन्यासातील खुल्या जागा, रस्ते, नाल्या व पिण्याच्या पाण्याची सोय इत्यादींचा स्वखर्चाने विकास करावा.

९) अभिन्यासातील भूखंडाचे आंतर विभाजन करण्यांत येवू नये. भूखंडाचे विभाजन अथवा एकत्रिकरण करण्याकरीता उपविभागीय अधिकारी यांची नियमानुसार परवानगी घेणे बंधनकारक राहिल.

१०) भूखंडावर बांधकाम करतांना विकास योजनेत समाविष्ट केलेल्या विकास नियंत्रण नियमावलीचे पालन करावे. तसेच संबंधीत कायद्यातील तरतुदीचे पालन करावे.

११) अभिन्यासातील क्षेत्र ७/१२ प्रमाणे वरील सर्व्हे नंबर चे क्षेत्र व मोजणी नकाशात दर्शविलेले क्षेत्र यात तफावत असु देवू नये.

१२) उपरोक्त अकृषक जमीनीवरील १ ऑगस्ट 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 राहिल.

१३) महाराष्ट्र जमीन महसुल अधिनियम १९६६ मधील शर्ती व अटी अर्जदारांला बंधनकारक राहिल.

१४) अभिन्यासातील भूखंड जास्त किंवा कमी दाबाच्या विद्युत लाईन तसेच टेलीफोन खांबाने बाधीत होणार नाही हयाची आवेदकाने काळजी घ्यावी.

१५) या आदेशान्वये दिलेली परवानगी ही अस्तित्वात असलेले सर्व जसे नगर पालीका कायदा, ग्रामपंचायत कायदा, मुंबई कुळ वहीवाट कायदा व इतर संबंधीत कायदे यामधील नियमांना व तरतुदींना अनुसरुन राहिल.

१६) ज्या तारखेपासुन भु-परिवर्तन झाले असेल ती तारीख या कार्यालयास लेखी कळवावी.

१७) अर्जदाराने वरील सर्व्हे नंबरचे जमीन अकृषक वापरात आणतांना प्रदुषण होणार नाही याची दक्षता घ्यावी.

१८) या आदेशान्वये दिलेल्या परवानगीचे दिनांकापासुन एक वर्षाचे आंत जमीन भु-परावर्तीत करावयास पाहीजे. तसे न झाल्यास परवानगीची मुदत वाढवुन घेण्यास या कार्यालयाकडे विनंती करावी. विनंती लेखी स्वरुपात असावी. अन्यथा दिलेली परवानगी रद्द समजण्यांत येईल.

१९) वरील शर्ती व अटीची पुर्तता वर नमुद केलेल्या विहीत मुदतीत न केल्यास दिलेली परवानगी रद्द समजण्यांत येईल.

२०) ज्या विभागाचे अभिप्राय प्राप्त झाले नाही ते प्राप्त करण्याची जबाबदारी अर्जदाराची राहिल. ती प्राप्त न केल्यास व कोणताही वाद उपस्थित झाल्यास दिलेली परवानगी रद्द समजण्यांत येईल.

२१) लेआऊटधारकाने अभिन्यासाचा विकास करत असतांना किमान १०० वृक्षांची लागवड करणे व जोपासना करणे बंधनकारक राहिल.

२२) या अभिन्यासातील भूखंडांची विक्री करतांना अकृषक आदेश व मंजूर अभिन्यास नकाशा जोडणे बंधनकारक राहिल तसेच तो विक्रीपत्राचा एक भाग समजण्यात येईल.

२३) जागेचे मालकी हक्क अभिन्यासाच्या हद्दी व क्षेत्रफळाबाबत तसेच पोचरस्त्याबाबत काही वाद उपस्थित झाल्यास ही शिफारस रद्द समजण्यात येईल.

२४) अभिन्यासामधील कोणत्याही प्रकारचे बांधकाम सुरु करण्यापूर्वी अर्जदारास बांधकाम नकाशे स्थानिक नियोजन प्राधिकरणाकडून मंजूर करणे आवश्यक राहिल.

वरील शर्ती व अटीला अधिन राहून आदेश पारीत. संबधीतांना कळवा.

(वर्षा लांडगे)

उपविभागीय अधिकारी,
वर्धा

प्रतिलिपी :-

१. अर्जदार साईसहारा लँड डेवलपर्स तर्फे भागीदार मोहन पुंडलीकराव मानमोडे व इतर २ यांना आदेश व अनुमोदीत अभिन्यास नकाशासह अग्रेषित.
२. तहसिलदार वर्धा यांना आदेश व अनुमोदीत नकाशासह अग्रेषित. त्यांनी तालुका नमुना-२ मध्ये नोंदी घेण्यास संबंधीत तलाठ्यास सुचना द्याव्यात व आदेशात नमुद केल्यानुसार अकृषक कर व इतर उपकराची वसुली नियमानुसार करावी.
३. तलाठी पवनार मौजा नंबर ८३ प.ह.न. २३ तहसिल वर्धा जिल्हा वर्धा मार्फत राजस्व निरीक्षक वर्धा यांना गांव नमुना-२ मध्ये नोंद घेण्याकरीता अग्रेषित. त्यांना कळविण्यात येते की, त्यांनी अभिन्यासातील खुल्या जागेचा जिल्हाधिकारी वर्धा यांचे पत्र क्र. अका/नझुल/कावी-८३५/२००१ दि. २८/८/२००१ अन्वये शासनाचे नावाने ७/१२ वेगळा करून तशी नोंद घ्यावी.
४. उप अधिक्षक, भूमि अभिलेख वर्धा यांना माहीती करीता अग्रेषित.
५. सचिव ग्रामपंचायत पवनार यांना माहीतीकरीता अग्रेषित. त्यांना विनंती करण्यात येते की, अभिन्यासाप्रमाणे ११८२.३२ 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.
६. निवड नस्ती.


(वर्षा लांडगे)

उपविभागीय अधिकारी,
वर्धा