तहसिलदार अमरावती यांचे कार्यालय

रा.मा.क्र.: एन.ए.पी.३४/घातखेडा- १५७ /२०१९-२०२०

अर्जदार:- इंदिरा बहुउद्देशिय शिक्षण संस्था बुलढाणा,
तर्फे सचिव, योगेंद्र गोडे, रा.बुलढाणा.

अकृषक आकारणी आदेश

वाचा:- महाराष्ट्र शासन राजपत्र महसूल व वन विभाग मंत्रालय, मुंबई दिनांक ०५ जानेवारी २०१७ सन २०१७ चा महाराष्ट्र अध्यादेश क्रमांक.२ महाराष्ट्र जमनी महसूल संहिता १९६६ यातील सुधारणा अध्यादेश.

(पारीत दिनांक : 12 / 06/२०२०)

महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६ चे कलम ४४ (१) नुसार आवेदक इंदिरा बहुउद्देशिय शिक्षण संस्था बुलढाणा, तर्फे सचिव, योगेंद्र गोडे, रा.बुलढाणा यांनी मौजा घातखेडा, ता.जि.अमरावती येथील शेत भुमापन क्रमांक व उपविभाग २९ एकुण क्षेत्र ७.७१ हे.आर शेत जमिन शैक्षणिक प्रयोजनार्थ अकृषक करुन मिळणेबाबत दिनांक २०/०३/२०२० रोजी दाखल केल्यावरुन प्रकरण सुरु करण्यात आले. प्रकरणाचे अवलोकन केले असता सदर्हु गट नं.२९ हा एकुण ७.५१ हे.आर क्षेत्रफाचा आहे. यामधील ७.५१ हे.आर जमीन या आधी राजस्व मामला क्रमांक./एन.ओ.पी-३४/घातखेडा-१३/२००९-२०१०, दिनांक.०७/०६/२०१० अन्वये शैक्षणिक प्रयोजनार्थ अकृषक करण्यात आले. अर्जदार संस्थेने ७.५१ हे.आर जमीनीचे लेआऊट प्लॅनच्या नकाशामधील रिव्हाईस लेआऊट प्लॅनला मंजुरी मिळणेबाबत सुधारीत शैक्षणिक प्रयोजनार्थ अकृषक करण्याबाबत विंनती अर्ज दाखल केल्यावरुन प्रकरण पंजीबध्द करण्यात आले.

प्रकरणांत प्राप्त दस्ताऐवज पत्र क्र.अका/प्रस्तु-१/ना.ह.अभि./कावि-६७३/२०२० दि.०३/०३/२०२० अन्वये कार्यवाहीस्तव सहायक संचालक नगर रचना मुल्यनिर्धारण विभाग अमरावती यांना पाठविण्यात आला.

प्रकरणांत सहायक संचालक नगर रचना मुल्यनिर्धारण विभाग अमरावती यांचे पत्र जा.क्र.अकृषक/मौ.घातखेडा/ता.व.जि.अम/स.नं.२९/ससंनर-अम/७११, दिनांक.०२/०६/२०२० अन्वये पत्रातील अटी व शर्तीनुसार अंतिम मंजूर अभिन्यासाच्या प्रती (Recommanded for Final Approval) प्राप्त.

सदर्हु जमीनीचा महाराष्ट्र शासन राजपत्र दिनांक २६/१०/१९७१ मध्ये प्रसिध्द झाल्याप्रमाणे वर्ग-२ च्या गावात अंतर्भाव होतो व महाराष्ट्र शासनाचे राजपत्र दिनांक ११/०२/२००७ नुसार शैक्षणिक प्रयोजनासाठी अकृषक आकार रु.००.१० प्रती चौ.मी राहील. त्याच प्रमाणे अर्जित जमीनीचा तपशिल व अकृषक आकारणी खालील प्रमाणे राहील.

अ.क्र.	जमीन वापराचा तपशिल	एकुण क्षेत्रफळ (चौ.मी.)	अकृषिक प्रमाणित दर प्रती चौमी रु पैसे	एकुण अकृषिक आकारणी रुपये/ पैसे
१	२	३	४	५
1	शैक्षणिक प्रयोजनार्थ क्षेत्र	74670.00	0.10	7,467/-
2	रस्त्याखालील जागेचे क्षेत्र	430.00	0.10	43
		75100.00		7,510

२-

अर्जीत जमीनीच्या अधिकार अभिलेख ७/१२ चे अवलोकन केले असता अर्जदार सदर जमीनीचे वर्ग-१ म्हणून खातेदार असून भुस्वामी या हक्काने धारक आहेत.

प्रस्तुत प्रकरणी मी तहसिलदार अमरावती महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६ चे कलम ४४ (२) अन्वये मौजा घातखेडा, ता.जि.अमरावती येथील शेत भुमापन क्रमांक व उपविभाग २९ एकुण क्षेत्र ७.७१ हे.आर शेत जमिन शैक्षणिक प्रयोजनार्थ अकृषक करण्याची परवानगी सहायक संचालक नगर रचना मुल्यनिर्धारण विभाग अमरावती यांनी घालुन दिलेल्या अटी व शर्तीच्या अधिन राहून तसेच खालील अटीवर व शर्तीवर मंजूरी देत आहे.

-अटी व शर्ती-

१) प्रस्तुत जागेच्या एक सामायिक भुखंडाचे अभिन्यास नकाशास सहायक संचालक नगर रचना मुल्यनिर्धारण विभाग, अमरावती यांचे पत्र क्र.अकृषक/ता.जि.अम/स.नं.२९/ससंनर-अम/५८३, दि.१०/०३/२०१६ अन्वये दिलेली शिफारस रद्द केल्यावरु प्रस्तुत प्रकरणात तहसिलदार अमरावती यांचे आदेश क्र.रा.मा.क्र.एनएपी-३४/घातखेडा-१३/२००९-२०२० दिनांक.०७/०६/२०१० अन्वये या पुर्वी देण्यात आलेली मंजुरीची शिफारस आदेश रद्द समजण्यात यावी.

२) सदर परवानगी उक्त अधिनियम अंतर्गत व त्यावरील होणाऱ्या नियमा अंतर्गत देण्यात येत आहे.

३) जागेवर फक्त शैक्षणिक हाच वापर २०% चटई क्षेत्र निर्देशांकाचे मर्यादेत अनुज्ञेय राहील.

४) विषयांकित जागेत खेळाचे मैदान ४०% जागे व्यतिरिक्त उर्वरित जागेत शैक्षणिक वापराकरीता मंजूर प्रादेशिक योजना, अमरावती मधील तरतुदी व उक्त क्षेत्राकरिता लागु विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावलीनुसार सक्षम प्राधिकरणाकडून विहितरित्या बांधकाम परवानगी घेणे आवश्यक व बंधनकारक राहील.

५) अभिन्यासातील खुली जागा रस्ते यांचा त्याच वापराकरिता व अभिन्यासातील प्रस्तावित भुखंडाचा उपयोग निवासी वापराकरिताच करणे अर्जदार जमीनमालक/विकासकर्त्यासह सर्व भुखंडधारक यांचेसह सर्व सबंधितावर बंधनकारक आहे व राहील.

६) भविष्यकाळात अभिन्यासातील भुखंडाचे पुर्व परवानगीशिवाय विभाजन करण्यात येवू नये.

७) प्रकरणांत अर्जदार जमीनमालक/विकासकर्त्यासह सर्व भुखंडधारक यांनी दाखल केलेल्या मोजणी नकाशाप्रमाणे दर्शविलेला पोट हिस्सा/वहिवाट ग्राहय धरुन त्याचबरोबर प्रस्तुत सिमांकित भुमी अभिलेख विभागाकडिल मोजणी नकाशाच्या हद्दीत व प्राप्त अभिन्यास नकाशाच्या हद्दीत तफावत असल्यास प्राप्त अभिन्यास नकाशा विचारात घेऊन अकृषक आदेशापुर्वी उपअधिक्षक भुमी अभिलेख अमरावती यांचेकडून मोजणी नकाशात दुरुस्ती करुन घेणे या अटीसापेक्ष प्रस्तुत सिमांकित नकाशांना मंजूरीची शिफारस करण्यात येत आहे. या सिमांकित नकाशामुळे जागेच्या लगतच्या जमीन धारकांचे हितसंबध बाधित होत असल्यास व त्याबाबत कोणताही वाद उद्‌भवल्यास व अशा वादामधे तथ्य आढळल्यास सदरची अंतिम मंजूरीची शिफारस (Recommended For Final Approval) आपोआप रद्दबादल समजण्यात येईल.

८) सदरहू प्रकरणांत अभिन्यास नकाशांना नगर रचनेच्या दृष्टीकोनातून अंतिम मंजूरीची शिफारस करतांना तसेच निवासी वापराकरिता अकृषक मध्ये रुपांतर करण्यास नगर रचनेच्या दृष्टीकोनातून शिफारस करतांना अर्जदार जमीनमालक/विकासकर्त्यासह सर्व भुखंडधारक यांनी प्रकरणा-सोबत दाखल केलेली मालकी हक्कांची कागदपत्रे व मोजणी नकाशा इ. कागदपत्रे ग्राहय धरण्यात आली आहेत. सदर कागदपत्रे बोगस व दिशाभुल करणारे आढळल्यास तसेच उक्त अट क्र.४ मधे नमुद नुसार तथ्य आढळल्यास सदर शिफारस तात्काळ रद्दबातल समजण्यात येईल. त्याचबरोबर भविष्यकाळात या अनुषंगाने कोणतीही तक्रार वा न्यायालयीन वाद उद्‌भवल्यास त्याची सर्वस्वी जबाबदारी अर्जदार जमीनमालक/ विकासकर्त्यांची राहील व तशा तक्रारीस वा न्यायालयीन वादास हे कार्यालय जबाबदार राहणार नाही.

३-

९) महाराष्ट्र शासनाचे धोरणानुसार व मा.जिल्हाधिकारी यांचे निर्देशानुसार अभिन्यासातील भुखंडावर बांधकाम नियोजित करतांना छतावरील पावसाचे पाणी संकलन करुन त्याचे जमीनीमधे पुनर्भरण करणेच्या प्रकल्पाचे बांधकाम करणे सर्व सबंधित अर्जदार जमीनमालक/विकासकर्त्या -सह सर्व भुखंडधारक यांचेसह सर्व सबंधितावर बंधनकारक राहील.

१०) उक्त जागेच्या नियोजित नकाशात नमूद असलेल्या कारणां-व्यतिरिक्त अन्य वापर करावयाचा झाल्यास अथवा वापरात बदल करावयाचा झाल्यास अशा प्रस्तावित वापर बदलास विहीतरित्या सक्षम महसूल/ स्थानिक प्राधिकरणाची पुर्व परवानगी घेणे अर्जदार जमीनमालक/ विकासकर्त्यांसह सर्व भुखंडधारक यांचेसह सर्व सबंधितावर बंधनकारक आहे व राहील.

११) अभिन्यासात विद्यमान विद्युत वाहीनी असल्यास रस्त्याच्या कडेला स्थलांतरीत करण्यात यावी अथवा काढून टाकण्यात यावी अन्यथा नियमाप्रमाणे योग्य ती सुरक्षा अंतरे विचारात घेवूनच विकास कामे करणे अर्जदार जमीनमालक/विकासकर्त्यांसह सर्व भुखंडधारक यांचेसह सर्व सबंधितावर बंधनकारक राहील.

१२) अर्जदार जमीनमालक/विकासकर्त्यांनी सदर जागेतील वृक्षाचे संरक्षण करणे आवश्यक व बंधनकारक आहे व राहील.

१३) महाराष्ट्र जमीन महसूल नियम १९६९ (जमीनीच्या वापरातील बदल व अकृषक कर आकारणी) च्या नियम क्र.४ च्या अटीचे पालन करणे अर्जदार जमीनमालक/विकासकर्त्यांसह सर्व भुखंडधारक यांचेवर बंधनकारक आहे.

१४) जागेमधील पावसाचे पाणी सांडपाण्याचा निचरा योग्यप्रकारे करण्याकरिता योग्य उपाययोजना करणे अर्जदार जमीनमालक/विकासकर्त्यांसह सर्व भुखंडधारक यांनी करणे बंधनकारक व आवश्यक राहील.

१५) विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावलीमधील नियमास अनुसरुन अर्जदार जमीनमालक/ विकासकर्त्यासह सर्व भुखंडधारक यांनी प्रस्तावित अभिन्यासाखालील जागेतील इतर पायाभुत सुविधा सुयोग्यरित्या विकसीत करणे आवश्यक व बंधनकारक आहे व राहील.

१६) महाराष्ट्र शासन, नगर विकास विभागाचे शासन निर्णय क्र.टिपीएस-१८१९/अनौसं-३६/१९/नवि-१३, दि.०५/०८/२०१९ मध्ये नमुद केलेल्या पथकिनारवर्ती नियमात व त्या संबधाने वेळोवेळी निर्गमीत झालेल्या शासन निर्णय परिपत्रकामध्ये नमुद केल्यानुसार इमारत रेषा व नियंत्रण रेषा यांची अंतरे विहित करण्यात आलेली आहेत. त्यानुसार सदर अभिन्यासातील भूखंडामध्ये बांधकाम/विकास करताना त्याचे पालन करणे अर्जदार जमिनमालक/विकासकर्ते यांचेसह सर्व संबंधितावर बंधनकारक राहील.

अर्जीत शेत जमीनीमधील निवारी प्रयोजनार्थ जमीनीचे क्षेत्रफळ ८८०९.२९ चौ.मी. असून त्यावर वार्षिक अकृषक आकार प्रती चौ.मी.रु ०.१० (अक्षरी- दहा पैसे) प्रमाणे पुर्णांकित रक्कम रु. ७,४६७/-(अक्षरी- सात हजार चारशे सात रुपये फक्त) या अकृषक आकारणीची मुदत दिनांक ३१/०७/२०२० पर्यंतच राहील. त्यानंतर जे सुधारीत आकारणी दर शासन घोषित करील त्याप्रमाणे भरण्यास अर्जदार बंधनकारक राहील.

शासन परिपत्रक क्र.एनए-१०७९/आयएस.३/महसूल व वनविभाग मंत्रालय, मुंबई-३२ दिनांक १८ एप्रिल १९७९ व कलम ४७ हे रुपांतरीत करात दुरुस्ती प्रमाणे अकृषक आकाराच्या सात पट रुपांतरीत कर भरणे आवश्यक असतो. करीता अर्जदारास रुपांतरीत कर रुपये ३७,३३५/- भरावा लागेल. तसेच जिल्हा परिषद कर सात पट रुपये ५२,२६९/- व ग्रामपंचायत ७,४६७/- रुपये आहे. अभिन्यासातील खुली जागा व रस्त्याखालील जागा सार्वजनिक कामा करीता वापरात येत असल्यामुळे या जमिनीवरील

अकृषक आकारणीतुन सुट देण्यात येत आहे. तसेच अर्जदार सदर जमिनीचा उपयोग शैक्षणिक कामाकरिता करीता असल्यामुळे महाराष्ट्र जमीन महसुल अधिनियम १९६६ चे कलम १७७ (४) अन्वये अकृषक करात सुट देण्यात आली आहे.

१७) अ) वरीलपैकी कोणत्याही अटीचे अथवा शर्तीचे उल्लधंन झाल्यास उक्त बाबतीत जे नियम अस्तित्वात असतील त्याप्रमाणे तहसिलदार अमरावती जो दंड अथवा आदेश देतील ते आवेदकास पालन करण्यास बंधनकारक राहील.

१८) अर्जदारांनी वर नमुद केलेल्या अटी व शर्तीचे तंतोतंत पालन करावे.

१९) अर्जदारास सहायक संचालक नगर रचना मुल्यनिर्धारण विभाग अमरावती यांचे पत्र जा.क्र.अकृषक/मौ.घातखेडा/ता.व.जि.अम/स.नं.२९/ससंनर-अम/७११, दिनांक.०२/०६/२०२० मधील अटीचे पालन करणे बंधनकारक राहील

२०) अर्जदाराला स्थानिक प्राधिकरणाची पुर्वपरवानगी घेतल्याशिवाय अर्जीत जागेवर कोणतेही बांधकाम करता येणार नाही.

तहसिलदार अमरावती

प्रतिलिपी:-

१) सहायक संचालक नगर रचना मुल्यनिर्धारण विभाग अमरावती यांना अग्रेषित.

२) तालुका निरीक्षक भुमी अभिलेख अमरावती यांना अग्रेषित.

३) तलाठी मौजा घातखेडा, ता.जि.अमरावती यांना माहितीकरिता रेकॉर्डला आवश्यक नोंद घेऊन दुरुस्ती करण्यासाठी रवाना.

४) जमाबंदी लिपीक तहसिल कार्यालय,अमरावती

५) सचिव /सरपंच ग्रामपंचायत घातखेडा, ता.जि.अमरावती.

६) इंदिरा बहुउद्देशिय शिक्षण संस्था बुलढाणा, तर्फे सचिव, योगेंद्र गोडे, रा.बुलढाणा यांना माहितीस करिता रवाना.

तहसिलदार अमरावती