तहसिलदार अमरावती यांचे न्यायालय

रा.मा.क्र:- एन.ए.पी.३४/रहाटगांव- ०४ /२०२४-२०२५

अर्जदार:- मित्रांगण बिल्डर्स ॲन्ड डेव्हलपर्स तर्फे भागीदार १) दिलीप दामोधर दाभाडे, २) सुरेशकुमार रामकिसनजी अग्रवाल ३) सतिश विठ्ठलराव देशमुख ४) शरद यादवराव चुटके, ५) सचिन रामदास वानखडे ६) ज्ञानेश्वर शंकरराव हिवसे, रा. अमरावती, ता.जि.अमरावती.

अकृषक आदेश

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

(आदेश पारीत दिनांक. ०९ / ०८ /२०२४)

अर्जदार मित्रांगण बिल्डर्स ॲन्ड डेव्हलपर्स तर्फे भागीदार १) दिलीप दामोधर दाभाडे, २) सुरेशकुमार रामकिसनजी अग्रवाल ३) सतिश विठ्ठलराव देशमुख ४) शरद यादवराव चुटके, ५) सचिन रामदास वानखडे ६) ज्ञानेश्वर शंकरराव हिवसे , रा. अमरावती, ता.जि.अमरावती यांचे अर्जानुसार मौजा रहाटगांव, ता.जि.अमरावती येथील शेत भुमापन क्रमांक व उपविभाग क्र.१५१/२ एकुण क्षेत्र २.०८ हे.आर. पैकी क्षेत्र १.१९ हे.आर., भोगवटदार वर्ग-१, शेतजमीन निवासी प्रयोजनाकरिता अकृषक आकारणी निश्चीत करण्याबाबत विनंती अर्ज दाखल केला. अर्जदार यांनी अर्जासोबत गावनमुना ७/१२, उपअधिक्षक भुमि अभिलेख, अमरावती यांचेकडील सिमांकीत मोजणी नकाशा मो.र.क्र.१२४३/२०२३, मोजणी दि.१६/०२/२०२४ चे मोजणी नुसार सहायक संचालक नगर रचना महानगर पालिका अमरावती यांचे पत्र क्र.अमनपा/ससंनर/अभि./१६ /२०२४, दि.११/०७/२०२४ नुसार प्राप्त अहवाल व अकृषक शिफारशीचे नकाशे सादर केल्यावरुन त्याची पडताळणी करुन प्रकरण पंजीबध्द करण्यात आले व मालकी हक्काबाबत गांवनमुना ७/१२ वरुन शहानिशा करण्यात आली. अकृषक परवानगी करीता प्रस्तावित शेतजमीन अर्जदार यांच्या मालकीची कब्जातील व भोगवटदार वर्ग-१ असल्याची खात्री करुन घेण्यात आली.

प्रकरणात अर्जदार यांच्या अर्जान्वये अकृषक आकारणी सनद पारीत करण्यापुर्वी अर्जदार यांनी प्रस्तावित शेतजमीन निवासी कारणासाठी विकसीत करण्याकरीता प्रादेशिक परियोजनेनुसार सहायक संचालक नगर रचना महानगरपालिका अमरावती यांचे पत्र पत्र क्र.अमनपा/ससंनर/अभि./१६ /२०२४, दि.११/०७/२०२४ नुसार विकास करण्याकरीता नियोजनात्मक अभिन्यास दाखल केले. सहायक संचालक नगर रचना म.न.पा. अमरावती यांनी त्यांच्या पत्रात नमुद अटीवर शेतजमीन विकास करण्याकरीता अभिन्यासास अंतिम मंजूरी दिलेली आहे. सदर मंजूर अभिन्यासान्वये अर्जदार यांना अकृषक आकारणी खालीलप्रमाणे मंजूर करुन देण्यात येत आहे. तसेच सहायक संचालक नगररचना यांनी निर्देशित केल्याप्रमाणे अटी व शर्तीवर सदर अकृषक आकारणी सनद आदेशात नमुद करण्यात येत आहे.

सदर जमीनीचा महाराष्ट्र शासन राजपत्र दिनांक.०७ फेब्रुवारी १९९१ व महाराष्ट्र शासन राजपत्र दिनांक.१४ सप्टेंबर २००१ मध्ये प्रसिध्द झाल्याप्रमाणे निवासी प्रयोजनासाठी अकृषक आकार रु.००.१० पैसे प्रती चौ.मी राहील. तसेच ॲमिनिटी जागेच्या अकृषक आकारणीचा दर रु.०.२० पैसे प्रती चौ.मी. राहील त्याच प्रमाणे अर्जित जमीनीचा तपशिल व अकृषक आकारणी पुढील प्रमाणे राहील.

Scanned with OKEN Scanner

अ.क्र.	जमीन वापराचा तपशिल	एकुण क्षेत्रफळ चौ.मी	अकृषक प्रमाणे दर प्रती चौ.मी ०.१० x ६ पट	अकृषक आकारणी रुपये
१	AREA UNDER RESIDENTIAL PLOTS	७७८१.३८	०.६०	४६७०/-
२	AREA UNDER ROAD & CURVATURE	२६२१.५४	०.६०	१५७३/-
३	AREA UNDER OPEN SPACE	११७२.०३	०.६०	७०४/-
४	AREA UNDER P.S.S	२५.००	०.६०	१५/-
५	AREA UNDER GWRRTP PLOT NO.६९	१००.०५	०.६०	६०/-
६	AREA UNDER NALLA	२००.००	०.६०	१२०/-
	एकुण रुपांतरीत क्षेत्र	११९००.००		७१४२/-

खुली जागा व रस्त्याखालील जागा सार्वजनीक कामाकरीता वापरावयाची असल्यास आकारणीत खालील प्रमाणे सुट देण्यात येत आहे.

अ.क्र.	जमीन वापराचा तपशिल	एकुण क्षेत्रफळ चौ.मी	अकृषक प्रमाणे दर प्रती चौ.मी ०.१० x ६ पट	अकृषक आकारणी रुपये
१	AREA UNDER ROAD & CURVATURE	२६२१.५४	०.६०	१५७३/-
२	AREA UNDER OPEN SPACE	११७२.०३	०.६०	७०४/-
३	AREA UNDER P.S.S	२५.००	०.६०	१५/-
४	AREA UNDER GWRRTP PLOT NO.६९	१००.०५	०.६०	६०/-
	AREA UNDER NALLA	२००.००	०.६०	१२०/-

सहायक संचालक नगर रचना महानगरपालिका अमरावती यांच्या कार्यालाव्दारे निर्देशित अटी व शर्ती:-

१) सक्षम अधिकाऱ्याचे पुर्व परवानगी शिवाय कोणत्याही भुखंडाचे भविष्यात विभाजन करण्यात येणार नाही.

२) अभिन्यासातील खुली जागा/बगीचा/खेळाचे मैदान/दुकान/माळा/बालवाडी इत्यादी करीता प्रस्तावित केलेल्या जागे अतिरिक्त संपुर्ण निवासी अभिन्यासातील भुखंड फक्त निवासी वापराकरिता अनुज्ञेय राहतील.

३) सार्वजनिक वापराकरिता प्रस्तावित केलेल्या खुल्या जागेचा/भुखंडाचा उपयोग/वापर त्याच कामाकरीता करण्यात यावा.

४) अभिन्यासातील रस्ते, गटर लाईन, पाणी पुरवठा, पुल, कलव्हर्ट, पथदिवे, खुली जागेस चेलर्लींग फेसिंग, इत्यादीची सर्व विकासाची कामे करणे आणि ते विकसीत केल्यावर स्थानिक प्राधिकरणाकडे हस्तांतरीत करण्याची जबाबदारी जमीनमालक/विकासकाची राहील.

५) एकत्रीकृत वि.नि.नि.नियम क्र.३.४ नुसार अभिन्यासातील सार्वजनिक खुली जागा क्षेत्र ११७२.०३ चौ.मी अभिन्यासामधील सर्व भुखंड धारक/सोसायटीच्या भुखंड धारकाच्या नावावर हस्तातंरीत करणे बंधनकारक रहील. सदर खुल्या जागेवर जमीन मालकाचा कोणताही मालकी हक्क राहणार नाही.

६) मंजुर अभिन्यासातील खुली जागा (Open Space) मध्ये ए.वि.नि.नि.नियम क्र.१३.३ नुसार रेन वॉटर हार्वेस्टींग करीता नैसर्गिकरीत्या उताराच्या बाजुने, आवश्यक त्या क्षेत्राचा शोषखड्डा शहर अभियंता (बांधकाम) यांचेकडून छेद नकाशास मंजूरी घेवून, योग्य संरचनेत जमीन पातळीपर्यत भरणा करुन तयार करणे बंधनकारक राहील.

७) एकत्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावलीतील नियम क्र.३.३.२ (A) खालील नोंदी नुसार ७.५० मी रुंदीच्या रस्त्या खालील प्रस्तावीत भूखंड EWS PLOT करीता प्रस्तावीत आहे.सदर भूखंडाचे भविष्यात विभाजन / एकत्रीकरण अनुज्ञेय करता येणार नाही.

Scanned with OKEN Scanner

१. अर्जित शेत जमीन मधील निवासी वापराकरीता एकुण क्षेत्र ७७८१.३८ चौ.मी जागेवर अकृषक रु.४६७०/- (अक्षरी- चार हजार सहाशे सत्तर रुपये फक्त) कायम करण्यात येत आहे. महाराष्ट्र राज्य राजपत्र दि.२३ ऑक्टोंबर २००७ मध्ये प्रसिध्द झाल्यानुसार आकारण्यात येत आहे. त्यानंतर जी सुधारीत आकारणी शासन घोषीत करीत, त्याप्रमाणे भरण्यास अर्जदार बंधनकारक राहील.
२. महाराष्ट्र राज्य राजपत्र दि.२३ ऑक्टोंबर २००७ मध्ये प्रसिध्द झाल्यानुसार आकारण्यात येत आहे. त्यानंतर जी सुधारीत आकारणी शासन घोषीत करीत, त्याप्रमाणे भरण्यास अर्जदार बंधनकारक राहील. वरील पैकी कोणत्याही अटीचे व शर्तीचे उल्लघन झाल्यास उक्त बाबतीत जे नियम अस्तित्वात असतील त्या प्रमाणे तहसिलदार अमरावती किंवा वरिष्ठ कार्यालय जो दंड किंवा आदेश देतील ते आवेदकास पालन करणे बंधनकारक राहील.
३. मंजूर अभिन्यासाप्रमाणे अर्जदारास सन २०२४-२५ पासून वार्षीक अकृषक कर रु.४६७०/- रुपांतरीत कर रु.२३३५०/- असे एकुण रक्कम रु.२८०२०/- चा भरणा करावा लागेल.

सदर प्रकरणी दिनांक.०२/०८/२०२४ रोजीच्या अर्जदार यांच्या अर्जाप्रमाणे तसेच सहाय्यक संचालक नगर रचना महानगरपालिका अमरावती यांचे अभिप्राय पत्र क्र.अमनपा/ससंनर/अभि./१६ /२०२४, दि.११/०७/२०२४ अन्वये मंजूर नियोजन अभिन्यासाप्रमाणे महाराष्ट्र शासन राजपत्र महसूल व वन विभाग मंत्रालय, मुंबई दिनांक. ०५ जानेवारी २०१७ सन २०१७ चा महाराष्ट्र अध्यादेश क्रमांक.२ महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता १९६६ यातील सुधारणा अध्यादेश मधील ४२ ब मधील तरतुदीअन्वये वरील प्रमाणे अकृषक आकारणी निश्चीत करण्यात येत आहे. अर्जदार यांनी अकृषक आकारणी कर भरणा व जमीन विकासाच्या दृष्टीने सहायक संचालक नगर रचना अमरावती यांनी दिलेल्या निर्देशाचे पालन करावे.

तहसिलदार अमरावती

प्रतिलिपी:-

१. मा. उपविभागीय अधिकारी अमरावती यांना माहितीकरीता सविनय सादर.
२. सहायक संचालक नगर रचना महानगर पालिका अमरावती यांना माहितीस व आवश्यक कार्यवाहीस सादर.
३. उपअधिक्षक भुमी अभिलेख अमरावती यांना माहितीस.
४. अका, जमाबंदी, तहसिल कार्यालय अमरावती यांना माहितीस.
५. मंडळ अधिकारी रहाटगाव/तलाठी मौजा रहाटगांव, ता.जि.अमरावती यांना माहितीकरिता रेकॉर्डला स्वतत्र नोंद घेऊन दुरुस्ती करण्यासाठी रवाना.
६. मित्रांगण बिल्डर्स ॲन्ड डेव्हलपर्स तर्फे भागीदार १) दिलीप दामोधर दामाडे, २) सुरेशकुमार रामकिसनजी अग्रवाल ३) सतिश विठ्ठलराव देशमुख ४) शरद यादवराव चुटके, ५) सचिन रामदास वानखडे ६) ज्ञानेश्वर शंकरराव हिवसे`, रा. अमरावती, ता.जि.अमरावती यांना माहितीस रवाना.

तहसिलदार
अमरावती

तहसिलदार अमरावती

Scanned with OKEN Scanner

८) महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगर रचना अधिनियम १९६६ अंतर्गत आवश्यक ते विकास शुल्क भरणा करुन महानगर पालिकेची पुर्व परवानगी घेतल्याशिवाय या जागेवर कोणत्याही प्रकारचे बांधकाम करता येणार नाही.

९) सदर जागेतून उच्च दाबाची विद्युत वाहीनी किंवा दुरध्वनी वाहीनी जात असल्यास ती रस्त्याच्या कडेला स्थानांतरीत केल्याशिवाय भुखंडाची विक्री किंवा त्यावर कोणतेही बांधकाम करता येणार नाही.

१०) इतर बाबतींत स्थानिक प्राधिकरणाच्या नियमाचे पालन करणे बंधनकारक राहील.

११) अभिन्यासातील विक्री करण्यात आलेल्या प्रत्येक भुखंडाच्या विक्रीची माहिती (खरेदी खताची प्रत) सहायक संचालक नगर रचना महानगर पालिका अमरावती या विभागात नोंदविणे अर्जदारास बंधनकारक राहील.

१२) अभिन्यासातील भुखंडावर बांधकाम करतांना छतावरील पावसाचे पाणी संकलन करुन त्याचे जमीनीमधे पुनर्भरण करण्याच्या प्रकल्पाचे बांधकाम करणे महाराष्ट्र शासनाच्या धोरणानुसार बंधनकारक राहील.

१३) सदर्हु अभिन्यासातील सर्व प्राथमिक विकास कामे पुर्ण करुन द्यावी लागतील. याबावत अर्जदाराने करारनामा रु.१००/- चे स्टॅम्प पेपरवर महानगर पालिकेला सादर केले आहे. प्राथमिक विकास कामामध्ये सुविध क्षेत्र, खुली जागेकरीता चेनलिंक, फेनसिंग चे कामे करुन सदर जागा महानगरपालीका अमरावती यांना हस्तातंरीत करणे आवश्यक राहील. तसेच पथदिव्याचे विद्युत पुरवठयाकरिता स्वतंत्र मीटर व पथदिवे चालु बंद करण्याकरिता स्विचेसजी व्यवस्था करावी. पथदिवे चालु ठेवून त्यांचे वीज वापराची देयके भरणे जमीन मालक/विकासकर्ते यांची जबाबदारी राहील. सदर्हु प्राथमिक विकास कामाचे पुर्णत्वानंतर ३ वर्षापर्यंत देखभाल जमीनमालक / विकासक यांना करावी लागेल, त्याबाबत मनपा चे शहर अभियंता विभागाचे निर्देशानुसार पुर्तता करुन ३ वर्षानंतर सदर्हु विकास कामे सुस्थितीत मनपास हस्तं तरीत करावी लागतील.

१४) अर्जदार जमीनमालक/विकासकर्त्यांनी सदर जागेतील वृक्षाचे संरक्षण करणे, तसेच अभिन्यासाचे क्षेत्रफळानुसार प्रती हेक्टर्स २५ प्रमाणे झाडे लावून ट्री गार्ड लावणे आवश्यक व बंधनकारक राहील.

१५) महाराष्ट्र जमीन महसूल नियम १९६९ अंतर्गत जमीनीच्या वापरात बदल व अकृषक कर आकारणीच्या नियम क्र.४ च्या अटीचे पालन करणे अर्जदार जमीनमालक/ विकासकर्त्यांसह सर्व सबंधितांवर बंधनकारक आहे.

१६) सदरची परवानगी आपल्या मालकीच्या जमीनीत नसलेल्या जागेचा विकास करण्यात पात्र नाही.

१७) अर्जदार जमीनमालक/विकासकर्त्यांनी दाखल केलेल्या सिमांकित मोजणी नकाशात दर्शविलेला पोटहिस्सा/वहिवाट ग्राहय धरुन मंजूरीची शिफारस करण्यात येत आहे. जागेवरील सिमांकनामुळे जागेच्या लगतच्या जमीन धारकांचे हितसबंध बाधीत होत असल्यास व त्याबाबत कोणताही वाद उद्भवल्यास व अशा वादामध्ये तथ्य आढळल्यास सदरची अकृषक परवानगी आपोआप रद्द समजण्यात येईल.

१८) महाराष्ट्र नोंदणी नियम १९६१ चे नियम ४४ च्या उपनियम (१) मधील तरतुदीनुसार उक्त प्रस्तावाची नोंदणी स्थावर संपदा तथा मालमत्ता (विकास आणी नियमन) कायदा (रेरा) २०१६ अंतर्गत करण्यात यावी.

१९) सर्व संबंधीत विभागाचे नाहरकत प्रमाणपत्र घेण्यात यावे.

२०) प्रस्तुत प्रकरणी भुखंडाचे क्षेत्रावर जमिन विकास शुल्क रु.३,११,२५५/- चा भरणा दिनांक.२२/०८/२०२३ रोजी भरणा करण्यात आला आहे.

तहसिलदार अमरावती

Scanned with OKEN Scanner