महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगर रचना अधिनियम 1966 चे कलम 45 तसेच महाराष्ट्र नगर परिषदा, नगर पंचायती व औद्योगिक नगरी अधिनियम 1965 चे कलम 189 अन्वये विकास परवानगी व महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम 1966 चे कलम 44 अन्वये आदेश

वाचले

१) **सन 2014 महाराष्ट्र अध्यादेश् क्रमांक 17 दिनांक 22 ऑगष्ट, 2014**

२) **महाराष्ट्र जमीन महसुल संहिता 1966 यांत आणखी सुधारणा**

(पारीत दिनांक 01/12/ 2015)

MUNICIPAL COUNCIL • KHAMGAON •

श्री. नंदकिशोर शिवनारायण दुबे रा. फरशी जवळ, खामगांव + ता. खामगांव जि. बुलडाणा यांनी अर्ज दाखल करुन त्यांनी त्यांचे मौजे खामगांव ता. खामगांव येथील शेत सर्व्हे नं. 96/2 क्षेत्रफळ 0.12 हे.आर. ताब्यातील शेत जमिन **निवासी** प्रयोजनार्थ अकृषिक उपयोगासाठी परावर्तीत करण्याबाबत अभिन्यास मंजुर होऊन मिळणेबाबतचा विनंती अर्ज केल्यावरुन प्रस्तुत सुरु करण्यात आले आहे. अर्जासोबत त्यांनी संबंधित जमिनीचा गाव नमुना 7/12 उतारा, फेरफार, मालकी हक्काचा दाखला, गाव नमुना 8 अ, प्रतिज्ञापत्र, मोजणी शिट, अभिन्यास नकाशा व इतर आवश्यक कागदपत्रे जोडलेली आहेत.

प्रस्तुत प्रकरणातील अर्जदार यांनी दाखल केलेल्या कागदपत्राचे अवलोकन केले असता, अर्जदाराचे विनंती वरुन प्रकरण सुरु करण्यात येऊन त्यानुसार नगर रचनाकार, बुलडाणा यांचेकडे अभिप्राय मागविण्यात आला.

नगर रचनाकार, बुलडाणा यांचेकडून प्रस्तावित परिर्वतनासंबंधी व अर्जदाराने दाखल केलेल्या अभिन्यासाला मंजुरी देण्याबाबत अभिप्राय मागविण्यात आले असता नगर रचनाकार, बुलडाणा यांनी त्यांचे पत्र क्र. रुपांतरण/सर्व्हे नं. 96/2/मौजे खामगांव/नरबु/401 दिनांक 12/03/2015 नुसार अर्जदाराने दाखल केलेल्या उक्त जमिनीच्या अभिन्यासात काही फेरबदल करुन त्यांना निवासी प्रयोजनासाठी अकृषिक परवानगी देण्यास हरकत नसल्याचे काही अटी / शर्तीवर दिले आहेत. नगर रचनाकार, बुलडाणा यांनी निवासी प्रयोजनासाठी सुधारीत अभिन्यासाला अंतीम मान्यता दिल्यानुसार मंजुर नकाशामध्ये दर्शविलेले जमिनीचे एकुण क्षेत्र, भूखंडाखालील क्षेत्र व रस्त्याखालील क्षेत्र इत्यादी खालील प्रमाणे आहे.

अ.क्र.	जमीनीबाबतचा तपशिल	क्षेत्रफळ
01	अभिन्यासाखालील जमिनीचे एकुण क्षेत्र	1200.00 चौ. मिटर
02	निवासी क्षेत्राखालील जमिनी	1045.00 चौ. मिटर
04	अभिन्यासात दर्शविण्यात आलेले 9.0 मि. रुंद गोलाईसह क्षेत्रफळ	28.37 चौ. मिटर
06	अभिन्यासात दर्शविण्यात आलेली खुल्या जागे खालील क्षेत्र	126.62 चौ. मिटर

महाराष्ट्र जमिन महसुल अधिनियम 1966 च्या कलम 44 मधील तरतुदीनुसार तहसिलदार, खमगांव यांच्याकडून विषयांकित अभिन्यासाखालील जमिनीचे स्थळ निरीक्षण करून 1 ते 32 मुद्यावरील अहवाल चौकशी अहवाल (स्थळ निरीक्षण) त्यांनी त्यांचे कार्यालयीन पत्र क्र. काबि/प्रस्तु/297/2014 दिनांक 11/06/2014 नुसार अहवाल दिलेला आहे.

ज्याअर्थी श्री. नंदकिशोर शिवनारायण दुबे रा. फरशी जवळ, खामगांव + ता. खामगांव जि. बुलडाणा जिल्हयातील न.प. हद्दीतील मौजे खामगांव ता. खामगांव या ठिकाणी सर्व्हे नं. 96/1 मधील आपल्या मालकीच्या जमिनीतील 1200.00 चौ.मि. एवढया जागेच्या रहीवास या बिगर शेती प्रयोजनार्थ या बिगर शेती वापर करण्याची परवानगी मिळण्याबाबत अर्ज केलेला आहे. त्याअर्थी, महाराष्ट्र जमीन महसुल अधिनियम 1966 चे कलम 44 अन्वये सक्षम अधिकारी, मुख्याधिकारी नगर पालिका खामगांव यांच्याकडे निहीत करण्यात आलेल्या अधिकारांचा वापर करुन उक्त सक्षन प्राधिकारी या द्वारे श्री. नंदकिशोर शिवनारायण दुबे रा. फरशी जवळ, खामगांव + ता. खामगांव जि. बुलडाणा येथील मौजे खामगांव येथील शेत सर्व्हे नं. 96/2 मधील आपल्या मालकीच्या 1200.00 चौ.मि. एवढया क्षेत्राच्या अभिन्यास मंजुर करुन सोबतचे परीशिष्ट अ मध्ये दर्शविल्यानुसार त्यानुसार विकास परवानगी देण्यात येत आहे.

1. परवानगी महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगर रचना अधिनियम 1966 चे कलम 45 मधील व महाराष्ट्र नगर परिषदा, नगर पंचायती व औद्योगिक नगरी अधिनिमय 1965 चे कलम 189 मधील तरतुदीनुसार मंजूर करण्यांत येत आहे.
2. अनुज्ञाग्रही व्यक्तीने अशा जमिनीचा वापर व त्यावरील इमारतीच्या आणि किंवा अन्य बांधकामाचा उपयोग, उक्त जमीनीच्या प्रयोजनार्थ करण्यास परवानगी देण्यात आली असेल त्य प्रयोजनार्थ केवळ केला पाहिजे. आणि त्यांने जमीन किंवा तिचा कोणताही भाग किंवा अशी इमारत यांचा इतर कोणत्याही प्रयोजनार्थ सक्षन प्राधिकारी यांच्याकडून तशा अर्थाची आगाऊ लेखी परवानगी मिळाल्या शिवाय वापर करता कामा नये. इमारतीच्या वापरावरुन जमिनीचा वापर ठरविण्यात येईल.
3. अशी परवानगी देण्याऱ्या प्राधिकाऱ्यांकडून अशा भूखंडाची किंवा ज्यांचे जे कोणतेही उपखंड करण्याबात मंजुरी मिळाली असलेल्या भूखंडकाची पोट विभागणी पूर्व परवानगी शिवाय करता कामा नये.
4. अनुज्ञाग्रही व्यक्तीने (अ) नगर पालिका यांचे समाधान होईल अशा रितीने अशा जमिनीत रस्ते, गटारे वगैरे बांधून ते नगर परिषदेला एक रुपया घेऊन दस्त निष्पादीत करुन देईल. (ब) उपअधिक्षक, भूमी

अभिलेख कार्यालय खामगांव यांनी भूखंडकाची मोजणी व आखणी मो.र.क्र. 294/2014 दिनांक 23/01/2015 अन्वये केलेली आहे.

5. अनुज्ञाग्रही व्यतिक्त असा भूखंड विकायचा असेल किंवा त्यांची इतर प्रकारे विल्हेटवाट लावायाची असेल तर अशा अनुज्ञाग्रही व्यक्तिने तो भूखंड या आदेशात आणि सनदीमध्ये नमूद केलेल्या शर्तीचे पालन करुनच विकणे किंवा अशा शर्तीनुसारच त्यांची अन्य प्रकारे विल्हेवाट लावणे आणि त्यांने निष्पादीत केलेल्या विलेखात तसा खास उल्लेख करणे हे त्यांचे कर्तव्य असेल. यासोबत जोडलेल्या स्थळ आराखडयात आणि इमारतीच्या नकाशात निर्दीष्ट केल्याप्रमाणे इतका जोते क्षेत्रावर बांधकाम करण्याविषयी ही परवानगी देण्यात आलेली आहे. सदर भूखंडातील नकाशात दर्शविल्याप्रमाणेच उर्वरीत क्षेत्र विनाबांधकाम मोकळे सोडले पाहीजे.

6. प्रस्तावित इमारत किंवा अन्य कोणतेही काम (असल्यास) यांच्या बांधकाम सुरुवात करण्यापूर्वी अनुज्ञाग्राही व्यक्तीने नगर पालिकेची असे बांधकाम करण्याविषयीची आवश्यक ती परवानगी मिळविणे हे अशा व्यक्तीवर बंधनकारक असेल.

7. अनुज्ञाग्राही व्यकतीने सोबत जोडलेल्या नकाशात दर्शविल्याप्रमाणे सिमांतक मोकळे अंतर (औवर नर्जिनल डिस्टंसेस) सोडले पाहिजे.

8. चालू वर्षी अस्तित्वात असलेल्या दराने अकृषिक आकारणी सदरहू आदेशामध्ये नमुद करण्यात आलेली असली तर महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम, 1966 मधील तरतुदी नूसार आणि त्या अनुषंगाने वेळोवेळी तयार करण्यात आलेल्या प्रचलीत नियमानुसार अकृषिक आकारणीचे जे सुधारीत दर प्रमाणदर अंमलात येतील त्या दरानुसार आकारणीची रक्कम भरणे परवानगी धारकांवर बंधनकारक राहील. तसेच चालू वर्षी निर्गमित केलेल्या आदेशान्वये जरी जुन्या दराने अकृषिक आकारणीचे दर नमूद केले असेल तरी जुने दर व नविन दर या मधील फरकाची रक्कम शासनाच्या महसूल विभागाकडे भरणे परवानगी धारकांवर बंधनकारक राहील.

9. अनुज्ञाग्राहीने आजुबाजुच्या परीसरात अस्वच्छता व घाण निर्माण नाही अशा रितीने आपल्या स्वत:च्या खर्चाने पाणी पुरवठा व सांडपाण्याचा निचरा करण्याची व्यवस्था करेल. अनुज्ञाग्राही व्यक्तिने महाराष्ट्र जमीन महसूल (जमीनीच्या वापरात बदल व बिगर शेतकी आकारणी) नियम 1969 यातील अनुसूची

पाच मध्ये दिलेल्या नमुन्यात सनद दिली पाहिजे आणि आदेशातील सर्व शर्तीचा समावेश सनदेत करण्यांत येईल व अशा सर्व शर्तीवर अर्जदारावर बंधनकारक राहील.

10. या आदेशात आणि सनदीमध्ये नमूद केलेल्या शर्तीपैकी कोणत्यही शर्तीस अनुज्ञाग्राही व्यक्तिने उल्लंघन केलयास उक्त अधिनियमाच्या उपबंधान्वये अशा अनुज्ञाग्राहीस ज्या कोणत्याही शास्तीस पात्र ठरेल त्या शास्तीस बाधा न येऊ देता सक्षम प्राधिकाऱ्यांने तो निर्दीष्ट असा दंड आणि आकारणी भरल्यानंतर उक्त जमीन किंवा भूखंड अर्ज़दारांच्या ताब्यात राहू देण्याचा अधिकार असेल.

11. वरील खंड अ मध्ये काहीही अंतर्भुत असले तरीही या परवानगीच्या तरतुदीविरुध्द जाऊन कोणतीही इमारत किंवा बांधकाम उभे करण्यात आले असेल किंवा अशा तरतुदी या इमारतीच्या किंवा बांधकामाचा वापर करण्यात आला असेल तर विनिर्दीष्टीत मुदतीच्या आंत अशा रितीने उभारलेली इमारत काढून टाकल्याविषयी किंवा तीत फेरबदल करण्याविषयी सक्षम प्राधिकाऱ्यांने निर्देश देणे विधी संमत असेल तरच सक्षम प्राधिकाऱ्यांला अशी इमारत किंवा बांधकाम काढून टाकण्याची किंवा तीत फेरबदल करण्याचे काम करवुन घेण्याचे किंवा त्याप्रित्यर्थ आलेला खर्च अनुज्ञाग्राही व्यतिक्तकडून जमीन महसूलाची थकबाकी म्हणून वसूल घेण्याचा अधिकार असेल.

12. दिलेली परवानगी ही मुंबई कुळवहीवाट व शेत जमीन अधिनियम 1948, महाराष्ट्र ग्रामपंचायत अधिनियम आणि नगर पालिका अधिनियम इत्यादी सारख्या त्यावेळी अंमलात आलेल्या असलेल्या कोणत्याही कादयाची कोणतेही उपबंध प्रकरणाच्या अन्यसंबंधीत बाबीच्या बाबतीत लागू होतील व त्या उपबंधाच्या अधिन असेल.

13. अनुज्ञाग्राहीने बिगर शेती आकारणी रुपये 1,248/-(अक्षरी एक हजार दोनशे अठ्ठेचाळीस रुपये फक्त) चलॉन क्रमांक 1/258 दिनांक 14/05/2015 अन्वये शासकीय खजिन्यात भरणा केला असून, गिर शेती आकारणीच्या पांच पट रक्कम रुपये 6,240/- (अक्षरी सहा हजार दोनशे चाळीस रुपये फक्त) इतकी रक्कम रुपांतरीत कर म्हणून चलॉन क्र. अ 1/258 दिनांक 14/05/2015 नुसार शासकीय खजिन्यात भरणा केलेला आहे.

14. अनुज्ञाग्राही व्यक्तीने महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगर रचना अधिनियम 1966 चे कलम नुसार जमीनवरील विकास शुल्क रुपये 31,050/- अक्षरी एकतीस हजार पन्नास रुपये फक्त पावती क्र. F104/2070 दिनांक 31/10/2015अन्वये भरलेले आहे.

15. या आदेशातील अटींची माहिती भूखंडकाची विक्री / हस्तांतरण करतेवेळी अर्जदाराने संबंधित खरेदीदार व्यक्तिच्या खरेदी खतामध्ये नमूद करावी. भूखंडधारकांस या आदेशाची व मंजूर अभिन्यासाची प्रत खरेदीच्या अगोदर देऊन कोणत्याही अटीवर अकृषिक परवानगी मिळाली आहे, याचीही जाणीवर करुन द्यावी.
16. अभिन्यासातील खुली जागा, रस्ते या व्यतिरीक्त इतर सर्व भूखंडाचा उपयोग निवासी प्रयोजनसाठीच करण्यात यावा.
17. अभिन्यास नकाशातील 250.00 चौरस मिटर पेक्षा कमी क्षेत्रफळाच्या सेमीडिटॅच्ड भूखंडकावर सामाईक भिंतीचे बांधकाम बंधनकारक राहील.
18. अभिन्यास नकाशात दर्शविण्यात आलेल्या चटई क्षेत्र निर्देशांक (F.S.I.)नुसार बांधकाम अनुज्ञेय राहील.
19. अभिन्यासातील भूखंडकाचे भविष्यात विभाजन पूर्व परवानगी शिवाय करता येणार नाही.
20. अभिन्यासातील सार्वजनिक उपयोगाकरीता प्रस्तावित केलेल्या खुल्या जागेचा नियमानुसार अनुज्ञेय असलेल्या प्रयोजनासाठीच करावा.
21. अभिन्यसातील खुल्या जागेच्या चारही बाजूंनी अर्जदाराने वृक्षांची लागवड करुन सर्व वृक्षांचे संरक्षण करणे, तसेच प्रतयेक भूखंडधारकांने वृक्षांचे संवर्धन करणे बंधनकारक राहील.
22. अभिन्यसातील जागेवर सध्या उभी असलेली मोठी झाडे विहीर वगैरे सध्याच्या स्थितीत असतील तशीच शक्यतेवर अस्तित्वात राहू द्यावीत.

शहर नियोजन प्राधिकरण तथा मुख्याधिकारी,
नगर परिषद, खामगांव.