रा.मा.क्र.42 /एमआरसी-81/बांधकाम/2016-17
मौजा- देवाडा प.ह.नं.8 तह. चंद्रपूर
उप विभागीय अधिकारी, चंद्रपूर यांचे कार्यालय
दिनांक 26 एप्रिल, 2019

वाचले:-1) मा.जिल्हाधिकारी.चंद्रपूर यांचे आदेश क्रमांक कार्या-4/टे-8/रा.मो./2016 /487दि6.09.16
2) महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगर रचना अधिनियम 1966 चे कलम 18 अन्वये प्रदान केलेले अधिकार तसेच महाराष्ट्र शासन राजपत्र दिनांक 29.12.2014
3) नगर रचनाकार चंद्रपूर यांचे जा.क्र. बांधकाम /नरचं/2780 दि. 24.12.2018
4) **श्री. जितेंद्र नानाजी इटनकर रा. चंद्रपूर** यांचा अर्ज.

<u>आदेश</u> :-

आवेदक **श्री. जितेंद्र नानाजी इटनकर रा. चंद्रपूर** यांनी मौजा-देवाडा येथील सर्व्हे नं.226,227/2 मधील अकृषक प्लॉट क्र. 41 आराजी 281.75 चौ.मी. च्या भुखंड जागेवर निवासी बांधकाम नकाशास परवानगी मिळण्याकरीता अर्ज सादर करुन 7/12, विक्रीपत्र, अकृषक आदेशाची प्रत, मंजूर अभिन्यास अर्जासोबत सादर केलेला आहे. प्रकरण पंजीबध्द करुन तलाठी, पिपरी व नगर रचनाकार चंद्रपूर यांचा अभिप्राय मागविण्यात आला ते खालील बाबी स्पष्ट होतात.

ज्याअर्थी, नगर रचनाकार, चंद्रपूर यांचे जा.क्र. बांध./पर /नरचं/2780 दि. 24.12.2018 अन्वये बांधकाम नकाशास मंजूरी प्रदान करण्याकरीता हरकत नसल्याबाबत अभिप्राय सादर केलेला आहे.

आणि ज्याअर्थी, तसेच तलाठी, पिपरी यांनी मौका-चौकशी करुन त्यांचे पत्र क्र. 262 दिनांक 29.01.2019 अन्वये मुद्देनिहाय मौका-चौकशी अहवाल सादर केलेला आहे.

प्रकरणात जाहिरनामा काढून आक्षेप मागविण्यात आले असून विहीत मुदतीत कोणाचेही आक्षेप प्राप्त झाले नाहीत.

त्याअर्थी, मा.जिल्हाधिकारी, चंद्रपूर यांचे आदेश क्रमांक कार्या-4/टे-8/रा.मो./2016/487 दिनांक 06. 09.16 अन्वये मला प्रदान करण्यात आलेल्या अधिकाराचा वापर करुन मौजा-देवाडा येथील सर्व्हे नं.226,227/2 मधील अकृषक प्लॉट क्र. 41 आराजी 281.75 चौ.मी. च्या भुखंड क्षेत्रातील जागेवर रहिवासी प्रयोजनार्थ बांधकाम नकाशास खालील अटी व शर्तीस अधिन राहून बांधकाम मंजूरी प्रदान करण्यात येत आहे

बांधकाम आराखडे मंजुर करावयाच्या जमिनीचे वर्णन

गावाचे नाव	तालुका	सर्व्हे नंबर	भुखंड क्र.	क्षेत्र (चौ.मी.) मध्ये
देवाडा	चंद्रपूर	226,227/2	41	Total Plot Area - 281.75 Sq.mt. G.F. B/UP Area - 69.878 Sq.mt. F.F. B/UP Area - 132.720 Sq.mt. S.F. B/UP Area - 132.720 Sq.mt. T.F. B/UP Area - 132.720 Sq.mt. **Total B/up area – 468.068 Sq.mt.** Total permissible f.s.i – 483.483

..2..

27. नकाशे व आराखडे तयार करुन आराखडयानुसार सक्षम अभियंत्याचे देखरेखीखाली बांधकाम पुर्ण करुन घेण्याची व त्याप्रमाणे बांधकाम हे भारतीय मानक संस्थेने (N.B.S.S.) विहीत केलेल्या तरतुदीनुसार पुर्ण करुन घेण्याबाबत सक्षम स्थापत्य अभियंत्याचा / वास्तुशास्त्रज्ञाचा दाखला प्राप्त करुन घ्यावा
28. उक्त वापराचे अनुषंगाने सौर ऊर्जेवर पाणी तापवण्याची यंत्रणा अर्जदार यांनी स्वखर्चाने करणे बंधनकारक राहील.
29. नियोजीत बांधकामामूळे भुखंडावर असलेल्या कोणत्याही वहीवाटीचे हक्काचा भंग होणार नाही याची जबाबदारी अर्जदार/ मालकाने घेतली पाहीजे.
30. बांधकाम पूर्ण झाल्यानंतर नगर रचनाकार यांचे तपासणी अंती बांधकाम पुर्णत्वाचा दाखला (Completion Certificate) उप विभागीय अधिकारी, चंद्रपूर यांचेकडून घेणे अर्जदार यांचेवर बंधरकारक राहील.
31. अर्जदारास नगर रचनाकार, विभाग चंद्रपूर. यांचेकडे नियमानुसार आकारण्यात येणारे शुल्क खजीना दाखल करणे बंधनकारक राहील. व अटी व शर्ती मान्य राहील
प्रस्तावित बांधकाम नकाशात पार्कींगची व्यवस्था नियमानुसार असणे आवश्यक आहे.
32. अग्नीशमक नियम, 2006 (Maharastra Fire Prevention & Life Safety Measures Act-2006) ची पुर्तता करणे अर्जदारास बंधनकारक राहील. बांधकाम पुर्ण झाल्यानंतर अर्जदारास पॅनलवरील शासन मान्य Fire Consultant कडून तपासणी करुन त्याबाबतचे प्रमाणपत्र सादर करणे बंधनकारक राहील. त्याशिवाय ईमारत प्रत्यक्ष वापरात आणता येणार नाही.
33. उपरोक्त प्रमाणे Fire Consultant चे प्रमाणपत्र सादर केल्याशिवाय भोगवटा प्रमाणपत्र (Occupancy Certificate) निर्गमीत करता येणार नाही.
34. प्रस्तुत परवानगी मिळणे कामी अर्जदार यांनी सादर केलेली कागदपत्र व माहीती ही दिशाभूल करणारी अगर चुकीची आढळून आल्यास त्यास परवानगी धारकास जबाबदार धरुन भारतीय दंड विधन संहितेच्या तरतुदीनुसार फौजदारी कारवाईस पात्र धरण्यात येईल.
35. उक्त बांधकामाची सुरक्षा व इतर सर्व बाबीची पूर्ण जबाबदारी संबधीत विकासक (Developer) स्ट्रक्चरल इंजिनिअर, आर्कीटेक्ट व बांधकाम पर्यवेक्षक यांची राहील.
36. उक्त बांधकामाचे Structural Design संबधीत Registered Structural Engineer यांचेकडून करुन घेणे बंधनकारक राहील.
37. इतर प्लॉट धारकाचे हक्क बाधीत होणार नाही याची दक्षता घेण्यात यावी.
38. शासन निर्णय क्र.बिसीए-2009/प्र.क्र.108/कामगार/6-अ दिनांक 17.6.2010 नुसार कामगार उपकर (Labour Cess) नियोजन प्राधिकरण म्हणुन महाराष्ट्र राज्य इमारत व इतरबांधकाम कामगार कल्याणकारी मंडळ, मुंबई यांचे खाते क्र. 004220110000153 बँक ऑफ इंडिया, मुंबई यांचेकडे आवेदकांनी 1% रक्कम 74,200/- चलानव्दारे शासन जमा केली आहे.

वरील बाबी विचारात घेता महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६ व त्या खालील नियम १९६९ या अंतर्गत तरतुदीस अधिन राहून महाराष्ट्र जमीन महसुल अधिनियम १९६६ चे कलम ४४(१) अन्वये अर्ज सादर केल्यामुळे महाराष्ट्र जमीन महसुल अधिनियम १९६६ चे कलम ४४ अन्वये असलेल्या अधिकारास अनुसरुन मी तहसीलदार चंद्रपूर, खालील अटीस अधिन राहुन **श्री नानाजी संभाजी ईटनकर व क्रिष्णाबाई तूलसिदास साबानानी रा. चंद्रपूर यांनी मौजा देवाडा प.ह.न.८ तहसिल चंद्रपूर येथील स.न. २२६ व २२७/२ आराजी ०.७६ व ०.८१ हे.आर. एकुण आराजी १.५७ म्हणजेच १५७००.०० चौ.मीटर** या कृषिक जमीनीस खालील विवरणानुसार **निवासी** या प्रयोजनार्थ अकृषीक करण्यांस मान्यता देण्यांत येत आहे.

AREA STATEMENT :-

1	TOTAL LAND AREA= 1.57 HECT.	15700.00 SQ.MT
2	AREA UNDER OPEN SPACE	1579.83 SQ.MT
3	AREA UNDER INTERNAL ROADS	4802.38 SQ.MT
4	AREA UNDER RESIDENTIAL PLOTS	9317.79 SQ.MT

SCHEDULE OF PLOTS :-

Sr. No.	Plot No.	No of Plots	Road corner deduction SQ.MT	Area of each Plot in SQ.MT	Total Plot Area in SQ.METRE
1	1,2	2	--	562.50	1125.00
2	3	1	6.05	701.76	701.76
3	4	1	4.35	305.65	305.65
4	5,6,7	3	--	220.00	660.00
5	8	1	6.05	498.33	498.33
6	9 To 18	10	--	135.00	1350.00
7	19	1	6.05	215.20	215.20
8	20	1	6.05	143.95	143.95
9	21,22	2	--	120.00	240.00
10	23	1	4.35	149.40	149.40
11	24	1	4.35	135.78	135.78
12	25	1	--	139.47	139.47
13	26	1	4.35	182.71	182.71
14	27 TO 30	4	--	164.25	657.00
15	31 TO 34, 37 TO 40	8	--	162.00	1296.00
16	35	1	4.35	186.90	186.90
17	36	1	6.05	185.20	185.20
18	41,42,43	3	--	281.75	845.25
19	44	1	6.05	300.20	300.20
TOTAL RESIDENTIAL PLOTS-44 TOTAL PLOTS AREA= 9317.79					

१) ज्या प्रयोजनासाठी अकृषिक परवानगी दिलेली आहे त्या खेरीज तहसिलदार यांचे पुर्व परवानगी शिवाय इतर वापर अनुज्ञेय नाही.

२) अनुग्राही यांनी निवासी वापराचे सुरुवात केल्यापासुन एक महिण्याचे आंत तलाठी यांचे मार्फत तहसिलदार यांना वापर सुरु केल्याचा दिनांक कळविला पाहिजे.

..३..

तहसिलदार चंद्रपूर यांचे कार्यालय
ता. जि. चंद्रपूर

१९) पडोली दाताळा देवाडा हिंगनाळा रा.मा. ३७२ या रस्त्याच्या मध्यरेषेपासून इमारत रेषचे अंतर ४०.०० मिटर राहील. हया रेषेच्या आंत कोणत्याही स्वरुपाचे बांधकाम करता येणार नाही.

२०) पडोली दाताळा देवाडा हिंगनाळा रा.मा. ३७२ या रस्त्याच्या मध्यरेषपासुन नियत्रंण रेषेचे अंतर ५०.०० मिटर अंतरावर राहील. हया रेषेच्या आंत सां.बांधकाम विभागाच्या पूर्व परवानगी शिवाय कोणतेही बांधकाम करण्यांत येवू नये.

२१) रस्त्यावर कोणत्याही प्रकारचे कॉसींग (सी.डी. वर्क्स) इत्यादी पुर्व परवानगी शिवाय करण्यांत येवू नये.

२२) राष्ट्रीय महामार्गापासुन ७५.०० मिटरचे आंत कोणतेही बांधकाम करण्यांत येवु नये.राष्ट्रीय महामार्गाजवळील जागेत बांधकाम करीत असतांना कार्यकारी अभियंता, रा.म.मार्ग यांची तसेच राज्य महामार्गाजवळील जागेत बांधकाम करीत असतांना कार्यकारी अभियंता, सां.बांधकाम विभाग यांची पुर्वपरवानगी घेणे बंधनकारक राहील.

२३) अभिन्यास मोजणी फी तालुका निरिक्षक भुमी अभिलेख यांचेकडे तात्काळ भरणा करावी.

२४) अभिन्यास मंजूरी शिवाय जागेचे विभाजन करता येणार नाही.

२५) अभिन्यास मंजूरी शिवाय नोंदणी अधिका-यांनी खरेदी विक्रीचे व्यवहाराची नोंदणी करु नये.

२६) अभिन्यासातील कोणत्याही भुखंडावर बांधकाम/विकास करतांना अ, ब, क वर्ग नगर परिषदांना लागु असलेल्या प्रचलित इमारत उपविधी व विकास नियंत्रण नियमावली प्रमाणे प्रकरणे व त्याकरीता स्थानिक प्राधिकरणाची परवानगी घेणे आवश्यक असेल.

२७) सदर प्रकरणातील **सर्व्हे क्रमांक २२६ व २२७/२** चे अभिन्यासामध्ये निवासी भुखंडा खालील एकूण क्षेत्रफळ ९३१७.७९ चौ.मी. आहे. सदर क्षेत्राच्या १० टक्के क्षेत्र ९३१.७७९ चौ.मी. इतके होईल. ९३१.७७९ चौ.मी. क्षेत्राचे भुखंड राखीव ठेवावयाचे झाल्यास भुखंड क्रमांक ४,५,६, व ७ यांचे क्षेत्र एकूण ९६५.६५ चौ.मी. वर्ग आहे. सदर अभिन्यासाच्या जागेवर रस्ता, विद्युत, पिण्याचे पाणी व सांडपाण्याची व्यवस्था या किमान नागरी सुविधा जमिन मालकाने/विकासकाने उपलब्ध करुन देणे आवश्यक आहे. या सुविधा संबधित अभिन्यासाच्या वर उपलब्ध करुन दिल्याबाबत संबधित तहसिलदार कडून तपासून उपरोल्लेखित भुखंडाच्या विक्रीबाबत ना हरकत प्रमाणपत्र प्राप्त करुन घ्यावे. सदर ना हरकत प्रमाणपत्र प्राप्त झाल्यानंतर संबधीत दुयम निबंधकाव्दारे सदर भुखंडाच्या विक्रीची नोंद करण्यांत येईल.

२८) अट क्र. २७ मध्ये उपरोल्लेखित प्रमाणे रस्ता, विद्युत, पिण्याचे पाणी व सांडपाण्याची व्यवस्था या किमान नागरी सुविधा जमिन मालकाने/विकासकाने अभिन्यासाचे जागेवर पुरविलेल्या आहेत हे तपासून उपरोल्लेखित भुखंड विक्रीबाबत संबधीत तहसिलदाराकडून नाहरकत प्रमाणपत्र प्राप्त झाल्याशिवाय संबधीत **सर्व्हे नंबर २२६व २२७/२** चे अभिन्यासातील उपरोल्लेखित भुखंड राखीव ठेवावयाचे झाल्यास भुखंड क्रमांक ४,५,६ व ७ यांचे क्षेत्र एकूण ९६५.६५ चौ.मी. वर्ग आहे. याच्या विक्रीची /करारनाम्याची नोंदणी सहदुय्यम निबधक/दुय्यम निबंधक यांनी करु नये.

२९) **सर्व्हे नंबर २२६ व २२७/२** आराजी १.५७ हे.आर. म्हणजेच **१५७००.०० चौ.मी.** असुन अभिन्यासातील भुखंडाखालील क्षेत्र ९३१७.७९ चौ.मी. असल्यामूळे सदरहु अभिन्यासातील भुखंडाखालील व सार्वजनिक वापराचे क्षेत्रावर (खुली व रस्त्यातंर्गतची जागा वगळून) अकृषिक सारा आकारण्यात यावा.

..५..

३०) सर्व्हे नंबर २२६ व २२७/२ या अभिन्यासातील खुल्या जागेचे क्षेत्र १५७१.८३ चौ.मी. व रस्त्याअंतर्गतचे क्षेत्र ४८०२.३८ चौ.मी. याची नोंद स्थानिक प्राधिकरणाचे नांवे करण्यांत यावी.

३१) ही परवानगी मुंबई कुळवहीवाट कायदा, नगर पालीका अधिनियम व मुंबई महासार्ग अधिनियम १९५५ यातील तरतुदीस अनुसरुन राहील.

३२) सर्व संबधीत विभागानी नमुद केलेल्या सर्व अटी व शर्तीचे पालन करणे बंधनकारक आहे.

३३) अर्जदाराची कागदपत्रे चुकीचे आढळून आल्यास किंवा सार्वजनिक शांतता व सुव्यवस्थांचे दृष्टीने अहवाल प्राप्त झाल्यास अकृषिक परवाना न देता रदद करण्यांत येईल. कागदपत्र तसेच क्षेत्राचे सत्यतेबाबत सर्वस्वी जबाबदारी अर्जदासची राहील, याबाबत कोणताही वाद/न्यायालयीन वाद निर्माण झाल्यास परवानगी रदद करण्यांत येईल.

३४) अकृषिक आदेश मिळाल्यानंतर आदेशापासुन एक महिन्याचे आंत कलम ४४ (६) अन्वये सनद कार्यान्वीत करण्यासाठी आवश्यक त्या कागदपत्रासह हजर राहावे. सनद कार्यान्वीत न केल्यास हा अकृषिक परवानगीचा आदेश रदद करण्याची कार्यवाही करण्यांत येईल.

(मौजा देवाडा प.ह.न. ८ तहसिल चंद्रपूर येथील स.न. २२६ व २२७/२ आराजी १.५७ हे.आर. म्हणजेच १५७००.०० चौ.मीटरला निवासी वापरास अकृषिक परवानगी मिळण्याबाबत)

तहसिलदार ,चंद्रपूर

<u>प्रत माहिती तथा आवश्यक कार्यवाहीस अग्रेषित.</u>

१.. तलाठी पिपरी उपरोक्त आदेशाची नोंद तालुका नमुना दोन व गांव नमुना दोन मध्ये घेवुन तसा अहवाल या कार्यालयास सादर करावा. सोबत अभिन्यास जोडला आहे.

२. तालुका निरिक्षक भूमी अभिलेख, चंद्रपूर यांना उचित कार्यवाहीस अग्रेषित.

३. नगर रचनाकार, चंद्रपूर

४. दुय्यम निबंधक चंद्रपूर यांना उचित कार्यवाहीस अग्रेषित. आपणास सुचित करण्यात येते की, **अट क्र. २७ चे पालन झाल्याशिवाय भुखंडाच्या विक्रीची नोंद होणार नाही याची दक्षता घ्यावी.**

५. ग्राम पंचायत देवाडा यांनी खुली जागा व रस्ते हस्तांतरीत करुन घेण्यांची कार्यवाही करावी.

६. **श्री. नानाजी संभाजी ईटनकर व श्रीमती क्रिष्णाबाई तुलशिदास साबनानी रा. चंद्रपूर**

७. अ.का. चवान यांना आदेशानुसार तालुका नमुना दोन व गांव नमूना चा ताळमेळ घेण्यांस अग्रेषित.

८. कार्यालयीन प्रत.

तहसिलदार यांचे कार्यालय ता. जि. चंद्रपूर

तहसिलदार ,चंद्रपूर