# मुख्याधिकारी नगर परिषद, ब्रम्हपुरी यांचे कार्यालय.

क्रमांक/नपब्र/नियोजन/अकृषक/२०१९/ 393
दिनांक :- 26/09/2019

वाचा :- १. महाराष्ट्र शासन राजपत्र दिनांक २२/१२/२०१४ नुसार महाराष्ट्र जमिन अधिनियम ३७ महसुल संहिता १९६६ यात करण्यात आलेल्या सुधारणाचे अध्यादेश.
२. शासन निर्णय क्रमांक एनएपी-२०१६/प्र.क्र. ७/टी-१ दिनांक २२ जानेवारी २०१६

===================================================

संदर्भ :- १. श्री. विनोद अंबादास नवघडे रा. ब्रम्हपुरी यांचे प्राप्त प्रस्ताव दिनांक ०५/०९/२०१८
२. मा. तहसिलदार ब्रम्हपुरी यांचे अकृषक आदेश क्र.कावि/अका/प्रस्तु-१/२०१७/२२९८ दि. १२ सप्टेबंर,२०१७
३. मा. नगर रचनाकार, चंद्रपूर यांचे अंतीम शिफारस आदेश क्र. १४०७ दि. ११/०७/२०१९

===================================================

## आदेश

(दिनांक २६/०९/२०१९)

ज्याअर्थी **श्री. विनोद अंबादास नवघडे रा. ब्रम्हपुरी** जिल्हा- **चंद्रपूर** यांनी चंद्रपुर जिल्ह्यातील ब्रम्हपुरी तालुक्यातील मौजा- **देलनवाडी** या ठिकाणी **स. न. ४३/२/अ** मधील आपल्या मालकीच्या जमिनीतील आराजी **०.३० हे. आर.**ऐवढया जागेचा **रहिवास** या बिगरशेतकी प्रयोजनार्थ वापर करण्याची परवानगी मिळण्याबाबत अर्ज केलेला आहे.

त्याअर्थी आता महाराष्ट्र जमिन महसुल अधिनियम १९६६ चे कलम व त्याखालील नियम १९६९ च्या अंतर्गत तरतुदीस अधिन राहून महाराष्ट्र जमिन महसुल अधिनियम १९६६ चे कलम ४४(१) अन्वये अर्ज सादर केल्यामुळे महाराष्ट्र जमिन महसुल जमिन (सुधारणा) अध्यादेश २०१४ अन्वये व त्याअनुषंगाने महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगर रचना अधिनियम १९६६ च्या कलम १५२ अन्वये प्राप्त अधिकरास अनुसरून मी, नियोजन प्राधिकरण अधिकारी तथा मुख्याधिकारी खालील अटि व शर्तीस अधिन राहून **श्री. विनोद अंबादास नवघडे** यांची मौजा- **देलनवाडी** येथील **स. न. ४३/२/अ** मधील आराजी **०.३० हे.आर. भोगवटदार वर्ग - १ म्हणजेच एकूण ३००० चौ. मीटर** कृषक जमिन ब्रम्हपुरी विकास योजना आराखडयात रहिवासी क्षेत्रासाठी दर्शविलेली असून, संदर्भ क्र. २ अन्वये मा. तहसिलदार ब्रम्हपुरी यांनी अकृषक आदेश पारीत केलेला आहे. व संदर्भ क्र. ३ अन्वये मा. नगररचनाकार चंद्रपूर यांचेकडून सदर अभिन्यासास अंतिम मंजुरीची शिफारस करण्यात आलेली आहे. त्याअनुषंगाने वरील संदर्भिय नाहरकत प्रमाणपत्रातील नोंद केलेल्या अटि व शर्ती अर्जदाराला मंजुर असल्याचे गृहीत धरून खालील विवरणानुसार **रहिवास व वाणिज्य प्रयोजनार्थ जमिनीचा विकास करण्यासाठी** मान्यता देत आहे.

| | | In Sq.m |
|---|---|---|
| **a) AREA STATEMENT** | | 3000.00 |
| 1 | GROSS AREA OF LAND | |
| 2 | Deduction for | 640 |
| | a) Road Acquisition Area | Nil |
| | b) Proposed D. P.Road | Nil |
| | C) Any reservation (GREEN BELT) | Nil |
| | Total Deductions (a + b + c) | 2360.00 |
| 3 | Remanining Gross Area of Plot (1-2) Under Layout | - |
| 4 | DEDUCTION FOR | 252.68 |
| | a) Recreational Open Space as per Regulation No. 13.3 | 107.13 |
| | b) Internal Road | Nil |
| | c) Amenity (P.U) Space if any | 359.81 |
| | Total Deductions (a + b + c) | 2000.19 |
| 5 | Area Under Plots = (3-4) | - |
| 6 | Net area Plots for 90%* [1-(2+4-C)] 0.90x ( 1600.00-(0+0) | 2124.00 |
| | F.S.I. Calculation =90% * [10800.00-(8287)] | 6/5- |
| 7 | Permissible FSI Factor | 1.06 |
| | for lay out plots | |

**SCHEDULE OF PLOTS (As per layout plan)**

| Plot Nos. | No of Plots | Net Area of Plot (E-C) Sq.Mt | Net Area of Plot (E*10.764) SQFT | Total Area of plots (DXE)Sqm |
|---|---|---|---|---|
| 1,2,3 Commercial Plot | 3 | 285.00 | 505.13 | 855.00 |
| 4 Residential Plot | 1 | 174.75 | 1881.05 | 174.75 |
| 5,6,7 Residential Plot | 3 | 128.00 | 1377.79 | 384.00 |
| 8 Residential Plot | 1 | 131.60 | 1416.54 | 131.60 |
| 9,10,11 Residental Plot | 3 | 151.61 | 1631.96 | 454.84 |
| **Total** | **11** | | | **2000.19** |

## शर्ती व अटी :-

(१) ही परवानगी २०१४ चा महाराष्ट्र अधिनियम क्र. ३७ महाराष्ट्र जमिन महसुल संहिता १९६६ यात आणखी सुधारणा अधिनियम. दि. २२ डिसेंबर २०१४ अंतर्गत व महाराष्ट्र शासन महसुल व वन विभाग यांचे शासन निर्णय क्रमांक एनएपी-२०१६/प्र.क्र. ७/टी-१, दिनांक २२ जानेवारी २०१६ नुसार महाराष्ट्र जमिन व महसुल अधिनियम १९६६ (दुसरी सुधारणा) नुसार नियम यांना अधिन ठेवून देण्यात आलेली आहे. व यासंबधाने कार्यालयास प्राप्त झालेल्या ना-हरकत प्रमाणपत्रातील अटी व शर्तीच्या अधिन राहून परवानगी देण्यात येत आहे.

(२) ज्या प्रयोजनासाठी जमिनीचा विकास करण्याची (रहिवास प्रयोजनार्थ) परवानगी दिलेली आहे. त्याखेरीज मुख्याधिकारी, ब्रहपुरी यांचे पुर्व परवानगी शिवाय इतर वापर अनुज्ञेय नाही.

(३) महाराष्ट्र जमिन महसुल अधिनियम १९६६ कलम ४७ अ मध्ये नमुद केलेल्या दराने रूपांतरण करण्याचा आणि त्याबद्दलच्या अकृषक आकारणीचा भरणा केल्यावर महसुल प्राधिकाऱ्याकडून सनद प्राप्त करून घेण्याची जबाबदारी अर्जदारास बंधनकारक राहील.

(४) सदरहू प्रकल्पाची नोंदणी महारेराकडे करणे विकासक यांना बंधनकारक राहील. त्याशिवाय भुखंडाची विक्री करता येणार नाही.

(५) अनुज्ञाग्राही व्यक्तीने अशा जमिनीचा वापर व त्यावरील इमारतीच्या किंवा अन्य बांधकामाचा उपयोग, उक्त जमिनीचा ज्या प्रयोजनार्थ करण्यास परवानगी देण्यात आली असेल, केवळ त्याच प्रयोजनार्थ केला पाहिजे. आणि त्याने जमिन किंवा तिचे कोणतेही भाग किंवा अशी इमारत यांचा इतर कोणत्याही प्रयोजनार्थ सक्षम प्राधिकारी यांच्याकडून आगाऊ लेखी परवानगी मिळाल्याशिवाय वापर करता कामा नये. इमारतीच्या वापरावरून जमिनीचा वापर ठरविण्यात येईल.

(६) अशी परवानगी देणाऱ्या प्राधिकाऱ्याकडून अशा भुखंडाची किंवा त्याचे जे कोणतेही उपखंड करण्याबाबत मंजुरी मिळाली असेल त्या उपभुखंडाची आणखी पोट विभागणी करता कामा नये.

(७) मा. नगर रचनाकार चंद्रपूर यांनी मंजुर केलेल्या सिमांकीत अभिन्यासमधील अटी व शर्ती चे काटेकोर पणे पालन करणे बंधनकारक राहील.

(८) सदरहू प्रकल्पाची महारेराकडे नोंदणी करणे अर्जदार / विकासक यांना बंधनकारक राहील.

(९) अनुज्ञाग्राही व्यक्तीस असा भुखंड विकायचा असेल किंवा त्याची इतर प्रकारे विल्लेवाट लावायची असेल तर अशा अनुज्ञाग्राही व्यक्तीने तो भुखंड या आदेशात आणि सनदीमध्ये नमुद केलेल्या शर्तीचे पालन करूनच विकणे किंवा अशा शर्तीनुसारच त्याची अन्य प्रकारे विल्लेवाट लावणे आणि त्याने निष्पादीत केलेल्या विलेखात तसा खास उल्लेख करणे हे त्याचे कर्तव्य असेल. यासोबत जोडलेल्या स्थळ आराखडयात आणि किंवा इमारतीच्या नकाशात निर्दीष्ट केल्याप्रमाणे इतक्या जोतक्षेत्रावर बांधकाम करण्याविषयी ही परवानगी देण्यात आली आहे. सदर भुखंडातील नकाशात दर्शविल्याप्रमाणेच उर्वरीत क्षेत्र विना बांधकाम मोकळे सोडले पाहीजे.

(१०) या आदेशाच्या दिनांकापासून एक वर्षाच्या कालावधीत अनुज्ञाग्राही व्यक्तींना अशा जमिनीचा बिगरशेती प्रयोजनासांठी वापर करण्यास सुरूवात केली पाहीजे. मात्र वेळोवेळी असा कालावधी वाढविण्यात आला असेल. तर अशा वाढ दिलेल्या कालावधीत वापरास सुरूवात केली पाहिजे. अनुज्ञाग्राही व्यक्तीने उपरोक्त प्रमाणे वापरास सुरूवात न केल्यास हि परवानगी रद्द करण्यात आली असल्याचे समजण्यात येईल.

(११) विषयांकीत जागेवर बांधकाम सुरू करण्यापूर्वी, बांधकाम नकाशे नियोजन प्राधिकरण नगर परिषद, ब्रम्हपुरी यांचे कडून मंजुर करून घ्यावे.

(१२) अभिन्यासातील जागेत काही वृक्ष असल्यास भुखंड आखतांना ती नष्ट न करता विद्यमान स्थितीत कायम ठेवावीत. तसेच रस्त्याचे दुतर्फा व बांधकाम परीसरातील मोकळया जागेत प्रत्येकी १० मी. अंतरावर वृक्षारोपण करून त्याची देखभाल स्वखर्चानी करावी लागेल.

(१३) विषयांकीत जमिनीतून जाणाऱ्या विद्युत वाहीनीपासूनचे सामासीक अंतर हे अहवाल इंडियन इलेक्ट्रीसीटी रूल्स व दुरूस्ती तसेच म. रा. विद्युत डीस्ट्रिब्युशन कंपनीच्या अद्यावत नियमानुसार असावे.

(१४) विषयांकीत जागेतून उच्च दाबाची वाहीनी किंवा दुरध्वनी जात असेल तर ती रस्त्याचे कडेला स्थानांतरीत केल्याशिवाय त्यावर कोणत्याही प्रकारचे बांधकाम करू नये.

(१५) प्रस्तावित ले-आऊटचे सांडपाणी वाहुन नेण्याची व्यवस्था, रस्ते, विद्युत व्यवस्था व पाणी पुरवठा आवेदकास स्वखर्चाने करावे लागेल. तसेच उपरोक्त परिसरातील सांडपाणी रस्त्यावर वाहून येणार नाही. याची दक्षता घ्यावी लागेल.

(१६) मंजुर अभिन्यासमधील प्लॉट क्र. ०१ हे गहाण ठेवण्यात येत आहे. अभिन्यास पूर्णपणे विकसीत केल्याशिवाय नगर परिषद प्रशासन यांचे स्थायी निर्देश क्र. ३३ मधील अटि व शर्ती पूर्ण केले असल्याची खात्री पटल्याशिवाय तसे प्रमाणपत्र या कार्यालयाकडून दिल्याशिवाय न. प. कडे गहाण ठेवलेल्या प्लॉटची विक्री करू नये याची सर्वस्वी जवाबदारी आपणावर राहील. मंजुर अभिन्यासमधील रस्ते, नाली, विद्युत व्यवस्था व इतर कामे करण्यासाठी मुदत सहा महिने राहील. या मुदतीत विकास कामे पूर्ण न केल्यास गहाण केलेल्या भुखंडाचे लिलाव करून पायाभुत सुविधा पुरविण्याची कार्यवाही न. प. कडून करण्यात येईल. तसेच मंजुर अभिन्यासातील भुखंड रस्ते मोकळया जागेवरील अकृषक आकारणीची कार्यवाही महसुल विभागाकडून पूर्ण झालेनंतरच व न. प. कडे त्याचे हस्तांतरणाची कार्यवाही पूर्ण झालेनंतरच या कार्यालयाचे परवानगी शिवाय गहाण केलेल्या भुखंडाची विक्री करता येणार नाही.

(१७) स. न. ४३/२/अ या अभिन्यासातील रस्त्या अंतर्गतचे क्षेत्र **१०७.१३ चौ.मी.** खुली जागा **२५२.६८ च** याची नोंद नगर परिषद ब्रम्हपुरीच्या नांवे करण्यात येत आहे.

(१८) अनुज्ञाग्राही व्यक्तीने अशा जमिनीचे बिगरशेतकी प्रयोजनार्थ वापर करण्यास ज्या दिनांकास सुरूवात केल असेल, आणि किंवा ज्या दिनांकास त्याने अशा जमिनीच्या वापरात बदल केला असेल, तर तो दिनांक त्याचे एक महिन्याच्या आंत तलाठयास आणि नगरपालिकेस कळविला पाहिजे. जर तो तसे करण्यास चुकेल तर महाराष्ट्र जमीन महसूल (जमिनीच्या वापरात बदल व बिरशेतकी आकारणी) नियम १९६९ मधील नियम ६ अन्वये त्यांच्यावर कार्यवाही करण्यास असा अनुग्राही पात्र ठरेल.

(१९) **स. न. ४३/२/अ** एकूण आराजी **०.३०हे.आर. ३००० चौ. मी.** असून, अभिन्यासातील भुखंडा खालील क्षेत्र **२३६० चौ. मी.** असल्यामुळे सदरहू अभिन्यासतील भुखंडाखालील (खुली व रस्त्याची जागा वगळून) अकृषक सारा आकारण्यात यावा.

(२०) अशा जमिनीचा त्या प्रयोजनार्थ वापर करण्यास अनुज्ञाग्राहीस परवानगी देण्यात आली असेल. त्या प्रयोजनार्थ वापर करण्यास प्रारंभ करण्याच्या दिनांकापासून सदर अनुज्ञाग्राहीने त्या ठिकाणच्या संवर्गात दर चौ.मी. मागे शासकीय दराने बिगरशेतकी आकारणी दिली पाहीजे. अशा जमिनीच्या वापरात कोणत्याही प्रकारचा बदलकरण्यात आला तर त्या प्रसंगी निराळया दराने बिगरशेतकी आकारणी करण्यात येईल. आणि अशावेळी हमीची मुदत अजून समाप्त व्हावयाची आहे. ही गोष्ट विचारात घेण्यात येणार नाही.

(२१) सदर जमिनीच्या बिगरशेतकी वापरास प्रारंभ केल्याच्या दिनांकापासून दोन वर्षाच्या कालावधीत अनुज्ञाग्राहीने अशा जमिनीवर आवश्यक ती इमारत बांधली पाहीजे. अन्यथा सदरहू आदेश रद्द समजण्यात येईल. व अनुग्राही यांना अकृषिक परवानगीसाठी नव्याने अर्ज सादर करावा लागेल.

(२२) शासन निर्णयानुसार वेळोवेळी आकारण्यात येणाऱ्या दराने अकृषिक आकारणी सदरहू आदेशामध्ये करण्यात आलेली असली तरी महाराष्ट्र जमीन महसुल अधिनियम १९६६ मधील तरतुदीनुसार आणि त्या अनुषंगाने वेळोवेळी तयार करण्यात आलेल्या प्रचलित नियमानुसार हा आदेश वितरीत झालेपासून अकृषिक आकारणीचे जे सुधारीत प्रमाणदर अंमलात येतील त्या दरानुसार आकारणीची रक्कम भरणे परवानगी धारकावर बंधनकारक राहील.

(२३) पुर्वीच मंजुर केलेल्या नकाशावर हुकूम अगोदरच बांधलेल्या इमारतीत अनुज्ञाग्राहीने कोणतेही भर घालता कामा नये. किंवा ती मध्ये कोणतेही फेरबदल करता कामा नये. मात्र अशी भर घालण्याची किंवा फेरबदल करण्यासाठी सक्षम प्राधिकाऱ्याची परवानगी घेवून आणि अशा भरीचे किंवा फेरबदलाचे नकाशे करून घेवून तशी कार्यवाही करता येईल.

(२४) अनुज्ञाग्राही व्यक्तीने आजूबाजूच्या परिसरात अस्वच्छता व घाण होणार नाही अशा रितीने आपल्या स्वत:च्या खर्चाने आपली पाणी पुरवठयाची व सांडपाण्याची निचरा करण्याची व्यवस्था केली पाहीजे.

(२५) जमिनीच्या बिगरशेतकी वापरास प्रारंभ केल्याच्या दिनांकापासून एक महिन्याचे कालावधीत अनुज्ञाग्राही व्यक्तीने महाराष्ट्र जमिन महसुल (जमिनीच्या वापरात बदल बिगरशेतकी आकारणी) नियम १९६९ यातील अनुसुचि पाच मध्ये सनद दिली पाहीजे. आणि आदेशातील सर्व बाबीचा समावेश सनदेत करण्यात येईल व अशा शर्ती अर्जदारावर बंधनकारक असतील.

(२६अ)या आदेशातील आणि सनदीमधील नमुद केलेल्या शर्तीचे नुज्ञाग्राही व्यक्तीने उल्लंघन केल्यास उक्त अधिनियमाच्या उपबंधान्वये असा अनुज्ञाग्राही ज्या कोणत्याही शास्तीस पात्र ठरेल. त्या शास्तीस बाधा न येऊ देता सक्षम प्राधिकरण ते निर्दिष्ट करेल असा दंड आणि आकारणी भरल्यानंतर उक्त जमिन किंवा भुखंड अर्जदाराच्या ताब्यात राहू देण्याचा अधिकार असेल.

(ब) वरील खंड अ मध्ये काहीही अंतर्भुत असले तरीही या परवानगीच्या तरतुदीच्या विरूद्ध जावून कोणतेही इमारत किंवा बांधकाम उभे करण्यात आले असेल. किंवा अशा तरतुदी विरूद्ध या इमारतीच्या किंवा बांधकामाचा वापर करण्यात आला असेल, तर विहीत तुदतीच्या आंत अशा रितीने उभारलेली इमारत काढून टाकण्याविषयी किंवा ती रद्द करणेविषयी सक्षम प्राधिकाऱ्याने निर्देश देणे विधी संमत असेल. तसेच सक्षम प्राधिकाऱ्याला अशी इमारत किंवा बांधकाम काढून टाकण्याचे किंवा त्यात फेरबदल करण्याचे काम करवून घेण्याचे किंवा त्याप्रित्यर्थ आलेला खर्च अनुज्ञाग्राही व्यक्तीकडून जमिन महसुलाची थकबाकी म्हणून वसुल करून घेण्याचा अधिकार असेल.

(२७) दिलेली ही परवानगी मुंबई कुळवहीवाट व शेतजमिन अधिनियम १९४८, महाराष्ट्र ग्रामपंचायत अधिनियम आणि नगर पालिका अधिनियम इत्यादी सारख्या त्या त्यावेळी अंमलात असलेल्या इतर कोणत्याही कायद्याचे कोणतेही उपबंध प्रकरणाच्या अन्य संबधित बाबीच्या बाबतीत लागू होतील. त्या उपबंधाच्या अधिन असेल.

नियोजन प्राधिकरण अधिकारी
तथा मुख्याधिकारी
नगर परिषद, ब्रम्हपुरी

**प्रतिलीपी:-**

१. मा. उपविभागीय अधिकारी ब्रम्हपुरी. यांना माहितीस तथा अकृषक आकारणी तथा इतर आवश्यक कार्यवाहीच्या अनुषंगाने सविनय सादर.
२. मा. तहसिलदार, ब्रम्हपुरी यांना माहितीस तथा आवश्यक कार्यवाहीचे अनुषंगाने सविनय सादर.
३. मा. नगररचनाकार चंद्रपूर, माहितीस सविनय सादर.
४. मा. उपअधिक्षक, भूमी अभिलेख, कार्यालय ब्रम्हपुरी यांचे माहितीस.
५. दुय्यम निबंधक, ब्रम्हपुरी, यांना सदर आदेशातील अटि व शर्तीस अधिन राहून आवश्यक कार्यवाहीस रवाना.
६. सहा. कर निरीक्षक यांना सदर ले-आऊट मधील प्लॉटची मालमत्ता कर आकारणी करून नोंद घेण्यास अग्रेषीत.
७. श्री. विनोद अंबादास नवघडे रा. ब्रम्हपुरी यांना माहितीस रवाना.

नियोजन प्राधिकरण अधिकारी
तथा मुख्याधिकारी
नगर परिषद, ब्रम्हपुरी