वाचा:-

1) मुळ अर्जदार श्रीम.अनसाबाई गोविंदराव वैद्य व दत्ता पांडुरंग काळे रा.असरजन यांचा अर्ज 21/12/2013
2) अर्जदार, श्री.जी.व्ही.सी डेव्हलपर्स तर्फे भागीदार श्री.दुर्गाप्रसाद रामेश्वर तोष्णीवाल रा.वजिराबाद,नांदेड यांचा अर्ज दि.30.5.2016
3) आयुक्त,नांदेड वाघाळा शहर महानगरपालिका,नांदेड यांचे पत्र जा.क्र.नावाशमनपा/नरवि/123/16 दि.30.04.2016
4) कार्यकारी अभियंता, सार्वजनिक बांधकाम विभाग नांदेड यांचे पत्र जा.क्र./आरेखक/अकृषिक/5196 दि.22.4.2014
5) कार्यकारी अभियंता,महावितरण शहर विभाग नांदेड यांचे पत्र जा.क्र.काअ/नांदेड शहर/तांवि 2161 दि.23.4.2014
6) तहसीलदार, नांदेड यांचे पत्र क्र.2014/जमा-२/अकृप/ना.ह/कावी-06 दि.3.6.2014
7) उप विभागीय अधिकारी नांदेड यांचे पत्र क्र.2014/जमा/अकृ/सीआर-02 दि. 6.1.2014
8) वैद्यकीय आरोग्य अधिकारी नांदेड वाघाळा शहर महानगरपालिका नांदेड यांचे पत्र जा.क्र.नावाशमनपा/आवस्ववि /2638/2014 दि.13.5.2014

क्र.2013/मशाका-2/जमा/अकृ/सीआर-65
जिल्हाधिकारी कार्यालय,नांदेड.
दिनांक :-27.10.2016

::आदेश::-

मुळ अर्जदार श्रीमती अनसाबाई गोविंदराव वैद्य व दत्ता पांडुरंग काळे रा.असरजन ता.जि.नांदेड यांनी मौजे असरजन ता.नांदेड येथील गट नं. 73 क्षेत्र 7900.00 चौ.मी. व गट क्रमांक 97 क्षेत्र 11700.00 चौ.मी. असे एकूण 19600 चौ.मी. क्षेत्राचे अकृषिक परवानगी मिळणेबाबत दिनांक 21/12/2013 रोजी अर्ज सादर केला होता.त्यानूसार सर्व कार्यालयाकडून ना हरकत व अभिप्राय मागविणेत आले आहे.

दरम्यान सदर जमीनीचे खरेदी विक्री व्यवहार जि.व्ही.सी डेव्हलपर्स तर्फे भागीदार श्री.दुर्गाप्रसाद रामेश्वर तोष्णीवाल रा.वजीराबाद नांदेड यांनी करून त्यांच्या नावाचा अंमल 7/12 अभिलेखात करण्यात आल्याचे कळवून सदर प्रकरणातील निवास प्रयोजनासाठी अंतिम अभिन्यास जि.व्ही.सी डेव्हलपर्स नांदेड या नावाने मंजूर झालेला आहे.सदर जमिनी बाबतचे सर्व हक्क कायमस्वरूपी खरेदी केल्याने अकृषिक परवानगी जि.व्ही.सी डेव्हलपर्स तर्फे भागीदार श्री.दुर्गाप्रसाद रामेश्वर तोष्णीवाल रा.वजिराबाद,नांदेड यांच्या नावे करणेकरीता दि.30/5/2016 रोजीच्या अर्जान्वये विनंती केली आहे.सदर प्रकरणातील सर्व मुळ अभिलेखे,खरेदी विक्रीव्यवहार व फेरफार तपासले असता बरोबर असल्याचे दिसून आले. त्यानूसार सदर प्रकरणातील पुढील कार्यवाही जि.व्ही.सी डेव्हलपर्स तर्फे भागीदार श्री.दुर्गाप्रसाद रामेश्वर तोष्णीवाल रा.वजिराबाद,नांदेड यांच्या नावे बिगर शेतकी निवास प्रयोजनार्थ वापर करण्याची परवानगी मा.जिल्हाधिकारी महोदय यांनी दिली आहे.

शासन महसुल व वनविभाग यांचेकडील शासन निर्णय 22 जानेवारी 2016 मधील तरतुदीनूसार म.ज. म.1966 चे कलम 42-अ अन्वये विकास योजना प्रारूप /अंतीम मंजूर असल्यास 42-अ अन्वये सनद देण्याची तरतूद आहे. तथापि,प्रस्तावित क्षेत्र हे नांदेड महानगरपालिकेच्या वाढीव क्षेत्रातील असल्याने सदर ठिकाणी विकास योजना अद्‌याप तयार झालेली नाही.

त्या अर्थी, महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम 1966 चे कलम 44 अन्वये निहीत करण्यांत आलेल्या अधिकाराचा वापर करुन मी, जिल्हाधिकारी, नांदेड यादवारे श्री.जी.व्ही.सी डेव्हलपर्स तर्फे भागीदार श्री.दुर्गाप्रसाद रामेश्वर तोष्णीवाल यांनी शेतीसाठी आकारणी केलेली मौ.असरजन ता.नांदेड येथील शेत गट क्रमांक 73 क्षेत्र 7900.00 चौ.मी. व गट क्रमांक 97 क्षेत्र 11700.00 चौ.मी. असे एकूण 19600 चौ.मी. इतक्या क्षेत्राचा, आयुक्त, नांदेड वाघाळा शहर (नगर रचना) महानगरपालिका नांदेड यांनी मंजुर केलेल्या अंतिम अभिन्यासातील क्षेत्रास,

·00-0%0

निवास या बिगर शेतकी प्रयोजनार्थ पुढील शर्ती तसेच संदर्भांकीत पत्रातील अटी व शर्तीस अधिन राहून अनुज्ञा (परमिशन) देण्यात येत आहे. खालील क्षेत्रावर बांधकाम अनुज्ञेय नाही.

1.	रोड अंतर्गतचे क्षेत्र	:-	5279.36 चौ.मी
2.	ओपन स्पेस S.W.M.S सह	:-	2060.84 चौ.मी.
3.	रोड रूंदीकरणाठीचे क्षेत्र	:-	<u>0000.00चौ.मी.</u>
	एकूण	:-	7340.20 चौ.मी

<u>त्या अटी व शर्ती अशा</u>

ही परवानगी महाराष्ट्र जमिन महसूल अधिनियम,1966 व त्याखाली केलेले नियम यांना अधिन राहून देण्यांत आलेली आहे.

1) अनुज्ञाग्राही व्यक्तीने नियोजन प्राधिकरण म्हणुन **आयुक्त,नांदेड वाघाळा शहर (नगररचना) महानगरपालिका नांदेड/सक्षम प्राधिकारी** यांचेकडुन मंजूर केलेल्या अंतिम रेखांकना प्रमाणे उक्त जमिनीचा वापर व त्यावरील इमारती इत्यादीचे काम सुरु करावे. उक्त क्षेत्रास लागु असलेल्या प्रचलीत इमारत उपविधी व विकास नियंत्रण नियमावली प्रमाणे बांधण्यासाठी पुर्व परवानगी घेऊनच ज्या प्रयोजनार्थ जमिनीचा उपयोग करण्यास परवानगी देण्यांत आली आहे. त्या प्रयोजनार्थ त्या जमिनीचा वापर मंजुर अभिन्यासातील भुखंडा खालील केवळ अनुज्ञेय क्षेत्रावर करावा.

2) अनुज्ञाग्राही व्यक्तीने (ग्रँटीने) अशा जमिनीचा वापर व त्यावरील इमारतीचा आणि किंवा अन्य बांधकामाचा उपयोग उक्त जमिनीचा ज्या प्रयोजनार्थ उपयोग करण्यास परवानगी देण्यास आली असेल त्या प्रयोजनार्थ केवळ केला पाहीजे, आणि त्यांनी अशी जमीन किंवा तिचा कोणताही भाग किंवा अशी इमारत याचा इतर कोणत्याही प्रयोजनार्थ जिल्हाधिकारी,नांदेड यांच्याकडून तशा अर्थाची आगावू परवानगी मिळविल्या शिवाय वापर करता कामा नये. इमारतीच्या वापरावरुन जमिनीच्या वापर ठरविण्यांत येईल.

3) अशी परवानगी देणा-याप्राधिका-याकडून अशा भुखंडाची व त्याचे जे कोणतेही उपभुखंड करण्याबाबत मंजूरी मिळाली असेल त्या उपभुखंडाची आणखी पोट विभागणी करता कामा नये.

4) अनुज्ञाग्राही व्यक्तीने जिल्हाधिकारी नांदेड व **आयुक्त,नांदेड वाघाळा शहर (नगर रचना) महानगरपालिका नांदेड** तथा सक्षम नियोजन प्राधिकरण यांचे समाधान होईल अशा रितीने अशा जमीनीत रस्ते, गटारे वगैरे बांधून आणि या आदेशाच्या तारखेपासून एक वर्षाच्या आंत मंजूर आराखडया प्रमाणेच काटेकोरपणे विकसित केली पाहिजे आणि अशा रितीने ती जमीन विकसित केली जाईपर्यन्त त्या जमीनीची कोणत्याही रितीने विल्हैवाट लावता कामा नये.

5) अनुज्ञाग्राही व्यक्तीस अशा जमिनीतील भुखंड विकावयाचे असेल किंवा त्याची इतर प्रकारे विल्हेवाट लावावयाची असेल तर अशा अनुज्ञाग्राही व्यक्तीने तो भुखंड या आदेशात आणि सनद मध्ये नमुद केलेल्या शर्तीचे पालन करुनच विकणे किंवा अशा शर्तीनुसारच त्याची अन्य प्रकारे विल्हेवाट लावणे आणि त्याची निष्पादित केलेल्या विलेख्यात तसा खास उल्लेख करणे हे त्यांचे कर्तव्य असेल.

6) यासोबत जोडलेल्या अंतिम रेखांकनातील मंजूर केलेल्या भुखंडावर आणि किंवा इमारतीच्या नकाशात निर्दिष्ट केल्याप्रमाणे जितक्या जोते क्षेत्रावर बांधकाम करण्या विषयी ही परवानगी देण्यांत आलेली आहे. तितक्या परवानगी दिलेल्या क्षेत्राचा अंतिम नकाशात दर्शविलेल्या भुखंडातील नकाशा प्रमाणेच उर्वरीत क्षेत्र विना बांधकाम मोकळे सोडले पाहिजे.

7) प्रस्तावित बांधकाम **आयुक्त,नांदेड वाघाळा शहर (नगर रचना) महानगरपालिका नांदेड** यांनी मंजूर केलेल्या नकाशात दर्शविलेल्या मजल्या पेक्षा जास्त मजल्याचे असू नये .

8) अनुज्ञाग्राही व्यक्तीने सोबत जोडलेल्या नकाशात दर्शविल्याप्रमाणे सिमांकित मोकळे अंतर (ओपन मार्जीनल डिस्टन्सेस) सोडले पाहिजे.

-00-0%0

9) या आदेशाच्या दिनांका पासुन एक वर्षाच्या कालावधीत अनुज्ञाग्राही व्यक्तीने अशा जमीनीचा बिगर शेती प्रयोजनासाठी वापर करण्यास सुरुवात केली पाहीजे. मात्र वेळोवेळी असा कालावधी वाढविण्यांत आला असेल तर ती गोष्ट अलहिदा. अनुज्ञाग्राही व्यक्तीने उपरोक्त प्रमाणे न केल्यास ही परवानगी आपोआप रद्द झाली असल्याचे समजण्यांत येईल.

10) अनुज्ञाग्राही व्यक्तीने अशा जमिनीचे बिगर शेती प्रयोजनार्थ **निवास** वापर करण्यास ज्या दिनांका पासुन सुरुवात केली असेल किंवा ज्या दिनांकास त्यांनी अशा जमिनीच्या वापरात बदल केला असेल तर तो दिनांक त्यांनी एक महिन्याचे आंत **तलाठया मार्फत तहसीलदार** यांना कळविले पाहीजे, जर तो असे करण्यास चुकेल तर महाराष्ट्र जमीन महसूल (जमिनीच्या वापरात बदल व बिगर शेतकी आकारणी) नियम 1969 मधील नियम (6) अन्वये त्यांच्यावर कार्यवाही करण्यांस असा अनुज्ञाग्राही पात्र ठरेल.

11) अशा जमीनीचा ज्याप्रयोजनार्थ वापर करण्यांस अनुज्ञाग्राहीस परवानगी देण्यांत आली असेल त्या प्रयोजनार्थ वापर करण्यांस प्रारंभ करण्याच्या दिनांका पासुन सदर अनुज्ञाग्राहीने त्या जमीनीच्या एकुण अनुज्ञा दिलेल्या क्षेत्रा पैकी महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम-1966 चे कलम 117 व नियम 22 अन्वये **अकृषीक आकारणी सुट क्षेत्र 7340.20 चौ.मी**. असून **निव्वळ भुखंडाखालील क्षेत्र 12259.80 चौ.मी. इतक्या क्षेत्रास निवास** प्रयोजनासाठी अकृषिक परवानगी देण्यात येत आहे. **मौ.असरजन ता.नांदेड** येथिल **निवास** प्रयोजनासाठी अकृषिक आकारणीचे दर प्रति चौ.मी. रु.**1.26** पैसे प्रति चौ.मी. इतके आहेत. **निवास** प्रयोजनासाठी चालू एक वर्षाची अकृषिक आकारणीची रक्कम रुपये **15,447/-** होते. व महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम-1966 चे कलम 47 नुसार रुपांतर कर आकारणीच्या पाच पट म्हणजे रु. 77256/- अशी एकुण अकृषिक आकारणी रु.**92703 /-** इतकी होईल. सदरी रक्कम **दिनांक 27.10.2016** रोजी चालनद्वारे भरणा करुन घेण्यात आली आहे.

तसेच अर्जदार यांचेवर, परवानगीच्या तारखेच्या पूर्वलक्षी प्रभावाने अथवा त्यानंतर वेळोवेळी हमी कालावधीनुसार अंमलात येणारे बिन शेती आकारणी देणे बंधनकारक राहील. अशा जमीनीच्या वापरात कोणत्याही प्रकारचा बदल करण्यांत आला तर त्याप्रसंगी निराळया दराने बिगर शेतकी आकारणी देणे बंधनकारक राहील व त्या वेळी हमीची मुदत अजून समाप्त व्हावयाची आहे ही गोष्ट विचारात घेण्यांत येणार नाही.

12)भुमापन विभागाकडून जमीनीची मोजणी करण्यांत आलेली असून अशा जमीनीच्या प्रत्येक भूखंडाचे जितके क्षेत्रफळ आढळून येईल तितक्या क्षेत्रानुसार या आदेशात आणि सनदी मध्ये नमुद केलेल्या क्षेत्रावर बिगरशेतकी आकारणी देय ठरेल.

13)सदर जमीनीच्या बिगरशेती वापरास प्रारंभ केल्याच्या दिनांका पासून दोन वर्षाच्या कालावधीत अनुज्ञाग्राहीने अशा जमीनीवर आवश्यक ती इमारत बांधली पाहीजे.अन्यथा सदरहू आदेश रद्द समजण्यांत येईल व अनुज्ञाग्राही यांना अकृषिक परवानगीसाठी नव्याने अर्ज सादर करावा लागेल.

14) पुर्वीच मंजूर केलेल्या नकाशावर हुकूम बांधलेल्या इमारतीत अनुज्ञाग्राहीने कोणतेही भर घालता कामा नये किंवा त्या मध्ये कोणताही फेरबदल करता कामा नये. मात्र अशी भर घालण्यासाठी किंवा फेरबदल करण्यासाठी जिल्हाधिकारी यांची पूर्व परवानगी घेतली असेल आणि अशा भरीचे किंवा फेरबदलचे नकाशे मंजुर करुन घेतले असतील तर ती बाब नियमानुसार असेल.

15)अनुज्ञाग्राही व्यक्तीने आजुबाजुच्या परीसरात अस्वच्छता व घाण निर्माण होणार नाही अशा रितीने आपल्या स्वत:च्या खर्चाने आपली पाणी पुरवठयाची व सांडपाण्याचा निचरा करण्याची व्यवस्था केली पाहीजे.

16)जमीनीच्या बिगरशेतकी वापरास प्रारंभ केल्याच्या दिनांकापासून एक महिन्याच्या कालावधीत अनुज्ञाग्राही व्यक्तीने महाराष्ट्र जमीन महसूल (जमिनीच्या वापरात बदल व बिगरशेतकी आकारणी) नियम 1969 यातील अनुसूची पाच मध्ये दिलेल्या नमुन्यात एक सनद करुन घेऊन तीत या आदेशातील सर्व अटी शर्ती समाविष्ट करणे त्यास बंधनकारक असेल.

17)(अ) या आदेशात आणि सनदी मध्ये नमूद केलेल्या शर्तीचे अनुज्ञाग्राही व्यक्तीने उल्लंघन केल्यास उक्त अधिनियमाच्या उपबंधान्वये असा अनुज्ञाग्राही ज्या कोणत्याही शास्तीस पात्र ठरेल त्या शास्तीस बाधा न येऊ देता

·00-0%0

नांदेड च्या जिल्हाधिकारी यांनी तो निर्दिष्ट करेल असा दंड आणि आकारणी भरल्यानंतर उक्त जमीन किंवा भुखंड अर्जदाराच्या ताब्यात राहू देण्याचा अधिकार असेल.

17. (ब) वरील खंड (अ) मध्ये कांहीही अंतर्भुत असले तरीही या परवानगीच्या तरतुदी विरुध्द जाऊन कोणतीही इमारत किंवा बांधकाम उभे करण्यांत आले असेल किंवा तरतुदी विरुध्द या इमारतीच्या किंवा बांधकामाचा वापर करण्यात आला असेल तर विनिर्दिष्ट मुदतीच्या आंत अशा रीतीने उभारलेली इमारत काढुन टाकण्या विषयी किंवा तीत फेरबदल करण्याविषयी नांदेड च्या जिल्हाधिका-याने निर्देश देणे विधी संमत असेल. तसेच नांदेड च्या जिल्हाधिकारी यांना अशी इमारत किंवा बांधकाम काढून टाकण्याचे किंवा तीत फेरबदल करण्याचे काम करवून घेण्याचा किंवा त्या प्रित्यर्थ आलेला खर्च अनुज्ञाग्राही व्यक्तीकडून जमीन महसूलाची थकबाकी म्हणून वसूल करुन घेण्याचा अधिकार असेल.

18) दिलेली परवानगी ही हैद्राबाद कुळ वहीवाट व शेत जमीन अधिनियम 1950, ~~इत्यादी~~ व त्यावेळी अंमलात असलेल्या इतर कोणत्याही कायद्याचे कोणतेही उपबंध प्रकरणाच्या अन्य संबधीत बाबीच्या बाबतीत लागू होतील त्या उपबंधाच्या अधिन असेल.

19)अनुज्ञाग्राही यांनी सहाय्यक संचालक नगर रचना नादेड यांचे कडील मंजुर नकाशा नुसारच बांधकाम करणे बंधनकारक असेल.

20) अनुज्ञाग्राही यांनी **आयुक्त,नांदेड वाघाळा शहर (नगर रचना) महानगरपालिका नांदेड** यांचे कडील मंजूर नकाशा व्यतिरीक्त ज्यादा बांधकाम केल्यास अगर बांधकामा मध्ये बदल करुन जादा चटई क्षेत्र निर्देशांक वापरल्यास अनुज्ञाग्राही हे असे ज्यादा बांधकाम दूर करण्यास पात्र ठरतील.

21) अनुज्ञाग्राही व्यक्तीने रेखांकनातील भुखंडाचे दर्शविलेले क्षेत्र **12259.80 चौ.मी.** नियोजन प्राधिकारण म्हणून **आयुक्त,नांदेड वाघाळा शहर (नगर रचना) महानगरपालिका नांदेड** यांनी ठरवून दिलेल्या अटी व शर्तीनुसार उक्त भुखंडाचा विकास करणे बंधनकारक राहील.

स्वाक्षरीत /-

जिल्हाधिकारी नांदेड

प्रति,

श्री.जी.व्ही.सी डेव्हलपर्स तर्फे भागीदार श्री.दुर्गाप्रसाद रामेश्वर तोष्णीवाल रा.वजिराबाद,नांदेड

प्रतिलिपी :-

1) तहसीलदार **नांदेड** यांना माहिती व आवश्यक त्या कार्यवाहीसाठी देऊन कळविण्यात येते की, अनुज्ञाग्राही व्यक्तीने सदर जमीनीचा **निवास** या बिगर शेतकी प्रयोजनासाठी वापर सुरु करण्यास सुरुवात केली आहे.किंवा कसे या बाबतच्या अहवालावर त्यांनी लक्ष ठेवले पाहिजे.असा अहवाल मिळाल्यानंतर अनुज्ञागृही व्यक्तीकडून त्यांने बिगर शेतकी वापरास प्रारंभ केल्याच्या दिनांकापासून बिगर शेतकी आकारणीची रक्कम वसुल करण्याकरीता नोंद घेण्याची पुस्तिका गाव नमुना क्र.2 मध्ये आवश्यक त्या नोंद घेण्याची कार्यवाही करावी..

2) सहाय्यक संचालक नगर रचना मुल्यांकन औरंगाबाद दुधसंघ इमारत,तिसरा मजला,अमरप्रित चौक,जालना रोड औरंगाबाद यांना माहितीस्तव व योग्य त्या कार्यवाहीस्तव देण्यात येते.

3) उपअधिक्षक भुमि अभिलेख नांदेड यांना माहितीस्तव व योग्य त्या कार्यवाहीस्तव देण्यात येते.

4) आयुक्त,नांदेड वाघाळा शहर (नगर रचना) महानगरपालिका नांदेड याना माहितीस्तव व योग्य त्या कार्यवाहीस्तव देण्यात येते.

5) तलाठी असरजन ता.नांदेड याना योग्य त्या कार्यवाहीस्तव देण्यात येते.

6) आदेश संचिका

जिल्हाधिकारी नांदेड करीता

-00-0%0