गट नं. 169 IInd Phase
(बांधकाम परवानगी)

स्वर्णजयंती राजस्व अभियान

जिल्हाधिकारी कार्यालय, औरंगाबाद

वाचा- १ महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६ चे कलम ४४ व महाराष्ट्र जमीन महसूल (जमीनीच्या वापरात बदल व अकृषिक आकारणी) नियम १९६९.

२ मा.जिल्हाधिकारी यांचे परिपत्रक क्र.२०१३/मशाका/जमीन-१/एनएपी-३४/जलद अकृषिक परवानगी/ प्र.क्र. २६४ दिनांक २७.०८.२०१३

३ मे.एस.एस.डेव्हलपर्स तर्फे श्री.नंदकिशोर विठ्ठलराव सहारे व गिरीष अमृतलाल शाह, रा.औरंगाबाद, ता.जि.औरंगाबाद यांचा अर्ज, दिनांक ११.११.२०१३

४ वरीष्ट नियोजकार (न.श) सिडको, नविन औरंगाबाद यांचे पत्र क्र. सिडको/ नियोजन/औ.झा.क्षे-एनएपी/ औ.बाद/२०१३/ ७३८,दिनांक ३१.१०.२०१३.

५ कार्यकारी अभियंता,सार्वजनिक बांधकाम विभाग, औरंगाबाद यांचे पत्र क्र./आरेखक/ /अकृषीक/ना.ह.प्र/ २०१३/१०४११,दिनांक ०२.११.२०१३.

६ तहसिलदार,औरंगाबाद यांचे पत्र क्र.२०१३/ जमा-२/कावि-२२११,दिनांक १४.१०.२०१३ व पत्र क्र.३६५२,दिनांक.२५.११.२०१३.

७ सहाय्यक अभियंता,ग्रामीण उपविभाग-१, औरंगाबाद यांचे पत्र क्र.स.अ./ग्रा. उप-१/औ./१५४९, दिनांक १०.१०.२०१३.

८ जिल्हा आरोग्य अधिकारी,जिल्हा परिषद, औरंगाबाद यांचे पत्र क्र.जिपऔ/आरोग्य/ अकृषिक/२०१३/ १४००१,दिनांक.०३.०८.२०१३.

९ उप जिल्हाधिकारी,भुसंपादन, (समन्वय)औरंगाबाद यांचे पत्र,क्र.२०१३/भुस/ आरबीडेस्क४/एलएक्यु/समन्वय/ १२४०,दिनांक ०१.१०.२०१३.

जा.क्र.२०१३/मशाका/**जमीन-१**/एनएपी-३४/**मौजे सावंगी**,ता.औरंगाबाद/प्र.क्र.३०७, दिनांक 20/01/२०१४

:: आदेश ::

ज्याअर्थी,औरंगाबाद जिल्ह्यातील **औरंगाबाद** तालुक्यातील मोजे सावंगी येथील गट.क्र. **१६९** येथील वरीष्ठ धारक असलेले **अर्जदार** मे.एस.एस.डेव्हलपर्स तर्फे श्री.नंदकिशोर विठ्ठलराव सहारे व गिरीष अमृतलाल शाह, रा.औरंगाबाद, ता.जि. औरंगाबाद येथील रहिवाशी यांनी महाराष्ट्र जमिन महसूल अधिनियम १९६६ चे कलम ४४ अन्वये जागेच्या नकाशावर अक्षरांनी दर्शविलेला गट.क्र.**१६९** चा भाग असलेले क्षेत्र **२५००.००** चौ.मी.पैकी रस्त्यामध्ये व खुल्या जागेत खालील असलेले क्षेत्र वजा जाता शिल्लक क्षेत्र **१८७५.००** चौ.मी. क्षेत्रफळ असलेला भुखंडाचा निवासी प्रयोजनासाठी वापर करण्याच्या परवानगी करीता औरंगाबादच्या जिल्हाधिका-यांकडे अर्ज केला आहे. त्या अर्जाबाबत महाराष्ट्र जमिन महसूल अधिनियम १९६६ चे कलम ४४ (ग) नुसार चौकशी करण्यात आली असता पुढील गोष्टी स्पष्ट झाल्या :-

१ अर्जदार स्वत: जमिनीचा भोगवटादार/ वरिष्ठधारक असून सहभोगवटादार सहधारक धारक आणि अन्य व्यक्ति यांचे जमिनीच्या हक्कात हितसंबंध गुंतलेले नाही / संमती दिलेली आहे.

२ सिडको प्राधिकरणामध्ये ही जागा **निवासासाठीच्या** प्रयोजनासाठी कि जमीन राखून ठेवण्यात आलेली असल्याचे सहनगर रचनाकार नवीन शहरे सिडको औरंगाबाद यांनी कळविले आहे.

३ सहनगर रचनाकार नवीन शहरे सिडको औरंगाबाद विभाग यांनी [illegible] इमारतीचा नकाशा सादर केला आहे.उक्त जमीनीचा निवासीसाठी वापर करण्यास अभिप्राय दिलेला आहे.

४ त्याच्या अधिनतेने बिगर शेती प्रयोजनासाठी जमिनीचा वापर करण्याबद्दल परवानगी दिली जाणार आहे. त्या शर्तीना बांधुन घेण्याचे अर्जदाराने मान्य केले आहे.

वरील सर्व मुद्दे विचारात घेतल्यानंतर अर्जदारास त्याच्या अर्जानुसार जमीनीचा बिगर शेती निवासी प्रयोजनासाठी वापर करण्यास परवानगी देण्यास कोणतीही हरकत नाही अशी माझी खात्री झाली आहे.

त्याअर्थी महाराष्ट्र जमिन महसूल अधिनियम १९६६ च्या कलम ४४ अन्वये विहित केलेल्या अधिकाराचा वापर करून मी.जिल्हाधिकारी औरंगाबाद पुढीलप्रमाणे **अर्जदार** मे.एस.एस.डेव्हलपर्स तर्फे श्री.नंदकिशोर विठ्ठलराव सहारे व गिरीष अमृतलाल शाह,रा.औरंगाबाद,ता.जि.औरंगाबाद यांनी **मौजे सावंगी**, ता.जि. औरंगाबाद येथील गट.क्र. **१६९** मधील क्षेत्र

१८७५.०० चौ.मी. क्षेत्रफळ असलेल्या जमिनीचा **निवासी** प्रयोजनासाठी तसेच **वरिष्ट नियोजनकार (न.श), सिडको, औरंगाबाद यांनी दिलेल्या मंजुर रेखांकनानुसार** रिकामी व खुले कारणास्तव व रत्याकरीता राखीव ठेवून पूढील शर्तीस अधिन राहून परवानगी देत आहे.

१ परवानगी ही या अधिनियमाच्या तरतुदीशी आणि त्या खाली करण्यात आलेल्या नियमाच्या अधिन असेल.

२ ज्या प्रयोजनासाठी अशा जमीनीचा वापर करण्याची परवानगी देण्यात आली त्याचा बिगर शेती **निवासी** प्रयोजनासाठी जमीनीचा वापर करण्याची परवानगी मिळालेली व्यक्ती त्या जमिनीच्या जमीनीवर असलेली इमारत व संरचना यासह वापर करीत आणि अन्य कोणत्याही प्रयोजनासाठी जमिन किंवा तिच्या तशा आशयाची लेखी व पुर्व परवानगी मिळाल्या खेरीज तसा वापर करणार नाही.इमारतीचा वापर ज्या प्रयोजनासाठी करावयाचा आहे. त्यानुसार जमिनीचा वापराचे बिगर शेती प्रयोजन निश्चित केले जाईल.

३ बिगर शेती प्रयोजनासाठी जमिनीचा वापर करण्याच्या परवानगी मिळालेल्या व्यक्ति अशा परवानगी देणा-या प्राधिका-याने मान्य केलेल्या भुखंडाच्या किंवा पोट भुखंडाची कोणत्याही असल्या पोट विभागणी करणार नाहीत.

४ जिल्हाधिकारी /सहनगर रचनाकार नवीन शहरे सिडको औरंगाबाद यांचे समाधान होईल अशा प्रकारचे रस्ते /नाले इत्यादी बांधले पाहिजे.

५ सर्वेक्षण विभागाकडे भुखंडाची मोजनी व सिमांकन करुन घेतल्या प्रमाणे यासारखी जमिनीच्या विकासाची कामे करणे आणि अशा प्रकारे जमिनीचा विकास होईल / केला जाईल तोपर्यंत त्या व्यक्तीकडुन जमीनीचे भुखंड कोणत्याही पध्दतीने निकालात काढले जाणार नाही.

६ बिगर शेती प्रयोजनासाठी जमीनीचा वापर करण्याची परवानगी मिळालेल्या व्यक्तीने भुखंड आदेशात नमुद केलेल्या शर्तीच्या अधिन राहुन विकने अथवा निकालात काढणे आणि त्याच बरोबर तिच्याकडे निष्पादीत केल्या जाणा-या दस्ताऐवजात तसा खास विनिर्देश करणे त्या व्यक्तीचे कर्तव्य असेल.

७ हि परवानगी नियमानुसार जागेच्या नकाशात विनिर्दिष्ट केलेल्या १८७५.०० चौ.मी. क्षेत्रफळाच्या जोत्यावर प्लिंथ) असलेल्या बांधकामास आणि जागेच्या नकाशात विनिर्दिष्ट केलेल्या आणि भुखंडाच्या **वरिष्ट नियोजनकार (न.श),सिडको,औरंगाबाद यांनी दिलेल्या मंजुर रेखांकनानुसार** रिकामी व खुली सोडली पाहीजे.

८ प्रस्तावित इमारत किंवा इतर कोणतेही बांधकाम सुरू करण्यापुर्वी सहनगर रचनाकार नवीन शहरे सिडको औरंगाबाद यांच्याकडून बांधकामाची आवश्यक ती परवानगी मिळवणे, बिगर शेती प्रयोजनासाठी जमीनीचा वापर करण्याची परवानगी मिळालेल्या व्यक्तीवर बंधनकारक राहील.

९ इमारत नियंत्रण हया प्राधिका-याकडे विहीत असेल तर बिगर शेती प्रयोजनासाठी प्रयोजनासाठी जमिनीचा अकृषिक वापर करण्याची परवानगी मिळालेल्या व्यक्ती प्रथम प्राधिका-याकडुन इमारतीच्या नकाशाला मान्यता मिळविल.

१० कार्यकारी अभियंता.म.रा.वि.वि.म.कं.औरंगाबाद यांची मंजुरी घेवून प्रत्यक्ष अकृषीक वापरास सुरुवात करण्यात यावी.

११ बिगर शेती प्रयोजनासाठी जमीनीचा वापर करण्याची परवानगी मिळालेल्या व्यक्ती राष्ट्रीय राज्य प्रमुख, जिल्हा/ महामार्गाच्या माध्यमातून नियमानुसार पुरेसे सिमांत अंतर ठेवील

१२ बिगर शेती प्रयोजनासाठी जमीनीचा वापर करण्याची परवानगी मिळालेल्या व्यक्ती हया आदेशाच्या दिनांकापासून एक वर्षाच्या कालावधीत हया जमीनीचा बिगर शेती वापरास सुरुवात करील. हा कालावधी जर वेळोवेळी वाढविण्यात आला नाही तर ही परवानगी रद्द झाल्याचे समजण्यात येईल.

१३ बिगर शेती प्रयोजनासाठी जमीनीचा वापर करण्याची परवानगी मिळालेली व्यक्तीने ज्या उद्देशासाठी परवानगी देण्यात आली होती त्या उद्देशासाठी जमीनीचा बिगर शेती प्रयोजनासाठी वापर करण्यास सुरुवात केल्याच्या दिनांकापासून तो त्या जमीनीच्या बाबतीत ०.९० पैसे **निवासी** प्रयोजनासाठी १८७५.०० चौ.मी.चे बिगर शेती निर्धारणाचे दरवर्षी प्रदान करील.जमीनीच्या वापरात कोणताही बदल झाल्यास बिगर शेती निर्धारण वसुल केल्याचा कालावधी संपलेला नाही अशा वस्तुस्थिती असतांना ही वेगवेगळया दराने निरनिराळे निर्धारण वसुली योग्य राहील

१४ बिगर शेती निर्धारणाचा हमी कालावधी हा **३१ जुलै २०१४** ला संपणा-या वर्षाचा असून त्यावेळी हमी कालावधी संपेल त्यानुसार कोणताही सुधारित दर असतील तर त्यानुसार सुधारणा होण्यास ते पात्र राहील.

१५ बिगर शेतीच्या प्रयोजनासाठी जमीनीचा वापर करण्याची परवानगी मिळालेल्या व्यक्तीने अकृषिक आकारणीवरील अकृषिक वापराचे क्षेत्रधारा रुपांतर करासह चालन क्र.४१,दिनांक २०/०६/२०१४ शासनजमा करण्यात आलेली आहे.

१६ हया आदेशामध्ये नमुद करण्यत आलेले क्षेत्र व बिगर शेती निर्धारण हे सर्वेक्षण विभागाने जमिनीची मोजणी केल्यावर आढळून आलेल्या प्रत्यक्ष क्षेत्रानुसार फेरफार केला जाण्यास पात्र ठरेल.

१७ बिगर शेती प्रयोजनासाठी जमीनीचा वापर करण्याची परवानगी मिळालेल्या व्यक्ती एका वर्षाच्या कालावधीमध्ये त्या जमीनीत इमारत बांधील.

१८ बिगर शेती प्रयोजनासाठी जमिनीचा वापर करण्याची परवानगी मिळालेल्या व्यक्ती मंजूर नकाशाप्रमाणे बांधलेल्या तयार इमारतीमध्ये जिल्हाधिकारी औरंगाबाद किंवा सहनगर रचनाकार नवीन शहरे सिडको औरंगाबाद यांच्या पुर्व परवानगीशिवाय आणि त्यांच्याकडून

(31)

नकाशा मंजूर करुन घेतल्याशिवाय कोणतीही भर घालणार नाही किंवा बदल करणार नाही.

१९ जमीनीचा बिगर शेती वापरास सुरुवात झाल्यापासून एक महिन्याच्या आत या आदेशातील सर्व शर्ती अंतर्भूत करुन महाराष्ट्र जमीन महसूल (जमीनीच्या वापराचे रुपांतरण व बिगर शेती निर्धारण) नियम १९६९च्या अनुसुची चार व पाच च्या उपबंधानुसार असलेल्या नमुन्यातील परवानगी मिळालेल्या व्यक्तिने निष्पादीत करून देणे तिच्यावर बंधनकारक राहील.

२० बिगर शेती प्रयोजनासाठी जमिनीचा वापर करण्याची परवानगी मिळालेल्या व्यक्तीने हया आदेशामध्ये नमुद केलेल्या शर्तीपैकी कोणत्याही शर्तीचे उल्लंघन केल्यास जिल्हाधिकारी औरंगाबाद हे निर्देश देतील असा दंड निर्धारण यांचे प्रदान केल्यानंतर अधिकाऱ्यांच्या उपबंधानुसार तो पात्र असु शकेल अशा इतर शर्तीस बाध न येऊ देता उक्त भुखंड अर्जदाराच्या ताब्यात असणे चालु ठेवू शकेल.

२१ त्या शर्तीपैकी कोणत्याही शर्तीमध्ये व वरील खंडामध्ये काहीही अंतर्भुत केलेले असेल तर त्या मंजुरीच्या उपबंधाविरोधी करण्यात आलेले फेरफार व इमारती आणि इतर बांधकाम काढुन टाकणे किंवा त्याचा वापर बंद करणे आणि त्याबाबतीत जिल्हाधिकाऱ्यांकडुन विर्वीदीष्ट करण्यात आला नाही तर जिल्हाधिकारी औरंगाबाद यांनी असा फेरफार इमारती व इतर बांधकाम काढुन टाकणे व त्याचा वापर करणे व तसे करण्यास भाग पाडणे व असे करण्यास खर्च बिगर शेती प्रयोजनासाठी जमिनीचा वापर करण्याची परवानगी मिळालेल्या व्यक्तिकडुन जमिन महसुलाची थकबाकी म्हणुन वसुल करणे वैध ठरेल.

२२ बिगर शेती प्रयोजनासाठी जमिनीचा वापर करण्याची परवानगी मिळालेल्या व्यक्तीने वेळोवेळी फेरबदल होणाऱ्या सुधारीत दराने अकृषिक कराची रक्कम शासनाकडे जमा करावी.

२३ सदरील अकृषिक वापराची परवानगी दिलेल्या क्षेत्रातील जागेची मालकी, मालकी हक्क तसेच सात बारा उताऱ्यामध्ये नमुद इतर व्यक्तींची सहमती व इतर अधिकार तसेच इतर वैधानिक बाबी.बाबत भविष्यात वाद निर्माण झाल्यास व त्यावर निर्णय झाल्यास सदरची परवानगी नियमानुसार कार्यवाही करण्यात येईल.

२४ ही परवानगी त्यावेळी अंमलात असलेल्या अन्य कोणत्याही नियमांच्या आणि प्रकरणांच्या संबंधीत अन्य बाबींना लागु होणाऱ्या मुंबई कुळवहीवाट व शेतजमिन अधिनियम १९४८ महाराष्ट्र ग्रामपंचायत अधिनियम महाराष्ट्र नगरपालिका अधिनियम यासारखा अधिनियमांच्या उपबंधास अधिन राहुन परवानगी देण्यात आली आहे.

२५ सहनगर रचनाकार नवीन शहरे सिडको औरंगाबाद यांचेकडुन अंतिम मंजरी घेण्यापुर्वी अभिन्यासा अंतर्गत रस्ते व खुली जागा प्रथम सिडको यांना हस्तांतरीत करून द्यावी व नंतरच अंतिम मंजुरी सहनगर रचनाकार नवीन शहरे सिडको औरंगाबाद कडुन घ्यावी.

२६ वरीष्ठ नियोजनकार,सिडको,औरंगाबाद यांनी दिलेल्या तात्पुरत्या मंजुरी पत्रातील सर्व अटी व शर्तींची पुर्तता करणे अर्जदारास बंधनकारक राहील.

२७ बिगरशेती प्रयोजनासाठी जमिनीचा वापर करण्याची परवानगी मिळालेल्या व्यक्तीने मोकळया जागेवर झाडे लावावीत व ती जोपासली जावीत.

सही/-
जिल्हाधिकारी,औरंगाबाद

प्रतिलिपी :- (माहिती व आवश्यक त्या कार्यवाहीस्तव)

१ उप विभागीय अधिकारी, औरंगाबाद
२ सहनगर रचनाकार नवीन शहरे सिडको, औरंगाबाद
३ सहाय्यक संचालक, नगर रचना, महानगरपालिका, औरंगाबाद
४ अधिक्षक, भुमिअभिलेख, औरंगाबाद.
५ तहसिलदार, औरंगाबाद.
६ नगर भूमापन अधिकारी औरंगाबाद
७ उप अधिक्षक, भुमी अभिलेख, औरंगाबाद.
८ अर्जदार मे.एस.एस.डेव्हलपर्स तर्फे श्री.नंदकिशोर विठ्ठलराव सहारे व गिरीश अमृतलाल शाह,रा.औरंगाबाद, ता.जि.औरंगाबाद
९ तलाठी, सज्जा हर्सुल, ता.औरंगाबाद जि. औरंगाबाद यांना योग्य त्या कार्यवाहीस्तव.

जिल्हाधिकारी,औरंगाबाद करिता