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 श्री.संदीप प्रल्हादराव डव्हळे, मे प्लॉसिड इन्फ्रा तर्फे प्रो.प्रा.मयुर अनिल भिंगारे, मे.ओयासिल लॅंड मार्कस तर्फे पार्टनर ललिता मनमोहन भारतीया, मंजु दिपक भारतीया, सुनिल दयानंदराव ढिलपे, रा.औरंगाबाद,ता.जि.औरंगाबाद यांचा अर्ज, दिनांक ०४/०९/२०१२

३ सहाय्यक संचालक नगर रचना, महानगरपालिका,औरंगाबाद यांचे पत्र क्र.मनपा/नरवि/ससंनर/२०१२/२५०८, दिनांक १७.१२.२०१२ व पत्र क्र.मनपा/नरवि/ससंनर/२०१३/६००, दिनांक १२.३.२०१३

४ कार्यकारी अभियंता,सार्वजनिक बांधकाम विभाग, औरंगाबाद यांचे पत्र क्र. आरेखक/ अकृषिक/ ना.ह.प्र/ २०१२/ ८३५५, दिनांक. २५.१०.२०१२

५ तहसिलदार,औरंगाबाद यांचे पत्र क्र.२०१२/ जमा-२/कावि-३१२१,दिनांक ०८.१०.२०१२

६ कार्यकारी अभियंता, नोडल ऑफिस, मराविविकंम.औरंगाबाद यांचे पत्र क्र.SE/NodalOff./Tech/२२९ दिनांक ७.२.२०१३

७ आरोग्य वैद्यकिय अधिकारी महानगर पालिका,औरंगाबाद यांचे पत्र क्र मनपा/आरोग्या/११३२/१२ दिनांक. २४.९.२०१२

८ उप जिल्हाधिकारी, भुसंपादन (समन्वय) औरंगाबाद यांचे पत्र क्र.२०१२/भुंस/ आरबीडेस्क४/एलएक्यू/ समन्वय/४५४ दिनांक.२५.१०.२०१२

९ आयुक्त, महानगरपालिका, औरंगाबाद यांचे बांधकाम परवाना पत्र क्र.८७९/२०१२-१२, दिनांक १३.१२.२०१२

१० तहसिलदार औरंगाबाद यांचे पत्र क्र.२०१३/जमा-२/कावि-२१६९ दिनांक ०३.०७.२०१३

जा.क्र.२०१२/मशाका/जमीन-१/एनएपी-३४/मौजे **औरंगाबाद**,ता.**औरंगाबाद**/प्र.क्र.४५४,दिनांक - २३/०८/२०१३

:: आदेश ::

ज्याअर्थी, औरंगाबाद जिल्ह्यातील **औरंगाबाद** तालुक्यातील मौजे. **औरंगाबाद शहर** येथील **सि.स.नं. १८७६२** येथील वरीष्ठ धारक असलेले **अर्जदार** श्री.संदीप प्रल्हादराव डव्हळे, मे प्लॉसिड इन्फ्रा तर्फे प्रो.प्रा.मयुर अनिल भिंगारे, मे.ओयासिल लॅंड मार्कस तर्फे पार्टनर ललिता मनमोहन भारतीया, मंजु दिपक भारतीया, सुनिल दयानंदराव ढिलपे, रा.औरंगाबाद,ता.जि.औरंगाबाद येथील रहिवाशी यांनी महाराष्ट्र जमिन महसूल अधिनियम १९६६ चे कलम ४४ अन्वये जागेच्या नकाशावर अक्षरांनी दर्शविलेला **सि.स.नं.१८७६२** पैकी चा भाग असलेले **क्षेत्र ६१५९.२०** 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 पूढील गोष्टी स्पष्ट झाल्या :-

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

२ महानगरपालिका प्राधिकरणामध्ये ही जागा **निवासी** प्रयोजनासाठी हि जमीन राखून ठेवण्यात आलेली असल्याचे सहाय्यक संचालक नगररचना महानगरपालिका औरंगाबाद यांनी कळविले आहे.

३ सहाय्यक संचालक नगररचना महानगरपालिका औरंगाबाद विभाग यांनी रितसर मान्य केलेल्या इमारतीचा नकाशा सादर केला आहे.उक्त जमीनीचा **निवासी** वापर करण्यास अभिप्राय दिलेला आहे.

४ ज्याच्या अधिनतेने बिगर शेती प्रयोजनासाठी जमिनीचा वापर करण्याबद्दल परवानगी दिली जाणार आहे. त्या शर्तींना बांधून घेण्याचे अर्जदाराने मान्य केले आहे.

संदर्भ क्र.१० अन्वये तहसिलदार यांचे अहवालानुसार अकृषिक परवानगी मिळण्यापुर्वीच क्षेत्र २७८-७९ चौ.मी. वर खोदकाम करून त्यावर कॉलम उभे केलेले असल्यामुळे एकुण क्षेत्रापैकी बांधकाम क्षेत्रासाठी दंडाची रक्कम रूपये ३९९६०/- (अक्षरी एकोनचाळीस हजार नऊशे साठ रूपये) चालन क्र.३७ दिनांक १४.०९.२०१३ अन्वये शासन खाती जमा केलेले आहे.

Scanned by CamScanner

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 पूढीलप्रमाणे **अर्जदार** श्री.संदीप प्रल्हादराव डव्हळे, मे प्लॉसिड इन्फ्रा तर्फे प्रो.प्रा.मयुर अनिल भिंगारे, मे.ओयासिल लॅंड मार्कस तर्फे पार्टनर ललिता मनमोहन भारतीया, मंजु दिपक भारतीया, सुनिल दयानंदराव ढिलपे, रा.औरंगाबाद,ता.जि.औरंगाबाद यांना मौजे **औरंगाबाद शहर** येथील **सि.स.नं. १८७६२** पैकी जि.औरंगाबाद मधील एकूण क्षेत्र **६१५९.२०**चौ.मी. क्षेत्रफळ असलेल्या जमिनीचा **निवासी** प्रयोजनासाठी 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 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 प्रयोजनसासाठी 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 / सहायक संचालक, नगर रचना, मनपा, 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 असेंल.

७ हि परवानगी नियमानुसार जागेच्या नकाशात विनिर्दिष्ट केलेल्या **६१५९.२०** चौ.मी. क्षेत्रफळाच्या जोत्यावर (प्लिंब) असलेल्या बांधकामास सहायक संचालक, नगर रचना,मनपा, औरंगाबाद यांचे कडुन बांधकाम परवानगी प्राप्त करून घेवूनच बांधकाम करण्यात यावे.

८ प्रस्तावित इमारत किंवा इतर कोणतेही बांधकाम सुरू करण्यापुर्वी सहायक संचालक, नगर रचना, मनपा, 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 अकृषिक 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 करीत, 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 **३.५८** पैसे **निवासी** प्रयोजनासाठी **६१५९.२०** चौ.मि. बिगर शेती निर्धारणाचे प्रतिवर्षी प्रदान करील.जमीनीच्या वापरात कोणताही बदल झाल्यास बिगर शेती निर्धारण वसुल केल्याचा कालावधी संपलेला नाही अशा वस्तुस्थिती असतांना ही वेगवेगळया दराने निव्वळ निर्धारण वसुली योग्य राहील.

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

Scanned by CamScanner

१५ बिगर शेतीच्या प्रयोजनासाठी जमीनीचा वापर करण्याची परवानगी मिळालेल्या व्यक्तीने अकृषिक आकारणीवरील अकृषिक वापराचे क्षेत्रधारा रुपांतर करासह **चालन क्र.** ३७, दिनांक १४/०९/२०१३ व्दारे रक्कम शासनजमा करण्यात आलेली आहे.

१६ हया आदेशामध्ये नमूद करण्यत आलेले क्षेत्र हे बिगर शेती निर्धारण 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 सहायक संचालक, नगर रचना,मनपा, औरंगाबाद यांच्या पूर्व परवानगीशिवाय आणि त्यांच्याकडून 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 १९६९ च्या 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 बाधा न येऊ देता उक्त भुखंड अर्जदाराच्या ताब्यात असणे चालु ठेवू शकेल.

२१ त्या शर्तीपैकी कोणत्याही शर्तीमध्ये व वरील खंडामध्ये काहीही अंर्तभुत केलेले असेल तर त्या मंजुरीच्या उपबंधाविरोधी करण्यात आलेले फेरफार व इमारती आणि इतर बांधकाम काढुन टाकणे किंवा त्याचा वापर बंद करणे आणि त्याबाबतीत जिल्हाधिकाऱ्यांकडुन विवीदीष्ट 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 उताऱ्यांमध्ये नमुद इतर व्यक्तींची सहमती व इतर अधिकार तसेच इतर वैधानिक बाबी. बाबत भविष्यात वाद निर्माण झाल्यास व त्यावर निर्णय झाल्यास सदरची परवानगीवर 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, महाराष्ट्र महानगरपालिका अधिनियमाच्या उपबंधास अधिन राहुन परवानगी देण्यात आली आहे.

२५ मा.आयुक्त,महानगरपालिका, औरंगाबाद यांचेकडे अभिन्यासा अंतर्गत रस्ते व खुली जागा प्रथम हस्तांतरीत करून द्यावी.

२६ आयुक्त / सहाय्यक संचालक,नगररचना,महानगरपालिका,औरंगाबाद यांचे संदर्भीय पत्रातील अटी व शर्तींची पुर्तता करणे अर्जदारास बंधनकारक राहील.

२७ बिगर शेती 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 सहाय्यक संचालक नगररचना, महानगरपालिका,औरंगाबाद
२ उप विभागीय अधिकारी, औरंगाबाद.
३ तहसिलदार, औरंगाबाद
४ अधिक्षक, भुमिअभिलेख, औरंगाबाद.

(कृ.मा.प.)

Scanned by CamScanner

५ नगर भुमापन अधिकारी-क्र.१ औरंगाबाद.

६ **अर्जदार** श्री.संदीप प्रल्हादराव डव्हळे, मे प्लॉसिड इन्फ्रा तर्फे प्रो.प्रा.मयुर अनिल भिंगारे, मे.ओयासिल लॅंड मार्कस तर्फे पार्टनर ललिता मनमोहन भारतीया, मंजु दिपक भारतीया, सुनिल दयानंदराव ढिलपे, रा.औरंगाबाद,ता.जि.औरंगाबाद

७ तलाठी,सजा.**औरंगाबाद,**ता.जि.औरंगाबाद यांना योग्य त्या कार्यवाहीस्तव

जिल्हाधिकारी औरंगाबाद करिता करिता

Scanned by CamScanner