नगर रचना आणि मुल्यनिर्धारण विभाग,
शाखा कार्यालय, औरंगाबाद.

जा.क्र. वि.प./मौजे जहॉगीर/ता.औरंगाबाद/ग.नं. १०५ व ९२ पै./ससंऔ/ ९६७२ औरंगाबाद.
दि. ९/८/२०१९

प्रति,

मा.जिल्हाधिकारी,
औरंगाबाद.

विषय :- म.ज.म.अ.,१९६६ चे कलम-४२ (क) मधील तरतुदीनुसार जमीनीच्या अकृषिक वापराची सनद देणे बाबत.

मौजे शेंद्रा जहॉगीर ता. जि. औरंगाबाद औरंगाबाद येथील ग.क्र. १०५ व ९२ पै. १४१५०.०० चौ.मी. या क्षेत्रास **रहिवास** वापरासाठी अंतिम मंजूरी (Final Approval) शिफारस करणे बाबत.

अर्जदार :- श्री. अजय नंदकुमार उकडगावकर व इतर-४

संदर्भ :- १) या कार्यालयाचे पत्र क्र. ९३१, दिनांक ०३.०५.२०१९
२) अर्जदार यांचा अर्ज दिनांक ०६.०८.२०१९.

महोदय,

संदर्भित पत्र क्र.१ अन्वये मौजे शेंद्रा जहागीर ता. जि. औरंगाबाद औरंगाबाद येथील ग.क्र. १०५ व ९२ पै. क्षेत्र १४१५०.००चौ.मी क्षेत्रासाठीच्या सुधारीत **रेखांकनास** अकृषिक वापराच्या अनुषंगाने या कार्यालयाने तात्पुरत्या मंजूरीची शिफारस केलेली आहे. संदर्भित क्र.२ च्या अर्जान्वये अर्जदाराने सिमांकित अभिन्यास व सिमांकित मोजणी सादर करुन अंतिम मंजूरी मिळणे बाबत विनंती केलेली आहे. मंजूर प्रादेशिक योजने नुसार प्रस्तूत जागा शेंद्रा औद्योगीक वसाहतीलगतच्या "नवनगर" क्षेत्रात समाविष्ट आहे. सदरील क्षेत्रातील झोन प्लॅन मंजूर असून जागेचे स्थान रहिवासी विभागात समाविष्ट आहे. अभिन्यास नगर रचनेच्या दृष्टीकोणातून सर्वसाधारणपणे योग्य असल्याने खालील अटी व शर्तीच्या अधिन राहून रेखांकनास **रहिवास** (समुह गृहनिर्माण) प्रयोजनासाठी अंतिम (Final Approval) मंजूरीची शिफारस करण्यात येत आहे.

प्रकरणासोबत जागेचा मोजणी नकाशा मो.र.क्र. ५८३/२०१९ मोजणी दिनांक २४.०७.२०१९ व मोरक्र.२८८/२०१७ मोजणी दिनांक ०२.१२.२०१७ नुसार जागेवरील दर्शविलेले रस्ते विचारात घेऊन तसेच तलाठी यांनी दिलेला ७/१२ उतारा व सोबत रेखाकन नकाशे व त्यावर संबधीत जागा मालकांच्या स्वाक्षऱ्या घेऊन व अर्जदाराने यांनी दि.२०.०३.२०१९ रोजी कार्यालयास सादर केलेली कागदपत्रांची सत्यता ग्राहय धरुन, विषयांकित क्षेत्र हे शेंद्रा औद्योगीक वसाहतीलगतच्या "नवनगर" विभागात समाविष्ट असल्याने रहिवास वापर अनुज्ञेय आहे. अभिन्यासास नियोजनाच्या दृष्टीने खालील अटी व शर्तीच्या अधिन राहून **रहिवास** या वापरासाठी अंतिम (Final Approval) मंजूरीची शिफारस करण्यात येत आहे.

१. अर्जदाराने प्रस्तावात समाविष्ट केलेले ७/१२ उताऱ्या नुसार जमिनीची भोगवटादार वर्गवारी तसेच उपअधिक्षक, भूमी अभिलेख, औरंगाबाद यांनी तयार केलेल्या वहिवाट दर्शविणाऱ्या मोजणी नकाशातील क्षेत्र,पोहच रस्ता इत्यादी बाबत आपल्या स्तरावर पुनश्चः खातरजमा व शाहनिशा करण्यात यावी.
२. रेखांकन नकाशावर दर्शविण्यात आलेली मोजमापे व त्यानुसारचे क्षेत्रफळ हे वास्तूविशारद यांनी अंदाजीत परिगणीत केले आहे. त्यामुळे अंतिम सिमांकना नंतर उपअधिक्षक भूमि अभिलेख यांनी अंतिम सिमांकन नकाशावर दर्शविलेले क्षेत्रफळ कायम धरण्यात येईल.
३. अर्जदारास अभिन्यासातील सर्व रस्ते, नाल्या इत्यादीचे बांधकाम स्थानिक प्राधिकरणाने ठरवून दिलेल्या प्रमाणानुसार पुर्ण करावे लागेल व सदर रस्ते व नाल्या पुढील व्यवस्थापनासाठी स्थानिक प्राधिकरणाच्या ताब्यात नाममात्र शुल्कावर हस्तांतरीत कराव्यात. रेखांकाना अंतर्गत रस्ते व नाल्याचे बांधकाम करणे अर्जदारास शक्य नसल्यास या कामासाठी स्थानिक प्राधिकरण आकारेल ती विकास खर्चाची रक्कम रोख भरावी लागेल.
४. खुली जागा म्हणून निर्देश केलेला भूखंड स्थानिक प्राधिकरणाकडे नाममात्र रु १/- शुल्कावर व्यवस्थापन करण्याकरीता सुपूर्द करण्यांत यावा व तो भूखंड खुली जागा किंवा क्रिडांगण म्हणून उपयोगात आणावा त्यावर कोणत्याही प्रकारचे बांधकाम सक्षम प्राधिकरणाच्या अनुमती शिवाय करता येणार नाही.
५. अभिन्यासातील भूखंडात भविष्यात या कार्यालयाच्या पूर्व परवानगी शिवाय विभागणी करता येणार नाही.
६. भूमी अभिलेख यांच्या मोजणी नकाशावर दर्शविलेला पोहच रस्ता गृहीत धरुन व प्रस्तावात सादर केलेला अर्ज व शपथपत्र विचारात घेण्यात आलेली आहे.

७. सदरील क्षेत्रातील अभिन्यास **प्रादेशिक योजनेतील** लागू करण्यात आलेले विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावलीतील तरतुदीनुसार कार्यवाही करणे बंधन कारक राहील. तसेच भूखंडातील बांधकाम हे मंजूर प्रादेशिक योजना औरंगाबाद साठी लागू असलेल्या विकास नियंत्रण नियमावलीनुसार असावे व त्याकरीता मा. जिल्हाधिकारी,औरंगाबाद यांची परवानगी घेण्यांत यावी.

८. विषयांकित प्रकरणी अर्जदार यांनी सादर केलेले कागदपत्रे दिशाभूल करणारी आढळून आल्यास अथवा अभिन्यास प्रकरणी मालकी हक्क / हद्द/ क्षेत्र / पोहच रस्ता इत्यादी बाबतीत काही वाद उपस्थित झाल्यास प्रस्तावित अभिन्यांसास केलेली शिफारस आपोआप रद्य समजण्यांत येईल.

९. प्रस्तावित अभिन्यासा लगत अभिन्यास मंजूर असल्यास सदर मंजूर अभिन्यासातून येणा-या रस्त्याची जुळवणी करणे व येणा-या रस्त्याचे अनुषंगाने अभिन्यास सुधारीत करणे अर्जदारास बंधनकारक राहील. याबाबत आपल्या स्तरावर योग्य शहानिशा करण्यात यावी.

१०. अभिन्यासातील भूखंडाचा वापर (खुली जागा व ॲमेनिटी भूखंड वगळता) रहिवास प्रयोजनासाठी अनुज्ञेय असलेल्या उपयोगासाठीच करावा.

११. महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगर रचना अधिनियम १९६६ चे कलम १२४ ए ते एल नुसार विकास शुल्क रु.३,०२,२००/- डिफेस चलन क्र. ०००४८७९६६४२०१७१८ , दि. २९.१२.२०१७ अन्वये या अगोदच भरणा केलेला आहे.

१२. प्रस्तुत जमीनीवर भविष्यात छाननी शुल्क, विकास शुल्क, सुरक्षा ठेव व कामगार कल्याणउपकर इत्यादी बाबतच्या रक्कमेची बाकी उद्‌भवल्यास सदर रक्कम महानगर नियोजन प्राधिकरण/ जिल्हाधिकारी/ मुख्याधिकारी यांचेकडे जमा करणे अर्जदारावर बंधनकारक राहील.

१३. सदर जागेतुन विद्युत वाहिनी जात असल्यास संबधित विभागाचे नाहरकत प्रमाणपत्र घेणे आवश्यक आहे.

१४. मंजूर प्रादेशिक योजना व झोन प्लॅनच्या तरतुदी व विकास नियंत्रण नियमावली नुसार शिफारस करण्यात येत आहे.

१५. उपरोक्त जागेमध्ये स्थानीक प्राधिकरणाकडून कोणत्याही सोयी सुविधा उपलब्ध करुन दिल्या जाणार नाही. जसे पाणी पुरवठा, विज पुरवठा, जल/मलनिसा:रण व्यवस्थापन घनकचरा व्यवस्थापन इ. सोयी अर्जदारास आपल्या स्तरावर उपलब्ध करुन घेण्यात याव्यात.

१६. रेनवॉटर हारवेस्टींग सिस्टीमची (Rain water harvesting system) व्यवस्था करणे अर्जदारास बंधनकारक राहील.

१७. प्रस्तावित भूखंडामध्ये खुल्या जागेत व रस्त्याच्या कडेने योग्य ठिकाणी किमान ३०० झाडे प्र.हे. प्रमाणे लागवड करण्यात यावी व ती जगविण्यासाठी योग्यती खबरदारी घेण्यात यावी.

१८. या कार्यालयाने यापूर्वी गट क्र. १०५ यास पत्र क्र.१५५४, दि.१३.१०.२०१७ अन्वये तात्पुरत्या व पत्र क्र.२१०० दि.३०.१२.२०१७ अन्वये अंतिम मंजूरीची रहिवास वापरासाठी १२०००.०० चौ.मी. क्षेत्रास केलेली शिफारस रद्द समजण्यात यावी.

१९. नवनगर झोन प्लॅननुसार सदर जागा ग्रीन बेल्टने बाधीत होत असल्याचे दिसून येते. परंतू प्रत्यक्ष जागेवर नदीचे व ग्रीन बेल्टनंतर जागा दिसून येते. याबाबत सिमांकनाचेवेळी योग्य ती शहानिशा करुन सिमांकन करणे आवश्यक आहे.

२०. सदर जागेच्या दक्षिण बाजूस रेल्वेची जागा असून सदर जागेच्या हद्दीपासून ३०.०० मी. अंतरामध्ये नियमानुसार कोणतेही बांधकाम अनुज्ञेय होणार नाही. तथापि या बाबत रेल्वे विभागाचे नाहरकत प्रमाणपत्र घेणे बंधनकारक असून त्या अनुषंगाने त्यामधील अटी व शर्तीचे अनुषंगाने अंतर सोडावे लागेल.

२१. सदर क्षेत्र हे औरंगाबाद महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरणात समाविष्ट आहे. तथापि शासन नगर विकास विभागाचे पत्र क्र.टिपीएस-१११७/२१२/प्र.क्र.१०६/१७/नवि-९, दिनांक २७.०९.२०१७ अन्वये कळविल्यानुसार शिफारस महसूल विभागाकडे करण्यात येत आहे. भविष्यात प्रश्न उपस्थित झाल्यास मा.महानगर आयुक्त, औरंगाबाद महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण, औरंगाबाद विभागाची नाहकरत घेणे बंधनकारक राहील.

अंतिम मंजुरीची शिफारस केलेल्या अभिन्यासाची एक प्रत या कार्यालयाचे अभिलेखासाठी ठेवण्यात येऊन दोन प्रती या सोबत पाठविण्यात येत आहेत.

सहपत्र : वरीलप्रमाणे

आपला,

प्र.सहायक संचालक, नगर रचना,
औरंगाबाद.

प्रत:- १) उपअधिक्षक भूमि अभिलेख,औरंगाबाद यांना माहितीस्तव.
२) अर्जदार :- श्री. अजय नंदकुमार उकडगावकर व इतर-४ यांना माहितीस्तव.