जिल्हाधिकारी कार्यालय, औरंगाबाद

वाचा-०१. महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६ चे कलम ४४ व महाराष्ट्र जमीन महसूल (जमीनीच्या वापरात बदल व अकृषिक आकारणी) नियम १९६९ .

२ श्री.रविंद्र चंपालाल खिवंसरा,रा.औरंगाबाद,ता.जि.औरंगाबाद यांचा अर्ज, दिनांक ०७.०२.२०११, १२.०१.२०१५ व ०५.०७.२०१५.

३ सहाय्यक संचालक नगर रचना, महानगरपालिका,औरंगाबाद यांचे पत्र क्र. मनपा/नरवि/ससंनर/२०१५/०४,दिनांक ०२.०१.२०१५.

४ कार्यकारी अभियंता,सार्वजनिक बांधकाम विभाग,औरंगाबाद यांचे पत्र क्र.आरेखक/ अकृषि/ना.ह.प्र/३३११,दिनांक २९.०४.२०११.

५ तहसिलदार,औरंगाबाद यांचे पत्र क्र.२०११/जमा-२/कावि-१२८,दिनांक ०४.०६.२०११ व क्र.७१४,दिनांक १९.०३.२०१५.

६ सहाय्यक अभियंता ग्रा.२ उ.वि. मराविविकं.मर्या,औरंगाबाद यांचे पत्र क्र.सअ/ग्रा.वि/२/औ.बाद/तांत्रिक/ १२७३,दिनांक.११.०८.२०१४.

७ आरोग्य वैद्यकीय अधिकारी महानगरपालिका,औरंगाबाद यांचे पत्र क्र.मनपा/आरोग्य/२९२/१०,दिनांक. ०९.०३.२०११.

८ उपजिल्हाधिकारी,(भुसंपादन),कृष्णा खोरे विकास महामंडळ,औरंगाबाद यांचे पत्र क्र.२०११/उजिभु/कृखोविम/ कावि/३६३,दिनांक १८.०४.२०११.

९ आयुक्त औरंगाबाद, महानगरपालिका,औरंगाबाद यांचा बांधकाम परवाना क्रमांक.६७३/२०१३-१४,दिनांक ०४.१२.२०१३.

जा.क्र.२०११/मशाका/जमीन-१/एनएपी-३४/मौजे **नक्षत्रवाडी**,ता.औरंगाबाद/प्र.क्र.७४,दिनांक 21 / 01 /२०१६

:: आदेश ::

ज्याअर्थी, औरंगाबाद जिल्ह्यातील **औरंगाबाद** तालुक्यातील मौजे. **नक्षत्रवाडी** येथील **ग.नं.३५** पैकी येथील वरीष्ठ धारक असलेले **अर्जदार** श्री.रविंद्र चंपालाल खिवंसरा,रा.औरंगाबाद,ता.जि.औरंगाबाद येथील रहिवाशी यांनी महाराष्ट्र जमिन महसूल अधिनियम १९६६ चे कलम ४४ अन्वये जागेच्या नकाशावर अक्षरांनी दर्शविलेला **ग.नं.३५** पैकी चा भाग असलेले **क्षेत्र ७३२००.००** चौ.मी.पैकी रस्त्यामध्ये व खुल्या जागेत खालील असलेले क्षेत्र वजा जाता शिल्लक क्षेत्र.**७३२००.००** चौ.मि.क्षेत्रफळ असलेला भुखंडाचा **समुह गृह निर्माण** या रहीवास 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 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 **समुह गृह निर्माण** या रहीवास 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 **समुह गृह निर्माण** या रहीवास 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.

वरील सर्व मुद्दे विचारात घेतल्यानंतर अर्जदारास त्याच्या अर्जानुसार जमीनीचा बिगर शेती **समुह गृह निर्माण** या रहीवास 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** श्री.रविंद्र चंपालाल खिवंसरा,रा.औरंगाबाद,ता.जि.औरंगाबाद यांना मौजे **नक्षत्रवाडी** येथील **ग.क्र.३५** मधील एकूण क्षेत्र **७३२००.००** चौ.मी. क्षेत्रफळ असलेल्या जमिनीचा **समुह गृह निर्माण** या रहीवास प्रयोजनासाठी पुढील 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 **समुह गृह निर्माण** या रहीवास 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 पूर्व 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 प्राधिकाऱ्याने मान्य केलेल्या भुखंडाच्या किंवा पोट भुखंडाची कोणत्याही असलेल्या 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 असेल.

७ हि परवानगी नियमानुसार जागेच्या नकाशात विनिर्दिष्ट केलेल्या **७३२००.००** चौ.मी. क्षेत्रफळाच्या जोत्यावर (प्लिंथ) असलेल्या बांधकामास आणि जागेच्या नकाशात विनिर्दिष्ट केलेल्या 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 जमिनीचा 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 यावा.

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 **०.८४** पैसे **समुह गृह निर्माण** या रहीवास प्रयोजनासाठी **७३२००.००** 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 २०१५ ला संपणा-या वर्षाचा असून ज्यावेळी 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.**MH००६५८४९६१२०१५१६M,दिनांक २०/०१/२०१६ 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 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 विवीर्दीष्ट 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 सदर अकृषिक रूपांतरणासाठीची परवानगी ही समुह गृह निर्माण या रहीवास प्रकल्पासाठी देण्यात येत असल्यामुळे स्वंतंत्र भुखंडाची विक्री करता येणार नाही.

२७ आयुक्त /सहायक संचालक, नगररचना,महानगरपालिका,औरंगाबाद यांचे संदर्भीय पत्रातील सर्व अटी व शर्तीची पुर्तता करणे अर्जदारास बंधनकारक राहील.

२८ 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.
५ नगर भुमापन अधिकारी-क्र.१ औरंगाबाद.
६ **अर्जदार** श्री.रविंद्र चंपालाल खिवंसरा,रा.औरंगाबाद,ता.जि.औरंगाबाद.
७ तलाठी,सजा.**कांचनवाडी,**ता.जि.औरंगाबाद यांना योग्य त्या कार्यवाहीस्तव

जिल्हाधिकारी,औरंगाबाद करिता