

वाचा:-

- 1) या कार्यालयाचे आदेश क्र.2015//मशाका-2/जमा/एनएपी/टे-1/सीआर-40दि.18.3.2015
- 2) अर्ज, पद्मावती डेव्हलपर्स भागीदार श्री. भारत विश्वनाथ रामीनवार,सौ.मीरा भारत रामीनवार व पद्माकर भारत रामीनवार रा.पुर्णा रोड नांदेड यांचा अर्ज दि. 22.3.2016
- 3) सहाय्यक संचालक नगर रचना नांदेड, यांचे पत्र क्र.अकृषिक/मौ.वाडीबू./स.नं.२०७,२०८,२०९/ससंनर/767 दि.21.7.2016

क्र.2016/मशाका-2/जमा/एनएपी/टे-1/सीआर-४०
जिल्हाधिकारी कार्यालय,नांदेड.
दिनांक :- 08.9.2016

::सुधारीत आदेशः:

उपरोक्त संदर्भ क्र. 1 वरील आदेशान्वये अर्जदार पद्मावती डेव्हलपर्सचे भागीदार श्री.भारत विश्वनाथ रामीनवार, सौ.मीरा भारत रामीनवार व पद्माकर भारत रामीनवार रा.पुर्णा रोड ईन्डेन गॅस गोडावूनच्या शेजारी नांदेड यांना मौ.वाडी बू.ता.नांदेड येथील शेत सर्वे क्रमांक 207/इ,208/ब,209/अ-5 क्षेत्र 12700.00 चौ.मी.इतक्या क्षेत्रा करीता बिगर शेतकी वाणिज्य/निवास प्रयोजनार्थ अकृषीक वापर करण्याची परवानगी देण्यात आली आहे.

ज्या अर्थी, महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम 1966 चे कलम 44 अन्वये देण्यात आलेल्या अकृषीक परवानगी मधील प्रयोजनामध्ये बदल करावयाचा झाल्यास सक्षम प्राधिकारी यांची परवानगी घेणे आवश्यक आहे, त्यानुसार संदर्भ क्र.2 वरील अर्जाव्दारे पद्मावती डेव्हलपर्सचे भागीदार श्री.भारत विश्वनाथ रामीनवार, सौ.मीरा भारत रामीनवार व पद्माकर भारत रामीनवार रा.पुर्णा रोड नांदेड यांनी या कार्यालयाकडे रीतसर अर्ज सादर करून सदर आदेशातील निवास प्रयोजनासाठीचे क्षेत्रास वाणिज्य प्रयोजनासाठी अभिन्यासात बदल करणेसाठी विनंती केली आहे.

सहाय्यक संचालक नगर रचना नांदेड यांनी मौ.वाडी बू.ता.नांदेड येथील शेत सर्वे क्रमांक 207/इ,208/ब,209/अ-5 क्षेत्र 12700.00 चौ.मी.इतक्या क्षेत्राचा वाणिज्य प्रयोजनासाठी सुधारीत अंतिम अभिन्यासास दि.21.7.2016 रोजी मंजूरी प्रदान केली आहे.

त्या अर्थी निहित करण्यांत आलेल्या अधिकाराचा वापर करून मी, जिल्हाधिकारी, नांदेड याद्वारे पद्मावती डेव्हलपर्स भागीदार श्री.भारत विश्वनाथ रामीनवार,सौ.मीरा भारत रामीनवार व पद्माकर भारत रामीनवार रा.पुर्णा रोड ईन्डेन गॅस गोडावूनच्या शेजारी नांदेड यांच्या मालकीची मौ.वाडी बू.ता.नांदेड येथील शेत सर्वे क्रमांक 207/इ,208/ब,209/अ-5 क्षेत्र 12700.00 चौ.मी.इतक्या क्षेत्राचा, सहाय्यक संचालक नगर रचना नांदेड यांनी मंजूर केलेल्या सुधारीत अंतिम अभिन्यासातील क्षेत्रास, वाणिज्य या बिगर शेतकी प्रयोजनार्थ पुढील शर्ती तसेच संदर्भाकीत पत्रातील अटी व शर्तीस अधिन राहून अनुज्ञा (परमिशन) देण्यात येत आहे. खालील क्षेत्रावर बांधकाम अनुज्ञेय नाही.

1. मोकळी जागा	:-	1298.00 चौ.मी.
2. रस्त्या खालील क्षेत्र	:-	854.00 चौ.मी.
एकूण	:-	2152.00 चौ.मी

त्या शर्ती अशा

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

1) अनुज्ञाग्राही व्यक्तीने नियोजन प्राधिकरण म्हणून सहाय्यक संचालक नगर रचना नांदेड/सक्षम प्राधिकारी यांचेकडून मंजूर केलेल्या अंतिम रेखांकना प्रमाणे उक्त जमिनीचा वापर व त्यावरील इमारती इत्यादीचे काम सुरु करावे. उक्त क्षेत्रास लागू असलेल्या प्रचलित 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 मंजूर अभिन्यासातील भुखंडा खालील केवळ अनुज्ञेय क्षेत्रावर करावा.

2) अनुज्ञाग्राही व्यक्तीने (गॅटीने) 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 पाहिजे, 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 वापरावरून 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 सहाय्यक संचालक नगर रचना नांदेड तथा सक्षम नियोजन प्राधिकरण यांचे समाधान होईल अशा रितीने अशा जमिनीत रस्ते, गटारे वगैरे बांधून आणि भुमापन विभागाकडून प्रत्येक भुखंडाची मोजणी व त्यांचे सिमांकन करून ती जमीन या आदेशाच्या तारखेपासून एक वर्षाच्या आंत मंजूर आराखड्या प्रमाणेच काटेकोरपणे विकसित केली पाहिजे आणि अशा रितीने ती जमीन विकसित केली जाईपर्यंत त्या जमिनीची कोणत्याही रितीने विल्हेवाट 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 करूनच 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 नकाशा मंजूर करून घ्यावा रेखांकनात दर्शविलेल्या भुखंडातील नकाशा प्रमाणेच उर्वरीत क्षेत्र विना बांधकाम मोकळे सोडले पाहिजे.

7) प्रस्तावित बांधकाम सहाय्यक संचालक नगर रचना 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.

9) या आदेशाच्या दिनांका पासून एक वर्षाच्या कालावधीत अनुज्ञाग्राही व्यक्तीने अशा जमिनीचा अभिन्यास संबंधित नियोजन प्राधिकरण म्हणून सहाय्यक संचालक नगर रचना नांदेड यांचेकडून मंजूर करून घेऊन बिगर शेती प्रयोजनासाठी वापर करण्यास सुरुवात केली पाहिजे. 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 वाणिज्य वापर करण्यास ज्या दिनांका पासून सुरुवात केली असेल किंवा ज्या दिनांकास त्यांनी अशा जमिनीच्या वापरात बदल केला असेल तर तो दिनांक त्यांनी एक महिन्याचे आंत तलाठ्या मार्फत तहसीलदार यांना कळविले पाहिजे, जर तो असे करण्यास चुकेल तर महाराष्ट्र जमीन महसूल (जमिनीच्या वापरात बदल व बिगर शेतकी आकारणी) नियम 1969 मधील नियम (6) अन्वये त्यांच्यावर कार्यवाही करण्यास असा अनुज्ञाग्राही पात्र ठरेल.

5) अशा जमिनीचा ज्याप्रयोजनार्थ वापर करण्यास अनुज्ञाग्राहीस परवानगी देण्यांत आली असेल त्या प्रयोजनार्थ वापर करण्यास प्रारंभ करण्याच्या दिनांका पासून सदर अनुज्ञाग्राहीने त्या जमिनीच्या एकूण अनुज्ञा दिलेल्या क्षेत्रा पैकी महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम-1966 चे कलम 117 व नियम 22 अन्वये अकृषिक आकारणी सुट क्षेत्र 2152.00 चौ.मी. असून निव्वळ भुखंडाखालील क्षेत्र 10548.00 चौ.मी. वाणिज्य इतक्या क्षेत्रास प्रयोजनासाठी अकृषिक परवानगी देण्यात येत आहे. मौ.वाडी बु.ता.नांदेड हे नांदेड वाघाळा महानगरपालीका हद्दी लगतच्या परीघातील क्षेत्र असून येथिल वाणीज्य प्रयोजनासाठी अकृषिक आकारणीचे दर प्रति चौ.मी. रु 3.78 पैसे प्रति चौ.मी. इतके आहेत. वाणीज्य प्रयोजनासाठी चालू एक वर्षाची

अकृषिक आकारणीची रक्कम रुपये 39871/- होते. व महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम-1966 चे कलम 47 नुसार संपांतर कर आकारणीच्या पाच पट म्हणजे रु. 199355/- रु.239226/- इतकी होईल. सदरी रक्कम दिनांक 3.9.2016 रोजी चालनद्वारे शासन जमा करून घेण्यात आली आहे. तसेच अर्जदार यांचेवर, परवानगीच्या तारखेच्या पूर्वलक्षी प्रभावाने अथवा त्यानंतर वेळोवेळी हमी कालावधीनुसार अंमलात येणारे बिन शर्ती आकारणी देणे बंधनकारक राहिल. अशा जमीनीच्या वापरात कोणत्याही प्रकारचा बदल करण्यांत आला तर त्या प्रसंगी निराळ्या दराने बिगर शेतकी आकारणी देणे बंधनकारक राहिल व त्यावेळी 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. नियोजन प्राधिकरणाने प्रस्तुत जमीनीतील तितक्या भूखंडाच्या अभिन्यासास मंजूरी देण्याची नियमानुसार कार्यवाही करावी.

13) सदर जमीनीच्या बिगरशेती वापरास प्रारंभ केल्याच्या दिनांका पासून दोन वर्षांच्या कालावधीत अनुज्ञाग्राहीने अशा जमीनीवर आवश्यक ती इमारत बांधली पाहिजे.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 मंजूर करून घेतले असतील तर ती बाब नियमानुसार असेल.

15) अनुज्ञाग्राही व्यक्तीने आजुबाजुच्या परीसरात अस्वच्छता व घाण निर्माण होणार नाही अशा रितीने आपल्या स्वतःच्या खर्चाने आपली पाणी पुरवठ्याची व सांडपाण्याचा निचरा करण्याची व्यवस्था केली पाहिजे.

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

17. (ब) वरील खंड (अ) मध्ये कांहीही अंतर्भूत असले तरीही या परवानगीच्या तरतुदी विरुद्ध जाऊन कोणतीही इमारत किंवा बांधकाम उभे करण्यांत आले असेल किंवा तरतुदी विरुद्ध या इमारतीच्या किंवा बांधकामाचा वापर करण्यात आला असेल तर विनिर्दिष्ट मुदतीच्या आंत अशा रितीने उभारलेली इमारत काढून 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 करून 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 नांदेड यांचे कडील मंजूर नकाशा नुसारच बांधकाम करणे बंधनकारक असेल.

20) अनुज्ञाग्राही यांनी सहाय्यक संचालक नगर रचना नांदेड यांचे कडील मंजूर नकाशा व्यतिरीक्त ज्यादा बांधकाम केल्यास अगर बांधकामा मध्ये बदल करून जादा चटई क्षेत्र निर्देशांक वापरल्यास अनुज्ञाग्राही हे असे ज्यादा बांधकाम दूर करण्यास पात्र ठरतील.

21) अनुज्ञाग्राही व्यक्तीने रेखांकनातील भुखंडाचे दर्शविलेले क्षेत्र 10548.00 चौ.मी. नियोजन प्राधिकारण म्हणून सहाय्यक संचालक नगर रचना नांदेड यांचेकडून मंजूर करून घेवून ठरवून दिलेल्या अटी व शर्तीनुसार उक्त भुखंडाचा विकास करणे बंधनकारक राहिल.

स्वाक्षरीत/-
जिल्हाधिकारी नांदेड

प्रति,

पद्मावती डेव्हलपर्स भागीदार श्री. भारत विश्वनाथ रामीनवार,सौ.मीरा भारत रामीनवार व पद्माकर भारत रामीनवार
रा.पुर्णा रोड ईन्डेन गॅस गोडावूनच्या शेजारी नांदेड

प्रतिलिपी :-

- 1) तहसीलदार नांदेड यांना माहिती व आवश्यक त्या कार्यवाहीसाठी देऊन कळविण्यात येते की, अनुज्ञाग्राही व्यक्तीने सदर जमीनीचा वाणिज्य 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 वापरस प्रारंभ केल्याच्या दिनांकापासून बिगर शेतकी आकारणीची रक्कम वसूल करण्याकरीता नोंद घेण्याची पुस्तिका गाव नमुना क्र.2 मध्ये आवश्यक ती नोंद घेण्याची कार्यवाही करावी.
- 2) सहाय्यक संचालक नगर रचना मुल्यांकन औरंगाबाद दुधसंघ इमारत,तिसरा मजला,अमप्रित चौक,जालना रोड ,औरंगाबाद यांना माहितीस्तव व योग्य त्या कार्यवाहीस्तव देण्यात येते.
- 3) सहाय्यक संचालक नगर रचना नांदेड यांना माहितीस्तव व योग्य त्या कार्यवाहीस्तव देण्यात येते.
- 4) उप अधीक्षक भुमि अभिलेख नांदेड यांना माहितीस्तव व योग्य त्या कार्यवाहीस्तव देण्यात येते.
- 5) ग्राम पंचायत कार्यालय वाडी बू.ता.नांदेड यांना योग्य त्या कार्यवाहीस्तव देण्यात येते.
- 6) तलाठी सज्जा वाडी बू.ता.नांदेड यांना योग्य त्या कार्यवाहीस्तव देण्यात येते.
- 7) आदेश संचिका

जिल्हाधिकारी नांदेड करीता