पहा (१) महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम, १९६६ चे कलम–४४

(२) श्री. संतोषकुमार सुंदरलाल जैन व राकेशसिंग हरिश्चंद्रसिंग तर्फे सहारा इंडिया कमर्शियल कॉर्पोरेशन लि., औरंगाबाद

यांचा अर्ज दिनांक: ११-१० -२००४

२००४कक्ष/मशा/जमीन १/अकृषि/प्र. क्र. १०६/२००४

जिल्हाधिकारी कार्यालय, औरंगाबाद.

दिनांक: २ - १ -२००६ २००५

आदेश

औरंगाबाद जिल्ह्यातील औरंगाबाद तालुक्याच्या मौजे चिकलठाणा व गांधेली येथील भूमापन/गट/सर्व्हे क्रमांक ४८ ते ५१ व १२४ ६४६, ६५०, ६४५ मधील ३, ३१, ५००.०० चौ. मी. एवढ्या जमिनीची मालकी ज्यांच्याकडे आहे त्या श्री. संतोषकुमार सुंदरलाल जैन व राकेशसिंग हरिश्चंद्र तर्फे सहारा इंडिया कमर्शियल कॉर्पोरेशन लि. यांनी उक्त जमिनीतून निवास विषयक/वाणिज्यिक/औद्योगिक अशा बिगर शेती प्रयोजनासाठी त्यांना/तिला उक्त जमिनीपैकी ३, ३१, ५००.०० चौ. मी. क्षेत्रफळ असलेल्या जमिनीचा बिगर शेती प्रयोजनासाठी वापर करण्याबद्दल परवानगी मिळावी यासाठी अर्ज केला आहे.

२. अर्जा संबंधात चौकशी करण्यात आली तेव्हा पुढील गोष्टी स्पष्ट झाल्या:—

(१) अर्जदार स्वत: जमिनीचा भोगवटादार/वरिष्ठ धारक असून सहभोगवटादार/सहवरिष्ठ धारक आणि अन्य व्यक्ती यांचे जमिनीच्या हक्कात हितसंबंध गुंतलेले आहेत.

(२) प्रादेशिक/विकास योजनेत किंवा नगररचनेमध्ये कोणत्याही विशिष्ट प्रयोजनासाठी ही जमीन राखून ठेवण्यात आलेली नाही आणि ही जमीन निवासविषयक/वाणिज्यक/औद्योगिक प्रयोजनासाठी वापरण्याबाबत संबंधित प्राधिकाऱ्यांनी कोणतीही हरकत घेतलेली नाही.

(३) ही जमीन संपादित करण्यात आलेली नाही/संपादनाधीन नाही आणि भविष्यकाळात कोणत्याही शासकीय किंवा सार्वजनिक प्रयोजनासाठी ती संपादित केली जाण्याचीही शक्यता नाही.

(४) ज्या प्रयोजनासाठी जमिनीचा वापर करण्याचे प्रस्तावित केले आहे त्या प्रयोजनासाठी किंवा स्वच्छता व सार्वजनिक आरोग्य विषयक प्रयोजनासाठी जमीन योग्य असून जिल्हा आरोग्य अधिकाऱ्याने/महानगरपालिका आरोग्य अधिकाऱ्याने त्या संबंधात आपली कोणतीही हरकत नसल्याचे कळविले आहे.

(५) नगररचना व मुल्यमापन विभागाने रीतसर मान्य केलेला रेखांकन नकाशा/इमारतीचा नकाशा अर्जदाराने सादर केला आहे.

(६) अर्जदाराने प्रस्तुत जमिनीमधून जाणाऱ्या विद्युत उच्चदाब ताण तारेच्या दोन्ही बाजूने पुरेशी खुली सिमांतिक जागा सोडली आहे.

(७) ज्यांच्या आधीनतेने बिगर शेती प्रयोजनासाठी जमिनीचा वापर करण्याबद्दल परवानगी दिली जाणार आहे त्या शर्तींना बांधून घेण्याचे अर्जदाराने मान्य केले आहे.

वरील सर्व मुद्दे विचारात घेतल्यानंतर अर्जदारास त्यांच्या अर्जानुसार जमिनीचा बिगरशेती प्रयोजनासाठी वापर करण्यास परवानगी देण्यास कोणतीही हरकत नाही असे वाटते.

३. महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम, १९६६ च्या कलम ४४ अन्वये निहीत केलेल्या अधिकाराचा वापर करून जिल्हाधिकारी औरंगाबाद हे श्री संतोषकुमार नंदलाल जैन व राकेशसिंग हरिश्चंद्रसिंग तर्फे सहारा इंडिया कमर्शियल कॉर्पोरेशन लि.,

राहणार औरंगाबाद, तालुका औरंगाबाद, जिल्हा औरंगाबाद यांना औरंगाबाद जिल्ह्याच्या औरंगाबाद तालुक्यातील मौजे चिकलठाणा व गांधेली भूमापन क्र./पट नं./ सर्वे क्रमांक ४८ ते ५१ व १२४ मधील २,२८,०७९.५२ व २११०८ चौ. मी. एवढे क्षेत्रफळ असलेल्या जमिनीचा निवासी व वाणिज्य ६४९, ६५०, ६५५ या बिगर शेती प्रयोजनासाठी वापर करण्याची पुढील शर्तीस अधीन राहून परवानगी देत आहेत:—

(१) अशी परवानगी ही या अधिनियमांच्या तरतुदींच्या आणि त्या खाली करण्यात आलेल्या नियमांच्या अधीन असेल.

(२) ज्या प्रयोजनासाठी अशा जमिनीचा वापर करण्याची परवानगी देण्यात आली आहे त्याच बिगर शेती प्रयोजनासाठी जमिनीचा वापर करण्याची परवानगी मिळालेली व्यक्ती त्या जमिनीचा जमिनीवर असलेली इमारत व संरचना यासह वापर करील आणि अन्य कोणत्याही प्रयोजनासाठी जमिनीचा किंवा तिच्या कोणत्याही भागाचा किंवा त्यावरील इमारतीचा वापर करावयाचा असल्यास जिल्हाधिकारी, औरंगाबाद यांच्याकडून तशा आशयाची लेखी पूर्व परवानगी मिळाल्याखेरीज तसा वापर करणार नाही. इमारतीचा वापर ज्या प्रयोजनासाठी करावयाचा आहे, त्यानुसार जमिनीच्या वापराचे बिगर शेती प्रयोजन निश्चित केले जाईल.

(३) बिगर शेती प्रयोजनासाठी जमिनीचा वापर करण्याची परवानगी मिळालेली व्यक्ती अशी परवानगी देणाऱ्या प्राधिकाऱ्याने मान्य केलेल्या भूखंडाची किंवा पोटभूखंडाची कोणतीही असल्यास पोट विभागणी करणार नाही.

(४) बिगर शेती प्रयोजनासाठी जमिनीचा वापर करण्याची परवानगी मिळालेली व्यक्ती या आदेशाच्या तारखेनुसार काटेकोरपणे : (अ) जिल्हाधिकारी आणि ग्रामपंचायत/महानगरपालिका/नगरपालिका यांचे समाधान होईल अशा प्रकारचे रस्ते/नाले/इत्यादी बांधणे, (ब) सर्वेक्षण विभागाकडून भूखंडाची मोजणी व सिमांकन करवून घेणे, यासारखी जमिनीच्या विकासाची कामे करणेत आणि अशा प्रकारे जमिनीचा विकास केला जाईल तोपर्यंत त्या व्यक्तीकडून जमिनीचे भूखंड कोणत्याही पद्धतीने निकालात काढले जाणार नाहीत.

(५) बिगर शेती प्रयोजनासाठी जमिनीचा वापर करण्याची परवानगी मिळालेल्या व्यक्तीने जर भूखंड विकला असेल किंवा अन्यथा निकालात काढला असेल तर अशा प्रकारे हे भूखंड या आदेशात नमूद केलेल्या शर्तीच्या अधीन राहून विकणे अथवा निकालात काढणे आणि त्याचबरोबर तिच्याकडून निष्पादित केल्या जाणाऱ्या दस्तऐवजात तसा खास विनिर्देश करणे हे त्या व्यक्तीचे कर्तव्य असेल.

(६) ही परवानगी नियमानुसार जागेच्या नकाशात विनिर्दिष्ट केलेल्या चौरस मीटर क्षेत्रफळाच्या जोत्यावर (प्लिंथ) असलेल्या बांधकामास आणि/किंवा जागेच्या नकाशात विनिर्दिष्ट केलेल्या आणि/किंवा भूखंडाच्या चौरस मीटरनुसार विहीत असलेल्या इमारतीच्या बांधकामास देण्यात आलेली असून उर्वरित जागा रिकामी व खुली असेल.

(७) प्रस्तावित इमारत किंवा इतर कोणतेही बांधकाम सुरु करण्यापूर्वी ग्रामपंचायत/नगरपरिषद/महानगरपालिका यांच्याकडून बांधकामाची आवश्यक ती परवानगी मिळवणे, बिगर शेती प्रयोजनासाठी वापर करण्याची परवानगी मिळालेल्या व्यक्तीवर बंधनकारक राहील.

(८) इमारत नियंत्रण ह्या प्राधिकाऱ्याकडे निहीत असेल तर बिगर शेती प्रयोजनासाठी जमिनीचा वापर करण्याची परवानगी मिळालेली व्यक्ती सक्षम प्राधिकाऱ्याकडून इमारतीच्या नकाशाला मान्यता मिळवील व इतर प्रकरणात तिने, महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम (जमिनीच्या

वापराचे रुपांतरण व बिगर शेती निर्धारण) नियम, १९६९ सोबत जोडलेली अनुसूची दोन तयार करील आणि ते नकाशे जिल्हाधिकारी, औरंगाबाद यांच्याकडून मान्य करुन घेईल व मंजूर नकाशाप्रमाणे इमारतीचे बांधकाम करील.

(९) बिगर शेती प्रयोजनासाठी जमिनीचा वापर करण्याची परवानगी मिळालेली व्यक्ती राष्ट्रीय/राज्य मुख्य जिल्हा, इतर जिल्हा/ग्राममार्गाच्या मध्यापासून नियमानुसार पुरेसे त्यामध्ये अंतर ठेवील.

(१०) बिगर शेतीच्या प्रयोजनासाठी जमिनीचा वापर करण्याची परवानगी मिळालेली व्यक्ती ह्या आदेशाच्या दिनांकापासून एक वर्षाच्या कालावधीत जमिनीच्या बिगर शेती वापरास सुरवात करील. हा कालावधी जर वेळोवेळी वाढवण्यात आला नाही तर परवानगी रद्द झाल्याचे समजण्यात येईल.

(११) बिगर शेती प्रयोजनासाठी जमिनीचा वापर करण्याची परवानगी मिळालेल्या व्यक्तीने ज्या उद्देशासाठी परवानगी देण्यात आली होती त्या उद्देशासाठी जमिनीचा बिगर शेती प्रयोजनासाठी वापर करण्यास सुरवात केल्याच्या दिनांकापासून तो त्या जमिनीच्या बाबतीत रु.०.८५ .... चौरस मीटर या दराने बिगर शेती निर्धारणाचे प्रदान करील. जमिनीच्या वापरात कोणताही बदल झाल्यास बिगर शेती निर्धारण वसूल केल्याचा कालावधी संपलेला नाही अशी वस्तुस्थिती असतानाही वेगवेगळया दराने निव्वळ निर्धारण वसुली योग्य राहील. रु. १८, ३८, २६८/-

----

द.नं. ३९७

दि. २६/१२/०५

(१२) बिगर शेती निर्धारणाची ३१ जुलै २००६ ला संपणाऱ्या कालावधीपर्यंत हमी राहील व त्यानंतर कोणतेही सुधारित दर असतील तर त्यानुसार सुधारणा होण्यास ते पात्र राहील.

(१३) जमिनीचा बिगर शेती वापर सुरू झाल्यास दिनांकापासून एक महिन्याच्या आत अर्जदाराने क्षेत्र व बिगर शेती निर्धारण आणि मोजणी फी भरली पाहिजे.

(१४) ह्या आदेशामध्ये आणि सनदीमध्ये नमूद करण्यात आलेले क्षेत्र व बिगर शेती निर्धारण हे सर्वेक्षण विभागाने जमिनीची मोजणी केल्यावर आढळून आलेल्या प्रत्यक्ष क्षेत्रानुसार फेरफार केला जाण्यास पात्र ठरेल.

(१५) बिगर शेती प्रयोजनासाठी जमिनीचा वापर करण्यास परवानगी मिळालेली व्यक्ती मंजूर नकाशाप्रमाणे बांधलेल्या तयार इमारतीमध्ये, जिल्हाधिकारी, औरंगाबाद किंवा संबंधीत ग्रामपंचायत/नगरपरिषद/महानगरपालिका किंवा यथास्थिती नगररचना विभाग यांच्या पूर्व परवानगीशिवाय आणि त्यांच्याकडून नकाशा मंजूर करुन घेतल्याशिवाय कोणतीही भर घालणार नाही किंवा बदल करणार नाही.

(१६) जमिनीच्या बिगर शेती वापरास सुरवात झाल्यापासून एक महिन्याच्या आत ह्या आदेशातील सर्व शर्ती अंतर्भूत करुन, महाराष्ट्र जमीन महसूल (जमिनीच्या वापराचे रुपांतर व बिगर शेती निर्धारण) नियम, १९६९ च्या सोबत जोडलेल्या अनुसूची चार व पाचच्या उपबंधानुसार असलेल्या नमुन्यातील मिळालेल्या सनद परवानगी व्यक्तीने निष्पादित करुन देणे तिच्यावर बंधनकारक राहील.

(१) बिगर शेती प्रयोजनासाठी जमिनीचा वापर करण्यास परवानगी मिळालेल्या व्यक्तीने ह्या आदेशात व सनदेमध्ये नमूद केलेल्या शर्तीपैकी कोणत्याही शर्तीचे उल्लंघन केल्यास जिल्हाधिकारी, औरंगाबाद हे निदेश देतील असा दंड व निर्धारण यांचे प्रदान केल्यानंतर अधिनियमांच्या उपबंधानुसार ती पात्र असू शकेल अशा इतर शर्तीस बाधा न येऊ देता उक्त भूखंड अर्जदाराच्या ताब्यात असणे चालू ठेवू शकेल.

(ब) ह्या शर्तीपैकी कोणत्याही शर्तीमध्ये व वरील खंडामध्ये काहीही अंतर्भूत असेल तरी, ह्या मंजुरीच्या उपबंधाविरोधी करण्यात आलेले फेरफार व इमारती आणि इतर बांधकाम काढून टाकणे किंवा त्याचा वापर बंद करणे आणि ह्या बाबतीत जिल्हाधिकाऱ्याकडून विनिर्दिष्ट करण्यात आलेल्या वेळेत त्या काढण्यात आल्या नाहीत किंवा त्यांचा वापर बंद करण्यात आला

नाही तर जिल्हाधिकारी औरंगाबाद यांनी असे फेरफार, इमारती व इतर बांधकामे काढून टाकणे व त्याचा वापर बंद करणे व तसे करण्याकरिता भाग पाडणे व असे करण्याचा खर्च बिगर शेती प्रयोजनासाठी जमिनीचा वापर करण्याची परवानगी मिळालेल्या व्यक्तीकडून जमीन महसुलाची थकबाकी म्हणून वसूल करणे वैध ठरेल.

(७) इतर कोणत्याही शर्ती :— भूविकास आराखडी हक्काबाबत कोणत्याही न्यायालयात वाद निर्माण झाल्यास त्याची जबाबदारी अर्जदाराची राहील.

४. ही परवानगी त्या त्या वेळी अंमलात असलेल्या अन्य कोणत्याही नियमांच्या आणि प्रकरणाच्या संबंधीत अन्य बाबींना लागू होणाऱ्या मुंबई कुळवहिवाट व शेत जमीन अधिनियम, १९४८ इ. महाराष्ट्र ग्रामपंचायत अधिनियम या सारख्या अधिनियमांच्या उपबंधात अधीन राहून परवानगी देण्यात आली आहे.

जिल्हाधिकाऱ्याने मान्य केल्याप्रमाणे

जिल्हाधिकारी औरंगाबादकरिता.

प्रतिलिपी :—

(१) आयुक्त, महानगरपालिका औरंगाबाद/मुख्याधिकारी नगरपरिषद सहायक संचालक नगररचना, औरंगाबाद जिल्हा औरंगाबाद यांना माहिती व आवश्यक त्या कार्यवाहीस्तव.

(२) तहसिलदार औरंगाबाद यांना माहितीकरिता व आवश्यक त्या कार्यवाहीकरिता.

(३) तालुका निरीक्षक भूमी अभिलेख, औरंगाबाद यांना आवश्यक त्या कार्यवाहीस्तव.

(४) नगर भूमापन अधिकारी, (वर्ग १), औरंगाबाद यांना माहिती व आवश्यक त्या कार्यवाहीस्तव.

(५) तलाठी सजा चिकलठाणा व मांडकी तालुका औरंगाबाद यांना योग्य त्या कार्यवाहीस्तव अग्रेषित मार्फत तहसीलदार औरंगाबाद.

(६) श्री ~~संतोषकुमार सुंदरलाल जैन व रणजितसिंग हरिश्चंद्रसिंग सर्व सहारा~~ इंडिया कमर्शियल कॉर्पोरेशन लि., द्वारा आय हमार्ट, द्वारा अलंकार राहणार, जिल्हा औरंगाबाद. कॅनॉट पॅलेस. सिडको, औरंगाबाद.

जिल्हाधिकारी औरंगाबादकरिता.
जिल्हाधिकारी औरंगाबाद करिता