N.A. ORDER

GUT NO. 308

(12)

जिल्हाधिकारी कार्यालय, औरंगाबाद

१. महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६ चे कलम ४४ व महाराष्ट्र जमीन महसूल (जमीनीच्या वापरात बदल व अकृषिक आकारणी) नियम १९६९.
२ श्री.सुभाष माणकचंद झांबड, प्रकाश माणकचंद झांबड, महेंद्र माणकचंद झांबड, श्रीमती सिमा सुभाष झांबड, रा.औरंगाबाद, जि. औरंगाबाद यांचा अर्ज, दिनांक ०१/०३/२०११ व २२.८.२०१२
३ नगररचनाकार अधिकारी,सिडको,औरंगाबाद यांचे पत्र क्र.सिडको/टीपीओ/एएफए/एयुआर/२०१२/(एनएएनओसी)/३०२,दिनांक १६.८.२०१२ व पत्र क्र.सिडको/टीपीओ/एएफए-टिएलपी/२०१२/४६, दिनांक ०८.०८.२०१२
४ कार्यकारी अभियंता,सार्वजनिक बांधकाम विभाग,औरंगाबाद यांचे पत्र क्र.आरेखक/अकृषि/२००५/३२७३, दिनांक १८.०५.२००५
५ तहसिलदार,औरंगाबाद यांचे पत्र क्र.२००४/ जमा-२/काावि-१२०५,दिनांक २१.६.२००५
६ जिल्हा आरोग्य अधिकारी,जिल्हा परिषद,औरंगाबाद यांचे पत्र क्र.:जिपऔ/आरोग्य/एमआयएस-१५९५५-५६, दिनांक ०६.०६.२००५

जा.क्र.२०११/मशाका/जमीन-१/एनएपी-३४/मौजे सातारा,ता.औरंगाबाद/प्र.क्र.१७८, दिनांक ०१/१२/२०१२

:: आदेश ::

ज्याअर्थी, औरंगाबाद जिल्ह्यातील औरंगाबाद तालुक्यातील मौजे सातारा येथील गट.क्र. ३०८, ३०९, ३१०, ३११, ३१२, ३१३, ३१४, ३१७ व ३१८ येथील वरीष्ठ धारक असलेले अर्जदार श्री.सुभाष माणकचंद झांबड, प्रकाश माणकचंद झांबड, महेंद्र माणकचंद झांबड, श्रीमती सिमा सुभाष झांबड, रा.औरंगाबाद, जि. औरंगाबाद येथील रहिवाशी यांनी महाराष्ट्र जमिन महसूल अधिनियम १९६६ चे कलम ४४ अन्वये जागेच्या नकाशावर अक्षरांनी दर्शविलेला गट.क्र. ३०८, ३०९, ३१०, ३११, ३१२, ३१३, ३१४, ३१७ व ३१८ चा भाग असलेले क्षेत्र २२९१००.०० चौ.मी. पैकी रस्त्यामध्ये व खुल्या जागेत खालील असलेले क्षेत्र वजा जाता शिल्लक क्षेत्र १३६२६०.३२२ चौ.मी. क्षेत्रफळ असलेला भुखंडाचा निवासी प्रयोजनासाठी वापर करण्याच्या परवानगी करीता औरंगाबादच्या जिल्हाधिकाऱ्यांकडे 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 स्वत: जमिनीचा भोगवटादार/ वरिष्ठधारक असून सहभोगवटादार /सहवरिष्ठ धारक आणि अन्य व्यक्ति यांचे जमिनीच्या हक्कात हितसंबंध गुंतलेले नाही / संमती दिलेली आहे.
२ सिडको प्राधिकरणामध्ये ही जागा निवासासाठीच्या प्रयोजनासाठी हि जमीन राखून ठेवण्यात आलेली असल्याचे सहनगर रचनाकार नवीन शहरे सिडको औरंगाबाद यांनी कळविले आहे.
३ सहनगर रचनाकार नवीन शहरे सिडको औरंगाबाद विभाग यांनी रितसर मान्य केलेल्या इमारतीचा नकाशा सादर केला आहे उक्त जमीनीचा निवासीसाठी वापर करण्यास अभिप्राय दिलेला आहे.
४ त्याच्या अधिनतेने बिगर शेती प्रयोजनासाठी जमिनीचा वापर करण्याबद्दल परवानगी दिली जाणार आहे. त्या शर्तीना बांधून घेण्याचे अर्जदाराने मान्य केले आहे.

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 पुढीलप्रमाणे अर्जदार श्री.सुभाष माणकचंद झांबड, प्रकाश माणकचंद झांबड, महेंद्र माणकचंद झांबड, श्रीमती सिमा सुभाष झांबड, रा.औरंगाबाद, जि. औरंगाबाद यांनी मौजे सातारा, ता.जि.औरंगाबाद येथील गट.क्र. ३०८, ३०९, ३१०, ३११, ३१२, ३१३, ३१४, ३१७ व ३१८ मधील क्षेत्र १३६२६०.३२२ चौ.मी. क्षेत्रफळ असलेल्या जमिनीचा निवासी प्रयोजनासाठी तसेच २०१८७.०० चौ.मि.रिकामी व खुले कारणास्तव २०१८७.०० चौ.मी. अमेनिटी स्पेस व क्षेत्र २८०३२.५७ चौ.मि.रस्त्याकरीता राखीव ठेवून 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 निवासी प्रयोजनासाठी जमीनीचा वापर करण्याची परवानगी मिळालेली व्यक्ती त्या जमिनीच्या जमीनीवर असलेली इमारत व संरचना यासह वापर करील 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 जमीनीचा 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 / सहनगर रचनाकार नवीन शहरे सिडको 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 दस्तऐवजात तसा खास विनिर्देश करणे त्या व्यक्तीचे कर्तव्य असेल.

७ हि परवानगी नियमानुसार जागेच्या नकाशात विनिर्दिष्ट केलेल्या १३६२६०.३२२ चौ.मी. क्षेत्रफळाच्या जोत्यावर (प्लिंथ) असलेल्या बांधकामास आणि जागेच्या नकाशात विनिर्दिष्ट केलेल्या आणि भुखंडाच्या २०१८७.०० चौ.मि. रिकामी व खुली सोडली पाहीजे.

८ प्रस्तावित इमारत किंवा इतर कोणतेही बांधकाम सुरू करण्यापुर्वी सहनगर रचनाकार नवीन शहरे सिडको औरंगाबाद यांच्याकडून बांधकामाची आवश्यक ती परवानगी मिळवणे. बिगर शेती प्रयोजनासाठी जमीनीचा वापर करण्याची परवानगी मिळालेल्या व्यक्तीवर बंधनकारक राहील.

९ इमारत नियंत्रण ह्या 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 अकृषीक 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 ह्या आदेशाच्या दिनांकापासून एक वर्षाच्या कालावधीत ह्या जमीनीचा बिगर शेती वापरास सुरुवात करील. हा कालावधी वर 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 १.०४ पैसे निवासी प्रयोजनासाठी १३६२६०.३२२ चौ.मी. चे बिगर शेती निर्धारणाचे दरवर्षी 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 निर्धारणाच्या हमी कालावधी हा ३१ जुलै २०१३ ला संपणा-या वर्षाचा असून त्यावेळी 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. ३०१, दिनांक ३०/११/२०१२ शासनजमा करण्यात आली आहे.

१६ ह्या आदेशामध्ये नमूद करण्यात आलेले क्षेत्र व बिगर शेती निर्धारण हे 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 सहनगर रचनाकार नवीन शहरे सिडको औरंगाबाद यांच्या पुर्व 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 अंतर्भुत करुन महाराष्ट्र जमीन महसूल (जमीनीच्या वापराचे रुपांतरण व बिगर शेती निर्धारण) नियम १९६९च्या अनुसुची चार व पाच च्या उपबंधानुसार

असालेल्या नमुन्यातील परवानगी मिळालेल्या व्यक्तिने निष्पादीत करून देणे तिच्यावर बंधनकारक राहील.

२० बिगर शेती प्रयोजनासाठी जमिनीचा वापर करण्याची परवानगी मिळालेल्या व्यक्तीने ह्या 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 बाध न येऊ देता उक्त भुखंड अर्जदाराच्या ताब्यात असणे चालु ठेवु 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 काढून टाकणे किंवा त्याचा वापर बंद करणे आणि त्याबाबतील जिल्हाधिकाऱ्यांकडून विर्धीर्दीष्ट करण्यात आला नाही तर जिल्हाधिकारी औरंगाबाद यांनी असा फेरफार इमारती व इतर बांधकाम काढून 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 परवानगी 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 १९४८ महाराष्ट्र ग्रामपंचायत अधिनियम महाराष्ट्र नगरपालिका अधिनियम यासारखा अधिनियमांच्या उपबंधास अधिन राहुन परवानगी देण्यात आली आहे.

२५ सहनगर रचनाकार नवीन शहरे सिडको औरंगाबाद यांचेकडुन अंतीम मंजुरी घेण्यापूर्वी अभिन्यासा अंतर्गत रस्ते व खुली जागा प्रथम सिडको यांना हस्तांतरीत करून द्यावी व नंतरच अंतीम मंजुरी सहनगर रचनाकार नवीन शहरे सिडको औरंगाबाद कडुन घ्यावी.

२६ वरीष्ठ नियोजनकार,सिडको,औरंगाबाद यांनी दिलेल्या तात्पुरत्या मंजुरी पत्रातील सर्व अटी व शर्तीची पुर्तता करणे अर्जदारास बंधनकारक राहील.

२७ जेथे एका पेक्षा अधिक भुमापन क्रमांक असतील तेथे म.ज.म.अ.१९६६ चे कलम ८६ अन्वये नियमानुसार भु-मापन क्रमांकाचे एकत्रिकरण करुन घेणे अर्जदारास बंधनकारक राहील.

२८ प्रत्यक्ष अकृषिक वापर सुरु करण्यापूर्वी कार्यकारी अभियंता,सार्वजनिक बांधकाम विभाग / जिल्हा आरोग्य अधिकारी,जिल्हा परिषद / उपजिल्हाधिकारी,भुसंपादन,समन्वय,जि.अ.कार्यालय, औरंगाबाद यांची ना-हरकत घेणे बंधनकारक राहील.

२९ बिगर शेती प्रयोजनासाठी जमिनीचा वापर करण्याची परवानगी मिळालेल्या व्यक्तीने मोकळ्या जागेवर झाडे लावावीत व ती जोपासली जावीत.

स्वाक्षरीत /-
जिल्हाधिकारी,औरंगाबाद

<u>:: प्रतिलिपी :: (माहिती व आवश्यक त्या कार्यवाहीस्तव)</u>

१ उप विभागीय अधिकारी, औरंगाबाद
२ सहनगर रचनाकार नवीन शहरे सिडको औरंगाबाद
३ सहाय्यक संचालक, नगर रचना, महानगरपालिका, औरंगाबाद
४ कार्यकारी अभियंता,सार्वजनिक बांधकाम विभाग, औरंगाबाद / कार्यकारी अभियंता, मराविविकं,औरंगाबाद / जिल्हा आरोग्य अधिकारी,जिल्हा परिषद,औरंगाबाद / उपजिल्हाधिकारी,भुसंपादन,समन्वय,जि.अ.कार्यालय, औरंगाबाद
५ अधिक्षक, भुमिअभिलेख, औरंगाबाद.
६ तहसिलदार, औरंगाबाद.
७ नगर भुमापन अधिकारी औरंगाबाद
८ उप अधिक्षक, भुमी अभिलेख, औरंगाबाद
९ अर्जदार श्री.सुभाष माणकचंद झांबड, प्रकाश माणकचंद झांबड, महेंद्र माणकचंद झांबड, श्रीमती सिमा सुभाष झांबड, रा.औरंगाबाद, जि. औरंगाबाद
१०. तलाठी, सज्जा सातारा, ता.औरंगाबाद जि. औरंगाबाद यांना योग्य त्या कार्यवाहीस्तव.

जिल्हाधिकारी औरंगाबाद करिता