

- वाचले:- १) श्री.अर्शाद कासमभाई अवकलकोटकर व इतर यांच्या तर्फे कुलमुखत्यारधारक कप्पा इन्फ्रा वेंचर्स प्रा.लि. चे अधिकृत संचालक श्री.विश्वजीत झंवर, पत्ता-कप्पा इन्फ्रा वेंचर्स प्रा.लि. ३०२/३०२, ज्वेल टॉवर, कोरेगाव पार्क, लेन नं.५, पुणे-०१ यांचा दि.१२/१/२०१२ रोजीचा अर्ज
- २) मा.आयुक्त, पुणे विभाग पुणे यांचेकडील परिपत्रक क्रमांक मह-२२/ जमिन/जनरल/ आरआर/७७२/०३ दिनांक २२/९/२००३
- ३) पुणे महानगरपालिका, पुणे यांचेकडील कमेंसमेंट सर्टिफिकेट क्रं.सी.सी./३५१२/११ दि.३१/१२/२०११
- ४) महाराष्ट्र जमिन महसूल अधिनियम १९६६ कलम ४४.
- ५) नगर विकास विभाग यांचेकडील परिपत्रक क्र.नाजक २२११/प्र.क्र.१३८/नाजकधा-२ दिनांक ७/६/२०११
- ६) वनविभागाकडील पत्र क्र.कक्ष-६/जमीन/११५/२००९-२०१०, दि.१४/५/२००९



जिल्हाधिकारी कार्यालय पुणे  
महसूल शाखा  
क्र.पमह/एनए/एसआर/४९/१२  
पुणे १ दि. १०/३/२०१२

**विषय:- अकृषिक परवानगी**

मौजे कोंढवा बु., ता.हवेली, जि. पुणे येथील स.नं. ४१/३/१/१, ४१/३/१/२, ४१/३/१/३, ४१/३/१/४, ४१/३/१/५ व ४१/३/१/६ मधील २६९००-०० चौ.मी. क्षेत्रा पैकी रस्ता रूंदीचे ७९९९.१० चौ.मी., SP-६८ आरक्षण १७७.४५ चौ.मी. क्षेत्र व हरितपट्ट्याखालील ७५८.१९ चौ.मी. क्षेत्र वजा जाता उर्वरीत १७९६५.२५ चौ.मी. क्षेत्रास महाराष्ट्र जमिन महसूल अधिनियम १९६६ कलम ४४ अन्वये निवासी प्रयोजनार्थ अकृषिक परवानगी मिळणेबाबत.

**आदेश**

श्री.अर्शाद कासमभाई अवकलकोटकर व इतर यांच्या तर्फे कुलमुखत्यारधारक कप्पा इन्फ्रा वेंचर्स प्रा.लि. चे अधिकृत संचालक श्री.विश्वजीत झंवर, पत्ता-कप्पा इन्फ्रा वेंचर्स प्रा.लि. ३०२/३०२, ज्वेल टॉवर, कोरेगाव पार्क, लेन नं.५, पुणे-०१ यांनी दिनांक १२/१/२०१२ रोजी विषयांकित जमीनीसाठी निवासी प्रयोजनार्थ अकृषिक परवानगी मिळणेकामी या कार्यालयाकडे विनंती अर्ज केला आहे:

मौजे कोंढवा बु., ता. हवेली, जि. पुणे येथील खालील वर्णनाची जमीन श्री. .अर्शाद कासमभाई अवकलकोटकर व इतर यांचे नावे खालील प्रमाणे हक्कनोंदणीस दाखल आहे.

अ क्र	जमिन मालकाचे नाव	सर्व्हे नं.	७/१२ नुसार एकूण क्षेत्र (चौ.मी)	बिनशेती करावयाचे क्षेत्र (चौ.मी)
१	रङ्गीया कासमभाई अक्कलकोटकर	४१/३/१/१	४९००-००	४९००-००
२	अशीद कासमभाई अक्कलकोटकर	४१/३/१/२	४४००-००	४४००-००
३	शाहीन कासभाई अक्कलकोटकर	४१/३/१/३	४४००-००	४४००-००
४	कासमभाई छोटूभाई अक्कलकोटकर	४१/३/१/४	४४००-००	४४००-००
३	जुनेद कासमभाई अक्कलकोटकर	४१/३/१/५	४४००-००	४४००-००
४	अमजद कासभाई अक्कलकोटकर	४१/३/१/६	४४००-००	४४००-००
२	एकूण क्षेत्र		२६९००-००	२६९००-००
३	अर्जदार यांनी रेखांकन नकाशात समाविष्ट केलेले क्षेत्र			२६९००-००
४	(-) रस्त्या रुंदीने व्याप्त क्षेत्र रोड वायडींग			७९९९-१०
५	(-) SP ६८ आरक्षण			१७७-४५
६	(-) हरितपट्टा बाधित क्षेत्र			७५८-१९
७	(-) संपादनाखालील क्षेत्र			००-००
८	रेखांकन नकाशामध्ये समाविष्ट करण्याचे क्षेत्र			१७९६५-२५
९	रेखांकनाचे प्रयोजन			निवासी

अर्जदार यांनी अर्जासोबत सादर केलेले सर्व हक्कनोंद उतारे, वन विभागाकडील राखीव वनाची यादी, तहसिलदार हवेली यांचा दाखला व कार्यालयाकडील ऑलिनेशन रजिस्टर मधील नोंदी यावरून असे दिसून येते की,

- १) विषयांकित जमीनीच्या मालकांनी अर्जदार यांना कुलमुखत्यारपत्र दिलेले आहे. कुलमुखत्यारधारकांनी अर्ज केलेला आहे.
- २) या कार्यालयातील उपलब्ध ऑलिनेशन रजिस्टर मधील नोंदी पहाता प्रस्तुत जमीन ही वतन/इनाम नसलेचे दिसून येते.
- ३) वनसंरक्षक पुणे विभाग यांनी या कार्यालयास दिनांक १४/५/२००९ रोजी सादर केलेली यादी तपासली असता प्रस्तुत क्षेत्र राखीव किंवा खाजगी वन संज्ञेत येत नाही.
- ४) तहसिलदार हवेली यांचेकडील दिनांक ११/११/२०११ रोजीच्या स्थळपाहणी दाखल्यावरून प्रस्तावित क्षेत्रातून उच्च दाबाची वाहिनी जात नाही. तसेच अर्जदार यांनी परवानगीपूर्व अकृषिक वापर सुरु केलेला नाही.
- ५) नागरी जमिन (कमला धारणा व विनियम) अधिनियम, १९७६ निरसित करण्यात येऊन शासनाने नागरी जमीन (कमाल धारणा व विनियमन) निरसन अधिनियम, १९९९ दिनांक २९/११/२००९ पासून स्विकृत केलेला आहे. शासनाचे नगरविकास विभागाकडील पत्र क्र.नाजक-१०(२००८)/प्र.क्र.१/२००८/नाजकधा-१, दिनांक ०१ मार्च, २००८ अन्वये कलम १०(३)/१०(५)/२० व २१ अंतर्गत करण्यात आलेली कार्यवाही वगळता अन्य कलमांतर्गत झालेल्या कार्यवाहीबबत ना.ज.क.धा.अधिनियमांतर्गत परवानगी आवश्यकता नाही. तथापि, जमीन धारकाकडून/विकासकाकडून विक्री अथवा विकसन परवानगी मागीतलेल्या मिळकती संदर्भात निरसन अधिनियमाच्या संरक्षित कलमांतर्गत त्यांच्या मिळकती संदर्भात कार्यवाही झालेली नाही, या आशयाचे शपथपत्र व बंधपत्र

रु.३००/- स्टॅम्पपेपरवर घेण्यात येऊन जमिनीचे हस्तांतरण व विकसनास परवानगी देण्यात यावीछ अशी सुचना दिलेल्या आहेत.

त्यानुसार अर्जदार यांनी विहित नमुन्यातील शपथपत्र व बंधपत्र रु.३००/- चे स्टॅम्पपेपरवर दिनांक १/२/२०१२ रोजी सादर केलेले आहे. सादर केलेल्या शपथपत्र व बंधपत्रानुसार विषयांकित मिळकतीबाबत विवरणपत्र दाखल केले नसल्याचे नमूद करून त्यामध्ये प्रश्नाधिन मौजे-कोंढवा बु., ता.हवेली येथील स.क्र ४१ मधील २६९००.०० चौ.मी. क्षेत्र हे अतिरिक्त नसल्याचे प्रतिज्ञापित केले आहे.

प्रस्तुत मिळकतीबाबत युएलसी कायदयातर्गत अर्जदार यांनी विवरणपत्र दाखल केले होते काय? तसेच कलम १०(३), १०(५) अन्वये कार्यवाही केलेल्या यादीमध्ये तसेच कलम २० अन्वये सुट दिलेल्या, कलम २१ खालील योजनांचे यादीत सदर जमिनीचा समावेश आहे काय? तसेच प्रकरणामध्ये कलम ८ (४) अन्वये निर्णय होऊन अतिरिक्त क्षेत्र निरंक घोषित केले असलेस सदरचे प्रकरण आपल्या कार्यालयामध्ये उपलब्ध आहे काय? याबाबतची माहिती २० दिवसामध्ये अभिप्राय सादर करणेबाबत युएलसी कार्यालयास पत्र क्र.पमह/एनए/एसआर/४९/१२, दिनांक १२/१/२०१२ अन्वये कळविणेत आलेले होते. सद्यस्थितीमध्ये सदरचे पत्र युएलसी कार्यालयास पाठवून २० दिवसांपेक्षा अधिक कालावधी होऊनही युएलसी कार्यालयाकडील अभिप्राय प्राप्त झालेला नाही. तत्राप य कार्यालयाकडे पुणे नागरी समुह कार्यालयाने त्यांचेकडील पत्र क्र.युएलसी/सीए-२/१६१९/२००७, दि.०१/११/२००७ अन्वये पुणे नागरी समुहातील साविष्ठ गावातील ज्या सर्व्हे/गट क्रमांकाच्या क्षेत्रासाठी युएलसी कायदा कलम ६ अन्वये विवरणपत्र दाखल होऊन कलम १०(३), १०(५) अन्वये कार्यवाहीबाबतची यादी व सीडी या कार्यालयास पाठविलेली आहे. त्या यादी व सीडीनुसार प्रश्नाधिन सर्व्हे/गट क्रमांक ४१ बाबत क्षेत्राकरिता विवरणपत्र सादर केलेचे दिसून येत नाही. याबाबत शासनाचे नगर विकास विभागाचे पत्र क्र.नाजक-२२११/प्र.क्र.१३८/नाजकधा-२, दिनांक ०७/०६/२०११ नुसार ज्या प्रकरणी युएलसी कायदा कलम १०(३), १०(५) नुसार कार्यवाही झालेली नाही अथवा ती प्रलंबित आहे त्या प्रकरणी युएलसी/नागरी समूहाकडून अभिप्राय अथवा ना हरकत घेण्याची आवश्यकता नसल्याचे स्पष्ट केले आहे. तसेच प्रश्नाधिन मिळकतीबाबत आदेश पारीत झाल्यावर देखिल पडताळणीसाठी आदेशाची प्रत पुणे नागरी समुह यांचे कार्यालयाकडे पाठविणेत येणार आहे.

तसेच दिनांक ०३ मे, २०११ रोजीचे युएलसीकडून प्राप्त झालेली यादी व शासनाच्या नगर विकास विभागाकडील दिनांक ७ जून, २०११ रोजीचे पत्रानुसार, सीआयडीकडील पत्रे, ३० संदिग्ध प्रकरणांची यादी व बनावट/बोगस आदेशांची यादी पाहता विषयांकित जमीनीचा त्यामध्ये समावेश नाही.

६) सदर जमीन पुणे महानगरपालिका क्षेत्रात असून नियोजित बांधकामाचे आराखडे पुणे महानगर पालिका यांचेकडील कमेन्समेंट सर्टीफिकेट क्र.सी.सी./३५१२/११, दि.३१/१२/२०११ अन्वये मंजूर करून बांधकाम सुरु करणेचा दाखला देणेत आलेला आहे.

७) मा.विभागीय आयुक्त, पुणे विभाग पुणे यांचेकडील परिपत्रक क्रं.मह-२/जमीन/जनरल/आरआर/७७२/२००३, दिनांक २२.९.२००३ मधील तरतुदीनुसार विहित नमुन्यात अर्जदार यांनी प्रतिज्ञापत्र व क्षतिपत्र दाखल केले आहे. सदर प्रतिज्ञापत्रात विषयांकीत जमीनीचे बाबत खालील नमूद केलेल्या कोणत्याही कायदयाच्या तरतुदीचा भंग झालेला नाही असे विषद केलेले आहे.



- १) मुंबई कुळ वहिवाट व शेतजमीन अधिनियम १९४८
- २) महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६
- ३) महाराष्ट्र शेत जमीन ( जमीन धारणेची कमाल मर्यादा ) अधिनियम १९७६
- ४) इनाम जमीनी खालसा करण्यासाठीचे निर्गमित केलेले विविध कायदे

- ५) मुंबई तुकडे पाडण्यास प्रतिबंध करणे व जमीन एकत्रीकरण करणे अधिनियम १९४७
- ६) महाराष्ट्र अनुसूचित जमातींच्या जमीनी प्रत्यार्पित करणे अधिनियम १९७४
- ७) महाराष्ट्र खाजगी वने संपादन अधिनियम १९७५
- ८) नागरी जमीन कमाल धारणा अधिनियम १९७६
- ९) महाराष्ट्र प्रकल्पबाधित व्यक्तित्ते पुनर्वासन अधिनियम १९८६

उपरोक्त नमुद कायद्यातील तरतुदीचा भंग होत नसलेचे तसेच विषयकित जमीन वर्ग २ पैकी नसलेचे प्रतिज्ञापत्रात नमुद केलेले आहे.

अर्जदार यांनी विषयकित जमिनीच्या निवासी प्रयोजनार्थ ०.३७२/- प्रती वर्षी चौ.मी. या दराने बिनशेती करावयाच्या क्षेत्रावरील निवासी प्रयोजनार्थ वार्षिक आकारणी रु. ६६८३.००/-, रुपांतरित कर रु. ३३४१५.००/- अशी एकुण मिळून रक्कम रुपये ४००९८.००/- दिनांक ९/३/२०१२ रोजी शासकीय कोषागारात जमा केली आहे. तसेच मोजणी फी रक्कम रुपये २८०००.००/- दिनांक ६/३/२०१२ रोजी जमा करून चलन सादर केलेले आहे.

वरील परिस्थिती विचारात घेता, अर्जदार यांना निवासी प्रयोजनासाठी अकृषिक परवानगी देण्यास हरकत नाही. म्हणून, महाराष्ट्र जमीन महसुल अधिनियम १९६६ चे कलम ४४ व त्याखालील नियमानुसार जिल्हाधिकारी, पुणे यांना प्रदान करणेत आलेल्या शक्तीनुसार मी विकास देशमुख जिल्हाधिकारी पुणे, श्री. अर्शाद कासमभाई अवकलकोटकर व इतर यांच्या तर्फे कुलमुखत्यारधारक कप्या इन्फ्रा वेंचर्स प्रा.लि. चे अधिकृत संचालक श्री.विश्वजीत झंवर, पत्ता-कप्या इन्फ्रा वेंचर्स प्रा.लि. ३०१/३०२, ज्वेल टॉवर, कोरेगाव पार्क, लेन नं.५, पुणे-०१ यांना मौजे कोंढवा बु., ता.हवेली, जि. पुणे येथील स.नं. ४१/३/१/१, ४१/३/१/२, ४१/३/१/३, ४१/३/१/४, ४१/३/१/५ व ४१/३/१/६ मध्ये खालील जमिनीमधील २६९००-०० चौ.मी. क्षेत्रा पैकी रस्ता रूंदीचे ७९९९.१० चौ.मी., SP-६८ आरक्षण १७७.४५ चौ.मी. क्षेत्र व हरिपट्ट्याखालील ७५८.१९ चौ.मी. क्षेत्र वजा जाता उर्वरीत १७९६५.२५ चौ.मी. क्षेत्रास निवासी वापरासाठी खालील अटी व शर्तीवर अकृषिक परवानगी देत आहे.

गावाचे नांव	तालुक्याचे नांव	स. नं	क्षेत्र (चौ.मी.)
कोंढवा बु.	हवेली	४१/३/१/१	४९००-००
		४१/३/१/२	४४००-००
		४१/३/१/३	४४००-००
		४१/३/१/४	४४००-००
		४१/३/१/५	४४००-००
		४१/३/१/६	४४००-००
		एकुण	२६९००-००
		अर्जदार यांनी रेखांकन नकाशात समाविष्ट केलेले क्षेत्र	



	(-) रस्त्या रुंदीने व्याप्त क्षेत्र रोड वायडींग	७९९९-१०
	(-) SP ६८ आरक्षण	१७७-४५
	(-) हरितपट्टा बाधित क्षेत्र	७५८-१९
	रेखांकन नकाशामध्ये समाविष्ट करावयाचे क्षेत्र	१७९६५-२५
	प्रयोजन	निवासी

## अटी व शर्ती

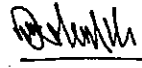
- १) सदरची परवानगी महाराष्ट्र जमीन महसुल अधिनियम १९६६ व त्याखालील नियमान्वये देणेत येत आहे.
- २) अर्जदार यांनी जमीनीचा वापर त्यावरील इमारतीसह ज्या कारणासाठी परवानगी दिली आहे त्या कारणासाठीच करावा. जमीनीचा वापर अन्य कारणासाठी जिल्हाधिकारी यांचे परवानगी शिवाय करू नये.
- ३) जमीनीचा अकृषिक वापर या आदेशाचे दिनांकापासून सुरु झाला असे समजणेत येत आहे.
- ४) अर्जदार यांनी इमारतीचे बांधकाम पुणे महानगरपालिका यांचेकडील कमेन्समेंट सर्टीफिकेट क्र. क्रं.सी.सी./०३५१२/११, दि.३१/१२/२०११ अन्वये मंजूर केलेल्या रेखांकन/इमारत नकाशाप्रमाणे केले पाहिजे व त्यामध्ये कोणत्याही प्रकारचा फेरबदल सक्षम प्राधिकाऱ्यांच्या परवानगी शिवाय करू नये.
- ५) अर्जदार यांनी प्रतिवर्षी निवासी प्रयोजनार्थ ०.३७२/- प्रती वर्षी चौ.मी. या दराने रु. ६६८३.००/- अकृषिक सारा शासनास भरावा. सदर आकारणी तात्पुरत्या स्वरूपाची असून दिनांक १/८/२००६ ते ३१/७/२०१२ या कालावधीसाठी अकृषिक प्रमाणदर अंमलात आल्यानंतर फरकाची रक्कम असलेस ती शासनास जमा करणे अर्जदार यांचेवर बंधनकारक राहिल.
- ६) प्रस्तुत जमिनीवर शासनाने वेळोवेळी निश्चित केलेल्या दराने अकृषिक आकारणी दरवर्षी भरणे अर्जदारावर बंधनकारक आहे.
- ७) युएलसी कायदयाअंतर्गत अतिरिक्त ठरविण्यात आलेली तसेच बोगस प्रकरणाची यादी/सीडी इत्यादी माहिती ही पुणे महानगरपालिका, पुणे यांचे कार्यालयास उपलब्ध असून त्याबाबतची पडताळणी करून बांधकाम नकाशे महागनगरपालिकेने मंजूर केलेले आहेत, असे गृहीत धरून प्रस्तुतची अकृषिक परवानगी देण्यात येत आहे.
- ८) अधिसूचित नैसर्गिक नाला / नदी ही प्रस्तुतच्या क्षेत्रातून गेलेली आहे किंवा नाही याबाबतची खातरजमा ही पुणे महानगरपालिका, पुणे यांचेस्तरावर केलेली असून त्याबाबतची आवश्यक ती



खातरजमा करून बांधकाम नकाशे पुणे महानगरपालिकेने मंजूर केले असल्याचे गृहित धरून सदरची अकृषिक परवानगी देण्यात येत आहे.

- १) संरक्षण खात्याच्या विभागांसाठी वर्क्स ऑफ डिफेन्स अॅक्ट १९०३ अन्वये बाधित होणाऱ्या क्षेत्रात सदरच्या सर्व्हे नंबरचा समावेश नसल्याची खात्री पुणे महानगरपालिकेने त्यांच्या स्तरावरून करून बांधकाम नकाशांना मंजूरी दिलेली असल्याचे गृहित धरणेत आले आहे.
- १०) प्रस्तावातील रेखांकनाचे एकुण क्षेत्र २६९००-०० चौ.मी.आहे. या आदेशाने मंजूरी दिलेले प्रस्तावित बांधकामाचे क्षेत्र १७९६५-२५ चौ.मी. आहे. त्यामुळे पर्यावरण विभागाची अनुमती घेणे आवश्यक नाही. भविष्यात २०,००० चौ.मी. पेक्षा अधिक बांधकाम करावायचे झालेस पर्यावरण विभागाकडील पत्र क्र. इएनव्ही-२०१०/प्र.क्र.१४४/ता.क३ दिनांक ५/२/२०११ नुसार महाराष्ट्र प्रदुषण महामंडळाकडील नाहरकत प्रमाणपत्र प्राप्त करून घेणे अर्जदारावर बंधनकारक राहिल.
- ११) सदरच्या आदेशातील अकृषिक क्षेत्र व अकृषिक सारा यामध्ये उपअधिक्षक भूमी अभिलेख, हवेली यांचेकडून प्रत्यक्ष मोजणी नंतर जी फेरबदल होईल तो करण्यास पात्र राहिल.
- १२) अर्जदार यांनी महाराष्ट्र जमीन महसुल (जमीनीच्या वापरात बदल व अकृषिक आकारणी ) नियम १९६९ चे परिशिष्ट ४ व ५ मधील सर्व अटी व शर्तीचा उल्लेख करून सनद करून घ्यावी.
- १३) सदर आदेशातील अटी व शर्तीचा भंग केल्यास अर्जदार महाराष्ट्र जमीन महसुल अधिनियम १९६६ व त्याखालील नियमानुसार दंडास पात्र राहिल तसेच दिलेली अकृषिक परवानगी रद्द समजणेत येईल.
- १४) अर्जदार यांनी सादर केलेली कोणतीही माहिती तसेच प्रतिज्ञापत्रात नमुद केलेली बाब अथवा कागदपत्रे ही चुकीची अथवा दिशाभूल करणारी आढळल्यास प्रस्तुतची परवानगी रद्द समजणेत येईल.



  
(विकास, देशमुख)  
जिल्हाधिकारी पुणे

प्रति,

श्री. अर्शीद कासमभाई अवकलकोटकर व इतर  
यांच्या तर्फे कुलमुखत्यारधारक कम्पा इन्फ्रा वेंचर्स-प्रा.लि. चे  
अधिकृत संचालक श्री.विश्वजीत झंवर,  
पत्ता-कम्पा इन्फ्रा वेंचर्स प्रा.लि. ३०१/३०२,  
ज्वेल टॉवर, कोरेगाव पार्क, लेन नं.५, पुणे-०१