

वाचा:- १) मार्वेल ओमेगा बिल्डर्स प्रा.लि.तर्फे संचालक श्री. विश्वजीत सुभाष झंवर, रा. ३०१/३०२, ज्वेल टॉवर, लेन नं-५, कोरेगांव पार्क पुणे - ४११००१ यांचा दिनांक १/०३/२०१२ रोजीचा अर्ज व त्यालगतची प्रतिज्ञापत्र, क्षतिपत्र व शपथपत्र / बंधपत्र.

२) मा. आयुक्त, पुणे विभाग यांचेकडील परिपत्रक क्र.मह-जमीन/आरआर/७७२/०३,दि.२२/९/०३.

३) पुणे महानगरपालिका,पुणे यांचेकडील कमेन्समेंट पत्र क्र.सीसी/३९४७/११,दि. ६/०२/२०१२

४) महाराष्ट्र शासन, पर्यावरण विभाग यांचेकडील पत्र क्रमांक इएनव्ही-२०१०/प्र.क्र.१४४/ ता.क्र. ३/ दिनांक ५/२/२०११.

५) वनसंरक्षक, पुणे वन विभाग, पुणे यांचेकडील पत्र क्र.कक्ष-६/जमीन/११५,दि. १४/०५/२००९.

६) प्रभारी अपर जिल्हाधिकारी तथा सक्षम प्राधिकारी, पुणे नागरी समुह, पुणे यांचेकडील दिनांक ३ मे, २०११ रोजीचे पत्र.

७) महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम, १९६६ चे कलम ४४

८)नगरविकास विभागाकडील परिपत्रक क्र.नाजक-२२११/प्र.क्र.१३८/नाजकधा-२, दि.७/६/११

जिल्हाधिकारी कार्यालय,पुणे.

(महसूल शाखा)अबी /२९९/२०१२

क्र.पमअ/एनए/एसआर/११६/२०१२

पुणे, दिनांक १ /०६/२०१२



मौजे बावधन खु.,ता.मुळशी जि.पुणे येथील स.नं. ४६/१/अ, ४६/१/ब, ४६/२ व ४६/३ मधील ९४,४००-०० क्षेत्रामधील ८८५४६-१४ चौ.मी. पैकी रस्ता रुंदीने बाधीत १०७६३-८९ चौ.मी. व बी. डी. पी. चे २७४१८-१४ चौ.मी. क्षेत्र वजा जाता उर्वरीत ५०३६४-११ चौ.मी. क्षेत्रास निवासी प्रयोजनाकरिता महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६ चे कलम ४४ अन्वये अकृषिक परवानगी मिळणेबाबत...

**आदेश,**

मार्वेल ओमेगा बिल्डर्स प्रा. लि. तर्फे संचालक श्री. विश्वजीत सुभाष झंवर, रा. ३०१/३०२, ज्वेल टॉवर, लेन नं-५, कोरेगांव पार्क पुणे - ४११००१ यांनी दि.१/०३/२०१२ रोजी अर्ज करून महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६ मधील कलम ४४ अन्वये निवासी प्रयोजनार्थ अकृषिक परवानगी मिळणेबाबत या कार्यालयाकडे विनंती केलेली आहे. सदर मिळकतीवरील रेखांकन व बांधकाम आराखडे पुणे महानगरपालिका, पुणे यांनी त्यांचेकडील कमेन्समेंट क्र.सीसी/३९४७/११,दि. ६/०२/२०१२ अन्वये मंजूर केलेले आहेत.

मौजे बावधन खु.,ता.मुळशी जि. पुणे येथील विषयांकित मिळकतीचे सादर अभिलेखांवरून खालीलप्रमाणे क्षेत्र हक्कनोंदणीस दाखल असल्याचे दिसून येत आहे.

अ क्र	मुळ जमीन मालकाचे नाव	स. नं.	७/१२ प्रमाणे क्षेत्र (चौ.मी.)	अकृषिक परवानगी मागणीक्षेत्र चौ.मी.)
१	मार्वेल ओमेगा बिल्डर्स प्रा.लि.तर्फे संचालक विश्वजीत सुभाष झंवर	४६/१/अ, ४६/१/ब, ४६/२ ४६/३	१५७५०-०० १५७५०-०० ३१५००-०० ३१४००-००	१५७५०-०० १५७५०-०० ३१५००-०० ३१४००-००
२	हक्कनोंदणी प्रमाणे एकुण क्षेत्र		९४४००-००	९४४००-००

३	अर्जदार यांनी ७/१२ नुसार रेखांकन नकाशात समाविष्ट केलेले क्षेत्र	९४४००-००
४	अर्जदार यांनी मोजणीनुसार रेखांकन नकाशात समाविष्ट केलेले क्षेत्र	८८५४६-१४
५	(-) रस्त्याखालील बाधित क्षेत्र	४९६९-९१
६	डी पी रोड रुंदीकरणाने बाधित क्षेत्र	५७९३-९८
७	बी.डी.पी खालील क्षेत्र -२ (A)	२०५६८-१६
८	बी.डी.पी खालील क्षेत्र -२ (B)	६८४९-९८
५	अकृषिक परवानगीचे क्षेत्र (चौ.मी.)	निवासी
		५०३६४-११

अर्जदार यांनी अर्जासोबत सादर केलेले सर्व हक्कनोंद उतारे, वन विभागाकडिल राखीव वनाची यादी, तहसिलदार मुळशी यांचा स्थळपाहणी अहवाल व कार्यालयातील ऑलिनेशन रजिस्टर मधील नोंदी यावरून दिसून येते की,

१. विषयांकीत जमिन वरील जमीनमालक यांचे खुद्द मालकीची असून त्यांनीच अकृषिक परवानगी कामी या कार्यालयाकडे अर्ज सादर केलेला आहे.
२. तहसिलदार मुळशी यांचा अहवाल व या कार्यालयाकडील ऑलिनेशन रजिस्टर मधील नोंदी पहाता सादर जमीन ही वतन/इनाम संवर्गातील नसलेचे दिसून येते.
३. वनसंरक्षक, पुणे वन विभाग, पुणे यांनी या कार्यालयास दिनांक १४ मे, २००९ रोजी सादर केलेली यादी व सीडी तपासली असता प्रस्तुत क्षेत्र राखीव किंवा खाजगी वन संज्ञेत येत नाही.
४. तहसिलदार, मुळशी यांचेकडील क्र. एसआर/अकृषिक दाखला/५४/२०१२, दि.१४/०३/२०१२ रोजीच्या स्थळ पाहणी अहवालावरून प्रस्तावित क्षेत्रातून उच्च दाबाची विद्युत वाहिनी जात नाही.
५. जागेवर अर्जदार यांनी बांधकाम सुरु केले नसलेचे तहसिलदार मुळशी यांचेकडील क्र. एसआर/अकृषिक दाखला/५४/२०१२, दि.१४/०३/२०१२ रोजीच्या अहवालामध्ये नमुद केले आहे.
६. नागरी जमिन (कमाल धारणा व विनियमन) 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 कार्यवाहीबाबत ना.ज.क.धा.अधिनियमांतर्गत परवानगी आवश्यकता नाही. तथापि, जमीन धारकाकडून/विकासकाकडून विक्री अथवा विकसन परवानगी मागितलेल्या मिळकती संदर्भात निरसन अधिनियमाच्या संरक्षित कलमांतर्गत त्यांच्या मिळकती संदर्भात कार्यवाही झालेली नाही, या आशयाचे शपथपत्र व बंधपत्र रु. ३००/- चे स्टॅम्पपेपरवर घेण्यात येऊन जमिनीचे हस्तांतरण व विकसनास परवानगी देण्यात यावी" अशा सुचना दिलेल्या आहेत.

त्यानुसार अर्जदार यांनी विहित नमुन्यातील शपथपत्र व बंधपत्र रु. ३००/- चे स्टॅम्पपेपरवर दिनांक ७/०२/२०१२ रोजी सादर केलेले आहे. सादर केलेल्या शपथपत्र व बंधपत्रानुसार विषयांकित मिळकतीबाबत मुळमालक श्री नारायण जगन्नाथ राठी यांनी विवरणपत्र दाखल केले असल्याचे नमुद करून, त्यामध्ये प्रश्नाधिन स.नं. ४६/१/अ, ४६/१/ब, ४६/२ व ४६/३ पैकी मौजे- बावधन खु. ता. मुळशी येथील ९४४००-०० चौ.मी. क्षेत्र हे अतिरिक्त नसल्याचे प्रतिज्ञापित केलेले आहे.

प्रस्तुत मिळकतीबाबत युएलसी कायदयातर्गत अर्जदार यांनी कार्यालयाकडे सादर केलेला आदेश क्र. case no- १८५,१९२,१९३,१९४-RA, १९५,१९६,१९७,१९८-RA, १९९, २००, २०१, २०४-RA, दि. २८/१०/१९९२ संगणकीकृत आय डी नं---, ची साक्षांकीत प्रत पाहता, त्यामध्ये विषयांकीत क्षेत्र हे शेती झोनमध्ये असलेने आणि ते शेतीसाठी वापरात असलेने त्यास युएलसी कायदयाच्या तरतुदी लागू होत नाहीत, असे नमुद आहे. सादर आदेशाची पडताळणी करून घ्यावी.



दिवसांमध्ये अभिप्राय सादर करणेबाबत युएलसी कार्यालयास इकडील पत्र क्र. अेबी नं. २९९/२०१२, दि.१३/०३/२०१२ अन्वये कळविणेत आले होते. त्यानुसार प्रकरणी दि. १२/०४/२०१२ रोजी तहसिलदार, पुणे नागरी समुह पुणे यांनी कार्यालयात उपस्थित राहून त्यांचेकडील मुळ आदेशाची स्थळप्रत व संचिकावरून सदर आदेशाची पडताळणी करून, सदर आदेशाचा बनावट, बोगस, CID चौकशीत तसेच गुन्हे दाखल झालेल्या प्रकरणांमध्ये समावेश नाही. सदर आदेशाची मुळ संचिका युएलसी कार्यालयाकडे मुळ स्वरूपात उपलब्ध असलेबाबत अभिप्राय प्रकरणामध्ये नोंदविलेला आहे.

तसेच या कार्यालयाकडे पुणे नागरी समुह कार्यालयाने त्यांचेकडील पत्र क्र. युएलसी/सीए-२/१६१९/२००७, दि.०१/११/२००७ अन्वये पुणे नागरी समुहातील समाविष्ट 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 सीडीमध्ये प्रश्नाधिन स.नं. ४६/१/अ, ४६/१/ब, ४६/२ व ४६/३ चा समावेश 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 दिनांक ०३ मे, २०११ रोजी युएलसीकडून प्राप्त झालेली यादी, सीआयडीकडील पत्रे, संदिग्ध प्रकरणांची यादी , बनावट/बोगस आदेशांची यादी व नव्याने प्राप्त ४५ प्रकरणांची यादी यामध्ये विषयांकित जमीनीचा समावेश नाही.

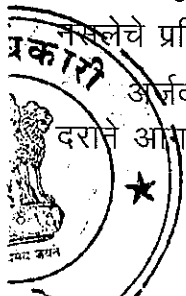
७. भारत सरकार, रक्षा मंत्रालय यांचेकडील दि. ०३ एप्रिल २००२ चे राजपत्रान्वये उच्च पदार्थ अनुसंधान प्रयोगशाळा सुतारवाडी, पुणे ( HEMRL) या संरक्षण विभागाचे संस्थेचे परिसरात असणा-या जमीनीच्या वापरास व उपभोगास निर्बंध लावण्यात आलेल्या क्षेत्रामध्ये प्रश्नाधीन स. नं. ४६ चा समावेश नसलेचे दिसून येते.

मा.आयुक्त,पुणे विभाग,पुणे यांचेकडिल परिपत्रक क्र.मह-२/जमीन/ जनरल/ आरआर/ ७७२/२००३, दिनांक २२/०९/२००३ मधील तरतुदीनुसार अर्जदार यांनी दिनांक ७/०२/२०१२ रोजीचे विहित नमुन्यातील नोटरीज्जड प्रतिज्ञापत्र व क्षतिपत्र दाखल केले आहे.सदर प्रतिज्ञापत्रामध्ये विषयांकित जमिनी बाबत खालील नमुद केलेल्या कोणत्याही कायदयाच्या तरतुदीचा भंग झालेला नाही, असे विशद केले 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 एकत्रिकरण करणे अधिनियम १९४७
६. महाराष्ट्र खाजगी वने (संपादन ) अधिनियम १९७५
७. महाराष्ट्र अनुसूचित जमातीच्या व्यक्तींना जमिनी प्रत्यार्पित करणे अधिनियम १९७४
८. नागरी जमीन कमाल धारणा अधिनियम १९७६
९. महाराष्ट्र प्रकल्पबाधित व्यक्तित्तेचे पुनर्वसन अधिनियम १९८६.

उपरोक्त नमुद कायदयातील तरतुदीचा भंग होत नसलेचे तसेच विषयांकित जमीन वर्ग-२ पैकी नसलेचे प्रतिज्ञापत्रात नमुद केलेले आहे.

अर्जदार यांनी ५०३६४-१६ चौ.मी. या क्षेत्रासाठी निवासी प्रयोजनार्थ र.रु. ०.६१२ पै. प्रती चौ.मी. या दराने आगावू बिनशेतसारा र.रु. ३०,८२३-०० व रुपांतरित कर र.रु. १,५४,११५-०० असे एकूण रक्कम रु.



१,८४,९३८-०० दि. १५/०५/२०१२ रोजी शासकीय कोषागारात जमा केली आहे. तसेच मोजणी फी रक्कम रूपये ९६,०००-००, दि. १४/०५/२०१२ रोजी शासकीय कोषागारात जमा करून चलन सादर केलेले आहे.

वरील परिस्थिती विचारात घेता, अर्जदार यांना निवासी वापरासाठी 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 जिल्हाधिकारी पुणे, अर्जदार मार्वेल ओमेगा बिल्डर्स प्रा.लि.तर्फे संचालक श्री. विश्वजीत सुभाष झंवर, रा. ३०१/३०२, ज्वेल टॉवर, लेन नं-५, कोरेगांव पार्क पुणे - ४११००१ यांना मौजे बावधन खु., ता. मुळशी जि. पुणे येथील स. नं. ४६/१/अ, ४६/१/ब, ४६/२ व ४६/३ मधील ९४,४००-०० चौ.मी. क्षेत्रापैकी रस्तारुंदीने व बी.डी.पी ने बाधित होणारे क्षेत्र वजा जाता उर्वरीत ५०,३६४-११ चौ. मी. क्षेत्रास निवासी प्रयोजनार्थ पुणे महानगरपालिका, पुणे यांनी मंजूर केलेल्या बांधकाम आराखड्याच्या अटी व शर्ती बंधनकारक करण्यात येवून, खालील अटी व शर्तीवर अकृषिक परवानगी देत आहे.

### अकृषिक परवानगी मंजूर करावयाच्या जमिनीचे वर्णन

अ क्र	जमिनीचे मुद्दे	जमिनीबाबतचा तपशिल
१	गावाचे नाव	बावधन खु.
२	स. नं.	४६/१/अ, ४६/१/ब, ४६/२ व ४६/३
३	रेखांकन सादर केलेले क्षेत्र (चौ.मी.)	९४,४०० -०० चौ मी
४	मोजणीनुसार रेखांकन नकाशात समाविष्ट केलेल क्षेत्र	८८५४६-१४
५	रस्त्याखालील बाधित क्षेत्र (चौ.मी.)	४९६९-९१
६	डी पी रोड रुंदीकरणाने बाधित क्षेत्र	५७९३-९८
७	बी.डी.पी खालील क्षेत्र -२ (A)	२०५६८-१६
८	बी.डी.पी खालील क्षेत्र -२ (B)	६८४९-९८
९	अकृषिक परवानगीचे क्षेत्र (चौ.मी.)	५०३६४-११
१०	अकृषिक परवानगीचे प्रयोजन	निवासी

### अटी व शर्ती

- सदरची परवानगी महाराष्ट्र जमीन महसुल अधिनियम १९६६ व त्याखालील नियमान्वये देणेत येत आहे.
- अर्जदार यांनी जमिनीचा वापर त्यावरील इमारतीसह ज्या कारणासाठी परवानगी दिली आहे त्या कारणासाठीच करावा. जमिनीचा वापर अन्य कारणासाठी जिल्हाधिकारी यांचे परवानगी शिवाय करू नये.
- जमिनीचा अकृषिक वापर या आदेशाचे दिनांकापासून सुरु झाला असे समजणेत येत आहे.
- जमिनीचा अकृषिक वापर आदेशापूर्वीच सुरु केलेचे निदर्शनास आलेस अर्जदार महाराष्ट्र जमीन महसुल अधिनियम १९६६ चे कलम ४५ चे तरतुदीस पात्र राहतील.
- अर्जदार यांनी इमारतीचे बांधकाम पुणे महानगरपालिका, पुणे यांजकडील क्र. सीसी/३९४७/११, दि. ६/०२/२०१२ अन्वये मंजूर केलेल्या रेखांकन/इमारत नकाशाप्रमाणे केले पाहिजे व त्यामध्ये कोणत्याही प्रकारचा फेरबदल सक्षम प्राधिकाऱ्यांच्या परवानगी शिवाय करू नये.
- अर्जदार यांनी प्रतिवर्षी ५०३६४-१६ चौ.मी. या क्षेत्रासाठी निवासी प्रयोजनार्थ र. रु. १-६९३ प. प्रती चौ.मी. या दराने र. रु. ३०८२३-०० इतका अकृषिक सारा ज्या कारणासाठी अकृषिक



परवानगी दिली आहे,त्यासाठी शासनास भरावा. सदर आकारणी तात्पुरत्या स्वरुपाची असून दि.१/८/२००६ पासून सुधारीत अकृषिक प्रमाणदर अंमलात आल्यानंतर फरकाची रक्कम असलेस ती शासनास जमा करणे अर्जदार यांचेवर बंधनकारक राहिल.

- ७) तसेच प्रस्तुत जमीनीवर शासनाने वेळोवेळी निश्चित केलेल्या दराने अकृषिक आकारणी दरवर्षी भरणे अर्जदारावर बंधनकारक आहे.
- ८) सदरची अकृषिक परवानगी नागरी जमीन कमाल धारणा कायदा १९७६, मुंबई कुळवहीवाट व शेतजमीन अधिनियम १९४८, महानगरपालिका कायदा व इतर प्रचलित कायद्याचे तरतुदीस पात्र राहून देणेत आली आहे.
- ९) सदरच्या आदेशातील अकृषिक क्षेत्र व अकृषिक सारा यामध्ये उपअधिक्षक भुमी अभिलेख मुळशी यांचेकडून प्रत्यक्ष मोजणी नंतर जो फेरबदल होईल तो करण्यास पात्र राहिल.
- १०) 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.
- ११) 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.
- १२) युएलसी कायद्यांतर्गत अतिरिक्त ठरविण्यात आलेली तसेच बोगस प्रकरणाची यादी /सीडी इत्यादी माहिती ही पुणे महानगरपालिका, पुणे यांचे कार्यालयात उपलब्ध असून युएलसी बाबतची पडताळणी करून बांधकाम नकाशे मंजूर केले आहेत, असे गृहीत धरून प्रस्तुतची परवानगी देण्यात येत आहे.
- १३) अधिसूचित नैसर्गिक नाला/नदी ही प्रस्तुतच्या क्षेत्रातून गेलेली नाही, याबाबतची खातरजमा पुणे महानगरपालिका, पुणे यांचे स्तरावरून करणेत येवून बांधकाम नकाशास मंजूरी दिली असल्याचे, गृहीत धरून सदरची परवानगी देण्यात येत आहे.
- १४) वर्क्स ऑफ डिफेन्स अॅक्ट १९०३ अन्वये बाधीत होणा-या क्षेत्रात सदरच्या सर्व्हे नंबर / गट नंबर यांचा समावेश नाही. याबाबतची खातरजमा पुणे महानगरपालिका, पुणे यांचे स्तरावर करून रेखांकन/बांधकाम नकाशे मंजूर केले आहेत, असे गृहीत धरण्यात येवून सदरची परवानगी देण्यात येत आहे.
- १५) प्रस्तावामधील Built up Area हा १०,६८३-६० चौ.मी. आहे. तथापि प्रश्नाधीन मिळकतीमध्ये भविष्यात नव्याने क्षेत्र समाविष्ट करून २०,०००-०० चौ. मी. पेक्षा जास्त बांधकाम करावयाचे झाल्यास पर्यावरण विभागाचा ना-हरकत दाखला घेणे अर्जदारावर बंधनकारक राहिल.
- १६) पुणे महानगरपालिका यांनी मंजूर केलेल्या नकाशामध्ये दर्शविले Hill top Hill Slope (२०१) Zone वर कोणतेही बांधकाम अर्जदार यांना करता येणार नाही अन्यथा ते अनाधिकृत समजणेत येवून नियमानुसार कारवाई करणेत येईल.
- १७) प्रकरणी सादर केलेली कोणतीही माहिती तसेच शपथपत्र-बंधपत्र, प्रतिज्ञापत्र व हमीपत्रात नमुद केलेली बाब अथवा कागदपत्रे ही चुकीची अथवा दिशाभूल करणारी आढळल्यास प्रस्तुतची परवानगी रद्द समजणेत येईल.



जिल्हाधिकारी पुणे

जिल्हाधिकारी पुणे



जिल्हाधिकारी पुणे

जिल्हाधिकारी पुणे

जिल्हाधिकारी पुणे