कोर्ट विद्यमान तहसिलदार, वर्धा यांचे कार्यालय

मामला क्र. एन.ए.पी-३४/**भिवापूर- 2** /२०१२-१३
तहसिल **वर्धा** जिल्हा वर्धा

अर्जदार :- धारीवाल ॲन्ड छोरीया बिल्डकॉम प्रा.लि. पूणे तर्फे डायरेक्टर दिलीप देविचंद जैन, रा. जळगांव यांचा अर्ज

आदेश

(पारीत दिनांक 30/ 8 /२०१४)

I) अर्जदार धारीवाल ॲन्ड छोरीया बिल्डकॉम प्रा.लि. पूणे तर्फे डायरेक्टर दिलीप देविचंद जैन रा. जळगांव यांनी खालील तपशिलातील कृषक जमीनीचे अकृषक प्रयोजनार्थ भु-परावर्तीत करण्याकरीता महाराष्ट्र जमीन महसुल अधिनियम १९६६ कलम ४४ अंतर्गत परवानगी मिळण्याबाबत हया कार्यालयात सादर केलेल्या अर्जावरुन प्रकरण पंजीबध्द करण्यांत आले. तपशिल खालीलप्रमाणे.

मौजा	मौजा -नं. त.सा.क्र	शेत सर्व्हे नंबर	आराजी (हे.आर)		शेताचे हक्क *	अकृषक करणाचे क्षेत्रफळ (हे.आर)	अकृषक वापर	शेत मालकाचे नांव
			७/१२ प्रमाणे	मोजणी नकाशा प्रमाणे				
भिवापूर तह. वर्धा जि. वर्धा	१०४ २४	४४/१	२-४९-०	२-४९-०	भोग-१	२-४९-०	निवासा करीता	धारीवाल ॲन्ड छोरीया बिल्डकॉम प्रा.लि. पूणे तर्फे डायरेक्टर दिलीप देविचंद जैन रा. जळगांव
		४४/२	१-२१-०	१-२१-०		१-२१-०		
		४४/३	१-२१-०	१-२१-०		१-२१-०		
		एकुण	४-९१-०	४-९१-०		४-९१-०		

अर्जदाराने उपरोक्त तपशिलातील कृषक जमीनीचे रुपांतर अकृषक प्रयोजनाकरीता भू-परावर्तीत करण्यांची परवानगी महाराष्ट्र जमीन महसुल अधिनियम १९६६ कलम ४४ अंतर्गत मिळण्याकरीता मागीतल्यावरुन खालील प्रमाणे नियमानुसार कार्यवाही करण्यांत आली.

II) उपरोक्त तपशिलातील कृषक जमीन मौजा **भिवापूर** मधील असुन ती पवनार ग्रामपंचायत अंतर्गत येत असुन सदर्हू जमीनीबाबत दिनांक **१७/१०/२०१३** रोजी जाहीरनामा काढुन आक्षेप / हरकती मागविण्यांत आल्या. विहीत मुदतीत दिनांक **१७/११/२०१३** पावेतो तसेच आजतागायत हरकती व आक्षेप कोणत्याही व्यक्ती किंवा संस्थेमार्फत हया कार्यालयात प्राप्त झाल्या नाहीत.

या कार्यालयाचे पत्र क्र. प्र-१/तह.वर्धा/अकृषक/कावि-८४५/**२०१३** दि. १७/१०/२०१३ अन्वये खालील विभागाचे अभिप्राय मागविण्यांत आले.

१) नगर रचनाकार, वर्धा
२) का. अ. सार्वजनिक बांधकाम विभाग, वर्धा
३) का. अ. महाराष्ट्र राज्य विद्युत वितरण कं. मर्या, वर्धा
४) जिल्हा स्वास्थ अधिकारी, जि. प. वर्धा
५) तलाठी, **वरुड**
६) सचिव, ग्रामपंचायत **पवनार**

उपरोक्त पत्रानुसार खालील विभागाचे अभिप्राय प्राप्त झाले. त्यांनी अकृषक मंजुरीची शिफारस केली.

१) नगर रचनाकार वर्धा यांचे पत्र क्र. **अकृषक/मौ.भिवापूर/तह.वर्धा/स.नं.४४/१,४४/२,४४/३/नरव-६२८/२०१४** दि. **१६/४/२०१४** अन्वये अभिप्राय प्राप्त झाला. त्यांनी खालील शर्ती व अटीवर अकृषक वापराकरीता मंजुरीची शिफारस केली.
   i) अभिन्यासाखालील जागेला दर्शविलेला पोच रस्ता विकसीत करणे आवेदकास बंधनकारक राहील.
   ii) अभिन्यासातील खुली जागा, रस्ते या व्यतीरिक्त इतर सर्व भुखंडाचा उपयोग रहीवास प्रयोजनार्थ करण्यांत यावा.
   iii) विषयांकीत जागा ४५.० मी. रिंग रोड (By Pass Road) या मार्गालगत स्थित असल्याने सेवारस्ता / ईमारत रेषा / नियंत्रण रेषा इत्यादी बाबतीतील सार्वजनिक बांधकाम विभागाचे शासन निर्णय क्र. आर.बी.डी.१०८१/८७१/रस्ते-७, दिनांक ९/३/२००१ चा शासन निर्णय व त्या संबधाने वेळोवेळी निर्गमित केलेले परिपत्रकाचे पालन करणे बंधनकारक राहील व सार्वजनिक बांधकाम विभागाचे नाहरकत घेणे आवश्यक राहील.

iv) अर्जदार / जमीन मालक यांनी स्वखर्चाने भुखंडधारकांना पुरेल इतक्या पाण्याची व्यवस्था करावी.

v) अभिन्यासातील भुखंडावरुन विद्युत दाब वाहीणी गेली असल्यास आवेदकाने / विकासकाने स्वखर्चाने रस्त्याचे कडेला स्थलांतरीत करावी.

vi) अभिन्यासातील भुखंडात बांधकाम करतांना ग्रामिण भागाकरीता लागु असलेल्या "ब" व "क" वर्ग नगर परिषदांना लागू असलेल्या बांधकाम विषयक नियमांचे पालन करावे. इतर बाबतीत स्थानिक प्राधिकरणाच्या नियमाचे पालन करावे.

vii) सदर जागेतील वृक्षांचे संरक्षण करुन प्रत्येक भुखंडधारकाने वृक्षाचे संवर्धन करावे.

viii) अभिन्यासातील पोच रस्ते, अंतर्गत रस्ते, नाली, पाण्याची व्यवस्था, कल्व्हर्ट, पुल, रस्त्याचे बाजुस विजेचे पोल व इतर आवश्यक सार्वजनिक सुविधा विकसीत करणे आवेदकावर बंधनकारक राहील. तसेच अभिन्यासातील सदर विकास कामे पूर्ण करुन ती संबधीत स्थानिक/ नियोजन प्राधिकरणांस विनामुल्य हस्तांतरीत करणे बंधनकारक राहील.

ix) अभिन्यासातील खुल्या जागेबाबत महाराष्ट्रातील नगर परिषद व नगर पंचायतीकरीता लागू असलेल्या विकास नियंत्रण नियमावलीतील तरतुदीनुसार हमीपत्र / बंधपत्र आवेदकाकडून घेणे आवश्यक राहील.

x) सदर शिफारस ही आवेदकाच्या मालकीच्या जागेपूरतीच मर्यादीत असुन, आवेदकाच्या मालकीच्या नसलेल्या जागेचा विकास करण्याकरीता ही शिफारस लागू होणार नाही.

xi) विषयांकीत जागेच्या अभिन्यासामधील भुखंडावर कोणत्याही प्रकारचे बांधकाम सुरु करण्यापूर्वी अर्जदारास बांधकाम नकाशे संबधीत महसुल विभागाकडून/ स्थानिक नियोजन प्राधिकरणाकडून मंजुर करुन घेणे आवश्यक राहील.

xii) भविष्य काळात अभिन्यासातील भुखंडाचे विभाजन करु नये.

xiii) महाराष्ट्र लॅन्ड रेव्हेन्यू रुल्स १९६९ (जमीनीच्या वापरातील बदल व अकृषिक कर आकारणी) च्या कलम-४ च्या अटीचे पालन करावे.

xiv) विषयांकीत जागेच्या अभिन्यासाला ग्रामपंचायत पवनार ता. जि. वर्धा ची मंजुरी घेण्यात यावी.

xv) जागेचे मालकी हक्क, अभिन्यासाच्या हद्दी व क्षेत्रफळाबाबत तसेच पोच रस्त्याबाबत तफावत अथवा काही वाद उपस्थित झाल्यास ही शिफारस रद्द समजण्यात यावी.

xvi) अभिन्यासातील भुखंड क्र. २ ते ९, १४ ते २३, २९ ते ३४, ४७ ते ५६, ५९ ते ६६, ७१ ते ७८, ८१ ते ८८, ९३ ते १००, १०३ ते ११०, ११३, ११८, ११९ ते १२२, १२६ ते १३१, १३४ ते १३९, १४४ ते १४५ हे सामायिक भिंतीचे (Semi Detached) पध्दतीने व भुखंड क्रमांक ११४ ते ११७ हे (Row Housing) पध्दतीने विकसीत करणे आवेदकास बंधनकारक राहील..

२) का.अ. सार्वजनिक बांधकाम विभाग वर्धा यांचे पत्र जा.क्र. **५२९२/आरे/का-२(८)/अकृषिक/२०१४** दि. **१८/७/२०१४** अन्वये कळविण्यांत आले की, वरील प्रस्तावित शेत स.नं. ४४/१, ४४/२ व ४४/३ ही जागा नागपूर-बोरी-वर्धा-तुळजापूर (प्र.रा.मा.क्र.) दत्तपूर चेकापासुन उत्तर बाजू वळण मार्गापासुन अंदाजे ७५.०० मी. अंतरावर आहे. सदर रस्ता महाराष्ट्र राज्य रस्ते विकास महामंडळ (MSRDC) नागपूर यांचे अखत्यारीत येत असल्यामुळे त्यांचे नाहरकत घेणे आवश्यक राहील. तसेच सदर भुखंड दत्तपूर-पवनार पांधण रस्त्याला लागून असल्यामुळे कार्यकारी अभियंता जिल्हा परिषद बांधकाम विभाग वर्धा यांचे सुध्दा नाहरकत प्रमाणपत्र घ्यावे लागेल.

३) जिल्हा स्वास्थ अधिकारी वर्धा यांचे पत्र क्र. DHO/UIP/Site Insp./१२६-३४७/१४ दि. २८/१/२०१४ अन्वये कळविण्यांत आले की, सदर जमीन आरोग्याच्या दृष्टिने योग्य आहे.

४) तलाठी वरुड यांनी त्यांचे दिनांक **३/७/२०१४** चे अहवालान्वये सदर शेतजमीनीस निवासी वापरास नियमानुसार अकृषक परवानगी देण्यास हरकत नसल्याचे कळविले आहे.

५) सचिव, ग्रामपंचायत **पवनार** यांनी उपरोक्त शेतजमीनीचे निवासी वापरास अकृषक परवानगी संबधाने ग्रा.पं. पवनार येथे ठराव घेवून त्यांचा ठराव क्र. २(१) दि. **२९/७/२०११** अन्वये कळविले की, लेआऊटमध्ये रस्ते, सांडपाण्यासाठी नाल्याची व्यवस्था (गटारे), पाणी पुरवठा व पाईपलाईन, विज पुरवठा, वृक्षारोपण इत्यादी सोयी लेआऊटधारकास करावी लागेल. अकृषक भुखंडाची विक्री होईपर्यंत मुंबई ग्रामपंचायत अधिनियम १९५८ चे कलम १२४ व मुंबई ग्रामपंचायत कर व फी (शुल्क) नियम १९६० नुसार कलम १२९ अन्वये सर्व प्लॉटचा ग्रामपंचायत नियमाप्रमाणे कर भरणा करावा लागेल. कोणत्याही सार्वजनिक व खाजगी प्राधिकरणांस कुठलाही त्रास होणार नाही याची दक्षता घ्यावी लागेल. या अटीवर सदर शेताचे अकृषक करण्यास काहीही हरकत नाही.

६) का.अ. संचालन व सुव्यवस्था विभाग, महाराष्ट्र राज्य विद्युत वितरण कंपनी मर्या. वर्धा यांचे पत्र जा.क्र. **कार्य.अभि/वर्धा विभाग/कृ-अकृ/२०१३-१४/१०५१** दि. **२५/२/२०१४** अन्वये कळविले की, सदर स.नं. मध्ये विद्युत वाहीनी असुन ती इतरत्र हलविण्यात यावी. शिफ्टींगकरीता लागणारा खर्च स्वतः करावा लागेल. तसेच लेआऊटमधील संपूर्ण विद्युतीकरण संबधीत लेआऊटधारकाला करावे लागेल.

७) सदर लेआऊटमधून महाराष्ट्र राज्य विद्युत वितरण कंपनी ची लाईन जात आहे. त्याकरीता आम्ही सदरची लाईन स्वखर्चाने शिफ्ट करणेकामी कोटेशन (अंदाजपत्रक) मिळण्याकरीता अर्ज केला आहे. कोटेशन मिळाल्यानंतर महाराष्ट्र राज्य विद्युत कंपनीचे नियमाप्रमाणे सदर्हू विद्युत लाईन त्वरीत स्वखर्चाने शिफ्ट करुन देऊ असे अर्जदाराने दिनांक ३/७/२०१४ चे नोटरी क्रमांक एल-३९९ अन्वये केलेले प्रतिज्ञापत्र सादर केले आहे.

--२--

III) एकंदरीत प्रकरणांत नियमानुसार कार्यवाही करण्यांत आली असुन संबधीत सर्व विभागांचे विहीत मुदतीत अहवाल / अभिप्राय या कार्यालयात प्राप्त झाल्यामुळे अर्जदाराने मागीतलेल्या अकृषक परवानगीस महाराष्ट्र जमीन महसुल अधिनियम १९६६ चे कलम ४४ अन्वये मौजा **भिवापूर** मौजा नंबर **१०४** प.ह.नं. २४ तहसिल **वर्धा** येथील ग्रामपंचायत **पवनार** चे हद्दीतील शेत स.नं. **४४/१, ४४/२** व **४४/३** एकुण आराजी **४-९१-०** हे.आर पैकी **४-९१-०** हे.आर कृषक जमीन निवासाचे वापरास अकृषक प्रयोजनाकरीता भु-परावर्तीत करण्याची परवानगी देण्याबाबत मला प्राप्त अधिकाराचा वापर करुन मी राहुल सारंग, तहसिलदार, वर्धा अर्जदार धारीवाल ॲन्ड छोरीया बिल्डकॉम प्रा.लि. पूणे तर्फे डायरेक्टर दिलीप देविचंद जैन रा. जळगांव यांचे मालकी व कब्जातील उपरोक्त तपशिलातील उक्त स.नं. **४४/१, ४४/२** व **४४/३** चे कृषक जमीनीस निवासी अकृषक प्रयोजनाकरीता भु-परावर्तीत करण्याबाबत आदेशात नमुद केलेल्या संबधीत विभागाच्या अटी व शर्तीना अधीन राहुन तसेच पुढील अटींच्या अधिन राहुन आदेश पारीत करीत आहे.

शर्ती व अटी

१) सदर शेताचा वर नमुद केलेल्या प्रयोजनाकरीताच वापर करण्यांत यावा त्याचा दुसऱ्या इतर प्रयोजनाकरीता वापर करु नये.
२) अभिन्यासाची जागेवर आखणी करीत असतांना कोणत्याही परिस्थितीत सक्षम अधिकाऱ्याचे पूर्व परवानगीशिवाय मंजुर अभिन्यासात बदल करण्यात येऊ नये. भुखंड व खुल्या जागेचे क्षेत्र अथवा मोक्यावरील स्थान बदलवण्यात येऊ नये. असे आढळुन आल्यास अकृषक परवानगी तात्काळ प्रभावाने रद्द समजण्यात येईल.
३) अकृषक परवानगीचे आदेश पारीत झाल्याचे तारखेपासुन अभिन्यासात दर्शविलेली **४९३२.५४** चौ.मि. नोकळी जागा ही व्यवस्थापनाकरीता ग्रामपंचायत **पवनार** यांचेकडे सार्वजनिक उपयोगाकरीता विहीत करण्यात येत असुन जमीन धारकाने अथवा इतर कोणीही या जागेची विक्री केल्यास महाराष्ट्र जमीन महसुल अधिनियम १९६६ अंतर्गत दंडनिय कार्यवाही करण्यात येईल. तसेच फौजदारी गुन्हा दाखल करण्यात येईल.
४) अभिन्यासातील खुल्या जागा, रस्ते, नाल्या व पिण्याच्या पाण्याची सोय इत्यांदीचा स्वखर्चाने विकास केल्याशिवाय जमीन मालकाने भुखंडाची विक्री करु नये.
५) अभिन्यासातील भुखंडाचे आंतर विभाजन करण्यांत येवू नये.
६) भुखंडावर बांधकाम करतांना विकास योजनेत समाविष्ट केलेल्या विकास नियंत्रण नियमावलीचे पालन करावे. तसेच संबधीत कायद्यातील तरतुदीचे पालन करावे.
७) अभिन्यासातील क्षेत्र ७/१२ प्रमाणे वरील सव्हे नंबर चे क्षेत्र व मोजणी नकाशात दर्शविलेले क्षेत्र यात तफावत असु देवू नये.
८) उपरोक्त अकृषक जमीनीवरील १ ऑगस्ट पासुन सुरु होणाऱ्या दर वर्षाला नियमानुसार अकृषक कर व त्यावरील प्रचलित दरानुसार जिल्हा परिषद सेस व ग्रामपंचायत सेस वसुल केल्या जाईल. वरील कराची आकारणी नगर रचनाकार वर्धा यांनी अनुमोदीत करुन दिलेल्या अभिन्यासानुसार राहील.
९) महाराष्ट्र जमीन महसुल अधिनियम १९६६ मधील शर्ती व अटी अर्जदारांला बंधनकारक राहील.
१०) अभिन्यासातील भुखंड जास्त किंवा कमी दाबाच्या विद्युत लाईन तसेच टेलीफोन खांबाने बाधीत होणार नाही हयाची आवेदकाने काळजी घ्यावी.
११) या आदेशान्वये दिलेली परवानगी ही अस्तित्वात असलेले सर्व जसे नगर पालीका कायदा, ग्रामपंचायत कायदा, मुंबई कुळ वहीवाट कायदा व इतर संबधीत कायदे यामधील नियमांना व तरतुदींना अनुसरुन राहील.
१२) ज्या तारखेपासुन भु-परिवर्तन झाले असेल ती तारीख या कार्यालयास लेखी कळवावी.
१३) अर्जदाराने वरील सव्हे नंबरचे जमीन अकृषक वापरात आणतांना प्रदुषण होणार नाही याची दक्षता घ्यावी.
१४) या आदेशान्वये दिलेल्या परवानगीचे दिनांकापासुन एक वर्षाचे आंत जमीन भु-परावर्तीत करावयास पाहीजे. तसे न झाल्यास परवानगीची मुदत वाढवुन घेण्यास या कार्यालयाकडे विनंती करावी. विनंती लेखी स्वरुपात असावी. अन्यथा दिलेली परवानगी रद्द समजण्यांत येईल.
१५) वरील शर्ती व अटींची पुर्तता वर नमुद केलेल्या विहीत मुदतीत न केल्यास दिलेली परवानगी रद्द समजण्यांत येईल.
१६) ज्या विभागांचे अभिप्राय प्राप्त झाले नाही ते तिन महीन्यात प्राप्त करण्याची जबाबदारी अर्जदाराची राहील, ती सादर न केल्यास मंजुरी आपोआप रद्द होईल.
१७) भुखंडांची विक्री करतांना जमीन मालकाने या आदेशात नमुद केलेल्या सर्व शर्ती व अटींचा उल्लेख विक्रीपत्रात करणे बंधनकारक आहे.
१८) लेआऊटधारकाने मंजूर अभिन्यासाचा फलक ज्यामध्ये भुखंडनिहाय नकाशा व खुल्या जागेचा तपशिल असलेला फलक अभिन्यासाच्या दर्शनी भागावर लावणे बंधनकारक आहे.
१९) लेआऊटधारकाने अभिन्यासाचा विकास करत असतांना किमान ५०० वृक्षांची लागवड करणे व जोपासना करणे बंधनकारक राहील.

--३--

IV) परावर्तीत करावयाचे शेत सर्व्हे नंबर ४४/१, ४४/२ व ४४/३ एकुण आराजी ४-९१-० हे.आर पैकी ४-९१-० हे.आर म्हणजेच ४९१०० चौ.मि. क्षेत्र हे मौजा **भिवापूर** वर्ग-१ खेडेगांवामध्ये असल्यामुळे अकृषक आकारणी प्रमाण दर महाराष्ट्र जमीन महसुल अधिनियम १९६६ चे कलम ११० अन्वये प्रतिवर्ष दर चौ.मि. ला. १० पैसे प्रमाणे आकारणी करावयाची आहे. उपरोक्त जमीनीचा नगर रचनाकार यांनी अनुमोदीत केलेल्या मंजुर अभिन्यासातील एकुण क्षेत्र ४९१०० चौ.मि. क्षेत्रापैकी रस्त्याखालील १२६१६.८० चौ.मि. व खुल्या जागेखालील ४९३२.५४ चौ.मि. व ॲमीनिटी स्पेस खालील २४८३.९५ चौ.मि. असे एकुण २००३३.२९ चौ.मि. क्षेत्र वजा जाता प्रत्यक्ष भुखंडाखालील क्षेत्र २९०६६.७१ चौ.मि. क्षेत्रावर निवासी प्रयोजनार्थ असल्यामुळे प्रती वर्ष दर चौ.मि. ला १० पैसे प्रमाणे खालील प्रमाणे अकृषक आकारणी निश्चित करण्यांत येते.

i) अकृषक आकारणी	२९०७ रुपये
ii) जिल्हा परिषद सेस	२०३४९ रुपये
iii) ग्रामपंचायत सेस	२९०७ रुपये
iv) परावतीत कर	१४५३५ रुपये
एकुण	४०६९८ रुपये

सदर शेत स.नं. ४४/१, ४४/२ व ४४/३ एकुण आराजी ४-९१-० हे.आर हे **वर्धा** नगर परिषद क्षेत्राचे हद्दीलगत असल्यामुळे महाराष्ट्र जमीन महसुल अधिनियम १९६६ चे कलम ४७अ नुसार अकृषक साऱ्याचे ५ पट परावर्तीत कराची आकारणी करण्यांत आलेली आहे. वरील आकारणी ही शासनाच्या वेळोवेळी सुधारित दरानुसार तसेच महाराष्ट्र जमीन महसुल अधिनियम १९६६ चे तरतुदीनुसार सुधारित आकारणी करण्यास पात्र राहील.

वरील शर्ती व अटीला अधिन राहून आदेश पारीत संबधीतांना कळवा.

तहसिलदार, वर्धा

प्रतिलिपी :-

१. **धारीवाल ॲन्ड छोरीया बिल्डकॉन प्रा.लि. पूणे तर्फे डायरेक्टर दिलीप देविचंद जैन**, रा. जळगांव यांना आदेश व अनुमोदीत अभिन्यास नकाशासह अग्रेषित.
२. तलाठी **वरुड**, मौजा नंबर **१०४** प.ह.न. **२४** तहसिल **वर्धा** जिल्हा वर्धा मार्फत राजस्व निरिक्षक **वर्धा** यांना गांव नमुना-२ मध्ये नोंद घेण्याकरीता अग्रेषित. त्यांना कळविण्यात येते की, त्यांनी अभिन्यासातील खुल्या जागेचा जिल्हाधिकारी वर्धा यांचे पत्र क्र. अका/नझुल/कावी-८३५/२००१ दि. २८/८/२००१ अन्वये शासनाचे नावाने ७/१२ वेगळा करुन तशी नोंद घ्यावी.
३. तालुका निरिक्षक भुमि अभिलेख **वर्धा** यांना माहीती करीता अग्रेषित.
४. वसुल बाकी नविस, तहसिल कार्यालय वर्धा यांना माहीती व आवश्यक कार्यवाहीस्तव.
५. सचिव ग्रामपंचायत **पवनार** यांना माहीतीकरीता अग्रेषित. त्यांना विनंती करण्यात येते की, अभिन्यासाप्रमाणे ४९३२.५४ चौ.मि. खुली जागा व्यवस्थापनाकरीता प्रचलित नियमानुसार सार्वजनिक उपयोगाकरीता ग्रामपंचायतचे ताब्यात घ्यावी व तीची देखरेख करावी. सदर जागेवर कोणत्याही प्रकारचे अतिक्रमण होणार नाही तसेच सदर जागेचा दुरुपयोग होणार नाही याची दक्षता घ्यावी.
६. निवड नस्ती.

२०/८/१५

तहसिलदार, वर्धा