NA/order copy

आदेश पत्र क्र. प्रस्तुतकार/जिल्हाधिकारी/कावि-801 /2015

मौजा – भिलगांव, प.ह.नं – 15, तहसिल – कामठी

रा.मा.क्र. 409/एन.ए.पी. - 34/2014 - 2015

जिल्हाधिकारी, नागपूर यांचे कार्यालय, नागपूर

दिनांक 04/08/2015

वाचले :

1. मे. लक्ष्मीनारायण क्रियेटर्स तर्फे पार्टनर श्री प्रकाश तुलसीदास केवलवानी, श्री हरिष हिरालाल विधानी, श्री शब्बीर शेख अब्दुल सत्तार, श्री आरुष अनिल नागपाल, श्री राकेश रोशनलाल नागपाल, श्रीमती रेखा अनिल लाखानी, श्रीमती हेमा हरिश विधानी, राहणार – वैशाली नगर, नागपूर,

2. महाराष्ट्र जमीन महसुल अधिनियम, 1966 चे कलम 44(1) आणि कलम 123 सह.

3. कार्यकारी अभियंता (मेट्रो), नागपूर सुधार प्रन्यास, नागपूर यांचे पत्र क्रमांक : का. अभि. (मेट्रो)/सअ-2/2070, दिनांक 27/05/2015

आदेश

मे. लक्ष्मीनारायण क्रियेटर्स तर्फे पार्टनर श्री प्रकाश तुलसीदास केवलवानी, श्री हरिष हिरालाल विधानी, श्री शब्बीर शेख अब्दुल सत्तार, श्री आरुष अनिल नागपाल, श्री राकेश रोशनलाल नागपाल, श्रीमती रेखा अनिल लाखानी, श्रीमती हेमा हरिश विधानी, राहणार – वैशाली नगर, नागपूर, यांनी मौजा – भिलगांव, प.ह.नं. – 15, तालुका – कामठी, सर्व्हे क्रमांक – 76, आराजी – 1.36 हे. आर., म्हणजेच 13600.00 चौरस मिटर ला निवासी वापरास अकृषिक परवानगी मिळण्याबाबत अर्ज सादर केला. त्या

अनुषंगाने संबंधित विभागाचे नाहरकत प्रमाणपत्र मागविण्यात आले व जाहिरनामा काढण्यात आला. कोणाचेही आक्षेप विहित कालावधीत प्राप्त झालेले नाहीत.

प्रकरणांत खाली नमुद विभागांचे नाहरकत प्रमाणपत्र मुदतीत प्राप्त झालेले आहेत.

1. अपर जिल्हाधिकारी तथा सक्षम प्राधिकारी, ना.ज.क.धा., नागपूर
2. कार्यकारी अभियंता (मेट्रो), नागपूर सुधार प्रन्यास, नागपूर
3. कार्यकारी अभियंता, अ.उ.दा. तारमार्ग बांधकाम विभाग, म.रा.वि.पा.क.लि., नागपूर
4. कार्यकारी अभियंता (बांधकाम), जिल्हा परिषद, नागपूर
5. कार्यकारी अभियंता, बांधकाम विभाग (विशेष प्रकल्प), नागपूर
6. कार्यकारी अभियंता, राष्ट्रीय महामार्ग विभाग क्रमांक 14, नागपूर
7. भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण, नागपूर
8. उपविभागीय अधिकारी, **मौदा**
9. उपजिल्हाधिकारी (भुसंपादन), नागपूर
10. जिल्हा पुनर्वसन अधिकारी, नागपूर
11. जिल्हा आरोग्य अधिकारी, जिल्हा परिषद, नागपूर
12. तहसिलदार, **कामठी**
13. ग्राम पंचायत **भिलगांव**

अर्जदाराने गांव नमुना 7/12, तलाठी नकाशा, अधिकार अभिलेख पंजी, गांव नमुना 8-अ, मोजणी नकाशा व अभिन्यास सादर केलेला आहे. उपरोक्त सर्व विभागांनी **निवासी** वापरास अकृषिक देण्यास हरकत नसल्याचे कळविलेले आहे.

अर्जदारास विषयांकीत प्रकरणी **निवासी** वापरास अकृषिक परवानगी मंजूर करावयाची असल्यामुळे अकृषिक सारा आकारावयाचे क्षेत्र 11162.313 चौ.मी. (9871.263 + 1291.05) **चौ.मी. (निवासी + ऍमेनीटी)** ला अकृषक सारा रुपये 0.05 **न.पै. (निवासी),** प्रति चौ.मी. प्रमाणे ₹=559/-, ग्रामपंचायत सेस अकृषिक साऱ्या एवढा ₹=559/-, जिल्हा परिषद सेस अकृषिक साऱ्यावर ₹=7.00 प्रमाणे ₹=3913/-, परावर्तीत सारा अकृषिक साऱ्याचे 5 पट

₹=2795/- असे एकुण रक्कम ₹ 7826/- अजंदागन 03/08/2015 रोजी चलान क्रमांक 19 अन्वये खजिना दाखल केली आहे.

वरील बाबी विचारात घेता महाराष्ट्र जमिन महसुल अधिनियम, 1966 व त्याखालील नियम 1969 या अंतर्गत तरतुदीस अधिन राहुन महाराष्ट्र जमिन महसुल अधिनियम, 1966 चे कलम 44 अन्वये असलेल्या अधिकारास अनुसरुन मी जिल्हाधिकारी, नागपूर खालील अटी व शर्तीस अधिन राहुन मे. लक्ष्मीनारायण क्रियेटर्स तर्फे पार्टनर श्री प्रकाश तुलसीदास केवलवानी, श्री हरिष हिरालाल विधानी, श्री शब्बीर शेख अब्दुल सत्तार, श्री आरुष अनिल नागपाल, श्री राकेश रोशनलाल नागपाल, श्रीमती रेखा अनिल लाखानी, श्रीमती हेमा हरिश विधानी, राहणार - वैशाली नगर, नागपूर, यांना मौजा – भिलगांव, प.ह.नं. – 15, तालुका – कामठी, सर्व्हे क्रमांक – 76, आराजी – 1.36 हे. आर., म्हणजेच 13600.00 चौरस मिटर जागेपैकी कार्यकारी अभियंता (मेट्रो), नागपूर सुधार प्रन्यास, नागपूर यांनी मंजुर केलेले अभिन्यास क्षेत्र आराजी – 1.2886 हे. आर., म्हणजेच 12886.00 चौरस मिटर जमीनीस निवासी वापरास खालील विवरणानुसार अकृषिक परवानगी क्षेत्रास खालील अटी व शर्तीवर मान्यता देण्यात येत आहे.

PLOT AREA CALCULATIONS

PLOT NO.	PLOT SIZE	AREA (IN SQ.M.)	TAN	NET AREA (IN SQ.M.)	NO. OF PLOT	TOTAL AREA (IN SQ.M.)
1 TO 9	9.00 X 15.00	135.00		135.00	9	1215.00
10	(7.00+10.23) / 2 X 15.00	129.23		129.23	1	129.23
11	(7.23+9.53) / 2 X 20.26	169.78	7.71	162.07	1	162.07
12	(15.95+15.77) / 2 X 7.50	118.95		118.95	1	118.95
13	(15.58+15.77) / 2 X 7.50	117.56		117.56	1	117.56
14	(15.58+15.39) / 2 X 7.50	116.14		116.14	1	116.14
15	(15.20+15.39) / 2 X 7.50	114.71		114.71	1	114.71
16	(15.20+15.00) / 2 X 8.00	120.80	7.71	113.09	1	113.09
17	(9.39+9.00) / 2 X 15.00	137.93		137.93	1	137.93
18 TO 27	9.00 X 15.00	135.00		135.00	10	1350.00
28	11.38 X 15.00	170.70		170.70	1	170.70
29	8.00 X 18.00	144.00	7.71	136.29	1	136.29
30, 31	8.00 X 18.00	144.00		144.00	2	288.00

32	(6.60+10.00) / 2 X 18.00	149.40	7.71	141.69	1	141.69
33	(13.37+10.00) / 2 X 18.00	210.33	7.71	202.62	1	202.62
34, 35	8.00 X 18.00	144.00		144.00	2	288.00
36	8.00 X 18.00	144.00	7.71	136.29	1	136.29
37	10.00 X 18.00	180.00	7.71	172.29	1	172.29
38, 39	10.00 X 18.00	180.00		180.00	2	360.00
40	(9.10+12.50) / 2 X 18.00	194.40	7.71	186.69	1	186.69
41	(15.31+12.50) / 2 X 15.00	208.58	7.71	200.87	[illegible]	200.87
42, 43	10.00 X 15.00	150.00	[illegible]	150.00	[illegible]	300.00
44	10.00 X 15.00	150.00	7.71	142.29	1	142.29
					44	6300.40

AREA CALCULATION

AREA OF LAND AS PER 7/12	13600.00 SQ.MT.
MINIMUM AREA OF LAND AS PER K PRAT	12886.29 SQ.MT.
GROSS AREA UNDER LAYOUT	12886.29 SQ.MT.
AREA UNDER OPEN SPACE	1288.[illegible] SQ.MT.
AREA UNDER PUBLIC UTILITY	129[illegible] SQ.MT.
AREA UNDER ROAD	
FOR ROAD WIDENING	93.1[illegible] SQ.MT.
FOR SERVICE ROAD	5[illegible].00 SQ.MT.
AREA UNDER VEHICULAR ROAD	3381.46 SQ.MT.
AREA UNDER RESIDENTIAL PLOTS	6300.40 SQ.MT.

NA 1 – NET PLOT AREA FOR LAYOUT AT 90% OF AREA EXCLUDING AMENITY SPACE & D.P. R.P. PROPOSALS IF ANY, & AREA FOR ROAD WIDENING AND SERVICE ROAD AS PER CLAUSE 24.1 FROM GROSS AREA UNDER LAYOUT AS PER CLAUSE [illegible] OF SDCPR

= **90% [12886.29 – (1291.05+93.17+534.00)]** = 9871.263 **SQ.MT.**

MULTIPLYING FACTOR FOR DISTRIBUTION OF ABOVE NET PLOT AREA (FSI) ON PRO-RATA BASIS **"X"** AS PER CLAUSE 13.4.1 (III) OF SDCPR = (9871.263 / 6300.40) = **1.56**

NA 2 – AREA UNDER DP RP ROADS + AREA FOR ROAD WIDENING AND SERVICE ROAD AS PER CLAUSE 24.1) = **627.17 SQ.MT.**

MULTIPLYING FACTOR FOR DISTRIBUTION OF ABOVE NET PLOT AREA (FSI) ON PRO-RATA BASIS "Y" AS PER CLAUSE 24.1 OF SDCPR = (627.17 / 6300.40) = **0.099**

1. ज्या प्रयोजनासाठी अकृषिक वापरास परवानगी दिलेली आहे त्या खेरीज जिल्हाधिकारी यांचे पूर्व परवानगी शिवाय इतर वापर अनुज्ञेय नाही.
2. अनुग्राही यांनी निवासी वापरास सुरुवात केल्यापसुन **एक महिन्याचे आंत** तलाठी यांचेमार्फत तहसिलदार यांना वापर सुरु केल्याचा दिनांक कळविला पाहिजे.
3. अनुग्राही यांनी निवासी अकृषिक वापरास परवानगी मिळाल्याचे दिनांकापासुन दरसाल प्रचलित 0.05 न.पै. (निवासी) प्रती चौ. मी. दराने आकारणी दरात वेळोवेळी अमंलात येणारा अकृषिक दर पुर्वलक्षी पध्दतीने जरी हमी कालावधी संपुष्टात आला नसला तरी लागु झाल्यास तो भरण्यास बंधनकारक राहील.
4. वरील अट क्रमांक 3 मध्ये नमुद केलेल्या अकृषिक आकारणीचा दर हा अंतरिम असुन शासनाच्या मंजुरी प्रमाणे पुर्वलक्षी पध्दतीने बदलण्यास पात्र राहील. या व्यतिरिक्त स्थानिक उपकर भरणेही बंधनकारक राहील.
5. आदेशातील कोणत्याही अटीचा भंग झाल्याचे निदर्शनास आल्यास जिल्हाधिकारी, नागपूर दंडनिय कारवाई करु शकतील व अशा प्रकारे केलेला दंड हा जमीन महसुलाची थकबाकी समजुन वसुल करण्यात येईल.
6. अनुग्राही यांनी महाराष्ट्र जमीन महसुल अधिनियम (जमीनीच्या वापरास बदल व अकृषिक आकारणी) नियम 1969 नुसार वर नमुद केलेल्या आदेशातील अटी / शर्ती मान्य असल्याबद्दल विहित नमुन्यात बंधपत्र लिहुन दिले पाहिजे.
7. अकृषिक परवानगीच्या अनुषंगाने अभिन्यास मंजुर झालेल्या दिनांकापासुन **एक वर्षात** जमीनीचा अकृषिक वापर सुरु न केल्यास अकृषिक परवानगी रद्द होईल.
8. विषयांकीत जागेवर **बांधकाम सुरु करण्यापूर्वी बांधकाम नकाशे सक्षम प्राधिकरणाकडून मंजुर करुन घेणे** बंधनकारक आहे.

9. **कार्यकारी अभियंता** (मेट्रो), नागपूर सुधार **प्रन्यास, नागपूर** यांनी अभिन्यासास शिफारस केल्याप्रमाणे अभिन्यासाच्या जागेवर प्रत्यक्ष आखणी केल्यानंतर अभिन्यासाचे सभोवतातील मंजुर अभिन्यासातील रस्त्यांशी योग्य रितीने समन्वय साधणे आवश्यक आहे. विषयांकीत जमीनीसाठीचा प्रस्तावित पांच रस्ता मोजणी करुन तो मोजणी नकाशा प्रमाणे प्रत्यक्ष जागेवर सुध्दा दर्शवावा.

10. अभिन्यासाच्या जागेवर प्रत्यक्ष आखणी केल्यानंतर **कार्यकारी अभियंता (मेट्रो), नागपूर सुधार प्रन्यास, नागपूर** यांनी अभिन्यासास शिफारस केल्याप्रमाणे अभिन्सातील खुली जागा नियमाप्रमाणे राखुन ठेवणे बंधनकारक राहील.

11. अभिन्यासाच्या जागेवर प्रत्यक्ष आखणी केल्यानंतर **कार्यकारी अभियंता (मेट्रो), नागपूर सुधार प्रन्यास, नागपूर** यांनी अभिन्यासास शिफारस केल्याप्रमाणे अभिन्सातील सार्वजनिक उपयोगाची जागा नियमाप्रमाणे राखुन ठेवणे बंधनकारक राहील.

12. अभिन्यासातील जागेत काही वृक्ष असल्यास भुखंड आखतांना ती नष्ट न करता विद्यमान स्थितीत कायम ठेवावीत. तसेच रस्त्याचे दुतर्फा व बांधकाम परिसरातील मोकळ्या जागेत जास्तीत जास्त वृक्ष रोपण करुन त्याची देखभाल स्वखर्चाने करावी लागेल.

13. विद्यमान जुने / नविन सर्व प्रकारचे इमारत बांधकाम नागपूर महानगर पालिकेला लागू असलेल्या इमारत उपविधी व विकास नियंत्रण नियमावली नुसार सामासिक अंतरात येत असल्यास पाडून टाकावे लागेल.

14. विषयांकीत जमीनीतुन जाणाऱ्या विद्युत वाहिनी पासुनचे सामासिक अंतर हे अहवालात इंडियन ईलेक्ट्रीसिटी रुल्स व दुरुस्ती तसेच महाराष्ट्र राज्य विद्युत मंडळाच्या अद्यावत नियमानुसार असावे.

15. विषयांकीत जागेतून उच्च दाबाची विद्युत वाहिनी किंवा दुरध्वनी वाहीनी जात असेल तर ती रस्त्याने वळवुन स्थानांतरीत करण्याशिवाय त्यावर कोणत्याही प्रकारचे बांधकाम करु नये.

16. 220 के.व्ही. च्या लाईनच्या दोन्ही बाजुने प्रत्येकी 25.00 मीटर जागा क्लिअरन्स करीता सोडण्यात यावी. म्हणजे एकुण 50.00 मीटर जागा लाईनच्या क्लिअरन्स करीता सोडण्यात

यावी. सर्व्हे क्रमांक 76 मधुन 132 के.व्ही. मानकापुर – उप्पलवाडी व कन्हान – पारडी वाहिनी जात आहे. ही वाहिनी भविष्यात 220 के.व्ही. बहुपरिपथ वाहिनी मध्ये परिवर्तीत होणार असल्याने कुठल्याही प्रकारचे बांधकाम करीत असतांना 220 के.व्ही. वाहिनीच्या मध्यभागापासुन दोन्ही बाजुला 17.5 मिटर चा पट्टा क्लिअरन्स करीता सोडणे बंधनकारक राहील. तथापि, जर भविष्यात कोणत्याही प्रकारचे अतिउच्चदाब विद्युत वाहिनी वरिल सदर जमिनीवरुन जात असल्यास, किंवा अस्तित्वात असलेल्या विद्युत वाहिनीच्या मार्गात बदल झाल्यास त्या करिता लागणारा क्लिअरन्स बेल्ट सोडणे बंधनकारक राहील व विद्युत वाहिनीच्या बांधकामात कोणत्याही प्रकारचा अडथळा मान्य करण्यात येणार नाही. तसेच विद्युत वाहिनीच्या संचलन व सुव्यवस्थेच्या कामात कोणत्याही प्रकारचा अडथळा मान्य करण्यात येणार नाही.

17. प्रस्तावित बांधकाम हे रेल्वे लाईनच्या हद्दी पासुन 30.00 मीटर अंतराचे आंत नसावे.
18. विषयांकीत जमीनीतुन पाण्याचे स्त्रोत असल्यास संबंधित विभागाचे (पाटबंधारे / जलसिंचन) आवश्यक ते नाहरकत प्रमाणपत्र घ्यावे लागेल. विषयांकीत जमीनीस पोच असणे आवश्यक राहील.
19. भविष्य काळात भुखंडाचे विभाजन करता येणार नाही.
20. इतर स्थानिक प्राधिकरणाच्या नियमांचे पालन करणे बंधनकारक राहील.
21. प्रस्तावित लेआउट चे सांडपाणी वाहून नेण्याची व्यवस्था व सिव्हरलाईनचे काम आवेदकास स्वखर्चाने करावे लागेल. तसेच उपरोक्त परिसरातील सांडपाणी रस्त्यावर वाहून येणार नाही याची दक्षता घ्यावी लागेल.
22. इमारत रेषा - रस्त्याचे मध्य रेषेपासुन दोन्ही बाजुने अंतर 30.00 मीटर असावे.
23. नियंत्रण रेषा - रस्त्याचे मध्य रेषेपासुन अंतर 47.00 मीटर असावे.
24. रस्त्यावर कोणत्याही प्रकारचे क्रॉसिंग (सी.डी.वर्क्स) इत्यादी पुर्व परवानगी शिवाय करण्यात येवू नये.

मुतारीत उपयोगासाठी सांडपाणी प्रक्रिया केंन्द्र उभारणे आवश्यक राहील, तसेच त्याची निगा राखण्याची जबाबदारी अभिन्यास धारक / विकासक यांची राहील.

40. दिनांक 21/11/2013 रोजी मंजुर प्रादेशिक विकास योजनेच्या विकास नियंत्रण नियमावलीतील 24.1 चे तरतुदीनुसार सदर जागेवरील अभिन्यासातील रस्त्याखालील व सेवा रस्त्याखालील जागा विशेष नियोजन प्राधिकरणास विनामुल्य हस्तांतरीत करावी लागेल. उक्त प्रक्रियेनंतर सदहु जागा सार्वजनिक रस्त्याचा भाग होईल व मंजुर प्रादेशिक विकास योजनेच्या विकास नियंत्रण नियमावलीतील 24.1 चे तरतुदीनुसार F.S.I. अनुज्ञेय होईल.

41. कार्यकारी अभियंता (मेट्रो), नागपूर सुधार प्रन्यास, नागपूर यांचे पत्र क्रमांक : का. अभि. (मेट्रो)/राअ 2/2070, दिनांक 27/05/2015 मधील अटी व शर्तीचे पालन करणे अर्जदार यांना बंधनकारक राहील.

42. सर्व संबंधित विभागांनी नमुद केलेल्या सर्व अटी शर्तीचे पालन करणे बंधनकारक [illegible]

43. अकृषिक आदेश मिळाल्यानंतर आदेशापासून एक महिन्याचे आंत कलम 44(6) अन्वये सनद कार्यान्वित करण्यासाठी आवश्यक त्या कागदपत्रांसह हजर रहावे. सनद कार्यान्वित न केल्यास हा अकृषिक परवानगीचा आदेश रद्द करण्याची कार्यवाही करण्यात येईल.

(मौजा – **भिलगांव**, प.ह.नं. - 15, तालुका – **कामठी**, सर्व्हे क्रमांक – 76, आराजी – 1.36 हे.आर., म्हणजच 13600.00 चौरस मिटर कृषिक जमीनीपैकी **निवासी** प्रयोजनार्थ **अभिन्यासांतर्गत** कार्यकारी अभियंता (मेट्रो), नागपूर सुधार प्रन्यास, नागपूर यांनी शिफारस केलेले अकृषिक क्षेत्र आराजी – 1.2886 हे.आर., म्हणजेच 12886.00 **चौ. मि.** क्षेत्रास **निवासी** वापरास अकृषिक परवानगी मिळणेबाबत)

(मा. जिल्हाधिकारी, नागपूर द्वारा अनुमोदित)

स्वा/- सचिन कुर्वे
जिल्हाधिकारी, नागपूर

प्रत माहिती तथा आवश्यक कार्यवाहीस अग्रेषित.

1. अपर जिल्हाधिकारी तथा सक्षम प्राधिकारी, नागरी जमीन कमाल धारणा, नागपूर

2. उपविभागीय अधिकारी, मौदा

3. कार्यकारी अभियंता (मेट्रो), नागपूर सुधार प्रन्यास, नागपूर

4. तहसिलदार, कामठी, उपरोक्त आदेशाची नोंद तालुका नमुना दोन व गांव नमुना दोन मध्ये घेवून तसा अहवाल या कार्यालयास सादर करावा.

5. उपअधिक्षक, भुमि अभिलेख कामठी, यांना उचित कार्यवाहीस्तव.

6. सहजिल्हा निबंधक, कामठी,

7. मे. लक्ष्मीनारायण क्रियेटर्स तर्फे पार्टनर श्री प्रकाश तुलसीदास केवलवानी, श्री हरिष हिरालाल विधानी, श्री शब्बीर शेख अब्दुल सत्तार, श्री आरुष अनिल नागपाल, श्री राकेश रोशनलाल नागपाल, श्रीमती रेखा अनिल लाखानी, श्रीमती हेमा हरिश विधानी, राहणार -- वैशाली नगर, नागपूर,

8. स्थायी निवड नस्ती.

जिल्हाधिकारी, नागपूर करिता