जिल्हाधिकारी नागपूर यांचे कार्यालय, नागपूर

रा.मा.क्र-16/एनएपी-34/मौजा-पिपळा/2021-22
जा.क्र.प्रस्तु/जिल्हाधिकारी/कावि-826/2021
जिल्हाधिकारी नागपूर यांचे कार्यालय, नागपूर
दिनांक- 27/08/2021

परिशिष्ट "ब"

महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता, 1966-च्या कलम-42-अ मधील तरतुदीन्वये नियोजन प्राधिकरणाने बांधकाम/विकास परवानगी दिली आहे, अशा जमिनीच्या भोगवटदारास द्यावयाचा सनदेचा नमुना.

ज्याअर्थी, जिल्हा - **नागपूर,** तालूका - **नागपूर (ग्रामीण)**, गांव - **पिपळा,** प.ह.नं.- 38, येथील त्यांच्या भोगवटयातील शेत सर्व्हे क्रमांक 148, एकूण आराजी 1.48 हे.आर पैकी त्यांच्या हिश्यातील आराजी 0.40 हे.आर पैकी 0.3999995 हे.आर (3999.995 चौ.मी.) या जमिनीच्या भोगवटादाराने **महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता,** 1966 च्या **कलम 42-अ** च्या तरतुदीन्वये **निवासी**/~~वाणिज्य/औद्योगिक/शैक्षणिक~~ अकृषक प्रयोजनासाठी सदर जमिनीचा विकास करण्यास **कार्यकारी अभियंता-1, नागपूर महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण, नागपूर** यांचे अंतिम मंज़ूरी अहवाल क्र.कार्य.अभि.(नामप्रविप्रा)/5595, दिनांक 20/07/2021 अन्वये **विकास**/~~बांधकाम~~ परवानगी प्राप्त केली आहे. ज्यासंबधी नियोजन प्राधिकरणाने मंजूर केलेला नकाशा या सनदेसोबत संलग्न आहे. मंजूर अभिन्यासाच्या क्षेत्राचे विवरण खालील प्रमाणे आहे.

AREA STATEMENT				
1	AREA OF LAND (MINIMUM AREA OF A, B, C TO BE CONSIDERED)			
	A) AS PER OWNERSHIP DOCUMENT (7/12, CTS EXTRACT)	4000.000	SQ.M.	
	B) AS PER MEASUREMENT SHEET	3999.995	SQ.M.	
	C) AS PER SITE	3999.995	SQ.M.	
2	DEDUCTIONS FOR			
	A) PROPOSED D.P./D.P. ROAD WIDENING AREA/SERVICE ROAD/HIGHWAY WIDENING	0.000	SQ.M.	
	B) ANY D.P. RESERVATION AREA	0.000	SQ.M.	
	TOTAL A+B	0.000	SQ.M.	
3	BALANCE AREA OF PLOT (1-2)	3999.995	SQ.M.	(100%)
4	AMENITY SPACE			
	A) REQUIRED	0.00	SQ.M	
	B) ADJUSTMENT OF 2(A), IF ANY	0.00	SQ.M	
	C) BALANCE PROPOSED	0.00	SQ.M	
5	NET PLOT AREA (3-4C)	3999.995	SQ.M.	(100%)
6	RECREATIONAL OPEN SPACE			
	A) REQUIRED	399.999	SQ.M	
	B) PROPOSED	400.506	SQ.M	(10.01%)
7	INTERNAL ROAD AREA	774.228	SQ.M	(19.36%)

8	SERVICE ROAD/HIGHWAY WIDENING	0.000	SQ.M.	
9	PLOTABLE AREA	2775.261	SQ.M	(69.38%)
10	SPACE FOR E.S.S. & W.W.T.P.	50.000	SQ.M	(1.25%)
11	PRO-RATA FACTOR FOR FSI CALCULATION ON LAYOUT PLOTS = (5/9)	1.441		

ज्याअर्थी, उक्त जमिनीच्या भोगवटादाराने शासनाला, उक्त संहितेच्या **कलम 47-अ** नुसार देय रुपांतरण कराची व वर नमुद **निवासी** अकृषक प्रयोजनार्थ वापरापोटी आकारणीची रक्कम पुढील प्रमाणे निर्धारित करण्यांत येते.

उपरोक्त प्रमाणे जागेचे एकूण क्षेत्रफळ 1.48 हे.आर पैकी त्यांच्या हिश्यातील आराजी 0.40 हे.आर पैकी 3999.995 चौ.मी. **निवासी** प्रयोजनार्थ अकृषक सारा आकारणी करावयाचे क्षेत्र म्हणजेच 2775.261 **(Area Under Layout Plots 2775.261 + Amenity space Proposed 0.000 = 2775.261)** चौ.मीटरला 10 पैसे प्रति चौ.मीटर याप्रमाणे अकृषक महसूल कर रुपये 278/-, ग्रामपंचायत सेस कर अकृषक करा एवढा रुपये 278/-, जिल्हा परिषद सेस सारा 7 पट अकृषक कराच्या रुपये 1946/- परावर्तीत कर अकृषक साऱ्याचे 5 पट म्हणजेच रुपये 1390/- असे एकूण रुपये 3892/- आकारणी निर्धारित होते.

त्याअर्थी आता, उक्त संहितेमधील तरतुदीच्या आणि तदन्वये करण्यांत आलेल्या नियमांच्या तरतुदीनुसार आणि खालील शर्तींना अधीन राहून उपरोक्त जमिनीच्या भोगवटादारास सदर नियोजन प्राधिकाऱ्यावर वर उल्लेखित ~~विकास/बांधकाम~~ परवानगीच्या अनुषंगाने सदर जमिनीवर अनूज्ञेय करण्यांत आलेल्या **निवासी** अकृषक वापरापोटी उक्त संहितेच्या कलम 42-अ अन्वये **नागपूर महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण यांच्या अटींच्या अधिन राहून** ही सनद देण्यांत येत आहे.

1) आकारणी उक्त जमिनीचा भोगवटदार उक्त जमिनीच्या संबंधात या अगोदर वसूली योग्य असलेल्या आकारणी ऐवजी वर उल्लेखित विकास/बांधकाम परवानगी प्राप्त झाल्यापासून दिनांक 31 **जूलै** 2022 (वर्ष) रोजी संपणाऱ्या हमीच्या कालावधीत शासनाला प्रत्येक वर्षी रुपये 278/- **(रुपये दोनशे अठ्ठयाहत्तर फक्त)** या दराने परिगणित होणारी वार्षिक आकारणी देईल आणि उक्त कालावधी संपल्यानंतर, उक्त संहिते अन्वये जिल्हाधिकाऱ्यांकडून, वेळोवेळी निश्चित करण्यांत येईल, अशी सुधारित आकारणी देईल.

2) उक्त जमिनीचा भोगवटदार उक्त जमिनीवर वसूली योग्य असलेली सर्व कर, दर आणि उपकर भरील.

3) वरीलप्रमाणे मंजूर केलेल्या वापरामध्ये किंवा वापराच्या क्षेत्रामध्ये नियोजन प्राधिकरणाच्या पूर्व मंजूरी शिवाय कोणत्याही बदल करु नये व ही सनद निर्गमित झाल्यानंतर नियोजन प्राधिकरणाच्या पूर्व मान्यतेने सदर जमिनीच्या वापराच्या क्षेत्रामध्ये कोणताही बदल झाल्यास त्याची माहिती, असा बदल नियोजन प्राधिकरणाकडून मंजूर झाल्यापासून 30 **दिवसांच्या** आत जिल्हाधिकारी यांना देणे भोगवटादारावर बंधनकारक राहील.

4) सदर जमिनी या नागरी जमीन कमाल धारणा व कोर्ट ऑफ वार्डस् मध्ये बाधित होत असल्यास सदर अकृषक आकारणी रद्द करण्यात येईल.

5) उक्त जमिनीच्या भोगवटादाराने पूर्वगामी शर्तीपेकी कोणत्याही शर्तीचे उल्लघंन केल्यास जिल्हाधिकाऱ्यास, उक्त संहितेच्या आणि तदन्वये करण्यांत आलेल्या नियमांच्या तरतुदीन्वये जी भरण्यास उपयोगकर्ता दायी असेल अशी इतर कोणत्याही शास्तीस बाधा न आणता त्यास योग्य वाटेल अशी आकाराणी भरल्यावर आणि **कलम** 329 च्या **पोट कलम** (2) च्या अधीनतेने,त्यास योग्य वाटेल एवढा दंड भरल्यानंतर उक्त जमीन भोगवटदार याच्या वहीवाटीत असल्याचे चालू ठेवता येईल. त्याची साक्ष म्हणून नागपूर जिल्हयाच्या जिल्हाधिकाऱ्यांनी या ठिकाणी महाराष्ट्राचे राज्यपाल यांच्या वतीने स्वाक्षरी केली आहे. आणि त्यांच्या पदाची मोहोर लावली आहे.

अर्जदाराने सुध्दा दिनांक 27/08/2021, रोजी त्यांच्या स्वाक्षरी केलेली आहे.

(भोगवटादराची स्वाक्षरी)

द स्केअर फीट कंपनी तर्फे अधिकृत भागीदार

श्री. ईशान घनश्याम हटवार

(साक्षीदारांची स्वाक्षरी व पदनामे)

अ)----

श्री-Rishiken D Wankede

ब)----

श्री---Kapil A Bhalvar

(साक्षीदारांची स्वाक्षरी व पदनाम)

अ)----

श्री-Rishiken D Wankede

ब)----

श्री---Kapil A Bhalvar

आम्ही जाहीर करतो की, ज्याने सनदेवर स्वत: **द स्केअर फीट कंपनी तर्फे अधिकृत भागीदार श्री. ईशान घनश्याम हटवार, रा. प्लॉट नं. 151, ओमकारा अपार्टमेंट, फ्लॉट नं. 101, पहिला माळा, नेलको सोसायटी, त्रिमुर्ती नगर, नागपूर** यांनी स्वाक्षरी केलेली आहे. ती अ व ब व्यक्ती, तीच व्यक्ती आहे आणि त्याने या ठिकाणी आमच्या समक्ष त्यांची स्वाक्षरी केलेली आहे.

(मुळ सनद मा. जिल्हाधिकारी यांचे व्दारा स्वाक्षरीत)

स्वा/-
(आर. विमला)
जिल्हाधिकारी, नागपूर

प्रतिलीपी :-

1) **उपविभागीय अधिकारी, नागपूर (ग्रामीण)** यांना माहिती करिता अग्रेषित.
2) **कार्यकारी अभियंता-1, नागपूर महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण, नागपूर** यांना माहिती करिता अग्रेषित.
3) **तहसिलदार, नागपूर (ग्रामीण)** यांना माहिती तथा आवश्यक कार्यवाहीस अग्रेषित.

4) **तलाठी - पिपळा,** तालुका - **नागपूर (ग्रामीण)** यांना माहिती व योग्य कार्यवाहीस अग्रेषित.

5) **सह जिल्हा निबंधक (ग्रामीण), प्रशासकिय इमारत क्र. 2, नागपूर** यांना माहितीकरिता अग्रेषित.

6) **अर्जदार द स्केअर फीट कंपनी तर्फे अधिकृत भागीदार श्री. ईशान घनश्याम हटवार, रा. प्लॉट नं. 151, ओमकारा अपार्टमेंट, फ्लॉट नं. 101, पहिला माळा, नेलको सोसायटी, त्रिमुर्ती नगर, नागपूर,** जिल्हा-नागपूर यांना माहिती तथा उपरोक्त अटी व शर्तींच्या पूर्तता व अंमलबजावणी करण्यासाठी तसेच अकृषक कराची रक्कम **रुपये** 3892/- चालानच्या स्वरुपात शासनजमा करण्याकरीता रवाना.

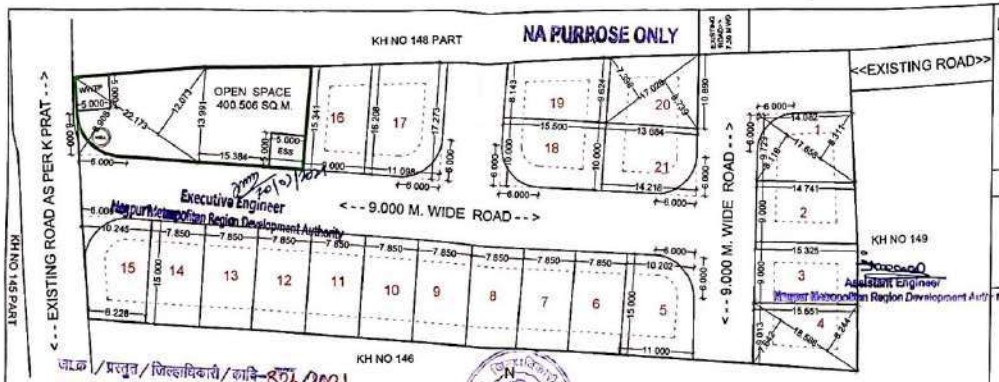
03/09/21

(आशिष बिजवल)
जिल्हाधिकारी, नागपूर करिता

जिल्हाधिकारी
नागपूर

FIANL DEMARCATED RESIDENTIAL LAYOUT PLAN ON KH. NO. 148 PART, P.NO. 38 , MOUZA - PIPLA, TAH. - NAGPUR, DIST. - NAGPUR.

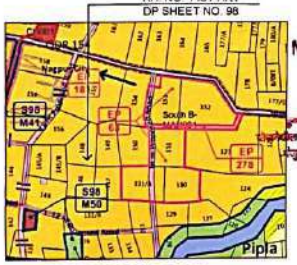
BELONGING TO :-
THE SQUARE FEET COMPANY
THROUGH, SHRI ISHAN GHANSHYAM HATWAR



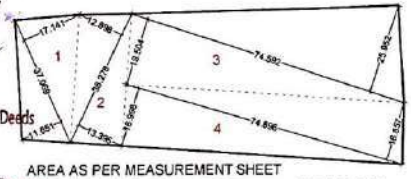
LAYOUT PLAN
SCALE - 1:500

जा.क्र /प्रस्तुत/जिल्हाधिकारी/का-३२६/२०२१
दिनांक - 16 /एनएपी-१४/२०२१/
गौजा- पिपला तह. नागपुर (ग्रामीण)
दि. 27/08/2021

Not Valid for Execution of Sale-Deeds



LOCATION PLAN
SCALE - N.T.S.



AREA AS PER MEASUREMENT SHEET

0.5 * (17.141 + 11.651) * 37.069	=	533.645	SQ.M
0.5 * (12.898 + 13.395) * 38.278	=	503.221	SQ.M
0.5 * (19.504 + 25.952) * 74.592	=	1695.327	SQ.M
0.5 * (16.998 + 16.857) * 74.896	=	1267.802	SQ.M
TOTAL	=	3999.995	SQ.M

OPEN SPACE

0.5 * (8.908 + 12.073) * 22.173	=	232.605	SQ.M
0.5 * (13.991 + 15.341) * 15.384	=	225.621	SQ.M
DEDUCTION OF S.T.P. = 5 * 5	=	25.000	SQ.M
DEDUCTION OF E.S.S. = 5 * 5	=	25.000	SQ.M
DEDUCTION OF TANGENT	=	7.720	SQ.M
TOTAL	=	400.506	SQ.M

	AREA STATEMENTS :	
1	AREA OF LAND (MINIMUM AREA OF A,B,C, TO BE CONSIDERED) A) AS PER OWNERSHIP DOCUMENT (7/12, CTS, EXTRACT) B) AS PER MEASUREMENT SHEET C) AS PER SITE	= 4000.000 SQ.M = 3999.995 SQ.M = 3999.995 SQ.M
2	DEDUCTIONS FOR : A) PROPOSED D.P/ D.P. ROAD WIDENING AREA/ SERVICE ROAD / HIGHWAY WIDENING B) ANY D.P. RESERVATION AREA TOTAL A+B	= 0.000 SQ.M = 0.000 SQ.M = 000.00 SQ.M
3	BALANCE AREA OF PLOT (1-2)	= 3999.995 SQ.M (100 %)
4	AMENITY SPACE : A) REQUIRED B) ADJUSTMENT OF 2(A), if any C) BALANCE PROPOSED	= 0.00 SQ.M = 0.00 SQ.M = 0.00 SQ.M
	NET PLOT AREA (3- 4C)	= 3999.995 SQ.M (100.0 %)
6	RECREATIONAL OPEN SPACE : A) REQUIRED B) PROPOSED	= 399.999 SQ.M = 400.506 SQ.M (10.01 %)
7	INTERNAL ROAD AREA	= 774.228 SQ.M (19.36 %)
8	SERVICE ROAD / HIGHWAY WIDENING	= 000.000 SQ.M
9	PLOTABLE AREA	= 2775.261 SQ.M (69.38 %)
10	SPACE FOR E.S.S. & W.W.T.P.	= 50.000 SQ.M. (1.25 %)
11	PRO-RATA FACTOR FOR FSI CALCULATION ON LAYOUT PLOTS=(5/9)	= 1.441

CERTIFICATE OF AREA :
CERTIFIED THAT THE PLOT UNDER REFERENCE WAS SURVEYED BE ME ON 10-12-2020 AND THE DIMENSIONS OF SIDES ETC OF PLOT STATED ON PLAN ARE AS MEASURED ON SITE AND THE AREA SO WORKED OUT TALLIES WITH THE AREA STATED IN THE DOCUMENT OF OWNERSHIP / T.P. SCHEME RECORDS / LAND RECORDS DEPARTMENT / CITY SURVEY RECORDS.

OWNER (S) NAME AND SIGNATURE

THE SQUARE FEET COMPANY
THROUGH, SHRI ISHAN GHANSHYAM HATWAR

ARCHITECT / LICENSED ENGINEER / SUPERVISOR NAME AND SIGNATURE

ICICLE ARCHITECTS AND CONSULTANTS L.S.
ASHISH D. GIRADKAR
D.C.E.J (B.E. Civil Engg.)
Office Address. 48, Uday Nagar, Shivshakti Society, Opp. Union Bank Lane, Manewada Ring Road, Nagpur-440034.
NIT LIC.No.-2532, NMC LIC.No.486
E-mail: ashishgiradkar22@gmail.com

STATEMENT OF DISTRIBUTION OF FSI ON EACH PLOT

PLOT NO	PLOT SIZE	PLOT AREA (SQ.M)	ROUNDING AREA OF ROAD (IF ANY SQ.M)	REMAINING PLOT AREA (B-C)	NO OF PLOTS	TOTAL AREA	BUILT UP AREA ON PRO-RATA BASIS (F *PRORATA FSI FACTOR)	FRONT ROAD WIDTH (M)	BASIC FSI	PERMISSIBLE BUILT-UP AREA ON BASIC FSI (G*I) SQ.M
A		B	C	D	E	F	G	H	I	J
1	0.5*(8.311 + 8.116)*17.658	145.034	7.720	137.314	1	137.314	197.869	9.000	1.100	217.656
2	0.5*(14.741 + 15.325)*9.000	135.297	0.000	135.297	1	135.297	194.963	9.000	1.100	214.459
3	0.5*(15.325 + 15.551)*9.000	138.942	0.000	138.942	1	138.942	200.215	9.000	1.100	220.237
4	0.5*(7.642 + 8.244)*18.588	147.644	0.000	147.644	1	147.644	212.756	9.000	1.100	234.031
5	0.5*(10.202 + 11.000)*15.000	159.015	7.720	151.295	1	151.295	218.016	9.000	1.100	239.818
6 TO 14	7.850 * 15.000	117.750	0.000	117.750	9	1059.750	1527.100	9.000	1.100	1679.810
15	0.5*(8.228 + 10.245)*15.000	138.548	7.720	130.828	1	130.828	188.522	9.000	1.100	207.375
16	0.5*(15.341 + 16.208)*9.000	141.971	0.000	141.971	1	141.971	204.579	9.000	1.100	225.037
17	0.5*(16.208 + 17.273)*11.098	185.786	7.720	178.066	1	178.066	256.593	9.000	1.100	282.253
18	10.000 * 15.500	155.000	7.720	147.280	1	147.280	212.230	9.000	1.100	233.454
19	0.5*(8.143 + 9.624)*15.500	137.694	0.000	137.694	1	137.694	198.417	9.000	1.100	218.259
20	0.5*(7.398 + 8.739)*17.028	137.390	0.000	137.390	1	137.390	197.980	9.000	1.100	217.778
21	0.5*(13.684 + 14.218)*10.000	139.510	7.720	131.790	1	131.790	189.909	9.000	1.100	208.900
		TOTAL			21	2775.261	3999.151			4399.067

JOB NO.	DRAWING NO.	SCALE	DRAWN BY	CHECKED BY	REGISTRATION NO. / LICENCE NO.OF ARCH / LIC. ENG. / SUPERVISOR
02-03-2021	LAY-02	1:500	DHAWAL		

LEGEND :

KHASARA BOUNDRY SHOWN IN
OPEN SPACE SHOWN IN