# नगर पंचायत कुही

ता. कुही, जि. नागपूर – ४४१२०२

E-mail Id: nagarpanchayatkuhi@gmail.com

दूरध्वनी क्र. ०७१००-२२२२८०

क्रमांक/ नपकु/ बा. वि./९८९२/२०२१-२२

दिनांक: ३०/१२/२०२१

संदर्भ: महाराष्ट्र शासन राजपत्र दिनांक 22/12/2014 नुसार महाराष्ट्र जमिन अधिनियम 37 महसुल संहिता 1966 यात करण्यात आलेल्या सुधारणाचे अध्यादेश.

वाचा: 1) रचना ग्रुप तर्फे श्री. दिलीप भैय्याजी शेंदरे, रा. नागपुर, जि. नागपुर यांचा प्राप्त प्रस्ताव दिनांक 21.12.2020

2) 2014 चा महाराष्ट्र अधिनियम क्र. 17 महाराष्ट्र जमिन महसुल संहिता 1966 यात आणखी सुधारणा अधिनियम, दि. 22 ऑगष्ट 2014.

3) 2014 चा महाराष्ट्र अधिनियम क्र. 37 महाराष्ट्र जमिन महसुल संहिता 1966 यात आणखी सुधारणा अधिनियम, दि. 22 डिसेंबर 2014.

4) शासन निर्णय क्रमांक एनएपी-2016/प्र.क्र. 7/टी-1 दिनांक 22 जानेवारी 2016.

5) मा. सहाय्यक संचालक, नगररचना नागपुर यांचे अभिन्यास अंतिम मंजुरीबाबतचे आदेश जा. क्र./ अंतिम मंजूरी/ मौजा- कुही/ नभू क्र. 42/ ससंनाग/ 2110, दि. 26.10.2021.

6) मा. कार्यकारी अभियंता, महाराष्ट्र राज्य विद्युत पारेशन, नागपुर यांचे नाहरकत प्रमाणपत्र क्र. कुही/ अस/20-21/34, दि. 16.02.2021

7) मा. तहसिलदार कुही यांचे जमिनीचा भार व भोगवटा निश्चितीकरण बाबत प्राप्त पत्र दि. 25/11/2021.

## आदेश

## (३० / ९९ /2021)

ज्याअर्थी रचना ग्रुप तर्फे श्री. दिलीप भैय्याजी शेंदरे, रा. नागपुर, जि. नागपुर यांनी नागपुर जिल्हयातील कुही तालुक्यातील मौजा- कुही , प. ह. नं. 53, भूमापण क्र. 42, आराजी 2.02 हे. आर. जागेचा रहीवासी या अकृषक प्रयोजनार्थ वापर करण्याची परवानगी मिळण्याबाबत अर्ज केलेला आहे.

त्याअर्थी आता महाराष्ट्र जमीन महसुल अधिनियम 1966 चे कलम व त्याखालील नियम 1969 च्या अंतर्गत तरतुदीस अधिन राहुन महाराष्ट्र जमीन महसुल अधिनियम 1966 चे कलम 44(1) अन्वये अर्ज सादर केल्यामुळे महाराष्ट्र जमिन (सुधारणा) अध्यादेश 2014 अन्वये व त्याअनुषंगाने महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगर रचना अधिनियम 1966 च्या कलम 152 अन्वये प्राप्त अधिकारास अनुसरून मी, नियोजन प्राधिकरण अधिकारी तथा मुख्याधिकारी खालील अटि व शर्तीस अधिन राहून रचना ग्रुप तर्फे श्री. दिलीप भैय्याजी शेंदरे, रा. नागपुर, जि. नागपुर यांची मौजा कुही येथील प. ह. नं. 53, भूमापण क्र. 42, आराजी 2.02 हे. आर. कृषक जमीन मा. सहायक संचालक नगररचना नागपुर यांचे संदर्भ क्र. 5 चे मंजूर अभिन्यास नकाशानुसार, खालील अटि व शर्ती अर्जदाराला मंजुर असल्याचे गृहीत धरून खालील विवरणानुसार विकास करणेकरीता अकृषक वापरासाठी मान्यता देत आहे.

**AREA STATEMENT**

| | | |
|---|---|---|
| 1 | TOTAL AREA OF LAND | 20200.00 Sq.Mt |
| 2 | AREA UNDER PLOTS | 10112.83 Sq.Mt |
| 3 | AREA UNDER INTERANAL ROADS | 5992.36 Sq.Mt |
| 4 | AREA UNDER OPEN SPACE | 2030.78 Sq.Mt |
| 5 | AREA UNDER AMENITY SPACE | 2037.16 Sq.Mt |

SCHEDULE OF PLOTS (As per Layout Plan)

| Sr. No | Plot No. | PLOT SIZE | Area of each Plot in Sq.Mt | No of Plots | Rounding Area of road (Sq.Mt) | Net Plot Area in Sq.m. | Total Plot Area in Sq. |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 1 | (42.25 + 33.50)/ 2 x 15.0 | 568.12 | 1 | - | 568.12 | 568.12 |
| 2 | 2 | (15.25 + 8.50)/ 2 x 38.0 | 451.25 | 1 | - | 451.25 | 451.25 |
| 3 | 3 | [(2.5 + 11.25)/ 2] + [(13.25 + 9.75)/2] x 34.25 | 407.93 | 1 | 4.35 | 403.58 | 403.58 |
| 4 | 4 | (30.75 + 29.0)/2 x 12.0 | 358.50 | 1 | - | 358.50 | 358.50 |
| 5 | 5 | [(29.0 + 28.5)/ 2 x 3.5] + [(23.5 + 28.5)/ 2] x 8.50 | 321.62 | 1 | - | 321.62 | 321.62 |
| 6 | 6 | [(20.75 + 27.50)/2] + [(10.25 x 30.25)/2] | 481.34 | 1 | - | 481.34 | 481.34 |
| 7 | 7 | (4.25 + 18.50)/2 x 16.75 | 190.53 | 1 | 4.35 | 186.18 | 186.18 |
| 8 | 8 to 17 | 16.75 x 8.50 | 142.37 | 10 | - | 142.37 | 1423.70 |
| 9 | 18 | [(3.75 x 11.0)/2] x [(16.75 x 10.25)/2] + [(16.25 x 6.75)/2] | 161.30 | 1 | 4.35 | 156.95 | 156.95 |
| 10 | 19 | (10.0 + 9.5)/2 x 18.50 | 160.87 | 1 | 6.05 | 154.82 | 154.82 |
| 11 | 20 to 31 | 16.50 x 8.50 | 140.25 | 12 | - | 140.25 | 1683.00 |
| 12 | 32 | (1.5 + 5)/2 x 4.25 +(12.25 x 5.0) + (24.50 x 12.25)/2 | 225.12 | 1 | 6.05 | 219.07 | 219.07 |
| 13 | 33 | (1.25 x 13.0)/2 + (11.50 + 8.75)/2 x 23.75 | 248.58 | 1 | - | 248.58 | 248.58 |
| 14 | 34 | (21.0 + 20.75)/2 x 9.0 | 187.87 | 1 | - | 187.87 | 187.87 |
| 15 | 35 | (20.75 + 20.5)/2 x 9.0 | 185.62 | 1 | - | 185.62 | 185.62 |
| 16 | 36 | (20.5 + 20.0)/2 x 9.0 | 182.25 | 1 | - | 182.25 | 182.25 |
| 17 | 37 | (18.75 + 20.0)/2 x 36.0 | 697.50 | 1 | 6.05 | 691.45 | 691.45 |
| 18 | 38 | 17.0 x 36.0 | 612.00 | 1 | 6.05 | 605.95 | 605.95 |
| 19 | 39 to 41 | 17.0 x 9.0 | 153.00 | 3 | - | 153.00 | 459.00 |
| 20 | 42 | (10.5 + 8.25)/2 x 17.0 | 159.37 | 1 | - | 159.37 | 159.337 |
| 21 | 43 | (9.75 + 12.25)/2 x 11.25 | 123.75 | 1 | - | 123.75 | 123.75 |
| 22 | 44 | (11.25 x 11.25) | 126.56 | 1 | 4.35 | 122.21 | 122.21 |
| 23 | 45 | (19.25 + 21.25)/2 x 8.0 | 164.00 | 1 | - | 164.00 | 164.00 |
| 24 | 46 | (17.75 + 19.5)/2 x 8.0 | 149.00 | 1 | - | 149.00 | 149.00 |
| 25 | 47 | (16.0 + 17.75)/2 x 8.0 | 135.00 | 1 | - | 135.00 | 135.00 |
| 26 | 48 | (14.0 + 16.0)/2 x 9.0 | 135.00 | 1 | - | 135.00 | 135.00 |
| 27 | 49 | (3.25 x 18.25)/2 + (21.0 x 12.0)/2 | 155.65 | 1 | - | 155.65 | 155.65 |
| | | | **Total No. of Plots** | **49** | **Total Plot Area in Sq.Mt** | | **10112.83** |

शर्ती व अटी –

1) ही परवानगी 2014 चा महाराष्ट्र अधिनियम क्र. 37 महाराष्ट्र जमिन महसुल संहिता 1966 चा आणखी सुधारणा अधिनियम, दि. 22 डिसेंबर 2014 अंतर्गत व महाराष्ट्र शासन महसुल व वन विभाग यांचे शासन निर्णय क्र. एनएपी-2016/प्र.क्र. 7/ टी-1, दिनांक 22 जानेवारी 2016 नुसार महाराष्ट्र जमिन व महसुल अधिनियम 1966 (दुसरी सुधारणा) नुसार नियम यांना अधिन ठेवून देण्यात आलेली आहे. व वासबधाने कार्यालयास प्राप्त झालेल्या ना-हरकत प्रमाणपत्रातील अटी व शर्तींच्या अधिन राहुन परवानगी देण्यात येत आहे.

2) ज्या प्रयोजनासाठी अकृषक परवानगी दिलेली आहे. त्याखेरीज मुख्याधिकारी, कुही यांचे पुर्वपरवानगी शिवाय इतर वापर अनुज्ञेय नाही.

3) महाराष्ट्र जमिन महसुल संहिता 1966 कलम 47 अ मध्ये नमुद केलेल्या दराने रूपांतरण करण्याचा आणि त्याबद्दलच्या अकृषक आकारणीचा भरणा केल्यावर महसुल प्राधिका-याकडून सनद प्राप्त करून घेण्याची जबाबदारी अर्जदारास बंधनकारक राहील.

4) विषयांकीत जमिन ही कर्ा- 1 या धारणाधिकाराची असल्याने, त्यासाठी प्रचलित तरतुदी विचारात घेतल्यानंतर शासनाकडे नियमानुसार देय असल्याची नजराण्याची अथवा शासनास देय असलेली अन्य रक्कम विहीत कार्यपध्दती अवलंबून संबंधित महसुल प्राधिका-याने मागणी केल्यास सदर रक्कमा शासनास जमा करणे ही संबधित भोगवटदाराची जबाबदारी राहील व त्याअनुषंगाने भोगवटदाराने या कार्यालयास बंधपत्रात मान्य असल्याबाबत नियोजन प्राधिकरणाला लिहून देणे अनिवार्य आहे.

5) अशी परवानगी देणा-या प्राधिका-याकडून अशा भुखंडाची किंवा त्याचे जे कोणतेही उपखंड करण्याबाबत मंजुरी मिळाली असेल त्या उपभुखंडाची आणखी पोट विभागणी करता कामा नये.

6) अनुज्ञाग्राह व्यक्तीने नगर पालीका यांचे समाधान होईल अशा रितीने अशा जमिनीत रस्ते, गटारे वगैरे बांधुन आणि जमिन या आदेशाच्या तारखेपासुन एक वर्षाच्या आत मंजुर आराखडयाप्रमाणेच काटेकोरपणे विकसित केली पाहीजे आणि अशा रितीने जी जमिन विकसित केली जाईपर्यंत त्या जमिनीची कोणत्याही रितीने विल्लेवाट लावता कामा नये.

7) अनुज्ञाग्राही व्यक्तीस असा भुखंड विकायचा असेल किंवा त्याची इतर प्रकारे विल्लेवाट लावायची असेल तर अशा अनुज्ञाग्राही व्यक्तीने तो भुखंड या आदेशात आणि सनदीमध्ये नमुद केलेल्या शर्तींचे पालन करूनच विकणे किंवा अशा शर्तीनुसारच त्याची अन्य प्रकारे विल्लेवाट लावने आणि त्याने निष्पादित केलेल्या विलेखात तसा खास उल्लेख करणे हे त्याचे कर्तव्य असेल. यासोबत जोडलेल्या स्थळ आराखडयात आणि किंवा इमारतीच्या नकाशात निर्दिष्ट केल्या प्रमाणे इतक्या ज्योता क्षेत्रावर बांधकाम करण्या विषयी हि परवानगी देण्यात आली आहे. सदर भुखंडातील नकाशात दर्शविल्याप्रमाणे उर्वरीत क्षेत्र विना बांधकाम मोकळे सोडले पाहिजे.

8) या आदेशाच्या दिनांकापासुन एक वर्षाच्या कालावधीत अनुज्ञाग्राही व्यक्तींना अशा जमिनीचा बिगरशेती प्रयोजनासाठी वापर करण्यास सुरूवात केली पाहीजे. मात्र वेळोवेळी असा कालावधी वाढविण्यात आला असेल. तर अशा वाढ दिलेल्या कालावधीत वापरास सुरूवात केली पाहिजे. अनुज्ञाग्राही व्यक्तीने उपरोक्त प्रमाणे वापरास सुरूवात न केल्यास हि परवानगी रद्द करण्यात आली असल्याचे समजण्यात येईल.

9) विषयांकीत जागेवर बांधकाम सुरू करणे पुर्वी बांधकाम नकाशे, नियोजन प्राधिकरण नगर पंचायत कुही यांचे कडुन मंजुर करून घ्यावे.

10) अभिन्यासातील जागेत काही वृक्ष असल्यास भुखंड आखतांना ती नष्ट न करता विदयमान स्थितीत कायम ठेवावीत. तसेच रस्त्याचे दुतर्फा व बांधकाम परिसरातील मोकळया जागेत जास्तीत जास्त वृक्षारोपन करून त्याची देखभाल स्वखर्चानी करावी लागेल.

11) विषयांकीत जमिनीतुन जाणा-या विदयुत वाहीनी पासुनचे सामासीक अंतर हे इंडियन इलेक्ट्रीसीटी रूल्स व दुरूस्ती तसेच म.रा. विदयुत डीस्ट्रिब्युशन कंपनीच्या अदयावत नियमानुसार असावे.

12) विषयांकीत जागेतुन उच्च दाबाची वाहीनी किंवा दुरध्वनी जात असेल तर ती रस्त्याचे कडेला स्थानांतरीत केल्याशिवाय त्यावर कोणत्याही प्रकारचे बांधकाम करू नये.

13) प्रस्तावित ले-आउटचे सांडपाणी वाहुन नेण्याची व्यवस्था, रस्ते, विदयुत व्यवस्था व पाणी पुरवठा आवेदकास स्वखर्चाने करावे लागेल. तसेच उपरोक्त परिसरातील सांडपाणी रस्त्यावर वाहुन येणार नाही. याची दक्षता घ्यावी लागेल.

14) मंजुर अभिन्यासमधील प्लॉट क्र. 37 (क्षेत्रफळ 691.45 चौ.मी.) व 38 (क्षेत्रफळ 605.95 चौ.मी.) एकुण क्षेत्रफळ 1297.40 चौ.मी. इतके क्षेत्रफळ गहाण ठेवण्यात येत आहे. आयुक्त तथा संचालक नगर परिषद प्रशासन संचालनालय यांचे स्थायी निर्देश क्र. 33 मधिल अटि व शर्ती पूर्ण केले असल्याची खात्री पटल्याशिवाय तसे प्रमाणपत्र या कार्यालयाकडुन दिल्याशिवाय न.प. कडे गहाण ठेवलेल्या प्लॉटची विक्री करू नये याची सर्वस्वी जबाबदारी आपणावर राहील. तसेच मंजुर अभिन्यासातील भुखंड रस्ते मोकळया जागेवरील अकृषक आकारणीची कार्यवाही महसुल विभागाकडुन पूर्ण झालेनंतरच व न.प. कडे त्याचे हस्तांतरणाची कार्यवाही पूर्ण झालेनंतरच या कार्यालयाचे परवानगी शिवाय इतर कोणतेही भुखंडाची विक्री करता येणार नाही.

15) मौजा- कुही , प. ह. नं. 53, भूमापण क्र. 42, या अभिन्यासातील खुल्या जागेचे क्षेत्र 2030.78 Sq.Mt व रस्त्या अंतर्गतचे क्षेत्र 5992.36 Sq.Mt याची नोंद नगर पंचायत कुही च्या नावे करण्यात येत आहे.

16) अनुज्ञाग्राही व्यक्तीने अशा जमिनीचे बिगरशेतकी प्रयोजनार्थ वापर करण्यास ज्या दिनांकास सुरूवात केली असेल,आणि किंवा ज्या दिनांकास त्याने अशा जमिनीच्या वापरात बदल केला असेल, तर तो दिनांक त्याचे एक महिण्याच्या आंत तलाठयास आणि नगरपालिकेस कळविला पाहीजे. जर तो तसे करण्यास चुकेल तर महाराष्ट्र जमिन महसुल (जमिनीच्या वापरात बदल व बिरशेतकी आकारणी) नियम, 1969 मधिल नियम 6 अन्वये त्यांच्यावर कार्यवाही करण्यास असा अनुग्राही पात्र ठरेल.

17) मौजा- कुही , प. ह. नं. 53, भूमापण क्र. 42 आराजी 2.02 हे. आर. म्हणजेच 20200.00 चौ.मी. असून, अभिन्यासाखालील क्षेत्रफळ 20200.00 भुखंडाखालील क्षेत्र 10112.83 चौ.मी. असल्यामुळे सदरहू अभिन्यासातील भुखंडाखालील (खुली जागा, सुविधा क्षेत्राची जागा व रस्त्याची जागा वगळून) अकृषक सारा आकारण्यात यावा.

18) अशा जमिनीचा त्या प्रयोजनार्थ वापर करण्यास अनुज्ञाग्राहीस परवानगी देण्यात आली असेल, त्या प्रयोजनार्थ वापर करण्यास प्रारंभ करण्याच्या दिनांकापासुन सदर अनुज्ञाग्राहीने त्या ठिकानच्या संबंधात दर चौ.मी. मागे शासकीय दराने बिगरशेतकी आकारणी दिली पाहीजे. अशा जमिनीच्या वापरात कोणत्याही प्रकारचा बदल करण्यात आला तर त्या प्रसंगी वेगळे दराने बिगरशेतकी आकारणी करण्यात येईल अणि अशावेळी हयीची मुदत अजून समाप्त व्हावयाची आहे, ही गोष्ट विचारात घेण्यात येणार नाही.

19) सदर जमिनीच्या बिगरशेतकी वापरास प्रारंभ केल्याच्या दिनांकापासुन दोन वर्षाच्या कालावधीत अनुज्ञाग्राहीने अशा जमिनीवर आवश्यक ती इमारत बांधली पाहीजे. अन्यथा सदरहू आदेश रद्द समजण्यात येईल. व अनुज्ञाग्राही यांना अकृषिक परवानगीसाठी नव्याने अर्ज सादर करावा लागेल.

20) शासन निर्णयानुसार वेळोवेळी आकारण्यात येणा-या दराने अकृषिक आकारणी सदरहू आदेशामध्ये करण्यात आलेली असली तरी महाराष्ट्र जमीन महसुल अधिनियम 1966 मधील तरतुदीनुसार आणि त्या अनुषंगाने वेळोवेळी तयार करण्यात आलेल्या प्रचलित नियमानुसार हा आदेश वितरीत झालेपासुन अकृषिक आकारणीचे जे सुधारीत प्रमाणदर अमलात येतील त्या दरानुसार आकारणीची रक्कम भरणे परवानगी धारकावर बंधनकारक राहील.

21) अनुज्ञाग्राही व्यक्तीने आजुबाजूच्या परीसरात अस्वच्छता व घाण होणार नाही अशा रितीने आपल्या स्वतःच्या खर्चाने आपली पाणी पुरवठयाची व सांडपाण्याची निचरा करण्याची व्यवस्था केली पाहीजे.

22) जमिनीच्या बिगरशेतकी वापरास प्रारंभ केल्याच्या दिनांकापासुन एक महिण्याचे कालावधीत अनुज्ञाग्राही व्यक्तीने महाराष्ट्र जमिन महसुल (जमिनीच्या वापरात बदल बिगरशेतकी आकारणी) नियम 1969 यातील अनुसुची पाच मध्ये सनद दिली पाहीजे. आणि आदेशातील सर्व बाबींचा समावेश सनदेत करण्यात येईल व अशा शर्ती अर्जदारावर बंधनकारक असतील.

23) अ) या आदेशातील आणि सनदीमधील नमुद केलेल्या शर्तीपैकी शर्ती अनुज्ञाग्राही व्यक्तीने उल्लंघन केल्यास उक्त अधिनियमाच्या उपबंधान्वये असा अनुज्ञाग्राही ज्या कोणत्याही शास्तीस पात्र ठरेल, त्या शास्तीस बाधा न येऊ देता सक्षम प्राधिकरण ते निर्दिष्ट करेल असा दंड आणि आकारणी भरल्यानंतर उक्त जमिन किंवा भुखंड अर्जदाराच्या ताब्यात राहू देण्याचा अधिकार असेल.

ब) वरील खंड अ मध्ये काहीही अंतर्भुत असेल तरीही या परवानगीच्या तरतुदीच्या विरुध्द जावून कोणतेही इमारत किंवा बांधकाम उभे करण्यात आले असेल, किंवा अशा तरतुदी विरुध्द या इमारतीच्या किंवा बांधकामाचा वापर करण्यात आला असेल, तर विहित मुदतीच्या आंत अशा रितीने उभारलेली इमारत काढुन टाकण्याविषयी किंवा ती रद्द करणेविषयी सक्षम प्राधिका-याने निर्देश देले विधी संमती असेल. तसेच सक्षम प्राधिका-याला अशी इमारत किंवा बांधकाम काढून टाकण्याचे किंवा त्यात फेरबदल करण्याचे काम करवन घेण्याचे किंवा त्याप्रित्यर्थ आलेला खर्च अनुज्ञाग्राही व्यक्तीकडून जमिन महसुलाची थकबाकी म्हणून वसुल करून घेण्याचा अधिकार असेल.

नियोजन प्राधिकरण अधिकारी
तथा मुख्याधिकारी
नगर पंचायत कुही

प्रतलिपी: 1. मा. तहसिलदार कुही , यांना माहितीस तथा आवश्यक कार्यवाहीचे अनुषंगाने सविनय सादर.
2. मा. दुय्यम निबंधक, कुही यांना माहितीस सदर आदेशातील अटि व शर्तीस अधिन राहुन अट क्रं.14 नुसार विक्रीचे कार्यवाहीस रवाना.
3. तलाठी, कार्यालय कुही यांना माहितीस सादर.
4. अभिन्यास धारक रचना ग्रुप तर्फे श्री. दिलीप भैय्याजी शेंदरे, रा. नागपुर, यांना माहितीस अग्रेषित.
5. मा. सहाय्यक संचालक, नगर रचना कार्यालय नागपूर यांना माहितीस सादर.
6. मा. उपअधिक्षक भूमिअभिलेख कार्यालय, कुही यांना माहितीस रवाना.

नियोजन प्राधिकरण अधिकारी
तथा मुख्याधिकारी
नगर पंचायत कुही