महाराष्ट्र शासन महसूल विभाग
तहसिलदार तथा तालुका दंडाधिकारी कार्यालय, हिंगणा, जि. नागपूर, महाराष्ट्र, पिन 441110
Office of the Tahsildar&Taluka Magistrate, Hingna, Dist-Nagpur (M.S) Pin : 441110
दूरध्वनी: 07104-276134, फॅक्स: - Email ID : tahasildarhingna@gmail.com
जा.क्र.म.स/प्रस्तु-1/तह.हिं/कावि-.1842./2022 हिंगणा, दिनांक :..17../10/2022

रामाक्र-95/ एन.ए.पी-34/प्रस्तु-1/2022-2023
मौजा –नागलवाडी, त.सा.क्र.6-ब, तह. हिंगणा
दिनांक. 17./10/2022

तहसिलदार ★ हिंगणा ★

परिशिष्ट "ब"

महाराष्ट्र जमीन महसूल संहीता 1966 चे कलम 42-अ मधील तरतुदीन्वये

नियोजन प्राधिकरणाने बांधकाम/ विकास परवानगी दिली आहे. अशा जमीनीच्या भोगवटदारास द्यावयाची सनद

ज्याअथी, जिल्हा नागपूर, तालुका हिंगणा, गाव- नागलवाडी येथील भुमापन क्र./सर्व्हे क्रमांक. 19/2, एकुण आराजी 1.9450 हे.आर (क्षेत्र 19450.00 चौ.मीटर) पैकी 1.7465492 हे.आर (क्षेत्र 17465.492 चौ.मी) या जमिनीचे भोगवटदार अर्जदार सौ. हिना अजय वरातिया, श्री. हितेश हरिदास वसानी, सौ. भारती कमलेश ठक्कर, श्रीमती. निरंजना हरीदास वसानी, सौ. निता हेतल कारीया तर्फे आमुख्यार शिवाजी होम इन्फ्रा तर्फे भागीदार श्री. प्रविण विनायक राऊत व श्री. हितेश हरीदास वसानी, रा. प्लॉट नं. 105, भगवती पॅलेस, सुभाषनगर, शास्त्री ले-आऊट, नागपूर यांनी महाराष्ट्र जमिन महसूल संहिता 1966 च्या कलम 42-अ च्या तरतुदीन्वये निवासी अकृषिक प्रयोजनासाठी सदर जमिनीचा विकास करण्यास मा. कार्यकारी अभियंता-1, नागपूर महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण, नागपूर यांचेकडील अंतीम मंजुरी अहवाल क्र.का.अभि./नामप्रविप्रा/7578, दिनांक. 28.09.2022 अन्वये विकास परवानगी प्राप्त केली आहे.

ज्याअर्थी, नियोजन प्राधिकारणाने मंजूर केलेला नकाशा सनदे सोबत सलग्न आहे. मंजूर अभिन्यासाच्या क्षेत्राचे विवरण खालीलप्रमाणे आहे.

AREA STATEMENT

1	Area Of Land (Minimum area of a,b,c to be considered)			
	a) As Per Ownership Document (7/12, CTC Extract)	= 19450.00	SQ.MT.	
	b) As Per Measurement Sheet	= 19271.946	SQ.MT.	
	c) As Per Site	= 19271.946	SQ.MT.	
2	Deduction For			
	a) Proposed D.P./ D.P. Road Widening Area/ Service Road/ Highway Widening	= 1806.454	SQ.MT.	
	b) Any D.P. Reservation Area	= 0.00	SQ.MT.	
	Total Deduction (a+b)	= 1806.454	SQ.MT.	
3	Balance Area Of Plot (1-2)	= 17465.492	SQ.MT.	

4	Amenity Space (if applicable)			
	a) Required	= 0.00	SQ.MT.	
	b) Adjustment of 2 (b), if any	= 0.00	SQ.MT.	
	c) Balance Proposed-	= 0.00	SQ.MT.	
5	Net Plot Area (3-4(c))	= 17465.492	SQ.MT.	
6	Recreational Open Space (if applicable)			
	a) Required	= 1746.549	SQ.MT.	
	b) Proposed-	= 1753.061	SQ.MT.	
	c) Area for ESS & STP-	= 50.00	SQ.MT.	
7	Internal Road Area	= 3951.097	SQ.MT.	
8	Service Road And Highway Widening	= 0.00	SQ.MT.	
9	Plotable Area (67.24%)	= 11711.334	SQ.MT.	
10	Pro-Rata Factor For FSI Calculation On Layout Plots (5/9)	= 1.491	SQ.MT.	
11	Area For Inclusive Housing			
	a) Required	= 0.00	SQ.MT.	
	b) Proposed-	= 0.00	SQ.MT.	

आणि ज्याअर्थी, उक्त जमिनीच्या भोगवटदाराने शासनाने, उक्त संहितेच्या कलम 47-अ नुसार देय रुपांतर करायची व नमुद निवासी अकृषक प्रयोजनार्थ वापरापोटी आकारणीची रक्कम पुढील प्रमाणे निर्धारण करण्यात येते.

उपरोक्त प्रमाणे जागेचे एकुण आराजी 1.9450 हे.आर (क्षेत्र 19450.00 चौ.मीटर) पैकी 1.7465492 हे.आर (क्षेत्र 17465.492 चौ.मी) निवासी प्रयोजनार्थ अकृषक सारा आकारणी करावयाचे क्षेत्र 17465.492 चौ.मीटर ला 0.10 पैसे प्रति चौ.मीटर याप्रमाणे अकृषक महसूल कर रु. 1747/-, ग्राम पंचायत सेस अकृषक करा एवढा रु. 1747/-, जिल्हा परिषद सेस सारा 7 पट अकृषक कराच्या रु. 12229/-, परावर्तीत कर अकृषक साऱ्याचा 5 पट म्हणजेच 8735/- असे एकुण 24458/- आकारणी निर्धारित होत असून चालान क्रमांक. MH009164506202223M, दिनांक. 12.10.2022 रोजी शासन खजिना दाखल केलेली आहे.

त्याअर्थी, आता उक्त सहिंतेमधील तरतुदीच्या आणि तरतुदीन्वये करण्यात आलेल्या नियमांच्या तरतुदींना आणि खालील शर्तींना अधिन राहून उपरोक्त जमिनीच्या भोगवटदारास सदर नियोजन प्राधिकाऱ्याच्या वर उल्लेखित विकास/ बांधकाम-परवानगीच्या अनुषंगाने सदर जमिनीवर अनुज्ञेय करण्यात आलेला **"निवासी"** अकृषिक वापरापोटी उक्त संहितेच्या **कलम 42-अ** अन्वये तसेच **नागपूर महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण, नागपूर यांनी दिलेल्या अटीं व शर्तींच्या अधीन राहून** हि सनद देण्यात येत आहे.

1) आकारणी : उक्त जमिनीच्या भोगवटदारास उक्त जमिनीच्या संबंधात या आगोदर वसुली योग्य असलेल्या आकारणी ऐवजी वर उल्लेखित विकास/बांधकाम परवानगी प्राप्त झाल्यापासून दिनांक.

31 जुलै, 2023 रोजी संपणाऱ्या हमीच्या कालावधीत शासनाला प्रत्येक वर्षी रुपये 0.10 प्रति चौ.मीटर प्रमाणे रुपये 1747/- या दराने परीगणित होणारी वार्षिक आकारणी देईल अशी उक्त कालावधी संपल्यावर उक्त संहिते अन्वये तहसिलदार कडून वेळोवेळी निश्चित करण्यात येईल. अशी सुधारीत आकारणी देईल.

2) उक्त जमिनीचा भोगवटदार उक्त जमिनीवर वसुली योग्य असणे सर्व कर, दर आणि उपकर भरील.

3) वरीलप्रमाणे मंजूर केलेल्या अभिन्यास नकाशा/ विकास आराखडा वापरामध्ये किंवा वापराच्या क्षेत्रामध्ये नियोजन प्राधिकरणाच्या पूर्व मंजूरी शिवाय कोणताही बदल करु नये व ही सनद निर्गमित झाल्यानंतर नियोजन प्राधिकारणाच्या पूर्व मान्यतेने सदर जमिनीच्या वापरामध्ये किंवा वापराचे क्षेत्रामध्ये कोणताही बदल झाल्यास त्याची माहिती असा बदल नियोजन प्राधिकरण कडून मंजूर झाल्यापासून 30 दिवसाच्या आंत तहसिलदार यांना देणे भोगवटदारावर 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 भोगवटदाराने पूर्वगामी शर्तीपैकी कोणत्याही शर्तीचे उल्लंघन केल्यास तहसिलदार यास, उक्त संहितेच्या अन्वये तद्न्वये करण्यात आलेल्या नियमांच्या तरतूदी अन्वये जी भरण्यास उपयोग करता दायी असेल अशी इतर कोणत्याही शास्तीस बाधा न आणता त्यास योग्य वाटेल एवढा दंड भरल्यावर उक्त जमिन भोगवटदार यांच्या वहिवाटीत असण्याचे चालू ठेवता येईल.

6) उक्त जमिनीच्या भोगवटदाराने उपअधिक्षक, भुमि अभिलेख, हिंगणा यांचेकडून मोजणी करुन घेणे बंधनकारक राहिल त्यानंतरच सदर सनद प्रभावी होईल.

7) अभिन्यासातील 'खुली जागा' व 'सार्वजनिक प्रयोजनाकरिता' प्रस्तावित केलेल्या जमिनी व्यतिरिक्त संपूर्ण अभिन्यासातील भुखंडाचा उपयोग फक्त **निवासी** वापराकरिताच करण्यात यावा. तसेच भविष्यात भुखंडाचे विभाजन करु नये.

8) सभोवतालचे मंजूर अभिन्यासातील रस्त्यांशी योग्यरितीने समन्वये साधणे आवश्यक आहे.

9) सदर रेखांकनातील प्रस्तावित बांधकामास दिनांक. 02.12.2020 रोजी मंजूर एकत्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली लागू राहील.

10)विद्युत व्यवस्था व पावसाच्या पाण्याचे जलसंवर्धन (Rain Water Harvesting) ची व्यवस्था अभिन्यासात करावी लागेल.

11)अभिन्यासात सार्वजनिक पाणी पुरवठ्याची व्यवस्था जमिन मालक / विकासक यांनी स्वत:चे खर्चाने करणे आवश्यक राहील. अभिन्यासात निर्माण होणाऱ्या सांडपाण्याचा (Black & Grey Water) पुनर्वापर करण्यासाठी (बगीचा, लॅन्ड स्केपिंग, फिशींग, फिशपॉड, रस्ते सफाई, संडास व मुतारीत उपयोगासाठी व धुण्यासाठी) सांडपाणी व सांडपाण्याची प्रक्रिया करुन विल्हेवाट करण्याची व्यवस्था जमिन मालक/ विकासक यांनी स्वत:चे खर्चाने करणे आवश्यक राहील.

12)सदर जागेवर पिण्याचे पाण्याची उपलब्धता असल्याबाबत संबंधित विभागाचे प्रमाणपत्र घेणे आवश्यक राहील.

13)विषयांकित जमिनीतून विद्युत वाहिनी/ दुरध्वनी वाहिनी जात असल्यास उक्त वाहिनी अभिन्यासातील भुखंडांना बाधित होणार नाही अशा रीतीने संबंधित विभागाच्या अद्यावत नियमानुसार आवश्यक त्या सामाजिक अंतरावर स्थानांतरीत करण्याची जबाबदारी अभिन्यास धारकाची राहील.

14)विषयांकित जागेलगत/ जागेतून पाण्याचे स्त्रोत जात असल्यास संबंधित पाटबंधारे/ जलसिंचन विभागाचे ना-हरकत प्रमाणपत्र घ्यावे लागेल.

15)अभिन्यासाच्या जागेवरील प्रत्यक्ष आखणी केल्यानंतर अभिन्यासातील राखुन ठेवलेल्या खुल्या जागेचे क्षेत्रफळ अभिन्यासातील जागेच्या एकुण क्षेत्रफळाच्या 10% पेक्षा कमी असू नये.

16)अभिन्यासातील रस्ते, मलवाहिका, पावसाळी पाण्याची नलीका, जलवाहिनी, स्ट्रीट लाईट इत्यादी योग्य प्रकारे विकसीत करुन ती संबंधित ग्रामपंचायतीस नियमानुसार हस्तांतरीत करावे लागतील. तसेच विकासकाने ग्रामपंचायतीस हस्तांतरीत झाल्यावर एक वर्षा पर्यंत जमिन मालकाला देखभाल दुरुस्तीची कामे करावी लागेल. तद्नंतरच सुरक्षा ठेव परत करण्यात येईल.

17)विषयांकित जागेवर बांधकाम सुरु करण्यापूर्वी बांधकाम नकाशे नागपूर महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण कडून मंजूर करुन घ्यावे लागेल.

18)अभिन्यासातील अंतीम मंजूरी प्राप्त झाल्यावर नागपूर महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरणासोबत विकास करारनामा करणे अर्जदारास बंधनकारक राहील.

19)सार्वजनिक मल निस्सारण सयंत्र आणि अनुषंगिक बाबींकरिता लागणारे शुल्काचे अंशदानाचा भरणा करावा लागेल.

20)महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगररचना अधिनियम 1966 (MRTP Act 1966) चेकलम 124(ब)(2-1ए) नुसार उक्त जागेच्या प्रचलित शिघ्रगणन मुल्य दराने येणारे एकुण मुल्याच्या 0.5 टक्के मुल्य जमीन विकास फंड (Land Development Fund) करिता अर्जदार/ विकासकाकडून घ्यावे लागेल.

21)अभिन्यासात प्रस्तावित जागेमध्ये वेस्ट वॉटर रिसायकलिंग ट्रिटमेंट प्लॅन्टचे बांधकाम व इलेक्ट्रीक सबस्टेशन लावणे अनिवार्य राहील.

22)रस्त्याच्या बांधकामासाठी तटबंदी (Embankment) 2 मीटर पेक्षा जास्त उंचीचे असल्यास त्याचा भरणा करण्यासाठी फ्लाय ॲश चा वापर करण्यात यावा व तसेच प्राकलन तयार करण्यात यावे.

23)फ्लाय ॲश नी बनवलेली टाईल्स, पेविंग ब्लॉक, विटा, सिमेंट इत्यादी बांधकाम साहित्याचा उपयोग अनिवार्य राहील.

24)अभिन्यासात UDPCR-2020 मधील तरतुद क्र. 13.5 नुसार घन कचरा व्यवस्थापन प्रकल्पाचे स्व:खर्चाने बांधकाम करुन त्याची निगा Maintenance राखण्याची जबाबदारी अभिन्यास धारक/ विकासकावर राहील.

25)अभिन्यास तात्पुरती मंजूरी व आखणी मोजणी 'क' प्रत प्राप्त झाल्यानंतर अभिन्यास अंतिम मंजूरीसाठी सादर करण्यासोबत पायाभुत सुविधांचे नकाशे सहा.अभियंता-1, विभागीय कार्यालय (पश्चिम) ला सादर करावे लागेल.

26)या अभिन्यासाच्या लगतचे अभिन्यास मंजूरीच्या वेळी त्या अभिन्यास धारकाला आपल्या अभिन्यासातील रस्त्यामधून पोच रस्ता द्यावा लागेल.

27)विकास करारनामा प्रमाणे प्रथम टप्प्यातील 20 टक्के आराजीचे भुखंडकांची (Plotable Area) यादीसह जागा मुक्त (Release) करण्याकरिता नागपूर महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण या विभागाकडे अर्ज सादर करावे लागेल.

28)विकासकास एकुण विकास शुल्काचे 5 टक्के अनामत रक्कम व 5 टक्के पर्यवेक्षण रक्कम शुल्काचा भरणा करावा लागेल.

29)विकासकास रु. 3,00,000/- प्रती हे.आर प्रमाणे सिवेज डिस्पोजल स्किम शुल्काचा भरणा करावा लागेल.

30)नागपूर महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण सोबत अभिन्यासाच्या विकास करारनामा करण्यापूर्वी व भुखंडाचे बांधकामासाठी मुक्त झाल्याशिवाय भुखंड विक्री करता येणार नाही.

31)अभिन्यासात एकत्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली 2020 मधील तरतुद क्रमांक. 13.4 नुसार Arrangement For Grey Water Treatment Recycling and Reuse System चे प्रकल्पाचे स्व:खर्चाने बांधकाम करुन त्याची निगा राखण्याची जबाबदारी विकासकावर राहील.

32)9.00 मी. रुंद पोच रस्ता व 12.00 मी. रुंद कॉमन रस्त्याचे बांधकाम विकास करारनामापूर्वी करण्याचे अटीवर.

33)इलेक्ट्रीक सर्विस लाईन विकास करारनामापूर्वी स्थलांतरीत करावी लागेल.

34)दिनांक. 02.12.2020 रोजी संपूर्ण महाराष्ट्र राज्याकरिता मंजूर एकत्रिकृत विकास योजनेच्या विकास नियंत्रण नियमावलीतील 7.2 या तरतुदीनुसार सदर जागेवरील अभिन्यासातील 18.00 मी रस्ता रुंदीकरणाखालील जागा नागपूर महानगर प्रदेश विकास प्राधिकारणास विनामुल्य हस्तांतरीत करावी लागेल. तदनंतरच भुमी अभिलेखात प्राधिकरण यांचे नावे हस्तांतरीत करावे लागेल. उक्त प्रकियेनंतर संदरहू जागा सार्वजनिक रस्त्याचा भाग होईल व मंजूर विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावलीतील 7.2 तरतुदीनुसार FSI अनुज्ञेय होईल.

35) विद्यमान प्रस्तावित इमारतीच्या सभोवताल किमान सामाजिक अंतर सोडणे व राज्य रस्त्यावरील मुख्य जिल्हा मार्ग इतर जिल्हा मार्ग यावरील स्थित इमारती करीता महामार्गाचे नियमानुसार अंतर सोडणे बंधनकारक राहील. विद्यमान प्रस्तावित इमारतीची उंची लागू एकत्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावलीच्या तरतुदी लागू असतील.

36) रेखांकनातील जागेत विद्यमान वृक्ष असल्यास अभिन्यास आखणी करताना ते नष्ट न करता विद्यमान स्थितीत कायम ठेवणे बंधनकारक राहील.

37) रेखांकनातील जागेत प्रती वर्षी 100.00 चौ.मी क्षेत्रफळास एक याप्रमाणे रस्त्या लगत खुल्या जागेत वृक्षाची लागवड करावी. जेणेकरुन पर्यावरणाचा समतोल राखता येईल.

38) अभिन्यास नकाशामध्ये नमुद मोजमापे, क्षेत्रफळ इत्यादी परिगणने मध्ये कोणत्याही चुका आढळल्यास त्यासंदर्भाने अभिन्यासास सुधारीत मंजूरी घेणे आवश्यक राहील.

39) भविष्यात जागेबाबत वाद उपस्थित झाल्यास सदरची सनद रद्द समजण्यात यईल.

त्यांची साक्ष म्हणून तहसिलदार, हिंगणा या तहसिलदार अधिकाऱ्याने, महाराष्ट्राचे राज्यपाल यांच्या वतीने आपली सही केली आणि आपल्या पदाची मोहर लावली आहे. आणि अर्जदाराने सुध्दा यावर दिनांक. ..17../10/2022 रोजी आपली सही केली आहे.

(भोगवटदाराची सही)

(सौ. हिना अजय बरातिया, श्री. हितेश हरिदास वसानी,
सौ. भारती कमलेश ठक्कर, श्रीमती. निरंजना हरीदास वसानी,
सौ. निता हेतल कारीया तर्फे आमुख्त्यार शिवाजी होम इन्फ्रा तर्फे

भागीदार श्री. प्रविण विनायक राऊत व ....

श्री. हितेश हरीदास वसानी) ....

(साक्षीदाराच्या स्वाक्षऱ्या व पदनामे)

अ) ....

श्री. दिपक पुंडलिकराव म्हात्रे

ब) ....

श्री. [illegible]

(साक्षीदाराच्या स्वाक्षऱ्या व पदनामे)

अ) ....

श्री. दिपक पुंडलिकराव म्हात्रे

ब) ....

श्री. [illegible]

NAP-34 SANAD5

आम्ही असे जाहिर करतो की, ज्याने सनदेवर स्वत: अर्जदार सौ. हिना अजय बरातिया, श्री. हितेश हरिदास वसानी, सौ. भारती कमलेश ठक्कर, श्रीमती. निरंजना हरीदास वसानी, सौ. निता हेतल कारीया तर्फे आमुख्त्यार शिवाजी होम इन्फ्रा तर्फे भागीदार श्री. प्रविण विनायक राऊत व श्री. हितेश हरीदास वसानी यांनी स्वाक्षरी केली आहे. ती अ व ब व्यक्ती, तीच व्यक्ती आहे आणि त्याने या ठिकाणी आमच्या समक्ष त्यांची स्वाक्षरी केलेली आहे.

(प्रियदर्शनी बोरकर)
तहसीलदार, हिंगणा

प्रतिलिपी:-

1. मा. कार्यकारी अभियंता-1, नागपूर महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण, नागपूर यांना माहितीस सविनय सादर.
2. सह दुय्यम निबंधक, हिंगणा यांना माहितीस तथा उचित कार्यवाहीस अग्रेषित.
3. उप अधिक्षक, भुमि अभिलेख, हिंगणा यांना माहितीस तथा उचित कार्यवाहीस अग्रेषित.
4. तलाठी सा.क्र. 6-ब, मौजा- नागलवाडी, ता. हिंगणा यांना माहितीस तथा उचित कार्यवाहीस अग्रेषित.
5. वहान शाखा, तहसिल कार्यालय, हिंगणा यांना माहितीस तथा उचित कार्यवाहीस अग्रेषित.
6. अर्जदार अर्जदार सौ. हिना अजय बरातिया, श्री. हितेश हरिदास वसानी, सौ. भारती कमलेश ठक्कर, श्रीमती. निरंजना हरीदास वसानी, सौ. निता हेतल कारीया तर्फे आमुख्त्यार शिवाजी होम इन्फ्रा तर्फे भागीदार श्री. प्रविण विनायक राऊत व श्री. हितेश हरीदास वसानी, रा. प्लॉट नं. 105, भगवती पॅलेस, सुभाषनगर, शास्त्री ले-आऊट, नागपूर यांना माहितीस तथा उपरोक्त अटी व शर्तीच्या पूर्तता व अंमलबजावणी करण्यासाठी अग्रेषित.

(प्रियदर्शनी बोरकर)
तहसीलदार, हिंगणा
तहसिलदार, हिंगणा

NAP-34 SANADG