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
माझे कुटुंब माझी जबाबदारी

जा.क्र.म.स/प्रस्तु-1/तह.हिं/कावि-2112/2022 हिंगणा, दिनांक :22/11/2022

रामाक्र-10/ एन.ए.पी-34/प्रस्तु-1/2022-2023
मौजा –वानाडोंगरी, त.सा.क्र. 46, तह. हिंगणा

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 वानाडोंगरी** येथील भुमापन क्र./**सर्व्हे क्रमांक. 66, 68/3, 77, एकुण आराजी 5.30 हे.आर (क्षेत्र 53000 चौ.मी) या अनधिकृत अभिन्यासातील भुखंड क्र. 01 ते 240, क्षेत्र 30200.10 चौ.मी.** या जमिनीचे भोगवटदार **अर्जदार श्री. संजय रामकृष्ण जगताप व इतर**, रा. विजयानगर, नागपूर यांनी महाराष्ट्र जमिन महसूल संहिता 1966 च्या कलम 42-अ च्या तरतुदीन्वये **निवासी** अकृषिक प्रयोजनासाठी सदर जमिनीचा विकास करण्यास मुख्याधिकारी, नगर परिषद, वानाडोंगरी यांचे पत्र क्र.न.प.वा/न.र.वि/अंतिम.मंजूरी/1402/2022, दिनांक. 24.03.2022 अन्वये परवानगी प्राप्त केलेली आहे.

ज्याअर्थी, मुख्याधिकारी, नगर परिषद, वानाडोंगरी यांनी मंजूर केलेला नकाशा यासोबत 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 FOCUMENT (7/12, CTS EXTRACT)	= 53000.00	SQ.MT.
	B) AS PER MEASURMENT SHEET	= 53000.00	SQ.MT.
	C) AS PER SITE	= 53000.00	SQ.MT.
	MINIMUM TO BE CONSIDERED	= 53000.00	SQ.MT.
2	DEDUCTIONS FOR		
	a) ROAD WIDENING AREA FOR EXISTING ROAD FOR	= 0.00	SQ.MT.
	HIGHWAY WIDENING	= 0.00	SQ.MT.
	ADJESTMENT LAND	= 0.00	SQ.MT.
	b) ANY D.P RESERVATION AREA	= 0.00	SQ.MT.
	TOTAL DEDUCTION (a+b)	= 0.00	SQ.MT.
3	BALANCE AREA OF PLOTS (1-2)	= 53000.00	SQ.MT.

4	AMENITY SPACE (IF APPLICABLE)		
	A) REQUIRED	= 2650.00	SQ.MT.
	C) BLANCE PROPOSED	= 2664.39	SQ.MT.
5	NET PLOT AREA (3-4) (C)	= 50335.61	SQ.MT.
6	RECREATIONAL OPEN SPACE (IF APPLICABLE)		
	A) REQUIRED	= 5300.00	SQ.MT.
	B) PROPOSED	= 5304.00	SQ.MT.
7	INTERNAL ROAD AREA	= 14831.51	SQ.MT.
8	SERVICE ROAD AND HIGHWAY WIDENING		
9	PLOTABLE AREA	= 30200.10	SQ.MT.
10	PRO-RATA FACTOR FOR FSI CALCULATION ON LAYOUT PLOTS (5/9)	= 1.665	

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 **आराजी 5.30 हे.आर (53000 चौ.मी) या अनधिकृत अभिन्यासातील भुखंड क्र. 01 ते 240, क्षेत्र 30200.10 चौ.मी. निवासी प्रयोजनार्थ** अकृषक सारा आकारणी करावयाचे **क्षेत्र 32864.49 चौ.मीटर (Area Under Layout Plots- 30200.10 + Amenity Space-2664.39)** ला 0.10 **पैसे** प्रति चौ.मीटर याप्रमाणे अकृषक महसूल कर **रु.** 3287/-, ग्राम पंचायत सेस अकृषक कराएवढा रु. 3287/-, जिल्हा परिषद सेस सारा 7 पट अकृषक कराच्या **रु.** 23009/-, परावर्तीत कर अकृषक साऱ्याचा 5 पट म्हणजेच 16435/- असे **एकुण** 46018/- चालान क्रमांक. MH009539365202223M, दिनांक. 19.10.2022 रोजी शासन खजिना दाखल केलेली आहे.

त्याअर्थी, आता उक्त सहिंते मधील तरतुदीच्या आणि तरतुदीन्वये करण्यात आलेल्या नियमांच्या तरतुदींना आणि खालील शर्तीना 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 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 3287/- 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) 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.

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

6) 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.

7) सिमांकित रेखांकनातील भुखंडावर असलेले/करावयाचे बांधकामास प्रादेशिक योजना किंवा महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगर रचना अधिनियम 296 कलम 44, 45 व महाराष्ट्र नगर पालिका, नगर पंचायत आणि औद्योगिक वसाहत अधिनियम 1965 चे कलम 189 अन्वये नगर परिषद वानाडोंगरी कडून मंजुरी प्राप्त करुन घेण्यात यावी.

8) सदर रेखांकनामधील प्रस्तावित बांधकामास नगर परिषद कडून लागू असलेली विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावलीच्या तरतूदी लागू होतील.

9) विद्युत व्यवस्था, पावसाच्या पाण्याचे जलसंवर्धन (Rain Water Harvesting) ची व्यवस्था अभिन्यासात करावी लागेल.

10) अभिन्यासात विद्युत व्यवस्था, सार्वजनिक पाणी पुरवठ्याची व सांडपाण्याची प्रक्रिया (Water Treatment Plant) करुन विल्हेवाट करण्याची व्यवस्था जमिन मालक/ विकासक यांनी स्वत:चे खर्चाने करणे आवश्यक राहील.

11) 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.

12) अभिन्यासामध्ये अस्तित्वात असलेले 10% खुली जागा व रस्ते जागा कायम राखून त्याचा विकास करणे अर्जदारास बंधनकारक राहील..

13) अभिन्यासातील 'खुली जागा' व 'सार्वजनिक सोयी व सुविधा' खालील जागा, रस्ते, नाल्या इत्यादीचा विकास करण्याची जबाबदारी जमीन मालक/विकास कर्त्याची राहील व अभिन्यासातील रस्ते नगर परिषदेस विनामुल्य हस्तांतरीत करणे बंधनकारक राहील. तसेच अभिन्यासातील खुली जागा संदर्भाने विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावलीतील नियम क्र. 13.3.2 नुसार कार्यवाही करावी.

14) सद्यस्थितीत सदर रेखांकनामधील विद्यमान प्रस्तावित बांधकामास प्रादेशिक योजनेच्या एकत्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहनात्मक नियमावली नुसार सदर जागेत सामान्यत: 1.10 इतका चटई क्षेत्र निर्देशांक लागू राहील. अतिरिक्त चटई क्षेत्र निर्देशांक प्रिमियम अदा करुन मंजूर करुन घेणे बंधनकारक राहील.

15) 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.

16) सदर जागेतील बांधकामाकरिता Maharashtra Fire Prevention and Life Safety Measure Act, 2006 नुसार Advisor / Chief Fire Officer कडील ना-हरकत मंजूरी प्राप्त करुन सादर करणे आवश्यक राहील. रेखांकनातील जागेत विद्यमान वृक्ष असल्यास अभिन्यास आखणी करताना ते नष्ट न करता विद्यमान स्थितीत कायम ठेवणे बंधनकारक राहील.

17) उक्त अभिन्यासातील भुखंड क्र. 52, 53, 54, 55, 56, 57, 144, 145, 146, 147 एकुण आराजी 1402.35 चौ.मी. चे नगर परिषद वानाडोंगरी कडून भुखंड मुक्त प्रमाणपत्र (Release Letter) प्राप्त केल्याशिवाय भुखंडाची विक्री करता येणार नाही.

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

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

20) 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. 22/11/2022 रोजी आपली सही केली आहे.

(भोगवटदाराची सही)

(श्री. संजय रामकृष्ण जगताप) ....

(श्री. अभिषेक संजय जगताप) ....

(श्रीमती. उषा संजय जगताप) ....

(श्री. शिवराज संजय जगताप) ....

(साक्षीदाराच्या स्वाक्षऱ्या व पदनामे)

अ) ....

श्री. ....

ब) ....

श्री. ....

(साक्षीदाराच्या स्वाक्षऱ्या व पदनामे)

अ) ....

श्री. ....

ब) ....

श्री. ....

आम्ही असे जाहिर करतो की, ज्याने सनदेवर स्वत: श्री. संजय रामकृष्ण जगताप व इतर यांनी स्वाक्षरी केली, ती व्यक्ती आमच्या वैयक्तिक माहिती प्रमाणे ती जी व्यक्ती असल्याचे म्हणत आहे. ती अ व ब व्यक्ती, तीच व्यक्ती आहे आणि त्यांनी या ठिकाणी आमच्या समक्ष आपली स्वाक्षरी केलेली आहे.

(डॉ. हंसा मोहने)
तहसीलदार, हिंगणा

प्रतिलिपी:-

1. **तलाठी सा.क्र. 46, मौजा- वानाडोंगरी** यांना माहितीस तथा आवश्यक कार्यवाहीस अग्रेषित.
2. **अर्जदार श्री. संजय रामकृष्ण जगताप व इतर**, रा. विजयानगर, नागपूर यांना माहितीस अग्रेषित.

(डॉ. हंसा मोहने)
तहसीलदार, हिंगणा
तहसीलदार, हिंगणा