कोर्ट विद्य. श्रीमती प्रियदर्शनी बोरकर, तहसिलदार हिंगणा यांचे महसूल न्यायालय हिंगणा

रामाक्र-....61......./ एन.ए.पी-34/प्रस्तु-1/2022-2023
मौजा- वडधामना, त.सा.क्र.6, तह. हिंगणा

तहसिलदार ★ ★ हिंगणा

## महाराष्ट्र जमीन महसूल संहीता 1966 चे कलम 42-ब अन्वये अकृषक आकारणी करण्याबाबत

(पारीत दिनांक. - 09../..08../2023)

ज्याअथी, **अर्जदार स्मार्ट रियलटर्स तर्फे भागीदार श्री. शैलेश नारायण थोराने व इतर-2**, रा. प्लॉट नं. 213, शिला कॉम्पलेक्स, वाडी बस स्टॉप जवळ, वाडी, नागपूर यांनी **मौजा- वडधामना** येथील भुमापन क्र./**सर्व्हे क्रमांक. 165/1, एकुण आराजी 0.88 हे.आर** (क्षेत्र **8800.00 चौ.मीटर**) या जमिनीवर नागपूर महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण, नागपूर यांचेकडे महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगर रचना अधिनियम 1966 चे कलम 45 अन्वये निवासी अभिन्यास मंजूरीकरिता विकास आराखडा / रेखांकन आखणी नकाशा सादर केलेला आहे.

ज्याअर्थी, नागपूर महानगर क्षेत्राकरिता शासनाने दिनांक. 05.01.2018 रोजी मंजूर केलेल्या विकास योजनेत उक्त जागा West-A प्रभाग क्षेत्रात असून "**निवासी आर-2**" या उपयोगाने प्रस्तावित आहे. मंजूर विकास योजनेतील तरतुदीनुसार प्रस्तावित निवासी वापर अनुज्ञेय आहे.

ज्याअर्थी मा. कार्यकारी अभियंता-1, नागपूर महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण (नियोजन प्राधिकरण) यांनी सदरचा नकाशा महाराष्ट्र प्रादेशिक योजनेच्या नियमावलीच्या तरतुदीशी सुसंगत असल्यामुळे उक्त जागेवरील प्रस्तावित निवासी प्रयोजनार्थ अभिन्यास नकाशा अटी व शर्तीचे अनुषंगाने पत्र क्रमांक: का. अभि/नामप्रविप्रा/8589 दि. 11.07.2023 अन्वये अकृषक आकारणी करीता तात्पुरती मंजूरी प्रदान केलेली आहे.

ज्याअर्थी सदरहु रेखांकन/अभिन्यास मंजुरी पत्राची व मंजुर रेखांकन/अभिन्यास नकाशा प्रत महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम 1966 चे सुधारीत कलम 42-अ अन्वये अकृषक आकारणी करणेकरीता या कार्यालयात प्राप्त झालेली आहे.

| AREA STATEMENT | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Area Of Land Kh. No. 165/1 (Minimum area of a,b,c to be considered) | = 8800.00 | | |
| | a) As Per Ownership Document (7/12, Extract) | = 8800.00 | SQ.MT. | (0.88 H) |
| | b) As Per Measurement Sheet | = 8800.00 | SQ.MT. | |
| | c) As Per Site | = 8800.00 | SQ.MT. | |
| | | | | |
| 2 | Deduction For | | | |
| | a) Proposed D.P./D.P. Road Widening Area / Service Road/ Highway Widening | = 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 Plot (1-2) | = 8800.00 | SQ.MT. | |
| | | | | |
| 4 | Amenity Space (If Applicable) | | | |
| | a) Required | = 440.00 | SQ.MT. | |
| | b) Adjustment of 2(b), if any | = 0.00 | SQ.MT. | |



Scanned with CamScanner

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | c) Balance Proposed | = 452.64 | SQ.MT. | |
| 5 | Net Plot Area (3-4(c)) | = 8347.36 | SQ.MT. | |
| 6 | Recreation Open Space | | | |
| | a) Required | = 880.00 | SQ.MT. | |
| | b) Proposed | = 882.74 | SQ.MT. | |
| 7 | Internal Road Area | = 2005.95 | SQ.MT. | |
| 7-a | E.S.S. & S.T.P. | = 50.00 | SQ.MT. | |
| 8 | Service Road And High-Way Widening | = 0.00 | SQ.MT. | |
| 9 | Plotable Area | = 5408.67 | SQ.MT. | |
| 10 | Pro-Rata Factor For FSI Calculation On Layout Plots (5/9) | = 1.543 | | |

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** 0.88 **हे.आर** (**क्षेत्र** 8800.00 **चौ.मी**) **निवासी प्रयोजनार्थ** अकृषक सारा आकारणी करावयाचे **क्षेत्र** 5861.31 **चौ.मीटर** (**Area Under Layout Plots**- 5408.67 + **Amenity Space**- 452.64) ला 0.10 **पैसे** प्रति चौ.मीटर याप्रमाणे अकृषक महसूल कर **रु.** 586/-, ग्राम पंचायत सेस अकृषक करा एवढा रु. 586/-, जिल्हा परिषद सेस सारा 7 पट अकृषक कराच्या **रु.** 4102/-, परावर्तीत कर अकृषक साऱ्याचा 5 पट म्हणजेच 2930/- असे **एकुण** 8204/- आकारणी निर्धारित होत असून चालान क्रमांक. MH006126621202324M, दिनांक. 02.08.2023 रोजी शासन खजिना दाखल केलेली आहे.

त्याअर्थी, आता उक्त सहिंतेमधील 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-ब** अन्वये तसेच **नियोजन प्राधिकरण यांनी दिलेल्या अटीं व शर्तींच्या अधीन राहून निवासी प्रयोजनार्थ** अकृषक आकारणी करण्यात 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,** 2024 रोजी संपणाऱ्या हमीच्या कालावधीत शासनाला प्रत्येक वर्षी **रुपये** 0.10 प्रति चौ.मीटर प्रमाणे **रुपये** 586/- 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 सदरील अकृषक आकारणी आदेश निर्गमित झाल्यानंतर नियोजन प्राधिकारणाच्या पूर्व मान्यतेने सदर जमिनीच्या वापरामध्ये किंवा वापराचे क्षेत्रामध्ये कोणताही बदल झाल्यास त्याची माहिती असा बदल नियोजन



Scanned with CamScanner

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 अकृषक आकारणी प्रभावी होईल.

7) ज्या प्रयोजनार्थ अकृषक आकारणी करण्यात आलेली आहे त्याखेरीज इतर वापर अनुज्ञेय होणार नाही.

8) नियोजन प्राधिकरण यांनी दिलेल्या अटीं व शर्तींच्या पालन करणे जमिन मालक/ विकासकास बंधनकारक राहील.

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

10) भविष्यात जागेबाबत वाद उपस्थित झाल्यास सदरची अकृषक आकारणी आदेश रद्द समजण्यात यईल.

तहसिलदार हिंगणा

(प्रियदर्शनी बोरकर)
**तहसीलदार, हिंगणा**

प्रतिलिपी:-

1. **मा. कार्यकारी अभियंता-1, ना.म.प्र.वि.प्रा.** 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 सदरहू मंजूर/प्रस्तावित नकाशानुसार फक्त अकृषक आकारणी करण्यात आलेली असून मा. जिल्हाधिकारी, नागपूर यांचेकडील पत्र क्रमांक/प्रस्तुत/कावि-71/2022, दिनांक. 03.02.2023 अन्वये सदरहू प्रकरणात कमी जास्त पत्रक तयार होणे आवश्यक आहे. तरी सदरहू अकृषक आकारणी आदेशाचे अनुषंगाने कमी जास्त पत्रक तयार करणेकरिता अग्रेषित.
4. **तलाठी सा.क्र. 6, मौजा- वडधामना, ता. हिंगणा** यांना माहितीस तथा मंजूरी नकाशाचे अनुषंगाने उपअधिक्षक, भुमी अभिलेख, हिंगणा यांचेकडून कमी जास्त पत्रक प्राप्त झाल्यानंतरच सदरहू अकृषक आकारणीच्या आदेशानुसार नोंद राजस्व अभिलेखात घ्यावी.
5. **वर्बान शाखा, तहसिल कार्यालय, हिंगणा** यांना माहितीस तथा उचित कार्यवाहीस अग्रेषित.
6. **अर्जदार स्मार्ट रियलटर्स तर्फे भागीदार श्री. शैलेश नारायण थोराने व इतर-2**, रा. प्लॉट नं. 213, शिला कॉम्पलेक्स, वाडी बस स्टॉप जवळ, वाडी, नागपूर यांना माहितीस तथा उपरोक्त अटी व शर्तींच्या पूर्तता व अंमलबजावणी करण्यासाठी अग्रेषित.

(प्रियदर्शनी बोरकर)
**तहसीलदार, हिंगणा**
तहसिलदार, हिंगणा

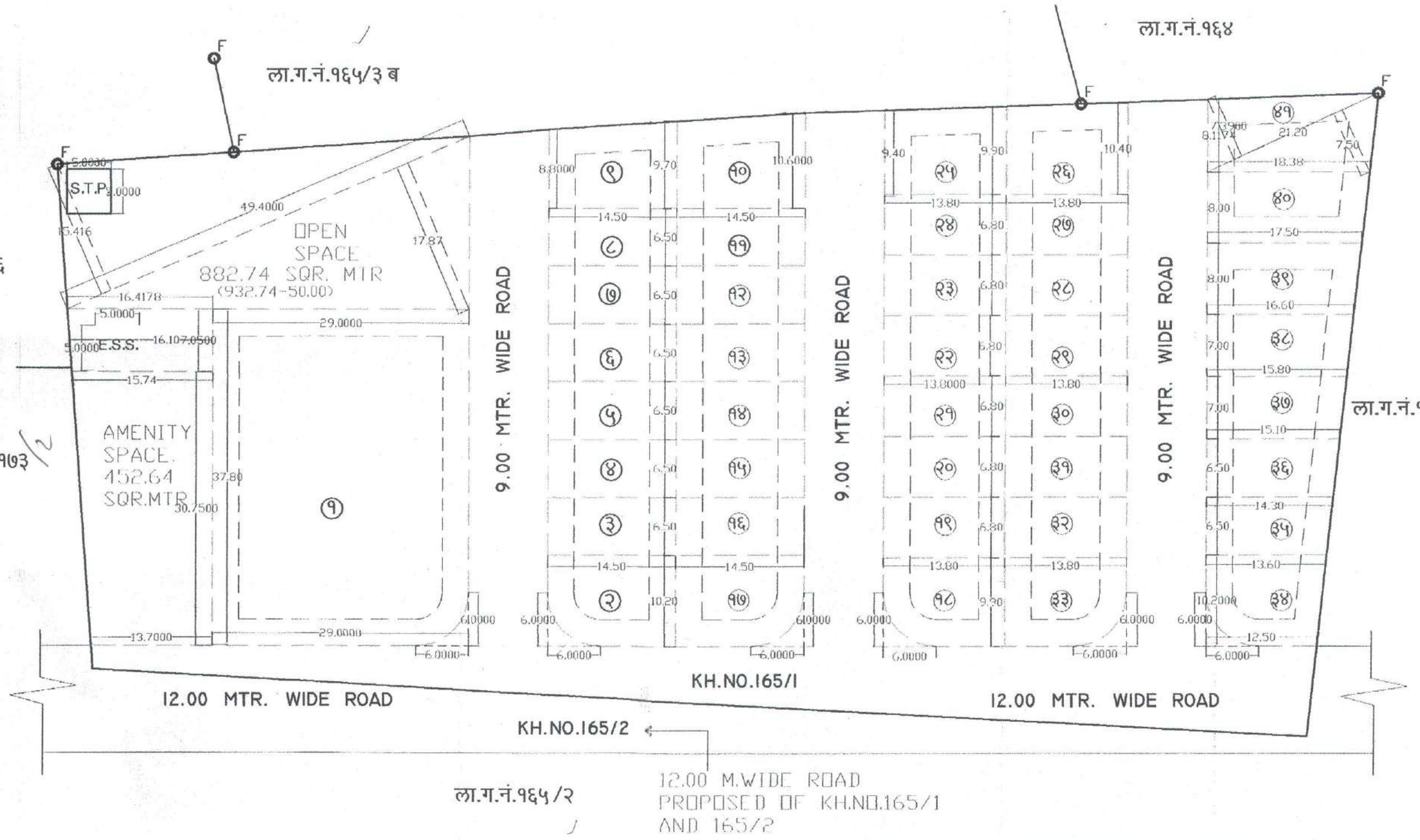
NAP-34 SANAD

Scanned with CamScanner

c/187

-c/187

# मोजनीची "[illegible]" प्रत




उप अधिक्षक भूमि अभिलेख हिंगणा सत्यमेव जयते

प्रमाण - १:५००
मौजा - वडधामना
तालुका - हिंगणा
जिल्हा - नागपूर
प.ह.नं. - ०६

मोजनी मामला क्रमांक/प्रकार - ६९२/२०२३/ अतितातडी बिगरशेति
मोजनीचा गट क्रमांक .- १६५
मोजनी दिनांक .- २६/०९/२०२३
आवेदकाचे नाव - श्री.स्मार्ट रीलेटर्स तर्फे पार्टनर श्री.शैलेश नारायण थोराने
रा. शिला अपार्टमेंट वाडी , ता.नागपुर , जि.नागपुर
मोजनी करनार / पदनाम -: आर.एम.धनगरे (भुकरमापक)

मोजनीचा खुलासा व टिपा :-

१) —— —— या प्रमाणे अर्जदार/सहधारक/लगतधारक यांनी मोजणीवेळी दाखविलेली वहिवाट असे.
२) ———— या प्रमाणे प्रचलीत अभिलेखा प्रमाणे/ नकाशा प्रमाने हद्द असे.
३) ०F या प्रमाने जागेवर प्रचलीत अभिलेखा प्रमाणे आढळलेल्या कायम खुना असे.
४) —— —— या प्रमाणे भुखंडाची हद्द असे.
५) रोअर यंत्राच्या सहाय्याने मोजणी काम करन्यात आले.

| a | AREA STATEMENTS | | |
|---|---|---|---|
| 1 | **1. Area of land** (Minimum area of **a, b, c** to be considered) | | |
| | a) As Per Ownership Document (7/12, CTS Extract) | 8800.000 | SQ.M. |
| | b) As Per Measurement Sheet | 8800.000 0 | SQ.M. |
| | c) As Per Site | 8800.000 | SQ.M. |
| 2 | **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) | 0.0000 | SQ.M. |
| 3 | **3. Balance Area Of Plot (1-2)** | 8800.000 | SQ.M. |
| | **4. Amenity Space (if applicable)** | | |
| | (a) Required - | 440.000 | SQ.M. |
| | (b) Adjustment of 2 (b),if any | 000.00 | SQ.M. |
| | (c) Balance Proposed - | 452.640 | SQ.M. |
| 5 | **5. Net Plot Area (3-4(c))** | 8347.36 00 | |
| | **6. Recreational Open Space** (if applicable) | | |
| | (a) Required - | 880.0000 | SQ.M. |
| | (b) Proposed - | 882.740 | SQ.M. |
| | (C) Area for ESS & STP- | 50.0000 | SQ.M. |
| 7 | **7. Internal Road Area** | 2005.95 00 | SQ.M. |
| 8 | **8.** Service Road And Highway Widening | 0.000 | SQ.M. |
| 9 | **9.** Plotable Area | 5408.67 0 | SQ.M. |
| 10 | **10.Pro-rata factor For FSI Calculations On Layout Plots (5/9)** | 1.5430 | SQ.M. |

टिप:- १) सदर गट नं १६५ /१ची मोजणी कामाची पुर्तता प्रचलीत अभिलेखाच्या आधारे करण्यात आली आहे. तसेच मो.र.क्र. १४०८/२०१८/अ.ता.पो.हि. मोजनी प्रकरनाचे आधारे मोजनी काम करन्यात आले.
मा.कार्यकारी अभियंता ,नागपुर महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण याचें कडिल पत्र क्रमांक:का.अभि./नामप्रविप्रा/ /८५८८ दि. ११/०७/२०२३ अन्वये तात्पुरता मंजुर अभिन्यासा नुसार तसेच मौक्यावर केलेल्या भुखंडाच्या आखनी प्रमाने मोजनी काम करन्यात आले.

**AREA STATEMENT**

**165/1**

| PLOT | SIZE (M) | | | EA (SQ.MT | Deduct tangent (sq. mtr.) | Net Area (Sq. m.) | No. of plots (Sq. mtr.) | Total Net Area (Sq.M.) | BUILT UP AREA ON PRORATA BASIS OF EACH PLOT (E*FACTOR OF FSI) (1.54) SQR. | FRONT ROAD WIDTH M. | PERMISIBLE NORMAL FSI | PERMISIBLE BUILT UP AREA ON BASIC FSI OF EACH PLOT (SQR. MTR. ) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| A | B | | | C | D | E=(C-D) | G | H=(E*G) | I | J | K | L=I(E*K) |
| 1 | 37.80 | X | 29.00 | 1096.20 | 7.72 | 1088.48 | 1 | 1088.48 | 1676.2592 | 12.00 | 1.10 | 1197.33 |
| 2 | 10.20 | X | 14.50 | 147.90 | 7.72 | 140.18 | 1 | 140.18 | 215.8772 | 12.00 | 1.10 | 154.20 |
| 03 TO 8 | 6.50 | X | 14.50 | 94.25 | 0.00 | 94.25 | 6 | 565.50 | 145.145 | 9.00 | 1.10 | 103.68 |
| 9 | (8.80+9.70)/2 | X | 14.50 | 134.12 | 0.00 | 134.12 | 1 | 134.12 | 206.5448 | 9.00 | 1.10 | 147.53 |
| 10 | (9.70+10.60)/2 | X | 14.50 | 147.17 | 0.00 | 147.17 | 1 | 147.17 | 226.6418 | 9.00 | 1.10 | 161.89 |
| 11 TO 16 | 6.50 | X | 14.50 | 94.25 | 0.00 | 94.25 | 6 | 565.50 | 145.145 | 9.00 | 1.10 | 103.68 |
| 17 | 10.20 | X | 14.50 | 147.90 | 7.72 | 140.18 | 1 | 140.18 | 215.8772 | 12.00 | 1.10 | 154.20 |
| 18 | 9.90 | X | 13.80 | 136.62 | 7.72 | 128.90 | 1 | 128.90 | 198.506 | 12.00 | 1.10 | 141.79 |
| 19 TO 24 | 6.80 | X | 13.80 | 93.84 | 0.00 | 93.84 | 6 | 563.04 | 144.5136 | 9.00 | 1.10 | 103.22 |
| 25 | (9.40+9.90)/2 | X | 13.80 | 133.17 | 0.00 | 133.17 | 1 | 133.17 | 205.0818 | 9.00 | 1.10 | 146.49 |
| 26 | (9.90+10.40)/2 | X | 13.80 | 140.07 | 0.00 | 140.07 | 1 | 140.07 | 215.7078 | 9.00 | 1.10 | 154.08 |
| 27 TO 32 | 6.80 | X | 13.80 | 93.84 | 0.00 | 93.84 | 6 | 563.04 | 144.5136 | 9.00 | 1.10 | 103.22 |
| 33 | 9.90 | X | 13.80 | 136.62 | 7.72 | 128.90 | 1 | 128.90 | 198.506 | 12.00 | 1.10 | 141.79 |
| 34 | (12.50+13.60)/2 | X | 10.20 | 133.11 | 7.72 | 125.39 | 1 | 125.39 | 193.1006 | 12.00 | 1.10 | 137.93 |
| 35 | (13.60+14.30)/2 | X | 6.50 | 90.68 | 0.00 | 90.68 | 1 | 90.68 | 139.6472 | 9.00 | 1.10 | 99.75 |
| 36 | (14.30+15.10)/2 | X | 6.50 | 95.55 | 0.00 | 95.55 | 1 | 95.55 | 147.147 | 9.00 | 1.10 | 105.11 |
| 37 | (15.10+15.80)/2 | X | 7.00 | 108.15 | 0.00 | 108.15 | 1 | 108.15 | 166.551 | 9.00 | 1.10 | 118.97 |
| 38 | (15.80+16.60)/2 | X | 7.00 | 113.40 | 0.00 | 113.40 | 1 | 113.40 | 174.636 | 9.00 | 1.10 | 124.74 |
| 39 | (16.60+17.50)/2 | X | 8.00 | 136.40 | 0.00 | 136.40 | 1 | 136.40 | 210.056 | 9.00 | 1.10 | 150.04 |
| 40 | (17.50+18.30)/2 | X | 8.00 | 143.20 | 0.00 | 143.20 | 1 | 143.20 | 220.528 | 9.00 | 1.10 | 157.52 |
| 41 | (7.39+7.50)/2 | X | 21.20 | 157.83 | 0.00 | 157.83 | 1 | 157.83 | 243.0582 | 9.00 | 1.10 | 173.61 |
| | | | | | | | 41 | 5408.67 | | | | |

मोजनी समयी हजर ईसमांची नावे व स्वाक्षरी.

१) श्री.शैलेश नारायण थोराने (अर्जदार) - स्वा /-
२) श्री.राजु तेजराव राव - स्वा /-
३) श्री.सागर दामोधर ईखनकर - स्वा /-
४) श्री.महेश श्रावणजी बरडे - स्वा/-
५) श्री.नितेश नारायण थोराने - स्वा/-

मोजनी करनार
आर.एम.धनगरे
भुकरमापक

12/10/23
छाननी लिपीक
उप अधिक्षक भूमि अभिलेख
हिंगणा

उप अधीक्षक भूमि अभिलेख
हिंगणा