

कार्यालय नगर परिषद, वानाडोंगरी

तह. - हिंगणा, जिल्हा - नागपूर

जा.क्र./नपवा/न.र.वि/अ.भु.नियमी/१०४४/२०२४

दिनांक :- २२/०४/२०२४

महाराष्ट्र गुठेवारी विकास (नियमाधीन करणे,श्रेणीवाढ व नियंत्रण) (सुधारित) अधिनियम, २०२१ नुसार अभिन्यासास अंतिम

मंजूरी पत्र

प्रति,

श्री. रितेश राधेश्याम शर्मा व इतर
रा. कार्पोरेशन मार्केट ,गोकुळपेठ ,नागपूर.

विषय :- महाराष्ट्र गुठेवारी विकास (नियमाधीन करणे,श्रेणीवाढ व नियंत्रण) (सुधारित) अधिनियम, २०२१ अन्वये
अंतिम अभिन्यास नियमितीकरण करणे.

मौजा वानाडोंगरी येथील प.ह.न. ४६ येथील खसरा क्र. १०५,१०६,१०७ पार्ट आराजी १.६० हे.आर. अभिन्यासातील भूखंड
क्षेत्रफळ ८८३८.३४ चौ.मी. निवासी प्रयोजनार्थ अभिन्यासास अंतिम नियमितीकरण मंजूरी मिळणेबाबत.

- संदर्भ :- १) श्री. रितेश राधेश्याम शर्मा व इतर रा. कार्पोरेशन मार्केट ,गोकुळपेठ ,नागपूर यांचा अर्ज क्र.२५८ दिनांक ११/०२/२०२४
२) महाराष्ट्र शासन राजपत्र असाधारण भाग चार, शुक्रवार १२ मार्च २०२१/ फाल्गुन २१ शके १९४२ अन्वये.
३) महाराष्ट्र शासन - गुठेवा-१०२१/प्र.क्र. ४८/२०२१ नवी-३० दिनांक १८/१०/२०२१.
४) या कार्यालयाचे तात्पुरते नियमितीकरण आदेश दिनांक ०५/०९/२०२३
५) अवर सचिव, महाराष्ट्र शासन यांचे पत्र क्र. गुठेवा-१०२/क्र. ०७/२०२२ नवी-३० दिनांक २०/०१/२०२२.
६) सर्वसाधारण किरकोळ पावती क्र. ७०५१, दिनांक ०५/०३/२०२४.
७) मा.तहसिलदार हिंगणा यांची अकृषक सनद दिनांक ०५/०१/२०२४
८) उपअधीक्षक भूमी अभिलेख यांचे कडील मोजणी दिनांक ०५/०१/२०२४



आपण संदर्भित अर्ज क्र. १ नुसार मौजा वानाडोंगरी प.ह.न. ४६ येथील खसराक्र. १०५,१०६,१०७ पार्ट आराजी १.६०००.०० चौ.मी. व "क" प्रत नुसार १५२६९.३३ चौ.मी (मौजा वरील तावा नुसार) अनधिकृत अभिन्यासास श्री. रितेश राधेश्याम शर्मा व इतर यांनी निवासी भूखंड प्रयोजनार्थ महाराष्ट्र गुठेवारी विकास (नियमाधीन करणे,श्रेणीवाढ व नियंत्रण) (सुधारित) अधिनियम, २०२१ अन्वये अभिन्यास तात्पुरते पत्र नियमितीकरण संदर्भ ४ अन्वये या कार्यालया मार्फत देण्यात आलेले होते. संदर्भ क्र.६ नुसार प्रकरण नियमितीकरण शुल्क व सुरक्षा ठेव भरणा पावती क्र ७०५१ दिनांक ०५/०३/२०२४ अन्वये रु. १४,८२,०४४.०० चा भरणा केलेला आहे. करिता या कार्यालयाचे तात्पुरते नियमिती करणे आदेशातील अट क्र.१ व ४ याची पूर्तता केल्यामुळे महाराष्ट्र गुठेवारी विकास (नियमाधीन करणे,श्रेणीवाढ व नियंत्रण)(सुधारित) अधिनियम, २०२१ चे कलम ५ (१) अन्वये खालील नियम,अटी व शर्तीस अधीन राहून अभिन्यास अंतिम नियमितीकरण देण्यात येत आहे.

नियम अटी व शर्ती

१. भूखंड नियमितीकरण निवासी भूखंड या रहिवासी प्रयोजनार्थ नियमितीकरण केलेली आहे. त्याखेरीज इतर वापर अनुज्ञेय होणार नाही.
२. भविष्यात भूखंडाचे विभाजन करता येणार नाही.

३. तहसिलदार यांचे रा. मा. क्र.- ३२/एन.ए.पी.-३४/प्रस्तु-१/२०२३-२४ दिनांक ०५/०१/२०२४ मधील अकृषक सनद मध्, सर्व अटी व शर्ती अर्जदार यांना बंधनकारक राहतील.
४. भूमी अभिलेख कार्यालयाने दिनांक ०५/०१/२०२४ रोजी केलेल्या जागेच्या मोजणी नुसार भूखंडाचे क्षेत्रफळ राहतील.
५. भूखंडावर असलेले / करावयाचे बांधकामास प्रादेशिक योजना किंवा महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगररचना अधिनियम १९६६ कलम ४४, ४५ व महाराष्ट्र नगर पालिका, नगर पंचायत आणि औद्योगिक वसाहत अधिनियम १९६५ चेकलम १८९ अन्वये या कार्यालयाकडून मंजूरी प्राप्त करून घेण्यात यावी.
६. विषयांकीत जमिनीतून विद्युत वाहिनी दूरध्वनी वाहिनी प्रवाहित होत असल्यास उक्त वाहिनीचे प्रवाहाला वाधा होणार नाही, अशा रीतीने संबंधित विभागाच्या अद्यावत नियमानुसार आवश्यक त्या सामासिक अंतरावर स्थानांतरीत करावे लागेल.
७. अभिन्यासामध्ये अस्तित्वात असलेले १०% खुली जागा १५८९.९६ चौ.मी व रोड ची जागा ४८४१.०३ चौ.मी. कायम राखून त्याचा विकास करणे अर्जदारास बंधनकारक राहिल.
८. विषयांकित जमिनीतून जमिनीलगत जल वाहिनी पाण्याचे स्रोत प्रवाहित होत असल्यास संबंधित विभागाचे/पाटबंधारे / जल सिंचन विभागाचे ना-हरकत घ्यावे लागेल.
९. विद्युत व्यवस्था पावसाच्या पाण्याचे जलसंवर्धन (Rain-Water Harvesting) ची व्यवस्था अभिन्यासात करावी लागेल.
१०. जमिनीचे मालकी हक्काबाबत महसूल विभागाचे स्तरावरून खात्री करून घेणे आवश्यक राहिल. सदर नियमितीकरण पत्र मालकी हक्काचा पुरावा म्हणून ग्राह्य राहणार नाही.
११. अर्जदार यांनी सदर केलेल्या हमीपत्रानुसार अभिन्यासात सार्वजनिक पाणी पुरवठ्याची व सांडपाण्याची प्रक्रिया (Waste Water Treatment Plant) करून विल्हेवाट करण्याची व्यवस्था जमीन मालक/विकासक/भूखंड मालक यांनी स्वखर्चाने करणे आवश्यक राहिल.
१२. उक्त अभिन्यासातील सेवा मार्ग व इतर रस्ते विकसित करून सेवा मार्ग नगर परिषद वानाडोंगरीला विनामुल्य हस्तांतरित करणे बंधनकारक राहिल.
१३. सद्यस्थितीत सदर रेखांकनामधील विद्यमान प्रस्तावित बांधकामास प्रादेशिक योजनेच्या एकत्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहनात्मक नियमावली नुसार सदर जागेत सामान्यतः १.१० इतका चटई क्षेत्र निर्देशांक लागू राहिल. अतिरिक्त चटई क्षेत्र निर्देशांक प्रीमियम अदा करून मंजूर करून घेणे बंधनकारक राहिल.
१४. उक्त जागा नगर परिषद वानाडोंगरी क्षेत्रात समाविष्ट झालेली असल्याने नगर परिषद व नगर पंचायत क्षेत्राकरिता लागू एकत्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहनात्मक नियमावलीच्या तरतुदी लागू असतील.
१५. विद्यमान प्रस्तावित इमारतींच्या सभोवताल एकत्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावलीनुसार सामासिक अंतर सोडणे व राज्य रस्त्यावरील मुख्य जिल्हा मार्ग इतर जिल्हा मार्ग यावरील स्थित इमारती करिता महामार्गाचे नियमानुसार अंतर सोडणे बंधनकारक राहिल. विद्यमान प्रस्तावित इमारतीची उंची लागू एकत्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावलीच्या तरतुदी लागू असतील.
१६. विद्यमान भूखंडाचे वर्णन खालीलप्रमाणे आहे.

अभिन्यासातील क्षेत्र ७/१२ नुसार	१६०००.०० चौ.मी.
अभिन्यासातील क्षेत्र क प्रत नुसार	१५२६९.३३ चौ.मी.
निवासी वापराखाली भूखंड क्षेत्र	८८३८.३४ चौ.मी.
खुला भूखंड/जागा (open space)	१५८९.९६ चौ.मी.
सुविधेची जागा (Amenity space)	निरंक
अभिन्यासातील रस्त्याखालील क्षेत्र	४८४१.०३ चौ.मी.

प्लॉट क्र.	साईझ (saize)	क्षेत्रफळ (चौ.मी.)	Tangent	एकूण भूखंड संख्या	निव्वळ क्षेत्रफळ (चौ.मी.)	निव्वळ क्षेत्रफळ (चौ.फुट.)
------------	--------------	--------------------	---------	-------------------	---------------------------	----------------------------

१	$१/२(१३.६५ + १३.७५) \times १३.००$	१७८.१०	७.७६	१	१७०.३४	१८३३.५३
२ ते ६	८.००×१३.००	१०४.००	--	५	५२०.००	५५१७.२८
७	$१/२(१०.०० + १०.४०) \times १३.००$	१३२.६०	--	१	१३२.६०	१४२७.३०
८	$१/२(९.५० + ९.९०) \times १३.००$	१२६.१०	--	१	१२६.१०	१३५७.३४
९ ते १३ १६ ते २०	९.००×१३.००	११७.००	--	१०	११७०.००	१२५९३.८८
१४	$१/२(९.९५ + १०.०५) \times १३.००$	१३०.००	७.७६	१	१२२.२४	१३१५.७९
१५	$१/२(१०.१५ + १०.०५) \times १३.००$	१३१.३०	७.७६	१	१२३.५४	१३२९.७८
२१	$१/२(१०.१० + ९.९०) \times १३.००$	१३०.००	--	१	१३०.००	१३९९.३२
२२	$१/२(१०.१० + ९.५०) \times १३.००$	१२७.४०	--	१	१२७.४०	१३७१.३३
२३ ते २७ ३० ते ३४	८.५०×१२.००	१०२.००	--	१०	१०२०.००	१०९७९.२८
२८	$१/२(१२.४५ + १२.५५) \times १२.००$	१५०.००	७.७६	१	१४२.२४	१५३१.०७
२९	$१/२(१२.५५ + १२.६५) \times १२.००$	१५१.२०	७.७६	१	१४३.४४	१५४३.९८
३५	$१/२(९.०० + ९.५०) \times १२.००$	१११.००	--	१	१११.००	११९४.८०
३६	$१/२(१३.४० + १५.००) \times ९.३०$	१३२.०६	७.७६	१	१२४.३०	१३३७.९६
३७	११.००×१७.२०	१८९.२०	--	१	१८९.२०	२०३६.५४
३८	९.७०×१८.००	१७४.६०	७.७२	१	१६६.८८	१७९६.२९
३९ ते ४२	८.००×१८.००	१४४.००	--	४	५७६.००	६२००.०६
४३	$१/२(१०.२० + ८.००) \times १८.००$	१६३.८०	९.७८	१	१५४.०२	१६५७.८७
४४	$१/२(७.८० + ७.६०) \times ६.४० +$ $१/२(४.५० + ६.२०) \times १२.५०$	११६.१६	--	१	११६.१६	१२५०.३४
४५	$१/२(१४.२५ + १४.७०) \times ७.००$	१०१.३३	--	१	१०१.३३	१०९०.७१
४६	$१/२(१४.७० + १५.००) \times ७.००$	१०३.९५	--	१	१०३.९५	१११८.९१
४७	७.००×१५.००	१०५.००	--	१	१०५.००	११३०.२२
४८	$१/२(९.६० + १४.५५) \times १५.००$	१८१.१३	७.०७	१	१७४.०५	१८७३.४७
४९	$१/२(७.०५ + ५.३५) \times १४.१०$	८७.४२	--	१	८७.४२	९४०.९८
५०	$१/२(९.८५ + ११.४०) \times ८.००$	८५.००	--	१	८५.००	९१४.९४
५१	$१/२(११.४० + १३.००) \times ८.००$	९७.६०	--	१	९७.६०	१०५०.५६
५२ ते ५६ ५९ ते ६५ ६८ ते ७४	८.००×१३.००	१०४.००	--	१९	१९७६.००	२१२६९.६६
५७, ५८	१२.२०×१३.००	१५८.६०	७.७२	२	३०१.७६	३२४८.००
६६	$१/२(१०.१० + १०.९०) \times १३.००$	१३६.५०	--	१	१३६.५०	१४६९.२८
६७	$१/२(९.०० + ९.८०) \times १३.००$	१२२.२०	--	१	१२२.२०	१३१५.३६
७५	१३.००×१४.६०	१८९.८०	७.७२	१	१८२.०८	१९५९.९०

१७. उक्त अभिन्यासातील भूखंड नगर परिषद वानाडोंगरी कडून भूखंड मुक्त प्रमाणपत्र (Release Letter) प्राप्त केल्याशिवाय कोणत्याही भूखंडाची विक्री करता येणार नाही.
१८. सदर नियमितीकरण सोबत भूखंड क्रमांक ९ ते १३, १५ ते २०, २८, ५२ ते ५६, ५९ ते ६५, ६८ ते ७४ मुक्त करण्यात येत असून या व्यतिरिक्त इतर भूखंड मुक्त करण्यासाठी विकास कामाच्या प्रगती नुसार नगर परिषदे कडे स्वतंत्र अर्ज सादर करावा लागेल.
१९. रेखांकनातील जागेत विद्यमान वृक्ष असल्यास अभिन्यास आखणी करताना ते नष्ट न करता विद्यमान स्थितीत कायम ठेवणे बंधनकारक राहिल.
२०. रेखांकनातील जागेत प्रति १००.०० चौ.मी. क्षेत्राफळास एक या प्रमाणे रस्त्यालगत खुल्या जागेत वृक्षाची लागवड करावी. जेणेकरून पर्यावरणाचा समतोल राखता येईल.
२१. मोक्यावर वृक्षाची विद्यमानता विचारात घेता प्रस्तुत प्रस्तावाची मोक्यावर आखणी करण्यात यावी.



२२. प्रकरणी प्रशमन शुल्क व विकास आकार याबाबत शासन / विभागाकडे यापुढे कोणताही निर्णय झाल्यास प्रशमन शुल्क व विकास आकार बाबतची थकबाकी शासनाकडे अर्जदारास भरणा करणे बांधनकारक राहिल.
२३. नगर परिषद क्षेत्राचा प्रस्तावीत विकास आराखड्याचे प्रस्तावाचे अधिन राहून. अभिन्यास नियमितीकरण विकास आराखड्याचे प्रस्तावाप्रमाणे बदल झालेचे गृहीत धरण्यात येईल.
२४. नियमानुसार जागेचे विकास शुल्क व प्रशमन शुल्क परीगणित करतांना अनावधाने रक्कम कमी आकारण्यात आल्यास फरकाची रक्कम अर्जदाराकडून वसूल करण्याचा या कार्यालयास अधिकार राहिल.
२५. सदर अभिन्यासातील रस्ते हे सार्वजनिक उपयोगाचे असून लगतच्या अभिन्यासाला सदर अभिन्यासातील पोच रस्ते उपलब्ध करून द्यावे लागतील.
२६. वरील अटींची पूर्तता करतांना रेखांकनात काही फेरबदल झाल्यास सुधारित रेखांकनास नगर परिषदेची मंजूरी प्राप्त करून घ्यावी लागेल विना मंजूरीने केलेले कोणतेही बदल मान्य होणार नाही.
२७. सदर नियमितीकरण पत्र अर्जदार यांनी सादर केलेल्या कागदपत्राच्या अनुषंगाने देण्यात आलेले असून अर्जदार यांनी सादर केलेले कागदपत्र खोटे आढळून आल्यास सदर नियमितीकरण आदेश रद्द करण्याचे अधिकार नगर परिषद कार्यालय राखून ठेवते.
२८. अर्जदार यांनी सादर केलेल्या हमीपत्र, क्षतिबंध पत्र चे अधीन राहून.
२९. अर्जदार यांनी सादर केलेल्या हमीपत्राप्रमाणे अभिन्यासातील विकासकामे करण्याची जबाबदारी अर्जदार यांची राहिल, त्यास नगर परिषद जबाबदार राहणार नाही.

उपरोक्त अभिन्यासाचे नियमितीकरण विद्यमान बांधकामाशिवाय हे नियोजनाचे दृष्टीने करण्यात आले असून जागेचे मालकी हक्क व इतर तदनुशांगिक अभिलेख याबाबत आपले शासन स्तरावरून खात्री करून घेण्यात यावी. सदर प्रकरणी अभिन्यासास अंतिम नियमितीकरण करण्यात येत असलेले निवासी अभिन्यासाची एक प्रत या कार्यालयातून आपणास पाठवण्यात येत आहे. वरील अटीचा भंग झाल्याचे आढळून आल्यास अंतिम मंजूरी रद्द करण्यात येईल कृपया याची नोंद घ्यावी.

सहप्रत :- वरील प्रमाणे

— — — — —
मुख्याधिकारी
नगर परिषद वानाडोंगरी

प्रतिलिपी माहिती व कार्यवाहीस्तव सविनय सादर .

१. मा तहसीलदार, हिंगणा यांना उक्त नियमितीकरण केलेल्या विद्यमान रेखांकनाचे प्रतीसह माहितीस्तव सादर.



Gharan Landmark
मुख्याधिकारी
नगर परिषद वानाडोंगरी