

कार्यालय नगर परिषद, वानाडोंगरी

तह. - हिंणगा, जिल्हा - नागापूर

जा.क्र./नपवा/न.र.वि/अ.भु.नियमी/ २७४/२०२३
दिनांक :- १९/०१/२०२३

प्रति,

✓ मे.परफेक्ट को ऑपरेटीव हाऊसिंग सोसायटी लि
तर्फे सचिव श्री अशोक रामभाऊजी भोयर
रा.प्लॉट नं ३१ श्रीनगर, परसोडी नागापूर

विषय :- महाराष्ट्र गुठेवारी विकास (नियमाधीन करणे, श्रेणीबाढ व नियंत्रण) (सुधारित) अधिनियम, २०२१ अन्वये
अभिन्यासातील भूखंड नियमितीकरण करणे.

मौजा संगम येथील प.ह.न. ५० येथील खसरा क्र. १२/१ आराजी १.२० हे.आर. अभिन्यासातील भूखंड क्षेत्रफळ ७६५०.७०

चौ.मी. निवासी प्रयोजनार्थ अभिन्यासास नियमितीकरण मंजूरी मिळणेबाबत.

संदर्भ :- १) परफेक्ट को ऑपरेटीव हाऊसिंग सोसायटी याचा अर्ज दि. २३/११/२०२२ चा अर्ज क्र. ६७८४.

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) सर्वसाधारण किरकोळ पावती क्र. ३४४५, दिनांक १६/०१/२०२३, पावती क्र ४७२४ दिनांक १९/०१/२०२३ अन्वये.

५) अवर सचिव, महाराष्ट्र शासन यांचे पत्र क्र. गुठेवा-१०२/क्र. ०७/२०२२ नवी-३० दिनांक २०/०१/२०२२.

आपण संदर्भित अर्ज क्र. १ नुसार मौजा संगम प.ह.न. ५० येथील खसरा क्र. १२/१ आराजी १.२० हे.आर. (१२०००.००

चौ.मी.) अनधिकृत अभिन्यासास मे.परफेक्ट को ऑपरेटीव हाऊसिंग सोसायटी लि तर्फे सचिव श्री अशोक रामभाऊजी भोयर यांनी निवासी भूखंड प्रयोजनार्थ महाराष्ट्र गुठेवारी विकास (नियमाधीन करणे, श्रेणीबाढ व नियंत्रण) (सुधारित) अधिनियम, २०२१ अन्वये नियमितीकरण मंजूर करणेबाबत विनंती केलेली आहे. संदर्भ क्र. ४ नुसार प्रकरण छाननी शुल्क, प्रशमन शुल्क व विकास आकार चा भरणा पावती क्र. ३४४५ दिनांक १८/०१/२०२३ व पावती क्र ४७२४ दिनांक १९/०१/२०२३ अन्वये रु. ५,९५,९९७.०० अन्वये भरणा केलेला आहे. करिता या कार्यालयास सादर केलेला अनधिकृत अभिन्यासाचा / ले-आऊट चा नकाशा एकत्रीकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावलीच्या तरतुदीशी सुसंगत असल्यामुळे तसेच महाराष्ट्र गुठेवारी विकास (नियमाधीन करणे, श्रेणीबाढ व नियंत्रण) (सुधारित) अधिनियम, २०२१ चे कलम ५ (१) अन्वये खालील नियम, अटी व शर्तीस अधीन राहून भूखंड नियमितीकरण करण्यात येत आहे.

नियम अटी व शर्ती

१. सोबत जोडलेल्या भूखंड नियमितीकरण नकाशानुसार उप अधीक्षक, भूमी अभिलेख, हिंणगा यांचेकडून जागेची आखणी करून द्यावी. आखणी केलेल्या रेखांकनाची मोजणीची 'क' प्रतीची मूळ प्रत सादर करावे.
२. भूखंड नियमितीकरण निवासी भूखंड या रहिवासी प्रयोजनार्थ नियमितीकरण केलेली आहे. त्याखेरीज इतर वापर अनुज्ञेय होणार नाही.
३. भविष्यात भूखंडाचे विभाजन करता येणार नाही.

Shankar
००

४. महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६ चे कलम ४७ अ अन्वये नमूद केलेल्या दराने रूपांतरण करण्याचा आणि त्याबद्दलचा अकृषिक सारा आकारणीचा भरण प्राप्त करून महसूल अधिकाऱ्याकडून सनद प्राप्त करून घेण्याची जबाबदारी अर्जादाराची राहिल.

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 चे कलम १८९ अन्वये या कार्यालयाकडून मंजूरी प्राप्त करून घेण्यात यावी.

६. विषयांकीत जमिनीतून विद्युत वाहिनी दुरुध्वनी वाहिनी प्रवाहित होत असल्यास उक्त वाहिनीचे प्रवाहाला बाधा होणार नाही, अशा रीतीने संबंधित विभागाच्या अद्यावत नियमानुसार आवश्यक त्या सामासिक अंतरावर स्थानांतरीत करावे लागेल.

७. अभिन्यासामध्ये अस्तित्वात असलेले १०% खुली जागा (१२१९.२८ चौ.मी.) व रोड ची जागा (३०७८.०२ चौ.मी.) काढम राखून त्याचा विकास करणे अर्जादारास बंधनकारक राहिल.

८. विषयांकीत जमिनीतून जमिनीलागत जल वाहिनी पाण्याचे स्रोत प्रवाहित होत असल्यास संबंधित विभागाचे पाटवधारे / जल सिंचन विभागाचे ना-हक्कत ध्यावे 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.

११. अभिन्यासात सार्वजनिक पाणी पुरवठ्याची व सांडपाण्याची प्रक्रिया (Water Treatment Plant) करून विल्हेवाट करण्याची व्यवस्था जमीन मालक/विकासक 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 रेखांकनांमधील 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 नवनिर्मित नगर परिषद वानाडोंगरी क्षेत्रात समाविष्ट झालेली असल्याने नगर परिषद व नगर पंचायत क्षेत्राकरीता लागू एकत्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहनात्मक नियमावलीच्या तरतुदी लागू असतील.

१५. विद्यमान प्रस्तावित इमारतीच्या सभोवताल एकत्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावलीनुसार सामासिक अंतर सोडणे व राज्य रस्त्यावरील मुख्य जिल्हा मार्ग इतर जिल्हा मार्ग यावरील स्थित इमारती करीता 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	१२०००.०० चौ.मी.
निवासी वापराखाली भूखंड क्षेत्र	७६५०.७० चौ.मी.
खुला भूखंड/जागा (Open space)	१२१९.२८ चौ.मी.

सुविधेची जागा (Amenity space)
अभिन्यासातील रस्त्याखालील क्षेत्र
सांडपाणी प्रक्रिया संयंत्र
इलेक्ट्रिक सब स्टेशन

निरंक
३०७८.०२ चौ.मी.
३५.०० चौ.मी.
२५.०० चौ.मी.

प्लॉट क्र.	साईझ (saize)	क्षेत्रफळ (चौ.मी.)	Tangent	एकूण भूखंड संख्या	निव्वळ क्षेत्रफळ (चौ.मी.)	निव्वळ क्षेत्रफळ (चौ.फुट.)
१	$\frac{१}{२} (९.९० + २३.४०) \times ५१.२० + \frac{१}{२} (२७.९० + २९.००) \times ६.५०$	१०३७.४०	७.७२	१	१०२९.६८	११०८३.४७
२	$\frac{१}{२} (१३.६५ + १५.०५) \times ३३.४.९० + \frac{१}{२} (१७.७० + १७.७०) \times ३.९०$	५४४.२०	--	१	५४४.२०	५८५७.७६
३	$\frac{१}{२} (१०.४५ + १०.३०) \times २१.४०$	२२२.०२	--	१	२२२.०२	२३८९.८२
४	१०.००×२१.४०	२१४.००	--	१	२१४.००	२३०३.४९
५	११.६५×२१.४०	२४९.३१	७.७२	१	२४९.५९	२६००.४७
६	८.९५×१५.००	१३४.२५	७.७२	१	१२६.५३	१३६१.९६
७,८, ११,१२	७.००×१५.००	१०५.००	--	४	४२०.००	४५२०.८८
९	$\frac{१}{२} (९.०० + ८.८५) \times १५$	१३३.८७	--	१	१३३.८७	१४४०.९७
१०	$\frac{१}{२} (८.८५ + ८.७०) \times १५.३०$	१३४.२५	--	१	१३४.२५	१४४५.०६
१३	८.९०×१५.३०	१३६.१७	७.७२	१	१२८.४५	१३८२.६३
१४	$\frac{१}{२} (१२.८५ + १२.२५) \times ५.२० + \frac{१}{२} (१२.२५ + १३.४५) \times ६.८०$	१५२.६४	७.७२	१	१४४.९२	१५५९.९१
१५	$\frac{१}{२} (१३.४५ + १४.७५) \times ७.५५$	१०६.४५	--	१	१०६.४५	११४५.८२
१६	$\frac{१}{२} (१४.७५ + १६.००) \times ७.५५$	११६.०८	--	१	११६.०८	१२४९.४८
१७	$\frac{१}{२} (१६.०० + १७.१५) \times ७.५५$	१२५.१४	--	१	१२५.१४	१३४७.००
१८	$\frac{१}{२} (१७.१५ + १८.३०) \times ७.८०$	१३८.२५	--	१	१३८.२५	१४८८.१२
१९	$\frac{१}{२} (१८.३ + १९.४५) \times ७.८०$	१४७.२२	--	१	१४७.२२	१५८४.६७
२०	$\frac{१}{२} (७.४५ + ७.५०) \times २२.५०$	१६८.१८	--	१	१६८.१८	१८१०.२८
२१	$\frac{१}{२} (९.१५ + ८.७०) \times १६.००$	१४२.८०	--	१	१४२.८०	१५३७.०९
२२ ते २६, २९ ते ३३	७.८०×१६.००	१२४.८०	--	१०	१२४८.००	१३४३३.४७
२७	१०.००×१६.००	१६०.००	७.७२	१	१५२.२८	१७२२.२४
२८	१०.००×१६.००	१६०.००	७.७२	१	१५२.२८	१७२२.२४
३४	$\frac{१}{२} (८.७० + ८.२५) \times १६.००$	१३५.६०	--	१	१३५.६०	१४५९.५९
३५	$\frac{१}{२} (३५.३५ + ३५.२५) \times ४.०५ + \frac{१}{२} (३५.२५ + २६.२५) \times १२.९५$	५४१.१७	--	१	५४१.१७	५८२५.१५
३६	१०.५०×१७.००	१७८.००	--	१	१७८.५०	१९२१.३७
३७	११.००×१७.००	१८७.००	७.७२	१	१७९.२८	१९२९.७६
३८	१४.५०×१९.४०	२८१.३०	७.७२	१	२७३.५८	२९४४.८१
३९	$\frac{१}{२} (१९.७५ + ३३.२५) \times १९.४०$	५१४.१०	७.७२	१	५०६.३८	५४५०.६७



१७. उक्त अभिन्यासातील भूखंड क्र. १७ ते २६, ४ व ३८ एकूण आराजी १६१९.१७ चौ.मी. चे नगर परीषद वानाडोंगरी कडून भूखंड मुक्त प्रमाणपत्र (Release Letter) प्राप्त केल्याशिवाय भूखंडाची विक्री करता येणार नाही.

१८. सदर जागेतील बांधकामाकरिता Maharashtra Fire Prevention and Life Safety Measure Act, 2006 नुसार Advisor / Chief Fire Officer कडील ना - ह्मकत मंजुरी प्राप्त करून सादर करणे आवश्यक राहिल.

१९. रेखांकनातील जागेत विद्यमान वृक्ष असल्यास अधिभत्यास आखणी करतांना ते नष्ट न करता विद्यमान स्थितीत कायम ठेवणे बंधनकारक राहील.

२०. रेखांकनातील जागेत प्रति १००.०० चौ.मी. क्षेत्राफळाला एक या प्रमाणे रस्त्यालागत खुल्या जागेत वृक्षाची लागवड करावी. जेणेकरून पर्यावरणाचा समतोल राखता येईल.

२१. मोठ्यावर वृक्षाची विद्यमानता विचारात घेता प्रस्तुत प्रस्तावाची मोठ्यावर 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 भरणे करणे बांधनकारक राहील.

२३. नियमानुसार जागेचे विकास शुल्क व प्रशमन शुल्क परीगणित करतांना अनावधाने रक्कम कमी आकारण्यात आल्यास फरकाची रक्कम अर्जदाराकडून वसूल करण्याचा या कार्यालयास अधिकार राहील.

२४. महाराष्ट्र गुठवारी विकास (नियमाधीन करणे, श्रेणीवाढ व नियंत्रण) (सुधारित) अधिनियम, २०२१ चे कलम ५ (१) नुसार महसूल अधिकारी यांचेकडून सनद प्राप्त करून घ्यावे लागेल.

२५. वरील अटीची पूर्तता करतांना रेखांकनात काही फेरबदल झाल्यास सुधारित रेखांकनास नगर परिषदेची मंजूरी प्राप्त करून घ्यावी लागेल. विना मंजूरीने केलेले कोणतेही बदल मान्य होणार नाही.

उपरोक्त भूखंड नियमितीकरण हे नियोजनाचे दृष्टीने करण्यात आले असून जागेचे मालकी हक्क व इतर तत्वनुशांगिक अभिलेख या बाबत आपले शासन स्तरावरून खात्री करून घेण्यात यावी. सदर प्रकरणी भूखंड नियमितीकरण करण्यात येत असलेले विद्यमान रेखांकनाची एक प्रत या कार्यालयाचे अभिलेखी ठेऊन उर्वरित दोन प्रती यासोबत पाठवण्यात येत आहेत.

सहप्रत :- वरील प्रमाणे



Shweta Landawar
मुख्याधिकारी
नगर परिषद वानाडोंगरी

प्रतिलिपी माहिती व कार्यावाहीस्तव सविनय अग्रोषित.

१. मा तहसीलदार, हिंणगा यांना उक्त नियमितीकरण केलेल्या विद्यमान रेखांकनाचे प्रतीसह आवश्यक त्या कार्यावाहीस्तव अग्रोषित.
२. मा'उप अधीक्षक, भूमी अभिलेख, हिंणगा यांना उक्त नियमितीकरण केलेल्या विद्यमान रेखांकनाचे प्रतीसह मोठ्यावर आखणी करण्यास्तव आवश्यक त्या कार्यावाहीस्तव अग्रोषित.

र.दा.
मुख्याधिकारी
नगर परिषद वानाडोंगरी