कार्यालय
नगर परिषद बुटीबोरी
ता. व जि. नागपूर

अभिन्यासास अंतिम मंजुरीचा आदेश

1175
जा.क्र.नपबु/सा.बां./ /२०२४
दिनांक 21/6/२०२४

प्रति,
श्री. मोहन पुंडलिकराव मानमोडे व ईतर,
रा. नागपूर, जि. नागपूर

विषय :- मौजा बोरी, प.ह.नं. ७६, तह. नागपुर (ग्रा.) जि. नागपुर येथील सर्वे क्र. ७६ आराजी ३.०६ हेक्टर जमिनीस निवासी वापरा करिता रेखांकन मंजुर करण्याबाबत.

संदर्भ:- १) आपला दि. २६/१०/२०२३ चे अर्ज क्र. ५४७.
२) या कार्यालयाचे अभिन्यासाची आखणी करण्याची शिफारस केल्याचे आदेश क्र. १४५८/२०२३ दि. ०५/१२/२०२३
३) मा. तहसिलदार (ग्रामीण) नागपूर, हयांनी दिनांक०८/०१/२०२४ नुसार सादर केलेला परिशिष्ट 'अ' मध्ये अहवाल.
४) मा. उपअधिक्षक, भुमी अतिरिक्त नागपूर ग्रामीण हयांनी दिनांक २८/०३/२०२४ ची भुखंडाची मोजणी 'क' प्रत.

विषयांकित प्रकरणातील जागा निवासी प्रयोजना करिता अकृषिक करण्यासाठी अंतिम रेखांकन मंजुरीचे प्रकरण संदर्भीय पत्र क्र. ४ अन्वये या कार्यालयास प्राप्त झाले आहे. सदर प्रकरणात संदर्भ क्र. ४ अन्वये सादर करण्यात आलेली मोजणीची 'क' प्रत व नकाशामध्ये प्लॉट क्र. १०७ ते ११८ मध्ये तफावत असुन 'क' प्रत मधील क्षेत्रफळापेक्षा अंतिम मंजुरीकरिता सादर नकाशामधील क्षेत्रफळ कमी असुन सदर 'क' प्रत ची दुरूस्ती करून न.प बुटीबोरीला सादर केल्यानंतर सदरचे भुखंड मुक्त करण्यात येईल. या कार्यालयास प्राप्त झालेल्या प्रकरणातील अभिन्यासाची तांत्रिक छानणी करून त्या बाबत अभिन्यास छानणी शुल्क व भुखंड विकास शुल्क भरण्या बाबत आपणास या कार्यालयाचे दि. ०१/१२/२०२३ चे पत्र क्र. न.प.बु./सा.बां/१४५२/२०२३ नुसार कळविले असता आपण सदर शुल्क रू. ३५५६८०/- (अक्षरी रूपये तीन लक्ष पंचावन हजार सहाशे अंशी रू. फक्त) चा भरणा पावती क्र. १२३१ दि. ०४/१२/२०२३ रोजी न.प.विकास शुल्क फंडात जमा केलेले आहे.

उपरोक्त संदर्भ क्र. २ मधील शासन निर्णय महसुल विभाग एनएवी-२०१६/प्र. क्र.७/टी-१ दि. २२ जानेवारी २०१६ अन्वये भुमापन क्र. ९७ हा भोगवटदार वर्ग असून सदर निर्णयातील तरतुदीप्रमाणे उपरोक्त संदर्भ क्र. ०४ अन्वये सदर भुखंडाला विकान्साय

परवानगी देण्याकरिता, जमिनिचा भोगवटा वर्ग व भार याबाबात विनिश्चितीबाबतचे प्रमाणपत्र सादर केले.

आपण संदर्भीय पत्रान्वये सादर केलेल्या व उपअधिक्षक भुमिअभिलेख नागपूर यांचे कडून मोजनी मामला दि. २८/०३/२०२४ रोजी केलेल्या भुखंड मोजनीची अंतिम मोजणी नुसार रेखाकन तयार केल्याचे आढळून येते. त्या मधील भुखंड क्षेत्रा नुसार भुखंड विकास शुल्काचे रक्कमेचा केलेला भरणास अनुसरून सदर अभिन्यास नकाशा विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावलीतील तरतुदी नुसार योग्य असल्याचे आढळून आल्याने त्या नुसार जागेवर आखणी केलेल्या रेखांकनाला अंतिम मंजुरी खालील अटीवर करण्यात येत आहे.

मंजुर नकाशाप्रमाणे प्रस्तावित भुखंडाचे वर्णन खालीलप्रमाणे

AREA STATEMENT			
Total Layout (3.06 HEC) As per 7/12	=	30600.00	SQ.MT.
Total Layout As per 'K' Prat	=	30600.00	SQ.MT.
Area Under Open Space	=	2743.30	SQ.MT.
Area Under Road	=	7966.39	SQ.MT.
Area Under Plot (118 Nos.)	=	15306.91	SQ.MT.
Proposed D.P / D.P Road Widening area	=	3200.00	SQ.MT.
Amenity space	=	1383.40	SQ.MT.

AREA STATEMENT

Plot No.	Length x Breadth	Plot area (m.)	Rounding area of Road (Sq.m.)	Remaining plot area (B-C) (Sq.m.)	No. of Plots	Total Plot Area
1	0.5 / (17 + 34.40) X 30	771.00		771.00	1	771.00
2	0.5 / (30.80 + 18.10) X 30	733.50	7.74	725.76	1	725.76
3	0.5 / (17.30 + 30.00) X 30	709.50	7.74	701.76	1	701.76
4 To 6	16.00 X 30.00	480.00		480.00	3	1440.00
7	0.5 / (22.05 + 13.70) X 30	536.25	7.74	528.51	1	528.51
8	0.5 / (12.50 + 9.00) X 14	150.50	6.05	144.45	1	144.45
9 To 18	7.10 X 14	99.40		99.40	10	994.00
19	0.5 / (8.00 + 13.80) X 14	152.60	6.05	146.55	1	146.55
20	0.5 / (13.35 + 7.50) X 14	145.95	6.05	139.90	1	139.90
21 To 25	6.80 X 14	95.20		95.20	5	476.00

26	0.5 / (5.0 + 14.50) X 14	136.50		136.50	1	136.50
27	0.5 / (4.20 + 15.10) X 13.50	130.28		130.28	1	130.28
28 To 33	6.80 X 13.50	91.80		91.80	6	550.80
34	0.5 / (12.85 + 7.00) X 13.50	133.99	6.05	127.94	1	127.94
35	0.5 / (8.25 + 13.90) X 13.50	149.51	6.05	143.46	1	143.46
36 To 45	7.30 X 13.50	98.55		98.55	10	985.50
46	0.5 / (14.50 + 11.00) X 13.50	172.13	6.05	166.08	1	166.08
47	0.5 / (7.60 + 11.00) X 13.50	125.55	6.05	119.50	1	119.50
48 To 58	7.30 X 13.50	98.55		98.55	11	1084.05
59	0.5 / (6.60 + 12.20) X 13.50	126.90	6.05	120.85	1	120.85
60	0.5 / (7.90 + 13.70) X 13.50	145.80	6.05	139.75	1	139.75
61 To 67	6.30 X 13.50	85.05		85.05	7	595.35
68	0.5 / (12.70 + 5.30) X 13.50	121.50		121.50	1	121.50
69	0.5 / (10.00 + 6.45) X 14	115.15		115.15	1	115.15
70 To 76	6.30 X 14	88.20		88.20	7	617.40
77	0.5 / (12.85 + 7) X 14	138.95	6.05	132.90	1	132.90
78	0.5 / (7.40 + 13.05) X 13.50	138.04	6.05	131.99	1	131.99
79 To 90	6.80 X 13.50	91.80		91.80	12	1101.60
91	0.5 / (10 + 13) X 13.50	155.25	6.05	149.20	1	149.20
92	0.5 / (10 + 7.50) X 13.50	118.13	6.05	112.08	1	112.08
93 To 105	6.80 X 13.50	91.80		91.80	13	1193.40
106	0.5 / (12 + 6.25) X 13.50	123.19	6.05	117.14	1	117.14
107	0.5 / (11.40 + 7) X 10.50	96.60	4.35	92.25	1	92.25
108 To 111	7.75 X 10.50	81.38		81.38	4	325.52
112 To 117	6.60 X 12.25	80.85		80.85	6	485.10
118	0.5 / (6.55 + 11.65) X 12.25	111.48	4.35	107.13	1	107.13
						15170.35

शर्ती व अटी

१. प्लॉट क्र. १०७ ते ११८ चे क्षेत्रफळ हे मोजणी 'क' प्रत मध्ये जास्त असुन सदरचे भुखंड हे मोजणी 'क' प्रत मध्ये सुधारणा केल्यानंतरच मुक्त करण्यात येईल या अटीवर केलेल्या रेखांकनाला अंतिम मंजुरी देण्यात येत.

२. महाराष्ट्र प्रादेषीक व नगर रचना अधिनियम, १९६६ चे कलम-१२४(ब) मध्ये करण्यात आलेल्या सुधारणे नुसार विकास शुल्काचा भरणा करण्याची जवाबदारी जमीन मालक/ विकासकाची राहील.

३. सदर रेखाकनाची शिफारस केल्या नुसार उपअधिक्षक, भुमिअभिलेख, नागपुर यांचे कडून मोजनी मामला दि. २८/०३/२०२४ रोजी जागेवर आखणी झालेल्या प्रमाणे सदर मोजणी नुसार तयार केलेले रेखाकनास निवासी प्रयोजनार्थ अंतीम मंजुरी प्रदान करण्यात येत आहे.
४. रेखाकनातील 'खुलीजागा' व 'सुविधेची जागा' करिता प्रस्तावित केलेल्या जमीनी व्यतिरिक्त संपुर्ण अभिन्यासातील भुखंडाचा उपयोग निवासी वापरा करिताच करण्यात यावा भविष्यात भुखंडाचे विभाजन करू नये.
५. रेखाकनातील 'खुलीजागा' व 'सुविधेची जागा', रस्ते,पुल,नाल्या ईत्यादीचा विकास करण्याची जवाबदारी जमीन मालक/विकास कर्त्याची राहील. अभिन्यासातील 'खुलीजागा' व रस्ते, नाल्या, पुल, ईत्यादीचा विकास करून नगर परिषद बुटीबोरीला हस्तांतरीत करण्याची जवाबदारी जमीन मालक/विकास कर्त्याची राहील.
६. सदर रेखाकनातील भुखंडाचे विकासा करिता महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगर रचना अधिनियम, १९६६ चे कलम ४४ अन्वये नगर परिषद बुटीबोरीची परवानगी घेणे आवश्यक राहील.
७. विषयांकित जमीनीतून विद्युत वाहिनी/दुरध्वनी वाहिनी जात असल्यास उक्त वाहिनी प्रस्तावाला बाधित होणार नाही अश्या रितीने संबंधीत विभागाच्या अद्यावत नियमानुसार आवश्यक त्या सामासीक अंतरावर स्थानांतरीत करावी लागेल.
८. सदर रेखांकना मधील प्रस्तावित बांधकामास 'अ', 'ब' व 'क' वर्ग नगर परिषदा करिता लागू असलेली विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली लागु राहील.
९. पावसाच्या पाण्याचे जल संवर्धन (Rain Water Harvesting) ची व्यवस्था रेखांकनात करावी लागेल.
१०. जमीनीचे मालकी हक्का बाबत आपले स्थरावर खात्री करून घेणे आवश्यक राहील.
११. अभिन्यासात सार्वजनिक पाणी पुरवठयाची व सांड पाण्याची प्रक्रिया करून विल्हेवाठ करण्याची व्यवस्था जमीन मालक/विकासक यांनी स्वखर्चाने करणे आवश्यक राहील.
१२. ज्या प्रयोजनासाठी अकृषक परवानगी देलेली आहे, त्या खेरीज मुख्याधिकारी, बुटीबोरी यांचे पुर्वपरवानगी शिवाय इतर वापर अनुज्ञेय नाही.
१३. आदेशातील कोणत्याही अटीचा भंग झाल्याचे निदर्शनास आल्यास मुख्याधिकारी, न. प. बुटीबोरी दंडनीय कार्यवाही करु शकतील व अशा प्रकारे केलेला दंड हा मालमत्ता कराची थकबाकी समजून वसुल करण्यात येईल.
१४. अनुग्राही यांनी महाराष्ट्र जमीन महसुल अधिनियम (जमीनीच्या वापरास बदल व अकृषीक आकारणी) नियम १९६६ नुसार वर नमुद केलेल्या आदेशातील अटी/शर्ती मान्य असल्याबाबत बंधपत्र लिहून दिले पाहिजे.
१५. अभिन्यासातील जागेत काही वृक्ष असल्यास भुखंड आखतांना ती नष्ट न करता विद्यमान स्थितीत कायम ठेवावीत. तसेच रस्त्याचे दुतर्फा व बांधकाम परीसरातील मोकळया जागेत जास्तीतजास्त वृक्षारोपण करुन त्याची देखभाल स्वखर्चाने करावी लागेल.
१६. महाराष्ट्र जमिन महसुल अधिनियम १९६६ चे कलम ४७-अ मध्ये नमुद दराने रूपांतर करण्याचा अणि त्या बद्दलच्या अकृषक आकारणीचा भरणा केल्याचा महसुल प्राधिकारा कडून सनद प्राप्त करून घेण्याची जबाबदारी अर्जदारास बंधनकारक राहील.

१७. विषयांकीत जमीनीतून पाण्याचे स्त्रोत असल्यास संबंधीत विभागाचे (पाटबंधारे/जलसिंचन विभाग) आवश्यक ते नाहरकत प्रमाणपत्र घ्यावे लागेल. विषयांकीत जमीनीस पोच असणे आवश्यक राहील.

१८. भविष्यकाळात भुखंडाचे विभाजन करता येणार नाही.

१९. मंजुर अभिन्यासामधिल प्लॉट क्र. 69, 70 ते 74, 107, 108 ते 118 एकूण क्षेत्रफळ 1570.5 चौ.मी. गहान ठेवण्यात येत आहे. मा. आयुक्त तथा संचालक नगरपरिषद प्रशासन संचालनालय याचे स्थायी निर्देश क्र. ३३ मधिल अटी व शर्ती नुसार अभिन्यास मधिल रस्ते व खुली जागा विकास पुर्ण केले असल्याची खात्री पटवल्याशिवाय तसे प्रमाणपत्र या कार्यालयाकडुन दिल्याशिवाय न.प कडे गहाण ठेवलेल्या प्लॉटची विक्री करू नये. याची सर्वस्वी जबाबदारी आपणावर राहील.

२०. भविष्यात जागेबाबत वाद उपस्थित झाल्यास अभिण्यास मंजुरीची केलेली शिफारस रद्द करण्यात येईल.

२१. वरिल अटीची पुर्तता होतांना/मौक्यावर अभिन्यासाची आखणी करतांना अभिन्यासात फेरबदल झाल्यास सुधारित अभिन्यासाला मंजुरी प्राप्त करून घेणे आवश्यक राहील.

२२. सदर ले.आऊट मधील संपुर्ण प्लॉटवर नगर परिषद करविभागात कराची नोंदनी करूण कराचा भरणा करणे बंदन कारक राहील, त्या शिवाय भुखंडाची विक्रीकरण्यात येऊ नये.

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

२४. विषयांकित जमिनीतुन विद्युत वाहिनी / दुरध्वनी वाहिनी जात असल्यास उक्त वाहिनी अभिन्यासातील भुखडांना बाधित होणार नाही अशा रीतीने संबंधित विभागाच्या अद्यावत नियमानुसार आवश्यक त्या सामासिक अंतरावर स्थानांतरीत करण्याची जबाबदारी अभिन्यास धारकाची राहील.

२५. स्थावर मालमत्ता नियमन आणि विकास कायदा २०१६ च्या तरतुदी नुसार विकासकामे The Maharashtra Real Estate Regulatory Authority (MAHARERA) कडे अभिन्यासाची नोंद केल्याशिवाय जाहीरात करू नये किंवा अभिन्यासातील भुखंडाची विक्रीबाबतची कोणतीही कार्यवाही करू नये.

२६. अभिन्यास नकाशामध्ये नमुद मोजमापे, क्षेत्रफळ इत्यादी परिगणने मध्ये कोणत्याही चुका आढळल्यास त्यासंदर्भाने अभिन्यासास सुधारित मंजुरी घेणे आवश्यक राहील.

उपरोक्त रेखाकनाची अंतीम मंजुरीची कार्यवाही नियोजनाचे दृष्टीने करण्यात आलेली आहे सदर जागेचे मालकी हक्का बाबत तसेच ईतर अनुषांगीक कागद पत्रे या बाबत अर्जदाराने आपले स्तरावर खात्री करून घेण्यात यावी. सदर प्रकरणी अंतीम मंजुरी करण्यात येत असलेल्या अभिन्यास नकाशाची १ प्रत या कार्यालयाचे अभिलेखी ठेऊन १ प्रत या सोबत पाठविण्यात येत आहे.

सहपत्र :- वरिल प्रमाणे.

मुख्याधिकारी
नगर परिषद बुटीबोरी

प्रत,

१. मा. जिल्हाधिकारी नागपुर, यांना विनंती करण्यात येते की मौजा बोरी येथील खसरा क्र. ७६ चे रेखाकना करिता महाराष्ट्र जमिन महसुल अधिनियम १९६६ चे कलम ४७-अ, अन्वये अकृषीक आकारणी शुल्क व रूपांतर कराचा भरणा करूण घेण्याबाबत संबंधीतांना योग्य ते निर्देश देण्याबाबत अभिन्यासाचे प्रतिसह सविनय सादर.

२. सहायक संचालक, नगर रचना नागपूर शाखा कार्यालय नागपूर यांना नकाशाच्या प्रतिसह माहीस्तव अग्रेशीत.

३. मा. तहसिलदार, तहसिंल कार्यालय नागपुर ग्रामिण यांनी पुढील उचित कार्यवाहिस नकाशाच्या प्रतिसह सदर.

मुख्याधिकारी
नगर परिषद बुटीबोरी