महाराष्ट्र शासन
नगर रचना आणि मुल्यनिर्धारण विभाग
सहायक संचालक नगर रचना वर्धा यांचे कार्यालय
दुर[illegible]2639
E-Mail. townplanner1wardha@rediffmail.com
जिल्हा क्रीडा संकुल. डॉ. आंबेडकर चौक.
सिव्हील लाईन्स, वर्धा- 442001

जा.क्र.अकृषक/मौजा शहालंगडी/ता.हिंगणघाट/जि.वर्धा/स.क्र.20/ससंनरव/2325 दिनांक 08/11/2023

प्रति,

मा.जिल्हाधिकारी,
वर्धा

विषय :- अकृषक परवानगी नाहरकत / अभिप्राय सादर करण्याबाबत.
मौजा शहालंगडी, ता.हिंगणघाट, जि. वर्धा येथील शेत सर्व्हे क्र. 20 एकुण आराजी 7.70 हे.आर जमिनीस निवासी प्रयोजनाकरीता अकृषक परवानगी बाबत.

संदर्भ :- 1) मुख्याधिकारी, नगर परिषद, हिंगणघाट यांचे या कार्यालयास पत्र क्र.नपाहिं/बांवि/कावि-107/2021. दिनांक 23/07/2021
2) आपले पत्र क्र.अ.का./नझुल/कावि-236/2023 , दिनांक 23 /03/ 2023

महोदय,

विषयांकीत प्रकरणी संदर्भिय पत्रान्वये निवासी प्रयोजनार्थ अभिन्यासाला अकृषक परवानगीबाबत या कार्यालयाचे अभिप्राय अपेक्षिलेले आहे.

प्रकरणी एकत्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावलीतील विनियम क्र. 2.2.12 नुसार विषयांकीत जागेचे जमीन धारकांनी अभिन्यास छाननी शुल्क रु. 20,000/- (अक्षरी रु.विस हजार फक्त) शासकीय खजिन्यात चलान क्र.4107223, दिनांक 27/07/2021 रोजी जमा केले आहे. तसेच उर्वरित छाननी शुल्क रु. 10,000/- (अक्षरी रु. दहा हजार फक्त) शासकीय खजिन्यात चलान क्र.10810966 E, दिनांक 08/11/2023 रोजी जमा केले आहे. असे एकुण 30,000/- (अक्षरी रु. तीस हजार फक्त) शासकीय खजिन्यात भरणा केलेला आहे.

उक्त प्रकरणी अधिमुल्याची रक्कम रु. 2,85,150/- (अक्षरी रू. दोन लक्ष पच्यांशी हजार एकशे पन्नास फक्त) शासकिय खजिन्यात चलान क्र.17801919 , दि. 29/03/2023 रोजी जमा केले आहे. तसेच उर्वरित अधिमुल्याची रक्कम रु. 7,15,850/- (अक्षरी रू. सात लक्ष एक पंधरा हजार आठशे पन्नास फक्त) शासकिय खजिन्यात चलान क्र. 10811503E, दि. 08/11/2023 रोजी जमा केले आहे. असे एकुण 10,01,000/-(अक्षरी रु. दहा लक्ष एक हजार फक्त) शासकीय खजिन्यात भरणा केलेला आहे. **उर्वरीत 50% रक्कम रु.10,01,000/- (अक्षरी रु. दहा लक्ष एक हजार फक्त) नगर परिषद, हिंगणघाट यांचे कडे भरणा करणे अर्जदार / विकासक यांना बंधनकारक राहील.**

प्रकरणासोबत प्राप्त अभिन्यास नकाशाची छाननी केली असता, सादर केलेले प्रस्तावित अभिन्यास नकाशा सर्वसाधारण योग्य असल्याने खालील अटींवर आखणीसाठी शिफारस **(Recommended for Demarcation)** करण्यात येत आहे.

1) शासनाकडील निर्देशांचे अनुषंगाने प्रचलित नियमावली तरतुदी नुसार विकास शुल्काचा संबंधीत नियोजन प्राधिकरणाकडे भरणा करणे अर्जदारास / विकासकास बंधनकारक राहील.
2) अभिन्यासाची प्रत्यक्ष जागेवर उपअधिक्षक, भूमि अभिलेख, खात्यामार्फत आखणी करण्यात यावी. आखणी केल्यानंतर उपअधिक्षक, भूमि अभिलेख खात्याने प्रमाणित केलेला सिमांकनाचा मूळ नकाशा निलमुद्रीत प्रती या कार्यालयास विहीत मार्गाने अंतिम मंजुरीस्तव सादर करण्यास आवेदकास कळविण्यात यावे.
3) सदरहू अभिन्यासालगतच्या जमिनीतील मंजूर अभिन्यासांतील रस्त्यांची विषयांकीत अभिन्यासातील रस्त्यांशी योग्य समन्वय साधण्यात यावा व अभिन्यासामधील रस्त्यांचे खडीकरण करण्यात यावे.
4) अभिन्यासातील रस्ते, नाली, पाण्याची व्यवस्था, कल्व्हर्ट, पुल, रस्त्याचे बाजूस विजेचे पोल व इतर आवश्यक सार्वजनिक सुविधा विकसीत करणे आवेदकावर बंधनकारक राहील. तसेच अभिन्यासातील सदर विकास काम पूर्ण करुन ती संबंधीत नियोजन प्राधिकरणास हस्तांतरीत करणे बंधनकारक राहील.

5) अभिन्यासातील खुल्या जागेबाबत एकत्रिकृत विकास नियंत्रण नियमावलीतील विनियम क्र. 3.4.2 मधील तरतुदीनुसार आवेदाकाकडून हमीपत्र / बंधपत्र घेणे आवश्यक राहील.

6) एकत्रिकृत विकास नियंत्रण नियमावलीतील विनियम क्र. 3.3.11 मधील तरतुदीनुसार अर्जदार / विकासक यांना अभिन्यासातील रस्ते विकसित करुन नियोजन प्राधिकरणास विनामुल्य हस्तांतरीत करणे बंधनकारक राहील.

7) वरीलप्रमाणे केलेली शिफरस ही आवेदाकाच्या मालकीच्या असलेल्या जागेपुरतीच मर्यादित असून, आवेदकाच्या मालकीची नसलेल्या जागेचा विकास करण्याकरीता ही शिफारस लागू होणार नाही.

8) अभिन्यासामधून विद्युत वाहिनी जात असल्यास, ती रस्त्याच्या कडेला आवेदकाने स्वखर्चाने स्थलांतरीत करणे बंधनकारक राहील.

9) जागेवरील विद्यमान बांधकामे समास अंतरात येत असल्यास पाडणे आवश्यक राहील. तसेच अतिक्रमणाबाबत आपल्या स्तरावर शहानिशा करण्यात यावी.

10) जागेची मालकी, मालकी हक्कावरील इतर बोजा याबाबत नियोजन प्राधिकरणाने खात्री करुन घेणे आवश्यक राहील.

11) जागेची मालकी हक्क, अभिन्यासाच्या हद्दी व क्षेत्रफळाबाबत तसेच पोचरस्त्याबाबत तफावत अथवा काही वाद उपस्थित झाल्यास ही शिफारस रद्द समजण्यात यावी.

12) सदर प्रकल्पाची महारेराकडे (MAHARERA) नोंदणी करणे अर्जदार / विकासकर्ता यांना बंधनकारक राहील.

13) हिंगणघाट शहराच्या प्रचलित विकास नियंत्रण नियमावलीनुसार, जागेच्या रेखांकनात आवश्यक 10% खुल्या जागेव्यतिरीक्त, 5% सुविधा क्षेत्र सोडणे बंधनकारक राहील.

14) खुल्या जागेसभोवताल कुंपणभिंत करणे आवश्यक राहील.

15) उक्त जमिनीसाठी आवश्यक त्या सर्व मुलभूत सेवा-सुविधा जमिन मालकांनी / विकसनकर्त्यांनी स्वखर्चाने विकसीत करुन पुरविणे बंधनकारक राहील. मुलभूत सुविधामध्ये रस्ते, पाणी पुरवठा, मलनि:सारण व ड्रेनेज इत्यादींचा समावेश आहे.

16) हिंगणघाट शहराच्या विकास योजनेतील क्षेत्राचा वापर विभाग बदलतांना अधिमुल्य आकारण्याच्या प्रस्तावावरील संभाव्य निर्णय, उक्त जागेचा वापर बदलासही लागू राहील.

17) विषयांकीत जागेतील ईमारतीमध्ये वर्षाजल संवर्धन संयंत्र व Waste Water Recycling Plant ची उभारणी करणे आवश्यक राहील.

18) उपरोक्त मुलभूत सुविधाचा विकास क्रमाने करताना एकूण अपेक्षित सुविधांचा विकास टप्प्याने होत असताना अर्जदारांवर एकूण जागेच्या भूखंड विक्रीवर खालीलप्रमाणे बंधन राहील.

क	अभिन्यास अंतिम मंजूर झाल्यावर	एकूण भूखंडापैकी 25% भूखंडाची विक्री अनुज्ञेय राहील.
ख	सुमारे 40% मुलभूत सुविधा पुर्ण झाल्यावर	एकूण भूखंडापैकी 50% भूखंडाची विक्री अनुज्ञेय राहील.
ग	सुमारे 60% मुलभूत सुविधा पुर्ण झाल्यावर	एकूण भूखंडापैकी 75% भूखंडाची विक्री अनुज्ञेय राहील
घ	सुमारे 80% मुलभूत सुविधा पुर्ण झाल्यावर	एकूण भूखंडापैकी 90% भूखंडाची विक्री अनुज्ञेय राहील.
ड	सुमारे 100% मुलभूत सुविधा पुर्ण झाल्यावर	एकूण 100% भूखंड विक्री अनुज्ञेय राहील.

19) शासन अधिसूचना क्र.टिपीएस-2613/508/प्र.क्र.53/2014/नवि-9, दिनांक 16 मे, 2015 मधील नमूद इतर अटी व शर्ती अर्जदारास बंधनकारक राहील.

20) **सदर प्रकरणी अर्जदारास नियोजन प्राधिकरण म्हणून मुख्याधिकारी, नगर परिषद, हिंगणघाट यांचे कार्यालयाकडून रितसर विकास परवानगी घेणे बंधनकारक राहील.**

21) सदरची शिफारस ही फक्त सिमांकनासाठी व अभिन्यास विकसनाकरीता (**Recommended for Demarcation**) केलेली आहे, त्याला अंतिम मंजूरीची शिफारस म्हणून गृहीत धरता येणार नाही.

सिमांकनाकरीता (**Recommended for Demarcation**) शिफारस केलेल्या अभिन्यास नकाशाच्या दोन प्रती यासोबत पाठवित आहे.

आपला,

सहपत्र :- वरीलप्रमाणे.

(भ.गं. आईटवार)
प्र.सहायक संचालक, नगर रचना,
शाखा कार्यालय, वर्धा

प्रत :-1) उपअधिक्षक,भूमि अभिलेख,हिंगणघाट यांना नकाशाच्या प्रतीसह माहितीस्तव व पुढील कार्यवाहीस्तव अग्रेषित.
2) मुख्याधिकारी,नगर परिषद हिंगणघाट ता.हिंगणघाट,जि.वर्धा यांना माहितीस्तव तथा कार्यवाहीस्तव अग्रेषित.