कार्यालय नगरपंचायत हिंगणा
ता. हिंगणा, जि. नागपुर

क्रमांक/नपंहि जा.क्र. – 1885 /2021

Email :- nphingna@gmail.com

दिनांक – 18 / 10 /2021

प्रति,

श्री. शशिकांत दशरथ थोटे व इतर
रा. रायपूर, हिंगणा तह. हिंगणा
जि. नागपुर

विषय: **महाराष्ट्र गुंठेवरी विकास (नियमाधीन करणे, श्रेणीवाढ व नियंत्रण) (सुधारित) अधिनियम, २०२१ अन्वये अभिन्यास /ले-आऊट ला नियमितीकरण करणे.**

मौजा- हिंगणा, प.ह.न. ४९ येथील खासरा क्र. ६२ आराजी १.३० हे. आर अभिन्यासाला निवासी नियमितीकरण मंजूरी मिळणेबाबत.

संदर्भ: १) श्री. शशिकांत दशरथ थोटे रा. हिंगणा जि. नागपुर यांचा अर्ज क्र. २००२ दिनांक ३०/०७/२०२१
२) महाराष्ट्र शासन राजपत्र असाधारण भाग चार, शुक्रवार १२ मार्च २०२१/ फाल्गुन २१ शके १९४२ अन्वये.
३) आदेश क्र. अनबा/१०२०/४८०/प्र.क्र. ७९/भाग -२/नवि-२० मुंबई-३२ दिनांक १८/०५/२००१
४) सर्वसाधारण किरकोळ पावती क्र. ४५ दिनांक १८/१०/२०२१अन्वये.

आपण संदर्भित अर्ज क्र. १ नुसार मौजा मौजा हिंगणा प.ह.न. ४९ येथील खसरा क्र. ६२ आराजी १.३० हे.आर. अनधिकृत अभिन्यासास श्री. शशिकांत दशरथ थोटे रा. हिंगणा जि. नागपूर यांनी निवासी भूखंड प्रयोजनार्थ महाराष्ट्र गुंठेवारी विकास (नियमाधीन करणे, श्रेणीबाढ व नियंत्रण) (सुधारित) अधिनियम २०२१ अन्वये नियमितीकरण मंजूर करणेबाबत विनंती केलेली आहे. संदर्भ क्र. ४ नुसार प्रकरण छानणी शुल्क, प्रशमन शुल्क व विकास आकार चा भरणा पावती क्र. ४५दिनांक १८/१०/२०२१ अन्वये रु. ६५८४७४/- अन्वये भरणा केलेला आहे. करिता या कार्यालयास सादर केलेला अनधिकृत अभिन्यासाचा / ले-आऊट चा नकाशा एकत्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावलीच्या तरतुदीशी सुसंगत असल्यामुळे तसेच महाराष्ट्र गुंठेवारी विकास (नियमाधीन करणे, श्रेणीवाढ 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, हिंगणा यांचेकडून जागेची अंतिम आखणी करून घ्यावी. आखणी केलेल्या रेखांकनाची मोजणीची 'क' प्रतिच्या 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.

४) महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६ चे कलम ४७ अ अन्वये नमुद केलेल्या दराने रूपांतरण करण्याचा आणि त्याबद्दलचा अकृषिक सारा आकारणीचा भरणा करून महसूल अधीकाऱ्याकडून सनद प्राप्त करून घेण्याची जबाबदारी अर्जदाराची राहील.

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) विषयाकित जमिनीतून विद्युत वाहिनी दूरध्वनी वाहिनी प्रवाहित होत असल्यास उक्त वाहिनीचे प्रवाहाला बाधा होणार नाही, अशा रितीने संबंधित विभागाच्या अद्यावत नियमानुसार आवश्यक त्या सामासिक अंतरावर स्थानातरित करावे लागेल.

७) अभिन्यासामध्ये अस्तित्वात असेलेले १०% खुली जागा (१३१२.००चौ.मी.) व ॲप्रोच रोड अंतर्गत रस्ते फ्लड्झोन व रिटेनिंग वॉल जागा (४९३८.८५चौ.मी) व सुविधा क्षेत्राची 5 टक्के (६५४.८१ चौ. मी) कायम राखून त्याचा विकास करणे अर्जदारास बंधनकारक राहील.

८) विषयांकित जमिनीतून जमिनीलगत जल वाहिनी पाण्याचे स्त्रोत प्रवाहित होत असल्यास संबंधित विभागाचे/ पाटबंधारे / जल सिंचन विभागाचे ना हरकत घ्यावे लागेल.

९) पावसाच्या पाण्याचे जलसंवर्धन (Rain Water Harvesting) ची व्यवस्था अभिन्यासात करावी लागेल.

Scanned with CamScanner

१०) जमिनीचे मालकी हक्काबाबत महसूल विभागाचे स्तरावरून खात्री करून घेणे आवश्यक राहील..

११) अभिन्यासात सार्वजनिक पाणी पुरवठ्याची व सांडपाण्याची प्रक्रिया (Water Treatment Plant) करून विल्हेवाट करण्याची व्यवस्था जमीन मालक / विकासक यानी स्वखर्चाने करणे आवश्यक राहील.

१२) उक्त अभिन्यासातील सेवा मार्ग व इतर रस्ते विकसित करून सेवा मार्ग नगरपंचायत हिंगणा विनामूल्य हस्तांतरित करणे बंधनकारक राहील.

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 लागु राहील. अतिरिक्त चटई क्षेत्र निर्देशाक प्रीमियम अदा करून मंजूर करून घेणे बंधनकारक राहील.

१४) उक्त जागा नवनिर्मित नगरपंचायत हिंगणा क्षेत्रात समाविष्ट झालेली असल्याने नगर परिषद व नगर पंचायत क्षेत्राकरिता लागू एकत्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहनात्मक नियमावलीच्या तरतुदी लागु 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 करीता महामार्गाचे नियमानुसार अन्तर सोडणे बंधनकारक राहील. विद्यमान प्रस्तावित इमारतीची उंची लागू एकत्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावलीच्या तरतुदी लागु असतील.

१६) प्रस्तावित भूखंडाचे वर्णन खालीलप्रमाणे आहे.

AREA STATEMENT

1	TOTAL AREA OF LAND	13000.00 Sq.Mt
2	AREA UNDER PLOTS	6094.34 Sq.Mt
3	AREA UNDER INTERANAL ROADS, FLOODING ZONE AND RETAINING WALL	4938.85 Sq.Mt
4	AREA UNDER OPEN SPACE AND PUBLIC UTILLITY	1966.81 Sq.Mt

Schedules of Plots

Plot No.	Plot Size (M)	Area of Each Plots (SQM)	No. of Plot	Rounding Area of Road (SQM)	Net Area of Each Plot (M) (C-E =F)	Total Area (SQM) (DXF=G)
A	B	C	D	E	F	G
1	½ ×(9.683+9.144) × ½ (9.533+12.719)	104.73	1		104.73	104.73
2	½ ×(9.327+9.1440) × ½ (12.719+14.556)	125.95	1		125.95	125.95
3	½ ×(16.472+12.445) × ½ (12.055+15.240)	197.32	1		197.32	197.32
4	(10.424×15.240)	158.86	1		158.86	158.86
5 to 7	(9.144×15.240)	139.35	3		418.05	418.05
8	½ ×(8.812+10.35) × ½ (15.24+15.317)	146.38	1		146.38	146.38
9	½ ×(10.35+11.58) × ½ (12.192+12.254)	134.02	1		134.02	134.02
10 to 12	(9.144×12.192)	111.48	3		334.44	334.44

Scanned with CamScanner

13	½ ×(7.544+10.424) × ½ (12.525+12.192)	111.02	1		111.02	111.02
14	(12.192+12.445)½×12.525	154.28	1		154.28	154.28
15, 16	(9.144×9.144)	83.61	2		167.22	167.22
17	½ ×(10.702+6.984) × ½ (10.668+11.297)	97.11	1		97.11	97.11
18	½ ×(10.544+6.984) × ½ (11.246+10.688)	96.02	1		96.02	96.02
19	½ ×(15.951+6.636) × 12.600	142.30	1		142.30	142.30
20	½ ×(11.574+9.206) × ½ (9.742+12.192)	113.95	1		113.95	113.95
21 to 24	(9.144×12.192)	111.48	4		445.92	445.92
25	½ ×(8.812+10.042) × ½ (12.192+12.254)	115.22	1		115.22	115.22
26	½ ×(9.75+10.042) × ½ (12.192+12.196)	120.67	1		120.67	120.67
27 to 30	(9.144×12.192)	111.48	4		445.92	445.92
31	½ ×(6.064+9.206) × ½ (12.590+12.192)	94.60	1		94.60	94.60
32	½ ×(6.545+8.033) × ½ (17.83+16.147)	123.82	1		123.82	123.82
33	½ ×(6.195+8.033) × ½ (16.147+14.670)	109.61	1		109.61	109.61
34	½ ×(9.371+9.144) × ½ (14.670+12.62)	126.31	1		126.31	126.31
35	½ ×(9.257+9.144) × ½ (12.62+11.177)	109.47	1		109.47	109.47
36	½ ×(9.168+9.144) × ½ (11.177+10.515)	99.30	1		99.30	99.30
37	½ ×(9.168+9.144) × ½ (10.515+9.852)	93.24	1		93.24	93.24
38	½ ×(6.78+6.811) × ½ (9.852+9.362)	65.28	1		65.28	65.28
39	½ ×(3.883+6.811) × ½ (9.362+9.56)	50.58	1		50.58	50.58
40	½ ×(9.144+6.922) × ½ (10.67+10.899)	86.63	1		86.63	86.63
41 to 46	(9.144×10.67)	97.56	6		585.36	585.36
47	½ ×(7.986+4.477) × ½ (11.232+10.67)	68.24	1		68.24	68.24

Scanned with CamScanner

48	½ ×(10.748+12.967) × ½ (10.889+10.66)	127.75	1		127.75	127.75
49	(7.62×10.660)	81.23	1		81.23	81.23
50 to 55	(9.144×10.660)	97.47	6		584.82	584.82
56	½ ×(3.596+7.101) × ½ (10.660+11.222)	58.51	1		58.51	58.51
Total			**56**			**6094.34**

१७) सदर जागेतील बांधकामाकरिता Maharashtra Fire Prevention and Life Safety Measure Act, 2006 नुसार Advisor / Chief Fire Officer कडील ना हरकत मंजूरी प्राप्त करून सादर करणे आवश्यक राहील. रेखांकनातील जागेत विद्यमान वृक्ष असल्यास अभिन्यास आखणी करताना ते नष्ट न करता विद्यमान स्थितीत कायम ठेवणे बंधनकारक राहील.

१८) रेखांकनातील जागेत प्रती १००.०० चौ.मी. क्षेत्रफळास एक याप्रमाणे रस्त्यालगत खुल्या जागेत वृक्षाची लागवड करावी. जेणेकरून पर्यावरणाचा समतोल राखता येईल. १९) मोक्यावर वृक्षाची विद्यमानता विचारात घेता प्रस्तुत प्रस्तावाची मोक्यावर आखणी करण्यात यावी.

२०) प्रकरणी प्रशमन शुल्क व विकास आकार याबाबत शासन / विभागाकडे यापुढे कोणताही निर्णय झाल्यास • प्रशमन शुल्क व विकास आकार बाबतची थकबाकी शासनाकडे अर्जदारास भरणा करणे बंधनकारक राहील.

(२१) नियमानुसार जागेचे विकास शुल्क व प्रशमन शुल्क परीगणित करतांना अनावधाने रक्कम कमी आकारण्यात आल्यास फरकाची रक्कम अर्जदाराकडून वसूल करण्यास या कार्यालयास अधिकार राहील.

२२) अभिण्यासातील भूखंड क्र. ३३ ते ३९ अभिण्यासामधील विकास कामाची हमी म्हणून गहाण करण्यात आलेले असून नगरपंचायत च भूखंड मुक्त प्रमाणपत्रा शिवाय त्याची विक्री करता येणार नाही.

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

२४) वरील अटींची पूर्तता करतांना रेखाकनात काही फेरबदल झाल्यास सुधारित रेखाकनास नगर परिषदेची मंजूरी प्राप्त करून घ्यावी लागेल विना मंजुरीने केलेले कोणतेही बदल मान्य होणार नाही.

उपरोक्त भूखंड नियमितीकरण हे नियोजनाचे दृष्टीने करण्यात आली असून जागेचे मालकी हक्क व इतर तदनुशांगिक अभिलेख या बाबत आपले शासन स्तरावरून खात्री करून घेण्यात यावी. सदर प्रकरणी भूखंड नियमितीकरण करण्यात येत असलेले रेखांकनाची एक प्रत या कार्यालयाचे अभिलेखी ठेवून उर्वरित दोन प्रती यासोबत पाठविण्यात येत अहित.

सहपत्र - १) वरील प्रमाणे

नगर पंचायत हिंगणा

नियोजन प्राधिकरण अधिकारी
तथा मुख्याधिकारी
नगर पंचायत हिंगणा

प्रतिलिपी:
१. मा. तहसिलदार हिंगणा , यांना माहितीस तथा आवश्यक कार्यवाहीचे अनुषंगाने सविनय सादर.
२. मा. दुय्यम निबंधक, हिंगणा यांना माहितीस सदर आदेशातील अटि व शर्तीस अधिन राहुन अट क्रं.२२ नुसार विक्रीचे कार्यवाहीस सादर.
३. तलाठी, कार्यालय हिंगणा यांना माहितीस सादर.
४ . मा. उपअधिक्षक भूमिअभिलेख कार्यालय हिंगणा यांना माहितीस सादर.

नियोजन प्राधिकरण अधिकारी
तथा मुख्याधिकारी
नगर पंचायत हिंगणा

Scanned with CamScanner