सत्यमेव जयते
महाराष्ट्र शासन

नगर रचना आणि मुल्यनिर्धारण विभाग
शाखा कार्यालय नागपूर

प्रशासकीय इमारत क्र.१ दूसरा माळा, सिव्हील लाईन्स, नागपूर
दुरध्वनी -०७१२- २५६०३६६ ई-मेल - adtp_nagpurbranch@rediffmail.com

जा.क्र. विकास पर./अंतिम/मौजा-नायगांव/ ता. काटोल/स.क्र. ११/ससंनाग/ १४९६ दि.७ /०६/२०२२

प्रति,

उपविभागीय अधिकारी,
काटोल

विषय:- निवासी प्रयोजनार्थ वापर करण्याकरीता परवानगी मिळण्याबाबत.

मौजा-नायगांव त.सा.क्र. ४२अ, तालुका-काटोल येथील शेत सर्व्हे क्रमांक ११ आराजी ०.९८ हे. आर जागेचा अकृषक निवासी प्रयोजनार्थ वापराची परवानगी मिळण्याबाबत.

संदर्भ:-१) आपले कार्यालयाचे, पत्र क्र. आस्था/उविअ काटोल/सी आर/कावि-३११/२०२२,दि. १८.०४.२०२२
२) या कार्यालयाचे पत्र क्र. विकास पर./आखणी/मौजा-नायगांव/ ता. काटोल/स.क्र. ११/ससंनाग/४३२; दिनांक १६.०२.२०२२

विषयांकित प्रकरणी अर्जदार श्री. आनंद रामभाऊ काळबांडे व इतर यांचे नावे ७/१२ असलेल्या विषयांकित जागेवर महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगर रचना अधिनियम १९६६ चे कलम १८ अंतर्गत आवश्यक विकास परवानगीचे प्रकरण (**अभिन्यास अंतिम मंजूरीबाबत**) या कार्यालयास प्राप्त झालेले आहे.

विषयांकित जागा नागपूर प्रदेशाचे मंजूर प्रादेशिक योजनेच्या (ग्रोथ सेंटरच्या बाहेर) कृषि विभागात समाविष्ट असुन गावठाणापासुन ५०० मी. अंतराचे आत असल्याने UDCPR मधील तरतुदीनुसार १५% अधिमुल्य भरणा करण्याच्या अटीवर **रहिवास वापर,** त्यात नमुद इतर अटींचे अधिन राहुन, अनुज्ञेय आहे.

विषयांकित प्रकरणी चलन क्र. **१०७७६५२८**: दि. २८.१२.२०२१ अन्वये रु. **१,५००/- (अक्षरी रु. एक हजार पाचशे फक्त)** इतक्या छाननी शुल्काचा शासन खजिन्यात भरणा करण्यात आलेला आहे. तसेच चलन क्र. **१२८१९५८८** दि. १४.०२.२०२२ अन्वये रुपये **९०,४९१/- (अक्षरी रु. नव्वद हजार, चारशे एक्यान्नव फक्त)** इतक्या अधिमुल्याचा शासन खजिन्यात भरणा करण्यात आलेला आहे. महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगर रचना अधिनियम १९६६ चे कलम १२४(ब) नुसार सदर जागेच्या विकास परवानगीसाठी विकास शुल्क रु. **९१,२३०/- (अक्षरी रु. एक्यान्नव हजार, दोनशे तीस फक्त)** चा भरणा अर्जदाराने चलन क्र. **१२८१९९३०** दि. १४.०२.२०२२ अन्वये शासकीय खजिन्यात जमा केलेले आहे.

संदर्भाधिन पत्र क्र. १ अन्वये प्राप्त विषयांकित प्रकरणी या कार्यालयाचे संदर्भाधिन पत्र क्र. २ अन्वये, त्यात नमुद अटींचे अधिन राहुन, रहिवास वापराकरीता जागेवर आखणीची शिफारस करण्यात आलेली आहे. त्या अनुषंगाने उपअधिक्षक भूमी अभिलेख, काटोल यांचेकडुन अभिन्यासाची जागेवर प्रत्यक्ष आखणी केलेल्या मोजणी नकाशाची प्रत (मोजणी मामला क्र. १०७/२०२२, दि. २७.०३.२०२२) व अर्जदाराने स्वाक्षांकित केलेला अंतिमत: प्रस्तावित अभिन्यास नकाशा संदर्भाधिन पत्र क्र. १ अन्वये या कार्यालयास प्राप्त झालेला आहे.

विषयांकित प्रकरणी संदर्भाधिन पत्र क्र. १ सह प्राप्त अभिन्यास नकाशाची तांत्रिक छाननी केली असता, सदर अभिन्यास नकाशा, लाल रंगाने सूचविलेल्या दुरुस्तीसह, सर्वसाधारणपणे योग्य असल्याने त्यानुसार प्रस्तावित अभिन्यासाची अंतिम मंजूरीकरीता खालील अटींवर शिफारस करण्यात येत आहे.

१) अभिन्यासातील 'मनोरंजक खुली जागा' (Recreational Open Space) चा विकास करणे, रस्ते, अंतर्गत पोच रस्ते, पावसाचे पाण्याची नाली, सिव्हर लाईन, पाणी पुरवठा वाहिनी (Roads, Storm water drains, Sewer lines, Water supply lines) इत्यादी पायाभूत सुविधा अर्जदाराने स्वखर्चाने विकसीत करणे बंधनकारक राहील.

२) UDCPR मधील तरतुद क्र. २.७.२ नुसार वरीलप्रमाणे पायाभूत सुविधा साधारणत: २ वर्षाचे आत पुर्ण करणे आवश्यक राहील आणी पायाभूत कामाचे पुर्णत्वाच्या टक्केवारीचे प्रमाणात बांधकाम परवानगी (Phase wise building permission) अनुज्ञेय राहील. पायाभूत सुविधांचे पुर्णत्वाचे प्रमाणात टप्प्या-टप्प्याने अभिन्यासातील भूखंड बांधकामाकरीता मुक्त करण्यात यावे.

३) जमीन मालक / विकासकाने अभिन्यासातील अंतर्गत रस्त्यांचा विकास करुन प्राधिकरणाचे निर्देशानुसार सदर रस्त्यांतर्गत जागा, प्रारंभ प्रमाणपत्र / विकास परवानगी मध्ये नमुद विहीत कालावधीत, करारनाम्याद्वारे (By way of deed) प्राधिकरणास विनामोबदला हस्तांतरीत करणे बंधनकारक राहील.

४) UDCPR मधील तरतुद क्र. ३.४.२ नुसार अभिन्यासातील 'मनोरंजक खुली जागा'(Recreational Open Space) ही अभिन्यासातील सर्व रहिवासी / भोगवटाधारक यांचे सामाईक वापराकरीता असल्याबाबत जमीन मालकाने हमीपत्र सादर करणे बांधनकारक राहील. अभिन्यासास अंतीम मंजूरी प्राप्त होताच सदर 'मनोरंजक खुली जागा' रहिवासी / भोगवटाधारक यांची संघटना / संस्था कडे निहीत झाल्याचे समजण्यात येईल. जेथे अशी संघटना किंवा संस्था तयार करण्यात आली नसेल त्याप्रकरणात, ' जेव्हा कधी अशी संघटना / संस्था स्थापन होईल तेव्हा सदर 'मनोरंजक खुली जागा' नामधारी रु. १/- या किंमतीमध्ये सदर संघटना / संस्थेकडे हस्तांतरीत करण्यात येईल' असा हमीपत्र अभिन्यासास अंतिम मंजूरीचे वेळी जमीन मालकाने प्राधिकरणास सादर करणे आवश्यक राहील.

५) अभिन्यासातील 'मनोरंजक खुली जागा' कोणत्याही प्रयोजनाकरीता कोणत्याही इतर व्यक्तीस विकता / भाडेपट्टयाने देता / वाटप करता / हस्तांतरीत करता येणार नाही आणि रहिवासी / भोगवटाधारक यांची संघटना / संस्था करीता अन्यथ अनुज्ञेय असलेल्या UDCPR मधील तरतुद क्र. ३.४.७ मध्ये नमुद वापराव्यक्तीरिक्त इतर वापराकरीता उपयोग करता येणार नाही.

६) विद्युत पुरवठा विभागाचे मागणीनुसार आवश्यकतेनुसार इलेक्ट्रीकल सबस्टेशन ची तरतुद करणे आवश्यक राहील.

७) विषयांकित अभिन्यासाचे जागेतुन विद्युत वाहीनी जात असल्याने, सदर विद्युत वाहिणी विद्युत विभागाचे नियंत्रणाखाली सुरक्षित अंतरात रस्त्याचे कडेने अर्जदाराने स्वखर्चाने स्थानांतरीत करुन घेणे आवश्यक राहील.

८) UDCPR मधील तरतुद क्र. १३.३ नुसार पाऊसाचे जल संवर्धन (Rain Water Harvesting) ची व्यवस्था करणे बंधनकारक राहील.

९) सदर शिफारशीनुसार जी जागा अर्जदाराच्या मालकीची नाही, त्या जागेचा विकास अर्जदारास करता येणार नाही. जमीनीचे मालकी हक्काबाबात महसुल विभागाचे स्तरावर खात्री करुन घेणे आवश्यक राहील, तसेच

i) मालमत्तेचे शिर्षकाकरीता अर्जदार जमीन मालक विकासक जबाबदार राहील.

ii) अर्जदार जमीन मालक / विकासक यांनी प्राप्त केलेल्या आदेश / ना-हरकत प्रमाणपत्र / वैधता याबाबत यांची सत्यता व वैधता याबाबत जमीन मालक / विकासक स्वत: जबाबदार राहील.

iii) कोणत्याही वैधानिक प्राधिकरणाने दिलेल्या सूचना / निर्देश / आदेश यांचे पालन करण्याची जबाबदारी जमीन मालक /विकासक यांची राहील.

iv) तांत्रीक सल्लागार, साईट इंजीनियर, फार्मवर्क कोआर्डीनेटर इत्यादींची नियुक्ती करुन बांधकामाचे वेळी संपुर्ण सुरक्षेची जबाबदारी जमीन मालक / विकासक यांची राहील.

v) अभिन्यास / बांधकाम नकाशांना मा. जिल्हाधिकारी नागपूर यांचे कडून रितसर परवानगी प्राप्त केल्यानंतर व कायद्यानुसार आवश्यक ना-हरकत प्रमाणपत्र प्राप्त करुन घेतल्यानंतरच विविध टप्प्यावरील कामांची सुरुवात करण्याची जबाबदारी जमीन मालक / विकासक यांची राहील.

vi) कामाच्या कोणत्याही टप्प्यावर किंवा भोगवटा प्रमाणपत्र प्राप्त करुन घेतल्यानंतर सुद्धा मंजूर नकाशाचे उल्लंघन होणार नाही. याची खात्री करण्याची जबाबदारी जमीन मालक / विकासक यांची राहील.

१०) विषयांकित रेखांकन नकाशांची छाननी प्रस्तावासोबत सादर केलेल्या कागदपत्रांच्या (उदा. ७/१२ उतारे, मोजणी नकाशा इ.) आधारे केली असून, त्याच्या अधिकृततेबाबत महसुल विभागाने खात्री करावयाची असुन त्यास हे कार्यालय कोणत्याही परिस्थितीत जबाबदार राहणार नाही. अर्जदाराने सादर केलेली कोणतीही माहिती अथवा कागदपत्रे ही चुकीची / दिशाभूल करणारी आढळल्यास किंवा जागेच्या मालकी हक्काबाबत तसेच हद्दीबाबत व इतर कोणत्याही बाबतीत भविष्यात वाद उत्पन्न झाल्यास सदर अभिन्यासाची केलेली शिफारस रद्द समजण्यात येईल.

११) विषयांकित तात्पुरते रेखांकन नकाशातील गणितीय चुकाबाबत संबंधित वास्तुज्ञ / अनुज्ञप्तीधारक अभियंता / सुपरव्हायझर व अर्जदार जबाबदार राहतील.

१२) सदर रेखांकनामधील प्रस्तावित बांधकामास एकत्रीकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली (UDCPR) च्या तरतुदी लागू राहतील.

१३) विषयांकित जागेवर बांधकाम सुरु करण्यापूर्वी बांधकाम नकाशे सक्षम प्राधिकरणाकडून (या कार्यालयाचे स्तरावरील तांत्रीक छाननी व शिफारशीनुसार मा. जिल्हाधिकारी नागपूर किंवा त्यांनी प्राधिकृत केलेले सक्षम महसुल अधिकारी यांचेकडुन) मंजूर करून घ्यावे.

१४) नोकरीत स्थानिक लोकांना प्राधान्य देण्यात यावे.

१५) विषयांकित जागेमध्ये प्रती १०० चौ.मी. क्षेत्रफळास एक याप्रमाणे खुल्या जागेत वृक्ष लागवड करावी जेणेकरुन पर्यावरणाचा समतोल राखता येईल.

१६) विषयांकित जमीनीच्या अभिन्यास नकाशात दर्शविलेल्या वापराव्यक्तिरिक्त इतर कोणताही वापर करु नये.

१७) विषयांकित जमीनीबाबत/जमीनीतुन पाण्याचे स्त्रोत असल्यास संबंधित पाटबंधारे/जलसिंचन विभागाचे आवश्यक ते ना-हरकत प्रमाणपत्र घ्यावे लागेल.

१८) सदर जागा सिंचन प्रकल्पाचे बुडीत क्षेत्रात / प्रभाव क्षेत्रात समाविष्ट नसल्याबाबत संबंधीत विभागाकडुन खात्री करुन घेण्यात यावी.

१९) नियमानुसार जागेचे विकास शुल्क / अधिमुल्य रक्कम परिगणित करतांना अनवधानाने रक्कम कमी आकारण्यात आली असल्यास फरकाची रक्कम आवेदकाकडुन वसुल करण्याचा या कार्यालयाचा अधिकार राहील.

२०) अभिन्यास नकाशामध्ये नमुद मोजमापे, क्षेत्रफळ इत्यादी परिगणनेमध्ये कोणत्याही चुका आढळल्यास त्यासंदर्भाने अभिन्यासास सुधारीत मंजूरी घेणे आवश्यक राहील.

२१) अभिन्यासास अंतीम मंजूरी मिळाल्यानंतर स्थावर मालमत्ता (नियमन व विकास) अधिनियम २०१६ च्या तरतुदीनुसार विकासकाला महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियमक प्राधिकरण (MAHARERA) कडे अभिन्यासाची नोंद केल्याशिवाय जाहीरात करता येणार नाही. तसेच अभिन्यासातील भूखंडाचे विक्रीबाबत कोणतीही कार्यवाही करता येणार नाही.

२२) वरील अटींची पुर्तता करताना अभिन्यासात फेरबदल करावयाचे झाल्यास सुधारीत अभिन्यासास मंजूरी प्राप्त करुन घ्यावी लागेल.

उपरोक्त शिफारस ही नियोजनाचे दृष्टीने करण्यात आली असुन सदर जागेचे मालकी हक्क तसेच इतर तद्नुषंगिक कागदपत्र या बाबत आपले स्तरावर खात्री करुन घेण्यात यावी. सदर प्रकरणी **अंतिम मंजूरीची** शिफारस करण्यात येत असलेल्या अभिन्यास नकाशाची १ प्रत या कार्यालयाचे अभिलेखी ठेऊन उर्वरित दोन प्रती यासोबत पाठविण्यात येत आहेत.

सहपत्र :- वरीलप्रमाणे

(आ. ब. मोरे)
सहायक संचालक, नगर रचना
नागपूर