नगर रचना आणि मुल्यनिर्धारण विभाग
शाखा कार्यालय, नागपूर
प्रशासकीय इमारत क्र.१, दुसरा माळा, सिव्हील लाईन्स, नागपूर
दुरध्वनी क्र.०७१२-२५६०३६६
ईमेल- adtp_nagpurbranch@rediffmail.com

जा.क्र. अंतिम मंजुरी/मौजा-छत्रापूर/ता.सावनेर/स.क्र.१४०/१/ससंनाग/२०८८ दिनांक :- ०१/१२/२०२२

प्रति,

प्रभारी अधिकारी अकृषक शाखा,
जिल्हाधिकारी कार्यालय, नागपूर

विषय :- निवासी अकृषक वापर करण्याकरिता अंतिम मंजूरी मिळण्याबाबत.
मौजा छत्रापूर, तालुका-सावनेर, जि. नागपूर प.ह.नं.०१, खसरा क्र. १४०/१ एकूण आराजी २.२८ हे.आर पैकी ०.९० हे. आर (९०००.०० चौ.मी.)

संदर्भ :- १) आपले कार्यालयाचे पत्र क्र. प्रस्तुत/सं.न./कावि-११७१/२०२२, दि.२९.०६.२०२२
२) या कार्यालयाचे पत्र क्र.अकृषीक/सिमांकन/मौ.छत्रापूर/ता.सावनेर/स.क्र.१४०/१/ससंनाग/१४३३ दि. २७.०५.२०२२
३) छाननी शुल्क रु. २०००/- चालान क्र.१४५१४४३७, दि. १२.०३.२०२२

विषयांकित प्रकरणातील जागा निवासी प्रयोजनार्थ अकृषीक करण्याकरिता अंतिम अभिन्यास मंजूरीचे प्रकरण संदर्भाधिन पत्रान्वये या कार्यालयास प्राप्त झालेले आहे. उक्त जागेला या कार्यालयाचे संदर्भिय पत्र क्र. (२) अन्वये निवासी वापराकरीता जागेवर आखणीची शिफारस केलेली आहे.

या अनुषंगाने उप अधिक्षक भुमी अभिलेख, **सावनेर** यांनी प्रत्यक्ष आखणी केलेला मोजणी नकाशा (मोजणी मामला क्र. १२०/२०२, दि.१९.०६.२०२२) व अर्जदाराने स्वाक्षांकित केलेले अभिन्यास नकाशे या कार्यालयास प्राप्त झालेले आहेत. सदर अभिन्यास नकाशा मंजूर एकत्रिकृत विकास नियंत्रण नियमावलीनुसार लाल रंगाने सुधारणा केल्याअंती सर्वसाधारणपणे योग्य असल्याने, या कार्यालयाचे संदर्भिय पत्र क्र. (२) मधील अटी लागु सह खालील अटींवर अभिन्यास नकाशाला मंजुरीची शिफारस करण्यात येत आहे.

१) शासनाचे नगर विकास विभागाकडील निर्णय क्र. टिपीएस-१८१५/११६८/प्र.क्र.२९०/१५/नवि-१३,दि.२७.११.२०१८ आणि एकत्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावलीतील विनियम क्र.५.१.१(vi) नुसार अधिमुल्य रक्कम रु.९३,०८०/-(अक्षरी रु. त्र्यान्नव हजार अंशी फक्त) अन्वये अर्जदाराने चालान क्र.२०४७२०२, दि. १८.०५.२०२२ अन्वये भरणा केलेला आहे.

२) महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगर रचना अधिनियम, १९६६ चे कलम-१२४(ब) मध्ये करण्यात आलेल्या सुधारणेनुसार विकास शुल्क रु. ९६,६६०/-(रु. शहाण्णव हजार सहाशे साठ फक्त) चालान क्र.२०७६६६२, दि.१९.०५.२०२२ अन्वये भरणा केलेला आहे.

३) अभिन्यासातील खुली जागा व सार्वजनिक प्रयोजनाकरीता केलेल्या जमीनीव्यतिरिक्त संपुर्ण अभिन्यासातील भुखंडाचा उपयोग फक्त निवासी वापराकरीताच करण्यात यावा.तसेच,भविष्यात भुखंडाचे विभाजन करु नये.

४) अभिन्यासातील 'खुली जागा', 'सार्वजनिक सोयी व सुविधा' खालील जागा, रस्ते, पुल, नाल्या, पिण्याची पाणी सुविधा इत्यादीचा विकास करण्याची जबाबदारी जमीन मालक / विकास कर्त्याची राहील उक्त प्राथमिक सुविधेच्या विकासाचे अनुषंगाने एकत्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावलीतील विनियम क्र. २.७.२ नुसार कार्यवाही करावी,अथवा उक्त नियमावलीनुसार उक्त विकासाकरीता परिगणीत होणारी अंदाजपत्रकीय किंमतअर्जदाराने नियोजन प्राधिकरणाकडे

जमा करावी.अभिन्यासातील रस्ते स्थानिक प्राधिकरणास विनामुल्य हस्तांतरित करणे बंधनकारक राहील.तसेच अभिन्यासातील खुली जागा संदर्भाने एकात्मिक विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावलीतील विनियम क्र. ३.४.२ नुसार कार्यवाही करावी.

५) अभिन्यासातील 'सार्वजनिक सोयी व सुविधा' खालील जागेच्यां अनुषंगाने एकत्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावलीतील विनियम क्र. ३.५ नुसार कार्यवाही करावी.

६) सदर अभिन्यासातील बांधकाम परवानगीस महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगर रचना अधिनियम १९६६ चे कलम १८ अन्वये मा.जिल्हाधिकारी नागपूर यांचे कडून मंजूरी घेणे आवश्यक राहील.

७) सदर रेखांकनामधील प्रस्तावित बांधकामास एकत्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावलीच्या तरतूदी लागू राहील.

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

९) जमिनीचे मालकी हक्काबाबत महसुल स्तरावर खात्री करून घेणे आवश्यक राहील. जमीनीच्या मालकी हक्काबाबत कोणताही वाद उपस्थित झाल्यास हि शिफारस रद्द समजण्यात येईल.

१०) अभिन्यासात सार्वजनिक पाणी पुरवठयाची व सांडपाण्याची प्रक्रीया करून विल्हेवाट करण्याची व्यवस्था जमिन मालक / विकासक यांनी स्वत:चे खर्चाने करणे आवश्यक राहील.

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

१२) भविष्यात जागेबाबत वाद उपस्थित झाल्यास अभिन्यासाची केलेली शिफारस रद्द समजण्यात येईल.

१३) प्रस्तावित अभिन्यास मंजूर एकत्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली (UDCPR) मधील तरतुदी नुसार पुर्णपणे विकसित करण्याची जबाबदारी जागा मालकाची राहिल, तसेच सदर विकास कामे करुन घेण्याची जबाबदारी संबंधित महसुल अधिकाऱ्याची राहील.

१४) प्रस्तावित अभिन्यासाखालील जागेतून विदयमान विद्युत वाहिणी जात असल्यास, विद्युत वाहीणी रस्त्याचे कडेला सुरक्षित अंतरामध्ये स्थानांतरीत करणे अर्जदारास बंधनकारक राहील.

१५) स्थावर मालमत्ता नियमन आणि विकास कायदा २०१६ च्या तरतुदी नुसार विकासकाने The Maharashtra Real Estate Regulatory Authority (MAHARERA) कडे अभिन्यासाची नोंद केल्याशिवाय जाहिरात करुन नये किंवा अभिन्यासातील भुखंडाची विक्रीबाबतची कोणतीही कार्यवाही करु नये.

१६) नियमानुसार जागेचे विकास शुल्क व अधिमुल्य परिगणित करतांना अनावधानाने रक्कम कमी आकारण्यात आल्यास फरकाची रक्कम आवेदकाकडुन वसुल करण्यास या कार्यालयास अधिकार राहतील.

१७) अभिन्यास नकाशामध्ये नमुद मोजमापे, क्षेत्रफळ इत्यादी परिगणने मध्ये कोणत्याही चुका आढळल्यास त्यासंदर्भाने अभिन्यासास सुधारित मंजूरी घेणे आवश्यक राहील.

१८) अभिन्यास मंजूरीची शिफारसी करीता सादर केलेल्या मालकी हक्क व इतर कागदपत्रांमध्ये काही दोष असल्यास अथवा सदरची कागदपत्रे खोटी व दिशाभूल करणारी असल्यास सदरची शिफारस रद्द समजण्यांत येईल. तसेच याबाबत संबंधिताना जबाबदार धरुन भारतीय दंड विधान संहितेच्या तरतुदीनुसार फौजदारी कारवाईस पात्र धरण्यात येईल.

१९) प्रकरणी अधिमुल्याबाबत शासन / विभागाकडे यापुढे कोणताही निर्णय झाल्यास अधिमुल्याबाबतची थकबाकी शासनाकडे अर्जदारास भरणा करणे बंधनकारक राहील.

२०) उक्त जागेवर कुठलाही भुसंपादन प्रस्तावित आहे किंवा कसे ? याबाबत आपले स्तरावर खातरजमा करुनच मंजूरीची कार्यवाही करणे आवश्यक आहे.

२१) प्रकरणी प्रस्तावित अभिन्यास मंजूर एकत्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली (UDCPR) नुसार संपुर्णपणे विकसित करणे बंधनकारक आहे, व उक्त बाबींची काटेकोरपणे अमंलबजावणी झाल्याची खातरजमा आपल्या स्तरावरुन करुन घेणे आवश्यक राहील.

२३) वरील अटींची पूर्तता होतांना अभिन्यासात फेरबदल झाल्यास सुधारीत अभिन्यासास मंजूरी प्राप्त करुन घ्यावी लागेल.

उपरोक्त शिफारस ही नियोजनाचे दृष्टीने करण्यात आली असून सदर जागेचे मालकी हक्क तसेच इतर तद्नुषंगिक कागदपत्रे या बाबत आपले स्तरावर खात्री करुन घेण्यात यावी. सदर प्रकरणी शिफारस करण्यात येत असलेल्या मंजूर अभिन्यास नकाशाची १ प्रत या कार्यालयाचे अभिलेखार्थ ठेऊन उर्वरित दोन प्रती यासोबत पाठविण्यात येत आहे.

सहपत्र :- वरीलप्रमाणे

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