# कार्यालय नगरपंचायत हिंगणा
## ता. हिंगणा, जि. नागपुर

Email :- nphingna@gmail.com

क्रमांक / नपंहि जा.क्र. – १४४१ / 2022 दिनांक – 07/ 11 /2022

प्रति,

श्री. अमित खुशाल गेडाम व इतर -२
रा. नागपुर, जि. नागपुर

विषय: मौजा- हिंगणा, भूमापण क्र. ३६० आराजी १.५५ हे. आर (१५५००.चौ.मि) जमिनीस रहिवासी वापरकरिता अकृषक परवानगी मिळणेबाबत.

संदर्भ: १. महाराष्ट्र शासन राजपत्र दिनांक २२/१२/२०१४ नुसार महाराष्ट्र जमिन अधिनियम ३७ महसुल संहिता १९६६ यात करण्यात आलेल्या सुधारणाचे अध्यादेश.

२. अभिन्यासधारक श्री. अमित खुशाल गेडाम व इतर -२ न. पं. कार्यालयात सादर केलेला अर्ज दि. १४/१२ /२०२१

३. मा. तहसिलदार, हिंगणा यांचे महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता १९६६ चे कलम ४२ ब अन्वये निवासी अकृषक सारा स्वीकारण्याबाबत व अकृषक वापर परवानगी आदेश दि.०६/०९/२०२१

४. न. पं. हिंगणा अभिन्यास प्राथमिक मंजूरी आदेश जाक्र. ५०७/ २०२२, दिनांक २५/०३/२०२२.

५. अभिन्यासधारक श्री. अमित खुशाल गेडाम व इतर -२ यांनी न. पं. कार्यालयात अभिन्यास अंतिम मंजुरी करिता सादर केलेला अर्ज
दि.१८/१०/२०२२

विषयांकित प्रकरणातील जागा रहिवासी वापराचे अकृषिक वापरकरिता अभिन्यास मंजुरीचे प्रकरण आपले संदर्भ क्र. २ च्या पत्रांवये या कार्यालयास प्राप्त झालेले आहे. प्रकरनासोबत प्राप्त ७/१२ उतारा, मोजणी नकाशा, स्थळदर्शक नकाशा इत्यादींचे अवलोकन व मोका पहाणी करून प्राप्त अभिन्यास नकाशाची तांत्रिक छाननी केली असता, सदर अभिन्यास नकाशा विकास नियंत्रण नियमावली नुसार लाल रंगाने दुरूस्ती केल्याअंती सर्वसाधारण पणे योग्य असल्याने न. पं. चे संदर्भिय क्र. ४ चे आदेशाअन्वये रहिवास वापराचे अभिन्यास जागेवर आखणीची शिफारस केलेली आहे.

या अनुषंगाने उप अधीक्षक भूमी अभिलेख, हिंगणा यांनी प्रत्यक्ष आखणी केलेला मोजणी नकाशा (मोजणी मामला क्र. (तातडी) मो. र. क्र. ६३०/२०२२, दि. १०/०७/२०२२) व अर्जदाराने स्वाक्षांकीत केलेले अभिन्यास नकाशे नगर पंचायत कार्यालयास प्राप्त झालेले आहेत. सादर अभिन्यास नकाशे विकास नियंत्रण नियमावली नुसार सर्वसाधारण पणे योग्य असून न. पं. हिंगणा कार्यालयाचे संदर्भिय पत्र क्र. ४ मधील अटीवर तसेच खालील अटींवर अभिन्यास नकाशाला अंतिम मंजूरी प्रदान करण्यात येत आहे.

1) महाराष्ट्र राज्यासाठी मंजूर केलेल्या एकत्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली २०२०, भाग- ५ [५.१.१(VI)] मधील तरतुदींनुसार भूमापण क्र. ३६० चे एकूण जागेचे अभिन्यासाखालील क्षेत्रफळ आराजी १.५५ हे. आर (१५५०० चौ.मि) यावर प्रचलित रेडीरेकनर दर रु.१५४५.३०/चौ.मी. याप्रमाणे येणारे एकूण किंमतीचे ५% अधिमूल्य रक्कम रु. ११,९७,६१०/- आणि विकास शुल्क १ % प्रमाणे रु. २,३९,५२२ /- व अभिन्यास छाननी शुल्क रु. २०,०००/- असे एकूण १४,५७,१३२/- चा भरणा अभिन्यास धारकाकडून न. पं. कार्यालयात जमा करण्यात आलेला आहे.
2) सदरहू अभिन्यासची उप अधीक्षक भूमी अभिलेख, हिंगणा यांचेकडून जागेवर आखणी करून घेण्यात आली आहे. अभिन्यासाप्रमाणे आखणी करीत असतांना सभोवतालचे मंजूर अभिन्यासातील रस्त्यांशी योग्यरीतीने समन्वय साधण्यात आलेला आहे. जागेवरील आखणी केल्यानुसार सदरहू मोजणी नकशासह आखणी अभिन्यास नकाशाच्या चार प्रती वास्तुतज्ञाच्या सहीने या कार्यालयास आपण अंतिम मंजुरीस्तव सादर करण्यात आलेल्या आहे.
3) अभिनयसातील 'खुली जागा' व 'सार्वजनिक प्रयोजनाकरिता' प्रस्तावित केलेल्या जमिनी व्यतिरिक्त संपूर्ण अभिन्यासातील भूखंडाचा उपयोग फक्त निवासी वापराकरीताच करण्यात यावा. तसेच, भविष्यात भूखंडाचे विभाजन करू नये.
4) अभिन्यासातील 'खुली जागा', 'सार्वजनिक सोयी व सुविधा' खालील जागा, रस्ते, पुल, नाल्या इत्यादीचा विकास करण्याची जवाबदारी जमीन मालक/ विकास कर्त्याची राहील व अभिन्यासातील रस्ते नगर पंचायतीस विनामूल्य हस्तांतरित करणे बंधनकारक राहील. तसेच अभिन्यासातील खुली जागा संदर्भाने विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावलीतील नियम क्र. १३.३.२ नुसार कार्यवाही करावी.
5) सदर अभिन्यासातील बांधकाम परवानगीस महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगर रचना अधिनियम १९६६ चे कलम ४४ अन्वये नियोजन प्राधिकरण (नगर पंचायत, हिंगणा) यांची मंजूरी घेणे आवश्यक राहील.

6) सदर रेखांकनामधील प्रस्तावित बांधकामास नगर परिषदाकडून लागू असलेली विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावलीच्या तरतुदी लागू होतील.
7) पावसाच्या पाण्याचे जलसंवर्धन (Rain Water Harvesting) ची व्यवस्था अभिन्यासात करावी लागेल.
8) जमिनीचे मालकीहक्कांबाबत महसूल विभागाचे स्तरावर खात्री करून घेणे आवश्यक राहील.
9) अभिन्यासात सर्वजनिक पाणी पुरवठयाची व सांडपाण्याची प्रक्रिया करून विल्हेवाट करण्याची व्यवस्था जमीन मालक/ विकासक यांनी स्वत: चे खर्चाने करणे आवश्यक राहील.
10) सदर जागेवर पिण्याचे पाण्याची उपलब्धता असल्याबाबत संबंधित विभागाचे प्रमाणपत्र घेणे आवश्यक राहील.
11) विषयांकित जमिनीतून विद्युत वाहिनी/ दूरध्वनी वाहिनी जात असल्यास उक्त वाहिनी अभिन्यासातील भूखंडांना बाधित होणार नाही अशा रीतीने संबंधित विभागाच्या अद्यावत नियमानुसार आवश्यक त्या सामासिक अंतरावर स्थांनांतरीत करण्याची जवाबदारी अभिन्यास धारकाची राहील.
12) स्थावर मालमत्ता नियमन आणि विकास कायदा २०१६ च्या तरतुदी नुसार विकासकाने The Maharashtra Real Estate Regulatory Authority (MAHARERA) कडे अभिन्यासाची नोंद केल्याशिवाय जाहिरात करू नये किंवा अभिन्यासातील भूखंडाची विक्रीबाबतची कोणतीही कार्यवाही करू नये.
13) अभिन्यास नकाशामध्ये नमूद मोजमापे, क्षेत्रफळ इत्यादि परिगणने मध्ये कोणत्याही चुका आढळल्यास त्यासंदर्भाने अभिन्यासास सुधारित मंजुरी घेणे आवश्यक राहील.
14) भविष्यात जागेबाबात वाद उपस्थित झाल्यास अभिन्यास मंजुरीची केलेली शिफारस रद्द समजण्यात येईल.
15) अंतिम मंजुरीनुसार भूखंडाचे एकूण क्षेत्रफळ, खुली जागा, रस्ते व भूखंडाचे विवरण खालील प्रमाणे आहे.

**AREA STATEMENT**

| | | |
|---|---|---|
| 1 | TOTAL AREA OF LAND | 14245.60 Sq.Mt |
| 2 | AREA UNDER PLOTS | 8702.72 Sq.Mt |
| 3 | AREA UNDER INTERANAL ROADS | 2991.37 Sq.Mt |
| 4 | AREA UNDER OPEN SPACE | 1323.91 Sq.Mt |
| 5 | AREA UNDER D P ROAD | 1227.60 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** |
| 01 to 07 | 11.50 × 22.00 | 253.00 | 7 | | 253.00 | 1771.00 |
| 08 | 11.90 × 22.00 | 261.80 | 1 | 9.92 | 251.88 | 251.88 |
| 09 | 16.00 × 22.00 | 352.00 | 1 | 9.92 | 342.08 | 342.08 |
| 10 | (15.20+17.10)/2× 22.00 | 355.30 | 1 | | 355.30 | 355.30 |
| 11 | (7.00+8.20)/2×15.00 | 114.00 | 1 | | 114.00 | 114.00 |
| 12, 13 | 7.00 × 15.00 | 105.00 | 2 | | 105.00 | 210.00 |
| 14 | 9.00 × 15.00 | 135.00 | 1 | 6.05 | 128.95 | 128.95 |
| 15 | 9.90 × 15.00 | 148.50 | 1 | 6.05 | 142.45 | 142.45 |
| 16 to 25 | 7.50 × 15.00 | 112.50 | 10 | | 112.50 | 1125.00 |
| 26 | (7.50+8.60)/2×15.00 | 120.75 | 1 | | 120.75 | 120.75 |
| 27 | (7.40+8.50)/2×13.50 | 107.32 | 1 | | 107.32 | 107.32 |
| 28 to 37<br>40 to 49 | 7.50 × 13.50 | 101.25 | 20 | | 101.25 | 2025.00 |
| 38, 39 | 11.90 × 13.50 | 160.65 | 2 | 6.05 | 154.60 | 309.20 |
| 50 | (9.50+8.50)/2×13.50 | 121.50 | 1 | | 121.50 | 121.50 |
| 51 | (9.00+10.60)/2×18.50 | 181.30 | 1 | | 181.30 | 181.30 |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 52 | (18.50+18.20)/2×7.50 | 137.62 | 1 | | 137.62 | 137.62 |
| 53 | (18.20+17.80)/2×7.50 | 135.00 | 1 | | 135.00 | 135.00 |
| 54 | (17.80+17.50)/2×7.50 | 132.37 | 1 | | 132.37 | 132.37 |
| 55 | (17.50+17.20)/2×7.50 | 130.12 | 1 | | 130.12 | 130.12 |
| 56 | (17.20+16.80)/2×7.50 | 127.50 | 1 | | 127.50 | 127.50 |
| 57 | (16.80+16.50)/2×7.50 | 124.87 | 1 | | 124.87 | 124.87 |
| 58 | (16.50+16.00)/2×7.50 | 121.87 | 1 | | 121.87 | 121.87 |
| 59 | (16.00+15.20)/2×7.50 | 117.00 | 1 | | 117.00 | 117.00 |
| 60 | (15.20+14.50)/2×7.50 | 111.37 | 1 | | 111.37 | 111.37 |
| 61 | (14.50+13.80)/2×7.50 | 106.12 | 1 | | 106.12 | 106.21 |
| 62 | (13.80+12.50)/2×12.10 | 159.11 | 1 | 6.05 | 153.06 | 153.06 |
| **Total** | | | **62** | | | **8702.72** |

16) मंजुर अभिन्यासमधील प्लॉट क्र. ९, १०, ४४, ४५ एकुण क्षेत्रफळ ८९९.८८ चौ.मी. इतके क्षेत्रफळ गहाण ठेवण्यात येत आहे. आयुक्त तथा संचालक नगर परिषद प्रशासन संचालनालय यांचे स्थायी निर्देश क्र. ३३ मधिल अटि व शर्ती नुसार अभिन्यास मधील रस्ते व खुली जागा विकास पूर्ण केले असल्याची खात्री पटल्याशिवाय तसे प्रमाणपत्र या कार्यालयाकडुन दिल्याशिवाय न.प. कडे गहाण ठेवलेल्या प्लॉटची विक्री करू नये याची सर्वस्वी जबाबदारी आपणावर राहील.

17) मंजुर अभिन्यासातील भुखंड रस्ते मोकळया जागेवरील अकृषक आकारणीची सनद प्राप्तीची कार्यवाही महसुल विभागाकडुन पूर्ण झालेनंतरच व न.प. कडे त्याचे करआकारणी कार्यवाही पूर्ण झालेनंतरच या कार्यालयाकडे गहान भूखंड वगळून इतर भुखंडाची विक्री करणे करिता अभिन्यासाधारकास भूखंड मुक्त (Plot Release Letter) टप्प्याटप्प्याने देण्यात येईल.

18) शासन निर्णयानुसार वेळोवेळी आकारण्यात येणा-या दराने अकृषिक आकारणी सदरहू आदेशामध्ये करण्यात आलेली असली तरी महाराष्ट्र जमीन महसुल अधिनियम १९६६ मधील तरतुदीनुसार आणि त्या अनुषंगाने वेळोवेळी तयार करण्यात आलेल्या प्रचलित नियमानुसार हा आदेश वितरीत झालेपासुन अकृषिक आकारणीचे जे सुधारीत प्रमाणदर अमलात येतील त्या दरानुसार आकारणीची रक्कम भरणे परवानगी धारकावर बंधनकारक राहील.

**19)** अ) या आदेशातील आणि सनदीमधील नमुद केलेल्या शर्तीपैकी शर्ती अनुज्ञाग्राही व्यक्तीने उल्लंघन केल्यास उक्त अधिनियमाच्या उपबंधान्वये असा अनुज्ञाग्राही ज्या कोणत्याही शास्तीस पात्र ठरेल. त्या शास्तीस बाधा न येउ देता सक्षम प्राधिकरण ते निर्दिष्ट करेल असा दंड आणि आकारणी भरल्यानंतर उक्त जमिन किंवा भुखंड अर्जदाराच्या ताब्यात राहू देण्याचा अधिकार असेल.

ब) वरील खंड अ मध्ये काहीही अंतर्भुत असेल तरीही या परवानगीच्या तरतुदीच्या विरूध्द जावून कोणतेही इमारत किंवा बांधकाम उभे करण्यात आले असेल. किंवा अशा तरतुदी विरूध्द या इमारतीच्या किंवा बांधकामाचा वापर करण्यात आला असेल, तर विहित मुदतीच्या आंत अशा रितीने अभारलेली इमारत काढुन टाकण्याविषयी किंवाती रद्द करणेविषयी सक्षम प्राधिका-याने निर्देश देणे विधी संमत असेल. तसेच सक्षम प्राधिका-याला अशी इमारत किंवा बांधकाम काढून टाकण्याचे किंवा त्यात फेरबदल करण्याचे काम करवन घेण्याचे किंवा त्याप्रित्यर्थ आलेला खर्च अनुज्ञाग्राही व्यक्तीकडून जमिन महसुलाची थकबाकी म्हणून वसुल करून घेण्याचा अधिकार असेल.

20) वरील अटींची पूर्तता होतांना अभिन्यासात फेरबदल झाल्यास सुधारीत अभिन्यासास मंजूरी प्राप्त करून घ्यावी लागेल.

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.१६ नुसार विक्रीचे कार्यवाहीस सादर.
३. तलाठी, कार्यालय हिंगणा यांना माहितीस सादर.
4. मा. उपअधिक्षक भूमिअभिलेख कार्यालय हिंगणा यांना माहितीस सादर.

नियोजन प्राधिकरण अधिकारी
तथा मुख्याधिकारी
नगर पंचायत हिंगणा