



महाराष्ट्र शासन राजपत्र

असाधारण

प्राधिकृत प्रकाशन

वर्ष १२, अंक ९]

बुधवार, मार्च ४, २०२६/फाल्गुन १३, शके १९४७

[पृष्ठ ९, किंमत : रुपये ६२.००

स्वतंत्र संकलन म्हणून फाईल करण्यासाठी प्रत्येक विभागाच्या पुरवणीला वेगळे पृष्ठ क्रमांक दिले आहेत.

भाग एक-अ—अमरावती विभागीय पुरवणी

(भाग चार-ब मध्ये प्रसिध्द करण्यात आलेले आहेत त्यांव्यतिरिक्त) केवळ अमरावती विभागाशी संबंधित असलेले महाराष्ट्र जिल्हा परिषदा व पंचायत समित्या, ग्रामपंचायती, नगरपालिका बरो, जिल्हा नगरपालिका, प्राथमिक शिक्षण व स्थानिक निधी लेखापरीक्षा अधिनियम या अन्वये काढण्यात आलेले आदेश व अधिसूचना.

भाग १-अ (असा.) (अ. वि. पु.) म. शा. रा., अ. क्र. ४२.

सदस्य सचिव, प्रस्ताव छाननी समिती तथा सहसंचालक, नगर रचना, यांजकडून

महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगर रचना अधिनियम, १९६६.

आधिसूचना

क्रमांक-प्रा.यो. अम.-कलम-२० (४)-मौ. गोपाळपूर गट क्र. ४०/१ व इतर सभा क्र. २१-२०२३-सहसंचाअम-५९.—

ज्याअर्थी, अमरावती प्रादेशिक योजना (या पुढे “उक्त प्रादेशिक योजना” असे संबोधिले आहे) शासनाच्या नगर विकास विभागाने महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगर रचना अधिनियम, १९६६ (सन १९६६ चा महा. ३७ वा) (या पुढे “उक्त अधिनियम” असे संबोधिले आहे) चे कलम १५(१) अन्वये अधिसूचना क्रमांक टिपीएस- २८८७-प्र.क्र.१९६-नवि-१३, दिनांक २९ मे, १९९३ अन्वये मंजूर केली असून ती दिनांक १५ ऑगस्ट, १९९३ पासून अंमलात आलेली आहे;

आणि ज्याअर्थी, उक्त प्रादेशिक योजनेतील मौजे गोपाळपूर ता. जि. अमरावती येथील शेत गट नं. ४०/१, क्षेत्र ३.०५ हे. आर, गट नं. ४१/१, क्षेत्र १.८२ हे.आर, गट नं. ४१/१/अ, क्षेत्र २.०१ हे.आर, गट नं. ४०/१अ, क्षेत्र ०.६० हे. आर, गट नं. ४१/२, क्षेत्र २.२० हे. आर, गट नं. ४२ / ५ /अ, क्षेत्र १.२५ हे. आर, असे एकूण १०.९३ हे.आर, क्षेत्र (यापुढे ज्यास “उक्त जमीन” असे संबोधले आहे) कृषी विभागात समाविष्ट आहे;

आणि ज्याअर्थी, शासन निर्णय क्रमांक टिपीएस-१८१५-प्र.क्र.४९-१५-नवि-१३, दिनांक ०६ मे, २०१५ अन्वये उक्त अधिनियमाचे कलम-२० अन्वये फेरबदलाद्वारे मंजूर प्रादेशिक योजने मधील १०.०० हेक्टर ते २५.०० हेक्टर पर्यंतच्या जमीन वापर विभाग बदल करण्यासाठी विभागीय स्तरावर प्रस्ताव छाननी समिती (यापुढे “उक्त समिती” असे संबोधिले आहे) स्थापन करण्यात आली आहे;

आणि ज्याअर्थी, शासनाच्या जमीन वापर बदलाच्या धोरणानुसार उक्त जमिनीच्या वापर विभाग बदलासाठी जमीनधारकांनी दिनांक २२ फेब्रुवारी, २०२२ रोजी आवश्यक त्या कागदपत्रांसह उक्त समितीच्या सदस्य सचिवांकडे अर्ज केलेला आहे;

आणि ज्याअर्थी उक्त जमिनीच्या वापर बदल प्रस्तावास संचालक, नगर रचना, महाराष्ट्र राज्य पुणे यांनी पत्र क्र. ५०२४, दिनांक ०७ ऑक्टोबर, २०२२ अन्वये काही अटी / शर्तीना अधिन राहून उक्त फेरबदल प्रस्ताव कार्यान्वित करण्यास हरकत नसल्याचे कळविलेले आहे;

आणि ज्याअर्थी, उक्त समितीचे दिनांक २७ जानेवारी, २०२३ रोजी झालेल्या सभेमध्ये समितीचे सदस्यांचा सल्ला घेतल्यानंतर, शासनाचे उपरोल्लेखित दिनांक ०६ मे, २०१५ रोजीच्या शासन निर्णयान्वये प्रदान केलेल्या अधिकाराचा वापर करून उक्त अधिनियमाचे कलम-२० चे पोट-कलम (२) मधील तरतुदीनुसार उक्त प्रादेशिक योजनेत उक्त जमीन कृषी विभागातून वगळून खालील अटीच्या अधिन राहून रहिवास विभागात समाविष्ट करणे आवश्यक असल्याचे समितीचे मत झाले आहे. (ज्यास यापुढे “प्रस्तावित फेरबदल” असे संबोधले आहे).

अटी :-

- (१) फेरबदलाखालील क्षेत्राचा अभिन्यास करताना त्यामध्ये अनिवार्य १०% खुल्या जागेव्यतिरिक्त १०% सुविधा क्षेत्र सोडण्यात यावे. (सदर क्षेत्र त्याच प्रयोजनार्थ जमीन मालक / विकासक यांना विकसित करता येईल.) सदर प्रकरणी ०.४० हे.आर सुविधा क्षेत्राची कमतरता भरून येण्याच्या दृष्टीने अतिरिक्त सुविधा क्षेत्र सोडण्यात यावे.
- (२) फेरबदलाखालील क्षेत्रात पायाभूत सुविधा पुरविण्याची जबाबदारी जमीन मालक / विकासकाची राहिल.
(जसे प्रवेशमार्ग, पाणीपुरवठा, विद्युत पुरवठा ईत्यादी)
- (३) शासनाने आदेश क्र. टिपीएस-१८१५-प्र.क्र.४९-१५-नवि-१३, दिनांक ०६ मे, २०१५ व दिनांक ११ जून, २०१५ अन्वये निर्धारित केल्याप्रमाणे अधिमूल्याचा भरणा करण्याची जबाबदारी जमीन मालक / विकासक यांची राहिल. तसेच संपूर्ण प्रस्तावित फेरबदलाखालील क्षेत्रावरील अधिमूल्याचा भरणा करणे बंधनकारक राहिल.
- (४) फेरबदलाखालील जमिनीत जर अभिन्यासात भूखंड पाडून विक्री करणे प्रस्तावित असेल तर अभिन्यासातील मूलभूत सुविधांचा विकास व भूखंड विक्रीसाठी खालीलप्रमाणे बंधने राहतील. जिल्हाधिकारी यांनी सदर बाबीवर नियंत्रण ठेवावे.

(अ) अभिन्यास अंतिमतः मंजूर झाल्यावर	. .	एकूण २५% भूखंड/सदनिका विक्री अनुज्ञेय राहिल.
(ब) सुमारे ४०% मूलभूत सुविधा पूर्ण झाल्यावर	. .	एकूण ५०% भूखंड/सदनिका विक्री अनुज्ञेय राहिल.
(क) सुमारे ६०% मूलभूत सुविधा पूर्ण झाल्यावर	. .	एकूण ७५% भूखंड/सदनिका विक्री अनुज्ञेय राहिल.
(ड) सुमारे ८०% मूलभूत सुविधा पूर्ण झाल्यावर	. .	एकूण ९०% भूखंड/सदनिका विक्री अनुज्ञेय राहिल.
(इ) सुमारे १००% मूलभूत सुविधा पूर्ण झाल्यावर	. .	एकूण १००% भूखंड/सदनिका विक्री अनुज्ञेय राहिल.

तसेच, जर अभिन्यासात समुह गृहबांधणी योजना विकसित करावयाची असेल तर, जिल्हाधिकारी, अमरावती यांनी विहित केल्यानुसार सर्व मूलभूत सुविधा विकसित झाल्याशिवाय भोगवटा प्रमाण पत्र देण्यात येणार नाही.

- (५) महाराष्ट्र शासन, नगर विकास विभागाकडील शासन निर्णय क्र. टिपीएस-१८१९ अनौर्स-३६-१९-नवि-१३, दिनांक ०५ ऑगस्ट, २०१९, अन्वये महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगर रचना अधिनियम, १९६६ चे कलम-१५४ अन्वये सुधारित निर्देश प्राप्त झालेले आहेत. सदर निर्देशांचे अनुषंगाने परिच्छेद-१ मध्ये दिलेल्या तरतुदीनुसार भविष्यात नागरी व औद्योगिक भागात आणि अनागरी भागासाठी इमारत व नियंत्रण रेषेसाठीची कमाल अंतरे बंधनकारक राहतील तसेच शासन निर्णयातील दिलेल्या निर्देशाचे पालन करणे बंधनकारक राहिल.
- (६) महाराष्ट्र शासन, शासन निर्णय क्र. टिपीएस-१८१९-अनौस-३६-१९-नवि-१३, दिनांक ०५ ऑगस्ट, २०१९, नगर विकास विभाग, मंत्रालय, मुंबई शासन निर्णयानुसार नियोजन प्राधिकरणाकडून सेवा रस्ता बांधण्यासाठी सार्वजनिक बांधकाम विभागाकडे परवानगी बाबत विनंती आल्यास, राज्य शासनाच्या रस्त्याच्या हद्दीत किमान ३० मी. जागा उपलब्ध असल्यास रस्ता हद्दीच्या कडेपासून ७.५ मी. रुंदीचा सेवा रस्ता बांधण्यास संबंधित प्राधिकरणास परवानगी घ्यावी लागेल. तसेच क्षेत्रीय अधिकारी यांचे अधिपत्याखाली सेवा रस्त्याचे बांधकाम करणे बंधनकारक राहिल. मात्र स्थानिक संस्थांच्या नवीन हद्दीत सेवा रस्त्याची तरतूद विकास आराखड्यात करावी व सेवा रस्ते स्वखर्चाने बांधून पूर्ण करावेत.
- (७) लोकप्रयोजनार्थ शासकीय कामाकरीता रस्ता रुंदीकरणाकरीता (प्रमुख राज्य मार्ग/राज्य मार्ग/प्रमुख जिल्हा मार्ग/इतर जिल्हा मार्ग/ग्रामिण मार्ग) रस्त्या लगतच्या जमिनीची आवश्यकता असल्यास ती जमीन भूसंपादित करण्याचे अधिकार सार्वजनिक बांधकाम विभाग / जि.प. बांधकाम विभागाकडे राहिल.
- (८) सार्वजनिक बांधकाम विभाग शासन निर्णय क्रमांक आरबीडी-२०२०-प्र.क्र. ३२/ रस्ते- ७, दिनांक १३ ऑक्टोबर, २०२१ नुसार विविध दर्जाच्या रस्त्यावरून पोचमार्गाकरीता अवलंबावयाची कार्यपद्धती The Maharashtra PWD Guidelines for issuing of NOC for Access permission to Fuel Stations and Private properties / Other Establishment (other than fuel station) along State

Roads, २०२१ मध्ये प्रकाशित करण्यात आलेली असून भूधारकास मुख्य रस्त्यावर (प्रमुख राज्य मार्ग / राज्यमार्ग / प्रमुख जिल्हा मार्ग/ इतर जिल्हा मार्ग / ग्रामिण मार्ग) येण्याकरीता निवासी बांधकाम करण्यापूर्वी सार्वजनिक बांधकाम विभागाचे सक्षम अधिकारी / ग्राम विकास विभागाचे सक्षम अधिकारी यांचे कडून पोचमार्ग बांधकामाची परवानगी घेणे बंधनकारक आहे.

(९) Flood Zone, Yellow Zone, Green Zone याबाबत शासन नियमानुसार कार्यवाही करणे बंधनकारक राहिल.

(१०) शासनाचे सर्व संबंधित प्रचलीत व वेळोवेळी निर्गमित होणारे नियम अर्जदारास बंधनकारक राहिल.

(११) शासनाचे वृक्ष लागवडीचे धोरण लक्षात घेता वृक्ष लागवडीचे उद्दिष्टे पूर्ण करणे बंधनकारक राहिल.

(१२) आजूबाजूचा विकासकल पाहता, भविष्यात समतोल विकासाच्या दृष्टीने रस्त्यालगत सांडपाणी, भूमिगत गटार तसेच भूखंडातील ओपन स्पेस मध्ये पाण्याच्या टाकीकरीता आवश्यक प्रमाणात जागा ठेवण्यात यावी.

(१३) सदर पाणलोट क्षेत्राची वर्गवारी लक्षात घेता भूजलाचा उपसा फक्त सार्वजनिक पिण्याच्या पाण्यासाठीच करण्यात यावा.

(१४) महाराष्ट्र भूजल (विकास व व्यवस्थापन) अधिनियम, २००९ चे काटेकोरपणे पालन करावे.

(१५) भूजलाची रासायनिक गुणवत्ता तपासून घेण्यात यावी.

(१६) भूजलाची उपलब्धता ही सर्वसामान्य पर्जन्यमानावर अवलंबून राहिल.

(१७) पिण्याच्या पाण्याकरीता भूजलाचा उपसा करण्यासाठी घेण्यात येणारे स्त्रोताजवळ पावसाच्या पाण्याच्या कृत्रिम पुनर्भरणाकरिता, भूजल पुनर्भरणाच्या उपाययोजना (पाऊस पाणी संकलन) घेणे बंधनकारक राहिल.

(१८) जमीनीच्या पश्चिम हद्दीलगत पेढी नदी असल्याने मंजूर UDCPR - २०२० मधील अनुषंगीक तरतुदींचे पालन करणे जमीन मालक / विकासकर्ते यांच्यावर बंधनकारक राहिल.

(१९) अमरावती चांदूरबाजार रोड कडून येणाऱ्या पाण्याचा प्रवाह नदीपर्यंत जाणे करीता सुयोग्य रुंदीची जागा प्रस्तावित करून ती अस्तित्वातील नालासदृश्य जागेस जोडणे व त्यामध्ये संरक्षण भिंतीचे बांधकाम करणे विकासकर्त्यावर बंधनकारक राहिल.

वरिल कोणत्याही अटीचे उल्लंघन झाल्यास रेखांकन व विकास परवानगी रद्द करण्यास पात्र राहिल.

आणि ज्याअर्थी, उक्त अधिनियमाच्या कलम २० चे पोट-कलम (३) च्या तरतुदीनुसार सूचना क्र. प्रा.यो.अम. कलम-२० (३)-प्र.क्र.ब(१)-सभा-१९-२०२३-सहसंचाअम-१५२, दिनांक ०६ फेब्रुवारी, २०२३ अन्वये सदस्य सचिव, प्रस्ताव छाननी समिती यांनी प्रसिद्ध केली होती व प्रस्तावित फेरबदलाबाबत नागरिकांकडून हरकती व सूचना दाखल करणाऱ्यांना सूनावणी देण्याकरीता व सदस्य सचिव, प्रस्ताव छाननी समिती अमरावती यांना अहवाल सादर करण्याकरिता (यापुढे "उक्त अधिकारी" असे संबोधिले आहे) म्हणून सहायक संचालक, नगर रचना, शाखा कार्यालय, अमरावती यांना प्राधिकृत करण्यात आले होते;

आणि ज्या अर्थी, नियुक्त अधिकाऱ्याने त्यांच्या पत्र क्र. १२०५, दिनांक ०९ मे, २०२३ च्या पत्रान्वये अहवाल सदस्य सचिव, प्रस्ताव छाननी समिती यांना सादर केलेला आहे;

आणि ज्या अर्थी, उक्त समितीचे दिनांक ०७ जून, २०२३ रोजी झालेल्या सभेमध्ये नियुक्त अधिकाऱ्याच्या प्राप्त अहवालानुसार उक्त प्रादेशिक योजनेत उक्त जमीन शेती विभागातून वगळून काही अटींच्या अधिन राहून रहिवास विभागात समाविष्ट करणे आवश्यक असल्याचे समितीचे मत झाले आहे;

आणि ज्याअर्थी, शासनाच्या वापर बदलाच्या धोरणानुसार मौजे गोपाळपूर ता. जि. अमरावती येथील शेत गट नं. ४०/१, ४०/१/अ, ४१/१, ४१/१/अ, ४१/२ व ४२/५/अ एकुण क्षेत्र १०.९३ हे. आर चे जमीन मालक यांनी जमीन वापर बदलाचे अधिमुल्य शासकीय लेखाशिर्षात दिनांक ०१ नोव्हेंबर, २०२३ रोजी जमा केले असल्याने उक्त अधिनियमाचे कलम- २० (३) चे सुचनेतील अट क्र. ३ ची पूर्तता झाली आहे;

आणि ज्याअर्थी शासनाचे निर्णय क्र. टिपीएस-१८१५-प्र.क्र.४९-१५-नवि-१३, दिनांक ११ जून, २०१५ अन्वये संबंधित विभागीय सहसंचालक, यांना उक्त अधिनियमाचे कलम-२० (४) अन्वये अधिसूचना निर्गमित करण्याचे अधिकार प्रत्यायोजित करण्यात आले आहेत;

त्याअर्थी, आता, उक्त अधिनियमाचे कलम-२० चे पोट-कलम (४) व त्यानुषंगाने प्राप्त अधिकारांचा वापर करून सहसंचालक, नगर रचना, अमरावती विभाग, अमरावती उक्त जमिनीबाबत प्रस्तावित फेरबदलास पुढील प्रमाणे मंजूरी देत आहेत व त्यासाठी प्रादेशिक योजना, अमरावती मंजूरीची दिनांक २९ मे, १९९३ ची अधिसूचना पुढीलप्रमाणे सुधारित करण्यात येत आहे.

उक्त प्रादेशिक योजना, अमरावतीच्या मंजूरीच्या अधिसूचनेच्या फेरबदल नोंदीखालील शेवटच्या नोंदीनंतर पुढील नव्या नोंदीचा समावेश करण्यात येत आहे.

नोंद

प्रादेशिक योजना अमरावती अंतर्गत मौजे-गोपाळपूर ता. जि. अमरावती येथील शेत गट नं. ४०/१, ४०/१/अ, ४१/१, ४१/१/अ, ४१/२, ४२/५/अ एकूण क्षेत्र १०.९३ हे. आर ही जमीन खालील अटीच्या अधीन राहून शेती विभागातून वगळून रहिवास विभागात समाविष्ट करण्यात येत आहे.

अटी :-

- (१) फेरबदलाखालील क्षेत्राचा अभिन्यास करतांना त्यामध्ये अनिवार्य १०% खुल्या जागेव्यतिरिक्त १०% सुविधा क्षेत्र सोडण्यात यावे. (सदर क्षेत्र त्याच प्रयोजनार्थ जमीन मालक / विकासक यांना विकसित करता येईल.) सदर प्रकरणी ०.४० हे.आर. सुविधा क्षेत्राची कमतरता भरून येण्याच्या दृष्टीने अतिरिक्त सुविधा क्षेत्र सोडण्यात यावे.
- (२) फेरबदलाखालील क्षेत्रात पायाभूत सुविधा पुरविण्याची जबाबदारी जमीन मालक / विकासकाची राहिल.
(जसे प्रवेशमार्ग, पाणीपुरवठा, विद्युत पुरवठा इत्यादी)
- (३) फेरबदलाखालील जमिनीत जर अभिन्यासात भूखंड पाडून विक्री करणे प्रस्तावित असेल तर अभिन्यासातील मूलभूत सुविधांचा विकास व भूखंड विक्रीसाठी खालीलप्रमाणे बंधने राहतील. जिल्हाधिकारी यांनी सदर बाबीवर नियंत्रण ठेवावे.-
 - (अ) अभिन्यास अंतिमतः मंजूर झाल्यावर . . . एकूण २५% भूखंड विक्री अनुज्ञेय राहिल.
 - (ब) सुमारे ४०% मूलभूत सुविधा पूर्ण झाल्यावर . . . एकूण ५०% भूखंड विक्री अनुज्ञेय राहिल.
 - (क) सुमारे ६०% मूलभूत सुविधा पूर्ण झाल्यावर . . . एकूण ७५% भूखंड विक्री अनुज्ञेय राहिल.
 - (ड) सुमारे ८०% मूलभूत सुविधा पूर्ण झाल्यावर . . . एकूण ९०% भूखंड विक्री अनुज्ञेय राहिल.
 - (इ) सुमारे १००% मूलभूत सुविधा पूर्ण झाल्यावर . . . एकूण १००% भूखंड विक्री अनुज्ञेय राहिल.

तसेच, जर अभिन्यासात समुह गृहबांधणी योजना विकसित करावयाची असेल तर, जिल्हाधिकारी, अमरावती यांनी विहित केल्यानुसार सर्व मूलभूत सुविधा विकसित झाल्याशिवाय भोगवटा प्रमाणपत्र देण्यात येणार नाही.

- (४) महाराष्ट्र शासन, नगर विकास विभागाकडील शासन निर्णय क्र. टिपीएस-१८१९-अनौर्स-३६-१९-नवि-१३, दिनांक ०५ ऑगस्ट, २०१९, अन्वये महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगर रचना अधिनियम, १९६६ चे कलम-१५४ अन्वये सुधारित निर्देश प्राप्त झालेले आहे. सदर निर्देशाचे अनुषंगाने परिच्छेद-१ मध्ये दिलेल्या तरतुदीनुसार भविष्यात नागरी व औद्योगिक भागात आणि अनागरी भागासाठी इमारत व नियंत्रण रेषेसाठीची कमाल अंतरे बंधनकारक राहतील तसेच शासन निर्णयातील दिलेल्या निर्देशाचे पालन करणे बंधनकारक राहिल.
- (५) महाराष्ट्र शासन, शासन निर्णय क्र. टिपीएस-१८१९-अनौर्स-३६-१९-नवि-१३, दिनांक ०५ ऑगस्ट, २०१९, नगर विकास विभाग, मंत्रालय, मुंबई शासन निर्णयानुसार नियोजन प्राधिकरणाकडून सेवा रस्ता बांधण्यासाठी सार्वजनिक बांधकाम विभागाकडे परवानगी बाबत विनंती आल्यास, राज्य शासनाच्या रस्त्याच्या हद्दीत किमान ३० मी. जागा उपलब्ध असल्यास रस्ता हद्दीच्या कडेपासून ७.५ मी. रुंदीचा सेवा रस्ता बांधण्यास संबंधित प्राधिकरणास परवानगी घ्यावी लागेल. तसेच क्षेत्रीय अधिकारी यांचे अधिपत्याखाली सेवा रस्त्याचे बांधकाम करणे बंधनकारक राहिल. मात्र स्थानिक संस्थांच्या नवीन हद्दीत सेवा रस्त्याची तरतूद विकास आराखड्यात करावी व सेवा रस्ते स्वखर्चाने बांधून पूर्ण करावेत.
- (६) लोकप्रयोजनार्थ शासकीय कामाकरीता रस्ता रुंदीकरणाकरीता (प्रमुख राज्य मार्ग/राज्य मार्ग/प्रमुख जिल्हा मार्ग/इतर जिल्हा मार्ग/ग्रामिण मार्ग) रस्त्या लगतच्या जमिनीची आवश्यकता असल्यास ती जमीन भूसंपादित करण्याचे अधिकार सार्वजनिक बांधकाम विभाग / जि.प. बांधकाम विभागाकडे राहिल.
- (७) सार्वजनिक बांधकाम विभाग शासन निर्णय क्रमांक आरबीडी -२०२०-प्र.क्र.३२-रस्ते-७, दिनांक १३ ऑक्टोबर, २०२१ नुसार विविध दर्जाच्या रस्त्यावरून पोचमार्गाकरीता अवलंबावयाची कार्यपद्धती The Maharashtra PWD Guidelines for issuing of NOC for Access permission to Fuel Stations and Private properties / Other Establishment (other than fuel station) along State Roads, २०२१ मध्ये प्रकाशित करण्यात आलेली असून भूधारकास मुख्य रस्त्यावर (प्रमुख राज्य मार्ग/राज्यमार्ग/प्रमुख जिल्हा मार्ग/इतर जिल्हा मार्ग/ग्रामिण मार्ग) येण्याकरीता निवासी बांधकाम करण्यापूर्वी सार्वजनिक बांधकाम विभागाचे सक्षम अधिकारी / ग्राम विकास विभागाचे सक्षम अधिकारी यांचे

कडून पोचमार्ग बांधकामाची परवानगी घेणे बंधनकारक आहे.

(८) Flood Zone, Yellow Zone, Green Zone याबाबत शासन नियमानुसार कार्यवाही करणे बंधनकारक राहिल.

(९) शासनाचे सर्व संबंधित प्रचलीत व वेळोवेळी निर्गमित होणारे नियम अर्जदारास बंधनकारक राहिल.

(१०) शासनाचे वृक्ष लागवडीचे धोरण लक्षात घेता वृक्ष लागवडीचे उद्दिष्टे पूर्ण करणे बंधनकारक राहिल.

(११) आजूबाजूचा विकासकल पाहता, भविष्यात समतोल विकासाच्या दृष्टीने रस्त्यालगत सांडपाणी, भूमिगत गटार तसेच भूखंडातील ओपन स्पेस मध्ये पाण्याच्या टाकीकरीता आवश्यक प्रमाणात जागा ठेवण्यात यावी.

(१२) सदर पाणलोट क्षेत्राची वर्गवारी लक्षात घेता भूजलाचा उपसा फक्त सार्वजनिक पिण्याच्या पाण्यासाठीच करण्यात यावा.

(१३) महाराष्ट्र भूजल (विकास व व्यवस्थापन) अधिनियम, २००९ चे काटेकोरपणे पालन करावे.

(१४) भूजलाची रासायनिक गुणवत्ता तपासून घेण्यात यावी.

(१५) भूजलाची उपलब्धता ही सर्वसामान्य पर्जन्यमानावर अवलंबून राहिल.

(१६) पिण्याच्या पाण्याकरीता भूजलाचा उपसा करण्यासाठी घेण्यात येणारे स्त्रोताजवळ पावसाच्या पाण्याच्या कृत्रिम पुनर्भरणाकरीता, भूजल पुनर्भरणाच्या उपाययोजना (पाऊस पाणी संकलन) घेणे बंधनकारक राहिल.

(१७) जमीनीच्या पश्चिम हद्दीलगत पेढी नदी असल्याने मंजूर UDCPR - २०२० मधील अनुषंगीक तरतूदींचे पालन करणे जमीन मालक / विकासकर्ते यांच्यावर बंधनकारक राहिल.

(१८) अमरावती चांदूरबाजार रोड कडून येणाऱ्या पाण्याचा प्रवाह नदीपर्यंत जाणे करीता सुयोग्य रुंदीची जागा प्रस्तावित करून ती अस्तित्वातील नालासदृष्ट जागेस जोडणे व त्यामध्ये संरक्षण भिंतीचे बांधकाम करणे विकासकर्त्यावर बंधनकारक राहिल.

वरिल कोणत्याही अटींचे उल्लंघन झाल्यास रेखांकन व विकास परवानगी रद्द करण्यास पात्र राहिल.

(२) सदरची सूचना व प्रस्तावित फेरबदल दर्शविणारा नकाशा खालील कार्यालयांमध्ये कार्यालयीन वेळेत ३० दिवसांच्या कालावधीकरीता सर्वसामान्य जनतेच्या अवलोकनार्थ उपलब्ध राहिल.

(१) सहसंचालक, नगर रचना, अमरावती विभाग, अमरावती “निलगिरी” डॉ. अग्रवाल यांची इमारत, काँग्रेस नगर रोड, अमरावती.

(२) सहायक संचालक, नगर रचना, अमरावती शाखा, अमरावती, प्रशासकीय इमारत, तळमजला, जिल्हाधिकारी कार्यालय परिसर यवतमाळ.

(३) प्रस्तुत आधिसूचना www.dtp.maharashtra.gov.in (Division Offices) या संकेतस्थळावर उपलब्ध आहे.

अमरावती :

दिनांक २५ फेब्रुवारी, २०२६.

ओवैस ए. मोमीन,

सदस्य सचिव, प्रस्ताव छाननी समिती

तथा सहसंचालक, नगर रचना,

अमरावती विभाग, अमरावती.

भाग १-अ (असा.) (अ. वि. पु.) म. शा. रा., अ. क्र. ४३.

BY MEMBER SECRETARY, PROPOSAL SCRUTINY COMMITTEE AND
JOINT DIRECTOR OF TOWN PLANNING

THE MAHARASHTRA REGIONAL AND TOWN PLANNING ACT, 1966.

NOTIFICATION

No. R.P. Amr.-Mau.Gopalpur, Gut No.40-1 & others-Sect 20 (4)-Meeting No.-21-2023-JDTPAMT.-59.—

Whereas, the Regional Plan for Amravati Region (hereinafter referred to as “the said Regional Plan”) has been Sanctioned by the Government in under Development Department under section 15 (1) of the Maharashtra Regional and Town Planning Act, 1966 (Mah XXXVII of 1966)(hereinafter referred to as “the said Act”) vide Notification No. TPS-2887-

CR-196-UD-13, dated 29th May, 1993 and has come into force with effect from 15th August, 1993;

And whereas, in the said Regional Plan, the land admeasuring total area about 10.93 H.A. bearing Gut No. 40/1, area 3.05 H.R., Gut No. 41/1, area 1.82 H.R., Gut. No. 41/1/A, area 2.01 H.R., Gut.No. 40/1A, area 0.60 H.R., Gut. No. 41/2, area 2.20 H.R., & Gut No. 42/5/A area 1.25 H.R., of mouje Gopalapur Tal, Distt. Amravati, as shown on the Part Plan, (hereinafter referred to as the "said land") is included in Agricultural Zone;

And whereas, Government has constituted "Proposal Scrutiny Committee" (hereinafter referred to as the "said Committee") vide Notification No. TPS-1815-C.R.49-15-UD-13, dated 6th May, 2015 for zone change proposals of sanctioned Regional Plan up to the Limit of 10.00 Ha. to 25.00 Ha. of land;

And whereas; a land owners have submitted a zone change proposal of the said land as per Government Zone change, policy with all required document to the Member Secretary of the Proposal Scrutiny Committee, Amravati on Dt. 22th February, 2022;

And whereas, The Director of Town Planning, Maharashtra State, Pune has given the no objection on certain condition to the zone change of said land by his letter No. 5024 dated. 7th October, 2022;

And whereas, said Committee's meeting was held on 27th January, 2023; and after consulting the committee members of the said committee" is of the opinion, that the said land in accordance with the provisions of sub-section (2) of the said Act, should be deleted from Agricultural Zone and included in Residential Zone, subject to following conditions. (hereinafter referred to as the "Proposed Modification").

CONDITIONS :-

- (1) While preparing the layout in respect of the said land under modification, apart from the compulsory 10% open spaen, 10% space shall be kept for public amenities. (This amenity space can be developed by the Land owner / Developer for the same purpose) For given proposal additional 0.40 H.R. amenity space should be kept to compensate deficiency in amenity.
- (2) It shall be the responsibility of the concerned Land Owner/Developer to provide all basic infrastructure *i.e.* access Roads. Water Supply, Power Supply *etc.* in the said land under modification.
- (3) It shall be the responsibility of the Land Owner/Developer to Pay Premium as decided by the Government *vide* order No. TPS-1815-C.R.49-15-UD-13, dated 6th May, 2015 and dated 11th June, 2015 Also it is necessary to Pay Premium on the entire land under this proposal.
- (4) If the said lands under modification are proposed to be demeloped by way of plotted layout, then sale of plots shall be monitored by the Collector, in relation to development of civic amenities as per the stages given below.—

(i) After final approval of layout	--	Sale of 25% of total plots shall be permissible.
(ii) After completion of 40% of Civic Amenities	--	Sale of 50% of total plots shall be permissible.
(iii) After completion of 60% of Civic Amenities	--	Sale of 75% of total plots shall be permissible.
(iv) After completion of 80% of Civic Amenities	--	Sale of 90% of total plots shall be permissible.
(v) After completion of 100% of Civic Amenities	--	Sale of 100% of total plots shall be permissible.

If Group Housing Scheme is proposed in the layout, then, Occupancy Certificate shall not be issued given by the Collector, Amravati unless civic amenities specified are fully developed.

- (5) As per Government of Maharashtra, Ministry of Urban Development Resolution No. TPS-1819-A.-36-19UD-13, Dt. 5th August, 2019 Amended instructions have been received under Section 154 of Maharashtra Regional and Town Planning Act 1966. Pursuant to the provisions given in paragraph 1 of the instructions for the future urban and industrial areas and rural areas the maximum distances of building line and the control line will remain binding. Also to comply the instructions given in the Government Resolution will be binding.

- (6) As per Government of Maharashtra, Ministry of Urban Development Department Mantralaya Mumbai *vide* Resolution No. TPS-1819-A.-36-19-UD-13, Dt. 5th August, 2019 in case of a request from the Planning Authority to the Public Work Department for permitting construction of a service road, and if at least 30 meters of space is available within the boundary of the State Government road, then permission for construction of service road of 7.5 meters width will be allowed from the road boundary. But it will be mandatory to construct service road under the leadership of the zonal officer. But in the new limits of the local bodies provision for service road should be made in the development plan and the construction of service road should be completed at their own expense.
- (7) If for public purpose Road widening has to be done (Major State Road/States Roads /Major District Roads / Other District Roads / Village Roads) then the right to acquire the land adjacent to Road will be vested with Public Works Department / Z.P. construction department.
- (8) As per Public Works Department Govt. Resolution No. RBD-2020-CR-32-Rpads -7, dated 13th October, 2021 the procedure to follow for access road from various grades of Roads is published in The Maharashtra PWD Guideline for issuing of NOC for Access permission to Fuel Stations and Private properties / Other Establishment (other than fuel station) along State Roads, 2021. As per these guideline the land owner has to take permission before starting residential construction from Competent officer of Public Works Department / Competent Officer of Rural Development Department for construction of access road to get to the main road (Major State Road / State Road / Major District Road / Other District Road / Village Road).
- (9) It is mandatory to take action as per Govt. Rules for Flood Zone, Yellow Zone, Green Zone.
- (10) All relevant rules of the Govt. issued from time to time shall be binding on the applicant.
- (11) Considering the tree planting policy of the government, it is mandatory to fulfill the objectives of tree planting.
- (12) Considering the surrounding development trend and for future balanced development, underground sewer line for waste along road and necessary amount of space for water tank in the open space should be kept.
- (13) Considering the category of the watershed area, ground water abstraction should be done for public drinking purpose only.
- (14) Maharashtra ground water (Development and Management) Act. - 2009 should be followed strictly.
- (15) It is necessary to check chemical quality of ground water.
- (16) Availability of ground water depends on Rain.
- (17) Artificial recharge of rain water, Groundwater Recharge Measures (Rainwater Collection) will be binding near the source of groundwater abstraction for drinking water.
- (18) Since Pedhi River is on the western boundary of the land compliance with the ancillary provision of the approved UDCPR-2020 shall remain mandatory to Land owner / Developer.
- (19) It is mandatory on development to propose suitable width of land within the land under modification for smooth flow of water from Amravati to Chandur Bajar road and to join it to nallah like land and also it is mandatory to construct a retaining wall in this land.

In case of non-compliance, layout approved and Non-Agriculture permission shall be liable to be cancelled.

And whereas, the notice in respect of the Proposed Modification, under sub section (3) of Section 20 of the said Act, was published by the Member Secretary, Proposal Scrutiny Committee Amravati, *vide* Notice No. R.P. Amr.-Section 20 (3)-C.R.B.(1)-Meeting-19-2023-JDTPAMT-152 dated 6th February, 2023 inviting objections and suggestions from the general public, and the Assistant Director of Town Planning, Amravati Branch was appointed as an "Officer" (hereinafter referred to as the "said Officer") to hear the suggestions / objections received within the stipulated period only and to submit his report thereupon to the Member Secretary, Proposal Scrutiny Committee Amravati;

And whereas, the said Officer submitted his report to the Member Secretary, Proposal Scrutiny Committee Amravati *vide* his letter No. 1205 dated 9th May, 2023;

And whereas, in the meeting of the said Committee held on 7th June, 2023 on the report of the said officer, the said Committee is of the opinion, that the said land should be deleted from Agricultural Zone and to be included in Residential Zone, subject to certain conditions;

And whereas, as per zone change policy of Government, the owners of the said land have deposited the premium for the total area admeasuring 10.93 H.R. bearing Gut No. 40/1, area 3.05 H.R. Gut No. 41/1, area 1.82 H.R., Gut No. 41/1/A, area 2.01 H.R. Gut No. 40/1/A, area 0.60 H.R. Gut No. 41/2, area 2.20 H.R. & Gut No. 42/5/A, area 1.25 H.R., Mouje Gopalpur Tal., Distt. Amravati in the Government on 1st November, 2023; Condition No. 3 in the notice u/s 20(3) of the said Act is fulfilled;

And whereas, the Government by order No. TPS-1815/C.R.49/15/UD-13, dated. 11th June, 2015 has delegated power to the Joint Director of Town Planning of respective Division to issue notification under sub-section (4) of Section 20 of said Act;

Now, therefore, in exercise of the power conferred under sub-section (4) of Section 20 of the said Act, the Joint Director of Town Planning, Amravati Division, Amravati hereby sanctions the proposed Modification in respect of the said land and for that purpose amends the above referred Notification dated the 29th May, 1993 as follows;

In the Schedule of Modification appended to the Notification dated 29th May, 1993 sanctioning the said Regional Plan the following new entry shall be added after the last entry.

ENTRY

In the said Regional Plan, the land admeasuring total area about 10.93 H.R, bearing Gut No. 40/1, area 3.05 H.R., Gut No. 41/1, area 1.82 H.R., Gut No. 41/1/A, area 2.01 H.R., Gut No. 40/1/A, area 0.60 H.R., Gut No. 41/2, area 2.20 H.R., & Gut No. 42/5/A, area 1.25 H.R, of Mouje Gopalpur Tal., Distt. Amravati is deleted from Agriculture zone and included in Residential Zone subject to following Conditions:-

Conditions :-

- 1) While preparing the layout in respect of the said land under modification, apart from the compulsory 10% open space 10% space shall be kept for public amenities. (This amenity space can be developed by the Land owner / Developer for the same purpose) For given proposal additional 0.40 H.R. amenity space should be kept to compensate deficiency in amenity.
- 2) It shall be the responsibility of the concerned Land Owner/Developer to provide all basic infrastructure *i.e.* access Roads. Water Supply, Power Supply etc. in the said land under modification.
- 3) If the said lands under modification are proposed to be developed by way of plotted layout, then sale of plots shall be monitored by the Collector, in relation to development of civic amenities as per the stages given below.-

(i) After final approval of layout	--	Sale of 25% of total plots shall be permissible.
(ii) After completion of 40% of Civic Amenities	--	Sale of 50% of total plots shall be permissible.
(iii) After completion of 60% of Civic Amenities	--	Sale of 75% of total plots shall be permissible.
(iv) After completion of 80% of Civic Amenities	--	Sale of 90% of total plots shall be permissible.
(v) After completion of 100% of Civic Amenities	--	Sale of 100% of total plots shall be permissible.

If Group Housing Scheme is proposed in the layout, then, Occupancy Certificate shall not be given by the Collector, Amravati unless civic amenities specified are fully developed.

- (4) As per Government of Maharashtra, Ministry of Urban Development Resolution No. TPS-1819-A.-36-19-UD-13, Dt. 5th August, 2019 Amended instructions have been received under Section 154 of Maharashtra Regional and Town Planning Act, 1966. Pursuant to the provisions given in paragraph 1 of the instructions for the future urban and industrial areas and rural areas the maximum distances of building line and the control line will remain binding. Also to comply the instructions given in the Government Resolution will be binding.
- (5) As per Government of Maharashtra, Ministry of Urban Development Department Mantralaya *vide* Resolution No. TPS-1819-A.-36-19-UD-13, Dt. 5th August, 2019 in case of a request from the Planning Authority to the Public Work Department for permitting construction of a service road, and if at least 30 meters of space is available within the boundary of the State Government road, then permission for construction of service road

of 7.5 meters width will be allowed from the road boundary. But it will be mandatory to construct service road under the leadership of the zonal officer. But in the new limits of the local bodies provision for service road should be made in the development plan and the construction of service road should be completed at their own expense.

- (6) If for public purpose Road widening has to be done (Major State Roads/States Roads /Major District Roads /Other District Roadas / Village Roads) then the right to acquire the land adjacent to Road will be vested with Public Works Department / Z.P. construction department.
- (7) As per Public Works Department Govt. Resolution No. RBD-2020-CR-32-Rpads -7, dated 13th October, 2021 the procedure to follow for access road from various grades of Roads is published in The Maharashtra PWD Guideline for issuing of NOC for Access permission to Fuel Stations and Private properties / Othe Establish-ment (other than fuel station) along State Roads, 2021. As per these guideline the land owner has to take permission before starting residential construction from Competent officer of Public Works Department / Competent Officer of Rural Development Department for construction of access road to get to the main road (Major State Road / State Road / Major Disrict Road / Other District Road / Village Road).
- (8) It is mandatory to take action as per Govt. Rules for Flood Zone, Yellow Zone, Green Zone.
- (9) All relevant rules of the Govt. issued from time to time shall be binding on the applicant.
- (10) Considering the tree planting policy of the government, it is mandatory to fulfill the objectives of tree planting.
- (11) Considering the surrounding development trent and for future balanced development, underground sewer line for waster along road and necessary amount of space for water tank in the open space should be kept.
- (12) Considering the category of the watershed area, ground water abstraction should be done for public drinking purpose only.
- (13) Maharashtra ground water (Development and Management) Act. - 2009 should be followed strictly.
- (14) It is necessary to check chemical quality of ground water
- (15) Availability of ground water depends on Rain.
- (16) Artificial recharge of rain water, Groundwater Recharge Measures (Rainwater Collection) will be binding near the source of groundwater abstraction for drinking water.
- (17) Since Pedhi River is on the western boundary of the land compliance with the ancillary provision of the approved UDCPR-2020 shall remain mandatory to Land owner / Developer.
- (18) It is mandatory on development to propose suitable width of land within the land under modification for smooth flow of water from Amravati to Chandur Bajar road and to join it to nallah like land and also it is mandatory to construct a retaining wall in this land.

In case of non-compliance, layout approved and and development permission shall be liable to be cancelled.

- 2) The said notification and the plan showing the sanctioned modification shall be made available for inspection by the general public during office hours at the following offices for a period of 30 days.
- 1) The Joint Director of Town Planning, Amravati Division Amravati, "Nilgiri" Dr. Agrawal Building, Congress nagar, Amravati .
- 2) The Assistant Director of Town Planning, Amravati Branch Amravati, Tatte Building, camp Amravati.
- 3) This Notification is also available on website www.dtp.maharashtra.gov.in (Division Offices).

Amravati :
Dated the 25th February, 2026.

OWAIS A. MOMIN,
Member Secretary, Proposal Scrutiny Committee,
And Joint Director of Town Planning,
Amravati Division, Amravati.