# नागपूर महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण

NMRDA
नागपूर महानगर प्रदेश
विकास प्राधिकरण

क्रमांक : का.अभि./नामप्रविप्रा/ ६३६३

नागपूर, दिनांक : ०६/०५/२०२४

प्रति,

तहसीलदार,
हिंगणा,
नागपूर.

**विषय :—** मौजा—**वागधरा,** खसरा क्रमांक ५८/अ/३, तह. **हिंगणा,** जि. **नागपूर,** क्षेत्र २.०० हे. आर. (२००००.०० चौ.मी.) **पैकी १.९९९९ हे. आर** (१९९९९.८६४ **चौ.मी.**) जागा **"निवासी"** वापरास महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगर रचना अधिनियम १९६६ चे कलम ४५ अन्वये अभिन्यास मंजूरीकरीता अकृषक सनद मिळण्याबाबत.

**संदर्भ :—** अर्जदार मे. सरस्वा इन्फ्रा तर्फे भागीदार शितल प्रफुल्ल खिवसरा व ईतर यांचा दिनांक ३०/०६/२०२२ रोजीचा अभिन्यास मंजूरीचा अर्ज.

विषयांकित प्रकरणातील जागा **"निवासी"** वापरार्थ अकृषक सनद मिळणेप्रकरणी अभिन्यास मंजूरीचे प्रकरण संदर्भांकित अर्जान्वये प्राप्त झाले आहे. नागपूर महानगर क्षेत्राकरीता शासनाने दिनांक ०५/०१/२०१८ रोजी मंजूर केलेल्या विकास योजनेत उक्त जागा **West-A** प्रभाग क्षेत्रात स्थित असून **"निवासी R-3"** या उपयोगाने प्रस्तावित आहे. मंजूर विकास योजनेतील तरतूदीनूसार विषयांकीत जागेवर प्रस्तावित वापर अनुज्ञेय आहे. संदर्भाधिन पत्रासोबत या कार्यालयास प्राप्त झालेल्या प्रकरणाच्या सुधारीत अभिन्यासाला **मा. महानगर आयुक्त,** नागपूर महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण यांनी **दिनांक २२/१२/२०२३** रोजी **अकृषक सनद कामी तातुरती मंजूरी** प्रदान केलेली आहे. उक्त जागेला फक्त **"निवासी"** वापराकरीता अकृषक सनद प्राप्त करण्यारकीता खालील अटींवर शिफारस करण्यात येत आहे.

१. अभिन्यासातील भूखंडाचा उपयोग फक्त "**निवासी**" वापराकरिताच करण्यात यावा. तसेच भूखंडाचे विभाजन करू नये.
२. सभोवतालचे मंजूर अभिन्यासातील रस्त्यांशी योग्यरितीने समन्वय साधणे आवश्यक आहे.
३. अभिन्यासाची जागेवरील प्रत्यक्ष आखणी केल्यानंतर अभिन्यासातील राखून ठेवलेल्या खुल्या जागेचे क्षेत्रफळ अभिन्यासातील जागेच्या एकूण क्षेत्रफळाच्या १०% पेक्षा कमी असु नये.
४. अभिन्यासाची जागेवरील प्रत्यक्ष आखणी केल्यानंतर अभिन्यासातील राखून ठेवलेल्या सार्वजनिक सोई व सुविधा जागेचे क्षेत्रफळ अभिन्यासातील जागेच्या एकूण क्षेत्रफळाच्या ५% पेक्षा कमी असु नये.
५. अभिन्यासातील जागेत काही वृक्ष असल्यास, भूखंड आखतांना ते नष्ट न करता विद्यमान स्थितीत कायम ठेवावीत.
६. विषयांकित जमिनीतून विद्युत वाहिनी/दुरध्वनी वाहिनी जात असल्यास उक्त वाहिनी प्रस्तावाला बाधित होणार नाही अशा रितीने संबंधीत विभागाच्या अद्यावत नियमानुसार आवश्यक त्या सामासिक अंतरावर स्थानांतरीत करावी लागेल.
७. सदर रेखांकनामधील प्रस्तावित बांधकामास दिनांक ०२/१२/२०२० रोजी मंजूर एकत्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्हासन नियमावली लागू राहील.

पत्ता : स्टेशन रोड, सदर नागपूर -४४० ००१ | फोन : ०७१२-२५३३२०२ | फॅक्स : ०७१२-२५३१०७९ | इ-मेल : nmrda@hotmail.com

८. विषयांकित जागेलगत/जागेतून पाण्याचे स्त्रोत जात असल्यास संबंधित पाटबंधारे/जलसिंचन विभागाचे ना हरकत प्रमाणपत्र घ्यावे लागेल.

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

१०. जमीनीचे मालकी हक्काबाबत महसूल विभागाचे स्तरावर खात्री करून घेणे आवश्यक राहील.

११. अभिन्यासात सार्वजनिक पाणी पुरवठयाची व्यवस्था जमिन मालक/विकासक यांनी स्वत:चे खर्चाने करणे आवश्यक राहील. अभिन्यासात निर्माण होणाऱ्या सांडपाण्याचा (*Black & Grey Water*) पुनर्वापर करण्यासाठी (बगीचा, लॅन्ड स्केपिंग, फिशींग, फिश पॉड, रस्ते सफाई, संडास व मुतारीत उपयोगासाठी व धुण्यासाठी) सांडपाणी व सांडपाण्याची प्रक्रीया करून विल्हेवाट करण्याची व्यवस्था जमिन मालक/विकासक यांनी स्वत:चे खर्चाने करणे आवश्यक राहील.

१२. उपअधिक्षक, भूमी अभिलेख, तह. हिंगणा यांचेकडून मौक्यावर आखणी करून मुळ 'क' प्रत सादर करावी लागेल.

१३. अभिन्यासातील रस्ते, मलवाहिका, पावसाळी पाण्याची नलिका, जल वाहिनी, स्ट्रीट लाईट इत्यादि योग्य प्रकारे विकसीत करून ती संबंधित ग्रामपंचायतीस नियमानुसार हस्तांतरीत करावे लागतील. तसेच विकास कामे ग्रामपंचायतीस हस्तांतरित झाल्यावर एक वर्षा पर्यन्त जमीन मालकाला देखभाल दुरूस्तीची कामे करावी लागेल. तद्नंतरच सुरक्षा ठेव परत करण्यात येईल.

१४. विषयांकित जागेवर बांधकाम सुरू करण्यापूर्वी बांधकाम नकाशे नागपूर महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण कडून मंजूर करून घ्यावे लागेल.

१५. अभिन्यासाला अंतिम मंजूरी प्राप्त झाल्यावर नागपूर महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरणासोबत विकास करारनामा करणे अर्जदारास बंधनकारक राहील.

१६. सार्वजनिक मल निस्सारण सयंत्र आणि अनुषंगिक बाबींकरीता लागणारे शुल्काचे अंशदानाचा भरणा करावा लागेल.

१७. महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगर रचना अधिनियम १९६६ (MRTP Act 1966) चे कलम १२४(ब)(२—१ए) नूसार उक्त जागेच्या प्रचलित शिघ्रगणन मुल्य दराने येणारे एकुण मुल्याच्या **१.० टक्के** मुल्य जमीन विकास फंड (Land Development Fund) करिता अर्जदाराने **रू. १६,९०,०००/—** व व्याज **रू. ४१,६५९/—** चा भरणा **दि. ०४/०४/२०२४** रोजी केला आहे.

१८. प्रस्तावित अभिन्यासात सिवेज ट्रिटमेंट प्लॅन्टचे बांधकाम करणे व इलेक्ट्रीक सबस्टेशन लावणे अनिवार्य राहील.

१९. रस्त्याच्या बांधकामासाठी तटबंदी (Embankment) २ मीटर पेक्षा जास्त उंचीचे असल्यास त्याचा भरणा करण्यासाठी फ्लाय अ‍ॅश चा वापर करण्यात यावा व तसेच प्राकलन तयार करण्यात यावे.

२०. फ्लाय अ‍ॅश नी बनवलेली टाईल्स, पेविंग ब्लॉक, विटा, सिमेंट इ. बांधकाम साहित्याचा उपयोग अनिवार्य राहील.

२१. अभिन्यासात UDCPR-2020 मधील तरतूद क्र. १३.५ नूसार घन कचरा व्यवस्थापन प्रकल्पाचे स्व:खर्चाने बांधकाम करून त्याची निगा Maintenance राखण्याची जवाबदारी अभिन्यास धारक/विकासकावर राहील.

२२. अभिन्यासास तात्पुरती मंजूरी व आखणी मोजणी 'क' प्रत प्राप्त झाल्यानंतर अभिन्यास अंतिम मंजूरीसाठी सादर करण्यासोबत पायाभुत सुविधांचे नकाशे संबंधीत विभागीय कार्यालयात सादर करावे लागेल.

२३. विकास करारनामा प्रमाणे प्रथम टप्पयातील २० टक्के आराजीचे भुखंडकांची (Plotabble Area) जागा यादीसह व सार्वजनिक सोई व सुविधाची जागा मुक्त (Release) करण्याकरीता या विभागास अर्ज सादर करावे.

२४. या अभिन्यासाच्या लगतचे अभिन्यास मंजूरीच्या वेळी त्या अभिन्यास धारकाला आपल्या अभिन्यासातील रस्त्यामधून पोच रस्ता द्यावा लागेल.

२५. विकासकास एकूण विकास शुल्काचे ५ टक्के अनामत रक्कम शुल्काचा भरणा करावा लागेल.

२६. विकासकाने एकूण विकास शुल्काचे ५ टक्क पर्यवेक्षण रक्कम शुल्क **रू. ८,७६,७००/–** चा भरणा **दि. ०४/०४/२०२४** रोजी केला आहे.

२७. नागपूर महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण सोबत अभिन्यासाच्या विकास करारनामा करण्यापुर्वी व भुखंडके बांधकामासाठी मुक्त झाल्याशिवाय भुखंडक विक्री करता येणार नाही.

२८. विकासकास रू. ३,००,०००/– प्रती हे.आर. प्रमाणे सिवेज डिस्पोजल स्किम रक्कम शुल्क **रू. ६,००,०००/–** चा भरणा **दि. ०४/०४/२०२४** रोजी केला आहे.

२९. अभिन्यासात UDCPR-2020 मधील तरतूद क्र. १३.४ नूसार Arrangemnet For Grey Water Treatment, Recycling & Reuse System स्वखर्चाने विकास करावी लागेल.

३०. उक्त जागा शासनाच्या दि. २०/०२/२०१५ रोजी (Draft Development Plan) नागपूर महानगर क्षेत्राकरीता प्रसिध्द प्रारूप विकास योजनेनुसार निवासी **R-3** उपयोगाकरीता प्रस्तावित आहे. नागपूर महानगर प्रदेशाकरीता विकास योजना आराखडा,महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगर रचना अधिनियम १९६६ कलम ३१(१) अन्वयेशासनाने दि. ०५/०१/२०१८ रोजी विकास आराखडा मंजुर केलेला असुन उक्त जागानिवासी **R-3** उपयोगाकरीता दर्शविलेली आहे. मंजुर विकास योजनेतील परीशिष्ट 'अ' मधिल मंजुर सारभुत बदल मधील Sanctioned Modification अनुक्रमांक १–(SM-1) नुसार R-3 व R-4 जमीनी करीता Infrastructure Charges रक्कम शुल्क **रू. ६४,८०,०००/–** व व्याज **रू. १,६०,२२५/–** चा भरणा **दि. ०४/०४/२०२४** रोजी केला आहे.

३१. पोहचरस्ता घेतलेल्या लगतच्या खसरा क्र. ६४/१/अ, ६४/१/ब, ६४/२ येथील अभिन्यासाचा विकास करारनामा झाल्यानंतर तसेच पोहचरस्ताचा विकास झाल्यानंतर सदर अभिन्यासाचा विकास करारनामा करण्यात येईल.

अभिन्यासाची दोन प्रत या कार्यालयामार्फत यासह पाठविण्यात येत आहेत. कृपया उक्त जागेची अकृषक कर निर्धारण प्राप्त झाल्यानंतर अकृषक आदेशाची प्रत या कार्यालयास पाठविण्यात यावी, ही विनंती.

**सहपत्र** : अभिन्यास नकाशा दोन प्रत
*(मौजा–वागधरा, खसरा क्र. ५८/अ/३, तह. हिंगणा)*

–स्वा –
**कार्यकारी अभियंता–१,**
**नागपूर महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण**

प्रतिलिपी:–

१) मे. सरस्वा इन्फ्रा तर्फे भागीदार शितल प्रफुल्ल खिवसरा व ईतर–२
रा. ५०१, विनायक रेसिडेंसी, मनिष नगर, नागपूर–४४००१५.
**अ) अंतिम अभिन्यासाचे प्रती सोबत आपण मुलभुत सुख सुविधासाठी अभिन्यास नकाशे व मोजणी 'क' प्रत सह सहाय्यक अभियंता (पश्चिम), नामप्रविप्रा, नागपूर यांचेकडे सादर करावे.**

२) कार्यकारी अभियंता–२, नागपूर महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण, नागपूर यांना माहितीस सादर.

३) सहा. अभियंता–१ (पश्चिम), नामप्रविप्रा, अंबाझरी रोड, नागपूर यांना पूढील कार्यवाहीस अग्रेषित.

कार्यकारी अभियंता–१,
नागपूर महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण