

नागपूर महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण

मौजा सुकळी (गुपचुप), खसरा क्रमांक ३० (पार्ट), तह. हिंगणा

क्रमांक : का.अभि./नामप्रविप्रा/ ८८६०
प्रति,

नागपूर, दिनांक : ०९/१२/२०२४

तहसिलदार,
हिंगणा तहसिल कार्यालय,
जि. नागपूर

विषय :- मौजा सुकळी (गुपचुप), खसरा क्रमांक ३० (पार्ट), प.ह.नं. ४५, तह. हिंगणा, जि. नागपूर क्षेत्र ९३००.०० चौ.मी. (०.९३ हे.आर) पैकी ९३००.०० चौ.मी. (०.९३ हे.आर) जागा 'निवासी' प्रयोजनार्थ महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगर रचना अधिनियम १९६६ चा कलम ४५ अन्वये 'निवासी' अभिन्यास मंजूरीकरीता अकृषक परवानगीची सनद मिळण्याबाबत.

संदर्भ:- अर्जदार यांचा दि. १७/०८/२०२२ रोजी BPMS Online प्रणालीद्वारे अभिन्यास मंजूरीबाबतचा अर्ज. (Proposal No. 19077)

विषयांकित प्रकरणातील जागा "निवासी" वापरार्थ अकृषक करणेप्रकरणी अभिन्यास मंजूरीचे प्रकरण संदर्भाकित 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 & R-4, १८.०० मी. रुंद प्रस्तावित रस्ता" या उपयोगाने प्रस्तावित आहे. मंजूर विकास योजनेतील तरतूदीनुसार प्रस्तावित वापर अनुज्ञेय आहे. संदर्भाकित पत्रासोबत या कार्यालयास प्राप्त झालेल्या प्रकरणाच्या अभिन्यासाला मा. महानगर आयुक्त, नागपूर महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण यांनी दिनांक २९/१०/२०२४ रोजी अकृषक कामी मंजूरी प्रदान केलेली आहे. अर्जदाराने Infrastructure Cost रु. २३,९७,२१४/- व विकास शुल्क रु. ११,३४,९२६/- शुल्काचा भरणा दि. २९/११/२०२४ रोजी केलेला आहे. उक्त जागेला फक्त "निवासी" वापराकरीता अकृषक करण्याकरीता खालील अटीवर 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 असू नये.
४. अभिन्यासातील जागेत काही वृक्ष असल्यास, भूखंड आखतांना ते नष्ट न करता विद्यमान स्थितीत कायम ठेवावीत.
५. विषयांकित जमिनीतून विद्युत वाहिनी/दुरध्वनी वाहिनी जात असल्यास उक्त वाहिनी प्रस्तावाला बाधित होणार नाही अशा रितीने संबंधित विभागाच्या अद्यावत नियमानुसार आवश्यक त्या सामासिक अंतरावर स्थानांतरीत करावी लागेल.
६. सदर रेखांकनामधील प्रस्तावित बांधकामास दिनांक ०२/१२/२०२० रोजी मंजूर विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली लागू राहिल.
७. विषयांकित जागेलागत/जागेतून पाण्याचे स्रोत जात असल्यास संबंधित पाटबंधारे/जलसिंचन विभागाचे ना हरकत प्रमाणपत्र घ्यावे लागेल.
८. पावसाच्या पाण्याचे जलसंवर्धन (Rain Water Harvesting) ची व्यवस्था अभिन्यासात करावी लागेल.

९. जमीनीचे मालकी हक्काबाबत महसूल विभागाचे स्तरावर खात्री करून घेणे आवश्यक राहिल.
१०. अभिन्यासात सार्वजनिक पाणी पुरवठ्याची व्यवस्था जमिन मालक/विकासक यांनी स्वतःचे खर्चाने करणे आवश्यक राहिल. अभिन्यासात निर्माण होणाऱ्या सांडपाण्याचा (Black & Grey Water) पुनर्वापर करण्यासाठी (बगीचा, लॅन्ड स्केपिंग, फिशिंग, फिश पॉड, रस्ते सफाई, संडास व मुतारीत उपयोगासाठी व धुण्यासाठी) सांडपाणी व सांडपाण्याची प्रक्रीया करून विल्हेवाट करण्याची व्यवस्था जमिन मालक/विकासक यांनी स्वतःचे खर्चाने करणे आवश्यक राहिल.
११. अभिन्यासातील रस्ते, मलवाहिका, पावसाळी पाण्याची नलिका, जल वाहिनी, स्ट्रीट लाईट इत्यादि योग्य प्रकारे विकसीत करून ती संबंधित ग्रामपंचायतीस नियमानुसार हस्तांतरीत करावे लागतील. जेव्हा पर्यंत विकास कामे ग्रामपंचायतीस हस्तांतरित होत नाही तेव्हा पर्यंत जमीन मालकाने देखभाल दुरुस्तीची कामे करावी लागेल.
१२. विषयांकित जागेवर बांधकाम सुरू करण्यापूर्वी बांधकाम नकाशे नागपूर महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण कडून मंजूर करून घ्यावे लागेल.
१३. अभिन्यासाला अंतिम मंजूरी प्राप्त झाल्यावर नागपूर महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरणासोबत विकास करारनामा करणे अर्जदारास बंधनकारक राहिल.
१४. सार्वजनिक मल निस्सारण सयंत्र आणि अनुषंगिक बाबींकरीता लागणारे शुल्काचे अंशदानाचा भरणा करावा लागेल.
१५. महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगर रचना अधिनियम, १९६६ (MRTP Act 1966) चे कलम १२४(ब) नुसार उक्त जागेच्या प्रचलित शिघ्रगणन मुल्य दराने येणारे एकूण मुल्याच्या १.० टक्के मुल्य जमीन विकास फंड (Land Development Fund) करिता अर्जदार/विकासकाने शुल्क रु. ४,४८,२६०/- चा भरणा दिनांक २९/११/२०२४ रोजी केलेला आहे.
१६. अभिन्यासातील प्रस्तावित जागेमध्ये वेस्ट वॉटर रिसायकलिंग ट्रीटमेंट प्लॅन्टचे बांधकाम व इलेक्ट्रीक सबस्टेशन लावणे अनिवार्य राहिल.
१७. 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.
१८. फ्लाय अॅश नी बनवलेली टाईल्स, पेविंग ब्लॉक, विटा, सिमेंट इ. बांधकाम साहित्याचा उपयोग अनिवार्य राहिल.
१९. अभिन्यासामध्ये घन कचरा व्यवस्थापन प्रकल्पाचे स्वःखर्चाने UDCPR कलम १३.५ नुसारबांधकाम करून त्याची निगा व देखभाल राखण्याची जवाबदारी अभिन्यास धारक/विकासकावर राहिल.
२०. या अभिन्यासाच्या लगतचे अभिन्यास मंजूरीच्या वेळी त्या अभिन्यास धारकाला आपल्या अभिन्यासातील रस्त्यामधून पोच रस्ता द्यावा लागेल.
२१. विकास करारनामा प्रमाणे प्रथम टप्प्यातील ४० टक्के आराजीचे भुखंडाची (Plotable Area) जागा मुक्त (Release) करण्याकरीता या विभागास अर्ज सादर करावे.
२२. विकासकास एकूण विकास शुल्काचे ५ टक्के अनामत रक्कम शुल्काचा भरणा करावा लागेल.
२३. विकासकाने एकूण विकास शुल्काचे ५ टक्के पर्यवेक्षण रक्कम शुल्क रु. ४,०७,६६६/- चा भरणा दिनांक २९/११/२०२४ रोजी केलेला आहे.
२४. विकासकाने रु.३,००,०००/-प्रती हे.आर. प्रमाणे सिवेज डिस्पोजल स्किम शुल्क रु. २,७९,०००/- चा भरणा दिनांक २९/११/२०२४ रोजी केलेला आहे.

२५. उक्त जागा शासनाच्या दि. २०/०२/२०१५ रोजी (Draft Development Plan) नागपूर महानगर क्षेत्राकरीता प्रसिध्द प्रारूप विकास योजनेनुसार निवासी R-3 & R-4 उपयोगाकरीता प्रस्तावित आहे. नागपूर महानगर प्रदेशाकरीता विकास योजना आराखडा, महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगर रचना अधिनियम १९६६ कलम ३१(१) अन्वये शासनाने दि. ०५/०१/२०१८ रोजी विकास आराखडा मंजूर केलेला असुन उक्त जागा निवासी R-3 & R-4 उपयोगाकरीता दर्शविलेली आहे. मंजूर विकास योजनेतील परीशिष्ट 'अ'मधिल मंजूर सारभुत बदल मधील Sanctioned Modification अनुक्रमांक १-(SM-1) नुसार R-3 व R-4 जमीनी करीता Infrastructure Charges रु. २३,९७,२१४/- चा भरणा दिनांक २९/११/२०२४ रोजी केलेला आहे.
२६. नागपूर महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण सोबत अभिन्यासाच्या विकास करारनामा करण्यापुर्वी भुखंडके बांधकामासाठी मुक्त झाल्याशिवाय भुखंडक विक्री करता येत नाही.
२७. दिनांक ०२/१२/२०२० रोजी नागपूर महानगर क्षेत्राकरीता मंजूर विकास योजनेच्या मंजूर एकत्रिकृत विकास नियंत्रण नियमावलीतील ७.२ या तरतूदीनुसार सदर जागेवरील अभिन्यासातील रस्ता रुंदीकरणाखालील जागा नागपूर महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरणास विनामुल्य हस्तांतरीत करावी लागेल. तसेच सदर जागेचा नामप्रविप्राच्या नावाचा ७/१२ उतारा या कार्यालयास सादर करावा लागेल. उक्त प्रक्रीयेनंतर सदरहू जागा सार्वजनिक रस्त्याचा भाग होईल व मंजूर एकत्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावलीतील ७.२ या तरतूदीनुसार FSI अनुज्ञेय होईल.
२८. अभिन्यासात एकत्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली-२०२० मधील तरतुद क्रमांक १३.४ नुसार Grey Water Treatment Recycling & Reuse चे प्रकल्पाचे स्वखर्चाने बांधकाम करुन त्याची निगा राखण्याची जबाबदारी विकासकावर राहील.
२९. अभिन्यास धारकाने मोकळ्या जागेच्या सभोवताली सावली देणारे वृक्ष लावावे व त्याची देखभाल/निगा राखावी.
३०. विकासकास विकास करारनाम्यापुर्वी Electric Line स्थालांतरीत करण्याचे अटीवर.

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 सुकळी (गुपचुप), खसरा क्रमांक ३० (पार्ट), तह. हिंगणा

कार्यकारी अभियंता-१

नागपूर महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण

प्रतिलिपी:-

१) तिरुपती डेव्हलपर्स तर्फे श्री. प्रशांत मनोहरराव बोंगिरवार व श्री. राहूल अरूणराव उपगन्लावार, पत्ता-३ रा माळा, एन. के. वाय. टॉवर, अजनी चौक, नागपूर - ४४००१५.

अ) अंतिम अभिन्यासाचे प्रती सोबत आपण मुलभुत सुख सुविधासाठी अभिन्यास नकाशे व मोजणी 'क' प्रत सह सहा. अभियंता (पश्चिम), नामप्रविप्रा, अंबाझरी रोड, नागपूर यांचेकडे सादर करावे.

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

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

कार्यकारी अभियंता-१

नागपूर महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण