

नागपूर महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण

क्रमांक : का.अभि./नामप्रविप्रा/ ५०२८

नागपूर, दिनांक : ०३/०२/२०२१

प्रति,

मा. जिल्हाधिकारी,
नागपूर.

विषय :- मौजा—कोतेवाडा, खसरा क्रमांक १६८, १६९, मौजा—वागधरा, खसरा क्रमांक २१, प.ह.नं. ७२, तह. हिंणगा, जि. नागपूर आराजी ४.४० हे.आर पैकी ०.४२६५९४४ हे. आर. (४२६५९.४४ चौ.मी.) जागा निवासी वापरास महागष्ट प्रादेशिक नियोजन व नगर रचना अधिनियम १९६६ चे तरतूद क्र. ४४, ४५ अन्वये अकृषक परवानगी मिळण्याबाबत.

संदर्भ :- १) आपला दिनांक २९/०१/२०१९ रोजीचा अर्ज.
२) आपला दिनांक २७/०७/२०२० रोजीचा विनंगी अर्ज.
३) आपला दिनांक ११/१२/२०२० रोजीचा अर्ज.

महोदय,

विषयांकित प्रकरणातील जागा “निवासी” वापरार्थ अकृषक करणेप्रकरणी अभिन्यास मंजूरीचे प्रकरण संदर्भांकित अर्जान्वये प्राप्त झाले आहे.

नागपूर महानगर क्षेत्राकरीता शासनाने दिनांक ०५/०१/२०१८ रोजी मंजूर केलेल्या विकास योजनेत उक्त जागा South-A प्रभाग क्षेत्रात स्थित असून “SM-649 नुसार निवासी लगत ३०.०० मी. रुंद रस्ता (MDR-44)” या उपयोगाने प्रस्तावित आहे. मंजूर विकास योजनेतील तरतूदीनुसार प्रस्तावित वापर अनुज्ञेय आहे. संदर्भांकित पत्रासंबत या कार्यालयास प्राप्त झालेल्या प्रकरणाच्या अभिन्यासाला मा. महानगर आयुक्त, नागपूर महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण यांनी दिनांक ०९/०४/२०१९ रोजी मोजणी कामी तात्पुरती मंजूरी प्रदान केलेली आहे आणि मा. महानगर आयुक्त, नागपूर महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण यांनी दिनांक ११/०१/२०२१ रोजी अभिन्यासाला Infrastructure Cost चा भरणा भरण्याचा अटीवर अकृषक कामी अंतिम मंजूरी प्रदान केलेली आहे. अर्जदाराने Infrastructure Cost रु. १,०२,५२,०००/- शुल्काचा प्रथम किस्तीचे रक्कम रु. २५,६३,०००/- चा भरणा दिनांक ३०/०१/२०२१ रोजी केलेला आहे. उर्वरित रक्कम ३ किस्तीत (व्याजासह) मा. महानगर आयुक्त, नागपूर महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण यांचा दिनांक २८/०१/२०२१ च्या आदेशाप्रमाणे भरणा करणे बंधनकारक राहिल. उक्त जागेला फक्त “निवासी” वापराकरीता अकृषक करण्याकरीता खालील अटीवर शिफारस करण्यात येत आहे.

१. अभिन्यासातील भूखंडाचा उपयोग फक्त “निवासी” वापराकरीताच 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. “नार्वजनिक उपयोगाची” जागे करिता प्रस्तावित केलेल्या भूखंडाचे क्षेत्रफळ मंजूर एकत्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली-२०२० नुसार राखीव ठेवणे बंधनकारक राहिल.

५. अभिन्यासातील जागेत काही वृक्ष असल्यास, भूखंड आखतांना ते नष्ट न करता विद्यमान स्थितीत कायम ठेवावीत किंवा जागेतील वृक्ष नष्ट करावयाचे असल्यास याबाबत सक्षम विभागाची परवानगी घेणे अनिवार्य राहिल.
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 प्रोत्साहन नियमावली लागू राहिल.
८. विषयांकित जागेलगत/जागेतून पाण्याचे स्रोत जात असल्यास संबंधित पाटबंधारे/जलसिंचन विभागाचे ना हरकत प्रमाणपत्र घ्यावे लागेल.
९. पावसाच्या पाण्याचे जलसंवर्धन (Rain Water Harvesting) ची व्यवस्था अभिन्यासात करावी लागेल.
१०. जमिनीचे मालकी हक्काबाबत महसूल विभागाचे स्तरावर खात्री करून घेणे आवश्यक राहिल.
११. 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.
१२. उपअधिक्षक, भूमी अभिलेख, तह. हिंगणा यांचेकडून मौक्यावर आखणी करून सुधारीत मोजणीची '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. जेव्हा पर्यंत विकास कामे ग्रामपंचायतीस हस्तांतरित होत नाही तेव्हा पर्यंत जमीन मालकाने देखभाल दुरुस्तीची कामे करावी लागेल.
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 राहिल.
१६. सार्वजनिक मल निस्सारण सयंत्र आणि अनुषंगिक बाबींकरीता लागणारे शुल्काचे अंशदानाचा भरणा रु.३,००,०००/- प्रती हे, आर. प्रमाणे करावा लागेल.
१७. महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगर रचना अधिनियम १९६६ (MRTP Act 1966) चे कलम १२४(ब) (२-१ए) नुसार उक्त जागेच्या प्रचलित शिघ्रगणन मुल्य दराने येणारे एकुण मुल्याच्या ०.५ टक्के मुल्य जमीन विकास फंड (Land Development Fund) करिता अर्जदार / विकासकाकडून घ्यावे लागेल.
१८. प्रस्तावित अभिन्यासात सिवेज ट्रिटमेंट प्लॅन्टचे बांधकाम करणे व इलेक्ट्रीक सबस्टेशन लावणे अनिवार्य राहिल.
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 राहिल.
२१. अभिन्यासामध्ये घन कचरा व्यवस्थापन प्रकल्पाचे स्व:खचनि बांधकाम करून त्याची निगा **Maintenance** राखण्याची जबाबदारी अभिन्यास धारक/विकासकावर राहिल.
२२. दिनांक ०३/१२/२०२० रोजी नागपूर महानगर क्षेत्राकरीता मंजूर विकास योजनेच्या विकास नियंत्रण नियमावलीतील ७.२ या तरतूदीनुसार सदर जागेवरील अभिन्यासातील ३० मी. व १५ रस्ता रुंदीकरणाखालील जागा नागपूर महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरणास विनामुल्य हस्तांतरीत करावी लागेल. तदनंतर भुमी अभिलेखात प्राधिकरण यांचे नावे हस्तांतरीत करावी लागेल. उक्त प्रक्रीयेनंतर सदरहू जागा सार्वजनिक रस्त्याचा भाग होईल व मंजूर विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावलीतील ७.२ या तरतूदीनुसार **FSI** अनुज्ञेय होईल.
२३. अभिन्यासास तात्पुरती मंजूरी व सुधारीत आखणी मोजणी 'क' प्रत प्राप्त झाल्यानंतर अभिन्यास अंतिम मंजूरीसाठी सादर करण्यासोबत पायाभुत सुविधांचे नकाशे संबंधीत विभागीय कार्यालयात सादर करावे लागेल.
२४. विकास करारनामातील अटीप्रमाणे प्रथम टप्प्यातील २० टक्के आराजीचे भुखंडकांची (Plottable Area) यादीसह व सार्वजनिक सुख सुविधेची (Amenity Space) जागा मुक्त (Release) करण्याकरीता या विभागास अर्ज सादर करावे.
२५. या अभिन्यासाच्या लगतचे अभिन्यास मंजूरीच्या वेळी त्या अभिन्यास धारकाला आपल्या अभिन्यासातील रस्त्यामधून पोच रस्ता द्यावा लागेल.
२६. उक्त जागा शासनाच्या दि. २०/०२/२०१५ रोजी (Draft Development Plan) नागपूर महानगर क्षेत्राकरीता प्रसिध्द प्रारूप विकास योजनेनुसार निवासी 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 असून उक्त जागानिवासी R-4 उपयोगाकरीता दर्शविलेली आहे. मंजूर विकास योजनेतील परीशिष्ट 'अ' मधील मंजूर सारभुत बदल मधील Sanctioned Modification अनुक्रमांक १-(SM-1) नुसार R-3 व R-4 जमीनी करिता Infrastructure Charges रु. १,०२,५२,०००/- चा भरणा करावा लागेल. अर्जदाराने Infrastructure Cost रु. १,०२,५२,०००/- शुल्काचा प्रथम किस्तीचे रक्कम रु. २५,६३,०००/- चा भरणा दिनांक ३०/०१/२०२१ रोजी केलेला आहे. उर्वरीत रक्कम ३ किस्तीत (व्याजासह) मा. महानगर आयुक्त, नागपूर महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण यांचा दिनांक २८/०१/२०२१ च्या आदेशाप्रमाणे भरणा करणे बंधनकारक राहिल.
२७. मोक्यावरील जागेत अस्तित्वात असलेली ११ के.वी. H.T. Line रस्त्यालगत स्थानांतरीत करण्याचा अटीवर. तसेच सादर केलेल्या हमीपत्राचे अधिन.
२८. अभिन्यास नकाशात प्रस्तावित केलेली "अमेनिटी स्पेस" ची जागा विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावलीतील तरतूद क्र. ३.५ प्रमाणे नागपूर महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरणाला विकास करून विनामुल्य हस्तांतरीत केल्यास अनुज्ञेय चर्टई क्षेत्र (TDR) अनुज्ञेय करण्याची कार्यवाही करण्यात येईल.
२९. नागपूर महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण सोबत अभिन्यासाच्या विकास करारनामा करण्यापुर्वी व भुखंडके बांधकामासाठी मुक्त झाल्याशिवाय भुखंडक विक्री करता येणार नाही.

३०. मंजूर एकत्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली मधील तरतूद क्र. १.४ (vi) नुसार यापुर्वी मंजूर झालेला सदर जागेवरील निवासी करीता मान्यता मिळालेला अभिन्यास प्रस्ताव अधिगृहित समजण्यात येईल. तसेच पूर्वीचे अभिन्यास नकाशे निरस्त करण्यासाठी या कार्यालयात सादर करण्याचा 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 कोतेवाडा, खसरा क्रमांक १६८, १६९ व मौजा- वागधरा, खसरा क्रमांक २१, तह. शिंगणा

कार्यकारी अभियंता-१

नागपूर महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण

प्रतिलिपी:-

- १) श्री अतुल मनोहरराव यमसनवार, रा. ४०२, दया चेंबर्स, अजनी चौक, वर्धा रोड, नागपूर - १५ .
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 रोड, नागपूर यांना पृढील कार्यवाहीस अग्रेषित.

कार्यकारी अभियंता-१

नागपूर महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण

९