NMRDA
नागपूर महानगर प्रदेश
विकास प्राधिकरण

नागपूर महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण

क्रमांक : का.अभि./नामप्रविप्रा/ ४७६२ नागपूर, दिनांक :२४/११/२०२०

प्रति,
मा. जिल्हाधिकारी,
नागपूर.

विषय :— मौजा—**जामठा**, खसरा क्रमांक **१२५/१**, प.ह.नं. ४२, **तह. नागपूर (ग्रा.)**, जि. नागपूर आराजी **३.८४ हे.आर** पैकी **२.५७५२६३१ हे. आर.** (**२५७५२.६३१ चौ.मी.**) जागा निवासी वापरास महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगर रचना अधिनियम १९६६ चे तरतूद क्र. ४४, ४५ अन्वये अकृषक परवानगी मिळण्याबाबत.

संदर्भ :— अर्जदाराचा दिनांक ०९/०८/२०१९ 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 **''ई.पी.—१८७, ई.पी. — १९० नूसार निवासी लगत १८.०० मी. रूंद रस्ता व ६०.०० मी. रस्ता, Shopping Centre & Fire Station''** या उपयोगाने प्रस्तावित आहे. मंजूर विकास योजनेतील तरतूदीनूसार प्रस्तावित वापर अनुज्ञेय आहे. संदर्भाधिन पत्रासोबत या कार्यालयास प्राप्त झालेल्या प्रकरणाच्या अभिन्यासाला **मा. महानगर आयुक्त, नागपूर महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण** यांनी दिनांक **०३/०३/२०२०** रोजी **मोजणी कामी तात्पुरती मंजूरी** प्रदान केलेली आहे आणि **मा. महानगर आयुक्त, नागपूर महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण** यांनी दिनांक **१९/१०/२०२०** रोजी Infrastructure Cost भरण्याच्या अटीवर अभिन्यासाला **अकृषक कामी अंतिम मंजूरी** प्रदान केलेली आहे. अर्जदाराने Infrastructure Cost **रू.६३,३५,२३८/—** शुल्काचा भरणा दिनांक **१९/११/२०२०** रोजी केलेला आहे. उक्त जागेला फक्त **''निवासी''** वापराकरीता अकृषक करण्याकरीता खालील अटींवर शिफारस करण्यात येत आहे.

१. अभिन्यासातील भूखंडकाचा उपयोग फक्त **''निवासी''** वापराकरीता करण्यात यावा. तसेच भविष्यात 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. ''सार्वजनिक उपयोगाची'' जागे करिता प्रस्तावित केलेल्या भुखंडाचे क्षेत्रफळ एकुण क्षेत्रफळाच्या १०% 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 विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली लागू राहील.

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. 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.

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

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

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

१६. 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 ०.५ टक्के मुल्य जमीन विकास फंड (Land Development Fund) करिता अर्जदार / विकासकाकडून घ्यावे लागेल.

१७. दिनांक ०५/०१/२०१८ रोजी नागपूर महानगर क्षेत्राकरीता मंजूर विकास योजनेच्या विकास नियंत्रण नियमावलीतील २७.२ या तरतूदीनूसार सदर जागेवरील ६०.०० मी. व १८.०० मी. रस्ता रूंदीकरणाकरीता आवश्यक अभिन्यासातील रस्ता रूंदीकरणाखालील जागा नागपूर महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरणास विनामुल्य हस्तांतरीत करावी लागेल. तद्नंतर भुमी अभिलेखात प्राधिकरण यांचे

नावे हस्तांतरीत करावी लागेल. उक्त प्रक्रीयेनंतर सदरहू जागा सार्वजनिक रस्त्याचा भाग होईल व मंजूर विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावलीतील २७.२ या तरतूदीनूसार FSI अनुज्ञेय होईल.

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 ॲश चा वापर करण्यात यावा व तसेच प्राकलन तयार करण्यात यावे.

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

२१. मंजुर विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावलीतील नियम क्र. ३७ प्रमाणे परवडणारी भुखंडके (Affordable Housing) MAHADA करीता राखावी लागेल

२२. उक्त जागा शासनाच्या दि. २०/०२/२०१५ रोजी (Draft DevelopmentPlan) 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 रू. ६३,३५,२३८/— चा भरणा अर्जदाराने दिनांक १९/११/२०२० रोजी केलेला आहे.

२३. अभिन्यास नकाशात Shopping Centre & Fire Station या आरक्षित जागेत प्रस्तावित केलेली सार्वजनिक उपयोगाची जागा विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावलीतील तरतूदीप्रमाणे नागपूर महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरणाला विकास करून विनामुल्य हस्तांतरीत करावी लागेल. तसेच उर्वरीत आरक्षणाखालील जागा नामप्रविप्राला विनामुल्य हस्तांतरीत केल्यास हस्तांतरणीय विकास हक्क (TDR) अनुज्ञेय करण्याची कार्यवाही करण्यात येईल.

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

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

२६. विकासकास एकूण विकास शुल्काचे ५ टक्के अनामत रक्कम व ५ टक्के पर्यवेक्षण रक्कम शुल्काचा भरणा करावा लागेल.

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

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

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 जामठा, खसरा क्रमांक १२५/१, तह. नागपूर (ग्रा.))

-sd-

कार्यकारी अभियंता–१

नागपूर महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण

प्रतिलिपी:–

१) श्री सत्यनारायण छोटेलाल अग्रवाल, श्री प्रमोद सत्यनारायण अग्रवाल, रा. ब्लॉक नं. २१३, २ रा माळा, श्रीराम टॉवर, सदर, किंग्सवे मार्ग, नागपूर–०१.

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 पूढील कार्यवाहीस अग्रेषित.

४) मुख्य कार्यकारी अभियंता, म्हाडा, सिव्हील लाईन, नागपूर.

कार्यकारी अभियंता–१

नागपूर महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण