

क्रमांक : का.अभि./नामप्रविप्रा/ ४८३२
प्रति,

नागपूर, दिनांक १२/०१/२०२१

केलीयापात्रा डिजायनर प्रा.लि. केसर इन्फ्राकॉन प्रा. लि.

श्री. नितीन कोक प्रा. लि. व केसर इम्पेक्स प्रा. लि.

तर्फे डायरेक्टर श्री. यश गोपाल गुप्ता

रा. फ्लॅट नं. १०१, जगत प्लाझा, लॉ कॉलेज चौक, अमरावती रोड,

धारमपेठ, नागपूर- ४४००१०.

विषय :- मौजा भिलगांव, खसरा क्रमांक १८/२, तह. कामठी, (प.ह.नं.१५) जिल्हा नागपूर. क्षेत्र १.२३ हे.आर. (१२३००.०० चौ.मी.) पैकी १.०९५०४१२ हे.आर. (१०९५०.४१२ चौ.मी.) जागा निवासी प्रयोजनार्थ महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगर रचना अधिनियम १९६६ चा कलम ४४, ४५ अन्वये अभिन्यास मंजूरी बाबत.

संदर्भ :- आपला दिनांक ०६/०२/२०२० रोजीचा प्रस्ताव.

विषयाकित प्रकरणातील जागा निवासी वापरार्थ अभिन्यास मंजूरीसाठी उपरोक्त संदर्भाकित पत्र या कार्यालयाला प्राप्त झाले आहे. दिनांक २०.०२.२०१५ रोजी प्रसिध्द प्रारूप विकास योजनेनुसार जागेचा उपयोग “ निवासी व Transportation Zone ” व शासनाने दिनांक ०५.०१.२०१८ रोजी मंजूर केलेल्या विकास आराखडयाप्रमाणे उक्त जागा “ EP-56(S58/M05) नुसार Excluded From Transportation And Included In Residential, निवासी-३ व १८.० मी. रस्ता ” या उपयोगाने प्रस्तावित आहे. योजनेतील तरतुदीनुसार या जागेत प्रस्तावित वापर अनुज्ञेय आहे. मा. महानगर आयुक्त, नागपूर महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण यांनी दि. ०५/०१/२०२१ रोजी अभिन्यासाला मोजणी कामी तात्पुरती मंजूरी प्रदान केली आहे. सदर प्रकरणी अभिन्यास नकाशात मोजणी कामी मंजूरी व सदर जागेस निवासी वापराकरिता आखणीची शिफारस खालील अटी शर्तीवर 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. सार्वजनिक सोयी व सुविधा करिता प्रस्तावित केलेल्या भुखंडाचे क्षेत्रफळ मंजूर एकत्रिकृत विकास नियंत्रण नियमावली मधील तरतूद क्र. ३.५.१ पेक्षा कमी असु नये.
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 शासनाने दिनांक ०२/१२/२०२० रोजी मंजूर केलेल्या एकत्रिकृत विकास नियंत्रण 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. कामठी यांचेकडून मौक्यावर आखणी करून '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 पर्यन्त विकास कामे ग्रामपंचायतीस हस्तांतरित होत नाही तेव्हा पर्यन्त 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. फ्लाय अॅश नी बनवलेली टाईल्स, पेविंग ब्लॉक, विटा, सिमेंट इ. बांधकाम साहित्याचा उपयोग अनिवार्य राहिल.
१७. सार्वजनिक मल निस्सारण सयंत्र आणि अनुषंगिक बाबींकरीता लागणारे शुल्काचे अंशदानाचा भरणा करावा लागेल.

१८. विकासकास एकूण विकास शुल्काचे ५ टक्के अनामत रक्कम व ५ टक्के पर्यवेक्षण रक्कम शुल्काचा भरणा करावा लागेल.
१९. महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगर रचना अधिनियम, १९६६ (MRTP Act 1966) चे कलम १२४(ब) 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.
२०. रस्त्याच्या बांधकामासाठी तटबंदी (Embankment) २ मीटर पेक्षा जास्त उंचीचे असल्यास त्याचा भरणा करण्यासाठी फ्लाय अँश चा वापर करण्यात यावा व तसेच प्राकलन तयार करण्यात यावे.
२१. अभिन्यासातील प्रस्तावित जागेमध्ये वेस्ट वॉटर रिसायकलिंग ट्रिटमेंट प्लॅन्टचे बांधकाम व इलेक्ट्रीक सबस्टेशन लावणे अनिवार्य राहिल.
२२. अभिन्यासास तात्पुरती मंजूरी, आखणी व मोजणी 'क' प्रत प्राप्त झाल्यानंतर अभिन्यास अंतीम मंजूरीसाठी सादर करण्यासोबत पायाभुत सुविधाचे नकाशे संबंधीत विभागीय कार्यालयास सादर करावे लागेल.
२३. अभिन्यासामध्ये घन कचरा व्यवस्थापन प्रकल्पाचे स्व:खर्चाने बांधकाम करून त्याची निगा (Maintenance) राखण्याची जबाबदारी अभिन्यास धारक / विकासकावर राहिल.
२४. विकास करारनामा प्रमाणे प्रथम टप्प्यातील २० टक्के आराजीचे भुखंडाची (Plotable 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. अभिन्यास नकाशात प्रस्तावित केलेली 'अॅमेनिटी स्पेस' ची जागा विकास नियंत्रण नियमावलीतील तरतुद क्रमांक ३.५ प्रमाणे नागपूर महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरणाला विकास करून विनामुल्य हस्तांतरीत केल्यास अनुज्ञेय चर्टई क्षेत्र (TDR) अनुज्ञेय करण्याची कार्यवाही करण्यात येईल.
२७. नागपूर महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण सोबत अभिन्यासाच्या विकास करारनामा करण्यापुर्वी व भुखंडके बांधकामासाठी मुक्त झाल्याशिवाय भुखंडक विक्री करता येत नाही.

२८. 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) अन्वये शासनाने दि. ०५/०१/२०१८ रोजी विकास आराखडा मंजूर केलेला असुन उक्त जागा निवासी R-3 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 करीता प्राधिकरणानी ठरवुन दिलेल्या दरानुसार (Infrastructure Charges) $१२३००.०० \text{ चौ.मी} \times २३३ = \text{रु. } २८,६५,९००/-$ चा भरणा करावा लागेल.

प्रस्तावित अभिन्यासाची उपअधिक्षक, भूमी अभिलेख, कामठी यांचेकडून जागेवर आखणी करून मोजणी करून घ्यावी. तात्पूरती मंजूर नकाशे आखणी नुसार मेळात असल्यास मुळ 'क' प्रतसह नकाशाच्या चार प्रती जमीनधारक व वास्तुशास्त्रज्ञाचे स्वाक्षरीने या कार्यालयास अंतिम मंजूरीस्तव सादर कराव्यात आणि आखणीची छायाप्रत 'क' प्रत व तात्पूरती मंजूरीचे नकाशासह अभिन्यासात मुलभुत सुविधा पुरविण्याकरीता करावयाचे विकास कामाचे नकाशे सहाय्यक अभियंता (पुर्व), नामप्रविप्रा. यांचे कार्यालयात सादर करावे.

सहपत्र : अभिन्यास नकाशा

(ख.क्र.९८/२, मौजा भिलगांव, तह. कामठी)

कार्यकारी अभियंता-१

नागपूर महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण

प्रतिलिपी -

१) उपअधिक्षक भूमी अभिलेख, कामठी - उक्त अभिन्यासाची मौक्यावर मोजणी करून आखणी करण्यासाठी. (अभिन्यास नकाशा २ प्रतीत) व आखणी नकाशाची प्रत आखणी झाल्यावर या कार्यालयाला अभिलेखासाठी पाठविण्यात यावी.

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

३) सहाय्यक अभियंता (पुर्व), नागपूर महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण, सुर्य नगर, नागपूर यांना माहितीस व पुढील कार्यवाहीस अग्रेषीत.

कार्यकारी अभियंता-१

नागपूर महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण