NMRDA
नागपूर-महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण

नागपूर महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण

क्रमांक : का.अभि./नामप्रविप्रा/ ६७५६ नागपूर, दिनांक : १४/०३/२०२२

प्रति,

माय असेंट्स ईन्फ्राव्हेंचर तर्फे भागीदार
श्री. मोतीलाल जीयालाल चौधरी व श्रीमती रूबी मोतीलाल चौधरी
रा. ६०६, फॉर्चून एम्पयार, राजेश्वर पार्क, बेलतरोडी
नागपूर—४४००३४

विषय :— मौजा **पांजरी फार्म,** खसरा क्रमांक **१३१,** प.ह.नं. ४२, तह. **नागपूर** (ग्रा.), जि. **नागपूर** क्षेत्र **२.०० हे.आर. (२००००.००चौ.मी.)** जागा **''निवासी''** प्रयोजनार्थ महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगर रचना अधिनियम १९६६ चा कलम ४५ अन्वये अभिन्यास मंजूरी बाबत.

संदर्भ :—आपला दिनांक १३/१२/२०२१ चा अर्ज.

विषयांकित प्रकरणातील जागा **''निवासी''** वापरार्थ अभिन्यास मंजुरीसाठी उपरोक्त संदर्भांकित पत्र या कार्यालयाला प्राप्त झाले आहे. शासनाने दिनांक ५.०१.२०१८ रोजी मंजुर केलेल्या विकास आराखडयाप्रमाणे उक्त जागा **South-B** सेक्टर मध्ये जागेचा उपयोग **''निवासी आर—३''** या उपयोगाने प्रस्तावित आहे. योजनेतील तरतुदीनुसार या जागेत प्रस्तावित वापर अनुज्ञेय आहे. **मा.महानगर आयुक्त**, नागपूर महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण यांनी **दि. ०२/०३/२०२२** रोजी अभिन्यासाला मोजणी कामी **तात्पुरती** मंजूरी प्रदान केली आहे. सदर प्रकरणी अभिन्यास **नकाशास तात्पुरती** मंजुरी व सदर जागेस **''निवासी''** वापराकरिता आखणीची शिफारस खालील अटी शर्तीवर 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. Amenity Space 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 संबंधीत विभागाच्या अद्यावत नियमानुसार आवश्यक त्या सामासिक अंतरावर स्थानांतरीत करावी लागेल.

६. सदर रेखांकनामधील प्रस्तावित बांधकामास दिनांक ०२/१२/२०२० मंजूर एकत्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली लागू राहील.

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

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

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

१०. अभिन्यासात सार्वजनिक पाणी पुरवठयाची व सांडपाण्याची प्रक्रीया करून विल्हेवाट करण्याची 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 (Black & Grey Water) प्रक्रिया करून विल्हेवाट करण्याची स्यवस्था जमिन मालक/विकासक यांनी स्वत:चे खर्चाने करणे आवश्यक राहील.

११. उपअधिक्षक, भूमी अभिलेख, तह. नागपूर (ग्रा.) यांचे कडून मौक्यावर आखणी करून 'क' प्रत सादर करावी लागेल.

१२. 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 दुरूस्तीची कामे करावी लागेल.

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

१४. अभिन्यासास अंतिम मंजुरी प्राप्त झाल्यावर नागपूर महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण सोबत विकास करारनामा करणे बंधनकारक राहील.

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

१६. महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगर रचना अधिनियम १९६६ (M.R.T.P. Act-1966)चे कलम १२४ (ब) नूसार उक्त जागेच्या प्रचलित शिघ्रगंणन मुल्य दराने येणारे एकूण मुल्यांच्या ०.५ टक्के मुल्य जमीन विकास फंड (Land Development Fund)करीता अर्जदार/विकासक कडून घ्यावे लागेल.

१७. अभिन्यासात प्रस्तावित जागेमध्ये वेस्ट वॉटर रिसायकलिंग ट्रिटमेंट प्लॅन्टचे बांधकाम व इलेक्ट्रीक सबस्टेशन लावणे अनिवार्य राहील.

१८. 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.

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

२०. अभिन्यासात **UDCPR-2020** मधील तरतूद क्र. १३.५ नूसार घन कचरा व्यवस्थापन प्रकल्पाचे स्व:खर्चाने बांधकाम करुन त्याची निगा (Maintenance)राखण्याची जबाबदारी अभिन्यास धारक / विकासकावर राहील.

२१. अभिन्यासात एकत्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली२०२० मधील तरतुद क्रमांक १३.४ नुसार Grey Water Treatment Recycling and Reuse चे प्रकल्पाचे स्व:खर्चाने बांधकाम करून त्याची निगा राखण्याची जबाबदारी विकासकावर राहील.

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

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

२४. अभिन्यास धारकाला विकास करारनामा झाल्यानंतर प्रथम टप्यातील २० टक्के आराजीचे भुखंडाची (Plotable Area)यादीसह जागा व सुविधा जागा मुक्त (Release) करण्याकरीता या विभागास अर्ज सादर करावे लागेल.

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

२६. विकासकास रू. ३,००,०००/– प्रती हे. आर. प्रमाणे सिवेज डिस्पोजल स्किम शुल्काचा भरणा करावा लागेल.

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

२८. 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 मंजुर केलेला असुन उक्त जागा निवासी R-4 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 रुपये ४६,६०,०००/—चा भरणा करावा लागेल.

२९. नागपूर महानगर क्षेत्राकरीता महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगर रचना अधिनियम १९६६, चे कलम ३१(१) अन्वये मंजुर केलेल्या सारभुत बदल Modification(SM-4) अनुसार ६०.०० मी. रूंद बाहयवळण रस्त्यापासून (Outer ring road) २५०.०० मी. अंतरात उक्त जागा स्थित असल्यामूळे शासनाने ठरवून दिलेल्या दरानुसार शुल्क **रू. १७,४५,६५७/–** चा (Corridor Develop Charges) भरणा विकासकास करावा लागेल.

३०. उच्च दाब विद्युत वाहीनीकरीता सोडावयाच्या Corridor खाली काणतेही बांधकाम अनुज्ञेय राहणार नाही.

३१. विकास करारनामा करण्यापूर्वी पोच रस्त्याचे W.B.M. चे बांधकाम करावे लागेल.

३२. अभिन्यास नकाशात प्रस्तावित केलेली ''अमेनिटी स्पेस'' ची जागा एकत्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावलीतील तरतूद क्र. ११.२ प्रमाणे नागपूर महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरणाला विकास करून विनामुल्य हस्तांतरीत केल्यास अनुज्ञेय चटई क्षेत्र (TDR) अनुज्ञेय करण्याची कार्यवाही करण्यात येईल.

३३. H.T. line चे Corridor मध्ये कुठलेही बांधकाम अनुज्ञेय राहणार नाही.

प्रस्तावित अभिन्यासाची उपअधिक्षक, भूमी अभिलेख, नागपूर (ग्रा.) यांचेकडून जागेवर आखणी करून मोजणी करून तात्पुरती मंजूर नकाशे आखणी नूसार मेळात असल्यास नकाशाच्या सहा प्रती जमीनधारक व वास्तुशास्त्रज्ञाचे स्वाक्षरीने या कार्यालयात अंतिम मंजूरीस्तव सादर करावयात. आणि **आखणीच्या 'क' प्रतची छायाप्रत व तात्पुरती मंजूरीचे नकाशेसह अभिन्यासात मुलभुत सुविधा पुरविण्याकरीता करावयाचे विकास कामाचे नकाशे सहा. अभियंता (दक्षिण), ना.म.प्र.वि.प्रा. हनुमान नगर, नागपूर यांचे कार्यालयात सादर करावे.**

सहपत्र : अभिन्यास नकाशा.

ख.क्र. १३१, मौजा पांजरी फार्म, तह. नागपूर (ग्रा.)

कार्यकारी अभियंता
नागपूर महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण

प्रतिलिपी –

१) **उपअधिक्षक भूमि अभिलेख, नागपूर (ग्रा.)**– उक्त अभिन्यासाची मौक्यावर मोजणी करून आखणी करण्यासाठी. (अभिन्यास नकाशा २ प्रतींत) 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 (दक्षिण), नागपूर महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण, हनुमान नगर, नागपूर यांना माहितीस सादर.

कार्यकारी अभियंता
नागपूर महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण