नागपूर महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण

कार्यालयीन टिपणी (अंतिम मंजूरी)

(निवासी/औद्योगिक/वाणिज्य/शैक्षणिक)

अभिन्यास छाननी प्रपत्र

१) संदर्भ शोध क्र. - २०१८०७०४३७ दिनांक ०४/०७/२०१८ (पी/१३३)

२) पूर्व संदर्भ - १) या कार्यालयाचे दि. ३०/०६/२०२१ रोजीचे पत्राचे अनुषंगणाने मे. सारस्वा इंफ्रातर्फे भागीदार श्रीमती शितल प्रफुल्ल खिवसार यांनी उप अधिक्षक, भुमी अभिलेख हिंगणा यांचे कडून मौक्यावर आखणी करून क प्रत व त्याचप्रमाणे अभिन्यास नकाशा,सातबारा व विक्रीपत्रासह अंतिम मंजूरीस्तव सादर केला आहे(सी/२११)

२) एन/४१ वरिल आदेशाप्रमाणे शाखा अभियंतासह स्थळ निरीक्षण केले. मौक्यावर अभिन्यासाची आखणी झालेली आहे. यापूर्वी अभिन्यास श्रीमती. आशा धनराज तिवस्कर यांचे नावाने मंजुर झालेला आहे.

३) मे. सारस्वा इंफ्रातर्फे भागीदार श्रीमती. शितल प्रफुल्ल खिवसार यांनी दिनांक दि. ०३/१२/२०२० रोजीचे विक्रीपत्रानुसार श्रीमती. आशा धनराज तिवस्कर यांचेकडुन विकत घेतला असुन त्यांनी त्यांचे नांवाने सातबारा सादर केलेला आहे. तेव्हा अर्जदाराकडुन तपासणी शुल्क घेवून अंतीम मंजुरी देता येईल.

३) अर्जदाराचे नांव :- मे. सारस्वा इंफ्रातर्फे भागीदार श्रीमती शितल प्रफुल्ल खिवसार

पत्ता :- काँग्रेस नगर, नागपूर

४) अभिन्यास विवरण :- मौजा - वागदरा (प.ह.नं. ४६), ता.हिंगणा
सर्व्हे क्रं./गट क्रं. ७६/बी क्षेत्र १.५४ हे.आर

५) सादर प्रकरणाचे वापर : 'निवासी'

६) तात्पूरती मंजूरीचा दिनांक :- ०५/०५/२०२१ (एन/३४)

७) 'क' प्रत मोजणी मामला क्रं.(अ.ता.बि.शे.) १६७/२०२१, मोजणी दि. १६/१०/२०२१ (सी/२१०)

८) कार्यकारी अभियंता (मेट्रो) द्वारा अंतिम मंजूरी दिनांक : नाही (एन/...)

९) अंतिम मंजूरी झाली असल्यास सनद दिनांक : नाही (सी/...)

१०) उक्त जागा मंजूर विकास योजनेनुसार WEST - A प्रभाग क्षेत्रात/~~प्रभाग क्षेत्राबाहेर~~ समाविष्ट आहे उक्त प्रकरणात नागपूर महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरणा द्वारे आकारण्यात येत असलेल्या विकास शुल्क तक्ता (Table - II) Sr. No.1 मधील दर लागू होतात.

अभिन्यासाखालील क्षेत्र :- १.५४ हे.आर (१५४००.०० चौ.मी.)

७/१२ प्रमाणे क्षेत्र :- १.५४ हे.आर (१५४००.०० चौ.मी.)

विकास शुल्क दर :- रु. ७८,२०,०००/- प्रती हेक्टर

एकुण विकास शुल्क:- रु.१,२०,४२,८००/-

१. एकुण विकास शुल्काचे ५ टक्के अनामत रक्कम	रु.	६,०२,१४०/-
२. एकुण विकास शुल्काचे ५ टक्के पर्यवेक्षण रक्कम	रु.	६,०२,१४०/-
३. सिवजे डिस्पोजल स्किम शुल्क ३,००,०००/प्रती हेक्टर	रु.	४,६२,०००/-
४. जमीन विकास निधी ०.५%X८४५० X १५४००.०० चौ.मी.	रु.	६,५०,६५०/-
५. Infrastructure Cost रु. २३३/- X १५४००.०० चौ.मी.	रु.	३५,८८,२००/-
६. तपासणी शुल्क रु. ~~१५१~~ 2000/- X ३.८०३ एकर	रु.	~~४१६४१~~- 7610/-
एकुण	रु.	५९,०९,३१४/-

११) मागणीपत्राचा भरणा केल्याचा दिनांक ....नाही ..... (सी/..........)

१२)

Area Statement	As per Tentative Approved Map Area in Sq. M.	As per 'K' Prat Area in Sq. M.	As per Final Approval Map Area In Sq. M.
Area of Plot(Minimum are of a, b, c to be considered			
a) As per ownership documents (7/12, CTS extract)	15400.00	15400.00	15400.00
b) as per measurement sheet	15400.00	15400.00	15400.00
(c) as per site	15400.00	15400.00	15400.00
2. Deductions for	-		
(a) Proposed D.P./ D.P. Road widening Area/Service Road / Highway widening	-	-	-
(b) Any D.P. Reservation area	-	-	-
(Total a+b)			
3. Balance area of plot (1-2)	15400.00	15400.00	15400.00
4. Amenity Space (if applicable)			
(a) Required -	840.00	840.00	840.00
(b) Adjustment of 2(b), if any -	-	-	-
(c) Balance Proposed	853.00	853.00	853.00
5. Net Plot Area (3-4 (c))	14547.00	14547.00	14547.00
6. Recreational Open Space (if applicable)			
(a) Required -	1454.70	1454.70	1454.70
(b) Proposed -	1546.68	1546.68	1546.68
7. Internal Road Area	3898.47	3898.47	3898.47
8. Service road and Highway widening	-	-	-
9. Plotable area	9051.85	9051.85	9051.85
10. Pro-rata factor for FSI calculation on layout plots = (5/9)	1.808	1.808	1.808
11. Area Under ESS. & STP	50.00	50.00	50.00

वरील प्रमाणे या कार्यालयातर्फे तात्पूरता मंजूर केलेल्या अभिन्यास व मोजणीची 'क' प्रत चे तपासणी केले मोकळी जागा, सार्वजनिक उपयोगाची जागा, रस्ता रुंदीकरणाखालील जागा तसेच भुखंडाचे आकार व मोजमापात तफावत नाही.

करीता खालील शर्ती व अटि ला अधिन राहून अंतिम मंजूरी करीता प्रस्ताव सादर आहे.

१. अभिन्यासातील भूखंडाचा उपयोग फक्त "निवासी" वापराकरीताच करण्यात यावा. तसेच भूखंडाचे विभाजन करु 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 एकुण क्षेत्रफळाच्या १०% पेक्षा कमी असू नये.
४. " सार्वजनिक उपयोगाची" जागेकरीता प्रस्तावित केलेल्या भुखंडाचे क्षेत्रफळ मंजूर एकत्रिकृत विकास नियत्रंण व प्रोत्साहन नियमावली - २०२० नुसार राखीव ठेवणे बंधनकारक राहील.
५. अभिन्यासातील जागेत काही वृक्ष असल्यास, भुखंड आखतांना ते नष्ट न करता विद्यमान स्थितीत कायम ठेवते.
६. विषयांकिंत जमीनीतून विद्युत वाहीनी/दुरध्वनी वाहीनी जात असल्यास उक्त वाहीनी प्रस्तावाला बाधित होणार नाही अशा रितीने संबंधित विभागाच्या अधावत नियमानुसार आवश्यक त्या सामासिक अंतरावर स्थानांतरीत करावी लागेल.
७. सदर रेखांकनामधील प्रस्तावित बांधकामास दिनांक ०२/१२/२०२० रोजी एकत्रिकृत मंजूर विकास नियंत्रण 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 करुन घेणे आवश्यक राहील. ही परवानगी जमीन मालकीच्या नावे नसलेल्या जागेवर विकास करण्यास प्राधिकृत करीत नाही.

११. अभिन्यासात सार्वजनिक पाणी पुरवठ्याची व्यवस्था जमीन मालक/विकासात यांनी स्वत:चे खर्चाने करणे आवश्यक राहील. अभिन्यासात निर्माण होणा-या सांडपाण्याचा (Black & Grey Water) पुनर्वापर करण्यासाठी (बगीचा,लॅन्ड, स्केपिंग, फ्लिशीग, फिश पॉंड, रस्ते सफाई, संडास व मुतारी उपयोगासाठी व धुण्यासाठी) सांडपाणी व सांडपाण्याची प्रक्रिया करुन विल्हेवाट करण्याची व्यवस्था जमीन मालक/विकासात यांनी स्वत:चे खर्चाने करणे आवश्यक राहील.

१२. विकासकास एकुण विकास शूल्काचे ५ टक्के अनामत रक्कम व ५ टक्के पर्यविक्षण रक्कम शुल्काचा भरणा करावा लागेल.

१३. अभिन्यासातील रस्ते, मलवाहीका, पावसाळी पाण्याचे नलिका, जल वाहीनी, स्ट्रीट लाईट इत्यादी योग्य प्रकारे विकसित करुन ती संबंधीत ग्रामपंचायतीस नियमानुसार हस्तांतरित करावे लागतील. तसेच विकास कामे ग्रामपंचायतीस नियमानुसार हस्तांतरित झाल्यावर एक वर्षा पर्यंत जमीन मालकाला देखभाल दुरुस्तीची कामे करावी लागेल, तदुनतंरच सुरक्षा ठेव परत करण्यात येईल.

१४. विषयांकित जागेवर बांधकाम सुरु करण्यापूर्वी बांधकाम नकाशे नागपूर महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण कडुन मंजूर करुन घ्यावे लागेल.

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

१६. सार्वजनिक मल निस्सारण योजना आणि अनुषंगिक बाबीकरीता लागारे शुल्काचे अंशदानाचा भरणा 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 दरांने येणारे एकु मुल्याचा ०.५ टक्के मुल्य जमीन विकास फंड (Land Development Fund) करीता अर्जदार/विकासकाकडुन घ्यावे लागेल.

१८. विकासकास रु. ३,००,०००/- प्रती हे.आर. प्रमाणे सिवेज डिस्पोजल स्किम शुल्काचा भरणा करावा लागेल.

१९. अभिन्यासात प्रस्तावित केल्याप्रमाणे वेस्ट वॉटर ट्रिटमेंट प्लॉन्टचे बांधकाम करणे व इलेक्ट्रीक सबस्टेशन लावणे अनिवार्य राहील.

२०. रस्त्याच्या बांधकामासाठी तटबंधी (Embankment) २ मीटर पेक्षा जास्त उंची चे असल्यास त्याचा भरणा करण्यासाठी फ्लाय ॲश चा वापर करयात यावा व तसेच प्राकलन तयार करण्यात यावे.

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

२२. अभिन्यासामध्ये घन कचरा व्यवस्थापन मंजूर एकत्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावलीमधिल प्रावधान क्रमांक १३.५ प्रमाणे करावे लागेल.

२३. अभिन्यासातील प्रस्तावित विकासकामाचे नकाशे कार्यकारी अभियंता - २/सहय्यक अभियंता (पश्चिम), नागपूर महानगर प्रदेश विकास प्राधिकारण यांचे कार्यालयास मंजुरीस सादर करावे लागतील.

२४. या अभिन्यासाच्या लगतचे अभिन्यास मंजूरीच्या वेळी त्या अभिन्यास धारकाला आपल्या अभिन्यासातील रस्त्यामधुन पोच रस्ता द्यावा लागेल.

२५. नागपूर महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण सोबत अभिन्यासाच्या विकास करारनामा करण्यापुर्वी व भुखंडके बांधकामासाठी मुक्त झाल्याशिवाय विक्री करता येत नाही.

२६. उक्त जागा शासनाच्या दि. २०/०२/२०१५ रोजी (Draft Development Plan) नागपूर महानगर क्षेत्राकरीता प्रसिध्द प्रारुप विकास योजनेनुसार निवासी R-4 उपयोगाकरीता प्रस्तावित आहे. नागपूर महानगर प्रादेशाकरीता 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-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 रु. ३५,८८,२००/- चा भरणा करण्याचे अटीवर.

२७. अभिन्यास नकाशात प्रस्तावित केलेली "अमेनिटी स्पेस"ची जागा विकास नियंत्रण व प्रात्साहन नियमावलीतील तरतूद क्र. ३.५ प्रमाणे नागपूर महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरणाला विकास करुन विनामुल्य हस्तांतरीत केल्यास अनुज्ञेय चटई क्षेत्र (TDR) अनुज्ञेय करण्याची कार्यवाही करण्यात येईल.

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

२९. विकास करारनामापुर्वी १२.००मी रुंद कॉमन रस्त्याचे चे काम पूर्ण करावे लागेल तहसिलदार यांनी महाराष्ट्र जमिन महसूल संहिता १९६६ च्या कलम ४२-अ (१)(अ) मधिल तरतुदी अन्वये जमिनीचा भोगवटा वर्ग व भार यांचे विनिश्चिती बाबतचे प्रमाणपत्र (परिशिष्ट - अ) दि. १७/०४/२०१८ रोजी प्राप्त झाले असून त्यानूसार.

१) सर्व्हे क्रं. /गट क्रं. / न.भू.क्र ७६/बी आराजी १.५४ हे.आर मौजा - वागदरा तालुका - हिंगणा जिल्हा - नागपूर ही जामीन भोगवटदार वर्ग - १ या मे. सारस्वा इन्फ्रातर्फे भागीदार श्रीमती. शितल प्रफुल्ल खिवसार धाराधिकाराने धारण केलेली आहे. (सी/५१)

२) सदर जमिनीच्या अद्यावत अधिकार अभिलेख (७/१२ अभिलेख) यावरुन सदर जमीनीवर कोणताही स्वरुपात भार नाही असे निष्पन्न झाले आहे.

३) प्रस्तुताची जमीन ही अद्यावत ७/१२ अभिलेखानूसार अनूसूचित जमातीच्या खातेदाराची नसल्याची निदर्शनास येते. (सी/५१)

खसरा क्रमांक ७६/बी,मौजा वागदरा,तह.हिंगणा या जागेवरील 'निवासी' वापराकरीता मा. महानगर आयुक्त, ना.म.प्र.वि.प्रा यांनी दिनांक ०५/०५/२०२१ रोजी तात्पुरती मंजुरी प्रदान केली आहे. तात्पूरत्या मंजूर अभिन्यासातील मोकळी जागा, सार्वजनिक उपयोगाची जागा तसेच भुखंडाचे आकार व मोजमापात तफावत नाही. सबब प्रस्तावास 'निवासी' उपयोगाकरीता अंतिम मंजूरी देता येईल.

करीता सबब प्रस्ताव अंतिम मंजूरीस सादर.

A/E A.F.T

20/01 E.E.
P.M. Meghrajani
JDTP, Ex. Eng.-1, NMRDA

20/01/22
(S.C. Kadyan)

18/01/2022
(P. Ramteke)