NMRDA
नागपूर महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण

नागपूर महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण

स्टेशन रोड, सदर, नागपूर ४४०००१

फोन नं. २५३३२०२, *पी.बी.एक्स.नं.* २५३१४३१, २५३१४३२, *फॅक्स नं.* ०७१२ २५३१४३१

पत्र. क्रमांक: सहा.अभि.(ना.म.प्र.वि.प्रा.)/484 नागपूर, दिनांक 5/1/22

प्रति,

मे. पिक रीयल्टी तर्फे भागीदार हर्ष ओमप्रकाश अग्रवाल
पत्ता : १०९, स्टिल चेंबर बिल्डींग,जैन मंदीर समोर,भंडारा रेाड, नागपूर–४४०००८

विषयः– मौजा–तरोडी (बु), खसरा क्र. २६/२/१, तहसिल कामठी, जिल्हा नागपूर जागेवरील **'निवासी'** वापराचा अभिन्यास मंजुरी बाबत.

संदर्भ :– १) आपला दिनांक १३/१२/२०२१ रोजीचा नामांतरण करण्याकरीता अर्ज
२) या कार्यलयाचे दि.०८/१०/२०२१ रोजीचे आखणीचे पत्र.

उपरोक्त संदर्भाकिंत विषयान्वये आपणास कळविण्यात येते की, मौजा–तरोडी (बु), खसरा क्र. २६/२/१, तहसिल कामठी, जिल्हा नागपूर जागेच भुमालक श्री युवराज पांडुरंग तभाने, श्रीमती शकुंतला पांडुरंग तभाने, श्री दिपक पांडुरंग तभाने, श्री अरविंद पांडुरंग तभाने, श्रीमती सुषमा नथ्थुराम चोखंद्रे, श्रीमती रमा गौतम हाडके, श्रीमती लता नितीन गायधने यांनी सादर केलेल्या **'निवासी'** उपयोगाच्या प्रस्तावास मा.महानगर आयुक्त यांनी दिनांक ०१/१०/२०२१ ला तात्पूरती मंजूरी प्रदान केलेली आहे. व जुने भुमालक यांचे नावाने उपअधिक्षक भुमी अभिलेख, कामठी यांना जागेवर आखणी करण्यास दिनांक ०८/१०/२०२१ रेाजी पत्र निर्गमित करण्यात आले आहे. आता आपण सादर केलेल्या दिनांक २९/०७/२०२१ रोजीच्या पंजिबध्द विक्रीपत्र द्वारे उक्त जागा खरेदी केलेली आहे. सबब आता मौजा–तरोडी (बु), खसरा क्र. २६/२/१, तहसिल कामठी, जिल्हा नागपूर ही जागा मे. पिक रियल्टी तर्फे भागिदार श्री हर्ष ओमप्रकाश अग्रवाल या नावाने झाल्याने यापुढील उक्त जागेवरील अभिन्यासातील मंजुरीची पुढील कार्यवाही मे. पिक रियल्टी तर्फे भागिदार श्री हर्ष ओमप्रकाश अग्रवाल यांचे नावे करण्यात येईल.

कृपया नोंद घ्यावी.

(मा.अपर आयुक्त, ना.म.प्र.वि.प्रा यांच्या आदेशान्वये)

Pathak
का. सहाय्यक अभियंता
नागपूर महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण

प्रतिलीपीः– १) श्री युवराज पांडुरंग तभाने, श्रीमती शकुंतला पांडुरंग तभाने, श्री दिपक पांडुरंग तभाने, श्री अरविंद पांडुरंग तभाने, श्रीमती सुषमा नथ्थुराम चोखंद्रे, श्रीमती रमा गौतम हाडके, श्रीमती लता नितीन गायधने रा. मे. पिक रीयल्टी तर्फे भागीदार श्री आनंद ओमप्रकाश अग्रवाल, डिझाईन सेल, द ऐज,१२, शंकर नगर, पश्चिम हाय कोर्ट रोड, नागपूर यांना माहीतीस सादर.
२) उपअधिक्षक भुमी अभिलेख, कामठी यांना माहीतीस व पुढील कार्यवाहीस सादर.

क्रमांक : का.अभि./नामप्रविप्रा/ ६०३४ नागपूर, दिनांक : ०८/१०/२०२१

प्रति,

श्री युवराज पांडुरंग तभाने, श्रीमती शकुंतला पांडुरंग तभाने, श्री दिपक पांडुरंग तभाने, श्री अरविंद पांडुरंग तभाने, श्रीमती सुषमा नथ्थुराम चोखंद्रे, श्रीमती रमा गौतम हाडके, श्रीमती लता नितीन गायधने
रा. द्वारा– मे. पिक रियलीटी तर्फे भागीदार श्री आनंद ओमप्रकाश अग्रवाल
डिझाईन सेल, द ऐज, १२ शंकर नगर, पश्चिम हाय कोर्ट रोड, नागपूर.

विषय :– मौजा **तरोडी (बु)**, खसरा क्रमांक **२६/२/१**, **तह. कामठी** जि. **नागपूर.** क्षेत्र ०.८१ हे.आर. **(८१००.०० चौ.मी.) पैकी ०.७२०७१२५ हे. आर.** (७२०७.१२५ **चौ.मी.**) जागा **"निवासी"** प्रयोजनार्थ महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगर रचना अधिनियम १९६६ चा कलम ४४, ४५ अन्वये सुधारीत अभिन्यास मंजूरी बाबत.

संदर्भ :– आपला दिनांक **२०/०७/२०२१** चा अर्ज.

विषयांकित प्रकरणातील जागा **निवासी** वापरार्थ सुधारीत अभिन्यास मंजुरीसाठी उपरोक्त संदर्भांकित पत्र या कार्यालयाला प्राप्त झाले आहे. शासनाने दिनांक ५.०१.२०१८ रोजी मंजुर केलेल्या विकास आराखडयाप्रमाणे उक्त जागा East-A सेक्टर मध्ये जागेचा उपयोग **"EP-180 नूसार निवासी व २४.०० मी. रूंद रस्ता"** या उपयोगाने प्रस्तावित आहे. योजनेतील तरतुदीनुसार या जागेत प्रस्तावित वापर अनुज्ञेय आहे. **मा. महानगर आयुक्त**, नागपूर महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण यांनी **दि. ०१/१०/२०२१** रोजी सुधारीत अभिन्यासाला मोजणी कामी **तात्पुरती** मंजूरी प्रदान केली आहे. सदर प्रकरणी सुधारीत अभिन्यास **नकाशास तात्पुरती** मंजुरी व सदर जागेस **निवासी** वापराकरिता आखणीची शिफारस खालील अटी शर्तींवर 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 असु नये.
४. 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 रोजी एकत्रिकृत मंजूर विकास नियंत्रण व प्रोन्हासन नियमावली लागू राहील.
७. विषयांकित जागेलगत/जागेतून पाण्याचे स्त्रोत जात असल्यास संबंधित पाटबंधारे/जलसिंचन विभागाचे ना हरकत प्रमाणपत्र घ्यावे लागेल.
८. पावसाच्या पाण्याचे जलसंवर्धन (Rain Water Harvesting) ची व्यवस्था अभिन्यासात करावी लागेल.
९. जमीनीचे मालकी हक्काबाबत महसूल विभागाचे स्तरावर खात्री करून घेणे आवश्यक राहील.

१०. अभिन्यासात सार्वजनिक पाणी पुरवठयाची व्यवस्था जमिन मालक/विकासक यांनी स्वतःचे 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) सांडपाण्याची प्रक्रीया करून विल्हेवाट करण्याची व्यवस्था जमिन मालक/विकासक यांनी स्वतःचे खर्चाने करणे आवश्यक राहील.

११. अभिन्यास अंतिम मंजुरीस सादर करण्यापुर्वी पोच रस्ता स्वतःचे खर्चाने विकसीत करावा लागेल.

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) 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. 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.

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

१९. सार्वजनिक उपयोगाच्या जागेमध्ये वेस्ट वॉटर रिसायकलिंग ट्रिटमेंट प्लॅन्टचे बांधकाम व इलेक्ट्रीक सबस्टेशन लावणे अनिवार्य राहील.

२०. अभिन्यासात UDCPR-2020 मधील तरतूद क्र. १३.५ नूसार घन कचरा व्यवस्थापन प्रकल्पाचे स्वःखर्चाने बांधकाम करून त्याची निगा Maintenance राखण्याची जवाबदारी अभिन्यास धारक/विकासकावर राहील.

२१. अभिन्यासास तात्पुरती मंजूरी व आखणी मोजणी 'क' प्रत प्राप्त झाल्यानंतर अभिन्यास अंतिम मंजूरीसाठी सादर करण्यासोबत पायाभुत सुविधांचे नकाशे सहा. अभियंता (पश्चिम), विभागीय कार्यालयात सादर करावे लागेल.

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

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

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

२५. प्रस्तावित जमिन नागपूर सुधार प्रन्यासच्या ड्रेनेज अन्ड सिव्हेज डिस्पोजल स्किम भाग-२ अंतर्गत समाविष्ठ होती व Abandoned करण्यात आली आहे. व विकासकास रू. ३,००,०००/- प्रती हे. आर. प्रमाणेसिवेज डिस्पोजल स्किम शुल्काचा भरणा करावा लागेल. (तसेच परित्याजन प्रभार (Abamdom charges) रू १२४६८/-शुल्काचा केलेला आहे)

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

२७. उक्त जागा शासनाच्या दि. २०/०२/२०१५ रोजी (Draft DevelopmentPlan) 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) 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 रू. १८,८७,३००/— चा भरणा करावा लागेल.

२८. दिनांक ०२/१२/२०२० रोजी नागपूर महानगर क्षेत्राकरीता मंजूर विकास योजनेच्या मंजूर एकत्रिकृत विकास नियंत्रण नियमावलीतील ७.२ या तरतूदीनूसार सदर जागेवरील 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 एकत्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावलीतील ७.२ या तरतूदीनूसार FSI अनुज्ञेय होईल.

२९. विकासकास करारनामा पुर्वी ९.०० मी. (W.B.M.) रूंद पोच रस्त्याचे बांधकाम करावे लागेल.

प्रस्तावित अभिन्यासाची उपअधिक्षक, भूमी अभिलेख, कामठी 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 कराव्यात. 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. यांचे कार्यालयात सादर करावे.**

सहपत्र : अभिन्यास नकाशा.

(ख.क्र. २६/२/१,मौजा तरोडी (बु) तह. कामठी)

कार्यकारी अभियंता
नागपूर महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण

प्रतिलिपी —

१) **उपअधिक्षक भूमि अभिलेख, कामठी**— 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 (पुर्व), नागपूर महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण, नागपूर यांना माहितीस सादर.

कार्यकारी अभियंता
नागपूर महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण