

नागपूर महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण

ख.क. १६७पार्ट, मौजा - सुकळी(गुपचुप), तह. हिंगणा

क्रमांक : का.अभि./नामप्रविप्रा/ ६८८९

नागपूर, दिनांक : २९/०३/२०२२

प्रति,

✓ मे. ऑरेंज सिटी रियालीटी तर्फे प्रोप्रायटर

श्री. विशाल प्रेमलाल बाविस्त्राले

रा. १९२, कांजी हाऊस, सिध्दार्थ शाळेजवळ, बिनाकी मंगळवारी,

डॉ. आंबेडकर मार्ग, नागपूर-४४००१७.

विषय :- मौजा सुकळी(गुपचुप), खसरा क्रमांक १६७ पार्ट, तह. हिंगणा जि. नागपूर. क्षेत्र ३.१५ हे.आर. पैकी १.४४४८९६ हे. आर. (१४४४८.९६ चौ.मी.) जागा निवासी प्रयोजनार्थ महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगर रचना अधिनियम १९६६ च्या कलम ४५ अन्वये अभिन्यास मंजूरी बाबत.

संदर्भ :- आपला दिनांक १२/११/२०२१ चा अर्ज.

विषयांकित प्रकरणातील जागा निवासी वापरार्थ अभिन्यास मंजूरीसाठी उपरोक्त संदर्भांकित पत्र या कार्यालयाला प्राप्त झाले आहे. शासनाने दिनांक ५.०१.२०१८ रोजी मंजूर केलेल्या विकास आराखड्याप्रमाणे उक्त जागा West-A प्रभाग क्षेत्रात स्थित असून 'निवासी-३ व ३६.०० मी. रुंद रस्ता' या उपयोगाने प्रस्तावित आहे. योजनेतील तरतुदीनुसार या जागेत प्रस्तावित वापर अनुज्ञेय आहे. मा. महानगर आयुक्त, नागपूर महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण यांनी दि. १८/०३/२०२२ रोजी अभिन्यासाला मोजणी कामी तात्पुरती मंजूरी प्रदान केली आहे. सदर प्रकरणी अभिन्यास नकाशास मोजणीकामी तात्पुरती 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. "सार्वजनिक उपयोगाची" जागे करिता प्रस्तावित केलेल्या भूखंडाचे क्षेत्रफळ मंजूर एकत्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली-२०२० नुसार राखीव ठेवणे बंधनकारक राहिल.
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 मंजूर एकत्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली लागू राहिल.
७. विषयांकित जागेतून जागेतून पाण्याचे स्रोत जात असल्यास संबंधित पाटबंधारे/जलसिंचन विभागाचे ना हरकत प्रमाणपत्र घ्यावे लागेल.
८. पावसाच्या पाण्याचे जलसंवर्धन (Rain Water Harvesting) ची व्यवस्था अभिन्यासात करावी लागेल.
९. जमिनीचे मालकी हक्काबाबत महसूल विभागाचे स्तरावर खात्री करून घेणे आवश्यक राहिल.
१०. अभिन्यासात सार्वजनिक पाणी पुरवठ्याची व्यवस्था जमिन मालक/विकासक यांनी स्वतःचे खर्चाने करणे आवश्यक राहिल. अभिन्यासात निर्माण होणाऱ्या सांडपाण्याचा (Black & Grey Water) पुनर्वापर करण्यासाठी (बगीचा, लॅण्ड

- 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.
११. विकासकास एकूण विकास शुल्काचे ५ टक्के अनामत रक्कम व ५ टक्के पर्यवेक्षण रक्कम शुल्काचा भरणा 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. जेव्हा पर्यन्त विकास कामे ग्रामपंचायतीस हस्तांतरित होत नाही तेव्हा पर्यन्त जमीन मालकाने देखभाल दुरुस्तीची कामे करावी लागेल.
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 राहिल.
१५. सार्वजनिक मल निस्सारण संयंत्र 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) नुसार उक्त जागेच्या प्रचलित शिग्रगणन मुल्य दराने येणारे एकुण मुल्याच्या ०.५० टक्के मुल्य जमीन विकास फंड (Land Development Fund) करिता अर्जदार / विकासकाकडून घ्यावे लागेल.
१७. प्रस्तावित अभिन्यासात सिवेज ट्रिटमेंट प्लॅन्टचे बांधकाम करणे व इलेक्ट्रीक सबस्टेशन लावणे अनिवार्य राहिल.
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 राहिल.
२०. अभिन्यासामध्ये घन कचरा व्यवस्थापन मंजूर एकत्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावलीमधिल प्रावधान क्रमांक १३.५ प्रमाणे करावे लागेल.
२५. अभिन्यासात UDCPR-2020 मधील तरतूद क्र. १३.४ नुसार arrangement for grey water treatment, recycling & reuse system स्वखर्चाने विकास करावी लागेल.
२१. अभिन्यासास तात्पुरती मंजूरी व आखणी मोजणी 'क' प्रत प्राप्त झाल्यानंतर अभिन्यास अंतिम मंजूरीसाठी सादर करण्यासोबत पायाभुत सुविधांचे नकाशे संबंधित विभागीय कार्यालयात सादर करावे लागेल.
२२. विकास करारनामा प्रमाणे प्रथम टप्प्यातील २० टक्के आराजीचे भुखंडकांची (Plottable Area) यादीसह सार्वजनिक उपयोगाची जागा मुक्त (Release) करण्याकरीता या विभागास अर्ज सादर करावे.
२३. या अभिन्यासाच्या लागतचे अभिन्यास मंजूरीच्या वेळी त्या अभिन्यास धारकाला आपल्या अभिन्यासातील रस्त्यामधून पोच रस्ता द्यावा लागेल.
२४. विकासकास रु. ३,००,०००/- प्रती हे. आर. प्रमाणे सिवेज डिस्पोजल स्किम शुल्काचा भरणा करावा लागेल
२५. अभिन्यास नकाशात प्रस्तावित केलेली "अमेनिटी स्पेस" ची जागा विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावलीतील तरतूद क्र. ३.५ प्रमाणे नागपूर महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरणाला विकास करून विनामुल्य हस्तांतरीत केल्यास अनुज्ञेय चटई क्षेत्र (TDR) अनुज्ञेय करण्याची कार्यवाही करण्यात येईल.

२५. 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 असून 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 Infrastructure Charges रु. ३५,३५,५७७/- चा भरणा करावा लागेल.
२६. दिनांक ०२/१२/२०२० रोजी नागपूर महानगर क्षेत्राकरीता मंजूर विकास योजनेच्या मंजूर एकत्रिकृत विकास नियंत्रण नियमावलीतील ७.२ या तरतूदीनुसार सदर जागेवरील अभिन्यासातील ३६.०० मी. रुंद रस्ता रुंदीकरणाखालील जागा नागपूर महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरणास विनामुल्य हस्तांतरीत करावी लागेल. तद्नंतर भूमी 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 तरतूदीनुसार FSI अनुज्ञेय होईल.
२७. नागपूर महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण सोबत अभिन्यासाच्या विकास करारनामा करण्यापुर्वी व भुखंडके बांधकामासाठी मुक्त झाल्याशिवाय भुखंडक विक्री करता येणार नाही.
२८. आदिवासी यांनी धारण केलेली जमीन बिगर आदिवासी यांना विक्री करण्याकरीता मा. जिल्हाधिकारी, नागपूर यांचे दि. १४/१२/२०२० रोजीचे नाहरकत प्रमाणपत्रातील अटी व शर्तीचे अधिन.

प्रस्तावित अभिन्यासाची उपअधिक्षक, भूमी अभिलेख, हिंगणा यांचेकडून जागेवर आखणी करून घ्यावी. तात्पुरत्या मंजूर नकाशे आखणीनुसार मेळात असल्यास मुळ 'क' प्रत सह नकाशाच्या चार प्रती जमीनधारक व वास्तुशास्त्रज्ञांचे स्वाक्षरीने या कार्यालयास अंतिम मंजूरीस्तव सादर कराव्यात आणि आखणीची छायाप्रत 'क' प्रत व तात्पुरती मंजूरीचे नकाशासह अभिन्यासात मुलभुत सुविधा पुरविण्याकरीता करावयाचे विकास कामाचे नकाशे सहाय्यक अभियंता (पश्चिम), नामप्रविप्रा यांचे कार्यालयात सादर करावे.

सहपत्र : अभिन्यास नकाशा.

(ख.क. १६७ पार्ट, मौजा - सुकळी(गुपचुप), तह. हिंगणा)

कार्यकारी अभियंता

नागपूर महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण

प्रतिलिपी -

- १) उपअधिक्षक भूमी अभिलेख, हिंगणा - 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) सहा. अभियंता - १ (पश्चिम), नामप्रविप्रा, अंबाझरी रोड, नागपूर यांना माहितीस अग्रेषित.

-

कार्यकारी अभियंता

नागपूर महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण