नागपूर महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण

NMRDA
नागपूर महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण

क्रमांक : कार्य.अभि.(नामप्रविप्रा)/ ६५९५ नागपूर, दिनांक : १३ /०१/२०२२

प्रति,

मे. श्री. साई मनी लॅन्ड डेव्हलपर्स भागीदार संस्था तर्फे भागीदार
१. श्री. विशाल अनिलराव वाडीभस्मे व इतर ५

विषय :– मौजा **वेळा (हरीचंद्र),** खसरा क्रमांक १३९/२ पार्ट, प.ह.न. **३८, तह. नागपूर (ग्रा.), जिल्हा** नागपूर,क्षेत्र **१.२१ हे.आर.(१२१००.००चौ.मी.) पैकी १.२०९९५८८ हे.आर.(१२०९९.५८८चौ.मी.)** जागा **निवासी** प्रयोजनार्थ महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगर रचना अधिनियम १९६६ चा कलम ४४, ४५ अन्वये अभिन्यास मंजूरी बाबत.

संदर्भ :– आपला दिनांक **०६/१२/२०२१** रोजीचा प्रस्ताव.

विषयांकित प्रकरणातील जागा "**निवासी**" वापरार्थ अभिन्यास मंजुरीसाठी उपरोक्त संदर्भांकित पत्र या कार्यालयाला प्राप्त झाले आहे.शासनाने दिनांक ०५.०१.२०१८ रोजी मंजुर केलेल्या विकास आराखडयाप्रमाणे उक्त जागा "**कृषी व निवासी R-4**" या उपयोगाने प्रस्तावित आहे. योजनेतील तरतुदीनुसार या जागेत प्रस्तावित वापर अनुज्ञेय आहे. उक्त जागेच्या ५० टक्के पेक्षा जास्त भाग हा निवासी क्षेत्रात स्थित असल्यामुळे UDCPR तरतुद क्र. २.३(**vi**) प्रमाणे कृषी क्षेत्राचे रहिवासी भागात १५ टक्के अधिमुल्य भरणा करण्याचे अटीवर मंजूरी प्राप्त आहे. या नुसार जागेच्या १५ टक्के दराचा अधिमुल्य शुल्क **रू. ५,८९,२८१/–** च्या भरणा आवेदकाने दिनांक ०७/०१/२०२२ रोजी केलेला आहे. **मा. महानगर आयुक्त**, नागपूर महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण, नागपूर यांनी **दि. ३१/१२/२०२१** रोजी अभिन्यासाला **मोजणी कामी तात्पूरती मंजूरी** प्रदान केली आहे. सदर प्रकरणी अभिन्यास **मोजणी कामी मंजुरी** व सदर जागेस "**निवासी**" वापराकरिता आखणीची शिफारस खालील अटी व 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 असु नये.
४. अभिन्यासातील जागेत काही वृक्ष असल्यास, भूखंड आखतांना ते नष्ट न करता विद्यमान स्थितीत कायम ठेवावीत.

पत्ता: स्टेशन रोड,सदर नागपूर-४४० ००१ | फोन:०७१२-२५३३२०२ | फॅक्स:०७१२-२५३१०७९ | इ-मेल : nmrda@hotmail.com

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 प्रोत्हासन 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 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 प्रक्रीया करून विल्हेवाट करण्याची व्यवस्था जमिन मालक/विकासक यांनी स्वत:चे खर्चाने करणे आवश्यक राहील.

११. उपअधिक्षक, भूमी अभिलेख, तह. नागपूर (ग्रा.) यांचेकडून 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. 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) (२–१ए) 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. 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 ॲश चा वापर करण्यात यावा व तसेच प्राकलन तयार करण्यात यावे.

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

२०. अभिन्यासामध्ये घन कचरा व्यवस्थापन प्रकल्पाचे स्व:खर्चाने UDCPR कलम १३.५ नुसार बांधकाम करून त्याची निगा व देखभाल राखण्याची जवाबदारी अभिन्यास धारक/विकासकावर राहील.

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

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

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

२४. 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) 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. २८,१९,३००/–** चा भरणा करावा लागेल.

२५. उक्त जागा शासनाच्या दि. ०५/०१/२०१८ ला मंजुर विकास योजनेनुसार प्रावधान क्र. SM-4 नुसार ६० मी. रूंद बाहय वळण रस्त्यापासुन Outer Ring Road पासुन २५० मी. स्थित अंतरात समाविष्ट असल्याने शासनाने ठरवुन दिलेल्या दरानुसार **रू. २२,०५,९५६/–** शुल्काचा भरणा करावा लागेल.

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

२७. दिनांक ०१/०१/२०२१ रोजीच्या पासुन लागू झालेले सुधारीत विकास शुल्का प्रमाणे निवासी वापराकरिता ३.०, लक्ष प्रती हेक्टर प्रमाणे सिवेज डिस्पोजल स्किम शुल्काचा भरणा करावा लागेल.

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

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

सहपत्र : अभिन्यास नकाशा
ख.क्र. १३९/२पार्ट, मौजा वेळा (हरीचंद्र), तह. नागपूर (ग्रा.)

कार्यकारी अभियंता—१
नागपूर महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण

प्रतिलिपी —

१) **उपअधिक्षक भूमि अभिलेख, नागपूर (ग्रामिण)** — 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, क्रिडा चौक, नागपूर यांना माहितीस व पुढील कार्यवाहीस अग्रेषीत.

—ह्स्ता—
कार्यकारी अभियंता—१
नागपूर महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण