NMRDA
नागपूर महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण

नागपूर महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण

क्रमांक : का.अभि./नामप्रविप्रा/६७८ **नागपूर, दिनांक :** ०६/०७/२०२२.

प्रति,

मे. गणपती बिल्डर्स प्रा.लि. तर्फे
व्यंकटेश कुणावार व इतर
रा. द्वारा श्री अंजनेया डेव्हलपर्स प्रा.लि.
एम/२७, २ रा माळा, बिजनेस प्लाझा, सेंटर बाजार रोड,
रामदासपेठ, नागपूर–४४००१०.

विषय :– मौजा–**वारंगा,** खसरा क्रमांक–**११७,११८, ११९/२, १२५, १२६, १२७/१, १३४/१, १३४/२, १३५, १३९ प.ह.नं. ४१, तह. नागपूर (ग्रा.),** जि. **नागपूर. क्षेत्र १४.७९ हे.आर. (१४७९००.०० चौ.मी.)** जागा **निवासी** प्रयोजनार्थ महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगर रचना अधिनियम १९६६ चा कलम ४४, ४५, अन्वये अभिन्यास मंजूरी बाबत.

संदर्भ :– आपला दिनांक ३१/१२/२०२१ रोजीचा अर्ज.

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 "**As per Ep-250 parcel No. 101 to 139, 158 to 165 (Existing Natural Features) is deleted from Agriculture (A-2) Zone & Existing Residential in Agriculture (A-2) Zone and included in Residential Zone Excluding modification S118/M27 and including Modifications 118/M18** (शासनाने दिनांक ०२/१२/२०२० रोजी मंजूर केलेल्या UDCPR-2020 च्या अनुषंगाने शासनास सादर केलेल्या संदर्भास अधिन राहून) **Water Bodies**" या उपयोगाने प्रस्तावित आहे. शासनाने मंजूर एकत्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावलीतील २०२० मधील तरतुद क्र. **10.4.4(xxxxiii)Appendix-L Regulation No.** नुसार जागेच्या १५ टक्के दराचा अधिमुल्य चा भरणा करण्याच्या अटीवर **मा. महानगर आयुक्त**, नागपूर महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण यांनी दिनांक **०३/०३/२०२२** रोजी अभिन्यासाला मोजणी कामी तात्पुरती मंजुरी प्रदान केली आहे. विकासकाने अधिमुल्य शुल्क रू. **१,७५,१४,६१४/–** चा भरणा आवेदकाने दिनांक **१०/०६/२०२२** रोजी केलेला आहे. सदर प्रकरणी **अभिन्यास नकाशास मोजणी कामी तात्पूरती** 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. ''सार्वजनिक उपयोगाची'' जागे करिता प्रस्तावित केलेल्या भुखंडाचे क्षेत्रफळ मंजूर एकत्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली–२०२० नूसार राखीव ठेवणे बंधनकारक राहील.

५. अभिन्यासातील जागेत काही वृक्ष असल्यास, भूखंड आखतांना ते नष्ट न करता विद्यमान स्थितीत कायम ठेवावीत.

६. 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.

७. सदर रेखांकनामधील प्रस्तावित बांधकामास दिनांक ०२/१२/२०२० रोजी मंजूर एकत्रिकृत्र विकास नियंत्रण व प्रोत्हासन 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.
जमीनीचे मालकी हक्काबाबत महसूल विभागाचे स्तरावर खात्री करून घेणे आवश्यक राहील.

१०. जमिनीचे मालकी हक्काबाबत महसूल विभागाचे स्तरावर खात्री करून घेणे आवश्यक राहील.

११. 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.

१२. उपअधिक्षक, भूमी अभिलेख, तह. नागपूर (ग्रा.) यांचेकडून मौक्यावर आखणी करून 'क' प्रत सादर करावी लागेल.

१३. अभिन्यास अंतिम मंजुरीस सादर करण्यापुर्वी पोच रस्ता स्वत:चे खर्चाने विकसीत करावा लागेल.

१४. 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.

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

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

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

१८. 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.

१९. 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.

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

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

२२. अभिन्यासात UDCPR-2020 मधील तरतूद क्र. १३.५ नूसार घनकचरा व्यवस्थापन प्रकल्पाचे स्व:खर्चाने बांधकाम करून त्याची निगा Maintenance राखण्याची जवाबदारी अभिन्यास धारक/विकासकावर राहील.

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

२४. विकास करारनामा प्रमाणे प्रथम टप्प्यातील २० टक्के आराजीचे भुखंडकांची (Plotable Area) यादीसह सार्वजनिक सोयी व सुविधा जागा मुक्त (Release) करण्याकरीता या विभागास अर्ज सादर करावे.

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

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

२७. विकासकास रू. ३,००,०००/— प्रती हे. आर. 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 अनिवार्य राहील.

२९. उक्त जागा EP-250 प्रमाणे निवासी करीता मंजूर असल्याने मंजूर एकत्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावलीतील २०२० मधील तरतूद क्र. **10.4.4 (xxxxiii) Appendix-L** प्रमाणे जागेच्या १५ टक्के अधिमुल्य रू. **१,७५,१४,६१४/—** चा भरणा अर्जदाराने दि. १०/०६/२०२२ ला केलेला आहे.

३०. अभिन्यासात **UDCPR-2020** मधील तरतूद क्र. १३.४ नुसार **Grey Water Treatment Recycling** आणि **Reuse** चे प्रकल्पाचे स्वखर्चाने बांधकाम करून त्याची निगा राखण्याची जबाबदारी विकासकावर राहील.

३१. कार्यासन अधिकारी महसुल विभाग व वन विभाग यांचे दिनांक ०३/१०/२०११ रोजीचे पत्रातील नमुद अट क्रमांक ४ नूसार सदर जमीन ज्या अकृषक प्रयोजनासाठी खरेदी करण्यात आली आहे. त्याच प्रयोजनासाठी खरेदीच्या दिनांकापासून १ वर्षाच्या आत तिचा वापर करावा असे नमुद केले आहे. तेव्हा सदर प्राप्त निवासी वापरार्थ अभिन्यास प्रस्ताव मंजूरीबाबत संबंधित विभागाकडून दिनांक १४/०२/२०२२ रोजीचे नाहरकत प्रमाणपत्राचे अधीन.

३२. 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.

३३. अंतिम मंजुरीपूर्वी खसरा क्रमांक ११९/२ चे लगत धारकाकडून हद्दीबाबत संमतीपत्र सादर करण्याचे अटीवर.

३४. सदर जागेवरील पाण्याचा प्रवाह D.P. नुसार दर्शविला असून अंतिम मंजूरी भुमी अभिलेख अधिकारी, नागपूर यांचे कडून मौक्यानूसार पाण्याचे प्रवाह दर्शविल्यानुसार देण्यात येईल.

प्रस्तावित अभिन्यासाची **उपअधिक्षक, भूमी अभिलेख, नागपूर (ग्रा.)** यांचेकडून जागेवर आखणी करून घ्यावी. त्या आखणीनंतर जागेवर आखणी केल्याप्रमाणे काही फरक आढळल्यास त्याप्रमाणे अथवा फरक नसल्यास त्या आखणीनुसार सदर मोजणी नकाशाच्या चार प्रती जमीनधारक व वास्तुशास्त्रज्ञाचे स्वाक्षरीने या कार्यालयास अंतिम मंजुरीस्तव सादर कराव्यात आणि **आखणीची छायाप्रत 'क' प्रत व मंजूरीचे नकाशासह अभिन्यासात मुलभुत सुविधा पुरविण्याकरीता करावयाचे विकास कामाचे नकाशे सहाय्यक अभियंता (दक्षिण), हनुमान नगर, नागपूर महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण, नागपूर यांचे कार्यालयात सादर करावे.**

सहपत्र : अभिन्यास नकाशा.

(ख.क्र. ११७,११८,११९/२, १२५,१२६,१२७/१, १३४/१,१३४/२, १३५,१३९मौजा वारंगा ,तह. नागपूर (ग्रा.)

कार्यकारी अभियंता
नागपूर महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण

प्रतिलिपी –

१) **उपअधिक्षक भूमि अभिलेख, नागपूर (ग्रा.).**– उक्त अभिन्यासाची मोक्यावर मोजणी करून आखणी करण्यासाठी व पाण्याचे प्रवाह मौक्यानूसार दर्शविण्याबाबत. (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) सहा. अभियंता – १, (दक्षिण), हनुमान नगर, नागपूर महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण, नागपूर यांना माहितीस सादर.

कार्यकारी अभियंता
नागपूर महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण