

नागपूर महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण

क्रमांक : का.अभि./नामप्रविप्रा/ ७८९२

नागपूर, दिनांक : १७/११/२०२२

प्रति,

तहसिलदार,

तहसिल कार्यालय नागपूर (ग्रा.)

जि. नागपूर

विषय :- मौजा-वरोडा, खसरा क्रमांक १२, प.ह.नं. ४१, तह. नागपूर (ग्रा.), जि. नागपूर आराजी ३.७४ हे.आर (३७४००.०० चौ.मी.) पैकी ३.५५९२६५ हे.आर (३५५९२.६५ चौ.मी.) जागा निवासी वापरास महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगर रचना अधिनियम १९६६चे तरतूद क्र. ४५ अन्वये अभिन्यास मंजूरीकरीता अकृषक सनद परवानगी मिळण्याबाबत.

संदर्भ :- अर्जदाराचा दिनांक २४/१०/२०१८ रोजीचा अर्ज.

महोदय,

विषयांकित प्रकरणातील जागा “निवासी” वापरार्थ अकृषक सनद प्राप्त करणे प्रकरणी अभिन्यास मंजूरीचे प्रकरण संदर्भांकित अर्जान्वये प्राप्त झाले आहे.

नागपूर महानगर क्षेत्राकरीता शासनाने दिनांक ०५/०१/२०१८ रोजी मंजूर केलेल्या विकास योजनेत उक्त जागा South-B प्रभाग क्षेत्रात स्थित असून “निवासी R-4 व अंशतः कृषी” या उपयोगाने प्रस्तावित आहे. मंजूर विकास योजनेतील तरतूदी नूसार प्रस्तावित वापर अनुज्ञेय आहे. संदर्भाधिन पत्रासोबत या कार्यालयास प्राप्त झालेल्या प्रकरणाच्या अभिन्यासाला मा. महानगर आयुक्त, नागपूर महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण यांनी दिनांक २८/०६/२०२२ रोजी मोजणी कामी तात्पुरती मंजूरी प्रदान केलेली आहे आणि दिनांक ११/१०/२०२२ रोजी अभिन्यासाला Infrastructure Cost & Premium for Express Highway चा भरणा करण्याचे अटीवर अकृषक कामी अंतिम मंजूरी प्रदान केलेली आहे. अर्जदाराने Infrastructure Cost रु. १,१५,३२,१३२/- व Premium for Express Highway रु. ४१,५९,७३३/-चा भरणा दिनांक ११/११/२०२२ रोजी केलेले आहे. उक्त जागेला फक्त “निवासी” वापराकरीता अकृषक करण्याकरीता खालील अटीवर शिफारस करण्यात येत आहे.

१. अभिन्यासातील भूखंडाचा उपयोग फक्त “निवासी” वापराकरीताच 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 सोयी व सुविधा करिता प्रस्तावित केलेल्या भूखंडाचे क्षेत्रफळ एकूण क्षेत्रफळाच्या ५% पेक्षा कमी असू नये.
५. अभिन्यासातील जागेत काही वृक्ष असल्यास, भूखंड आखतांना ते नष्ट न करता विद्यमान स्थितीत कायम ठेवावीत.

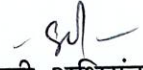
६. विषयांकित जमिनीतून विद्युत वाहिनी/दुरध्वनी वाहिनी जात असल्यास उक्त वाहिनी प्रस्तावाला बाधित होणार नाही अशा रितीने संबंधीत विभागाच्या अद्यावत नियमानुसार आवश्यक त्या सामासिक अंतरावर स्थानांतरीत करावी लागेल.
७. सदर रेखांकनामधील प्रस्तावित बांधकामास दिनांक ०३/१२/२०२० रोजी मंजूर एकत्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली-२०२० लागू राहिल.
८. विषयांकित जागेलागत/जागेतून पाण्याचे स्रोत 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 करून घेणे आवश्यक राहिल.
११. अभिन्यासात सार्वजनिक पाणी पुरवठ्याची व्यवस्था जमिन मालक/विकासक यांनी स्वतःचे खर्चाने करणे आवश्यक राहिल. 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 स्वतःचे खर्चाने करणे आवश्यक राहिल.
१२. अभिन्यासातील रस्ते, मलवाहिका, पावसाळी पाण्याची नलिका, जल वाहिका, स्ट्रीट लाईट ईत्यादी योग्य प्रकारे विकसित करून ती संबंधित ग्रामपंचायतीस नियमानुसार हस्तांतरीत करावे लागतील. तसेच विकास कामे ग्रामपंचायतीस हस्तांतरीत झाल्यावर एक वर्षा पर्यंत जमीन मालकाला देखभाल दुरुस्तीची कामे करावी लागेल. तदनंतरच 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 राहिल.
१५. सार्वजनिक मल निस्सारण सयंत्र आणि अनुषंगिक बाबींकरीता लागणारे शुल्काचे अंशदानाचा भरणा करावा लागेल.
१६. विकासकास एकूण विकास शुल्काचे ५ टक्के अनामत रक्कम व ५ टक्के पर्यवेक्षण रक्कम शुल्काचा भरणा करावा लागेल.
१७. विकासकास रु. ३,००,०००/- प्रती हे.आर. प्रमाणेसिवेज डिस्पोजल स्किम शुल्काचा भरणा करावा.
१८. महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगर रचना अधिनियम, १९६६ (MRTP Act 1966) चे कलम १२४(ब) नूसार उक्त जागेच्या प्रचलित शिघ्रगणन मुल्य दराने येणारे एकूण 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 अॅश चा वापर करण्यात यावा व तसेच प्राकलन तयार करण्यात यावे.
२०. फ्लाय अॅश नी बनवलेली टाईल्स, पेविंग ब्लॉक, विटा, सिमेंट इ. बांधकाम साहित्याचा उपयोग अनिवार्य राहिल.
२१. अभिन्यासातील प्रस्तावित जागेमध्ये वेस्ट वॉटर रिसायकलिंग ट्रिटमेंट प्लॅन्टचे बांधकाम व इलेक्ट्रीक सबस्टेशन लावणे अनिवार्य राहिल.
२२. अभिन्यासात UDCPR-2020 मधील तरतूद क्र. १३.५ नूसार घन कचरा व्यवस्थापन प्रकल्पाचे स्व:खर्चाने बांधकाम करून त्याची निगा Maintenance राखण्याची जबाबदारी अभिन्यास धारक/विकासकावर राहिल.
२३. विकास करारनामा झाल्यानंतर प्रथम टप्प्यातील २० टक्के आराजीचे भुखंडाची (Plotable Area) व सुविधा जागा यादीसह जागा मुक्त (Release) करण्याकरीता या विभागास अर्ज सादर करावे.
२४. या अभिन्यासाच्या लगतचे अभिन्यास मंजूरीच्या वेळी त्या अभिन्यास धारकाला आपल्या अभिन्यासातील रस्त्यामधून पोच रस्ता द्यावा लागेल.
२५. नागपूर महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण सोबत अभिन्यासाच्या विकास करारनामा करण्यापुर्वी व भुखंडके बांधकामासाठी मुक्त (Release) झाल्याशिवाय भुखंडके विक्री करता येणार नाही.
२६. विकास करारनामापुर्वी अभिन्यासास दर्शविलेला पोच रस्ता स्वखर्चाने विकसित करावा लागेल.
२७. 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) अन्वयेशासनाने दि. ०५/०१/२०१८ रोजी विकास आराखडा मंजूर केलेला असुन उक्त जागानिवासी R3 उपयोगाकरीता दर्शविलेली आहे. मंजूर विकास योजनेतील परीशिष्ट 'अ'मधिल मंजूर सारभुत बदल मधील Sanctioned Modification अनुक्रमांक १-(SM-1) नुसार R-3 व R-4 जमीनी करीता Infrastructure Chargesरू. १,१५,३२,१३२/-चा भरणा दिनांक ११/११/२०२२ रोजी केलेला आहे.
२८. महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगर रचना अधिनियम १९६६ चे कलम ३१ (१) अन्वये शासनाने दिनांक ०५/०१/२०१८ रोजी मंजूर केलेल्या विकास आराखडयानूसार मंजूर केलेल्या Schedule-A Substantial Modification (SM-4) नूसार ६० मी. रूंद बाहय वळण रस्त्याच्या समांतर २५० मी. निवासी पट्ट्यामधील विकास परवानगी देतांना प्रिमीयम शुल्क रू. ४१,५९,७३३/- अर्जदार/विकासकाचा भरणा दिनांक ११/११/२०२२ रोजी केलेला आहे.
२९. कृषी क्षेत्रात निवासी वापर अनुज्ञेय करण्याकरीता रू. ४,१०,६६९/- शुल्काचा भरणा अर्जदाराने दिनांक ०८/०७/२०२२ रोजी केल्याचे अधिन.

३०. अभिन्यासात एकत्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली-२०२० मधील तरतुद क्रमांक १३.४ नुसार Grey Water Treatment Recycling and Reuse चे प्रकल्पाचे स्वःखर्चाने बांधकाम करून त्याची निगा राखण्याची जबाबदारी विकासकावर राहिल.
३१. अभिन्यासातील भुखंड क्र. ५ वरील अस्तित्वात असलेले नियमायोग्य बांधकाम मंजूर करावे लागेल व नियमीत न होणारे बांधकाम स्वखर्चाने काढावे लागेल.
३२. विकास करारनामापुर्वी विद्युत सर्व्हिस लाईन स्थानांतरीत करणे अनिवार्य राहिल.
३३. पोहच रस्ता स्वखर्चाने विकसीत करावा लागेल. नागपूर महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण जबाबदार राहणार नाही.

अभिन्यासाची दोन प्रत या कार्यालयामार्फत यासह पाठविण्यात येत आहेत. कृपया उक्त जागेची अकृषक कर निर्धारण प्राप्त झाल्यानंतर अकृषक आदेशाची प्रत या कार्यालयास पाठविण्यात यावी, ही विनंती.

सहपत्र : अभिन्यास नकाशा दोन प्रत
(मौजा वरोडा, खसरा क्रमांक १२, तह. नागपूर (ग्रा.))

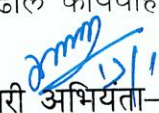

कार्यकारी अभियंता-१

नागपूर महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण

प्रतिलिप्री:-

१) मे. वैनगंगा इन्फ्राव्हेचर तर्फे १) श्री. अब्दुल शकिल गनी वल्द अब्दुल सलीम गनी, २) श्री. प्रशांत हरिभाऊ कनोजे, ३) श्री. श्रीहरी जियालाल चौधरी, ३५९, जैतुन बी चुनाभट्टी, अजनी नागपूर- ४४००२४.

- २) कार्यकारी अभियंता -२, नागपूर महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण, नागपूर यांना माहितीस सादर.
- ३) सहा. अभियंता - १ (दक्षिण), नामप्रविप्रा, क्रिडा चौक, नागपूर यांना पूढील कार्यवाहीस अग्रेषित.


कार्यकारी अभियंता-१

 नागपूर महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण