NMRDA
नागपूर महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण

नागपूर महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण

ख.क्र. ८१/२, ८७, ८८, ८९ मौजा पांढुर्ण ,तह. कामठी

क्रमांक : का.अभि./नामप्रविप्रा/ ६०७८

नागपूर, दिनांक :३१ / ०५/२०२२.

प्रति,

मा. जिल्हाधिकारी ,
नागपूर.

विषय :– मौजा–**पांढुर्णा**, खसरा क्रमांक–८१/२, ८७, ८८, ८९ **प.ह.नं. ३४अ,तह. कामठी**, जि. नागपूर. **क्षेत्र ६.६८ हे.आर.(६६८००.०० चौ.मी.)** जागा **निवासी** प्रयोजनार्थ महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगर रचना अधिनियम १९६६ चे तरतूद क्रं. ४५, अन्वये अभिन्यास मंजूरी करीता अकृषक सनद मिळण्याबाबत.

संदर्भ :– अर्जदाराचा दिनांक २०/०२/२०२० रोजीचा अर्ज.

मा. महोदया,

विषयांकित प्रकरणातील जागा **"निवासी"**वापरार्थ अकृषक करणेप्रकरणी अभिन्यास मंजुरीचे प्रकरण संदर्भांकित अर्जान्वये प्राप्त झाले आहे.

नागपूर महानगर क्षेत्राकरीता शासनाने दिनांक ०५/०१/२०१८ रोजी मंजूर केलेल्या विकास योजनेत उक्त जागा ईस्ट–अ प्रभाग मध्ये समाविष्ट असून **"EP- 151 नूसार "निवासी" (Subject to S- 1)"** या उपयोगाने प्रस्तावित आहे. संदर्भाधिन पत्रासोबत या कार्यालयास प्राप्त झालेल्या प्रकरणाच्या अभिन्यासाला मा. महानगर आयुक्त, नागपूर प्रदेश विकास प्राधिकरण यांनी दिनांक **१४/०९/२०२१** रोजी मोजणी कामी तात्पुरती मंजुरी प्रदान केली आहे. महानगर आयुक्त, ना.म.प्र.वि.प्रा. यांनी दिनांक **२६/०४/२०२२** रोजी Infrastructure Cost शुल्क भरणाचा करण्याचे अटीवर अकृषक कामी अंतिम मंजूरी प्रदान केलेली आहे. अर्जदाराने Infrastructure Cost रु १,५५,६४,४००/– व Premium for Express Highway रु २२,५४,१९९/– चा भरणा दिनांक: १२/०५/२०२२ रोजी केलेला आहे. उक्त जागेला फक्त "निवासी" वापराकरीता अकृषक करण्यास्तव खालील अटीवर शिफारस 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 विकासप्रोत्साहन नियमावली–२०२० नूसार राखीव ठेवणे बंधनकारक राहील.
५. अभिन्यासातील जागेत काही वृक्ष असल्यास, भूखंड आखतांना ते नष्ट न करता विद्यमान स्थितीत कायम ठेवावीत.

Scanned with CamScanner

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 एकत्रिकृत 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.

१०. जमीनीचे मालकी हक्काबाबत महसूल विभागाचे स्तरावर खात्री करून घेणे आवश्यक

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. कामठी यांचेकडून मौक्यावर आखणी करून 'क' प्रत सादर करावी लागेल.

१३. 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. राहील.

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

१५. अभिन्यासास अंतिम मंजुरी प्राप्त झाल्यावर नागपूर महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरणकडे विकास शुल्काचा भरणा करून विकास करारनामा करुन (Development Agreement) घेणे बंधनकारक राहील.

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

१७. 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.

१८. अभिन्यासात प्रस्तावित जागेमध्ये वेस्ट वॉटर रिसायकलिंग ट्रिटमेंट प्लॅन्टचे बांधकाम व इलेक्ट्रीक सबस्टेशन लावणे अनिवार्य राहील.

Scanned with CamScanner

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. अभिन्यासात UDCPR-2020मधील तरतूद क्र. १३.५ नूसार घन कचरा व्यवस्थापन प्रकल्पाचे स्व:खर्चाने बांधकाम करून त्याची निगा व देखभाल राखण्याची जवाबदारी अभिन्यास धारक/विकासकावर राहील.

२२. या अभिन्यसाच्या लगतचे अभिन्यास मंजूरीच्या वेळी त्या अभिन्यास धारकाला आपला अभिन्यासातील रस्त्सामधून पोच रस्ता द्यावा लागेल.

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

२४. विकास करारनामा प्रमाणे प्रथम टप्पातील २० टक्के भुखंडकांची (Plotable Area) यादीसह जागा मुक्त (Relese) करण्याकरीता या विभागास अर्ज सादर करावे

२५. 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. १,५५,६४,४००/—चा भरणा दि. १२/०५/२०२२ केल्याच्या अधिन राहून

२६. महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगर रचना अधिनियम १९६६ चे कलम ३१ (१) अन्वये शासनाने दिनांक ०५/०१/२०१८ रोजी मंजूर केलेल्या विकास आराखडयानूसार मंजुर केलेल्या Schedule-A Substantial Modification (SM-4) नूसार ६० मी. रूंद बाहय वळण रस्त्याच्या समांतर २५० मी. निवासी पट्टयामधील विकास परवानगी देतांना प्रिमीयम शुल्क अर्जदार/विकासकाने रु. २२,५४,१९९/—चा भरणा दि. १२/०५/२०२२ रोजी केल्याच्या अधिन राहून

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

२८. विकासकासरू. ३,००,०००/— प्रती हे. आर. प्रमाणेसिवेज डिस्पोजल स्किम शुल्काचा भरणा करावा लागेल.

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

३०. अभिन्यास नकाशात प्रस्तावित केलेली ''अमेनिटी स्पेस'' ची जागा एकत्रिकृत विकास

Scanned with CamScanner

नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावलीतील तरतूद क्रं. ११.२ प्रमाणे नागपूर महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरणाला विकास करुन विनामुल्य हस्तांतरीत केल्यास चटई क्षेत्र (TDR) अनुज्ञेय करण्याची कार्यवाही करण्यात येईल.

३१. 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.

३२. विकास विकास करारनामापुर्वी १२.०० मी. रूंद (WBM) पोच रस्ता स्व:खर्चाने विकसित करणे बंधनकारक राहील.

३३. अभिन्यासात UDCPR-2020 मधील तरतूद क्र. १३.४ नूसार Arrangemnet for Grey Water Treatment, Recycling & Reuse system स्वखर्चाने विकास करावी लागेल.

३४. अभिन्यासातील भूखंड क्र. ४६ हा STP करीता राखीव ठेवाया लागेल तसेच उक्त भुखंडाची विक्री करता येणार नाही. तसेच उक्त भूखंडावर STP व्यतिरिक्त कोणतेही बांधकाम करता येणार नाही.याबाबत सादर केलेल्या दिनांक ११/११/२०२१ रोजीच्या प्रतीज्ञाप्रत्राच्या अधिन अभिन्यासाची दोन प्रत या कार्यालयामार्फत या सह पाठविण्यात येत आहेत. कृपया उक्त जागेची अकृषक करनिर्धारण प्राप्त झाल्यानंतर अकृषक आदेशाची प्रत या कार्यालयास पाठविण्यात यावी, ही विनंती

सहपत्र:– अभिन्यास नकाशा दोन प्रत
मौजा पांढुर्णा,,.खसरा क्र ८१/२, ८७, ८८, ८९ तह.कामठी)

कार्यकारी अभियंता
नागपूर महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण

प्रतिलिपी – १) श्री में एल मिडिया प्रा. लि. तर्फे १) श्री. रवी ओमप्रकाश अग्रवाल २) श्री. धिरज ओमप्रकाश अग्रवाल
रा. ५८६, वर्धमान नगर, हिवरी ले–आऊट, भांडेवाडी नागपूर – ०८

अ) अंतिम अभिन्यासाचे प्रती सोबत आपण मुलभुत सुख सुविधासाठी अभिन्यास नकाशे सहाय्यक अभियंता (दक्षिण), नामप्रविप्रा, विभागीय कार्यालय,हनुमान नगर, नागपूर यांचेकडे सादर करावे.

महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण, नागपूर यांना माहितीस सादर.

२) कार्यकारी अभियंता –२ नागपूर महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण,नागपूर यांना माहितीस्तव सादर.

३) सहा. अभियंता – १,(दक्षिण), हनुमान नगर, नागपूर महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण, नागपूर यांना माहितीस सादर.

कार्यकारी अभियंता
नागपूर महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण

Scanned with CamScanner