क्रमांक : का.अभि./नामप्रविप्रा/ ८८९६ नागपूर, दिनांक : १८/०९/२०२३

प्रति,

तहसिलदार
तहसिल कार्यालय, नागपूर (ग्रा.)
जि. नागपूर

विषय :– मौजा **जामठा,** खसरा क्रमांक ४२/१/अ, **प.ह.नं. ४२, तह. नागपूर** (ग्रा.) जि. **नागपूर.** क्षेत्र ०.३७ **हे.आर. (३७००.०० चौ.मी.) पैकी ०.३६९९१७९ हे.आर (३६९९.१७९चौ.मी.)** जागा "**निवासी**" प्रयोजनार्थ महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगर रचना अधिनियम १९६६ चा कलम ४५ अन्वये "**निवासी**" अभिन्यास मंजूरीकरीता अकृषक परवानगीची सनद मिळण्याबाबत.

संदर्भ :– अर्जदार यांचा दि. ११/०७/२०२३ रोजी **BPMS Online** प्रणालीद्वारे अभिन्यास मंजूरीबाबतचा अर्ज. **(Proposal No. 37268)**

विषयांकित प्रकरणातील जागा "**निवासी**" वापरार्थ अकृषक करणेप्रकरणी अभिन्यास मंजूरीचे प्रकरण संदर्भांकित अर्जान्वये प्राप्त झाले आहे. नागपूर महानगर क्षेत्राकरीता शासनाने दिनांक ०५/०१/२०१८ रोजी मंजूर केलेल्या विकास योजनेत उक्त जागा **South-A** प्रभाग क्षेत्रात स्थित असून **"निवासी आर–४ लगत नाला"** या उपयोगाने प्रस्तावित आहे. मंजूर विकास योजनेतील तरतूदीनूसार प्रस्तावित निवासी वापर अनुज्ञेय आहे. संदर्भांकित पत्रासोबत या कार्यालयास प्राप्त झालेल्या प्रकरणाच्या अभिन्यासाला **मा. महानगर आयुक्त, नागपूर महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण** यांनी दिनांक **०८/०९/२०२३** रोजी **मंजूरी** प्रदान केलेली आहे. अर्जदाराने **Infrastructure Cost** **रू. ११,९८,८००/–**व **विकास शुल्क रू. ४,९९,८१५/–** शुल्काचा भरणा दिनांक ०८/०९/२०२३ रोजी केलेला आहे. उक्त जागेला फक्त "**निवासी**" वापराकरीता अकृषक करण्याकरीता खालील अटींवर शिफारस करण्यात येत आहे.

१. अभिन्यासातील भूखंडकाचा उपयोग फक्त "**निवासी**" वापराकरीता करण्यात यावा. तसेच भविष्यात 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 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 मंजूर एकत्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन 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. 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. 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 दुरूस्तीची कामे करावी लागेल.

१२. जमीनीचे मालकी हक्काबाबत महसूल विभागाचे स्तरावर खात्री करून घेणे आवश्यक राहील.

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

१४. अभिन्यासास अंतिम मंजुरी प्राप्त झाल्यावर नागपूर महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण सोबत विकास करारनामा करणे बंधनकारक राहील.

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

१६. महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगर रचना अधिनियम १९६६ (M.R.T.P. Act-1966) चे कलम १२४ (ब) नूसार उक्त जागेच्या प्रचलित शिघ्रगंणन मुल्य दराने येणारे एकूण मुल्यांच्या ०.५ टक्के मुल्य जमीन विकास फंड (Land Development Fund) करीता अर्जदार/विकासकाने शुल्क रू. <u>२,२६,६२५/-</u> चा भरणा दिनांक ०८/०९/२०२३ रोजी केलेला आहे.

१७. प्रस्तावति अभिन्यासात सिवेज ट्रिटमेंट प्लॅन्टचे बांधकाम करणे व इलेक्ट्रीक सबस्टेशन लावणे अनिवार्य राहील

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

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-2020 मधील तरतूद क्र. १३.५ नूसार घन कचरा व्यवस्थापन प्रकल्पाचे स्व:खर्चाने बांधकाम करुन त्याची निगा (Maintenance) राखण्याची जबाबदारी अभिन्यास धारक/विकासकावर राहील.

२२. विकास करारनामा प्रमाणे प्रथम टप्यातील २० टक्के आराजीचे गाळे यादीसह व सार्वजनिक सुख सुविधेची (Amenity Space) जागा मुक्त (Release) करण्याकरीता संबंधित विभागास इमारतीचे बांधकाम केल्यानंतर अर्ज सादर करावे.

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

२४. विकासकास एकूण विकास शुल्काचे ५ टक्के अनामत रक्कम शुल्काचा भरणा करावा लागेल.

२५. विकासकाने एकूण विकास शुल्काचे ५ टक्के पर्यवेक्षण रक्कम शुल्क रू. **१,६२,१९०/–** चा भरणा दिनांक **०८/०९/२०२३** रोजी केलेला आहे.

२६. विकासकाने रू.३,००,०००/–प्रती हे. आर. प्रमाणे सिवेज डिस्पोजल स्किम शुल्क रू. **१,११,०००/–** चा भरणा दिनांक **०८/०९/२०२३** रोजी केलेला आहे.

२७. 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. ११,९८,८००/–** चा भरणा दिनांक **०८/०९/२०२३** रोजी केलेला आहे.

२८. नागपूर महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण सोबत अभिन्यासाच्या विकास करारनामा करण्यापुर्वी व इमारत बांधकाम नकाशे मंजूर झाल्याशिवाय गाळे विक्री करता येणार नाही.

२९. अभिन्यासात UDCPR-2020 मधील तरतूद क्र. १३.४ नूसार Arrangement for Grey Water Treatment, Recycling & Reuse System स्वखर्चाने विकास करावी लागेल.

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.

<u>सहपत्र</u> : अभिन्यास नकाशा दोन प्रत

(ख.क्र. ४२/१/अ, मौजा जामठा, तह. नागपूर (ग्रा.))

स्वा/–

कार्यकारी अभियंता–१
नागपूर महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण

प्रतिलिपी:–

१) सौ. **रश्मी महेन्द्र सारडा**, रा. प्लॅट नं. १०५, १०६, लि. प्रेस्टीज अपार्टमेट फ्लॅट नं. ३०१, फार्मलॅड, रामदासपेठ, नागपूर–४४००१०

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

३) सहा. अभियंता–१(**पश्चिम**), नामप्रविप्रा, अंबाझरी रोड, नागपूर यांना पूढील कार्यवाहीस अग्रेषित.

कार्यकारी अभियंता–१
नागपूर महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण