# नागपूर महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण

खसरा क्र. ४२/१, ४२/२, ४३/१, ४३/३, ४३/२-४/१, ४३/२-४/२, ४३/२-४/३, ४३/२-४/४ ए,
मौजा – कान्होली, तह. हिंगणा

क्रमांक : का.अभि./नामप्रविप्रा/ ८३६८ नागपूर, दिनांक : १५/१२/२०२२

प्रति,

१) मे. गणपती बिल्डर्स ॲन्ड डेव्हलपर्स तर्फे भागीदार श्री निलेश गजानन चंदावार व श्री व्यंकटेश त्रिबंकराव कुणावार, २) श्री अतुल मनोहर यमसनवार, ३) श्री चंद्रकांत भाऊरावजी पद्मावार, रा. द्वारा ४०२, दया चेंबर्स, अजनी चौक, नागपूर–१५.

विषय :– मौजा **कान्होली**, खसरा क्रमांक ४२/१, ४२/२, ४३/१, ४३/३ & ४३/२–४/१, ४३/२–४/२, ४३/२–४/३, ४३/२–४/४ ए, तह. हिंगणा जि. नागपूर. क्षेत्र १९.२७ हे. आर (१९२७००.०० चौ.मी.) पैकी १५.८२६६९५ हे. आर (१५८२६६.९५ चौ.मी.) जागा "**निवासी**" प्रयोजनार्थ महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगर रचना अधिनियम १९६६ चा कलम ४५ अन्वये अभिन्यास मंजूरी बाबत.

संदर्भ :– अर्जदाराचा दिनांक ३०/०६/२०२२ रोजीचा अर्ज.

विषयांकित प्रकरणातील जागा **निवासी** वापरार्थ अभिन्यास मंजुरीसाठी उपरोक्त संदर्भांकित पत्र या कार्यालयाला प्राप्त झाले आहे. शासनाने दिनांक ५.०१.२०१८ रोजी मंजुर केलेल्या विकास आराखडयाप्रमाणे उक्त जागा South – C sector मध्ये असून "**EP-249** नूसार खसरा क्र. ४३ रहिवासी व वेणानदीचे **Buffer, Subject to development control regulation No. 25.6 (xxx)** व खसरा क्र. ४२ **कृषी–२** लगत १८.०० मी. रूंद रस्ता व नाला, नदी व **132 K.V. H.T. Line** व **वेणा नदीचे Buffer**" या उपयोगाने प्रस्तावित आहे. मंजूर योजनेतील तरतुदीनुसार या जागेत प्रस्तावित वापर अनुज्ञेय आहे. **मा. महानगर आयुक्त**, नागपूर महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण यांनी **दि. १२/०४/२०२३** रोजी अभिन्यासाला मोजणी कामी तातपुरती मंजूरी प्रदान केली आहे. विकासकाने विकास शुल्क रू. २,१५,७०,४२३/– चा भरणा दिनांक ०५/०१/२०२३ रोजी पर्यवेक्षण व एस.डी. एस. शुल्क रू. ५४,९०,८८७/– चा भरणा दिनांक १९/०४/२०२३ रोजी केलेला आहे. सदर प्रकरणी अभिन्यास **नकाशास** मंजुरी व सदर जागेस **निवासी** वापराकरिता आखणीची शिफारस खालील अटी 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. "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 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 राहील/जमीनीच्या सिमेबाबत वाद निर्माण झाल्यास अकृषक परवानगी रद्द समजण्यात येईल.

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. 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. अर्जदाराने रू. ४६,७२,९७५/– दिनांक ०५/०१/२०२३ रोजी भरणा केलेला आहे.

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

१८. रस्त्याच्या बांधकामासाठी तटबंदी (Embankment) २ मीटर पेक्षा जास्त उंचीचे असल्यास त्याचा भरणा करण्यासाठी फलाय ॲश चा वापर करण्यात यावा व तसेच प्राकलन तयार करण्यात यावे.

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

२०. अभिन्यासात UDCPR-2020 मधील तरतूद क्र. १३.५ नूसार घन कचरा व्यवस्थापन प्रकल्पाचे स्व:खर्चाने बांधकाम करून त्याची निगा Maintenance 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 व सार्वजनिक सुख सुविधेची (Amenity Space) जागा मुक्त (Release) करण्याकरीता या विभागास अर्ज सादर करावे.

२४. अभिन्यासातील विद्यमान बांधकाम सक्षम प्राधिकरणाकडून मंजूर करून घ्यावे लागेल. तसेच सामासिक अंतरात येणारे प्रशमन अयोग्य बांधकाम काढावे लागेल. आणि प्रशमन योग्य बांधकाम प्रशमन शुल्क आकारून नियमित करून घ्यावे लागेल.

२५. ई.पी. — २४९, दिनांक २१/०२/२०१९ नूसार अभिन्यासातील संपूर्ण जागा 'कृषी' क्षेत्रात गृहीत धरून मंजूर एकत्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली २०२० मधील कलम 10.4.3(f) प्रमाणे संपूर्ण जागेच्या ५ टक्के अधिमुल्य रू. ८८,६४,२००/— चा अर्जदाराने दिनांक ०५/०१/२०२३ रोजी भरणा केलेला आहे..

२६. **UDCPR-2020** मधील तरतूद क्र. 10.4.3(f) प्रमाणे अभिन्यासा अंतर्गत संपूर्ण जागेच्या १० टक्के रहिवासी क्षेत्र (१५८२८.७०चौ.मी.) नागपूर महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरणाला विनामुल्य हस्तांतरीत करण्याच्या अटीवर.

२७. विकासकास एकूण विकास शुल्काचे ५ टक्के अनामत रक्कम शुल्काचा भरणा करावा लागेल व ५ टक्के पर्यवेक्षण रक्कम शुल्क रू. ४७,६९,२४८/— चा भरणा दिनांक ०५/०१/२०२३ रोजी व ३२,५९,८७७/— चा भरणा दिनांक १९/०४/२०२३ रोजी केलेला आहे.

२८. विकासकास रू. ३,००,०००/— प्रती हे. आर. प्रमाणे सिवेज डिस्पोजल स्किम शुल्क रू. ३२,६४,०००/— चा भरणा दिनांक ०५/०१/२०२३ रोजी व २२,३१,०१०/— चा भरणा दिनांक १९/०४/२०२३ रोजी केलेला आहे.

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

३०. **UDCPR-2020** मधील तरतूद क्र. 10.4.3(f) प्रमाणे The offsite infrastructure like, road water supply STP having zero discharge shall be developed by the land owner at his own cost unless this infrastructure is provided by the authority.

३१. अभिन्यासात UDCPR-2020 मधील तरतूद क्र. १३.४ नूसार arrangemnet for grey water treatment, recycling & reuse system स्वखर्चाने विकास करावी लागेल.

३२. अभिन्यासाच्या अंतिम मंजूरीपुर्वी अर्जदाराला नाल्यावर पुलाचे बांधकामाबाबत व नाल्यालगत १२.०० मी. रूंद रस्त्याचे बांधकामाबाबत संबंधीत सक्षम प्राधिकरणाचे नाहरकत प्रमाणपत्र सादर करण्याचे अटीवर.

३३. भुखंडाचे जागेत काही वृक्ष असल्यास ते नष्ट न करता विद्यमान स्थितीत कायम ठेवावीत तसेच प्रती १०० चौ. मी. क्षेत्रफळास एक, याप्रमाणे खुल्या जागेत वृक्षांची लागवड करावी, जेणेकरून पर्यावरणाचा समलोल राखता येईल.

३४. विकासकास नदीचा बफर झोन मध्ये कोणत्याही प्रकारचे बांधकाम करता येणार नाही.

३५. विकासकास उच्च दाबविद्युत पारेषण पट्टायाखालील सामासिक अंतरात कोणतेही बांधकाम करता येणार नाही.

३६. नाल्याचा रूंदीबाबत व नैसर्गिक प्रवाह कायम राखणेबाबत संपूर्ण जवाबदारी भुमालकाची राहील या अटीवर.

३७. मंजूर एकत्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली मधील तरतूद क्र. १.४ (vi)नूसारयापुर्वी मंजुर झालेला सदर जागेवरील निवासी करीता मान्यता मिळालेला अभिन्यास प्रस्ताव अधिगृहित समजण्यात येईल. तसेच पूर्वीचे अभिन्यास नकाशे निरस्त करण्यासाठी या कार्यालयात सादर करण्याचा अटीवर.

३८. यापुर्वी मुक्त करण्यात आलेले भुखंड प्रथम/प्राधान्याने मुक्त करून द्यावे लागतील.

३९. विकासकास मालकी हक्काचे सर्व दस्तऐवज व विक्रीपत्राची Attested Copy सादर करावी लागेल.

४०. कंटूर नकाशात व अभिन्यास नकाशात दर्शविल्याप्रमाणे नाल्याचे रूंदी व रेखाकंन तसेच उच्चदाब विद्युतवाहिनीचे रेखाकंन गृहित धरण्यात आलेले आहे व याबाबत संपूर्ण जबाबदारी भुमालकाची व वास्तुविशारद यांची राहील याबाबत सादर दिनांक ०६/१२/२०२२ चे शपथपत्राचे अधिन.

प्रस्तावित अभिन्यासाची उपअधिक्षक, भूमी अभिलेख, हिंगणा यांचेकडून जागेवर आखणी करून मोजणी करून तात्पुरती मंजूर नकाशे आखणी नूसार मेळात असल्यास नकाशाच्या सहा प्रती जमीनधारक व वास्तुशास्त्रज्ञाचे स्वाक्षरीने या कार्यालयात अंतिम मंजूरीस्तव सादर करावयात. आणि **आखणीच्या 'क' प्रतची छायाप्रत व तात्पुरती मंजूरीचे नकाशेसह अभिन्यासात मुलभुत सुविधा पुरविण्याकरीता करावयाचे विकास कामाचे नकाशे सहा. अभियंता (पश्चिम), ना.म.प्र.वि.प्रा. यांचे कार्यालयात सादर करावे.**

सहपत्र : अभिन्यास नकाशा.
*खसरा क्र. ४२/१, ४२/२, ४३/१, ४३/३ – ४३/२–४/१,*
*४३/२–४/२, ४३/२–४/३, ४३/२–४/४ ए,*
*मौजा – कान्होली, तह. हिंगणा*

**कार्यकारी अभियंता**
**नागपूर महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण**

प्रतिलिपी –

१) **उपअधिक्षक भूमि अभिलेख, हिंगणा** – 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 (पश्चिम), नागपूर महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण, नागपूर यांना माहितीस सादर.

Sd/-
**कार्यकारी अभियंता**
**नागपूर महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण**