कार्यालय नगर पंचायत बेसा-पिपळा

ता. नागपूर(ग्रा.), जि. नागपूर email:-npbesapipla@gmail.com

जा.क्र. न.प.बे.पि/नरवि/अभि.तात्पु.मंजु/२२७४
दिनांक:- १४ / ०३ /२०२४

प्रति,

मा. तहसिलदार,
नागपूर (ग्रा), तहसिल कार्यालय,
जिल्हा. नागपूर.

विषय :- मौजा :- पिपळा, प.ह.न. ३८, न.भु.क्र. ११२८/२, (खसरा क्र. ६५/२ पार्ट, ६७ पार्ट, ६८ पार्ट, ६९ पार्ट, ७६ पार्ट, ७७ पार्ट, ७८ पार्ट, ७९ पार्ट व ८४/२) आराजी ४.९४७७६२ हे.आर (७/१२,/न.भु.क्र. नुसार), ४.९५ हे.आर. ('क' प्रत नुसार) व ४.९४.७५५४९ हे.आर. (जागेवर उपलब्धतेनुसार) जागा 'निवासी' वापरास अकृषक परवानगी मिळण्याबाबत.

संदर्भ :- अर्जदाराचे अर्ज दिनांक १२/०२/२०२४ रोजीचा अर्ज क्र. १०७५.

महोदय,

विषयांकित प्रकरणातील जागा **'निवासी' वापरार्थ** अकृषक करणे प्रकरणी अभिन्यास मंजूरीचे प्रकरण सदर्भाकित अर्जान्वये प्राप्त झाले आहे.

बेसा-पिपळा ही नवीन नगर पंचायत स्थापन झालेली असुन बेसा-पिपळा नगर पंचायतीचा अद्यापपर्यंत विकास आराखडा तयार झालेला नाही. सदर भागाकरिता याआधी **नागपूर महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण** क्षेत्राकरीता शासनाने दिनांक ०५/०१/२०१८ रोजी मंजूर केलेली विकास योजना लागु असुन उक्त जागा **"निवासी-४, व १८.०० मी. डी. पी. रोड** या उपयोगाने प्रस्तावित आहे. संदर्भाधिन पत्रासोबत या कार्यालयास प्राप्त झालेल्या प्रकरणाच्या अभिन्यासाला अकृषक व आखणी कामी तात्पुरती मंजूरी प्रदान केली आहे. अर्जदाराने छाननी व सुपरविजन शुल्क रु. ५,०४,६७५/- चा भरणा न.प. पावती क्र. ७५१२, दिनांक ०५/०३/२०२४ अन्वये केलेला आहे. उक्त जागेला फक्त "निवासी" वापराकरीता तात्पुरती मंजुरी देण्यात येत असुन सदर जागा अकृषक व आखणी करण्याकरीता खालील अटीवर शिफारस करण्यात येत आहे.

१. अभिन्यासातील भूखंडाचा उपयोग फक्त "निवासी" वापरा करिताच करण्यात यावा तसेच भूखंडा विभाजन करू नये.
२. सभोवतालचे मजूर अभिन्यासातील रस्त्याशी योग्यरितीने समन्वय साधणे आवश्यक आहे.
३. अभिन्यासाची जागेवरील प्रत्यक्ष आखणी केल्यानंतर अभिन्यासातील राखून ठेवलेल्या खुल्या जागे क्षेत्रफळ अभिन्यासातील जागेच्या एकूण क्षेत्रफळाच्या १० टक्के पेक्षा कमी असु नये.
४. अभिन्यासातील जागेत काही वृक्ष असल्यास, भूखंड आखताना ते नष्ट न करता विद्यमान स्थितीत कायम ठेवावीत.
५. विषयांकित जमिनीतून विद्युत वाहिनी / दुरध्वनी वाहिनी जात असल्यास उक्त वाहिनी प्रस्तावाला बाधित होणार नाही अशा रितीने संबधीत विभागाच्या अद्यावत नियमानुसार आवश्यक त्या सामासिक अंतरावर स्थानांतरीत

नगर पंचायत बेसा-पिपळा जि. नागपूर

करावी लागेल.

६. सदर रेखाकनामधील प्रस्तावित बांधकामास दिनांक ०२/१२/२०२० रोजी शासनद्वारे मंजूर विकास नियंत्रण प्रोत्हासन नियमावली लागू राहील.

७. विषयांकित जागेलगत / जागेतून पाण्याचे स्त्रोत जात असल्यास संबंधित पाटबंधारे / जलसिंचन विभागाच ना हरकत प्रमाणपत्र घ्यावे लागेल.

८. पावसाच्या पाण्याचे जलसंवर्धन (Rain Water Harvesting) ची व्यवस्था अभिन्यासात करावी लागेल.

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

१०. अभिन्यासात सार्वजनिक पाणी पुरवठयाची व्यवस्था जमिन मालक / विकासक यांनी स्वतःचे खर्चाने करणे आवश्यक राहील. अभिन्यासात निर्माण होणाऱ्या सांडपाण्याचा (Black & Grey Water) पुनर्वापर करण्यासाठी (बगीचा, लॅन्डस्केपिंग, विशींग फिश पॉड रस्ते सफाई, संडास व मुतारीत उपयोगासाठी व धुण्यासाठी) सांडपाणी व सांडपाण्याची प्रक्रीया करून विल्हेवाट करण्याची व्यवस्था जमिन मालक/ विकासक यानी स्वतःचे खर्चाने करणे आवश्यक राहील.

११. अभिन्यासातील रस्ते, मलवाहिका पावसाळी पाण्याची नलिका, जल वाहिनी, स्ट्रीट लाईट इत्यादि योग्य प्रकारे विकसीत करून ती संबधित नगर पंचायतीच्या नियमानुसार हस्तांतरीत करावे लागतील जेव्ह पर्यन्त विकास कामे नगर पंचायतीस हस्तांतरित होत नाही तेव्हा पर्यन्त जमीन मालकाने देखभाल दुरुस्तीची कामे करावी लागेल.

१२. विषयांकीत जागेवर बांधकाम सुरू करण्यापूर्वी बांधकाम नकाशे नगर पंचायत बेसा-पिपळा कडून मंजूर करून घ्यावे लागेल.

१३. अभिन्यासाला अंतिम मंजूरी प्राप्त झाल्यावर नगर पंचायत बेसा-पिपळा सोबत विकास करारनामा करणे अर्जदारास बंधनकारक राहील.

१४. सार्वजनिक मलनिस्सारण संयंत्र आणि अनुषंगिक बाबींकरीता लागणारे शुल्काचे अंशदानाचा भरणा करावा लागेल.

१५. महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगर रचना अधिनियम 1966 (MRTP Act 1966) चे कलम 124 (ब) (2-1ए) नुसार उक्त जागेच्या प्रचलित शिघ्रगणन मुल्य दराने येणारे एकुण मुल्याच्या ०.५ टक्के मुल्य जमीन विकास फंड (Land Development Fund) करिता अर्जदार / विकासकाकडून घ्यावे लागेल. या शिवाय अर्जदार यांना अंतिम मंजूरी पूर्वी नगर पंचायत ने निश्चित केल्याप्रमाणे रहिवासी-३ व रहिवासी- ४ करिता आवश्यक पायाभूत सुविधा शुल्क (infrastructure Cost) चा भरणा करावा लागेल. तसेच नगर पंचायत बेसा-पिपळा कार्यालयात इतर आवश्यक शुल्क भरणे अर्जदार यांना बंधनकारक राहील.

१६. अभिन्यास नकाशात दर्शविल्याप्रमाणे वेस्ट वॉटर रिसायकलिंग ट्रिटमेंट प्लॅन्टचे बांधकाम व इलेक्ट्रीक सबस्टेशन लावणे विकासकास अनिवार्य राहील.

१७. 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.

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

१९. अभिन्यासामध्ये घन कचरा व्यवस्थापन प्रकल्पाचे स्वखर्चाने बांधकाम करून त्याची निगा व देखभाल राखण्याची जवाबदारी अभियान धारक/विकासकावर राहील.

२०. या अभिन्यासाच्या लगतचे अभिन्यास मंजूरीच्या वेळी त्या अभिन्यास धारकाला विकासकाच्या अभिन्यासातील रस्त्यामधून पोच रस्ता द्यावा लागेल.

२१. एकत्रीकृत विकास नियंत्रण नियमावली मधील तरतूदीनूसार सदर जागेवरील अभिन्यासातील ९. ००मी रस्ता रुंदीकरणाखालील जागा नगर पंचायतीस विनामुल्य हस्तांतरीत करावी लागेल. तद्नंतर भुमी अभिलेखात प्राधिकरण/जिल्हाधिकारी यांचे नावे हस्तांतरीत करावी लागेल. उक्त प्रक्रीयेतर सदर जागा सार्वजनिक रस्त्याचा भाग होईल व मंजूर एकीकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावलीतील तरतूदीनूसार FSI अनुज्ञेय होईल.

२२. विकास करारनामा प्रमाणे प्रथम टप्यातिल बांधकाम/भूखंड मुक्त करण्याकरिता या विभागास अर्ज सादर करावे.

२३. मालकी हक्का बाबत सादर केलेल्या कागदपत्राच्या अनुसरून सदर परवानगी देण्यात येत आहे. अर्जदार यांनी सादर केलेले कागदपत्रे खोटे आठळून आल्यास सदर परवानगी रद्द करण्यात येईल व अर्जदार यांचे वर कायदे नुसार कार्यवाही करण्यात येईल.

२४. सदर जागेची मोजणी भुमी अभिलेख कार्यालयाकडून करून घेणे आवश्यक राहील.

२५. सदर जागेची अंतिम मंजुरीपूर्वी विक्री करता येणार नाही.

२६. अर्जदार यांनी अभिन्यास मंजूरी करिता सादर केलेला हमीपत्राचे अधिण राहूण.

२७. अर्जदार यांनी सादर केलेला Edelweiss Asset Reconstruction यांचे पत्र दिनांक ३०/११/२०२३ व बैंक ऑफ बडौदा यांचे पत्र दिनांक ०२/१२/२०२३ यांचे अधिण राहूण.

२८. मा. संचालक नगर रचना, महाराष्ट्र राज्य पुणे यांची अधिसूचना क्र.:- जा.क्र. प्रा.यो.नागपूर/मौ.पिपळा/ ए.न.व.प्र./टिपीव्ही-२/३०२४, दिनांक २३/०६/२०२३ चे अधिण राहूण.

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

सहपत्र :- अभिन्यास नकाशा दोन प्रत

प्रशासक
नगर पंचायत बेसा-पिपळा

प्रतिलिपी -

१. मा. उप अधिक्षक भूमी अभिलेख नागपूर (ग्रा) यांना सदर निवासी अभिन्यासाची मोजणी करिता सविनय सादर.

२. कनिष्ठ अभियंता नगर पंचायत बेसा-पिपळा यांना पुढील करवाहीसाठी अग्रेषीत.

३. लक्सोरा इन्फ्रास्ट्रक्चर प्रा. लि. तर्फे, आममुखत्यार युनिकॉर्न इस्टेट्स तर्फे अधिकृत भागीदार, श्री. संजय पुरणमल अग्रवाल, श्री. ब्रिदेश गोवर्धनदास अग्रवाल रा. युनिकॉर्न इस्टेट कोन्होरिया सदन, सेंट्रल एव्हेनू, नागपूर.

नगर पंचायत बेसा-पिपळा जि. नागपूर

प्रशासक
नगर पंचायत बेसा-पिपळा