NMRDA
नागपूर महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण

नागपूर महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण

क्रमांक : का.अभि./नामप्रविप्रा/ ६४२९   नागपूर, दिनांक :२८/१२/२०२१.

प्रति,

मा. जिल्हाधिकारी,
नागपूर.

विषय :– मौजा–**लोणारा,** खसरा क्रमांक **९७/१ अ**, **प.ह.नं. १२अ, तह. नागपूर (ग्रा.)**, जि. नागपूर आराजी **३.०५ हे.आर. पैकी ३.०४९९७ हे.आर (३०४९.९७ चौ.मी.)** जागा **'निवासी'** प्रयोजनार्थ महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगर रचना अधिनियम १९६६ चा कलम ४४, ४५, अन्वये सुधारित अभिन्यास मंजूरीसाठी अकृषक सनद मिळण्याबाबत.

संदर्भ :– १) अर्जदाराचा दिनांक ०४/०८/२०२१ चा अर्ज.
२) अकृषक आदेश रा.मा.क्र.७९/एनएपी-३४/मौजा-लोणारा/२०१९-२० जा.क्र.प्रस्तु/जिल्हाधिकारी/कावि-११४६/२०१९, दि. १८/११/२०१९.

मा. महोदया,

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 प्रभाग क्षेत्रात स्थित असून **"निवासी आर–४ व ६०.०० मी. रूंद प्रस्तावित रस्ता"** या उपयोगाने प्रस्तावित आहे. मंजूर विकास योजनेतील तरतूदीनूसार प्रस्तावित वापर अनुज्ञेय आहे. संदर्भाधिन पत्रासोबत या कार्यालयास प्राप्त झालेल्या प्रकरणाच्या सुधारित अभिन्यासाला **मा. महानगर आयुक्त, नागपूर महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण** यांनी दिनांक **०४/१०/२०२१** रोजी मोजणी कामी **तात्पुरती मंजूरी** प्रदान केली आहे. आणि **मा. महानगर आयुक्त, नागपूर महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण** यांनी दिनांक **१७/१२/२०२१** रोजी अभिन्यासाला अकृषक कामी **अंतिम मंजूरी** प्रदान केलेली आहे. उक्त जागेला फक्त '' **निवासी**'' वापराकरीता अकृषक करण्याकरीता खालील अटींवर 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 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.

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 रू. ३ लक्ष प्रति हे. आर. प्रमाणे करावा लागेल.

१६. महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगर रचना अधिनियम १९६६ (MRTP Act 1966) चे कलम १२४(ब) 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.

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

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

१९. फ्लाय अँश 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. अभिन्यास धारकाला विकास करारनामा झाल्यानंतर प्रथम टप्प्यातील २० टक्के आराजीचे भुखंडाची (Plotable Area) यादीसह व सार्वजनिक सोयी व सुविधा जागा मुक्त (Release) करण्याकरीता या विभागास अर्ज सादर करावे लागेल.

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

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

२४. विकासकास रू. ३,००,०००/– प्रती हे.आर. प्रमाणे सिवेज डिस्पोजल स्किम शुल्काचा भरणा करावा लागेल.

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

२६. अभिन्यास नकाशात प्रस्तावित केलेली ''अमेनिटी स्पेस'' ची जागा एकत्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावलीतील तरतूद क्र. ११.२ प्रमाणे नागपूर महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरणाला विकास करून विनामुल्य हस्तांतरीत केल्यास अनुज्ञेय चटई क्षेत्र (TDR) अनुज्ञेय करण्याची कार्यवाही करण्यात येईल.

२७. उक्त जागा शासनाच्या दि. २०/०२/२०१५ रोजी (Draft Development Plan) नागपूर महानगर क्षेत्राकरीता प्रसिद्ध 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) अन्वये शासनाने दि. ०५/०१/२०१८ रोजी विकास आराखडा मंजुर केलेला असुन उक्त जागा निवासी R-4 उपयोगाकरीता दर्शविलेली आहे. मंजुर विकास योजनेतील परिशिष्ट 'अ' मधील मंजुर सारभुत बदल मधील Sanctioned Modification अनुक्रमांक १-(SM-1) नुसार R-3 व R-4 जमीनी करीता Infrastructure Charges चा भरणा केल्याचे अधिन.

२८. नागपूर महानगर क्षेत्राकरीता महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगर रचना अधिनियम १९६६ चे कलम ३१(१) अन्वये मंजुर केलेल्या सारभुत बदल Modification (SM-4) अनुसार ६०.०० मी. रूंद बाहयवळण रस्त्यापासून (Outer ring road) २५०.०० मी. अंतरात उक्त जागा स्थित असल्यामूळे

शासनाने ठरवून दिलेल्या दरानुसार शुल्काचा (Corridor develop Charges) भरणा विकासकामे केल्याचे अधिन.

२९. मंजूर एकत्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली मधील तरतूद क्र. १.४ (Vi) नूसार यापुर्वी मंजुर झालेला सदर जागेवरील अभिन्यास प्रस्ताव अधिगृहित समजण्यात येईल. तसेच पूर्वीचे अभिन्यास नकाशे निरस्त करण्यासाठी या कार्यालयात सादर करण्याचा अटीवर.

३०. यापूर्वी मंजूर करण्यात आलेले संपूर्ण दस्ताऐवज तसेच विकास करारनामा रद्द करण्याकरीता या कार्यालयात सादर करावे लागेल.

३१. विकासकास यापूर्वी मुक्त करण्यात आलेले भुखंड Priority वर release करावे लागेल.

३२. यापूर्वी अर्जदाराने भरणा केलेला शुल्क नागपूर महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरणाकडे जमा ठेवून परत न करण्याचे अटीवर.

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–लोणारा, खसरा क्रमांक–१७/१अ, तह. नागपूर (ग्रा.))

–sd–

कार्यकारी अभियंता–१

नागपूर महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण

प्रतिलिपी:–

१) मे. रामदेगी लॅन्ड डेव्हलपर्स तर्फे प्रो.प्रा. श्री. मोरेश्वर नारायणराव भगत
रा. प्लॉट नं. ३०१, श्रीगणेश अपार्टमेंट, कोराडी रोड, आर्य नगर, नागपूर.
अ) अंतिम अभिन्यासाचे प्रती सोबत आपण मुलभुत सुख सुविधासाठी अभिन्यास नकाशे व मोजणी 'क' प्रत सह सहा. अभियंता (उत्तर), नामप्रविप्रा, वैशाली नगर, नागपूर यांचेकडे सादर करावे.

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

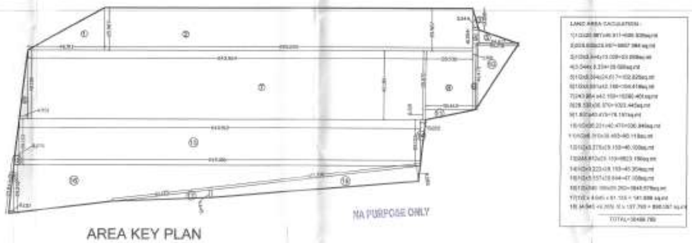
३) सहा. अभियंता – १ (उत्तर), नामप्रविप्रा, वैशाली नगर, नागपूर यांना यांना माहितीस सादर.

२९/५/२०२४

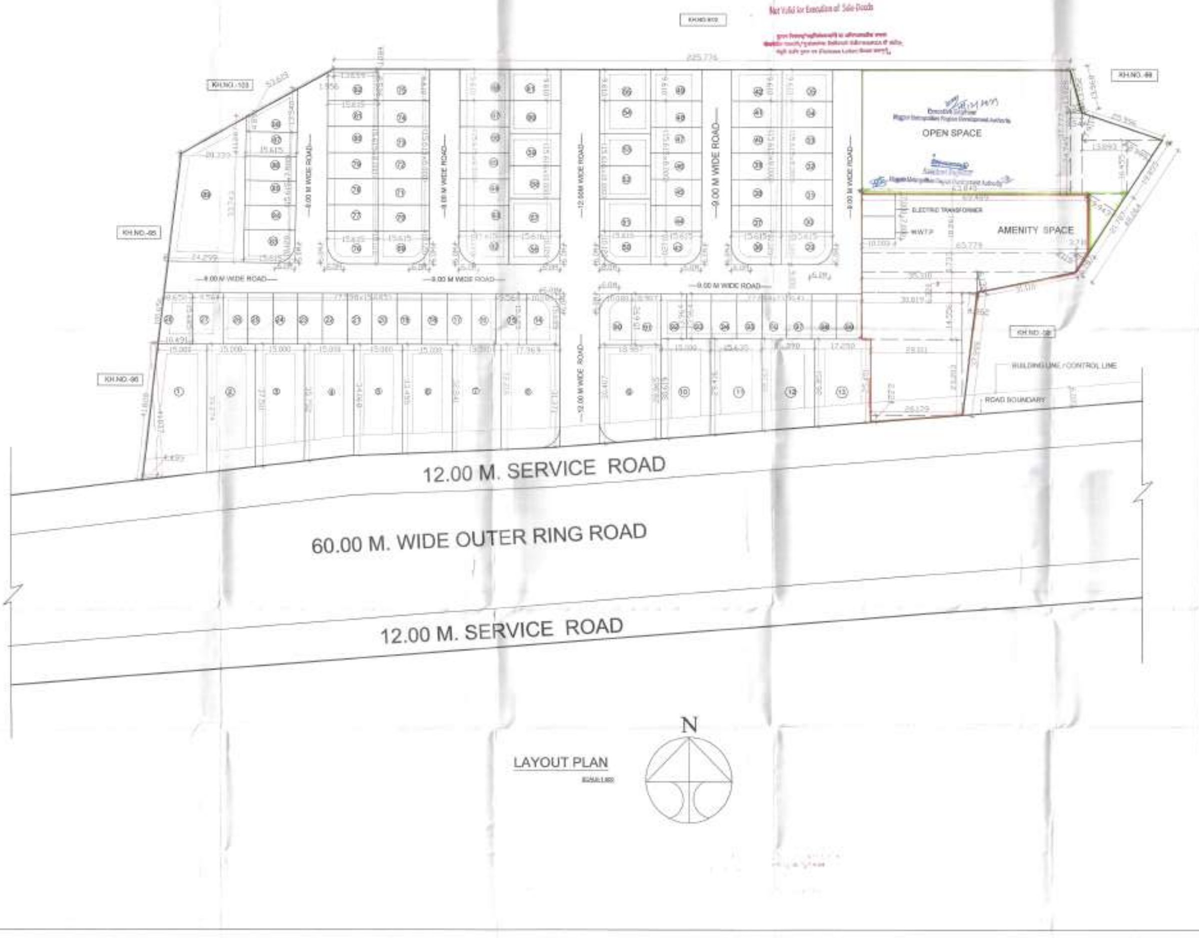
कार्यकारी अभियंता–१

नागपूर महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण

LOCATION PLAN
NOT TO SCALE



AREA KEY PLAN
OF LAND
SCALE
1:1000



LAYOUT PLAN
SCALE 1:500

FINAL DEMARCATED REVISED RESIDENTIAL LAYOUT PLAN ON KH.NO.-97/1A, P.H.NO.-12A, MOUZA-LONARA, TAH.-NAGPUR.(GRAMIN), DIST.-NAGPUR.

BELONGING TO:-
RAMDEGI LAND DEVELOPER'S
PROPRIETOR :-SHRI. MORESHWAR NARAYANRAO BHAGAT.

AREA STATEMENT (PROFORMA - I)

1. AREA OF LAND
(Minimum area of a,b,c to be considered) = 30499.769 SQ.M
a) As per ownership document (7/12, CTS extract) = 30500.000 SQ.M.
b) As per measurement sheet = 30499.769 SQ.M.
c) As per site = 30499.769 SQ.M.

2. DEDUCTION FOR
a) Proposed D.P/ D.P Road widening Area -nil
b) Any D.P. Reservation area -nil
c) Natural water course area -nil
Total(a+b) -nil

3. GROSS AREA OF PLOT (1-2) = 30499.769SQ.M. (100.00%)

4. RECREATIONAL OPEN SPACE
a) Required (10.00%) = 3049.976 SQ.M. (10.00%)
b) Proposed = 3051.450 SQ.M. (10.00%)

5. AMENITY SPACE
a) Required (10.00%) = 3049.976 SQ.M.(10.00%)
b) Proposed = 3050.057 SQ.M.(10.00%)

6. AREA OF W. W. T.P+ TRANSFORMER (ELECTRIC SUB STATION) = 140.000SQ.MT(0.46%)
7. INTERNAL ROAD AREA = 5401.645SQ.M. (17.71%)
8. AREA UNDER RESIDENTIAL PLOTS = 18856.617 SQ.M. (61.825 %)
9. NET AREA OF PLOTS FOR FSI CALCULATIONS (3-5) = 27449.712 SQ.M.
10. PERMISSIBLE FSI FACTOR FOR LAYOUT PLOTS (NA) = 1.455
11. AREA FOR INCLUSIVE HOUSING (FOR MAHADA) In The Form Of Affordable Plots Should Be Handed Over To Mhada
a) Required (20.00%) = 3771.321SQ.M.
b) Proposed = NOT INTERESTED BY MHADA

NA1- NET PLOT AREA FOR LAYOUT @ 100% OF AREA EXCLUDING AMENITY SPACE, D.P./R.P PROPOSALS, IF ANY, & AREA FOR ROAD WIDENING AND SERVICE ROAD AS PER CLAUSE 24.9, FROM GROSS AREA UNDER LAYOUT, AS PER CLAUSE 24.9 OF DCPR
= 100% (30499.769- 3050.057) SQ.M. = 27449.712 SQ.M

MULTIPLYING FACTOR FOR DISTRIBUTION OF ABOVE NET PLOT AREA (F.S.I.) ON PRO - DATA BASIS 'X' AS PER CLAUSE 24.9 OF DCPR = 'X' = NA/A =
1) FOR PLOT NO.1 TO 8,&14 TO 89 =1.466, NET PLOT AREA IS 15350.738 SQ.MT = 22504.181 SQ.MT
2) FOR PLOT NO.9 TO 13, & 90 TO 99 =1.410, NET PLOT AREA IS 3505.879 SQ.MT = 4943.289 SQ.MT
TOTAL NET PLOT AREA IS = 18856.617 SQ.MT = 27447.470 SQ.MT

NOTE :- WATER RECYCLING PLANT / W.T.P. & ELECTRIC SUBSTATION IS PROVIDE IN AMENITY SPACE.

SCHEDULE OF PLOTS:-

AS PER F.S.I. FACTOR 1.466-

PLOT NO.	DIMENSION / MEASUREMENT (A)	AREA IN SQ.MT (B)	LESS TANGENT AREA (C)	PLOT AREA IN SQ.MT D=(B-C)	TOTAL NO.PLOTS	PLOT AREA IN SQ.MT	NET PLOT AREA FOR FSI CALCULATION E=Dx1.466	FRONT ROAD WIDTH F	BASIC FSI G	PERMISSIBLE BUP AREA ON BASIC F.S.I
1	[illegible]	[illegible]		[illegible]	1	[illegible]	[illegible]	[illegible]	1.1	1123.041
2	[illegible]	[illegible]		[illegible]	1	[illegible]	[illegible]	[illegible]	1.1	[illegible]
3	[illegible]	[illegible]		[illegible]	1	[illegible]	[illegible]	[illegible]	1.1	[illegible]
4	[illegible]	[illegible]		[illegible]	1	[illegible]	[illegible]	[illegible]	1.1	[illegible]
5	[illegible]	[illegible]		[illegible]	1	[illegible]	[illegible]	[illegible]	1.1	[illegible]
6	[illegible]	[illegible]		[illegible]	1	[illegible]	[illegible]	[illegible]	1.1	[illegible]
7	[illegible]	[illegible]		[illegible]	1	[illegible]	[illegible]	[illegible]	1.1	[illegible]
8	[illegible]	[illegible]	7.73	[illegible]	1	[illegible]	[illegible]	[illegible]	1.1	[illegible]
14	[illegible]	[illegible]	7.73	[illegible]	1	[illegible]	[illegible]	[illegible]	1.1	[illegible]
15,27	[illegible]	[illegible]		[illegible]	2	[illegible]	[illegible]	9M	1.1	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]		[illegible]	11	[illegible]	[illegible]	9M	1.1	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]		[illegible]	1	[illegible]	[illegible]	9M	1.1	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	7.73	[illegible]	7	[illegible]	[illegible]	[illegible]	1.1	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]		[illegible]	30	[illegible]	[illegible]	9M	1.1	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]		[illegible]	5	[illegible]	[illegible]	9M	1.1	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	7.73	[illegible]	2	[illegible]	[illegible]	[illegible]	1.1	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]		[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	12M	1.1	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]		[illegible]	2	[illegible]	[illegible]	12M	1.1	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]		[illegible]	1	[illegible]	[illegible]	9M	1.1	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]		[illegible]	4	[illegible]	[illegible]	9M	1.1	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]		[illegible]	1	[illegible]	[illegible]	9M	1.1	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]		[illegible]	1	[illegible]	[illegible]	9M	1.1	[illegible]
				TOTAL	84	[illegible]	[illegible]			

AS PER F.S.I FACTOR 1.411-

PLOT NO.	DIMENSION / MEASUREMENT (A)	AREA IN SQ.MT (B)	LESS TANGENT AREA (C)	PLOT AREA IN SQ.MT D=(B-C)	TOTAL NO.PLOTS	PLOT AREA IN SQ.MT	NET PLOT AREA FOR FSI CALCULATION E=Dx1.410	FRONT ROAD WIDTH F	BASIC FSI G	PERMISSIBLE BUP AREA ON BASIC F.S.I
9	[illegible]	[illegible]	7.73	[illegible]	1	[illegible]	[illegible]	[illegible]	1.1	[illegible]
10	[illegible]	[illegible]		[illegible]	1	[illegible]	[illegible]	12M	1.1	[illegible]
11	[illegible]	[illegible]		[illegible]	1	[illegible]	[illegible]	12M	1.1	[illegible]
12	[illegible]	[illegible]		[illegible]	1	[illegible]	[illegible]	12M	1.1	[illegible]
13	[illegible]	[illegible]		[illegible]	1	[illegible]	[illegible]	12M	1.1	[illegible]
90	[illegible]	[illegible]	7.73	[illegible]	1	[illegible]	[illegible]	[illegible]	1.1	[illegible]
91	[illegible]	[illegible]		[illegible]	1	[illegible]	[illegible]	9M	1.1	[illegible]
92 to 99	[illegible]	[illegible]		[illegible]	8	[illegible]	[illegible]	9M	1.1	[illegible]
				TOTAL	15	[illegible]	[illegible]			

GRAND TOTAL - 15350.738 + 3505.879 = 18856.617SQ.MT

AREA UNDER OPEN SPACE- [illegible]

AREA UNDER AMENITY SPACE- [illegible] -140.000(FOR W.W.T.P & ELECTRIC SUB STATION) =3050.057 SQ.MT

INDEX [illegible]

NAME OF OWNER

Ramdegi Land Developers
Proprietor
RAMDEGI LAND DEVELOPER'S
PROPRIETOR :-SHRI. MORESHWAR NARAYANRAO BHAGAT.

ARCHITECT/ENGINEER

M. N. BHAGAT
Licensed Engineer
N.I.T. Lic. No. 1391

NagArch.
PROP. M. N. BHAGAT
CIVIL ENGINEER & PLANNING CONSULTANT, NAGPUR
OFFICE.9595375688
E-mail- moreshwarbhagat@yahoo.com

SCALE-1:500
SHEET NO. 1/1
REVISIONS
DATE:- 21-12-2021