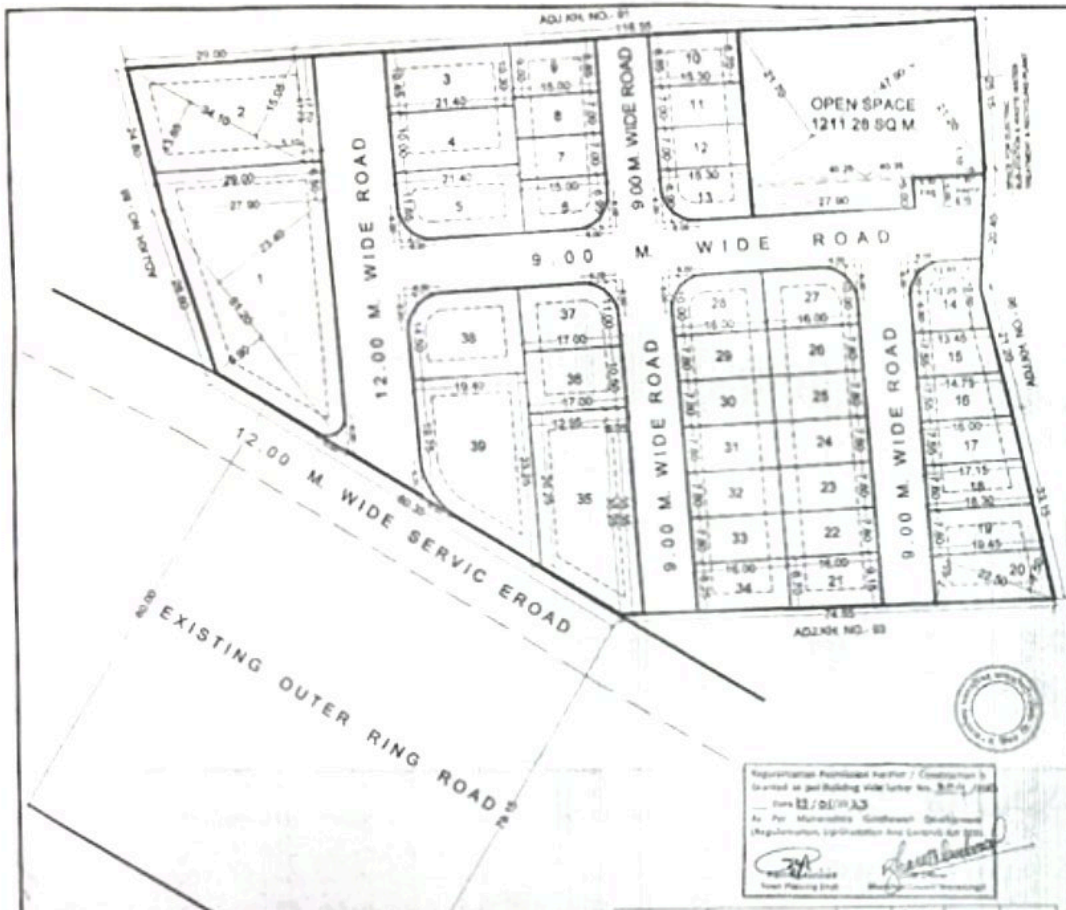
EXISTING RESIDENTIAL LAYOUT PLAN ON KH. NO.- 92/1, P. H. NO.- 50, MOUZA - SANGAM TAL.- HINGNA, DIST. - NAGPUR.

BELONGING TO :- PERFECT CO. OP. HOUSING SOCIETY LTD THROUGH SECRETARY SHRI. ASHOK BHOYAR



LAYOUT PLAN
SCALE - 1:500

EXISTING SITE OF KH NO - 92/1

LOCATION PLAN
SCALE - NTS

Regularization Permission ... is Granted ... Date 13/01/2023
As Per Maharashtra Gunthewari Development (Regularisation, Upgradation And Control) Act 2001

Plot No.	Size (M)	Area (Sq.m.)	Deduct Tangent Area (Sq.m.)	Net Area (Sq.m.)	Total Net Area (Sq.M.)
OPEN SPACE	[illegible]	1211.28		1211.28	1211.28
SPACE FOR EXISTING SUBSTATION	5.00 X 5.00	25.00		25.00	60.00
SPACE FOR WASTE WATER TREATMENT & RECYCLING PLANT	[illegible]	35.00		35.00	

STATEMENT OF PLOTS AND DISTRIBUTION OF FSI ON EACH PLOT

Sr. No.	Plot No.	Size (M)	Plot Area (Sq.m.)	Rounding area of Road (Sq.m.)	Remaining plot Area (Sq.m.)	No of Plots	Total Plot Area (Sq.M.)	Front Road width (M.)	Basic FSI
1	1	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	1	[illegible]	[illegible]	[illegible]
2	2	[illegible]	[illegible]		[illegible]	1	[illegible]	[illegible]	[illegible]
3	3	[illegible]	[illegible]		[illegible]	1	[illegible]	[illegible]	[illegible]
4	4	[illegible]	[illegible]		[illegible]	1	[illegible]	[illegible]	[illegible]
5	5	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	1	[illegible]	[illegible]	[illegible]
6	6	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	1	[illegible]	[illegible]	[illegible]
7	7, 8, 11, 12	[illegible]	[illegible]		[illegible]	4	[illegible]	[illegible]	[illegible]
8	9	[illegible]	[illegible]		[illegible]	1	[illegible]	[illegible]	[illegible]
9	10	[illegible]	[illegible]		[illegible]	1	[illegible]	[illegible]	[illegible]
10	13	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	1	[illegible]	[illegible]	[illegible]
11	14	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	1	[illegible]	[illegible]	[illegible]
12	15	[illegible]	[illegible]		[illegible]	1	[illegible]	[illegible]	[illegible]
13	16	[illegible]	[illegible]		[illegible]	1	[illegible]	[illegible]	[illegible]
14	17	[illegible]	[illegible]		[illegible]	1	[illegible]	[illegible]	[illegible]
15	18	[illegible]	[illegible]		[illegible]	1	[illegible]	[illegible]	[illegible]
16	19	[illegible]	[illegible]		[illegible]	1	[illegible]	[illegible]	[illegible]
17	20	[illegible]	[illegible]		[illegible]	1	[illegible]	[illegible]	[illegible]
18	21	[illegible]	[illegible]		[illegible]	1	[illegible]	[illegible]	[illegible]
19	[illegible]	[illegible]	[illegible]		[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
20	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
21	[illegible]	[illegible]	[illegible]		[illegible]	1	[illegible]	[illegible]	[illegible]
22	[illegible]	[illegible]	[illegible]		[illegible]	1	[illegible]	[illegible]	[illegible]
23	[illegible]	[illegible]	[illegible]		[illegible]	1	[illegible]	[illegible]	[illegible]
24	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	1	[illegible]	[illegible]	[illegible]
25	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	1	[illegible]	[illegible]	[illegible]
26	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	1	[illegible]	[illegible]	[illegible]
	TOTAL					[illegible]	[illegible]		

AREA STATEMENT

1	AREA OF LAND OF KH. NO. 92/1 (Minimum area of a, b, c, to be considered)	12000.00	SQ. M	
	a) AS PER OWNERSHIP DOCUMENT	12000.00	SQ. M	
	b) AS PER MEASUREMENT SHEET	NIL	SQ. M	
	c) AS PER SITE	NIL	SQ. M	
2	DEDUCTIONS FOR		SQ. M	
	a) PROPOSED D.P./R.P. ROAD AREA	0.00	SQ. M	
	b) ANY D.P. RESERVATION AREA	0.00	SQ. M	
	c) NATURAL WATER COURSE AREA	0.00	SQ. M	
	TOTAL (a+b+c)	0.00	SQ. M	
3	BALANCE AREA OF PLOT (1 - 2)	12000.00	SQ. M	
4	AMENITY SPACE			
	a) REQUIRED	NIL	SQ. M	
	b) PROPOSED	NIL	SQ. M	
5	NET PLOT AREA (3-4b)	12000.00	SQ. M	100%
6	RECREATIONAL OPEN SPACE			
	a) REQUIRED	1200.00	SQ. M	10.00%
	b) PROPOSED	1211.28	SQ. M	10.09%
7	SPACE FOR ELECTRIC SUB-STATION & WASTE WATER TREATMENT & RECYCLING PLANT (25.00 + 35.00)	60.00	SQ. M	0.50%
8	INTERNAL ROAD AREA	[illegible]	SQ. M	[illegible]
9	SERVICE ROAD HIGH-WAY WIDENING	0.00	SQ. M	
10	PLOTABLE AREA	[illegible]	SQ. M	[illegible]

NOTE :-
- AREA UNDER LAYOUT SHOWN THUS
- AREA UNDER OPEN SPACE SHOWN THUS
- RESIDENTIAL PLOTS SHOWN THUS
- APPROACH ROAD SHOWN THUS

OWNER'S SIGN :

PERFECT CO. OP. HOUSING SOCIETY LTD.
THROUGH SECRETARY

SHRI. ASHOK BHOYAR

ARCHITECT'S SIGN :

UMESH M. LAMGE

ARCHITECT :-

AR. UMESH LAMGE
B.ARCH.(HONS.)
ARCHITECT & INTERIOR DESIGNER

कार्यालय नगर परिषद, वानाडोंगरी

तह. - हिंगणा. जिल्हा – नागपूर

जा.क्र./नपवा/न.र.वि/अ.भु.नियमी/२०४/२०२३
दिनांक :- १९/०१/२०२३

प्रति,

मे.परफेक्ट को ऑपरेटीव हाऊसिंग सोसायटी लि
तर्फे सचिव श्री अशोक रामभाऊजी भोयर
रा.प्लॉट नं ३१ श्रीनगर, परसोडी नागपूर

विषय :- महाराष्ट्र गुंठेवारी विकास (नियमाधीन करणे, श्रेणीवाढ व नियंत्रण) (सुधारित) अधिनियम, २०२१ अन्वये अभिन्यासातील भूखंड नियमितीकरण करणे.
मौजा संगम येथील प.ह.न. ५० येथील खसरा क्र. ९२/१ आराजी १.२० हे.आर. अभिन्यासातील भूखंड क्षेत्रफळ ७६५०.७० चौ.मी. निवासी प्रयोजनार्थ अभिन्यासास नियमितीकरण मंजूरी मिळणेबाबत.

संदर्भ :- १) परफेक्ट को ऑपरेटीव हाऊसिंग सोसायटी यांचा अर्ज दि. २३/११/२०२२ चा अर्ज क्र. ६७८४.
२) महाराष्ट्र शासन राजपत्र असाधारण भाग चार, शुक्रवार १२ मार्च २०२१/ फाल्गुन २१ शके १९४२ अन्वये.
३) महाराष्ट्र शासन – गुंठेवा-१०२१/प्र.क्र. ४८/२०२१ नवी-३० दिनांक १८/१०/२०२१.
४) सर्वसाधारण किरकोळ पावती क्र. ३४४५, दिनांक १६/०१/२०२३, पावती क्र ४७२४ दिनांक १९/०१/२०२३ अन्वये.
५) अवर सचिव, महाराष्ट्र शासन यांचे पत्र क्र. गुंठेवा-१०२/.क्र. ०७/२०२२ नवी-३० दिनांक २०/०१/२०२२.

आपण संदर्भित अर्ज क्र. १ नुसार मौजा संगम प.ह.न. ५० येथील खसरा क्र. ९२/१ आराजी १.२० हे.आर. (१२०००.०० चौ.मी.) अनधिकृत अभिन्यासास मे.परफेक्ट को ऑपरेटीव हाऊसिंग सोसायटी लि तर्फे सचिव श्री अशोक रामभाऊजी भोयर यांनी निवासी भूखंड प्रयोजनार्थ महाराष्ट्र गुंठेवारी विकास (नियमाधीन करणे, श्रेणीवाढ व नियंत्रण) (सुधारित) अधिनियम, २०२१ अन्वये नियमितीकरण मंजूर करणेबाबत विनंती केलेली आहे. संदर्भ क्र. ४ नुसार प्रकरण छाननी शुल्क, प्रशमन शुल्क व विकास आकार चा भरणा पावती क्र. ३४४५ दिनांक १८/०१/२०२३ व पावती क्र ४७२४ दिनांक १९/०१/२०२३ अन्वये रु. ५,१५,११७.०० अन्वये भरणा केलेला आहे. करिता या कार्यालयास सादर केलेला अनधिकृत अभिन्यासाचा / ले-आऊट चा नकाशा एकत्रीकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावलीच्या तरतुदीशी सुसंगत असल्यामुळे तसेच महाराष्ट्र गुंठेवारी विकास (नियमाधीन करणे, श्रेणीवाढ व नियंत्रण) (सुधारित) अधिनियम, २०२१ चे कलम ५ (१) अन्वये खालील नियम, अटी व शर्तीस अधीन राहून भूखंड नियमितीकरण करण्यात येत आहे.

नियम अटी व शर्ती

१. सोबत जोडलेल्या भूखंड नियमितीकरण नकाशानुसार उप अधीक्षक, भूमी अभिलेख, हिंगणा यांचेकडून जागेची आखणी करून द्यावी. आखणी केलेल्या रेखांकनाची मोजणीची 'क' प्रतीची मूळ प्रत सादर करावे.

२. भूखंड नियमितीकरण निवासी भूखंड या रहिवासी प्रयोजनार्थ नियमितीकरण केलेली आहे. त्याखेरीज इतर वापर अनुज्ञेय होणार नाही.

३. भविष्यात भूखंडाचे विभाजन करता येणार नाही.

Bharat

१९. रेखांकनातील जागेत विद्यमान वृक्ष असल्यास अभिन्यास आखणी करताना ते नष्ट न करता विद्यमान स्थितीत कायम ठे बंधनकारक राहील.

२०. रेखांकनातील जागेत प्रति १००.०० चौ.मी. क्षेत्राफळास एक या प्रमाणे रस्त्यालगत खुल्या जागेत वृक्षाची लागवड करावी जेणेकरून पर्यावरणाचा समतोल राखता येईल.

२१. मोक्यावर वृक्षाची विद्यमानता विचारात घेता प्रस्तुत प्रस्तावाची मोक्यावर आखणी करण्यात यावी.

२२. प्रकरणी प्रशमन शुल्क व विकास आकार याबाबत शासन / विभागाकडे यापुढे कोणताही निर्णय झाल्यास प्रशमन शुल्क व विकास आकार बाबतची थकबाकी शासनाकडे अर्जदारास भरणा करणे बाधनकारक राहील.

२३. नियमानुसार जागेचे विकास शुल्क व प्रशमन शुल्क परीगणित करतांना अनावधाने रक्कम कमी आकारण्यात आल्यास फरकाची रक्कम अर्जदाराकडून वसूल करण्याचा या कार्यालयास अधिकार राहील.

२४. महाराष्ट्र गुंठेवारी विकास (नियमाधीन करणे, श्रेणीवाढ व नियंत्रण) (सुधारित) अधिनियम, २०२१ चे कलम ५ (१) नुसार महसूल अधिकारी यांचेकडून सनद प्राप्त करून घ्यावे लागेल.

२५. वरील अटींची पूर्तता करतांना रेखांकनात काही फेरबदल झाल्यास सुधारित रेखांकनास नगर परिषदेची मंजुरी प्राप्त करून घ्यावी लागेल विना मंजुरीने केलेले कोणतेही बदल मान्य होणार नाही.

उपरोक्त भूखंड नियमितीकरण हे नियोजनाचे दृष्टीने करण्यात आले असून जागेचे मालकी हक्क व इतर तदनुशांगिक अभिलेख या बाबत आपले शासन स्तरावरून खात्री करून घेण्यात यावी.सदर प्रकरणी भूखंड नियमितीकरण करण्यात येत असलेले विद्यमान रेखांकनाची एक प्रत या कार्यालयाचे अभिलेखी ठेऊन उर्वरित दोन प्रति यासोबत पाठवण्यात येत आहेत.

सहप्रत :- वरील प्रमाणे

स्वा

मुख्याधिकारी

नगर परिषद वानाडोंगरी

प्रतिलिपी माहिती व कार्यवाहीस्तव सविनय अग्रेषित.

१. मा तहसीलदार, हिंगणा यांना उक्त नियमितीकरण केलेल्या विद्यमान रेखांकनाचे प्रतीसह आवश्यक त्या कार्यावाहीस्तव अग्रेषित.

२. मा उप अधीक्षक, भूमी अभिलेख, हिंगणा यांना उक्त नियमितीकरन केलेल्या विद्यमान रेखांकनाचे प्रतीसह मोक्यावर आखणी करण्यास्तव आवश्यक त्या कार्यवाहीस्तव अग्रेषित.

नगरपरिषद वानाडोंगरी ता. हिंगणा, जि. नागपूर

मुख्याधिकारी

नगर परिषद वानाडोंगरी

४. महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६ चे कलम ४७ अ अन्वये नमूद केलेल्या दराने रूपांतरण करण्याचा आ... त्याबद्दलचा अकृषिक सारा आकारणीचा भरणा करून महसूल अधिकाऱ्याकडून सनद प्राप्त करून घेण्याची जबाबदारी अर्जदाराची राहील.

५. भूखंडावर असलेले / करावयाचे बांधकामास प्रादेशिक योजना किंवा महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगररचना अधिनियम १९६६ कलम ४४, ४५ व महाराष्ट्र नगर पालिका, नगर पंचायत आणि औद्योगिक वसाहत अधिनियम १९६५ चे कलम १८९ अन्वये या कार्यालयाकडून मंजुरी प्राप्त करून घेण्यात यावी.

६. विषयांकीत जमिनीतून विद्युत वाहिनी दूरध्वनी वाहिनी प्रवाहित होत असल्यास उक्त वाहिनीचे प्रवाहाला बाधा होणार नाही, अशा रीतीने संबंधित विभागाच्या अद्यावत नियमानुसार आवश्यक त्या सामासिक अंतरावर स्थानांतरीत करावे लागेल.

७. अभिन्यासामध्ये अस्तित्वात असलेले १०% खुली जागा (१२११.२८ चौ.मी.) व रोड ची जागा (३०७८.०२ चौ.मी.) कायम राखून त्याचा विकास करणे अर्जदारास बंधनकारक राहील.

८. विषयांकित जमिनीतून जमिनीलगत जल वाहिनी पाण्याचे स्त्रोत प्रवाहित होत असल्यास संबंधित विभागाचे/पाटबंधारे / जल सिंचन विभागाचे ना-हरकत घ्यावे लागेल.

९. विद्युत व्यवस्था पावसाच्या पाण्याचे जलसंवर्धन (Rain – Water Harvesting) ची व्यवस्था अभिन्यासात करावी लागेल.

१०. जमिनीचे मालकी हक्काबाबत महसूल विभागाचे स्तरावरून खात्री करून घेणे आवश्यक राहील.

११. अभिन्यासात सार्वजनिक पाणी पुरवठ्याची व सांडपाण्याची प्रक्रिया (Water Treatment Plant) करून विल्हेवाट करण्याची व्यवस्था जमीन मालक/विकासक यांनी स्वखर्चाने करणे आवश्यक राहील.

१२. उक्त अभिन्यासातील सेवा मार्ग व इतर रस्ते विकसित करून सेवा मार्ग नगर परिषद वानाडोंगारीला विनामुल्य हस्तांतरित करणे बंधनकारक राहील.

१३. सद्यस्थितीत सदर रेखांकनामधील विद्यमान प्रस्तावित बांधकामास प्रादेशिक योजनेच्या एकत्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहनात्मक नियमावली नुसार सदर जागेत सामान्यत:१.१० इतका चटई क्षेत्र निर्देशांक लागू राहील. अतिरिक्त चटई क्षेत्र निर्देशक प्रीमियम अदा करून मंजूर करून घेणे बंधनकारक राहील.

१४. उक्त जागा नवनिर्मित नगर परिषद वानाडोंगरी क्षेत्रात समाविष्ट झालेली असल्याने नगर परिषद व नगर पंचायत क्षेत्राकरिता लागू एकत्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहनात्मक नियमावलीच्या तरतुदी लागू असतील.

१५. विद्यमान प्रस्तावित इमारतींच्या सभोवताल एकत्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावलीनुसार सामासिक अंतर सोडणे व राज्य रस्त्यावरील मुख्य जिल्हा मार्ग इतर जिल्हा मार्ग यावरील स्थित इमारती करिता महामार्गाचे नियमानुसार अंतर सोडणे बंधनकारक राहील . विद्यमान प्रस्तावित इमारतीची उंची लागू एकत्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावलीच्या तरतुदी लागू असतील.

१६. विद्यमान भूखंडाचे वर्णन खालीलप्रमाणे आहे.

अभिन्यासातील क्षेत्र ७/१२ नुसार	१२०००.०० चौ.मी.
निवासी वापराखाली भूखंड क्षेत्र	७६५०.७० चौ.मी.
खुला भूखंड/जागा (open space)	१२११.२८ चौ.मी.

सुविधेची जागा (Ammenity space) — निरंक

अभिन्यासातील रस्त्याखालील क्षेत्र — ३०७८.०२ चौ.मी.

सांडपाणी प्रक्रिया संयंत्र — २५.०० चौ.मी.

इलेक्ट्रिक सब स्टेशन — २५.०० चौ.मी.

प्लॉट क्र.	साईझ (saize)	क्षेत्रफळ (चौ.मी.)	Tangent	एकुण भूखंड संख्या	निव्वळ क्षेत्रफळ (चौ.मी.)	निव्वळ क्षेत्रफळ (चौ.फुट.)
१	१/२ (९.९० + २३.४०) x ५१.२० + १/२ (२७.९०+२९.००) x ६.५०	१०३७.४०	७.७२	१	१०२९.६८	११०८३.४५
२	१/२ (१३.६५+१५.०५) x३४.१० + १/२ (१७.७०+१७.७०) x ३.१०	५४४.२०	--	१	५४४.२०	५८५७.७६
३	१/२ (१०.४५ + १०.३०) x२१.४०	२२२.०२	--	१	२२२.०२	२३८९.८२
४	१०.०० x २१.४०	२१४.००	--	१	२१४.००	२३०३.४९
५	११.६५ x २१.४०	२४९.३१	७.७२	१	२४१.५९	२६००.४७
६	८.९५ x १५.००	१३४.२५	७.७२	१	१२६.५३	१३६१.९६
७,८, ११,१२	७.०० x १५.००	१०५.००	--	४	४२०.००	४५२०.८८
९	१/२ (९.०० + ८.८५) x १५	१३३.८७	--	१	१३३.८७	१४४०.९७
१०	१/२ (८.८५ + ८.७०) x १५.३०	१३४.२५	--	१	१३४.२५	१४४५.०६
१३	८.९० x १५.३०	१३६.१७	७.७२	१	१२८.४५	१३८२.६३
१४	१/२ (१२.८५+१२.२५) x ५.२० + १/२ (१२.२५+१३.४५) x ६.८०	१५२.६४	७.७२	१	१४४.९२	१५५९.९९
१५	१/२ (१३.४५ + १४.७५) x ७.५५	१०६.४५	--	१	१०६.४५	११४५.८२
१६	१/२ (१४.७५ + १६.००) x ७.५५	११६.०८	--	१	११६.०८	१२४९.४८
१७	१/२ (१६.०० + १७.१५) x ७.५५	१२५.१४	--	१	१२५.१४	१३४७.००
१८	१/२ (१७.१५ + १८.३०) x ७.८०	१३८.२५	--	१	१३८.२५	१४८८.१२
१९	१/२ (१८.३ + १९.४५) x ७.८०	१४७.२२	--	१	१४७.२२	१५८४.६७
२०	१/२ (७.४५ + ७.५०) x २२.५०	१६८.१८	--	१	१६८.१८	१८१०.२८
२१	१/२ (९.१५ + ८.७०) x १६.००	१४२.८०	--	१	१४२.८०	१५३७.०९
२२ ते २६, २९ ते ३३	७.८० x १६.००	१२४.८०	--	१०	१२४८.००	१३४३३.४७
२७	१०.०० x १६.००	१६०.००	७.७२	१	१५२.२८	१६३९.१४
२८	१०.०० x १६.००	१६०.००	७.७२	१	१५२.२८	१६३९.१४
३४	१/२ (८.७० + ८.२५) x १६.००	१३५.६०	--	१	१३५.६०	१४५९.५९
३५	१/२ (३५.३५ + ३५.२५) x ४.०५ + १/२ (३५.२५+२६.२५)x१२.१५	५४१.१७	--	१	५४१.१७	५८२५.१५
३६	१०.५० x १७.००	१७८.००	--	१	१७८.५०	१९२१.३७
३७	११.०० x १७.००	१८७.००	७.७२	१	१७९.२८	१९२९.७६
३८	१४.५० x १९.४०	२८१.३०	७.७२	१	२७३.५८	२९४४.८१
३९	१/२ (१९.७५ +३३.२५) x १९.४०	५१४.१०	७.७२	१	५०६.३८	५४५०.६७

१७. उक्त अभिन्यासातील भूखंड क्र. १७ ते २६,४ व ३८ एकूण आराजी १६११.१७ चौ.मी. चे नगर परिषद वानाडोंगरी कडून भूखंड मुक्त प्रमाणपत्र (Release Letter) प्राप्त केल्याशिवाय भूखंडाची विक्री करता येणार नाही.

१८. सदर जागेतील बांधकामाकरिता Maharashtra Fire Prevention and Life Safety Measure Act, 2006 नुसार Advisor / Chief Fire Officer कडील ना – हरकत मंजुरी प्राप्त करून सादर करणे आवश्यक राहील.