



NMRDA
नागपूर महानगर प्रदेश
विकास प्राधिकरण

नागपूर महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण

क्रमांक : का.अभि./नामप्रविप्रा/ ९७०२

नागपूर, दिनांक : २८/१२/२०२३

प्रति,

तहसीलदार,
नागपूर (ग्रामिण),
नागपूर.

विषय :- मौजा-वारंगा, खसरा क्रमांक १०६, तह. नागपूर (ग्रामिण) जि. नागपूर, क्षेत्र १.५७ हे. आर (१५७००.०० चौ.मी) पैकी १.५१४३७९४ हे. आर (१५१४३.७९४ चौ.मी.) जागा "निवासी" वापरास महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगर रचना अधिनियम १९६६ चे कलम ४५ अन्वये "निवासी" अभिन्यास मंजूरीकरीता अकृषक परवानगीची सनद मिळण्याबाबत.

संदर्भ :- अर्जदार श्रीमती. प्रिती आशिष गांजरे यांचा दिनांक १५/१२/२०२३ रोजीचा अभिन्यास मंजूरीकरीता BPMS प्रणाली व्दारे Online (Proposal No. 48684) अर्ज.

विषयांकित प्रकरणातील जागा "निवासी" वापरार्थ अकृषक सनद मिळणेप्रकरणी अभिन्यास मंजूरीचे प्रकरण संदर्भांकित अर्जान्वये प्राप्त झाले आहे. नागपूर महानगर क्षेत्राकरीता शासनाने दिनांक ०५/०१/२०१८ रोजी मंजूर केलेल्या विकास योजनेत उक्त जागा प्रभाग क्षेत्रा बाहेर स्थित असून "As per EP-250 Residential Zone Excluding modification S118/M27 and including Modifications 118/M18 (शासनाने दि. ०२/१२/२०२० रोजी मंजूर केलेल्या UDCPR-2020 च्या अनुषंगाने शासनास सादर केलेल्या संदर्भास अधिन राहून)" या उपयोगाने प्रस्तावित आहे. शासनाने मंजूर एकत्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावलीतील २०२० मधील तरतुद क्र. 10.4.4 (xxxxiii) Appendix-L Regulation No. नुसार अर्जदाराने जागेच्या १५ टक्के दराचा अधिमुल्य चा भरणा करण्याच्या अटीवर मा. महानगर आयुक्त, नागपूर महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण यांनी दि. २०/१२/२०२३ रोजी अकृषक सनद मिळणेकामी मंजूरी प्रदान केलेली आहे. अर्जदाराने अधिमुल्य शुल्क रु. १७,१०,२९५/- व इतर विकास शुल्क रु. १६,४१,५९२/-चा भरणा दि. २१/१२/२०२३ रोजी केलेला आहे. उक्त जागेला फक्त "निवासी" वापराकरीता अकृषक सनद मिळण्याकरीता खालील अटीवर शिफारस करण्यात येत आहे.

१. अभिन्यासातील भूखंडाचा उपयोग फक्त "निवासी" वापराकरीताच 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 असू नये.
४. "सार्वजनिक उपयोगाची" जागे करिता प्रस्तावित केलेल्या भूखंडाचे क्षेत्रफळ मंजूर एकत्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली-२०२० नुसार १०% राखीव ठेवणे बंधनकारक राहिल.
५. अभिन्यासातील जागेत काही वृक्ष असल्यास, भूखंड आखतांना ते नष्ट न करता विद्यमान स्थितीत कायम ठेवावीत.
६. सदर रेखांकनामधील प्रस्तावित बांधकामास दिनांक ०२/१२/२०२० रोजी एकत्रिकृत मंजूर विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली लागू राहिल.

७. 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.
८. विषयांकित जागेलगत/जागेतून पाण्याचे स्रोत जात असल्यास संबंधित पाटबंधारे/जलसिंचन विभागाचे नाहरकत 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 राहिल.
११. अभिन्यासात सार्वजनिक पाणी पुरवठ्याची व्यवस्था जमिन मालक/विकासक यांनी स्वतःचे खर्चाने करणे आवश्यक राहिल. अभिन्यासात निर्माण होणाऱ्या सांडपाण्याचा (Black & Grey Water) पुनर्वापर करण्यासाठी (बगीचा, लॅन्ड स्केपिंग, फिशिंग, फिश पॉड, रस्ते सफाई, संडास व मुतारीत उपयोगासाठी व धुण्यासाठी) सांडपाण्याची प्रक्रीया करून विल्हेवाट करण्याची व्यवस्था जमिन मालक/विकासक यांनी स्वतःचे खर्चाने करणे आवश्यक राहिल.
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 पर्यंत जमीन मालकाला देखभाल दुरुस्तीची कामे करावी लागेल. तदनंतरच 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 राहिल.
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) नुसार उक्त जागेच्या प्रचलित शिघ्रगणन मुल्य दराने येणारे एकुण मुल्याच्या १.० टक्के मुल्य जमीन विकास फंड (Land Development Fund) करिता अर्जदार/विकासकाने रु. ६,५६,२६०/- चा भरणा दि. २१/१२/२०२३ रोजी केलेला आहे.
१७. रस्त्याच्या बांधकामासाठी तटबंदी (Embankment) २ मीटर पेक्षा जास्त उंचीचे असल्यास त्याचा भरणा करण्यासाठी फ्लाय अॅश चा वापर करण्यात यावा व तसेच प्राकलन तयार करण्यात यावे.
१८. फ्लाय अॅश नी बनवलेली टाईल्स, पेविंग ब्लॉक, विटा, सिमेंट इ. बांधकाम साहित्याचा उपयोग अनिवार्य राहिल.
१९. सार्वजनिक उपयोगाच्या जागेमध्ये वेस्ट वॉटर रिसायकलिंग ट्रिटमेंट प्लॅन्टचे बांधकाम व इलेक्ट्रीक सबस्टेशन लावणे अनिवार्य राहिल.
२०. अभिन्यासात UDCPR-2020 मधील तरतूद क्र. १३.५ नुसार घन कचरा व्यवस्थापन प्रकल्पाचे स्वःखर्चाने बांधकाम करून त्याची निगा Maintenance राखण्याची जबाबदारी अभिन्यास धारक/विकासकावर राहिल.
२१. अभिन्यासास तात्पुरती मंजूरी व आखणी मोजणी 'क' प्रत प्राप्त झाल्यानंतर अभिन्यास अंतिम मंजूरीसाठी सादर करण्यासोबत पायाभुत सुविधांचे नकाशे सहा. अभियंता (दक्षिण), विभागीय कार्यालयात सादर करावे लागेल.
२२. विकास करारनामा प्रमाणे प्रथम टप्प्यातील २० टक्के आराजीचे भुखंडांची (Plottable Area) यादीसह व सार्वजनिक सोयी व सुविधा जागा मुक्त (Release) करण्याकरीता या विभागास 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 रु. ५,१४,३३२/- चा भरणा दि. २१/१२/२०२३ रोजी केलेला आहे.
२५. विकासकाने रु. ३,००,०००/- प्रती हे. आर. प्रमाणे सिवेज डिस्पोजल स्किम शुल्क रु. ४,७१,०००/- चा भरणा दि. २१/१२/२०२३ रोजी केलेला आहे.
२६. नागपूर महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण सोबत अभिन्यासाच्या विकास करारनामा करण्यापुर्वी व भुखंडके बांधकामासाठी मुक्त झाल्याशिवाय भुखंडक विक्री करता येणार नाही अनिवार्य राहिल.
२७. UDCPR-2020 मधील तरतूद क्र. १३.४ नुसार Grey Water Recycling & Reuse चे कटाक्षाने पालन करणे आवश्यक राहिल.
२८. उक्त जागा EP-250 प्रमाणे निवासी करीता मंजूर असल्याने मंजूर एकत्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावलीतील २०२० मधील तरतूद क्र. 10.4.4 (xxxxiii) Appendix-L प्रमाणे जागेच्या १५ टक्के अधिमूल्य रु. १७,१०,२९५/- चा भरणा दि. २१/१२/२०२३ रोजी केला आहे.

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-वारंगा, खसरा क्र. १०६, तह. नागपूर (ग्रा.))

-sd-
कार्यकारी अभियंता-१,

नागपूर महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण

प्रतिलिपी :-

- ✓ १) श्रीमती. प्रिती आशिष गांजरे, रा. फ्लॅट नं. ००१, अरूणोदय अपार्टमेंट, धंतोली, नागपूर-१२
- अ) अंतिम अभिन्यासाचे प्रती सोबत आपण मुलभुत सुख सुविधासाठी अभिन्यास नकाशे व मोजणी 'क' प्रत सह सहाय्यक अभियंता (दक्षिण), नामप्रविप्रा, नागपूर यांचेकडे सादर करावे.
- २) कार्यकारी अभियंता-२, नागपूर महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण, नागपूर यांना माहितीस सादर.
- ३) सहाय्यक अभियंता (दक्षिण), नामप्रविप्रा, क्रिडा चौक, नागपूर यांना माहितीस सादर.

कार्यकारी अभियंता-१,

नागपूर महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण

STATEMENT OF DISTRIBUTION OF FSI ON EACH PLOT											
PLOT NO	PLOT SIZE	PLOT AREA (SQ.M)	ROUNDING AREA OF ROAD (IF ANY SQ.M)	REMAINING PLOT AREA (B-C)	NO OF PLOTS	TOTAL AREA	FACTOR FOR PRORATA FSI	BUILT UP AREA ON PRO-RATA BASIS (F *PRORATA FSI FACTOR)	FRONT ROAD WIDTH (M)	BASIC FSI	PERMISSIBLE BUILT-UP AREA ON BASIC FSI (G*I) SQ.M
A		B	C	D	E	F	G	G	H	I	J
1	0.5*(39.906*31.980)+ 0.5*(30.943 + 33.121) * 68.952 + 0.5*(70.756 + 74.941) * 9.359 + 0.5*(29.417 + 29.491) * 81.519	5929.617	0.000	5929.617	1	5929.617	1.132	6712.327	18.000	1.100	7383.559
2	0.5*(45.341 + 41.401) * 102.244 + 0.5*(11.943 + 2.563) * 34.358 + 0.5*(31.851 + 34.799) *33.599	5803.310	0.000	5803.310	1	5803.310	1.132	6569.347	18.000	1.100	7226.281
		TOTAL			2	11732.927	0.000	13281.673			14609.841

PROPOSED RESIDENTIAL LAYOUT PLAN ON
KH. NO. - 106, P.H. NO. -74, MOUZA - WARANGA
TAH. - NAGPUR (G), DIST. - NAGPUR.

BELONGING TO :-
1) SMT. Dr. PREETI ASHISH GANJARE

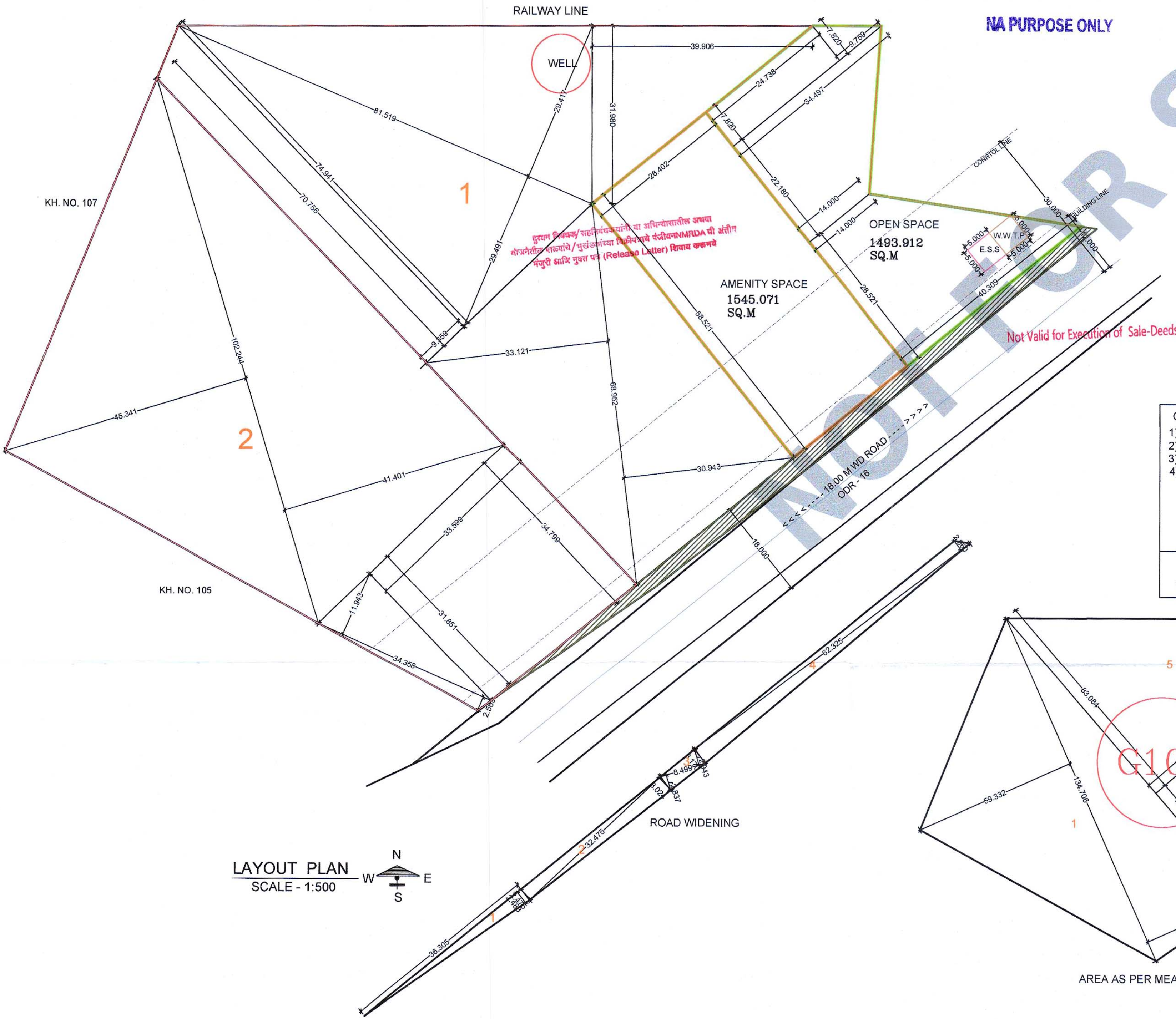
AREA STATEMENTS :	
1	AREA OF LAND (MINIMUM AREA OF A,B,C, TO BE CONSIDERED) A) AS PER OWNERSHIP DOCUMENT (7/12, CTS, EXTRACT) = 15700.000 SQ.M B) AS PER MEASUREMENT SHEET = 15143.794 SQ.M C) AS PER SITE = 15143.794 SQ.M
2	DEDUCTIONS FOR : A) PROPOSED D.P./D.P. ROAD WIDENING AREA/ SERVICE ROAD / HIGHWAY WIDENING = 321.903 SQ.M B) ANY D.P. RESERVATION AREA = 0.000 SQ.M C) AREA NOT UNDER LAYOUT = 0.000 SQ.M TOTAL A+B+C = 321.903 SQ.M
3	BALANCE AREA OF PLOT (1- 2) = 14821.891 SQ.M (100 %)
4	AMENITY SPACE : A) REQUIRED = 1482.189 SQ.M B) ADJUSTMENT OF 2(A), if any = 0.00 SQ.M C) BALANCE PROPOSED = 1545.071 SQ.M
	NET PLOT AREA (3- 4C) = 13276.820 SQ.M
6	RECREATIONAL OPEN SPACE : A) REQUIRED = 1482.189 SQ.M B) PROPOSED = 1493.912 SQ.M
7	INTERNAL ROAD AREA = 0.00 SQ.M
8	SERVICE ROAD / HIGHWAY WIDENING = 000.000 SQ.M
9	POTABLE AREA = 11732.927 SQ.M
10	SPACE FOR E.S.S. & W.W.T.P. = 50.000 SQ.M.
11	PRO-RATA FACTOR FOR FSI CALCULATION ON LAYOUT PLOTS = (5/9) = 1.132

Signature valid
Digitally signed by SANJAY NARAYAN CHIMURKAR
Date: 2023.12.22 16:29:06 IST
Reason: Approved Drawing Plan
Location: Nagpur Mahanagar Urban Development Authority
Project Code : NMRDA/23/107577
Application Number : 11N/2023/2300578
Proposal Number : 48884
Certificate Number : NMRDA/17/2023/APL/00237

Assistant Director Town Planning / Additional Director of Town Planning
Date: 19/12/2023

Executive Engineer
Date: 19/12/2023

Sectional Engineer
Date: 18/12/2023

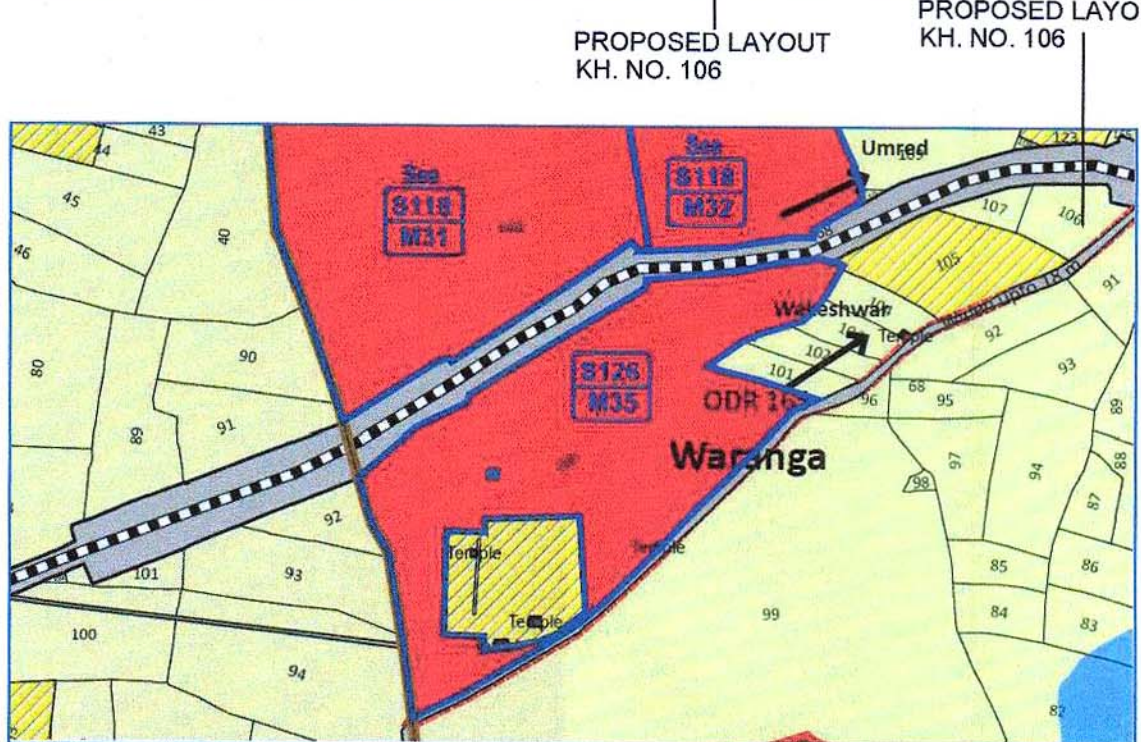
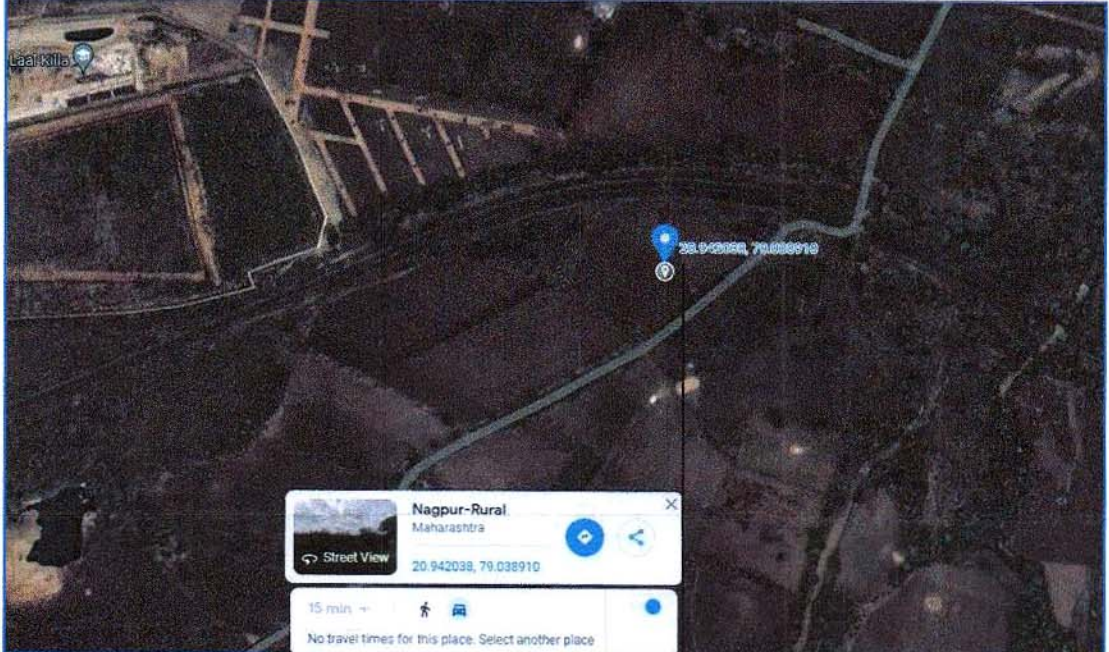


AREA AS PER MEASUREMENT SHEET	
1) 0.5 * (59.332 + 38.655) * 134.706	= 6599.718 SQ.M
2) 0.5 * (28.399 + 30.488) * 40.216	= 1184.099 SQ.M
3) 0.5 * (27.186 + 15.887) * 69.851	= 1504.346 SQ.M
4) 0.5 * (75.317 + 96.575) * 21.452	= 1843.713 SQ.M
5) 0.5 * 96.575 * 83.084	= 4011.918 SQ.M
TOTAL = 15143.794 SQ.M	
ROAD WIDENING	
1) 0.5 * (2.483 + 36.305)	= 45.072 SQ.M
2) 0.5 * (2.475 + 3.024) * 32.475	= 89.290 SQ.M
3) 0.5 * (2.837 + 2.943) * 8.499	= 24.562 SQ.M
4) 0.5 * (3.170 + 2.060) * 62.325	= 162.979 SQ.M
TOTAL = 321.903 SQ.M	

OPEN SPACE	
1) 0.5 * (40.309 + 14.000) * 28.521	= 774.473 SQ.M
2) 0.5 * (14.000 + 34.497) * 22.180	= 537.831 SQ.M
3) 24.738 * 7.820	= 193.451 SQ.M
4) 0.5 * 7.820 * 9.759	= 38.157 SQ.M
TOTAL = 1543.912 SQ.M	
DEDUCTION OF E.S.S. = 25.000 SQ.M	
DEDUCTION OF W.W.T.P. = 25.000 SQ.M	
TOTAL (A) = 1493.912 SQ.M	

AMENITY SPACE	
1) 58.521 * 26.402	= 1545.071 SQ.M

Project Details
Proposal code -NMRDA-23-107577
Zone Type - Residential Zone - R-2, R-3
Location - Non-Congested
Name of service - Layout Approval
Sub service - Layout Tentative
Cts No./Survey No. - 106
Tahsil : Nagpur gramim
Mouza : WARANGA
Prorata Value : 0.00
Separation/CRZ Zone Area :



DIVINE PROJECTS
Architects, Engineers, Contractors.
F. No 20/L, Plot No 25, Gayatri Niwasa, Siddheshwar nagar,
Near Chaitanya Bar, Mahanagar Ring road, Nagpur.
MB. No. - 9158855005

LEGENDS:
PLOT BOUNDRY SHOWN WHITE
PROPOSED WORK SHOWN RED
DRAINAGE LINE SHOWN YELLOW LIGHT
WATER LINE SHOWN BLUE DOTTED
ENCLOSED BAL SHOWN BROWN
TERRACE SHOWN DARK YELLOW
OPEN BAL SHOWN BROWN
EXISTING SHOWN BLUE HATCHED

Name Of Owner : Preeti Ashish Ganjare
Postal Address : Quarter No M-60 Nandanwan Housing Board Colony,, Hanuman Nagar, Nagpur, Maharashtra-440009
Phone No. 9370859338
DESCRIPTION OF PROJECT :
Type of Proposal : Residential
Layout Tentative
SITE ADDRESS :
KH. NO. - 106, P.H. NO. -74, MOUZA - WARANGA TAH. - NAGPUR (G) NAGPUR.
Name Of Engineer : Dhawal Subhashrao Harsh
ADDRESS OF OFFICE :
OFFICE :
S5 samragh nagar hudkoshchawar road near mhalgi nagar bustop nagpur
OWNERS SIGN -
Verified by applicant
TECHNICAL PERSON SIGN
Signature valid
SCALE - 1:100
15/12/23
JOB NO - NMRDA-23-107577
CHECK BY -
SUBMISSION DRAWING