VIJAYA REALTY

DECLARATION

I, Vijaya w/o Ghanshyam Hatwar, Owner/Promoter of the proposed project, do hereby solemnly declare, undertake and state as under:

That, I have a legal title of the land on which the development of the project is proposed, i.e,

ALL THAT piece and parcel of Agricultural Land bearing **Khasra/Survey No. 57/2** of **MOUZA – TAKLI,** P. H. No. 45, having an area of 2.02 Hectares (OR 4.99 Acres), Khate No. 536, Rental Rs. 4.70 Yearly, held in occupancy Class – 1 Rights, situate at Village – Takli in Tahsil – Hingna and District – NAGPUR and the same is bounded as under:-

ON THE EAST	——	**BY KHASRA NO. 57/3**
ON THE WEST	——	**BY KHASRA NO. 57/1**
ON THE NORTH	——	**BY 18m WIDE ROAD**
ON THE SOUTH	——	**BY KHASRA NO. 58**

Upon it a layout known and styled as **"VIJAYA AANGAN"**

1. THAT, on dated 6/10/2018, the aforesaid owners, i.e. Mrs. Vijaya Ghanshyam Hatwar has sold/transferred the schedule Agricultural land bearing Khasra/Survey No. 57/2 having an area of 2.02 Hectares, situated at Mouza – Takli, P. H. No. 45 to M/s. Orange and Cotton Infrastructure through its Partner Shri. Sudatta Pramod Ramteke, by way of executing Registered Sale Deed, Registered in the office of Joint Sub-Registrar Hingna at Sr. No. 4234/2018, Dated 6/10/2018 and its name is duly mutated in 7/12 extract.
2. That, M/s. Orange and Cotton Infrastructure through its Partner Shri. Sudatta Pramod Ramteke, applied for layout sanction to the competent

authority Nagpur Metropolitan Region Development Authority Nagpur for Demarcation Purpose Only.

3. THAT, competent authority Nagpur Metropolitan Region Development Authority, Nagpur sanctioned commencement certificate to M/s. Orange and Cotton Infrastructure through its Partner Shri. Sudatta Pramod Ramteke on 28/02/2019 by Executive Engineer, NMRDA vide letter no. Ex Engg-1/NMRDA/1840.
4. THAT, the said Sale Deed bearing Sr. No. 4234/2018 was executed on the basis of cheques issued by M/s. Orange and Cotton Infrastructure in favour of Mrs. Vijaya Ghanshyam Hatwar towards the consideration amount of Said Sale Deed Dated 6/10/2018, but as the said cheques issued by M/s. Orange and Cotton Infrastructure could not honored it was mutually agreed between M/s. Orange and Cotton Infrastructure and Mrs. Vijaya Ghanshyam Hatwar to get the said Sale Deed Dated 6/10/2018 executed between them cancelled for nonpayment of consideration of amount.
5. THAT, accordingly Mrs. Vijaya Ghanshyam Hatwar approach the Civil Court and accordingly by virtue of Compromise Decree came to be passed by 14th JT. Civil Judge Senior Division, Nagpur on Dated 11/3/2020 in Special Civil Suit No. 219/200 there by in terms of compromise the said Sale Deed Dated 6/10/2018, which is duly registered in the office of Joint Sub-Registrar Hingna at Sr. No. 4234/2018 on Dated 6/10/2018 came to be cancelled.
6. THAT, I, Mrs. Vijaya Ghanshyam Hatwar also applied the Tahsildar Hingna for deletion of name of M/s. Orange and Cotton Infrastructure from the 7/12 Extract realization of my name on 7/12 extract as the owner, accordingly the Tahsildar Hingna passed the order on dated 9/7/2020 in Revenue Case No. 34/RTS-59/2019-2020 thereby directing the Talathi/Patwari to delete the name of M/s. Orange and Cotton Infrastructure and restore the name of Mrs. Vijaya Ghanshyam Hatwar as the owner of 7/12 Extract.
7. THAT, by virtue of the aforesaid transaction I, Mrs. Vijaya Ghanshyam Hatwar, became the exclusive and full owner of the Schedule property and my name is also duly mutated in the Records of rights i.e. in 7/12 extract as well as other Relevant Records as on owner thereof.

8. THAT, thereafter I, Vijaya w/o Ghanshyam Hatwar decided to develop the said land myself and also applied for the same to competent authority NMRDA.
9. THAT, thereafter Executive Engineer Nagpur Metropolitan Regin Development Authority Nagpur Sanctioned Final Layout Plan and request the Collector, Nagpur to issue Non-agricultural order for schedule land admeasuring 2.02 Hectares of Khasra/Survey No. 57/2 of Mouza – Takli by wide letter no **KA. ABHI./NAMPRAVIPRA/4596, Dated 19/10/2020.**
10. The said Real Estate Project is purely a Plotted Development and shall be known and styled as **"VIJAYA AANGAN"**

DEPONENT

Mrs. Vijaya G. Hatwar
Promoter

Attachments:-

1. 7/12 Extract of khasra no. 57/2 Mouza. Takal, Nagpur
2. Request NA order and final layout plan issued by NMRDA **KA. ABHI./NAMPRAVIPRA/4596, Dated 19/10/2020.**

अहवाल दिनांक : 20/07/2020

गाव नमुना सात
अधिकार अभिलेख पत्रक
[महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिकार अभिलेख आणि नोंदवह्या (तयार करणे व सुस्थितीत ठेवणे) नियम, १९७१ यातील नियम ३,५,६ आणि ८]

गाव :- टाकळी त.सा.क्र.45 तालुका :- हिंगणा जिल्हा :- नागपूर शेवटचा फेरफार क्रमांक : 886 व दिनांक : 15/07/2020
भुमापन क्रमांक व उपविभाग : 57/2

भुमापन क्रमांक व उपविभाग 57/2	भू-धारणा पध्दती आकारबंदाचा वर्ग -I	आकारबंदाचे नाव

शेताचे स्थानिक नाव :-		क्षेत्र	आकार	पो.ख.	फे.फा	खाते क्रमांक
क्षेत्र एकक	हे.आर.चौ.मी	संतोष दुलबा इंगोले	2.02.00	4.70	(485)	[76], [262], [432], [436], 536
जिरायत	2.02.00					कुळाचे नाव
बागायत	-	उषाबाई संतोष इंगोले			(700)	इतर अधिकार
तरी	-	पुरुषोत्तम संतोष इंगोले			(700)	वारस
पोटकस	-	मुक्ताबाई मत्युजी बोढारे			(700)	वारसान (485)
इतर	-	ईश्वर संतोष इंगोले			(700)	इतर
एकुण क्षेत्र	2.02.00	------सामाईक क्षेत्र------				गा उप. विभागिय अधिकारी यांचे रा.मा.क.235/LND-18/2017/2018 नुसार भो वर्ग 2 चे । सदये परावर्तीत करण्यात आले. (688)
पोट-खराब (लागवडीस अयोग्य)		विजया घनश्याम हटवार			(705)	[इतर](886)
वर्ग (अ)	-					(खरेदी तर्फे लागीदार सुदता प्रमोद रामटेके म.शा
वर्ग (ब)	-	मे. ऑरेंज अँन्ड कॉटन इन्फ्रास्ट्रक्चर	2.02.00	4.70	(886)	निर्णय क्र - टी.एल सी - 2015/प्र.क्र -29 / ज ।
एकुण पो ख	0.00.00					दि.5/1/2016 नुसार खरेदी फेल्याचासुन पाच वर्षेच्या
आकारणी	4.70	विजया घनश्याम हटवार	2.02.00	4.70	(886)	आत अकृषक करण्याच्या शर्तीवर](886)
जुडी किंवा विशेष आकारणी	-					मा.तहसिलदार हिंगणा यांचे आदेश रा.मा.क. 34/आरटीएस/59/2019-20 नुसार नोंद (886)

जुने फेरफार क्र (36),(485),(655),(688),(705)

सीमा आणि भुमापन चिन्हे :

गाव नमुना बारा
पिकांची नोंदवही
[महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिकार अभिलेख आणि नोंदवह्या (तयार करणे व सुस्थितीत ठेवणे) नियम,१९७१ यातील नियम २९]
गाव - टाकळी त.सा.क्र.45 तालुका :- हिंगणा जिल्हा :- नागपूर शेवटचा फेरफार क्रमांक : 886 व दिनांक : 15/07/2020
भुमापन क्रमांक व उपविभाग : 57/2

		पिकाखालील क्षेत्राचा तपशील									लागवडीसाठी उपलब्ध नसलेली जमीन		जल सिंचनाचे साधन	शेरा
		मिश्र पिकाखालील क्षेत्र						निर्वळ पिकाखालील क्षेत्र						
					घटक पिके व प्रत्येकाखालील क्षेत्र									
वर्ष	हंगाम	मिश्रणाचा संकेत क्रमांक	जल सिंचित	अजल सिंचित	पिकांचे नाव	जल सिंचित	अजल सिंचित	पिकांचे नाव	जल सिंचित	अजल सिंचित	स्वरूप	क्षेत्र		
(१)	(२)	(३)	(४)	(५)	(६)	(७)	(८)	(९)	(१०)	(११)	(१२)	(१३)	(१४)	(१५)
			हे.आर. चौ.मी	हे.आर. चौ.मी		हे.आर. चौ.मी	हे.आर. चौ.मी		हे.आर. चौ.मी	हे.आर. चौ.मी		हे.आर. चौ.मी		
2018-19	खरीप										पडळ	2.0200		

"या प्रमाणित प्रतीसाठी फी म्हणून ₹१/- रुपये मिळाले."
दिनांक :- 20/07/2020
सांकेतिक क्रमांक :- 27090011011037000072020110

(नाव :- श्री. संजय सोनाजी लांडुरकर)
तलाठी साझा :- रायपूर त.सा.क्र.45ता :- हिंगणा जि :-नागपूर

ग्राम अधिकारी .....
त. सा. क्र .....
ता. हिंगणा, जि. नागपूर

मौजा टाकळी, खसरा क्रमांक ५७/२, तह. हिंगणा

नागपूर महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण

NMRDA
नागपूर महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण

क्रमांक : का.अभि./नामप्रविप्रा/ ६५९६ नागपूर, दिनांक : १९/१०/२०२०.

प्रति,

मा. जिल्हाधिकारी,
नागपूर.

विषय :— मौजा—**टाकळी**, खसरा क्रमांक **५७/२**, प.ह.नं. ४५, **तह.** हिंगणा, जि. नागपूर आराजी **२.०२** हे.आर (२०२००.०० चौ.मी.) पैकी १.६११४१४ हे. आर. (१६११४.१४ चौ.मी.) जागा **'निवासी'** वापरास महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगर रचना अधिनियम १९६६ चे तरतूद क्र. ४४, ४५ अन्वये अकृषक परवानगी मिळण्याबाबत.

संदर्भ :— अर्जदाराचा दिनांक २४/०९/२०१८ रोजीचा अर्ज.

महोदय,

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 West-A प्रभाग क्षेत्रात स्थित असून **''निवासी—४''** या उपयोगाने प्रस्तावित आहे. मंजूर विकास योजनेतील तरतूदीनूसार प्रस्तावित वापर अनुज्ञेय आहे. संदर्भाधिन पत्रासोबत या कार्यालयास प्राप्त झालेल्या प्रकरणाच्या अभिन्यासाला **मा. महानगर आयुक्त, नागपूर महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण** यांनी दिनांक **०४/०२/२०१९** रोजी **मोजणी कामी तात्पुरती मंजूरी** प्रदान केलेली आहे आणि **मा. महानगर आयुक्त, नागपूर महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण** यांनी दिनांक **०५/०८/२०१९** रोजी Infrastructure Cost व तपासणी शुल्कभरण्याच्या अटीवर अभिन्यासाला **अकृषक कामी अंतिम मंजूरी** प्रदान केलेली आहे. अर्जदाराने Infrastructure Cost **रू.३९,७०,३९०/—** शुल्काचा भरणा दिनांक **०९/१०/२०२०** रोजी केलेला 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 एकुण क्षेत्रफळाच्या १०% पेक्षा कमी असु नये.
५. अभिन्यासातील जागेत काही वृक्ष असल्यास, भूखंड आखतांना ते नष्ट न करता विद्यमान स्थितीत कायम ठेवावीत.

पत्ता: स्टेशन रोड,सदर नागपूर-४४० ००१ | फोन:०७१२-२५३३२०२ | फॅक्स:०७१२-२५३१०७९ | इ-मेल : nmrda@hotmail.com

FINAL DEMARCATED RESIDENTIAL LAY OUT PLAN
ON KH NO. 57/2, P.H.NO. 45, MOUZA-TAKALI,
TAH- HINGNA, DIST-NAGPUR

OWNER :- SMT. VIJAYA GHANSHYAM HATWAR (NEW OWNER)

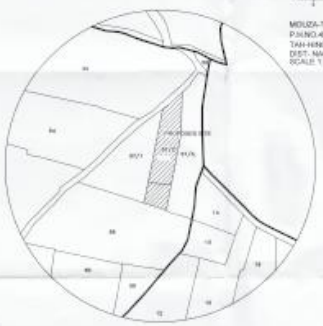
Stamps of Approval of Plans :-



D.P PLAN SHOWING PROPOSED SITE
SHEET NO 96 R4 ZONE



LOCATION PLAN :-



MOUZA-TAKALI
P.H.NO-45
TAH-HINGNA
DIST- NAGPUR
SCALE 1:9000

LAND AREA CALCULATION

A	1/2X43.58X51.83		1127.66
	(43.46+53.70)/2X8.47		303.19
	(49.90+58.10)/2X27.00		1468.20
	TOTAL		16121.85
B	18.00M ROAD WIDENING AREA		
	(3.30+5.10)/2X90.10		376.80
	(5.10+3.20)/2X16.10		66.81
	TOTAL		343.61
C	OPEN SPACE CALCULATION		
	(26.38+24.90)/2X65.10		1668.58
	DEDUCT TANGENT		(-) 12.71
	DEDUCT STP/MSEB		(-) 50.00
	NET AREA		1608.85
D	AMENITY SPACE CALCULATION		
	(17.56+23.90)/2X85.30		1696.37
	DEDUCT TANGENT		(-) 121.53
	NET AREA		1577.84
E	MSEB S.DE 10.00		25.00
F	STP 5.2000.00		25.00
G	(MHADA) EWS/LIG (AFFORDABLE PLOTS)		
	PLOT NO.11	1884.73	21.30%
	30% OF 1795.79=	1538.15	

LEGEND :-

AREA UNDER SHOWN IN THICK BLACK LINE
AMENITY SPACE SHOWN IN RED LINE
OPEN SPACE SHOWN IN GREEN LINE
EWS/LIG (MHADA) SHOWN IN CYAN LINE
STP& MSEB SHOWN IN BLUE LINE

LAY OUT PLAN
SCALE 1:500

AREA STATEMENT

1.	AREA OF LAND				
	Minimum area o,b,c, to be considered				
	a) as per ownership document (7/12,CTS extract	=	20200.00	SQMT	
	b) as per measurment sheet	=	16121.85	SQMT	
	c) as per site	=	16121.85	SQMT	
2.	Deduction For				
	a) Proposed D.P.Road Widening area	=	343.61	SQMT	
	b) Any D.P.Reservation area	=	NIL		
	(a) Natural water course area	=	NIL		
3.	Gross Area of land (1-2)	=	15778.24	SQMT	100.00%
4.	Recreational Open Space				
	a) Required	=	1577.82	SQMT	
	b) Proposed	=	1608.85	SQMT	10.20%
5.	Amenity space				
	a) Required	=	1577.82	SQMT	
	b) Proposed	=	1577.84	SQMT	10.00%
	b) MSEB& STP = 50.00 SQMT	=	50.00	SQMT	0.32%
6.	Service Road & Highway Widening	=	NIL		
7.	Internal road area	=	4745.76	SQMT	30.08 %
8.	area under lay out plots	=	7795.79	SQMT	49.41%
9.	net area of plots for FSI Calculation = (3-5a)	=	14200.40	SQMT	
10.	Permissible FSI Factor for lay out plots =(9/8)	=	1.821		

STATEMENTOFDISTRIBUTION OF F.S.I. ON EACH PLOT

PLOT NO	PLOT SIZE (M)	PLOT AREA SQMT	REMARK	NET AREA EACH PLOT SQMT	BUILT UP AREA ON BASIC F.S.I. (WING 'C' 1ST TO 4TH FLOOR)	FRONT ROAD WIDTH (M)	NO.OF PLOT	TOTAL AREA IN SQM	NET PLOT AREA FOR F.S.I. SQMT	BASIC F.S.I.	PERMISSIBLE BUILT-UP AREA ON BASIC FSI (6X7)SQMT
A		B	C	D	E	F	H			G	
01	(12.46+28.00)/2X15.00	303.00	21.55	281.47	512.84	18.00	1	281.47	513.55	1.10	563.91
02/03/04.21.22	10.00 X 15.00	150.00	---	150.00	273.15	12.00	10	1500.00	2731.50	1.10	300.46
05	12.00 X 15.00	180.00	7.31	172.29	313.74	12.00	1	172.29	313.74	1.10	346.11
11	(22.80+24.90)/2X68.80	1664.73	---	1664.73	3031.47	12.00	1	1664.73	3031.47	1.10	3334.62
12	14.20X 18.60	276.00	7.31	268.19	488.19	12.00	1	268.19	488.29	1.10	539.21
13	(13.46+12.90)/2X19.50	256.42	---	256.42	466.84	12.00	1	256.42	466.84	1.10	513.65
14	12.86 X 15.30	193.58	7.31	185.79	338.32	12.00	1	185.79	338.32	1.10	372.15
15/100.23/339	8.00 X 15.00	120.00	---	120.00	218.52	12.00	12	1440.00	2622.24	1.10	240.37
23	(12.08+13.50)/2X15.0	191.25	---	191.25	348.28	12.00	1	191.25	348.28	1.10	383.08
30	(11.30+12.80)/2X13.8	132.55	---	132.55	241.37	12.00	1	132.55	241.37	1.10	265.51
31/32	7.00 X 11.00	77.00	---	77.00	140.21	12.00	5	385.00	701.06	1.10	154.23
35	12.00X11.00	132.00	7.31	124.29	226.33	12.00	1	124.29	226.33	1.10	248.89
37	12.00 X 18.00	216.00	7.31	208.29	379.29	9.00	1	208.29	379.29	1.10	417.22
38	9.00 X 18.00	162.00	---	162.00	295.00	9.00	1	162.00	295.00	1.10	324.50
39	(9.10+8.80)/2X18.00	159.30	---	159.30	290.08	9.00	1	159.30	290.08	1.10	319.09
40	(12.00+12.10)/2X10.8	127.73	7.31	120.02	218.50	9.00	1	120.02	218.50	1.10	240.41
41	(10.60+10.60)/2X7.00	74.90	---	74.90	136.39	9.00	1	74.90	136.39	1.10	150.03
42	(10.80+11.00)/2X7.00	76.30	---	76.30	138.94	9.00	1	76.30	138.94	1.10	152.83
43	(11.00+11.20)/2X7.00	77.70	---	77.70	141.49	9.00	1	77.70	141.49	1.10	155.64
44	(11.20+11.40)/2X7.00	79.10	---	79.10	144.04	9.00	1	79.10	144.04	1.10	158.44
45	(11.40+11.80)/2X7.00	80.50	---	80.50	146.59	9.00	1	80.50	146.59	1.10	161.24
46	(8.76+9.30)/2X16.00	154.70	---	154.70	281.70	9.00	1	154.70	281.70	1.10	309.87
	TOTAL						45	7795.79	14195.11		

CERTIFICATE OF AREA

Certified that the plot under reference was surveyed by me on_____ and the dimensions of plots etc. of plot allotted on plan are as measured on site and the area so worked out tallies with the area stated in document of Ownership /T.P.Scheme Record / Land Records Department /City Survey records.

Dr. Dhanraj S. Harsha
NIT Lic. No.- 3000
Mob. No. 9158888888

Name of Architect/Licensed Engineer/Supervisor

Owner (s) name and signature

Nat. Vuins Gradomas ratwar

Architect/Licensed Engineer/Supervisor Name and signature

Dr. Dhanraj S. Harsha
NIT Lic. No.- 3000
Mob. No. 9158888888

Job no	Drawing No	Scale	Drawn by	Checked by	Registration /Licence no of Archi/Lic.Engi/Supervisor
23/07/2020		1:500	DHAWAL		

WAVE CAD DESIGNS
Flat no.G-4,Chetnah Apt,Chanakthanti Road,
Near Apni Sq.Nagpur-440003