नागपूर महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण

ख.क्र. १२८, मौजा कोतेवाडा, तह. हिंगणा

क्रमांक : का.अभि./नामप्रविप्रा/ ६२२०	नागपूर, दिनांक :१६/११/२०२१

प्रति,

श्री. अशोक बापुराव फुलकर व इतर पांच
रा. कोतेवाडा, पो. गुमगांव,
नागपूर–४४११२२.

विषय :– मौजा **कोतेवाडा,** खसरा क्रमांक **१२८, प.ह.नं. ७२, तह. हिंगणा** जि. नागपूर. क्षेत्र **१.१८५४२९९ हे.आर (११८५४.२९९ चौ.मी.)** जागा **निवासी** प्रयोजनार्थ महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगर रचना अधिनियम १९६६ चा कलम ४४, ४५, अन्वये अभिन्यास मंजूरी बाबत.

संदर्भ :– आपला दिनांक २०/१०/२०२१ चा अर्ज.

विषयांकित प्रकरणातील जागा **निवासी** वापरार्थ अभिन्यास मंजुरीसाठी उपरोक्त संदर्भांकित पत्र या कार्यालयाला प्राप्त झाले आहे. शासनाने दिनांक ५.०१.२०१८ रोजी मंजुर केलेल्या विकास आराखडयाप्रमाणे उक्त जागा West-B सेक्टर मध्ये **"निवासी–४ व १८.०० मी. रूंद रस्ता "** या उपयोगाने प्रस्तावित आहे. योजनेतील तरतुदीनुसार या जागेत प्रस्तावित वापर अनुज्ञेय आहे. **मा. महानगर आयुक्त,** नागपूर महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण यांनी दि. ०२/११/२०२१ रोजी अभिन्यासाला **मोजणी कामी तात्पुरती** मंजूरी प्रदान केली आहे. सदर प्रकरणी अभिन्यास नकाशास तात्पुरती मंजुरी व सदर जागेस **निवासी** वापराकरिता आखणीची शिफारस खालील अटी शर्तीवर करण्यात येत आहे

१. अभिन्यासातील भूखंडकाचा उपयोग फक्त **" निवासी"** वापराकरीता करण्यात यावा. तसेच भविष्यात भुखंडाचे 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 एकुण क्षेत्रफळाच्या १०% पेक्षा कमी असु नये.
४. अभिन्यासातील जागेत काही वृक्ष असल्यास, भूखंड आखतांना 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 संबंधीत विभागाच्या अद्यावत नियमानुसार आवश्यक त्या सामासिक अंतरावर स्थानांतरीत करावी लागेल.
६. सदर रेखांकनामधील प्रस्तावित बांधकामास दिनांक ०२/१२/२०२० रोजी मंजूर एकत्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्हासन नियमावली लागु राहील.
७. विषयांकित जागेलगत/जागेतून पाण्याचे स्त्रोत जात असल्यास संबंधित पाटबंधारे/जलसिंचन विभागाचे 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 स्वत:चे खर्चाने करणे आवश्यक राहील. अभिन्यासात निर्माण होणाऱ्या सांडपाण्याचा (*Black & Grey Water*) पुनर्वापर करण्यासाठी (बगीचा, लॅन्ड

स्केपिंग, फिशींग, फिश पाँड, रस्ते सफाई, संडास व मुतारीत उपयोगासाठी व धुण्यासाठी) सांडपाणी व सांडपाण्याची प्रक्रीया करून विल्हेवाट करण्याची व्यवस्था जमिन मालक/विकासक यांनी स्वत:चे खचनि करणे आवश्यक राहील.

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

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 करावा लागेल.

१६. महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगर रचना अधिनियम १९६६ (MRTP Act 1966) चे कलम १२४(ब) (२-१ए) 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. अभिन्यासात प्रस्तावित जागेमध्ये वेस्ट वॉटर रिसायकलिंग ट्रिटमेंट प्लॅन्टचे बांधकाम व इलेक्ट्रीक सबस्टेशन लावणे अनिवार्य राहील.

१८. 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.

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

२०. अभिन्यासात UDCPR-2020 मधील तरतूद क्र. १३.५ नूसार घनकचरा व्यवस्थापन प्रकल्प स्व:खचनि राबवुन त्याची देखभाल व निगा राखण्याची जवाबदारी अभिन्यासधारक/विकासकावर राहील.

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

२२. अभिन्यासास तात्पुरती मंजूरी व आखणी मोजणी 'क' प्रत प्राप्त झाल्यानंतर अभिन्यास अंतिम मंजूरीसाठी सादर करण्यासोबत पायाभुत सुविधांचे नकाशे संबंधीत विभागीय कार्यालयात सादर करावे लागेल.

२३. विकास करारनामा प्रमाणे प्रथम टप्पयातील २० टक्के आराजीचे भुखंडकांची (Plotabble Area) यादीसह मुक्त (Release) करण्याकरीता या विभागास अर्ज सादर करावे.

२४. उक्त जागा शासनाच्या दि. २०/०२/२०१५ रोजी (Draft DevelopmentPlan) नागपूर महानगर क्षेत्राकरीता प्रसिध्द प्रारूप विकास योजनेनुसार निवासी R-3 उपयोगाकरीता प्रस्तावित आहे. नागपूर महानगर प्रदेशाकरीता विकास योजना आराखडा, महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगर रचना अधिनियम १९६६ कलम ३१(१) अन्वयेशासनाने दि. ०५/०१/२०१८ रोजी विकास आराखडा मंजुर केलेला असुन उक्त जागा निवासी R-3 उपयोगाकरीता दर्शविलेली आहे. मंजुर विकास योजनेतील परीशिष्ट 'अ'मधिल मंजुर सारभुत बदल मधील Sanctioned Modification अनुक्रमांक १-(SM-1) नुसार R-3 व R-4 जमीनी करीता Infrastructure Charges रू. २८,१९,३००/— चा भरणा करावा लागेल.

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

प्रस्तावित अभिन्यासाची **उपअधिक्षक, भूमी अभिलेख, हिंगणा** यांचेकडून जागेवर आखणी करून घ्यावी. त्या आखणीनंतर जागेवर आखणी केल्याप्रमाणे काही फरक आढळल्यास त्याप्रमाणे अथवा फरक नसल्यास त्या आखणीनुसार सदर मोजणी नकाशाच्या चार प्रती जमीनधारक व वास्तुशास्त्रज्ञाचे स्वाक्षरीने या कार्यालयास अंतिम मंजुरीस्तव सादर कराव्यात आणि **आखणीची छायाप्रत 'क' प्रत व मंजूरीचे नकाशासह अभिन्यासात मुलभुत सुविधा पुरविण्याकरीता करावयाचे विकास कामांचे नकाशे सहाय्यक अभियंता (पश्चिम), नागपूर महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण, यांचे कार्यालयात सादर करावे.**

सहपत्र : अभिन्यास नकाशा.
(*ख.क्र. १२८, मौजा कोतेवाडा, तह. हिंगणा*)

16/11

कार्यकारी अभियंता
नागपूर महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण

प्रतिलिपी —

१) उपअधिक्षक भूमि अभिलेख, हिंगणा.— उक्त अभिन्यासाची मौक्यावर मोजणी करून आखणी करण्यासाठी. (अभिन्यास नकाशा २ प्रतींत) व आखणी नकाशाची प्रत आखणी झाल्यावर या कार्यालयाला अभिलेखासाठी पाठविण्यात यावी.

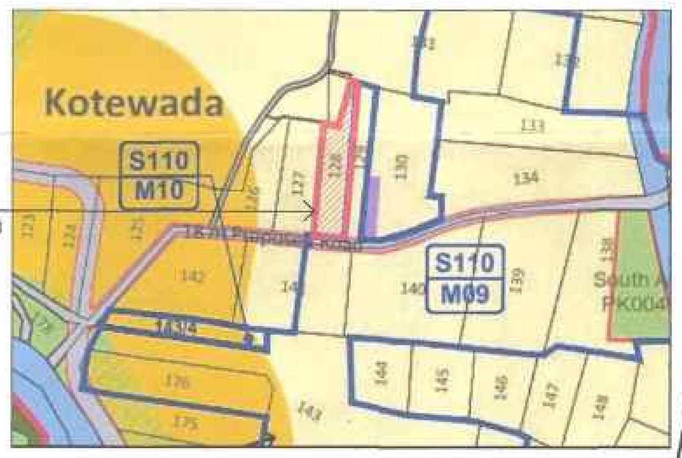
२) कार्यकारी अभियंता — २, नागपूर महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण, नागपूर यांना माहितीस सादर.

३) सहाय्यक अभियंता — १(पश्चिम), नागपूर महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण, नागपूर यांना माहितीस सादर.

-Sd-
कार्यकारी अभियंता
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	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	H	I	J
1	0.5*(10.711+11.158)*24.893	272.193	23.540	248.653	1	248.653	411.520	12.000	1.100	452.672
2	0.5*(12.749 + 12.294)*12.647	158.359	0.000	158.359	1	158.359	262.085	12.000	1.100	288.293
3	0.5*(12.250+12.294)*7.620	93.513	0.000	93.513	1	93.513	154.763	12.000	1.100	170.240
4 TO 17 , 20 TO 31	7.620*12.250	93.345	0.000	93.345	26	2426.970	4016.635	12.000	1.100	4418.299
18 & 19	9.000*12.250	110.250	0.000	110.250	2	220.500	364.928	12.000	1.100	401.420
32	0.5*(11.750+9.000)*12.250	127.094	0.000	127.094	1	127.094	210.340	12.000	1.100	231.374
33	0.5*(5.515+9.141)*20.529	150.437	0.000	150.437	1	150.437	248.972	12.000	1.100	273.870
34	0.5*(9.141+10.485)*7.620	74.775	0.000	74.775	1	74.775	123.753	12.000	1.100	136.128
35	0.5*(10.485+11.829)*7.620	85.016	0.000	85.016	1	85.016	140.702	12.000	1.100	154.772
36	0.5*(11.829+13.173)*7.620	95.258	0.000	95.258	1	95.258	157.651	12.000	1.100	173.416
37	0.5*(13.173+14.672)*8.500	118.341	0.000	118.341	1	118.341	195.855	12.000	1.100	215.440
38	12.500*8.000	100.000	0.000	100.000	1	100.000	165.500	12.000	1.100	182.050
39 TO 41	12.500 * 7.500	93.750	0.000	93.750	3	281.250	465.469	12.000	1.100	512.016
42	12.500*8.590	107.375	7.720	99.655	1	99.655	164.929	12.000	1.100	181.422
43	0.5*(7.815+7.896)*16.000	125.688	0.000	125.688	1	125.688	208.014	9.000	1.100	228.815
44	7.500*16.000	120.000	0.000	120.000	1	120.000	198.600	9.000	1.100	218.460
45	12.500*9.000	112.500	7.720	104.780	1	104.780	173.411	12.000	1.100	190.752
46 & 47	12.500*7.000	87.500	0.000	87.500	2	175.000	289.625	12.000	1.100	318.588
48	12.500*9.000	112.500	7.720	104.780	1	104.780	173.411	12.000	1.100	190.752
49	7.500*16.000	120.000	0.000	120.000	1	120.000	198.600	9.000	1.100	218.460
50	7.981*16.000	127.696	0.000	127.696	1	127.696	211.337	9.000	1.100	232.471
51	12.250 * 9.000	110.250	7.720	102.530	1	102.530	169.687	12.000	1.100	186.656
52 TO 56	12.250*7.250	88.813	0.000	88.813	5	444.063	734.923	12.000	1.100	808.416
57	12.250 * 9.250	113.313	7.720	105.593	1	105.593	174.756	12.000	1.100	192.231
58	8.000*16.500	132.000	0.000	132.000	1	132.000	218.460	9.000	1.100	240.306
59	0.5*(7.968+8.053)*16.500	132.173	0.000	132.173	1	132.173	218.747	9.000	1.100	240.621
60	0.5*(9.000+9.097)*19.000	171.922	0.000	171.922	1	171.922	284.530	9.000	1.100	312.983
61	9.000*19.000	171.000	0.000	171.000	1	171.000	283.005	9.000	1.100	311.306
62	10.349*19.000	196.631	7.720	188.911	1	188.911	312.648	12.000	1.100	343.912
63	0.5*(19.903+20.269)*14.446	290.162	11.770	278.392	1	278.392	460.739	18.000	1.100	506.813
64	0.5*(19.547+19.903)*14.000	276.150	0.000	276.150	1	276.150	457.028	18.000	1.100	502.731
		TOTAL			64	7160.497	11850.623			13035.685

PROPOSED SITE
KH NO.128
D.P. SHEET NO 110



LOCATION PLAN
SCALE - NTS

Not Valid for Execution of Sale-Deeds

6.00 M. C.C RAOD
PRIVATE ROAD WHICH IS CONSTRUCTED IN KH.NO.129

Executive Engineer
Nagpur Metropolitan Region Development Authority

Assistant Engineer
Nagpur Metropolitan Region Development Authority

KH.NO.129 IS BELONGING TO FINE ARCOR AND COMPOUND WALL CONSTRUCTED AT KHASARA BOUNDRY

GOOGLE IMAGE
SCALE - NTS

AREA AS PER MEASUREMENT SHEET

PROPOSED RESIDENTIAL LAYOUT PLAN ON KH. NO. 128 , P.NO. - , MOUZA -KOTEWADA,
TAH. - HINGNA, DIST. - NAGPUR.

BELONGING TO :-
MR. ASHOK BAPURAO PHULKAR
MR. VILAS BAPURAO PHULKAR
MR. ISHWAR BAPURAO PHULKAR
MRS. SUNITA EKNATH CHAMAT
MRS. VIJAYATAI NARENDRA ROKDE
MRS. KAUSALYA BAPURAO PHULKAR

	AREA STATEMENTS :	
1	AREA OF LAND (MINIMUM AREA OF A,B,C, TO BE CONSIDERED)	
	A) AS PER OWNERSHIP DOCUMENT (7/12, CTS, EXTRACT)	= 12100.000 SQ.M
	B) AS PER MEASUREMENT SHEET	= 12099.323 SQ.M
	C) AS PER SITE	= 12099.323 SQ.M
2	DEDUCTIONS FOR :	
	A) PROPOSED D.P/ D.P. ROAD WIDENING AREA/ (18.00 M.W.D.P.ROAD) SERVICE ROAD / HIGHWAY WIDENING	= 245.024 SQ.M
	B) AREA NOT UNDER LAYOUT	= 0.000 SQ.M
	TOTAL A+B	= 245.024 SQ.M
3	BALANCE AREA OF PLOT (1- 2)	= 11854.299 SQ.M (100 %)
4	AMENITY SPACE :	
	A) REQUIRED	= 0.000 SQ.M
	B) ADJUSTMENT OF 2(A), if any	= 0.000 SQ.M
	C) BALANCE PROPOSED	= 0.000 SQ.M
	NET PLOT AREA (3- 4C)	= 11854.299 SQ.M
6	RECREATIONAL OPEN SPACE :	
	A) REQUIRED	= 1185.429 SQ.M
	B) PROPOSED	= 1190.090 SQ.M (10.01 %)
7	INTERNAL ROAD AREA	= 3401.229 SQ.M
8	SERVICE ROAD / HIGHWAY WIDENING	= 000.000 SQ.M
9	PLOTABLE AREA	= 7160.497 SQ.M
10	SPACE FOR E.S.S. & W.W.T.P. (ESS = 77.483 & WWTP = 25.00 SQ.M.)	= 102.483 SQ.M. (0.864 %)
11	PRO-RATA FACTOR FOR FSI CALCULATION ON LAYOUT PLOTS=(5/9)	= 1.655

CERTIFICATE OF AREA :
CERTIFIED THAT THE PLOT UNDER REFERENCE WAS SURVEYED BE ME ON 10-09-2021 AND THE DIMENSIONS OF SIDES ETC OF PLOT STATED ON PLAN ARE AS MEASURED ON SITE AND THE AREA SO WORKED OUT TALLIES WITH THE AREA STATED IN THE DOCUMENT OF OWNERSHIP / T.P. SCHEME RECORDS / LAND RECORDS DEPARTMENT / CITY SURVEY RECORDS.

AREA AS PER MEASUREMENT SHEET

1) 0.5 * (19.100 + 34.136) * 80.209 = 2135.003 SQ.M
2) 0.5 * (11.905 + 11.853) * 154.638 = 1836.944 SQ.M
3) 0.5 * (37.741 + 38.571) * 159.551 = 6087.827 SQ.M
4) 0.5 * (31.010 + 30.847) * 65.944 = 2039.549 SQ.M
TOTAL = 12099.323 SQ.M

ROAD WIDENING

1) 0.5 * (4.580 + 4.467) * 54.167 = 245.024 SQ.M

OPEN SPACE

A) 0.5 * (14.540 + 14.721) * 41.219 = 603.054 SQ.M
B) 0.5 * (12.061 + 12.457) * 41.788 = 512.279 SQ.M
39.090 * 2.552 = 99.757 SQ.M
DEDUCTION OF W.W.T.P. = 25.000 SQ.M
TOTAL = 587.036 SQ.M
TOTAL (A + B) = 1190.090 SQ.M

SPACE FOR E.S.S. & W.W.T.P.

ESS :- 1)0.5 * (4.456 + 5.515) * 6.000 = 29.913 SQ.M
2) 0.5 * 4.456 * 21.351 = 47.570 SQ.M
WWTP :- 5.000 * 5.000 = 25.000 SQ.M
TOTAL = 102.483 SQ.M

OWNER (S) NAME AND SIGNATURE

MR. ASHOK BAPURAO PHULKAR
MR. VILAS BAPURAO PHULKAR
MR. ISHWAR BAPURAO PHULKAR
MRS. SUNITA EKNATH CHAMAT
MRS. VIJAYATAI NARENDRA ROKDE
MRS. KAUSALYA BAPURAO PHULKAR

ARCHITECT / LICENSED ENGINEER / SUPERVISOR NAME AND SIGNATURE

Er. Dhawal S. Harshe
NMRDA Lic. No. 61
NIT Lic. No. 3000
Mob. No. 9158855005

JOB NO.	DRAWING NO.	SCALE	DRAWN BY	CHECKED BY	REGISTRATION NO. / LICENCE NO.OF ARCH / LIC. ENG. / SUPERVISOR
09-11-2021	LAY-02	1:500	KR	DH	

LEGEND :

KHASARA BOUNDRY SHOWN IN
OPEN SPACE SHOWN IN

WAVE INFRAVENTURE
ENGINEERS . DEVELOPERS . CONTRACTORS
flat no.G-6,Cheenab Apt.Chunnabhatti Road,
Near Ajni Sq.Nagpur-440003