क्रमांक : का.अभि./नामप्रविप्रा/ ६०४५ नागपूर, दिनांक : ११/१०/२०२१

प्रति,

मा. जिल्हाधिकारी,
नागपूर.

विषय :— मौजा—**भोकारा**, खसरा क्रमांक **७६ पार्ट, तह.** नागपूर (ग्रा.), जि. नागपूर आराजी **०.८०५० हे.आर (८०५०.०० चौ.मी.)** जागा **निवासी** वापरास महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगर रचना अधिनियम १९६६ चा कलम ४४, ४५ अन्वये अकृषक सनद मिळण्याबाबत.

संदर्भ :— अर्जदाराचा दिनांक १८/०६/२०२१ 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 प्रभाग क्षेत्रात **North-A** सेक्टर मध्ये असून **" निवासी लगत २४.०० मी. रूंद रस्ता"** या उपयोगाने प्रस्तावित आहे. संदर्भाधिन पत्रासोबत या कार्यालयास प्राप्त झालेल्या प्रकरणाच्या अभिन्यासाला **मा. महानगर आयुक्त, नागपूर महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण** यांनी दिनांक **१०/०७/२०२१** रोजी मोजणी कामी **तात्पुरती मंजूरी** प्रदान केली आहे. **मा. महानगर आयुक्त, नागपूर महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण** यांनी दिनांक **०१/१०/२०२१** रोजी **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. 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 प्रोत्साहन नियमावली लागू 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 स्वतःचे 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 स्वतःचे खर्चाने करणे आवश्यक राहील.

११. 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.

१२. विषयांकित जागेवर बांधकाम सुरू करण्यापूर्वी बांधकाम नकाशे नागपूर महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण कडून मंजूर करून घ्यावे लागेल.

१३. अभिन्यासाला अंतिम मंजूरी प्राप्त झाल्यावर नागपूर महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरणासोबत विकास करारनामा करणे अर्जदारास बंधनकारक राहील.

१४. सार्वजनिक मलनिस्सारण सयंत्र आणि अनुषंगिक बाबींकरीता लागणारे शुल्काचे अंशदानाचा भरणा रू. ३,००,०००/— प्रती हे. आर. प्रमाणे करावा लागेल.

१५. 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.

१६. अभिन्यासात प्रस्तावित जागेमध्ये वेस्ट वॉटर रिसायकलिंग ट्रिटमेंट प्लॅन्टचे बांधकाम व इलेक्ट्रीक सबस्टेशन लावणे अनिवार्य राहील.

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

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

१९. अभिन्यासामध्ये **UDCPR-2020** मधील तरतूद क्र. १३.५ नूसार घन कचरा व्यवस्थापन प्रकल्पाचे स्वःखर्चाने बांधकाम करून त्याची निगा व देखभाल राखण्याची जवाबदारी अभिन्यास धारक/विकासकावर राहील.

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

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

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

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

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

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

२६. दिनांक ०२/१२/२०२० रोजी नागपूर महानगर क्षेत्राकरीता मंजूर विकास योजनेच्या मंजूर एकत्रिकृत विकास नियंत्रण नियमावलीतील ७.२ या तरतूदीनूसार सदर जागेवरील अभिन्यासातील रस्ता रूंदीकरणाखालील जागा नागपूर महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरणास विनामुल्य हस्तांतरीत करावी लागेल. तद्नंतर भुमी अभिलेखात प्राधिकरण यांचे नावे हस्तांतरीत करावी लागेल. उक्त प्रक्रीयेनंतर सदरहू जागा सार्वजनिक रस्त्याचा भाग होईल व मंजूर एकत्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावलीतील ७.२ या तरतूदीनूसार FSI अनुज्ञेय होईल.

अभिन्यासाची दोन प्रत या कार्यालयामार्फत यासह पाठविण्यात येत आहेत. कृपया उक्त जागेची अकृषक करनिर्धारण प्राप्त झाल्यानंतर अकृषक आदेशाची प्रत या कार्यालयास पाठविण्यात यावी, ही विनंती.

<u>सहपत्र</u> : अभिन्यास नकाशा दोन प्रत

मौजा भोकारा, खसरा ७६ पार्ट, तह. नागपूर (ग्रा.)

कार्यकारी अभियंता–१

नागपूर महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण

प्रतिलिपी:–

१) श्री आशिष रामरावजी बोबडे, रा. फ्लॅट नं. ४०, महात्मा गांधी नगर, हुडकेश्वर रोड, नागपूर.

अ) अंतिम अभिन्यासाचे प्रती सोबत आपण मुलभुत सुख सुविधासाठी अभिन्यास नकाशे व मोजणी 'क' प्रत सह सहा. अभियंता (उत्तर), नामप्रविप्रा, 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 पूढील कार्यवाहीस अग्रेषित.

कार्यकारी अभियंता–१

नागपूर महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण

FINAL DEMARCATED RESIDENTIAL LAYOUT PLAN ON KH.NO. - 76(PART), P.H. NO. - 12, MOUZA - BHOKARA, TAH. - NAGPUR (GRAMIN), DIST. - NAGPUR.

BELONGING TO :- SHRI ASHISH RAMRAOJI BOBADE

	Plot No.	Size (M)	Area (Sq.m.)	Deduct Tangent Area (sq.m.)	Net Area (Sq.m.)	TOTAL NET AREA (Sq.m.)
1	OPEN SPACE	1/2(15.85 + 15.55) X 10.00 + 1/2(20.55 + 19.55) X 30.95	777.54		777.54	777.54
2	SPACE FOR ELECTRIC SUB STATION	5.00 X 5.00	25.00		25.00	50.00
3	SPACE FOR WASTE WATER TREATMENT & RECYCLING PLANT	5.00 X 5.00	25.00		25.00	
4	PROPOSED 24.00 M. WIDE ROAD WIDENING AREA	1/2(5.70 + 5.55) X 44.80 + 1/2(3.75 + 3.95) X 8.25	283.76		283.76	283.76

LAND AREA CALCULATION	
1/2(42.10 + 37.80) X 136.45	5451.18
1/2(130.15 + 130.90) X 5.72	746.60
1/2(45.70 + 44.85) X 37.70	1706.87
1/2(44.85 + 44.45)X 3.25	145.11
TOTAL	8049.75
SAY	8050.00

PROFORMA - I

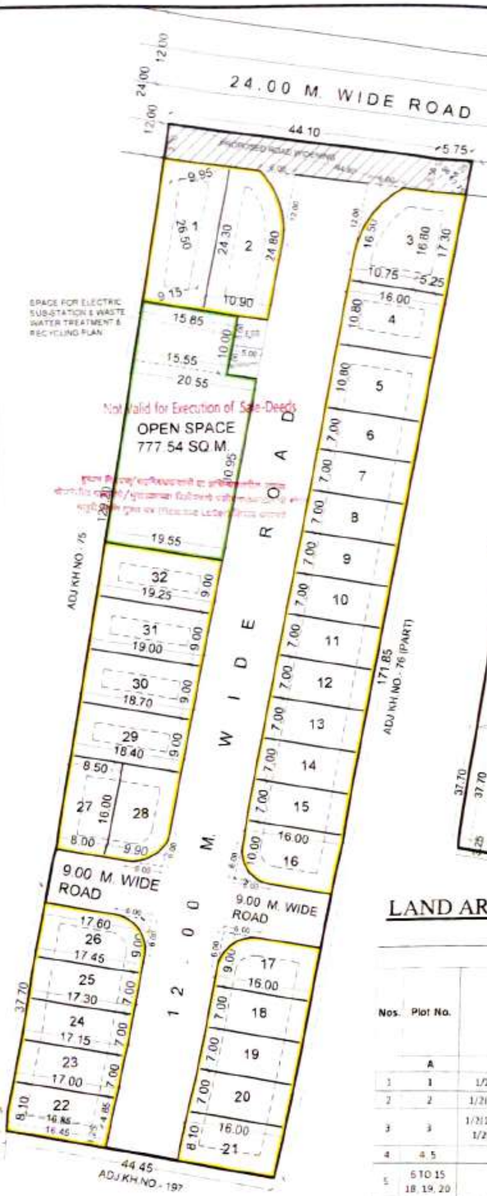
AREA STATEMENT

1	AREA OF LAND OF KH.NO. 76 (PART) (Minimum area of a,b,c, to be considered)	8050.00	SQ.M.	
	a) AS PER OWNERSHIP DOCUMENT (7/12 EXTRACT)	8050.00	SQ.M.	(0.805 H.)
	b) AS PER MEASURMENT SHEET	8050.00	SQ.M.	
	c) AS PER SITE	8050.00	SQ.M.	
2	DEDUCTIONS FOR		SQ.M.	
	a) PROPOSED 24.00 M. WIDE ROAD WIDENING AREA	283.76	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)	283.76	SQ.M.	
3	BALANCE AREA OF PLOT (1 - 2)	7766.24	SQ.M.	
4	AMENITY SPACE			
	a) REQUIRED	NIL	SQ.M.	
	b) PROPOSED	NIL	SQ.M.	
	c) PROPOSED	NIL	SQ.M.	
5	NET PLOT AREA (3-4C)	7766.24	SQ.M.	100%
6	RECREATIONAL OPEN SPACE			
	a) REQUIRED	776.62	SQ.M.	10.00%
	b) PROPOSED	777.54	SQ.M.	10.01%
7	SPACE FOR ELECTRIC SUB-STATION & WASTE WATER TREATMENT & RECYCLING PLANT (25.00 + 25.00)	50.00	SQ.M.	0.64%
8	INTERNAL ROAD AREA	2349.73	SQ.M.	30.26%
9	SERVICE ROAD & HIGHWAY ROAD WIDENING	0.00	SQ.M.	
10	PLOTABLE AREA	4588.97	SQ.M.	59.09%
11	PRO-RATA FACTOR FOR FSI CALCULATION ON LAYOUT PLOTS (5/10)	1.6924	SQ.M.	

CERTIFICATE OF AREA:
Certified that tha plot under reference was surveyed by me on 25 / 06 / 2021 and the dimensions of sides etc of plots stated 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 records / Land records Department / City Survey records.

UMESH M. LAMGE

ARCHITECT'S SIGN



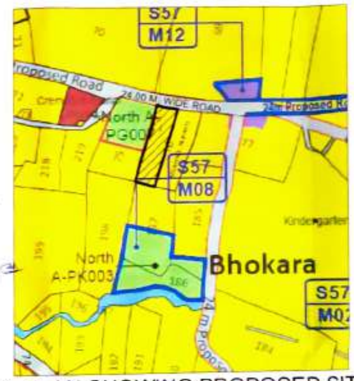
LAYOUT PLAN

SCALE - 1:500

LAND AREA CALCULATION

SCALE - 1:1000

PROPOSED SITE OF KH.NO. 76(PART)



D.P. PLAN SHOWING PROPOSED SITE

SHEET NO. 57

SCALE - NTS

STATEMENT OF PLOTS AND DISTRIBUTION OF FSI ON EACH PLOT

Nos.	Plot No.	Size (M)	Plot Area (Sq.m.)	Rounding area of Road (sq.m.)	Remaining plot Area (Sq.m.)	Built up area on Prorata basis (Sq. M.)	No of Plots	Total Plot Area (Sq.M.)	Front Road width (M.)	Basic FSI	Permissible builtup area on Basic FSI (Sq.m.)	Total Built up area on Prorata basis (Sq. M.)
	A	B	C	D	E=(C-D)	F=(E*1.6924)	G	H=E*G	I	J	K=F*J	L=F*G
1	1	1/2(9.95 + 9.15) X 26.50	253.07		253.07	428.30	1	253.07	24.00	1.10	471.13	428.30
2	2	1/2(24.30 + 24.80) X 10.90	267.59	16.92	250.67	424.23	1	250.67	24.00	1.10	466.66	424.23
3	3	1/2(16.50 + 16.80) X 10.75 + 1/2(16.80 + 17.30) X 5.25	268.49	16.92	251.57	425.76	1	251.57	24.00	1.10	468.33	425.76
4	4, 5	10.80 X 16.00	172.80		172.80	292.45	2	345.60	12.00	1.10	321.69	584.89
5	6 TO 15 18, 19, 20	7.00 X 16.00	112.00		112.00	189.55	13	1456.00	12.00	1.10	208.50	2464.13
6	16	10.00 X 16.00	160.00	7.72	152.28	257.72	1	152.28	12.00	1.10	283.49	257.72
7	17	9.00 X 16.00	144.00	7.72	136.28	230.64	1	136.28	12.00	1.10	253.70	230.64
8	21	8.10 X 16.00	129.60		129.60	219.34	1	129.60	12.00	1.10	241.27	219.34
9	22	1/2(16.45 + 16.85) X 3.25 + 1/2(16.85 + 17.00) X 4.85	136.19		136.19	230.49	1	136.19	12.00	1.10	253.54	230.49
10	23	1/2(17.00 + 17.15) X 7.00	119.52		119.52	202.28	1	119.52	12.00	1.10	222.50	202.28
11	24	1/2(17.30 + 17.15) X 7.00	120.57		120.57	204.05	1	120.57	12.00	1.10	224.46	204.05
12	25	1/2(17.30 + 17.45) X 7.00	121.62		121.62	205.83	1	121.62	12.00	1.10	226.41	205.83
13	26	1/2(17.45 + 17.60) X 9.00	157.72	7.72	150.00	253.86	1	150.00	12.00	1.10	279.25	253.86
14	27	1/2(8.00 + 8.50) X 16.00	132.00		132.00	223.40	1	132.00	9.00	1.10	245.74	223.40
15	28	9.90 X 16.00	158.40	7.72	150.68	255.01	1	150.68	12.00	1.10	280.51	255.01
16	29	1/2(18.40 + 18.70) X 9.00	166.95		166.95	282.55	1	166.95	12.00	1.10	310.80	282.55
17	30	1/2(19.00 + 18.70) X 9.00	169.65		169.65	287.12	1	169.65	12.00	1.10	315.83	287.12
18	31	1/2(19.00 + 19.25) X 9.00	172.12		172.12	291.30	1	172.12	12.00	1.10	320.43	291.30
19	32	1/2(19.25 + 19.55) X 9.00	174.60		174.60	295.49	1	174.60	12.00	1.10	325.04	295.49
							32	4588.97				7766.37

NOTE -

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

OWNER'S SIGN :

SHRI ASHISH RAMRAOJI BOBADE

ARCHITECT'S SIGN :

UMESH M. LAMGE

B. ARCH

ARCHITECT & INTERIOR DESIGN

FIFTH FLOOR DAYA CHAMBERS

AJNI SQ. WARDHA ROAD NAGPUR