मौजा वेळीहरी, खसरा क्रमांक १६७/२/१, तह. नागपूर (ग्रा.)

नागपूर महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण

NMRDA
नागपूर महानगर प्रदेश
विकास प्राधिकरण

क्रमांक : का.अभि./नामप्रविप्रा/ ६५७९

नागपूर, दिनांक :१४/०१/२०२२

प्रति,

मा. जिल्हाधिकारी,
नागपूर.

विषय :– मौजा–**वेळाहरी**, खसरा क्रमांक **१६७/२/१**, **प.ह.नं. ३८**, **तह. नागपूर (ग्रा.)**, जि. नागपूर आराजी **०.८७ हे. आर (८७००.००चौ. मी.)** पैकी **०.८६७४४० हे. आर. (८६७४.४०चौ. मी.)** जागा **निवासी** वापरास महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगर रचना अधिनियम १९६६ चे तरतूद क्र. ४४, ४५ अन्वये अभिन्यास मंजूरीकरीता अकृषक परवानगीची सनद मिळण्याबाबत.

संदर्भ :– अर्जदाराचा दिनांक ३०/०३/२०२१ रोजीचा अर्ज.

मा.महोदया,

विषयांकित प्रकरणातील जागा' **'निवासी''** **वापरार्थ** अकृषक सनद प्राप्त करणे प्रकरणी अभिन्यास मंजूरीचे प्रकरण संदर्भांकित अर्जान्वये प्राप्त झाले आहे.

नागपूरमहानगर क्षेत्राकरीता शासनाने दिनांक ०५/०१/२०१८ रोजी मंजूर केलेल्या विकास योजनेत उक्त जागा South-B प्रभाग क्षेत्रात स्थित असून**''निवासी R-4''** या उपयोगाने प्रस्तावित आहे. मंजूर विकास योजनेतील तरतूदी नूसार प्रस्तावित वापर अनुज्ञेय आहे. संदर्भाधिन पत्रासोबत या कार्यालयास प्राप्त झालेल्या प्रकरणाच्या अभिन्यासाला **मा. महानगर आयुक्त, नागपूर महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण** यांनी दिनांक **२६/०७/२०२१** रोजी **मोजणी कामी तात्पुरती मंजूरी** प्रदान केलेली आहे आणि **मा. महानगर आयुक्त, नागपूर महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण** यांनी दिनांक **१८/११/२०२१** रोजी अभिन्यासाला Infrastructure Cost चा भरणा करण्याचे अटीवर **अकृषक कामी अंतिम मंजूरी** प्रदान केलेली आहे. अर्जदाराने Infrastructure Cost रू. २०,५९,०८०/– चा भरणा दिनांक १०/०१/२०२२ 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. अभिन्यासातील जागेत काही वृक्ष असल्यास, भूखंड आखतांना ते नष्ट न करता विद्यमान स्थितीत कायम ठेवावीत.

पत्ताः स्टेशन रोड,सदर नागपूर-४४० ००१ | फोनः०७१२-२५३३२०२ | फॅक्सः०७१२-२५३१०७९ | इ-मेल : nmrda@hotmail.com

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 स्वत:चे 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 स्वत:चे खर्चाने 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 करणे व इलेक्ट्रीक सबस्टेशन लावणे अनिवार्य राहील.

१८. 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.

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

२०. अभिन्यासात UDCPR-2020 मधील तरतूद क्र. १३.५ नूसार घन कचरा व्यवस्थापन प्रकल्पाचे स्व:खर्चाने बांधकाम करून त्याची निगा Maintenance राखण्याची जवाबदारी अभिन्यास धारक/विकासकावर राहील.

२१. अंतिम अभिन्यासाचे प्रती सोबत मुलभुत सुख सुविधासाठी अभिन्यास नकाशे सहाय्यक अभियंता (दक्षिण), नामप्रविप्रा, नागपूर यांचेकडे सादर करावे लागेल.

२२. विकास करारनामा प्रमाणे प्रथम टप्पयातील २० टक्के आराजीचे भुखंडकांची (Plotabble Area) यादीसह 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 रू. ३,००,०००/– प्रती हे. आर. प्रमाणे सिवेज डिस्पोजल स्किम शुल्काचा भरणा करावा लागेल.

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

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

२७. उक्त जागा शासनाच्या दि. २०/०२/२०१५ रोजी (Draft Development Plan) नागपूर महानगर क्षेत्राकरीता प्रसिध्द प्रारूप विकास योजनेनुसार निवासी R-4 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 जागानिवासी R-4 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. २०,५९,०८०/– चा भरणा दि. १०/०१/२०२२ रोजी केलेला आहे.

२८. पोच रस्त्याची जबाबदारी सर्वस्वी विकासकाची राहील. त्यास नागपूर महानगर विकास प्राधिकरण जबाबदार राहणार नाही.

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 वेळाहरी, खसरा कमांक १६७/२/१, तह. नागपूर (ग्रा.)

–हस्ता–

कार्यकारी अभियंता–१
नागपूर महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण

प्रतिलिपी:–

१) श्री. आनंद सुधाकर सिंग तोवर व श्रीमती पायल संजय खानोरकर,रा. प्लॉट नं. ५०, आशा भवन, लेन्ड्रा पार्क समोर, रामदासपेठ, नागपूर–४४००१०

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

३) सहा. अभियंता – १ (दक्षिण), नामप्रविप्रा, हनुमान नगर, नागपूर यांना पूढील कार्यवाहीस अग्रेषित.

कार्यकारी अभियंता–१
नागपूर महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण

PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

FINAL DEMARCATED RESIDENTIAL LAYOUT PLAN ON KH.NO. - 167/2/1, P.H. NO. - 38(A), MOUZA - WELA (HARI), TAH. - NAGPUR (GRAMIN), DIST. - NAGPUR.

BELONGING TO :- 1)SHRI. ANAND SUDHAKARSINGH TOWAR
2)SMT. PAYAL SANJAY KHANORKAR

NA PURPOSE ONLY

Not Valid for Execution of Sale-Deeds

LAYOUT PLAN

SCALE - 1:500

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*1.6098)	G	H=E*G	I	J	K=F*I	L=F*G
1	1	1/2(12.65 + 9.10) X 25.70	279.48		279.48	449.91	1	279.48	9.00	1.10	494.90	449.91
2	2	1/2(17.45 + 17.30) X 11.60	201.55		201.55	324.46	1	201.55	9.00	1.10	356.90	324.46
3	3	1/2(17.30 + 17.20) X 8.00	138.00		138.00	222.15	1	138.00	9.00	1.10	244.37	222.15
4	4	1/2(17.20 + 17.10) X 8.00	137.20		137.20	220.86	1	137.20	9.00	1.10	242.95	220.86
5	5	1/2(8.50 + 7.65) X 18.75	151.40	7.72	143.68	231.30	1	143.68	9.00	1.10	254.43	231.30
6	6	1/2(15.95 + 15.50) X 8.00	125.80		125.80	202.51	1	125.80	9.00	1.10	222.76	202.51
7	7	1/2(15.10 + 15.50) X 8.00	122.40		122.40	197.04	1	122.40	9.00	1.10	216.74	197.04
8	8	1/2(15.10 + 14.65) X 8.00	119.00		119.00	191.57	1	119.00	9.00	1.10	210.72	191.57
9	9	1/2(14.65 + 14.20) X 8.00	115.40		115.40	185.77	1	115.40	9.00	1.10	204.35	185.77
10	10	1/2(14.20 + 13.75) X 8.00	111.80		111.80	179.98	1	111.80	9.00	1.10	197.97	179.98
11	11	1/2(7.05 + 5.80) X 11.75 + 1/2(8.85 + 8.80) X 6.05	128.88		128.88	207.47	1	128.88	9.00	1.10	228.22	207.47
12	12	1/2(8.45 + 8.25) X 15.00	125.25		125.25	201.63	1	125.25	9.00	1.10	221.79	201.63
13	13 TO 17	8.25 X 15.00	123.75		123.75	199.21	5	618.75	9.00	1.10	219.13	996.06
14	18	1/2(8.80 + 9.40) X 15.00	136.50	7.72	128.78	207.31	1	128.78	9.00	1.10	228.04	207.31
15	19	1/2(14.35 + 15.00) X 15.20	223.06	7.72	215.34	346.65	1	215.34	9.00	1.10	381.32	346.65
16	20, 21	12.20 X 15.20	185.44		185.44	298.52	2	370.88	9.00	1.10	328.37	597.04
17	22	6.10 X 15.20	92.72		92.72	149.26	1	92.72	9.00	1.10	164.19	149.26
18	23	8.40 X 15.20	127.68		127.68	205.54	1	127.68	9.00	1.10	226.09	205.54
19	24	8.00 X 16.00	128.00		128.00	206.05	1	128.00	9.00	1.10	226.66	206.05
20	25 TO 29	6.90 X 16.00	110.40		110.40	177.72	5	552.00	9.00	1.10	195.49	888.61
21	30	1/2(11.55 + 12.20) X 16.00	190.00	7.72	182.28	293.43	1	182.28	9.00	1.10	322.78	293.43
22	31	9.00 X 16.00	144.00	7.72	136.28	219.38	1	136.28	9.00	1.10	241.32	219.38
23	32	1/2(8.45 + 9.10) X 16.00	140.40		140.40	226.02	1	140.40	9.00	1.10	248.62	226.02
24	33	1/2(18.15 + 18.55) X 9.90	181.66		181.66	292.44	1	181.66	9.00	1.10	321.68	292.44
25	34	1/2(18.55 + 18.95) X 9.95	186.56		186.56	300.32	1	186.56	9.00	1.10	330.38	300.32
26	35	1/2(18.95 + 19.40) X 10.00	191.75		191.75	308.68	1	191.75	9.00	1.10	339.55	308.68
27	36	1/2(19.40 + 19.80) X 9.85	193.06		193.06	310.79	1	193.06	9.00	1.10	341.87	310.79
28	37	1/2(8.75 + 8.55) X 22.40	193.76		193.76	311.91	1	193.76	9.00	1.10	343.11	311.91
		TOTAL					37	5388.34				8674.15

Assistant Engineer
Nagpur Metropolitan Region Development Authority

Executive Engineer
Nagpur Metropolitan Region Development Authority

PROFORMA - I

AREA STATEMENT

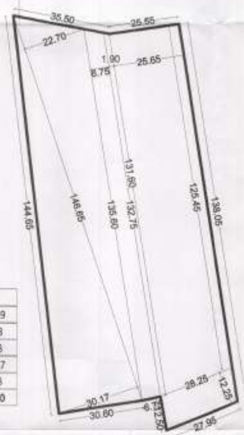
1	AREA OF LAND OF KH.NO. 167/2/1 (Minimum area of a,b,c, to be considered)	8674.40	SQ.M.	
	a) AS PER OWNERSHIP DOCUMENT (7/12, EXTRACT) (0.40 + 0.47)	8700.00	SQ.M.	(0.87 H)
	b) AS PER MEASURMENT SHEET	8674.40	SQ.M.	
	c) AS PER SITE	8674.40	SQ.M.	
2	DEDUCTIONS FOR		SQ.M.	
	a) PROPOSEDD.P./D.P. ROAD AREA	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)	8674.40	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)	8674.40	SQ.M.	100%
6	RECREATIONAL OPEN SPACE			
	a) REQUIRED	867.44	SQ.M.	10.00%
	b) PROPOSED	872.00	SQ.M.	10.02%
7	SPACE FOR ELECTRIC SUB-STATION & WASTE WATER TREATMENT & RECYCLING PLANT (25.00 + 49.00)	74.00	SQ.M.	0.89%
8	INTERNAL ROAD AREA	2340.06	SQ.M.	27.83%
9	SERVICE ROAD HIGH-WAY WIDENING	0.00	SQ.M.	
10	PLOTABLE AREA	5388.34	SQ.M.	61.26%
11	PRO-RATA FACTOR FOR FSI CALCULATION ON LAYOUT PLOTS (5/10)	1.6098	SQ.M.	

CERTIFICATE OF AREA:

Certified that tha plot under reference was surveyed by me on 26 / 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.



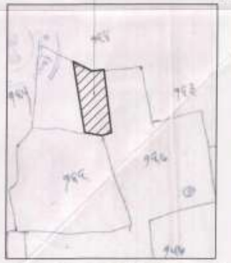
LAND AREA CALCULATION	
1/2(22.70 + 30.17) X 146.65	3876.69
1/2(135.60 + 132.75) X 6.75	905.68
1/2(132.75 + 131.60) X 1.90	251.13
1/2(131.60 + 125.45) X 25.65	3296.67
1/2(28.25 + 27.95) X 12.25	344.23
TOTAL	8674.40

LAND AREA CALCULATION

SCALE - 1:1000

Plot No.	Size (M)	Area (Sq.m.)	Deduct Tangent Area (sq.m.)	Net Area (Sq.m.)	Total Net Area (Sq.M.)
OPEN SPACE-1	1/2(10.00 + 10.10) X 7.00 + 1/2(12.00 + 11.95) X 5.00 + 1/2(8.95 + 9.80) X 20.60	323.34	7.72	315.62	872.00
OPEN SPACE-2	10.85 X 1.75 + 1/2(10.85 + 10.50) X 6.40 + 10.50 X 23.05 + 1/2(11.10 + 6.40) X 25.95	556.38		556.38	
SPACE FOR ELECTRIC SUB-STATION	5.00 X 5.00	25.00		25.00	74.00
SPACE FOR WASTE WATER TREATMENT & RECYCLING PLANT	7.00 X 7.00	49.00		49.00	

PROPOSED LAYOUT OF KH.NO 167/2/1



LOCATION PLAN

SCALE - NTS

D.P. PLAN SHOWING PROPOSED SITE

SHEET NO. 97 & 98

SCALE - NTS

NOTE: -

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

OWNER'S SIGN :	ARCHITECT'S SIGN :
1)SHRI. ANAND SUDHAKARSINGH TOWAR 2)SMT. PAYAL SANJAY KHANORKAR	UMESH M. LAMGE B. ARCH. ARCHITECT & INTERIOR DESIGNER FIFTH FLOOR, DAYA CHAMBERS, AJNI SQ., WARDHA ROAD, NAGPUR

PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT
PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT
PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT
PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT