Nagpur Metropolitan Region Development Authority

APPENDIX D-2

FORM FOR TENTATIVE APPROVAL

FOR DEMARCATION OF LAND

SUB-DIVISION LAYOUT

Permit No - 42794 | Approval No. : NMRDA/LT/2023/APL/00197

Proposal Code : NMRDA-23-81423 | Date : 01/02/2024

To,

i)Dariyana Gurmukhdas Rohra And Kailash Dhanraj Batra

KH.NO-113/1(PART) ,PH.NO-46 ,MOUZA-ISASANI ,TEHSIL- HINGNA ,DISTRICT - NAGPUR

ii) Priti Shende (Architect)

Sir/Madam,

With reference to your application No **NMRDA202300444**, dated **22-09-2023** for the land sub-division approval, under Section 18/44/58 of The Maharashtra Regional and Town Planning Act, 1966 read with Section **Maharashtra Metropolitan Region Development Authority Act, 2016** ,to carry out development work in respect of land bearing City Survey No./Survey No./Revenue S.No./Khasra No./Gut No. **113/1(PART)** , Final Plot No. , Mouje **ISASANI** situated at Road / Street **-** Society , it is to inform you that, land sub-division layout is hereby **tentatively approved and recommended for demarcation**, subject to the following conditions:

1. You will get the land sub-division layout demarcated on the site by the Land Records Department and submit the certified copy to that effect for final approval.
2. It shall be the responsibility of the owner to carry out all the development work including construction of roads, sewer lines, water supply lines, culverts, bridges, street lighting, etc. and hand it over to the Authority after developing them to the satisfaction of the Authority.
3. If you wish that the Authority has to carry out these development works, then you will have to deposit the estimated expenses to the Authority in advance, as decided by the Authority.
4. You will have to handover the amenity space to the Authority before approval of final layout as per Regulation No. 3.5. (applicable in case where owner is not allowed to develop)
5. This permission does not entitle you to develop the land which does not vest in you.

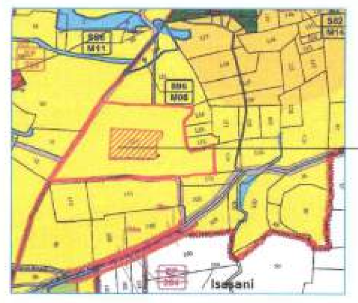
Signature valid

Digitally signed by SANJAY NARENDRA CHIMURKAR
Date: 2024.02.01 17:45:40 IST
Reason: Approved Certificate
Location: Nagpur Metropolitan Region Development Authority
Project Code : NMRDA-23-81423
Application Number : NMRDA202300444
Proposal Number : 42794
Certificate Number : NMRDA/LT/2023/APL/00197

Executive Engineer,

Nagpur Metropolitan Region Development Authority,

Scan QR code for verification of authenticity.



PROPOSED LAYOUT OF KH.NO.- 113/1(PART)

PROPOSED LAYOUT OF KH.NO.- 113/1(PART)

AREA AS PER MEASUREMENT SHEET

SCALE-1:1000

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*1.5727)	G	H=E*G	I	J	K=F*J	L=F*G
1	1, 2, 3	9.14*15.00	137.10		137.10	215.62	3	411.30	12.00	1.10	237.18	646.85
2	4	9.148 *15.00	137.22		137.22	215.81	1	137.22	12.00	1.10	237.39	215.81
3	5	9.148*15.24	139.415		139.42	219.26	1	139.42	9.00	1.10	241.18	219.26
4	6, 7, 8, 9, 12, 13,14,15	9.14*15.24	139.294		139.29	219.07	8	1114.35	9.00	1.10	240.97	1752.54
5	10	1/2*(9.80+8.50)*15.24	139.45		139.45	219.31	1	139.45	9.00	1.10	241.24	219.31
6	11	1/2*(9.23+7.93)*15.24	130.76		130.76	205.64	1	130.76	9.00	1.10	226.21	205.64
7	16	9.1115*15.24	138.859		138.86	218.38	1	138.86	9.00	1.10	240.22	218.38
8	17 TO 20, 22	7.65*11.50	87.98		87.98	138.36	5	439.88	9.00	1.10	152.19	691.79
9	21	1/2*(40.91+43.07)*24.93 + 1/2*(40.91+40.92)*0.14	1052.54		1052.54	1655.33	1	1052.54	12.00	1.10	1820.86	1655.33
10	23	1/2*(11.84+10.86)*11.50	130.53		130.53	205.28	1	130.53	9.00	1.10	225.80	205.28
11	24	8.50*15.00	127.500		127.50	200.52	1	127.50	12.00	1.10	220.57	200.52
12	25 TO 28	7.75*15.00	116.25		116.25	182.83	4	465.00	12.00	1.10	201.11	731.31
13	29	1/2*(11.12+12.42)*15.00	176.55	7.72	168.83	265.52	1	168.83	12.00 /9.00	1.10	292.07	265.52
14	30	1/2*(13.74+12.42)*15.24	199.34	7.72	191.62	301.36	1	191.62	9.00	1.10	331.50	301.36
15	31 TO 34	7.75 *15.24	118.11		118.11	185.75	4	472.44	9.00	1.10	204.33	743.01
16	35	8.50*15.24	129.54		129.54	203.73	1	129.54	9.00	1.10	224.10	203.73
17	36	9.17*15.24	139.75		139.75	219.79	1	139.75	9.00	1.10	241.76	219.79
18	37 TO 40	8.00*15.24	121.92		121.92	191.74	4	487.68	9.00	1.10	210.92	766.97
19	41	1/2*(8.75+9.76)*19.84	183.62	7.72	175.90	276.64	1	175.90	9.00	1.10	304.30	276.64
20	42	1/2*(15.88+16.88)*11.50	188.37	7.72	180.65	284.11	1	180.65	9.00	1.10	312.52	284.11
21	43	10.90 *11.50	125.35		125.35	197.14	1	125.35	9.00	1.10	216.85	197.14
22	44 TO 47	7.65*11.50	87.98		87.98	138.36	4	351.90	9.00	1.10	152.19	553.43
23	48	1/2*(11.38+10.40)*11.50	125.24		125.24	196.96	1	125.24	9.00	1.10	216.65	196.96
24	49 TO 54	7.25*11.50	83.38		83.38	131.12	6	500.25	9.00	1.10	144.24	786.74
25	55	1/2*(11.86+12.86)*11.50	142.14	7.72	134.42	211.40	1	134.42	9.00	1.10	232.54	211.40
26	56	1/2*(9.01+8.75)*20.69	183.73	7.72	176.01	276.81	1	176.01	9.00	1.10	304.49	276.81
27	57 , 58	1/2*(7.40+7.40)*17.98	133.05		133.05	209.25	2	266.10	9.00	1.10	230.18	418.50
28	59	1/2*(7.67+7.67)*18.11	138.90		138.90	218.45	1	138.90	9.00	1.10	240.30	218.45
29	60	1/2*(7.10+7.10)*17.69	125.60		125.60	197.53	1	125.60	9.00	1.10	217.28	197.53
30	61, 62	1/2*(6.87+6.87)*17.51	120.29		120.29	189.19	2	240.59	9.00	1.10	208.10	378.37
31	63	1/2*(9.18+8.94)*17.81	161.36	7.72	153.64	241.63	1	153.64	9.00	1.10	265.79	241.63
32	64	1/2*(7.84+8.89)*22.30	186.54		186.54	293.37	1	186.54	9.00	1.10	322.71	293.37
33	65	1/2*(19.54+19.27)*8.80	170.76		170.76	268.56	1	170.76	9.00	1.10	295.42	268.56
34	66	1/2*(19.27+18.99)*8.80	168.34		168.34	264.75	1	168.34	9.00	1.10	291.23	264.75
35	67	1/2*(18.99+18.71)*8.80	165.88		165.88	260.88	1	165.88	9.00	1.10	286.97	260.88
36	68	1/2*(18.71+18.43)*8.80	163.42		163.42	257.00	1	163.42	9.00	1.10	282.70	257.00
37	69	1/2*(18.43+18.15)*8.80	160.95		160.95	253.13	1	160.95	9.00	1.10	278.44	253.13
38	70	1/2*(18.07+18.15)*8.80	159.37		159.37	250.64	1	159.37	9.00	1.10	275.70	250.64
39	71	1/2*(8.10+10.52)*20.22	188.25	7.72	180.53	283.92	1	180.53	9.00	1.10	312.31	283.92
40	72	1/2*(7.33+8.08)*15.43	118.89		118.89	186.98	1	118.89	9.00	1.10	205.67	186.98
41	73	1/2*(15.23+13.88)*9.05	131.72	7.72	124.00	195.02	1	124.00	9.00	1.10	214.52	195.02
42	74	1/2*(14.33+15.12)*9.05	133.26	7.72	125.54	197.44	1	125.54	12.00 /9.00	1.10	217.18	197.44
43	75	1/2*(7.16+7.62)*16.93	125.11		125.11	196.76	1	125.11	12.00	1.10	216.44	196.76
44	76	1/2*(9.08+10.21)*21.96	211.80	7.72	204.08	320.96	1	204.08	12.00 /9.00	1.10	353.06	320.96
45	77	1/2*(17.69+17.56)*8.75	154.22		154.22	242.54	1	154.22	9.00	1.10	266.79	242.54
46	78	1/2*(17.56+17.42)*8.75	153.04		153.04	240.68	1	153.04	9.00	1.10	264.75	240.68
47	79	1/2*(17.42+17.29)*8.75	151.86		151.86	238.82	1	151.86	9.00	1.10	262.71	238.82
48	80	1/2*(17.29+17.15)*8.75	150.68		150.68	236.97	1	150.68	9.00	1.10	260.66	236.97
49	81	1/2*(17.15+17.02)*8.75	149.49		149.49	235.11	1	149.49	9.00	1.10	258.62	235.11
50	82	1/2*(17.02+16.94)*8.75	148.58		148.58	233.66	1	148.58	9.00	1.10	257.03	233.66
51	83	1/2*(16.94+17.11)*8.75	148.97		148.97	234.28	1	148.97	9.00	1.10	257.71	234.28
52	84	1/2*(17.11+17.27)*8.75	150.41		150.41	236.55	1	150.41	9.00	1.10	260.21	236.55
53	85	1/2*(17.27+17.44)*8.75	151.86		151.86	238.82	1	151.86	9.00	1.10	262.71	238.82
54	86	1/2*(17.61+17.44)*8.75	153.34		153.34	241.16	1	153.34	9.00	1.10	265.28	241.16
55	87	1/2*(17.61+17.77)*8.75	154.79		154.79	243.43	1	154.79	9.00	1.10	267.78	243.43
56	88	1/2*(17.77+17.94)*8.75	156.23		156.23	245.70	1	156.23	9.00	1.10	270.28	245.70
57	89	1/2*(6.92+10.97)*23.02	205.91		205.91	323.84	1	205.91	9.00	1.10	356.22	323.84
58	90	8.94*16.00	143.04		143.04	224.96	1	143.04	9.00	1.10	247.45	224.96
59	91 TO 99	7.50*16.00	120.00		120.00	188.72	9	1080.00	9.00	1.10	207.60	1698.52
60	100	1/2*(13.92+15.31)*16.00	233.84	7.72	226.12	355.62	1	226.12	12.00 /9.00	1.10	391.18	355.62
61	101	1/2*(13.92+12.31)*18.67	244.86	7.72	237.14	372.95	1	237.14	12.00 /9.00	1.10	410.24	372.95
62	102 TO 112	8.00*18.67	149.36		149.36	234.90	11	1642.96	9.00	1.10	258.39	2583.88
63	113	1/2*(8.00+13.47)*18.67	200.422		200.42	315.20	1	200.42	9.00	1.10	346.72	315.20
64	114	1/2*(12.51+7.83)*16.00	162.720		162.72	255.91	1	162.72	9.00	1.10	281.50	255.91
65	115 TO 123	7.00*16.00	112.000		112.00	176.14	9	1008.00	9.00	1.10	193.76	1585.28
66	124, 125	8.50*16.00	136.000		136.00	213.89	2	272.00	9.00	1.10	235.28	427.77
67	126	1/2*(12.38+11.00)*16.00	187.040	7.72	179.32	282.02	1	179.32	12.00 /9.00	1.10	310.22	282.02
68	127	1/2*(11.08+9.80)*15.00	156.600		156.60	246.28	1	156.60	12.00	1.10	270.91	246.28
69	128	9.14*15.00	137.100		137.10	215.62	1	137.10	12.00	1.10	237.18	215.62
		TOTAL					128	18239.40				28685.107

PROPOSED RESIDENTIAL LAYOUT PLAN ON KH.NO. -113/1(PART), P.H. NO. -46, MOUZA -ISASANI, TAH. - HINGNA , DIST. - NAGPUR

BELONGING TO :- 1) SHRI. DARIYANA G. ROHRA
2) SHRI. KAILASH D. BATRA

AREA STATEMENT

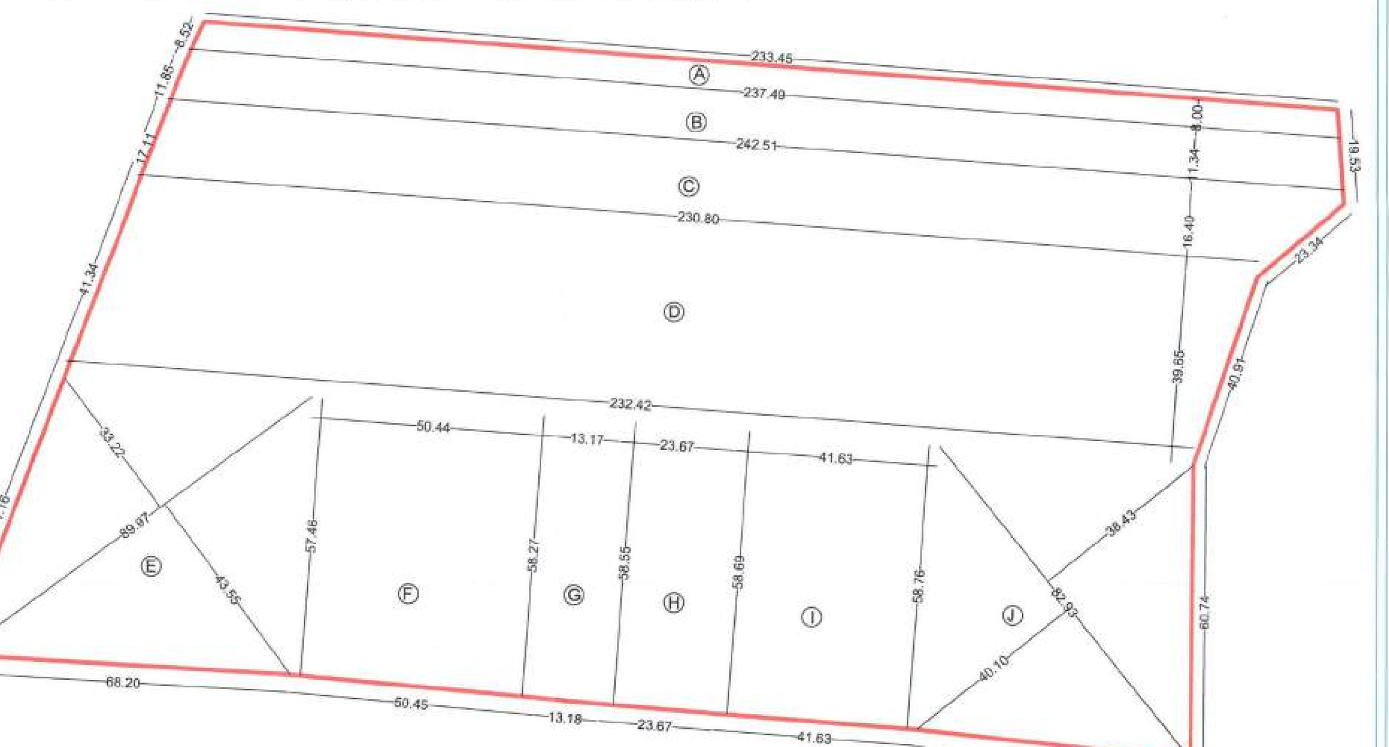
1. Area of Plot (Minimum area of a, b, c to be considered)	31900.00
a) As per ownership document (7/12, CTS extract)	31900.00
b) as per measurement sheet	31900.00
(c) as per site	31900.00
2. Deductions for	
(a) Proposed D.P./ D.P. Road widening Area/ Service Road / Highway widening	0.00
(b) Any D.P. Reservation area	0.00
(b) Any D.P. Reservation area	0.00
(c) External structure in plot	0.00
(d) Not in possession	0.00
(Total a+b+c+d)	0.00
3. Balance area of plot (1-2)	31900.00
4. Amenity Space (if applicable)	
(a) Required -	1595.00
(b) Adjustment of 2(b), if any -	---
(c) Proposed -	3192.60
5. Net Plot Area (3-4 (c))	28707.79
6. Recreational Open space/Play Ground (if applicable)	
(a) Required -	3190.00
(b) Proposed -	3191.13
7. Internal Road area (net plot -(Plotable area + open space + MSEB + external structure))	7209.57
8. Service road and Highway widening	---
9. Plotable area	18239.40
10. Pro-rata factor for FSI calculation on layout plots = (5/9)	1.57
11. Area for inclusive housing	
(a) Required -	5741.56
(b) Proposed -	--
12. Area for ESS	28.65
13. Area for WWTP	38.65

Project Details

Proposal Code - NMRDA-23-81423
Zone Type - Residential Zone - R-2, R-3
Location - Non-Congested
Layout Approval
Layout Tentative
Khasra No. - 113/1(Part)
Sheet No. - 113/1(Part)
Tehsil : HINGNA
Mouza : ISASANI(PART)
Prorata Value : 0.00
Separation/CRZ Zone Area :

	Size (M)	Area (Sq.m.)	Deduct Tangent Area (sq.m.)	Net Area (Sq.m.)	Total Net Area (Sq.M.)
1	OPEN SPACE				3191.13
	OPEN SPACE -A				
1	1/2*(22.13+17.46)*60.35	1194.63			
2	1/2*(55.31+37.36)*14.92	691.32			
3	1/2*(22.25+17.94)*46.51	934.62			
	TOTAL	2820.56		2820.56	
	OPEN SPACE -B				
1	1/2*(26.49+25.03)*5.00	128.80			
2	1/2*(26.49+28.24)*6.00	164.19			
3	1/2*(28.24 + 29.71)*5.00	144.88			
	TOTAL	437.87		437.87	
	NET TOTAL	A +B		3258.43	
	DEDUCTION				
	WWTP				
	1/2*(7.00+8.46)*5.00	38.65			
	TOTAL	38.65		38.65	
	ESS				
	1/2*(5.00+6.46)*5.00	28.65			
	TOTAL	28.65		28.65	
	NET TOTAL			67.30	
2	AMENITY SPACE				3192.60
1	1/2*(7.32+7.90)*42.94	326.77			
2	1/2*(42.18+48.18)*19.92	899.99			
3	1/2*(48.18+53.84)*19.32	985.51			
4	1/2*(43.07+45.01)*22.26	980.33			
	TOTAL	3192.60		3192.60	

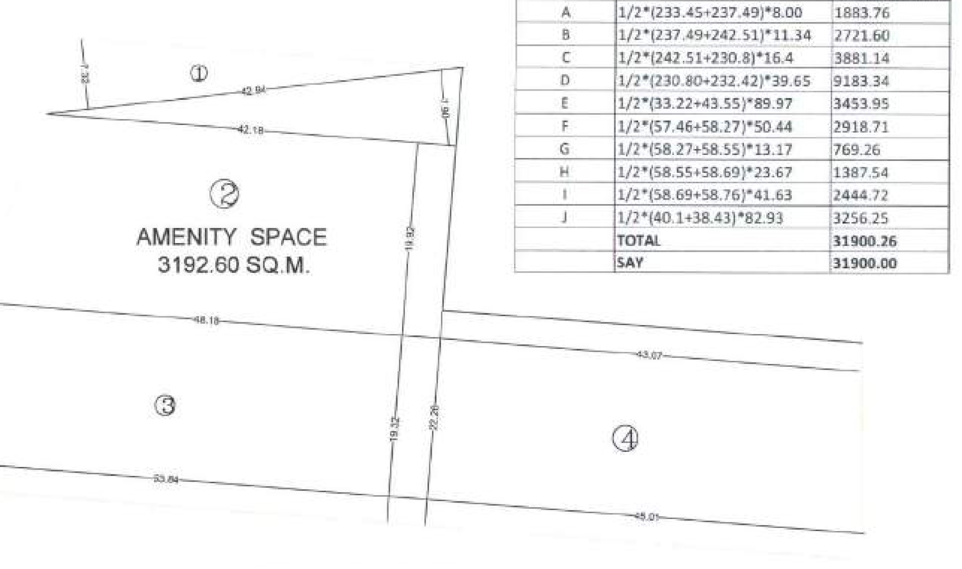
Signature valid
Digitally signed by SANJAY NARENDRA CHIMURKAR
Date: 2024.02.01 17:41:46 IST
Reason: Approved Drawing Plan
Location: Nagpur Metropolitan Region Development Authority
Project Code : NMRDA-23-81423
Application Number : NMRDA202300444
Proposal Number : 42794
Certificate Number : NMRDA/LT/2023/APL/00197



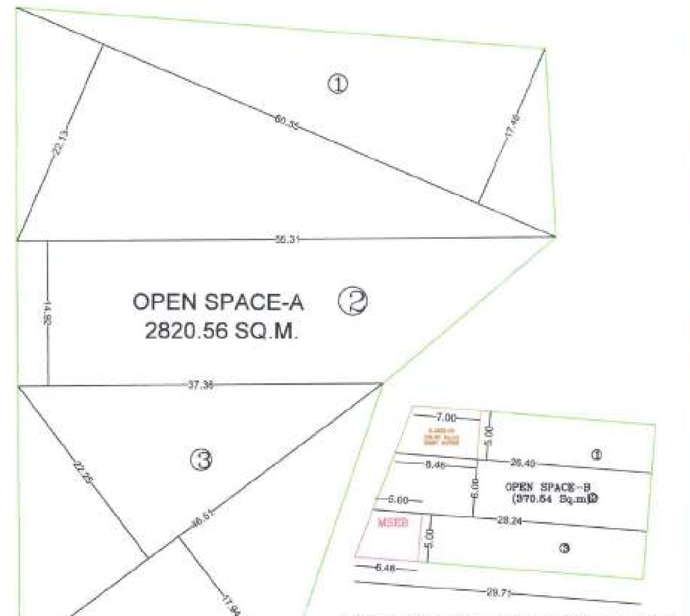
LAND AREA CALCULATION

SCALE - 1:1000

	LAND AREA CALCULATION	
	SIZE	AREA (SQ.M.)
A	1/2*(233.45+237.49)*8.00	1883.76
B	1/2*(237.49+242.51)*11.34	2721.60
C	1/2*(242.51+230.8)*16.4	3881.14
D	1/2*(230.80+232.42)*39.65	9183.34
E	1/2*(33.22+43.55)*89.97	3453.95
F	1/2*(57.46+58.27)*50.44	2918.71
G	1/2*(58.27+58.55)*13.17	769.26
H	1/2*(58.55+58.69)*23.67	1387.54
I	1/2*(58.69+58.76)*41.63	2444.72
J	1/2*(40.1+38.43)*82.93	3256.25
	TOTAL	31900.26
	SAY	31900.00



AMENITY SPACE TRIANGULATION



OPEN SPACE TRIANGULATION

WAVE
DESIGNERS & PLANNERS
flat no.G-6,Cheenab Apt.Chunnabhatti Road, Near Ajni Sq.Nagpur-440003

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 BRAWN
EXSTING SHOWN BLUE HATCHED

Name Of Owner : DARIYANA GURMUKHDAS ROHRA AND KAILASH DHANRAJ BATRA

Postal Address : PLOT NO. 168 BESIDE DAYANAND COLLEGE JARIPATKA,JARIPATKA S.O. NAGPUR ,MAHARASHTRA ,440014

Phone No. 8888844954

DESCRIPTION OF PROJECT :

Type of Proposal : Residential
Layout Tentative

SITE ADDRESS :
KH.NO-113/1(PART) ,PH NO-46 ,MOUZA-ISASANI ,TEHSIL- HINGNA ,DISTRICT - NAGPUR

Name Of Architect : Priti Swapnil Shende

ADDRESS OF OFFICE
OFFICE -
Plot 1, Lane 1, Ayodhya Nagar, Nagpur 440024

OWNERS SIGN -
Verified by applicant

TECHNICAL PERSON SIGN
Signature valid

	SCALE - 1:100	29/09/23
	JOB NO - NMRDA-23-81423	CHECK BY -

SUBMISSION DRAWING

नागपूर महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण

NMRDA
नागपूर महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण

मौजा इसासनी, खसरा कमांक ११३/१ (पार्ट), तह. हिंगणा

क्रमांक : का.अभि./नामप्रविप्रा/ ८२०२ नागपूर, दिनांक : ०५/०२/२०२४

प्रति,

तहसिलदार,
तहसिल कार्यालय, हिंगणा
जि. नागपूर

विषय :— मौजा इसासनी, खसरा कमांक ११३/१ (पार्ट), तह. हिंगणा, जि. नागपूर क्षेत्र ३१९००.००चौ.मी. (३.१९ हे.आर) पैकी ३१९००.००चौ.मी. (३.१९ हे.आर) जागा ''निवासी'' प्रयोजनार्थ महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगर रचना अधिनियम १९६६ चा कलम ४५ अन्वये निवासी अभिन्यास मंजूरीकरीता अकृषक परवानगीची सनद मिळण्याबाबत.

संदर्भ :— अर्जदार यांचा दि. २२/०९/२०२३ रोजी **BPMS Online** प्रणालीद्वारे अभिन्यास मंजूरीबाबतचा अर्ज. **(Proposal No. 42794)**

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 जागा West-A प्रभाग क्षेत्रात स्थित असून ''**निवासी आर—३, २४.०० मी. रूंद प्रस्तावित रस्ता**'' या उपयोगाने प्रस्तावित आहे. मंजूर विकास योजनेतील तरतूदीनूसार प्रस्तावित निवासी वापर अनुज्ञेय आहे. संदर्भांकित पत्रासोबत या कार्यालयास प्राप्त झालेल्या प्रकरणाच्या अभिन्यासाला **मा. महानगर आयुक्त, नागपूर महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण** यांनी दिनांक १८/१०/२०२३ रोजी **अकृषक कामी व मोजणी कामी मंजूरी** प्रदान केलेली आहे. अर्जदाराने **Infrastructure Cost** रू. ५१,६७,८००/—व **विकास शुल्क** रू.१७,४९,२३७/—चा भरणा दिनांक १५/०१/२०२४ 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 मंजूर एकत्रिकृत विकास प्रोत्साहन नियमावली—२०२० नूसार राखीव ठेवणे बंधनकारक राहील.
५. अभिन्यासातील जागेत काही वृक्ष असल्यास, भूखंड आखतांना ते नष्ट न करता विद्यमान स्थितीत कायम ठेवावीत.

Scanned with OKEN Scanner

६. 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.

७. सदर रेखांकनामधील प्रस्तावित बांधकामास दिनांक ०२/१२/२०२० रोजी मंजूर एकत्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली लागू राहील.

८. विषयांकित जागेलगत/जागेतून पाण्याचे स्त्रोत जात असल्यास संबंधित पाटबंधारे/जलसिंचन विभागाचे ना हरकत 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 राहील.

११. 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 पॉंड, रस्ते सफाई, संडास व मुतारीत उपयोगासाठी व धुण्यासाठी) सांडपाणी व सांडपाण्याची प्रकीया करून विल्हेवाट करण्याची व्यवस्था जमिन मालक/विकासक यांनी स्वत:चे खर्चाने करणे आवश्यक राहील.

१२. अभिन्यास अंतिम मंजुरीस सादर करण्यापुर्वी पोच रस्ता स्वत:चे खर्चाने विकसीत करावा लागेल.

१३. 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. तदूनंतरच सुरक्षा ठेव परत करण्यात येईल.

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

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

१६. सार्वजनिक मल निस्सारण संयंत्र आणि अनुषंगिक बाबीकरीता लागणारे शुल्काचे अंशदानाचा भरणा करावा लागेल.

१७. महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगर रचना अधिनियम १९६६ (M.R.T.P. Act-1966) चे कलम १२४ (ग्र) नूसार उक्त जागेच्या प्रचलित शिघ्रगणन मुल्य दराने येणारे एकूण मुल्यांच्या ०.५ टक्के मुल्य जमीन विकास फंड (Land Development Fund) करीता अर्जदार/विकासकाने रू. १,३९,८३७ पैकी रू. ९,५७,०००/— चा भरणा दिनांक २८/०८/२०२३ रोजी केला असून उर्वरित शुल्क रू. ४,४९,३३७/— चा भरणा दि. १५/०१/२०२४ रोजी केलेला आहे. तसेच दिनांक १२/०५/२०२३ रोजीच्या शासन निर्णयानुसार जमिन विकास निधी अंतिम मंजूरी वेळी वाढीव जमीन विकास शुल्काचा भरणा करावा लागेल.

Scanned with OKEN Scanner

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

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

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

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

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

२४. विकास करारनामा प्रमाणे प्रथम टप्प्यातील २० टक्के आराजीचे भुखंडकांची (Plotabble Area) व सुविधा जागा यादीसह जागा मुक्त (Release) करण्याकरीता या विभागास अर्ज सादर करावे.

२५. 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) अन्वये शासनाने दि. ०५/०१/२०१८ रोजी विकास आराखडा मंजुर केलेला असुन उक्त जागा निवासी 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. ५१,६७,८००/—शुल्काचा भरणा दिनांक १५/०१/२०२४ रोजी केलेला आहे. उर्वरित रू. ५१,६७,८००/— शुल्काचा भरणा १८% व्याजासह अंतिम मंजूरीचे वेळेस करणे अनिवार्य राहील.

२६. विकासकाने एकूण विकास शुल्काचे ५ टक्के पर्यवेक्षण शुल्क रू. १३,९८,३३७ पैकी रू. ९,५७,०००/— चा भरणा दिनांक २८/०८/२०१३ रोजी केला असून उर्वरित शुल्क रू. ४,४१,३३७/— भरणा दिनांक १५/०१/२०२४ रोजी केलेला आहे.

२७. विकासकास एकूण विकास शुल्काचे ५ टक्के अनामत रक्कम शुल्क रू. १३,९८,३३७ पैकी रू.९,५७,०००/— चा भरणा दिनांक २८/०८/२०१३ रोजी केला असून उर्वरित शुल्काचा भरणा विकास करारनामा पूर्वी करावा लागेल.

Scanned with OKEN Scanner

२८. विकासकाने रू. ३,००,०००/— प्रती हे. आर. प्रमाणे सिवेज डिस्पोजल स्किम रू. (९,५७,००० (–) (८७,७२५ + ७,०१,८००)) असे एकूण रू. ७,८९,५२५/— चा भरणा दिनांक २८/०८/२०२३ रोजी केला असून उर्वरित शुल्क रू. १,६७,४७५/— शुल्काचा भरणा दिनांक १५/०१/२०२४ रोजी केलेला आहे.

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

३०. अभिन्यासात UDCPR-2020 मधील तरतूद क्र. १३.४ नूसार Arrangement for Grey Water Treatment, Recycling & Reuse System स्वखर्चाने विकास करावी लागेल.

३१. मंजूर एकत्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली मधील तरतूद क्र. १.४ (vi) नूसारयापुर्वी मंजुर झालेला सदर जागेवरील निवासी करीता मान्यता मिळालेला अभिन्यास प्रस्ताव अधिगृहित समजण्यात येईल. तसेच पूर्वीचे अभिन्यास नकाशे निरस्त करण्यासाठी या कार्यालयात सादर करण्याचा अटीवर.

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.

<u>सहपत्र</u> : अभिन्यास नकाशा दोन प्रत
(मौजा इसासनी, खसरा कमांक ११३/१ (पार्ट), तह. हिंगणा)

—सही—
कार्यकारी अभियंता—१
नागपूर महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण

प्रतिलिपी:—
१) श्री. दरीयाना गुरुमुखदास रोहरा, श्री. कैलाश धनराज बतरा
रा. प्लॉट नं. १६८, दयानंद कॉलेज, जरीपटका, नागपूर
२) कार्यकारी अभियंता —२, नागपूर महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण, नागपूर यांना माहितीस सादर.
३) सहा. अभियंता—१(पश्चिम), नामप्रविप्रा, अंबाझरी नगर, नागपूर यांना पूढील कार्यवाहीस अग्रेषित.

कार्यकारी अभियंता—१
नागपूर महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण

Scanned with OKEN Scanner

कोर्ट विद्य. श्री. सचिन कुमावत, तहसिलदार हिंगणा यांचे महसूल न्यायालय हिंगणा

रामाक्र-43/ एन.ए.पी-34/प्रस्तु-1/2023-2024
मोजा- ईसासनी, त.सा.क्र.46-अ, तह. हिंगणा
दिनांक. ...21..../03/2024

परिशिष्ट "ब"

महाराष्ट्र जमीन महसूल संहीता 1966 चे कलम 42-अ मधील तरतुदीन्वये

नियोजन प्राधिकरणाने बांधकाम/ विकास परवानगी दिली आहे, अशा जमीनीच्या भोगवटदारास द्यावयाची सनद

ज्याअर्थी, जिल्हा नागपूर, तालुका हिंगणा, **गाव- ईसासनी** येथील भुमापन क्र./**सर्व्हे क्रमांक.** 113/1 **पार्ट, एकुण आराजी** 3.19 **हे.आर** (क्षेत्र 31900.00 **चौ.मीटर) पैकी** 3.19 **हे.आर** (क्षेत्र 31900.00 **चौ.मी)** या जमिनीचे भोगवटदार **अर्जदार श्री. दरीयाना गुरमुखदास रोहरा, श्री. कैलास धनराज बतरा,** रा. प्लॉट नं. 168, दयानंद कॉलेज, जरीपटका, नागपूर यांनी **महाराष्ट्र जमिन महसूल संहिता 1966 च्या कलम 42-अ** च्या तरतुदीन्वये **निवासी** अकृषिक प्रयोजनासाठी सदर जमिनीचा विकास करण्यास कार्यकारी अभियंता-1, नागपूर महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण, नागपूर यांचेकडील अंतीम मंजुरी अहवाल **क्रमांक: का. अभि/नामप्रविप्रा/9202, दिनांक.** 05.02.2024 अन्वये **सुधारीत** विकास परवानगी प्राप्त केली आहे.

ज्याअर्थी, मौजा- ईसासनी येथील स.क्र. 113/1 पार्ट, आराजी 3.19 हे.आर या जमिनीचे मा. जिल्हाधिकारी, नागपूर यांनी आदेश पत्र क्र.प्रस्तुतकार/जिल्हाधिकारी/कावि-1025/2014, रामाक्र. 479/एन.ए.पी-34/2012-2013, आदेश दिनांक. 09.07.2013 तसेच याच प्रकरणी सुधारीत आदेश दिनांक. 27.10.2014 नुसार अभिन्यासास मंजूरी प्रदान केलेली असून त्यानुसार 7/12 अभिलेख तयार झालेले आहे. परंतू अर्जदार यांनी अभिन्यासास बदल करुन सुधारीत अभिन्यास सादर केलेला आहे.

ज्याअर्थी, नियोजन प्राधिकारणाने मंजूर केलेला **सुधारीत** नकाशा सनदेसोबत सलग्न आहे. मंजूर अभिन्यासाच्या क्षेत्राचे विवरण खालीलप्रमाणे आहे.

AREA STATEMENT				
1	Area Of Plot (Minimum area of a,b,c to be considered)	= 31900.00	SQ.MT.	
	a) As Per Ownership Document (7/12, Extract)	= 31900.00	SQ.MT.	(3.19 HR)
	b) As Per Measurement Sheet	= 31900.00	SQ.MT.	
	c) As Per Site	= 31900.00	SQ.MT.	
2	Deduction For			
	a) Proposed D.P./D.P. Road Widening Area / Service Road/ Highway Widening	= 0.00	SQ.MT.	
	b) Any D.P. Reservation Area	= 0.00	SQ.MT.	
	c) External Structure in plot	= 0.00	SQ.MT.	
	d) Not in possession	= 0.00	SQ.MT.	
	Total Deduction (2+a+b+c+d)	= 0.00	SQ.MT.	
3	Balance Area Of Plot (1-2)	= 31900.00	SQ.MT.	
4	Amenity Space (If Applicable)			
	a) Required	= 1595.00	SQ.MT.	

	b) Adjustment of 2(b), if any	= 0.00	SQ.MT.	
	c) Proposed	= 3192.60	SQ.MT.	
5	Net Plot Area (3-4(c))	= 28707.79	SQ.MT.	
6	Recreation Open Space			
	a) Required	= 3190.00	SQ.MT.	
	b) Proposed	= 3191.13	SQ.MT.	
7	Internal Road Area (net plot- (plotable area + open space+ MSEB+ external structure))	= 7209.57	SQ.MT.	
7-a	W.W.T.P (38.65) + E.S.S (28.65)	= 67.30	SQ.MT.	
8	Service Road and Highway widening	= 0.00	SQ.MT.	
9	Plotable Area	= 18239.40	SQ.MT.	
10	Pro-Rata Factor For FSI Calculation On Layout Plots (5/9)	= 1.57		

आणि ज्याअर्थी, उक्त जमिनीच्या भोगवटदाराने शासनाला, उक्त संहितेच्या **कलम 47-अ** नुसार देय रुपांतर करायची व नमुद **निवासी** अकृषक प्रयोजनार्थ वापरापोटी आकारणीची रक्कम पुढीलप्रमाणे निर्धारण करण्यात येते.

उपरोक्त प्रमाणे जागेचे **एकुण** आराजी 3.19 **हे.आर** (क्षेत्र 31900.00 **चौ.मी**) **पैकी** 3.19 **हे.आर** (क्षेत्र 31900.00 **चौ.मी**) **निवासी प्रयोजनार्थ** अकृषक सारा आकारणी करावयाचे **क्षेत्र** 21432.00 **चौ.मीटर** (**Area Under Layout Plots- 18239.40 + Amenity Space- 3192.60**) ला 0.10 **पैसे** प्रति चौ.मीटर याप्रमाणे अकृषक महसूल कर **रु.** 2144/-, ग्राम पंचायत सेस अकृषक कराएवढा रु. 2144/-, जिल्हा परिषद सेस सारा 7 पट अकृषक कराच्या **रु.** 15008/-, परावर्तीत कर अकृषक साऱ्याचा 5 पट म्हणजेच 10720/- असे **एकुण** 30,016/- आकारणी निर्धारित होत असून चालान क्रमांक. MH017735133202324, **दिनांक.** 20.03.2024 रोजी शासन खजिना दाखल केलेली आहे.

त्याअर्थी, आता उक्त संहितेमधील तरतुदीच्या आणि तद्न्वये करण्यात आलेल्या नियमांच्या तरतुदींना आणि खालील शर्तीना अधिन राहून उपरोक्त जमिनीच्या भोगवटदारास सदर नियोजन प्राधिकाऱ्याच्या वर उल्लेखित **विकास**/ बांधकाम परवानगीच्या अनुषंगाने सदर जमिनीवर अनुज्ञेय करण्यात आलेला **"निवासी"** अकृषिक वापरापोटी उक्त संहितेच्या **कलम** 42-अ अन्वये तसेच **नागपूर महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण, नागपूर यांनी दिलेल्या अटीं व शर्तीच्या अधीन राहून** हि सनद देण्यात येत आहे.

1) आकारणी : उक्त जमिनीच्या भोगवटदारास उक्त जमिनीच्या संबंधात या आगोदर वसुलीयोग्य असलेल्या आकारणी ऐवजी वर उल्लेखित विकास/बांधकाम परवानगी प्राप्त झाल्यापासून **दिनांक.** 31 **जुलै**, 2024 रोजी संपणाऱ्या हमीच्या कालावधीत शासनाला प्रत्येक वर्षी **रुपये** 0.10 प्रति चौ.मीटर प्रमाणे **रुपये** 2144/- या दराने परीगणित होणारी वार्षिक आकारणी देईल अशी उक्त कालावधी संपल्यावर उक्त संहिते अन्वये तहसिलदार कडून वेळोवेळी निश्चित करण्यात येईल. अशी सुधारीत आकारणी देईल.
2) उक्त जमिनीचा भोगवटदार उक्त जमिनीवर वसुली योग्य असणे सर्व कर, दर आणि उपकर भरील.
3) वरीलप्रमाणे मंजूर केलेल्या अभिन्यास नकाशा/ विकास आराखडा वापरामध्ये किंवा वापराच्या क्षेत्रामध्ये नियोजन प्राधिकरणाच्या पूर्व मंजूरी शिवाय कोणताही बदल करु नये व सदरील अकृषक

आकारणी आदेश निर्गमित झाल्यानंतर नियोजन प्राधिकारणाच्या पूर्व मान्यतेने सदर जमिनीच्या वापरामध्ये किंवा वापराचे क्षेत्रामध्ये कोणताही बदल झाल्यास त्याची माहिती असा बदल नियोजन प्राधिकरण कडून मंजूर झाल्यापासून 30 दिवसाच्या आंत तहसिलदार यांना देणे भोगवटदारावर बंधनकारक राहील.

4) सदर जमिनी या नागरी जमीन कमाल धारणा व कोर्ट ऑफ वार्डस् मध्ये बाधित होत असल्यास सदर अकृषक आकारणी रद्द करण्यात येईल.
5) उक्त जमिनीच्या भोगवटदाराने पूर्वगामी शर्तीपैकी कोणत्याही शर्तीचे उल्लंघन केल्यास तहसिलदार यास, उक्त संहितेच्या अन्वये तद्न्वये करण्यात आलेल्या नियमांच्या तरतूदी अन्वये जी भरण्यास उपयोग करता दायी असेल अशी इतर कोणत्याही शास्तीस बाधा न आणता त्यास योग्य वाटेल एवढा दंड भरल्यावर उक्त जमिन भोगवटदार यांच्या वहिवाटीत असण्याचे चालू ठेवता येईल.
6) उक्त जमिनीच्या भोगवटदाराने उपअधिक्षक, भुमि अभिलेख, हिंगणा यांचेकडून मोजणी करुन घेणे बंधनकारक राहिल त्यानंतरच सदर अकृषक आकारणी प्रभावी होईल.
7) ज्या प्रयोजनार्थ अकृषक आकारणी करण्यात आलेली आहे त्याखेरीज इतर वापर अनुज्ञेय होणार नाही.
8) नागपूर महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण (नियोजन प्राधिकरण) यांचेकडील पत्र **क्रमांक: का. अभि/नामप्रविप्रा/9202, दि.05.02.2024** मध्ये दिलेल्या अटी व शर्तीच्या पालन करणे जमिन मालक/ विकासकास बंधनकारक राहील.
9) **जमिन मालक / विकासक यांनी प्रतिज्ञापत्रात नमुद केल्यानुसार ज्या भुखंडाचे विक्री झालेले आहे, त्या भुखंडाच्या चर्तुसिमेत व क्षेत्रात बदल होत असल्यास दुय्यम निबंधक कार्यालयात नोंदणीकृत सुधारीत चुक दुरुस्तीचा लेख संबंधितास करुन देणे बंधनकारक राहील.**
10) अभिन्यास नकाशामध्ये नमुद मोजमापे, क्षेत्रफळ इत्यादी परिगणने मध्ये कोणत्याही चुका आढळल्यास त्यासंदर्भाने अभिन्यासास सुधारीत मंजूरी घेणे आवश्यक राहील.
11) भविष्यात जागेबाबत वाद उपस्थित झाल्यास सदरची अकृषक आकारणी आदेश रद्द समजण्यात येईल.

त्यांची साक्ष म्हणून तहसिलदार, हिंगणा या तहसिलदार अधिकाऱ्याने या ठिकाणी महाराष्ट्राचे राज्यपाल यांच्या वतीने स्वाक्षरी केली आहे आणि आपल्या पदाची मोहर लावली आहे आणि अर्जदाराने सुध्दा यावर दिनांक. 21/03/2024 रोजी त्याची स्वाक्षरी केलेली आहे.

(भोगवटदाराची स्वाक्षरी)

श्री. दरीयाना गुरमुखदास रोहरा ....

श्री. कैलास धनराज बतरा ....

(साक्षीदाराच्या स्वाक्षऱ्या व पदनामे)

अ) ....

श्री. शशिकांत केशवराव दहीकर

ब) ....

श्री. राजहंस तेजराज मोहोड

(साक्षीदाराच्या स्वाक्षऱ्या व पदनामे)

अ) ....

श्री. **शशिकांत केशवराव दहीकर**

ब) ....

श्री. **राजहंस तेजराज मोहोड**

आम्ही असे जाहिर करतो की, ज्याने सनदेवर स्वत: **श्री. दरीयाना गुरमुखदास रोहरा, श्री. कैलास धनराज बतरा** यांनी स्वाक्षरी केली आहे ती, **अ ब ब ही** व्यक्ती, तीच व्यक्ती आहे आणि त्याने या ठिकाणी आमच्या समक्ष त्यांची स्वाक्षरी केलेली आहे.

स्वा/-

(सचिन कुमावत)

तहसीलदार, हिंगणा

प्रतिलिपी:-

1. **कार्यकारी अभियंता-1, ना.म.प्र.वि.प्रा.** नागपूर यांना माहितीस तथा उचित कार्यवाहीस अग्रेषित.
2. **सह दुय्यम निबंधक, हिंगणा** यांना माहितीस तथा उचित कार्यवाहीस अग्रेषित.
3. **उप अधिक्षक, भुमि अभिलेख, हिंगणा** यांना माहितीस तथा सदरहू मंजूर/प्रस्तावित नकाशानुसार फक्त अकृषक आकारणी करण्यात आलेली असून मा. जिल्हाधिकारी, नागपूर यांचेकडील पत्र क्रमांक/प्रस्तुत/काचि-71/2023, दिनांक. 03.02.2023 अन्वये सदरहू प्रकरणात कमीजास्त पत्रक तयार होणे आवश्यक आहे. तरी सदरहू अकृषक आकारणी आदेशाचे अनुषंगाने कमीजास्त पत्रक तयार करणे करिता अग्रेषित.
4. **तलाठी सा.क्र. 46-अ, मौजा-ईसासनी, ता. हिंगणा** यांना माहितीस तथा मंजूरी नकाशाचे अनुषंगाने उपअधिक्षक, भुमी अभिलेख, हिंगणा यांचेकडून कमी जास्त पत्रक प्राप्त झाल्यानंतरच सदरहू अकृषक आकारणीच्या आदेशानुसार नोंद राजस्व अभिलेखात घ्यावी.
5. **वबान शाखा, तहसिल कार्यालय, हिंगणा** यांना माहितीस तथा उचित कार्यवाहीस अग्रेषित.
6. **अर्जदार श्री. दरीयाना गुरमुखदास रोहरा, श्री. कैलास धनराज बतरा,** रा. प्लॉट नं. 168, दयानंद कॉलेज, जरीपटका, नागपूर यांना माहितीस तथा उपरोक्त अटी व शर्तींच्या पूर्तता व अंमलबजावणी करण्यासाठी अग्रेषित.

21/03/24

तहसीलदार, हिंगणा

तहसिलदार, हिंगणा