

महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास प्राधिकरण
MAHARASHTRA HOUSING AND
AREA DEVELOPMENT AUTHORITY

म्हाडा
MHADA



अभिन्यास मंजूरी व बांधकाम परवानगी कक्ष /नियोजन प्राधिकरण /
पंतप्रधान आवास योजना ,म्हाडा.

जा.क्र.अ.मं.व बां.प.कक्ष/PMAY/679 /२०२३

दि. 24/08/२०२३ 24 AUG 2023

ITC Cell,

M. H. & A. D. Authority

Inward No.: 2235

Date: 25/08/2023

प्रति,

मे. श्री बुध्ददेव इन्फ्रा

जी-२, जय जानकी सह. गृह. संस्था

धोबी अली, ठाणे (पश्चिम)

विषय प्रधानमंत्री आवास योजनेमध्ये AHP अंतर्गत स.नं. १८/१०मौजा नारपोली, ता. भिवंडी, जि. ठाणे येथील म्हाडास प्राप्त शासकीय जमिनिवर प्रधानमंत्री आवास योजनेअंतर्गत प्रस्तावित सुधारीत अभिन्यासास मंजूरी मिळणेबाबत.

संदर्भ १. मंजूर अभिन्यास: जा.क्र.अ.मं.व बां.प.कक्ष./PMAY/८९/२०२३ दि. ०७/०२/२०२३

२. मे. श्री बुध्ददेव इन्फ्रा यांचा क्र. ३८५ दि. २३/०८/२०२३ रोजीचा प्रस्ताव.

३. मे. श्री बुध्ददेव इन्फ्रा यांचा क्र. ५१८ दि. ११/०८/२०२३ सुधारीत अभिन्यासाकरीता सोबतचे पत्र.

महोदय,

सदर प्रस्तावात या पुर्वी मा.उपाध्यक्ष/प्रा. यांची पृष्ठ क्र. N१ ते N१३ वरील टिप्पणी नुसार मंजूरी घेऊन पत्र क्र. ८९/२०२३ दि. ०७/०२/२०२३ अन्वये अभिन्यास मंजूरी (भाग मंजूरी) जारी करण्यात आलेली आहे. सदरस्थितीत सुधारीत प्रस्तावित अभिन्यासांत भागशः बदल होत असल्याने पूर्वी मंजूर अभिन्यासा मधील अटिसमवेत सुधारीत फेरमंजूरी जारी करणे प्रस्तावित आहे.

सदर पत्रान्वये प्रधानमंत्री आवास योजनेमध्ये AHP अंतर्गत स.नं. १८/१०मौजा नारपोली, ता. भिवंडी, जि. ठाणे येथील म्हाडास प्राप्त शासकीय जमिनिवर प्रधानमंत्री आवास योजने अंतर्गत प्रस्तावित सुधारीत अभिन्यासास खालील अटी व शर्तीच्या अधिन राहून मंजूरी प्रदान करण्यात येत आहे.

अटी व शर्ती

१. अर्जदार यांनी रेरा अधिनियमातील (Maharashtra Real Estate Regulatory ACT-२०१६) तरतूदींचे पालन करणे बंधनाकारक आहे.
२. प्रस्तावित अभिन्यासात भूखंडाचा वापर अभिन्यासात दर्शवलेल्या वापराप्रमाणे करणे बंधनकारक राहील.
३. नियोजित बांधकामापासून पुढील , मागील व बाजूची अंतरे प्रत्यक्ष जागेवर मंजूरीप्रमाणे वि.नि.नि. मधील तरतूदीनुसार ठेवण्यात यावीत. सदर अभिन्यासास प्रस्तावित डि पी रस्ता व अंतर्गत रस्ता स्वखर्चाने इमारत बांधकाम प्रारंभ प्रमाणपत्रा पूर्वी संबंधीत विभागाकडून मंजूर

(Handwritten signature)

करुन घेणे व भोगवटा प्रमाणपत्र प्राप्त करण्यापूर्वी रस्ता पूर्ण करुन घेणे अर्जदारास बंधनकारक राहिल.तसेच संबंधीत विभागाकडून रस्त्याचे काम पूर्ण न झाल्यास अर्जदाराने /विकासकाने /जमिन मालकाने सदर रस्ता स्वखर्चाने पूर्ण करणे बंधनकारक राहिल.

अ. क्र.	तपशिल	पूर्वी मंजूर अभिन्यासानुसार क्षेत्रफळ	प्रस्तावित अभिन्यासानुसार क्षेत्रफळ
१	भुखंडाचे क्षेत्रफळ ७/१२ उतारा प्रमाणे	१८३००.०० चौ.मी.	१८३००.०० चौ.मी.
२	DPR नुसार भुखंडाचे क्षेत्रफळ/site survey	९८५०.०० चौ.मी.	९८५०.०० चौ.मी.
३	प्रकल्पाकरीता ग्राह्य धरण्यात आलेले भूखंडाचे क्षेत्रफळ	९८५०.०० चौ.मी.	९८५०.०० चौ.मी.
४	a) आवश्यक १०% करमणुकीचे मैदान क्षेत्रफळ	९८५.०० चौ.मी.	९८५.०० चौ.मी.
५	b) प्रस्तावित करमणुकीचे मैदान क्षेत्रफळ	९८५.९२ चौ.मी.	९८६.२८ चौ.मी.
६	a) आवश्यक ५% सुविधा भूखंड क्षेत्रफळ	००.०० चौ.मी.	००.०० चौ.मी.
	b) प्रस्तावित सुविधा भूखंड क्षेत्रफळ	००.०० चौ.मी.	००.०० चौ.मी.
७	रहिवासी वापराकरीता निव्वळ भूखंड क्षेत्रफळ	८८६५.०० चौ.मी.	८८६५.०० चौ.मी.
	च.क्षे.नि.करीता ग्राह्य धरण्यात येणारे एकुण क्षेत्रफळ (५-७b)	९८५०.०० चौ.मी.	९८५०.०० चौ.मी.
८	अनुज्ञेय च.क्षे.नि.	२.५	२.५
९	एकूण अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्रफळ	२४६२५.०० चौ.मी.	२४६२५.०० चौ.मी.

४. प्रस्तावित योजनेमध्ये खालीलप्रमाणे जमीन वापराचा तपशील खालीलप्रमाणे.

- टिप -सदर प्रस्तावात UDCPR विनियम ६.१.१ मधील तरतुदीनुसार अधिमूल्य भरणे आवश्यक राहिल.
- सदर भूखंडामध्ये १०%खुले क्षेत्र ९८५.९२ चौ.मी. स्वतंत्र पोहोच मार्गासह अभिन्यासातील रहिवाशांना कायम स्वरुपी खुले ठेवणे बंधनकारक राहिल.तसेच UDCPR विनियम ३.४.२ मध्ये नमुद केल्याप्रमाणे विकासक/जमिन मालकाने शपथपत्र (undertaking) सादर करणे आवश्यक राहिल.
- नगर विकास विभागाची अधिसूचना क्र.TPS/१८१८/CR-२३६/१८ Sec.३७(१AA)/UP-१३ नुसार दि.२/१२/२०२० रोजी मंजूर एकत्रित विकास नियंत्रण व प्रोत्साहनात्मक नियमावलीतील पायाभूत सुविधांची तरतूद व प्रतिज्ञापत्रातील इतर अटी शर्तीचे पालन अर्जदाराने करणे आवश्यक आहे व ती पुरेशी करण्याबाबत संबंधित अर्जदाराकडून रु. ५००/- चे स्टॅम्पपेपरवर प्रतिज्ञापत्र घेण्यात यावे. त्यानुसार जमिनधारक/विकासक यांनी सोयीसुविधा विकसित करणे आवश्यक आहे.
- अभिन्यासातील भूखंडात बांधकाम करताना बांधकाम किंवा विकास संबंधित नियोजन प्राधिकरण यांचेकडून प्रचलित इमारत उपविधी व विकास नियंत्रण नियमावली प्रमाणे संबंधित नियोजन प्राधिकरणाची पूर्व परवानगी घेणे तसेच विहीत विकास शुल्क भरणे बंधनकारक राहिल.
- सदर अभिन्यासात अस्तित्वातील झाडे असल्यास Local Authority कडून Tree NOC घेणे व त्यातील अटी व शर्तीचे पालन करणे बंधनकारक राहिल. तसेच सदर अभिन्यासात रस्त्याच्या दुतर्फी व तटबंदीला लागून व करमणूक मैदान क्षेत्रात जास्तीत जास्त झाडे लावण्यात यावे.

९. संदर्भित जागेचे क्षेत्र, स्थान, आकार, वापर वहिवाट, भोगवटादार, भाडेकरु मालकी हक्काबाबत काही तक्रारी असल्यास त्याची संपूर्ण जबाबदारी अर्जदार यांचेवर राहिल. तसेच लगतच्या भूखंडधारकांच्या काही तक्रारी असल्यास त्याची जबाबदारी अर्जदारावर बंधनकारक राहिल.
१०. विषयांकित जमिनीवरील सर्व अंतर्गत रस्ते हे पक्क्या स्वरूपाचे डांबरीकृत करणे व रस्त्याशेजारी विद्युत दिव्यांचे खांब लावणे आवश्यक आहे तसेच रस्त्यालगतची गटारे व इतर गटारे पक्क्या स्वरूपाचे (सिमेंट विटांचे) बांधून पाण्याचा प्रवाह बाधित होणार नाही याची दक्षता घेणे आवश्यक आहे. तसेच जमिनीच्या हद्दीवर सिमेंट विटांच्या स्वरूपात संरक्षण भिंत बांधावी व अंतर्गत रस्त्यास विद्युत दिवे लावण्यात यावेत. तसेच विकास आराखडय अंतर्गतचे रस्ते व सुविधा अभिन्यासात कायम ठेवणे बंधनाकारक राहिल.
११. प्रस्तावासोबत अर्जदार यांनी सादर केलेल्या कागदपत्राच्या आधारे या कार्यालयाने अभिप्राय दिलेले आहेत. अर्जदाराने सदर प्रकरणी प्रस्तावासोबत सादर केलेली कागदपत्रे अथवा माहिती चुकीची किंवा दिशाभूल करणारी आढळल्यास तसेच, विधीग्राह्यता नसलेले कागदपत्रे आढळून आल्यास सदरची शिफारस रद्द समजली जाईल व अर्जदार कायदेशीर कार्यवाहीसाठी पात्र असेल.
१२. विषयांकित जागा किंवा तिचा भाग भूसंपादन अधिनियम १८९४ किंवा महाराष्ट्र औद्योगिक अधिनियम १९६६ या खालील भूसंपादनासाठी अधिसूचीत केलेली नाही याबाबतची खात्री महसूल विभागाने तसेच अर्जदार यांनी करणे आवश्यक राहिल.
१३. विषयांघिन जागेवरील बांधकामाचे मंजूर नकाशाप्रमाणे कार्यान्वयन, बांधकाम साहित्याची गुणवत्ता व दर्जा, प्रस्तावित इमारतीचे आर.सी.सी. डिझाईन, अग्निशमन व्यवस्था इत्यादीबाबत जमिन मालक/विकासकर्ता/ वास्तुविशारद/ सल्लागार अभियंता/ स्ट्रक्चरल अभियंता यांची जबाबदारी राहिल.
१४. विषयांकित अभिन्यासात जागेवरील बांधकाम करताना आय.एस. १३९२०-१९९३ भूकंपरोधक आर.सी.सी. डिझाईन नुसार बांधकाम घटकाचे नियोजन अर्हताप्राप्त नोंदणीकृत स्ट्रक्चरल इंजिनिअर यांचेकडून घेणे आवश्यक असून त्यांचे देखरेखीखाली नियोजित इमारतीचे बांधकाम पूर्ण करणे अर्जदार / विकासकर्ता यांचेवर बंधनकारक राहिल.
१५. सदरहू प्रस्तावास मंजूरी देणेपूर्वी नियोजित बांधकामामुळे /विकासनामुळे/ भूखंडावर असलेल्या कोणत्याही वाहिवाटाचे व हक्कांचा भंग होणार नाही याची जबाबदारी अर्जदार/ जमिन मालक यांची राहिल. विषयांघिन जागेच्या हद्दीबाबत काही तक्रारी असल्यास त्याची सर्व जबाबदारी अर्जदारांवर राहिल. तसेच सदर मिळकती बाबत न्यायालयीन प्रकरण असल्यास त्याची जबाबदारी अर्जदाराची राहिल.
१६. अभिन्यासास मंजूरीपेक्षा वेगळे बदल करावयाचे असल्यास किंवा वापर बदलावयाचा असल्यास पूर्वपरवानगी घेणे आवश्यक आहे व सुधारीत अभिन्यास पुनश्च: मंजूर करून घेणे बंधनकारक राहिल.
१७. सदर अभिन्यासातील इमारतींना पुढील बांधकाम प्रारंभ प्रमाणपत्र देण्यापूर्वी पर्यावरण मंत्रालयाच्या जारी अधिसूचनेनुसार Environmental Clearance बाबत व अग्निशमन दलाचे (CFO NOC) आवश्यकतेनुसार ना हरकत प्रमाणपत्र घेणे बंधनकारक राहिल.

१८. सदर अभिन्यासास प्रस्तावित डि पी रस्ता व अंतर्गत रस्ता इमारत बांधकाम प्रारंभ प्रमाणपत्रा पूर्वी संबंधीत विभागाकडून मंजूर करून घेणे व भोगवटा प्रमाणपत्र प्राप्त करण्यापूर्वी रस्ता पूर्ण करून घेणे अर्जदारास बंधनकारक राहिल.
१९. सदर अभिन्यासातील इमारतीच्या बांधकाम नकाशांना मंजूरी पूर्वी कामगार उपकर व Development Charges चा भरणा कार्यकारी अभियंता /बांधकाम परवानग कक्ष/ पी.एम.ए. वाय यांच्या मार्फत करणे अर्जदारास बंधनकारक राहिल.
२०. सदर प्रकल्पाकरीता शादर केलेले Association of Persons व power of Attorney पुढील बांधकाम प्रमाणपत्र जारी करणेपूर्वी नोंदणीकृत करून घेणे आवश्यक आहे.
२१. UDCPR विनियम ३.६ मधील अटीनुसार इलेक्ट्रिक सबस्टेशन करीता जागा ठेवणे आवश्यक आहे.
२२. UDCPR विनियम १३.२ नुसार Installation solar arise water heating system SWH/RTPV प्रस्तावित करणे आवश्यक राहिल व त्यामधील तरतुदी बंधनकारक राहिल.
२३. UDCPR विनियम १३.३ मधील तरतुदीनुसार Rain water Harvesting system प्रस्तावित करणे आवश्यक राहिल.
२४. UDCPR विनियम १३.४ मधील तरतुदीनुसार १ हेक्टर पेक्षा मोठ्या क्षेत्राच्या अभिन्यासामध्ये आवश्यक १०% R.G. क्षेत्रा व्यतिरिक्त Gray water treatment and Recycling plant करीता स्वतंत्र भूखंडाची तरतुद करणे आवश्यक राहिल.
२५. UDCPR विनियम १३.४ मधील तरतुदीनुसार solid waste management ची तरतुद करणे आवश्यक राहिल.
२६. सदर अभिन्यासात प्रस्तावित भूखंडाच्या ७/१२ उतारावर बोजा असल्यास तो पुढील बांधकाम प्रारंभ प्रमाणपत्र (Further CC) पूर्वी निरंक करून घेणे आवश्यक राहिल व सदर बाबतीत विकासक/अर्जदाराने प्रतिज्ञापत्र सादर करणे बंधनकारक राहिल.
२७. MOEF पर्यावरण विभागाच्या अधिसूचनेनुसार २०००० चौ.मी.बांधकाम क्षेत्रापेक्षा अधिक क्षेत्राकरीता राज्य शासनाकडून ना हरकत प्रमाणपत्र बांधकाम प्रारंभ प्रमाणपत्र जारी करणेपूर्वी घेणे आवश्यक आहे.
२८. सदर अभिन्यासात इमारतीची उंची ४३.८० व ४४.५५ मी.प्रस्तावित असून त्याबाबत भारतीय विमानतळ प्राधिकरण (नागरी विमान सेवा) Civil Aviation यांचे इमारतीच्या उंचीबाबत आवश्यकता असल्यास ना हरकत प्रमाणपत्र प्राप्त करणे बांधकाम परवानगी जारी करणेपूर्वी आवश्यक राहिल.
२९. मुख्यालय सहाय्यक उपअधिक्षक भूमी अभिलेख भिवंडी जि.ठाणे यांच्या मो.र.नं.१२२८९ दि.२९/०१/२०१९ अन्वये जारी केलेल्या मोजणी नकाशामध्ये मौजे नारपोली येथील स.नं.१८/१० या भूखंडाकरीता " सदर मोजणी नकाशाबाबत कोणतीही न्यायालयीन बाब उद्भवल्यास म.ज.म.अ. १९६६ चे कलम २४७ अन्वये नकाशा रद्द करणेच्या अधिन राहून निर्गमीत करण्यात येत आहे."अशी नोंद आढळून येते.सदर अट प्रकल्पास बंधनकारक राहिल.

३०. CSMC व SLSMC बैठकीच्या इतिवृत्तातील अटी व शर्ती लागू राहतील. तसेच सदर प्रस्तावाकरीता CSMC मंजूरी व्यतिरिक्त अधिकच्या सदनिकाकरीता DPR फेर मंजूरी घेणे आवश्यक राहिल. तदनंतर अधिकच्या सदनिका बांधण्यास परवानगी राहिल.
३१. विषयांकीत भूखंडाचा gradient १:५ पेक्षा जास्त असल्याने सदर बाबत पर्यावरण /महसूल विभागाचे अभिप्राय IOD जारी करणेपूर्वी सादर करणे आवश्यक राहिल.
३२. आयुक्त भिवंडी निजामपूर शमनपा यांचे पत्र क्र. २१० दि. ६/७/२०२३ मधील अटी शर्ती लागू राहतील.
३३. सदर रेखांकनाचा आदेश अर्जदार/वास्तुशास्त्रज्ञांनी सादर केलेल्या कागदपत्रांच्या आधारे देण्यात आलेला आहे. त्या कागद पत्रांतील कोणतीही माहिती खोटी अथवा दिशा भूल करणारी असल्याचे निदर्शनास आल्यास तसेच भूखंडाबाबत न्यायालयीन प्रकरण असल्यास सदर आदेशाचे पुनर्विलोकन करण्याचे /रद्द करण्याचे अधिकार नियोजन प्राधिकरण/ (PMAY) म्हाडाला राहतील.

आपला विश्वासू



(रुपेश तोटवार)

कार्यकारी अभियंता

अभिन्यास व बांधकाम परवानगी कक्ष
पीएमएवाय कक्ष /प्रा.

प्रत - अभिन्यासाच्या प्रतीसह पुढील कार्यवाहीस्तव सादर.

- १) कार्यकारी अभियंता, बांधकाम परवानगी कक्ष/ पीएमएवाय कक्ष /प्रा.
- २) कार्यकारी अभियंता, कोंकण गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास मंडळ
- ३) आर्कि./ लायसन्स इंजिनिअर- इशित्याक अहमद अंसारी,

प्रत - माहितीस्तव सविनय सादर.

- १) मा. मुख्य अधिकारी, कोंकण गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास प्राधिकरण
- २) सहाय्यक संचालक नगर रचना, भिवंडी-निजामपूर शहर महानगरपालिका भिवंडी.
- ३) ICT Cell MHADA यांना माहितीस्तव व वेबसाईटवर अपलोड करण्याकरीता.

