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/700/२०२३
दि. / /२०२३ 29 AUG 2023

ITC Cell,
M. H. & A. D. Authority
Inward No.: 2344
Date: 04.09.2023

प्रति,
मे.अनिष प्रॉपर्टीस प्रा.लि.
११०४ ए विंग अमन मिडटाऊन,
११ वा मजला,सेनापती बापट मार्ग.,
प्रभादेवी,मुंबई -४०००१३.

विषय - प्रधानमंत्री आवास योजनेमध्ये AHP (PPP) अंतर्गत प्रस्तावित स.नं.१४५,१४६,१४७/१अ मौजा पेण,ता.पेण,जि.रायगड वरील अत्यल्प उत्पन्न गट योजनेकरीता अभिन्यास मंजूरीबाबत प्रधानमंत्री आवास योजनेअंतर्गत प्रस्तावित अभिन्यासास मंजूरीबाबत.

संदर्भ - मे.अनिष प्रॉपर्टीस प्रा.लि.यांचा क्र.५२० व ५२१ दि.१७/०८/२०२३ रोजीचा प्रस्ताव.

महोदय,

सदर पत्रान्वये प्रधानमंत्री आवास योजनेमध्ये AHP (PPP) अंतर्गत प्रस्तावित स.नं.१४५,१४६,१४७/१अ मौजा पेण,ता.पेण,जि.रायगड वरील अत्यल्प व अल्प उत्पन्न गट योजनेकरीता प्रधानमंत्री आवास योजनेअंतर्गत प्रस्तावित अभिन्यासास खालील अटी व शर्तींच्या 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 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.

४. प्रस्तावित योजनेमध्ये खालीलप्रमाणे जमीन वापराचा तपशील खालीलप्रमाणे.

अ.क्र.	तपशिल	क्षेत्रफळ
१	भुखंडाचे क्षेत्रफळ ७/१२ उतारा प्रमाणे	७०४७०.०० चौ.मी.
२	भूखंडाचे क्षेत्रफळ मोजणी नकाशानुसार	७०४७०.०० चौ.मी.
३	प्रत्यक्ष जागेवरील भूखंडाचे क्षेत्रफळ	७०७२८.७६ चौ.मी.
४	ग्राह्य धरण्यात आलेले किमान क्षेत्रफळ	७०४७०.०० चौ.मी.
५	अतिक्रमित क्षेत्रफळ	१७९३.०३ चौ.मी.
६	उर्वरीत क्षेत्रफळ	६८६७६.९७ चौ.मी.
७	वजावट क्षेत्र	
अ	कालव्या (नाला) अंतर्गत क्षेत्रफळ	२९३.७० चौ.मी.
ब	रस्त्या अंतर्गत क्षेत्र	९०.३० चौ.मी.
क	कालव्यावरील रस्त्या अंतर्गत क्षेत्र	१५६६.०० चौ.मी.
ड	रस्त्या अंतर्गत क्षेत्र (१२ मी)	१३४१.६३ चौ.मी.
	एकूण वजावट क्षेत्र	३२९१.६५ चौ.मी.
८	उर्वरीत भूखंड क्षेत्रफळ	६५३८५.३२ चौ.मी.
९	a) आवश्यक १०% करमणुकीचे मैदान क्षेत्रफळ	६५३८.५३ चौ.मी.
१०	b) प्रस्तावित करमणुकीचे मैदान क्षेत्रफळ	१६९६४.८५ चौ.मी.
११	a) आवश्यक ५% सुविधा भूखंड क्षेत्रफळ	३२६९.२७ चौ.मी.
१२	b) प्रस्तावित सुविधा भूखंड क्षेत्रफळ	३२७०.०० चौ.मी.
१३	Pmay व्यतिरिक्त क्षेत्रफळ	१०१५०.०० चौ.मी.
१४	च.क्षे.नि.करीता ग्राह्य धरण्यात येणारे एकुण क्षेत्रफळ (८-१२-१३)	५१९६६.०५ चौ.मी.
१५	अनुज्ञेय च.क्षे.नि.	२.०
१६	एकूण अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्रफळ	१०३९३२.११ चौ.मी.

टिप - UDCPR विनियम ६ (table-६G)(note-i) मधील तरतुदीनुसार अधिमुल्य भरुन अतिरिक्त बांधकाम क्षेत्रफळ (ancillary are FSI) रहिवासी वापराकरीता ६०% व वाणिज्य वापराकरीता ८० % अनुज्ञेय आहे. सदर प्रस्तावात UDCPR विनियम ६.१.१ मधील तरतुदीनुसार अधिमुल्य भरुन अतिरिक्त बांधकाम क्षेत्रफळ अनुज्ञेय होईल.

५. सदर भूखंडामध्ये १०%खुले क्षेत्र १६९६४.८५ 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.

६. तसेच सदर अभिन्यासामध्ये ५% नुसार ३२७०.०० चौ.मी.सुविधा भूखंड क्षेत्र सोडणे आवश्यक आहे. तसेच सदर भूखंडावरील सुविधा वापर स्थानिक नियोजन प्राधिकरणामार्फत निश्चित करुन सदर भूखंडाचा विकासास स्वतंत्र मंजूरी घेणे आवश्यक राहिल.

७. 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 शर्तींचे पालन अर्जदाराने करणे आवश्यक आहे व ती पूरेशी करण्याबाबत संबंधित अर्जदाराकडून रु. ५००/- चे स्टँपपेपरवर प्रतिज्ञापत्र घेण्यात यावे. त्यानुसार जमिनधारक/विकासक यांनी सोयीसुविधा विकसित करणे आवश्यक आहे.

८. 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.

९. सदर अभिन्यासात अस्तित्वातील झाडे असल्यास Local Authority कडून Tree NOC घेणे व त्यातील अटी व शर्तींचे पालन करणे बंधनकारक राहिल. तसेच सदर अभिन्यासात रस्त्याच्या दुतर्फी व तटबंदीला लागून व करमणूक मैदान क्षेत्रात जास्तीत जास्त झाडे लावण्यात यावे.

१०. संदर्भित जागेचे क्षेत्र, स्थान, आकार, वापर वहिवाट, भोगवटादार, भाडेकरु मालकी हक्काबाबत काही तक्रारी असल्यास त्याची संपूर्ण जबाबदारी अर्जदार यांचेवर राहील. तसेच लगतच्या भूखंडधारकांच्या काही तक्रारी असल्यास त्याची जबाबदारी अर्जदारावर बंधनकारक राहील.

११. विषयांकित जमिनीवरील सर्व अंतर्गत रस्ते हे पक्क्या स्वरुपाचे डांबरीकृत करणे व रस्त्याशेजारी विद्युत दिव्यांचे खांब लावणे आवश्यक आहे तसेच रस्त्यालगतची गटारे व इतर गटारे पक्क्या स्वरुपाचे (सिमेंट विटांचे) बांधून पाण्याचा प्रवाह बाधित होणार नाही याची दक्षता घेणे आवश्यक आहे. तसेच जमिनीच्या हद्दीवर सिमेंट विटांच्या स्वरुपात संरक्षण भिंत बांधावी व अंतर्गत रस्त्यास विद्युत दिवे लावण्यात यावेत. तसेच विकास आराखडय अंतर्गतचे रस्ते व सुविधा अभिन्यासात कायम ठेवणे बंधनाकारक राहील.

१२. 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, विधीग्राहयता नसलेले कागदपत्रे आढळून आल्यास सदरची शिफारस रद्द समजली जाईल व अर्जदार कायदेशीर कार्यवाहीसाठी पात्र असेल.

१३. विषयांकित जागा किंवा तिचा भाग भूसंपादन अधिनियम १८९४ किंवा महाराष्ट्र औदयोगिक अधिनियम १९६६ या खालील भूसंपादनासाठी अधिसूचीत केलेली नाही याबाबतची खात्री महसूल विभागाने तसेच अर्जदार यांनी करणे आवश्यक राहील.

१४. विषयांधिन जागेवरील बांधकामाचे मंजूर नकाशाप्रमाणे कार्यान्वयन, बांधकाम साहित्याची गुणवता व दर्जा,प्रस्तावित इमारतीचे आर.सी.सी. डिझाईन, अग्निशमन व्यवस्था इत्यादीबाबत जमिन मालक/विकासकर्ता/ वास्तुविशारद/ सल्लागार अभियंता/ स्ट्रक्चरल अभियंता यांची जबाबदारी राहील.

१५. 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 राहील.

१६. सदरहू प्रस्तावास मंजूरी देणेपूर्वी नियोजित बांधकामामुळे /विकासनामुळे/ भूखंडावर असलेल्या कोणत्याही वाहिवाटाचे व हक्कांचा भंग होणार नाही याची जबाबदारी अर्जदार/ जमिन मालक यांची राहील. विषयाधिन जागेच्या हद्दीबाबत काही तक्रारी असल्यास त्याची सर्व जबाबदारी अर्जदारांवर राहील. तसेच सदर मिळकती बाबत न्यायालयीन प्रकरण असल्यास त्याची जबाबदारी अर्जदाराची राहिल.

१७. अभिन्यासास मंजूरीपेक्षा वेगळे बदल करावयाचे असल्यास किंवा वापर बदलावयाचा असल्यास पूर्वपरवानगी घेणे आवश्यक आहे व सुधारीत अभिन्यास पूनश्चः मंजूर करुन घेणे बंधनकारक राहील.

१८. सदर अभिन्यासातील इमारतींना पुढील बांधकाम प्रारंभ प्रमाणपत्र देण्यापूर्वी पर्यावरण मंत्रालयाच्या जारी अधिसुचनेनुसार Environmental Clearance बाबत व अग्निशमन दलाचे (CFO NOC) आवश्यकतेनुसार ना हरकत प्रमाणपत्र घेणे बंधनकारक राहिल.

१९. सदर अभिन्यासास प्रस्तावित डि पी रस्ता व अंतर्गत रस्ता इमारत बांधकाम प्रारंभ प्रमाणपत्रा पूर्वी संबंधीत विभागाकडून मंजूर करुन घेणे व भोगवटा प्रमाणपत्र प्राप्त करण्यापूर्वी रस्ता पूर्ण करुन घेणे अर्जदारास बंधनकारक राहिल.

२०. 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 बंधनाकारक राहील.

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 १0% 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 करुन घेणे आवश्यक राहिल व सदर बाबतीत विकासक/अर्जदाराने प्रतिज्ञापत्र सादर करणे बंधनकारक राहिल.

२७. MOEF पर्यावरण विभागाच्या अधिसूचनेनुसार २0000 चौ.मी.बांधकाम क्षेत्रापेक्षा अधिक क्षेत्राकरीता राज्य शासनाकडून ना हरकत प्रमाणपत्र बांधकाम प्रारंभ प्रमाणपत्र जारी करणेपूर्वी घेणे आवश्यक आहे.

२८. सदर अभिन्यासात इमारतीची उंची ४९.0५ 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.CSMC व SLSMC बैठकीच्या इतिवृत्तातील अटी व शर्ती लागू राहतील.तसेच सदर प्रस्तावाकरीता CSMC मंजूरी व्यतिरिक्त अधिकच्या सदनिकाकरीता DPR फेर मंजूरी घेणे आवश्यक राहील.तद्नंतर अधिकच्या सदनिका बांधण्यास परवानगी राहिल.

३०.विषयांकीत भूखंडाचा gradient १:५ पेक्षा जास्त असल्यास सदर बाबत पर्यावरण /महसूल विभागाचे अभिप्राय IOD जारी करणेपूर्वी सादर करणे आवश्यक राहिल.

३१.प्रस्तावित भूखंड नाल्याने दोन विभागात विभागलेला असल्याने नाल्याबाबत संबंधित विभागाचा दाखला बांधकाम परवानगीपूर्वी सादर करणे आवश्यक राहिल. तसेच विकासकाने दोन विभागांना जोडणारा १२ मी रुंदीचा कनेक्टींग ब्रीज प्रस्तावित केला असून सदर बाबत संबंधित विभागाकडून ना हरकत प्रमाणपत्र बांधकाम परवानगीपूर्वी सादर करणे आवश्यक आहे.

३२. 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 तोटेवार)
कार्यकारी अभियंता
अभिन्यास व बांधकाम परवानगी कक्ष
पीएमएवाय कक्ष /प्रा.

प्रत - अभिन्यासाच्या प्रतीसह पुढील कार्यवाहीस्तव सादर.

१) कार्यकारी अभियंता, अभिन्यास व बांधकाम परवानगी कक्ष/ पीएमएवाय कक्ष /प्रा.
२) कार्यकारी अभियंता, कोंकण गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास मंडळ
३) आर्किटेक्ट अजय वाडे,ए-६, १ला मजला साई टॉवर,अंबाडी रोड,वसई (प)

प्रत - माहितीस्तव सविनय सादर.

१) मा.मुख्य अधिकारी,कोंकण गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास मंडळ
२) सहाय्यक संचालक नगर रचना,अलिबाग,रायगड
३) ICT Cell MHADA यांना माहितीस्तव व वेबसाईटवर अपलोड करण्याकरीता.