



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

फेर मंजूरी

ITC Cell,
M. M. & A. D. Author
Inward No.: 1793
Date: 27.05.2024

जा.क्र.अ.मं.व बां.प.कक्ष/PMAY/355/2024

दि. / /2024 22 MAY 2024

Handwritten signature and initials:
27.05.2024
ICTD

टिप -सदर प्रकल्पास यापूर्वी पंतप्रधानमंत्री आवास योजना म्हाडा जा.क्र.अ.मं.व बां.प.कक्ष./ PMAY/292/2019 दि.28/10/2019 रोजी देण्यात आलेली मंजूरी रद्द करण्यात येत असून यास खालीलप्रमाणे मंजूरी ग्राह्य धरण्यात यावी.

प्रति,

मा.मुख्य अधिकारी,

कोंकण गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास प्राधिकरण

वांद्रे (पूर्व), मुंबई - ४०० ०५१.

विषय प्रधानमंत्री आवास योजनेमध्ये AHP अंतर्गत स.क्र. १५७/१, गोटेघर ता.जि. ठाणे येथील म्हाडास प्राप्त शासकीय जमिनिवर प्रधानमंत्री आवास योजनेअंतर्गत प्रस्तावित अभिन्यासास मंजूरी मिळणेबाबत.

संदर्भ मा.मुख्य अधिकारी,कोंकण मंडळ यांचा क्र.१७५ दि.२७/०३/२०२४ व मा.मुख्य अधिकारी,कोंकण मंडळ यांच्या तर्फे सह विकासल बी.जी.शिर्के यांचा क्र.२६६ दि.२२/०४/२०२४ रोजीचा प्रस्ताव.

महोदय,

सदर पत्रान्वये प्रधानमंत्री आवास योजनेमध्ये AHP अंतर्गत स.क्र. १५७/१, गोटेघर ता.जि. ठाणे येथील म्हाडास प्राप्त शासकीय जमिनिवर प्रधानमंत्री आवास योजने अंतर्गत प्रस्तावित अभिन्यासास खालील अटी व शर्तीच्या अधिन राहून मंजूरी प्रदान करण्यात येत आहे.

अटी व शर्ती

१. मा. जिल्हाधिकारी ठाणे यांचेकडील पत्र दि. ११/०१/२०१७ नुसार प्रस्तावाखालील जागेचा ताबा म्हाडास देण्यात आलेला असला तरी पुढील बांधकाम परवानगीपूर्वी (before further CC) जागेच्या ७/१२ उता-यावर कब्जेदार सदरी म्हाडाचे नाव दाखल करणे आवश्यक आहे.
२. अर्जदार यांनी रेरा अधिनियमातील (Maharashtra Real Estate Regulatory ACT-२०१६) तरतूदीचे पालन करणे बंधनाकारक आहे.
३. प्रस्तावित अभिन्यासात भूखंडाचा वापर अभिन्यासात दर्शवलेल्या वापराप्रमाणे करणे बंधनकारक राहिल.
४. सदर अभिन्यासास प्रस्तावित डि पी रस्ता व अंतर्गत रस्ता स्वरचाने इमारत बांधकाम प्रारंभ प्रमाणपत्रा पूर्वी संबंधीत विभागाकडून मंजूर करून घेणे व भोगवटा प्रमाणपत्र प्राप्त करण्यापूर्वी रस्ता पूर्ण करून घेणे अर्जदारस बंधनकारक राहिल. तसेच संबंधीत विभागाकडून रस्त्याचे काम पूर्ण न झाल्यास अर्जदाराने /विकासकाने /जमिन मालकाने सदर रस्ता स्वरचाने पूर्ण करणे बंधनकारक राहिल.

Handwritten signature and initials:
27

५. नियोजित बांधकामापासून पुढील, मागील व बाजूची अंतरे प्रत्यक्ष जागेवर मंजूरीप्रमाणे वि.नि.नि. मधील तरतूदीनुसार ठेवण्यात यावीत.

६. प्रस्तावित योजनेमध्ये खालीलप्रमाणे जमीन वापराचा तपशील खालीलप्रमाणे.

अ.क्र.	तपशील	पूर्वी मंजूरीनुसार आकडेमोड क्षेत्रफळ (NAINA अनुसार)	सुधारीत अभिन्यासानुसार क्षेत्रफळ (UDCPR अनुसार)
१	भुखंडाचे क्षेत्रफळ ७/१२ उतारा प्रमाणे	७३३२५.०० चौ.मी.	७३३२५.०० चौ.मी.
२	नकाशानुसार एकूण भूखंड क्षेत्रफळ	७३३२५.०० चौ.मी.	७३३२५.०० चौ.मी.
३	वजावटीचे क्षेत्रफळ		
	a) डी पी रोड पूर्वीच्या नैना विकास आराखड्यानुसार तथापि आता वगळण्यात आलेले रस्त्याचे क्षेत्र	२५१६६.२२ चौ.मी.	२५१६६.२२ चौ.मी. (पूर्वी मंजूरीनुसार)
	b) गॅस पाईप लाईन (GAIL) क्षेत्रफळ	२३६२.४९ चौ.मी.	२३६२.४९ चौ.मी.
	c) ताब्यात नसलेले भूखंड क्षेत्रफळ	--	११९६.८० चौ.मी.
४	एकूण वजावट क्षेत्रफळ (a+b+c+d)	२७५२८.७१ चौ.मी.	२८७२५.५१ चौ.मी.
५	उर्वरित भूखंड क्षेत्रफळ(२-४)	४५७९६.२९ चौ.मी.	४४५९९.४९ चौ.मी.
६	आवश्यक सुविधा भूखंड ५% प्रमाणे	२२८९.८१ चौ.मी.	२२२९.९७ चौ.मी.
७	प्रस्तावित सुविधा भूखंड क्षेत्रफळ	२२८९.८१ चौ.मी.	३४६७.६२ चौ.मी.
८	आवश्यक करमणूकीचे मैदान क्षेत्र १०% प्रमाणे	४३५०.६५ चौ.मी.	४११३.१९ चौ.मी.
९	प्रस्तावित करमणूकीचे मैदान क्षेत्रफळ	४३९३.९७ चौ.मी.	४५०७.१५ चौ.मी.
१०	उर्वरित भूखंड क्षेत्रफळ (५-७)	४३५०६.४८ चौ.मी.	४११३९.८७ चौ.मी.
११	च.क्षे.नि.करीता अधिकचे क्षेत्रफळ गॅस पाईप लाईन (GAIL) क्षेत्रफळ	२३६२.४९ चौ.मी.	२३६२.४९ चौ.मी.
१२	च.क्षे.नि.करीता एकूण भूखंड क्षेत्रफळ (१०+११)	४५८६८.९७ चौ.मी.	४३४९४.३६ चौ.मी.
१३	अनुज्ञेय च.क्षे.नि.	२.५	३.००
१४	अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्रफळ	११४६७२.४१ चौ.मी.	१३०४८३.०८ चौ.मी.
१५	अतिरिक्त बांधकाम क्षेत्रफळ (१४ x ६.०%)	--	७८२८९.८५ चौ.मी.
१६	एकूण अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्रफळ (१४ + १५)	--	२०८७७२.९३ चौ.मी.

टिप -सदर प्रस्तावात UDCPR विनियम ६.१.१ मधील तरतूदीनुसार अधिमूल्य भरणे आवश्यक राहिल.

७. सदर भूखंडामध्ये ५% नुसार २२२९.९७ चौ.मी. क्षेत्र राखणे आवश्यक असून सदर अभिन्यासात ३४६७.६२ चौ.मी.सुविधा क्षेत्र राखण्यात आलेले आहे.
८. UDCPR विनियम ३.४ नुसार अभिन्यासात १०% खुले क्षेत्र राखण्याची तरतूद आहे. त्यानुसार अभिन्यासात १०% प्रमाणे ४११३.१९ चौ.मी. खुले क्षेत्र राखणे आवश्यक असून अभिन्यासात ४५०७.१५ चौ.मी.खुले क्षेत्र नियोजित केलेले आहे. तसेच विनियम ३.४.२ मधील तरतूदीनुसार जमिन मालकाकडून /विकासकाकडून शपथपत्र (undertaking) घेणे आवश्यक राहिल.
९. एकत्रित विकास नियंत्रण व प्रोत्साहनात्मक नियमावली २.२.११ अन्वये गॅस पाईप लाईन (GAIL) चे ना हरकत प्रमाणपत्र घेणे बंधनकारक राहिल.
१०. जिल्हा अधिकारी ठाणे यांच्या दि. ११/१/२०१७ रोजीच्या आगाऊ ताबा पत्रातील खालील अटी व शर्ती बंधनकारक राहिल.

- i. शासन पत्र दि. ०९/०९/२०१७ मधील निर्देशानुसार उपरोक्त जमिनीचा फक्त आगावू ताबा देणेत येत असून प्रस्तुत जमिनीचे कब्जा हक्काने प्रदान करणेचे आदेश सक्षम प्राधिकारी यांचेकडून प्राप्त करून घेतलेशिवाय जागेचा वापर करणेत येऊ नये.
- ii. प्रस्तुत जमिनीचा आगावू ताबा आहे त्या स्थितीत देणेत येत असून यापुढे या जागेवर कोणतीही अतिक्रमणे होणार नाहीत याची जबाबदारी संबंधीत प्राधिकरण यांची राहिल.
- iii. मा. उच्च न्यायालय मुंबई येथे दाखल जनहित याचिका क्र. २८/२०१३ मधील निर्णय दि. १८/२/२०१६ मधील निर्देशानुसार ब्रेक टेस्ट ट्रॅककरीता २५० मी. लांबशासकीय जमीन उपलब्ध करून देणेची असल्याने उपरोक्त जमीन ब्रेक टेस्ट ट्रॅककरीता देणेबाबत या कार्यालयाकडील पत्र क्र. महसूल/क-१/टे-१/कावी-५८९५८/१६ दि. ३/१/२०१७ अन्वये मा. विभागीय आयुक्त, कोंकण विभाग यांचेमार्फत शासनाकडे अहवाल सादर करणेत आलेला असून सदर प्रस्तावाचे अनुषंगाने शासनाकडून होणारा निर्णय संबंधीत प्राधिकरणास बंधनकारक राहिल.
- iv. शासन निर्णय महसूल व वन विभाग क्र. जमीन -२०१६ /प्र. क्र. २१३/ज-१ दि. १९/०९/२०१६ मधील अटी व शर्ती संबंधीत प्राधिकरणास बंधनकारक राहतील.

तदनुसार सदर मिळकत म्हाडाच्या नावे भोगवटा-१ प्रमाणपत्र प्राप्त करून N.A. करून घेणे बंधनकारक राहिल.

११. 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 स्टॅम्पेपरवर प्रतिज्ञापत्र घेण्यात यावे. त्यानुसार जमिनधारक/विकासक यांनी सोयीसुविधा विकसित करणे आवश्यक आहे.
१२. 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 विहित विकास शुल्क भरणे बंधनकारक राहिल.
१३. सदर अभिन्यासात मोजणी नकाशानुसार अस्तित्वातील झाडे असून त्याबाबत Local Authority कडून Tree NOC घेणे व त्यातील अटी व शर्तीचे पालन करणे बंधनकारक राहिल व रस्त्याच्या दूतर्फा, संरक्षक भिंतीलगत व करमणूकीच्या मैदानावर जास्तीत जास्त झाडे लावण्यात यावे.
१४. संदर्भित जागेचे क्षेत्र, स्थान, आकार, वापर वहिवाट, भोगवटादार, भाडेकरू मालकी हक्काबाबत काही तक्रारी असल्यास त्याची संपूर्ण जबाबदारी अर्जदार यांचेवर राहिल. तसेच लगतच्या भूखंडधारकांच्या काही तक्रारी असल्यास त्याची जबाबदारी अर्जदारावर बंधनकारक राहिल.
१५. इमारत क्र. १ लगत प्रस्तावित ९ मी. रुंद रस्त्याकरीता आवश्यक भागशः क्षेत्राकरीता OC पूर्वी संबंधित जमीन मालकांचे ना हरकत/ खरेदीखत आवश्यक राहिल.
१६. 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 बंधनकारक राहिल.
१७. 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.
१८. 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.

५१

१९. विषयांशिन जागेवरील बांधकामाचे मंजूरी व रस्ता घेणे कार्यान्वयन, बांधकाम साहित्याची गुणवत्ता व दर्जा प्रस्तावित इमारतीचे आर.सी.सी. डिझाईन, अग्निशमन व्यवस्था इत्यादीबाबत जमिन मालक/विकासकर्ता/ वास्तुविशारद/ संलग्न आभियंता/ स्ट्रक्चरल अभियंता यांची जबाबदारी राहिल.
२०. 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.
२१. सदरहू प्रस्तावास मंजूरी देणेपूर्वी नियोजित बांधकामामुळे /विकासनामुळे/ भूखंडावर असलेल्या कोणत्याही वाहिवाटाचे व हक्कांचा भंग होणार नाही याची जबाबदारी अर्जदार/ जमिन मालक यांची राहिल. विषयांशिन जागेच्या हद्दीबाबत काही तक्रारी असल्यास त्याची सर्व जबाबदारी अर्जदारांवर राहिल. तसेच सदर मिळकती बाबत न्यायालयीन प्रकरण असल्यास त्याची जबाबदारी अर्जदाराची राहिल.
२२. अभिन्यासास मंजूरीपेक्षा वेगळे बदल करावयाचे असल्यास किंवा वापर बदलावयाचा असल्यास पूर्वपरवानगी घेणे आवश्यक आहे व सुधारीत अभिन्यास पूनश्चः मंजूर करून घेणे बंधनकारक राहिल.
२३. सदर अभिन्यासातील इमारतींना पुढील बांधकाम प्रारंभ प्रमाणपत्र देण्यापूर्वी आवश्यकतेनुसार पर्यावरण मंत्रालयाच्या जारी अधिसूचनेनुसार Environmental Clearance बाबत व अग्निशमन दलाचे (CFO NOC) आवश्यकतेनुसार ना हरकत प्रमाणपत्र घेणे बंधनकारक राहिल.
२४. सदर अभिन्यासास (NH-४) पासून प्रस्तावित रस्ता व अंतर्गत रस्ता भोगवटा प्रमाणपत्र प्राप्त करण्यापूर्वी पूर्ण करून घेणे अर्जदारास बंधनकारक राहिल.
२५. 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.
२६. UDCPR विनियम ३.६ मधील अटीनुसार इलेक्ट्रिक सबस्टेशन करीता जागा ठेवणे आवश्यक आहे.
२७. UDCPR विनियम १३.२ नुसार Installation solar arise water heating system SWH/RTPV प्रस्तावित करणे आवश्यक राहिल व त्यामधील तरतुदी बंधनकारक राहिल.
२८. UDCPR विनियम १३.३ मधील तरतुदीनुसार Rain water Harvesting system प्रस्तावित करणे आवश्यक राहिल.
२९. UDCPR विनियम १३.४ मधील तरतुदीनुसार १ हेक्टर पेक्षा मोठ्या क्षेत्राच्या अभिन्यासामध्ये आवश्यक १०% R.G. क्षेत्रा व्यतिरिक्त Gray water heatmet and Recycling plant करीता स्वतंत्र भूखंडाची तरतुद करणे आवश्यक राहिल.
३०. UDCPR विनियम १३.४ मधील तरतुदीनुसार solid waste management ची तरतुद करणे आवश्यक राहिल.
३१. 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.
३२. MOEF पर्यावरण विभागाच्या अधिसूचनेनुसार २०००० चौ.मी.बांधकाम क्षेत्रापेक्षा अधिक क्षेत्राकरीता राज्य शासनाकडून ना हरकत प्रमाणपत्र बांधकाम प्रारंभ प्रमाणपत्र जारी करणेपूर्वी घेणे आवश्यक आहे.
३३. सदर अभिन्यासात इमारतीची उंची ४४.४०/ ४६.८७ मी. प्रस्तावित असून त्याबाबत आवश्यकतेनुसार अग्निशमन दलाच्या (CFO) तसेच भारतीय विमानतळ प्राधिकरण (नागरी विमान सेवा) Civil Aviation यांचे इमारतीच्या उंचीबाबत आवश्यकता असल्यास ना हरकत प्रमाणपत्र बांधकाम परवानगी जारी करणेपूर्वी आवश्यक राहिल. तसेच संबंधित अटी व शर्ती लागू राहतील.
३४. CSMC व SLSMC मधील अटी व शर्ती लागू राहतील.
३५. सदर प्रकल्प उच्चदाब विद्युत वाहिनीने बाधित होत असल्यास त्यासंबंधित नियमांचे पालन करणे अर्जदारास बंधनकारक राहिल.

३६. शासन निर्णय क्र.टिपीएस/१८२२/१८१८/ प्र.क्र.१७९/२०२३ न.वि.१३ दि.२५/०८/२०२३ मधील अटी शर्ती लागू राहतील.अटी व शर्ती पूर्ण करणे आवश्यक राहिल.
३७. महाराष्ट्र शासनाच्या पर्यावरण विभागाच्या पत्र क्र. CAP/२०२३/CR१७०TC२ दि.२७/१०/२०२३ मधील दिशानिर्देश / मार्गदर्शन तत्वानुसार बांधकाम करणे आवश्यक राहिल.
३८. सदर रेखांकनाचा आदेश उपलब्ध झालेल्या 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.
३९. इमारत क्र.५ करीता पूर्वी मंजूर NAINA DP नुसार ४५.०० मी.रुंद पोहोच रस्ता प्रस्तावित होता.तथापि सद्यस्थितीत NAINA DP रद्द झाला असून MMRDA मंजूर RP लागू आहे व त्यामध्ये कोणत्याही रस्त्याचे नियोजन प्रस्तावित नाही. त्यामुळे सदर इमारतीकरीता नियोजित रस्ता रद्द झाल्याने कोकण मंडळाने इमारत क्र.५ लगत ६.०० मी.रुंद रस्ता प्रस्तावित केला असून तो GAIL च्या बफर झोनवरून नियोजित आहे.त्यामुळे याबाबत बांधकाम परवानगीपूर्वी GAIL चे ना हरकत पत्र आवश्यक राहिल.
४०. सुविधा भूखंड क्र.१ समोर पूर्वीच्या NAINA DP नुसार ३६.०० मी.रुंद रस्ता प्रस्तावित होता. सद्यस्थितीत त्याचे नियोजन रद्द झाल्याने सदर सुविधा भूखंडाकरीता अस्तित्वातील १२.०० मी. रस्त्यावरून जो पोहोचमार्ग उपलब्ध आहे त्याची किमान रुंदी ७.८४ मी.आहे. UDCPR कलम ३.५ नुसार सुविधा भूखंडाकरीता किमान ९.०० मी.रुंद रस्ता आवश्यक असल्याने सदर रुंदीकरीता आवश्यक लागतचे क्षेत्र कोकण मंडळाने बांधकाम परवानगीपूर्वी प्राप्त करून घेणे आवश्यक आहे.

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, कोकण गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास मंडळ

३) ऑर्किटेक अनिलकुमार शर्मा (CA/९६/२०५११),मुंबई.

४) ICT Cell MHADA यांना माहितीस्तव व वेबसाईटवर अपलोड करण्याकरीता.

प्रत - माहितीस्तव सविनय सादर.

१) मा.जिल्हाधिकारी,ठाणे

२) मा.आयुक्त, एम.एम.आर.डी.ए.वांद्रे (पू)

३) मा.सहा.संचालक नगर रचना ,ठाणे

