

महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास प्राधिकरण
MAHARASHTRA HOUSING AND
AREA DEVELOPMENT AUTHORITY



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

जा.क्र.अ.मं.व बां.प.कक्ष/PMAY/558/२०२३
दि.०६ / ०७/२०२३

प्रति,
मेगज रिअल्टर्स प्रा.लि.
१०१ शिव हेम,
टिळक रोड,
सांताक्रूझ (पश्चिम),
मुंबई- ४०००५४.

IPC Cell,
M. H. & A. D. Authority
Inward No.: 1771
Date: 21-07-2023

X96
21.07.2023
1002

विषय प्रधानमंत्री आवास योजनेमध्ये AHP अंतर्गत गट नं.८२/३,८२/५-अ, ८२/५ब, ८२/६,८२/७ मौजे पळस्पे,पनवेल,जि.रायगड येथील जमिनिवर प्रधानमंत्री आवास योजनेअंतर्गत प्रस्तावित अभिन्यासास मंजूरी मिळणेबाबत.

संदर्भ मे.मेगज रिअल्टर्स प्रा.लि. यांचा क्र.१९५ दि.०१/०६/२०२१ रोजीचा प्रस्ताव.

महोदय,

सदर पत्रान्वये प्रधानमंत्री आवास योजनेमध्ये AHP अंतर्गत गट नं.८२/३,८२/५-अ, ८२/५ब, ८२/६,८२/७ मौजे पळस्पे,पनवेल,जि.रायगड येथील महाडास प्राप्त शासकीय जमिनिवर प्रधानमंत्री आवास योजने अंतर्गत प्रस्तावित 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.
४. प्रस्तावित योजनेमध्ये जमीन वापराचा तपशिल खालीलप्रमाणे

अ. क्र.	तपशिल	प्रस्तावधारकाच्या मालकी भूखंडाचे क्षेत्रफळ
१.	भूखंडाचे एकुलक्षेत्रफळ (७/१२ प्रमाणे)	२२०५०.०० चौ.मी.
२.	मोजणी नकाशाप्रमाणे भूखंडाचे क्षेत्रफळ	२२०५०.०० चौ.मी.
३.	जागेवरील सद्यपरिस्थितीनुसार उपलब्ध अभिन्यासात आकडेमोडकरीता ग्राह्य धरण्यात आलेलेक्षेत्रफळ	२२०५०.०० चौ.मी.
४.	विकास आराखडया अंतर्गत रस्ताकरीताचेक्षेत्रफळ	१७०.०० चौ.मी.
५.	उर्वरित भूखंड क्षेत्रफळ (३-४)	२१८८०.०० चौ.मी.
६.	a) आवश्यक ५% सुविधा भूखंड क्षेत्रफळ	१०९४.०० चौ.मी.

	b) प्रस्तावित सुविधा भूखंड क्षेत्रफळ	१०९४.७५ चौ.मी.
७.	a) आवश्यक १०% करमणुकीचे मैदानक्षेत्रफळ	२१८८.०० चौ.मी.
	b) प्रस्तावित करमणुकीचे मैदानक्षेत्रफळ (Ground level- २१९८.५२ + Podium level- ६२३.५८)	२८२२.१० चौ.मी.
८.	च.क्षे.नि. करीता निव्वळ रहिववासी भूखंड क्षेत्रफळ	२०७८५.२५ चौ.मी.
९.	अनुज्ञेय च.क्षे.नि.	२.५
१०.	एकूण अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्रफळ	५१९६३.१२ चौ.मी.

Note - Road FSI to be released subject to NOC from land acquisition department regarding road hand over.

५. सदर भूखंडामध्ये १०% खुले क्षेत्रफळ एकूण २१९८.५२ चौ.मी. पोहोच मार्गासह अभिन्यासातील रहिवाशांना कायम स्वरूपी खुले ठेवणे बंधनकारक राहिल.
६. नैना वि.नि.नि.२०(३)११ नुसार भूखंडाच्या ५% सुविधा भूखंड क्षेत्र नियोजित करणे आवश्यक आहे. तदनुसार सदर अभिन्यासात १०९४.७५ चौ.मी. इतके सुविधा भूखंड क्षेत्र नियोजित केलेले आहे.
७. मुंबई विमानतळ परिसर अधिसूचित क्षेत्र NAINA विशेष नियोजन प्राधिकरणाच्या विकास नियंत्रण नियमावलीनुसार तरतूदी अर्जदारावर बंधनाकारक राहिल व विकास नियंत्रण नियमावली मधील तरतूदीचे पालन करणे आवश्यक राहिल.
८. 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.
९. 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 आराखड्यांतर्गतचे रस्ते व सुविधा अभिन्यासात कायम ठेवणे बंधनाकारक राहिल.
१०. 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.
११. विषयांकित जागा किंवा तिचा भाग भूसंपादन अधिनियम १८९४ किंवा महाराष्ट्र औद्योगिक अधिनियम १९६६ या खालील भूसंपादनासाठी अधिसूचित केलेली नाही याबाबतची खात्री महसूल विभागाने तसेच अर्जदार यांनी करणे आवश्यक राहिल.
१२. विषयांविषयी जागेवरील बांधकामाचे मंजूर नकाशाप्रमाणे कार्यान्वयन, बांधकाम साहित्याची गुणवत्ता व दर्जा, प्रस्तावित इमारतीचे आर.सी.सी. डिझाईन, अग्निशमन व्यवस्था इत्यादी मंजूरीच्या अनुषंगाने काम करण्याची जबाबदारी जमिन मालक/विकासकर्ता/ वास्तुविशारद/ सल्लागार अभियंता/ स्ट्रक्चरल अभियंता यांची राहिल.
१३. विषयांकित अभिन्यासात जागेवरील बांधकाम करताना आय.एस. १३९२०-१९९३ भूकंपरोधक आर.सी.सी. डिझाईन नुसार बांधकाम घटकाचे नियोजन अर्हताप्राप्त नोंदणीकृत स्ट्रक्चरल इंजिनियर यांचेकडून घेणे आवश्यक असून त्यांचे देखरेखीखाली नियोजित इमारतीचे बांधकाम पूर्ण करणे अर्जदार / विकासकर्ता यांचेवर बंधनकारक राहिल.

१४. सदरहू प्रस्तावास मंजूरी देणेपूर्वी नियोजित बांधकामामुळे /विकासनामुळे/ भूखंडावर असलेल्या कोणत्याही वहिवाटीचे व हक्कांचा भंग होणार नाही याची जबाबदारी अर्जदार/ जमिन मालक यांची राहिल. विषयाधिन जागेच्या हद्दीबाबत काही तक्रारी असल्यास त्याची सर्व जबाबदारी अर्जदारांवर राहिल.
१५. अभिन्यासास मंजूरीपेक्षा वेगळे बदल करावयाचे असल्यास किंवा वापर बदलावयाचा असल्यास पूर्वपरवानगी घेणे आवश्यक आहे व सुधारीत अभिन्यास पूनश्चः मंजूर करुन घेणे बंधनकारक राहिल.
१६. सदर अभिन्यासातील इमारतींना बांधकाम प्रारंभ प्रमाणपत्र देण्यापूर्वी पर्यावरण मंत्रालय, वन व हवामान इत्यादी बाबतचे ना हरकत प्रमाणपत्र (NOC For MOEF) भारतीय विमान पत्तन प्राधिकरणाचे (Civil Aviation) चे ना हरकत प्रमाणपत्र व अग्निशमन दलाचे (CFO) ना हरकत प्रमाणपत्र घेणे आवश्यक राहिल.
१७. शासनाचे नगर विकास विभागाकडील परिपत्रक क्र. DCR १०९४/२८२९/UD-११ दि. १९/०९/१९९५ अन्वये सदरहू इमारतीवर सोलर वॉटर हिटींग सिस्टम बसविणे आवश्यक राहिल.
१८. मुंबई विमानतळ परिसर अधिसूचित क्षेत्र NAINA विशेष नियोजन प्राधिकरणाच्या विकास नियंत्रण नियमावली ६.२.४ (XIII)नुसार इलेक्ट्रिक सब स्टेशन देणे आवश्यक राहिल.
१९. शासनाचे नगर विकास विभागाकडील परिपत्रक क्र. TPB, ४३२००/२१३३/ CR-२३०/०१/UD-११, दि. १०/०३/२००५ अन्वये सदरहू इमारतीवर रेन वॉटर हार्वेस्टिंग सिस्टीम कार्यान्वित करणे आवश्यक राहिल.
२०. अभिन्यासातील प्रस्तावित सुविधा भूखंड व त्यावर प्रस्तावित करावयाचा वापर याबाबत नवी मुंबई विमानतळ परिसर अधिसूचित क्षेत्र (NAINA) विभागाचे अभिप्राय घेणे आवश्यक राहिल.
२१. अर्जदारास बांधकाम प्रारंभ प्रमाणपत्र जारी करण्यापूर्वी मोजणी नकाशावर डि पी सुपरइंपोज करुन प्रत या कार्यालयास सादर करणे बंधनकारक राहिल.
२२. अग्निशमन दलाच्या (CFO) तसेच पर्यावरण विभागाच्या (MOEF) ना हरकत प्रमाणपत्र प्राप्त करुन घेण्याच्या अटींवर सदर सर्व नं.८२/३, ८२/५A, ८२/५B, ८२/६, ८२/७ मौजे पळस्ते, ता. पनवेल, जि.रायगड येथील अभिन्यास रेखांकनास मंजूरी देण्यात येत आहे.तथापी अग्निशमन दलाच्या (CFO) व पर्यावरण विभागाच्या (MOEF)ना हरकत प्रमाणपत्र (NOC), बांधकाम परवानगी पूर्वी घेण्यात याव्यात.
२३. सदर रेखांकनाचा आदेश उपलब्ध झालेल्या कागदपत्रांच्या आधारे देण्यात आलेला आहे.त्या कागद पत्रांतील कोणतीही माहिती खोटी अथवा दिशा भूल करणारी असल्याचे निदर्शनास आल्यास सदर आदेशाचे पुनर्विलोकन करण्याचे /रद्द करण्याचे अधिकार नियोजन प्राधिकरण/ (PMAY) म्हाडाला राहतील.
२४. अर्जदारास बांधकाम प्रारंभ प्रमाणपत्र जारी करण्यापूर्वी फॉर्म ७B या कार्यालयास सादर करणे बंधनकारक राहिल.
२५. सदर भूखंडाकरीता असलेले रस्ते राखण्याबाबतचे हमीपत्र अर्जदाराने या कार्यालयास अभिन्यास मंजूरी जारी करणेपूर्वी सादर करणे आवश्यक राहिल.
२६. अर्जदाराने बांधकाम परवानगी जारी करण्यापूर्वी मुळ झोन दाखला या कार्यालयास सादर करणे बंधनकारक राहिल.विकास आराखड्यात काही बदल झाल्यास अर्जदारास सदर बाबतचे प्रमाणपत्र सादर करणे बंधनकारक राहिल. व अभिन्यासास मंजूरीपेक्षा वेगळे बदल करावयाचे असल्यास किंवा वापर बदलावयाचा असल्यास पूर्वपरवानगी घेणे आवश्यक आहे व सुधारीत अभिन्यास पूनश्चः मंजूर करुन घेणे बंधनकारक राहिल.
२७. अर्जदारास बांधकाम प्रारंभ प्रमाणपत्र जारी करण्यापूर्वी लेटेस्ट मोजणी नकाशा या कार्यालयास सादर करणे बंधनकारक राहिल व अभिन्यासास मंजूरीपेक्षा वेगळे बदल करावयाचे

- असल्यास किंवा वापर बदलावयाचा असल्यास पूर्वपरवानगी घेणे आवश्यक आहे व सुधारीत अभिन्यास पूनश्चः मंजूर करून घेणे बंधनकारक राहिल.
२८. विनिनि २२.३.११ मधील तरतुदीनुसार अभिन्यासातील सर्व आवश्यक RG क्षेत्र भुपृष्ठावर (जमिनीवर) असणे बंधनकारक राहिल.
२९. सद्यस्थितीत असलेल्या विकास नियंत्रण नियमावलीप्रमाणे अटी व तरतुदी लागू राहिल व होणारे बदल लागू राहिल.
३०. अर्जदाराने दिलेल्या पत्रान्वये स.नं.८२ मधील १७०.०० चौ.मी. इतके क्षेत्र रस्त्याकरीता संपादन केल्याचे दिसून येते तथापि याबाबत भूसंपादन कार्यालयाकडून अहवाल प्राप्त झाल्यानंतरच सदर भूसंपादित क्षेत्रावरील च.क्षे.नि.अनुज्ञेय करण्यात येईल.तसेच सदर भूखंड राष्ट्रीय महामार्ग क्र.१७ लगत असल्याने राज्य रस्ते व परिवहन मंत्रालय यांची अंतिम मंजूरी सीसी पूर्वी घेणे आवश्यक राहिल.
३१. भूखंड विकास शुल्काच्या व्यतिरीक्त स्थानिक नियोजन प्राधिकरणाने नियमावालीनुसार इतर शुल्काची मागणी केल्यास विकासकास त्याचा भरणा करणे बंधनकारक राहिल.

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) ऑर्किटेक्ट उज्ज्वल भोळे, यु.बी. आर्किटेक्ट, ६०२-ब, सर्वोदय ११, खेरनगर, वांद्रे(पूर्व)
मुंबई - ४०००५१.

प्रत - माहितीस्तव सविनय सादर.

- १) मा.आयुक्त, नवी मुंबई विमानतळ परिसर अधिसूचित क्षेत्र (NAINA)
- २) सहाय्यक नगर रचना संचालक, नगर रचना नवी मुंबई विमानतळ परिसर अधिसूचित क्षेत्र (NAINA)
- ३) ICT Cell MHADA यांना माहितीस्तव व वेबसाईटवर अपलोड करण्याकरीता.