नवी मुंबई महानगरपालिका

Navi Mumbai Municipal Corporation

कार्यालय : नमुंमपा मुख्यालय, भूखंड क्र.१, किल्ले गांवठाण जवळ, पामबीच जंक्शन, सेक्टर -१५ए, सी.बी.डी. बेलापूर, नवी मुंबई - ४०० ६१४.
दूरध्वनी : ०२२-२७५६ ७०७०/१/२/३/४/५
फॅक्स : ०२२-२७५७७०७०

Head Office: Plot No.1, Near Kille Gaothan, Palmbeach Junction, Sector 15A, C.B.D. Belapur, Navi Mumbai -400 614.
Tel : 022 - 2756 7070 / 1/2/3/4/5
Fax : 022 - 2757 7070

जा.क्र.नमुंमपा/नरवि/बां.प./१९४३९/२०२३
दिनांक २७/०९/२०२३

प्रति,
मे.अवनी को.ऑप.हौ.सो.लि.,
VS -II (जेएन-२), कंडोमिनिअम क्र.१६,
इमारत क्र. ४७ ते ५८,भूखंड क्र.१६,
से.०९, वाशी, नवी मुंबई.

विषय : मे.अवनी को.ऑप.हौ.सो.लि.,VS -II (जेएन-२), कंडोमिनियम क्र. १६, इमारत क्र. ४७ ते ५८, भूखंड क्र. १६, सेक्टर ०९, वाशी, नवी मुंबई, मे. अवनी को-ऑप हाऊसिंग सोसायटी लि. या संस्थेच्या इमारतींच्या पुनर्बांधणीसाठी बांधकाम परवानगी मिळणेबाबत.

संदर्भ : मे.डेसिन २०००, यांचेमार्फत दिनांक-०५/०३/२०२१, दि.२६/०६/२०२२, दि.२९/१२/२०२२, दि.१५/०५/२०२३ व दि.२३/०८/२०२३ रोजीचे प्राप्त अर्ज.

महोदय,

भूखंड क्र. १६, कंडोमिनियम क्र. १६, इमारत क्र. ४७ ते ५८, सेक्टर ०९, वाशी, नवी मुंबई, मे.अवनी को-ऑप हाऊसिंग सोसायटी लि. या संस्थेच्या इमारतींच्या पुनर्बांधणीसाठी बांधकाम परवानगी मिळणेबाबत प्रस्ताव महानगरपालिकेस वरील संदर्भाधिन अर्जान्वये प्राप्त झालेला आहे. संदर्भाधिन भुखंडावर **निवासी व वाणिज्य** वापराकरीता बांधकाम परवानगीच्या प्रस्तावास महाराष्ट्र प्रादेशिक नगररचना अधिनियम, १९६६ च्या कलम ४५(१)(३) मधील तरतुदीनुसार त्याचप्रमाणे शासनाने दिनांक ०२/१२/२०२० च्या अधिसूचनेद्वारे मंजूर केलेल्या आणि दिनांक ०३/१२/२०२० पासून नवी मुंबई महानगरपालिका क्षेत्रासाठी लागू असलेल्या एकत्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावलीनुसार **निवासी व वाणिज्य** वापर हा अनुज्ञेय आहे. त्यामुळे सदरच्या भुखंडावर महाराष्ट्र महानगरपालिका अधिनियम, १९४९ च्या कलम २५३ व २५४ तसेच महाराष्ट्र प्रादेशिक नगररचना अधिनियम, १९६६ च्या कलम ४५(१) (३) मधील तरतुदीनुसार **निवासी व वाणिज्य** प्रयोजनासाठी तसेच सोबतच्या व प्रमाणपत्रातील १ ते १३ अटी व बांधकाम प्रमाणपत्रातील पुर्तता/पालन करणेचे व खालील अटीसापेक्ष बांधकाम प्रमाणपत्र मंजुर करण्यात येत आहे.

१) पाणी पुरवठा व मलनि:स्सारण सुविधा आवश्यक शुल्क भरणा केल्यानंतर उपलब्ध करुन देण्यात येतील.
२) सार्वजनिक स्वरुपाच्या रस्त्यावर व गटारीत बांधकाम साहित्य पडणार नाही याची दक्षता घेण्यात यावी. अशाप्रकारे बांधकाम साहित्य रस्त्यावर अथवा इतर सार्वजनिक जागेवर आढळुन आल्यास आपणावर कार्यवाही करणेबाबत संबंधित विभागास कळविण्यात येईल किंवा नियमानुसार आपणांस दिलेल्या बांधकाम परवानगीबाबत पुढील योग्य ती कार्यवाही सुध्दा करण्यात येईल याबाबतची नोंद घ्यावी.
३) बांधकाम सुरु असताना जागेवरील रिकामे गाळे / सदनिका यांची संरक्षणाची जबाबदारी संबंधित जमिनमालक / भुखंडधारक / गाळेधारक यांची राहिल. तसेच अर्धवट बांधलेल्या जागेचा गैरवापर होऊ नये म्हणुन संबंधित भुखंड धारकाने कुंपण भिंत बांधुन त्या ठिकाणी अनुचित प्रकार होणार नाही याची दक्षता घ्यावी. गैरकृत्य करताना आढळल्यास संबंधितांस कायदेशिर कार्यवाही करण्यात येईल याची नोंद घ्यावी.

४) भुखंड सखल भागामध्ये असल्यास जमीनीची पातळी (Ground Level) भरणी करुन उंच करावी. जमीनीची पातळी ही रस्ता आणि Sewer Line यांच्या पेक्षा उंचावर असली पाहिजे. सांडपाणी, पावसाळयाचे पाणी आणि मल यांचा निचरा योग्यपणे होऊन भुखंडामध्ये पाणी साचणार नाही अशी भुखंडाची पातळी तयार करावी.

५) इमारतीचे बांधकाम मंजूर नकाशाप्रमाणे करण्यात यावे. बांधकामामध्ये फेरफार अथवा वाढीव बांधकाम करावयाचे असल्यास महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगररचना अधिनियमातील तरतुदीनुसार बांधकाम नकाशे मंजुर करुन घेणे आवश्यक आहे. मंजुर नकाशा व्यतिरिक्त बांधकाम केल्यास ते कायद्यातील तरतुदीनुसार कारवाईस पात्र राहील, याची कृपया नोंद घ्यावी.

६) प्रत्यक्ष इमारतीचे बांधकाम मंजूर नकाशाप्रमाणेच करणे आवश्यक आहे. आर्किटेक्चरल प्रोजेक्शन, डक्टस्, कॉईडस्, इत्यादी बाबी स्लॅब टाकून बंद करता येणार नाही, असे केल्यास सदर बाब ही नियमावलीचे उल्लंघन समजून सदरचे बांधकाम हे अनधिकृत समजण्यात येईल आणि त्यानुसार महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगररचना अधिनियम,१९६६ मधिल तरतूदींनुसार कार्यवाही करण्यात येईल.

७) मंजूर विकास नियमावलीमधील परिशिष्ट- सी (Appendix-C) मधील वास्तुविशारद यांच्या कर्तव्य व जबाबदाऱ्यांच्या अनुषंगाने वास्तुविशारद यांनी सदर बांधकाम प्रगतीपथावर असताना सदरचे बांधकाम हे मंजुर नकाशानुसार सुरु असल्याची वेळोवेळी खात्री करणे आवश्यक आहे. तसेच बांधकाम सुरु असतांना विकासकाने कोणत्याही बाबींचे उल्लंघन केल्यास अथवा मंजुरी व्यतिरिक्त बांधकाम केल्यास वास्तुविशारद यांनी सदरची बाब ही नियोजन प्राधिकरणाच्या निदर्शनास आणून देणे आवश्यक राहील.

८) इमारतीचे बांधकाम करणारे मजुरांचे निवासीकरीता (Labour Shed) भुखंडाचे हद्दीत आरोग्याच्या दृष्टीकोनातुन त्यांचे तात्पुरते टॉयलेटसह सोय करणे आवश्यक आहे. त्यासाठी भुखंडाचे एका बाजुचे सामासिक अंतरात तात्पुरती शेडस् टॉयलेट करण्यास परवानगी देणेत येत आहे. याबाबत पुरेशी व्यवस्था न केल्यास जोता लेव्हलचे पुढील काम करणेस परवानगी देता येणार नाही. तसेच भोगवटा प्रमाणपत्रासाठी अर्ज करणेपूर्वी सदर शेड स्वखर्चाने काढुन टाकणेत यावी.

९) बांधकाम सुरु करताना कामाचे नाव, बांधकाम परवानगीची तारीख, वास्तुविशारदाचे नाव, जमिन मालकाचे नाव, ठेकेदाराचे नाव, बांधकाम क्षेत्र इ. बाबी दर्शविणारा फलक लावण्यात यावा. महानगरपालिकेस माहीतीसाठी ठेकेदाराचे नाव व दुरध्वनी क्रमांक इ. बाबतचा तपशील काम सुरु केल्यानंतर या कार्यालयास पाठविण्यात यावा, ही विनंती.

१०) प्रस्तुत भुखंडावरील इमारतीचे बांधकाम करीत असतांना बांधकामामुळे आजुबाजुच्या नागरीकांना ध्वनी व वायू प्रदुषणाचा त्रास होणार नाही तसेच बांधकाम प्रगतीपथावर असताना बांधकामावरील मजूर अथवा सभोवतालच्या परिसरामधील नागरीकांच्या सुरक्षिततेसाठी National Building Code मधील तरतुदीचे तसेच अनुषंगीक कायद्यातील तरतुदीचे काटेकोरपणे पालन / अंमलबजावणी करणे संबंधीत भुखंडधारक / विकासकांवर बंधनकारक राहिल. जर भविष्यात आपले मालकीच्या भुखंडावर चालु असलेल्या बांधकामामुळे जिवीत अथवा सार्वजनिक / खाजगी मालमत्तेस कुठल्याही प्रकारची हानी झाल्यास त्यास संबंधीत भुखंडधारक /विकासक हे सर्वस्वी जबाबदार राहतील.

११) प्रस्तुत भुखंडावर भोगवटा प्रमाणपत्रासाठी अर्ज सादर करणेपूर्वी आपले भुखंडाचे आजुबाजुस असणा-या सार्वजनिक स्वरुपाचे पदपथ, रस्ते, गटारे, जलवाहिन्या, मलनि:स्सारण वाहिन्या इत्यादी बाबीस काही हानी पोहोचले असल्यास सदर बाबी पुर्ववत करण्याची सर्वस्वी जबाबदारी भुखंडधारकाची /विकासकाची राहील अन्यथा भोगवटा प्रमाणपत्रासाठी अर्ज विचारात घेतला जाणार नाही, याची नोंद घ्यावी.

१२) प्रस्तुत प्रकरणात सादर करण्यात आलेली कुठलीही माहिती / कागदपत्रे चुकीची अथवा दिशाभूल करणारी असल्याचे निदर्शनास आल्यास सदरची परवानगी आपोआप रद्द होईल.

१३) आपण आपले नियोजित इमारतीचे बांधकाम प्रत्यक्ष सुरु करण्यापुर्वी आपण सादर केलेल्या हमीपत्रानुसार बांधकाम करतांना आवश्यक असणाऱ्या कामगारांच्या कुटुंबामधील ६ ते १४ वर्ष वयोगटातील मुले प्राथमिक शिक्षणापासुन वंचित राहु नये या दृष्टीने त्यांच्या प्राथमिक शिक्षणाची सोय उपलब्ध होत असल्याची खातरजमा करणे अनिवार्य आहे. तशाप्रकारे कामगारांच्या कुटुंबाची व्यवस्था करण्याची आपली अथवा आपले द्वारा नियुक्त केलेल्या कंत्राटदाराची सर्वस्वी जबाबदारी आहे, याची कृपया नोंद घ्यावी.

१४) सदरच्या भुखंडाच्या पुर्व बाजूकडील रस्त्यास प्रारूप विकास योजनेमध्ये दोनही बाजूने रस्ता रुंदीकरण प्रस्तावित करुन रुंदीकरणानंतर १२.०० मी. रुंद रस्ता उपलब्ध होणार आहे. त्यानुसार सदर बाबतीत खालील मुद्यांची भोगवटा प्रमाणपत्र प्राप्त करुन घेण्यापुर्वी पुर्तता करणे बंधनकारक आहे.

i) रस्ता रुंदीकरणाने बाधीत होणारे २८६.५३ चौ.मी. क्षेत्र हे नवी मुंबई महानगरपालिकेस करारनाम्याद्वारे विनामुल्य हस्तांतरीत करणे एकत्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावलीतील तरतूद क्र. १०.१०.२.३(ii) नुसार आपणांवर बंधनकारक राहील.

ii) तसेच प्रस्तावित रस्ता रुंदीकरणासह संपुर्ण रस्त्याचे विकसन हे सांडपाणी गटार, फुटपाथ, स्ट्रिट लाईट इ. सह मा.आयुक्त सो. यांना मान्य असेल अशा स्थितीत विकसित करणे हे आपणांवर बंधनकारक राहील. यास्तव सदरचा रस्ता हा विकसीत करणेकामी शहर अभियंता विभागाकडील प्रचलित नमुंमपा दरसुची पध्दतीने येणा-या खर्चाच्या रक्कमेची माहिती प्राप्त करुन घेवून सदरची रक्कम भोगवटा प्रमाणपत्रापुर्वी नवी मुंबई महानगरपालिकेस भरणा करणे आपणावर बंधनकारक राहील.

iii) भोगवटा प्रमाणपत्राकरीता प्रस्ताव सादर करणेपुर्वी सदर भूखंडाचे रस्ता रुंदीकरणानंतर शिल्लक राहणा-या क्षेत्राचा सिडकोसोबतचा सुधारीत करारनामा सादर करणे आवश्यक राहील.

१५) उपरोक्त बांधकाम परवानगीचा प्रस्ताव एकत्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली (UDCPR) नुसार MPCB यांचेकडील नाहरकत दाखला प्रत्यक्ष जागेवर जोत्यावरील बांधकाम सुरु करणेपूर्वी सादर करणे बंधनकारक आहे.

१६) सदर संस्थेमधील इमारती ह्या मोडकळीस / धोकादायक अवस्थेतील आहे. परंतु सद्यःस्थितीत १२ इमारतीपैकी २ इमारती निष्कासीत करण्यात आलेल्या आहेत. त्यामुळे सर्व इमारतींमधील सदनिकांच्या बाबतीत त्यांच्याकडे बँक अथवा कुठल्याही वित्तीय संस्थेचे देणे शिल्लक असल्यास त्याची सर्वस्वी जबाबदारी आपले संस्थेचीच राहील.

१७) प्रस्तावित एकुण बांधकाम क्षेत्र ४६३७६.३६५ चौ.मी असून ते २०,००० चौ.मी. पेक्षा जास्त असल्याने पर्यावरण विभागाची मंजुरी (Environment Clearance Certificate) घेण्यात आलेली असून त्यामध्ये ४८१९२.९८०६ चौ.मी. इतक्या बांधकाम क्षेत्रास मंजुरी प्राप्त आहे. सदरच्या बांधकामाच्या प्रस्तावानुसार प्रकल्पाचे एकुण बांधकाम क्षेत्र ४६३७६.३६५ चौ.मी. एवढे असून मंजूरीच्या मर्यादेत आहे. बांधकामाचे क्षेत्र जर पर्यावरण विभागाने मंजूर केलेल्या क्षेत्रापेक्षा जास्त झाल्यास त्यासाठी संबंधित विभागाचे सुधारीत परवानगी घेणे संबंधित संस्थेवर/ विकासकावर बंधनकारक आहे.

१८) प्रस्तुत प्रकरणी एकत्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावलीमधील नियम क्र. १०.१०.२.३(vii) नुसार २६६.५०२ चौ.मी. क्षेत्राचे सुविधा क्षेत्र आपण सादर केलेल्या हमीपत्राप्रमाणे भोगवटा प्रमाणपत्राचा प्रस्ताव सादर करणेपुर्वी नवी मुंबई महानगरपालिकेस हस्तांतरीत करणे बंधनकारक आहे.

१९) एकत्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावलीमधील नियम क्र. १०.१०.२ मधील विनियम क्र. १०.१०.२.१A(i)(a) व (b) नुसार अनुज्ञेय होणा-या पुनर्वसनाच्या चटई क्षेत्रावर विनियम क्र. १०.१०.२.१B नुसार प्रोत्साहनात्मक क्षेत्र अनुज्ञेय आहे. प्रस्तुत प्रस्तावामध्ये Carpet to Built-up Ratio हा १.१९७ एवढा आहे. याबाबत शासनाकडून भविष्यात काही निर्देश प्राप्त झाल्यास त्याप्रमाणे प्रस्तुत प्रकरणात नव्याने बांधकाम परवानगी प्राप्त करून घेणे आपण सादर केलेल्या हमीपत्राप्रमाणे आपणांवर बंधनकारक राहील.

२०) नियोजित बांधकाम करताना रस्ते, जलवाहिन्या, मलनिस्सारण वाहिन्या, विद्युत वाहिन्या, गॅस वाहिन्या, स्ट्रिट लाईट, सांडपाणी गटर, फुटपाथ व वृक्ष इ. बाधित होत असल्यास संबंधित विभागाकडून आवश्यक परवानगी घेणे विकासकास बंधनकारक राहील.

२१) State Environment Impact Assessment Authority पर्यावरण विभाग यांनी दिनांक २३/०४/२०१९ रोजी दिलेल्या ना हरकत दाखल्यानुसार अटी व शर्तींची पुर्तता करुन कार्यवाही करणे बंधनकारक आहे.

२२) सदर पुनर्विकासाच्या प्रस्तावामध्ये एकत्रिकृत विकास नियंत्रण नियमावलीमधील तरतूद क्र. १०.१०.२.२(C) नुसार शिल्लक चटई क्षेत्र निर्देशांकाचे सिडको व नवी मुंबई महानगरपालिका यांचेमध्ये असणारे वाटप हे सिडकोच्या हिस्स्यास ५४५.३७६८ चौ.मी. व नवी मुंबई महानगरपालिकेच्या हिस्स्यास १३६.३४४२ चौ.मी. इतके येत आहे. नकाशामध्ये सिडको व नवी मुंबई महानगरपालिकेच्या हिस्स्यास येणारे बांधकाम क्षेत्र सदनिकेच्या स्वरूपात स्वतंत्र रंगाने दर्शविलेले आहे. भोगवटा प्रमाणपत्राचा प्रस्ताव सादर करण्यापुर्वी सिडकोच्या हिस्स्याच्या व नवी मुंबई महानगरपालिकेच्या हिस्स्याच्या सदनिका सिडको व नवी मुंबई महानगरपालिकेस केल्यानंतर भोगवटा प्रमाणपत्र अनुज्ञेय राहिल.

२३) सदर अस्तित्वातील इमारती निष्कासीत केल्यानंतर जमा होणाऱ्या Debris ची विल्हेवाट करण्यासाठी नवी मुंबई महानगरपालिकेच्या तुर्भे क्षेपणभूमी C & D Waste प्रकल्पामध्येच करणे बंधनकारक राहिल.

२४) सहनिबंधक यांच्या दिनांक १३/०४/२०२२ रोजीच्या पुनर्विकासासाठीच्या नाहरकत दाखल्यातील अटींनुसार बांधकाम परवानगीची मंजूर प्रत सहनिबंधक यांच्या विभागास सादर करणे संस्थेवर/विकासकावर बंधनकारक आहे.

२५) एकत्रिकृत विकास नियंत्रण नियमावलीमधील नियम क्र.१०.१०.२ (xiii) नुसार कॉर्पस फंड संबंधित विकासकाने मा.आयुक्त निश्चित करतील त्याप्रमाणे भोगवटा प्रमाणपत्रापुर्वी भरणा करणे संस्था/विकासकावर बंधनकारक आहे.

२६) सदर रस्त्याचे रुंदीकरणाने बाधित होणारे क्षेत्र हे भुखंडधारक/ विकासकाने मंजूर एकत्रिकृत विकास नियंत्रण नियमावलीमधील नियम क्र.२.८.४ नुसार "परिशिष्ट - F" प्रमाणे महानगरपालिकेस जोता पर्यंतचे बांधकाम पूर्ण झालेबाबत अवगत करणेपूर्वी विनामोबदला व विनाअट महानगरपालिकेस हस्तांतरीत करणे संबंधित संस्था / विकासक यांच्यावर बंधनकारक राहिल.

२७) मे. अथनी को.ऑप.हौ.सोसायटी लि. या संस्थेच्या पूर्ण कंडोमिनियम भूखंडाच्या हद्दीमध्ये व क्षेत्रफळाबाबत नव्याने प्रस्तावित असलेल्या कंडोमिनियमच्या हद्दी व क्षेत्रफळानुसार जमिन मालक या नात्याने सिडकोकडील सिमांकन नकाशाच्या अनुषंगाने भुखंडाच्या हद्दीमध्ये अथवा क्षेत्रफळामध्ये बदल झाल्यास त्याप्रमाणे आवश्यक ते फेरबदल करुन सुधारीत नकाशे सादर करुन त्यांची छाननी करुन घेणे व त्याबाबतची पूर्तता भुखंडधारकाने भोगवटा प्रमाणपत्रासाठी प्रस्ताव सादर करणेपूर्वी करणे संबंधित संस्था / विकासक यांच्यावर बंधनकारक राहिल.

२८) सिडकोकडील ना हरकत दाखला व Ancillary FSI बाबतचा ना हरकत दाखला प्राप्त झाल्यानंतर आवश्यकतेनुसार त्वरीत सिडकोसोबत करारनामा (Lease Deed) करून जोता प्रमाणपत्र प्राप्त करणेपूर्वी सादर करणे संबंधित संस्था / विकासक यांच्यावर बंधनकारक राहिल.

२९) प्रकल्पामध्ये भविष्यात खोदकाम करताना लगतच्या रहिवाशांना त्रास होणार नाही तसेच कोणत्याही प्रकारची जिवीत वा वित्तीय हानी होणार नाही, याची खबरदारी घेण्यात यावी व या बाबत काही दुर्घटना घडल्यास त्याची संपुर्णत: जबाबदारी संबंधित संस्थेची / विकासकाची राहिल. यासह विद्यमान इमारतीचे निष्कासन करताना धुळीमुळे हवेतील प्रदूषण तसेच निष्कासनामुळे ध्वनी प्रदूषण होणार नाही, जेणे करुन कुठल्याही प्रकारच्या प्रदुषणाचा त्रास लगतच्या रहिवाशांना झाल्यास त्यास संबंधित संस्था / विकासक हे सर्वस्वी जबाबदार राहतील.

३०) सदर प्रस्तावातील बांधकाम नकाशातील क्षेत्राबाबत व दर्शविलेल्या मोजमापाबाबत अंकगणितीय चुक झाल्यास त्याबाबतची संपूर्ण जबाबदारी ही संबंधित वास्तुविशारदाची राहील. तसेच सदर प्रस्ताव हा सुधारीत करुन घेणे संबंधितांवर बंधनकारक राहिल.

३१) सदर प्रकरणी संबंधित संस्थेने सादर केलेल्या हमीपत्रानुसार भविष्यात कोणताही न्यायालयीन वाद उद्भवल्यास याबाबतची सर्वस्वी जबाबदारी ही संबंधित संस्थेवर / विकासकावर बंधनकारक राहील.

३२) एकत्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावलीमधील तरतूद क्र. २.२.३ नुसार शासन अथवा स्थानिक प्राधिकरणाने भाडेपट्ट्याने वितरीत केलेल्या भूखंडांच्या बाबतीत करारनाम्याच्या अटी शर्तींमध्ये बदल होत असल्यास संबंधित प्राधिकरणाचा ना हरकत दाखला प्राप्त करुन घेणे संबंधितांवर बंधनकारक राहील.

३३) एकत्रिकृत विकास नियंत्रण नियमावलीमधील नियम क्र. १३.५ नुसार घनकचरा व्यवस्थापनाबाबत ओल्या व सुक्या कचऱ्याचे वर्गीकरण करुन ओल्या कचऱ्यावर प्रक्रिया करुन सेंद्रिय खत निर्मिती करणे आवश्यक असून त्यासाठी आवश्यक तरतुद (Organic waste composters/ vermiculture pits or other similar technologies) सोसायटीच्या आवारात करणे बंधनकारक आहे. तसेच याबाबत भोगवटा प्रमाणपत्र देणेपुर्वी त्याची पुर्तता केले असल्याबाबत नवी मुंबई महानगरपालिकेच्या घनकचरा व्यवस्थापन विभागाचा ना हरकत दाखला सादर करणे बंधनकारक राहील.

३४) महाराष्ट्र इलेक्ट्रिक वाहन धोरण २०२१ नुसार वाहनांमुळे होणारे प्रदुषण टाळण्यासाठी शुन्य वायु उत्सर्जन करणाऱ्या वाहनाचा वेगाने अंगिकार होणे आवश्यक असल्याने इलेक्ट्रिक वाहनांचा वापर वाढणेस चालना मिळावी या अनुषंगाने सोसायटीमध्ये पार्किंगच्या ठिकाणी इलेक्ट्रिक चार्जिंग स्टेशन प्रस्तावित करणे बंधनकारक राहील.

३५) सदरच्या प्रस्तावांतर्गत महापालिकेस भरावयाच्या एकूण रु.१४,३१,०५,४८३/- इतक्या अधिमुल्य शुल्कापैकी पहिल्या हप्त्याचे शुल्क रु.४,९२,५१,३३०/- चा भरणा केलेले असून अधिमुल्य शुल्काची उर्वरीत रु.९,३८,५४,१५३/- इतकी रक्कम खालीलप्रमाणे भरणा करणे बंधनकारक आहे.

अ. क्र.	तपशील	एकूण शुल्क रक्कम रु.	परवानगी निर्गमित करताना	महिना अखेरीस व्याजसह				
				१२ महिने (९८%)	२४ महिने (९८%)	३६ महिने (९८%)	४८ महिने (९८%)	६० महिने (९८%)
१.	पायाभुत सुविधा शुल्क	५८४१७२३९/-	५०,०००,००/-	११२८३४४८/-	११२८३४४८/-	११२८३४४८/-	११२८३४४८/-	११२८३४४८/-
२.	Ancillary FSI शुल्क	४०३०६८११/-		७४६१३६२/-	७४६१३६२/-	७४६१३६२/-	७४६१३६२/-	७४६१३६२/-
	एकूण	९८७२४०५०/-	५०,००,०००/-	९८७४४८१०/- + ८.५०% व्याज	९८७४४८१०/- + ८.५०% व्याज	९८७४४८१०/- + ८.५०% व्याज	९८७४४८१०/- + ८.५०% व्याज	९८७४४८१०/- + ८.५०% व्याज

३६) नवी मुंबई महानगरपालिकेची प्रारुप विकास योजना महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगररचना अधिनियम १९६६ चे कलम २६(१) अन्वये प्रसिध्द करणेत आलेली आहे. उक्त विकास योजनेमधील अंतिम प्रस्ताव अर्जदार यांचेवर बंधनकारक राहिल.

३७) मंजूर एकत्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावलीबाबत शासनाकडून वेळोवेळी प्राप्त होणारे निदेश, स्पष्टीकरण अर्जदार यांच्यावर बंधनकारक राहतील. आवश्यकते प्रमाणे शासनाकडून प्राप्त होणाऱ्या निदेशामुळे नकाशे सुधारीत करुन घेण्यास आवश्यक असल्यास त्याप्रमाणे सुधारीत प्रस्तावास मान्यता घेणे अर्जदार यांचेवर बंधनकारक राहील.

(सोमनाथ केकाण)
प्र. सहायक संचालक, नगररचना
नवी मुंबई महानगरपालिका

प्रत : माहितीसाठी,

१. सहनिबंधक सहकारी संस्था, शहर व औद्योगिक विकास महामंडळ, (महाराष्ट्र) मर्यादित, सी.बी.डी., बेलापूर, नवी मुंबई.
२. मे.डेसिन २०००, २२०,२१६, वर्धमान चेंबर्स, भूखंड क्र.८४, सेक्टर -१७, वाशी, नवी मुंबई.
३. व्यवस्थापक (शहर सेवा-१/२), सिडको लि.
४. उप आयुक्त (उपकर), नमुंमपा.
५. सहाय्यक आयुक्त तथा विभाग अधिकारी, वाशी, नमुंमपा.

NAVI MUMBAI MUNICIPAL CORPORATION

COMMENCEMENT CERTIFICATE

NO.NMMC/TPO/BP/19439/ 2023 DATE : 27 /09 /2023

The Unified Development Control & Promotional Regulation has been sanctioned by the Govt. vide Notification dt. 2nd December 2020, which is also applicable to NMMC & came in to force with the effect of 3rd December 2020 Permission for redevelopment is herby granted under Section 45(1) (iii) of the Maharashtra Regional & Town Planning Act, 1966 and Section 253 & 254 of the Bombay Provincial Municipal Corporation Act, 1949, to **M/s.Avani Co.Op.Hsg. Soc. Ltd., VS-II, (JN-2), Condominium no.16, Bldg. no.47 to 58, Plot No. 16 Sector No.09, Vashi, Navi Mumbai.** As per the approved plans and subject to the following conditions for the development work of the proposed Building.

Plot Area = 5330.04 M^2, as per UDCPR Regulation No. 6.3 Table 6G Max. Building Potential on Plot including in situ FSI = 3.00 and 60% & 80% ancillary FSI accordingly Permissible Built Up Area = 26090.975 M2, Proposed Built-up Area 26020.621 M^2, Residential & Commercial, Number of Residential Unit : 317 Nos. & Commercial Unit : 19 Nos. (As per 'p' Line Concept of Unified Development Control & Promotional Regulation)

1) The Certificate is liable to be revoked by the Corporation if :
   a) The redevelopment work in respect of which permission is granted under this Certificate is not carried out or the use there of is not in accordance with the sanctioned plans.
   b) Any of the conditions subject to which the same is granted or any of the restrictions imposed by the Corporation is contravened.
   c) The Municipal Commissioner is satisfied that the same is obtained by the Applicant through fraud & misrepresentation and the Applicant and / or any person deriving title through or under him, in such and event shall be deemed to have carried out the development work in contravention of Section 43 or 45 of the Maharashtra Regional & Town Planning Act, 1966.

2) **THE APPLICANT SHALL :**
   a) The owner shall give intimation in the prescribed form in Appendix- F to the N.M.M.C. after the completion of work upto plinth level. This shall be certified by Architect with a view to ensure that the work is being carried out in accordance with the sanctioned plans. After such intimation, the construction work shall be carried out further.
   b) Give written notice to the Municipal Corporation regarding completion of work.
   c) Obtain an Occupancy Certificate from the Municipal Corporation.

3) Allow the Officers of the Municipal Corporation to enter the building or premises for which the permission has been granted at any time for the purpose of enforcing the building control Regulations and conditions of this Certificate.
   The structural design, building materials, plumbing services, fire protection, electrical installation etc. shall be in accordance with the provision (except for provision in respect of floor area ration) as prescribed in the National Building Code amended from time to time by the Indian Standard institutions.

4) The Certificate shall remain valid for a period of **one year** from the date of issue and can be further revalidated as required under provision of Section M.R. & T. P. Act, 1966. This Commencement Certificate is renewable every year but such extended period shall be in no case exceed three years provided further that such lapse shall not be any subsequent applicant for fresh permission under Section 44 of the Maharashtra Regional & Town Planning Act, 1966.

5) The conditions of this Certificate shall be binding not only on the Applicant but also its successors and every person deriving title through or under them

NO.NMMC/TPO/BP/19439/ 2023 DATE : 27 /09 /2023

6) A certified copy of the approved plans shall be exhibited on site and the Name Board showing name of Owner, Architect, Builder & Structural Engineer, Ward No., Sector No., Plot No., Survey No., Area of Plot No., of flats, Built-up Area, Commencement Certificate No. & Date shall be installed on site.

7) The plot boundaries shall be physically demarcated immediately and the intimation be given to this section before completion of plinth work.

8) The amount of S.D.**Rs.6,95,645/-**, S.D.**Rs.1,06,601/-** for Mosquito Prevention's **Rs.1,06,601/-** for debris & S.D. **Rs.27,000/-** for Tree Plantation deposited with NMMC as Security Deposit shall be forfeited either in whole or in part at the absolute discretion of the corporation for breach of any other Building Control Regulation and condition attached to the permission covered by the Commencement Certificate. Such forfeiture shall be without prejudice to any other remedy or right of the Municipal Corporation.

9) You shall provide overhead water tank on building & underground water tank in two compartments. On for drinking water & another for other than drinking water. It should confirm to the standards applicable in this behalf.

10) You should approach to the Executive Engineer, M.S.E.B. for the power requirement location of transformer if any, etc.

11) Every plot of land shall have at least 1 tree for every 100 Sq. M. or part thereof of the plot area.

12) Applicant / Architect should strictly follow all the conditions of lease agreement. Owner & Architect will be held responsible for breach of any condition of lease Agreement of CIDCO.

13) The Owner & the Architect and Structural Engineer concerned are fully responsible for the construction quality of the building as per approved building plan. Structural design, Stability building construction quality, which should confirm to withstand an earthquake of highest intensity in seismic zone IV.

14) The Occupancy Certificate for the proposed building will not be granted unless the house Drainage lines are connected to the Municipal Main Sewer lines to the satisfaction of Municipal Authority as well as Plantation of trees and provision of garbage bin on the site.

15) Application for completion /occupation Certificate shall be accompanied with the plan as per construction done on the site.

16) Area of required parking spaces as shown in approved plan should be marked with the material of permanent nature with numbering.

17) The building material in reconstruction case or soil removed from the trenches should not be dumped or stored on municipal road. It should be dumped or stored on site as would be decided by the concern Ward Officers of Navi Mumbai Municipal Corporation.

18) The building constructed should not be occupied without obtaining Occupation Certificate. Otherwise it will be treated as unauthorized use and necessary action as per law will be taken.

19) The applicants should fulfill all the health related provisions mentioned in the "Implementation of Ant larval & Mosquito Prevention Activities during and after construction and Tree Authority Bye-Laws 1966" The special mention is for mosquito prevention activities, construction of over-head tanks, debris removal and the sanitary conditions of drainage etc.

20) The construction work shall be completed as per CIDCO NOC.

21) The Owner & the architect are fully responsible for any Ownership. Area & Boundary disputes. In case of any dispute Navi Mumbai Municipal Corporation will not be responsible.

NO.NMMC/TPO/BP/19439/ 2023 DATE : 27/09/2023

22) The Owner & the Architect and Structural Engineer concerned area instructed to strictly adhere to the conditions of FIRE NOC issued vide No/FIRE/H.O./ VASHI/3524/2023 dated 23/08/2023 by Divisional Fire officer, NMMC.

23) The Construction on site should be constructed according to sanctioned drawings only. Architectrural projection, ducts, voids, etc. should not be covered or else it shall be treated as violation and unauthorized construction. Accordingly action will be taken as per the Section 53 of MRTP ACT.

24) As per Appendix-C of UDCPR, Architect should ensure that the work progress is in conformity of approved drawings and dimension. In case of any violation by developer during construction period of appointment of Architect, it should be brought to the notice of authorities by the Architect.

25) Temporary Labor sheds with proper toilet arrangement shall be provided on the site.

26) F.S.I. Calculation submitted in the drawings shall be as per UDCPR Maharashtra State. If any discrepancy observed, the Architect will be held responsible and liable for necessary action.

27) The area shown open to sky on the ground floor plan should not be so used as would disturb the maneuvering of the vehicles required to be parked in the parking spaces shown in the plan.

28) As stipulated in UDCPR-2020, Regulation No. 13.3, for all buildings greater than 500.00 sq.m. following additional condition of Rain Water Harvesting shall apply.

a) All the layout open spaces of Housing Society and new construction / reconstruction / additions on plots having area not less than 500.00 sq. m. shall have one or more Rain Water Harvesting structures having minimum total capacity as detailed in Schedule (enclosed.) Provided that the authority may approved the Rain Water Harvesting Structures of specifications different from those in schedule, subject to the minimum capacity of Rain Water Harvesting being ensured in each case.

b) The owner / society of every building mentioned in the (a) above shall ensure that the Rain Water Harvesting structure is maintained in good repair for storage of water for non potable purposes or recharge of groundwater at all times.

c) The Authority may impose a levy of not exceeding Rs. 1000/- per annum for every 100 sq. m. of built up area for the failure of the owner of any building mentioned in the (a) above to provide or to maintain Rain Water Harvesting as r equired under these byelaws.

29) The Occupancy Certificate for the proposed building will not be granted unless Solar Assisted Water Heating System shall be provided as stipulated in UDCPR-2020, Regulation No.13.2.

30) The Occupancy Certificate for the proposed building will not be granted unless Grey Water Recycling Sysem and its reuse is provided as stipulated in UDCPR-2020, Regulation No.13.4.

31) The amount payable to NMMC is worked out as under.

Infrastructure Premium & Ancillary area FSI Charges

Sr. No.	Particulars	Total Amt in Rs.	At the time of CC granted	Amount to be pay at the end of Month with Interest				
				12 Months	24 Months	36 Months	48 Months	60 Months
1.	Infrastructure Premium Charges	58417239/-	50,000,00/-	11283448/-	11283448/-	11283448/-	11283448/-	11283448/-
2.	Ancillary area FSI Charges	40306811/-		7461362/-	7461362/-	7461362/-	7461362/-	7461362/-
	Total	98724050/-	50,00,000/-	18744810/-+ 8.50% Interest	18744810/- + 8.50% Interest	18744810/-+ 8.50% Interest	18744810/- + 8.50% Interest	18744810/-+ 8.50% Interest

NO.NMMC/TPO/BP/19439/ 2023 DATE : 27/09/2023

32) As per Apendix 'C' of sanctioned United Development Control & Promotion Regulations & the duties & responsibilities mentioned in Clause C-2.3 it shall be the responsibility of the Architect to supervise the work during the periof of Construction & inform authority about the Commencement of work at obligatory stages of Plinth Completion & Completion of RCC structure to ensure that the work progress is in confirmity of approved drawing & dimension & also to inform authority in writting in case of violation by the client during the period of appointment.

33) The Draft Development Plan of Navi Mumbai Municipal Corporation has been published as per section 26(1) of M.R.T.P. Act 1966. The final proposal in the said Draft Development Plan will be binding on the applicants.

34) Any direction time to time issued from government shall be binding on the project proponent and accordingly if need arises it shall be duty of project proponent to get the drawing revised as per the government directions.

(Somnath Kekan)
Assistant Director of Town Planning (I/C)
Navi Mumbai Municipal Corporation

C.C. to 1) Joint Registrar, Co-Operative Societies, CIDCO, Raigad Bhavan, C.B.D. Belapur, Navi Mumbai.
2) M/s.Dessin 2000, Architect & Interior D'signers, 220,216, Vardhaman Chembers, Plot no.84, Sec-17, Vashi, Navi Mumbai.
3) Manager City Services, CIDCO Ltd.
4) Deputy Commissioner (Cess), NMMC=
5) Asst. Commissioner & Ward Officer, Vashi, NMMC.