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/231/२०२२
दि.09/05/२०२२

प्रति,
मे.सुखकर्ता डेव्हलपर्स
डॉ.सतीश चिद्दरवार,
मेडीकेयर हॉस्पिटल कॅम्पस,
शिवाजी चौकाजवळ,पुसद,
ता.पुसद,जि.यवतमाळ

विषय - प्रधानमंत्री आवास योजनेमध्ये AHP (PPP) अंतर्गत प्रस्तावित खसरा नं.८८/१ मौजा कान्होली, ता.हिंगणा, जि.नागपूर वरील अत्यल्प उत्पन्न गट योजनेकरीता अभिन्यास मंजूरीबाबत प्रधानमंत्री आवास योजनेअंतर्गत प्रस्तावित अभिन्यासास मंजूरीबाबत.

संदर्भ - मे.सुखकर्ता डेव्हलपर्स यांचा क्र.५८ दि.१५/०२/२०२२ रोजीचा प्रस्ताव.

महोदय,

सदर पत्रान्वये प्रधानमंत्री आवास योजनेमध्ये AHP (PPP) अंतर्गत प्रस्तावित खसरा नं.८८/१ मौजा कान्होली, ता.हिंगणा, जि.नागपूर वरील अत्यल्प 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 व अनुज्ञेय अधिकतम बामधकाम क्षेत्राचा तपशील खालीलप्रमाणे.

अ.क्र.	तपशिल	क्षेत्रफळ
१	भुखंडाचे क्षेत्रफळ ७/१२ उतारा प्रमाणे	२०३००.०० चौ.मी.
२	मोजणी नकाशाप्रमाणे भुखंडाचे क्षेत्रफळ	१९५६५.८० चौ.मी.
३	अभिन्यासात आवक्षेमोड करीता ग्राह्य धरण्यात आलेले क्षेत्रफळ	१९५६५.८० चौ.मी.
४	a) आवश्यक १०% करमणुकीचे मैदान क्षेत्रफळ	१९५६.५८ चौ.मी.
५	b) प्रस्तावित करमणुकीचे मैदान क्षेत्रफळ	१९६८.०४ चौ.मी.
६	a) आवश्यक ५% सुविधा भूखंड क्षेत्रफळ	००.०० चौ.मी.
७	b) प्रस्तावित सुविधा भूखंड क्षेत्रफळ	००.०० चौ.मी.
८	रहिवासी वापराकरीता निव्वळ भूखंड क्षेत्रफळ	१७५९७.७६ चौ.मी.
९	च.क्षे.नि.करीता ग्राह्य धरण्यात येणारे एकुण क्षेत्रफळ (३-७b)	१९५६५.८० चौ.मी.
१०	अनुज्ञेय च.क्षे.नि.	१.००
११	एकूण अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्रफळ	१९५६५.८०
१२	UDCPR विनियम ६ (table-6.G)(note-i) मधील तरतुदीनुसार अनुज्ञेय अतिरिक्त बांधकाम क्षेत्रफळ (ancillary are FSI) (६ x१.६०)	११७३९.४८ चौ.मी.
१३	एकूण अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्रफळ	३१३०५.२८ चौ.मी.

e. टिप -सदर प्रस्तावात UDCPR विनियम ६.१.१ मधील तरतुदीनुसार अधिमुल्य भरणे आवश्यक राहिल.

५. सदर भूखंडामध्ये १०%खुले क्षेत्र १९६८.०४ 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 बांधकाम परवानगी जारी करणेपूर्वी शपथपत्र (undertaking) सादर करणे आवश्यक राहिल.

६. 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 स्टॅंपपेपरवर प्रतिज्ञापत्र घेण्यात यावे. त्यानुसार जमिनधारक/विकासक यांनी सोयीसुविधा विकसित करणे आवश्यक आहे.

७. 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.

८. 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.

९. 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.

१०. 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.

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, विधीग्राहयता 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 औदयोगिक अधिनियम १९६६ या खालील भूसंपादनासाठी अधिसूचीत केलेली नाही याबाबतची खात्री महसूल विभागाने तसेच अर्जदार यांनी करणे आवश्यक राहील.

१३. विषयांधिन जागेवरील बांधकमाचे 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.

१४. विषयांकित अभिन्यासात जागेवरील बांधकाम करताना आय.एस. १३९२०-१९९३ भूकंपरोधक आर.सी.सी. डिझाईन नुसार बांधकाम घटाकाचे नियोजन अर्हताप्राप्त नोंदणीकृत स्ट्रक्चरल इंजिनिअर यांचेकडून घेणे आवश्यक असून त्यांचे देखरेखीखाली नियोजित इमारतीचे बांधकाम पूर्ण करणे अर्जदार / विकासकर्ता यांचेवर बंधनकारक राहील.

१५. 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.

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

१७. 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.

१८. 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.

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 बंधनाकारक राहील.

२०. सदर प्रकल्पाकरीता शादर केलेले Association of Persons व power of Attorney पुढील बांधकाम प्रमाणपत्र जारी करणेपूर्वी नोंदणीकृत करुन 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 heatmet and Recycling plant करीता स्वतंत्र भूखंडाची तरतुद करणे आवश्यक राहिल.सदर भूखंड १ हेक्टर पेक्षा कमी असल्याने सदर अट लागू नाही.

२५. UDCPR विनियम १३.४ मधील तरतुदीनुसार solid waist 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 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 ९.७५ मी.प्रस्तावित असून त्याबाबत आवश्यकतेनुसार 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 मधील अटी व शर्ती लागू राहतील.

३०. सदर प्रस्तावामध्ये भूखंडाची अंतिम मोजणी झालेली नसून सदर अभिन्यास जारी केलेल्या मोजणी नकाशानुसार मंजूर करण्यात येत आहे. तसेच पुढील बांधकाम करणे पूर्वी हद्द कायम अंतिम मोजणी नकाशा अर्जदाराने सादर करणे आवश्यक राहिल व सदर मोजणी नकाशामध्ये बदल होत असल्यास त्याची सर्वस्वी जबाबदारी अर्जदाराची राहिल.

३१. सदर प्रकल्प उच्चदाब विद्युत वाहिनीने बाधित होत असून त्यासंबंधित नियमांचे पालन करणे अर्जदारास बंधनकारक राहिल.

३२. 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.

आपला विश्वासू

(दिनेश महाजन)
कार्यकारी अभियंता
अभिन्यास व बांधकाम परवानगी कक्ष
पीएमएवाय कक्ष /प्रा.

प्रत - अभिन्यासाच्या प्रतीसह पुढील कार्यवाहीस्तव सादर.

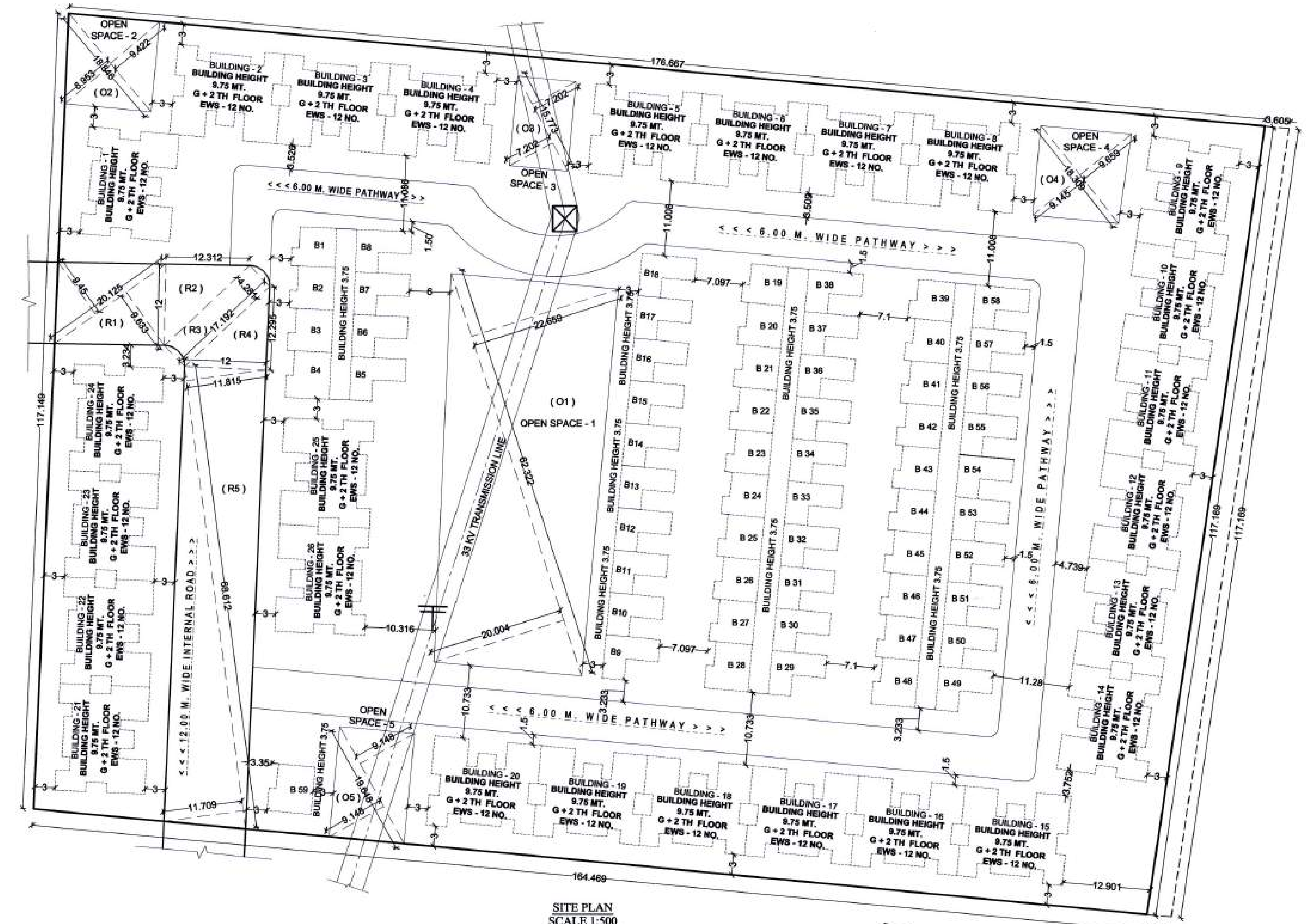
१) कार्यकारी अभियंता, अभिन्यास व बांधकाम परवानगी कक्ष/ पीएमएवाय कक्ष /प्रा.
२) कार्यकारी अभियंता, नागपूर गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास मंडळ
३) ऑर्किटेक्ट अलोक लुनिया १४पेंडसे लेआऊट, छत्रपती नगर, वर्धा रोड,नागपूर -१५

प्रत - माहितीस्तव सविनय सादर.

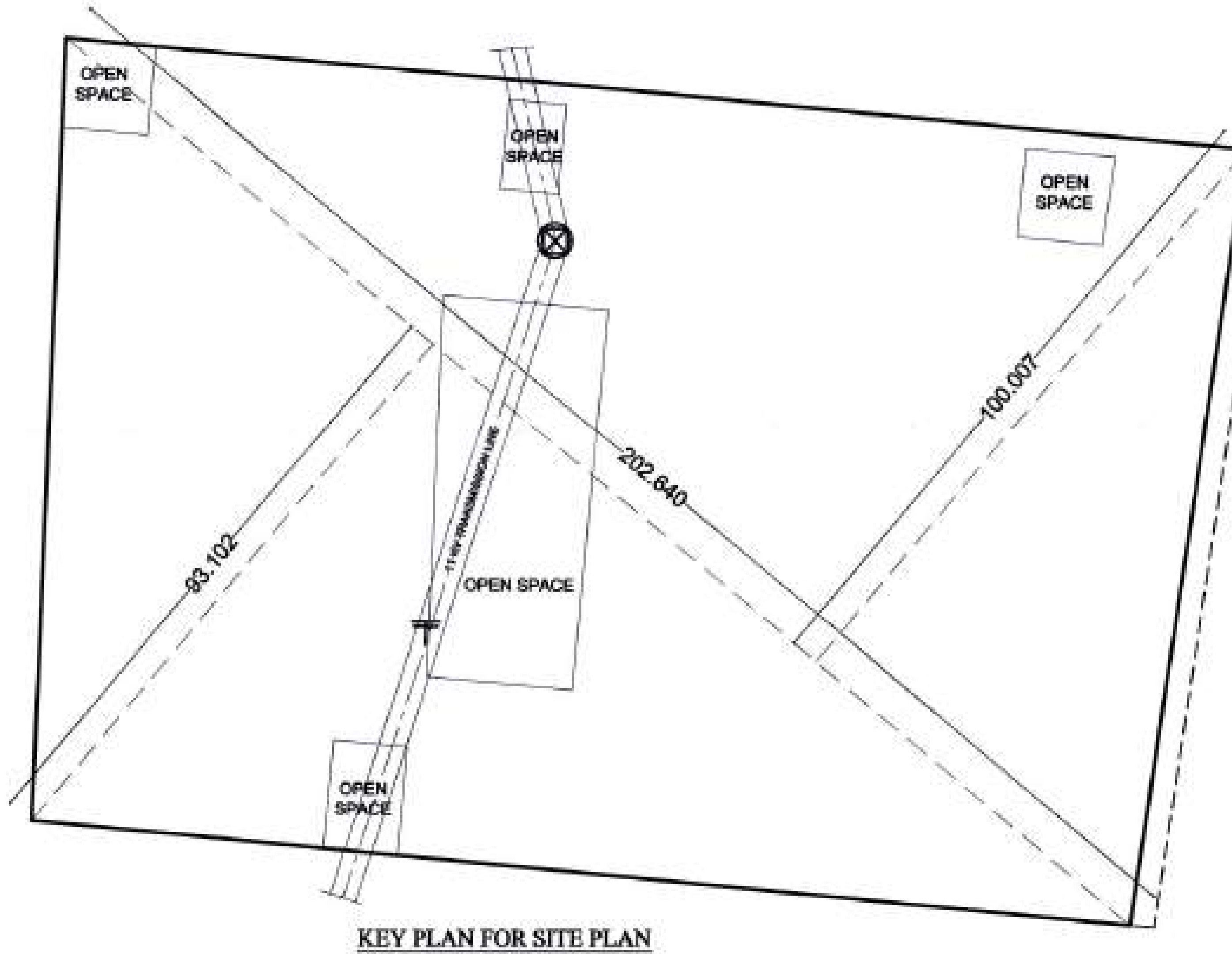
१) मा.मुख्य अधिकारी, नागपूर गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास प्राधिकरण, नागपूर
२) सहाय्यक नगर रचना संचालक,नागपूर महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण स्टेशन रोड,सदर ,नागपूर- ४४०००१.
३) मा.जिल्हाधिकारी नागपूर

UDCPR मधील नियम ३.५.१ मधील तरतुदीनुसार सदर सुविधा भूखंडाची आवश्यकता असल्यास त्याबाबत ह्या पत्राच्या दिनांकापासून १५ दिवसात या कार्यालयास अवगत करण्यास विनंती आहे.

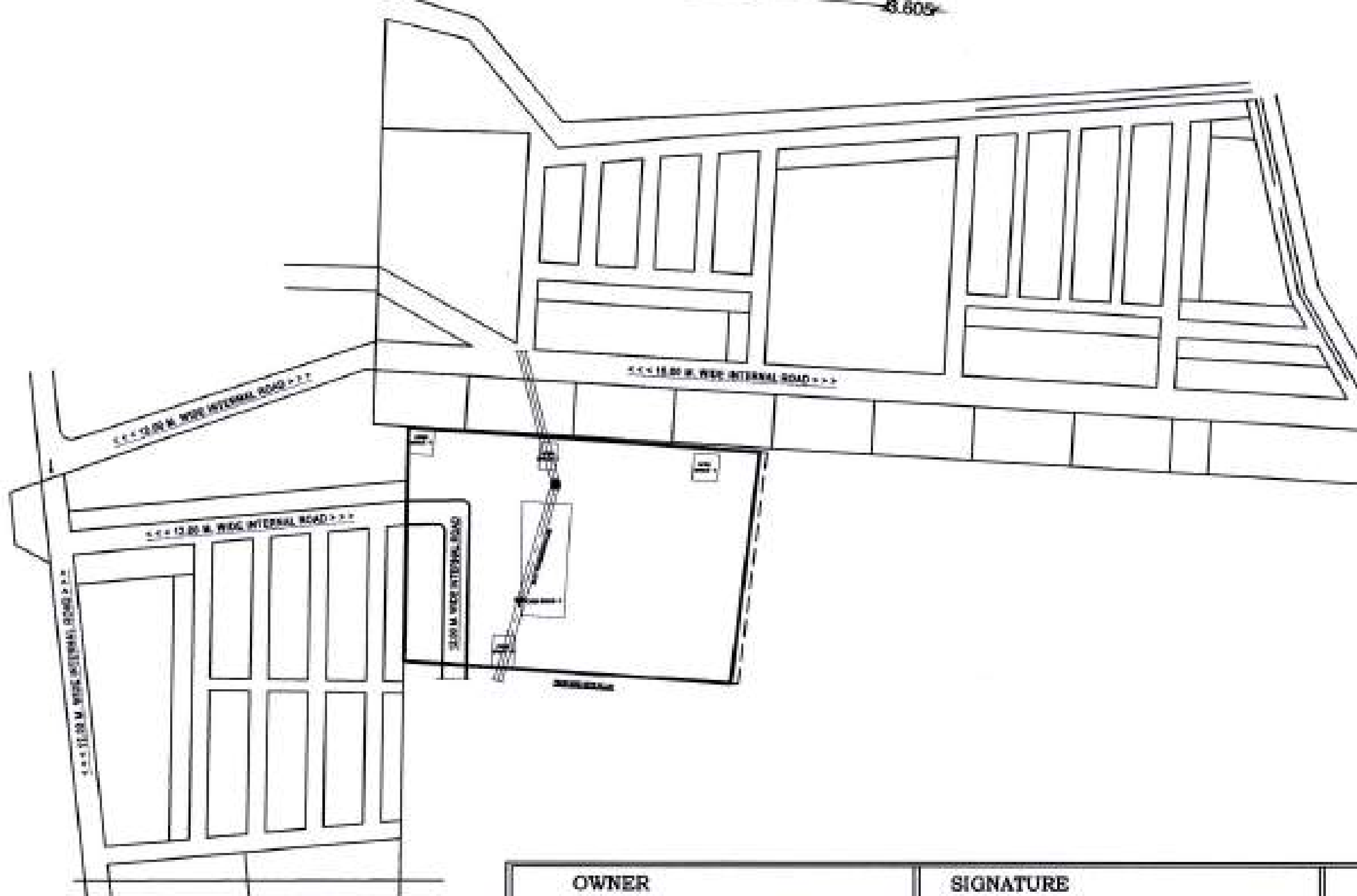
४) मा.तहसिलदार,नागपूर.



SITE PLAN
SCALE 1:500



KEY PLAN FOR SITE PLAN
SCALE - 1:250

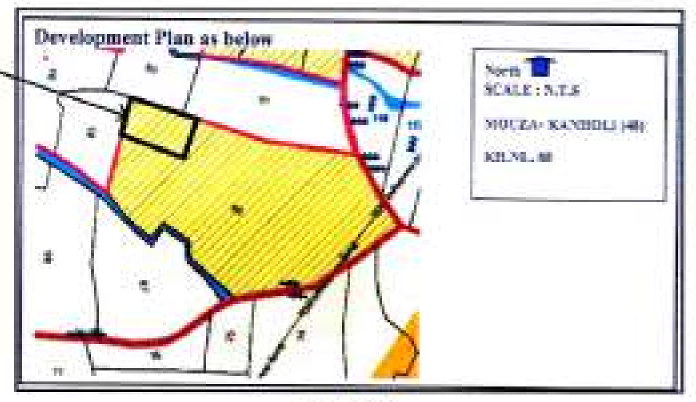


SCHEDULE OF PLOT			
SR.NO.	SIZE	NET AREA (SQ.MT.)	
A	½ (100.007 + 93.102) X 202.640	19565.800	SQ.M.
TOTAL PLOT AREA		19565.800	SQ.M.

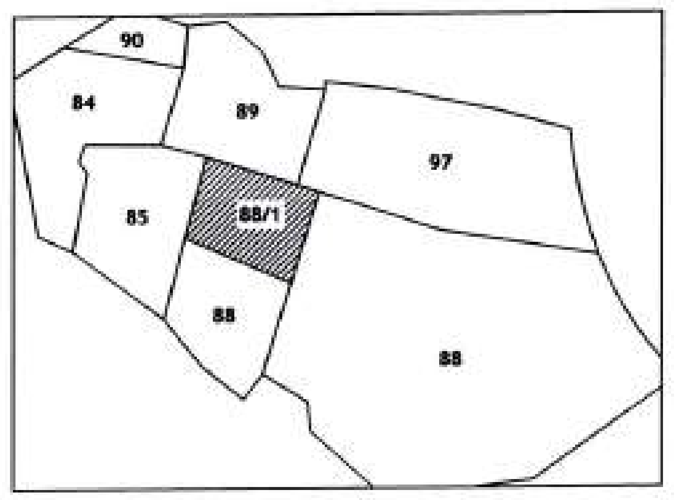
SCHEDULE OF OPEN SPACE FOR LAND			
SR.NO.	SIZE	NET AREA (SQ.MT.)	
O1	½ (22.659 + 20.004) X 62.322	1329.421	SQ.M.
O2	½ (8.953 + 9.422) X 18.846	173.147	SQ.M.
O3	½ (7.202 + 7.202) X 15.773	113.597	SQ.M.
O4	½ (9.145 + 9.659) X 18.309	172.141	SQ.M.
O5	½ (9.148 + 9.148) X 19.648	179.739	SQ.M.
TOTAL AREA		1968.045	SQ.M.

SCHEDULE OF INTERNAL ROAD			
R1	½ (9.45 + 9.633) X 20.125	192.022	SQ.M.
R2	½ (12.312 X 12.00)	73.872	SQ.M.
R3	17.192 X 4.281	73.598	SQ.M.
R4	½ (12.00 X 12.295)	73.770	SQ.M.
R5	½ (11.815 + 11.709) X 68.612	807.014	SQ.M.
TOTAL AREA		1220.276	SQ.M.

KH. NO. - 88/1



D.P. PLAN
SCALE : N.T.S.



LOCATION PLAN
SCALE : N.T.S.

FINAL DEMARCATED RESIDENTIAL GROUP HOUSING PLAN FOR KH. NO. :- 88/1, MOUZA:- KANHOLI , TAH. :- HINGANA & DIST. :- NAGPUR.

BELONGING TO:-

MS. - SUKHKARTA DEVELOPERS

MR. - SATISH VASANTRAO CHIDDERWARR

PROFORMA - 1		
1)	AS PER OWNERSHIP DOCUMENT (7/12) KH.NO. 380	20300.000 sq.mt.
2)	AS PER MEASUREMENT SHEET	20300.000 sq.mt.
3)	AS PER SITE	19565.800 sq.mt.
	DEDUCTION	
4)	PROPOSED D.P. / D.P. ROAD WIDENING AREA	NIL
5)	BALANCE AREA OF PLOT (3 - 4)	19565.800 sq.mt.
6)	RECREATIONAL OPEN SPACE	
a)	REQUIRED @ 10%	1956.580 sq.mt.
b)	PROPOSED @ 10.05 %	1968.045 sq.mt.
7)	AMENITY SPACE	
a)	REQUIRED AMENITY SPACE	NIL
b)	PROPOSED 5%	NIL
8)	PLOT AREA FOR RESIDENTIAL USE (5 - 6b - 7b)	17597.775 sq.mt.
9)	NET PLOT AREA FOR F.S.I.CALCULATION (5 - 7b)	19565.800 sq.mt.
10)	PERMISSIBLE F.S.I.(FOR GREEN BELT)	1.00
11)	PERMISSIBLE B/UP AREA	19565.800 sq.mt.
12)	60 % ANCILLARY AREA USE 60 % (11)	1173.480 sq.mt.
13)	TOTAL PERMISSIBLE P - LINE AREA	20739.280 sq.mt.

INDEX	
K-PART BOUNDARY	
POSSESSION BOUNDARY	
OPEN SPACE BOUNDARY	

NORTH

OWNER	SIGNATURE	ARCHITECT SIGNATURE
MS. - SUKHKARTA DEVELOPERS MR. - SATISH VASANTRAO CHIDDERWARR	SUKHAKARTA DEVELOPERS PROPRIETOR	Ar. Alok Lunia 14, Pendse Layout, Chatrapati Nagar, Reg. No: CA/99/25349

Approved Subject to Conditions Mentioned in this office letter no. EE/Layout Approval & BP PMAY/A/MHADA 231 / 09/05/2022

JAA/PMAY AA/PMAY Ex. Engg./PMAY
Layout Approval Cell / PMAY / A / MHADA