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./9266/२०२४
दिनांक -23/08/२०२४

प्रति,
मे. श्रध्दा सहकारी गृहनिर्माण संस्था मर्यादित,
कंडोमिनियम क्र.१० मधील इमारत क्र.२२ ते ४४,
भूखंड क्र. १०, सेक्टर क्र. १०, वाशी, नवी मुंबई.

विषय : कंडोमिनियम क्र. १० मधील इमारत क्र. २२ ते ४४, भूखंड क्र. १०, सेक्टर क्र. १०, वाशी भूखंडावर रहिवास वापरासाठी पुनर्बांधणी प्रस्तावास सुधारीत बांधकाम परवानगी मिळणेबाबत.
संदर्भ : आपले वास्तुविशारद मे. डेसिन २००० यांचा दि.१६/१०/२०२३ रोजी प्राप्त प्रस्ताव.

महोदय,

कंडोमिनियम क्र. १० मधील इमारत क्र. २२ ते ४४, भूखंड क्र. १०, सेक्टर क्र. १०, वाशी, नवी मुंबई या भूखंडावरील मोडकळीस आलेल्या विद्यमान तळ + २ मजल्याच्या एकूण २३ इमारती निष्काशीत करून त्याठिकाणी **रहिवास वापराच्या पुनर्वसनाच्या** (Rehab) **ए-१ व ए-२ टाईप दोन इमारती व प्रोत्साहनापर** (Incentive) **बी टाईप एक इमारतीच्या पुनर्बांधणीस सुधारीत** बांधकाम परवानगी देणेबाबतचा प्रस्ताव महानगरपालिकेस वरील संदर्भाधिन पत्रान्वये प्राप्त झाला आहे. संदर्भाधिन भूखंडावर **रहिवास** वापरासाठी पुनर्बांधणी प्रस्तावास सुधारीत बांधकाम परवानगी महाराष्ट्र महानगरपालिका अधिनियम, १९४९ च्या कलम २५३ व २५४ तसेच महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगररचना अधिनियम, १९६६ च्या कलम ४५(१) (३) मधील तरतुदीनुसार त्याचप्रमाणे एकत्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावलीतील नियम क्र.१०.१०.२ नुसार व सदर सुधारीत पुन:बांधकाम प्रारंभ प्रमाणपत्रातील १ ते ४० अटींची पुर्तता/पालन करणेचे अधिन सदर प्रकरणी सुधारीत पुन:बांधकाम प्रारंभ प्रमाणपत्र मंजुर करण्यात येत आहे.

अटी :-

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 सुधारीत पुन:बांधकाम परवानगी रद्द करण्याबाबतची 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 संबंधितावर कायदेशीर कार्यवाही करण्यात येईल याची नोंद घ्यावी.

--२--

४) भूखंड 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 भूखंडाची पातळी तयार करावी.

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

६) इमारतीचे बांधकाम करणारे मजुरांचे निवासाकरीता (Labour Shed) भूखंडाचे हद्दीत आरोग्याच्या दृष्टीकोनातुन त्यांचे तात्पुरते टॉयलेटसह सोय करणे आवश्यक आहे. त्यासाठी भूखंडाचे एका बाजुचे सामासिक अंतरात ३.०० मी. रुंदीचे तात्पुरती शेड्स टॉयलेट करण्यास परवानगी देणेत येत आहे. याबाबत पुरेशी व्यवस्था न केल्यास जोतापर्यंत (Plinth Level) पुढील काम करणेस परवानगी देता येणार नाही. तसेच भोगवटा प्रमाणपत्रासाठी अर्ज करणेपूर्वी सदर शेड स्वखर्चाने काढुन टाकणेत यावी.

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

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

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

१०) 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.

११) सदरच्या भुखंडा लगत उत्तर दिशेला ८.०० मी., दक्षिण दिशेला ८.०० मी., पुर्व दिशेला ६.०० मी. व पश्चिम दिशेला ८.०० मी. रूंदीचा विद्यमान रस्ता हा Regular Line of Street द्वारे मा. आयुक्त सो. यांचे दिनांक ०३/१२/२०१८ रोजीच्या आदेशान्वये चारही बाजूने रस्ता रुंदीकरण प्रस्तावित करुन उत्तर दिशेला ९.०० मी., दक्षिण दिशेला १५.०० मी., पुर्व दिशेला १५.०० मी. व पश्चिम दिशेला १५.०० मी. पोहोच रस्ता हा उपलब्ध होणार आहे. त्यानुसार सदर बाबतीत खालील दोन मुद्यांची भोगवटा प्रमाणपत्र प्राप्त करुन घेण्यापुर्वी पुर्तता करणे बंधनकारक आहे.

i) रस्ता रुंदीकरणाने बाधीत होणारे १२७५.१०६ चौ.मी. क्षेत्र हे नवी मुंबई महानगरपालिकेस करारनाम्याद्वारे विनामुल्य हस्तांतरीत करणे शासनाचे दिनांक ०४/०२/२०१५ रोजीच्या अधिसुचनेनुसार संबंधित विकासकावर बंधनकारक राहील.

ii) तसेच प्रस्तावित रस्ता रुंदीकरणासह संपुर्ण रस्त्याचे विकसन हे सांडपाणी गटार, फुटपाथ, स्ट्रिट लाईट इ. सह मा.आयुक्त सो. यांच्या पसंतीनुरुप विकसित करणे हे विकासकावर बंधनकारक राहील. यास्तव सदरचा रस्ता हा विकसीत करणेकामी शहर अभियंता विभागाकडील प्रचलित नमुंमपा दरसुची पध्दतीने येणा-या खर्चाची रक्कम ही प्राप्त करुन घेवून सदरचा खर्च हा भोगवटा प्रमाणपत्रापुर्वी विकासका-कडून वसुल करुन घेणे आवश्यक राहिल.

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

१२) उपरोक्त सुधारीत बांधकाम परवानगीचा प्रस्ताव एकत्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली (UDCPR) नुसार असल्याने MPCB यांचेकडील ना हरकत दाखला सुधारीत बांधकाम परवानगी दिल्यापासून ३ महिन्याच्या आत सादर करणे बंधनकारक आहे.

१३) सिडकोने दिलेल्या पुनर्बांधणीच्या ना हरकत दाखल्यानुसार सदनिकाधारकांकडे / सोसायटीकडे बँक अथवा वित्तीय संस्था यांचे देणे शिल्लक असल्यास त्याची सर्वस्वी जबाबदारी आपले संस्थेचीच राहिल.

१४) एकत्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली (UDCPR) मधील तरतूद क्र. टेबल 6 G, Note (i) नुसार सदर प्रस्तावाअंतर्गत घेण्यात आलेल्या ६०% Ancillary क्षेत्राबाबत सिडकोमार्फत ना हरकत प्रमाणपत्र हे सुधारीत बांधकाम परवानगी दिल्यापासून ३ महिन्याच्या आत सादर करणे बंधनकारक आहे.

१५) प्रस्तावित एकूण बांधकाम क्षेत्र ७७७८०.२४ चौ.मी असून ते २०,००० चौ.मी. पेक्षा जास्त असल्याने पर्यावरण विभागाची मंजुरी (Environment Clearance Certificate) घेण्यात आलेली असून त्यामध्ये ९३३९१.३०७ चौ.मी. इतक्या बांधकाम क्षेत्रास मंजुरी प्राप्त आहे. सदर क्षेत्रामध्ये तफावत झाल्यास सुधारीत बांधकाम परवानगी दिल्यापासून ३ महिन्याच्या आत सुधारीत ना हरकत दाखला सादर करणे संस्थेवर / विकासकावर बंधनकारक आहे.

१६) खोदकाम करताना लगतच्या रहिवाशांना त्रास होणार नाही तसेच कोणत्याही प्रकारची जिवीत वा वित्तीय हानी होणार नाही, याची खबरदारी घेण्यात यावी व याबाबत काही दुर्घटना घडल्यास त्याची संपुर्णत: जबाबदारी विकासकाची राहिल.

१७) सदर सादर प्रस्तावातील बांधकाम नकाशातील क्षेत्राबाबत व दर्शविलेल्या मोजमापाबाबत अंकगणितीय चुक झाल्यास त्याबाबतची संपूर्ण जबाबदारी ही संबंधित वास्तुविशारदाची राहील. त्याअनुषंगाने सदर प्रस्ताव हा सुधारीत करुन घेणे संस्थेवर / विकासकावर बंधनकारक राहिल.

१८) सदर प्रकरणी भविष्यात कोणताही न्यायालयीन वाद उद्भवल्यास याबाबतची सर्वस्वी जबाबदारी ही संस्थेवर / विकासकावर बंधनकारक राहील.

१९) 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 परवानग्या घेणे विकासकास बंधनकारक राहील.

२०) प्रस्तुत प्रकरणी एकत्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावलीमधील नियम क्र. १०.१०.२.३(vii) नुसार ५५२.८७७ चौ.मी. क्षेत्राचे सुविधा क्षेत्र आपण सादर केलेल्या हमीपत्राप्रमाणे भोगवटा प्रमाणपत्राचा प्रस्ताव सादर करणेपुर्वी नवी मुंबई महानगरपालिकेस हस्तांतरीत करणे बंधनकारक आहे.

२१) 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 १.१९९ 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.

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

२३) विषयांकित प्रकरणी आवश्यक असलेले इतर संबंधित विभागांचे नाहरकत प्रमाणपत्र प्राप्त करुन घेणे तसेच सिडकोकडील पुर्नविकासाबाबतच्या नाहरकत दाखल्यातील सर्व अटींची पुर्तता करणे संबंधित संस्था/ विकासक यांचेवर बंधनकारक आहे.

२४) मे. श्रद्धा को.ऑप. हाऊसिंग सोसायटी लि.या संस्थेच्या पूर्ण कंडोमिनियम भूखंडाच्या हद्दीमध्ये व क्षेत्रफळाबाबत नव्याने प्रस्तावित असलेल्या कंडोमिनियमच्या हद्दी व क्षेत्रफळानुसार जमीन मालक या नात्याने सिडकोकडील सिमांकन नकाशाच्या अनुषंगाने भुखंडाच्या हद्दीमध्ये अथवा क्षेत्रफळामध्ये बदल झाल्यास त्याप्रमाणे आवश्यक ते फेरबदल करुन सुधारीत नकाशे भोगवटा प्रमाणपत्रासाठी प्रस्ताव सादर करण्यापुर्वी सादर करणे बंधनकारक राहील.

२५) 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 आहे.

२६) नवी मुंबई महानगरपालिकेने दिनांक २१/०७/२०२२ रोजी शासनाकडून एकत्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावलीतील विविध तरतूदींबाबत मार्गदर्शन अपेक्षिलेले आहे. याबाबत शासन स्तरावरुन जे काही मार्गदर्शन प्राप्त होणार आहे त्यानुसार प्रस्तावामध्ये बदल करणे भूखंडधारकास बंधनकारक राहील.

२७) विद्यमान इमारतींचे निष्कासन करताना धुळीमुळे हवेतील प्रदूषण तसेच निष्कासनानुळे ध्वनी प्रदूषण होणार नाही, जेणे करुन कुठल्याही प्रकारच्या प्रदूषणाचा त्रास लगतच्या रहिवाशांना होणार नाही, याची खबरदारी घेण्यात यावी.

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

२९) 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 नाहरकत दाखला सादर करणे बंधनकारक राहील.

३०) सदर पुर्नविकासाच्या प्रस्तावामध्ये एकत्रिकृत विकास नियंत्रण नियमावलीमधील तरतूद क्र. १०.१०.२(C) नुसार शिल्लक चटई क्षेत्र निर्देशांकाचे सिडको व नवी मुंबई महानगरपालिका यांचेमध्ये असणारे वाटप हे सिडकोच्या हिस्स्यास १०५८.३२४ चौ.मी. व नवी मुंबई महानगरपालिकेच्या हिस्स्यास २६४.५४२ 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 हस्तांतरित केल्यानंतर भोगवटा प्रमाणपत्र अनुज्ञेय राहिल.

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

३२) सहनिबंधक सहकारी संस्था, सिडको, यांच्या दिनांक २४/११/२०२० रोजीच्या पुर्नविकासासाठीच्या ना हरकत दाखल्यातील अटींनुसार बांधकाम परवानगीची मंजूर प्रत सहनिबंधक सहकारी संस्था, सिडको यांच्या विभागास सादर करणे संस्थेवर/विकासकावर बंधनकारक आहे.

३३) 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

३४) प्रस्तावित इमारतीची उंची ही ७० मी. पेक्षा जास्त असल्याने त्याअनुषंगाने मंजूर नियमावलीत तरतुद क्र.६.१२ व ९.२९.९ मध्ये नमुद बाबीची पुर्तता संबंधित विकासक/वास्तुविशारद यांनी करणे बंधनकारक आहे.

३५) प्रस्तुत प्रकरणी नवी मुंबई महानगरपालिकेच्या दि.०७/०३/२०२४ रोजीच्या परिपत्रकानुसार पार्किंग प्रस्तावित करण्यात आलेली आहे. पार्किंगच्या अनुषंगाने शासन स्तरावर अथवा मा.उच्च न्यायालयाकडून वेळोवेळी प्राप्त होणारे आदेश आपणावर बंधनकारक राहतील.

--५--

३६) सदरच्या प्रस्तावांतर्गत महापालिकेस भरावयाच्या शुल्कापैकी उर्वरित शुल्क खालीलप्रमाणे भरणे बंधनकारक आहे.

अ) विकास शुल्क, कामगार सेस व पार्किंग प्रिमियम शुल्क :

अ.क्र.	तपशील	एकूण शुल्क रक्कम रु.	जोता प्रमाणपत्रापुर्वी दुसरा हप्ता (३३%) रक्कम रु.	उर्वरित रक्कम (३४%) पुढील एक वर्षाने अथवा वापर परवानगीपुर्वी यापैकी जे प्रथम असेल त्यापुर्वी रक्कम रु.
१)	विकास शुल्क रु.	५०८७८१३१.००	१६७८९७८३.००	१७२९८५६५.००
२)	कामगार सेस रु.	१९८६८६६०.००	६५५६६५८.००	६७५५३४४.००
३)	टेरेस शुल्क रक्कम	५५५१५१७.००	१८३२००१.००	१८८७५१५.००
	एकूण	७६२९८३०८.००	२५१७८४४२.०० **+ १८% व्याज**	**२५९४१४२४.००** **+ १८% व्याज**

ब) पायाभुत सुविधा व Ancillary Area FSI शुल्क :

अ. क्र.	तपशील	एकूण शुल्क रक्कम रु.	महिना अखेरीस व्याजासह				
			१२ महिने (१८%)	२४ महिने (१८%)	३६ महिने (१८%)	४८ महिने (१८%)	६० महिने (१८%)
१.	पायाभुत सुविधा शुल्क	१००१६३२३५.००	१८०२९३८२.००	१८०२९३८२.००	१८०२९३८२.००	१८०२९३८२.००	१८०२९३८२.००
२.	Ancillary Area FSI शुल्क	९०१४६९०८.००	१६२२६४४३.००	१६२२६४४३.००	१६२२६४४३.००	१६२२६४४३.००	१६२२६४४३.००
	एकूण	१९०३१०१४३.००	३४२५५८२५.०० + ८.५०% व्याज	३४२५५८२५.०० + ८.५०% व्याज	३४२५५८२५.०० + ८.५०% व्याज	३४२५५८२५.०० + ८.५०% व्याज	३४२५५८२५.०० + ८.५०% व्याज

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

३८) प्रस्तावित वाढीव सभासदांकरीता सिडकोकडील नोंदणीबाबतचा ना हरकत दाखला भोगवटा प्रमाणपत्रपूर्वी सादर करणे बंधनकारक आहे.

३९) नवी मुंबई महानगरपालिकेची प्रारुप विकास योजना महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगररचना अधिनियम १९६६ चे कलम २८(४) नुसार प्रसिध्द करून उक्त अधिनियमाच्या कलम ३०(१) अन्वये शासनाच्या अंतिम मंजूरीस्तव सादर करण्यात आलेली आहे. सदर विकास योजनेमधील अंतिम प्रस्ताव आपणावर बंधनकारक राहील.

४०) प्रस्तुत प्रकरणी भविष्यात मा. उच्च न्यायालयाकडून वेळो वेळी प्राप्त होणारे निर्देश अर्जदार यांचेवर बंधनकारक राहतील.

(सोमनाथ केकाण)
सहायक संचालक, नगररचना
नवी मुंबई महानगरपालिका

प्रत माहितीसाठी :-

१. मे. डेसिन २०००, वास्तुविशारद,
२२०, वर्धमान चेंबर्स, प्लॉट नं. ८४, सेक्टर १७, वाशी, नवी मुंबई.
२. व्यवस्थापक शहर सेवा, सिडको लि.
३. उप आयुक्त (उपकर), नमुंमपा.
४. सहा. आयुक्त तथा विभाग अधिकारी, वाशी, नमुंमपा.
५. सह निबंधक सहकारी संस्था (सिडको), नवी मुंबई.

NAVI MUMBAI MUNICIPAL CORPORATION
AMENDED COMMENCEMENT CERTIFICATE

NO.NMMC/TPO/BP//264/ 2024 **DATE :23 /04/2024**

Permission 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, **M/s. Shraddha Co-op. Housing Society Ltd., Plot No. 10, Building No. 22 to 44, Condominium No. 10, Sector 10, Vashi, Navi Mumbai**. As per the approved plans and subject to the following conditions for the development work of the proposed Building.

Summary of Proposal :-

1.	Plot Area	:	10390.377 M^2
2.	Basic F.S.I.	:	3.00
3.	Permissible 5% Incentive FSI for Gold Bldg. on basic FSI as per 7.1 (1) Four Star	:	0.05
4.	Total Permissible F.S.I.	:	3.05
5.	Total Permissible BUA (10390.377 x 3.05)	:	31690.649 M^2
6.	Ancillary F.S.I. (31690.649 M^2x 60%)	:	19014.389 M^2
7.	Permissible BUA (5 +67)	:	50705.038 M^2
8.	B Type (Incentive) 5th to 27th floor	:	24034.294 M^2
9.	A-1 & A-2 Type (Rehab) 4th to 27th floor	:	26664.313 M^2
10.	Proposed Built Up Area (8 + 9)	:	50698.607 M^2
11.	B Type Incentive Bldg. Unit	:	230 Nos.
12.	A-1 & A-2 Type Rehab Bldg. Unit	:	368 Nos.
13.	Sharing Unit (CIDCO + Nmmc)	:	14 Nos.
14.	Total No. Units (B Type + A-1 & A-2 Type)		612 Nos.
15.	**Building floor**		
	B Type (Incentive)	:	Stilt + 4th Podium + 5th to 27th floor (23 Floors)
	A-1 & A-2 Type Rehab	:	Stilt + 3 Podium + 4th to 27th floor (24 Floors)
16.	Building Height upto Terrace Level (B Type, A-1 & A-2 Type)	:	80.90 Mtr.
17.	Building Top Height (B Type, A-1 & A-2 Type)	:	83.35 Mtr.

1) The Certificate is liable to be revoked by the Corporation if :
   a) The development 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) Give written notice to the Municipal Corporation regarding completion of work.

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

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 amount of S.D. **Rs.11,19,572/-** S.D. **Rs.2,07,808/-** for Mosquito Prevention's **Rs.2,07,808/-** for debris & S.D. **Rs.52,000/-** 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 a forfeiture shall be without prejudice to any other remedy or right of the Municipal Corporation.

8) 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.

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

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

11) For all building of non-residential occupancies and residential building with more than 15M height following additional conditions shall apply :--

a) The staircase shall be separated by fire resistance walls and doors from rest of the buildings.

b) Exit from lift lobby shall be through a self closing smoke stop door.

c) There shall be no other machinery in the lift machinery room.

d) For centrally air conditioned building area of external open able windows on a floor shall be minimum 2.5 % of floor area.

e) One of the lift (Fire lift) shall have a minimum loading capacity of 6 persons. It shall have solid doors. Lights shall not be designed in the staircase wall.

f) Electrical cables etc. shall in separate ducts.

NO.NMMC/TPO/BP/ /1266/ 2024 **DATE : 23/04 /2024**

g) Alternate source of electric supply or a diesel generator set shall be arranged.

h) Hazardous material shall no be stored.

i) Refuse stamps or storage places shall not be permitted in the staircase wall.

j) Fire fighting application shall be distributed over the building.

k) For building upto 24 M. Height capacity of underground storage tank and overhead storage shall be 50,000 ltrs. And 10,000 ltrs. Respectively. Wet rises shall be provided.

l) Pump capacity 1000 itrs./min and 250 ltrs./min. respectively.

m) For building with height above 24 mtrs. The figures shall be 75000 ltrs. And 20,000 ltrs. And the pump capacity of 1350 ltrs./min and 450 ltrs./min. respectively.

12) Recreation ground or amenity open space be developed before submission of Building Completion Certificate.

13) No work should be started unless the existing structures area to be demolished with utmost care.

14) 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.

15) 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.

16) 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.

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

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

19) 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.

20) 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.

21) 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.

22) Window sill level must be at 0.90 M. height. The difference between chajja level & slab level must be 0.50 M. minimum.

23) The Owner & the Architect and Structural Engineer concerned area instructed to strictly adhere to the conditions of amended FIRE NOC issued vide NMMC/FIRE/H.O./VASHI/2320/ 2024 dated 19/04/2024 by Station officer (I/C) Fire, NMMC.

24) Temporary Labor sheds with proper toilet arrangement shall be provided on the site. If sufficient arrangement is not provided permission for construction above plinth level will not be granted & said temporary shed should be demolished prior to O.C

---4---

NO.NMMC/TPO/BP/ /2024 DATE : / /2024

25) F.S.I. Calculation submitted in the drawings shall be as per Development Control Rules. If any discrepancy observed, the Architect will be held responsible and liable for necessary action.

26) 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.

27) 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.

28) 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,

29) 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.

30) The Land under reference is affected by proposed road widening on North & East side of the plot, so that the said plot will be accessible from 15 m. wide roads. In view of this position, the applicant / developer / society shall comply the following conditions before applying for Occupancy Certificate.

(i) In view of the provision of Reg. No. 10.10.2.3(ii) of sanctioned UDCPR, 2020, it would be obligatory on the part of applicant to handover the area admeasuring about 1275.147 Sq.Mt. to the NMMC free of cost with Registered Deed of Agreement affected by widening of existing road as mentioned above.

(ii) In addition to above, it is also obligatory on the part of applicant to construct the proposed widened road, as referred above alongwith footpath, side gutter, street lights to the satisfaction of Hon. Commissioner, NMMC. In lieu of this you will have to deposit the cost of road construction as mentioned in ASR of relevant year before applying for Occupancy Certificate & same shall be get it confirmed from the office of City Engineer, NMMC.

(iii) After handing over the area under road set back, as referred above, it is also obligatory on the part of applicant to execute the revised deed of lease agreement with the CIDCO for the remaining net plot area.

31) Before applying for plinth checking certificate, the applicant shall obtain NOC from MPCB.

32) The applicant has demolished the existing buildings which were dilapidated / dangerous. In future, it will be responsibility of the applicant for any consequences arising in the event of any tenement have any balance due from a bank or any financial institution.

NO.NMMC/TPO/BP/1266/2024 DATE :23/04/2024

33) The proposed construction area is 77780.24 Sq.Mt. which is more than 20,000 Sq.Mt. & therefore, Environment Clearance is already granted for 93391.307 Sq.Mt. construction area.The proposed construction area is within the limit of sanctioned construction area by SEIAA. In case, there is any difference in construction area, revised Environment Clearance shall be obtained by the applicant.

34) In case & if found that there is numerical mistake in built up area calculation, the applicant is bound to submit the revised proposal as per corrected calculation.

35) In view of the provision mentioned in Regulation No. 10.10.2.3(vii) of UDCPR 2020, it is also obligatory on the part of applicant to handover an area of 552.877 Sq.Mt. to NMMC as amenity space before applying for Occupancy Certificate.

36) In case any judicial dispute arised in future the developer will be fully responsible to adhere to it & indemnified NMMC as undertaking dated -04/05/2022 given by applicant / developer.

37) The revised proposal considering Carpet to Builtup Area ratio of 1.199 which is equivalent to the original permission granted by the authority. The matter is referred to the Govt. & it is binding upon you and your hires to submit the revised proposal in future as per Govt.'s guidelines & the undertaking submitted by the applicant.

38) The applicant has been submitted NOC from CIDCO for Ancillary Area FSI over & above the permissible basic FSI. No construction work equivalent to ancillary area FSI shall be commenced before submission of NOC.

39) The applicant / developer has to handover the sharing area as per UDCPR 10.10.2 (c) to CIDCO & NMMC before aaplying for NOC from CIDCO for Occupany Certificate.

40) The applicant / developer shall submit the NOC from CIDCO for redevelopment proposal before 3 Months from issue of Amended CC.

41) If the proposed construction work is affected by Roads, Drainage, Water sewer, Electric cable, Gas pipeline, street lights, Gutters, Footpath & trees, NOC etc. from concerned Department shall be obtained by the applicant / developer.

42) All other terms & conditions mentioned in NOC dated 23 April 2019 issued by SEIAA are binding upon the applicant.

43) As per the boundary and area of the entire condominium plot of this organization, as per the newly proposed condominium boundary and area, as per the demarcation map from CIDCO, in case of any change in the boundary or area of the plot, it will be mandatory to make the necessary changes and submit the revised maps before submitting the proposal for occupancy certificate.

44) As per the Maharashtra Electric Vehicle Policy 2021, it is mandatory to propose electric charging stations at parking places in the society to promote the use of electric vehicles as there is a need for rapid adoption of zero emission vehicles to prevent pollution caused by vehicles.

45) Navi Mumbai Municipal Corporation is expecting guidance from the Government on various provisions of the Unified Development Control and Promotion Regulations on 21/07/2022. The plot Owner will be obliged to change the proposal according to the guidance received from the government level in this regard.

46) Care should be taken to ensure that there is no disturbance to the neighboring residents during future digging in the project and no loss of life or financial loss and if any mishap occurs in this regard, the entire responsibility of the concerned organization/developer will remain. Along with this, during the eviction of the existing buildings, care should be taken that there will be no air pollution due to dust and no noise pollution due to the eviction, so that no any kind of pollution will affect the neighboring residents.

47) As per Provision No. 2.2.3 of the Unified Development Control and Promotion Regulations, in case of land distributed by the Government or local authority on lease, if there is any change in the terms and conditions of the agreement, it will be mandatory for society/developer to obtain a no objection certificate from the concerned authority.

48) According to Rule No. 13.5 of the Unified Development Control and Promotion Regulations regarding Solid Waste Management, it is necessary to classify the wet and dry waste and process the wet waste to produce organic fertilizer and for that, it is mandatory to make the necessary provision (Organic waste composters / vermiculture pits or other similar technologies) in the premises of the society. Also, it will be mandatory to submit a NOC from the Solid Waste Management Department of the Navi Mumbai Municipal Corporation before issuing the occupancy certificate.

49) In the said redevelopment proposal, as per provision No. 10.10.2.2(C) of the UDCPR sharing of the balance FSI in the form of built up area (tenaments) between CIDCO and Navi Mumbai Municipal Corporation is 1322.906 out of which CIDCO's share is 1058.324 sq.m. and Navi Mumbai Municipal Corporations share is 264.582 sq.m.. In sanction plans, the share of CIDCO and Navi Mumbai Municipal Corporation in the form of tenements is shown with different colour code. Occupancy certificate shall be admissible only after handing over CIDCO's share and Navi Mumbai Municipal Corporation's share free of cost in the form of said tenaments.

50) After eviction of the said existing buildings, it will be mandatory to dispose of the Debris accumulated in Turbe C & D Waste Project of Navi Mumbai Municipal Corporation.

51) As per UDCPR Clause No. 10.10.2 (xiii) A corpus fund, as may be decided by Municipal Commissioner, shall be created by the Developer which shall remain with the concerned Co-operative Housing Society Apartment Owners' Association for the maintenance of the new buildings under the Rehabilitation Component before occupancy certificate.

52) With respect to the proposed Parking in the said proposal the Parking requirement has been proposed as per Navi Mumbai Municipal Corporation Circular dated - 07/03/2024. However if any directions given by Govt. or Hon'ble High Court time to time shall be binding upon you.

53) Proposed Height of the building is more than 70 mtr. Developer/Architech Should fulfill the requirement of UDCPR Clause No. 6.12 & 9.29.9

NO.NMMC/TPO/BP/1266/2024 DATE : 23/04/2024

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

(A) Development Charges, Labour Cess & Terrace premium:

Sr. No.	Particular	Total Amount in Rs.	Before plinth checking Certificate (33%)	Balance Amount (34%) payable after one year or before O.C. whichever is earlier
1.	Development charges	50878131.00	16789783.00	17298565.00
2.	Labour Cess premium	20488474.00	6556658.00	6755344.00
3.	Terrace premium	7009040.00	1832001.00	1887515.00
	Total (A)	**78375645.00**	**25178442.00 + 18% Interest**	**25941424.00 + 18% Interest**

(B) Infrastructure Premium & Ancillary Area FSI Charges:

Sr. No.	Particular	Total Amount in Rs.	Amount to be pay at the end of Month with interest			
			24 Months (18%)	36 Months (18%)	48 Months (18%)	60 Months (18%)
1.	Infrastructure Premium Charges	100163235.00	18029382.00	18029382.00	18029382.00	18029382.00
2.	Ancillary Area FSI Charges	90146908.00	16226443.00	16226443.00	16226443.00	16226443.00
	Total (B)	**190310143.00**	**34255825.00 + 8.50% Interest**	**34255825.00 + 8.50% Interest**	**34255825.00 + 8.50% Interest**	**34255825.00 + 8.50% Interest**

55) If any information / documents submitted in the present case are found to be incorrect or misleading to NMMC, the permission will be automatically revoked.

56) The Draft Development Plan of Navi Mumbai Municipal Corporation has been published as per section 28(4) & submitted to Govt. for final approval under Section 30(1) of M.R.T.P. Act 1966. The final proposal in the said Draft Development Plan will be binding on the applicants.

57) In case of any court order or directions issued by Court shall be binding on the applicant

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