



पनवेल महानगरपालिका

ता. पनवेल, जिल्हा- रायगड, पनवेल ४१० २०६

ई-मेल : panvelcorporation@gmail.com

दुरध्वनी कार्यालय : ०२२-२७४५८०४०/४१/४२

जा.क्र/प.महा/नरवि/बां/ ९६८८/२०२०

दिनांक: २५ / ११ / २०२०

✓प्रति,

मे. सुप्रिम कन्स्ट्रक्शन अँड डेव्हलपर्स प्रा.लि.

मे अरिहंत वाटीका रियल्टी प्रा.लि.

अरिहंत ओरा, २५ मजला, बी-टॉवर,

प्लॉट नं. १३/१, तुर्भे, नवी मुंबई.

संदर्भ —

- १) मा. जिल्हाधिकारी रायगड- अलिबाग यांचेकडील सुधारीत बांधकाम परवानगी मशा/एल.एन.ए.१ (ब)/एस.आर.१२२/२०१०, दि. २७/१०/२०१०.
- २) मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण यांचे मे. सुप्रिम कन्स्ट्रक्शन अँड डेव्हलपर्स प्रा.लि. यांना सुधारीत लोकेशन क्लिअरन्स मंजूरीबाबत पत्र क्र. MMRDA/REN HSG/RHS-/३२३, दिनांक ०४/०८/२०१०.
- ३) मा. जिल्हाधिकारी रायगड-अलिबाग यांचेकडील विक्री योग्य इमारती करीता बांधकाम प्रारंभ मंजूरी मशा/एल.एन.१ (ब) प्र.क्र. ३८०१३३/२०१६, दि. २२/०२/२०१६, मशा/एल.एन.१ (ब) प्र.क्र. १५/२०१६, दि. ३१/०३/२०१६.
- ४) पर्यावरण विभाग, SEAAC (२) मंडळ यांचे कडील सुधारीत ना-हरकत दाखला, दिनांक, ३१/०७/२०१७.
- ५) आपला विनंती दि. ३१/१२/२०१९ चा सुधारित मंजूरी मिळणेचा प्रस्ताव.
- ६) मुख्य अग्निशमन अधिकारी, पनवेल महानगरपालिका यांचे कडील सुधारीत ना-हरकत दाखला जा.क्र. /प.म./आग्नि/३९५/२०२०, दिनांक २३/०१/२०२०.

जमिनीचे वर्णन :

मौजे रोहिंजन, ता. पनवेल, जि.रायगड येथील गट/स.नं.५१/० या भुखंडामधील विक्रीयोग्य भुखंडामध्ये सुधारीत प्रस्तावित विक्रीयोग्य इमारती करीता बांधकाम मंजूरी मिळणेकामी संदर्भित पत्र क्र. ५ अन्वये प्रस्ताव सादर केला. सदर प्रस्तावाची रुपरेखा खालील प्रमाणे आहे.

भूखंडाचा क्षेत्राचा तपशिल :-

१.	जमिनीचे एकूण क्षेत्र	:	२०४७०.०० चौ.मी
२.	मु.म.प्र.वि.प्रा. यांचेकडील लोकेशन क्लिअरन्स नुसार विचारात घेतलेले क्षेत्र	:	२०३७०.०० चौ.मी.
३.	लोकेशन क्लिअरन्स नुसार च.क्षे. नि. करीता विचारात घेतलेले क्षेत्र	:	२०३७०.०० चौ.मी.
४.	लोकेशन क्लिअरन्स नुसार सुविधा क्षेत्र	:	लागू नाही
५.	लोकेशन क्लिअरन्स नुसार रेंटल हौसिंग भूखंडाचे क्षेत्र (२०३७०.०० चौ.मी. X २५%)	:	५०९२.५० चौ.मी.
६.	रेटल हौसिंग भूखंडामधील अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्र (२०३७०.०० चौ.मी. X १)	:	२०३७०.०० चौ.मी.
७.	विक्रीयोग्य भूखंडामधील यापूर्वी मंजूर केलेले अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्र (२०३७०.०० चौ.मी. X ३)	:	६१११०.०० चौ.मी.
८.	एकूण अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्र (६ + ७)	:	८१४८०.०० चौ.मी.

भूवापर :-

अंबरनाथ-कुळगांव- बदलापूर परिसर अधिसूचित क्षेत्राच्या विकास योजनेतील प्रस्तावानुसार विषयांकित जमिनी या नागरीकरणक्षम परिमंडळ भूवापर विभागात समाविष्ट आहेत. सदर विकास योजनेच्या विकास नियंत्रण नियमावलीतील तरतुदीनुसार नागरीकरणक्षम परिमंडळ विभागातील जमिनीच्या विकासासाठी, मंजूर मुंबई महानगर प्रादेशिक योजनेच्या विकास नियंत्रण नियमावलीतील नागरी विभागातील जमिनीसाठीचे नियम लागू आहेत. त्यामुळे मंजूर मुंबई महानगर प्रादेशिक योजनेच्या विकास नियंत्रण नियमावलीतील नियम क्र. १५.१४ (अ) मधील तरतुदीनुसार विषयांकित जागेत रेंटल हाऊसिंगचा वापर अनुज्ञेय होतो.

प्रवेश मार्ग :-

प्राधिकारणाचे MMRDA/REN HSG/RHS-३५) १०/३२३, दिनांक ०४/०८/२०१०. रोजीचे पत्राने, प्रस्तावित रेंटल हौसिंग योजनेकरीता सुधारीत लोकेशन क्लिअरन्स व सुधारीत रेखांकनास मंजूरी दिली

आहे. या रेखांकन नकाशावर २५% क्षेत्राचा रेंटर हौसिंगचा भूखंड शासनास वर्ग करून उर्वरित भूखंडावर विक्री योग्य भूखंड व रेखांकनास लागत असलेल्या अस्तित्वातील रस्त्याची आखणी इत्यादी बाबी दर्शविलेल्या आहेत. सदर प्रकल्पास प्रवेश मार्गासाठी प्रकल्पाचे जमिनी मधुन १८ मी रुंदीच्या रस्त्यावरून प्रकल्पाचे जागेस प्रवेश मार्ग उपलब्ध होत आहे.

विक्री योग्य भूखंडाचे क्षेत्र व इमारती मंजूरी :-

बांधकाम क्षेत्र	अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्र	इमारतींचा तपशील
	२०३७०.०० X ३ = ६१११०.०० एकूण ६१११०.०० चौ.मी.	टॉवर क्र. १ (काळे) ६५१५.६३० चौ.मी. इमारत क्र. अ (बराज १) = २२५५६.५६५ चौ.मी. इमारत क्र. ब (बराज २) = २२५५६.५६५ चौ.मी. इमारत क्र. क (झिनत) = ८९२३.७०१ चौ.मी. वाणीज्य (तळमजला व पोडीयम १ मध्ये) = १९२.९१४ चौ.मी. क्लब हाऊस (पोडीयम ५ मध्ये) = ३६१.०३३ चौ.मी.

सुधारीत मंजूरी खालीलप्रमाणे :

इमारत क्र.	यापुर्वीच्या मंजूरीनुसार बांधकाम क्षेत्र	सुधारीत मंजूरी बांधकाम क्षेत्र
१	२	३
टॉवर क्र. १ (काळे)	तळघर १ + ग्राऊंड + पोडीयम ४ + पोडीयम ५-आर.जी. + १ ते ३२ रहिवासी मजले, फायर कट-ऑफ करीता १५वा मजला मिळून क्षेत्र ६३४९.९६३ चौ.मी.	तळघर १ + ग्राऊंड + पोडीयम ४ + पोडीयम ५-आर.जी. + १ ते ३२ रहिवासी मजले मिळून क्षेत्र ६५१५.६३ चौ.मी. (१५वा मजल्यावर फायर कट-ऑफ ऐवजी नविन रहिवासी सदनिका प्रस्तावित केले आहेत. त्यामुळे १६५.६६७ चौ.मी. एवढे अधिक चटई क्षेत्र वाढलेले आहेत.)
इमारत क्र. अ (बराज १)	तळघर १ + ग्राऊंड + पोडीयम ४ + पोडीयम ५-आर.जी. + ६ ते ५३ रहिवासी मजले फायर कट-ऑफ करीता २०वा व ४४ वा मजला मिळून क्षेत्र २१५५६.४७७ चौ.मी.	तळघर १ + ग्राऊंड + पोडीयम ४ + पोडीयम ५-आर.जी. + ६ मजले ते ५३ मजले रहिवासी मजले मिळून क्षेत्र २२५५६.५६५ चौ.मी. (२० वा व ४४ वा मजल्यावर फायर कट-ऑफ ऐवजी नविन रहिवासी सदनिका प्रस्तावित केले आहेत व २१ वा व ४५ मजल्यावर MEP Service Area ऐवजी नविन रहिवासी सदनिका प्रस्तावित केले आहेत. त्यामुळे १०००.०८८ चौ.मी. एवढे अधिक चटई क्षेत्र वाढलेले आहेत.)
इमारत क्र. ब	तळघर १ + ग्राऊंड + पोडीयम ४ + पोडीयम	तळघर १ + ग्राऊंड + पोडीयम ४ + पोडीयम

(बराज २)	५-आर.जी. + ६ ते ५३ रहिवासी मजले फायर कट-ऑफ करीता २०वा व ४४ वा मजला मिळून क्षेत्र २१५५६.४७७ चौ.मी.	५-आर.जी. + ६ ते ५३ रहिवासी मजले मिळून क्षेत्र २२५५६.५६५ चौ.मी. (२० वा व ४४ वा मजल्यावर फायर कट-ऑफ ऐवजी नविन रहिवासी सदनिका प्रस्तावित केले आहेत व २१ वा व ४५ मजल्यावर MEP Service Area ऐवजी नविन रहिवासी सदनिका प्रस्तावित केले आहेत. त्यामुळे १०००.०८८ चौ.मी. एवढे अधिक चटई क्षेत्र वाढलेले आहेत.)
इमारत क्र. क (झिनत)	तळघर १ + ग्राऊंड + पोडीयम ४ + पोडीयम ५-आर.जी. + ६ ते ५३ रहिवासी मजले फायर कट-ऑफ करीता २०वा व ४४ वा मजला मिळून क्षेत्र ११४३९.३१८ चौ.मी.	तळघर १ + ग्राऊंड + पोडीयम ४ + पोडीयम ५-आर.जी. + ६ ते ५२ रहिवासी मजले मिळून क्षेत्र ८९२३.७०१ चौ.मी. (२० वा व ४४ वा मजल्यावर फायर कट-ऑफ ऐवजी नविन रहिवासी सदनिका प्रस्तावित केले आहेत व सुधारित आराखड्यानुसार २५१५.६१७ इतके चटई क्षेत्र कमी)
वाणीज्य (तळमजला व पोडीयम १ मध्ये)	तळमजला व पोडीयम १	काही बदल नाही
क्लब हाऊस (पोडीयम ५ मध्ये)	प्रस्तावित नव्हते	जिमन्याशियम, क्लब हाऊस, योगकेंद्र व वाचनालय या वापराकरीता क्षेत्र ३६१.०३३ चौ.मी.
एकूण	६१०९५.१४९ चौ.मी.	६११०६.४०८ चौ.मी.

सुधारित मंजूरीनुसार विक्रीयोग्य भुखंडामधील इमारतींचे मजले निहाय क्षेत्राचा तक्ता खालील प्रमाणे

टॉवर क्र. १ (काळे)			इमारत क्र. अ (बराज १)	इमारत क्र. ब (बराज २)	वाणीज्य	इमारत क्र. क (झिनत)	क्लब हाऊस (पोडीयम ५ मध्ये)
मजले	चटई क्षेत्र	मजले	चटई क्षेत्र	चटई क्षेत्र	चटई क्षेत्र	चटई क्षेत्र	चटई क्षेत्र
तळघर	पार्किंग						
तळ मजला व पहिला मजला	पार्किंग				१९२.९१४	पार्किंग	
पोडीयम १	पार्किंग					पार्किंग	
पोडयम २	पार्किंग					पार्किंग	
पोडयम ३	पार्किंग					पार्किंग	
पोडयम ४	पार्किंग					पार्किंग	
पोडयम ५	आर.जी. व क्लब हाऊस					३६१.०३३	
१	२१५.९४०	६	४८१.३३२	४८१.३३२	-	१९१.३३३	-
२	२१५.९४०	७	४८१.३३२	४८१.३३२	-	१९१.३३३	-

3	214.980	8	889.332	889.332	-	199.333	-
4	214.980	9	889.332	889.332	-	199.333	-
5	164.669	10	820.413	820.413	-	199.333	-
6	214.980	11	889.332	889.332	-	199.333	-
7	214.980	12	889.332	889.332	-	199.333	-
8	214.980	13	889.332	889.332	-	199.333	-
9	214.980	14	889.332	889.332	-	199.333	-
10	164.669	15	820.413	820.413	-	199.333	-
11	214.980	16	889.332	889.332	-	199.333	-
12	214.980	17	889.332	889.332	-	199.333	-
13	214.980	18	889.332	889.332	-	199.333	-
14	214.980	19	889.332	889.332	-	199.333	-
15	164.669	20	820.413	820.413	-	199.333	-
16	214.980	21	889.332	889.332	-	199.333	-
17	214.980	22	889.332	889.332	-	199.333	-
18	214.980	23	889.332	889.332	-	199.333	-
19	214.980	24	889.332	889.332	-	199.333	-
20	164.669	25	820.413	820.413	-	199.333	-
21	214.980	26	889.332	889.332	-	199.333	-
22	214.980	27	889.332	889.332	-	199.333	-
23	214.980	28	889.332	889.332	-	199.333	-
24	214.980	29	889.332	889.332	-	199.333	-
25	164.669	30	820.413	820.413	-	199.333	-
26	214.980	31	889.332	889.332	-	199.333	-
27	214.980	32	889.332	889.332	-	199.333	-
28	214.980	33	889.332	889.332	-	199.333	-
29	214.980	34	889.332	889.332	-	199.333	-
30	164.669	35	820.413	820.413	-	199.333	-
31	214.980	36	889.332	889.332	-	199.333	-
32	123.128	37	889.332	889.332	-	199.333	-
-	-	38	889.332	889.332	-	199.333	-
-	-	39	889.332	889.332	-	199.333	-
-	-	40	820.413	820.413	-	199.333	-
-	-	41	889.332	889.332	-	199.333	-
-	-	42	889.332	889.332	-	199.333	-
-	-	43	889.332	889.332	-	199.333	-
-	-	44	820.413	820.413	-	199.333	-
-	-	45	889.332	889.332	-	199.333	-
-	-	46	889.332	889.332	-	199.333	-
-	-	47	889.332	889.332	-	199.333	-
-	-	48	889.332	889.332	-	199.333	-

-	-	४९	४२०.५१३	४२०.५१३	-	१९१.३३३	-
-	-	५०	४८१.३३२	४८१.३३२	-	१९१.३३३	-
-	-	५१	४८१.३३२	४८१.३३२	-	१९१.३३३	-
-	-	५२	४८१.३३२	४८१.३३२	-	१२२.३८३	-
-	-	५३	४८१.३३२	४८१.३३२	-	-	-
एकूण	६५१५.६३०		२२५५६.५६५	२२५५६.५६५	१९२.९१४	८९२३.९१४	३६१.०३३
६०७५४.३७५ चौ.मी. + क्लब हाऊसचे क्षेत्र ३६१.०३३ चौ.मी. = ६११०६.४०८ चौ.मी.							

अटी :-

१. जागेवरील बांधकाम मंजूर केलेल्या बांधकाम नकाशाप्रमाणे व मंजूर चटई क्षेत्र निर्देशांकाचे मर्यादित कमाल राहिले पाहिजे.
२. प्राधिकरणाने वेळोवेळी मे. सुप्रिम कन्स्ट्रक्शन अँड डेव्हलपर्स प्रा.लि. यांना उद्देशून पाठविलेल्या पत्रामधील सर्व अटी, अर्जदार विकासक यांचेवर बंधनकारक राहतील.
३. मा. जिल्हाधिकारी कार्यालय व अन्य संबंधित विभागाने वेळोवेळी दिलेल्या परवानगी आदेशातील अटीचा भंग होणार नाही याची दक्षता घेणे आवश्यक राहिल.
४. वरील जागेचा व नियोजित इमारतीचा बांधकाम फक्त निवासी व वाणिज्य करणेत यावा.
५. नियोजित इमारतीचे बांधकाम मंजूरी प्रमाणे करणेत यावे.
६. मंजूरीतील इमारतीचे जोत्याचे प्रामाणपत्र घेणे यावे व त्यानंतरच पुढील बांधकाम करणेत यावे.
७. स्थलदर्शक नकाशावर दाखविल्याप्रमाणे नियोजित बांधकामापासून पुढील, मागील व बाजूने अंतरे प्रत्यक्षात जागेवर असली पाहिजेत त्याखालील जागा कायम खुली ठेवावी.
८. नियोजित बांधकाम मंजूरीपेक्षा वेगळे बदल करावयाचे असल्यास किंवा वापर बदलावयाचा असल्यास पूर्वपरवानगी घेणे आवश्यक आहे.
९. प्रकाश व वायुविजन यासाठी ठेवलेल्या खिडक्यांचे क्षेत्र हे संबंधित खोलीच्या क्षेत्राच्या १/६ पेक्षा कमी असू नये.
१०. विषयांकित रेखांकनामधील भूखंडामध्ये बांधकाम करताना IS CODE-१३ ९२०-१९९३ भुकंपरोधन RCC डिझायननुसार बांधकाम घटकांचे नियोजन अहर्ताप्राप्त स्ट्रकचरल इंजिनिअर यांचेकडून करुन घेणे आवश्यक असून त्यांचे देखरेखीखाली नियोजित इमारतीचे बांधकाम पूर्ण करणे अर्जदार/विकासकर्ता यांचेवर बंधनकारक राहिल.
११. अर्जदार यांनी सादर केलेली माहिती चुकीची अथवा दिशाभुल करणारी आढळल्यास सदरची परवानगीची शिफारस रद्द समजण्यात यावी.

Approved By Hon. Commissioner
Panvel Municipal Corporation


सहाय्यक संचालक नगर रचना
पनवेल महानगरपालिका

प्रत :

१. श्री. अभिजित मोहिते, अलिबाग रायगड
२. मा. महानगर आयुक्त, मुं.म.प्र. वि.प्रा.

