नगर रचना आणि मुल्यनिर्धारण विभाग
ठाणे शाखा

जा.क्र. एकात्मिकृत नगर वसाहत/मौ. अंतर्ली, खोणी व इतर/
ससंठाणे/ १६२१

सहायक संचालक, नगर रचना,
ठाणे, जिल्हाधिकारी इमारत,
३ रा मजला, कोर्ट नाका,ठाणे (प)
दुरध्वनी क्र.:-०२२/२५३४२७४४
ई-मेल -adtp_thane@rediffmail.com
दिनांक २९/१०/२०२०

प्रति,

मे. पलावा ड्वेलर्स प्रा. लि.,
मुंबई.

विषय:- मौजे अंतर्ली, खोणी, हेदुटणे, कोळे ता. कल्याण व उंब्रोली ता. अंबरनाथ स. नं. १९/२ अ, १९/२ ब, १९/३ व इतर येथील एकात्मिकृत नगर वसाहत प्रकल्पाच्या 'सेक्टर –डी, ई, एफ & आय च्या बांधकाम नकाशांना मंजुरी देणेबाबत.

संदर्भ:-

१. शासन, नगर विकास विभागाची अधिसूचना (LC) क्र. टिपीएस-१२१३/११६/प्र.क्र.२८९/१३/नवि-१२, दि. ०३.०३.२०१४,
२. जिल्हाधिकारी, ठाणे यांचे (LOI) इरादा पत्र क्र.महसूल/कक्ष-१/टे-७/ विनवप्र/ कावि- १५८०२/१४, दि. २५.३.२०१४,
३. नगर विकास विभागाची अधिसूचना (LC) क्र.टिपीएस-१२१३/११६/प्र.क्र.२८९/ १३/ नवि-१२, दि. २२.८.२०१४,
४. जिल्हाधिकारी, ठाणे यांचे (LOI) इरादा पत्र क्र. महसूल/कक्ष-१/टे-७/विनवप्र/कावि-४०२२१/१४, दि. १५.९.२०१४,
५. नगर विकास विभागाची अधिसूचना(LC)क्र.टिपीएस-१२१३/११६/ प्र.क्र.२८९/ (ब)१३/नवि-१२, दि. २२/०८/२०१४,
६. नगर विकास विभागाची अधिसूचना(LC)क्र.टिपीएस-१२१४/१६८७/ प्र.क्र.७८/ १५/नवि-१२, दि. ०८/०७/२०१५,
७. अति. महानगर प्रदेश आयुक्त, मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण यांचे (LOI) इरादा पत्र क्र. SROT/27/Villages/२४०४/STP/ LOI/Vill. Hedutane, Umbroli/Vol-I/५३/२०१५, दि. २४/०८/२०१५,

८. अति. महानगर प्रदेश आयुक्त, मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण यांचे (LOI) इरादा पत्र क्र. SROT/27/Villages/२४०४/STP/ LOI/Vill. Hedutane, Kole/Vol-I/817/2016, दि .२०/०६/२०१६,
९. जिल्हाधिकारी, ठाणे यांचे पत्र क्र.महसूल/कक्ष-१/टे-७/अंतर्ली व खोणी/ ता.कल्याण/ विशेष नगर वसाहत प्रकल्प/एसआर-१९/२०१६, दि. २१/०७/२०१६,
१०. नगर विकास विभागाची एकात्मिकृत नगर वसाहतीसाठीची अधिसूचना क्र. टिपीएस-१८१६/प्र.क्र.३६८/१५/२०(४)/नवि-१३, दि. २६/१२/२०१६,
११. नगर विकास विभागाचे निर्देश क्र. टिपीएस — १२१७ / ४३० / प्र. क्र. ६१ / १७ /नवि-१२, दि. २०/०४/२०१७,
१२. जिल्हाधिकारी, ठाणे यांच्या (LOI) कार्यालयाचे पत्र क्र. महसूल /कक्ष -१/टे-
७/ए.न.व.प्र/ बा.को.नं. F१४९१७९५९६२७७९५/१७, दि. २४/०८/२०१७,
१३. जिल्हाधिकारी, ठाणे यांचे पत्र क्र. महसूल/कक्ष-१/टे-७/अंतर्ली -खोणी- हेदूटणे-कोळे ता.कल्याण / उंब्रोली ता. अंबरनाथ/एकात्मिक विशेष नगर वसाहत प्रकल्प / रेखांकन / एसआर-२०/२०१८, दि. १४/०६/२०१८,
१४. नगर विकास विभागाचे पत्र क्र. टिपीएस-१२१८/३०८०/प्र.क्र.१५४/ १८/ नवि-१२, दि. ०६.०९.२०१८,
१५. या कार्यालयाचे पत्र क्र. एकात्मिक नगर वसाहत /मौ. अंतर्ली, खोणी व इतर/ ससंठाणे/३१३, दिनांक १६.०२.२०१९,
१६. नगर विकास विभागाची एकात्मिकृत नगर वसाहतीसाठीची अधिसूचना क्र. टिपीएस-१८१६/प्र.क्र.३६८(भाग-१)/१५/३७(१कक)(ग)/वियो/नवि-१३, दि. ०८/०३/२०१९,
१७. या कार्यालयाचे पत्र क्र. एकात्मिक नगर वसाहत /मौ. अंतर्ली, खोणी व इतर/ ससंठाणे/११०२, दिनांक ०४.०७.२०१९,
१८. जिल्हाधिकारी, ठाणे यांचे पत्र क्र. महसूल/कक्ष-१/टे-७/अंतर्ली -खोणी- हेदूटणे-कोळे ता.कल्याण / उंब्रोली ता. अंबरनाथ/एकात्मिक विशेष नगर वसाहत प्रकल्प / रेखांकन / एसआर-१८/२०१९, दि. ११/०७/२०१९,
१९. सचालक, नगर रचना, पुणे, अधिसूचना(LC)क्र. प्र.यो /मु.म/ मौजे हेदुटणे व इतर/ए.न.व.प्र/ प्र.क्र.५७८/ १८/टीपीवी-३/३६५३, दि. १८/०७/२०१९,
२०. जिल्हाधिकारी, ठाणे यांचे पत्र क्र. महसूल/कक्ष-१/टे-७/ए.एन.व.प्र./इरादापत्र/F१५६४०५०९४२६२७/१९/, दि. १४/०८/२०१९,

२१. या कार्यालयाचे पत्र क्र. एकात्मिक नगर वसाहत /मौ. अंतर्ली, खोणी व इतर/ ससंठाणे/१३७३, दिनांक १४.०८.२०१९,

२२. जिल्हाधिकारी, ठाणे यांचे पत्र क्र. महसूल/कक्ष-१/टे-७/अंतर्ली -खोणी- हेदूटणे- कोळे ता.कल्याण / उंब्रोली ता. अंबरनाथ/एकात्मिक विशेष नगर वसाहत प्रकल्प / रेखांकन / एसआर-२२/२०१९, दि. २९/०८/२०१९,

२३. या कार्यालयाचे पत्र क्र. एकात्मिक नगर वसाहत /मौ. अंतर्ली, खोणी व इतर/ ससंठाणे/१४९३, दिनांक ३०.०८.२०१९,

२४. या कार्यालयाचे पत्र क्र. एकात्मिक नगर वसाहत /मौ. अंतर्ली, खोणी व इतर/ ससंठाणे/१९८३, दिनांक ११.११.२०१९,

२५. अर्जदार मे. पलावा ड्वेलर्स प्रा.लि. यांचे या कार्यालयास दि. १६.१२.२०१९ रोजीचे पत्र.

महोदय,

विषयांकित मौजे अंतर्ली, खोणी, हेदूटणे, कोळे ता. कल्याण व मौजे उंब्रोली ता. अंबरनाथ या एकात्मिकृत नगर वसाहत प्रकल्पास जिल्हाधिकारी, ठाणे यांचे दि.२९/०८/२०१९ रोजीचे आदेशा अनुसार अंतिम अभिन्यास मंजुरी मिळालेली असून मौजे-हेदूटणे कोळे व मौजे-हेदूटणे उंब्रोली या विशेष नगर वसाहत प्रकल्पास संदर्भाधिन क्र. ५ व ६ अन्वये लोकेशन क्लिअरन्स प्राप्त झाले आहे. मौजे अंतर्ली व खोणी ता. कल्याण येथील विशेष नगर वसाहतीच्या मूळ व वाढीव क्षेत्रास संदर्भाधिन क्र. १,३ व १९ अन्वये लोकेशन क्लिअरन्स प्राप्त झाले व त्यास मा. जिल्हाधिकारी, ठाणे यांनी अनुक्रमे दि. २५.०३.२०१४, १५.०९.२०१४ व १४.०८.२०१९ रोजीच्या पत्रान्वये इरादापत्र पारित केलेले आहे. तसेच मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरणाने मौजे हेदूटणे व कोळे ता. कल्याण व मौजे हेदूटणे ता. कल्याण व मौजे उंब्रोली येथील विशेष नगर वसाहतींना अनुक्रमे दि. २०.०६.२०१६ व २४.०८.२०१५ रोजीच्या पत्रान्वये इरादापत्र पारित केलेले आहे.

विषयांकित तिन्ही विशेष वसाहत प्रकल्प शासनाच्या दि. २६/१२/२०१६ च्या अधिसूचने अनुसार एकात्मिक नगर वसाहती प्रकल्पात एकत्रित करण्यास शासनाने दि. २०/०४/२०१७ च्या पत्रान्वये मान्यता दिलेली आहे व त्यानुषंगाने जिल्हाधिकारी, ठाणे यांनी संदर्भाधीन पत्र क्र. १३ अन्वये अंतिम अभिन्यास मंजुरी दिली आहे.

मे. पलावा ड्वेलर्स प्रा. लि. यांचे सदर एकत्रित नगर वसाहत प्रकल्पाचे नकाशे या कार्यालयास दि. ०४.१२.२०१८ च्या पत्रान्वये छाननीसाठी प्राप्त झालेले आहेत. संदर्भित पत्र क्र. १३ अन्वये उपरोक्त तीन नगर वसाहतींच्या एकत्रिकरणाबाबतचे निर्देश शासनाने दिलेले आहेत. उक्त क्षेत्रासाठी अंबरनाथ, कुळगाव-बदलापूर व परिसर अधिसूचित क्षेत्राची नियमावली लागू केलेली आहे. सदर मौजे हेदूटणे हे गाव कल्याण-डोंबिवली महानगर पालिकेच्या २७ गावांसाठी शासनाने मंजूर केलेल्या विकास योजनेमध्ये समाविष्ट होत असले तरी शासन निर्णय दिनांक २०.०४.२०१७ मधील निर्देशात नमूद केलेल्या अट क्र. २ मध्ये सदर जागेस अंबरनाथ,कुळगाव-बदलापूर व परिसर अधिसुचित क्षेत्राची नियमावली लागू राहील व एकात्मिकृत नगर

वसाहतीच्या दिनांक २६.१२.२०१६ व ०८/०३/२०१९ रोजीच्या अधिसूचनेतील नियम क्र. ६.६ अ अनुसार सहायक संचालक, नगररचना, ठाणे यांनी मंजूर अभिन्यासातील ईमारतींच्या बांधकाम नकाशांस परवानगी द्यावी, असे नमूद केले आहे.

प्रस्तावाखालील जागेस पर्यावरण व वन विभागाकडील ना हरकत दाखला दि. १९/६/२०१३ व दि. २४/०२/२०१५ रोजी प्राप्त आहे.

मा. जिल्हाधिकारी, ठाणे यांनी दि. २४/०८/२०१९ रोजीचे पत्रान्वये एकात्मिकृत नगर वसाहतीच्या रेखांकनास सुधारीत अंतिम मंजुरी दिलेली असून मंजुरी अनुसार प्रस्तावाखालील जागेचा सेक्टर निहाय तपशील खालील प्रमाणे आहे.

सेक्टर निहाय जागेचे क्षेत्रफळ (चौ. मी.)		
अ. क्र.	सेक्टर	क्षेत्रफळ (चौ. मी.)
१	A	१७९८९३.३३
२	B	२५७८५०.००
३	C	२८३७६१.००
४	D	४२०१७७.३४
५	E	१४८४८८.००
६	F	२३६७२३.६७
७	G	१२२५५३.९४
८	H	१०६३८९.३३
९	I	३११९८१.७७
१०	J	२०६८५३.९८
११	K	१७४७०६.०३
१२	L	२८९६२८.८१
१३	M	९९८८१.०९
१४	N	११४३४७.०९
एकूण		२९,५२,४३५.३८

तसेच या पूर्वी अर्जदार यांचे जागेवर खाली नमूद केलेल्या सेक्टर क्र. B ते I वरील बांधकामास परवानगी दिलेली असून आता विकासकाने सेक्टर डी, ई, एफ & आय मध्ये सुधारित बांधकाम नकाशे सादर केले असून त्याचा तपशील खालील प्रमाणे आहे.

अ. क्र.	सेक्टर क्र.	बांधकाम परवानगीचा तपशील	सेक्टर निहाय बांधकाम क्षेत्र (चौ. मी.)	सुधारित बांधकाम क्षेत्र (चौ. मी.)
१	B	एकात्मिक नगर वसाहत /मौ.अंतर्ली, खोणी व इतर/ ससंठाणे /१३७३ दि. १४.०८.२०१९	२७८०८४.७४	२७८९९९.६८
२	C	एकात्मिक नगर वसाहत /मौ.अंतर्ली, खोणी व इतर/ ससंठाणे /४७१ दि.१४.०३.१८	४७५७७८.०३	४७५७७८.०३ (कायम)
३	D	एकात्मिक नगर वसाहत /मौ.अंतर्ली, खोणी व इतर/ ससंठाणे /१४९३ दि. ३०.०८.२०१९	६०२००२.०८	६०२१०७.०५
४	E	एकात्मिक नगर वसाहत /मौ.अंतर्ली, खोणी व इतर/ ससंठाणे /१४९३ दि. ३०.०८.२०१९	२०३७७८.९५	२३१३०४.०१
५	F	एकात्मिक नगर वसाहत /मौ.अंतर्ली, खोणी व इतर/ ससंठाणे /१४९३ दि. ११.११.२०१९	४२०४३९.२९	४२०४३९.२९
६	G (पूर्वीचे सेक्टर E)	एकात्मिक नगर वसाहत /मौ.अंतर्ली, खोणी व इतर/ ससंठाणे /१४९३ दि. ३०.०८.२०१९	१३१९५५.८५	१३१९५५.८५ (कायम)
७	H (पूर्वीचे सेक्टर F)	जिल्हाधिकारी, ठाणे यांचे पत्र क्र.महसूल/कक्ष-१/ टे-७/अंतर्ली व खोणी/ता.कल्याण/ विशेष नगर वसाहत प्रकल्प/ बांधकाम/एसआर-२०/२०१६, दि. २६/०८/२०१६	१८१२८९.३१	१८१२८९.३१ (कायम)
८	I	एकात्मिक नगर वसाहत /मौ.अंतर्ली, खोणी व इतर/ ससंठाणे /१४९३ दि. ११.११.२०१९	८८४१४.३८	१०५०१.११
९	K	एकात्मिक नगर वसाहत /मौ.अंतर्ली, खोणी व इतर/ ससंठाणे /११०२ दि. ०४.०७.२०१९	८५४.५३	८५४.५३ (कायम)
		एकूण	२३८२५९७.१६	२४१११९८.२४

शासनाने दिलेल्या एकात्मिकृत नगर वसाहतीच्या नियमावली अनुसार विकासकाने सदर रेखांकनातील सेक्टर "डी, ई, <u>एफ़ & आय</u> च्या प्रस्तावित सुधारित बांधकाम नकाशांसाठी या कार्यालयाकडे प्रस्ताव सादर केलेला आहे. सदर प्रस्तावातील इमारतींचा पुर्वीचे कायम ठेवलेल्या मंजूर बांधकाम क्षेत्राचा व सुधारित /नव्याने प्रस्तावित बांधकामाचा इमारतनिहाय तपशील खालील प्रमाणे आहे.

सेक्टर – डी : पूर्वीचे कायम ठेवलेले मंजूर बांधकाम क्षेत्र

अ. क्र.	क्लस्टर / इमारत क्र.	प्रस्तावित मजले	इमारती उंची (मी.)	इमारती चा वापर	बांधकाम क्षेत्र (चौ. मी.)
१	Cluster २.०२ Shop	तळ + १७ मजले तळ मजला	५२.६५	रहिवास / वाणिज्य	४८६३२.७०
२	Cluster २.०३ Shop	तळ + १७ मजले तळ मजला	५२.६५	रहिवास / वाणिज्य	४९८६८.१६
३	Cluster २.०४ Shop (Area corrected as per shop OC)	तळ + १७ मजले तळ मजला	५२.६५	रहिवास / वाणिज्य	८१७५८.२७
४	Cluster २.०५ Shop (Area corrected as per shop OC)	तळ + १७ मजले तळ मजला	५२.६५	रहिवास / वाणिज्य	७३०२०.३३
५	Cluster २.०६ Shop	तळ + १७ मजले तळ मजला	५२.६५	रहिवास / वाणिज्य	६०२२२.९१
६	Cluster २.०७ (A)	तळ + २१ मजले	६९.९५	रहिवास	२११२२.७१
७	Cluster २.०७ (B)	तळ + २१ मजले	६९.९५	रहिवास	२११२२.७१
८	Cluster ४.०२, Shop	तळ + १२ मजले तळ मजला	३९.०० ७.१०	रहिवास / वाणिज्य	१४४८४.४०
९	Cluster ४.०६(A) Shop	तळ + १२ मजले तळ मजला	३९.०० ७.१०	रहिवास / वाणिज्य	५८४०.१८
१०	Cluster ४.०८ Shop	तळ + १२ मजले तळ मजला	३९.०० ३८.१५ ७.१०	रहिवास / वाणिज्य	२२६६८.५६
११	School – D	तळ + ६ मजले	२७.०५	शैक्षणिक	१०९७६.१०
१२	Retail & Parking Building P-५	तळ + ११मजले	२१.९५	सुविधा	११३.००

१३	Club House (P A ०१)	तळ + २ मजले	१०.२०	सुविधा	२७६१.२०
१४	Community Hall - २ (P. A. ०२)	तळ + १ मजला	१०.६५	सुविधा	३४३.७६
१५	Community Hall - ३ (P. A. ०३)	तळ + २ मजले	१२.३०	सुविधा	५९८.१७
१६	Fire Station	तळ + १ मजला	६.६०	सुविधा	१२४.३०
१७	Quarters for Officer	तळ + १ मजला	६.४५	सुविधा	११२.८०
१८	Quarters for Fire Men	तळ + 4 मजले	१२.४५	सुविधा	९६९.०१
१९	Police Station	तळ + २ मजले	९.३०	सुविधा	६५१.८५
२०	Receiving Station	तळ मजला	६.१०	सुविधा	३४८.७२
एकूण — अ					४३२६२१.७२
सेक्टर — डी सुधारित बांधकाम परवानगीचे क्षेत्र					
१	Cluster ४.०१ (A) Shop	तळ + २१ मजले तळ + १ मजला	६९.९९ ७.९५	रहिवास / वाणिज्य	२०६७१.३१
२	Cluster ४.०१ (B)	तळ + २१ मजले	६९.९९	रहिवास	१९६२७.२९
३	Cluster ४.०३ (A)	तळ + १२ मजले	३९.४५	रहिवास	११७३६.८९
४	Cluster ४.०३ (B)	तळ + १२ मजले	३९.४५	रहिवास	११७३६.८९
५	Cluster ४.०४	तळ + १२ मजले	३९.४५	रहिवास	२११४२.५९
६	Cluster ४.०५	तळ + १२ मजले	३९.४५	रहिवास	२११४२.५९
७	Cluster ४.०६(B)	तळ + १२ मजले	३९.४५	रहिवास	२११४२.५९
८	Cluster ४.०७	तळ + १२ मजले	३९.४५	रहिवास	२११४२.५९
९	Cluster ४.०९	तळ + १२ मजले	३९.४५	रहिवास	२११४२.५९
एकूण — ब					१६९४८५.३३
एकूण — अ + ब					६०२१०७.०५

सेक्टर — ई : पूर्वीचे कायम ठेवलेले मंजूर बांधकाम क्षेत्र

अ. क्र.	इमारत	प्रस्तावित मजले	इमारती उंची (मी.)	इमारती चा वापर	बांधकाम क्षेत्र (चौ. मी.)
१	Cluster ३.०२ (A) २ Shops	तळ + १२ मजले तळ	३९.४५ ७.१०	रहिवास / वाणिज्य	७८२७.७२

२	Cluster ३.०२ (B) १ Shop	तळ + १२ मजले तळ	३९.४५ ७.१०	रहिवास / वाणिज्य	३८७५.२४
३	Cluster ३.०३ & १४ Shops	तळ + १७ मजले तळ	५२.६५ ७.१०	रहिवास / वाणिज्य	४६२९३.९९
४	Cluster No. 3.०४ & १२ Shops	तळ + १७ मजले तळ मजला	५२.६५ ४.८०	रहिवास / वाणिज्य	४६७१४.६७
५	Cluster No. 3.०५ & १३ Shops	तळ + १७ मजले तळ मजला	५२.६५ ४.८०	रहिवास / वाणिज्य	४६७०२.४७
६	Cluster ३.०६	तळ + १२ मजले	३९.४५	रहिवास	११७३२.४२
७	Cluster ३.०७	तळ + १२ मजले	३९.४५	रहिवास	१७५९८.६३
८	Cluster ३.०८	तळ + १२ मजले	३९.४५	रहिवास	११७३२.४२
९	Shool – E (Earlier School No.५	तळ + ६ मजले	२९.६५	शैक्षणिक	८५६८.९१
१०	Club House – २	तळ मजला	५.१०	सुविधा	२७३२.४८
एकूण – अ					२०३७७८.९५
सेक्टर – ई : सुधारित बांधकाम परवानगीचे क्षेत्र					
१	Cluster ३.०९	तळ + १७ मजले	५२.६५	रहिवास	२७५२५.०६
एकूण – ब					२७५२५.०६
एकूण – अ + ब					२३१३०४.०१

सेक्टर – एफ़ : पूर्वीचे कायम ठेवलेले मंजूर बांधकाम क्षेत्र

अ. क्र.	इमारत	प्रस्तावित मजले	इमारती उंची (मी.)	इमारती चा वापर	बांधकाम क्षेत्र (चौ. मी.)
१	Cluster ६.०१	तळ + १७ मजले	५२.६५	रहिवास	४९६१४.१२
२	Cluster ६.०२	तळ + १२ मजले	३७.५०	रहिवास	१७७७६.८८
३	Cluster ६.०३	तळ + १२ मजले	३९.४५	रहिवास	५८६६.२२
४	Cluster ६.०४	तळ + १२ मजले	३९.४५	रहिवास	११७४१.६८
५	Cluster ६.०५	तळ + २९ मजले	८७.४५	रहिवास	४८६७४.३६
६	Cluster ६.०६	तळ + १२ मजले	३९.४५	रहिवास	११७३२.४२
७	Cluster ६.०७ & २ shops	तळ + १२ मजले	३९.४५ ७.१०	रहिवास / वाणिज्य	७८२७.७२

		तळ मजला			
८	Cluster ६.०८ (Wing A,B,C& D)	तळ + १७ मजले	५२.६५	रहिवास	२१९१५.४६
९	Cluster ६.०८ (Wing E,F & G)	तळ + २९ मजले	८७.४५	रहिवास	३६५०५.७७
१०	Cluster No. ६.०९	तळ + १७ मजले	५२.६५	रहिवास	३६२१०.०१
११	Cluster ६.१०	तळ + १२ मजले	३९.४५	रहिवास	२११७०.२२
१२	Cluster ६.११ (Wing A,B)	तळ + १२ मजले	३९.४५	रहिवास	११७३२.४२
१३	Cluster ६.११ (Wing C,D & E)	तळ + २९ मजले	८७.४५	रहिवास	३६५०५.७७
१४	Cluster ६.१२ (Wing A & B)	तळ + १२ मजले	३९.४५	रहिवास	११७५०.९४
१५	Cluster ६.१२ (Wing C)	तळ + २९ मजले	८७.४५	रहिवास	१२१६८.५१
१६	Cluster ६.१३	तळ + २९ मजले	८७.४५	रहिवास	१२१६८.५१
१७	Cluster ६.१४	तळ + २९ मजले	८७.४५	रहिवास	२४३३७.१८
१८	Cluster ७.१२	तळ + १२ मजले तळ + २९ मजले	३९.४५ ८७.४५	रहिवास	२३९०८.०१
१९	Cluster ७.१३	तळ + १२ मजले	३९.४५	रहिवास	५८६६.२१
२०	Cluster ७.१४	तळ + १२ मजले	३९.४५	रहिवास	११७३२.४२
एकूण — अ					४१९१९७.९८
सेक्टर — एफ सुधारित बांधकाम परवानगीचे क्षेत्र					
१	Retail & Parking Building P-३	तळ घर + तळ + १३ मजले	३७.३५	सुविधा	१२४१.३१
एकूण — ब					१२४१.३१
एकूण — अ + ब					४२०४३९.२९

सेक्टर — आठ : पूर्वीचे कायम ठेवलेले मंजूर बांधकाम क्षेत्र

अ. क्र.	इमारत	प्रस्तावित मजले	इमारती उंची (मी.)	इमारती चा वापर	बांधकाम क्षेत्र (चौ. मी.)
१	EWS-१	तळ + १२ मजले	३७.५०	रहिवास	५३७३१.६८
२	EWS-२	तळ + १२ मजले	३७.५०	रहिवास	६४९१.६२
३	EWS-३	तळ + १२ मजले	३७.५०	रहिवास	४८७५१.५७
४	EWS-४	तळ + १२ मजले	३७.५०	रहिवास	१४९७३.३३
५	EWS-६	तळ + १२ मजले	३७.५०	रहिवास	४१०८५.१५
६	Cluster १०.०३ Wing A to F Shops A,E & F	तळ + १२ मजले तळ + १ मजले	३८.४५ ६.५५	रहिवास & वाणिज्य	३२४१०.४२
७	Industrial Building	तळ + १ मजले	१७.७३	आद्यिगक	२०७६.५७
८	Retail Building	तळ	४.८०	वाणिज्य	१६६.३४
९	Club House	तळ + १ मजले	९.३०	सुविधा	३१८०.१२
एकूण — अ					१४८९१.९३
ब) सुधारित बांधकाम परवानगीचे क्षेत्र					
	EWS-१	तळ + १२ मजले	३७.५०	रहिवास	५०४२७.३८
	EWS-२	तळ + १२ मजले	३७.५०	रहिवास	४९७७.१२
	EWS-३	तळ + १२ मजले	३७.५०	रहिवास	४८२६९.४१
	EWS-१ Wing M	तळ + १२ मजले	३७.५०	रहिवास	३३०४.३०
	EWS-२ Wing O	तळ + १२ मजले	३७.५०	रहिवास	१५१४.५०
	EWS-३ Wing N	तळ + १२ मजले	३७.५०	रहिवास	४८२.१६
१	Cluster १०.०१ (A)	तळ + १२ मजले	३८.४५	रहिवास	१५०४०.३१
२	Cluster १०.०१ (B)	तळ + १२ मजले	३८.४५	रहिवास	३२७३३.७६
३	School — I	तळ + ३ मजले	१५.००	शैक्षणिक	४६६२.०१
एकूण — ब					१६१४१०.९५
एकूण — अ + ब					२५६३०२.८८

एकूण बांधकाम क्षेत्राचा तपशील

अ. क्र.	तपशील	चौ. मी.

ब)	अतिरिक्त अनुज्ञेय चटई क्षेत्र (अधिभार आकारुन) = ०.८०	२३,६१,१४८.३०
क)	एकूण अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्र (अ + ब) (Social Housing चे क्षेत्र वगळून)	५३,१४,३८३.६८
ड)	Social Housing चे किमान आवश्यक बांधकाम क्षेत्र (ITP च्या नियमाप्रमाणे) ६०% किमान रहीवास वापराच्या १५% Social Housing	२,६५,७१९.१८
इ)	एकून अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्र (क + ड) (Social Housing च्या क्षेत्रासहित)	५५,८०,१०२.८६
२	१ ब पैकी अतिरिक्त चटई क्षेत्र (अधिभार आकारलेले)	५,६८,८६९.१८
३	सद्यस्थितीत एकूण अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्र (१अ +२) (Social Housing चे क्षेत्र वगळून)	३५,२१,३०४.५६
४		
अ)	अ. क्र. ३ पैकी एकूण प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र Social housing चे क्षेत्र वगळून	२४१९२९८.२४
ब)	Social housing चे प्रस्तावित क्षेत्र	१५१७३२.३९
५	एकूण प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र सेक्टर बी ते सेक्टर के (४अ + ४ब)	२५७१०३०.६३
६	एकूण अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्रापैकी वापलेला चटई क्षेत्र निर्देशांक (५ / इ)	०.४६२
७	सद्यस्थितीत अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्रापैकी एकूण वापरलेला चटई क्षेत्र निर्देशांक (४ अ / ३)	०.६८७

<u>भरावयाच्या रक्कमेबाबत :-</u>

१) छाननी शुल्क:-
(सेक्टर डी, ई, एफ & आय) = ७३,४०६/- रुपये

(ब) <u>अतिरिक्त चटई क्षेत्र शुल्क-</u>

एकात्मिकृत नगर वसाहतीच्या नियमावलीतील विनियम ७.२.२ मधील तक्त्यातील अ. क्र. २ अ अनुसार विकासक यांना ०.८ अतिरिक्त चटई क्षेत्र निर्देशांक अनुज्ञेय असून त्यांनी पूर्वीच्या नियमाअनुसार ०.४ एवढया अतिरिक्त चटई क्षेत्र निर्देशांकाच्या अनुषंगाने शुल्क मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरणाकडे रू. ३०,६०,३३,०२०/- भरणा केलेले आहे.

अर्जदार यांनी या प्रस्तावामध्ये मूळ अनुज्ञेय चटई क्षेत्र निर्देशांक (FSI) १.०० चा पूर्ण वापर केलेला नाही, त्यामुळे अतिरिक्त चटई क्षेत्र निर्देशांकासाठी आवश्यक असलेले अधिमूल्य आकारण्याची आवश्यकता नाही.

(क) <u>विकास शुल्क-</u>

महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगर रचना अधिनियम, १९६६ चे कलम १२४ बी मधील तरतुदीअनुसार (परिशिष्ट दोन) बांधकामासाठी विकास शुल्क वार्षिक बाजारमूल्य दर तक्त्यातील निवासी बांधकाम दराच्या २% व अनिवासी बांधकाम दराच्या ४% या दराने जमा करणे आवश्यक आहे, तसेच एकात्मिकृत नगर वसाहतीच्या सुधारित नियमावलीतील विनियम १३.४ (अ) अनुसार विकास शुल्कामध्ये ५० टक्के सवलत अनुज्ञेय आहे.

पूर्वी विकासकाने एकुण रू. २,१०,०४,५७७/- एवढी रक्कम मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरणाकडे व ७२,५१,१८४.८८/- एवढी रक्कम सहायक संचालक, नगर रचना, ठाणे यांचेकडे भरणा केलेली असल्याचे अर्जदाराने सादर केलेल्या कागदपत्रांवरून दिसून येते.

आता विकासकाने प्रस्तुत एकात्मिक नगर वसाहत प्रकल्पामध्ये सेक्टर डी, ई, <u>एफ & आय</u> करिता सुधारित बांधकाम प्रस्ताव सादर केला आहे. **प्रस्तुत एकात्मिकृत नगर वसाहतीत आताचे प्रस्तावित क्षेत्र हे पुर्वीच्या मंजुरीच्या बांधकाम क्षेत्र पेक्षा अधिक असल्याने विकासकास आता ५० टक्के सवलतीसह भरावयाची एकुण रक्कम रूपये ४०१६९७/- अतिरीक्त विकास शुल्क भरणे आवश्यक आहे.** आता **सहायक संचालक, नगररचना, ठाणे यांचे कडे** रूपये २००८४८.५०/- एवढी **रक्कम भरणे आवश्यक आहे व मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण यांचे कडे भरावयाची** रूपये २००८४८.५०/- एवढी **रक्कम भरणे आवश्यक आहे.**

परंतु, शासनाच्या दि. ०६/०९/२०१८ रोजीच्या पत्रानुसार विकासकाने Paid FSI व Double Height Terrace करिता सुमारे रू. **९,१२,५९,५८७/-** एवढी रक्कम समायोजित करण्यासाठी या कार्यालयास कळविलेले होते. त्यानुसार विकासकास एकूण भरणा करावयाचा तपशील खालील प्रमाणे आहे.

(ड) एकूण भरावयाची रक्कम

अ. क्र.	तपशील	रक्कम रूपये
१	छाननी शुल्क	७३,४०६/-
२	विकास शुल्क	२००८४८.५०
३	अतिरिक्त चटई क्षेत्र शुल्क	निरंक
४	एकूण आता भरावयाची रक्कम रू.	२,७४,२५४.५०/-
५	शासनाच्या दि. ०६/०९/२०१८ रोजीच्या पत्राअनुसार समायोजित करावयाची रक्कम रू.	९,१२,५९,५८७/-

६	या पूर्वी या कार्यालयाने सेक्टर एफ & आय करिता दि. ११/११/२०१९ रोजीच्या पत्राअनुसार समायोजित करावयाची शिल्लक रक्कम रू.	८,२३,१५,०२९/-
७	आता समायोजित करावयाची रक्कम रू. (४)	२,७४,२५४.५०/-
८	सदर उपरोक्त प्रस्तावित बी, डी, ई, एफ & आय या सेक्टरच्या सुधारित बांधकाम परवानगी मंजुरीनंतर समायोजित करण्यासाठी शिल्लक रक्कम रू. (६) - (७)	८,२०,४०,७७४.५०/-

(ई) बँक गॅरंटी

एकात्मिकृत नगर वसाहत क्षेत्रा मध्ये नियमा नुसार सर्व पायाभूत सुविधा प्रकल्प पुर्ण होई पर्यंत (Infrastractural Facilities) विकसित करणे व त्याची देखभाल करणे एकात्मिकृत नगर वसाहतीच्या नियमावलीतील विनियम १२.८ नुसार विकासकावर बंधनकारक आहे. तसेच संबंधित एकात्मिकृत नगर वसाहतीतील पायाभूत सुविधांच्या एकुण खर्चाच्या १५% रक्कमेची बँक गॅरंटी विकासकांनी जिल्हाधिकारी, ठाणे यांचे कडे सादर करणे आवश्यक आहे.

मा. जिल्हाधिकारी, ठाणे यांनी दिनांक २९.०८.२०१९ रोजी अंतिम अभिन्यास मंजूर केलेल्या पत्रातील अट क्र. २९ व मा. सहसंचालक नगररचना, कोकण विभाग, नवी मुंबई यांच्या दिनांक २६/०८/२०१९ च्या शिफारस पत्रातील अट क्र. ६ अ अनुसार विकासकास संबधित सेक्टरच्या बांधकाम परवानगीच्या वेळेस सेक्टर निहाय बँक गॅरंटी देणे आवश्यक आहे. विकासकाने या कार्यालयाकडे दिनांक ३०.०१.२०२० रोजीच्या पत्रान्वये २८,५४,४०,०००/- रुपयाची बँक गॅरंटी दिलेली आहे.

विकासकाने सादर केलेल्या सेक्टर निहाय बँकगॅरंटी रक्कमेच्या तपशीला अनुसार विकासकास प्रस्तावित 'सेक्टर B, D, E, F, G, H, I व या आधिच्या मंजूर बांधकाम परवानगीसाठी एकुण २८,५४,३५,६७३/- रुपयाची बँक गॅरंटी आवश्यक आहे. विकासकाने या कार्यालयाकडे दिनांक ३०.०१.२०२० रोजीच्या पत्रान्वये **२८,५४,४०,०००/-** रुपयाची बँक गॅरंटी भरलेली आहे.

१)(इ) कामगार उपकर:-

शासनाच्या एकात्मिकृत नगर वसाहती च्या दिनांक ०८.०३.२०१९ रोजीच्या अधिसूचनेतील नियम क्र. १३ अनुसार मुद्राक शुल्क व **विकास शुल्कासाठी ५०% सवलत देण्यात आलेली आहे. तथापी या मध्ये कामगार उपकर या बाबीचा समावेश नाही.**

प्रस्तावा खालील जागेस सहसंचालक, नगररचना, कोकण विभाग, नवी मुंबई यांचे शिफारसपत्र क्र. एकात्मिकृत नगर वसाहती **/मौ.खोणी व अंतर्ली व इतर / सहसंकोवी**/१०७२ दि. २८.०६.२०१९ **व मा. जिल्हाधिकारी, ठाणे यांचे कडील** बांधकाम परवानगी आदेश क्र. महसूल/कक्ष-१/टे-७/विनवप्र/एसआर-८८-२०१४, दि. १८.९.२०१४ अन्वये सेक्टर- C ते I (पूर्वीचे सेक्टर- A ते G) या २४,८६,३७६.९७ **चौ. मी.**

क्षेत्रावर बांधकाम परवानगी देण्यात आलेली आहे. तसेच वेळो-वेळी सुधारित परवानग्या देण्यात आलेल्या आहेत. आता सेक्टर- डी, ई, एफ & आय या क्षेत्रावर अर्जदार यांनी बांधकाम क्षेत्रामध्ये पूर्वीच्या मंजूर बांधकामा पेक्षा अधिक बांधकाम प्रस्तावित केलेले आहे. यापूर्वी गणन केलेल्या बांधकाम क्षेत्रामध्ये २५७८४५६.२३ चौ. मी. एवढया क्षेत्रावर कामगार उपकर गणन करण्यात आलेला होता व त्यापैकी अर्जदाराने आतापर्यंत रू.८,४१,६४,८२१.००/- एवढा उपकर भरणा केलेला आहे. सद्यस्थितीत कामगार उपकराची रक्कम रू.२१,९२,१७,६०३.५५/- एवढी गणन करण्यात आलेली आहे. सदर रक्कम अर्जदार यांनी वापर दाखल्यापूर्वी टप्पा-टप्याने कामगार आयुक्त महाराष्ट्र शासन यांचेकडे भरणे बंधनकारक आहे. तसेच उपकराच्या रक्कमेबाबत काही तफावत आल्यास ती भरणे विकासकास बंधनकारक आहे.

वर नमूद केल्याप्रमाणे शासनाने दिलेल्या मार्गदर्शनाच्या पार्श्वभूमिवर सेक्टर निहाय नकाशाची सदर क्षेत्रासाठी लागू असलेल्या एकात्मिकृत नगर वसाहतीच्या नियमावली अनुसार व अंबरनाथ, कुळगाव-बदलापूर व परिसर क्षेत्राच्या मंजूर विकास नियंत्रण नियमावली अनुसार तांत्रिक छाननी केली असता सादर केलेले बांधकाम नकाशे नियोजनाच्या दृष्टिने सर्वसाधारणपणे योग्य असल्याने सदर बांधकाम नकाशांना खालील नमूद अटीस अधीन राहून मंजुरी देण्यात येत आहे.

१. सदर प्रकरणी दि. ०८/०३/२०१९ रोजी शासन अधिसूचनेद्वारे एकात्मिक नगर वसाहत प्रकल्पाचे शासन मंजूर विनियम व वेळोवेळी सुधारित करणेत येणाऱ्या सर्व नियमांचे/सूचनांचे पालन करणे विकासकावर बंधनकारक राहील.
२. शासनाच्या दि. ०३/०३/२०१४, दि. २२/०८/२०१४ व दि. ०८/०७/२०१५ च्या अधिसूचनेन्वये प्रदान करण्यात आलेल्या लोकेशनल क्लिअरन्स मधील अटी व शर्ती या एकत्रित एकात्मिकृत नगर वसाहत प्रकल्पास लागू राहतील.
३. पर्यावरण विभाग महाराष्ट्र शासन यांचे दि. १९/६/२०१३ व दि. २१/०२/२०१५ रोजीच्या ना-हरकत प्रमाणपत्रातील तसेच सदर प्रस्तावा खालील जमीन क्षेत्रामध्ये वाढ झालेली असल्यामुळे आता संपूर्ण एकूण जमीन क्षेत्रासाठी पर्यावरण विभागाचे सुधारित ना-हरकत प्रमाणपत्र प्राप्त करुन घेवून त्यामधील सर्व अटी व शर्तीची पुर्तता करणे विकासकावर बंधनकारक राहील.
४. महाराष्ट्र प्रदूषण नियंत्रण मंडळाचे दि. २०/९/२०१४ रोजीच्या मान्यता पत्रातील अटी व शर्तीचे पालन करणे विकासकास बंधनकारक राहील.
५. एकात्मिकृत नगर वसाहत प्रकल्पाच्या शासन मंजूर नियमावलीतील विनियम १२.३ अ अनुसार वृक्ष लागवड करून त्यांची देखभाल /संवर्धन करणे विकासक विकासकावर बंधनकारक आहे. तसेच विनियम ११ अ अनुसार प्रकल्प पूर्णत्वाच्या वेळेस याबाबत खातरजमा या परिक्षेत्राच्या वृक्ष अधिकाऱ्यांकडुन / तत्सम प्राधिकरणाकडुन करून घेणे बंधनकारक राहील. वृक्ष लागवडीचे नियोजन नकाशा तयार करून त्याची कार्यवाही सुरू करण्यात यावी.
६. विशेष प्रसंगी जिल्हाधिकारी, ठाणे यांनी लेखी आदेश दिले तर ते विकासकावर बंधनकारक राहतील. त्यास या परवानगीवरून बाधा येणार नाही.

७. मुख्य अभियंता, जलसंपदा विभाग, कोकण प्रदेश, मुंबई यांचे दि. ०३/०७/२०१३, दि. ०९/०७/२०१४ व दि. ०६/०२/२०१५ रोजीच्या ना-हरकत प्रमाणपत्रामध्ये नमूद सर्व्हे नंबरच्या जागेमध्ये सेवा सुविधा व्यतिरीक्त कोणतेही बांधकाम करण्यात येऊ नये, त्याचप्रमाणे त्यातील इतर अटी व शर्तींचे पालन करणे बंधनकारक राहील.

८. संचालक, महाराष्ट्र अग्निशमन सेवा, मुंबई यांनी दि. ०६.०१.२०१७ व १५.०१.२०२० रोजी प्रमाणित नकाशासह दिलेल्या ना-हरकत दाखल्यातील सर्व अटी / शर्तींचे पालन करणे व पूर्तता करणे विकासकावर बंधनकारक राहील. तसेच संचालक, महाराष्ट्र अग्निशमन सेवा, मुंबई यान्याकडुन नविन व सुधारीत इमारती करिता सुधारीत ना-हरकत दाखला सादर करणे बंधनकारक राहील.

९. नकाशातील प्रस्तावित इमारतींकरीता प्रत्येक इमारतींमध्ये नकाशात दर्शविल्याअनुसार अग्नी प्रतिबंधक निकास जीन्याचे बांधकाम फायर अँडव्हायझर यांनी नाहरकत पत्रात दिलेल्या सूचनांअनुसार तसेच योग्य त्या बांधकाम साहित्याचा वापर करुन करणे विकासकावर बंधनकारक राहील. सदर सेक्टरमधील प्रत्येक इमारतींमधील प्रस्तावित रिफ्युज एरिया कोणत्याही परिस्थितीत बंद करता येणार नाही व त्या कायमस्वरुपी खुल्या ठेवणे विकासकावर बंधनकारक राहील. या रिफ्युज एरियाचे भिंतीचे बांधकाम दोन तासाच्या फायर रेटींगप्रमाणे बांधकाम साहित्य वापरुन करणे विकासकावर बंधनकारक राहील.

१०. नकाशांवर दर्शविल्यांप्रमाणेच नियमांअनुसार आवश्यक पार्किंगची सुविधा विकासकाने विकसित करावयाची आहे व तसे विकासकावर बंधनकारक राहील. सदर नकाशामध्ये अनुज्ञेय केलेल्या पार्किंगचा वापर केवळ वाहनतळाकरीता करणे बंधनकारक राहील. सबब, सर्व पार्किंगमध्ये पुरेसा प्रकाश व वायुविजन याची व्यवस्था नैसर्गिकरित्या अथवा आवश्यक असल्यास यांत्रिक पध्दतीने करणे विकासकावर बंधनकारक राहील व यासाठी अखंड वीज पुरवठयासाठी विकासकाने आवश्यक ती सुविधा कायमस्वरुपी उपलब्ध करुन देणे विकासकावर बंधनकारक राहील.

११. नियोजित बांधकामातील सदनिका केवळ रहिवास वापरासाठीच कायमस्वरुपी वापरावयाच्या आहेत. त्यातील वापरामध्ये कोणताही बदल सहायक संचालक, नगररचना, ठाणे यांच्या मंजुरी शिवाय विकासकास / सदनिका धारकास करता येणार नाही.

१२. नकाशामध्ये दर्शविलेले बांधकाम क्षेत्र, भूखंडाच्या हद्दी, सामासिक अंतरे मंजूर नकाशाअनुसार जागेवर चालू असलेले बांधकाम यांची मोजमापे व प्रत्यक्षात जागेवर जुळणे आवश्यक आहे.

१३. सुरक्षिततेच्या दृष्टीने (safety and security of buildings to counter manmade disasters) आवश्यक ती उपाययोजना करणे विकासकावर बंधनकारक राहील.

१४. नकाशे मंजुरीअनुसार च्या इमारतींचे बांधकाम भूकंप प्रतिरोधकाचे (Earthquake) दृष्टीने व Natural Calamities च्या दृष्टीने उपाययोजना करणे व इमारतीचे तसे स्ट्रक्चरल डिझाईन विकासकाच्या संबंधित सल्लागार यांचेकडून करुन घेणे व त्यानंतर प्रत्यक्ष बांधकामास सुरुवात करणे व त्यांचे सल्ल्याने व देखरेखीखाली बांधकाम करणे विकासकावर बंधनकारक राहील.

१५. एकात्मिकृत नगर वसाहत विकसित करणेकामी शासन मंजूर विनियमामधील 'विनियम ९' अअनुसार EWS/LIG बाबतच्या तरतुदींची पूर्तता करणे विकासकावर बंधनकारक राहील.

१६. प्रस्तावित नकाशावर दर्शविल्याप्रमाणे सर्व सामासिक अंतरे प्रत्यक्षात जागेवर असले पाहिजेत व त्या खालील जागा कायमस्वरुपी खुली ठेवणे बंधनकारक राहील.

१७. क्लब हाऊसची सुविधा टाऊनशिपमधील सर्व रहिवाशांना उपलब्ध करुन देणे आवश्यक राहील.

१८. Rain Water Harvesting System व Solar System ची व्यवस्था व त्यातील इतर तांत्रिक बाबींकरिताची पूर्तता व विकास भोगवटा दाखल्यापूर्वी करणे विकासकांवर बंधनकारक राहील.

१९. बृहत आराखड्यामध्ये ज्या वापरासाठी भूखंड / सेक्टर / ब्लॉक दर्शविला आहे, निव्वळ त्याच वापरासाठी त्या क्षेत्राचा वापर करणे विकासकावर बंधनकारक राहील. रहिवास विभागातील सेक्टर / ब्लॉक मधील भूखंड सदर क्षेत्रास लागू विकास नियंत्रण नियमावलीअनुसार अनुज्ञेय होणा-या रहिवास वापरासाठीच वापरावयाचे आहेत. त्यासह सुविधा, ॲमिनिटी इत्यादी स्वरुपातील मिश्र वापर त्यामध्ये अनुज्ञेय राहतील. कारण एकात्मिकृत नगर वसाहतीच्या नियमावलीतील विनियम ७.४ अअनुसार योजना क्षेत्रात अनुज्ञेय Total Basic Floor Area (F.S.I.) च्या किमान ६०% Floor area (F.S.I.) हा फक्त निव्वळ निवासी कारणासाठी वापर करणे बंधनकारक आहे.

२०. प्रकल्प राबविताना उद्‌भवणाऱ्या कोणत्याही अडचणी अथवा प्रश्नांसाठी विकासक सर्वस्वी जबाबदार राहील. या अडचणींचे निराकरण करुन देण्याची जबाबदारी अथवा बंधन शासनावर, या कार्यालयावर व तसेच जिल्हाधिकारी, ठाणे यांचेवर असणार नाही.

२१. ITP चा विकास त्या परिसरात सुयोग्य ठिकाणी शासनाच्या संबंधित विभागाच्या सल्ल्याने विकासकास करणे बंधनकारक राहील. Sewage Treatment Plant, Solid Waste Composting Plant, Land Fill Site चे स्थानाबाबत व अन्य सविस्तर तांत्रिक बाबी अनुषंगाने संबंधितांच्या सल्ल्याने विकसित करणे बंधनकारक राहील.

२२. प्रस्तावित जमीन वापर नकाशा सुधारित मंजुरीअनुसार Water Distribution layout ची आखणी करुन घेणे, पाणी पुरवठ्याच्या रेखांकनाची तसेच Reservoir, rain water harvesting system, recycling system व त्यातील इतर तांत्रिक बाबींकरिताची छाननी शासनाच्या संबंधित विभागाकडून करुन घेणे आवश्यक राहील व त्याअनुसार Water Distribution Lines टाकणे वा त्यानुषंगाने इतर विकास करणे विकासकावर बंधनकारक राहील.

२३. बृहत आराखडा मंजुरीनंतर Drainage layout तयार करुन घेणे व त्याची छाननी शासनाच्या संबंधित विभागाकडून करुन घेणे आवश्यक राहील व त्याअनुसार Drainage Lines टाकणे वा त्यानुषंगाने इतर विकास करणे बंधनकारक राहील.

२४. बृहत आराखडयामध्ये दर्शविण्यात आलेल्या सार्वजनिक उपयुक्तता (Public Utilities) चा विकास संबंधित विभागाच्या सल्याअनुसार करणे विकासकास बंधनकारक राहील व त्यानुषंगाने सार्वजनिक

उपयुक्ततेच्या स्थानामध्ये व क्षेत्रामध्ये बदल करणे आवश्यक असल्यास त्याप्रमाणे रेखांकन सुधारित करणे विकासकावर बंधनकारक राहील.

२५.प्रकल्पाबाबत कोणतीही जाहिरात करतेवेळी जाहिरातीमध्ये मंजूर रेखांकन व बांधकाम परवानगी प्रमाणेच तपशील / नकाशे इत्यादीचा समावेश करणे विकासकावर बंधनकारक राहील.

२६.प्रस्तावित एकात्मिकृत नगर वसाहतीच्या क्षेत्रातील नैसर्गिक ओढे, नाले, तळी, कॅनॉल व त्यातील वाहणारे पाणी यावर विकासकास हक्क सांगता येणार नाही व त्याच्या नैसर्गिक प्रवाहास अडथळा करता येणार नाही.

२७. एकात्मिकृतनगर वसाहतीच्या नियमावलीतील विनियम १०.५ अअनुसार ९० लीटर प्रति माणसी पिण्याच्या पाण्याची व अग्निशमन यंत्रणेकरीता आवश्यक पाणी व बागबगीच्या वापराकरिता अतिरिक्त पाण्याची तरतूद विकासकाने करणे आवश्यक आहे. त्याअनुसार विकासकास महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने त्यांच्या दि. १७/५/२०१३ च्या पत्रान्वये १० दश लक्ष घनलिटर प्रतिदिन पाणी पुरवठयास संमती दर्शविली आहे. त्याचप्रमाणे जलसंपदा विभागाने त्यांच्या प्रस्तावित कुशीवली, ता. अंबरनाथ येथील लघु पाटबंधारे प्रकल्पातून ८ दश लक्ष घन मिटर प्रतिवर्षी पाणी देण्याचे दि. २९/११/२०१३ च्या सामंजस्य कराराने (M.O.U.) मान्य केले आहे. लोकसंख्येच्या प्रमाणात पुरेशा पाण्याची तरतूद करण्याची जबाबदारी विकासकावर राहिल.

२८. एकात्मिकृतनगर वसाहतीच्या सुधारित नियमावलीतील विनियम १०.५(क) अअनुसार पुरेशा वीज पुरवठ्याची सोय उपलब्ध करणे विकासकावर बंधनकारक आहे. त्याअनुसार (M.S.E.D.C.L.) कल्याण यांनी दिनांक २५/०२/२०१४ व ०५/०८/२०१५ रोजीच्या पत्रान्वये संमती दर्शविली आहे.

२९.प्रस्तावित एकात्मिकृत नगर वसाहत प्रकल्प हा नवी मुंबई आंतरराष्ट्रीय विमानतळाच्या प्रस्तावित जागेपासूनच्या १८.३० कि. मी. परिघामध्ये तसेच मुंबई आंतरराष्ट्रीय विमानतळाच्या जागेपासून २७.१० कि.मी. परिघामध्ये येत असल्याचे विकासकाने सादर केलेल्या गुगल मॅप स्थानदर्शक नकाशावरुन दिसून येत आहे. याबाबत सदर क्षेत्रासाठी प्रचलित विकास नियंत्रण नियमावलीतील तरतुदीअनुसार विकासकाने विमानतळाजवळील इमारतींसाठी विमानतळ प्राधिकणाचे ना हरकत प्रमाणपत्र सादर करणे आवश्यक आहे. त्याअनुसार विकासकाने विमानतळ प्राधिकरणाचे १६० मी. पर्यंत उंचीच्या इमारतीबाबत ना-हरकत प्रमाणपत्र सादर केले आहे. याबाबत भारतीय विमान पत्तन प्राधिकरण (पश्चिम क्षेत्र मुख्यालय) यांची ना-हरकत पत्र क्र.बीटी-१-एनओसीसी/ सीएस/ एमयुएम/१४/ नोकास/ एनएम/२४६/१४२८/ १२६५-६८, दि. ११/८/२०१४ व बीटी-१-एनओसीसी/ सीएस/एमयुएम /१४/ नोकास/एनएम/२४८/१४३०/१२७३-७६, दि. ११/८/२०१४ यातील सर्व अटी व शर्ती विकासकावर बंधनकारक राहतील.

३०. एकात्मिकृतनगर वसाहत नियमावलीतील टाऊनशिपसाठी अनुज्ञेय असलेल्या एकूण चटई क्षेत्र निर्देशांकाच्या मर्यादेतच संपूर्ण टाऊनशिपचे बांधकाम करता येईल.

३१. अर्जदार यांनी सर्व सेक्टर मधील नविन इमारतीचे बांधकाम सुरू करण्यापूर्वी अग्निशमन विभागाकडील ना-हरकत प्रमाणपत्र / दाखला तसेच सर्व सेक्टर मधील सुधारित इमारतीकरीता अग्निशमन विभागाकडील सुधारित ना-हरकत प्रमाणपत्र बांधकाम सुरु करण्यापुर्वी या कार्यालयाकडे सादर करणे बंधनकारक आहे.

३२. विनियम ७.३ (अ) अअनुसार प्रकल्प क्षेत्रात प्रस्तावित पार्क/गार्डन/खेळाचे मैदान हे क्षेत्र नियमाअनुसार विकसित करून सर्वसामान्य जनतेकरिता वापरासाठी अडथळाविना खुले ठेवणे विकासकावर बंधनकारक राहील.

३३. एकात्मिकृतनगर वसाहतीसाठी शासनाने दि. ०८/०३/२०१९ रोजी मंजूर केलेल्या नियमावलीतील विनियम १२.८ मध्ये Infrastructural facilities बाबत तरतुदी असून त्या अनुसार प्रकल्प पूर्ण होईपर्यंत व अर्बन लोकल बॉडी स्थापनेपर्यंत Infrastructural facilities पुरविणे व सुस्थितीत ठेवणे व देखभाल करणे विकासकावर बंधनकारक राहील.

३४. Social Housing (EWS/LIG) अंतर्गत विकासकास आवश्यक सदनिकांची यादी म्हाडास सोडत पद्धतीने वाटप करावयाची असून काही सदनिका ह्या विकासकास भाडेतत्वावरील घरांसाठी व विक्रीसाठी स्वतःकडे राखून ठेवायच्या आहेत. त्याअनुसार अर्जदार विकासकास मंजूर २,६५,७१९.१८ चौ. मी क्षेत्र Social Housing (EWS/LIG) साठी राखून ठेवायचे असून त्यापैकी अर्जदार यांनी 'सेक्टर I' मध्ये १,५९,७३२.३९ चौ. मी. क्षेत्र प्रस्तावित केले आहे. विकासकास उर्वरित १,०५,९८६.७९ चौ. मी. क्षेत्र पुढील बांधकामात देणे बंधनकारक राहील. तसेच विकासकास एकात्मिकृतनगर वसाहतीसाठी शासनाने दि. ०८/०३/२०१९ रोजी मंजूर केलेल्या नियमावलीतील विनियम ९ मधील ९.१ ते ९.१० अअनुसार Social Housing (EWS/LIG) बाबतच्या आवश्यक तरतुदींची पूर्तता करणे विकासकावर बंधनकारक राहील.

३५. विकासकास सदर प्रकल्पातील Social Housing (EWS/LIG) चे क्षेत्र हे विक्री करावयाच्या सदनिकांच्या प्रमाणात बांधणे व विक्री करावयाच्या इमारतींचे भोगवटा प्रमाणपत्र घेणेपूर्वी Social Housing (EWS/LIG) इमारतींचे भोगवटा प्रमाणपत्र घेणे बंधनकारक राहील.

३६. विकासक व त्यांचे वास्तुविशारद यांनी सादर केलेल्या विहित नमुन्यातील माहितीच्या आधारे सदर प्रकरणांची छाननी करण्यात आलेली असून त्यामध्ये चटई क्षेत्र निर्देशांकाच्या परिगणनेबाबत काही तफावत आढळून आल्यास त्यास संबंधित वास्तुविशारद जबाबदार राहील व त्याअनुसार होणाऱ्या तफावतीची सुधारणा अनुज्ञेय चटई क्षेत्र निर्देशांकाच्या मर्यादेत करणे विकासकावर बंधनकारक राहील.

३७. अर्जदार विकासकाने सादर केलेली कोणतीही माहिती व कागदपत्रे ही चुकीची / दिशाभूल करणारी आढळल्यास प्रस्तुतची शिफारस रद्द समजणेत येईल व त्यामुळे विकासकाच्या व इतर सर्व संबंधितांच्या कोणत्याही नुकसानीस स्वतः विकासक जबाबदार राहील.

३८. मंजूर विकास नियंत्रण नियमावलीप्रमाणे पुढीलप्रमाणे छाननी शुल्क व अधिमूल्य शुल्क आकारणे आवश्यक राहील.

३९. या प्रकल्पातील सर्व इमारतींच्या आतील बाजूस तसेच इमारतीसमोरील रस्त्याचे सी. सी. टी. व्ही. चित्रिकरण करण्यासाठी बांधकामाच्या ठिकाणी सी. सी. टी. व्ही. यंत्रणा कार्यान्वित करणे विकासकास बंधनकारक राहील.

४०. उपरोक्त परवानगी मध्ये (बंदीस्त बाल्कनी अधिमुल्य, कामगार शुल्क व इतर) कोणतीही रक्कम अथवा इतर रक्कम अनावधानाने/ गणितीय चुकीमुळे अर्जदार यांनी आवश्यकतेपेक्षा कमी अदा केलेली असल्यास अथवा चुकुन भरणा करुन घेणे राहुन गेलेला असल्यास सदर रकमेचा अथवा उर्वरित रक्कमेचा भरणा अर्जदार/ जमीनमालक/ विकासक यांनी भरणे बंधनकारक आहे.

सोबतः मंजूर नकाशांचा संच

आपला,

(सुरेश दे. निकुंभे)
सहायक संचालक, नगर रचना,
ठाणे

प्रत माहिती व पुढील कार्यवाहीसाठी सविनय सादर-

१) मा. महानगर आयुक्त, मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण, वांद्रे, मुंबई.

२) मा. जिल्हाधिकारी, ठाणे.

प्रत माहितीसाठी सविनय सादर-

१) मा. सहसंचालक, नगर रचना, कोंकण विभाग, नवी मुंबई.