



महाराष्ट्र शासन
नगर रचना आणि मूल्यनिर्धारण विभाग
ठाणे शाखा

जिल्हाधिकारी कार्यालय इमारत, ३ रा मजला, कोर्ट नाका, ठाणे (प) - ४०० ६०१

✉ ईमेल- adtp1.thane@maharashtra.gov.in/adtpthane@gmail.com ①दूरध्वनी क्रमांक ००२२-५३४२७४४
जा.क्र. एकात्मिकृत नगर वसाहत/मौ. अंतर्ली, खोणीवइतर/ दिनांक : २३/०५/२०२३.
सेक्टर " B, D, IR, IR, O, P & R " / ससंठाणे/५०५९

बांधकाम परवानगी व सुधारित बांधकाम परवानगी आदेश

प्रति,

१. मॅक्रोटिक डेव्हलपर्स लि.,
मुंबई.

२. मे. एच. डी. एफ. सी. बँक लि.
मुंबई.

विषय:- सुधारित बांधकाम परवानगीबाबत (सेक्टर B, D, IR, IR, O, P & R) (पलावा-२)
मौजे अंतर्ली, खोणी, हेदूटणे, कोळे ता.कल्याण आणि मौजे उंब्रोली, ता. अंबरनाथ तसेच
मौजे धारिवली, काटई, कोळे व माणगांव, ता. कल्याण, जि.ठाणे येथील मंजूर एकात्मिकृत
नगर वसाहत प्रकल्पातील स.न. / गट नं. / सि.स.क्र.१९/२अ, १९/२ब, १९/३ व इतर,
एकूण क्षेत्र ३९९२७८९.३८ चौ.मी.

- संदर्भ :-**
- १) Location Clearance Approval No. R.P.MMR/Village-Hedutane & other/ITP/CR-४४/२२/TPV-३/२५७३, Dated १८/०५/२०२२.
 - २) Letter of Intent Approval No. क्र. महसूल/कक्ष-१/टे-७/Letter of Intent/F१६५३०२७०९११४३/२२ Dated.१७/०६/२०२२
 - ३) मा. जिल्हाधिकारी, ठाणे यांचे पत्र क्र. महसूल/कक्ष-१/टे-७/अंतर्ली-खोणी-हेदूटणे-कोळे, धारिवली, काटई, माणगांव/ ता.कल्याण / उंब्रोली ता. अंबरनाथ/एकात्मिक विशेष नगर वसाहत प्रकल्प एकत्रीकरणे/ रेखांकन / एसआर-२९/२०२२, दि. २६/०८/२०२२.
 - ४) या कार्यालयाचे पत्र क्र. एकात्मिकृत नगर वसाहत/मौ. अंतर्ली, खोणी व इतर/ ससंठाणे/२९५९ दिनांक १५.१२.२०२२ (सेक्टर- D, E, F, IR, IR, O & P)
 - ५) या कार्यालयाचे पत्र क्र. एकात्मिकृत नगर वसाहत/मौ. अंतर्ली, खोणी व इतर/ ससंठाणे/१३८४, दिनांक १२.०५.२०२२ (सेक्टर-B, D, I, O & P)
 - ६) जमीनधारक/वास्तुविशारद यांचा अर्ज दि. १५/०२/२०२३, ०२/०५/२०२३ व ४/०५/२०२३.

विषयांकित प्रकरणी मौजे अंतर्ली, खोणी, हेदूटणे, कोळे ता.कल्याण आणि मौजे उंब्रोली, ता. अंबरनाथ तसेच मौजे धारिवली, काटई, कोळे व माणगांव, ता. कल्याण, जि.ठाणे, येथील एकात्मिकृत नगरवसाहत प्रकल्पास अन्वये मा. संचालक, नगर रचना, महाराष्ट्र राज्य, पुणे यांचेकडील संदर्भित पत्र क्र. १

अन्वये लोकेशन क्लिअरन्स प्राप्त झाले आहे. मा. जिल्हाधिकारी, ठाणे यांनी संदर्भित पत्र क्र. २ अन्वये अनुक्रमे दि.१७/०६/२०२२ रोजीच्या पत्रान्वये इरादा पत्र पारित केलेले आहे. तसेच जिल्हाधिकारी, ठाणे यांचे संदर्भित पत्र क्र. ३ अन्वये दि.२६/०८/२०२२ रोजीचे आदेशानुसार उक्त प्रकल्पाच्या बृहत आराखडयास मंजूरी मिळालेली आहे.

आपले सदर एकत्रिकृत नगर वसाहत प्रकल्पातील निम्नलिखित सेक्टर मधील इमारतींना बांधकाम परवानगी तसेच काही इमारतींना सुधारित परवानगी मिळणेबाबतचा प्रस्ताव आपण दिनांक दि. १५/०२/२०२३, ०२/०५/२०२३ व मे. एच. डी. एफ. सी. बँक लि. यांनी दि. ४/०५/२०२३ रोजी या कार्यालयास सादर केलेला आहे.

एकत्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली मध्ये नमूद केले नुसार तसेच शासनाचे पत्र क्र.टिपीएस-१८१६/प्र. क्र.३६८/१५/२०(४)/नवि-१३, दि.२६/१२/२०१६ अन्वये सहायक संचालक, नगररचना, ठाणे यांनी मंजूर बृहत आराखडयातील इमारतींच्या बांधकाम नकाशांस परवानगी द्यावी, असे नमूद केले आहे.

मा. जिल्हाधिकारी, ठाणे यांनी दि. २६/०८/२०२२ रोजीचे पत्रान्वये एकात्मिकृत नगरवसाहतीच्या रेखांकनास सुधारित अंतिम मंजूरी दिलेली असून मंजूरीनुसार प्रस्तावाखालील जागेचा सेक्टर निहाय तपशील खालील प्रमाणे आहे.

सेक्टर निहाय जागेचे क्षेत्रफळ (चौ. मी.)		
अ. क्र.	सेक्टर	क्षेत्रफळ (चौ. मी.)
१	A	१८९८९३.३३
२	B	२५७९००.००
३	C	२७८८३८.००
४	D	४१७८६२.७०
५	E	१४८१६०.२०
६	F	२३५७४२.४७
७	G	१२२५५३.९४
८	H	११९०४४.३८
९	I१	६१८४६.२२
१०	I२	२८३५९२.१९
११	J	२२४१९१.०३
१२	K	१९०४३६.२८
१३	L	२९२८८४.५१
१४	M	९९८८९.०९
१५	N	११६३५७.०७
१६	O	२६४६७३.९०
१४	P	३९४२१६.०७
१५	Q	१३१२७४.३३
१६	R	१७१५२१.७०
एकूण		३९९२७८९.३८

या पूर्वी या कार्यालयाने अर्जदार यांनी विनंती केले नुसार विषयांकित एकात्मिकृत नगर वसाहत प्रकल्पातील विविध सेक्टर मध्ये बांधकामास परवानगी दिलेली असून आता आपण सुधारित मंजूर बृहत आराखडयातील सेक्टर " B, D, I१, I२, O, P & R " मध्ये काही पूर्व मंजूर इमारतींमध्ये बदल



प्रस्तावित करुन सुधारित बांधकाम परवानगी तर काही नवीन इमारती प्रस्तावित करुन बांधकाम परवानगी मिळणेबाबतचा प्रस्ताव सादर केलेला 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 /१३८४ दि.१२/०५/२०२२	२८६७०९.०८	२८६७०९.०८ (पुर्व मंजूरी प्रमाणे कायम)
२	C	एकात्मिक नगर वसाहत /मौ.अंतर्ली, खोणी व इतर/ ससंठाणे /२२२९ दि. २१/१०/२०२१	४७५६८६.८७	४७५६८६.८७ (पुर्व मंजूरी प्रमाणे कायम)
३	D	एकात्मिक नगर वसाहत /मौ.अंतर्ली, खोणी व इतर/ ससंठाणे /२९५९ दि.१५/१२/२०२२	६०८३२३.२५	६,०८,२८३.७९ (सुधारित)
४	E	एकात्मिक नगर वसाहत /मौ.अंतर्ली, खोणी व इतर/ ससंठाणे /२२२९ दि. २१/१०/२०२१	२२९०२८.६८	२२९०२८.६८ (पुर्व मंजूरी प्रमाणे कायम)
५	F	एकात्मिक नगर वसाहत /मौ.अंतर्ली, खोणी व इतर/ ससंठाणे /२२२९ दि. २१/१०/२०२१	४५८६९४.७०	४,५८,६९४.७० (पुर्व मंजूरी प्रमाणे कायम)
६	G (पूर्वीचे सेक्टर E)	एकात्मिक नगर वसाहत /मौ.अंतर्ली, खोणी व इतर/ ससंठाणे /१४९३ दि. ३०/०८/२०१९	१३१९५५.८५	१३१९५५.८५ (पुर्व मंजूरी प्रमाणे कायम)
७	H (पूर्वीचे सेक्टर F)	जिल्हाधिकारी, ठाणेयांचेपत्रक्र.महसूल/कक्ष-१/ टे-७/अंतर्लीवखोणी/ता.कल्याण/ विशेषनगरवसाहतप्रकल्प/ बांधकाम/एसआर-२०/२०१६, दि. २७/१०/२०१६	१८१२८९.३१	१८१२८९.३१ (पुर्व मंजूरी प्रमाणे कायम)
८	I१(पूर्वीचे सेक्टर I) पै.	एकात्मिक नगर वसाहत /मौ.अंतर्ली, खोणी व इतर/ ससंठाणे /२९५९ दि.१५/१२/२०२२	१६७१००.८६	१,६५,१९९.६९ (सुधारित)
९	I२(पूर्वीचे सेक्टर I) पै.	एकात्मिक नगर वसाहत /मौ.अंतर्ली, खोणी व इतर/ ससंठाणे /२९५९ दि.१५/१२/२०२२	१२४२७५.२६	१,२२,११५.५८ (सुधारित)
१०	K	एकात्मिक नगर वसाहत /मौ.अंतर्ली, खोणी व इतर/ ससंठाणे /११०२ दि. ०४.०७.२०१९	८५४.५३	८५४.५३ (पुर्व मंजूरी प्रमाणे कायम)
११	O	एकात्मिक नगर वसाहत /मौ.अंतर्ली, खोणी व इतर/ ससंठाणे /१३८४ दि.१२/०५/२०२२	४६३३६८.३७	४,८८,५५०.२८ (सुधारित)
१२	P	एकात्मिक नगर वसाहत /मौ.अंतर्ली, खोणी व इतर/ ससंठाणे /१३८४ दि.१२/०५/२०२२	२२२१०.६९	३७,८१४.९७ (सुधारित)
१३	Q	एकात्मिक नगर वसाहत /मौ.घारिवली, मौ. माणगांव, मौजे कोळे, ता. कल्याण / ससंठाणे/३६२९ दि.०१/०३/२०२३	---	४५,५६२.०० (Plot Allocated)

१४	R		३१,४९,४८९.४०/-	१५,२४९.४५ (नव्याने प्रस्तावित)
		एकूण		३२,४६,९७२.५५

टिप :- उपरोक्त तपशीलात नमुद सुधारित परवानगीमधील यापुर्वी मंजूरी दिलेले नकाशे या पत्रान्वये रद्द करण्यात येत आहेत.

सदर प्रस्तावातील इमारतीचे प्रस्तावित बांधकामाचा इमारत निहाय तपशील खालीलप्रमाणे आहे.

सेक्टर - B: बांधकाम परवानगीचे क्षेत्र (Plot Allocated)

अ.क्र.	इमारत	प्रस्तावित मजले	इमारतीची उंची (मी.)	इमारतीचा वापर	बांधकामक्षेत्र (चौ. मी.)
१	HDFC LTD (C- B३)	-----	-----	-----	-----
२	ENCUBE Ethics Pvt Ltd. (Plot C - B४)	-----	-----	-----	-----

सेक्टर - D: बांधकाम परवानगीचे क्षेत्र

अ.क्र.	इमारत	प्रस्तावित मजले	इमारतीची उंची (मी.)	इमारतीचा वापर	बांधकामक्षेत्र (चौ. मी.)
१	ROW HOUSE (१७६ House)	तळ + १ मजले	७.९०	रहिवास	४४९०९.०९
एकूण -					४४९०९.०९

सेक्टर - I१ (पूर्वीचे सेक्टर I): बांधकाम परवानगीचे क्षेत्र

अ.क्र.	इमारत	प्रस्तावित मजले	इमारतीची उंची (मी.)	इमारतीचा वापर	बांधकामक्षेत्र (चौ. मी.)
१	Retail Building	तळ	४.८०	वाणिज्य	१६६.३४
एकूण -					१६६.३४

सेक्टर - I२ (पूर्वीचे सेक्टर I): बांधकाम परवानगीचे क्षेत्र

अ.क्र.	इमारत	प्रस्तावित मजले	इमारतीची उंची (मी.)	इमारतीचा वापर	बांधकाम क्षेत्र (चौ. मी.)
१.	Cluster no. १०.०३ Wing- A,B,C,D,E& F	तळ + १४ मजले	४४.१०	रहिवास	६४७६४.९५
२.	Cluster १०.०५ Wing A,B & C,D	तळ + १४ मजले	४५.००	रहिवास	२९,८३०.७६
	Shop	तळ	४.४०	वाणिज्य	७७९.४७
३.	Cluster १०.०६ Wing A,B & C,D	तळ + १४ मजले	४५.००	रहिवास	२९,८३०.७६
	Shop	तळ	४.४०	वाणिज्य	७७९.४७

४.	Cluster १०.०७ Wing A,B	तळ + १४मजले	४५.००	रहिवास	१४९१५.३८
	Shop	तळ	४.४०	वाणिज्य	७७९.४७
५.	Cluster SH.०३ Wing A,B, C,D, E&F	तळ + १४मजले	४५.००	रहिवास	४६,८५५.६८
	Shop	तळ	४.४०	वाणिज्य	७७९.४७
६.	Cluster SH.०४ Wing A,B,C,D, E,F,G & H	तळ + १४मजले	४५.००	रहिवास	६२,४७४.२४
	Shop	तळ	४.४०	वाणिज्य	७७९.४७
७.	Cluster SH.०५ Wing A,B	तळ + १४मजले	४५.००	रहिवास	१५६१८.५६
	Shop	तळ	४.४०	वाणिज्य	७७९.४७
एकूण -					२६८,९६७.०९

सेक्टर - O: बांधकाम परवानगीचे क्षेत्र

अ.क्र.	इमारत	प्रस्तावित मजले	इमारतीचीउंची (मी.)	इमारतीचा वापर	बांधकामक्षेत्र (चौ.मी.)
१.	Cluster १५.०१ Wing H	तळ + २३मजले	६९.९०	रहिवास	१२९७६.४५
२.	Cluster १५.०५ Wing A, B & C, D	तळ+ १४मजले	४५.००	रहिवास	२५,३३८.५८
	Shop	तळ	४.४०	वाणिज्य	१५६६.००
३.	Cluster १५.०६ Wing A, B & C	तळ + १४मजले	४५.००	रहिवास	१७,९२४.९४
	Shop	तळ	४.४०	वाणिज्य	७६१.२६
४.	Cluster १५.०७ Wing A,B,C,D & E	तळ + १४मजले	४५.००	रहिवास	२४,५५५.४०
	Cluster १५.०८ Wing A & B	तळ + १४मजले	४५.००	रहिवास	११८१७.७७
६.	Cluster १५.०९ Wing A & B	तळ + १४मजले	४५.००	रहिवास	१२६२०.२१
	MLCP - ०२	तळ + १३मजले	३८.१०	सुविधा	०.००
८.	MLCP - ०२ Club House	तळ + १३ मजले	४.००	सुविधा	६६६.३२
	MLCP - ०२ Rertail	तळ + १३ मजले	४.००	वाणिज्य + सुविधा	८१९.०७
१०.	MLCP - ०२ STP	तळ + १३ मजले	४.००	सुविधा	०.००
११.	Club House ०१	तळ + १	८.१०	सुविधा	२०१०.१६
एकूण -					१११०५६.१६

सेक्टर - P: बांधकाम परवानगीचे क्षेत्र

अ.क्र.	इमारत	प्रस्तावित मजले	इमारतीची उंची (मी.)	इमारतीचा वापर	बांधकामक्षेत्र (चौ. मी.)
१	Commercial Building SIGNET-P४	तळ + १० मजले	३७.५०	वाणिज्य	१५६०४.२८

एकूण -

सेक्टर - R: नव्याने बांधकाम परवानगीचे क्षेत्र

अ.क्र.	इमारत	प्रस्तावित मजले	इमारतीची उंची (मी.)	इमारतीचा वापर	बांधकामक्षेत्र (चौ. मी.)
१	Cluster १८.०१ Wing A	तळ + २३मजले	६९.९५	रहिवास	१५२४९.४५

एकूण -

एकूण बांधकाम क्षेत्राचा तपशील

अ. क्र.	तपशील	चौ. मी.
१	जागेचे एकूण क्षेत्र	३९,९२,७८९.३८
अ)	बेसिक चटई क्षेत्र निर्देशांक = १	३९,९२,७८९.३८
ब)	अतिरिक्त अनुज्ञेय चटई क्षेत्र (अधिभार आकारून) = ०.८०	३१,९४,२३१.५०
क)	एकूण अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्र (अ + ब) (Social Housing चेक्षेत्र वगळून)	७१,८७,०२०.८८
ड)	Social Housing चेकिमान आवश्यक बांधकाम क्षेत्र (ITP च्या नियमाप्रमाणे) ६०% किमान रहिवास वापराच्या १५% Social Housing	३,५९,३५१.०४
इ)	एकूण अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्र (क + ड) (Social Housing च्याक्षेत्रासहित)	७५,४६,३७१.९२
२	सद्यस्थितीत एकूण अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्र (Social Housing चे क्षेत्र वगळून)	३९,९२,७८९.३८
३		
अ)	एकूण प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र Social housing चे क्षेत्र वगळून	३०.८७,२४०.९६
ब)	Social housing चे प्रस्तावित क्षेत्र	१५९७३२.३९
४	एकूण प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र सेक्टर B ते सेक्टर P (२अ + २ब)	३२,४६,९७२.५५
५	एकूण अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्रापैकी वापरलेले चटई क्षेत्र निर्देशांक (४/इ)	०.४३
६	सद्यस्थितीत अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्रापैकी एकूण वापरलेले चटई क्षेत्र निर्देशांक (३अ/२)	०.७७

भरावयाच्या रक्कमेबाबत :-

१) छाननी शुल्क:-

(सेक्टर B, D, I१, I२, O, P & R) = रुपये १,९५,०००/-

(ब) अतिरिक्त चटई क्षेत्र शुल्क-

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) विकास शुल्क-

महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगररचना अधिनियम, १९६६ चेकलम १२४ बी मधील तरतुदी अनुसार (परिशिष्ट दोन) बांधकामासाठी विकास शुल्क वार्षिक बाजार मूल्यदर 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.

परंतु शासनाच्या दिनांक ०६/०९/२०१८ रोजीच्या पत्रानुसार विकासकाने PAID FSI व DOUBLE HEIGHT TERRACE करीता सुमारे रुपये ९,१२,५९,५८७/- एवढी रक्कम समायोजित करण्यासाठी या कार्यालयास कळविलेले होते. त्यानुसार विकासकास एकुण भरणा करावयाचा तपशिल खालील प्रमाणे आहे.

ड) एकूण भरावयाची रक्कम

अ. क्र.	तपशील	रक्कमरूपये
१	छाननी शुल्क	१,९५,०००/-
२	विकास शुल्क	२८,१५,५२५/-
३	अतिरिक्त चटई क्षेत्र शुल्क	निरंक
४	एकूण आता भरावयाची रक्कम रू.	३०,१०,५२५/-
५	शासनाच्या दि. ०६/०९/२०१८ रोजीच्या पत्रानुसार समायोजित करावयाची रक्कम रू.	९,१२,५९,५८७/-
६	यापूर्वी या कार्यालयाने LAYOUT करिता दि. १५/१२/०२२ रोजीच्या पत्रा अनुसार समायोजित करावयाची शिल्लक रक्कम रू.	५,२१,०५,७२१/-
७	आता समायोजित करावयाची रक्कम रू. (४)	३०,१०,५२५/-
८	सदरउपरोक्त प्रस्तावित सेक्टर 'B,D,I१,I२,O,P&R' या सेक्टरच्या बांधकाम परवानगी मंजूरी नंतर समायोजित करण्यासाठी शिल्लक रक्कम रू. (६) - (७)	४,९०,९५,१९६/-

(ई) बँक गॅरंटी

एकात्मिकृत नगर वसाहत क्षेत्रामध्ये नियमानुसार सर्व पायाभूत सुविधा प्रकल्प पुर्ण होईपर्यंत (Infrastructural Facilities) विकसित करणे व त्याची देखभाल करणे UDCPR 2020 नियमावलीतील विनियम १४.१.१.१२ (viii) नुसार विकासकावर बंधनकारक आहे. तसेच संबंधित एकात्मिकृत नगर वसाहतीतील पायाभूत सुविधांच्या एकूण खर्चाच्या १५% रक्कमेची बँक गॅरंटी विकासकांनी मा.जिल्हाधिकारी, ठाणे यांचेकडे सादर करणे आवश्यक आहे.

त्यानुसार आपण कोटक महिंद्रा बँकेकडील बँक गॅरंटी मा. जिल्हाधिकारी, ठाणे यांचेकडे सादर केलेली आहे.

(इ) कामगार उपकर:-

शासनाच्या एकात्मिकृत नगर वसाहती च्या UDCPR-२०२० नियम क्र. १४.१.१.१३ (IV) अनुसार मुद्राक शुल्क व विकास शुल्कासाठी ५०% सवलत देण्यात आलेली आहे. तथापी यामध्ये कामगार उपकर या बाबीचा समावेश नाही.

प्रस्तावा खालील जागोस मा. सहसंचालक, नगररचना, कोकण विभाग, नवी मुंबई यांचे शिफारसपत्र क्र. एकात्मिकृत नगर वसाहती /मौ.खोणी व अंतर्ली व इतर /सहसंकोवी/१०७२ दि.२८.६.२०१९ व मा.जिल्हाधिकारी, ठाणे यांचेकडील 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- B, D, I१, I२, O, P & R या क्षेत्रावर अर्जदार यांनी नव्याने बांधकाम प्रस्तावित केलेले आहे. सदर उपकर हा प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्रावर परिगणित करावयाचा असल्यामुळे तो उपकर आपण पूर्णत्वाचा दाखला घेण्यापुर्वी तत्कालीन दराने भरणे आवश्यक आहे. तसेच उपकराच्या रक्कमेबाबत काही तफावत आल्यास ती भरणे आपणावर बंधनकारक राहिल.

वर नमुद केल्याप्रमाणे शासनाने दिलेल्या मार्गदर्शनाच्या पार्श्वभूमीवर सेक्टर निहाय नकाशाची सदर क्षेत्रासाठी लागू असलेल्या एकत्रिकृत विकास नियंत्रण नियमावली नुसार तांत्रिक छाननी केली असता सादर केलेले बांधकाम परवानगी प्रस्ताव नियोजनाच्या दृष्टिने सर्वसाधारणपणे योग्य असल्याने सदर बांधकाम प्रस्तावास खालील नमुद अटीस अधीन राहून मंजूरी देण्यात येत आहे.

- १) विषयांकित जागा ही मौजे अंतर्ली, खोणी, हेदूटणे, कोळे ता.कल्याण आणि मौजे उंब्रोली, ता. अंबरनाथ तसेच मौजे घारिवली, काटई, कोळे व माणगांव, ता. कल्याण, जि.ठाणे येथील मंजूर एकात्मिकृत नगर वसाहत प्रकल्पातील असून सदर प्रकल्पास शासनाचे संदर्भित पत्र क्र. १ नुसार दिनांक १८/०५/२०२२ रोजी सुधारित स्थानिय मंजूरी मिळालेली आहे. सदरच्या पत्रातील अटी व शर्ती अर्जदार यांचेवर बंधनकारक राहतील.
- २) मा.जिल्हाधिकारी, ठाणे यांचे संदर्भित पत्र क्र. २ अन्वये सदर एकात्मिकृत नगर वसाहत प्रकल्पास इरादा पत्र प्राप्त झालेले आहे. सदरच्या पत्रातील अटी व शर्ती अर्जदार यांचेवर बंधनकारक राहतील.
- ३) मा. सहसंचालक, नगर रचना, कोकण विभाग, नवी मुंबई यांचे शिफारसीनंतर संदर्भित पत्र क्र. ३ अन्वये दिनांक २६/०८/२०२२ रोजी मा. जिल्हाधिकारी, ठाणे यांनी उक्त एकात्मिकृत नगर वसाहत प्रकल्पाच्या बृहत आराखडयास मंजूरी प्राप्त प्रदान केलेली आहे. सदर मंजूर बृहत आराखडयातील प्रस्ताव / तरतुदी अर्जदार यांचेवर बंधनकारक राहतील.
- ४) प्रस्तावित इमारती विशेष इमारती असल्याने अग्निशमन विभागाकडील दाखला क्र. MFS/५१/२०२३/२७९, दि. १७/०५/२०२३ मध्ये नमुद केलेल्या अटी व शर्तीची पूर्तता करणे अर्जदार यांचेवर बंधनकारक राहिल.
- ५) विषयांकित प्रकल्पास केंद्र शासनाच्या पर्यावरण विभागाकडील ना-हरकत दाखला पत्र क्र. SIC/MH/MIS/६३०४३/२०२१, दि. २६/०२/२०२२ प्राप्त झालेले आहे. उक्त दाखल्यातील अटी व शर्तीची पूर्तता करणे अर्जदार यांचेवर बंधनकारक राहिल अशी अट अंतिम पत्रात नमुद करणे आवश्यक आहे. तसेच सदर दाखल्यात नमुद असलेल्या क्षेत्रात/ इमारतीत वाढ झाल्यास अथवा बदल झाल्यास त्या अनुषंगाने आवश्यकते नुसार सुधारित नाहरकत दाखला घेणे अर्जदार यांचेवर बंधनकारक राहिल.
- ६) सदर प्रकल्पास आवश्यक असलेले इतर शासकीय विभागांचे ना-हरकत दाखले एकत्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावलीमध्ये विहित केलेनुसार स्थानिय मंजूरी, इरादा पत्र व बृहत आराखडा मंजूरीवेळी प्राप्त झालेले आहेत. सदरच्या दाखल्याची अटी व शर्ती अर्जदार यांचेवर बंधनकारक राहिल.
- ७) सदर प्रकल्पात UDCPR नियम क्र. १४.१.१.१२ (VIII) मध्ये विहित केलेनुसार पायाभुत सुविधा खर्चाचे १५% ची रक्कमेची बँक गॅरंटी अर्जदार यांनी दि. १९/०४/२०२३ रोजी मा. जिल्हाधिकारी, ठाणे यांचेकडे सादर केलेली आहे.



- ८) प्रस्तावित इमारतीत मॅकेनिकल लाईटिंग अॅन्ड व्हॅटिलेशन देणार असल्याबाबतचे प्रतिज्ञापत्र अर्जदार यांनी सादर केलेले आहे. सदर प्रतिज्ञापत्रानुसार प्रत्यक्ष जागी सुविधा प्रस्तावित करणे अर्जदार यांच्यावर बंधनकारक राहिल.
- ९) Social Housing (EWS/LIG) अंतर्गत विकासकास आवश्यक २/३ सदनिकांची यादी म्हाडास सोडत पद्धतीने वाटप करावयाची असून १/३ सदनिका ह्या विकासकास भाडेतत्वावरील घरांसाठी स्वतःकडे राखून ठेवायच्या आहेत. त्यानुसार अर्जदार कंपनीस मंजूर रेखांकनानुसार ३,५९,३५१.०४ चौ.मी क्षेत्र Social Housing (EWS/LIG) साठी राखून ठेवायचे असून त्यापैकी अर्जदार यांनी 'सेक्टर 1-१ व 1-२' मध्ये १,५९,७३२.३९ चौ.मी क्षेत्र प्रस्तावित केले आहे. विकासकास उर्वरीत १,९९,६१८.६५ चौ.मी क्षेत्र पुढील बांधकामात देणे बंधनकारक राहिल. तसेच विकासकास एकात्मिकनगर वसाहतीसाठी UDCPR २०२० नियमावलीतील नियम क्र. १४.१.१.९ (III) नुसार Social Housing (EWS/LIG) बाबतच्या आवश्यक तरतुदीची पूर्तता करणे विकासकावर बंधनकारक राहिल.
- १०) विकासकास सदर प्रकल्पातील Social Housing (EWS/LIG) चे क्षेत्र हे विक्री करावयाच्या सदनिकांच्या प्रमाणात बांधणे व विक्री करावयाच्या इमारतीचे भोगवटा प्रमाणपत्र घेणेपूर्वी Social Housing (EWS/LIG) इमारतीचे भोगवटा प्रमाणपत्र घेणे बंधनकारक राहिल.
- ११) महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगर रचना अधिनियम, १९६६ चे कलम ४८ अनुसार महसूल विभागाने बांधकाम परवानगी दिलेल्या तारखेपासून एक वर्षापर्यंत वैध असेल. यानंतर पुढील वर्षासाठी अर्जदार यांनी योग्य त्या कारणासहित नियोजन प्राधिकरणकडे विनंती अर्ज करून परवानगीचे नूतनीकरण मुदत संपण्यापूर्वी करणे आवश्यक राहिल. अशा प्रकारचे नूतनीकरण फक्त ३ वर्षाकरीता येईल. उपरोक्त नमुद वैध मुदतीत बांधकामास सुरुवात केली नसल्यास अर्जदारास नव्याने परवानगी घ्यावी लागेल. नवीन परवानगी घेताना त्यावेळी अस्तित्वात असलेल्या नियमांचा व नियोजित विकास आराखड्याच्या अनुषंगाने छाननी करण्यात येईल व ही बाब अर्जदार / जमीनमालक यांच्यावर बंधनकारक राहिल.
- १२) स्थळ दर्शक नकाशावर दर्शविल्याप्रमाणे रस्त्यापासून नियोजित बांधकामाचे अंतर व नियोजित बांधकामापासून पुढील, मागील व बाजूची अंतरे प्रत्यक्ष जागेवर असली पाहिजेत व त्या खालील जागा कायम खुली ठेवणे आवश्यक आहे.
- १३) नियोजित इमारतीच्या वापरासाठी आवश्यक असलेली सांडपाण्याची व मलनिस्सारणाची व्यवस्था उपलब्ध नसल्यास इमारतीच्या वापरापूर्वी अर्जदाराने स्वखर्चाने करणे आवश्यक आहे.
- १४) प्रकरणी तळमजल्यावरील सोसायटी ऑफिस, ड्रायव्हर रुम, स्वच्छता गृह या सुविधा इमारतीतील सर्वांच्या वापरासाठी असल्याने त्यांची विक्री करता येणार नाही. स्टिल्टचा वापर फक्त वाहनतळासाठी करण्यात यावा, स्टिल्ट दोन्ही बाजूने खुले ठेवणे अर्जदार/ मालक यांना बंधनकारक राहिल.
- १५) विषयांकित भूखंडावरील प्रस्तावित इमारतीचा रहिवास व वाणिज्य वापर, इमारतीची उंची व मजले बांधकाम नकाशात दर्शविल्याप्रमाणे ठेवणे आवश्यक आहे.
- १६) अर्जदार यांनी (Maharashtra Real Estate Regulatory Act-२०१९) रेरा अधिनियमातील तरतुदीचे पालन करणे बंधनकारक आहे.
- १७) प्रस्तावित खुली बाल्कनी, टेरेस कोणत्याही परिस्थितीत बंदीस्त करता येणार नाही. तसेच प्रस्तावित छज्जे यांच्या प्रतिबंधित करून वापर करता येणार नाही.
- १८) मंजूर एकत्रिकृत विकास नियंत्रण आणि प्रोत्साहन नियमावलीमधील तरतुद क्र. ३.३.९ नुसार प्रस्तावित प्रवेश मार्ग, अंतर्गत रस्ते व पाथ वे किमान ४५.० टन वजनाचे फायर इंजिनचे भार पेलू शकेल



याप्रमाणे डिझाईन करून विकसित करणे व कायम खुले वापराखालील ठेवणे विकासकर्त्यावर / जमिनमालकांवर बंधनकारक आहे.

- १९) सेक्टर बी मध्ये भूखंड क्र. C-B३ व C-B४ नव्याने Allocate केले आहेत. सदर भूखंडाची मोजणी करून घेणे आवश्यक आहे. मोजणीनंतर भूखंडाच्या क्षेत्रफळामध्ये तफावत आल्यास सुधारित बांधकाम नकाशांना मंजूरी घेणे बंधनकारक राहिल.
- २०) इमारतीतील नळ फिटींगचे काम, सांडपाणी / पावसाचे पाणी यांची निर्गतीकरणाचे काम कोणत्याही महानगरपालिका किंवा नगर पालिका यांचेकडे नोंदणीकृत प्लंबर कडून करून घेणे आवश्यक आहे. सेप्टिक टँकचे साईज स्टँडर्डप्रमाणे असावे, पिण्याचे पाण्याचे स्रोत पासून सेप्टिक टँकचे अंतर १२.० मी. राहणे आवश्यक आहे.
- २१) मंजूर एकत्रिकृत विकास नियंत्रण आणि प्रोत्साहन नियमावलीतील नियम क्र. १३.३ नुसार रेन वॉटर हार्वेस्टिंग सिस्टीम कार्यान्वित करणे आवश्यक राहिल.
- २२) जमीन धारक, विकासक, कॉन्ट्रक्टर, वास्तुविशारद, स्ट्रक्चरल इंजिनियर, साईट सुपरवाईजर यांची नावे फलकावर प्रसिध्द करणे बंधनकारक राहिल. तसेच बांधकामाचा तपशील दर्शविणारे जागेचा स. नं. / क्षेत्र, प्रस्तावित मजले / बांधकाम क्षेत्र दर्शविणारा फलक जागेवर लावणे अर्जदार यांना बंधनकारक राहिल.
- २३) मंजूर एकत्रिकृत विकास नियंत्रण आणि प्रोत्साहन नियमावलीतील विनियम क्र. २.८ ते २.११ मधील तरतुदीनुसार बांधकाम जोते तपासणी, भोगवटा प्रमाणपत्र व इतर बाजूचे कार्यवाही करणे अर्जदार / विकासक / वास्तुविशारद यांना बंधनकारक राहिल.
- २४) विषयांकित इमारतीत ओला कचरा व सुका कचरा यांचे वर्गीकरण व त्यांची विल्हेवाट लावणे याबाबत योग्य ती स्वतंत्र उपाय योजना ही इमारत वापर दाखल्यापुर्वी कार्यान्वित करणे जमीन मालकास / विकासकास बंधनकारक राहिल.
- २५) विषयांकित जागा किंवा तिचा भाग भूसंपादन अधिनियम, १८९४ तसेच भूमि संपादन पुनर्वसन व पुनर्वसाहत अधिनियम, २०१३ अनुसार किंवा महाराष्ट्र औद्योगिक अधिनियम १९६६ या खालील भूसंपादनासाठी अधिसूचित केलेली नाही, याबाबतची खात्री महसूल विभागाने तसेच अर्जदार यांनी करणे आवश्यक राहिल.
- २६) संदर्भित जागेचे क्षेत्र, स्थान, हद्दी, आकार, वापर वहिवाट, भोगवटादार, भाडेकरू, मालकी हक्काबाबत काही तक्रारी असल्यास त्याची संपूर्ण जबाबदारी अर्जदार यांचेवर राहिल. तसेच लागतच्या भूखंडधारकाच्या काही तक्रारी असल्यास त्याची सर्वस्वी जबाबदारी अर्जदारावर राहिल.
- २७) विषयाधीन जागेवरील बांधकामाची मंजूर नकाशाप्रमाणे कार्यान्वयन बांधकाम साहित्याची गुणवत्ता व दर्जा, प्रस्तावित इमारतीचे आर. सी. सी. डिझाईन, अग्निशमन व्यवस्था इत्यादीबाबत जमीन मालक/ विकासकर्ता/वास्तुविशारद /सल्लागार अभियंता/ स्ट्रक्चरल अभियंता यांची जबाबदारी राहिल.
- २८) विषयांकित जागेवरील बांधकाम करतांना आय. एस.१३९२०-१९९३ भूकंपरोधक आर. सी. सी. डिझाईन अनुसार बांधकाम घटकांचे नियोजन अर्हताप्राप्त नोंदणीकृत स्ट्रक्चरल इंजिनियर यांचेकडून घेणे आवश्यक असून त्यांचे देखरेखी खाली नियोजित इमारतीचे बांधकाम पुर्ण करणे अर्जदार/ विकासकर्ता यांचेवर बंधनकारक राहिल.
- २९) मंजूर एकत्रिकृत विकास नियंत्रण आणि प्रोत्साहन नियमावली दिनांक ०३/१२/२०२० मधील तरतुदीचे पालन करण्याची जबाबदारी अर्जदार / विकासकावर बंधनकारक राहिल . तसेच बिनशेती बांधकाम परवानगीच्या अनुषंगाने पुर्व शिफारस पत्रातील रेखांकनाच्या अटी व शर्ती बंधनकारक राहतील.
- ३०) अर्जदार यांनी परवानगी व्यतिरिक्त वाढीव बांधकाम केल्यास महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगर रचना अधिनियम, १९६६ कलम ५२ ते ५५ अनुसार संबंधित विभागाकडून कार्यवाहीस पात्र राहिल.

- ३१) महाराष्ट्र इमारत व इमारत कामगार नियम २००७ मधील तरतुदी जमीन धारक विकासक यांचेवर बंधनकारक राहिल.
- ३२) मंजूर एकत्रिकृत विकास नियंत्रण आणि प्रोत्साहन नियमावली २०२० मधील नियम क्र. १३.४.१ नुसार Grey Water Treatment and recycling Plant बांधून कार्यान्वित करणे तसेच नियमावलीतील इतर तरतुदींचे पालन करणे अर्जदारावर बंधनकारक राहिल.
- ३३) प्रकरणी जमिनीवरील प्रस्तावित नविन बांधकामाचे अनुषंगाने Structural Stability Certificate आवश्यक आहे. Structural Stability बाबत सर्वस्वी जबाबदारी संबंधित संरचनात्मक अभियंता व जमीन मालक / विकासक यांची राहिल.
- ३४) सादर केलेली कागदपत्रे चुकीची अथवा दिशाभूल करणारी आढळल्यास सादरची परवानगी रद्द समजण्यात येईल.

सोबत: मंजूर नकाशांचा संच

आपला,



(किशोर पाटील)

सहायक संचालक, नगर रचना,
ठाणे

प्रत माहिती व पुढील कार्यवाहीसाठी सविनय सादर-

१. मा.महानगर आयुक्त, मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण, वांद्रे, मुंबई यांना माहितीस्तव सादर
२. वरिष्ठ नियोजनकार, मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण, उपप्रादेशिक कार्यालय, ठाणे
/- प्रकरणी अर्जदार यांचेकडून विकास शुल्क रुपये २८,१५,५२५/- चा भरणा करून घेणे
यावा व याबाबत या कार्यालयास अवगत करावे.