

ब्लॉक मधील भूखंड सदर क्षेत्रास लागू विकास नियंत्रण नियमावलीनुसार अनुज्ञेय होणा-या रहिवास वापरासाठीच वापरावयाचे आहेत. त्यासह सुविधा, अॅमिनिटी इत्यादी स्वरूपातील मिश्र वापर त्यामध्ये अनुज्ञेय राहतील. कारण एकात्मिकृत नगर वसाहतीच्या नियमावलीतील विनियम ७.४ अनुसार 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 राहिल. या अडचणींचे निराकरण करून 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 राहिल. Sewage Treatment Plant, Solid Waste Composting Plant, Land Fill Site चे स्थानाबाबत व अन्य सविस्तर तांत्रिक बाबी अनुषंगाने संबंधितांच्या सल्ल्याने विकसित करणे बंधनकारक राहिल.
२२. प्रस्तावित जमीन वापर नकाशा सुधारित मंजूरीनुसार Water Distribution layout ची आखणी करून घेणे, पाणी पुरवठ्याच्या रेखांकनाची तसेच Reservoir, rain water harvesting system, recycling system व त्यातील इतर तांत्रिक बाबींकरिताची छाननी शासनाच्या संबंधित विभागाकडून करून घेणे आवश्यक राहिल व त्यानुसार Water Distribution Lines टाकणे वा त्यानुषंगाने इतर विकास करणे विकासकावर बंधनकारक राहिल.
२३. बृहत आराखडा मंजूरीनंतर Drainage layout तयार करून घेणे व त्याची छाननी शासनाच्या संबंधित विभागाकडून करून घेणे आवश्यक राहिल व त्यानुसार Drainage Lines टाकणे वा त्यानुषंगाने इतर विकास करणे बंधनकारक राहिल.
२४. बृहत आराखडयामध्ये दर्शविण्यात आलेल्या सार्वजनिक उपयुक्तता (Public Utilities) चा विकास संबंधित विभागाच्या सल्ल्यानुसार करणे विकासकास बंधनकारक राहिल व त्यानुषंगाने सार्वजनिक उपयुक्ततेच्या स्थानामध्ये व क्षेत्रामध्ये बदल करणे आवश्यक असल्यास त्याप्रमाणे रेखांकन सुधारित करणे विकासकावर बंधनकारक राहिल.
२५. प्रकल्पाबाबत कोणतीही जाहिरात करतेवेळी जाहिरातीमध्ये मंजूर रेखांकन व बांधकाम परवानगी प्रमाणेच तपशील / नकाशे इत्यादीचा समावेश करणे विकासकावर बंधनकारक राहिल.
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 अडथळ करता येणार नाही.
२७. एकात्मिकृतनगर वसाहतीच्या नियमावलीतील विनियम १०.५ अनुसार ९० लीटर प्रति माणसी पिण्याच्या पाण्याची व अग्निशमन यंत्रणेकरीता आवश्यक पाणी व बागबगीच्या वापराकरिता अतिरिक्त पाण्याची तरतूद विकासकाने करणे आवश्यक आहे. त्यानुसार विकासकास महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने त्यांच्या दि. १७/५/२०१३ च्या पत्रान्वये १० दश लक्ष घनलिटर प्रतिदिन पाणी पुरवठ्यास 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. लोकेसंख्येच्या प्रमाणात पुरेशा पाण्याची तरतूद करण्याची जबाबदारी विकासकावर राहिल.
२८. एकात्मिकृतनगर वसाहतीच्या सुधारित नियमावलीतील विनियम १०.५(क) अनुसार पुरेशा वीज पुरवठ्याची सोय उपलब्ध करणे विकासकावर बंधनकारक आहे. त्यानुसार (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 नकाशावरून दिसून येत आहे. याबाबत सादर क्षेत्रासाठी प्रचलित विकास नियंत्रण नियमावलीतील तरतुदीनुसार विकासकाने विमानतळाजवळील इमारतींसाठी विमानतळ प्राधिकणाचे ना हरकत प्रमाणपत्र सादर करणे आवश्यक आहे. त्यानुसार 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. विनियम ७.३ (अ) अनुसार प्रकल्प क्षेत्रात प्रस्तावित पार्क/गार्डन/खेळाचे मैदान हे क्षेत्र नियमानुसार विकसित करून सर्वसामान्य जनतेकरिता वापरासाठी अडथळाविना खुले ठेवणे विकासकावर बंधनकारक राहिल.
३२. एकात्मिकृतनगर वसाहतीसाठी शासनाने दि. २६/१२/२०१६ रोजी मंजूर केलेल्या नियमावलीतील विनियम १२.८ मध्ये Infrastructural facilities बाबत तरतुदी असून त्यानुसार प्रकल्प पूर्ण होईपर्यंत व अर्बन लोकल बॉडी स्थापनेपर्यंत Infrastructural facilities पुरविणे व सुस्थितीत ठेवणे व देखभाल करणे विकासकावर बंधनकारक राहिल.
३३. 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. त्यानुसार अर्जदार विकासकास मंजूर रेखांकनानुसार ३,९५,४९५.५२ चौ. मी क्षेत्र Social Housing (EWS/LIG) साठी राखून ठेवायचे असून त्यापैकी अर्जदार यांनी 'सेक्टर I' मध्ये ३,२०,७५३.७६ चौ.मी. क्षेत्र प्रस्तावित केले आहे. विकासकास उर्वरित ७४,७४१.७६ चौ. मी. क्षेत्र पुढील बांधकामात देणे बंधनकारक राहिल. तसेच विकासकास एकात्मिकृतनगर वसाहतीसाठी शासनाने दि. २६/१२/२०१६ रोजी मंजूर केलेल्या नियमावलीतील विनियम ९ मधील ९.१ ते ९.१० अनुसार Social Housing (EWS/LIG) बाबतच्या आवश्यक तरतुदीची पूर्तता करणे विकासकावर बंधनकारक राहिल.



३४. 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.
३५. 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 राहिल व त्यानुसार होणाऱ्या तफावतीची सुधारणा अनुज्ञेय चटई क्षेत्र निर्देशांकाच्या मर्यादेत करणे विकासकावर बंधनकारक राहिल.
३६. 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 राहिल.
३७. मंजूर विकास नियंत्रण नियमावलीप्रमाणे पुढीलप्रमाणे छाननी शुल्क व अधिमूल्य शुल्क आकारणे आवश्यक राहिल.
३८. या बांधकाम परवानगीमुळे यापूर्वी या कार्यालयाने पत्र क्र. २१३७, दि. ०९/०११/२०१७ अन्वये सेक्टर सी मधील Cluster १.१९, Parking/ Comm. Building - P१ व Parking Building - P२ या इमारतीच्या बांधकाम नकाशांना दिलेली मंजूरी आणि मा. जिल्हाधिकारी, ठाणे यांनी पत्र क्र. महसूल/कक्ष-१/टे-७/अंतर्ली व खोणी/ता. कल्याण/ विशेष नगर वसाहत प्रकल्प / बांधकाम / एसआर-२०/२०१६, दि. २६/०८/२०१६ अन्वये सेक्टर बी, सी व डी (आत्ताचे सेक्टर डी, इ व एफ) चे मंजूर केलेले बांधकाम नकाशे निष्प्रभावित ठरतील.
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 राहिल.

सोबत: मंजूर नकाशांचा संच

आपला,


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, कॉकण विभाग, नवी मुंबई.