KALYAN DOMBIVALI MUNICIPAL CORPORATION, KALYAN

APPENDIX 'D-1'

FORM FOR SANCTION OF BUILDING PERMISSION AND COMMENCEMENT CERTIFICATE

To,
CHAIRMAN / SECRETARY,
RAGHUKUNJ CO. OP. HSG. SOC. LTD. &
MR. MILIND MADHUKAR PRADHAN & OTHER 3.
P.O.A. M/S. J. B. CONSTRUCTION THROUGH PARTNER
MR. SHRIPAD SHRINIVAS JOSHI.
Architect – MR. NINAD VAIDYA, DOMBIVALI (E)

With reference to your application dated **31/03/2023** for the grant of sanction of Commencement Certificate under Section 44 of The Maharashtra Regional and Town Planning Act, 1966 read with Section 253 of Maharashtra Municipal Corporations Act, 1949 to carry out development work / Building on **C.T.S. No. 10094/A, 10094/B, 10095 To 10100 Village :- GAJBANDHAN PATHARLI, DOMBIVALI (E).** the Commencement Certificate/Building Permit is granted under Section 45 of the said Act, subject to the following conditions:

1. The land vacated in consequence of the enforcement of the set-back rule shall form part of the public street in future.
2. No new building or part thereof shall be occupied or allowed to be occupied or used or permitted to be used by any person until occupancy certificate is granted.
3. The Commencement Certificate/ Building permit shall remain valid for a period of one year commencing from the date of its issue unless the work is not commenced within the valid period.
4. This permission does not entitle you to develop the land which does not vest in you.

Office No. KDMC/TPD/BP/DOM/2023-24/38.

Office Stamp

Date : 08/09/2023.

KALYAN DOMBIVLI MUNICIPAL CORPORATION
कल्याण डोंबिवली महानगरपालिका
जि. ठाणे.
DIST. THANE

Yours faithfully,

for Assistant Director of Town Planning
Kalyan Dombivali Municipal Corporation, Kalyan.

KALYAN DOMBIVLI MUNICIPAL CORPORATION
कल्याण डोंबिवली महानगरपालिका
DIST. THANE

कल्याण डोंबिवली महानगरपालिका
नगर रचना विभाग
अटी व शर्ती

बांधकाम प्रारंभ परवानगी क्र:KDMC/TPD/BP/DOM/2023-24/38.
Dt 08/09/2023.

महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगररचना अधिनियम १९६६ चे कलम ४४ तसेच म.प्रा. व न.र. अधिनियम १९६६ चे कलम ४५ नुसार मौजे– गजबंधन पाथर्ली, डोंबिवली (पू) येथील सि.स.न. १००९४/अ, १००९४/ब, १००९५ ते १०१०० मध्ये ९७८.२० चौ.मी क्षेत्राच्या भूखंडावर सध्यस्थितीत **UDCPR** नुसार **Basic FSI, Ancillary FSI, Premium FSI,** सदनिकाधारक क्षेत्र व **T.D.R** चे क्षेत्र विचारात घेऊन एकूण ३११५.३३ चौमी बांधकाम क्षेत्राच्या भुखंडाचा विकास करावयास बांधकाम प्रारंभ परवानगी मिळणेकामी दिनांक ३१/०३/२०२३ च्या अर्जास अनुसरुन खालील अटी व शर्तीस अधिन राहून बांधकाम प्रारंभ परवानगी देण्यात येत आहे.

बांधकामाचा तपशील :–

इमारत – तळघर (पार्कींग) + स्टिल्ट (पार्कींग) + पहिला मजला ते सातवा मजला (रहिवास)

१) एकत्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली **(UDCPR)** मधील विनियम क्र. २.८.३ नुसार प्रत्यक्ष जागेवर बांधकाम सुरु करणेपुर्वी बांधकाम मंजुरीचा फलक लावणे आपणांवर बंधनकारक राहिल.

२) **UDCPR** मधील विनियम क्र.**1.5 Savings** मध्ये नमूद **a to h** बाबत शासनाच्या वेळोवेळी निर्गमित होणाऱ्या मार्गदर्शक सूचना आपणांवर बंधनकारक राहील.

३) बांधकाम चालू करण्यापूर्वी सात दिवस आधी महापालिका कार्यालयास लेखी कळविण्यात यावे.

४) **UDCPR** मधील **Appendix-F** नुसार वाडेभिंत व जोत्याचे बांधकाम झाल्यानंतर वास्तुशिल्पकाराचे प्रमाणपत्र महानगरपालिकेस सादर करण्यात यावे व त्यानंतरच पुढील बांधकाम करण्यात यावे.

५) सदर अभिन्यासात कोणत्याही प्रकारचा फेरफार पूर्व परवानगी घेतल्याशिवाय करु नये, तसे केल्याचे आढळून आल्यास सदरची विकास परवानगी रद्द समजण्यात येईल.

६) **UDCPR** मधील विनियम क्र. १२.१ ते १२.३ नुसार इमारतीच्या बांधकामाच्या सुरक्षिततेची (स्ट्रक्चरल सेफ्टी) जबाबदारी सर्वस्वी वास्तुशिल्पकार, **Structural Enineer** व परवानगीधारक यांचेवर राहिल, याची नोंद घ्यावी.

७) भूखंडाकडे जाण्या–येण्याच्या मार्गाची जबाबदारी संपूर्णपणे आपलेकडे राहिल. बांधकाम प्रारंभ प्रमाणपत्र नियोजित रस्त्याप्रमाणे दिले असल्यास त्या रस्त्याचे काम महानगरपालिकेच्या सोयी प्रमाणे व प्राधान्याप्रमाणे केले जाईल व तसा रस्ता होईपर्यंत इमारतीकडे येणा–जाण्याचे मार्गाची जबाबदारी सर्वस्वी आपली राहिल.

८) जागेत जूने भाडेकरु असल्यास त्यांच्याबाबत योग्य ती व्यवस्था करावयाची जबाबदारी मालकाची राहिल व मालक भाडेकरु यांचेमध्ये काही वाद असल्यास किंवा निर्माण झाल्यास त्याचे निराकरण मालकाने करणे आवश्यक राहिल.

९) सदर जागेत विहीर असल्यास ती संबंधित विभागाच्या परवानगी शिवाय बुजवू नये.

१०) सदर जागेतून पाण्याचा नैसर्गिक निचरा होत असल्यास तो जलनि:सारण विभाग, (क.डों.म.पा.) च्या परवानगीशिवाय वळवू अथवा बंद करु नये.

११) बांधकामाचे साहित्य रस्त्यावर टाकावयाचे झाल्यास महापालिकेच्या बांधकाम खात्याची परवानगी घेणे आवश्यक राहील व त्याकरीता नियमाप्रमाणे लागणारी रक्कम (दंड झाल्यास त्यासह रक्कम) भरावी लागेल तसेच निरूपयोगी साहित्य महापालिका सांगेल त्या ठीकाणी स्वखर्चाने वाहून टाकणे आपणावर बंधनकारक राहील.

१२) सदर जागेत बांधकाम करण्याबाबत पूर्वीची बांधकाम परवानगी असेल तर ती या बांधकाम परवानगीमुळे अधिकमीत (Supersede) झाला असे समजण्यात यावे.

१३) रेखांकन प्रस्तावातील सर्व भूखंड रस्ते, खुल्या जागा, यांची प्रस्तावित नकाशाप्रमाणे जागेवर आखणी भूमी अभिलेख यांचेमार्फत करुन घ्यावी व त्यांचेकडील प्रमाणित मोजणी नकाशाची प्रत, बांधकाम प्रमाणपत्र दिल्या तारखेपासून एक वर्षाचे आत सादर करावी.

१४) भूखंडातील आरक्षित भाग समतल करुन व वाडेभिंतीचे बांधकाम करुन तसेच विकास योजना रस्ते रितसर नोंदीकृत करारनामा व खरेदीखतासह क.डों.म.पा.स विनामूल्य हस्तांतरित करावे.

१५) वापर परवाना दाखला घेण्यापुर्वी कर विभाग, जलनि:सारण विभाग व मलनि:सारण विभाग, अग्निशमन विभाग, पाणी पुरवठा विभाग, उद्यान विभाग, क.डों.म.पा. यांचेकडील ना–हरकत दाखला बांधकाम नकाशासह सादर करणे आपणावर बंधनकारक राहील.

१६) जागेच्या मालकी हक्काबाबत काही वाद असल्यास अथवा निर्माण झाल्यास त्यांचे संपूर्ण निराकरण करण्याची जबाबदारी आपली राहील.

१७) ओल्या व सुक्या कचऱ्यासाठी स्वतंत्र कचराकुंडयांची व्यवस्था करणे आपणावर बंधनकारक राहील.

१८) बांधकाम पूर्णत्वाचा दाखला घेणेपूर्वी कल्याण डोंबिवली महानगरपालिकेच्या निर्देशाप्रमाणे इमारतीत सौरउर्जा उपकरणे बसवून विद्युत विभागाकडील ना हरकत दाखला सादर करणे बंधनकारक राहील.

१९) UDCPR मधील विनियम क्र. १३.३ नुसार भुखंडावरील इमारतीत रेन वॉटर हार्वेस्टिंगबाबत अंमलबजावणी करणे आपणांवर बंधनकारक राहील.

२०) वापर परवाना दाखला घेणेपूर्वी महसूल विभागाकडून गौणखनिज स्वामित्वधन रक्कम शासनास जमा केलेबाबतचा ना हरकत दाखला सादर करणे आपणावर बंधनकारक राहील.

२१) वापर परवाना दाखल्यापूर्वी मा. जिल्हाधिकारी, यांचेकडील सनद सादर करणे आपणावर बंधनकारक राहील.

२२) UDCPR मधील विनियम क्र. १३.४ नुसार ग्रे–वॉटर रिसायकलींग बाबत कार्यवाही करणे तसेच संबंधित विभागाचा ना हरकत दाखला सादर करणे आपणांवर बंधनकारक राहील.

२३) UDCPR मधील विनियम क्र. १३.५ नुसार घनकचरा व्यवस्थापना बाबत कार्यवाही करणे तसेच संबंधित विभागाचा ना हरकत दाखला सादर करणे आपणांवर बंधनकारक राहील.

२४) नकाशात हिरव्या रंगाने केलेल्या दुरूस्त्या आपल्यावर बंधनकारक राहतील.

२५) इमारतीचे बांधकाम या सोबतच्या मंजूर केलेल्या नकाशांप्रमाणे आणि वरीलप्रमाणे घालून दिलेल्या अटींप्रमाणे करणे आपणावर बंधनकारक राहील.

२६) सदर प्रकरणी चुकीची व अपुर्ण माहिती दिली असल्यास सदर बांधकाम परवानगी रद्द समजण्यात येईल.

२७) प्रकरणी जोता पूर्णत्वाचा दाखला घेणेपूर्वी ९.०० मी रुंद रस्त्याने व प्रभागक्षेत्र कार्यालय या आरक्षणाने बाधीत क्षेत्राचा महसूल दफ्तरी मालमत्ता उतारा महानगरपालिकेच्या नावे करणे आपणावर बंधनकारक राहील तोपर्यंत सदर चटईक्षेत्राचे बांधकाम करण्यात येवू नये, याची नोंद घ्यावी.

२८) प्रकरणी आवेदकाने भुखंडावरील इमारतीमधिल सदनिकाधारकांचे नोंदणीकृत करारनामे जोता पूर्णत्वाचा दाखला घेणे पूर्वी सादर करणे आवेदकावर बंधनकारक राहील. तसेच सदनिकाधारकांचे पूनर्वसन करण्याची जबाबदारी विकासक यांची राहील.

टिप:— UDCPR नुसार वरीलपैकी आपणास लागु असलेल्या अटींची पूर्तता करणे आपणावर बंधनकारक राहील, याची नोंद घ्यावी.

इशारा:— मंजूर बांधकाम प्रस्तावाव्यतिरिक्त केलेल्या अनधिकृत फेरबदलांबाबत आपण महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगररचना अधिनियम, १९६६ मधील कलम—५१ ते ५७ च्या तरतूदी नुसार दखलपात्र गुन्हयास पात्र राहाल.

बांधकाम परवानगीअंतर्गत भरण्यात आलेल्या रक्कमेचा तपशिल:

अ.क्र.	लेखाशिर्ष	रक्कम	पावती क्र.	दिनांक	यापुर्वीचा एकुण भरणा तपशिल	शेरा
१	ARI 020101	16,56,568/-	AC20500	06/09/2023		
२	ARI 020103	15,680/-	AC20500	06/09/2023		
३	ARI 020104	28,81,200/-	AC20500	06/09/2023		
४	ARI 020105	61,250/-	AC20500	06/09/2023		
५	ARI 020110	13,24,838/-	AC20500	06/09/2023		
६	ASI 010304	12,54,400/-	AC20490	06/09/2023		
७	ASI 010513	10,43,504/-	AC20500	06/09/2023		
८	ASI 010519	13,24,838/-	AC20500	06/09/2023		
९	ASI 010518	16,56,568/-	AC20494	06/09/2023		
	TOTAL	1,12,18,846/-				

सहाय्यक संचालक नगररचना, (करिता)
कल्याण डोंबिवली महानगरपालिका, कल्याण.

प्रत :—
१) करनिर्धारक व संकलक क.डो.म.पा.कल्याण.
२) प्रभाग क्षेत्र अधिकारी 'फ' प्रभाग क्षेत्र.

कल्याण डोंबिवली महानगरपालिका, कल्याण

नगररचना विभाग

जा.क्र.कडोंमपा/नरवि/ 3250

दिनांक : 07/2/2023

प्रति,

चेअरमन / सेक्रेटरी,

रघुकुंज को. ऑ. हौ. सोसायटी व श्री. मिलिंद मधुकर प्रधान व इतर ३

कु.मु.प.धारक, मे. जे. बी. कन्स्ट्रक्शन तर्फे श्री. श्रीपाद श्रीनिवास जोशी

वास्तुशिल्पकार – श्री. निनाद वैद्य, डोंबिवली पूर्व

विषय : इ.वि.ह. सह बांधकाम प्रारंभ परवानगी दाखला फी भरणेबाबत

मौजे : गजबंधन पाथर्ली, डोंबिवली पूर्व येथिल सि.स.न. १००९४/अ, १००९४/ब, १००९५ ते १०१००

संदर्भ : आपला दि. ३१/०३/२०२३ रोजीचा प्रस्ताव क्र. ४०९३.

वरील संदर्भित विषयान्वये आपणास कळविण्यात येते की, आपण सादर केलेल्या प्रस्तावानुसार खालील रक्कमेचा भरणा करुन सदर रक्कम भरलेल्या पावतीची छायांकित प्रत या कार्यालयाकडे सादर करावी.

अ.क्र.	लेखाशिर्ष व विवरण			एकूण
ARI 020101	विकास शुल्क (रहिवास)	3136 x 24500	x 2%	1536640
	विकास शुल्क (वाणिज्य)			
	रेखांकन विकास अधिभार –	979 x 24500	x 0.50%	119928
	सोसायटी ऑफिस,वॉचमन केबिन–			
	गच्ची प्रक्षेप ALTERNET-			
ARI 020102	मुदतबाह दंड / विलंब आकार			
ARI 020103	छाननी फी	3136 x 5		15680
	बंधिस्त कपाटे			
	बंधिस्त बाल्कनी			
	वाढेभिंत / सत्यप्रत			
ARI 020104	Ancillary charges	1176 x 24500	x 10%	2881200
ARI 020105	शिथिलता अधिमुल्य	5 x 24500	x 50%	61250
ARI 020106	इंजिनिअर लायसन्स फी			
ARI 020107	अन्य वसूली / मुदतबाह दंड			
ARI 020108	अनधिकृत बांधकामे नियमित फी			
ARI 020109	आरक्षण जमिनी भरणी व वाढेभिंती बांधणेसाठी येणाऱ्या खर्चाची वसुली			
ARI 020110	Premium FSI (महापालिका हिस्सा)	309 x 24500	x 17.50%	1324838
ASI 010513	कामगार उपकर फी–	3920 x 26620	x 1%	1043504
ASI 010304	प्रतिभूती ठेव	3136 x 400		1254400
ASI 010518 (Metro Cess)	विकास शुल्क (रहिवास)	3136 x 24500	x 2%	1536640
	विकास शुल्क (वाणिज्य)			
	रेखांकन विकास अधिभार –	979 x 24500	x 0.50%	119928
ARI 020519	Premium FSI (शासन हिस्सा)	309 x 24500	x 17.50%	1324838
अक्षरी रुपये : एक कोटी बारा लख अठरा हजार आठशे पंचेचाळीस मात्र				11218845

नगररचनाकार (डो.वि.)

कल्याण डोंबिवली महानगरपालिका, कल्याण

महाराष्ट्र शासन
सहकार, पणन व वस्त्रोद्योग विभाग
उपनिबंधक, सहकारी संस्था, डोंबिवली, तालुका कल्याण यांचे कार्यालय
तर्टे प्लाझा, अनेक्स शीतल, गांधी नगर, डोंबिवली (पूर्व) ता. कल्याण, जि. ठाणे.

जा.क्र.उपनि/डोंबिवली/बी-३/इमारत पुनर्विकास/रघुकुंज /सन २०२२
दिनांक ०२/०२/२०२२. ७६३४

प्रति,
चेअरमन/सेक्रेटरी
रघुकुंज को-ऑप हौसिंग सोसायटी लि.४३/१,खंडकर मार्ग,डोंबिवली (पूर्व) ता. कल्याण जि.ठाणे

विषय :- संस्थेच्या इमारतीच्या पुनर्विकासाबाबत.

रघुकुंज को-ऑप हौसिंग सोसायटी लि.४३/१,खंडकर मार्ग,डोंबिवली (पूर्व)
ता.कल्याण जि.ठाणे

संदर्भ :- १) संस्थेने दिनांक ३१/१२/२०२१ रोजी या कार्यालयात सादर केलेला इमारत पुनर्विकासाबाबतचा प्रस्ताव.
२) या कार्यालयाकडील आदेश क्र.जा.क्र.उपनि/डोंबिवली/बी-३/पुनर्विकास/१४७०/सन २०२१ दिनांक ०३/०१/२०२२.
३) संस्थेने दिनांक १२/०१/२०२२ रोजी या कार्यालयास सादर केलेली पुनर्विकासाच्या दिनांक ३१/०१/२०२२ रोजीचे विशेष सर्वसाधारण सभेची नोटीस.
४) प्राधिकृत अधिकारी यांनी दिनांक ०१/०२/२०२२ रोजी या कार्यालयास सादर केलेला दिनांक ३१/०१/२०२२ रोजीचे सभेचा इतिवृत्तांत, अहवाल व सी.डी.
५) मा.महाराष्ट्र शासन यांचेकडील शासन निर्णय क्रमांक: सगृयो २०१८/प्र.क्र. ८५/१४-स, सहकार पणन व वस्त्रोद्योग विभाग, दिनांक ०४ जुलै २०१९.

उपरोक्त संदर्भिय विषयाकडे आपले लक्ष वेधण्यांत येत आहे.

२/- रघुकुंज को-ऑप हौसिंग सोसायटी लि.४३/१,खंडकर मार्ग,डोंबिवली (पूर्व) ता. कल्याण जि.ठाणे ही संस्था महाराष्ट्र सहकारी संस्था अधिनियम १९६० व नियम १९६१ मधील तरतुदीनुसार नोंदणीकृत सहकारी गृहनिर्माण संस्था असुन तिचा नोंदणी क्रमांक टिएनए/केएलएन/एचएसजी/टिसी/५६०/१९८४-८५ दिनांक २१/०३/१९८५ असा असुन ती संस्था या कार्यालयाचे अधिकार कक्षेत येते.

रघुकुंज को-ऑप हौसिंग सोसायटी लि.४३/१,खंडकर मार्ग,डोंबिवली (पूर्व) ता. कल्याण जि.ठाणे या संस्थेने उपरोक्त संदर्भ क्र.१ अन्वयें संस्थेच्या इमारतीच्या पुनर्विकासाबाबतचा प्रस्ताव दिनांक ३१/१२/२०२१ रोजी या कार्यालयात सादर केला आहे व संस्थेने पुनर्विकासाच्या विशेष सर्वसाधारण सभेसाठी प्राधिकृत अधिकारी यांची नियुक्ती करणेबाबत या कार्यालयाकडे विनंती केलेली आहे.

संस्थेचे वर नमुद संदर्भिय प्रस्तावातील मागणीनूसार उपरोक्त संदर्भ क्र.२ चे आदेशान्वयें संस्थेच्या विशेष सर्वसाधारण सभेसाठी श्री.श्रीकांत पाटील, सहकारी अधिकारी (श्रेणी-२) यांची प्राधिकृत अधिकारी म्हणुन नियुक्ती करण्यांत आली.

संस्थेने दिनांक १२/०१/२०२२ रोजीचे पत्रान्वयें संस्थेच्या पुनर्विकासासाठी दिनांक ३१/०१/२०२२ रोजी विशेष सर्वसाधारण सभेचे आयोजन केल्याची सभेची नोटीस या कार्यालयास सादर केली.

संस्थेने दिनांक ३१/०१/२०२२ रोजी सायंकाळी ६.०० वाजता टिळक हायस्कूल,टिळकनगर, डोंबिवली (पूर्व) या ठिकाणी पुनर्विकासाबाबतची विशेष सर्वसाधारण सभा आयोजित केली असता, या कार्यालयाने आदेशित केल्याप्रमाणे श्री.श्रीकांत पाटील, सहकारी अधिकारी (श्रेणी-२) हे सदरील विशेष सर्वसाधारण सभेस उपस्थित राहिले व त्यांनी या विशेष सर्वसाधारण सभेचा इतिवृत्तांत दिनांक ०१/०२/२०२२ रोजी या कार्यालयास सादर केलेला आहे.

प्राधिकृत अधिकारी यांनी सादर केलेल्या अहवालामध्ये त्यांनी असे नमूद केलेले आहे की, संस्थेमध्ये एकुण १३ सभासद आहेत. सभेस एकुण १३ सभासद उपस्थित होते.उपस्थित १३ सभासदांनी आपली मते एकमताने/सर्वानुमते " मेसर्स जे. बी. कन्स्ट्रक्शन " यांची विकासक म्हणुन निवड केली. उपस्थितांपैकी एकाही सभासदाने यास हरकत घेतली नाही. व सर्वानूमते मान्यता दिली.

संस्थेने उपरोक्त संदर्भ क्र.५ चे शासन निर्णयातील प्राथमिक निर्देशांची पुर्तता केलेली असल्याने संस्थेच्या **विशेष सर्वसाधारण सभेत पारीत केलेल्या ठरावाच्या/निर्णयाच्या अधिन राहुन सभासदांनी सर्वानुमते निवड केलेल्या विकासकाबरोबर करार करण्यास व संस्थेच्या इमारतीचा पुनर्विकास करण्यास या कार्यालयाची शिफारस करण्यांत येत आहे.**

विशेष सर्वसाधारण सभेने पारीत केलेल्या ठरावानुसार संस्था व विकासकाने पुनर्विकासाचे कामकाज करावयाचे आहे.

संस्थेस आणखी असे सुचित करण्यांत येते की, मा.शासन निर्णय दिनांक ०४ जुलै २०१९ मध्ये नमुद केलेल्या सर्व अटी-शर्ती-निर्देशाचे पालन करण्याची सर्वस्वी जबाबदारी संस्थेच्या व्यवस्थापक समितीची राहील. तसेच इमारतीचा पुनर्विकास करण्यासाठी आवश्यक असणाऱ्या स्थानिक प्राधिकरण व इतर संलग्न शासकीय विभागांच्या सर्व परवानग्या घेण्यांत याव्यात. पुनर्विकासा संदर्भात भविष्यामध्ये काहीही अडचण वा प्रश्न उदभवण्यास त्याची सर्वस्वी जबाबदारी संस्थेच्या व्यवस्थापक समितीची राहील.

सहकारी संस्था, डोंबिवली. ता. कल्याण, जि. ठाणे

(दिनेश चंदेल)
उपनिबंधक
सहकारी संस्था डोंबिवली

प्रत माहितीस्तव सादर :-
मा.आयुक्त, कल्याण-डोंबिवली महानगरपालिका, कल्याण