**महाराष्ट्र शासन**
**नगर रचना आणि मुल्यनिर्धारण विभाग**
**ठाणे शाखा**
**जिल्हाधिकारी कार्यालय इमारत, ३ रा मजला, कोर्ट नाका, ठाणे (प) - ४०० ६०१**
ईमेल- adtp1.thane@maharashtra.gov.in/adtpthane@gmail.com दूरध्वनी क्रमांक ००२२-२५३४२७४४

जा.क्र. एकात्मिकृत नगर वसाहत/मौ. अंतर्ली, खोणी व इतर/ सेक्टर "**B,D,F,I२,I३,O&P** "/ ससंठाणे/ ८७६

दिनांक :-१६/०२/२०२६

**प्रति,**

मे. लोढा डेव्हलपर्स. लि.
(पूर्वीचे नाव मॅक्रोटेक डेव्हलपर्स लि.) मुंबई.

**विषय :- बांधकाम परवानगीबाबत (सेक्टर B,D,F,I२,I३,O&P) (पलावा -२)**
मौजे अंतर्ली, खोणी, हेदूटणे, कोळे ता.कल्याण आणि मौजे उंब्रोली, ता. अंबरनाथ तसेच मौजे घारिवली, काटई, कोळे व माणगांव, ता. कल्याण, जि.ठाणे, या एकात्मिक नगर वसाहत मधील मौजे हेदटणे व माणगांव यातील स.न. /गट नं. / सि.स.क्र.१९/२अ, १९/२ब, १९/३ व इतर, एकूण क्षेत्र **३७३८४७०.९४** चौ.मी. यामध्ये बांधकाम परवानगी मिळणेबाबत.

१) कुळमुखत्यारपत्र धारकाचे नाव - मे. लोढा डेव्हलपर्स. लि. (पूर्वीचे नाव मॅक्रोटेक डेव्हलपर्स लि.)

२) जमीन मालकाचे नांव:- मे. लोढा डेव्हलपर्स. लि. (पूर्वीचे नाव मॅक्रोटेक डेव्हलपर्स लि.)

३) वास्तुविशारद/इंजिनिअर यांचे नाव - श्री. प्रदिप कांबळे.

**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, घारिवली, काटई, माणगांव/ ता.कल्याण / उंब्रोली ता. अंबरनाथ/एकात्मिक विशेष नगर वसाहत प्रकल्प एकत्रीकरणे/ रेखांकन / एसआर-१३/२०२५, दि. ३०/०७/२०२५.

४) या कार्यालयाचे पत्र क्र. एकात्मिकृत नगर वसाहत/मौ. अंतर्ली, खोणी व इतर/ ससंठाणे/११८८, दिनांक १५.०३.२०२४ (**सेक्टर**-B, D, E, I२, O, P, Q & R)

५) या कार्यालयाचे पत्र क्र. एकात्मिकृत नगर वसाहत/मौ. अंतर्ली, खोणी व इतर/ ससंठाणे/४७७०, दिनांक ३०.१२.२०२४ (**सेक्टर**-C, D, E, F, I१, I२, O & P)

६) जमीनधारक/वास्तुविशारद यांचा अर्ज दि. २३/०९/२०२५ व दि. २९/१२/२०२५.

महोदय,

विषयांकित प्रकरणी मौजे अंतर्ली, खोणी, हेदूटणे, कोळे ता.कल्याण आणि मौजे उंब्रोली, ता. अंबरनाथ तसेच मौजे घारिवली, काटई, कोळे व माणगांव, ता. कल्याण, जि.ठाणे, येथील एकात्मिकृत नगरवसाहत प्रकल्पास 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.३०/०७/२०२५ रोजीचे आदेशानुसार उक्त प्रकल्पाच्या बृहत आराखडयास मंजूरी मिळालेली आहे.

आपले सदर एकत्रिकृत नगर वसाहत प्रकल्पातील निम्नलिखीत सेक्टर मधील इमारतींना बांधकाम परवानगी तसेच काही इमारतींना सुधारित परवानगी मिळणेबाबतचा प्रस्ताव आपण दिनांक दि. २३/०९/२०२५ व २९/१२/२०२५, रोजी या कार्यालयास सादर केलेला आहे.

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

मा. जिल्हाधिकारी, ठाणे यांनी दि. ३०/०७/२०२५ 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 | १८१८१३.३३ |
| २ | B | २५७९००.०० |
| ३ | C | २५६७७८.०० |
| ४ | D | ४१७०९७.७० |
| ५ | E | १४५४६०.२० |
| ६ | F | २३५७४२.४७ |
| ७ | G | १२२५५३.९४ |
| ८ | H | ११९०४४.३३ |
| ९ | I१ | ६०८६७.०७ |
| १० | I२ | २२१९९१.३४ |
| ११ | I३ | ८४६४०.०० |
| ११ | J | १५६९८७.२१ |
| १२ | K | १७६३७५.९८ |
| १३ | L | २०४१७७.३९ |
| १४ | M | ९९८८१.०९ |
| १५ | N | ११६३५७.०९ |

| | | | |
|---|---|---|---|
| १६ | O | | २७२६९१.५१ |
| १४ | P | | ३१०७२४.१९ |
| १५ | Q | | १२७००३.६९ |
| १६ | R | | १७०३८४.४१ |
| एकूण | | | ३७३८४७०.९४ |

| 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/४७७० दि.३०/१२/२०२४ | २,८९,५२६.६६ | २,९०,५८२.३१ (सुधारित) |
| २ | C | एकात्मिक नगर वसाहत/मौ.अंतर्ली, खोणी व इतर/ससंठाणे/४७७० दि.३०/१२/२०२४ | ४,७५,६७६.९८ | ४,७५,६७६.९८ (कायम) |
| ३ | D | एकात्मिक नगर वसाहत/मौ.अंतर्ली, खोणी व इतर/ससंठाणे/४७७० दि.३०/१२/२०२४ | ५,८५,८६८.२२ | ५,८३,९७१.७४ (सुधारित) |
| ४ | E | एकात्मिक नगर वसाहत/मौ.अंतर्ली, खोणी व इतर/ससंठाणे/४७७० दि.३०/१२/२०२४ | २,१७,१२८.५४ | २,१७,१२८.५४ (कायम) |
| ५ | F | एकात्मिक नगर वसाहत/मौ.अंतर्ली, खोणी व इतर/ससंठाणे/४७७० दि.३०/१२/२०२४ | ४,६५,१२४.८४ | ४,६३,४६६.०८ (सुधारित) |
| ६ | G (पूर्वीचे सेक्टर E) | एकात्मिक नगर वसाहत/मौ.अंतर्ली, खोणी व इतर/ससंठाणे/४७७० दि.३०/१२/२०२४ | १,३१,९५५.८५ | १,३१,९५५.८५ (कायम) |
| ७ | H (पूर्वीचे सेक्टर F) | एकात्मिक नगर वसाहत/मौ.अंतर्ली, खोणी व इतर/ससंठाणे/४७७० दि.३०/१२/२०२४ | १,८१,२८९.३१ | १,८१,२८९.३१ (कायम) |
| ८ | I१(पूर्वीचे सेक्टर I) | एकात्मिक नगर वसाहत/मौ.अंतर्ली, खोणी व इतर/ससंठाणे/४७७० दि.३०/१२/२०२४ | १,६५,२०८.६९ | १,६५,२०८.६९ (कायम) |
| ९ | I२(पूर्वीचे सेक्टर I) | एकात्मिक नगर वसाहत/मौ.अंतर्ली, खोणी व इतर/ससंठाणे/४७७० दि.३०/१२/२०२४ | ३,५१,२४७.९० | ३,५१,१९७.७८ (सुधारित) |
| १० | I३(पूर्वीचे सेक्टर I२ व C) | | ० | ३०,७१८.२२ (नव्याने प्रस्तावित) |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| ११ | K | एकात्मिक नगर वसाहत/मौ.अंतर्ली, खोणी व इतर/ससंठाणे/४७७० दि.३०/१२/२०२४ | ८५४.५३ | ८५४.५३ (कायम) |
| १२ | O | एकात्मिक नगर वसाहत/मौ.अंतर्ली, खोणी व इतर/ससंठाणे/४७७० दि.३०/१२/२०२४ | ५,८८,०७८.२३ | ५,९५,९८२.२६ (सुधारित) |
| १३ | P | एकात्मिक नगर वसाहत/मौ.अंतर्ली, खोणी व इतर/ससंठाणे/४७७० दि.३०/१२/२०२४ | २,६६,८०१.१७ | ३,६८,५७७.०६ (सुधारित) |
| १४ | Q | एकात्मिक नगर वसाहत/मौ.अंतर्ली, खोणी व इतर/ससंठाणे/४७७० दि.३०/१२/२०२४ | ४५,५६२.०० | ४५,५६२.०० (कायम) |
| १५ | R | एकात्मिक नगर वसाहत/मौ.अंतर्ली, खोणी व इतर/ससंठाणे/४७७० दि.३०/१२/२०२४ | ४,१७,२१४.८८ | ४,१७,२१४.८८ (कायम) |
| | | **एकूण** | **४१८१५३७.८०** | **४३१९३८६.३४** |

शासनाने दिलेल्या एकात्मिकृत नगर वसाहतीच्या नियमावली अनुसार विकासकाने सदर रेखांकनातील सेक्टर " **B, D, F, I२, I३, O & P** " च्या प्रस्तावित बांधकाम नकाशांसाठी या कार्यालयाकडे प्रस्ताव सादर केलेला आहे. सदर प्रस्तावातील इमारतींचा पूर्वीचे कायम ठेवलेल्या मंजूर बांधकाम क्षेत्राचा व सुधारित /नव्याने प्रस्तावित बांधकामाचा इमारतनिहाय तपशील खालील प्रमाणे आहे.

**सेक्टर - B: बांधकाम परवानगीचे क्षेत्र**

| अ. क्र. | इमारत | प्रस्तावित मजले | इमारती उंची (मी.) | इमारती चा वापर | बांधकाम क्षेत्र (चौ. मी.) |
|---|---|---|---|---|---|
| १ | Cluster २.०२ Wing-B | तळ + ९ | ४२.१२ | वाणिज्य | **२८८८९.२४** |
| **एकूण** — | | | | | **२८८८९.२४** |

**सेक्टर - D: बांधकाम परवानगीचे क्षेत्र**

| अ. क्र. | इमारत | प्रस्तावित मजले | इमारती उंची (मी.) | इमारती चा वापर | बांधकाम क्षेत्र (चौ. मी.) |
|---|---|---|---|---|---|
| १ | Cluster २.०६ Shop-११F | तळ | ४.५० | वाणिज्य | **७४८.८८** |
| २ | Cluster ४.०१(B) Wing-C | तळ + २१ मजले | ६९.९९ | रहिवास | **९८६८.७५** |
| ३ | Cluster ४.०२ Wing-A | तळ + २२ मजले | ६८.०० | रहिवास | **९३७५.६८** |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| ४ | Cluster ४.०२ Wing-B | तळ + १२ मजले | ३९.०० | रहिवास | ५२१३.४९ |
| ५ | Cluster ४.०२ Wing-C | तळ + १२ मजले | ३९.०० | रहिवास | ३९२६.३० |
| ६ | Cluster ४.०२ Wing-A (Shop-Ea) | तळ | ७.१० | वाणिज्य | ७८१.४९ |
| ७ | Cluster ४.०२ Wing-B (Shop-Eb) | तळ | ७.१० | वाणिज्य | ७७९.१४ |
| ८ | Cluster ४.०२ Wing-C (Shop-Ec) | तळ | ७.१० | वाणिज्य | ८०१.८५ |
| ९ | प्लॉट ०६ RH_३५०WS_L | तळ + १ मजले | ७.९० | रहिवास | २८८.५७ |
| १० | प्लॉट १७ RH_२५०EN_L | तळ + १ मजले | ७.९० | रहिवास | १९०.९८ |
| ११ | प्लॉट ३५ RH_३५०EN_L | तळ + १ मजले | ७.९० | रहिवास | २८८.५७ |
| १२ | प्लॉट ४७ RH_३५०EN_L | तळ + १ मजले | ७.९० | रहिवास | २८८.५७ |
| १३ | प्लॉट ८२ RH_३५०ES_L | तळ + १ मजले | ७.९० | रहिवास | २८८.६४ |
| १४ | Meditation Center | तळ मजला | ४.४० | सुविधा | १९२.७५ |
| १५ | Fire Station | तळ + १ मजले | ६.१५ | सुविधा | २०२.५९ |
| १६ | Staff Quarters | तळ + १ मजले | ६.१५ | रहिवास | २३१.३६ |
| १७ | Police Station | तळ मजला | ३.३० | सुविधा | २९०.३१ |
| एकूण — | | | | | ३३७५८.४२ |

**सेक्टर - F: बांधकाम परवानगीचे क्षेत्र**

| अ. क्र. | इमारत | प्रस्तावित मजले | इमारती उंची (मी.) | इमारती चा वापर | बांधकाम क्षेत्र (चौ. मी.) |
|---|---|---|---|---|---|
| १ | Cluster ६.०३ (Wing-B) | तळ + ३६ मजले | १२४.३५ | रहिवास | २७८२३.४८ |
| २ | Cluster ६.०३ (Wing-C) | तळ + ३६ मजले | १२४.३५ | रहिवास | २७८२३.४८ |
| ३ | Cluster ६.०३ (Wing-D) | तळ + ३६ मजले | १२४.३५ | रहिवास | २७८२३.४८ |
| ४ | VILLAS (Wing-१) | तळ + १ मजले | ७.९० | रहिवास | ४६०.५८ |
| ५ | VILLAS (Wing-२) | तळ + १ मजले | ७.९० | रहिवास | ४६०.५८ |
| ६ | VILLAS (Wing-३) | तळ + १ मजले | ७.९० | रहिवास | ४६०.५८ |
| ७ | VILLAS (Wing-४) | तळ + १ मजले | ७.९० | रहिवास | ४६०.५८ |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| ८ | Parking Bldg -P४ | Club House | तळ + १३ मजले | ४१.८५ | सुविधा | ३८०९.८४ |
| एकूण — | | | | | | ८९१२२.६० |

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

| अ. क्र. | इमारत | प्रस्तावित मजले | इमारती उंची (मी.) | इमारती चा वापर | बांधकाम क्षेत्र (चौ. मी.) |
|---|---|---|---|---|---|
| १. | Cluster १०.०१ (B) (Wing-G) | तळ + १२ मजले | ३८.४५ | रहिवास | ५७५३.८९ |
| २. | Cluster १०.०१ (B) (Wing- J) | तळ + १२ मजले | ३८.४५ | रहिवास | ६४३५.९७ |
| एकूण — | | | | | १२१८९.८६ |

सेक्टर — I३: नव्याने बांधकाम परवानगीचे क्षेत्र

| अ. क्र. | इमारत | प्रस्तावित मजले | इमारती उंची (मी.) | इमारती चा वापर | बांधकाम क्षेत्र (चौ. मी.) |
|---|---|---|---|---|---|
| १ | RH_३५० EN (Total RH-१४) | तळ + १ मजले | ७.९० | रहिवास | ४०७३.५८ |
| २ | RH_३५० ES (Total RH-२०) | तळ + १ मजले | ७.९० | रहिवास | ५८२०.८० |
| ३ | RH_३५० WN (Total RH-०९) | तळ + १ मजले | ७.९० | रहिवास | २६१९.३६ |
| ४ | RH_३५० WS (Total RH-१६) | तळ + १ मजले | ७.९० | रहिवास | ४६५५.५२ |
| ५ | RH_४५० A (Total RH-०५) | तळ + १ मजले | ७.९० | रहिवास | १५१६.४५ |
| ६ | RH_४५० B (Total RH-०७) | तळ + १ मजले | ७.९० | रहिवास | २११८.३४ |
| ७ | RH_४५० C (Total RH-०२) | तळ + १ मजले | ७.९० | रहिवास | ६०६.५८ |
| ८ | RH_४५० D (Total RH-०४) | तळ + १ मजले | ७.९० | रहिवास | १२१०.४८ |
| ९ | RH_६०० E (Total RH-०७) | तळ + १ मजले | ७.९० | रहिवास | २८३७.०३ |
| १० | RH_६०० W (Total RH-१३) | तळ + १ मजले | ७.९० | रहिवास | ५२६०.१९ |
| एकूण — | | | | | ३०७१८.३३ |

सेक्टर - O: नव्याने बांधकाम परवानगीचे क्षेत्र

| अ. क्र. | इमारत | | प्रस्तावित मजले | इमारती उंची (मी.) | इमारतीचा वापर | बांधकाम क्षेत्र (चौ. मी.) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| १. | Cluster १५.०१ (Wing-E) | | तळ + २३ मजले | ६९.९० | रहिवास | १४१३८.३२ |
| २. | Cluster १५.०१ (Wing-I) | | तळ + २३ मजले | ६९.९० | रहिवास | ११२३१.८५ |
| ३. | Cluster १५.०१ (Wing-J) | | तळ + २३ मजले | ६९.९० | रहिवास | ११२४८.८५ |
| ४. | Cluster १५.०१ (Wing-K) | | तळ + २३ मजले | ६९.९० | रहिवास | १३३९९.९० |
| ५. | Cluster १५.०२ (Wing-J) | | तळ + २३ मजले | ६९.९० | रहिवास | १३९९७.७७ |
| ६. | Cluster १५.०४ (Wing-G) | | तळ + २३ मजले | ६९.९० | रहिवास | ९९८१.३३ |
| ७. | Cluster १५.०४ (Wing-H) | | तळ + २३ मजले | ६९.९० | रहिवास | ९९८१.३३ |
| ८. | Cluster १५.०४ (Wing-I) | | तळ + २३ मजले | ६९.९० | रहिवास | ९९८१.३३ |
| ९. | Cluster १५.०४ (Wing-J) | | तळ + २३ मजले | ६९.९० | रहिवास | ९९७०.९४ |
| १०. | MLCP ०२ | Club House | तळ + १२ मजले | ३८.६० | सुविधा व वाणिज्य | ५९४.०६ |
| | | Retail & Office | | | | १०२४.३९ |
| | | STP | | | | ० |
| ११. | Club House-०१ | | तळ | ९.१४ | शैक्षणिक | २४७१.९४ |
| १२. | Badminton Court | | तळ | ८.४५ | सुविधा | ५१४.५६ |
| १३. | Meditation Center- ०३ | | तळ | ४.३८ | सुविधा | ७५.३१ |
| एकूण — | | | | | | १०८६११.८८ |

सेक्टर - P: बांधकाम परवानगीचे क्षेत्र

| अ. क्र. | इमारत | प्रस्तावित मजले | इमारती उंची (मी.) | इमारती चा वापर | बांधकाम क्षेत्र (चौ. मी.) |
|---|---|---|---|---|---|
| १ | Cluster १६.०१ (Wing-A) | तळ + ३८ मजले | ११९.८० | रहिवास | २३९९२.८८ |
| २ | Cluster १६.०१ (Wing-B) | तळ + ३८ मजले | ११९.८० | रहिवास | २३९७२.९८ |
| ३ | Cluster १६.०२ (Wing-C) | तळ + ३८ मजले | ११९.८० | रहिवास | २०३६६.७१ |
| ४ | Cluster १६.०२ (Wing-D) | तळ + ३८ मजले | ११९.८० | रहिवास | २०३६६.७१ |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| ५ | Cluster १६.०२ (Wing-E) | तळ + ३८ मजले | ११९.८० | रहिवास | २०३६६.७१ |
| ६ | Cluster १६.०२ (Wing-F) | तळ + ३८ मजले | ११९.८० | रहिवास | २३९७२.९८ |
| ७ | Cluster १६.०३ (Wing-A) | तळ + ३८ मजले | ११९.८० | रहिवास | २३९९२.८८ |
| ८ | Cluster १६.०३ (Wing-B) | तळ + ३८ मजले | ११९.८० | रहिवास | २३९७२.९८ |
| ९ | Cluster १६.०३ (Wing-C) | तळ + ३८ मजले | ११९.८० | रहिवास | २०३६६.७१ |
| १० | Cluster १६.०३ (Wing-D) | तळ + ३८ मजले | ११९.८० | रहिवास | २०३६६.७१ |
| ११ | Cluster १६.०३ (Wing-E) | तळ + ३८ मजले | ११९.८० | रहिवास | २०३६६.७१ |
| १२ | Cluster १६.०६ (Wing-A) | तळ + ३८ मजले | ११९.८० | रहिवास | २३९९२.८८ |
| १३ | Cluster १६.०६ (Wing-B) | तळ + ३८ मजले | ११९.८० | रहिवास | २३९७२.९८ |
| १४ | Commercial Building Signet-P२ | तळ + १० मजले | ४०.०५ | वाणिज्य | २२३५२.६७ |
| १५ | Commercial Building Signet-P३ | तळ + १० मजले | ४०.०५ | वाणिज्य | २१५७५.२६ |
| १६ | Retail & Parking Bldg-P२ | तळ + १२ मजले | ३९.०० | वाणिज्य सुविधा | ३९.६१ |
| | Retail & Parking Bldg-P२-Retail | | | | १२६१.२५ |
| १७ | Meditation Center-P१ | तळ | ४.२५ | सुविधा | १२.७५ |
| १८ | CLUBHOUSE-P | तळ + ३ मजले | १७.३० | सुविधा | १०९३७.३६ |
| १९ | Parking Bldg-P१ – Retail & Office | तळ + १२ मजले | ३८.१२ | सुविधा | ०.०० |
| | Parking Bldg-P१ – STP | | | | ०.०० |
| एकूण — | | | | | ३४६३२९.८० |
| एकूण प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र चौ. मी. (सेक्टर B+D+F+I२+I३+O+P) | | | | | ६४९६१९.६३ |

एकूण बांधकाम क्षेत्राचा तपशील

| अ. क्र. | तपशील | चौ. मी. |
|---|---|---|
| १ | जागेचे एकूण क्षेत्र | ३७,३८,४७०.९४ |
| अ) | बेसिक चटई क्षेत्र निर्देशांक = १ | ३७,३८,४७०.९४ |

| | | |
|---|---|---|
| ब) | **अतिरिक्त अनुज्ञेय चटई क्षेत्र (अधिभार आकारुन ) = १** | ३७,३८,४७०.९४ |
| क) | एकूण **अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्र** (अ + ब)<br>(Social Housing चे **क्षेत्र वगळून**) | ७४,७६,९४१.८८ |
| ड) | Social Housing चे किमान आवश्यक बांधकाम क्षेत्र (ITP **च्या नियमाप्रमाणे** ) ६०% **किमान रहिवास वापराच्या** १५% Social Housing | ३,३६,४६२.३८ |
| इ) | एकून **अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्र** (क + ड) | ७८,१३,४०४.२६ |
| २ | **सद्यस्थितीत एकूण अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्र** | |
| अ) | Proposed Builtup Area Excluding Social Housing | ३९,६६,८६४.२१ |
| ब) | Proposed Builtup Area Including Social Housing<br>(३५२५२२.१३ चौ. मी. प्रस्तावित) | ४३,१९,३८६.३४ |

**(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.**

आता सेक्टर- **B,D,F,I२,I३,O&P** या क्षेत्रावर अर्जदार यांनी नव्याने बांधकाम प्रस्तावित केलेले आहे. सदर उपकर हा प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्रावर परिगणित करावयाचा असल्यामुळे तो उपकर
आपण पुर्णत्वाचा दाखला घेण्यापुर्वी तत्कालीन दराने भरणे आवश्यक आहे. तसेच **उपकराच्या** रक्कमेबाबत काही तफावत आल्यास ती भरणे आपणावर बंधनकारक राहील.

वर नमूद 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 नमूद अटीस अधीन राहून मंजुरी 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 असुन 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 ३०/०७/२०२५ 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/५१/२०२५/१५३, दि. ०३/०४/२०२५ मध्ये नमुद केलेल्या अटी व शर्तीची पुर्तता करणे अर्जदार यांचेवर बंधनकारक राहील.

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 पुर्तता करणे अर्जदार यांचेवर बंधनकारक राहील 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 राहील.

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 राहील.

७) सदर प्रकल्पात UDCPR नियम क्र. १४.१.१.१२ (VIII) मध्ये विहित केलेनुसार पायाभुत सुविधा खर्चाचे १५% ची रक्कमेची बँक गँरटी अर्जदार यांनी दि. २२/०४/२०२४ रोजी मा. जिल्हाधिकारी, ठाणे यांचेकडे सादर केलेली आहे.

८) प्रस्तावित इमारतीत मॅकेनिकल लाईटींग अॅन्ड व्हेंटिलेशन देणार असल्याबाबतचे प्रतिज्ञापत्र अर्जदार यांनी सादर केलेले आहे. सदर प्रतिज्ञापत्रानुसार प्रत्यक्ष जागी सुविधा प्रस्तावित करणे अर्जदार यांच्यावर बंधनकारक राहील.

९) Social Housing (EWS/LIG) अंतर्गत विकासकास आवश्यक २/३ सदनिकांची यादी म्हाडास सोडत पद्धतीने वाटप करावयाची असुन १/३ सदनिका ह्या विकासकास भाडेतत्वावरील घरांसाठी स्वत:कडे राखुन ठेवायच्या आहेत. त्यानुसार अर्जदार कंपनीस मंजुर रेखांकनानुसार ३,३६,४६२.३८ चौ.मी क्षेत्र Social Housing (EWS/LIG) साठी राखुन ठेवायचे असुन त्यापैकी अर्जदार यांनी 'सेक्टर I-१ व I-२' मध्ये ३,५२,५२२.१३ चौ.मी क्षेत्र प्रस्तावित केले आहे. तसेच विकासकास एकात्मिकृतनगर वसाहतीसाठी UDCPR२०२० नियमावलीतील नियम क्र. १४.१.१.९ (III) नुसार Social Housing (EWS/LIG) बाबतच्या आवश्यक तरतुदींची पुर्तता करणे विकासकावर बंधनकारक राहील.

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

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 करुन परवानगीचे नूतनीकरण मुदत संपण्यापुर्वी करणे आवश्यक राहील. अशा प्रकारचे नुतनीकरण फक्त ३ वर्षाकरीता येइल. उपरोक्त नमुद वैध मुदतीत बांधकामास सुरुवात केली नसल्यास अर्जदारास नव्याने परवानगी घ्यावी लागेल. नवीन परवानगी घेताना त्यावेळी अस्तित्वात असलेल्या नियमांचा व नियोजित विकास आराखडयाच्या अनुषंगाने छाननी करण्यात येईल व ही बाब अर्जदार / जमीनमालक यांच्यावर बंधनकारक राहील.

१२) स्थळ दर्शक नकाशावर दर्शविल्याप्रमाणे रस्त्यापासून नियोजित बांधकामाचे अंतर व नियोजित बांधकामापासून पुढील , मागील व बाजूंची अंतरे प्रत्यक्ष जागेवर असली पाहिजेत व त्या खालील जागा कायम खुली ठेवणे आवश्यक आहे.

१३) नियोजित इमारतीच्या वापरासाठी आवश्यक असलेली सांडपाण्याची व मलनिस्सा:रणाची व्यवस्था उपलब्ध नसल्यास इमारतीच्या वापरापुर्वी 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 राहील.

१५) विषयांकित भूखंडावरील प्रस्तावित इमारतींचा 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 तरतुंदीचे पालन करणे बंधनकारक आहे.

१७) प्रस्तावित खुली बाल्कनी, टेरेस कोणत्याही परिस्थितीत बंदीस्त करता येणार नाही. तसेच प्रस्तावित छज्जे यांच्या प्रतिबंधित करुन 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 करुन विकसित करणे व कायम खुले वापराखालील ठेवणे विकासकर्त्यांवर / जमिनमालकांवर बंधनकारक आहे.

१९) इमारतीतील नळ फिटींगचे काम, सांडपाणी / पावसाचे पाणी यांची निर्गतीकरणाचे काम कोणत्याही महानगरपालिका किंवा नगर पालिका यांचेकडे नोंदणीकृत प्लंबर कडून करुन घेणे आवश्यक आहे. सेप्टीक टँकचे साईज स्टँडर्डप्रमाणे असावे. पिण्याचे पाण्याचे स्त्रोत पासून सेप्टीक टँकचे अंतर १२.० मी. राहणे आवश्यक आहे.

२०) मंजूर एकत्रिकृत विकास नियंत्रण आणि प्रोत्साहन नियमावलीतील नियम क्र. १३.३ नुसार रेन वॉटर हार्वेस्टिंग सिस्टीम कार्यान्वित करणे आवश्यक राहील.

२१) जमीन धारक, विकासक, कॉन्ट्रक्टर, वास्तुविशारद, स्ट्रक्चरल इंजिनिअर, साईट सुपरवाईजर यांची नावे फलकावर प्रसिध्द करणे बंधनकारक राहील. तसेच बांधकामाचा तपशील दर्शविणारे जागेचा स. नं. / क्षेत्र, प्रस्तावित मजले / बांधकाम क्षेत्र दर्शविणारा फलक जागेवर लावणे अर्जदार यांना बंधनकारक राहील.

२२) 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 राहील.

२३) 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 राहील.

२४) विषयांकित जागा किंवा तिचा भाग भूसंपादन अधिनियम,१८९४ तसेच भुमि संपादन पुनर्वसन व पुनर्वसाहत अधिनियम, २०१३ अनुसार किंवा महाराष्ट्र औद्योगिक अधिनियम १९६६ या खालील भुसंपादनासाठी अधिसुचित केलेली नाही, याबाबतची खात्री महसुल विभागाने तसेच अर्जदार यांनी करणेआवश्यक राहील.

२५) संदर्भित जागेचे क्षेत्र, स्थान, हद्दी, आकार, वापर वहिवाट, भोगवटादार, भाडेकरु, मालकी हक्काबाबत काही तक्रारी असल्यास त्याची संपूर्ण जबाबदारी अर्जदार यांचेवर राहील. तसेच लगतच्या भूखंडधारकाच्या काही तक्रारी असल्यास त्याची सर्वस्वी जबाबदारी अर्जदारावर राहील.

२६) 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 राहील.

२७) विषयांकित जागेवरील बांधकाम करतांना आय. एस.१३९२०-१९९३ भूकंपरोधक आर. सी. सी. डिझाईन अनुसार बांधकाम घटकांचे नियोजन अर्हताप्राप्त नोंदणीकृत स्ट्रक्चरल इंजिनिअर यांचेकडून घेणे आवश्यक असुन त्यांचे देखरेखी खाली नियोजित इमारतीचे बांधकाम पुर्ण करणे अर्जदार/ विकासकर्ता यांचेवर बंधनकारक राहील.

२८) मंजूर एकत्रिकृत विकास नियंत्रण आणि प्रोत्साहन नियमावली दिनांक ०३/१२/२०२० मधील तरतुदींचे पालन करण्याची जबाबदारी अर्जदार / विकासकावर बंधनकारक राहील . तसचे बिनशेती बांधकाम परवानगीच्या अनुषंगाने पुर्व शिफारस पत्रातील रेखांकनाच्या अटी व शर्ती बंधनकारक राहतील.

२९) अर्जदार यांनी परवानगी व्यतिरिक्त वाढीव बांधकाम केल्यास महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगर रचना अधिनियम, १९६६ कलम ५२ ते ५५ अनुसार संबंधित विभागाकडुन कार्यवाहीस पात्र राहिल.

३०) महाराष्ट्र इमारत व इमारत कामगार नियम २००७ मधील तरतुदी जमीन धारक विकासक यांचेवर बंधनकारक राहील.

३१) मंजूर एकत्रिकृत विकास नियंत्रण आणि प्रोत्साहन नियमावली २०२० मधील नियम क्र. १३.४.१ नुसार Grey Water Treatment and recycling Plant बांधुन कार्यान्वित करणे तसेच नियमावलीतील इतर तरतुदींचे पालन करणे अर्जदारावर बंधनकारक राहील.

३२) प्रकरणी जमिनीवरील प्रस्तावित नविन बांधकामाचे अनुषंगाने Structural Stability Certificate आवश्यक आहे. Structural Stability बाबत सर्वस्वी जबाबदारी संबंधित संरचनात्मक अभियंता व जमीन मालक / विकासक यांची राहील.

३३) सादर केलेली कागदपत्रे चुकीची अथवा दिशाभूल करणारी आढळल्यास सदरची परवानगी रद्द समजण्यात येईल.

३४) प्रस्तुत प्रकरणी सेक्टर P ला लगत असलेल्या प्रस्तावित D. P. ३०.०० मी. रस्ता (SH-४०) ची हद्द पाहिली असता, त्या आयटीपी क्षेत्राच्या आत येत असल्याने इमारत क्र. Signet P-३, P-२ व P-१ Fornt Margin मुळे बाधित होत असल्याचे निदर्शनास येत आहे. त्यामध्ये Signet P-१ या इमारतीस भोगवटा प्रमाणपत्र दिलेले असून, Signet P-१ ला बांधकाम परवानगी दिलेली आहे. उपरोक्त् रस्तयाची बाब पाहता, अर्जदार यांनी दि. ०६/०२/२०२६ रोजीचे नोटराईज्ड हमीपत्र दिलेले असून, यामध्ये पुढील प्रमाणे नमूद केलेले आहे. "With reference to the above, we have been granted Zone Layout Approval. In this Layout, a ३०.००m wide D.P. Road is passing through our plot. However, after checking the location as per site, the road is not passing through our plot but is adjacent to our plot.

We are incorporating this change in the CC plan as per already approved CC of Signet P1 & P2 and now additional Signet P3 has been added, so we assure you that the same will be reflected in the next Master Zone layout Approval.

If otherwise such change is not reflected in Master Layout Approval before the plinth intimation, then we will revise the permission and accordingly plinth will be updated on the new revised plan or/else the given CC/approval of plan deems to be revoked, for which your office or any authorities will not be liable/responsible.

We request you to consider the condition and provide us with the CC approval."

इमारतींकरीता बांधकाम परवानगी अनुज्ञेय राहील अथवा सदर इमारतीचे बांधकाम रद्द समजणे उचित होईल. तसेच, त्यास सर्वस्वि अजदार/विकासक जबाबदार राहतील.

३५) Master Layout Plan मंजुरीनुसार व मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण यांचेकडील पत्र क्र. ९२५/२०२५, दि. १५/०९/२०२५ मधील मुद्दा क्र. २ पुढीलप्रमाणे आहे. "मंजूर विकास योजनेतील आ क्र. PG-२० 'खेळाचे मैदान' (Play Ground) स्थलांतरीत करून, सदर आरक्षणाचे अंशत: क्षेत्र प्रस्तावित केलेले आहे. तथापि, सदर आर क्षणाचे मंजूर विकास योजनेनुसार संपूर्ण क्षेत्र (१७६२४.०० चौ. मी.) विचारात घेवून, स्थलांतर करणे तसेच, सदर आरक्षणास DCR नुसार पोहोच रस्ता असणे अनिवार्य आहे." त्यानुसार PG-२० या आरक्षणाचे मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण यांच्या म्हणण्यानुसार बदल करणे आवश्यक राहील.

३६) विषयांकित प्रकरणी छाननी शुल्क रु.६,४०,४४८/- (रुपये सहा लाख चाळीस हजार चारशे अठ्ठेचाळीस फक्त) रककम याप्रमाणे चलन क्र. GRN-MH०१७११८७३९२०२५२६E, दि.१३/०२/२०२६ अन्वये या कार्यालयाच्या लेखाशिर्षाखाली भरणा केलेली आहे.

३७) महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगर रचना अधिनियम, १९६६ चे कलम १२४ब मध्ये शासनाने नमूद केल्यानुसार प्रादेशिक योजना क्षेत्रासाठी लागू केलेले एकात्मिक नगर वसाहतीकरिता ५०% विकास शुल्क (DEVELOPMENT CHARGES) रू.- ७१,०२,६८५/- (अक्षरी रू. एकाहत्तर लाख दोन हजार सहाशे पंचाऐंशी फक्त) या रक्कमेचा भरणा या कार्यालयाकडे चलन नं. GRN-MH०१७१११५५६२०२५२६E, दि.१३/०२/२०२६ अन्वये करण्यात आलेला आहे.

३८) प्रस्तुत प्रकरणी बांधकाम परवानगी इमारतीची छाननी केली असता सदर छाननीमध्ये असे निदर्शनास येते की, छाननी केली असता UDCPR-२०२० मधील विनियम क्र.१४.१.१.७(ii) (b)वाढीव बांधकाम १.० चटई क्षेत्र निर्देशांकावर जात असल्याने त्यानअनुषंगाने खालील प्रमाणे अधिभार चटई क्षेत्राची रक्कम रु ६,८६,२१,१९६/-( रुपये सहा कोटी शाऐंशी लाख एकवीस हजार एकशे शहान्नव फक्त) चा

भरणा या कार्यालयाकडे चलन क्र. चलन नं. GRN-MH०१७११२६६५२०२५२६E, दि.१३/०२/२०२६ अन्वये करण्यात आलेला आहे.

३९) महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगर रचना अधिनियम, १९६६ चे कलम १२४ब मध्ये शासनाने नमूद केल्यानुसार प्रादेशिक योजना क्षेत्रासाठी लागू केलेले एकात्मिक नगर वसाहतीकरिता ५०% विकास शुल्क (DEVELOPMENT CHARGES) चा भरणा मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण (MMRDA) यांचे कार्यालयाच्या लेखाशिर्षाखाली RTGS/NEFT No. IN५२६०४४००७८१०७८, दि. १३/०२/२०२६ रोजी Tran.Id NO. S६०६१२७१९ याद्वारे भरणा करण्यात आलेला आहे.

४०) या कार्यालयाकडील पत्र क्र.अं.कु.ब/ वि.शु व इतर शुल्क/ससंठाणे/३७६, दि.१२/०२/२०२५ रोजीच्या पत्रान्वये मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण कार्यालयास विषयांकित प्रकरणी अर्जदार यांच्याकडून MRTP Act-१९६६, १२४B (२-१A) नुसार VVTP या प्रकल्पामध्ये मेट्रो लाईन असून याकरिता १००% विकास शुल्क आकारले असून रक्कम रु. १,४२,०५,३७४/- चा भरणा मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण (MMRDA) यांचे कार्यालयाच्या लेखाशिर्षाखाली RTGS/NEFT No. IN५२६०४७००८७४४९९, दि. १६/०२/२०२६ रोजी Tran.Id NO. S८३५२८०७४ याद्वारे भरणा करण्यात आलेला आहे.

**सोबत:** मंजूर नकाशांचा संच

**आपली,**

(सही)

**(दिशा सावंत)**
**सहायक संचालक, नगर रचना,**
**ठाणे.**

**प्रत माहिती व पुढील कार्यवाहीसाठी सविनय सादर-**

१. मा.महानगरआयुक्त, मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण, वांद्रे, मुंबई यांना माहितीस्तव सादर
२. वरिष्ठ नियोजनकार, मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण, उपप्रादेशिक कार्यालय,ठाणे