



महाराष्ट्र शासन

महसूल व वन विभाग

जिल्हाधिकारी व जिल्हादंडाधिकारी कार्यालय, रायगड - अलिबाग

हिराकोट तळयाजवळ, अलिबाग, ता.अलिबाग, जि.रायगड ४०२ २०१

❖ ई-मेल : tahasilidarmahasul@gmail.com ❖

❖ दुरध्वनी क्र : ०२१४१-२२२१८/२२२०९७/२२२३२२ ❖ फॅक्स क्र : ०२१४१-२२७४५१ ❖

क्र.मशा/एल.एन.ए.१(ब)/प्र.क्र.७९/२०१६

दिनांक : 23 SEP 2016

वाचले :-

१. सुप्रिम कन्स्ट्रक्शन अँड डेव्हलपर्स प्रा.लि.तर्फे डायरेक्टर ललित श्याम टेकचंदानी रा. ८-अ/४, बसंत पार्क, आर.सी.मार्ग, चेंबूर, मुंबई - ४०० ०७१ यांच्या अर्ज दिनांक २६/०५/२०१६.
२. या कार्यालयाकडील आदेश क्र.मशा/एल.एन.ए.१/असआर/३८२/९४, दि.०२/०३/१९९५.
३. या कार्यालयाकडील आदेश क्र.मशा/एल.एन.ए.१(ब)/एस.आर.१२२/२०१० दि. २७/१०/१०.
४. या कार्यालयाकडील आदेश क्र.मशा/एल.एन.ए.१(ब)/प्र.क्र.७९/२०११ दि.३१/०१/२०१३.
५. या कार्यालयाकडील आदेश क्र.मशा/एल.एन.ए.१(ब)/२१३१७३/२०१३ दि. १३/२/२०१४.
६. या कार्यालयाकडील आदेश क्रमांक मशा/एल.एन.ए.१(ब)/प्र.क्र.८५/२०१४ दि. २५/०५/ २०१५.
७. या कार्यालयाकडील आदेश क्रमांक मशा/एल.एन.ए.१(ब)/प्र.क्र.३८०१३३/२०१६ दिनांक २२/०२/२०१६.
८. या कार्यालयाकडील आदेश क्रमांक मशा/एल.एन.ए.१(ब)/प्र.क्र.१५/२०१६ दिनांक ३१/०३/२०१६.
९. उप अधीक्षक भूमि अभिलेख पनवेल यांजकडील अ.ता./बिनशेती/मो.र.नं.१४५/०३.०३. २०१२ दिनांक १९/०३/२०१२ च्या मोजणी नकाशाची प्रत.
१०. पर्यावरण विभाग विस्तारित मंत्रालय मुंबई-३२ यांचे मे.सुप्रिम कन्स्ट्रक्शन डेव्हलपर्स प्रा.लि. यांना दिलेले पत्र जा.क्र. SEAC-२०१०/CR-३४०/TC.२, दिनांक १६.१०.२०१०.
११. भारतीय विमानपत्तन प्राधिकरण,पश्चिमी क्षेत्र मुख्यालय यांचे मे.सुप्रिम कन्स्ट्रक्शन डेव्हलपर्स प्रा.लि.यांना दिलेले इमारतीच्या उंची बाबत नाहरकत दाखला पत्र दिनांक ०६.१२.२०१० व दिनांक १८.०३.२०१४
१२. संचालक,अग्निसुरक्षा सेवा,मुंबई यांचे मे.सुप्रिम कन्स्ट्रक्शन डेव्हलपर्स प्रा.लि.यांना लिहिलेले पत्र जा.क्रं. ०२/MFS, दिनांक १९.०३.२०१३, व MFS/५१/१८३, दिनांक ०५.०५.२०१२, व MFS/५१/२०१४/४६२, दिनांक १७.१०.२०१४.
१३. अतिरिक्त महानगर आयुक्त-१ व प्रकल्प संचालक, मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण मुंबई यांजकडील पत्र क.MMRDA/RHD/RHS-३५ (११)/१५/२३८ दि.२१/९/२०१५.
१४. सहाय्यक संचालक,नगर रचना,रायगड अलिबाग यांजकडील पत्र जा.क्र.ससंनर-राअ/ मौजे रोहिंजण/ता.पनवेल/स.क्र.५१/० व इतर/२०५० दिनांक २४/०८/२०१६.
१५. शासन, महसूल व वन विभागाकडील राजपत्र दिनांक २२/०८/२०१४.
१६. शासन, महसूल व वन विभागाकडील परिपत्रक क्र.संकिर्ण-२०१३/०६/प्र.क्र.१४१७/ई-१,दि. २७/०८/२०१४.
१७. या कार्यालयाकडील परिपत्रक क्र.मशा/एल.एन.ए.१(अ) व (ब)/अधिकारी/२०१४, दि.९/१२/२०१४
१८. महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६ चे कलम ४२, ४४ व त्याखालील नियम
१९. महाराष्ट्र जमीन महसूल(जमीनीच्या वापरात बदल व अकृषिक आकारणी) नियम, १९६९
२०. महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगर रचना अधिनियम १९६६ व त्याखालील नियम
२१. कार्यालयाकडील मंजूर टिपणी दिनांक २२/०९/२०१६.

आदेश

सुप्रिम कन्स्ट्रक्शन अँड डेव्हलपर्स प्रा.लि. तर्फे डायरेक्टर ललित श्याम टेकचंदानी रा.मुंबई यांनी यांनी मौजे रोहिंजण, ता.पनवेल, जि.रायगड येथील (जुना स.नं.५१/१, ५१/२, ५१/३,

५१/३)

५१/४, ७५/अ (१), ७५/ब, ७४/६), (नविन स.क्र.५१/०), एकूण क्षेत्र २.०४.७ हे.आर. पैकी २.०३.७ हे.आर. क्षेत्रावर रेटल हौसिंगचे सुधारित बांधकाम परवानगी मिळणेबाबत दि.०३/०२/२०१६ रोजी अर्ज केलेला आहे.

या कार्यालयाकडील दि.२/३/१९९५ अन्वये श्री.रामशरण हरगोपाळ भल्ला यांना मौजे रोहिंजण, ता.पनवेल येथील स.नं.५१/१, ५१/२, ५१/३, ५१/४, ७५/अ(१), ७५/ब एकूण क्षेत्र १-७९-१ हे.आर या जागेत प्लॉट पाडून निवासी व वाणिज्य कारणासाठी बिनशेती परवानगी देण्यात आली आहे.

मौजे रोहिंजण, ता.पनवेल येथील स.नं.५१/१, ५१/२, ५१/३, ५१/४, ७५/अ(१), ७५/अ(२), ७५/ब, ७४/६ (नविन स.नं.५१/०) एकूण क्षेत्र २-०४-७ पैकी २-०३-७ हे.आर या जागेत सुप्रिम कन्स्ट्रक्शन अॅन्ड डेव्हलपर्स प्रा.लि.तर्फे डायरेक्टर ललित श्याम टेकचंदानी यांना या कार्यालयाकडील आदेश क्र.मशा/एल.एन.ए.१(ब)/एस.आर.१२२/२०१० दि.२७/१०/ २०१० अन्वये निवासी (रेटल हौसिंग प्रकल्प) या कारणासाठी एकत्रित बिनशेती व बांधकाम परवानगी देण्यात आली आहे.

मौजे रोहिंजण, ता.पनवेल येथील स.नं.५१/१, ५१/२, ५१/३, ५१/४, ७५/अ(१), ७५/अ(२), ७५/ब, ७४/६ एकूण क्षेत्र २-०४-७ पैकी २-०३-७ हे.आर या जागेत सुप्रिम कन्स्ट्रक्शन अॅन्ड डेव्हलपर्स प्रा.लि.तर्फे डायरेक्टर ललित श्याम टेकचंदानी यांना या कार्यालयाकडील आदेश क्र.मशा/एल.एन.ए.१(ब)/प्र.क्र.७९/२०११ दिनांक ३१/०१/२०१३ अन्वये रेटल हौसिंगच्या सुधारित बांधकामास परवानगी देण्यात आली आहे.

या कार्यालयाकडील आदेश क्र.मशा/एल.एन.ए.१(ब)/२१३१७३/२०१३ दिनांक १३/२/२०१४ अन्वये प्रस्तूत जागेत इमारत क्र.बी चे बांधकामास प्रारंभ प्रमाणपत्र देण्यांत आलेले आहे.

या कार्यालयाकडील आदेश क्रमांक मशा/एल.एन.ए.१(ब)/प्र.क्र.८५/२०१४ दिनांक २५/०५/२०१५ अन्वये, सुप्रिम कन्स्ट्र. अॅन्ड डेव्ह. प्रा.लि.तर्फे डायरेक्टर ललित श्याम टेकचंदानी यांना मौजे रोहिंजण, ता.पनवेल, जि.रायगड येथील स.नं.५१/० (जुना स.नं. ५१/१, ५१/२, ५१/३, ५१/४, ७५/अ (१), ७५/अ (२), ७५/ब, ७४/६), क्षेत्र २-०४-७ पैकी २-०३-७ हे.आर या जागेत रेटल हौसिंगचे सुधारित बांधकाम परवानगी देण्यात आलेली आहे.

या कार्यालयाकडील आदेश क्रमांक मशा/एल.एन.ए.१(ब)/प्र.क्र.३८०१३३/२०१६ दिनांक २२/०२/२०१६ अन्वये, सुप्रिम कन्स्ट्र. अॅन्ड डेव्ह.प्रा.लि.तर्फे डायरेक्टर ललित श्याम टेकचंदानी यांना मौजे रोहिंजण, ता.पनवेल, जि.रायगड येथील स.क्र.५१/० (जुना स.नं.५१/१, ५१/२, ५१/३, ५१/४, ७५/अ(१), ७५/अ (२), ७५/ब, ७४/६), एकूण क्षेत्र २०४७०.०० चौ.मी. पैकी २०३७०.०० चौ.मी. या जमिनीवर अनुज्ञेय मंजूर बांधकाम क्षेत्रापैकी विक्री योग्य क्षेत्राच्या भुखंडामधील इमारतीच्या बांधकामास १.०० चटई क्षेत्र निर्देशांक व एकूण ९३३०.०४४ चौ.मी. बांधकामास प्रारंभ करण्यासाठी मंजूरी देण्यात आलेली आहे.

या कार्यालयाकडील आदेश क्रमांक मशा/एल.एन.ए.१(ब)/प्र.क्र.१५/२०१६ दिनांक ३१/०३/२०१६ अन्वये, सुप्रिम कन्स्ट्रक्श अॅन्ड डेव्हलपर्स प्रा.लि.तर्फे डायरेक्टर ललित श्याम टेकचंदानी यांना मौजे रोहिंजण, ता.पनवेल, जि.रायगड येथील (जुना स.नं.५१/१, ५१/२, ५१/३, ५१/४, ७५/अ (१), ७५/अ(२), ७५/ब, ७४/६) (नविन स.क्र.५१/०) एकूण क्षेत्र २०४७०.०० चौ.मी. पैकी २०३७० चौ.मी.क्षेत्रावर रेटल हौसिंगचे सुधारित बांधकाम परवानगी देण्यात आलेली आहे.

सदरची जागा अर्जदार सुप्रिम कन्स्ट्रशन अॅन्ड डेव्हलपर्स प्रा.लि.तर्फे डायरेक्टर ललित श्याम टेकचंदानी यांचे नाचे हक्कनोदीस दाखल झालेली आहे.

प्रकरणी सहाय्यक संचालक, नगर रचना, रायगड-अलिबाग यांचे अभिप्राय मागविले असता त्यांनी पत्र दिनांक २४/०८/२०१६ अन्वये, आपले कार्यालयाकडील दिनांक ०१/०६/२०१० व १८/०६/२०१० च्या पत्रान्वये प्रथमतः वरील विषयाकित रेटल हौसिंगचा प्रस्ताव या कार्यालयास तांत्रिक अभिप्रायास्तव प्राप्त झाला असता त्यात आढळून आलेल्या त्रुटी / कागदपत्राची पूर्तता करणेबाबत दिनांक ०३/०७/२०१० व २६/०७/२०१० च्या पत्रान्वये कळविणेत आले होते. कागदपत्राच्या पुर्ततेअंती या कार्यालयाचे दिनांक ०३/०९/२०१० च्या पत्रान्वये एकूण २०,३७० चौ.मिटर क्षेत्रापैकी ८,९४१.७४ चौ.मीटर क्षेत्रासाठी (रेटल हौसिंग २२८६.६० चौ.मी. विक्री योग्य क्षेत्र-६६५५.१४ चौ.मी.) बांधकाम मंजूरी दिलेली आहे. मुळ प्रस्तावासोबत मुंबई महानगर विकास प्राधिकरण यांचेकडील पत्र दि.२५/०६/२००९ व ०४/०८/२०१० लोकेशन व सुधारित लोकेशन क्लिअरन्सची पत्रे सादर करण्यात आलेली आहेत.

९४०

प्रस्तूत प्रकरणी मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण यांनी दि.२५/०६/२००९ च्या पत्रान्वये एकूण १७९००चौ.मी. क्षेत्रासाठी तत्वतः लोकेशन क्लिअरन्स साठी मान्यता दिलेली आहे. व दि.०४/०८/२०१० च्या पत्रान्वये एकूण २०३७०.० चौ.मी. साठीच्या सुधारित रेखांकनास रेंटल हाऊसिंग अंतर्गत काही अटीच्या अधिन राहून मान्यता प्रदान केलेली आहे. या कार्यालयातून दिनांक ०३.०९.२०१० च्या पत्रान्वये शिफारस केलेल्या रेखांकनानुसार भूखंडाचे एकूण क्षेत्र २०४७०.०० चौ.मी. पैकी रेंटल अंतर्गत २०३७०.०० चौ.मी. क्षेत्राच्या २५% क्षेत्र रेंटल हाऊसिंग प्रकल्प व ७५% क्षेत्र विक्री योग्य क्षेत्र विचारात घेऊन एकूण ८९४१.७४ चौ.मी. बांधकाम क्षेत्रास मंजूरीची शिफारस केलेली आहे. (रेंटल-२२८६.६० चौ.मी. व विक्री योग्य ६६५५.१४ चौ.मी.) त्याप्रमाणे मा.जिल्हाधिकारी, रायगड यांनी दिनांक २७.१०.२०१० च्या आदेशान्वये मौ.रोहिंजण ता.पनवेल येथील बिनशेती, स.नं.५१/१, ५१/२, ५१/३, ५१/४, ७५/अ(१), ७५/अ(२), ७५/ब, ७४/६ या जमिनीसाठी एकूण क्षेत्र २-०४-७ क्षेत्रापैकी २-०३-७ क्षेत्राचे एकत्रित बिनशेती व ८९४१.७४ चौ.मी. क्षेत्रासाठी बांधकाम परवानगी रेंटल हाऊसिंग प्रकल्पाअंतर्गत त्यातील अटीच्या अधिन राहून मंजूरी दिलेली आहे.

त्यानंतर अर्जदार यांनी सुधारीत बांधकामाची शिफारस केलेली होती. त्यामुळे या कार्यालयाचे पत्र दि.१०/०७/२०१२ चे अनुसार परवानगी देण्यात आलेली होती व मा.जिल्हाधिकारी, रायगड-अलिबाग यांचे आदेश पत्र दि.३१/०१/२०१३ अन्वये सुधारीत बांधकामास मंजूरी दिली होती. तदनंतर मा.अतिरिक्त आयुक्त, मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण यांचे मे.सुप्रिम कन्स्ट्रक्शन व डेव्हलपर प्रा.लि.चेंबूर, मुंबई यांना NOC for CC (FSI Release Letter) पत्र क्र.MMRDA/RHD/RHS-३५/१३/४३९, दिनांक १५.१०.२०१३ अन्वये, रेंटल इमारतीची १.०० चटई क्षेत्र निर्देशांकास परवानगी देण्यात आली होती. त्यानुसार या कार्यालयाचे पत्र दि.२४/१२/२०१३ अन्वये मंजूरी देण्यात आलेली आहे. तदनंतर आपल्या कार्यालयाकडून पत्र दि.१३/०२/२०१४ अन्वये रेंटल इमारतीस १.०० चटई क्षेत्र निर्देशांक बांधकाम परवानगी देण्यात आलेली आहे.

आता आपले कार्यालयाकडून दिनांक ३/०२/२०१६ च्या पत्रान्वये प्राप्त प्रस्तावासोबत मुख्यतः खालील कागदपत्रे दिसून येतात.

- १ पर्यावरण विभाग विस्तारीत मंत्रालय मुंबई-३२ यांचे मे.सुप्रिम कन्स्ट्रक्शन डेव्हलपर्स प्रा.लि. यांना पत्र जा.क्र. SEAC-२०१०/CR-३४०/TC.२, दिनांक १६.१०.२०१०.
- २ भारतीय विमानपत्तन प्राधिकरण, पश्चिमी क्षेत्र मुख्यालय यांचे मे.सुप्रिम कन्स्ट्रक्शन डेव्हलपर्स प्रा.लि.यांना दिलेले इमारतीच्या उंची बाबत ना हरकत दाखला पत्र दिनांक ०६.१२.२०१० व दिनांक १८.०३.२०१४
- ३ संचालक, अग्निसुरक्षा सेवा, मुंबई यांचे मे.सुप्रिम कन्स्ट्रक्शन डेव्हलपर्स प्रा.लि.यांना लिहिलेले पत्र जा.क्र. ०२/MFS, दिनांक १९.०३.२०११, व MFS/५१/१८२, दिनांक ०५.०५.२०१२, व MFS/ ५१/२०१४/४६२, दिनांक १७.१०.२०१४ व MFS/ ५१/२०१६/१६३, दिनांक १५.०३.२०१६

१) मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरणाची मंजूरी :-

प्रस्तूत जमिनीचे ७/१२ नुसार एकूण क्षेत्र २०४७०.०० चौ.मी. आहे. त्यापैकी प्राधिकरणाने पत्र दि. ०४/०८/२०१० अन्वये २०३७० चौ.मी. करीता सुधारित रेंटल हाऊसिंगकरीता लोकेशन क्लिअरन्स दिलेले आहे. अर्जदार यांनी उपरोक्त एकूण २०३७०.०० चौ.मी. क्षेत्रापैकी पर्यावरण विभागाने मंजूरी दिलेल्या १७९००.०० चौ.मी. क्षेत्र बांधकाम मंजूरीसाठी सादर केलेले आहे. मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरणाने दिनांक ०४.०८.२०१० च्या पत्रान्वये दिलेल्या सुधारित लोकेशन मंजूरीनुसार ५०९२.५० चौ.मी. क्षेत्र रेंटल हाऊसिंग प्रकल्पाअंतर्गत घेण्यात आलेले आहे व १७९००.०० चौ.मी. मधून सदर रेंटल क्षेत्र वजा जाता उर्वरित १२८०७.५० चौ.मी. क्षेत्र विक्री योग्य म्हणून दर्शविलेले आहे. प्रस्तावित केलेल्या नियोजित बांधकामातील क्षेत्रामध्ये जीना, पॅसेज, व निश इत्यादी क्षेत्राचा समावेश केलेला नाही. मुंबई महानगर प्रादेशिक योजनेच्या विकास नियंत्रण नियमावलीतील नियम क्र.१५.१४ (A)(iii)(c) मधील तरतुदीनुसार प्राधिकरणाचे पत्र दि.२४.०९.२०१० अन्वये त्यामध्ये वरील प्रमाणे नमुद क्षेत्रासाठी बांधीव क्षेत्रातून सुट दिलेली आहे. मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण यांनी रेंटल हाऊसिंग प्रकल्पाअंतर्गत सुविधा क्षेत्र (amenity space) व इमारतीची उंची (Need for high rise committe) या दोन मुद्याबाबत दि.२६/०४/२०१२ च्या पत्रान्वये स्पष्टीकरण सादर केलेले आहे. त्यामध्ये नमुद केल्यानुसार शासनाकडून दि.८.०९.२०११ च्या अधिसूचनेन्वये रेंटल हाऊसिंग योजना राबविण्याच्या दृष्टीने गठीत समितीच्या शिफारशी त्वरीत लागू करण्याबाबत नमुद आहे. त्यावर या कार्यालयाकडून दि.०९/०५/२०१२

च्या पत्रान्वये सुविधा क्षेत्राच्या अनुषंगाने मार्गदर्शन अर्पेक्षिलेले असता मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरणाने दि.२९/०५/२०१२ च्या पत्रान्वये दिलेल्या अभिप्रायानुसार दिनांक २६.०४.२०१२ पुर्वी मंजूर रेंटल हॉसिंग प्रकल्पांना मुंबई महानगर प्रदेशाच्या मंजूर विकास नियंत्रण नियमावलीतील नियमाप्रमाणे सुविधा क्षेत्र लागू करावयाचे आहे. वर नमूद केल्याप्रमाणे मा.जिल्हाधिकारी, रायगड-अलिबाग यांनी दिनांक २७.१०.२०१० रोजी म्हणजेच दिनांक २६.०४.२०१२ पुर्वी रेंटल हॉसिंग प्रकल्पांतर्गत बांधकाम परवानगी दिलेली आहे. मंजूर विकास नियंत्रण नियमावलीतील तरतुदीनुसार २५०००.०० चौ.मी. व त्यापेक्षा जास्तच्या क्षेत्रासाठी सुविधा क्षेत्र आवश्यक आहे. प्रस्तुत प्रकरणी भुखंडाचे क्षेत्र २५०००.०० चौ.मी. पेक्षा कमी असल्याने सुविधा क्षेत्र प्रस्तावित केलेले नाही.

२) प्रादेशिक योजनेच्या तरतुदी :-

विषयार्थित जमिनी, मंजूर सुधारित मुंबई महानगर प्रादेशिक योजनेअंतर्गत मंजूर सुधारित अंबरनाथ-कुळाव-बदलापूर परिसर अधिसूचीत क्षेत्रमध्ये समाविष्ट असून, सदर योजनेच्या नकाशातील प्रस्तावानुसार नागरीकरणक्षम परिमंडळ शूवापर विभागात समाविष्ट आहेत. सदरहू क्षेत्र या योजनेतील प्रस्तावानुसार कोणत्याही प्रस्तावाने बाधित होत नाहीत अथवा, आरक्षित नाही. उक्त प्रादेशिक योजनेअंतर्गत मंजूर विकास नियंत्रण नियमावलीतील नियम क्र. १५.१४ (अ) अन्वये रेंटल हॉसिंगचा वापर अनुज्ञेय होत आहे.

३) प्रस्तावित बांधकाम :-

अ) रेंटल हॉसिंगसाठीचे बांधकाम

- जमिनीचे क्षेत्र २०४७०.०० चौ.मी.
- लोकेशन विल्अरन्स नुसार भुखंड क्षेत्र २०३७०.०० चौ.मी.
- सुधारित बांधकाम परवानगी साठी विचारात घेतलेले क्षेत्र २०३७०.०० चौ.मी.
- रेंटल हॉसिंगच्या भुखंडाचे क्षेत्र ५०९२.५० चौ.मी.
- रेंटल हॉसिंगच्या भुखंडाच्या खुल्या जागेचे आवश्यक क्षेत्र - RG (भुखंडाच्या ८%) ४०७.४० चौ.मी.
- रेंटल हॉसिंगच्या भुखंडाच्या खुल्या जागेचे प्रस्तावित क्षेत्र ११२७.९८८ चौ.मी.
- नियोजित रेंटल इमारतीचे निवासी व तळमजल्यावर रस्त्यासन्मुख वाणिज्य वापरसाठीचे एकूण बांधकाम क्षेत्र २०३७०.०० चौ.मी.
- प्रस्तावित चटई क्षेत्र निर्देशांक १.००
- रेंटल हॉसिंगच्या आवश्यक सदनिका १०१९
- रेंटल हॉसिंगच्या प्रस्तावित सदनिका ११२६ (११०७+१९ वाणिज्य गाळे)

इमारतीची ऊंची :- अर्जदार यांनी एक इमारत, तळ+३३ मजल्याची नकाशावर दर्शविली आहे. यापैकी अस्तित्वातील व प्रस्तावित बांधकामाबाबत पडताळणी व खात्री महसूली स्तरावर होणे आवश्यक आहे. सिव्हिल एन्जिनिअरिंग ऑथोरिटी कडून समुद्राच्या सपाटीपासून २०५.१९० मी. (१९३.०० + १२.१९० मी) इमारतीच्या उंचीस मान्यता मिळाली आहे. इमारतीची नियोजित जास्तीतजास्त उंची पाण्याच्या टाकीसह १०७.४५ मीटर आहे. विकास नियंत्रण नियमावलीतील तरतुदीनुसार एकूण क्षेत्राचे प्रमाणात १.०० चटई क्षेत्र निर्देशांकाप्रमाणे २०३७०.०० चौ.मी. बांधकाम नियोजित केले आहे.

वरीलप्रमाणे एकूण बांधकामाखालील क्षेत्र २०,३७०.०० चौ.मी. म्हणजे विकास नियंत्रण नियमावलीतील तरतुदीनुसार भुखंडाच्या एकूण २०३७०.०० चौ.मी. क्षेत्राच्या १.०० चटई क्षेत्र निर्देशांकाच्या मर्यादित आहे. तसेच, आवश्यक बालवाडी, मॅनेजर कार्यालय, सामाजिक केंद्र (Welfare center) इत्यादी विकास नियंत्रण नियमावलीतील तरतुदीप्रमाणे मा.जिल्हाधिकारी, रायगड-अलिबाग यांचे कार्यालयाचे पत्र दि.३१/०१/२०१३ अन्वये, बांधकामास मंजूरी देण्यात आलेली आहे.



(Signature)

ब) विक्री योग्य बांधकामासाठीच्या भूखंडामधील नियोजित बांधकाम :-

- बांधकाम मंजूरीसाठी विचारात घेतलेले क्षेत्र २०३७०.०० चौ.मी.
- विक्री योग्य भूखंडाचे क्षेत्र १५,२७७.५० चौ.मी.
- विक्रीयोग्य खुल्या जागेचे आवश्यक क्षेत्र (भूखंडाच्या ८%) १२२२.२० चौ.मी.
- विक्रीयोग्य खुल्या जागेचे प्रस्तावित क्षेत्र (तळ मजल्यावरील) १८३८.८९ चौ.मी.
- विक्रीयोग्य खुल्या जागेचे प्रस्तावित क्षेत्र (पोडीयम ५) ४००६.८८६ चौ.मी.
- विक्रीयोग्य खुल्या जागेचे प्रस्तावित क्षेत्र (एकूण) ५८४५.७७६ चौ.मी.
- विक्री योग्य इमारतीचे अनुज्ञेय बांधीव क्षेत्र (१५,२७७.५० X ४) ६१,११०.०० चौ.मी.
- ८१७९००-५०९२.५०= १२८०७.५X४= (MOEF च्या प्रस्तावानुसार) ५१२३०.०० चौ.मी.
- विक्री योग्य इमारतीचे नियोजित एकूण बांधीव क्षेत्र ६१,०९५.१४९ चौ.मी.
(रहियास व चाणिज्य)
- प्रस्तावित चटई क्षेत्र निर्वेशांक (एकूण क्षेत्र विचारात घेवून) ३.९९
- इमारतीची ऊंची - १७४.१५ मी. (टेरेस पर्यंत)

अर्जदार यांनी तळ + ४ पोडियम + १ सुविधा खुले क्षेत्र (पोडीयम ५) + ५३ मजल्याच्या अशा Bldg A (Baraz १), (Baraz २), Bldg C (Zeenat) अशा ३ इमारती प्रस्तावित आहेत. सदरहू इमारतीची जास्तीत जास्त उंची १७४.९५ मीटर इतकी आहे. सिव्हिल एंजिनिअर अॅथोरीटी कडून जमिन पातळीच्या वरती २०५.१९० मी. इमारतीच्या उंचीस मान्यता मिळाली आहे.

अर्जदार यांनी बेसमेंट + तळ + ४ पोडियम + १ सुविधा खुले क्षेत्र (पोडीयम ५) + ३२ मजल्याच्या अशा Tower १ (Kaveh) अशी १ इमारत प्रस्तावित आहे. सदरहू इमारतची जास्तीत जास्त उंची १२५.५९ मी. इतकी आहे. सिव्हिल एंजिनिअर अॅथोरीटी कडून जमिन पातळीच्या वरती २०५.१९० मी. इमारतीच्या उंचीस मान्यता मिळाली आहे.

पर्यावरण विभागाच्या मंजूरीनुसार एकूण खूली जागा/हरीत जागा क्षेत्र ५१२८.८४० चौ.मी. आवश्यक असून रेंटल व विक्रीयोग्य भूखंडात एकूण ५८४५.७७६ चौ.मी. क्षेत्र प्रस्तावित केले आहे. यामध्ये काही क्षेत्र हे ५th पोडीयम वर दर्शवले आहे त्यास पर्यावरण विभागाची मान्यता आवश्यक आहे.

४) विमान पत्तन प्राधिकरण यांचा नाहरकत दाखला :

वर नमुद केल्याप्रमाणे भारतीय विमान पत्तन प्राधिकरण पश्चिम क्षेत्र मुख्यालय यांनी त्यांचेकडील दिनांक ०६.१२.२०१० व दिनांक १८.०३.२०१४ च्या पत्रान्वये उंचीच्या संदर्भात नाहरकत दाखला दिलेला असून त्यात नमुद केल्यानुसार समुद्र सपाटीपासून २०५.१९० मी. व प्रस्तुत भूखंडाच्या पातळीपासून १९०.०० मी. उंचीच्या वर कोणत्याही रेडीओ/टिक्नी अँटीना/पाण्याची टाकीसह प्रस्तावित भवनाचे बांधकाम करणे अनुज्ञेय नसून त्यातील अटीची पूर्तता करण्याची जबाबदारी अर्जदार यांची राहिल. अर्जदार यांनी इमारतीची उंची भूखंडाच्या पातळीपासून जास्तीतजास्त १७४.९५ मी. प्रस्तावित केली असून वर नमुद अटी/शर्तीची पूर्तता काटेकोरपणे करणे विकासकास/अर्जदारास बंधनकारक राहिल.

४) अग्निशमन अधिकारी यांचा तात्पुरता नाहरकत दाखला :

अग्निशमन अधिकारी यांनी दिनांक १९.०३.२०११ च्या पत्रान्वये विषयांकित जागेसंबंधी रेंटल व विक्रीयोग्य इमारतीसाठी तात्पुरते नाहरकत दाखला दिलेला आहे व तदनंतर दिनांक ०५.०५.२०१२ व त्यानंतर दिनांक १७.१०.२०१४ च्या पत्रान्वये विषयांकित जागेतील विक्रीयोग्य घटकामधील इमारतीचे सुधारित बांधकाम परवानगीचे अनुषंगाने नाहरकत दाखला दिलेला आहे. परंतु अर्जदाराने सुधारीत महाराष्ट्र शासनाचे फायर अँडक्वायझर व संचालक यांचे पत्र क्र.MFS/५१/२०१६/१६३, दि १५/०३/२०१६ सादर केलेले आहे. सदरहू नाहरकत दाखल्यातील/पत्रातील अटीची पूर्तता अर्जदारास/विकासकास करणे आवश्यक आहे. त्याचा उल्लेख शर्तीमध्ये करण्यात आलेला आहे.

(Signature)

५) पर्यावरण विभाग नाहरकत दाखला :

पर्यावरण विभाग, मंत्रालय, मुंबई यांनी पत्र दिनांक १६.१०.२०११ च्या मे.सुप्रिम कन्स्ट्रक्शन प्रा.लि यांना विषयांकित जमिनीबाबत पर्यावरण मंजूरी संबंधी लिहिलेल्या पत्रात नमुद केले आहे की, विषयांकित रेंटल हौजसिंग प्रकल्पाबाबतची छाननी पर्यावरण अधिसूचना २००६ नुसार करण्यात आली आहे. प्रस्तावात एकूण भुखंड क्षेत्र १७९००.०० चौ.मी. मंजूरी दिलेली आहे.

सदरहू पर्यावरण मंजूरी पत्रात प्रकल्पासाठी एकूण १४३५ cu.m/day पाण्याची आवश्यकता असून यापैकी ८८०.० Cu.m/day, MIDC कडून उपलब्ध होणार असून Recycle द्वारे ५५५.०० Cu.m/day प्राप्त होणार आहे. या प्रमाणे २ STP ज्याची क्षमता ८०० व ६५० Cu.m/day आवश्यक आहे. या प्रमाणे Rain Water Harvesting तसेच कचऱ्याच्या विल्हेवाट लावण्याबाबत नमुद करण्यात आलेले आहे. याप्रमाणे प्रकल्पासाठी लागणारा विद्युत पुरवठा महाराष्ट्र राज्य विद्युत वितरण कं.लि. कडून होणार असल्याचे नमुद आहे. तसेच रहिवास इमारतीसाठी सोलर वॉटर हिटर सिस्टम आवश्यक असल्याबाबत नमुद करण्यात आले आहे. याप्रमाणे उधानासाठी आवश्यक जागा ५१२८.८४ चौ.मी. व ५०० झाडे लावण्याबाबत नमुद आहे. पर्यावरण विभागाच्या मंजूरी पत्रातील सर्व अटींची पूर्तता काटेकोरपणे अर्जदारास करणे बंधनकारक राहिल. तसेच सुधारीत नाहरकत दाखला घेणे बंधनकारक आहे व तसे अर्जदार यांनी प्रतिज्ञापत्र सादर केलेले आहे.

६) सादर प्रस्तावाचे अवलोकन केले असता दिसून येते की :

विक्री योग्य इमारतीची संख्या ४ इतकी आहे. विषयांकित जागेवर यापूर्वी दिनांक ०३.०९.२०१० व १०.०७.२०१२ च्या पत्रान्वये बांधकाम शिफारस करणेत आलेली आहे. आता सादर केलेले बांधकाम नकाशे पाहता यापूर्वी दिनांक ०३.०९.२०१० व १०.०७.२०१२ च्या पत्रान्वये केलेल्या बांधकाम शिफारसी मध्ये सुधारणा केल्याचे दिसून येत आहे. तसेच या कार्यालयाकडून जा.क्र.१६० दि.१०/०४/२०१५ रोजी सुधारीत प्रस्ताव मंजूर केलेला आहे. तरी आता अर्जदाराने सुधारीत अग्निशामक अधिकारी यांनी दिलेल्या नाहरकत दाखल्यानुसार सुधारित बांधकाम नकाशे सादर केलेले असून हे मंजूर विकास नियंत्रण नियमावलीनुसार दिसून येत आहेत. अग्निशमन अधिकारी यांनी दिलेल्या नाहरकत दाखल्यानुसार इमारतीच्या उंची प्रमाणे आत्वश्यक सामासिक व दोन इमारतीमधील अंतर याचा नाहरकत दाखल्यानुसार विचार करून छाननी करण्यात आली आहे.

अर्जदार यांचे कन्सल्टन्टच्या अहवालानुसार पुरविण्यात येणाऱ्या मुलभूत सुविधा

अर्जदार यांनी नियुक्त केलेल्या भे. डिझाईन ब्युरो यांनी त्यांच्या अहवालात रेंटल व विक्रीयोग्य इमारत क्रमांक निहाय प्रती.सदनिका ५ व्यक्ती व प्रतिव्यक्ती प्रति दिवस १३५ लिटर पाण्याची आवश्यकता विचारात घेऊन इमारती निहाय खालील प्रमाणे पाण्याची आवश्यकता नमूद केलेली आहे.

रेटल हौजसिंग इमारती :-

अ.क्र.	इमारत क्र.	एकूण लोकसंख्या	एकूण आवश्यक पाणी (लिटरमध्ये)
१	इमारत क्र.१	४१६०	५,६१,६०० (५६१.६ cu.m/day)
एकूण		४१६०	५,६१,६०० (५६१.६ cu.m/day)

विक्री योग्य इमारती.

अ.क्र.	इमारत क्र.	एकूण लोकसंख्या	एकूण आवश्यक पाणी (लिटरमध्ये)
१	एकूण ४ इमारती	४७७५	(६४४.६२५ cu.m/day)
एकूण			(६४८.५ cu.m/day)

तसेच मे. डिझाईन ब्युरो यांनी त्यांच्या अहवालात STP क्षमता पर्यावरण विभागाचा अहवालानुसार विचारात घेवून रेंटल व विक्रीयोग्य क्षेत्रात STP दर्शविले आहेत. तसेच त्यासाठी अवलंब

करावयाच्या पद्धतीचा सविस्तर अहवाल देण्यात आलेले आहे. सदरहू अहवालानुसार रेंटल हौसिंग क्षेत्रात १STP प्रस्तावित असून त्याची क्षमता ५२०cu.m/day इतकी आहे. व विक्रीयोग्य क्षेत्रात ३ STP प्रस्तावित असून त्याची क्षमता ८०० cu.m/day इतकी आहे.

घनकचरा व्यवस्थापन संदर्भात अहवाल सादर करण्यात आले असून त्यानुसार एकूण लोकसंख्या ४७७५ विचारात घेवून २१०२ Kg/day तयार होणार असून त्यापैकी Dry Garbage व wet Garbage नमुद करण्यात आलेले आहे. व त्याची व्हिलेवाट ऑर्गेनिक वेस्ट कन्व्हर्टर पद्धतीने करण्यात येणार असल्याचे नमूद केले असून त्याचा अहवाल सादर केला आहे. सदरहू सादर केलेल्या अहवालानुसार इको फ्रेन्डली पद्धतीने घन कचरा व्यवस्थापन करणे बंधनकारक राहिल.

घनकचरा व्यवस्थापन व STP संबंधीची कार्यवाही ही पर्यावरण विभाग / प्रदुषण नियंत्रक बोर्ड नाहरकत दाखल्यानुसार करण्यात येत आहे. व यामुळे तेथील रहिवाशांना प्रकृती व सुरक्षिततेच्या दृष्टीकोनातून कोणताही धोका पोहचणार नाही. व सदरहू STP चा वापर सुरु करण्यापूर्वी संबंधीत सक्षम संस्थेकडून / पर्यावरण विभाग / प्रदुषण नियंत्रक बोर्डकडून प्रमाणपत्र प्राप्त करून घेण्यात येईल असे मे.इलेक्ट्रोमेक कन्सल्टेन्ट यांनी दिनांक २३/०२/२०१५ रोजी प्रमाणपत्र सादर केलेले आहे. त्यानुसार कार्यवाही करणे अर्जदाखर / विकासकावर बंधनकारक राहिल. तसेच सुधारीत बांधकाम नकाशांना पर्यावरण विभागाची परवानगी घेणे बंधनकारक राहिल.

विकासक सुप्रिम कन्स्ट्रक्शन यांचे मुलभूत सुविधा बाबत पत्र :

या संदर्भात विकासक यांनी दिनांक ११.०६.२०१२ रोजी पत्र सादर केलेले आहे. सदरहू पत्रात त्यांनी असे नमूद केलेले आहे की, मे. डिझाईन ब्युरो यांना मॅकेनिकल इलेक्ट्रिकल प्लंबिंग कन्सल्टन्ट म्हणून नेमणूक केलेली आहे. सदरहू पत्रात असे ही नमूद करण्यात आले आहे की, पर्यावरण विभागाकडून दि.१६.१०.२०१० च्या पत्रान्वये दिलेल्या पर्यावरण परवानगीतील रेन वॉटर हार्वेस्टिंग, ग्रीन बेल्ट डेव्हलपमेंट इत्यादी बाबींची पूर्तता करण्यात येणार आहे. तसेच अर्जदार यांनी दिनांक ११.०६.२०१२ रोजी दिलेल्या अन्य पत्रात नमूद केले आहे की, विषयांकित जागा सिडको हद्दीलगत असून जागोबाहेरील सोयीसुविधा या सिडकोकडून पुरविण्यात येणार असून त्यासंबंधी सिडकोने तराव क्र.१०४२० दिनांक ०८.१०.२०१० पारीत केला आहे. सदरहू तरावातील अटी व शर्तीनुसार सिडको व मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण यांच्या दरम्यान करार होणेसंबंधी पत्र व्यवहार सुरु आहे. त्यांच्या कडून महाराष्ट्र प्रदुषण नियंत्रण बोर्ड, पर्यावरण विभाग व यांसंदर्भात त्यांच्या कडील MEP कन्सल्टन्ट कडून देण्यात आलेल्या प्रमाणपत्रानुसार ते कार्यवाही करणार असून बांधकाम नकाशावर सत्वर मंजूरी देण्याची विनंती करण्यात आलेली आहे.

७) पार्किंग :

पर्यावरण विभागाकडून सदरहू प्रकल्पासाठी एकूण ५९८ कार वाहन व्यवस्था उपलब्ध करून घावयाची आहे. सादर प्रस्तावात ८५६ कार वाहन व्यवस्था करण्यात आली आहे. सदर वाहन व्यवस्था रेखांकन नकाशावर दर्शविली आहे.

अर्जदार यांनी तळघर, स्टिक्ट व पोलियम या ठिकाणी पार्किंग प्रस्तावित केली आहे. भूखंडाचे क्षेत्र व उपलब्ध खुल्या क्षेत्राचा विचार करता आवश्यक कार वाहन व्यवस्था पूर्तता होणेचे दृष्टीने पोलियम ठिकाणी Stack पार्किंग भविष्यामध्ये प्रस्तावित करण्याचे असून त्याची उंची ४.२० मी. इतकी ठेवण्यात आली आहे. तसेच स्टिक्ट या ठिकाणी कार वाहन व्यवस्था दर्शविण्यात आली आहे. तसेच तळघर येथून तळमजल्यावर जाण्यासाठी ठिकठिकाणी जिन्याची व्यवस्था केलेली आहे. सदरहू बांबीची काटेकोरपणे अंमलबजावणी प्रत्यक्षरित्या होणे आवश्यक आहे.

नकाशामध्ये दर्शविल्यानुसार २१ व्या व ४५ व्या मजल्यावरील MEP SERVICE AREA दर्शविला असून रेंटल हौसिंग स्किम बाबत शासनाकडील २०/०८/२०१३ च्या ANNEXURE-A (Regulation No. १५.१४(A)) च्या III(g)(vii) नुसार "service floor of A height not exceeds १.५ with special Permission of Commissioner" असे नमूद असून त्यानुसार मा.

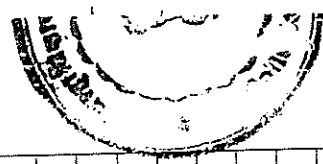
26-

आयुक्त यांची परवानगी आवश्यक आहे. त्यानुसार मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण यांचेकडील दि. २९.११.२०१३ प्र.क्र. MMRDA/RHD/RHS-३५/२०१३/४७२ परवानगी दिलेली आहे.

८) बांधकाम मंजूरी :

मंजूर करावयाचे विक्री योग्य भूखंडाचे बांधकाम क्षेत्र खालीलप्रमाणे आहे.
रहवास व वाणिज्य इमातीचे बांधकाम क्षेत्र तक्ता तपशिल

मजले	Tower-9 (KAVEH)	FLOOR	A (BARAZ og)	B (BARAZor)	C (ZEENAT)	SHOPS	TOTAL
Gr. FL.	0.000	Gr. FL.	0.000	0.000	0.000	992.998	992.998
1 st Podium	0.000	1 st FL.	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000
2 nd podium	0.000	2 nd FL.	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000
3 rd Podium	0.000	3 rd FL.	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000
4 th Podium	0.000	4 th FL.	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000
5 th Podium	0.000	5 th FL.	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000
1 st FL.	294.980	1 st FL.	829.332	829.332	248.999	0.000	9832.603
2 nd FL.	294.980	2 nd FL.	829.332	829.332	248.999	0.000	9832.603
3 rd FL.	294.980	3 rd FL.	829.332	829.332	248.999	0.000	9832.603
4 th FL.	294.980	4 th FL.	829.332	829.332	248.999	0.000	9832.603
5 th FL.	294.980	5 th FL.	829.332	829.332	248.999	0.000	9832.603
6 th FL.	294.980	6 th FL.	829.332	829.332	248.999	0.000	9832.603
7 th FL.	294.980	7 th FL.	829.332	829.332	248.999	0.000	9832.603
8 th FL.	294.980	8 th FL.	829.332	829.332	248.999	0.000	9832.603
9 th FL.	294.980	9 th FL.	829.332	829.332	248.999	0.000	9832.603
10 th FL.	294.980	10 th FL.	829.332	829.332	248.999	0.000	9832.603
11 th FL.	294.980	11 th FL.	829.332	829.332	248.999	0.000	9832.603
12 th FL.	294.980	12 th FL.	829.332	829.332	248.999	0.000	9832.603
13 th FL.	294.980	13 th FL.	829.332	829.332	248.999	0.000	9832.603
14 th FL.	294.980	14 th FL.	829.332	829.332	248.999	0.000	9832.603
15 th FL.	294.980	15 th FL.	829.332	829.332	248.999	0.000	9832.603
16 th FL.	294.980	16 th FL.	829.332	829.332	248.999	0.000	9832.603
17 th FL.	294.980	17 th FL.	829.332	829.332	248.999	0.000	9832.603
18 th FL.	294.980	18 th FL.	829.332	829.332	248.999	0.000	9832.603
19 th FL.	294.980	19 th FL.	829.332	829.332	248.999	0.000	9832.603
20 th FL.	294.980	20 th FL.	829.332	829.332	248.999	0.000	9832.603
21 st FL.	294.980	21 st FL.	829.332	829.332	248.999	0.000	9832.603
22 nd FL.	294.980	22 nd FL.	829.332	829.332	248.999	0.000	9832.603
23 rd FL.	294.980	23 rd FL.	829.332	829.332	248.999	0.000	9832.603
24 th FL.	294.980	24 th FL.	829.332	829.332	248.999	0.000	9832.603
25 th FL.	294.980	25 th FL.	829.332	829.332	248.999	0.000	9832.603
26 th FL.	294.980	26 th FL.	829.332	829.332	248.999	0.000	9832.603
27 th FL.	294.980	27 th FL.	829.332	829.332	248.999	0.000	9832.603
28 th FL.	294.980	28 th FL.	829.332	829.332	248.999	0.000	9832.603
29 th FL.	294.980	29 th FL.	829.332	829.332	248.999	0.000	9832.603
30 th FL.	294.980	30 th FL.	829.332	829.332	248.999	0.000	9832.603
31 st FL.	294.980	31 st FL.	829.332	829.332	248.999	0.000	9832.603
32 nd FL.	294.980	32 nd FL.	829.332	829.332	248.999	0.000	9832.603
33 rd FL.	294.980	33 rd FL.	829.332	829.332	248.999	0.000	9832.603
34 th FL.	294.980	34 th FL.	829.332	829.332	248.999	0.000	9832.603
35 th FL.	294.980	35 th FL.	829.332	829.332	248.999	0.000	9832.603
36 th FL.	294.980	36 th FL.	829.332	829.332	248.999	0.000	9832.603
37 th FL.	294.980	37 th FL.	829.332	829.332	248.999	0.000	9832.603
38 th FL.	294.980	38 th FL.	829.332	829.332	248.999	0.000	9832.603
39 th FL.	294.980	39 th FL.	829.332	829.332	248.999	0.000	9832.603
40 th FL.	294.980	40 th FL.	829.332	829.332	248.999	0.000	9832.603
41 st FL.	294.980	41 st FL.	829.332	829.332	248.999	0.000	9832.603
42 nd FL.	294.980	42 nd FL.	829.332	829.332	248.999	0.000	9832.603
43 rd FL.	294.980	43 rd FL.	829.332	829.332	248.999	0.000	9832.603
44 th FL.	294.980	44 th FL.	829.332	829.332	248.999	0.000	9832.603
45 th FL.	294.980	45 th FL.	829.332	829.332	248.999	0.000	9832.603
46 th FL.	294.980	46 th FL.	829.332	829.332	248.999	0.000	9832.603
47 th FL.	294.980	47 th FL.	829.332	829.332	248.999	0.000	9832.603
48 th FL.	294.980	48 th FL.	829.332	829.332	248.999	0.000	9832.603
49 th FL.	294.980	49 th FL.	829.332	829.332	248.999	0.000	9832.603
50 th FL.	294.980	50 th FL.	829.332	829.332	248.999	0.000	9832.603
51 st FL.	294.980	51 st FL.	829.332	829.332	248.999	0.000	9832.603
52 nd FL.	294.980	52 nd FL.	829.332	829.332	248.999	0.000	9832.603
53 rd FL.	294.980	53 rd FL.	829.332	829.332	248.999	0.000	9832.603
54 th FL.	294.980	54 th FL.	829.332	829.332	248.999	0.000	9832.603
55 th FL.	294.980	55 th FL.	829.332	829.332	248.999	0.000	9832.603
56 th FL.	294.980	56 th FL.	829.332	829.332	248.999	0.000	9832.603
57 th FL.	294.980	57 th FL.	829.332	829.332	248.999	0.000	9832.603
58 th FL.	294.980	58 th FL.	829.332	829.332	248.999	0.000	9832.603
59 th FL.	294.980	59 th FL.	829.332	829.332	248.999	0.000	9832.603
60 th FL.	294.980	60 th FL.	829.332	829.332	248.999	0.000	9832.603



28

०.०००	४९th FL.	४२०.५९३	४२०.५९३	२५४.९९९	०.०००	१०९५.२२५
०.०००	५०th FL.	४८९.३३२	४८९.३३२	२५४.९९९	०.०००	१२९६.८६३
०.०००	५१st FL.	४८९.३३२	४८९.३३२	२५४.९९९	०.०००	१२९६.८६३
०.०००	५२nd FL.	४८९.३३२	४८९.३३२	२५४.९९९	०.०००	१२९६.८६३
०.०००	५३rd FL.	४८९.३३२	४८९.३३२	२५४.९९९	०.०००	१२९६.८६३
६३४९.९६३	TOTAL	२९५५६.४०७	२९५५६.४०७	१९४३९.३९८	१९२.९९४	६९०९५.९४९

वल्ब हाऊस बांधकाम क्षेत्राचा तपशिल = क्षेत्र = १८३८.०८९ चौ.मी.		
बांधकाम	अनुज्ञेय (चौ.मी.)	प्रस्तावित (चौ.मी.)
तळ मजला (चौ.मी.)	१८३.८०	१२४.१६९
पहिला मजला (चौ.मी.)	९१.९	९१.९

बाल्कनी प्रिमियम आकारणी

बाल्कनीचे क्षेत्र (चौ.मी.)	शिघ्रसिध्दगणाकानुसार विभाग व दर / चौ.मी.	रचलना क्र.२ च्या १०% दर /चौ.मी.	प्रिमियमची रक्कम रूपये
१	२	३	४
९८९०.५६	३४९०/-	३४९/-	३४,५९,८०५.४४/-
	एकूण रक्कम रु.		३४,५९,८०६/-

प्राधिकरणाने नमूद केले आहे की, प्रत्येक प्रकल्पातील बांधकाम परवानगी, प्रारंभ प्रमाणपत्र व त्यानंतरचे बांधकामाचे प्रोग्रेसबागत ते देखरेख करणार आहेत. त्यामुळे प्राधिकरणाने संदर्भातील पत्र क्र. २३ मधील १.०० चटई क्षेत्र निर्देशांक रेंटल भुखंडामधील व ०.२५% चटई क्षेत्र निर्देशांक विक्रीयोग्य भुखंडामधील मंजूर करण्यात आलेली आहे. त्यामुळे या कार्यालयाची पत्र दि.२४/१२/२०१३ व मा.जिल्हाधिकारी, रायगड-अलिबाग यांचे आदेश क्र.मशा/एल.एन.ए-१(ब)/२१३१७३/२०१३, दिनांक १३.०२.२०१४ अन्वये, बांधकाम परवानगी दिलेली आहे. सदरची परवानगी रद्द समजण्यात यावी.

विकास नियंत्रण नियम क्र. १५.१४ (अ) नुसार सावर केलेले बांधकाम नकाशे सर्वसाधारणपणे योग्य असून आवश्यक तेथे हिरव्या रंगाने दुरुस्त्या केल्या आहेत. यानुसार वरील बाबी विचारात घेऊन तसेच खालील अटी व शर्तीना अधीन राहून रेंटल हौसिंगच्या विक्रीयोग्य घटकातील निवासी इमारतीचे सुधारीत बांधकाम नकाशास मंजूरीची शिफारस करण्यात येत आहे.

शासनाच्या नगर विकास विभागाकडील निदेश क्र .टिपीएस-१८०८/१२५४/ प्र.क्र.१२५७/०८/नवि-१३, दिनांक १०/०२/२०१० अन्वये मुळ प्रस्तावातील क्षेत्राच्या आधारे आवश्यक छाननी शुल्क रुपये ३,२५,८७०/- स्टेट बँक ऑफ इंडिया, अलिबाग शाखा येथे चलन क्र. ३, दिनांक १६/०६/२०१६ अन्वये या कार्यालयात जमा करून चलनाची प्रत प्रकरणी समाविष्ट केली आहे. तसेच बंदिस्त बाल्कनी प्रिमियम रक्कम रु. ३४,५९,८०६/- स्टेट बँक ऑफ इंडिया, अलिबाग शाखा येथे चलन क्र .१२, दि. २३/०३/२०१६ अन्वये स्टेट बँक ऑफ इंडिया, अलिबाग शाखा येथे भरणा केलेला आहे व चलनाची प्रत प्रकरणी समाविष्ट केली आहे. आता प्रस्तावित केलेले बाल्कनीचे क्षेत्र हे पूर्वी मंजूर केलेल्या बाल्कनी क्षेत्रापेक्षा कमी असल्यामुळे सुधारीत बाल्कनी प्रिमियम भरण्याची आवश्यकता नाही.

वरील अभिप्राय विचारात घेता, मौजे रोहिंजण, ता.पनवेल, जि.रायगड येथील (जुना स.नं.५१/१, ५१/२, ५१/३, ५१/४, ७५/अ (१), ७५/अ (२), ७५/ब, ७४/६), (नविन स.क्र. ५१/०), एकूण क्षेत्र २-०४-७ पैकी २-०३-७ हे.आर क्षेत्रावर रेंटल हौसिंगचे सुधारित बांधकाम परवानगी खालील शर्तीवर देण्यात येत आहे.

शर्ती :-

- सदर प्रकरणामध्ये पर्यावरण विभागाकडून मंजूर झालेले विक्रीयोग्य चटई क्षेत्र ५१२३०.०० चौ.मी. एवढेच बांधकाम करणे अर्जदारावर बंधनकारक राहिल व वाढीव क्षेत्राचे बांधकाम करण्यापूर्वी पर्यावरण विभागाकडून सुधारीत नाहरकत घेणे बंधनकारक राहिल. दि. २२/०३/२०१६ रोजी दिलेले प्रतिज्ञापत्र बंधनकारक आहे.
- सदर प्रकरणामध्ये यापूर्वी झालेल्या बांधकाम परवानगीनुसार कोणत्याही सदनिकांची विक्री झालेली असल्यास सदर प्रकरणी कोणताही वाद उत्पन्न झाल्यास त्याची जबाबदारी अर्जदार /विकासक यांची राहिल. दि. २२/०३/२०१६ चे प्रतिज्ञापत्र बंधनकारक आहे.

(Signature)

- ३) सदर प्रकरणामध्ये प्रस्तावित केलेले ५१२८.८४ चौ.मी. क्षेत्र पोडीयम ५ व रेखांकनात दर्शविलेले सुविधा खुली जागा म्हणून दर्शविलेले असून सदर जागेवर ५०० झाडे लावणे अर्जदारावर बंधनकारक राहिल. याबाबत पर्यावरण विभागाचे नाहरकत प्रमाणपत्र आवश्यक आहे.
- ४) वरील जागेचा व नियोजित इमारतीचा वापर निवासी व वाणिज्य कारणासाठी सुधारित मंजूर बांधकाम नकाशा प्रमाणे रेटल हौऊसिंग इमारतील रस्त्यासम्युध तळ मजल्यावर वाणिज्य वापरसाठी करण्यांत यावा व बांधकाम मंजूर नकाशाप्रमाणे असावे.
- ५) स्थलदर्शक नकाशावर दाखविल्याप्रमाणे नियोजित बांधकामापासून पुढील, मार्गल व बाजूचे अंतरे प्रत्यक्षांत जागेवर असली पाहिजेत. त्याखालील जागा कायम खुली ठेवावी व इमारतीची उंची मंजूर बांधकाम नकाशानुसार ठेवणेत यावी.
- ६) इमारतीच्या उंची संदर्भात मा.जिल्हाधिकारी, रायगड-अलिबाग यांच्या कडून Structural Engineers Panel गतीत इगल्यावर रेटल हौऊसिंग संबंधी प्रकरणात त्याच्या कडून अभिप्राय घेऊन पुढील कार्यवाही करावयाची आहे. त्या अनुषंगाने Structural Engineers Panel गतीत इगल्यावर त्यांनी दिलेल्या अभिप्रायास मा.जिल्हाधिकारी, रायगड-अलिबाग यांनी संमती दिल्यावर त्यानुसार अर्जदाराने /विकासकाने कार्यवाही करणे बंधनकारक राहिल.
- ७) नियोजित बांधकामात मंजूरीपेक्षा वेगळे बदल करावयाचे असल्यास किंवा वापर बदलावयाचा असल्यास पूर्वपरवानगी घेणे आवश्यक आहे.
- ८) प्रकाश व वायुविजन यासाठी ठेवलेल्या छिडक्याचे क्षेत्र हे संबंधित खोलीच्या क्षेत्राच्या १/६ पेक्षा कमी असू नये.
- ९) बेसमेंटचा वापर वाहनतळासाठी करावा. जागेतील प्रस्तावित स्टिल्ट व पोडीयम भविष्यात बंदिस्त केले जाणार नाही, याची दक्षता घ्यावी.
- १०) नियोजित बांधकामामुळे भूखंडावर असलेल्या कोणाच्याही वहिवाटीचा हक्काचा भंग होणार नाही याची जबाबदारी अर्जदार / मालकाने परस्पर घेतली पाहिजे.
- ११) रेखांकनामधील भूखंडामध्ये बांधकाम करताना IS CODE-१३१२०-१९९३ भूकंपरोधक RCC डिझाइननुसार बांधकाम घटकांचे नियोजन अर्हताप्राप्त स्ट्रक्चरल इंजिनियर यांचेकडून करून घेणे, आवश्यक असून त्यांचे देखरेखीखाली नियोजित इमारतीचे बांधकाम पूर्ण करणे अर्जदार/विकासकर्ता यांचेवर बंधनकारक राहिल.
- १२) मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरणाच्या सर्व लोकेशनल क्लिअरन्स व इतर पत्रांतील सर्व शर्तीचे अर्जदार यांनी पालन करणे आवश्यक आहे.
- १३) मंजूर रेटल हौऊसिंगचे बांधकाम हे २५% भूखंड क्षेत्रासह, मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरणास, त्यांचे पूर्वमान्यतेने, हस्तांतरित केल्यानंतर मंजूर विक्री योग्य बांधकाम क्षेत्रास बांधकाम पुर्तता प्रमाणपत्र व भोगवटा प्रमाणपत्र मंजूर करण्यात यावे.
- १४) भारतीय विमानपत्तन प्राधिकरण यांचे पत्र क्र.बी.टी.१/एन.ओ.सी.सी./सि.स./मं/१०/न.भु./१०२७/१२०७-०९, दिनांक ०६.१२.२०१० व १८.०३.२०१४ मधील सर्व अटी अर्जदारांवर बंधनकारक राहतील.
- १५) विक्री योग्य इमारतीमध्ये पोडीयम प्रस्तावित असून इमारतीची उंची विचारात घेता किमान ९.० मी. खुला रस्ता आवश्यक आहे.
- १६) महाराष्ट्र शासनाचे फायर अॅडव्हायझर व संचालक यांचे पत्र क्र. MFS/५१/१८२, दिनांक ०५/०५/२०१२ व पत्र क्र.जा.क्र. MFS/५१/२०१४४६२, दिनांक १७.१०.२०१४ तसेच MFS/५१/२०१६/१६३, दि. १५/०३/२०१६ मधील सर्व अटी अर्जदारांवर बंधनकारक राहतील.
- १७) विकासकास अग्निप्रतिबंध संबंधी नॅशनल बिल्डींग कोड २००५ नुसार आवश्यक तरतूदीचे /नियमांचे पालन करणे आवश्यक आहे.
- १८) सदरहू प्रकल्पातील इमारतीकरीता रेन वॉटर हॅरवेस्टिंग सिस्टम विकसित करणे व सोलर वॉटर हीटींग सिस्टम, भोगपटाप्रमाणपत्रापूर्वी कार्यान्वीत करणे आवश्यक आहे.
- १९) इमारतीमध्ये कोणतेही बदल, फेरबदल करावयाचे इगल्यास (अग्निशमन विभागाचे बांधकाम सुरु करण्यापूर्वी) मान्यता घेणे आवश्यक राहिल. मुख्य अग्निशमन अधिकाऱ्यांकडून अंतिम ना हरकत प्रमाणपत्र प्राप्त झाल्याशिवाय इमारत पूर्णत्वचा दाखला दिला जाणार नाही याची नोंद अर्जदाराने /विकासकाने घ्यावी.
- २०) जमिनीवर बांधकाम सुरु केलेनंतर जोते तपासणी प्रमाणपत्र घेतल्याशिवाय पुढील बांधकाम करता येणार नाही व सदरचे बांधकाम पूर्ण झालेनंतर वापर सुरु करणेपूर्वी वर नमुद सर्व अटीची पूर्तता



करून भोगवटा प्रमाणपत्र घेणे अर्जदारावर बंधनकारक राहिल. अन्यथा नियमानुसार कारवाईस पात्र राहिल.

२१) शासन परिपत्रक उद्योग, उर्जा व कामगार विभाग क्र.बी सी ए-२००७/प्र.क्र. ७८८/कामगार-७अ, दि.२६ ऑक्टोबर,२००९ व १७/६/२०१० अन्वये बांधकामाच्या एकूण मुल्याच्या (जमिनीचे मुल्य वगळून) एक टक्का (१%) दराने बांधकाम कामगार कल्याण उपकर कामगार कल्याण मंडळाकडे धनाकर्षाने महाराष्ट्र इमारत व इतर बांधकाम कामगार कल्याणकारी मंडळ, मुंबई या नांवे, मंडळाचे खाते क्र.००४२२०१००००१५३, बँक ऑफ इंडिया मध्ये पुर्णत्वाचा दाखला व वहिवाट प्रमाणपत्र/भोगवटा प्रमाणपत्र घेणेपुर्वी नियमानुसार जमा करणे बंधनकारक राहिल व चलनाची एक प्रत या कार्यालयाकडे सादर करणे बंधनकारक राहिल.

२२) वरीलप्रमाणे बांधकाम कामगार कल्याण उपकर रक्कम विहित केलेल्या मुदतीत न भरल्यास अशा मालकांना उपकराच्या रक्कमेवर प्रतिमहा किंवा ज्या तारखेपासून उपकर भरण्यास पात्र आहेत अशा तारखेपासून २ टक्के व्याज भरण्यास पात्र राहतील. तसेच संबंधित अधिकारी यांना योग्य ती चौकशी करून मालकाविरुद्ध दंडाची रक्कम जी उपकराच्या दक्कमेपेक्षा जास्त रहाणार नाही एवढी भरण्याची शिक्षा देता येईल. जो कोणी हेतुपुरस्कार उपकराची रक्कम भरण्यास टाळाटाळ करील अशांना ६ महिन्यांपर्यंतची कैद अथवा दंड अथवा दोन्ही शिक्षा होऊ शकतात. सदरची रक्कम महाराष्ट्र जमिन महसूल अधिनियमानुसार वसूल करणेबाबतही कार्यवाही करणेत येईल.

२३) शासन उद्योग, ऊर्जा व कामकाम विभाग यांचेकडील अधिसूचना दिनांक १६/४/२००८ अन्वये अ.क्र.१ ते ५ मधील समाधिष्ट नसलेल्या इमारत व बांधकामासाठी कामगार उपकरांची रक्कम वसूल करणेकरिता तहसिलदार यांची नियुक्ती केली आहे. त्याप्रमाणे संबंधित तहसिलदार यांनी कामगार उपकराची वसूली करणेबाबत नियमानुसार कार्यवाही करावी. तसेच वसुलीबाबत वेगळी नोंदवही, त्याचा तपशिल ठेवणे आवश्यक राहिल व त्याप्रमाणे मासिक विवरणपत्र अध्यक्ष, महाराष्ट्र इमारत व इतर बांधकाम कामगार कल्याण मंडळ, मुंबई यांकडे व या कार्यालयाकडे विहित नमुन्यात पाठविणे बंधनकारक राहिल.

२४) सदरहू आदेशासाठी युनिक क्रमांक खालीलप्रमाणे देणेत येत आहे.

वर्ष कोड	जिल्हा कोड	तालुका कोड	निर्धारण अधिकारी कोड	निर्धारण अधिकार्यांनी दिलेला प्रकरण क्रमांक	बांधकामाचा टप्पा
२ ० १ ६ ० ३ ० २ १ ० ६ ० ० ७ ९ ० १					

२५) मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरणाकडून अग्निसुरक्षा व प्रतिबंध यासंबंधी आवश्यक व्यवस्था करेपर्यंत विकासकास फायर स्टेशन स्थापनेसह अद्यावत एरियल लॅंडर प्लॅटफॉर्म, हायड्रोलिक प्लॅट फॉर्म इ. ची व्यवस्था करणे बंधकारक राहिल.

२६) रिस्प्युज क्षेत्र हे इमारतीच्या बाहेरील बाजूस व आजूबाजूच्या रस्त्यापासून सहजरित्या पोहचण्यासाठी योग्य असणे आवश्यक आहे.

२७) सर्व जिऱ्यांना Mechanical Pressurization Devices नियोजित करणे आवश्यक राहिल.

२८) मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण यांनी सिडको/संबंधीत/स्थानिक संस्था यांचे समवेत रस्ता, पिण्याचे पाणी व इतर आवश्यक सोयी सुविधा जसे सांडपाणी, घनकचरा व्यवस्थापन इत्यादी बाबत लेखी करार करणे आवश्यक आहे.

२९) विकासक / अर्जदार यांनी त्यांच्या दि.११/०६/२०१२ च्या पत्रात नमूद केल्याप्रमाणे, तसेच पर्यावरण विभागाचे नाहरकत दाखल्यामध्ये नमूद अटीचे पालन काटेकोरपणे करणे अर्जदार / विकासकावर बंधनकारक राहिल.

३०) नकाशावर दर्शविलेल्या खुल्या जागेचा वापर पर्यावरण विभागाचा नाहरकत दाखल्यानुसार ग्रीनबेल्ट म्हणून विकसीत करणेची व देखभाल करणेची जबाबदारी संबंधीत अर्जदार/ विकासक/सोसायटी यांची राहिल.

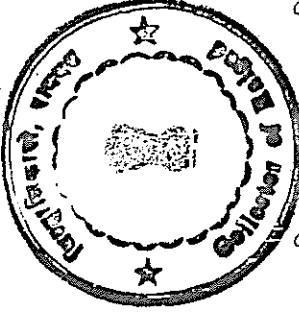
३१) नियोजित इमारतीसाठी आवश्यक असणा-या पाण्याची सोय तसेच सांडपाणी व मैला निर्मूलन व घनकचरा व्यवस्थापनाची आवश्यक व्यवस्था विकासकाने करावी.

३२) अर्जदारांचे एमईपी कन्सल्टन्स यांनी सादर केलेल्या अहवालानुसार इको फ्रेन्डली पध्दतीने घनकचरा व्यवस्थापन करणे अर्जदार कंपनीस बंधनकारक राहिल.

३३) जागेचा वापर पर्यावरणसंबंधी आवश्यक सर्व सोयीसुविधाची पूर्तता झाल्यानंतर करता येईल.

(Signature)

- ३४) जागेचा वापर करण्यापूर्वी STP, MSW disposal facility, Green belt Development पूर्ण करणे आवश्यक राहिल. तसेच कोणत्याही सदनिकेचा प्रत्यक्ष रित्या ताबा सदरहू बाबींची पूर्तता व त्याची योग्य रित्या अंमलबजावणी झालेशिवाय तसेच संबंधीत सक्षम प्राधिकरणाकडून प्रमाणपत्र प्राप्त केल्याशिवाय करता येणार नाही.
- ३५) Green belt चा विकास स्थानिक उप वन संरक्षक अधिकारी/ कृषी विभागाच्या सल्लामसलतने करणे आवश्यक राहिल.
- ३६) STP चे प्रमाणपत्र स्वतंत्र तसाकडून प्राप्त करून पर्यावरण विभागास सादर करणे व इतर कार्यवाही करणे आवश्यक राहिल.
- ३७) अर्जदाराकडून जागेवरील अनुज्ञेय चटई क्षेत्र निर्देशाकांनुसार प्रस्तावित बांधकामाच्या वेळी पर्यावरण विभागाच्या मंजूरीनुसार वाहन व्यवस्थेची पूर्तता तसेच खुल्या जागेची पूर्तता करणे बंधनकारक राहिल.
- ३८) बोअरवेल ईत्यादी द्वारे जमिनीतून पाणी काढण्यापूर्वी संबंधीत सक्षम प्राधिकरणाची पुर्व परवानगी घेणे आवश्यक राहिल.
- ३९) संचालक मे. अरिहंत वाटिका रिऑलिटी प्रा.लि. यांचे दि. १२/०८/२०१६ अन्वये MEP service चा area (२१ व ४५ मजल्यावरील) त्याच कारणासाठी वापरला जाईल व structural consultant यांचेकडील दि. १७/०३/२०१६ रोजीचे स्ट्रक्चरल स्टॅबिलिटी प्रमाणपत्र व नकाशानुसार बांधकाम करणेत येईल असे विकासक यांनी प्रतिज्ञापत्र दिलेले असून सदरचे प्रमाणपत्र विकासक यांचेवर बंधनकारक राहिल.
- ४०) अर्जदार यांनी सादर केलेली माहिती चुकीची अथवा दिशाभूल करणारी आढळल्यास सदरची परवानगी रद्द समजण्यात यावी.
- ४१) आवश्यक तो विकास आकार मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरणाकडे जमा करणे अर्जदार यांचेवर बंधनकारक आहे.
- ४२) रस्त्यापासून नियमाप्रमाणे अंतर सोडून बांधकाम करणे आवश्यक राहिल.
- ४३) भविष्यात सदर जमिनीबाबत/ बांधकामाबाबत/ हद्दीबाबत/ क्षेत्राबाबत/ अधिकार अभिलेखाबाबत/ मालकीबाबत/ पोचरस्थ्याबाबत तक्रार/हरकत/न्यायालयीन वाद निर्माण झाल्यास त्याची सर्वस्वी जबाबदारी अर्जदार/जमीनमालक याची राहिल.
- ४४) वरील शर्तीचा भंग केल्यास सदरची परवानगी रद्द समजण्यात येईल.



सही/- XXXX
(शीतल तेली-उगले)
जिल्हाधिकारी रायगड
अलिबाग

प्रत:- सुप्रिम कन्स्ट्र. अॅण्ड डेव्ह. प्रा.लि.तर्फे डायरेक्टर ललित श्याम टेकचंदानी रा. ८-अ/४, बसंत पार्क, आर.सी.मार्ग, चेंबुर, मुंबई ४०० ०७१ यांस.

२/- सोबत मंजूर नकाशाची प्रत जोडली आहे.

प्रत:- तहसिलदार पनवेल यांचेकडे पुढील कार्यवाहीसाठी.

२/- याकामी अर्जदार यांचेकडून आदेशातील अट क्र. २१ ते २३ बाबत नियमानुसार कार्यवाही करावी. तसेच सदर आदेशातील अटी व शर्तीचा अर्जदार यांनी भंग केल्यास नियमोचीत ती कार्यवाही करण्यात येऊन केलेल्या कार्यवाहीबाबत तात्काळ या कार्यालयाकडे कळविण्यात यावे.

प्रत:- उप अधिक्षक भूमि अभिलेख, पनवेल यांजकडे.

प्रत:- सहाय्यक संचालक, नगर रचना, रायगड-अलिबाग यांजकडे.

प्रत:- तलाठी सजा ओचे, ता.पनवेल यांजकडे जरूर त्या कार्यवाहीसाठी.

प्रत :- मा.अतिरिक्त आयुक्त, मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण, बांद्रा-कुर्ला कॉम्प्लेक्स, बांद्रा(पू.), मुंबई ४०० ०५१ यांस माहितीसाठी सादर.

प्रत:- एल.एन.ए. हॅण्ड फाईलसाठी.

२३-१-१६.

जिल्हाधिकारी रायगड करीता