

७	PARKING BLDG-P४	तळ + ११ मजले	२९.९५	सुविधा	०.००
८	PARKING BLDG-P४	तळ + ११ मजले	२९.९५	सुविधा	०.००
एकूण					१८१२८९.३१

सेक्टर- I : पूर्वीचे कायम ठेवलेले मंजूर बांधकाम क्षेत्र

अ.क्र.	इमारत	प्रस्तावित मजले	इमारती उंची (मी.)	इमारतीचा वापर	बांधकाम क्षेत्र (चौ.मी.)
१	EWS-१	तळ + १२ मजले	३७.५० मी.	रहिवास	६२६८६.५२
२	EWS-२	तळ + १२ मजले	३७.५० मी.	रहिवास	७९७२.३८
३	EWS-३	तळ + १२ मजले	३७.५० मी.	रहिवास	४९०७७.७०
४	EWS-४	तळ + १२ मजले	३७.५० मी.	रहिवास	१७१६२.९७
५	EWS-५	तळ + १२ मजले	३७.५० मी.	रहिवास	१९८३२.७२
६	EWS-६	तळ + १२ मजले	३७.५० मी.	रहिवास	५६६२६.९९
७	EWS-७	तळ + १४ मजले	४३.२० मी.	रहिवास	६६३८३.८६
८	EWS-८	तळ + १४ मजले	४३.२० मी.	रहिवास	४१०१०.६२
९	HOSPITAL-२	तळ + ७ मजले	२९.८० मी.	वैद्यकीय	११७४५.१२
१०	INDUSTRIAL BUILDING	तळ + १ मजला	१७.७३ मी.	औद्योगिक	३०७६.५७
एकूण					३३५५७५.४५

एकूण बांधकाम क्षेत्राचा तपशील

अ.क्र.	तपशील	चौ.मी.
१	जागेचे एकूण क्षेत्र	२६,५६,१८३.२९
अ)	बेसीक चटई क्षेत्र निर्देशांक = १	२६,५६,१८३.२९
ब)	अतिरिक्त अनुज्ञेय चटई क्षेत्र (अधिभार आकारून) = ०.८०	२१,२४,९४६.६३
क)	एकूण अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्र (अ + ब) (Social Housing चे क्षेत्र वगळून)	४७,८१,१२९.९२
ड)	Social Housing चे किमान आवश्यक बांधकाम क्षेत्र	३,९५,४९५.५२
इ)	एकूण अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्र (क + ड) (Social Housing च्या क्षेत्रासहित)	५१,७६,६२५.४४
२	अतिरिक्त चटई क्षेत्र (अधिभार आकारलेले)	५,६८,८६९.१८
३	एकूण प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र (सेक्टर B ते सेक्टर I) (Social Housing चे क्षेत्र वगळून)	२१,९३,०४५.७१
४	एकूण प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र (सेक्टर B ते सेक्टर I) (Social Housing च्या क्षेत्रासहित)	२५,१३,७९९.४७
५	एकूण वापलेला चटई क्षेत्र निर्देशांक (३ / १ क)	०.४५८

अ.क्र.	Social Housing च्या एकूण बांधकाम क्षेत्राचा तपशील	चौ.मी.
१	Social Housing चे किमान आवश्यक बांधकाम क्षेत्र	३,९५,४९५.५२
२	Social Housing चे प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र	३,२०,७५३.७६

(Signature)

(अ) छाननी शुल्क (सेक्टर C + D + E + F) :-

= प्रस्तावित क्षेत्र X ४ प्रति. चौ.मी.

= (३१४६५.११+४९६७६३.२१+१७४०९२.७२+४२२२४०.७०) X ४ प्रति. चौ.मी.

= ११,२४,५६१.७४ X ४ प्रति. चौ.मी.

= ४४,९८,२४६.९६ रुपये

एकुण = ४४,९८,२४६.९६ रुपये , समजा ४५,००,०००/- रुपये

एकात्मिकृत नगर वसाहतीच्या क्षेत्रासाठी छाननी शुल्क रुपये ४५,००,०००/- (अक्षरी रू. पंचेचाळीस लाख मात्र) आकारणे आवश्यक आहे. त्यानुसार विकासकाने छाननी शुल्काचा भरणा या कार्यालयात संबंधित लेखाशीर्षाखालीचलन क्र. GRN MH00 11708842 201718M अनुसार दि. १३.०३.२०१८ रोजी केला आहे.

(ब) अतिरिक्त चटई क्षेत्र शुल्क-

एकात्मिकृत नगर वसाहतीच्या नियमावलीतील विनियम ७.२.२ मधील तक्त्यातील अ. क्र. २ अनुसार विकासक यांना ०.८ अतिरिक्त चटई क्षेत्र निर्देशांक अनुज्ञेय असून त्यांनी पूर्वीच्या नियमानुसार ०.४ एवढ्या अतिरिक्त चटई क्षेत्र निर्देशांकाच्या अनुषंगाने शुल्क मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरणाकडे रू. ३०,६०,३३,०२०/- भरणा केलेले आहे.

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 नगर रचना अधिनियम, १९६६ चे कलम १२४ बी मधील तरतुदीनुसार (परिशिष्ट दोन) बांधकामासाठी विकास शुल्क वार्षिक बाजारमूल्य दर 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 अनुसार विकास शुल्कामध्ये ५० टक्के सवलत अनुज्ञेय आहे.

पूर्वी विकासकाने एकूण रू. १,९८,५७,२३०.१७ एवढी रक्कम मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरणाकडे व ६१,०३,८३८/- एवढी रक्कम सहायक संचालक, नगर रचना, ठाणे यांचेकडे भरणा केलेली आहे.

आता विकासकाने प्रस्तुत एकात्मिक नगर वसाहत प्रकल्पामध्ये एकूण बांधकाम क्षेत्र २५,१३,७९९.४७ चौ. मी. प्रस्तावित केले असून यापुर्वी प्रस्तावाखालील मंजूर क्षेत्र २५,६३,१६८.९९ चौ. मी. होते. आता प्रस्तावित केलेले एकूण बांधकाम क्षेत्र हे यापुर्वी मंजूरी दिलेल्या क्षेत्रापेक्षा कमी

असल्यामुळे व विकासकाने आधीचे बांधकाम क्षेत्रावर विकास शुल्क भरणा केला असल्यामुळे सद्यस्थितीत विकासकास अधिकचे विकास शुल्क भरणे आवश्यक नाही.

(ड) बँक गॅरंटी

एकात्मिक नगर वसाहत क्षेत्रामध्ये नियमानुसार सर्व पायाभूत सुविधा प्रकल्प पूर्ण होईपर्यंत (Infrastructural Facilities) विकसित करणे व त्याची देखभाल करणे एकात्मिक नगर वसाहतीच्या नियमावलीतील विनियम १२.८ अनुसार विकासकावर बंधनकारक आहे. तसेच संबंधित एकात्मिक नगर वसाहतीतील पायाभूत सुविधांच्या एकूण खर्चाच्या १५% रक्कमेची बँक गॅरंटी विकासकांनी जिल्हाधिकारी, ठाणे यांचेकडे सादर करणे आवश्यक आहे.

विकासकाने दि.२६/०४/२०१७ च्या पत्रान्वये मा. सहसंचालक नगररचना, कोकण विभाग यांना सेक्टरवाईज बँक गॅरंटीची रक्कम किती येते याचा तपशील दिला असून विकासकास खालील प्रमाणे बँक गॅरंटी मा. जिल्हाधिकारी, ठाणे यांचेकडे देणे बंधनकारक आहे.

अ.क्र.	सेक्टर	सेक्टरचे क्षेत्र चौ.मी	एकूण हिशोबित होणारी बँक गॅरंटी खालील रक्कम रु. (क्षेत्र x रु. १५००/चौ.मी. x १५%)
१	सेक्टर B	२३३६३०.००	
२	सेक्टर C	२४९६०१.००	
३	सेक्टर D	४०३७३९.००	
४	सेक्टर E	१३३९९८.००	
५	सेक्टर F	२२२८४४.३४	
६	सेक्टर I	२०३७६८.०२	
७	एकूण (B+C+D+E+F+I)	१४४७५८०.३६	१४४७५८०.३६ X १५०० X १५% = रु. ३२,५७,०५,५८१/-
८	या पूर्वी बँक गॅरंटी दिलेली रक्कम रु.		रु. ३७,२९,००,०००/-

मा. जिल्हाधिकारी, ठाणे यांनी दिनांक २१.०६.२०१७ रोजी अंतिम अभिन्यास मंजूर केलेल्या पत्रातील अट क्र. १८ व मा. सहसंचालक नगररचना, कोकण विभाग, नवी मुंबई यांच्या दिनांक २७.०४.२०१७ च्या शिफारस पत्रातील अट क्र. ६ अनुसार विकासकास संबंधित सेक्टरच्या बांधकाम परवानगीच्या वेळेस सेक्टर निहाय बँक गॅरंटी देणे आवश्यक आहे. विकासकाने मा. जिल्हाधिकारी, ठाणे यांचेकडे दिनांक १३.०९.२०१७ रोजीच्या पत्रान्वये ३७,२९,००,०००/- रुपयाची बँक गॅरंटी दिलेली आहे. विकासकाने दि. २६/०४/२०१७ च्या पत्रान्वये मा. सहसंचालक नगररचना, कोकण विभाग यांना सेक्टरवाईज बँक गॅरंटीची रक्कम किती येते याचा तपशील दिला असून त्यांनी जो सेक्टर (विकासक) विकसित करणार आहे त्या सेक्टरचे बँक गॅरंटी विकासकाने द्यावी असे नमूद केलेले आहे.

