



महाराष्ट्र शासन
नगर रचना आणि मूल्यनिर्धारण विभाग
ठाणे शाखा

जिल्हाधिकारी कार्यालय इमारत, ३ रा मजला, कोर्ट नाका, ठाणे (प) - ४०० ६०१

✉ ईमेल- adtp1.thane@maharashtra.gov.in/adtpthane@gmail.com ① दूरध्वनी क्रमांक ००२२-२५३४२७४४

जा.क्र. एकात्मिक नगर वसाहत/मौ. अंतर्ली, खोणी व इतर/८८ दिनांक :- १२/०१/२०२२
सेक्टर "ओ"/ ससंठाणे/

प्रति,

✓ मे. मॅक्रोटेक डेव्हलपर्स लि.,
मुंबई.

विषय :- बांधकाम परवानगीबाबत (सेक्टर O) (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 हेदूटणे
व माणगांव यातील स.न. / गट नं. / सि.स.क्र. १९/२अ, १९/२ब, १९/३ व
इतर, एकूण क्षेत्र ३७९०९०७.३८ चौ.मी. यामध्ये बांधकाम परवानगी
मिळणेबाबत.

संदर्भ:-

१. शासन, नगर विकास विभागाची अधिसूचना (LC) क्र. टिपीएस-१२१३/११६/प्र.क्र.२८९/१३/नवि-१२, दि. ०३.०३.२०१४,
२. जिल्हाधिकारी, ठाणे यांचे (LOI) इरादा पत्र क्र.महसूल/कक्ष-१/टे-७/विनवप्र/कावि-१५८०२/१४, दि. २५.३.२०१४,
३. नगर विकास विभागाची अधिसूचना (LC) क्र.टिपीएस-१२१३/११६/प्र.क्र.२८९/१३/नवि-१२, दि. २२.८.२०१४,
४. जिल्हाधिकारी, ठाणे यांचे (LOI) इरादा पत्र क्र. महसूल/कक्ष-१/टे-७/विनवप्र/कावि-४०२२१/१४, दि. १५.९.२०१४,
५. नगर विकास विभागाची अधिसूचना(LC)क्र.टिपीएस-१२१३/११६/प्र.क्र.२८९/ (ब)१३/नवि-१२, दि. २२/०८/२०१४,
६. नगर विकास विभागाची अधिसूचना(LC)क्र.टिपीएस-१२१४/१६८७/प्र.क्र.७८/१५/नवि-१२, दि. ०८/०७/२०१५,
७. अति. महानगर प्रदेश आयुक्त, मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण यांचे (LOI) इरादा पत्र क्र. SROT/27/Villages/२४०४/STP/LOI/Vill. Hedutane, Umbroli/Vol-1/५३/२०१५, दि. २४/०८/२०१५,

८. अति. महानगर प्रदेश आयुक्त, मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण यांचे (LOI) इरादा पत्र क्र. SROT/27/Villages/२४०४/STP/LOI/Vill. Hedutane, Kole/Vol-1/817/2016, दि. २०/०६/२०१६,
९. जिल्हाधिकारी, ठाणे यांचे पत्र क्र. महसूल/कक्ष-१/टे-७/अंतर्ली व खोणी/ता.कल्याण/ विशेष नगर वसाहत प्रकल्प/एसआर-१९/२०१६, दि. २१/०७/२०१६,
१०. नगर विकास विभागाची एकात्मिक नगर वसाहतीसाठीची अधिसूचना क्र. टिपीएस-१८१६/प्र.क्र.३६८/१५/२०(४)/नवि-१३, दि. २६/१२/२०१६,
११. नगर विकास विभागाचे निर्देश क्र. टिपीएस - १२१७ / ४३० / प्र. क्र. ६९ / १७ /नवि-१२, दि. २०/०४/२०१७,
१२. जिल्हाधिकारी, ठाणे यांच्या (LOI) कार्यालयाचे पत्र क्र. महसूल /कक्ष - १/टे-७/ए.न.व.प्र/ बा.को.नं. F१४९७९५९६२७७९५/१७, दि. २४/०८/२०१७,
१३. जिल्हाधिकारी, ठाणे यांचे पत्र क्र. महसूल/कक्ष-१/टे-७/अंतर्ली -खोणी-हेदूटणे-कोळे ता.कल्याण / उंब्रोली ता. अंबरनाथ/एकात्मिक विशेष नगर वसाहत प्रकल्प / रेखांकन / एसआर-२०/२०१८, दि. १४/०६/२०१८,
१४. नगर विकास विभागाचे पत्र क्र. टिपीएस-१२१८/३०८०/प्र.क्र.१५४/१८/नवि-१२, दि. ०६.०९.२०१८,
१५. या कार्यालयाचे पत्र क्र. एकात्मिक नगर वसाहत /मौ. अंतर्ली, खोणी व इतर/ ससंठाणे/३१३, दिनांक १६.०२.२०१९,
१६. नगर विकास विभागाची एकात्मिक नगर वसाहतीसाठीची अधिसूचना क्र. टिपीएस-१८१६/प्र.क्र.३६८(भाग-१)/१५/३७(१कक)(ग)/वियो/नवि-१३, दि. ०८/०३/२०१९,
१७. या कार्यालयाचे पत्र क्र. एकात्मिक नगर वसाहत /मौ. अंतर्ली, खोणी व इतर/ ससंठाणे/११०२, दिनांक ०४.०७.२०१९,
१८. जिल्हाधिकारी, ठाणे यांचे पत्र क्र. महसूल/कक्ष-१/टे-७/अंतर्ली -खोणी-हेदूटणे-कोळे ता.कल्याण / उंब्रोली ता. अंबरनाथ/एकात्मिक विशेष नगर वसाहत प्रकल्प / रेखांकन / एसआर-१८/२०१९, दि. ११/०७/२०१९,
१९. संचालक, नगर रचना, महाराष्ट्र राज्य पुणे अधिसूचना/ (1c) क्र. प्र. यो./मु.म./मौजे हेदूटणे व इतर/ए. न. व प्र. /प्र. क्र. ५७८/१८/टिपीकी-३/३६५३, दि. १८/०७/२०१९.
२०. जिल्हाधिकारी, ठाणे यांचे पत्र क्र. महसूल/कक्ष-१/टे-७/ए.न.व. प्र./इरादापत्र/F१५६४०५०९४२६२७/१९, दि. १४/०८/२०१९.
२१. जिल्हाधिकारी, ठाणे यांचे पत्र क्र. महसूल/कक्ष-१/टे-७/अंतर्ली -खोणी-हेदूटणे-कोळे ता.कल्याण / उंब्रोली ता. अंबरनाथ/एकात्मिक विशेष नगर वसाहत प्रकल्प / रेखांकन / एसआर-२२/२०१९, दि. २९/०८/२०१९.

२२. शासनाचे पत्र क्र. टिपीएस-१२२१/१९४/प्र.क्र. ९३/२१/नवि-१२,
दि. १८/१०/२०२१.
२३. मा.जिल्हाधिकारी, ठाणे यांचेकडील पत्र क्र. एकात्मिक नगर वसाहत
प्रकल्प क्र. १ व २/एकत्रीकरण एसआर-५४/२०२१,
दि. २७/१०/२०२१.
२४. सहसंचालक नगर रचना, कोकण विभाग नवी यांचे पत्र क्र.
एकात्मिक नगर वसाहत /मौ.अंतर्ली, खोणी व इतर/
सहसंकोवि/१९८८, दि. ०३/१२/२०२१.
२५. मा. जिल्हाधिकारी, ठाणे यांचे पत्र क्र. महसूल/कक्ष-१/टे-७/अंतर्ली -
खोणी- हेदूटणे- कोळे, धारिवली, काटई, माणगांव/ ता.कल्याण /
उंब्रोली ता. अंबरनाथ/एकात्मिक विशेष नगर वसाहत प्रकल्प
एकत्रीकरणे/ रेखांकन / एसआर-६१/२०२१, दि. ३०/१२/२०२१.
२६. या कार्यालयाचे पत्र क्र. एकात्मिक नगर वसाहत /मौ. अंतर्ली, खोणी व
इतर/ ससंठाणे/२२२८, दिनांक २१/१०/२०२१.
२७. या कार्यालयाचे पत्र क्र. एकात्मिक नगर वसाहत /मौ. अंतर्ली, खोणी व
इतर/ ससंठाणे/२२२९, दिनांक २१/१०/२०२१.
२८. अर्जदार मे. मॅक्रोटेक ड्वेलर्स प्रा.लि. यांचे या कार्यालयास
दि. १४/१२/२०२१ रोजीचे पत्र.

महोदय,

विषयांकित मौजे अंतर्ली, खोणी, हेदूटणे, कोळे ता.कल्याण आणि मौजे उंब्रोली,
ता. अंबरनाथ तसेच मौजे धारिवली, काटई, कोळे व माणगांव, ता. कल्याण, जि.ठाणे, या एकात्मिक नगर
वसाहत प्रकल्पास जिल्हाधिकारी, ठाणे यांचे दि. ३०/१२/२०२१ रोजीचे आदेशा अनुसार अंतिम
अभिन्यास मंजूरी मिळालेली असून मौजे-हेदूटणे कोळे व मौजे-हेदूटणे उंब्रोली या विशेष नगर वसाहत
प्रकल्पास संदर्भाधिन क्र. ५ व ६ अन्वये लोकेशन क्लिअरन्स प्राप्त झाले आहे. मौजे अंतर्ली व खोणी
ता. कल्याण येथील विशेष नगर वसाहतीच्या मूळ व वाढीव क्षेत्रास संदर्भाधिन क्र. १ व ३ अन्वये
लोकेशन क्लिअरन्स प्राप्त झाले व त्यास मा. जिल्हाधिकारी, ठाणे यांनी अनुक्रमे दि. २५.०३.२०१४
व १५.०९.२०१४ रोजीच्या पत्रान्वये इरादापत्र पारित केलेले आहे. तसेच मुंबई महानगर प्रदेश विकास
प्राधिकरणाने मौजे हेदूटणे व कोळे ता. कल्याण व मौजे हेदूटणे ता. कल्याण व मौजे उंब्रोली येथील
विशेष नगर वसाहतीना अनुक्रमे दि. २०.०६.२०१६ व २४.०८.२०१५ रोजीच्या पत्रान्वये इरादापत्र
पारित केलेले आहे. तसेच मौजे धारिवली, काटई, कोळे व माणगांव, ता. कल्याण, जि. ठाणे
संदर्भाधिन क्र. २२ अन्वये LC व त्यास मा. जिल्हाधिकारी, ठाणे यांनी दि. २७/१०/२०२१ रोजी पत्रान्वये
इरादा पत्र पारित केलेले आहेत.

विषयांकित चारही विशेष वसाहत प्रकल्प शासनाच्या दि. ०८/०३/२०१९ च्या
अधिसूचने अनुसार एकात्मिक नगर वसाहती प्रकल्पात एकत्रित करण्यास शासनाने
दि. १८/१०/२०२१ च्या पत्रान्वये मान्यता दिलेली आहे व त्यानुषंगाने जिल्हाधिकारी, ठाणे यांनी
संदर्भाधिन पत्र क्र. २५ अन्वये अंतिम अभिन्यास मंजूरी दिली आहे.

मे. मॅक्रोटोक डेव्हलपर्स प्रा. लि. यांचे सदर एकत्रित नगर वसाहत प्रकल्पाचे नकाशे या कार्यालयास दि. १४.१२.२०२१ च्या पत्रान्वये छाननीसाठी प्राप्त झालेले आहेत. संदर्भित पत्र क्र. २२ अन्वये उपरोक्त चार नगर वसाहतींच्या एकत्रिकरणाबाबतचे निर्देश शासनाने दिलेले आहेत. उक्त क्षेत्रासाठी अंबरनाथ, कुळगाव-बदलापूर व परिसर अधिसूचित क्षेत्राची नियमावली लागू केलेली आहे. सदर मौजे हेदुटणे, घारिवली, काटई, कोळे व माणगांव ही गावे कल्याण-डोंबिवली महानगर पालिकेच्या २७ गावांसाठी शासनाने मंजूर केलेल्या विकास योजनेमध्ये समाविष्ट होत असले तरी शासन निर्णय दिनांक २०/०४/२०१७ व दिनांक १८/१०/२०२१ मधील निर्देशात नमूद केलेल्या अट क्र. २ मध्ये सदर जागेस अंबरनाथ, कुळगाव-बदलापूर व परिसर अधिसूचित क्षेत्राची नियमावली लागू राहिल व एकात्मिक नगर वसाहतीच्या UDCPR-२०२० अनुसार सहायक संचालक, नगररचना, ठाणे यांनी मंजूर अभिन्यासातील ईमारतींच्या बांधकाम नकाशांस परवानगी द्यावी, असे नमूद केले आहे.

प्रस्तावाखालील जागेस पर्यावरण व वन विभागाकडील ना हरकत दाखला दि. १९/६/२०१३ व दि. २१/०२/२०१५ रोजी प्राप्त आहे.

मा. जिल्हाधिकारी, ठाणे यांनी दि. ३०/१२/२०२१ रोजीचे पत्रान्वये एकात्मिक नगर वसाहतीच्या रेखांकनास सुधारीत अंतिम मंजूरी दिलेली असून मंजूरी अनुसार प्रस्तावाखालील जागेचा सेक्टर निहाय तपशील खालील प्रमाणे आहे.

सेक्टर निहाय जागेचे क्षेत्रफळ (चौ. मी.)		
अ. क्र.	सेक्टर	क्षेत्रफळ (चौ. मी.)
१	A	१७९८९३.३३
२	B	२३६७५०.००
३	C	२८३७६१.००
४	D	४१९४९७.३४
५	E	१४२५६८.००
६	F	२२९१४४.३४
७	G	१०७४६३.२७
८	H	१०६३८९.३३
९	I	२५४४११.७७
१०	J	२०६४०३.९८
११	K	१७४७०६.०३
१२	L	२८९६२८.८१
१३	M	९९८८१.०९
१४	N	१११९९७.०९
१५	O	१८६१११.४७
१६	P	६५१०६७.५३
एकूण		३७९०९०७.३८

तसेच या पूर्वी अर्जदार यांचे जागेवर खाली नमूद केलेल्या सेक्टर क्र. B ते I वरील बांधकामास परवानगी दिलेली असून आता विकासकाने सेक्टर "ओ" मध्ये बांधकाम नकाशे सादर केले असून त्याचा तपशील खालील प्रमाणे आहे.

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 /२२२९ दि. २१/१०/२०२१	२७८४४२.०१	२७८४४२.०१ (कायम)
२	C	एकात्मिक नगर वसाहत /मौ.अंतर्ली, खोणी व इतर/ ससंठाणे /२२२९ दि. २१/१०/२०२१	४७४६८६.८७	४७४६८६.८७ (कायम)
३	D	एकात्मिक नगर वसाहत /मौ.अंतर्ली, खोणी व इतर/ ससंठाणे /२२२९ दि. २१/१०/२०२१	६०३४२९.६९	६०३४२९.६९ (कायम)
४	E	एकात्मिक नगर वसाहत /मौ.अंतर्ली, खोणी व इतर/ ससंठाणे /२२२९ दि. २१/१०/२०२१	२२९०२८.६३	२२९०२८.६३ (कायम)
५	F	एकात्मिक नगर वसाहत /मौ.अंतर्ली, खोणी व इतर/ ससंठाणे /२२२९ दि. २१/१०/२०२१	४२०४३९.२९	४२०४३९.२९ (कायम)
६	G (पूर्वीचे सेक्टर E)	एकात्मिक नगर वसाहत /मौ.अंतर्ली, खोणी व इतर/ ससंठाणे /१४९३ दि. ३०/०८/२०१९	१३१९५५.८५	१३१९५५.८५ (कायम)
७	H (पूर्वीचे सेक्टर F)	जिल्हाधिकारी, ठाणे यांचे पत्र क्र.महसूल/कक्ष-१/ टे-७/अंतर्ली व खोणी/ता.कल्याण/ विशेष नगर वसाहत प्रकल्प/ बांधकाम/एसआर-२०/२०१६, दि. २७/१०/२०१६	१८१२८९.३१	१८१२८९.३१ (कायम)
८	I	एकात्मिक नगर वसाहत /मौ.अंतर्ली, खोणी व इतर/ ससंठाणे /२२२९ दि. २१/१०/२०२१	९७३९०.४४	९७३९०.४४ (कायम)
९	K	एकात्मिक नगर वसाहत /मौ.अंतर्ली, खोणी व इतर/ ससंठाणे /११०२ दि. ०४.०७.२०१९	८५४.५३	८५४.५३ (कायम)
१०	O	नव्याने प्रस्तावित	-----	३५४०७०.०१
		एकूण	२४१८५१६.६२	२७७२५८६.६३

शासनाने दिलेल्या एकात्मिक नगर वसाहतीच्या नियमावली अनुसार विकासकाने सदर रेखांकनातील सेक्टर "ओ" च्या प्रस्तावित बांधकाम नकाशांसाठी या कार्यालयाकडे प्रस्ताव सादर केलेला आहे. सदर प्रस्तावातील इमारतीचा पूर्वीचे कायम ठेवलेल्या मंजूर बांधकाम क्षेत्राचा व सुधारित /नव्याने प्रस्तावित बांधकामाचा इमारतनिहाय तपशील खालील प्रमाणे आहे.

सेक्टर - O: नव्याने बांधकाम परवानगीचे क्षेत्र

अ. क्र.	इमारत	प्रस्तावित मजले	इमारती उंची (मी.)	इमारती चा वापर	बांधकाम क्षेत्र (चौ. मी.)
१	Cluster १५.०२ Wing A,B,C,D,F,G,H & I	तळ + २३ मजले	६९.९०	रहिवास	९५६८१.१८
२	Cluster १५.०३ Wing A,B,C & D	तळ + २३ मजले	६९.९०	रहिवास	३९७२७.२८
३	Cluster १५.०४ Wing A,B,C & G,H,I,J & K	तळ + २३ मजले	६९.९०	रहिवास	७९२०७.७३
४	Cluster १५.०५ Wing B,C,D,F,G & H	तळ + २३ मजले	६९.९०	रहिवास	८००२३.९१
५	Cluster १५.०६ Wing A,B & C	तळ + २३ मजले	६९.९०	रहिवास	२९८१०.३९
६	Cluster १५.०८ Wing A&B	तळ + २३ मजले	६९.९०	रहिवास	१९०८७.२२
७	SCHOOL-O	तळ + ५ मजले	२३.४०	शैक्षणिक	७२६६.०५
८	PARKING BLDG- P२	तळ + १३ मजले	३७.००	सुविधा	००.००
९	CLUBHOUSE	तळ + २ मजले	१०.२०	सुविधा	३२६६.२५
एकूण - अ					३५४०७०.०९

एकूण बांधकाम क्षेत्राचा तपशील

अ. क्र.	तपशील	चौ. मी.
१	जागेचे एकूण क्षेत्र	३७९०९०७.३८
अ)	बेसिक चटई क्षेत्र निर्देशांक = १	३७९०९०७.३८
ब)	अतिरिक्त अनुज्ञेय चटई क्षेत्र (अधिभार आकारून) = ०.८०	३०,३२,७२५.९०
क)	एकूण अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्र (अ + ब) (Social Housing चे क्षेत्र वगळून)	६८२३६३३.२८
ड)	Social Housing चे किमान आवश्यक बांधकाम क्षेत्र (ITP च्या नियमाप्रमाणे) ६०% किमान रहिवास वापराच्या १५% Social Housing	३,४१,१८१.६६
इ)	एकूण अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्र (क + ड) (Social Housing च्या क्षेत्रासहित)	७१६४८१४.९४
२	१ ब पैकी अतिरिक्त चटई क्षेत्र (अधिभार आकारलेले)	५,६८,८६९.१८
३	सद्यस्थितीत एकूण अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्र (१अ + २) (Social Housing चे क्षेत्र वगळून)	४३५९७७६.५६
४		

अ)	अ. क्र. ३ पैकी एकूण प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र Social housing चे क्षेत्र वगळून	२७७२५८६.६३
ब)	Social housing चे प्रस्तावित क्षेत्र	१५९७३२.३९
५	एकूण प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र सेक्टर बी ते सेक्टर ओ (४अ + ४ब)	२९३२२४५.०५
६.	एकूण अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्रापैकी वापरलेले चटई क्षेत्र निर्देशांक (५/इ)	०.४०९
७	सद्यस्थितीत अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्रापैकी एकूण वापरलेले चटई क्षेत्र निर्देशांक (४अ/३)	०.६३५

भरावयाच्या रक्कमेबाबत :-

१) छाननी शुल्क:-

(सेक्टर ओ) = रुपये ७,०८,२००.००

(ब) अतिरिक्त चटई क्षेत्र शुल्क-

एकात्मिकृत नगर वसाहतीच्या नियमावलीतील विनियम ७.२.२ मधील तक्त्यातील अ. क्र. २ अ अनुसार विकासक यांना ०.८ अतिरिक्त चटई क्षेत्र निर्देशांक अनुज्ञेय असून त्यांनी पूर्वीच्या नियमांनुसार ०.४ एवढ्या अतिरिक्त चटई क्षेत्र निर्देशांकाच्या अनुषंगाने शुल्क मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरणाकडे रु. 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 (अ) अनुसार विकास शुल्कामध्ये ५० टक्के सवलत अनुज्ञेय आहे.

परंतु शासनाच्या दिनांक ०६/०९/२०१८ रोजीच्या पत्रानुसार विकासकाने PAID FSI व DOUBLE HEIGHT TERRACE करीता सुमारे रुपये ९,१२,५९,५८७/- एवढी रक्कम समायोजित करण्यासाठी या कार्यालयास कळविलेले होते. त्यानुसार विकासकास एकूण भरणा करावयाचा तपशिल खालील प्रमाणे आहे.

(ड) एकूण भरावयाची रक्कम

अ. क्र.	तपशील	रक्कम रुपये
१	छाननी शुल्क	७,०८,२००/-
२	विकास शुल्क	१,०५,६९,१५०/-
३	अतिरिक्त चटई क्षेत्र शुल्क	निरंक
४	एकूण आता भरावयाची रक्कम रु.	१,१२,६९,३५०/-

५	शासनाच्या दि. ०६/०९/२०१८ रोजीच्या पत्रानुसार समायोजित करावयाची रक्कम रू.	९,१२,५९,५८७/-
६	या पूर्वी या कार्यालयाने MASTER LAYOUT करिता दि. १३/१२/२०२१ रोजीच्या पत्रानुसार समायोजित करावयाची शिल्लक रक्कम रू.	७,४१,६९,३०५/-
७	आता समायोजित करावयाची रक्कम रू. (४)	१,१२,६९,३५०/-
८	सदर उपरोक्त प्रस्तावित सेक्टर 'O' या सेक्टरच्या बांधकाम परवानगी मंजूरीनंतर समायोजित करण्यासाठी शिल्लक रक्कम रू. (६) - (७)	६,२८,९९,९५५/-

(ई) बँकगॅरंटी

एकात्मिकृत नगर वसाहत क्षेत्रा मध्ये नियमानुसार सर्व पायाभूत सुविधा प्रकल्प पुर्ण होई पर्यंत (Infrastructural Facilities) विकसित करणे व त्याची देखभाल करणे UDCPR 2020 नियमावलीतील विनियम १४.१.१.१२ (viii) नुसार विकासकावर बंधनकारक आहे. तसेच संबंधित एकात्मिकृत नगरवसाहतीतील पायाभूत सुविधांच्या एकूण खर्चाच्या १५% रक्कमेची बँक गॅरंटी विकासकांनी जिल्हाधिकारी, ठाणे यांचे कडेसादरकरणे आवश्यक आहे.

मा. जिल्हाधिकारी, ठाणे यांनी दिनांक ३०/१२/२०२१ रोजी अंतिम अभिन्यास मंजूर केलेल्या पत्रातील अट क्र. ४६ व मा. सहसंचालक नगररचना, कोकण विभाग, नवी मुंबई यांच्या दिनांक ०३/१२/२०२१ च्या शिफारस पत्रातील अट क्र. ६ अ अनुसार विकासकास बँक गॅरंटी देणे आवश्यक आहे.

१) (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 या मध्ये कामगार उपकर या बाबीचा समावेश नाही.

प्रस्तावा खालील जागेस सहसंचालक, नगररचना, कोकण विभाग, नवी मुंबई यांचे शिफारस पत्र क्र. एकात्मिकृत नगर वसाहती /मौ.खोणी व अंतर्ली व इतर / सहसंकोवी/१०७२ दि. २८.६.२०१९ व मा. जिल्हाधिकारी, ठाणे यांचे कडील बांधकाम परवानगी आदेश क्र. महसूल/कक्ष-१/टे-७/विनवप्र/एसआर-८८-२०१४, दि. १८.९.२०१४ अन्वये सेक्टर- C ते I (पूर्वीचे सेक्टर- A ते G) या २४,८६,३७६.९७ चौ. मी. क्षेत्रावर बांधकाम परवानगी देण्यात आलेली आहे. तसेच वेळो-वेळी सुधारित परवानग्या देण्यात आलेल्या आहेत. आता सेक्टर- O, या क्षेत्रावर अर्जदार यांनी नव्याने बांधकाम प्रस्तावित केलेले आहे. अर्जदाराने आतापर्यंत रू. ८,६५,८९,६७१/- एवढा उपकर भरणा केलेला आहे. तथापि, सदर उपकर हा प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्रावर परिगणित करावयाचा असल्यामुळे सेक्टर "ओ" मधील बांधकामाचे कामगार उपकराबाबत नव्याने आदेश निर्गमित करण्यात येतील. तो उपकर विकासकाने पूर्णत्वाचा दाखला घेण्यापूर्वी भरणे आवश्यक आहे. तसेच उपकराच्या रक्कमेबाबत काही तफावत आल्यास ती भरणे विकासकास बंधनकारक आहे.

वर नमूद केल्याप्रमाणे शासनाने दिलेल्या मार्गदर्शनाच्या पार्श्वभूमिवर सेक्टरनिहाय नकाशाची सदर क्षेत्रासाठी लागू असलेल्या एकात्मिकृत नगर वसाहतीच्या नियमावली अनुसार व अंबरनाथ, कुळगाव-बदलापूर व परिसर क्षेत्राच्या मंजूर विकास नियंत्रण नियमावलीनुसार तांत्रिक छाननी केली असता सादर केलेले बांधकाम नकाशे नियोजनाच्या दृष्टिने सर्वसाधारणपणे

- योग्य असल्याने हिरव्या रंगातील दुरुस्तीसह सदर बांधकाम नकाशांना खालील नमूद अटीस अधीन राहून मंजूरी देण्यात येत आहे.
१. सदर प्रकरणी UDCPR-२०२० नुसार एकात्मिक नगर वसाहत प्रकल्पाचे शासन मंजूर विनियम व वेळोवेळी सुधारित करणेत येणाऱ्या सर्व नियमांचे/सूचनांचे पालन करणे विकासकावर बंधनकारक राहिल.
 २. शासनाच्या दि. ०३/०३/२०१४, दि. २२/०८/२०१४ व दि. ०८/०७/२०१५ च्या अधिसूचनेन्वये प्रदान करण्यात आलेल्या लोकेशनल क्लिअरन्समधील अटी व शर्ती या एकत्रित एकात्मिकृत नगर वसाहत प्रकल्पास लागू राहतील.
 ३. पर्यावरण विभाग महाराष्ट्र शासन यांचे दि. १९/६/२०१३ व दि. २१/०२/२०१५ रोजीच्या ना-हरकत प्रमाणपत्रातील सर्व अटी व शर्तीची पूर्तता करणे विकासकावर बंधनकारक राहिल.
 ४. महाराष्ट्र प्रदूषण नियंत्रण मंडळाचे दि. २०/१/२०१४ रोजीच्या मान्यता पत्रातील अटी व शर्तीचे पालन करणे विकासकास बंधनकारक राहिल.
 ५. UDCPR-२०२० नुसार एकात्मिकृत नगर वसाहत प्रकल्पाच्या शासन मंजूर नियमावलीतील विनियम १४.१.१.२ (V) अनुसार वृक्ष लागवड करून त्यांची देखभाल /संवर्धन करणे विकासकावर बंधनकारक आहे.
 ६. विशेष प्रसंगी जिल्हाधिकारी, ठाणे यांनी लेखी आदेश दिले तर ते विकासकावर बंधनकारक राहतील. त्यास या परवानगीवरून बाधा येणार नाही.
 ७. मुख्य अभियंता, जलसंपदा विभाग, कोकण प्रदेश, मुंबई यांचे दि. ०३/०७/२०१३, दि. ०९/०७/२०१४ व दि. ०६/०२/२०१५ रोजीच्या ना-हरकत प्रमाणपत्रामध्ये नमूद सर्व नंबरच्या जागेमध्ये सेवा सुविधा व्यतिरीक्त कोणतेही बांधकाम करण्यात येऊ नये, त्याचप्रमाणे त्यातील इतर अटी व शर्तीचे पालन करणे बंधनकारक राहिल.
 ८. संचालक, महाराष्ट्र अग्निशमन सेवा, मुंबई यांनी दि. ०६.०९.२०१७ व दि. १५/०१/२०२० रोजी प्रमाणित नकाशासह दिलेल्या ना-हरकत दाखल्यातील सर्व अटी / शर्तीचे पालन करणे व पूर्तता करणे विकासकावर बंधनकारक राहिल.
 ९. नकाशातील प्रस्तावित इमारतीकरीता प्रत्येक इमारतीमध्ये नकाशात दर्शविल्याअनुसार १ अग्नी प्रतिबंधक निकास जीन्याचे बांधकाम फायर अँडव्हायझर यांनी नाहरकत पत्रात दिलेल्या सूचनांअनुसार तसेच योग्य त्या बांधकाम साहित्याचा वापर करून करणे विकासकावर बंधनकारक राहिल. सदर सेक्टरमधील प्रत्येक इमारतीमधील प्रस्तावित रिफ्युज एरिया कोणत्याही परिस्थितीत बंद करता येणार नाही व त्या कायमस्वरुपी खुल्या ठेवणे विकासकावर बंधनकारक राहिल. या रिफ्युज एरियाचे भितीचे बांधकाम दोन तासाच्या फायर रेटिंगप्रमाणे बांधकाम साहित्य वापरून करणे विकासकावर बंधनकारक राहिल.
 १०. नकाशांवर दर्शविल्यांप्रमाणेच नियमांअनुसार आवश्यक पार्किंगची सुविधा विकासकाने विकसित करावयाची आहे व तसे विकासकावर बंधनकारक राहिल. सदर नकाशांमध्ये अनुज्ञेय केलेल्या पार्किंगचा वापर केवळ वाहनतळाकरीता करणे बंधनकारक राहिल. सबब, सर्व पार्किंगमध्ये पुरेसा प्रकाश व वायुविजन याची व्यवस्था नैसर्गिकरित्या अथवा आवश्यक असल्यास यांत्रिक पध्दतीने करणे विकासकावर बंधनकारक राहिल व यासाठी अखंड वीज

पुरवठयासाठी विकासकाने आवश्यक ती सुविधा कायमस्वरूपी उपलब्ध करून देणे विकासकावर बंधनकारक राहिल.

११. नियोजित बांधकामातील सदनिका केवळ रहिवास वापरासाठीच कायमस्वरूपी वापरावयाच्या आहेत. त्यातील वापरामध्ये कोणताही बदल सहायक संचालक, नगररचना, ठाणे यांच्या मंजूरी शिवाय विकासकास / सदनिका धारकास करता येणार नाही.
१२. नकाशामध्ये दर्शविलेले बांधकाम क्षेत्र, भूखंडाच्या हद्दी, सामासिक अंतरे मंजूर नकाशाअनुसार जागेवर चालू असलेले बांधकाम यांची मोजमापे व प्रत्यक्षात जागेवर जुळणे आवश्यक आहे.
१३. सुरक्षिततेच्या दृष्टीने (safety and security of buildings to counter manmade disasters) आवश्यक ती उपाययोजना करणे विकासकावर बंधनकारक राहिल.
१४. नकाशे मंजूरीअनुसार च्या इमारतीचे बांधकाम भूकंप प्रतिरोधकाचे (Earthquake) दृष्टीने व Natural Calamities च्या दृष्टीने उपाययोजना करणे व इमारतीचे तसे स्ट्रक्चरल डिझाईन विकासकाच्या संबंधित सल्लागार यांचेकडून करून घेणे व त्यानंतर प्रत्यक्ष बांधकामास सुरुवात करणे व त्यांचे सल्ल्याने व देखरेखीखाली बांधकाम करणे विकासकावर बंधनकारक राहिल.
१५. UDCPR-२०२० नुसार एकात्मिकृत नगर वसाहत विकसित करणेकामी शासन मंजूर विनियमामधील 'विनियम १४.१.१.९ (III)' अनुसार EWS/LIG बाबतच्या तरतुदीची पूर्तता करणे विकासकावर बंधनकारक राहिल.
१६. प्रस्तावित नकाशावर दर्शविल्याप्रमाणे सर्व सामासिक अंतरे प्रत्यक्षात जागेवर असले पाहिजेत व त्या खालील जागा कायमस्वरूपी खुली ठेवणे बंधनकारक राहिल.
१७. क्लब हाऊसची सुविधा टाऊनशिपमधील सर्व रहिवाशांना उपलब्ध करून देणे आवश्यक राहिल.
१८. Rain Water Harvesting System व Solar System ची व्यवस्था व त्यातील इतर तांत्रिक बाबींकरिताची पूर्तता व विकास भोगवटा दाखल्यापूर्वी करणे विकासकावर बंधनकारक राहिल.
१९. बृहत आराखड्यामध्ये ज्या वापरासाठी भूखंड / सेक्टर / ब्लॉक दर्शविला आहे, निव्वळ त्याच वापरासाठी त्या क्षेत्राचा वापर करणे विकासकावर बंधनकारक राहिल. रहिवास विभागातील सेक्टर / ब्लॉक मधील भूखंड सदर क्षेत्रास लागू विकास नियंत्रण नियमावलीअनुसार अनुज्ञेय होणा-या रहिवास वापरासाठीच वापरावयाचे आहेत. त्यासह सुविधा, ऑमिनिटी इत्यादी स्वरूपातील मिश्र वापर त्यामध्ये अनुज्ञेय राहतील. कारण UDCPR-२०२० नुसार एकात्मिकृत नगर वसाहतीच्या नियमावलीतील विनियम १४.१.१.७ (IV) 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 मंजूरीअनुसार 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 त्याअनुसार 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 त्याअनुसार Drainage Lines टाकणे वा त्यानुषंगाने इतर विकास करणे बंधनकारक राहिल.
२४. बृहत आराखडयामध्ये दर्शविण्यात आलेल्या सार्वजनिक उपयुक्तता (Public Utilities) चा विकास संबंधित विभागाच्या सल्ल्याअनुसार 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 अडथळा करता येणार नाही.
२७. एकात्मिकृतनगर वसाहतीच्या नियमावलीतील विनियम १०.५ अअनुसार ९० लीटर प्रति माणसी पिण्याच्या पाण्याची व अग्निशमन यंत्रणेकरीता आवश्यक पाणी व बागवगीच्या वापराकरिता अतिरिक्त पाण्याची तरतूद विकासकाने करणे आवश्यक आहे. त्याअनुसार 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. एकात्मिकृत नगर वसाहतीच्या सुधारित नियमावलीतील विनियम १०.५(क) अअनुसार पुरेशा वीज पुरवठ्याची सोय उपलब्ध करणे विकासकावर बंधनकारक आहे. त्याअनुसार (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 विमानतळानजवळील इमारतीसाठी विमानतळ प्राधिकरणाचे 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. अर्जदार यांनी जागेवर बांधकाम सुरु करण्यापूर्वी अग्निशमन विभागाकडील सुधारित ना-हरकत प्रमाणपत्र / दाखला सादर करणे आवश्यक आहे.
३२. 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.
३३. 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.
३४. 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 ४,१२,२६३.६१ चौ. मी क्षेत्र Social Housing (EWS/LIG) साठी राखून ठेवायचे असून त्यापैकी अर्जदार यांनी 'सेक्टर 1' मध्ये २,४५,८११.९० चौ. मी. क्षेत्र प्रस्तावित केले आहे. विकासकास उर्वरित १,६६,४५१.७१ 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 तरतुदींची पूर्तता करणे विकासकावर बंधनकारक राहिल.
३५. एकात्मिकृत नगर वसाहत क्षेत्रामध्ये नियमानुसार सर्व पायाभूत सुविधा (INFRASTRUCTURE FACILITIES) विकसित करणे वा देखभाल करणेकरीता UDCPR-२०२० मधील नियम क्र. १४.१.१.१२ (VIII) नुसार विकासकावर बंधनकारक आहे.

त्यासाठी संबंधित पायाभूत सुविधांच्या एकूण खर्चाच्या १५% रक्कमेची बँक गॅरंटी विकासकाने जिल्हाधिकारी, ठाणे यांचेकडे जोतेप्रमाणपत्र घेणेपूर्वी सादर करणे आवश्यक आहे.

३६. विकासकास सादर 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.
३७. विकासक व त्यांचे वास्तुविशारद यांनी सादर केलेल्या विहित नमुन्यातील माहितीच्या आधारे सादर प्रकरणांची छाननी करण्यात आलेली असून त्यामध्ये चटई क्षेत्र निर्देशांकाच्या परिगणनेबाबत काही तफावत आढळून आल्यास त्यास संबंधित वास्तुविशारद जबाबदार राहिल व त्याअनुसार होणाऱ्या तफावतीची सुधारणा अनुज्ञेय चटई क्षेत्र निर्देशांकाच्या मर्यादेत करणे विकासकावर बंधनकारक राहिल.
३८. 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.
३९. मंजूर विकास नियंत्रण नियमावलीप्रमाणे पुढीलप्रमाणे छाननी शुल्क व अधिमूल्य शुल्क आकारणे आवश्यक राहिल.
४०. 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.
४१. अर्जदार यांनी खुली जागा १०० KV विद्युत वाहिनी खाली प्रस्तावित केलेला आहे. तथापि प्रस्तावित बांधकामाबाबत संबंधित विभागाचा (MAHATRANSCO) सुरक्षित अंतराचा दाखला घेणे अर्जदार यांच्यावर बंधनकारक राहिल. तसेच सादर विद्युतवाहिनी खालील जागेवर कोणत्याही प्रकारचे बांधकाम अर्जदार / सदनिका धारक यांस भविष्यात देखील करता येणार नाही.

सोबत: मंजूर नकाशांचा संच

आपला,



(किशोर पाटील)

सहायक संचालक, नगर रचना,
ठाणे

प्रत माहिती व पुढील कार्यवाहीसाठी सविनय सादर-

मा. महानगर आयुक्त, मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण, वांद्रे, मुंबई.