अविश्रमो लोकतंत्राधिकारा।।

खोपोली नगरपरिषद

KMC

खोपोली, ता.खालापूर, जि.रायगड, पीनकोड नं ४१० २०३.
फोन नं. (०२१९२) २६२२२२, २६३३५६, २६४२११

जा. क्र. केएमसी/ टिपी/ बा. प /प. ना. प्र /उ. प/८१७ **दि.**१७/०५/२०२३

प्रति,

मे. वेलविशर इन्फ्रा एल. एल. पी. तर्फे भागीदार
श्री. चंद्रकांत मोहनलाल भन्साळी
रा. नेरूळ, नवी मुंबई- ४०० ७०६.

विषय: मौजे वरोसे, स. नं.___ हि. नं.___ प्लॉट नं.____ सि. स. नं. ३०१३/१/३/१, ३०१३/१/३/२, ३०१३/१/३/३, ३०१३/१/३/४ येथे एकत्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली (UDCPR) विनियम क्र. ७.७.१ (HOUSING FOR EWS/LIG) अन्वये प्रस्तावाबाबत.

संदर्भ: १) आपला दिनांक ०१/०३/२०२३ रोजीचा प्रस्ताव (नस्ती क्र. २४/२०२२-२३)
२) मा. संचालक, नगर रचना, महाराष्ट्र राज्य, पुणे यांचेकडील महाराष्ट्र शासन राजपत्र भाग एक, कोकण विभागीय पुरवणी गुरुवार ते बुधवार, ऑगस्ट १५-२१. २०१९ दिनांक. २५ जुलै २०१९.
३) या कार्यालयाकडील पत्र जा.क्र. केएमसी/नगररचना /२३२५ दिनांक ०४/०२/२०२१.
४) या कार्यालयाकडील जा. क्र. केएमसी/टि.पी/अरे /प्र.क्र.-१३/२१-२२/३५०० दिनांक ०९/०१/२०२३ अन्वये अंतिम बिनशेती रेखांकन मंजूरी आदेश.
५) आपलेकडील नोंदणी क्र. ९५, अनु. क्र. ७६३८ दिनांक २५ /०३/२०२३ रोजीचे विकास शुल्क अधिमूल्याची रक्कम भरणेबाबत प्रतिज्ञापत्र.
६) आपलेकडील नोंदणी क्र. ९५, अनु. क्र. ७६३९ दिनांक २५ /०३/२०२३ रोजीचे पर्यावरण ना-हरकत प्रमाणपत्राबाबत चे प्रतिज्ञापत्र .
७) आपलेकडील नोंदणी क्र. ९५, अनु. क्र. ७६३७ दिनांक ३०/०३/२०२३ रोजीचे सदनिका खरेदी विक्री बाबत चे प्रतिज्ञापत्र .
८) आपलेकडील नोंदणी क्र. ९५, अनु. क्र. ७६२१ दिनांक ३१/०३/२०२३ रोजीचे इमारत बांधकामाबाबत चे प्रतिज्ञापत्र
९) अग्निशमन विभागाकडील जा. क्र. MFS/51/2021/723 दिनांक २२/१२/२०२१, MFS/51/2023/245 दिनांक ०४ /०५/२०२३ अन्वये ना-हरकत प्रमाणपत्र.
१०)रेल्वे विभागाकडील ना हरकत प्रमाणपत्र क्र. BB/W/6561/NOC/KHPI/16(TD)/DB दिनांक १६/ ०३/२०२३.
११)आपलेकडील खोपोली नगरपरिषद फी भरणा चलन क्र. ३७३५, ३७३६, ३७३७ ३७३९, ३७४० दिनांक ३१ /०३ /२०२३.
१२) आपलेकडील वेलविशर इन्फ्रा एल. एल. पी. डीसीबी बँक खाते क्र. ०३०२१९००००८११२ तर्फे अधिमूल्य रक्कमेबाबत उत्तर दिनांकीत धनादेश क्र. ००००३८ दिनांक २७ /०३/२०२४ व कामगार उपकार शुल्क रकमेबाबत धनादेश क्र. ००००३९ दिनांक २७ /०३/२०२४.
१३) महाराष्ट्र शासन, पर्यावरण विभाग शासन परिपत्रक क्र.SEIAA-२०१४ /प्र. क्र. ०२/ TC3, दिनांक ३० /०१/२०१४
१४) महाराष्ट्र शासन, पर्यावरण व वातावरणीय बदल विभाग शासन परिपत्रक क्र. SEIAA-२०२२/प्र. क्र. ३० / SEIAA, दिनांक १२/०४/२०२३

मे. डेस्टीनेशन आर्किटेक्ट व इंटिरियर डिझाईन यांचे वास्तुविशारद श्री. धर्मेश भलाणी (CA/2007/41110) यांचे मार्फत सादर केलेला अर्ज.

उपरोक्त विषयात संदर्भ क्र. ०१ अन्वये आपण **मौजे वरोसे, खोपोली स. नं.___ ही. नं.___ प्लॉट नं.____ सि. स. नं. ३०१३/१/३/१, ३०१३/१/३/२, ३०१३/१/३/३, ३०१३/१/३/४** येथे एकत्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली (UDCPR) विनियम क्र. ७.७.१ (HOUSING FOR EWS/LIG) अन्वये आपलेकडील नियुक्त मे. डेस्टीनेशन आर्किटेक्ट व इंटिरियर डिझाईन यांचे वास्तुविशारद श्री. धर्मेश भलाणी यांचेमार्फत प्रस्ताव सादर केला आहे. सोबत वरीलप्रमाणे संदर्भिय प्रतिज्ञापत्रे, आदेश, प्रमाणपत्रे व प्रस्तावित नकाशे आपण सदरचे प्रस्तावासोबत सादर केली आहेत. सबब उपरोक्त विषयात वरील सर्व संदर्भांस अनुसरून तुमच्या मालकीच्या जागेत हिरव्या रंगाने दुरुस्ती दाखविल्याप्रमाणे ४३७८९.०० चौ.मी. भूखंडावर प्रस्तावित १५२१७७.०१५ चौ.मी. बांधकाम क्षेत्राचा विकास करणेबाबत नकाशे खालील अटि-शर्तीस अधीन राहून अधिप्रमाणित करणेत येत आहेत.

उपरोक्त संदर्भिय विषयातील आपण सादर केलेले प्रस्तावाबाबतचा अहवाल खालीलप्रमाणे:

१.	जागेचा तपशील		मौजे वरोसे, खोपोली सि. स. नं. ३०१३/१/३/१, ३०१३/१/३/२, ३०१३/१/३/३, ३०१३/१/३/४ ता. खालापूर जि. रायगड.
२.	क्षेत्र विधान		(चौ. मी.)
	१)	भूखंडाचे क्षेत्र	४३७८९. ००
	२)	एकूण प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र	१५२१७७.०१५
३.	इमारत बांधकाम तपशील		तळ+ चौदा (UDCPR Regulation No. 7.7.1 Housing for EWS/LIG) Wing- A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, M, N, O, P, Q)
४.	इमारतीची उंची व अग्निशमन ना हरकत दाखला		४४. ९५ मी अग्निशमन विभागाकडील जा. क्र. MFS/51/2021/723 दिनांक २२/१२/२०२१, MFS/51/2023/245 दिनांक ०४ /०५/२०२३ अन्वये ना-हरकत प्रमाणपत्र प्राप्त.
५.	सामासिक अंतर		पुढील- ६. ०० मी. मागील व बाजूचे- ६. ०० मी. ते ९.०० मी

उपरोक्त संदर्भिय आदेश, प्रतिज्ञापत्रे, प्रमाणपत्रे , शासन परिपत्रके व आपण सादर केलेले प्रस्तावास अधीन राहून सदरचे उद्देशीय पत्र खालील अटि-शर्तीस अधीन राहून आपणास देणेत येत आहे.

-:अटी- शर्ती:-

१. पर्यावरण विभागाकडील नियमाप्रमाणे आवश्यक असणारे पर्यावरण आघात मूल्यांकन अहवाल व ना-हरकत दाखले इ. विहित मुदतीत सादर करणे आपणास बंधनकारक राहील. संबंधित प्राधिकरणाकडून पर्यावरण आघात मूल्यांकन अहवाल सादर करणेपूर्वी सदर क्षेत्रावर कोणत्याही प्रकारचे विकसकाम, खोदकाम, अस्तित्वातील झाडे तोडने, बांधकाम व इतर आनुषंगिक विकासकामे करनेत येऊ नये. तसे केल्यास सदरचे उद्देशीय पत्र रद्द समजनेत येईल.

२. सदरचे उद्देशीय पत्र हे दिलेल्या तारखेपासून एक वर्षाचे कालावधीकरीता वैध राहील. सदरचे उद्देशीय पत्राची वैधता समाप्त झालेनंतर नूतनीकरण करणे आपणास बंधनकारक राहील. अशाप्रकारचे नूतनीकरण करताना त्यावेळी अस्तित्वात असलेल्या नियमांचे अनुषंगाने छाननी करनेत येईल.

३. सदर प्रस्तावाकरिता आवश्यक असणारे सर्व पर्यावरण विषयक ना-हरकत दाखले, प्रमाणपत्र, अहवाल सादर करणेची जबाबदारी अर्जदार यांची राहील तसेच सदर शिफारस पश्चात प्रस्तावित चटई क्षेत्र निर्देशांक, प्रस्तावित क्षेत्र व इतर आनुषंगिक बदल झाल्यास त्यास या कार्यालयाची फेरमंजूरी घेणे व त्याकरिता आवश्यक शुल्क भरणा करणे आपणास बंधनकारक राहील.

४. नकाशात हिरव्या रंगाने दाखवणेत आलेले बदल आपणास बंधनकारक राहतील.

५. सदरचे नकाशामध्दे कोणताही फेरफार पूर्व परवानगी घेतल्याशिवाय करू नये.

६. सदरचे नकाशामद्धे सेप्टिक टँक पाहिजे असून भविष्यकाळात मलनिस्सार नलिकेस स्वखर्चाने नगर परिषद अभियंता यांच्या परवानगीने जोडणे आवश्यक आहे. सेप्टिक टँक सुरक्षित अंतरावर असणे आवश्यक आहे.

७. सांडपाण्याचे व पागोळ्याचे पाणी नगरपरिषदेच्या गटारिस नगर परिषद अभियंता यांच्या पूर्व परवानगीने सोडावे लागेल.

८. सदरचे प्रस्तावामध्ये मोकळ्या जागेत वृक्ष लागवड करावी तसेच प्रस्तावित बांधकामाने बाधित होणारे वृक्ष तोडने करिता या कार्यालयाकडील वृक्ष अधिकारी यांची परवानगी घेणे आपणास बंधनकारक राहील. सदर प्रस्तावाकरिता महाराष्ट्र झाडे तोडण्याबाबत (विनियम) अधिनियम १९६४, महाराष्ट्र (नागरी क्षेत्र) झाडांचे संरक्षण व जतन अधिनियम, १९७५, पर्यावरण (संरक्षण) अधिनियम, १९८६ मधील सर्व तरतुदी लागू राहतील.

९. नागरी जमीन मर्यादा अधिनियम १९७६ मधील तरतुदीप्रमाणे जागा बाधित होत असल्यास त्याची सर्वस्वी जबाबदारी आपल्यावर राहील.

१०. उपरोक्त विषयात अग्निशमन विभागाकडील जा. क्र. MFS/51/2021/723 दिनांक २२/१२/२०२१, MFS/51/2023/245 दिनांक ०४ /०५/२०२३ अन्वये देनेत आलेले ना-हरकत प्रमाणपत्रातील सर्व अटि व शर्तीचे पालन करणे आपणास बंधनकारक राहील.

११. उपरोक्त विषयात रेल्वे विभागाकडील जा. क्र. BB/W/6561/NOC/KHPI/16(TD)/DB दिनांक १६/ ०३/२०२३ अन्वये देनेत आलेले ना-हरकत प्रमाणपत्रातील सर्व अटि व शर्तीचे पालन करणे आपणास बंधनकारक राहील.

१२. जागेत जुने भाडेकरू असल्यास त्यांच्या बाबत योग्यती व्यवस्था करावयाची जबाबदारी मालकाची राहील. व मालक भाडेकरू यामध्ये काही वाद असल्यास किंवा निर्माण झाल्या त्याचे निवारण मालकाने करणे आवश्यक राहील व त्याबाबत नगरपरिषद जबाबदार राहणार नाही.

१३. सदर जागेतून पाण्याचा नैसर्गिक निचरा होत असल्यास तो इकडील परवानगी शिवाय वळवू नये अथवा बंद करू नये.

१४. अर्जदाराने/ वास्तुविशारदाने सादर केलेली कागदपत्रे/ माहिती खोट्या स्वरुपाची आढळून आल्यास सदरचे सदरचे उद्देशीय पत्र रद्द समजनेत येईल व याकामी होणाऱ्या फौजदारी व दिवाणी कारवाईस अर्जदार व वास्तुविशारद जबाबदार राहतील.

१५. सदर जागेत विहिर असल्यास इकडील परवानगी शिवाय बुजवू नये.

१६. सदरचे उद्देशीय पत्र आपणास पर्यावरण विभागाकडील ना-हरकत प्रमाणपत्र/ पर्यावरण आघात मूल्यांकन अहवाल प्राप्त करणेचे अनुषंगाने देणेत येत आहे. त्यास महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगर रचना अधिनियम १९६६ अथवा महाराष्ट्र नगरपरिषदा, नगर पंचायती व औद्योगिक नागरी अधिनियम १९६५ अन्वये इमारती करिता इमारत बांधकाम प्रारंभ प्रमाणपत्र म्हणून ग्राह्य धरनेत येऊ नये. तसेच सदरचे उद्देशीय पत्र व अधिप्रमाणित नकाशा यांचा वापर त्रयस्थ पक्षस्थापन करणे करिता /व्यवहारा करिता करनेत येऊ नये.

१७. पावसाच्या पाण्याचा निचरा सुरळीत होनेकारीता प्रस्तावित नकाशामध्ये दर्शविल्याप्रमाणे प्रणाली विकासित करणे/उभारणे आपणांवर बंधनकारक राहील.

१८. बांधकामाकडे किंवा इमारतीकडे जाण्या येण्याचा मार्गाची जबाबदारी संपूर्णपणे आपल्याकडे राहील. प्रस्तावित नाकाशमध्ये दर्शविलेले नियोजित रस्त्याप्रमाणे दिली असल्यास त्या रस्त्याचे काम नगरपरिषदेच्या सोयीप्रमाणे व प्रधान्यतेप्रमाणे केले जाईल. तसा रस्ता होई पावेतो इमारतीकडे जाण्या येण्याच्या मार्गाची जबाबदारी संपूर्णपणे आपल्यावर राहील.

१९. सदर जागेस लागून नदी जात असल्याने जागेस Retaining Wall उभारणे बंधनकारक राहील.

२०. सदर प्रस्तावाकरिता महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगर रचना अधिनियम १९६६ व महाराष्ट्र नगरपरिषदा, नगर पंचायती व औद्योगिक नागरी अधिनियम १९६५, एकत्रिकृत विकास नियंत्रण प्रोत्साहन नियमावलीतील विनिमय तसेच HOUSING FOR EWS/LIG (एकत्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावलीतील विनिमय ७.७.१), EWS/LIG घटकांकरिता शासन निर्णय व होणारे बदल इ. सर्व तरतुदी आपणास लागू राहतील.

२१. सदर प्रकरणी आपण सादर केलेले संदर्भ क्र. ११ व १२ अन्वयेचे दस्तऐवज यांस अधीन राहून सदरचे उद्देशीय पत्र आपणास देनेत येत असून सदर प्रकरणी अधिमुल्य रक्कम, विकास शुल्क व इतर रक्कम परिगणित करताना नजरचुकीने परिगणित झाल्यास अथवा अनावधानाने भरावयाचे राहून गेलेस अथवा देय असलेस तात्काळ भरना करणे अर्जदार यांचेवर बंधनकारक राहील.

२२. सदर प्रकल्पाचे अंमलबाजवणीचे कालावधी दरम्यान शासनामार्फत देणेत आलेले आदेश शासन परिपत्रके, निर्देश व संभाव्य बदल प्रस्तावास लागू राहतील व त्याकरिता त्या वेळेचे प्राधिकृत अधिकारी आदेशित करतील त्याप्रमाणे कार्यवाही करणे अर्जदार यांस बंधनकारक राहील.

२३. इमारत व इतर बांधकाम कामगार उपकर शुल्क अधिनियम १९९६, इमारत व इतर बांधकाम कामगार उपकर शुल्क नियम १९९८ नुसार सुधारीत अधिसुचित दराप्रमाणे कामगार उपकर शुल्क रकमेमध्ये सुधारणा करून उर्वरित रक्कम ही त्यावेळचे प्राधिकृत अधिकारी आदेशित करतील त्याप्रमाणे अदा करणे अर्जदार यांस बंधनकारक राहील. कामगार उपकर शुल्क अदा करून शुल्क जमा केलेची पावती/चलणे नगरपरिषद कार्यालयात सादर करणेची संपूर्ण जबाबदारी आपणांवर राहील.

२४. इमारत व इतर बांधकाम कामगार उपकर शुल्क अधिनियम १९९६, इमारत व इतर बांधकाम कामगार उपकर शुल्क नियम १९९८ यातील सर्व तरतुदीचे पालन करणे आपणांवर बंधनकारक राहील. सदर तरतुदीनुसार इमारत बांधकाम प्रारंभ करणेपूर्वी मागणी धनाकर्ष अन्वये कामगार उपकार शूल्काची रक्कम इमारत व इतर बांधकाम कामगार कल्याणकारी मंडळ यांचेकडे भरणा करून त्याची चलणे नगरपरिषद कार्यालयामध्ये जमा करणे आपणास बंधनकारक राहील तसेच सुधारित उत्तर दिनांकित धनादेश त्या वेळेचे अधिकारी आदेशित करतील त्या प्रमाणे या कार्यालयास सादर करणे आपणावर बंधनकारक राहील.

२५. सदरचे उद्देशीय पत्र हे अर्जदार यांनी सादर केलेले विनंती अर्ज, संदर्भीय सर्व प्रतिज्ञापत्र, आदेश, शासन निर्णय वर नमूद केलेली सर्व संदर्भीय परिपत्रके यास अधीन राहून देनेत येत आहे. यातील तरतुदीचे पालन न झाल्यास सदरचे उद्देशीय पत्र रद्द समजनेत येईल व प्रकरणी भोगवटा प्रमाणपत्र नाकारणेत येईल याची नोंद घ्यावी.

२६. सदर प्रस्तावाकरिता सर्व उत्तर दिनांकित धनादेश, मागणी धनाकर्ष विहित वेळेत समुचित प्राधिकरणाकडे जमा करणे आपणास बंधनकारक राहील.

२७. अर्जदार यांनी सदर प्रकरणी प्रस्तावाचे अंमलबजावणी दरम्यान पर्यावरण विषयक पर्यावरण आघात मूल्यांकन अधिसूचना २००६ व तदनुषंगिक न्यायालयीन निर्णय, संदर्भ क्र. १३ व १४ अन्वयेचे शासन परिपत्रके यांचे पालन करणे बंधनकारक राहील.

२८. सदरचे प्रस्तावकरिता कोणत्याही टप्प्यावर भोगवटा प्रमाणपत्र मंजूरी देणेपूर्वी प्रस्तावकरिता लागू असणारे नियम, देय कामगार उपकार शुल्क, देय अधिमूल्य रक्कम, तसेच EWS/ LIG करिता अर्जदार यांनी शासन निर्णयाचे अनुपालन केले आहे अथवा नाही याची तपासणी करून पुढील प्रस्तावबाबत उर्वरित कार्यवाही करनेत येईल याची नोंद घ्यावी.

२९. सदर प्रस्तावातील उर्वरित विकास शुल्क रक्कम, अधिमूल्य, कामगार उपकार शुल्क वेळोवेळी अदा न केल्यास तसेच सदर प्रस्तावित प्रकल्पातील रहिवासीकरिता मुलभूत सुविधा विकसित न केल्यास नगरपरिषदेस सदर प्रकल्पातील इमारतीकरिता भोगवटा प्रमाणपत्र नाकारण्याचा अधिकार राहील व उर्वरित देय रक्कम अदा न केल्यास त्यापासून होणाऱ्या वाद अथवा हरकतीस अर्जदार संपुर्णपणे जबाबदार राहील.

वरील सर्व अटी शर्तीची पूर्तता न केल्यास अथवा उल्लंघन केल्यास याद्वारे देनेत आलेले उद्देशीय पत्र व्यपगत समजणेत येईल.

खोपोली नगर परिषद स्थापना १९७० जि. रायगड

मुख्याधिकारी
खोपोली नगरपरिषद