

बांधकाम परवाना

नगर रचना आणि मुल्यनिर्धारण विभाग
ठाणे शाखा

जा. क्र.विशेष/बांध/मौ.वासिद/ता.शहापूर/ससंठाणे/२२८४

सहायक संचालक, नगर रचना,
ठाणे, जिल्हाधिकारी इमारत,
३ रा मजला, कोर्ट नाका,
ठाणे (प)
दुरध्वनी क्र.: ०२२/२५३४२७४४
ई-मेल-adtp_thane@rediffmail.com
दिनांक १२/११/२०१७

प्रति,

मा.जिल्हाधिकारी,
ठाणे.

विषय :- मौ. वाशिद, ता.शहापूर येथील स.क्र.४६/७ब, ४६/११,ब, ४९/१अ, असे एकत्रित क्षेत्र १२८००.०० चौ.मी. या जागेवर रहिवास व वाणिज्य प्रयोजनाकरीता सुधारीत बांधकाम नकाशांना मंजूरीची शिफारस मिळणेबाबत.
७/१२ धारक/जमीनमालक - मे. चार्म्स कॉर्पोरेट्स तर्फे भागीदार
श्री. संजय धोंडू बोरगांवकर व इतर-२
वास्तुविशारद- श्री. डी.एम.दळवी.

- संदर्भ :-** १) मा.जिल्हाधिकारी,ठाणे यांचे पत्र क्र.महसूल/कक्ष-१/टे-११/एनएपी/एसआर-७/१६, दि.१२/०९/२०१७.
२) या कार्यालयाचे पूर्वसंदर्भ पत्र क्र.१२०९, दि.०४/०६/२०१४.
३) उपअधिकक भुमिअभिलेख,शहापूर याचा मोजणी पत्र क्र. ८४७/२०१३, दि.६/३/२०१३ व ८७५/२०१३,दि.६/३/२०१३
४) मा.जिल्हाधिकारी,ठाणे यांचे बिनशेती आदेश क्र.महसूल/कक्ष-१/टे-११/एनएपी/वासिद/एसआर-६२/२०१४, दि.१२/०७/२०१४ (बिनशेती आदेश)
५) भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण, नाशिक यांचे पत्र क्र.NHAI/PIU/NSK/NOG/VG/2015/2855,dt.15/10/2015.
६) मा.उपसंचालक, नगर रचना, प्रादेशिक योजना ठाणे-पालघर-रायगड यांचे पत्र क्र.उसंनर/प्रायो/ठाणे-पालघर-रायगड/२९४,दि.१५/०६/२०१७
७) मा.संचालक, महाराष्ट्र अग्निशमन सेवा,सांताक्रूज, मुंबई यांचे पत्र क्र.MFS/२०१७/२६९, दि.०५/०५/२०१७.
८) अर्जदार यांचे वास्तुविशारद यांचा दि.१०/१०/२०१७, दि.२७/१०/२०१७ व दि.०७/१२/२०१७ रोजीचे नकाशे.

महोदय,

महाराष्ट्र शासनाच्या अधिनियम ४३/२०१४ नुसार (महाराष्ट्र शासन राजपत्र असाधारण क्र.४३, दि.२९/१२/२०१४) महाराष्ट्र ग्रामपंचायत अधिनियम १९६६ तसेच महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगर रचना अधिनियम-१९६६ मध्ये सुधारणा करण्यात आलेल्या असून महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगर रचना अधिनियम मधील सुधारणा दि.२२/४/२०१५ पासून अंमलात आलेल्या असून महाराष्ट्र ग्रामपंचायत अधिनियम सुधारणा दि.१५/५/२०१५ पासून अंमलात आलेल्या आहेत.

मौ. वाशिद, ता.शहापूर येथील स.क्र.४६/७ब, ४६/११,ब, ४९/१अ, एकूण क्षेत्र १२८००.०० चौ.मी. ही जागा ठाणे रायगड-पालघर,ठाणे प्रादेशिक योजना-२०१७ नुसार मा.उपसंचालक, नगर रचना यांचेकडील भूवापर दाखला दि.१५/०६/२०१७ नुसार सदर जमिन पुर्णतः Command area Zone मध्ये येत आहे. प्रादेशिक योजना ठाणे, रायगड-पालघर विकास नियंत्रण नियमावलीतील अॅपेडिक्स- II नियम क्र.४ नुसार मौ.वाशिद गावची लोकसंख्या-२०११ नुसार २०५६१ असून गावठाणापासून एक कि.मी. अंतरापर्यंत अधिमुल्य आकारून रहिवासी वापर अनुज्ञेय आहे.

तथापि अर्जदार यांचे जागेत दि.१२/०७/२०१४ रोजी (दि.५/४/२०१७ प्रादेशिक योजना प्रसिध्दपूर्वीची) अकृषिक परवानगीकडे वर्ग झालेली असलेने उक्त नियमावलीतील Annex-II नियम क्र. ३ III नुसार अधिमुल्य लागू नाही. सदर जागेस अस्तित्वातील राष्ट्रीय महामार्ग क्र.३ रस्ता पोहोच रस्त्याकरिता उपलब्ध आहे.

अर्जदार यांना विकास नियंत्रण नियमावलीतील नियम क्र.२३.२.१, टेबल नं.१३, रकाना क्र.९ नुसार २०% प्रिमीयम चटई क्षेत्र अनुज्ञेय आहे. अर्जदार यांच्या भूखंडाचे एकूण क्षेत्र- १२८००.०० चौ.मी. तसेच मोजणी नकाशा व अस्तित्वातील ताब्यात असलेल्या क्षेत्रामध्ये तफावत असून अर्जदार यांना १११३०.०० चौ.मी. या बांधकाम क्षेत्रावर परवानगी देण्यात येत आहे. तसेच २०% अधिभार चटई क्षेत्र- १८६८.१६ चौ.मी. आहे. एकूण प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र- १३२२६.२८ चौ.मी. हिशोबीत होत आहे.

त्यानुसार केंद्र शासनाच्या पर्यावरण व वन विभागाच्या अधिसूचना दि.०९/१२/२०१६नुसार Accredited Environment consultant यांचेमार्फत फॉर्म नं.1A सादर केलेला असून फॉर्म नं.XIV नुसार अटी व शर्तीचे पालन करणेबाबत शपथपत्र या कार्यालयाकडे सादर केलेले आहे.

संदर्भित पत्र क्र.३ अन्वये मोजणी नकाशाच्या अनुषंगाने सदर बांधकाम परवानगी शिफारस करण्यात येत आहे. सबब, अर्जदाराने सादर केलेले बांधकाम नकाशे सर्वसाधारणपणे योग्य वाटत असल्याने उपरोक्त जागेवर रहिवास व वाणिज्य या प्रयोजनासाठीच्या बांधकाम नकाशास मंजूरीची शिफारस खालील अटी व शर्तीना अधिन राहून करण्यात येत आहे.

- १) अर्जदार यांनी (Maharashtra Real Estate Regulatory Act) रेरा अधिनियमातील तरतुदीचे पालन करणे बंधनकारक आहे.
- २) अर्जदार यांची जागा PESA अधिनियमाअंतर्गत समाविष्ट असल्यास ग्रामपंचायत ठारावाद्वारे ना-हरकत दाखला सादर करणे बंधनकारक राहिल.
- ३) अर्जदार यांनी यांनी अपेक्षिलेली बांधकाम परवानगीची शिफारस केंद्र शासनाच्या पर्यावरण व वन विभागाच्या अधिसूचना दि.०९/१२/२०१६ मध्ये नमुद केलेल्या अटी व शर्तीचे पालन करणे बंधनकारक राहिल.
- ४) उक्त अधिसूचनेतील तरतुदीनुसार Building Environmental Auditor यांची नियुक्ती झाल्यानंतर फॉर्म नं.1A यांचेकडे भरणे आवश्यक आहे. तसेच पर्यावरण विषयक बाबींची Fees स्वतंत्र खात्यामध्ये जमा करणे बंधनकारक आहे.
- ५) भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण, नाशिक यांचे पत्र क्र. NHAI/PIU/NSK/NOC/VG/2015/2855, dt.15/10/2015 अन्वये यांनी दिलेल्या ना-हरकत दाखल्यातील अटी व शर्तीनुसार अर्जदार यांना बांधकाम करणे बंधनकारक राहिल.
- ६) अर्जदार यांनी मा.संचालक, महाराष्ट्र अग्निशमन सेवा, सांताक्रूज, मुंबई यांचे पत्र क्र. MFS/२०१७/२६९, दि.०५/०५/२०१७अन्वये ना-देयप्रमाणपत्र सादर केलेले आहे. सबब, उक्त ना-हरकत दाखल्यातील सर्व अटी शर्ती अर्जदार यांच्यावर बंधनकारक राहतील.
- ७) प्रस्तावित योजनेमध्ये खालीलप्रमाणे विकसन प्रस्तावित करण्यात आलेले आहे.

अ.क्र.	इमारत प्रकार	इमारतीची संख्या	इमारतीचे मजले	इमारतीचे बांधकाम क्षेत्र चौ.मी.	एकूण प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र चौ.मी.
1.	टाईप - A	1	तळ + 7 रहिवास व वाणिज्य	4073.26	13226.28
2.	टाईप - B	1	तळ + 7 रहिवास व वाणिज्य	3168.86	
3.	टाईप - C	1	तळ + 7 रहिवास व वाणिज्य	5984.16	
		03	एकूण :-	13226.28	13226.28

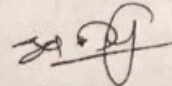
- ८) विकास नियंत्रण नियमावली सन-२०१३ तील नियम क्र. १३.३.२ व नियम क्र.६.८ नुसार (दि.०४/०७/२०१७) पायाभूत सुविधांची तरतूद व प्रतिज्ञापत्रातील इतर आशयाचे पालन अर्जदाराने करणे आवश्यक आहे व ती पुरेशी करण्याबाबत संबंधित अर्जदाराकडून रु. १००/- चे स्टॅम्पेपरवर प्रतिज्ञापत्र घेण्यात आलेले आहे. त्यानुसार जमिन्धारक/विकासक यांनी सोयी-सुविधा विकसित करणे आवश्यक आहे.
- ९) शासनाकडील मंजूर सुधारित मुंबई महानगर प्रादेशिक योजनेच्या विकास नियंत्रण नियमावलीतील तरतुदी अर्जदारावर बंधनकारक राहतील. तसेच शासनाने दिनांक २१/११/२०१३ रोजी मंजूर केलेली प्रादेशिक योजना क्षेत्रातील नियमावलीमधील तरतुदीचे पालन होणे आवश्यक आहे.
- १०) विषयाधिन जागेवरील अंतर्गत रस्ते व खुली जागा ही विकसित करून ते कायमस्वरूपी देखभालीसाठी संबंधित नियोजन प्राधिकरण/स्थानिक प्राधिकरणास हस्तांतरीत करत असल्याबाबत दि.०४/०७/२०१७ रोजी शपथपत्र सादर केलेले आहे. त्यानुसार अर्जदार यांनी पुढील कार्यवाही करावी.
- ११) प्रादेशिक विकास योजना क्षेत्राच्या नियमावलीतील नियम क्र. ७.२ ते ७.७ मधील तरतुदीनुसार पुढील कार्यवाही करणे अर्जदार/विकासक/वास्तुविशारद यांना बंधनकारक आहे.
- १२) विषयांकित जमिनीवरील सर्व अंतर्गत रस्ते हे पक्का स्वरूपाचे डांबरीकृत करणे व रस्त्याशेजारी विद्युत दिव्यांचे खांब लावणे आवश्यक आहे तसेच रस्त्यालगतची गटारे व इतर गटारे पक्का स्वरूपाचे (सिमेंट विटांचे) बांधून पाण्याचा प्रवाह अबाधित होणार नाही याची दक्षता घेणे आवश्यक आहे. तसेच जमिनीच्या हद्दीवर सिमेंट विटांच्या स्वरूपात संरक्षण भित बांधावी व अंतर्गत रस्त्यास विद्युत दिवे लावण्यात यावेत.
- १३) प्रस्तावासोबत अर्जदार यांनी सादर केलेल्या कागदपत्राच्या आधारे या कार्यालयाने अभिप्राय दिलेले आहेत. अर्जदाराने सदर प्रकरणी प्रस्तावासोबत सादर केलेली कागदपत्रे अथवा माहिती चुकीची किंवा दिशाभूल करणारी आढळल्यास तसेच, विधीग्राहयता नसलेले कागदपत्रे आढळून आल्यास सदरची शिफारस रद्द समजली जाईल.

- १४) संदर्भित जागेचे क्षेत्र, स्थान, आकार, वापर वहिवाट, भोगवटादार, भाडेकरू, मालकी हक्काबाबत काही तक्रारी असल्यास त्याची संपूर्ण जबाबदारी अर्जदार यांचेवर राहिल. तसेच लगतच्या भूखंडधारकांच्या काही तक्रारी असल्यास त्याची जबाबदारी अर्जदारावर बंधनकारक राहिल.
- १५) विषयांकीत जागा किंवा तिचा भाग भूसंपादन अधिनियम १८९४ किंवा महाराष्ट्र औद्योगिक अधिनियम १९६६ या खालील भूसंपादनासाठी अधिसूचीत केलेली नाही याबाबतची खात्री महसूल विभागाने तसेच अर्जदार यांनी करणे आवश्यक राहिल.
- १६) विषयांविन जागेवरील बांधकामाचे मंजूर नकाशाप्रमाणे कार्यान्वयन बांधकाम साहित्याची गुणवत्ता व दर्जा प्रस्तावित इमारतीचे आर.सी.सी.डिझाईन अग्निशमन व्यवस्था इत्यादीबाबत जमिन मालक/विकासकर्ता/वास्तुविशारद/सल्लागार अभियंता/स्ट्रक्चरल अभियंता यांची जबाबदारी राहिल.
- १७) विषयांकीत जागेवरील बांधकाम करताना आय.एस.१३९२०-१९९३ भूकंपरोधक आर.सी.सी. डिझाईन नुसार बांधकाम घटकांचे नियोजन अर्हताप्राप्त नोंदणीकृत स्ट्रक्चरल इंजिनिअर यांचेकडून घेणे आवश्यक असून त्यांचे देखरेखीखाली नियोजित इमारतीचे बांधकाम पूर्ण करणे अर्जदार/विकासकर्ता यांचेवर बंधनकारक राहिल.
- १८) सदरहू प्रस्तावास मंजूरी देणेपूर्वी नियोजित बांधकामामुळे/विकासनामुळे/भूखंडावर असलेल्या कोणत्याही वहिवाटीचे व हक्काचा भंग होणार नाही याची जबाबदारी अर्जदार/जमिन मालक यांची राहिल. विषयांविन जागेच्या हद्दीबाबत काही तक्रारी असल्यास त्याची सर्व जबाबदारी अर्जदारांवर राहिल.
- १९) महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगर रचना अधिनियम, १९६६ चे कलम-४८ नुसार सदर बांधकाम परवानगी ही सक्षम महसूल प्राधिकारी यांनी दिलेल्या तारखेपासून एक वर्षापर्यंत वैध असेल त्यानंतर पुढील वर्षासाठी अर्जदार यांनी योग्य त्या कारणासहीत नियोजन प्राधिकरणाकडे विनंती अर्ज करून परवानगीचे नुतनीकरण मुदत संपणे आधी करणे आवश्यक राहिल. तसेच नवीन परवानगी घेताना त्यावेळी अस्तित्वात आलेल्या नियमांचा व नियोजित विकास आराखड्याच्या अनुषंगाने छाननी करण्यात येईल व ती बाब अर्जदार/जमीन मालक यांचेवर बंधनकारक राहिल.
- २०) जागेवर परवानगी व्यतिरिक्त वाढीव बांधकाम केल्यास महसूल अधिनियम तसेच महाराष्ट्र ग्रामपंचायत अधिनियम तरतुदीनुसार कार्यवाही करण्यात येईल.
- २१) विषयांकीत प्रकरणी शासन निर्णय क्र.बीसीए-२००९/प्र.क्र.१०८/कामगार-७अ, दि.१७/०६/२०१० व शासन निर्णय क्र.बीसीए-२००९/प्र.क्र.१०८/कामगार ७अ, दि.२१ जुलै, २०११ अन्वये कामगार उपकर खालीलप्रमाणे वसूल करणे आवश्यक आहे.

अ.क्र.	बांधकाम क्षेत्र चौ.मी.	बाजारमुल्य दर तक्ता सन-२०१७	बांधकामाची किंमत	कामगार उपकर (१%)
१.	१३२२६.२८	१९३६०/-	२५,६०,६०,७८९/-	२५६०६०७.८९/-
			म्हणजेच रु.	२५,६१,०००/-

- शासन निर्णय दि.१७/०६/२०१० नुसार जमिन मालक यांनी सदर रक्कमेचा भरणा संबंधित उपविभागीय अधिकारी, भिवंडी यांचेकडे भरणा करणे यावी.
- २२) महाराष्ट्र इमारत व इमारत कामगार नियम-२००७ मधील तरतुदी जमिनधारक विकासक यांचेवर बंधनकारक राहतील.
- २३) शासनाचे नगर विकास विभागाकडील परिपत्रक क्र.DCR.१०९४/२८२९/UD-११, Date १९/०९/१९९५ अन्वये सदरहू इमारतीवर सोलर वॉटर हिटींग सिस्टीम बसविणे आवश्यक राहिल.
- २४) शासनाचे नगर विकास विभागाकडील परिपत्रक क्र.TPB.४३२००/२१३३/CR-२३०/०१/UD-११, Date १०/०३/२००५ अन्वये सदरहू इमारतीवर रेन वॉटर हार्वेस्टिंग सिस्टीम कार्यान्वित करणे आवश्यक राहिल.
- २५) महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगर रचना अधिनियमातील कलम- १२४(K-१) नुसार अर्जदार यांना विकास शुल्काच्या तरतुदी लागू असल्याने सदरचे शुल्क सद्यस्थितीत या कार्यालयाच्या लेखाशिर्षावर जमा करण्यात येत आहे. विकास शुल्क (Development Charges) रु.७,३६,५००/- (चलन क्र.MH 007617863201718M, दि.३०/११/२०१७)
- २६) शासन निर्देश क्र.टीपीएस-१८०८/१२५४/प्र.क्र.१२५७/०८/नवि-१३, दिनांक १०/०२/२०१० व मा.संचालक, नगर रचना, महाराष्ट्र राज्य, पुणे यांचे आदेश क्र.वि.विनि/टिपीव्ही-७/७००, दि.३१/३/२०१६ अन्वये विहित केल्याप्रमाणे.
- अ) छाननी शुल्क रु.३१५००/- (चलन क्र.MH 003266575201718M, दि.१२/०७/२०१७)
- ब) २०% अधिभार घटई क्षेत्र रु.२३,७७,०००/- (चलन क्र.MH 007616982201718M, दि.३०/११/२०१७)
- क) बंदिस्त बाल्कनी - रु.१,९७,०००/- (चलन क्र.MH 007617599201718M, दि.३०/११/२०१७) अन्वये रक्कम चलनाने भारतीय स्टेट बँकेत भरणा करण्यात आलेली आहे.
- मंजूरीची शिफारस केलेल्या नकाशांच्या दोन प्रती यासोबत सादर करण्यात येत आहेत.

आपला,



सहायक संचालक, नगर रचना
ठाणे.

सहपत्रे:- वरीलप्रमाणे.

प्रत :- उपविभागीय अधिकारी, भिवंडी यांना माहितीस्तव व योग्य त्या कार्यवाहीस्तव.