

नगर रचना आणि मुल्यनिर्धारण विभाग

ठाणे शाखा

जा. क्र.बि.शे.प/बां.प/मौ.कासगांव/ता.अंबरनाथ/ससंठाणे/११८० 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 १९/०६/२०१८

प्रति,

✓ मा. जिल्हाधिकारी,
ठाणे.

विषय :- मौ. कासगांव, ता. अंबरनाथ येथील स. क्र. ४/१ व ४/२, एकूण क्षेत्र- ९३००.०० चौ. मी. या जागेवर रहिवास व वाणिज्य या प्रयोजनासाठीच्या सुधारित बांधकाम नकाशांना मंजूरीसाठी शिफारस मिळणेबाबत.

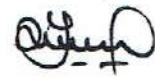
- १) ७/१२ धारक/जमीन मालक- श्री. गिरीश भिमराव ठाकरे व श्री. हर्ष अनिल रावत
- २) वास्तुविशारद - श्री. गिरीश भिमराव ठाकरे

- संदर्भ :-**
- १) मा. जिल्हाधिकारी, ठाणे यांचेकडील परिपत्रक क्र.महसूल/क-१/टे-११/परिपत्रक/०३/१३, दि. २६/०३/२०१३ व सुधारित अ.कृ.परिपत्रक ०५/१३, दि. २९/५/२०१३,
 - २) अर्जदार यांनी या कार्यालयास सादर केलेला विकास परवानगी अर्ज दि. ०५/०५/२०१५,
 - ३) या कार्यालयाचे शिफारस पत्र क्र. ससंठाणे/बांधकाम/मौ.कासगांव/चामटोली/ता.अंबरनाथ/१८११, दि. ०२/०९/२०१५,
 - ४) मा. जिल्हाधिकारी, ठाणे यांचेकडील पत्र क्र. महसूल/कक्ष-१/टे-१४/एनएपी/एसआर- २७/१५, दि. २८/०९/२०१५,
 - ५) या कार्यालयाचे पूर्वसंदर्भ पत्र क्र.बि.शे.प/रेखांकन/बांधकाम/मौ. कासगांव/ता. अंबरनाथ/ससंठाणे/१५३९, दि. २०/७/२०१५ व सुधारित पत्र क्र. ८५२, दि. ०९/५/२०१६,
 - ६) मा. जिल्हाधिकारी, ठाणे यांचेकडील पत्र क्र. महसूल/कक्ष-१/टे-११/एनएपी/एसआर- २७/२०१५, दि. २७/०६/२०१६, (बिनशेती आदेश)
 - ७) वास्तुशिरद Structilis consultant pvt. Ltd यांचे या कार्यालयास पत्र दि. १०/०७/२०१७,
 - ८) या कार्यालयाचे मा. महानगर आयुक्त, मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण यांना पत्र क्र. मौ. कासगांव/ता. अंबरनाथ/स.नं.४/१ व ४/२/ससंठाणे/१८५५, दि. २९/०९/२०१७,
 - ९) मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण, बांद्रा यांचे या कार्यालयास पत्र क्र. निवि/प्रायो/ठाणे/अंबरनाथ/कासगांव/४८५/२०१७, दि. १०/११/२०१७

- १०) अर्जदार यांनी परवानगी व्यतिरिक्त वाढीव बांधकाम केल्यास महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगर रचना अधिनियम, १९६६ कलम ५२ ते ५५ अनुसार संबंधित विभागाकडून कार्यवाहीस पात्र राहिल.
- ११) संदर्भित जागेचे क्षेत्र, स्थान, आकार, वापर, वहिवाट, भोगवटादार, भाडेकरु, मालकी हक्काबाबत काही तक्रारी असल्यास त्याची संपूर्ण जबाबदारी अर्जदार यांचेवर राहिल, तसेच लगतच्या भूखंडधारकांच्या काही तक्रारी असल्यास त्याची जबाबदारी अर्जदारावर बंधनकारक राहिल.
- १२) प्रादेशिक विकास योजना क्षेत्राच्या नियमावलीतील नियम क्र. ७.२ ते ७.७ मधील तरतुदीनुसार बांधकाम जोते तपासणी, अंतिम परवानगी, भोगवटा प्रमाणपत्र, भागशः भोगवटा प्रमाणपत्र व इतर बाबींची कार्यवाही करणे अर्जदार/विकासक/वास्तुविशारद यांना बंधनकारक राहिल.
- १३) विषयांकित इमारतीत ओला कचरा व सुका कचरा यांचे वर्गीकरण व त्यांची विल्हेवाट लावणे याबाबत योग्य ती स्वतंत्र उपाय योजना ही इमारत वापर दाखल्यापूर्वी कार्यान्वित करणे जमीन न मालकांस/विकासकास बंधनकारक राहिल.
- १४) प्रकल्पाच्या ठिकाणी काम करणा-या कामगारांच्या पात्र शाळाबाह्य मुलांसाठी शिक्षणाची सोय करणे जमिन मालकांस/विकासकास बंधनकारक राहिल.
- १५) नवीन इमारतीच्या आतील बाजूस तसेच इमारतीसमोरील रस्त्याचे सी. सी. टी. व्ही. चित्रिकरण करण्यासाठी बांधकामाच्या ठिकाणी सी. सी. टी. व्ही. यंत्रणा कार्यान्वित करणे जमीन मालकांस/विकासकास बंधनकारक राहिल.
- १६) विषयांकित जागा किंवा तिचा भाग भूसंपादन अधिनियम, १८९४ तसेच भूमि संपादन पुनर्वसन व पुनर्वसाहत अधिनियम, २०१३ अनुसार किंवा महाराष्ट्र औद्योगिक अधिनियम, १९६६ या खालील भूसंपादनासाठी अधिसूचित केलेली नाही, याबाबतची खात्री महसूल विभागाने तसेच अर्जदार यांनी करणे आवश्यक राहिल.
- १७) विषयाधीन जागेवरील बांधकामाचे मंजूर नकाशाप्रमाणे कार्यान्वयन बांधकाम साहित्याची गुणवत्ता व दर्जा, प्रस्तावित इमारतीचे आर. सी. सी. डिझाईन, अग्निशमन व्यवस्था इत्यादीबाबत जमीन मालक/विकासकर्ता/ वास्तुविशारद/ सल्लागार अभियंता/स्ट्रक्चरल अभियंता यांची जबाबदारी राहिल.
- १८) विषयांकित 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 करणेत यावा.

अ.क्र.	बांधकाम क्षेत्र चौ.मी.	बाजारमुल्य दर तक्ता सन-२०१८ (रुपये/चौ.मी.)	बांधकामाची किंमत रुपये	कामगार उपकर (१%)
१.	८४९७.८२	१९३६०/-	१६,४५,१७,७९५.२	१६,४५,१७७.९५
			म्हणजेच रु.	१६,४५,२००/-

शासन निर्णय दि. १७/०६/२०१० अनुसार जमीन मालक यांनी सदर रक्कमेचा संबंधितांकडे भरणा करावा.



- १९) सदरहू प्रस्तावास मंजुरी देण्यापूर्वी नियोजित बांधकामामुळे/विकासनामुळे/भूखंडावर असलेल्या कोणत्याही वहिवाटीचे व हक्काचा भंग होणार नाही याची जबाबदारी अर्जदार/जमीन मालक यांची राहिल. विषयाधिन जागेच्या हद्दीबाबत काही तक्रारी असल्यास त्याची सर्व जबाबदारी अर्जदारांवर राहिल.
- २०) विषयांकित जागेवरील बांधकाम करताना आय. एस. १३९२०-१९९३ भूकंपरोधक आर. सी. सी. डिझाईन अनुसार बांधकाम घटकांचे नियोजन अर्हताप्राप्त नोंदणीकृत स्ट्रक्चरल इंजिनिअर यांचेकडून घेणे आवश्यक असून त्यांचे देखरेखीखाली नियोजित इमारतीचे बांधकाम पूर्ण करणे अर्जदार/विकासकर्ता यांचेवर बंधनकारक राहिल.
- २१) महाराष्ट्र इमारत व इमारत कामगार नियम-२००७ मधील तरतुदी जमीन धारक विकासक यांचेवर बंधनकारक राहतील.
- २२) शासनाचे नगर विकास विभागाकडील परिपत्रक क्र. DCR.१०९४/२८२९/UD-११, दि. १९/०९/१९९५ अन्वये सदरहू इमारतीवर सोलर वॉटर हिटींग सिस्टीम बसविणे आवश्यक राहिल.
- २३) शासनाचे नगर विकास विभागाकडील परिपत्रक क्र. TPB.४३२००/२१३३/CR-२३०/०१/UD-११, दि. १०/०३/२००५ अन्वये सदरहू इमारतीवर रेन वॉटर हार्वेस्टिंग सिस्टीम कार्यान्वित करणे आवश्यक राहिल.
- २४) महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगर रचना अधिनियम, १९६६ चे कलम १२४ब मध्ये शासनाने नमूद केल्यानुसार विकास शुल्क (Development Charges) खालीलप्रमाणे हिशोबित होत आहे.
- १) भूखंड क्षेत्र - $९३००.०० \text{ चौ.मी.} \times १५८५/- \times १.० \times ०.५\% = \text{रु. } ७३,७००/-$
- २) बांधकाम क्षेत्र- रहिवास- $७७४७.६६ \text{ चौ.मी.} \times १५८४ \times १.० \times २\% = \text{रु. } २,४५,५००/-$
- वाणिज्य- $७५०.१६ \text{ चौ.मी.} \times १५८४ \times २.० \times २\% = \text{रु. } ४७,६००/-$
- एकूण ढोबळ रक्कम रु. ३,६६,८००/- (रुपये तीन लाख सहासष्ट हजार आठशे फक्त) सदरच्या रक्कमेचा भरणा आपल्याकडे केल्यानंतरच बांधकाम परवानगीबाबतचे आदेश निर्गमित करण्यात यावेत. तसेच सदरची रक्कम अर्जदारास नोटीस दिल्यानंतर ३० दिवसांच्या कालावधीत भरणे आवश्यक आहे. तदनंतर महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगर रचना अधिनियमाचे कलम १२४(E) ३) नुसार त्यावर वार्षिक १८% व्याज लागू होईल. त्याचा उल्लेख नोटीसमध्ये करणे आवश्यक आहे.
- २५) शासन अधिसूचना क्र. टिपीएस-१८१५/प्र.क्र.४९/१५/प्रायो (अ)/कलम २०(४)/नवि-१३, दि. १२/०१/२०१६ अन्वये ३०% प्रिमियम चलन क्र. MH002396578201819M, दि. 11/06/2018 अन्वये रक्कम एकूण रु. ८,७१,८००/- शुल्क भारतीय स्टेट बँक, टि.सी.सी. शाखा, ठाणे येथे भरणा करण्यात आलेली आहे.
- २६) प्रस्तुत प्रकरणी यापूर्वी जागेवर रहिवास वापर सुरु असल्याने व सदरचा वापर प्रशमित करण्यासाठी शासन निर्णय क्र. टिपीव्ही-४३९७/१८१९/प्र.क्र.२०१/९७/नवि-११, दि. १०/११/१९९७ अन्वये जागेवरील १५३.०० चौ. मी. क्षेत्रफळाच्या बांधकामास तडजोड शुल्क रु. २,२२,२००/- (रु. दोन लाख बावीस हजार दोनशे फक्त) आकारण्यात आलेले असून अर्जदार यांनी चलन क्र. MH002396927201819M, दि. 11/06/2018 अन्वये रक्कम एकूण रु. २,२२,२००/- शुल्क भारतीय स्टेट बँक, टि.सी.सी. शाखा, ठाणे येथे भरणा करण्यात आलेली आहे.

