



महाराष्ट्र शासन

नगर रचना आणि मूल्यनिर्धारण विभाग

ठाणे शाखा

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

ईमेल- adt1.thane@maharashtra.gov.in / adt1.thane@gmail.com (१) दूरध्वनी क्रमांक ००२२-२५३४२७४४

अंतिम रेखांकन/बांण/मौ. कळमगाव/ता. शहापूर/ग. नं. १७२,

दि. १०/०८/२०२१.

मा. जिल्हाधिकारी,
ठाणे.

विषय :- मौ. कळमगाव, ता. शहापूर येथील ग. नं. १७२, एकूण क्षेत्र-
७३,७००.०० चौ.मी. या रहिवास वापरासाठी अंतिम रेखांकन
नकाशांना मंजूरी मिळणेबाबत.

- १) ७/१२ धारक/जमीनमालक- श्रीमती लिला मोहन सुर्यवंशी.
- २) वास्तुविशारद/इंजिनिअर - श्री. विनायक निकम.

संदर्भ :- १) आपले पत्र क्र. महसूल/क-१/टे-११/बां.प/एसआर-११०/१२,
दि. २९/०७/२०२१,

२) या कार्यालयाचे पूर्व संदर्भ शिफारस पत्र क्र. १२५७, दि. ०२/०६/२०१२

३) उपधीक्षक, भूमि अभिलेख, शहापूर यांचे या कार्यालयास पत्र क्र.
४००/२०१६, दि. २८/०१/२०१६,

४) जमीनधारक यांचा अर्ज दि. २४/०८/२०२१.

महोदय,

विषयांकित प्रकरणी संदर्भित पत्र क्र. १ अन्वये मौ. कळमगाव, ता. शहापूर येथील ग.
नं. १७२, एकूण क्षेत्र-७३,७००.०० चौ. मी. या रहिवास वापरासाठी अंतिम रेखांकन नकाशांना मंजूरीची
शिफारस मिळणेबाबचा प्रस्ताव आपल्या कार्यालयाकडून या कार्यालयास प्राप्त झालेला आहे. सदर
प्रकरणी वास्तुविशारद/अर्जदार यांनी संदर्भित पत्र क्र. २ अन्वये मा. जिल्हाधिकारी, ठाणे यांच्याकडे
मौ. कळमगाव, ता. शहापूर येथील गट नं. १७२ चौ. मी. या जागेपैकी ताब्यात नसलेले क्षेत्र १६१८.७०
चौ. मी. व ग्रामीण रस्ता आणि त्याचे रुंदीकरणाने बाधित होणारे क्षेत्र २३७.४५ चौ. मी. असे एकूण
१८५६.१५ चौ. मी. क्षेत्र वगळून उर्वरित अबाधित क्षेत्र ७१८४३.८५ चौ. मी. या जागेवर रहिवास
वापराच्या रेखांकन नकाशास सिमांकन करणेसाठी तात्पुरत्या मंजूरीसाठी शिफारस केलेली आहे.
संदर्भित पत्र क्र. ४ अन्वये उपधीक्षक, भूमि अभिलेख, शहापूर यांनी सिमांकन करून मोजणी
नकाशासह अभिप्राय या कार्यालयास सादर केलेले आहेत. संदर्भित पत्र क्र. ४ अन्वये

अर्जदार/वास्तुविशारद यांनी अंतिम रेखांकनासह बांधकाम नकाशे व कागदपत्रे या कार्यालयास सादर केलेली आहेत.

मौ. कळमगाव, ता.शहापूर येथील ग. नं. १७२, एकूण क्षेत्र-७३,७००.०० चौ.मी. ही जागा मंजूर ठाणे-पालघर-रायगड प्रादेशिक योजनेनुसार संपूर्ण जागा शेती विभाग/ना-विकास विभाग मध्ये समाविष्ट होत आहे.

एकत्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावलीतील वि. नियम क्र. ५.१.३ (i) तील तरतुदीनुसार पूर्व बांधिलकीनुसार गावठाण विस्तार अधिमुल्य १५% लागू होणार नाही.

विषयांकित जमिनीस ग्रामीण मार्ग क्र. १७७ रस्त्याचा पुढावा आहे. तो रस्ता पोहोच रस्ता म्हणून उपलब्ध होत आहे. तसेच मंजूर एकत्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावलीनुसार पूर्वबांधिलकी असल्याने अर्जदाराने अपेक्षिलेला रहिवास वापर अनुज्ञेय होत आहे.

सदर मोजणी नकाशाच्या अनुषंगाने सीमांकित रेखांकनाची या कार्यालयाकडून छाननी करण्यात आली असून अंतिम रेखांकन नकाशे हे एकत्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावलीनुसार आहेत. सदर एकत्रिकरणासह अंतिम रेखांकन खालील अटी व शर्तीच्या अधीन राहून रहिवास वापरासाठी मंजूरीची शिफारस करण्यात येत आहे.

- १) यापूर्वी या कार्यालयाने पत्र क्र. विशे/रेखांकन/मौ.कळमगांव/ता.शहापूर/ससंठाणे/१२५७, दि. ०२/०६/२०१२ अन्वये तात्पुरते रेखांकन रहिवास वापरासाठी केलेली शिफारस या पत्राच्या अनुषंगाने निष्प्रभावित (रद्द) करण्यात येत आहे.
- २) गट क्र. १७२ मौजे कळमगांव चे ७/१२ उतान्यावर जमीन संहितेच्या कलम ३६ व ३६ अ ला अधिन राहून अशी नोंद आहे तरी त्याबाबत महसूल विभागाने आपले स्तरावर आवश्यक ती कार्यवाही प्रथम करणेत यावी. तदनंतर अंतिम बिनशेती परवानगी देण्यात यावी.
- ३) कार्यकारी अभियंता भातसा धरण विभाग - १ तसेच संबंधित कालवा विभागाचा त्याचप्रमाणे स्थानिक नदी संदर्भात संबंधित विभागाचा बिनशेती परवानगी बाबतचा स्वयंस्पष्ट ना-हरकत दाखला घेण्यात यावा.
- ४) पर्यावरण विभागाच्या धोरणानुसार पर्यावरण अनुज्ञेयता (Envirenment Clearance) प्राप्त करून घेणे अर्जदार/विकासक यांचेवर बंधनकारक राहील.
- ५) एकत्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावलीतील तरतुदीनुसार सदर रेखांकनातील पायाभूत सुविधा जसे अंतर्गत रस्ते, पावसाठी नाले, मलनिसःरण व्यवस्था, पाणी पुरवठा, गटार, इलेक्ट्रिक पोल, खुल्या जागेचा विकास इ. जबाबदारी मालक व विकासक यांची राहिल सदर सुविधा दोन वर्षांचे आत विकसित करणे आवश्यक आहे. त्या शिवाय रेखांकनातील भूखंडावर बांधकाम परवानगी मिळणार नाही.
- ६) रेखांकनातील भूखंडावर बांधकाम करणेपूर्वी अर्जदार/जमीन मालक यांना सक्षम महसूल प्राधिकाऱ्यांची परवानगी घेणे बंधनकारक राहील.
- ७) नकाशातील सर्व रस्त्यांची रुंदी मंजूर केलेल्या रुंदीप्रमाणे ठेवण्यात यावी व सर्व रस्ते पक्क्या स्वरुपांत रहदारीला योग्य होतील अशा स्वरुपात तयार करण्यात यावे. जागेवरील ९.०० मी, १२.०० मी., १५.०० मी. रुंद रस्ते पूर्णपणे विकसित केल्यानंतर रेखांकनातील भूखंडांची विक्री करण्यास परवानगी राहिल.
- ८) अंतिम रेखांकनातील रस्ते व खुले क्षेत्र विकसित करून, समुचीत प्राधिकरणाकडे नाममात्र रक्कम रु. ०१/- हस्तांतरीत करणे अर्जदार यांच्यावर बंधनकारक राहील. सदर रस्ते हे सर्वाना

वापरण्यासाठी खुले राहतील व सार्वजनिक जाण्यायेण्याचा मार्ग म्हणून उपयोगात व वास्तव्य राहतील. तसेच रस्ता रुंदीकरणाखालील क्षेत्र संबंधित विभागास विनामुल्य हस्तांतरीत करणे अर्जदार यांच्यावर बंधनकारक राहील.

- ९) नकाशातील भूखंडाची उपविभागणी जिल्हाधिकारी यांचे पूर्व परवानगी शिवाय करण्यात येऊ नये.
- १०) मंजूर एकत्रिकृत प्रमाणित विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली-२०२० मधील तरतूद क्र. ३.३.९(ब) नुसार प्रस्तावित रस्ते किमान ४५ टन वजनाचे फायर इंजिनचा भार पेलू शकेल याप्रमाणे डिझाईन करून विकसित करणे विकासकर्त्यावर/अर्जदारावर बंधनकारक आहे.
- ११) नकाशातील रस्ते जर शेजारील जागांना मार्ग देत असतील तर अशा शेजारील जागांच्या संभाव्य रेखांकनातील रस्त्यांना ते जोडण्याची व वापरण्याची परवानगी देणे बंधनकारक राहील.
- १२) भूखंडधारकाचे वापरासाठी पिण्याच्या पाण्याची तसेच इतर पायाभूत सुविधांची सोय अर्जदार यांना जमिनीलगत परस्पर करावी लागेल.
- १३) उक्त जमिनीवरील सदरचा विकास करतांना जागेवरील भूपृष्ठ रचनेमध्ये अनावश्यक बदल करू नये. सदर जागेत सांडपाणी अथवा भूपृष्ठीत पाणी वाहून नेण्यासाठी जे नैसर्गिक मार्ग असतील ते अबाधित ठेवावे अथवा त्याची पर्यायी व्यवस्था करणे अर्जदारावर बंधनकारक राहील.
- १४) सर्व नियोजित रस्त्यांना योग्य प्रकारचे गटारे बांधण्यात येऊन भूखंडामधील सांडपाण्याचा निचरा त्यायोगे करण्याची व्यवस्था अर्जदाराने केली पाहिजे.
- १५) अर्जदारांवर ट्री ॲक्टचे नियम बंधनकारक राहतील. तसेच रेखांकन हद्दीतील विकास करताना, वृक्षलागवड (Plantation) करणे बंधनकारक राहील. अर्जदाराने स्वदेशी प्रजातीची (किमान ४२० झाडे) झाडे रस्त्याच्या दूतर्फा लावून त्यांचे संगोपन करणे आवश्यक आहे. तसेच कोणत्याही प्रकारची झाडे तोडली जाणार नाहीत याची दक्षता घेणे आवश्यक आहे.
- १६) खुल्या जागेचे क्षेत्र कायम खुली ठेवणे आवश्यक आहे. या जागेचा विकास विद्यान किंवा क्रिडांगण अशा स्वरूपात भूखंड धारकाचे उपयोगासाठी करण्यात यावा.
- १७) रेखांकनातील प्राथमिक शाळेसाठी राखीव ठेवलेल्या जागेचा वापर प्राथमिक शाळेसाठीच करण्यात यावा.
- १८) प्रस्तावित प्रकल्पामधील घनकचऱ्याची/सांडपाण्याची विल्हेवाट सुरक्षितपणे लावण्यासाठी योग्य ती व्यवस्था अर्जदारांनी/सहकारी संस्थेनी स्वतःच्या जबाबदारीवर व स्वखर्चाने आणि भूखंडात महाराष्ट्र प्रदूषण नियंत्रण मंडळाच्या (MPCB) निकषाप्रमाणे करणे आवश्यक राहील.
- १९) प्रस्तावित जागा जर टेकडीवजा असेल आणि जमिनीचा उतार हा १:५ प्रमाणापेक्षा जास्त असेल तर भूखंडवर इमारत बांधणे अनुज्ञेय नाही.
- २०) महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगर रचना अधिनियम, १९६६ चे कलम १२४ब मध्ये शासनाने नमूद केल्यानुसार नगरपालिका व नगरपंचायत क्षेत्रासाठी लागू केलेले विकास शुल्क (Development Charges) खालीलप्रमाणे हिशोबित होत आहे.
भूखंड क्षेत्र - ७३७०० चौ. मी. $\times$ (२२९० $\times$ ०.५%) = रु. ८,४३,८६५/-
म्हणजेच एकूण रक्कम रु. ८,४४,०००/- (रुपये आठ लाख त्र्येचाळीस हजार आठशे पन्नास फक्त). सदरच्या रक्कमेचा भरणा आपल्याकडे केल्यानंतरच अंतिम रेखांकन परवानगीबाबतचे आदेश निर्गमित करणे योग्य होईल. तसेच सदरची रक्कम अर्जदारास नोटीस दिल्यानंतर ३० दिवसांच्या कालावधित भरणे आवश्यक आहे. तदनंतर महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगर रचना अधिनियमाचे कलम १२४ $\in$ (३) अनुसार त्यावर वार्षिक १८% व्याज लागू होईल. त्याचा उल्लेख नोटीसमध्ये करणे आवश्यक आहे. सदर शुल्क हे ३१ मार्च-२०२२ पर्यंत लागू राहील.

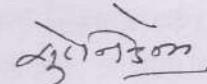
त्यानंतर तत्कालीन वार्षिक मुल्यदर तक्त्यामधील सुधारीत दराने हिशोबीत करणे बंधनकारक राहिल.

- २१) प्रकरणासोबत प्राप्त कागदपत्रांच्या आधारे प्रस्तावाची छाननी करण्यात आली आहे. सबब प्रस्तावित रेखांकनामध्ये दर्शविलेल्या अर्जदार यांच्या जमिनीबाबत मालकी हक्क, हद्दी, वहिवाट वापर इ. संदर्भात काही कायदेशीर बाबी/वाद उद्भवल्यास त्यास अर्जदार स्वतः जबाबदार राहिल आणि त्यांचे निराकरण अर्जदाराने परस्पर स्वखर्चाने करावयाचे आहे.
- २२) अर्जदार यांनी सादर केलेली माहिती अथवा कागदपत्रे खोटी अथवा दिशाभूलक करणारी असल्यास सदर परवानगी रद्द समजण्यात यावी.
- २३) विषयांकित अंतिम रेखांकनामधील बांधकामे करताना मंजूर नकाशाप्रमाणे कार्यान्वयन, बांधकाम साहित्याची गुणवत्ता व दर्जा, प्रस्तावित इमारतीचे आर.सी.सी. डिझाईन, अग्निशमन व्यवस्था इ. बाबत जमीन मालक/विकासकर्ता/वास्तुविशारद/सल्लागार अभियंता/स्ट्रक्चरल अभियंता यांची जबाबदारी राहिल.
- २४) जमीन धारक, विकासक, कॉन्ट्रक्टर, वास्तुविशारद, स्ट्रक्चरल इंजिनिअर, साईट सुपरवाईजर यांची नावे फलकावर (Board) प्रसिध्द करणे बंधनकारक राहिल.
- २५) 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.
- 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.विविनि/टिपीव्ही-७/७००, दि. ३१/३/२०१६ अन्वये विहित केल्याप्रमाणे.
अ) छाननी शुल्क रु. ९,५००/- (चलन क्र. MH005412588202122M, दि. 26/08/2021)
- २७) उपरोक्त कोणतीही रक्कम अनावधानाने/गणितीय चुकीमुळे अर्जदार यांनी आवश्यकतेपेक्षा कमी अदा केलेली असल्यास उर्वरित रकमेचा भरणा अर्जदार/जमीन मालक/विकासक यांनी करणे बंधनकारक आहे.

सोबत मंजूरीची शिफारस केलेल्या एकत्रिकरणासह अंतिम रेखांकन नकाशाच्या तीन प्रती सादर करण्यात येत आहेत.

सहपत्रे:- वरीलप्रमाणे.

आपला,



(सुरेश दे. निकुंभे)

सहायक संचालक, नगर रचना,
ठाणे.