

नगर रचना आणि मूल्यनिर्धारण विभाग  
शाखा कार्यालय, पालघर

जा.क्र. विशेष/बांध/मौ.उमरोळी/ता.पालघर/ग.क्र.१७९  
व इतर/रहिवास व वाणिज्य/नर-पालघर/४१८

शिवप्रसाद इमारत, २ रा मजला,  
आय.सी.आय.सी.आय.बँकेच्यावर  
जुना माहिम-पालघर राज्यमार्ग, पालघर.  
दू.क्र.०२५२५-२५७३८५  
Email ID: tp\_palghar@rediffmail.com  
दिनांक: २२/०३/२०१६.

प्रति,

मा.जिल्हाधिकारी,  
पालघर.

विषय:- मौजे-उमरोळी, ता.पालघर, जि.पालघर येथील ग.क्र.१७९, १८०, १८१ एकूण क्षेत्र १२५१०.०० चौ.मी. पैकी अर्जदाराच्या ताब्यात नसलेले क्षेत्र १९८.५६ चौ.मी वजा जाता उर्वरित क्षेत्र १२३११.४४ चौ.मी या जागेत समुह निवास योजनेअंतर्गत रहिवास व वाणिज्य (तळ मजल्यावर दुकाने), ओपन स्पेसमध्ये क्लब हाऊस या प्रयोजनासाठी विनशेती बांधकाम परवानगी मिळणेबाबत...

संदर्भ:- १. मा. जिल्हाधिकारी, पालघर यांच्या कार्यालयाकडील पत्र क्र.महसूल/कक्ष.१/टे.१/एनएपी/एसआर-८७/२०१५, दि.४/०४/२०१५.  
२. वास्तुविशारद यांचे या कार्यालयास दि.१४/०३/२०१६ रोजीचे सुधारीत नकाश व कागदपत्रे.

महोदय,

विषयांकित नमूद केलेली जागा ही, मंजूर सुधारित मुंबई महानगर प्रादेशिक विकास योजनेच्या हद्दीबाहेर स्थित असून सद्यस्थितीत तेथे कोणतीही प्रादेशिक योजना अथवा विकास योजना कार्यान्वित नाही. शासनाने दि.२७/०२/२००९ च्या अधिसूचनेद्वारे उर्वरित ठाणे प्रदेशासाठी प्रादेशिक योजनेच्या हद्दी निश्चित केल्या असून सदरच्या नकाशानुसार मौजे-उमरोळी हे गांव त्यामध्ये समाविष्ट आहे. सदरहू जागा तारापूर अणुशक्ती केंद्रापासून ५ ते १६ कि.मी अंतरामध्ये अंतर्भूत होत आहे.

मौजे-उमरोळी, ता.पालघर, जि.पालघर येथील ग.क्र.१७९, १८०, १८१ एकूण क्षेत्र १२५१०.०० चौ.मी. पैकी अर्जदाराच्या ताब्यात नसलेले क्षेत्र १९८.५६ चौ.मी वजा जाता उर्वरित क्षेत्र १२३११.४४ चौ.मी ही आहे. सदरहू जागेस ग.क्र.१८२ व इतर मध्ये या कार्यालयाने पत्र क्र.विशेष/बांध/मौजे-उमरोळी/ता.पालघर/ग.क्र.१८२ व इतर/रहिवास व रस्त्यांसमुख दुकाने/नर-पालघर/२०, दि.७/०१/२०१४ अन्वये रहिवास व वाणिज्य वापरासाठी समुह निवास योजनेअंतर्गत शिफारस केलेली आहे. त्यामधील रेखांकनातून १८.० मी.रुंदीचा पोहोच रस्ता उपलब्ध होत आहे. तसेच ग.क्र.२३२/अ च्या जमिन मालकाने दि.१७/०३/२०१६ अन्वये नोटरीयुक्तद्वारे १२.० मी. रस्ता वापरण्याचा हक्क लेखी लिहून दिलेला आहे. त्यानुसार जागेस १८.० मी व १२.० मी रुंदीचा पोहोच रस्ता उपलब्ध होत आहे. सबब अर्जदार यांनी प्रस्तावित केलेला रहिवास व वाणिज्य (तळ मजल्यावर दुकाने) वापर अनुज्ञेय होत आहे.

अर्जदार यांनी सादर केलेले रेखांकन/बांधकाम नकाशे यथायोग्य आहेत. आवश्यक तेथे हिरव्या रंगाने बांधकाम नकाशामध्ये दुरुस्ती केलेली आहे. मौजे-उमरोळी, ता.पालघर, जि.पालघर येथील ग.क्र.१७९, १८०, १८१ एकूण क्षेत्र १२५१०.०० चौ.मी. पैकी अर्जदाराच्या ताब्यात नसलेले क्षेत्र १९८.५६ चौ.मी वजा जाता उर्वरित क्षेत्र १२३११.४४ चौ.मी. या जागेत समुह निवास योजनेअंतर्गत रहिवास व

वाणिज्य (तळ मजल्यावर दुकाने), ओपन स्पेसमध्ये क्लब हाऊस प्रयोजनासाठी विनशेती परवानगीस  
खालील अटी व शर्तीना अधीन राहून शिफारस करण्यात येत आहे.

- १) मंजूर रेखांकनाप्रमाणे रस्ता, खुली जागा, अंतर्गत रस्ते व भूखंडाची प्रत्यक्ष आखणी करून ती उपअधिकांक भुमि अभिलेख, पालघर यांच्याकडून मोजणी करून घेण्यात यावी. मोजणी करतेवेळी खुली जागा, रस्ते व भूखंडाच्या बाबतीत योग्य तो समन्वय साधणे आवश्यक राहिल व मंजूर रेखांकनात आणि मोजणीमध्ये अथवा भूखंडाच्या क्षेत्रामध्ये तफावत आढळल्यास किंवा भूखंडाचे क्षेत्र नियमापेक्षा कमी जास्त झाल्यास या प्रकरणी सुधारित मंजूरी घेणे बंधनकारक राहिल.
- २) मंजूर प्रादेशिक योजनांसाठीची विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली दि.२१/११/२०१३ मधील नियम क्र.६.२.११ नुसार Security Deposit Fee भरणेबाबत शासनाकडून भविष्यात आदेश प्राप्त झाल्यास Security Deposit Fee भरणे अर्जदारावर/विकासकावर/जमीनमालकांवर बंधनकारक राहिल. त्यानुसार अर्जदाराने दि.१७/०३/२०१६ रोजीचे नोटरीयुक्त बंधपत्र दिलेले आहे. तरी बंधपत्रानुसार Security Deposit Fee भरण्याची जबाबदारी अर्जदारावर/विकासकावर/जमीन मालकांवर बंधनकारक राहिल.
- ३) मंजूर प्रादेशिक योजनांसाठी विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली दि.२१/११/२०१३ मधील तरतुदीचे पालन करण्याचे जबाबदारी अर्जदार/विकासकावर/जमीन मालकांवर बंधनकारक राहिल.
- ४) जोत्यापर्यंतचे बांधकाम झाल्यावर ते मंजूर नकाशा प्रमाणे आहे. त्याबाबत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावलीतील तरतुदीनुसार दाखला घेणे बंधनकारक राहिल.
- ५) इमारतीचे बांधकाम पूर्ण झाल्यानंतर इंजिनिअर/आर्किटेक्ट यांचेकडील पुर्णत्वाचे प्रमाण पत्रासह इमारत वापर परवान्यासाठी अर्ज करणे बंधनकारक राहिल व वापर परवाना मिळाल्यानंतरच इमारतीचा प्रत्यक्ष वापर करता येईल.
- ६) विषयांकित जागेवरील प्रस्तावित इमारतीचा वापर हा बांधकाम नकाशात दर्शविल्याप्रमाणे रहिवास व वाणिज्य (तळ मजल्यावर दुकाने), ओपन स्पेसमध्ये क्लब हाऊस वापरासाठीच करण्यात यावा.
- ७) नियोजित इमारतीच्या वापरासाठी आवश्यक असणाऱ्या पाण्याची सोय तसेच सांडपाण्याची व मैला निर्मुलनाची व्यवस्था उपलब्ध नसल्यास इमारतीच्या वापरापूर्वी अर्जदाराने करणे आवश्यक आहे.
- ८) रेखांकनातील खुली जागा ही रेखांकनात दर्शविण्यात आल्याप्रमाणे प्रत्यक्ष जागेवर उपलब्ध झाली पाहिजे. सदर जागेचा उपयोग हा अर्जदार यांनी खेळाचे मैदान/बगीचा याच अनुज्ञेय वापरांतर्गत करणे आवश्यक आहे. तसेच रेखांकनातील खुली जागा व अंतर्गत रस्ते विकासकाने विकसित करून ते नाममात्र रु.१/- या दराने स्थानिक नियोजन प्राधिकरणास देखभाली करीता हस्तांतरित करणे आवश्यक आहे.
- ९) अभिन्यासातील प्रस्तावित खुली जागा भूखंड धारकांच्या/भोगवटा धारकांच्या उपयोगासाठी मोकळी ठेवावी लागेल व याबाबतचे बंधपत्र (Under Taking) जमिनी मालकांकडून घेणे आवश्यक राहिल. भूखंड धारकांची/भोगवटा धारकांची नोंदणीकृत संस्था असल्यास अशी खुली जागा संस्थेकडे वर्ग झाल्याचे मानण्यात येईल. (Shall deem to have vested) विषयांकित प्रकरणी अशी नोंदणीकृत संस्था नसल्याने अशी खुली जागा परवानगी दिल्या तारखेपासून एक वर्षाचे आत संबंधित नियोजन प्राधिकरण (ग्राम पंचायत) यांचेकडे खुली जागा म्हणून वर्ग करावी.
- १०) नियोजित बांधकामापासून पुढील, मागील व बाजूची अंतरे प्रत्यक्ष जागेवर मंजूर झालेल्या नकाशाप्रमाणे ठेवण्यात यावीत.
- ११) सदरहू जागेस ग.क्र.१८२ व इतर मध्ये या कार्यालयाने पत्र क्र.विशेष/बांण/मौजे-उमरोळी/ ता.पालघर/ग.क्र.१८२ व इतर/रहिवास व रस्त्यांसमूह दुकाने/नर-पालघर/२०, दि.७/०१/२०१४ अन्वये रहिवास व वाणिज्य वापरासाठी समूह निवास योजनेअंतर्गत शिफारस केलेली आहे. त्यामधील रेखांकनातून १८.० मी. रुंदीचा पोहोच रस्ता उपलब्ध होत आहे. तसेच ग.क्र.२३२/अ च्या

- १७) सदर प्रस्तावाखालील जमिनीच्या मालकी हक्काची व इतर हक्काची छाननी तसेच नियोजित नकाशात दर्शविल्याप्रमाणे अधिकृत मार्ग असल्याची खात्री महसूल विभागाने करावी. त्याबाबत भविष्यात कोणताही वाद उत्पन्न झाल्यास त्याचे सर्वस्वी निराकरण अर्जदार/जमीनमालक/विकासक यांनी करणे आवश्यक राहिल.
- १८) सदर जागेवर अस्तित्वातील बांधकामे असल्यास मंजूर नकाशाप्रमाणे बांधकामास सुरुवात करण्यापूर्वी सदरची अस्तित्वातील बांधकामे स्वखर्चाने काढून टाकणे अर्जदारावर/विकासकावर बंधनकारक राहिल.
- १९) विषयांकित जागेवरील बांधकाम करतांना आय.एस.आय. १३९२०-१९९३ भूकंपरोधक आर.सी. सी. डिझाईननुसार बांधकाम घटकाचे नियोजन अर्हताप्राप्त नोंदणीकृत स्ट्रक्चरल इंजिनिअर यांच्याकडून करून घेणे आवश्यक असून त्यांच्या देखरेखीखाली नियोजित इमारतीचे बांधकाम पूर्ण करणे अर्जदार/विकासकर्ता यांच्यावर बंधनकारक राहिल.
- २०) विषयाधीन जागेवरील बांधकामाचे मंजूर नकाशाप्रमाणे कार्यान्वयन, बांधकाम साहित्याची गुणवत्ता व दर्जा, प्रस्तावित इमारतीचे आर.सी.सी डिझाईन, अग्निशमन व्यवस्था इ. बाबत जमीन मालक/विकासकर्ता/वास्तुविशारद/सल्लागार अभियंता व स्ट्रक्चरल अभियंता यांची जबाबदारी राहिल.
- २१) महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगर रचना, अधिनियम १९६६ च्या कलम-४८ नुसार महसूल प्राधिकरणाने बांधकाम परवानगी दिलेल्या तारखेपासून एक वर्षापर्यंत वैध असेल. त्यानंतर पुढील वर्षासाठी अर्जदार यांनी योग्य त्या कारणासहीत नियोजन प्राधिकरणाकडे विनंती अर्ज करून परवानगीचे नुतनीकरण मुदत संपणेपूर्वी करणे आवश्यक राहिल. अशा प्रकारचे नुतनीकरण फक्त तीन वर्षे करता येईल. वैध मुदतीत बांधकामे पूर्ण केली नसतील तर नवीन परवानगी घ्यावी लागेल. नवीन परवानगी घेतांना त्यावेळी अस्तित्वात आलेल्या नियमांचा व नियोजित विकास आराखड्याच्या अनुषंगाने छाननी करण्यात येईल व ती बाब अर्जदार/जमीन मालक यांच्यावर बंधनकारक राहिल.
- २२) विषयाधीन भूखंडाच्या हद्दीबाबत काही तक्रारी असल्यास त्याची सर्वस्वी जबाबदारी अर्जदार/जमीनमालक/विकासक यांच्यावर राहिल.
- २३) अर्जदाराने सदर प्रकरणी प्रस्तावासोबत सादर केलेली कागदपत्रे अथवा माहिती चुकीची किंवा दिशामूल करणारी आढळल्यास सदरची शिफारस/परवानगी रद्द करण्यात येईल.
- २४) सदर जागेसंदर्भात पूर्वसंदर्भ/न्यायालयीन संदर्भ असल्यास त्याची पडताळणी महसूल विभागाने करावी.
- २५) शासनांच्या नगर विकास विभागाकडील परिपत्रक क्र. DCR-१०९४/२८२९/UD-११, Date १९/१/१९९५ अन्वये सदर इमारतीवर सोलार-वॉटर-हिटिंग सिस्टिम बसविणे आवश्यक राहिल.
- २६) शासनांच्या नगर विकास विभागाकडील परिपत्रक क्र. IBP-१०९४/२८२९/UD-११, Date १९/१/१९९५ अन्वये रेनवॉटर हार्वेस्टिंग सिस्टिम जागेवरील इमारतीमध्ये कार्यान्वित करणे आवश्यक राहिल.
- २७) विषयांकित रेखांकन/बांधकामासाठी पोहच रस्ता तसेच अंतर्गत रस्ता व इतर सोयी सुविधा जसे जल:निस्सारण, मल:निस्सारण व पाणी पुरवठा इ. सर्व बाबींचा विकास अर्जदार यांनी स्वखर्चाने पूर्ण करणे बंधनकारक राहिल. त्याशिवाय जागेवरील इमारतीचा नियोजित वापर सुरु करता येणार नाही.
- २८) रेखांकनातील नियोजित भूखंडाची पुढील उपविभागणी अवैध राहिल. त्यातील कोणत्याही सुधारित विकासासाठी स्वतंत्रपणे विचार करता येणार नाही.
- २९) विषयांकित प्रस्तावाच्या अनुषंगाने स्थानिक प्राधिकरण या नात्याने ग्रामपंचायतीचे ना हरकत प्रमाणपत्र घेणे अर्जदार/जमीनमालक/विकासक यांच्यावर बंधनकारक राहिल.
- ३०) आवश्यकतेनुसार वनविभागाचे ना-हरकत प्रमाणपत्र प्राप्त करून घेण्यात यावे.

जमिन मालकाने दि. १७/०३/२०१६ अन्वये नोटरीयुक्तद्वारे १२.० मी. रस्ता वापरण्याचा हक्क लेखी लिहून दिलेला आहे. त्यानुसार जागेस १८.० मी व १२.० मी रुंदीचा पोहोच रस्ता उपलब्ध होत असल्याबाबतची तसेच रस्त्याच्या करारपत्राची खातरजमा महसूल विभागाने आपल्या स्तरावर करण्यात यावी. त्यानंतरच विनशेती परवानगी निर्गमित करण्यात यावी.

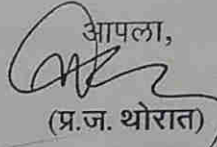
- १२) मंजूर रेखांकनात अगर प्रत्यक्ष बांधकामात पूर्व परवानगी शिवाय कोणताही बदल करण्यात येऊ नये.
- १३) शिफारस केलेल्या बांधकाम नकाशाप्रमाणे प्रस्तावित केलेल्या इमारतींची उंची व मजले असणे आवश्यक आहे.
- १४) विषयांकित जागेत निव्वळ क्षेत्राच्या कमाल ०.७५ चटई क्षेत्र निर्देशांक अनुज्ञेय होत आहे.
- १५) प्रस्तावित गृहबांधणी योजनेचा गोषवारा खालीलप्रमाणे आहे.

| अ.क्र. | भूखंडाचे एकुण क्षेत्र ७/१२ उता-याप्रमाणे (चौ.मी) | भूखंडाचे निव्वळ क्षेत्र मोजणी नकाशा प्रमाणे (चौ.मी) | अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्र ०.७५ (चौ.मी) | एकूण प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र (चौ.मी) | प्रस्तावित वापर                                                |
|--------|--------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|---------------------------------------|-----------------------------------------|----------------------------------------------------------------|
| १.     | १२५१०.००                                         | १२३११.४१                                            | ९२३३.५८                               | ७९६४.६९                                 | रहिवास व वाणिज्य (तळ मजल्यावर दुकाने) ओपन स्पेसमध्ये क्लब हाऊस |

- १६) नियोजित बांधकाम क्षेत्र हे मंजूर नकाशाप्रमाणे असावे व प्रत्येक मजल्यावरील कमाल बांधकाम क्षेत्र नकाशात दर्शविल्यानुसार खालील तक्त्यानुसार असणे आवश्यक आहे.

| इमारत प्रकार                                                          | तळ मजला<br>(चौ.मी.)                     | पहिला मजला<br>(चौ.मी.) | दुसरा मजला<br>(चौ.मी.) | एकूण बांधकाम<br>क्षेत्र (चौ.मी.) | इमारत<br>संख्या | एकूण प्रस्तावित<br>बांधकाम (चौ.मी.) |
|-----------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|------------------------|------------------------|----------------------------------|-----------------|-------------------------------------|
| टाईप-B1a                                                              | २०६.१२                                  | २४६.८२                 | २४६.८२                 | ६९९.७६                           | १               | ६९९.७६                              |
| टाईप-B1b                                                              | १८६.४३                                  | २२०.७३                 | २२०.७३                 | ६२७.८९                           | १               | ६२७.८९                              |
| टाईप-C2                                                               | ९७.२८                                   | १४७.५९                 | १४७.५९                 | ३९२.४६                           | १               | ३९२.४६                              |
| टाईप-D1                                                               | १४९.१९                                  | २१५.४८                 | २१५.४८                 | ५८०.१५                           | १               | ५८०.१५                              |
| टाईप-D1a                                                              | १४९.१९                                  | २१५.४८                 | २१५.४८                 | ५८०.१५                           | १               | ५८०.१५                              |
| टाईप-C2a                                                              | ९७.२८                                   | १४७.५९                 | १४७.५९                 | ३९२.४६                           | १               | ३९२.४६                              |
| टाईप-B2                                                               | १८६.४३                                  | २२०.७३                 | २२०.७३                 | ६२७.८९                           | १               | ६२७.८९                              |
| टाईप-A1                                                               | १८६.४७                                  | २०७.५१                 | २०७.५१                 | ६०१.४९                           | १               | ६०१.४९                              |
| टाईप-C1                                                               | ९०.०९                                   | १२७.४३                 | १२७.४३                 | ३४४.९५                           | १               | ३४४.९५                              |
| टाईप-A1a                                                              | १८१.३८                                  | २०७.५१                 | २०७.५१                 | ५९६.४०                           | १               | ५९६.४०                              |
| टाईप-F1                                                               | १७२.५२                                  | २८१.१८                 | २८१.१८                 | ७३४.८८                           | १               | ७३४.८८                              |
| टाईप-B1d ✓                                                            | २०६.१२                                  | २४६.८२                 | २४६.८२                 | ६९९.७६                           | १               | ६९९.७६                              |
| टाईप-B1c                                                              | २०६.७२                                  | २४६.८२                 | २४६.८२                 | ७००.३६                           | १               | ७००.३६                              |
| टाईप-C1a                                                              | ९७.७१                                   | १४४.१९                 | १४४.१९                 | ३८६.०९                           | १               | ३८६.०९                              |
| एकूण...                                                               | अतिरिक्त बाल्कनी ९.१८ चौ.मी. क्षेत्रासह |                        |                        |                                  | १४              | ७९६४.६९                             |
| CLUB HOUSE IN OPEN SPACE G+1ST FLOOR BUILT UP AREA---- १८८.६३ .SQ.MTR |                                         |                        |                        |                                  |                 |                                     |

- ३१) रेखांकनातील खुले क्षेत्रामध्ये तळ + १ मजल्याचे क्लब हाऊसचे बांधकाम प्रस्तावित केलेले आहे. सदरच्या क्लब हाऊससाठी आवश्यक असणाऱ्या सर्व परवानग्या घेण्याची जबाबदारी जमीनमालक/विकासक/कुलमुखत्यारधारक यांच्यावर बंधनकारक राहिल. तसेच क्लब हाऊसचा वापर रेखांकनातील रहिवाशांसाठी वाजवी दरात उपलब्ध करून देण्याची जबाबदारी जमीनमालक/विकासक/कुलमुखत्यारधारक यांच्यावर बंधनकारक राहिल.
  - ३२) स्टिल्टची उंची बांधकाम नकाशात दर्शविल्यानुसार प्रत्यक्ष जागेवर करण्यात यावी. तसेच स्टिल्टची वापर फक्त वाहनतळासाठीच करण्यात यावा. स्टिल्ट भविष्यात बंदिस्त करता येणार नाही. तसेच स्टिल्ट किमान दोन बाजूंनी खुले ठेवण्याची जबाबदारी अर्जदार यांची राहिल.
  - ३३) पायाभूत सुविधांची तरतुद अर्जदाराने करणे आवश्यक आहे व ती पुरेशी करण्याबाबत अर्जदाराकडून रु. १००/- च्या स्टॅम्पेपरवर महसूल विभागाने प्रतिज्ञापत्र प्राप्त करून घ्यावे.
  - ३४) शासन नगर विकास विभाग निर्देश क्र. टिपीएस-१८०८/१२५४/प्र.क्र.१२५७/०८/नवि-१३, दि.१०/०२/२०१० अन्वये विहीत केल्याप्रमाणे छाननी शुल्क रक्कम रु.१८,०००/- (अक्षरी रु. अठरा हजार मात्र) चलन क्र.३२, दि.२१/०३/२०१६ अन्वये व प्रिमियम शुल्क रक्कम रु.२,४७,०००/- (अक्षरी रु.दोन लाख सत्तेचाळीस हजार मात्र) चलन क्र.३३, दि.२१/०३/२०१६ अन्वये भारतीय स्टेट बँक, शाखा पालघर येथे भरणा करण्यात आलेली आहे.
- मंजूरीची शिफारस केलेल्या नकाशांची तसेच आवश्यक त्या कागदपत्रांची प्रत्येकी एक प्रत या कार्यालयाच्या अभिलेखासाठी ठेवून उर्वरित शिफारस केलेले नकाशे तीन प्रतीत पाठवित आहे.

आपला,  
  
 (प्र.ज. थोरात)  
 नगर रचनाकार,  
 शाखा कार्यालय, पालघर

प्रत:-

मा.उपसंचालक, नगर रचना, प्रादेशिक योजना, डहाणू/ठाणे यांना नकाशाच्या प्रतीसह माहितीसाठी व पुढील योग्य त्या कार्यवाहीसाठी सविनय सादर.