F/FINAL Group/ N.A. LATTER-301

नगर रचना आणि मूल्यनिर्धारण विभाग
ठाणे शाखा

जा. क्र.विशेष/बांध/मौ.वरप/ता.कल्याण/ससंठाणे/ १३८२

सहायक संचालक, नगर रचना,
ठाणे, जिल्हाधिकारी इमारत,
३ रा मजला, कोर्ट नाका,
ठाणे (प)
दूरध्वनी क्र.:-०२२/२५३४२७६६
ई-मेल-adtp_thane@rediffmail.com
दिनांक- ३/०८/२०१६

प्रति,

मा.जिल्हाधिकारी,
ठाणे.

विषय :- मौ.वरप, ता.कल्याण,जि.ठाणे येथील स.क्र.४३/३अ, ४३/३अ/१, एकूण क्षेत्र- ६०००.०० चौ.मी. या जागेवर रहिवास या प्रयोजनासाठीच्या बिनशेती व बांधकाम नकाशास मंजूरीसाठी शिफारस मिळणेबाबत.

७/१२ धारक/जमीनमालक – श्रीमती. द्रौपदी गोविंद कोंगोरे व इतर
कु.मु.धारक - केदार डेव्हलपर्स तर्फे श्री. मोहन कृष्णवशी
वास्तुविशारद -- श्री. केदार काळे.

संदर्भ :- १) मा.जिल्हाधिकारी, ठाणे यांचेकडील पत्र क्र. महसूल/कक्ष-५/टे-७/एनएपी एसआर-०५/२०१६, दि.०३/०२/२०१६.
२) उपअधिक्षक,भूमि अभिलेख, कल्याण यांचा मोजणी नकाशा मोजणी मो.र.नं. ७९०६/२०१४, दि.०७.०१.२०१५
३) मा.संचालक, महाराष्ट्र अग्निशमन सेवा, सांताक्रुज, मुंबई यांचे पत्र क्र.MFS/५५/ २०१५/७१५, दि.२३/११/२०१५.
४) अर्जदार यांचे वास्तुविशारद श्री.केदार काळे यांनी या कार्यालयास सादर केलेले दि.१६/०७/२०१६, दि.२५/०७/२०१६ व दि.०३/०८/२०१६ रोजीचे नकाशे.

महोदय,

संदर्भित पत्र क्र.१ अन्वये मा.जिल्हाधिकारी,ठाणे यांचेकडून मौ.वरप, ता.कल्याण,जि.ठाणे येथील स.क्र.४३/३अ, ४३/३अ/१, एकूण क्षेत्र ६०००.०० चौ.मी. या जागेवर रहिवास या प्रयोजनासाठीच्या बिनशेती व बांधकाम परवानगी नकाशांना मंजूरीची शिफारस मिळणेबाबत प्रस्ताव या कार्यालयाकडे प्राप्त झालेला आहे.

विषयांकित प्रकरणी अर्जदार यांची जागा मंजूर मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरणाच्या हद्दीत समाविष्ट असून अंबरनाथ, मुळगांव-बदलापूर पाईपलाईन अधिसूचित क्षेत्राच्या म्हारळ-वरप मंजूर विकास योजनेमध्ये मौ.वरप, ता.कल्याण येथील स.क्र.४३/३अ, ४३/३अ/१, एकूण क्षेत्र- ६०००.०० चौ.मी. ही जमिन रहिवास विभागामध्ये अंतर्भूत होत आहे.

सदर जागेस मुळ मोजणी नकाशावर मौ.र.नं. ७९०६/२०१४, दि.०७.०१.२०१५दर्शविलेल्या रस्त्यावरुन प्रवेश मार्ग उपलब्ध होत आहे. तसेच जागा विकास योजनेतील १८ मी. रुंद रस्त्यालगत आहे.

संदर्भित पत्र क्र.२ अन्वये मोजणी नकाशाच्या अनुषंगाने सदर बांधकाम परवानगी शिफारस करण्यात येत आहे. सबब, अर्जदाराने सादर केलेले बांधकाम नकाशे सर्वसाधारणपणे विकास नियंत्रण नियमावलीनुसार असल्याने उपरोक्त जागेवर रहिवास या प्रयोजनासाठीच्या बिनशेती व बांधकाम नकाशास मंजूरीची शिफारस खालील अटी व शर्तींना अधिन राहून करण्यात येत आहे.

१) अर्जदार यांच्या प्रस्तावाखालील जागा विकास योजना १८ मी. रुंद रस्त्याने बाधीत असून विकास नियंत्रण नियमावलीतील तरतूदीनुसार एकूण क्षेत्राचे (०.८५) क्षेत्र अ प्रदेश करण्यात आलेले असल्याने, अर्जदार यांनी विना मोबदला संबंधित प्राधिकरणास हस्तांतरीत करण्याबाबत हमीपत्र सादर करण्यात आलेले आहे. त्यामुळे भविष्यात सदर जागेचा मोबदला/भटई क्षेत्र अर्जदार यांना अ प्रदेय होणार नाही.
२) प्रस्तावित योजनेमध्ये खालीलप्रमाणे विकसन प्रस्तावित करण्यात आलेले आहे.

अ.क्र.	इमारत प्रकार	इमारतींची संख्या	रहिवास क्षेत्र	एकूण प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र चौ.मी.
१.	टॉवर्स	१ (विंग-A व B)	६०००.००	३३९१.४६

३) प्रस्तावित भूखंडाचा वापर मंजूर बांधकाम नकाशामध्ये दर्शविल्याप्रमाणे रहिवास वापराकरिता करणे बंधनकारक राहील.

४) अर्जदार यांनी मा.संचालक, महाराष्ट्र अग्निशमन सेवा, सांताक्रूज, मुंबई यांचे पत्र क्र. MFS/५७/२०१५/७१५, दि.२३/११/२०१५ अन्वये ना-देयप्रमाणपत्र सादर केलेले आहे. सबब, उक्त ना-हरकत दाखल्यातील सर्व अटी शर्ती अर्जदार यांच्यावर बंधनकारक राहतील.

५) नियोजित बांधकामापासून पुढील, मागील व बाजूची अंतरे प्रत्यक्ष जागेवर मंजूरीप्रमाणे ठेवण्यात यावीत.

६) अंबरनाथ, कुळगांव-बदलापूर परिसर अधिसूचित क्षेत्राच्या विकास नियंत्रण नियमावलीनुसार पायाभूत सुविधांची तरतूद व प्रतिज्ञापत्रातील इतर आशयाचे पालन अर्जदाराने करणे आवश्यक आहे व ती पुरेशी करण्याबाबत संबंधित अर्जदाराकडुन रु. १००/- चे स्टॅम्पपेपरवर दि.०६/०४/२०१६ रोजी प्रतिज्ञापत्र घेण्यात आलेले आहे. त्यानुसार जमिनधारक/विकासक यांनी सोयी-सुविधा विकसित करणे आवश्यक आहे.

७) शासनाकडील मंजूर सुधारित मुंबई महानगर प्रादेशिक योजनेच्या विकास नियंत्रण नियमावलीतील तरतुदी अर्जदारावर बंधनकारक राहतील. तसेच शासनाने दिनांक १३/०८/२००५ रोजी मंजूर केलेली अंबरनाथ, कुळगांव-बदलापूर परिसर अधिसूचित क्षेत्राच्या नियमावलीमधील तरतुदीचे पालन होणे आवश्यक आहे.

८) विषयाधिन जागेवरील अंतर्गत रस्ते व खुली जागा ही विकसित करुन ते कायमस्वरुपी देखभालीसाठी संबंधित नियोजन प्राधिकरण/स्थानिक प्राधिकरणास हस्तांतरीत करत असल्याबाबत ०६/०४/२०१६ रोजी शपथपत्र सादर केलेले आहे. त्यानुसार अर्जदार यांनी पुढील कार्यवाही करावी.

९) अंबरनाथ, कुळगांव-बदलापूर परिसर अधिसूचित क्षेत्राच्या नियमावलीतील नियम क्र. ७.२ ते ७.७ मधील तरतुदीनुसार पुढील कार्यवाही करणे अर्जदार/विकासक/वास्तुविशारद यांना बंधनकारक आहे.

१०) संदर्भित जागेवर मुख्यद्वारावर शिफारस केलेल्या नकाशाव्यतिरिक्त कोणताही विकास जागेवर करता येणार नाही.

११) संदर्भित जागेचे क्षेत्र, स्थान, आकार, वापर वहिवाट, भोगवटादार, भाडेकरु, मालकी हक्काबाबत काही तक्रारी असल्यास त्याची संपुर्ण जबाबदारी अर्जदार यांचेवर राहील. तसेच सगळ्या भूखंडधारकांच्या काही तक्रारी असल्यास त्याची जबाबदारी अर्जदारावर बंधनकारक राहील.

१२) 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, विधीग्राह्यता नसलेले कागदपत्रे आढळून आल्यास सदरची शिफारस रद्द समजली जाईल.

१३) विषयांकीत जागा किंवा तिचा भाग भूसंपादन अधिनियम १८९४ किंवा महाराष्ट्र औद्योगिक अधिनियम १९६६ या स्वतंत्र भूसंपादनासाठी अधिसूचीत केलेली नाही याबाबतची खात्री महसूल विभागाने तसेच अर्जदार यांनी करणे आवश्यक राहील.

१४) विषयाधिन जागेवरील बांधकामाचे मंजूर नकाशाप्रमाणे कार्यान्वयन बांधकाम शास्त्रीयदृष्ट्या गुणवत्ता व दर्जा प्रस्तावित इमारतीचे आर.सी.सी.डिझाईन अग्निशमन व्यवस्था इत्यादीबाबत जमिन मालक/विकासकर्ता/ वास्तुविशारद/ स्ट्रक्चरल अभियंता/स्ट्रक्चरल अभियंता यांची जबाबदारी राहील.

१५) विषयांकित जागेवरील बांधकाम करताना आय.एस.९३९२०-१९९३ भूकंपरोधक आर.सी.सी. डिझाईन नुसार बांधकाम घटकांचे नियोजन अर्हताप्राप्त नोंदणीकृत स्ट्रक्चरल इंजिनिअर यांचेकडून घेणे आवश्यक असून त्यांचे देखरेखीखाली नियोजित इमारतीचे बांधकाम पुर्ण करणे अर्जदार/विकासकर्ता यांचेवर बंधनकारक राहील.

१६) सदरहू प्रस्तावास मंजूरी देणेपूर्वी निर्देशित बांधकामामुळे/विकसनामुळे/भूखंडावर असलेल्या कोणत्याही वहिवाटीचे व हक्काचा भंग होणार नाही याची जबाबदारी अर्जदार/जमिन मालक यांची राहील.विषयाधिन जागेच्या हद्दीबाबत काही तक्रारी असल्यास त्याची सर्व जबाबदारी अर्जदारांवर राहील.

१७) नियोजित बांधकामात मंजूरीपेक्षा वेगळे बदल करावयाचे असल्यास किंवा वापर बदलावयाचा असल्यास पूर्वपरवानगी घेणे आवश्यक आहे.

१८) महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगर रचना अधिनियम, १९६६ चे कलम-४८ नुसार सदर बांधकाम परवानगी ही तहसिल महसूल प्राधिकारी यांनी दिलेल्या तारखेपासुन एक वर्षापर्यंत वैध असेल त्यानंतर पुढील वर्षासाठी अर्जदार यांनी योग्य त्या कारणासहीत नियोजन प्राधिकरणाकडे विनंती अर्ज करुन परवानगीचे नुतनीकरण मुदत संपणे आधी करणे आवश्यक राहील. तसेच नवीन परवानगी घेताना त्यावेळी अस्तित्वात आलेल्या नियमाचा व नियोजित विकास आराखड्याच्या अनुषंगाने छाननी करण्यात येईल व ती बाब अर्जदार/जमीन मालक यांचेवर बंधनकारक राहील.

१९) 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 करणे आवश्यक आहे.

अ.क्र.	बांधकाम क्षेत्र चौ.मी.	बाजारमुल्य दर तक्ता सन-२०१६	बांधकामाची किंमत	कामगार उपकर (१%)
१.	३३१९.६३	१७६००	५८४२५४८८	५८४२५४.८८
			एकुणदेय रु.	५८४,५००/-

शासन निर्णय दि.१७/०६/२०१० नुसार जमिन मालक यांनी सदर रक्कमेचा भरणा संबंधित उपविभागीय अधिकारी, कल्याण यांचेकडे भरणा करणे बाबी.

२०) महाराष्ट्र इमारत व इमारत कामगार नियम-२००७ मधील तरतूदी जमिनधारक विकासक यांचेवर बंधनकारक राहतील.

२२) महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगर रचना अधिनियम,१९६६ चे कलम १२४ व मध्ये शासनाने नमूद केल्यानुसार नगरपरिषद या क्षेत्रासाठी लागू केलेल्या विकास शुल्कानुसार (Development Charges) खालीलप्रमाणे हिशोबीत केले आहे.

१) भूखंड क्षेत्र - ६००० चौ.मी. x १०१०/- x ०.५% = रु. ३०३००/-

२) बांधकाम क्षेत्र - ३३९९.६३ चौ.मी. x १०१०/- x २% = रु. ६७०५६/-

एकूण रक्कम रु. ९७,४००/- (रुपये सत्त्याण्णव हजार चारशे फक्त) सदरचा भरणा आपल्याकडे केल्यानंतरच सदर प्रकरणी बांधकाम परवानगी पारीत करणे उचित होईल. तसेच सदरची रक्कम अर्जदारास नोटीस दिल्यानंतर ३० दिवसांच्या कालावधीत भरणे बंधनकारक आहे. तदनंतर महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगर रचना अधिनियमाचे कलम १२४ (E) ३ नुसार त्यावर १८% व्याज लागू होईल. त्याचा उल्लेख नोटीसमध्ये करणे आवश्यक आहे.

२५) शासनाचे नगर विकास विभागाकडील परिपत्रक क्र.DCR.१०९४/२८२९/UD-११, Date १९/०९/१९९५ अन्वये सदरहू इमारतीवर सोलर वॉटर हिटींग सिस्टीम बसविणे आवश्यक राहील.

२६) शासनाचे नगर विकास विभागाकडील परिपत्रक क्र.TPB.४३२००/२१३३/CR-२३०/०१/UD-११, Date १०/०३/२००५ अन्वये सदरहू इमारतीवर रेन वॉटर हार्वेस्टींग सिस्टीम कार्यान्वित करणे आवश्यक राहील.

२७) 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.१५०००/- (चलन क्र.MH 003109245201516M,दि.02/06/2016)

मंजूरीची शिफारस केलेल्या सुधारित अभिन्यास/बांधकाम नकाशांच्या दोन प्रती यासोबत पाठवित आहे.

आपला,

सहपत्रे:- वरीलप्रमाणे.

सहायक संचालक, नगर रचना
ठाणे.

प्रत :- १) उपविभागीय अधिकारी, कल्याण यांना माहितीसाठी व योग्य त्या कार्यवाहीस्तव अग्रेषित.

२) अर्जदार श्रीमती. द्रौपदी गोविंद कोंगोरे व इतर व इतर.जु.मु.धारक - केदार डेव्हलपर्स तर्फे श्री. मोहन कृष्णदेशी यांचे वास्तुविशारद श्री. केदार वही काळे यांना माहितीसाठी अग्रेषित.