F/FINAL Group/ N.A. LATTER -268

# नगर रचना आणि मुल्यनिर्धारण विभाग

## ठाणे शाखा

जा. क्र.बिशेप/बांप/मौ.आसनगांव/ता.शहापूर/ससंठाणे/ १५६८

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 ३१ /०८/२०१६

**प्रति,**

मा.जिल्हाधिकारी,
ठाणे.

**विषय :-** मौ.आसनगांव, ता.शहापूर येथील स.नं.३८/१ पै, ३८/३, भूखंड क्र.१, एकूण क्षेत्र- ७८१६.०० चौ.मी. व मोजणी प्रमाणे क्षेत्र ७४०० चौ.मी. या जागेवर रहिवास व वाणिज्य या प्रयोजनासाठीच्या बांधकाम नकाशास मंजूरीसाठी शिफारस मिळणेबाबत.

१) जागा मालकाचे नांव- श्री. हरेश रामचंद शोभानी यांचे कु.मु.धारक दामजी हरी इन्फ्राट्रक्चर प्रा.लि. तर्फे श्री. महादेव दामजी पटेल व श्री.परेश धानजी भानुशाली.
२) वास्तुविशारद/इंजिनिअर यांचे नाव- फौजी ॲन्ड असोसिएटस्

**संदर्भ :-** १) मा.जिल्हाधिकारी, ठाणे यांचेकडील पत्र क्र. महसूल/कक्ष-१/टे-११/एनएपी/एसआर- ६४/२०१६,दि.०६/०५/२०१६.
२) या कार्यालयाने मा.जिल्हाधिकारी,ठाणे यांचेकडे केलेली शिफारस पत्र क्र.१२६०, दि.२९/०४/२००६. (पुर्व संदर्भ)
३) उपअधिक्षक, भूमि अभिलेख, शहापूर यांचे या कार्यालयास पत्र क्र.मो.अ.ता बि.शे./मो.र.नं.४३६/२०१५, दि.२६/०९/२०१५.
४) भारतीय राष्ट्रीय राज्यमार्ग प्राधिकरण यांचे पत्र क्र.NHAI/PIU/NSK/NOC/VG/2016/1428 ,दि.24/05/2016
५) भारत पेट्रोलियम कॉर्पोरेशन लिमिटेड यांचे पत्र क्र.PIPELINES/MMBPL/NOC-339/ dt.15/04/2016.
६) प्र.मा.सहसंचालक, नगर रचना, कोकण विभाग, नवी मुंबई यांचे पत्र क्र.प्रायो/मौ. आसनगांव/ता.शहापूर/स.नं.३८/१/सहसंकोवि/१३३९, दि.०९/०८/२०१६.
७) अर्जदार यांनी या कार्यालयास सादर केलेले दि.१३/६/२०१६, दि.२१/०६/२०१६ दि.०४/०७/२०१६ तसेच दि.२९/०८/२०१६ रोजीचे नकाशे.

**महोदय,**

महाराष्ट्र शासनाच्या अधिनियम ४३/२०१४ नूसार (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.

संदर्भित पत्र क्र.१ अन्वये मौ.आसनगांव, ता.शहापूर येथील स.नं.३८/१ पै, ३८/३, भूखंड क्र.१, एकूण क्षेत्र- ७८१६.०० चौ.मी. या जागेवर रहिवास व वाणिज्य या प्रयोजनासाठीच्या बांधकाम परवानगी नकाशांना मंजूरी मिळणेबाबत प्रस्ताव या कार्यालयाकडे प्राप्त झालेला आहे. मौ.आसनगांव, ता.शहापूर या गावंचा समावेश केंद्रशासना पर्यावरण व वन विभागाच्या अधिसूचनेनूसार पर्यावरण संवेदनशिल क्षेत्रामध्ये होत असून उक्त नियमाच्या नियम- २(d) नूसार २०,००० चौ.मी. पर्यंतचे बांधकाम प्रकल्प अनुज्ञेय आहेत.

मोजणी नकाशानूसार मौ.आसनगांव, ता.शहापूर येथील स.नं.३८/१ पै, ३८/३, भूखंड क्र.१, एकूण क्षेत्र- ७४००.०० चौ.मी. जमिन मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरणाच्या हद्दीबाहेर स्थित असून अद्याप तेथे प्रादेशिक योजनेचा/विकास योजनेचा कोणताही प्रस्ताव नाही. सदर जागेस मुळ मोजणी नकाशा बि.शे./मो.र.नं. ४३६/२०१५, दि.२६/०९/२०१५ वर दर्शविलेल्या रस्त्यावरुन प्रवेश मार्ग उपलब्ध होत आहे. अर्जदार यांना विकास नियंत्रण नियमावलीतील नियम क्र.२३.२.१, टेबल नं.१३, रकाना क्र.९ नुसार २०% प्रिमीयम चटई क्षेत्र अनुज्ञेय आहे.

संदर्भित पत्र क्र.४ अन्वये बांधकाम नकाशाच्या अनुषंगाने भारतीय राष्ट्रीय राज्यमार्ग प्राधिकरण यांनी ना-हरकत दाखला दि.२४/०५/२०१६ रोजी दिलेला आहे. सबब, अर्जदाराने सादर केलेले बांधकाम नकाशे सर्वसाधारणपणे विकास नियंत्रण नियमावलीनुसार असल्याने उपरोक्त जागेवर रहिवास व वाणिज्य या प्रयोजनासाठीच्या बांधकाम नकाशास मंजूरीची शिफारस खालील अटी व शर्तींना अधिन राहून करण्यात येत आहे.

१) प्रस्तावित समुह गृहबांधणी योजनेमध्ये खालीलप्रमाणे विकसन प्रस्तावित करण्यात आलेले आहे.

| अ.क्र. | इमारत प्रकार | इमारत टाईप | मोजणी नकाशानूसार क्षेत्र चौ.मी. | एकूण प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र चौ.मी. |
|---|---|---|---|---|
| १. | रहिवास व वाणिज्य | टाईप - १ | २०७२.३० | १०३४०.७० |
| २. | रहिवास व वाणिज्य | टाईप - २ | ४१३४.२० | |
| ३. | रहिवास व वाणिज्य | टाईप - ३ | ४१३४.२० | |

२) 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.

३) जागेवर परवनागी व्यतिरिक्त वाढीव बांधकाम केल्यास महसुल अधिनियम तसेच महाराष्ट्र ग्रामपंचायत अधिनियम तरतुदीनुसार कार्यवाही करण्यात येईल.

४) विकास नियंत्रण नियमावली सन-२०१३ तील नियम क्र. १३.३.२ व नियम क्र.६.८ नुसार (दि.२५/०४/२०१६) पायाभूत सुविधांची तरतूद व प्रतिज्ञापत्रातील इतर आशयाचे पालन अर्जदाराने करणे आवश्यक आहे व ती पुरेशी करण्याबाबत संबंधित अर्जदाराकडुन रु. १००/- चे स्टँपपेपरवर प्रतिज्ञापत्र घेण्यात आलेले आहे. त्यानुसार जमिनधारक/विकासक यांनी सोयी-सुविधा विकसित करणे आवश्यक आहे.

५) शासनाकडील मंजूर सुधारित मुंबई महानगर प्रादेशिक योजनेच्या विकास नियंत्रण नियमावलीतील तरतुदी अर्जदारावर बधंनकारक राहतील. तसेच शासनाने दिनांक २१/११/२०१३ रोजी मंजूर केलेली प्रादेशिक योजना क्षेत्रातील नियमावलीमधील तरतुदींचे पालन होणे आवश्यक आहे.

६) विषयाधिन जागेवरील अंतर्गत रस्ते व खुली जागा ही विकसित करुन ते कायमस्वरुपी देखभालीसाठी संबंधित नियोजन प्राधिकरण/स्थानिक प्राधिकरणास हस्तांतरीत करत असल्याबाबत दि.२५/०४/२०१६ रोजी शपथपत्र सादर केलेले आहे. त्यानुसार अर्जदार यांनी पुढील कार्यवाही करावी.

७) प्रादेशिक विकास योजना क्षेत्राच्या नियमावलीतील नियम क्र. ७.२ ते ७.७ मधील तरतुदीनुसार पुढील कार्यवाही करणे अर्जदार/विकासक/वास्तुविशारद यांना बंधनकारक आहे.

८) संदर्भित जागेवर भुखंडावर शिफारस केलेल्या नकाशाव्यतिरिक्त कोणताही विकास जागेवर करता येणार नाही.

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

१०) प्रस्तावासोबत अर्जदार यांनी सादर केलेल्या कागदपत्राच्या आधारे या कार्यालयाने अभिप्राय दिलेले आहेत. अर्जदारांने सदर प्रकरणी प्रस्तावासोबत सादर केलेली कागदपत्रे अथवा माहिती चुकीची किंवा दिशाभूल करणारी आढळल्यास तसेच, विधीग्राहयता नसलेले कागदपत्रे आढळून आल्यास सदरची शिफारस रद्द समजली जाईल.

११) 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 राहील.

१२) विषयांधिन जागेवरील बांधकामाचे मंजूर नकाशाप्रमाणे कार्यान्वयन बांधकाम साहित्याची गुणवता व दर्जा प्रस्तावित इमारतीचे आर.सी.सी.डिझाईन अग्निशमन व्यवस्था इत्यादीबाबत जमिन मालक/विकासकर्ता/ वास्तुविशारद/ सल्लागार अभियंता/स्ट्रक्चरल अभियंता यांची जबाबदारी राहील.

१३) विषयांकित 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 पुर्ण करणे अर्जदार/विकासकर्ता यांचेवर बंधनकारक राहील.

१४) सदरहू प्रस्तावास मंजूरी देणेपूर्वी नियोजित 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.

१५) महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगर रचना अधिनियम, १९६६ चे कलम-४८ नुसार सदर बांधकाम परवानगी ही सक्षम महसूल प्राधिकारी यांनी दिलेल्या तारखेपासुन एक वर्षापर्यत 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 नियमांचा व नियोजित विकास आराखडयाच्या अनुषंगाने छाननी करण्यात येईल व ती बाब अर्जदार/जमीन मालक यांचेवर बंधनकारक राहील,

१६) 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. | १०३४०.७० | १६७०० | १७२६८९६९० | १७२७०००/- |
| | | | म्हणजेच रु. | १७,२७,०००/- |

शासन निर्णय दि.१७/०६/२०१० नूसार जमिन मालक यांनी सदर रक्कमेचा भरणा संबंधित गट विकास अधिकारी, शहापूर यांचेकडे भरणा करणे यावी.

१७) भारतीय राष्ट्रीय राज्यमार्ग प्राधिकरण यांचे पत्र क्र.NHAI/PIU/NSK/NOC/VG/2016/1428 ,दि.24/05/2016 अन्वये संबंधित प्राधिकरणाने रस्त्याच्या मध्येरेषेपासून ४२ मीटर अंतरावर वाणिज्य वापर अनुज्ञेय केला असून त्यानूसार प्रस्तावित नकाशावर वाणिज्य वापर अनुज्ञेय केला आहे.

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

१९) अर्जदार यांच्या विषयांकित जमिनीवरील बांधकामाचे क्षेत्र २०००० चौ.मी. पेक्षा जास्त झाल्यास पर्यावरण विभागाच्या सक्षम प्राधिकरणाकडून पर्यावरण अनुज्ञेयता (Environment Clearance) प्राप्त करुन घेणे अर्जदार/विकासक यांचेवर बंधनकारक राहील.

२०) सदर प्रस्तावाचे अनुषंगाने स्थानिक प्राधिकरण म्हणून ग्रामपंचायतीचे ना हरकत प्रमाणपत्र घेणे बंधनकारक राहील.

२१) 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.

२२) 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.

२३) 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.२५२००/- (चलन क्र.MH 002176996201617M,दि.04/07/2016)

ब) छाननी शुल्क रु.८००/- (चलन क्र.MH 003882928201617M,दि.31/08/2016)

क) २०% अधिभार चटई क्षेत्र रु.२२५१००८/- (चलन क्र.MH002176768201617M, दि.04/07/2016

ड) Alternate Terrace शुल्क रु.२७०००/- (चलन क्र.MH 002177639201617M, दि.04/07/2016)

मंजूरीची शिफारस केलेल्या बांधकाम नकाशांच्या दोन प्रती यासोबत पाठवित आहे.

आपला,

सहपत्रे:- वरीलप्रमाणे.

सहायक संचालक, नगर रचना
ठाणे.

प्रत :- १) मा. उपसंचालक, नगर रचना, प्रादेशिक योजना, ठाणे यांना रेखांकन/बांधकाम नकाशांच्या प्रतीसह माहितीसाठी सादर.

२) गट विकास अधिकारी, शहापूर यांना माहितीस्तव व योग्य त्या कार्यवाहीस्तव.

३) ग्रामपंचायत, आसनगांव, ता.शहापूर, जि.ठाणे यांना माहितीस्तव व योग्य त्या कार्यवाहीस्तव.

४) अर्जदार श्री. हरेश रामचंद शोभानी यांचे कु.मु.धारक दामजी हरी इन्फ्राट्रक्चर प्रा.लि. तर्फे श्री. महादेव दामजी पटेल व श्री.परेश धानजी भानुशाली यांचे वास्तुविशारद फौजी ॲन्ड असोसिएटस् यांचे यांना माहितीसाठी अग्रेषित.