महाराष्ट्र शासन
नगर रचना आणि मुल्यनिर्धारण विभाग
ठाणे शाखा
जिल्हाधिकारी कार्यालय इमारत, ३ रा मजला, कोर्ट नाका, ठाणे (प)- ४०० ६०१
Email- ADTP1.THANE@MAHARASHTRA.GOV.IN/ADTPTHANE@GMAIL.COM
दूरध्वनी क्रमांक- ००२२-२५३४२७४४

जा.क्र. बांप/मौ.वासुंद्री/ता.कल्याण / स. नं. २/२/अ/ससंठाणे/ 6724   दिनांक ~~/०७/२०२३~~ 09/08/2023

प्रति,
मा. जिल्हाधिकारी,
ठाणे.

विषय:- **बांधकाम परवानगी मिळणेबाबत.**
मौजे वासुंद्री, ता. कल्याण, जि. ठाणे येथील स. नं. २/२/अ, क्षेत्र – ४९५०.०० चौ. मी. पैकी २४००.०० चौ. मी. या जागेवर रहिवास व वाणिज्य प्रयोजनासाठी बांधकाम नकाशांना मंजुरीची शिफारस मिळणेबाबत.

अर्जदार :- श्री. ताहिर निसार कुंगळे व इतर
वास्तुविशारद :- श्री. रजनिकांत शेलार

संदर्भ:- १. आपल्या कार्यालयाचे पत्र क्र. महसूल /कक्ष-१/टे-७/एनएपी/एसआर - १७/२०२३, दि. २०/०४/२०२३.
२. उपअधिक्षक, भूमि अभिलेख, कल्याण यांचेकडील मोजणी नकाशा पत्र क्र. अतितातडी/हद्द कायम/ मो.र.नं. २००/२०२३, दि. १८/०४/२०२३.
३. अर्जदार यांनी दि. २५/०७/२०२३ रोजी सादर केलेले सुधारित बांधकाम नकाशे.

महोदय,

अर्जदार श्री. ताहिर निसार कुंगळे व इतर यांनी मौजे वासुंद्री, ता. कल्याण, जि. ठाणे येथील स. नं. २/२/अ, क्षेत्र – ४९५०.०० चौ. मी. पैकी २४००.०० चौ. मी. येथे रहिवास व वाणिज्य प्रयोजनार्थ बांधकाम परवानगीसाठी प्रस्ताव आपल्या कार्यालयाकडे सादर केला आहे. संदर्भिय पत्र क्र. १ अन्वये आपण या कार्यालयाचे अभिप्राय अपेक्षिलेले आहेत. अर्जदार/विकासक यांनी सादर केलेल्या कागदत्रांच्या आधारे या कार्यालयाचे अभिप्राय खालील प्रमाणे सादर करण्यात येत आहेत.

विषयांकित जागा ही मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरणाच्या मंजूर प्रादेशिक योजनेमध्ये समाविष्ट आहे. सदरच्या प्रादेशिक योजना नकाशानुसार विषयांकित जागा हरित विभाग – १ या वापर

विभागात समाविष्ट होत आहे. विषयांकित जागा मौ. वासुंद्री गावाच्या गावठाणापासून ५००.०० मी. अंतराच्या आत स्थित आहे. त्यामुळे अर्जदार यांनी प्रस्तावित केलेला रहिवास वापर अनुज्ञेय आहे.

मोजणी नकाशावर विषयांकित जागेच्या नैऋत्य दिशेस रस्ता दर्शविलेला आहे. सदरचा रस्ता ग्रामीण मार्ग क्र. १४३ आहे. विषयांकित रस्त्याच्या आखणीने जागेचा काही भाग बाधित होत आहे. सदर रस्ता विषयांकित जागेस पोहोच रस्ता म्हणून उपलब्ध आहे.

सदर प्रकरणी अर्जदार यांनी सादर केलेल्या कागदपत्रांच्या आधारे छाननी केली असता सदर क्षेत्रासाठी लागू असलेल्या मंजूर एकत्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावलीनुसार सादर केलेले इमारत बांधकाम नकाशे सर्वसाधारणपणे योग्य आढळून येतात. त्यामुळे रहिवास व वाणिज्य या प्रयोजनासाठीच्या बांधकामास खालील अटी व शर्तींना अधीन राहून शिफारस करण्यात येत आहे.

१. महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगर रचना अधिनियम, १९६६ चे कलम-४८ अनुसार महसूल विभागाने बांधकाम परवानगी दिलेल्या तारखेपासून एक वर्षापर्यंत वैध असेल. त्यानंतर पुढील वर्षासाठी अर्जदार यांनी योग्य त्या कारणासहीत नियोजन प्राधिकरणाकडे विनंती अर्ज करुन परवानगीचे नूतणीकरण मुदत संपण्यापूर्वी करणे आवश्यक राहील. अशा प्रकारचे नूतनीकरण फक्त तीन वर्षे करता येईल. उपरोक्त नमुद वैध मुदतीत बांधकामास सुरुवात केली नसल्यास अर्जदारास नव्याने परवानगी घ्यावी लागेल. नवीन परवानगी घेताना त्यावेळी अस्तित्वात असलेल्या नियमांचा व नियोजित विकास आराखडयाच्या अनुषंगाने छाननी करण्यात येईल व ही बाब अर्जदार/जमीन मालक यांचेवर बंधनकारक राहील.
२. महाराष्ट्र शासनाने मंजूर केलेल्या प्रादेशिक योजनेसाठीच्या मंजूर विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावलीतील नियमानुसार सदर रेखांकनात पायाभूत सुविधा जसे अंतर्गत रस्ते, पावसाळी नाले, मलनिस:रण व्यवस्था, पाणी पुरवठा, खुल्या जागेचा विकास इ. जबाबदारी मालक व विकासक यांची राहील. याबाबतचे हमीपत्र बांधकाम परवानगी पूर्वी घेणे बंधनकारक राहील. तसेच वरील सर्व सुविधा जमीन मालकाने प्रकल्प पुर्ण होण्यापूर्वी पुर्ण करणे बंधनकारक राहील.
३. स्थळदर्शक नकाशावर दाखविल्याप्रमाणे रस्त्यापासून प्रस्तावित बांधकामाचे अंतर व नियोजित बांधकामापासून, पुढील, मागील व बाजुंची अंतरे प्रत्यक्षात जागेवर असली पाहिजेत.
४. प्रकरणातील उपअधिक्षक भुमि अभिलेख कल्याण यांचे कार्यालयाकडील मोजणी नकाशाने केलेल्या वहीवाटीचे मोजणी नकाशातील हद्दीचे अधिन राहून सदरची शिफारस करणेत येत आहे. नियोजित विकासकामामुळे विषयाधीन जमिनीचे वहीवाटीचे/हद्दीचे अनुषंगाने कोणतेही व्यक्तीगत वा न्यायालयीन वाद उद्भवल्यास त्याची सर्वस्वी जबाबदारी अर्जदार/वास्तुविशारद यांची राहील.
५. नियोजित इमारतीच्या वापरासाठी आवश्यक असलेली सांडपाण्याची व मलनिस्सा:रणाची व्यवस्था उपलब्ध नसल्यास इमारतीच्या वापरापूर्वी अर्जदाराने स्वखर्चाने करणे आवश्यक आहे.
६. प्रकरणी तळमजल्यावरील स्वच्छता गृहे व इतर सुविधा या सुविधा इमारतीतील सर्वांच्या वापरासाठी खुल्या ठेवण्यात याव्यात. स्टिल्टचा वापर फक्त वाहनतळासाठी करण्यात यावा, स्टिल्ट दोन बाजुने खुले ठेवणे अर्जदार/ मालक यांना बंधनकारक राहील. तसेच स्टिल्ट बंदिस्त करता येणार नाही.
७. विषयांकित भूखंडावरील प्रस्तावित इमारतींचा रहिवास व वाणिज्य वापर, इमारतीची उंची व मजले बांधकाम नकाशात दर्शविल्याप्रमाणे ठेवणे आवश्यक आहे.

८. प्रकरणातील बांधकामाच्या structural stability बाबत सर्वस्वी जबाबदारी संबंधित नोंदणीकृत संरचनात्मक अभियंता व जमीन मालक/विकासक यांची राहील.

९. प्रस्तावित खुली बाल्कनी, टेरेस कोणत्याही परिस्थितीत बंदिस्त करता येणार नाही. तसेच प्रस्तावित छज्जे बंधीस्त करून बाल्कनी वापर करता येणार नाही.

१०. प्रकाश व वायुविजन यासाठी ठेवलेल्या खिडक्यांचे क्षेत्र हे संबंधित खोलीच्या क्षेत्राच्या १/१० पेक्षा कमी असणार नाही याची जबाबदारी विकासक/वास्तुविशारद/ संस्था यांची राहील.

११. सदर प्रकरणी खालीलप्रमाणे प्रस्तावित बांधकामे करणेसाठी सुधारित बांधकाम शिफारस करण्यात येत आहे.

प्रस्तावित केलेल्या इमारतींचा तपशील					
जमिनीचे एकूण क्षेत्र चौ. मी.	अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्र चौ. मी.	इमारत क्र.	प्रयोजन	प्रस्तावित मजल्यांची संख्या	प्रस्तावित 'P'-line बांधकाम क्षेत्र (चौ.मी)
४९५०.०० पैकी २४००.००	५००७.८५	१	रहिवास व वाणिज्य	भागश: तळ + भागश: स्टिल्ट + ७ मजले	४९५५.७६

१२. मंजूर एकत्रिकृत विकास नियंत्रण आणि प्रोत्साहन नियमावलीमधील तरतुद क्र.३.३.९ नुसार प्रस्तावित प्रवेश मार्ग, अंतर्गत रस्ते व पाथवे किमान ४५ टन वजनाचे फायर इंजिनचा भार पेलू शकेल याप्रमाणे डिझाईन करुन विकसित करणे विकास कर्त्यावर/जमिनमालकावर बंधनकारक आहे.

१३. इमारतीतील नळ फिटींगचे काम, सांडपाणी/पावसाचे पाणी यांची निर्गतीकरणाचे काम कोणत्याही महानगरपालिका किंवा नगरपालिका यांच्याकडे नोंदणीकृत प्लंबरकडून करुन घेणे आवश्यक आहे. सेप्टीक टँकचे साईज स्टँडर्डप्रमाणे असावेत, पिण्याच्या पाण्याच्या स्त्रोत पासून सेप्टीक टँन्कचे अंतर १२.० मी. राहणे आवश्यक आहे.

१४. अर्जदार यांनी प्रत्यक्ष वापरापूर्वी इमारतीसाठी आवश्यक असणाऱ्या पिण्याचे पाणी तसेच सांडपाणी उपलब्धतेबाबत व्यवस्था करणे बंधनकारक राहील.

१५. जमीन धारक, विकासक, कॉन्ट्रक्टर, वास्तुविशारद, स्ट्रक्चरल इंजिनिअर, साईट सुपरवाईजर यांची नावे फलकावर (Board) प्रसिध्द करणे तसेच बांधकामाचा तपशील दर्शविणारा, जागेचे स.नं./ क्षेत्र, प्रस्तावित मजले/बांधकाम क्षेत्र दर्शविणारा फलक जागेवर लावणे अर्जदार यांना बंधनकारक राहील.

१६. मंजूर एकत्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावलीतील तरतुदीनुसार अर्जदार यांनी बांधकाम भोगवटा प्रमाणपत्र घेणे आवश्यक आहे.

१७. विषयांकित इमारतीतील ओला कचरा व सुका कचरा यांचे वर्गीकरण व त्यांची विल्हेवाट लावणे याबाबत योग्य ती स्वंतत्र उपाय योजना ही भूखंडामध्ये इमारत वापर दाखल्यापूर्वी कार्यान्वित करणे जमीन मालकास/विकासकास बंधनकारक राहील.

१८. प्रकल्पाच्या ठिकाणी काम करणा-या कामगारांच्या पात्र शाळाबाहय मुलांसाठी शिक्षणाची सोय करणे जमीन मालकास/विकासकास बंधनकारक राहील.

१९. नवीन इमारतींच्या आतील बाजूस तसेच इमारती समोरील रस्त्याचे सी. सी. टी. व्ही. चित्रिकरण करण्यासाठी बांधकामाच्या ठिकाणी सी. सी. टी. व्ही. यंत्रणा कार्यान्वित करणे जमीन मालकास/विकासकास बंधनकारक राहील.

२०. 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 विभागाकडून अर्जदार यांनी करणे आवश्यक राहील.

२१. संदर्भित जागेचे क्षेत्र, स्थान, आकार, वापर वहिवाट, भोगवटादार, भाडेकरु, मालकी हक्काबाबत काही तक्रारी असल्यास त्याची, तसेच लगतच्या भूखंडधारकांच्या काही तक्रारी असल्यास त्याची, संपूर्ण जबाबदारी व त्यांचे निराकरण करणे अर्जदार/विकासक/मालक यांच्यावर बंधनकारक राहील.

२२. विषयाधीन जागेवरील बांधकामाचे मंजूर नकाशाप्रमाणे कार्यान्वयन, बांधकाम साहित्याची गुणवता व दर्जा, प्रस्तावित इमारतीचे आर. सी. सी. डिझाईन, अग्निशमन व्यवस्था इत्यादीबाबत जमीन मालक/विकासकर्ता/ वास्तुविशारद/ सल्लागार अभियंता/स्ट्रक्चरल अभियंता यांची जबाबदारी राहील.

२३. 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 राहील.

२४. अर्जदार यांनी बिनशेती मोजणी करणे अर्जदार/विकासक यांचेवर बंधनकारक राहील. तसेच बिनशेती मोजणी मध्ये अर्जदार यांच्या भुखंड क्षेत्रात तफावत आल्यास त्याप्रमाणे सुधारित बांधकाम परवानगी घेणे अर्जदार यांच्यावर बंधनकारक राहील.

२५. महाराष्ट्र इमारत व इमारत कामगार नियम-२००७ मधील तरतुदी जमीन धारक विकासक यांचेवर बंधनकारक राहतील.

२६. नियोजित विकासकामांमुळे विषयाधीन जमिनीचे वहिवाटीचे /हद्दीचे अनुषंगाने कोणतेही व्यक्तीगत वा न्यायालयीन वाद उद्भवल्यास त्याची सर्वस्वी जबाबदारी अर्जदार/वास्तुविशारद यांची राहील.

२७. 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 कल्याण उपकर रू. १२,२३,०००/- (अक्षरी रू. बारा लाख तेवीस हजार फक्त) अर्जदाराकडून वसूल करणे योग्य होईल. सदरचा भरणा केल्यानंतरच बांधकाम परवानगीबाबतचे आदेश निर्गमित करणे योग्य होईल. (सदर रक्कम पूर्व मंजूरीचे क्षेत्र वगळून परिगणीत करण्यात आलेली आहे.)

सदर रक्कम ३१ मार्च २०२४ पर्यंत लागू असून तद्नंतर मात्र प्रचलित सुधारित वार्षिक मुल्यदर तक्त्यानुसार हिशोबित करून घेणे आवश्यक राहील.

२८. महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगर रचना अधिनियम, १९६६ चे कलम १२४ब मध्ये शासनाने नमूद केल्यानुसार प्रादेशिक योजना क्षेत्रासाठी लागू केलेले विकास शुल्क (DEVELOPMENT CHARGES) रू.-६८,०००/- (अक्षरी रू. अडुसष्ट हजार फक्त) हिशोबित होत आहे. सदर रक्कमेचा भरणा नियोजन प्राधिकारण म्हणजेच जिल्हाधिकारी यांच्याकडे केल्यानंतरच सदर प्रकरणी बांधकाम नियमानुकूल करणेबाबत आदेश पारित करावेत. तसेच सदरची रक्कम

अर्जदारास नोटीस दिल्यानंतर ३० दिवसाच्या कालावधित भरणे आवश्यक आहे. तदनंतर महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगर रचना अधिनियमाचे कलम १२४ E (३) अनुसार त्यावर वार्षिक १८% व्याज लागू होईल. त्याचा उल्लेख नोटीसमध्ये करणे आवश्यक आहे. (सदर रक्कम पूर्व मंजूरीचे क्षेत्र वगळून परिगणीत करण्यात आलेली आहे.)

२९. मंजूर एकत्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली, २०२० नुसार रेन वॉटर हार्वेस्टींग सिस्टीम कार्यान्वित करणे आवश्यक आहे.

३०. अर्जदार/विकासक यांनी परवानगी व्यतिरिक्त वाढीव बांधकाम केल्यास महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगर रचना अधिनियम, १९६६ कलम ५२ ते ५५ नुसार संबंधित विभागाकडून उचित कार्यवाहीस पात्र राहतील.

३१. मंजूर एकत्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली मधील तरतुदींचे पालन करण्याची जबाबदारी अर्जदार/विकासकावर/जमीन मालकांवर बंधनकारक राहील.

३२. मोजणी नकाशावर विषयांकित जागेच्या नैऋत्य दिशेस रस्ता दर्शविलेला आहे. सदरचा रस्ता ग्रामीण मार्ग क्र. १४३ आहे. विषयांकित रस्त्याच्या आखणी जागेचा काही भाग बाधित होत असून तो रेखांकन नकाशावर दर्शविलेला आहे. याबाबत संबंधित विभागाचा ना-हरकत दाखला घेणे अर्जदार/विकासक यांचेवर बंधनकारक राहील.

३३. 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 छाननी शुल्क रु. २१,९००/- चा भरणा (चलन क्र. MH००३०८५३६१ २०२३२४M, दि. ०८/०६/२०२३ रोजी रक्कम भारतीय स्टेट बँकेत भरणा करण्यात आलेली आहे.

३४. मंजूर एकत्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावलीतील तरतुद क्र. ६.३ तक्ता ६-G टिप-१ नुसार ANCILLARY FSI अधिमुल्य @ १०%शुल्क रू. ९८,५००/- चलन क्र. MH००५११७६२८ २०२३२४M, दि. १४/०७/२०२३ अन्वये रक्कमेचा भारतीय स्टेट बँकेत भरणा केलेला आहे.

३५. मंजूर एकत्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावलीनुसार अतिरिक्त अधिभार अधिमुल्य@ ३५%शुल्क रू. १,३३,६००/- चलन क्र. MH००५११६२६२ २०२३२४M, दि. १४/०७/२०२३ अन्वये रक्कमेचा भारतीय स्टेट बँकेत भरणा केलेला आहे.

३६. मंजूर एकत्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावलीनुसार खुले क्षेत्र न सोडण्याबाबत भरावयाचे अधिमुल्य@ १०%शुल्क रू. १,२७,२००/- चलन क्र. MH००५११६४९४ २०२३२४M, दि. १४/०७/२०२३ अन्वये रक्कमेचा भारतीय स्टेट बँकेत भरणा केलेला आहे.

३७. मंजूर एकत्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावलीनुसार गावठाण विस्तारासाठी भरावयाचे अधिमुल्य@ १५%शुल्क रू. २५,१००/- चलन क्र. MH००५११६८९१ २०२३२४M, दि. १४/०७/२०२३ अन्वये रक्कमेचा भारतीय स्टेट बँकेत भरणा केलेला आहे.

३८. उपरोक्त कोणतीही रक्कम अनावधानाने/गणितीय चुकीमुळे अर्जदार यांनी आवश्यकतेपेक्षा कमी अदा केलेली असल्यास उर्वरित रकमेचा भरणा अर्जदार/जमीन मालक/विकासक यांनी करणे बंधनकारक आहे.

३९. 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 विधीग्राहयता नसलेली कागदपत्रे आढळून आल्यास सदरची शिफारस रद्द समजण्यात यावी.

विषयांकित सुधारित रेखांकन व बांधकाम नकाशाची छाननी प्रस्तावासोबत उपलब्ध असणा-या कागदपत्रांच्या आधारे केलेली आहे. (उदा. ७/१२ उतारे, कुलमुख्यत्यार पत्र, संमतीपत्र मोजणी नकाशा) या कागदपत्रांच्या अधिकृततेबाबत व अद्यावत नोंदीबाबत महसूल स्तरावरुन खात्री करणे आवश्यक राहील.

उक्त प्रकरणी या कार्यालयाची तांत्रिक छाननी केवळ रेखांकन/बांधकाम नकाशे प्रचलित नियमावलीनुसार असलेल्या मर्यादेत असून वर व इतर सर्व अनुषंगिक मुद्दयांची छाननी व पुर्तता आपलेकडून करणेत येऊन मंजुरीबाबत पुढील उचित कार्यवाही करणेत यावी.

उक्त प्रकरणी आपणाकडून मंजूरी दिलेनंतर उक्त आदेशासह साक्षांकित नकाशांचा एक संच किंवा मंजुरी नाकारल्यास त्या पत्राची प्रत या कार्यालयाचे अभिलेखार्थ पाठवावी, ही विनंती.

आपला,

सहपत्रे:- नकाशे- ३ संच.

(किशोर भि. पाटील)
सहायक संचालक, नगर रचना,
ठाणे.