महाराष्ट्र शासन
नगर रचना आणि मूल्यनिर्धारण विभाग
ठाणे शाखा
जिल्हाधिकारी कार्यालय इमारत, ३ रा मजला, कोर्ट नाका, ठाणे (प) - ४०० ६०१
ईमेल- adtp1.thane@maharashtra.gov.in/adtpthane@gmail.com दूरध्वनी क्रमांक ००२२-२५३४२७४४

जा.क्र. विशेप/मौ.वासिंद/ता.शहापूर/स.नं.१३३/७/ससंठाणे/३६८० दि. १/०३/२०२३

प्रति,

मा. जिल्हाधिकारी,
ठाणे.

विषय :- मौ. वासिंद, ता. शहापूर, जि. ठाणे येथील स. नं. १३३/७, क्षेत्र ३४१०.०० चौ. मी. या जागेत रहिवास व वाणिज्य प्रयोजनासाठीच्या बांधकाम नकाशांना मंजुरीसाठी शिफारस मिळणेबाबत.

१) ७/१२ धारक/जमीन मालक — श्री. अशोक केशव खरे व इतर यांचे कुमुखा मे. शिव शंभो कन्स्ट्रक्शन तर्फे भागीदार श्री. दत्तात्रेय शंकर ठाकरे व इतर
२) अर्जदार/वास्तुविशारद - श्री. रजनीकांत शेलार

संदर्भ :- १) आपले कार्यालयाकडील पत्र क्र.महसूल/क-१/टे-११/बां.प/ एसआर-२१/२०२१, दि. ३१/१२/२०२१.
२) अर्जदार यांचे दि. ०६/०२/२०२३ रोजीचे पत्र व सोबत सुधारित बांधकाम नकाशे.

महोदय,

संदर्भित पत्र क्र. १ अन्वये मौ. वासिंद, ता. शहापूर, जि. ठाणे येथील स. नं. १३३/७, क्षेत्र ३४१०.०० चौ. मी. या जागेत रहिवास व वाणिज्य प्रयोजनासाठीच्या बांधकाम नकाशांना मंजुरीसाठी प्रस्ताव या कार्यालयाकडे प्राप्त झालेला आहे. त्यानुषंगाने अर्जदार यांनी कागदपत्रे/बांधकाम नकाशे या कार्यालयास सादर केलेली आहेत. अर्जदार यांनी सादर केलेले कागदपत्रे/बांधकाम नकाशानुसार या कार्यालयाचे अभिप्राय खालील प्रमाणे सादर करण्यात येत आहेत.

मौ. वासिंद, ता. शहापूर, जि. ठाणे येथील स. नं. १३३/७, क्षेत्र ३४१०.०० चौ. मी. ही जमीन मंजूर प्रादेशिक योजना ठाणे-पालघर-रायगड हद्दीत समाविष्ट आहे. मंजूर प्रादेशिक योजनेनुसार सदर जागा Command Area (सिंचन क्षेत्र) विभागात समाविष्ट होत आहे. मा.संचालक, नगर रचना, महाराष्ट्र राज्य, पुणे यांचे पत्र क्र. UDCPR/४.२/equivalency of zone/नासंघ/१९३९, दि. ०७/०४/२०२२ अन्वये Command Area (सिंचन क्षेत्र) हा शेती विभागाशी समतुल्य केलेला आहे. तसेच सदर जागा "आसनगांव विकास केंद्र" मध्ये समाविष्ट होत असून प्रसिध्द प्रस्तावित भूवापर (PLU) नकाशानुसार विषयांकित जागा शेती विभागामध्ये समाविष्ट आहे. सदर जागा मौजे वासिंद गावठाण हद्दीपासून १५०० मी. अंतराच्या आत स्थित आहे. सदर जागा रेल्वे स्थानकापासून ५०० मी. अंतराबाहेर स्थित आहे.

मोजणी नकाशाप्रमाणे प्रस्तावित जागेतून दक्षिण-पश्चिम असा अस्तित्वातील ७.० मी. रुंदीचा रस्ता जात आहे. सदर रस्ता रस्ते विकास योजना २००१-२०२१ नुसार

पडताळणी केली असता वर्गीकृत नाही सार्वजनिक बांधकाम विभाग यांनी पत्र क्र. साबांवि-२/रेशा/इमारत रेषा/९३०, दि. १७/०२/२०२२ अन्वये दाखला दिलेला आहे. त्यानुसार सदर रस्ता वासिंद गेरसे-वेहळे-शेरे मढ रस्ता प्रमुख जिल्हा मार्ग क्र. ९४ असल्याचे नमूद केलेले आहे. सदर रस्त्यावरून अर्जदारास पोहोच रस्ता उपलब्ध होत आहे. अर्जदाराने कार्यकारी अभियंता, सार्वजनिक बांधकाम विभाग क्र. २ ठाणे यांचे पत्र क्र. साबांवि-२/रेशा/इमारत रेशा/९३०, दि. १७/०२/२०२२ अन्वये रस्त्याच्या मध्यापासून १५.०० मी. अंतरावर इमारत रेषा अनुज्ञेय केली असल्याबाबत नाहरकत दिलेली आहे.

यापूर्वी या कार्यालयाने खालील जागेवर बांधकाम परवानगीची शिफारस केलेली आहे.

१) स.नं. १६९/१, १७२/५, क्षेत्र १५४०.०० चौ. मी. या जागेवर पत्र क्र. १३९९, दि. २९/०७/२०२१.
२) स.नं. १६८/५/१/अ, क्षेत्र १४५०.०० चौ. मी. या जागेवर पत्र क्र. १४४०, दि. ०३/०८/२०२१.
३) स.नं. १६८/५/१/९, क्षेत्र ४७०.०० चौ. मी. या जागेवर पत्र क्र. १३९५, दि. २९/०७/२०२१.

वरील बांधकाम परवानगीची शिफारस केलेले प्रस्ताव हे प्रमुख जिल्हा मार्गावरील असून कार्यकारी अभियंता, सार्वजनिक बांधकाम विभाग, यांच्या ना-हरकत दाखल्याच्या अनुषंगाने परवानगी दिल्याच्या निदर्शनास येते. वासिंद गावाची लोकसंख्या २०५६१ असल्याने एकत्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावलीनुसार जागा गावठाणापासून १५०० मी. परिघस्त क्षेत्राच्या आत येत असल्याने कठोरत्तम झोनिंग विचारात घेता अधिमुल्याचा भरणा करून रहिवास व वाणिज्य वापर अनुज्ञेय आहे.

अर्जदाराने सादर केलेले बांधकाम नकाशे सर्वसाधारणपणे सदर क्षेत्रासाठी लागू असलेल्या एकत्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावलीनुसार असल्याने रहिवास व वाणिज्य या प्रयोजनासाठीच्या सुधारित बांधकाम नकाशास मंजुरीची शिफारस खालील अटी व शर्तींना अधीन राहून 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 नूतनीकरण 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 आलेल्या नियमांचा व नियोजित विकास आराखडयाच्या अनुषंगाने छाननी करण्यात येईल व ती बाब अर्जदार/जमीन मालक यांचेवर बंधनकारक राहील.
२) अर्जदार यांनी (Maharashtra Real Estate Regulatory Act-2016) रेरा अधिनियमातील तरतुदींचे पालन करणे बंधनकारक आहे.
३) नियोजित इमारतीच्या वापरासाठी आवश्यक असणा-या पाण्याची सोय तसेच सांडपाण्याची व मैला निर्मूलनाची व्यवस्था उपलब्ध नसल्यास इमारतीच्या वापरापूर्वी अर्जदाराने करणे आवश्यक आहे.
४) अर्जदार यांनी नियोजित बांधकामापासून पुढील, मागील व बाजूची अंतरे प्रत्यक्ष जागेवर मंजूर झालेल्या नकाशाप्रमाणे ठेवणे आवश्यक आहे.
५) अर्जदार यांनी शिफारस केलेल्या बांधकाम नकाशाप्रमाणे प्रस्तावित केलेल्या इमारतींची उंची व मजले ठेवणे आवश्यक आहे.
६) अर्जदार यांनी विषयांकित भूखंडावरील प्रस्तावित इमारतीचा वापर हा बांधकाम नकाशात दर्शविल्याप्रमाणे रहिवास व वाणिज्य वापरासाठीच करावा.
७) सदर प्रकरणी खालीलप्रमाणे बांधकामे प्रस्तावित करण्यात आलेले आहे.

प्रस्तावित इमारत			
अ.क्र.	इमारत क्र.	मजला क्र.	एकूण बांधकाम क्षेत्र चौ. मी
१	बिल्डींग १ (विंग A,)	तळ + स्टिल्ट +९मजले	५१५९.८७
२	बिल्डींग १ (विंग B,)	तळ + स्टिल्ट +७ मजले	२२७४.७७
		एकूण	७४३४.६४

८) 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 समजली जाईल.

९) जमीन धारक, विकासक, कॉन्ट्रक्टर, वास्तुविशारद, स्ट्रक्चरल इंजिनिअर, साईट सुपरवाईजर यांची नावे फलकावर (Board) प्रसिध्द करणे बंधनकारक राहील.

१०) बांधकामाचा तपशील दर्शविणारा, जागेचे स.नं./ क्षेत्र, प्रस्तावित मजले/बांधकाम क्षेत्र दर्शविणारा फलक जागेवर लावणे बंधनकारक अर्जदारावर राहील.

११) अर्जदार यांनी परवानगी व्यतिरिक्त वाढीव बांधकाम केल्यास महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगर रचना अधिनियम, १९६६ कलम ५२ ते ५५ अनुसार संबंधित विभागाकडून कार्यवाहीस पात्र राहील.

१२) एकत्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावलीतील तरतुदीनुसार बांधकाम जोते तपासणी, भोगवटा प्रमाणपत्र, भागशः भोगवटा प्रमाणपत्र व इतर बाबींची कार्यवाही करणे अर्जदार/विकासक/वास्तुविशारद यांना बंधनकारक राहतील.

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

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

१५) नवीन इमारतींच्या आतील बाजूस तसेच इमारतीसमोरील रस्त्याचे सी. सी. टी. व्ही. चित्रिकरण करण्यासाठी बांधकामाच्या ठिकाणी सी. सी. टी. व्ही. यंत्रणा कार्यान्वित करणे जमीन मालकास/विकासकास बंधनकारक राहील.

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

१७) 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.

१८) 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.

१९) सदरहू प्रस्तावास मंजुरी दिल्यानंतर नियोजित बांधकामामुळे/विकसनामुळे/भूखंडावर असलेल्या कोणत्याही वहिवाटीचे व हक्काचा भंग होणार नाही याची जबाबदारी अर्जदार/जमीन मालक

यांची राहील. विषयाधीन जागेच्या हद्दीबाबत काही तक्रारी असल्यास त्याची सर्व जबाबदारी अर्जदारांवर राहील.

२०) 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 रक्कम रु. १६,४९,०००/- (अक्षरी रू. सोळा लाख एकोणपन्नास हजार फक्त) एवढी परिगणीत होत आहे. सदरचा भरणा केल्यानंतरच बांधकाम परवानगीबाबतचे आदेश निर्गमित करणे योग्य होईल.

सदर रक्कम ३१ मार्च २०२३ पर्यंत लागू असून तदृनंतर मात्र प्रचलित सुधारित वार्षिक मुल्यदर तक्त्यानुसार हिशोबित करून घेणे आवश्यक राहील.

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

२२) महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगर रचना अधिनियम, १९६६ चे कलम १२४ब मध्ये शासनाने नमूद केल्यानुसार मुंबई महानगर प्रादेशिक क्षेत्रासाठी लागू केलेले विकास शुल्क (Development Charges) रक्कम रु. ५,२०,०००/- (अक्षरी रू. पाच लाख वीस हजार फक्त) एवढी परिगणीत होत आहे. सदर रक्कम अर्जदाराकडून वसूल करणे योग्य होईल.

सदरच्या रक्कमेचा भरणा आपल्याकडे केल्यानंतरच बांधकाम परवानगीबाबतचे आदेश निर्गमित करणे योग्य होईल. तसेच सदरची रक्कम अर्जदारास नोटीस दिल्यानंतर ३० दिवसाच्या कालावधीत 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.

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

२४) मंजूर एकत्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियामावली, २०२० (UDCPR-२०२०) मधील नियम क्र. १३.४.१ नुसार Gray Water Treatment and recycling Plant बांधून कार्यान्वित करणे तसेच नियमावलीतील इतर तरतुदींचे पालन करणे अर्जदारावर बंधनकारक राहील.

२५) स्टिल्टचा वापर वाहनतळासाठी करण्यात यावा, स्टिल्ट दोन बाजुने खुले ठेवणे अर्जदारावर बंधनकारक राहील.

२६) अर्जदार यांची प्रस्तावाखालील जागा Command area (सिंचन क्षेत्र) या झोन मध्ये असल्याने त्यांनी जलसंपदा विभाग, कोकण प्रदेश, मुंबई यांचेकडील "ना-हरकत" दाखला बांधकाम आदेशापूर्वी सादर करणे बंधनकारक राहील.

२७) सदर जागा लाभ क्षेत्रामध्ये येत नसल्याबाबत कार्यकारी अभियंता, भातसा धरण व्यवस्थापन विभाग, भातसानगर यांच्याकडून दाखला घेतलेला आहे. मुख्य कार्यालयाचे पत्र क्र. UDCR/४०२/ equivalency of Zone/नासंघ/१९३९, दि:०७/०४/२०२२ अन्वये लाभ क्षेत्रात विकास करण्यासाठी संबंधित विभागाची "नाहरकत" प्रमाणपत्र घेणे आवश्यक आहे. तसेच सदर जागा लाभक्षेत्रात येत नसल्याबाबतचा दाखला प्रकरणासोबत सादर केलेला आहे. कार्यकारी अभियंता, भातसा धरण, व्यवस्थापन विभाग, भातसानगर यांचे पत्रातील अटींचे पालन करणे अर्जदार यांच्यावर बंधनकारक राहील.

२८) मंजूर एकत्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली दि. ०३/१२/२०२० मधील तरतुदींचे पालन करण्याची जबाबदारी अर्जदार/विकासकावर/जमीन मालकांवर बंधनकारक राहील.

२९) प्रकरणी प्रस्तावित इमारतीची उंची २४ मी. पेक्षा जास्त असल्यामुळे Fire Lift च्या अनुषंगाने पत्र क्र.MFS/५१/२०२२/५१०, दि. २८/०६/२०२२ रोजीचा अग्निशमन विभागाकडून "नाहरकत" प्रमाणपत्र अर्जदार यांनी सादर केलेले आहे. त्यातील अटी व शर्तींचे पालन करणे अर्जदार/विकासक यांच्यावर बंधनकारक राहील.

३०) 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.1600/- चलन क्र. MH014265034202122M अन्वये सदरच्या रक्कमेचा भरणा भारतीय स्टेट बँकेत भरणा करण्यात आलेला आहे.

३१) मंजूर एकत्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावलीतील तरतूद क्र. ६.३ तक्ता ६ G टिप-१ नुसार Ancillary FSI अधिमुल्य@१०% शुल्क रु.८,५८,५००/- चलन क्र MH013859978202223M,दि.20/01/2023 रोजी रक्कमेचा भारतीय स्टेट बँकेत भरणा केलेला आहे.

३२) मंजूर एकत्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावलीतील तरतूदीनूसार अतिरीक्त अधिमुल्य@ ३५% शुल्क रु. १०,७१,,०००/- चलन क्र. MH०१३८५४८४८२०२२२३ M दि. २०/०१/२०२३ अन्वये भरणा भारतीय स्टेट बँकेत करण्यात आलेला आहे.

३३) मंजूर एकत्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावलीतील नियम क्र. ३.४.१ (c) नुसार ओपन स्पेस शुल्क रु. ७,१६,५००/- (चलन क्र. MH013854372 202223M, दि. 20/01/2023) अन्वये सदरच्या रक्कमांचा भरणा भारतीय स्टेट बँकेत चलनाने केलेला आहे.

३४) मंजूर एकत्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावलीतील तरतूद क्र. ५.१.१ नुसार गावठाण विस्तार अधिमुल्य@१५% शुल्क रु. १०,७४,५००/- (चलन क्र.MH013855299202223M, दि. 20/01/2023) अन्वये सदरच्या रक्कमांचा भरणा भारतीय स्टेट बँकेत चलनाने केलेला आहे.

३५) अर्जदार यांनी मा. संचालक, महाराष्ट्र अग्निशमन सेवा, सांताक्रूज, मुंबई यांचे पत्र क्र. क्र. MFS/५१/२०२२/५१०, दि. २८/०६/२०२२ अन्वये या कार्यालयास सादर केलेल्या ना-हरकत दाखल्यातील सर्व अटी शर्ती अर्जदार यांच्यावर बंधनकारक राहतील.

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

३७) विषयांकित 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 नोंदणीबाबत महसूल स्तरावरुन खात्री करणे आवश्यक राहील. अर्जदार यांनी सादर केलेली माहिती अथवा कागदपत्रे खोटी अथवा दिशाभूल करणारी आढळून आल्यास सदर शिफारस रद्द समजण्यात यावी.

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.

आपला,

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

सहपत्रे:- नकाशे- ३ संच.