

**नगर रचना आणि मूल्यनिर्धारण विभाग**  
**ठाणे शाखा**

जा. क्र.विशेष/बांप/मौ.कांवा/ता.कल्याण/ससंठाणे/११२५

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 १३/०६/२०१८

प्रति,

मा. जिल्हाधिकारी,  
ठाणे.

**विषय :-** मौ. कांवा, ता. कल्याण, जि. ठाणे येथील स. क्र. ६५/५४, ६५/५५, ६५/५६, एकूण क्षेत्र - ११५५.०० चौ. मी. या जागेवर रहिवास व वाणिज्य प्रयोजनासाठीच्या बांधकाम नकाशास मंजूरीसाठी शिफारस मिळणेबाबत.

- १) ७/१२ धारक/जमीनमालक - मे. ग्रीन व्हॅली रियल्टी तर्फे भागीदार श्री. जोसेफ पी जॉर्ज व इतर- ३ यांचे कु.मु.धारक- मे. एम.एस. डेव्हलपर्स तर्फे भागीदार श्री. जितेंद्रसिंह राजेंद्रसिंह शेखावत.
- २) वास्तुविशारद/इंजिनिअर - श्री. जॉन वर्गीस, डी- कॉन कन्सल्टंट

- संदर्भ :-**
- १) मा. जिल्हाधिकारी, ठाणे यांचेकडील पत्र क्र. महसूल/कक्ष-१/टे-७/ एनएपी/एसआर- ०६/२०१८, दि. ०९/०३/२०१८,
  - २) या कार्यालयाचे शिफारस पत्र क्र. १८३१, दि. ३०/०७/२००७,
  - ३) उपअधीक्षक, भूमि अभिलेख, शहापूर यांचे या कार्यालयास पत्र क्र. मो.अ.ता.वि.शे./मो.र.नं. ४६८/२०१७, दि. २३/०२/२०१७,
  - ४) मा. जिल्हाधिकारी, ठाणे यांचेकडील पत्र क्र. महसूल/कक्ष-१/टे-७/ एनएपी/एसआर- ४५/०७, दि. १४/१२/२००७, (विनशेती आदेश)
  - ५) अर्जदार यांचे वास्तुविशारद यांनी दि. १०/०५/२०१८ व दि. १५/०५/२०१८ रोजी या कार्यालयास सादर केलेले नकाशे.

महोदय,

संदर्भित पत्र क्र. १ अन्वये मौ. कांवा, ता. कल्याण, जि. ठाणे येथील स. क्र. ६५/५४, ६५/५५, ६५/५६, एकूण क्षेत्र - ११५५.०० चौ. मी. या जागेवर रहिवास व वाणिज्य प्रयोजनासाठीच्या बांधकाम परवानगी नकाशांना मंजूरीची शिफारस मिळणेबाबत प्रस्ताव या कार्यालयाकडे प्राप्त झालेला आहे.

मौ. कांवा, ता. कल्याण, जि. ठाणे येथील स. क्र. ६५/५४, ६५/५५, ६५/५६, एकूण क्षेत्र - ११५५.०० चौ. मी. ही जागा मंजूर मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण हद्दीत असून अंबरनाथ, कुळगांव-वदलापूर परिसर अधिसूचित क्षेत्राच्या नकाशात हरित परिमंडळामध्ये समाविष्ट होत आहे. संदर्भित जागा गावठाणापासून २०० मी. अंतराच्या आत स्थित आहे. सदर त्याअनुषंगाने सदर जागेवर विकास नियंत्रण नियमावलीमधील नियम क्र. १५.८.२ अनुसार रहिवास वापर अनुज्ञेय

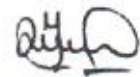
हात अस्तुन चटई क्षेत्र निर्देशांक १.०० अनुज्ञेय आहे. जागेस मूळ मोजणी नकाशावर दर्शविलेल्यानुसार बांधकाम मार्ग उपलब्ध आहे.

अर्जदाराने सादर केलेले बांधकाम नकाशे सर्वसाधारणपणे सादर क्षेत्रासाठी लागू असलेल्या विकास नियंत्रण नियमावलीप्रमाणे रहिवास या प्रयोजनासाठीच्या बांधकाम नकाशास मंजूरीची शिफारस खालील अटी व शर्तीना अधीन राहून करण्यात येत आहे.

- १) मंजूर रेखांकनामधील भूखंड क्र. ५४ ते ५६ एकत्रित करून बांधकाम परवानगी अपेक्षिलेली असल्यामुळे सादरचे भूखंडाच्या ७/१२ उतान्यावर एकत्रित नोंद घेवून त्याप्रमाणे स्वतंत्र एकच ७/१२ उत्तरा करणे अर्जदार यांना बंधनकारक राहिल.
- २) महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगर रचना अधिनियम, १९६६ चे कलम-४८ अनुसार सादर बांधकाम परवानगी ही सक्षम महसूल प्राधिकारी यांनी दिलेल्या तारखेपासून एक वर्षांपर्यंत वेध असेल. त्यानंतर पुढील वर्षासाठी अर्जदार यांनी योग्य त्या कारणासाठी नियोजन प्राधिकरणाकडे विनंती अर्ज करून परवानगीचे नूतणीकरण मूदत संपण्यापूर्वी करणे आवश्यक राहिल. तसेच नवीन परवानगी घेताना त्यावेळी अस्तित्वात आलेल्या नियमांचा व नियोजित विकास आराखड्याच्या अनुषंगाने छाननी करण्यात येईल व ती बाब अर्जदार/जमीन मालक यांचेवर बंधनकारक राहिल.
- २) अर्जदार यांनी (Maharashtra Real Estate Regulatory Act-2016) रेशा अधिनियमातील तरतुदींचे पालन करणे बंधनकारक आहे.
- ३) प्रस्तावित भूखंडाचा वापर मंजूर बांधकाम नकाशांमध्ये दर्शविल्याप्रमाणे रहिवास व वाणिज्य वापराकरिता करणे बंधनकारक राहिल.
- ४) प्रस्तावित योजनेमध्ये खालीलप्रमाणे बांधकामे प्रस्तावित करण्यांत आलेली आहेत.

अ.क्र.	जमिनीचे एकूण क्षेत्र चौ.मी. (भूखंड क्र.५४ ते ५६)	अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्र चौ.मी.	प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र		
			इमारत प्रकार	मजले/प्रयोजन	एकूण क्षेत्र चौ. मी.
1.	1155.00	1155.00	इमारत क्र.1	स्टिक्ट + तळ + 3 मजले रहिवास व वाणिज्य	786.19

- ५) विकास नियंत्रण नियमावली सन-२०१३ मधील नियम क्र. १३.३.२ व नियम क्र. ६.८ नुसार पायाभूत सुविधांची तरतूद व प्रतिज्ञापत्रातील इतर आशयाचे पालन अर्जदाराने करणे आवश्यक आहे व ती पुरेशी करण्याबाबत संबंधित अर्जदाराकडून रु. १००/- चे स्टॅम्पेपरवर (दि. १४/०२/२०१८) प्रतिज्ञापत्र घेण्यात आलेले आहे. त्यानुसार जमीन धारक/विकासक यांनी सोयी-सुविधा विकसित करणे आवश्यक आहे.
- ६) प्रस्तावासोबत अर्जदार यांनी सादर केलेल्या कागदपत्राच्या आधारे या कार्यालयाने अभिप्राय दिलेले आहेत. अर्जदाराने सादर प्रकरणी प्रस्तावासोबत सादर केलेली कागदपत्रे अथवा माहिती चुकीची किंवा दिशाभूल करणारी आढळल्यास तसेच विधीग्राह्यता नसलेले कागदपत्रे आढळून आल्यास सादरची शिफारस रद्द समजली जाईल.
- ७) जमीन धारक, विकासक, कॉन्ट्रक्टर, वास्तुविशारद, स्ट्रक्चरल इंजिनिअर, साईट सुपरवाईजर यांची नावे फलकावर (Board) प्रसिध्द करणे बंधनकारक राहिल.
- ८) बांधकाम तपशील दर्शविणारा, जागेचे स.नं./ क्षेत्र, प्रस्तावित मजले/बांधकाम क्षेत्र दर्शविणारा फलक जागेवर लावणे बंधनकारक राहिल.

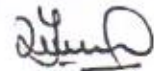


- ९) अर्जदार यांनी परवानगी व्यतिरिक्त वाढीव बांधकाम केल्यास महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगर रचना अधिनियम, १९६६ कलम ५२ ते ५५ अनुसार संबंधित विभागाकडून कार्यवाहीस पात्र राहिल.
- १०) संदर्भित जागेचे क्षेत्र, स्थान, आकार, वापर वहिवाट, भोगवटादार, भाडेकरू, मालकी हक्काबाबत काही तक्रारी असल्यास त्याची संपूर्ण जबाबदारी अर्जदार यांचेवर राहिल. तसेच लगतच्या भूखंडधारकांच्या काही तक्रारी असल्यास त्याची जबाबदारी अर्जदारावर बंधनकारक राहिल.
- ११) प्रादेशिक विकास योजना क्षेत्राच्या नियमावलीतील नियम क्र. ७.२ ते ७.७ मधील तरतुदीनुसार बांधकाम जोते तपासणी, अंतिम परवानगी, भोगवटा प्रमाणपत्र, भागशः भोगवटा प्रमाणपत्र व इतर बाबींची कार्यवाही करणे अर्जदार/विकासक/वास्तुविशारद यांना बंधनकारक राहिल.
- १२) विषयांकित इमारतीत ओला कचरा व सुका कचरा यांचे वर्गीकरण व त्यांची विल्हेवाट लावणे याबाबत योग्य ती स्वतंत्र उपाय योजना ही इमारत वापर दाखल्यापूर्वी कार्यान्वित करणे जमीन मालकांस/विकासकास बंधनकारक राहिल.
- १३) प्रकल्पाच्या ठिकाणी काम करणा-या कामगारांच्या पात्र शाळावाहय मुलांसाठी शिक्षणाची सोय करणे जमीन मालकांस/विकासकास बंधनकारक राहिल.
- १४) नवीन इमारतीच्या आतील वाजूस तसेच इमारतीसमोरील रस्त्याचे सी. सी. टी. व्ही. चित्रिकरण करण्यासाठी बांधकामाच्या ठिकाणी सी. सी. टी. व्ही. यंत्रणा कार्यान्वित करणे जमीन मालकांस/विकासकास बंधनकारक राहिल.
- १५) विषयांकित जागा किंवा तिचा भाग भूसंपादन अधिनियम, १९९४ तसेच भूमि संपादन पुनर्वसन व पुनर्वसाहत अधिनियम, २०१३ अनुसार किंवा महाराष्ट्र औद्योगिक अधिनियम, १९६६ या खालील भूसंपादनासाठी अधिसूचित केलेली नाही, याबाबतची खात्री महसूल विभागाने तसेच अर्जदार यांनी करणे आवश्यक राहिल.
- १६) विषयाधिन जागेवरील बांधकामाचे मंजूर नकाशाप्रमाणे कार्यान्वयन बांधकाम साहित्याची गुणवत्ता व दर्जा, प्रस्तावित इमारतीचे आर. सी. सी. डिझाईन, अग्निशमन व्यवस्था इत्यादीबाबत जमीन मालक/विकासकर्ता/ वास्तुविशारद/ सल्लागार अभियंता/स्ट्रक्चरल अभियंता यांची जबाबदारी राहिल.
- १७) विषयांकित प्रकरणी शासन निर्णय क्र.वीसीए-२००९/प्र.क्र.१०८/कामगार-७अ, दि. १७/०६/२०१० व शासन निर्णय क्र.वीसीए-२००९/प्र.क्र.१०८/कामगार ७अ, दि. २१ जुलै, २०११ अन्वये कामगार उपकर खालीलप्रमाणे वसूल करणेत यावा.

अ.क्र.	बांधकाम क्षेत्र चौ.मी.	बाजारमुल्य दर तक्ता सन-२०१८ (रुपये/चौ.मी.)	बांधकामाची किंमत रुपये	कामगार उपकर (१%)
१.	८७४.४८	१९३६०/-	१,६९,२९,९३२.८०	१,६९,२९९.३३
			म्हणजेच रु.	१,६९,३००/-

शासन निर्णय दि. १७/०६/२०१० अनुसार जमीन मालक यांनी सदर रक्कमेचा भरणा संबंधितांकडे भरणा करणेत यावा.

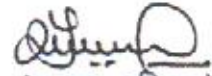
- १८) सदरहू प्रस्तावास मंजुरी देण्यापूर्वी नियोजित बांधकामामुळे/विकासनामुळे/भूखंडावर असलेल्या कोणत्याही वहिवाटीचे व हक्काचा भंग होणार नाही याची जबाबदारी अर्जदार/जमीन मालक



- यांची राहिल. विषयाधिन जागेच्या हद्दीबाबत काही तक्रारी असल्यास त्याची सर्व जबाबदारी अर्जदारांवर राहिल.
- १९) विषयांकित जागेवरील बांधकाम करताना आय. एस. १३९२०-१९९३ भूकंपरोधक आर. सी. सी. डिझाईन अनुसार बांधकाम घटकांचे नियोजन अर्हताप्राप्त नोंदणीकृत स्ट्रक्चरल इंजिनियर यांचेकडून घेणे आवश्यक असून त्यांचे देखरेखीखाली नियोजित इमारतीचे बांधकाम पूर्ण करणे अर्जदार/विकासकर्ता यांचेवर बंधनकारक राहिल.
- २०) महाराष्ट्र इमारत व इमारत कामगार नियम-२००७ मधील तरतुदी जमीन धारक विकासक यांचेवर बंधनकारक राहतील.
- २१) शासनाचे नगर विकास विभागाकडील परिपत्रक क्र. DCR.१०९४/२८२९/UD-११, दि. १९/०९/१९९५ अन्वये सदरहू इमारतीवर सोलर वॉटर हिटींग सिस्टीम बसविणे आवश्यक राहिल.
- २२) शासनाचे नगर विकास विभागाकडील परिपत्रक क्र. TPB.४३२००/२१३३/CR-२३०/०१/UD-११, दि. १०/०३/२००५ अन्वये सदरहू इमारतीवर रेन वॉटर हार्वेस्टिंग सिस्टीम कार्यान्वित करणे आवश्यक राहिल.
- २३) महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगर रचना अधिनियम, १९६६ चे कलम १२४व मध्ये शासनाने नमूद केल्यानुसार विकास शुल्क (Development Charges) खालीलप्रमाणे हिशोबित होत आहे.
- १) भूखंड क्षेत्र - ११५५.०० चौ.मी. X १३७०/- X ०.५% = रु. ७९१२/-
- २) बांधकाम क्षेत्र- वाणिज्य- १५६.६० चौ.मी. X १३७०/- X ४% = रु. ८५८२
- रहिवास- ६२९.५९ चौ.मी. X १३७०/- X २% = रु. १७२५९
- एकूण ढोबळ रक्कम रु. ३३८००/- (रुपये तेहतीस हजार आठशे फक्त) सदरच्या रक्कमेचा भरणा आपल्याकडे केल्यानंतरच बांधकाम परवानगीबाबतचे आदेश निर्गमित करण्यात यावेत. डबल हाईट
- २४) 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. 6500/- (चलन क्र. MH 0119638611718M, दि. 20/03/2018)
- ब) डबल हाईट टेरेस रु. 5800/- (चलन क्र. MH 002251786201819M दि. 05/06/2018) अन्वये सदरच्या रक्कमांचा भरणा भारतीय स्टेट बँक, टि. सी. सी. शाखा, ठाणे येथे करण्यात आलेला आहे.
- मंजुरीची शिफारस केलेल्या बांधकाम नकाशांच्या दोन प्रती यासोबत सादर करण्यात येत आहेत.

सहपत्रे:- वरीलप्रमाणे.

आपला,

  
(प्र. शा. रविराव)

सहायक संचालक, नगर रचना  
ठाणे.