

जिल्हा परिषद, ठाणे



जिल्हा परिषद नियोजन प्राधिकरण

वाचा :-

- १) आपण या कार्यालयाकडे बांधकाम परवानगीसाठी वास्तुशिल्पकार जमिन मालक/  
कुलमुखत्यारपत्रधारक यांचेमार्फत सादर केलेला अर्ज दि. २०/१२/२००७.
- २) महाराष्ट्र शासन नगर, रचना व मुल्यनिर्धारण विभाग महाराष्ट्र राज्य पुणे अधिसूचित क्र. ठाणे  
जि.प. /नियो. प्राधि/ कल्याण परिसर -२७ गावे / टिपीव्ही- ३/१४३३ दि. १३/१२/२००५
- ३) महाराष्ट्र शासन राजपत्र अधिसूचना दिनांक ०५/०१/२००६.
- ४) कमाल नागरी जमिन धारणा आदेश क्र. युएलसी / युएलएन / ६(१)/एस.आर./३३८  
दि. २०/०५/१९९२
- ५) महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगररचना अधिनियम १९६६ चे कलम ४५ (२), (५), (६) नुसार
- ६) कल्याण संकुल अधिसूचित क्षेत्राकरीता क.डो.म. पा. मधुन वगळलेल्या २७ गावांकरीता  
विकास नियंत्रण नियमावली मंजुर दि. १६/१०/१९९०.
- ७) निळजे ग्रा. पं ठराव क्रमांक/आदेश क्र. २७/०७, दि. १०/०६/२००७ व्दारा दिलेला बांधकाम  
परवाना
- ८) आपण या कार्यालयाकडे पुनश्च स्मरणपत्र स्वरुपाने सादर केलेले पत्र दि. ३०/०९/२००७.

जा क्र. साप्रवि /ग्राम / प्राधिकरण / वशी /५९ /२००८

सामान्य प्रशासन ग्राम पंचायत विभाग

जिल्हा परिषद ठाणे

दि. १५/०४/२००८

आदेश.

वरील शासन संदर्भ क्र. ३ नमुद केलेल्या पत्रान्वये मला प्राप्त झालेल्या अधिकारात मौजे - भोपर , ता.  
कल्याण येथील स.न. २९ ,हि. न. १२, एकुण क्षेत्र २३३० चौ. मी. या जागेत बांधकाम करण्यासाठी  
अर्जदाराने संदर्भ क्र. १ अन्वये अर्जदार यांनी अर्ज दाखल केला आहे सादरचा अर्ज दाखल केल्याच्या मुदतीपासुन ६०  
दिवसाच्या आत निर्णय होणे कायदाने बंधनकारक आहे. अन्यथा परवानगी दिली असे समजण्यात येते. दरम्यान अर्जदार  
यांचे वकील यांनी प्रकारणास ६० दिवस पुर्ण झाल्याने कायद्याच्या ४५(५) तरनुदीप्रमाणे मौन संमती घेतली आहे  
अर्जदाराने संदर्भ क्र. ८ अन्वये बांधकाम नकाशे व आराखडे यांच्या प्रमाणित प्रती देणेबाबत विनंती केली आहे.

सबब अर्जदार यांना मौन संमतीच्या यथोत्तीतरित्या अधिप्रमाणित प्रती देणे क्रमप्राप्त आहे. यानुसार महाराष्ट्र  
प्रादेशिक नगररचना अधिनियम कलम ४५ खंड २,५,६ नुसार पुढील शर्तीस अधिन राहुन तुमच्या मालकीच्या जागेत  
हिरव्या रंगाने दुरुस्ती दर्शविल्याप्रमाणे तळघर / स्टील्ट / तळमजला / पहिला मजला / दुसरा मजला/ तिसरा मजला /

चौथा मजला / पाचवा मजला / सहावा मजला / सातवा मजला / रहाणेसाठी दुकाने / ऑफीस / दवाखाना / शाळेसाठी/ वाडे भिंतीच्या इमारतीच्या बांधकामाबाबत खालील अटीवर कलम ४५ खंड २,५,६ च्या तरतुदीस अधिन राहून नकाशे, इमारतीचे आराखडे व आदेशाच्या प्रति प्रमाणित करून देण्यात येत आहे.

इमारतीचा प्रकार	इमारतीची संख्या	एकूण मजले	एकूण बांधकाम चौ.मी.	इमारतीचा वापर
आर.सी.सी	( ३ )		२३३० चौ.मी	रहिवासी
	ए - विंग	तळ + ७ मजले		+
	बी - विंग	तळ + ७ मजले		वाणीज्य
	सी - विंग	तळ + ७ मजले		
	डी - विंग	तळ + ७ मजले		
	इ - विंग	तळ + ७ मजले		

#### अटी व शर्ती

- १) ही मौन संमती बांधकाम परवानगी दिल्याच्या तारखेपासून एक वर्ष पर्यंत वैध असेल नंतर पुढील वर्षासाठी परवानगीचे नुतनीकरण मुदत संपण्याआधी करणे आवश्यक राहिल. अशाप्रकारे नुतनीकरण करता येईल. वैध मुदतीत बांधकाम पूर्ण करणे आवश्यक आहे. नुतनीकरण करताना किंवा नविन परवानगी घेताना त्यावेळी अस्तीत्वात असलेल्या नियमाच्या व नियोजित विकास आराखड्याच्या अनुशंगाने छाननी करण्यात येईल.
- २) नकाशात हिरव्या रंगाने केलेल्या दुरुस्त्या आपणावर बंधनकारक राहिल.
- ३) मे. जिल्हाधिकारी ठाणे यांच्याकडून बांधकाम सुरु करण्यापुर्वी करावयाचे बिनशेती परवानगी घेण्याची जबाबदारी तुमच्यावर राहिल व बिनशेती परवानगी एक सत्य प्रत काम सुरु करण्यापुर्वी १५ दिवस अगोदर जि.प.ठाणे यांच्याकडे सादर करावी.
- ४) बांधकाम सुरु करण्यापुर्वी सात दिवस जि. प. ठाणे कार्यालयास लेखी कळविण्यास यावे.
- ५) ही परवानगी आपल्या मालकीच्या कब्जातील जमिनी व्यतिरीक्त जमिनीवर बांधकाम अगर विकास करण्यास हक्क देत नाहीत.
- ६) बांधकाम सोबतच्या मंजूर केलेल्या नकाशा प्रमाणे आणि घालून दिलेल्या अटीप्रमाणे करता येईल.
- ७) वाडे भिंत व जोत्या पर्यंत बांधकाम झाल्यानंतर वास्तुशिल्पकार मंजूर नकाशाप्रमाणे बांधकाम झाल्याचे प्रमाणपत्र जि.प. ठाणे यांस सादर करण्यात यावे व इकडील कार्यालयाकडून तपासणी करून घेवूनच त्यानंतर जोत्यावरील बांधकाम करावे.
- ८) प्लॉटचे हद्ददीत इमारती भोवती मोकळ्या सोडावयाच्या जागेबद्दल करू नये व त्यामध्ये कोणत्याही प्रकारचे बांधकाम करू नये.
- ९) बांधकामात कोणत्याही प्रकारचा फेरफार पुर्व परवानगी घेतल्याशिवाय करू नये. तसे केल्याचे आढळून आल्यास बांधकाम परवानगी रद्द झाली असे समजण्यात येईल.
- १०) इमारतीच्या बांधकामाच्या सुरक्षिततेची ( स्टक्चरल सेप्टी) जबाबदारी सर्वस्वी आपले स्थापत्य विशारद यांचेवर राहिल.



- ११) बांधकाम पुर्णतेचा दाखला व वापर परवानगी घेतल्याशिवाय इमारतीचा वापर करू नये. तसे केल्यास कायदेशीर कारवाई करण्यात येईल. त्यासाठी जागेवर ज्याप्रमाणे बांधकाम पुर्ण आहे त्याचा नकाशा वास्तुशिल्पकार व स्थापत्य विशारद यांचे विहित नमुन्यातील दाखल्यासह (तीन प्रतीत) इतर आवश्यक कागद पत्रासह सादर करण्यात यावा.
- १२) बांधकाम चालू करण्यापूर्वी तालुका निरीक्षक भुमी अभिलेख खात्याकडून जागेची आखणी करून घेण्यात यावी.
- १३) नकाशात दाखविलेल्या गाळ्यांच्या संख्येमध्ये व नियोजनामध्ये पुर्द परवानगी शिवाय बदल करू नये.
- १४) नविन इमारतीस मंजूर नकाशाप्रमाणे सेप्टिक टँक पाहीजे ते भविष्यकाळात जवळच्या मलनिस्सारण नलीकेस स्वखर्चाने संबंधित विभागाच्या परवानगीने जोडणे आवश्यक राहिल . सेप्टिक टँक विहीरीपासुन कमीत कमी १५मी. अंतरावर असणे आवश्यक आहे.
- १५) सांडपाणी व पागोळ्याचे पाणी जि.प./ ग्रा. प . च्या गटारास स्वखर्चाने संबंधित विभागाचे तांत्रिक सल्याने सोडावे लागेल.
- १६) बांधकाम साहित्य रस्त्यावर टाकावयाचे झाल्यास ग्राम पंचायतीची परवानगी घेणे आवश्यक राहिल व त्याकरीता नियमानुसार लागणारी रक्कम व दंड भरणे अर्जदारावर बंधनकारक राहिल.
- १७) बांधकामाच्या वेळी निरुपयोगी माल , मटेरीयल ग्रामपंचायत सांगेल त्या ठीकाणी स्वखर्चाने वाहून टाकला पाहिजे.
- १८) बांधकामाच्या सभोवताली सोडलेल्या खुल्या जागेत कमीतकमी अशोक, गुलमोहर, चिंच, निलगिरी, करंजे पैकी एकुण १ झाड प्रति माणसी लावुन त्याची जोपासना केली पाहिजे . तसेच सध्या अस्तीत्वात असलेली झाडे तोडण्यापूर्वी परवानगी घेणे बंधनकारक आहे.
- १९) नागरी जमिन कमाल मर्यादा अधिनियम, कायदा (यु.एल.सी.नियम १९७६) च्या तरतुदीनुसार लागणारे सर्व नाहरकत दाखले घेण्याची जबाबदारी मालकाची राहिल व जागा बाधीत होत असल्यास त्याची जबाबदारी सर्वस्वी जमिन मालक व कुलमुखत्याधारक / विकासक यांची असेल.
- नियोजित जागेवरून विद्यमान स्थितीत उच्चदाबाची विद्युत वाहीनी जात असल्यास विद्युतवाहीनीच्या क्षमतेच्या अनुशंगाने आवश्यक ते सामासिक अंतर मंजूर नियंत्रण नियमावलीतील नियमाप्रमाणे प्रत्यक्ष जागेवर सोडणे ही अर्जदाराची जबाबदारी राहिल.
- २१) जागा महामार्ग किंवा रेल्वे मार्गास सन्मुख लागुन किंवा जवळ असल्यास संबंधित खात्याकडून बांधकाम करण्यापूर्वी नाहरकत परवानगी घेणे मालकावर बंधनकारक राहिल.
- २२) प्रस्तावित बांधकामाकडे किंवा इमारतीकडे जाण्या-येण्याच्या मार्गाची जबाबदारी संपुर्ण पणे जमिन मालक / विकासक यांचेवर राहिल. बांधकाम परवानगी नियोजित रस्ताप्रमाणे दिली असल्यास रस्त्याचे काम जि.प. ठाणे यांचे सोईप्रमाणे व प्राधान्यतेप्रमाणे केले जाईल. व तसा रस्ता होईपर्यंत इमारतीकडे जाण्या-येण्याची सर्वस्वी जबाबदारी आपली राहिल.
- २३) जागेत जुने भाडेकरू असल्यास त्यांच्या बाबत योग्यतेची व्यवस्था करावयाची जबाबदारी जमिन मालकाची राहिल . व मालक भाडेकरू यांचेमध्ये काही वाद असल्यास किंवा निर्माण झाल्यास त्याचे निराकरण जमीन मालकाने करणे आवश्यक राहिल. व त्याबाबतीत जिल्हापरिषद जबाबदार राहणार नाही.
- २४) सादर जागेतुन पाण्याचा नैसर्गीक निचरा होत असल्यास तो इकडील परवानगी शिवाय वळू अथवा बंद करू नये.
- २५) बांधकाम मंजुरी करीता प्रस्ताव सादर करताना सादर प्रकरणी चुकीची माहीती दिली असल्यास सादर बांधकाम परवानगी रद्द करण्यात येईल.



- २६) सदर जागेत विहीर असल्यास ती इकडील परवानगी शिवाय बुजवू नये.
- २७) बांधकाम पुर्ण झाल्यावर पिण्याचे पाण्याचे कनेक्शन मिळवण्याकरीता जिल्हा परिषदेची जबाबदारी रहाणार नाही. किंवा पिण्याच्या पाण्यासाठी जिल्हा परिषद हमी घेणार नाही.
- २८) सदर जागेत बांधकाम करण्याबाबतचा पुर्वीचा परवाना असेल तर तो या व्दारे निष्करीत (रदद) झाला असे समजण्यात यावे.
- २९) गटाराच्या पाण्याचा निचरा होण्याकरीता पक्क्या स्वरूपाची गटारे बांधावीत. व त्यांचे नैसर्गीकरीत्या शुध्दीकरण करुन बगीचासाठी वापरावे.
- ३०) बांधकामासाठी व पिण्याच्या पाण्याची व्यवस्था संबंधिताने करावयाची आहे.
- ३१) भुखंडासमोरील रस्ता पक्क्या स्वरूपात तयार केल्याखेरीज वापर परवाना मिळणार नाही.
- ३२) महाराष्ट्र राज्य विद्युत मंडळाकडुन विजेचे कनेक्शन घेण्यासाठी जिल्हा परिषद प्राधिकरणाची हरकत नाही.
- ३३) सक्षम अभियंत्याच्या देखरेखीखाली प्रस्तावित बांधकाम हे भारतीय मापक संस्थेने प्रमाणित केल्याप्रमाणे भुकंपरोधक केल्याबाबतचा दाखला बांधकाम सुरु करण्यापुर्वी व बांधकाम पुर्णतेचा दाखला घेताना संबंधीत जमिन मालक/ विकासक यांचेवर सादर करणे बंधनकारक राहिल.
- ओला कचरा व सुका कचरा वेगळा करुन नियमाप्रमाणे त्याची विल्हेवाट करणे याची सर्वस्वी जबाबदारी गोळाधारक व विकासकावर राहिल.
- पाणी गरम करण्यासाठी सौर ऊर्जेचा वापर करणे विकासकावर बंधनकारक राहिल.
- ३६) भविष्यात रस्ता रंदी करणासाठी जागा लागल्यास ती जी. प. स अस्तित्वात इमारतीच्या सामासिक अंतरामधुन विनामुल्य उपलब्ध करुन द्यावी लागेल.
- ३७) मंजुर अभिन्यासाप्रमाणे जागेवर रस्ते, खुली जागा इत्यादीची प्रत्यक्ष आखणी करुन ती तालुका निरीक्षक, भुमिअभिलेख, कल्याण यांचेकडुन पुन्हा मोजणी करुन घेण्यात यावी. सदर मोजणीनुसार विषयाधिन जमिनीच्या चर्तुसिमा क्षेत्रामध्ये तफावत आढळल्यास सुधारीत परवानगी घेणे बंधनकारक राहिल. सदरचे प्रस्तावित क्षेत्राकरीता सक्षम महसुल २.धिकाऱ्याकडुन अकृषिक परवानगी घेणे बंधनकारक राहिल.
- ३८) सदर इमारतीचा वापर सुरु करण्यापुर्वी रेखांकनातील रस्ते, त्यांचे गटारासह वाहतुकीस योग्य होतील, असे पक्क्या स्वरूपात बांधण्यात यावेत. व त्यांची रंदी मंजुर रेखांकनाप्रमाणे ठेवण्यात यावी.
- ३९) नियोजित इमारतीच्या वापरासाठी पाण्याची सोय तसेच सांडपाण्याची व मलनिस्सारणाची व्यवस्था प्रत्यक्ष वापरा पुर्वी तशी पर्यायी व्यवस्था उपलब्ध नसल्यास इमारतीच्या वापरापुर्वी अर्जदाराने करणे आवश्यक आहे.
- ४०) नियोजित बांधकामापासुन पुढील, मागील व बाजुची अंतरे मंजुर बांधकाम नकाशात दर्शविल्याप्रमाणे प्रत्यक्ष जागेवर ठेवण्यात यावीत.
- ४१) नियोजित जागेवरील अस्तित्वातील बांधकामे असल्यास ती सर्व काढुन टाकल्याखेरीज नवी बांधकाम प्रत्यक्ष सुरुवात करु नये.
- ४२) सदर प्रस्तावास मंजूरी देण्यापुर्वी नियोजित बांधकामामुळे विकसनामुळे/ भूखंडावर असलेल्या कोणत्याही वहिवाटीचा व हक्काचा भंग होणार नाही याची जबाबदारी अर्जदार/ जमिन मालक याची राहिल.
- ४३) विषयांकीत जागेचे स्थान, आकार, मालकी हक्क, पोहोच, रस्ता, वहिवाट, वापर इ. संदर्भात काही वाद उदभवल्यास त्याचे निराकरण करण्याची जबाबदारी अर्जदार यांची राहिल.



- ४४) विषयाधीन जमिनीसन्मुख लगतचे रस्त्याचे मध्यरेषेपासून सोडावयाचे अंतर (इमारत नियंत्रण रेषा) व जोडरस्त्याबाबत संबंधित विभागाची परवानगी घेऊन त्याचे सर्व अटी व शर्तीचे पालन करण्याची जबाबदारी अर्जदार याची राहिल.
- ४५) इमारतीमधील ओटला बंदिस्त केल्या दंडात्मक कारवाई करण्यात येईल.
- ४६) कुळ कायदा १९४८ या नियमाखाली जमिन आल्यास टेनन्सी ॲक्ट कलन ४३ प्रमाणे मा.उपविभागीय अधिकारी, ठाणे यांची मंजूरी घेतल्याशिवाय बांधकाम करू नये.
- ४७) नियोजित इमारतीतील स्टीलचा वापर फक्त वाहनतळासाठी करावयाचा असून स्टीलची कमाल उंची २.४० मीटर ठेवणे अर्जदारावर बंधनकारक राहिल. स्टील किमान तीन बाजूंनी खुले ठेवणे आवश्यक आहे.
- ४८) प्रस्तावित बांधकाम सुरु करणेपूर्वी सदर जागेचे कुलमुखत्यारपत्र उपनिबंधकाकडे नोंदणी करणे आवश्यक आहे.
- ४९) सदर आराखडा व बांधकाम मान्यता प्राप्त वास्तुविशारद तसेच १९७२ आर्किटेक्ट ॲक्ट प्रमाणे नोंदणी असलेले व इंडियन इंस्टीटयुट ऑफ आर्किटेक्ट या संस्थेचे सभासद असलेले यांचे मार्गदर्शनाखाली होणे गरजेचे आहे.
- ५०) नियोजित बांधकामासाठी नियमानुसार जिल्हा परिषद, ठाणे यांनी निश्चित केलेल्या दराने छाननी फ्री विकास शुल्क बांधकाम सुरु करण्याअगोदर भरण्याची व वाढीव बांधकाम केलेले असल्यास त्याची दंडनीय रक्कम विकास दराएवढी भरण्याची जबाबदारी अर्जदारची/विकासक यांची असेल.
- ५१) पावसाचे पाणी वापरून, बोअरवेल व विहीर यांचे दिशेने उतार करून पुर्नःभरण करणे हे अर्जदार/विकासकावर बंधनकारक राहिल.
- ५२) वन व पर्यावरण विभाग यांनी पर्यावरणाचा समतोल ठेवण्यासाठी तयार केलेले सर्व नियम व ना हरकतपत्र आपणे मालक/कुलमुखत्यारपत्रधारक/विकासकावर बंधनकारक राहिल.



*Z. P. W.*  
मुख्य कार्यकारी अधिकारी  
जिल्हा परिषद, ठाणे करिता

- प्रत- मा. जिल्हाधिकारी, ठाणे यांना माहितीकरीता सविनय सादर
- प्रत- ग्रामपंचायत भोपर यांना माहितीकरिता व पुढील कार्यवाहिसाठी
- प्रत- उपजिल्हा अधिकारी, ठाणे (उल्हासनगर नागरी संकुलन) यांना माहिती करीता रवाना
- प्रत- गौडन डायमॅशन
- प्रत- जमिन मालक :- श्री. नामदेव सु. कल्याण गायकवाड