

नगर रचना आणि मूल्यनिर्धारण विभाग

ठाणे शाखा

जा.क्र. बिशेष/स.नं. ८९/१८/मौ.बापसई/ता.कल्याण/ससंठाणे/ ६११

सहायक संचालक, नगर रचना,  
ठाणे, जिल्हाधिकारी, इमारत,  
३ रा मजला, कोर्ट नाका,  
ठाणे (प).  
दुरध्वनी क्र:- ०२२/२५३४२७४४  
ई-मेल-adtp\_thane@rediffmail.com  
दि. १९/०३/२०१५

प्रति,

मा.जिल्हाधिकारी,  
ठाणे.

**विषय :-** मौजे बापसई,ता.कल्याण येथील स.क्र. ८९/१८ एकूण क्षेत्र ११४०० चौ.मी.  
या जागेवर रहिवास प्रयोजनाकरिता सुधारीत रेखांकन व बांधकाम नकाशांना  
मंजूरी मिळणेबाबत.

७/१२ धारक/जमीनमालक - श्री.नविन नारायणजी जैन.  
वास्तुविशारद- श्री.उल्हास जी. प्रधान.ठाणे.

**संदर्भ :-** १) मा. जिल्हाधिकारी, ठाणे यांचेकडील परिपत्रक पत्र क्र.महसूल/क-१/टे-११/  
परिपत्रक/०३/१३,दिनांक २६/०३/२०१३.व सुधारीत अ.कृ.परिपत्रक ०५/१३,  
दि.२९/५/२०१३.

२) अर्जदार श्री.नविन नारायणजी जैन यांचा विकास परवानगी अर्ज दि.३०/७/२०१४ व  
पुरवणी अर्ज दि.१०/०३/२०१५

महोदया,

वरिल विषयात नमूद केलेली अर्जदार यांची जागा मंजूर मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरणाच्या हद्दीत समाविष्ट असून मौजे बापसई, ता.कल्याण येथील स.क्र. ८९/१८ ही असून सदरची जागा हरित-१ या भूवापर विभागात समाविष्ट आहे. तथापि प्रस्तुत जागेपैकी ९,२८१.७५ चौ.मी.क्षेत्र मौजे बापसई गांवापासून २००.०० मीटर अंतराच्या आत असून उर्वरित २,११८.२५ चौ.मी.क्षेत्र २००मीटर अंतराच्या बाहेर आहे. त्यापैकी गांवापासून २००मीटर अंतराच्या आत असलेल्या ९,२८१.७५ चौ.मी.क्षेत्रात रहिवास वापर अनुज्ञेय होत आहे. विषयांकीत जागेस जाणे-येणेसाठी पश्चिम हद्दीलगत १५.०० मीटर रुंदीचा ग्राम रस्ता उपलब्ध आहे. त्यामुळे अर्जदारांने अपेक्षिलेला रहिवास वापर अनुज्ञेय होत आहे.

प्रस्तुत जागेत यापूर्वी याकार्यालयाने पत्र क्र.३०४७,दि.१४/९/२०१२ अन्वये ११४०० चौ.मी.क्षेत्रापैकी २११८.२५ चौ.मी.हरित क्षेत्रातील जागा वगळून उर्वरित ९२८१.७५ चौ.मी. क्षेत्रात रहिवास वापरसाठी रेखांकन व बांधकाम नकाशांना मंजूरीची शिफारस केलेली आहे. सदर मुळ बांधकाम परवानगी प्रकरणातील बांधकाम नकाशा तळमजला + १ मजला व स्टिल्ट + ३ याप्रमाणे प्रस्तावित केलेले होते. तथापि सदरच्या बांधकाम नकाशात अर्जदारास अनुज्ञेय असलेला ०.७५ चटई क्षेत्र निर्देशांक पूर्णपणे वापरात आणणे शक्य झालेले नाही. त्यामुळे अर्जदार यांनी दि.३०/७/२०१४ रोजी अंशतः तळ + ४ मजले व अंशतःस्टिल्ट + ४ तसेच स्टिल्ट + ४ याप्रमाणे बांधकाम नकाशा या कार्यालयाकडे अभिप्रायासाठी सादर केलेले आहेत. मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरणाच्या मंजूर विकास नियंत्रण नियमावलीतील तरतूदीस अनुसरून गावापासून २०० मी. च्या आत तरतूद क्र.१५.११.६.२ अन्वये तळ +२ अथवा स्टिल्ट + ३ या स्वरूपात १३.५ मी. उंचीपर्यंत इमारत अनुज्ञेय आहे. त्यामुळे अर्जदार यांनी या कार्यालयाकडे सादर केलेल्या प्रकरणासोबत चौथ्या मजल्याला परवानगी मिळावी व त्यासाठी प्रकरण मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण यांचेकडे पाठविण्याबाबत विनंती केली आहे. मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरणाच्या मंजूर विकास नियंत्रण नियमावलीतील तरतूद क्र.१५.३.९ अन्वये इमारतीच्या उंची व मजल्याबाबत सवलत देण्याचे अधिकारी, मा.महानगर आयुक्त, मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण, वांद्रे,मुंबई यांना आहेत. त्यामुळे या कार्यालयाने पत्र क्र.२४०९,दि.१०/११/२०१४ अन्वये सदरचे प्रकरण उंची व मजल्याबाबत सवलत मिळणेकामी मा.महानगर आयुक्त, मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण यांचे कार्यालयाकडे शिफारसीसह पाठविले होते. त्याअनुषंगाने मा.महानगर आयुक्त, मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण यांच्या कार्यालयाने पत्र क्र.निवि/प्रायो/ठाणे/कल्याण/बापसई/३४/२०१४,दि.१३/१/२०१५ अन्वये सदर जागेत तळ + ४ मजले व इमारतीची उंची १४.८५ मी. पर्यंत बांधण्यास मान्यता दिलेली आहे.

सबब अर्जदार यांनी सादर केलेले नियोजित अंशतः तळ + ४ मजले व अंशतःस्टिल्ट + ४ तसेच स्टिल्ट + ४ बांधकाम नकाशे सर्वसाधारणपणे यथायोग्य असल्यामुळे मौजे बापसई, ता.कल्याण येथील स.क्र. ८९/१८ एकूण क्षेत्र ११४०० चौ.मी. या जागेपैकी ९२८१.७५चौ.मी. या गावठाणापासून २०० मी.च्या आंत समाविष्ट असलेले क्षेत्रात अनुज्ञेय असलेला ०.७५ चटई क्षेत्र निर्देशांक विचारात घेऊन ६२५९.२३ चौ.मी. बांधकाम क्षेत्र अनुज्ञेय केलेले आहे. तसेच उर्वरित २११८.२५ चौ.मी. या हरित क्षेत्रातील जागेत अनुज्ञेय ०.१ चटई क्षेत्र निर्देशांक विचारात घेऊन १८०.३० चौ.मी. रहिवास वापराचे बांधकाम अनुज्ञेय केलेले आहे. अशा रितीने संपुर्ण ११४०० चौ.मी. क्षेत्रात वरीलप्रमाणे रहिवास या प्रयोजनाकरिता सुधारीत बिनशेती परवानगी व बांधकाम नकाशांना शिफारस खालील शर्तींना अधिन राहून देणेस या कार्यालयाची हरकत नाही.

- १) मंजूर रेखांकनाप्रमाणे जागेवर रस्ते व भूखंड इ.ची प्रत्यक्ष आखणी करून ती उप अधिक्षक, भुमि अभिलेख, कल्याण यांचेकडून मोजणी करून घेण्यात यावी. मोजणी करतेवेळी अंतर्गत रस्त्याची आखणी, खुली जागा व भूखंडाचे बाबतीत योग्य तो समन्वय साधणे आवश्यक राहिल व मंजूर रेखांकनात आणि मोजणीमध्ये अथवा भूखंडाच्या क्षेत्रामध्ये तफावत आढळल्यास किंवा भूखंडाचे क्षेत्र नियमापेक्षा कमी झाल्यास या प्रकरणी सुधारित मंजूरी घेणे बंधनकारक राहिल. वरीलप्रमाणे मोजणी केलेल्या नकाशाची प्रमाणित प्रत या कार्यालयाच्या व मा. जिल्हाधिकारी, ठाणे यांचे कार्यालयाच्या अभिलेखासाठी सादर करणे आवश्यक आहे.
- २) सदर जागेतील यापूर्वी या कार्यालयाने पत्र क्र.३०४७/दि.१४/९/२०१२ अन्वये मंजूरीची शिफारस केलेले बांधकाम व रेखांकन नकाशे निष्प्रभावित करण्यात येत आहेत.
- ३) प्रस्तावित भूखंडांचा वापर मंजूर बांधकाम नकाशांमध्ये दर्शविल्याप्रमाणे रहिवास वापराकरीता करणे बंधनकारक राहिल.
- ४) नियोजित बांधकामापासून पुढील, मागील व बाजूची अंतरे प्रत्यक्ष जागेवर मंजूरीप्रमाणे ठेवण्यात यावी.
- ५) अस्तित्वातील / नियोजित बांधकामाचे क्षेत्र हे मंजूर नकाशाप्रमाणे व खालील तक्त्याप्रमाणे असावे.

जागेचे एकूण क्षेत्र चौ.मी.	रस्ता रुंदीकरणासाठी सोडलेले क्षेत्र चौ.मी.	कमाल अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्र चौ.मी.	प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र चौ.मी.	वापर
११४००	१) गावठाणापासून २०० मी. अंतराच्या आंत समाविष्ट क्षेत्र ९२८१.७५	६२६५.१८	६२५९.२३	रहिवास
	२) गावठाणापासून २०० मी. अंतराच्या बाहेर हरित विभागातील क्षेत्र २११८.२५	२११.८२	१८०.३०	रहिवास

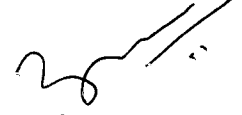
- ६) नियोजित बांधकामाचे भूखंडातील बांधकाम क्षेत्र नकाशात दर्शविल्याइतके प्रत्यक्ष जागेवर कमाल राहिले पाहिजे. सदर बांधकाम हे मंजूर नकाशाप्रमाणे Type-A, Type-B या इमारती अंशतः स्टिल्ट + ४ व अंशतः तळ + ४ तसेच Type-C ते Type- H या इमारती स्टिल्ट +३ मजले तसेच TB-१ ते TB-३ या इमारती तळ + १ व क्लब हाऊस तळ मजला या प्रमाणेच करण्यात यावे.
- ७) वरील वापर सुरु करण्यापूर्वी रेखांकनातील रस्ते त्यांचे गटारासह वाहतुकीस योग्य होतील असे पक्क्या स्वरूपात बांधण्यात यावेत व त्याची रुंदी मंजूरी रेखांकनाप्रमाणे ठेवण्यात यावी.
- ८) रेखांकनातील खुली जागा ही बिनशेती खालील क्षेत्राच्या किमान १० टक्के एवढी प्रत्यक्ष जागेवर उपलब्ध झाली पाहिजे. सदर जागेच उपयोग हा अर्जदार यांनी खेळाचे मैदान / बगीचा याच अनुज्ञेय वापरांतर्गत करणेचा आहे.
- ९) सदर खुली जागा ही कायमस्वरूपी मोकळी करण्यात यावी. तसेच रेखांकनातील खुली जागा विकासकाने विकसित करून ते नाममात्र रु.१/- या दराने स्थानिक नियोजन प्राधिकरणास देखभालीकरिता हस्तांतरित करण्यात यावी.
- १०) जागेत सांडपाणी अथवा भूपृष्ठात पाणी वाहून नेणेसाठी जे मार्ग असतील ते अबाधित ठेवावेत.
- ११) अर्जदार यांनी सादर केलेली माहिती व कागदपत्रे खोटी अथवा दिशाभुल करणारी असल्यास सदर परवानगी रद्द समजण्यात येईल.

- १२) शासनाचे नगर विकास विभागाकडील परिपत्रक क्र. DCR-1094/2829/UD-11, Date 19/1/1995 अन्वये सदरहू इमारतीवर सोलार-वॉटर-हिटिंग सिस्टिम बसविणे आवश्यक राहिल.
- १३) शासनाचे नगर विकास विभागाकडील परिपत्रक क्र. TBP-1094/2829/UD-11, Date 19/1/1995 अन्वये रेनवॉटर हार्वेस्टिंग सिस्टिम जागेवरील इमारतीमध्ये कार्यान्वित करणे आवश्यक राहिल.
- १४) जागेच्या अद्ययावत मालकी हक्काची शहानिशा महसूल विभागाने बांधकाम मंजरी देणेपूर्वी करावी.
- १५) सदर रेखांकनातील अंतर्गत रस्ते लगतच्या भूखंडधारकास वापरण्यास देणे संबंधित जमिन मालकावर बंधनकारक राहिल.
- १६) मंजूर रेखांकन नकाशात पूर्व परवानगीशिवाय कोणताही बदल करण्यात येऊ नये.
- १७) संदर्भित जागेचे मालकी हक्क, वहिवाट, ताबा, याबाबतची सविस्तर पडताळणी महसूल विभागाने त्यांचे स्तरावर करावी.
- १८) प्रस्तावासोबत प्राप्त कागदपत्राच्या आधारे या कार्यालयाने अभिप्राय दिले आहे. उक्त कागदपत्रे विधिग्राहयतेबाबत जागा मालक/विकास अधिकारपत्र धारक वास्तुविशारद / सल्लागार अभियंता इत्यादी जबाबदार राहिल.
- १९) शासनाकडून मंजूर सुधारीत मुंबई महानगर प्रदेश प्रादेशिक योजनेच्या विकास नियंत्रण नियमावलीतील तरतूदी अर्जदारावर बंधनकारक राहतील.
- २०) मौ.बापसई, ता. कल्याण हे गांव उल्हासनगर नागरी संकुलन क्षेत्राचे आत येत असल्याने विषयाधीन जागेस नागरी जमिन कमाल धारणा कायदा लागू होतो किंवा कसे याबाबत खातरजमा व त्या अनुषंगाने आवश्यक ना हरकत दाखला उपजिल्हाधिकारी तथा सक्षम प्राधिकारी, उल्हासनगर नागरी संकुलन, ठाणे यांचे कार्यालयाकडून घेण्यात यावा.
- २१) विषयाधीन जागेवरील बांधकामाचे मंजूर नकाशाप्रमाणे कार्यान्वयन बांधकाम साहित्याची गुणवत्ता व दर्जा प्रस्तावित इमारतीचे आर.सी.सी. डिझाईन अग्निशमन व्यवस्था इत्यादी बाबत जमिनमालक/विकासकर्ता/वास्तुविशारद/सल्लागार अभियंता/स्ट्रक्चरल अभियंता यांची जबाबदारी राहिल.
- २२) भारताचे राष्ट्रीय बांधकाम संहिता भाग-IV (Part-IV Fire Protection of National Building Code of India) मध्ये अग्निशमन उपाय योजना संबंधात नमूद केलेल्या बाबींची पूर्तता बांधकामाचे नियोजनात, संरचना व प्रत्यक्ष बांधकामात करणे संबंधित विकासकावर बंधनकारक राहिल.
- २३) विषयांकित जागेवरील बांधकाम करताना आय.एस.१३९२०-१९९३ भुकंपरोधक आर.सी.सी. डिझाईन नुसार बांधकाम घटकांचे नियोजन अर्हताप्राप्त नोंदणीकृत स्ट्रक्चरल इंजिनिअर यांचे कडून करून घेणे आवश्यक असून त्यांचे देखरेखीखाली नियोजित इमारतीचे बांधकाम पूर्ण करणे अर्जदार/विकासकर्ता यांचेवर बंधनकारक राहिल.
- २४) महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगर रचना अधिनियम १९६६ चे कलम ४८ नुसार बांधकाम परवानगी ही दिलेल्या तारखेपासून एक वर्ष पर्यंत वैध असेल नंतर पुढील वर्षासाठी अर्जदार यांनी योग्य त्या कारणासहीत नियोजन प्राधिकरणाकडे विनंती अर्ज करून परवानगीचे नुतनीकरण मुदत संपणेआधी करणे आवश्यक राहिल. परंतु वाढवलेल्या कालावधीमध्ये जोत्यापर्यंतचे बांधकाम पूर्ण झाले नसेल तर किंवा सदयःस्थिती जेथे जोते नसेल तेथे अर्जदाराला विकासाच्या परवानगीसाठी नव्याने अर्ज करणे आवश्यक राहिल. तसेच नवीन परवानगी घेतांना त्यावेळी अस्तित्वात आलेल्या नियमांचा व नियोजित विकास आराखडयाच्या अनुषंगाने छाननी करण्यात येईल व ती बाब अर्जदार/जमीन मालक यांचेवर बंधनकारक राहिल.
- २५) आवश्यकतेनुसार वन विभागाचे ना हरकत प्रमाणपत्र प्राप्त करून घेण्यात यावे.
- २६) सदर विकासाच्या अनुषंगाने महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगर रचना अधिनियम १९६६ चे कलम १२४ अन्वये विकास शुल्क आकारणी बाबत मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरणाचे अभिप्राय प्रथम प्राप्त करून घ्यावेत. विकासकाने प्रस्तावित विकासासंदर्भात विकास आकार मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण यांचेकडे भरणे आवश्यक आहे. तदनंतर बिनशेती परवानगी देणेत यावी.
- २७) विषयांकित रेखांकन/बांधकामासाठी पोहच रस्ता तसेच अंतर्गत रस्ता व इतर सोयी सुविधा जसे जलःनिस्सारण, मलःनिस्सारण व पाणी पुरवठा इ. सर्व बाबींचा विकास अर्जदार यांनी स्वखर्चाने पूर्ण करणे बंधनकारक राहिल. त्याशिवाय नियोजित वापर सुरु करता येणार नाही.
- २७) अर्जदाराने दिनांक २९/१२/२०११ रोजीचे नोंदणीकृत विकसनकरारनामाची झेरॉक्स या कार्यालयाकडे सादर केलेली आहे. सदर विकसन करारनामाबाबतची खातरजमा आपले स्तरावर करणेत यावी.
- २८) स्टिल्टचा वापर फक्त वाहनतळासाठी करण्यात यावा. स्टिल्ट भविष्यात बंदिस्त करता येणार नाही, याची सर्वस्वी जबाबदारी अर्जदाराची राहिल.
- २९) पायाभूत सुविधांची तरतुद अर्जदाराने करणे आवश्यक आहे व ती पुरेशी करण्याबाबत अर्जदाराकडून रु.१००/- चे स्टॅम्पेपरवर प्रतिज्ञापत्र महसूल विभागाने प्राप्त करून घ्यावे.

३०) शासन निर्देश क्र. टिपीएस-१८०८/१२५४/प्र.क्र.१२५७/०८/नवि-१३, दि.१०/०२/२०१० अन्वये विहित केल्याप्रमाणे छाननी शुल्क रक्कम रु.२८०००/- (अक्षरी रु. अड्डावीस हजार मात्र) शासकीय चलन क्र.८६, दिनांक १४/३/२०१५ अन्वये भारतीय स्टेट बँक, टीसीसी शाखा, ठाणे येथे भरणा करण्यात आलेली आहे.

मंजूरीची शिफारस केलेल्या नकाशांची तसेच आवश्यक त्या कागदपत्रांची प्रत्येकी एक प्रत या कार्यालयाच्या अभिलेखासाठी ठेवून शिफारस केलेले नकाशे चार प्रतीत परत पाठवित आहे.

आपला,



सहायक संचालक, नगर रचना  
ठाणे.

✓ प्रत :- श्री. नविन नारायणजी जैन यांना माहितीसाठी रवाना.