F/FINAL B.P.Lett./NEW18-19 B.P.Lett.doc

नगर रचना आणि मुल्यनिर्धारण विभाग
ठाणे शाखा

जा. क्र.बांप/मौ.बापसई/ता.कल्याण/ससंठाणे/१८२८

सहायक संचालक, नगर रचना,
ठाणे, जिल्हाधिकारी इमारत,
३ रा मजला, कोर्ट नाका,
ठाणे (प)
दूरध्वनी क्र.:-०२२/२५३४२७४४
ई-मेल-adtp_thane@rediffmail.com
दिनांक १४/०९/२०१८

प्रति,
मा. जिल्हाधिकारी,
ठाणे.

विषय :- मौ. बापसई, ता. कल्याण, जि. ठाणे येथील स. क्र. ८९/१८, एकूण क्षेत्र- ११४००.०० चौ. मी. जागेवर रहिवास व वाणिज्य या प्रयोजनासाठीच्या सुधारित बांधकाम नकाशास मंजुरीसाठी शिफारस मिळणेबाबत.

७/१२ धारक/जमीनमालक – श्री. नवीन नारायणजी जैन,
वास्तुविशारद/इंजिनिअर - श्री. उल्हास क्षिरसागर

संदर्भ :- १) मा. जिल्हाधिकारी, ठाणे यांचे पत्र क्र. महसुल/क-१/टे-७/एनएपी/एसआर-०५/२०१८, दि. २२/०२/२०१८,
२) या कार्यालयाचे पुर्वसंदर्भ शिफारस पत्र क्र. ६११, दि. १९/०३/२०१५,
३) उपअधीक्षक, भूमि अभिलेख, कल्याण यांचा मोजणी नकाशा मोजणी मो. र. नं. - ४२९, दि. २०/०८/२०१३,
४) अर्जदार यांचे वास्तुविशारद यांनी या कार्यालयास सादर केलेले दि. ०५/०९/२०१८ व दि. ७/०९/२०१८ रोजीचे नकाशे.

महोदय,

संदर्भित पत्र क्र. १ अन्वये मौ. बापसई, ता. कल्याण, जि. ठाणे येथील स. क्र. ८९/१८, एकूण क्षेत्र- ११४००.०० चौ. मी. या जागेवर रहिवास व वाणिज्य प्रयोजनासाठीच्या सुधारित बांधकाम परवानगी नकाशांना मंजुरीची शिफारस मिळणेबाबत प्रस्ताव या कार्यालयाकडे प्राप्त झालेला आहे.

मौ. बापसई, ता. कल्याण, जि. ठाणे येथील स. क्र. ८९/१८, एकूण क्षेत्र- ११४००.०० चौ. मी. जागा मंजूर मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरणच्या हद्दीत येत असून सदर क्षेत्रासाठी मंजूर प्रादेशिक योजनेच्या हरित-१ या भूवापर विभागात समाविष्ट आहे. सदर प्रकरणात या कार्यालयाने यापूर्वी संदर्भित पत्र क्र. २ अन्वये शिफारस केलेली आहे. सदर जागा गावठाण हद्दीपासून २०० मी. अंतराच्या आत स्थित आहे.

अर्जदाराने सादर केलेले बांधकाम नकाशे सर्वसाधारणपणे विकास नियंत्रण नियमावलीनुसार असल्याने उपरोक्त जागेवर रहिवास व वाणिज्य या प्रयोजनासाठीच्या बिनशेती व बांधकाम नकाशास मंजुरीची शिफारस खालील अटी व शर्तीना अधीन राहून करण्यात येत आहे.

१) महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगर रचना अधिनियम, १९६६ चे कलम-४८ अनुसार सदर बांधकाम परवानगी ही सक्षम महसूल प्राधिकारी यांनी 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. तसेच 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) प्रस्तावित जागेचा वापर मंजूर बांधकाम नकाशामध्ये दर्शविल्याप्रमाणे रहिवास व वाणिज्य वापराकरिता करणे अर्जदारावर बंधनकारक राहील.
४) सदर प्रकरणात रहिवास व वाणिज्य वापरासाठी खालीलप्रमाणे बांधकाम अनुज्ञेय होईल.

अ. क्र.	जमिनीचे एकूण क्षेत्र चौ. मी.	अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्र चौ. मी.	प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र		
			इमारत संख्या/प्रकार	मजले/प्रयोजन	एकूण क्षेत्र चौ. मी.
१.	११४००.००	११४००.००	इमारत क्र. १/सी	तळ + ४ मजले रहिवास व वाणिज्य	२१६८.८७
			इमारत क्र. २/डी	तळ + ४ मजले रहिवास व वाणिज्य	२१६७.२१
			इमारत क्र. ३/इ	तळ + २ मजले रहिवास व वाणिज्य	११२०.३७
			इमारत क्र. ४/एफ	तळ + १ मजला रहिवास	५८३.५४
			इमारत क्र. ५/जी	तळ + ४ मजले रहिवास व वाणिज्य	२८५५.२९
	११४००.००	**११४००.००**	**एकूण - ०५**	**एकूण :-**	**८८९५.२८**

५) विकास नियंत्रण नियमावली सन-२०१३ मधील विनियम क्र. १३.३.२ व विनियम क्र. ६.८ अनुसार पायाभूत सुविधांची तरतूद व प्रतिज्ञापत्रातील इतर आशयाचे पालन अर्जदाराने करणे आवश्यक आहे व ती पुरेशी करण्याबाबत संबंधित अर्जदारयांचेकडून रु. १००/- चे स्टँपपेपरवर प्रतिज्ञापत्र घेण्यात आलेले आहे. त्यानुसार जमीनधारक/विकासक यांनी सोयी-सुविधा विकसित करणे आवश्यक आहे.
६) प्रस्तावासोबत अर्जदार यांनी सादर केलेल्या कागदपत्राच्या आधारे या कार्यालयाने अभिप्राय दिलेले आहेत. अर्जदारांने सदर प्रकरणी प्रस्तावासोबत सादर केलेली कागदपत्रे अथवा माहिती चुकीची किंवा दिशाभूल करणारी आढळल्यास, तसेच विधीग्राहयता नसलेली कागदपत्रे आढळून आल्यास सदरची शिफारस रद्द समजली जाईल.

७) सदर प्रकरणातील इमारत क्र. ऐ व बी ह्या पूर्ण झालेल्या असून त्यास या कार्यालयाने यापूर्वी भोगवटा दाखला दिलेला आहे. व त्यामध्ये सद्यस्थितीत एकूण-४ सदनिकेमध्ये लोक राहण्यास आलेले आहेत. त्यांचेकडून अर्जदाराने सादर केलेला इंडेमनिटी बॉन्ड दि. २७/८/२०१८ अनुसार त्यालोकांकडून कोणतीही हरकत नसल्याबाबत लेखी सादर केलेले आहे. याबाबत भविष्यात काही हरकत/तक्रार उपस्थित झाल्यास त्याची जबाबदार जमिन मालक/विकासक यांचेवर राहील.

८) विषयांकित जागेचे स्थान, आकार, मालकी हक्क, पोहोच रस्ता, वहिवाट, वापर इ. संदर्भात काही वाद उदभवल्यास त्याचे निराकरण करण्याची जबाबदारी अर्जदार/विकासक यांचेवर राहील.

९) मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण कक्षेच्या परिसर अधिसूचित क्षेत्राच्या मंजूर विकास नियंत्रण नियमावलीतील तरतुदी अर्जदारावर बंधनकारक राहतील. तसेच अर्जदार यांनी शासनाने दिनांक २१/११/२०१३ रोजी मंजूर केलेल्या प्रादेशिक योजना क्षेत्रातील नियमावलीमधील तरतुदींचे पालन करणे आवश्यक आहे.

१०)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.

११)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 राहिल.

१२)जमीन धारक, विकासक, कॉन्ट्रॅक्टर, वास्तुविशारद, स्ट्रक्चरल इंजिनिअर, साईट सुपरवाईजर यांचे नावे फलकावर (Board) प्रसिध्द करणे बंधनकारक राहील.

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

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

१५)प्रस्तावासोबत प्राप्त कागदपत्रांच्या आधारे या कार्यालयाने मंजुरीची शिफारस केलेली असून उक्त कागदपत्रांच्या विधीग्राहयतेबाबत व खरेपणाबाबत जमीन मालक/कुलमुखत्यारपत्र धारक/ वास्तुविशारद/सल्लागार अभियंता इ. सर्वस्वी जबाबदार राहतील.

१६)महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगर रचना अधिनियम, १९६६ चे कलम १२४ब मध्ये शासनाने नमूद केल्यानुसार मुंबई महानगर प्रादेशिक क्षेत्रासाठी लागू केलेले विकास शुल्क (Development Charges) खालीलप्रमाणे हिशोबित होत आहे.

१) भूखंड क्षेत्र - ११४००.०० चौ. मी. x ६००/- x ०.५% = रु. ३४२००.००
२) बांधकाम क्षेत्र- वाणिज्य- ६६०.८७ चौ. मी. x ६००/- x ४% = रु. १५८६०.८८
रहिवास- ८५९९.५० चौ. मी. x ६००/- x २% = रु. १,०३,१९४.००

सदर क्षेत्रासाठी मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण हे विशेष नियोजन प्राधिकरण असल्याने उक्त ढोबळ रक्कम रु. १,५३,३००/- (रुपये एक लाख त्रैपन्न हजार तीनशे फक्त) विकास शुल्काचा भरणा त्यांचेकडे करणे आवश्यक राहील. अर्जदार यांनी सदरचा भरणा केल्यानंतरच सदर प्रकरणी बांधकाम परवानगीचे आदेश पारित करणे उचित होईल.

१७) 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 उपकर खालीलप्रमाणे अर्जदार यांच्याकडून वसूल करणे आवश्यक आहे.

अ. क्र.	बांधकाम क्षेत्र चौ. मी.	बाजार मुल्यदर तक्ता सन-२०१८	बांधकामाची किंमत	कामगार उपकर
१.	१०६४७.८६	१९३६०/-	२०,६१,४२,५६९.६०	२०,६१,४२५.७०
		म्हणजेच रु. २०,६१,५००/- (रुपये वीस लाख एकसष्ट हजार पाचशे)		

शासन निर्णय दि. १७/०६/२०१० अनुसार जमीन मालक यांनी सदर रक्कमेचा भरणा संबंधितांकडे करणे आवश्यक आहे.

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

१९)प्रादेशिक विकास योजना क्षेत्राच्या नियमावलीतील नियम क्र. ७.२ ते ७.७ मधील तरतुदीनुसार (इमारत क्र. अे व बी) वगळता इतर सर्व इमारतींच्या बांधकाम जोते तपासणी, अंतिम परवानगी, भोगवटा प्रमाणपत्र, भागशः भोगवटा प्रमाणपत्र व इतर बाबींची कार्यवाही करणे अर्जदार/विकासक/वास्तुविशारद यांना बंधनकारक राहील.

२०)विषयांकित जागेवरील बांधकाम करताना आय. एस. १३९२०-१९९३ मूकंपरोधक 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.

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 राहील.

२२)अर्जदार यांनी शासनाचे नगर विकास विभागाकडील परिपत्रक क्र. TPB. 43200/2133/CR-230/01/UD-11, Date 10/03/2005 अन्वये सदरहू इमारतीवर रेन वॉटर हार्वेस्टींग सिस्टीम कार्यान्वित करणे आवश्यक राहील.

२३)अर्जदार यांनी शासन अधिसूचना क्र.टिपीएस-१८१५/प्र.क्र.४९/१५/प्रायो (अ)/कलम २०(४)/नवि-१३, दि.१२/०१/२०१६ अन्वये ३०% प्रिमियम विहीत केल्याप्रमाणे चलन क्र. MH005560465201819M, दि. 03/09/2018 अन्वये रक्कम एकूण रु.२०,५२,०००/- अन्वये शुल्क भारतीय स्टेट बँक, टि.सी.सी. शाखा, ठाणे येथे भरणा करण्यात आलेली आहे.

२४)अर्जदार यांनी 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. 47500/- (चलन क्र. MH 003882903201819M, दि. 12/07/2018) अन्वये रक्कम भारतीय स्टेट बँकेत भरणा करण्यात आलेली आहे.

मंजुरीची शिफारस केलेल्या बांधकाम नकाशांच्या दोन प्रती यासोबत सादर करण्यात येत आहेत.

आपला,

(प्र. शा. रविराव)
सहायक संचालक, नगर रचना,
ठाणे.

सहपत्रे:- वरीलप्रमाणे.