

नगर रचना आणि मूल्यनिर्धारण विभाग
शाखा कार्यालय, पालघर
हरी ओम बिझनेस सेंटर, १ ला मजला, बिडको रोड, जिल्हाधिकारी कार्यालयाच्या पुढे,
HDIL च्या बाजूला, पालघर-४०१ ४०४.
दू.क्र.०२५२५-२५७३८५ Email ID: adtp_palghar@rediffmail.com

जा.क्र. बांप/मी.टेंभोडे/ता.पालघर/स.क्र.९४/१/अ/ व १२५/१
रहिवास व वाणिज्य /ससंनर-पालघर/१०८६८

दिनांक: १३/०६/२०१८.

प्रति,

मुख्याधिकारी,
पालघर नगर परिषद,
पालघर.

विषय:- मौजे-टेंभोडे, ता.पालघर, जि.पालघर येथील स.क्र.९४/१/अ व स.क्र. १२५/१ क्षेत्र ३९२०.०० चौ.मी. या जागेपैकी २४.० मी. रुंद विकास योजना रस्त्याखालील क्षेत्र १३५३.०३ चौ.मी. व रस्ता रुंदीकरणाखालील १८.२९ चौ.मी. क्षेत्र वजा जाता उर्वरीत २५४८.६८ चौ.मी. या जागेत रहिवास व वाणिज्य (तळ मजल्यावर रस्त्यासंमुख दुकाने) या वापर प्रयोजनासाठी बांधकाम परवानगी मिळणेबाबत...

संदर्भ:- आपल्या कार्यालयाकडील पत्र क्र.पा.न.प./बांध/नर/कार्या-२४५८/२०१८-२०१९, दि. १९/०४/२०१८.

विषयांकित नमूद केलेली जागा ही, मंजूर पालघर विकास योजनेमध्ये समाविष्ट आहे. पालघर नगर परिषद क्षेत्राची विकास योजना कलम ३१(१) अन्वये मंजूर व महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगर रचना अधिनियम १९६६ चे कलम ३१(१) अन्वये प्रसिद्ध अधिसूचना क्र. टिपीएस-१२१५/१३३७/प्र.क्र.१००/१५/(भाग-१)/नवि-१२, दि.२ सप्टेंबर २०१६ अन्वये भागशः (जोडपत्र-१) शासन अधिसूचनेसोबत जोडलेल्या जोडपत्र- ॥ मध्ये नमूद आणि वगळलेला भाग ई.पी १ ते ई.पी ४९ म्हणून नमूद केलेले शासनाने प्रस्तावित केलेल्या सारभूत स्वरूपाचे फेरबदल वगळून मंजूर केली आहे. सदर विकास योजना नकाशानुसार सदरहू जागेचा बहुतांश भाग रहिवास विभागात समाविष्ट होत आहे. जागेच्या काही भागातून दक्षिणोत्तर २४.० मी. रुंदीचा विकास योजना रस्ता जात आहे. तसेच पूर्व पश्चिम २४.० मी. रुंदीच्या अस्तित्वातील विकास योजना रस्त्याचा पुढावा जागेस प्राप्त होत असल्याने दक्षिणोत्तर २४.० मी. रुंदीचा विकास योजना रस्त्याचे क्षेत्र वगळून उर्वरीत क्षेत्रावर रहिवास व वाणिज्य (तळ मजला मजल्यावर दुकाने) वापर अनुज्ञेय होत आहे.

उप अधिक्षक, भुमि अभिलेख, पालघर यांच्या कडील मोजणी नकाशा क्र. भूमापन/ अति तातडी/ मो.र.नं. ८६४/०५/९/०८/०५, मोजणी दि.१७/११/०५ च्या मोजणी नकाशावर अर्जदार यांची जागा लाल तुटक रेषेने दर्शविलेली आहे. सदर जागेपैकी दक्षिणोत्तर २४.० मी. रुंदीचा विकास योजना रस्त्याचे क्षेत्र वगळून उर्वरीत क्षेत्रावर अर्जदार यांनी बांधकाम परवानगी अपेक्षिलेली आहे. अर्जदाराने संदर्भित पत्रान्वये मंजूर अ, ब व क वर्ग विकास नियंत्रण नियमावलीनुसार बांधकाम परवानगी अपेक्षिलेली आहे. प्रचलित विकास नियंत्रण नियमावलीनुसार ०.९ चटई क्षेत्र निर्देशांक + ०.२० प्रिमियम शुल्क आकारून असा एकूण १.०८ चटई क्षेत्र निर्देशांक अनुज्ञेय होत आहे. त्यानुसार अर्जदाराने २५४८.६८ चौ.मी. क्षेत्रावर बांधकाम

नकाशे सादर केलेले आहेत. अर्जदाराने TYPE A प्रकारची १ इमारत व TYPE B प्रकारची १ इमारत असे तळ मजला + चौथा मजला असे १४.९५ मी. उंचीपर्यंतचे बांधकाम नकाशे प्रस्तावित केलेले आहे.

अर्जदार यांनी सादर केलेले रेखांकन/बांधकाम नकाशे यथायोग्य आहेत. सबब मौजे-टेंभोडे, ता.पालघर, जि.पालघर येथील स.क्र.९४/१/अ व स.क्र. १२५/१ क्षेत्र ३९२०.०० चौ.मी. या जागेपैकी २४.० मी. रुंद विकास योजना रस्त्याखालील क्षेत्र १३५३.०३ चौ.मी. व रस्ता रुंदीकरणाखालील १८.२९ चौ.मी. क्षेत्र वजा जाता उर्वरित २५४८.६८ चौ.मी. या जागेत रहिवास व वाणिज्य (तळ मजल्यावर रस्त्यासंमुख दुकाने) या वापर प्रयोजनासाठी बांधकाम परवानगीस खालील अटी व शर्तीना अधीन राहून शिफारस करण्यात येत आहे.

- १) मंजूर अ, ब व क वर्ग नगर परिषदेसाठी विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली दि.२१/११/२०१३ मधील नियम क्र.६.२.११ नुसार Security Deposit Fee, विकास शुल्क, इतर नगर परिषदेच्या नियमानुसार आवश्यक ते शुल्क व मा.संचालक, नगर रचना आणि मूल्यनिर्धारण विभाग, महाराष्ट्र राज्य, पुणे यांचेकडील पत्र क्र. विनिनि/ टिपीव्ही-७/३३१, दि.१३/०२/२०१४ अन्वये दिलेल्या निर्देशानुसार प्रिमियम शुल्क आपल्या स्तरावर वसूल करून घेण्यात यावे त्यानंतरच बांधकाम परवानगी निर्गमित करण्यात यावी.
- २) मंजूर अ, ब व क वर्ग नगर परिषदेसाठी विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली दि.२१/११/२०१३ मधील तरतुदीचे पालन करण्याचे जबाबदारी अर्जदार/विकासकावर/जमीन मालकांवर बंधनकारक राहिल.
- ३) जोत्यापर्यंतचे बांधकाम झाल्यावर ते मंजूर नकाशाप्रमाणे आहे. त्याबाबत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावलीतील तरतुदीनुसार नगर परिषदेचा दाखला घेणे बंधनकारक राहिल.
- ४) इमारतीचे बांधकाम पूर्ण झाल्यानंतर इजिनिअर/आर्किटेक्ट यांचेकडील पुर्णत्वाचे प्रमाण पत्रासह इमारत वापर परवाण्यासाठी अर्ज करणे बंधनकारक राहिल व वापर परवाना मिळाल्यानंतरच इमारतीचा प्रत्यक्ष वापर करता येईल.
- ५) मंजूर रेखांकन प्रस्तावाप्रमाणे जागेवर भूखंड, रस्ते, प्रत्यक्ष जागेवर प्रथमतः विस्तृत आखणी करून ती उप अधिक्षक, भुमि अभिलेख, पालघर यांच्याकडून मोजणी करून घेण्यात यावी. मोजणी करतेवेळी समोवताली मंजूर अभिन्यासातील रस्ते व हद्दी यांच्याशी योग्य रितीने समन्वय साधणे आवश्यक आहे. तसेच प्रत्यक्ष मोजणीच्या वेळी विषयाधीन जागेच्या एकूण क्षेत्रामध्ये तसेच नियोजित भूखंडाच्या क्षेत्रामध्ये तफावत आढळल्यास अभिन्यास दुरुस्त करून अभिलेखाच्या दुरुस्तीसह सुधारित मंजूरी घेणे अर्जदारावर बंधनकारक राहिल. त्याशिवाय जागेवर कोणत्याही प्रकारचा विकास करू नये.
- ६) विषयांकित भूखंडावरील प्रस्तावित इमारतीचा वापर बांधकाम नकाशात दर्शविल्याप्रमाणे रहिवास व वाणिज्य (तळ मजला मजल्यावर दुकाने) या वापरासाठीच करण्यात यावा. वरील वापर सुरु करण्यापुर्वी रेखांकनातील रस्ते, त्यांच्या गटारासह वाहतुकीस योग्य होतील असे पक्क्या स्वरुपात बांधण्यात यावेत व त्याची रुंदी मंजूर रेखांकनाप्रमाणे ठेवण्यात यावी.भूखंडावरील नियोजित इमारतीच्या वापरासाठी पाण्याची सोय तसेच सांडपाण्याची व मैला

निर्मुलनाची व्यवस्था प्रत्यक्ष वापरापूर्वी तशी पर्यायी व्यवस्था उपलब्ध नसल्यास इमारतीच्या वापरापूर्वी अर्जदाराने करणे आवश्यक आहे.

- ७) विषयांकित जागेच्या काही भागातुन दक्षिणोत्तर २४.० मी. रुंदीचा विकास योजना रस्ता जात आहे. तसेच पूर्व पश्चिम २४.० मी. रुंदीच्या अस्तित्वातील विकास योजना रस्त्याचा पुढावा जागेस प्राप्त होत असल्याने दक्षिणोत्तर २४.० मी. रुंदीचा विकास योजना रस्त्याचे क्षेत्र वगळून उर्वरीत क्षेत्रावर रहिवास व वाणिज्य (तळ मजला मजल्यावर दुकाने) वापर अनुज्ञेय होत आहे. तरी याप्रकरणी विकास योजना नकाशा प्रमाणे पोहोच रस्ता उपलब्ध होत असल्याची प्रथमतः आपल्या स्तरावर खातरजमा करण्यात यावी. त्यानंतरच याप्रकरणी बांधकाम परवानगी निर्गमित करण्यात यावी.
- ८) विषयांकित जागेच्या काही भागातुन दक्षिणोत्तर २४.० मी. रुंदीचा विकास योजना रस्ता जात असुन सदर रस्त्याखालील क्षेत्र १३५३.०३ चौ.मी. तसेच पूर्व पश्चिम २४.० मी. रुंदीच्या अस्तित्वातील विकास योजना रस्ता रुंदीकरणाखालील बाधित क्षेत्र १८.२९ चौ.मी. होत आहे. अर्जदाराने वरीलप्रमाणे एकूण बाधित क्षेत्राखालील १३७१.३२ चौ.मी. क्षेत्राचा घटई क्षेत्र निर्देशांक सदर बांधकाम/ रेखांकनामध्ये विचारात घेतलेला आहे. त्यामुळे भविष्यात सदर बाधित क्षेत्र संबंधित प्राधिकरणास/विभागास विना मोबदला हस्तांतरीत करणे आवश्यक/बंधनकारक राहिल. अर्जदार सदर रस्त्याच्या/ जमिनीच्या बदल्यात पुन्हा/दुबार मोबदला घेणार नाहीत, अशा आशयाचे नोटरीयुक्त प्रतिज्ञापत्र अर्जदार यांचेकडून नगर परिषदेने प्राप्त करुन घ्यावे. तसेच संबंधित जमिनीच्या महसुली अधिकारामिलेखावर (७/१२ उता-यावर) सदर विकास योजना रस्त्याने बाधित व अस्तित्वातील विकास योजना रस्ता रुंदीकरणाखालील असे एकूण १३७१.३२ चौ.मी. क्षेत्र हे "उक्त नमूद प्राधिकरणाकडे/विभागाकडे वर्ग" करण्याबाबतचा शेरा महसूल विभागाने नोंद करुन उपरोक्त बाबी संबंधाने अर्जदाराचे शपथपत्र/बंधपत्र अमिलेखावर ठेवण्याची कार्यवाही आपल्या स्तरावर करणे आवश्यक राहिल.
- ९) नियोजित बांधकामापासून पुढील, मागील व बाजूची अंतरे प्रत्यक्ष जागेवर मंजूर झालेल्या नकाशाप्रमाणे ठेवण्यात यावीत.
- १०) बांधकाम नकाशामध्ये मंजूरीपेक्षा वेगळे बदल करावयाचे असल्यास किंवा वापर बदलावयाचा असल्यास पूर्व परवानगी घेणे आवश्यक राहिल.
- ११) मालकी हक्काची संपूर्ण छाननी तसेच वरील जागांना अधिकृत मार्ग/पोहोच मार्ग असल्याची खात्री नगर परिषदेने त्यांच्या स्तरावर करावी.
- १२) विषयाधिन जागेवरील बांधकामाचे मंजुर नकाशाप्रमाणे कार्यान्वयन, बांधकाम साहित्याची गुणवत्ता व दर्जा, प्रस्तावित इमारतीचे आर.सी.सी. डिझाईन, अग्निशमन व्यवस्था इत्यादी बाबत जमीन मालक/ विकासकर्ता/वास्तुविशारद/सल्लागार अभियंता व स्ट्रक्चरल अभियंता यांची जबाबदारी राहिल.
- १३) शिफारस केलेल्या बांधकाम नकाशाप्रमाणे प्रस्तावित केलेल्या इमारतीची उंची व मजले असणे आवश्यक आहे.
- १४) प्रस्तावित समूह गृहबांधणी योजनेचा गोषवारा खालीलप्रमाणे आहे.



भूखंडाचे एकूण क्षेत्र	भूखंडाचे निव्वळ क्षेत्र (चौ.मी.) (२४.० मी.वि.यो रस्त्याने बाधित क्षेत्र १३५३.०३ चौ.मी.+ रस्ता रुंदीकरणाखालील १८.२९ चौ.मी. वगळता)	अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्र (०.९ चटई क्षेत्र निर्देशांक + ०.२० प्रिमियम शुल्क आकारून असा एकूण १.०८ चटई क्षेत्र निर्देशांक) + २४.० मी.वि.यो रस्त्याने बाधित क्षेत्र १३५३.०३ चौ.मी.+ रस्ता रुंदीकरणाखालील १८.२९ चौ.मी. क्षेत्रासह (चौ.मी.)	एकूण प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र (चौ.मी.)	प्रस्तावित बापर
३९२०.००	२५४८.६८	४५८२.६६	२६६७.९०	रहिवास व वाणिज्य (तळ मजल्यावर दुकाने)

१५) नियोजित बांधकाम क्षेत्र हे मंजूर नकाशाप्रमाणे असावे व प्रत्येक मजल्यावरील कमाल बांधकाम क्षेत्र नकारांत दर्शविल्यानुसार खालील तक्त्यानुसार असणे आवश्यक आहे.

इमारत प्रकार.	तळ मजला (चौ.मी.) (वाणिज्य)	तळ मजला (चौ.मी.) (रहिवास)	घडिला मजला (चौ.मी.) (रहिवास)	दुसरा मजला (चौ.मी.) (रहिवास)	तिसरा मजला (चौ.मी.) (रहिवास)	चौथा मजला (चौ.मी.) (रहिवास)	इमारत संख्या	एकूण बांधकाम क्षेत्र (चौ.मी.)
TYPE-A (इमारत क्र. १)	२३४.७५	०.००	२४४.९६	२४४.९६	२४४.९६	२४४.९६	१	१२१४.५९
TYPE-B (इमारत क्र. २)	०.००	१८३.७७	३१७.२६	३१७.२६	३१७.२६	३१७.२६	१	१४७२.५९
						एकूण	२	२६६७.९०

- १६) महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगर रचना, अधिनियम १९६६ च्या कलम ४८ नुसार बांधकाम परवानगी ही महसूल अथवा सक्षम प्राधिकरणाने सदर रेखांकनास/बांधकामास परवानगी दिलेल्या तारखेपासून एक वर्षापर्यंत वैध असेल. नंतर पुढील वर्षासाठी अर्जदार यांनी योग्य त्या कारणासहीत नियोजन प्राधिकरणाकडे विनंती अर्ज करून परवानगीचे नुतनीकरण मुदत संपणेआधी करणे आवश्यक राहिल. अशा प्रकारचे नुतनीकरण फक्त तीन वर्षे करता येईल. वैध मुदतीत बांधकामे पूर्ण केली नसतील तर नवीन परवानगी घ्यावी लागेल. नवीन परवानगी घेतांना त्यावेळी अस्तित्वात असलेल्या नियमांचा व नियोजित विकास आराखड्याच्या अनुषंगाने छाननी करण्यात येईल व ती बाब अर्जदार/जमीन मालक यांच्यावर बंधनकारक राहिल.
- १७) विषयांकित जागेवरील बांधकाम करतांना आय.एस. १३९२०-१९९३ मुकंपरोधक आर.सी.सी. डिझाईन नुसार बांधकाम घटकाचे नियोजन अर्हताप्राप्त नोंदणीकृत स्ट्रक्चरल इंजिनियर यांच्या कडून करून घेणे आवश्यक असून त्यांच्या देखरेखी खाली नियोजित इमारतीचे बांधकाम पूर्ण करणे अर्जदार/विकासकर्ता यांच्यावर बंधनकारक राहिल.
- १८) सदर प्रस्तावास मंजूरी देण्यापूर्वी नियोजित बांधकामामुळे भूखंडावर असलेल्या कोणत्याही वहिवाटीचा व हक्काचा भंग होणार नाही याची जबाबदारी अर्जदार/जमीनमालक यांची राहिल.

- १९) विषयाधीन जागेवर कोणतेही अनधिकृत बांधकाम झालेले नसल्याची अथवा बांधकाम सुरु नसल्याची खात्री नगर परिषदेने करणे आवश्यक आहे. उक्त जमिनीवर अनधिकृत बांधकामे झालेली असल्यास ते स्वखर्चाने काढून टाकण्याची जबाबदारी अर्जदाराची/विकासकर्त्याची राहिल.
- २०) आवश्यकतेनुसार वनविभागाचे ना-हरकत प्रमाणपत्र प्राप्त करून घेण्यात यावे.
- २१) रेखांकनातील रस्ते जर शेजारील जागांना लागून असतील तर अशा शेजारील जागांच्या संभाव्य रेखांकनामधील रस्त्यांना ते जोडण्यासाठी व वापरण्यासाठी संबंधितांची परवानगी घ्यावी लागेल.
- २२) पायाभूत सुविधांची तरतूद अर्जदाराने करणे आवश्यक आहे व ती पुरेशी करण्याबाबत अर्जदारांकडून रु.१००/- च्या स्टॅम्पेपरवर नगर परिषदेने प्रतिज्ञापत्र प्राप्त करून घेणे आवश्यक राहिल.
- २३) रेखांकनातील नियोजित भूखंडाची पुढील उपविभागणी अवैध राहिल. त्यातील कोणत्याही सुधारित विकासासाठी स्वतंत्रपणे विचार करता येणार नाही.
- २४) प्रस्तावातील कागदपत्रांच्या आधारे या कार्यालयाने अभिप्राय दिलेले आहेत. उक्त कागदपत्रे विधिमार्गाने बाबत जमीन मालक, विकास अधिकारपत्र धारक, वास्तुविशारद व सल्लागार अभियंता इत्यादी जबाबदार राहतील.
- २५) विषयांकित प्रस्तावासोबत सादर केलेली कागदपत्रे अथवा माहिती दिशाभूल करणारी असल्यास अथवा ती खोटी आढळल्यास सादरची परवानगी रद्द करण्यात येईल व त्याची सर्वस्वी जबाबदारी अर्जदारांची/जमिन मालकांची/ वास्तुविशारद यांची राहिल. तसेच होणाऱ्या परिणामांची व नुकसानीची जबाबदारी जमीन मालक यांची वैयक्तिक राहिल.
- २६) 7/12 उतारा व मालकी हक्काच्या अनुषंगाने नगर परिषदेने त्याची पडताळणी व कार्यवाही करणे आवश्यक राहिल. तसेच त्रयस्थ हितसंबंध निर्माण होणार नाहीत याबाबत नगर परिषदेने शहानिशा करावी. मालकी हक्काबाबत/कुलमुखत्यारपत्राबाबत तसेच मोजणी नकाशानुसार जागेच्या हद्दीच्या अनुषंगाने नगर परिषदेने पडताळणी व शहानिशा करणे आवश्यक राहिल.
- २७) सादर जागेसंदर्भात पूर्वसंदर्भ/न्यायालयीन संदर्भ अथवा भूसंपादन प्रकरण असल्यास त्याची पडताळणी नगर परिषदेने करावी.
- २८) शासनांच्या नगर विकास विभागाकडील परिपत्रक क्र. DCR.1094/2829/UD-11, दि. 19/09/1995 अन्वये सादरच्या इमारतीवर सोलर वॉटर हिटिंग सिस्टीम कार्यान्वित करणे आवश्यक राहिल.
- २९) शासनांच्या नगर विकास विभागाकडील परिपत्रक क्र. TPB.432001/2133/CR-230/01/UD-11, दि.१०/०३/२००५ अन्वये सादरच्या इमारतीवर रेन वॉटर हार्वेस्टिंग सिस्टीम कार्यान्वित करणे आवश्यक राहिल.
- ३०) प्रस्तावित इमारत बांधकाम नकाशामध्ये सदनिकेचा चटई क्षेत्र तक्ता (कारपेट क्षेत्र) दर्शविलेला आहे. नकाशामध्ये प्रस्तावित केलेल्या सदनिकांची विक्री चटई क्षेत्राप्रमाणे (कारपेट क्षेत्राप्रमाणे) करणे बंधनकारक राहिल.

Sy

३१) शासन नगर विकास विभाग निर्देश क्र. टिपीएस-१८०८/१२५४/प्र.क्र.१२५७/०८/नवि-१३,
दि.१०/०२/२०१० अन्वये विहित केल्याप्रमाणे छाननी शुल्क रक्कम रु.५,९००/- (अक्षरी रु. पाच
हजार नऊशे मात्र) चलन क्र.एमएच ०० २४०५४२० २०१८१९एम. दि.०६/०६/२०१८ अन्वये
भारतीय स्टेट बँक, शाखा पालघर येथे भरणा करण्यात आलेली आहे.
मंजूरीची शिफारस केलेल्या नकाशांची तसेच आवश्यक त्या कागदपत्रांची प्रत्येकी एक प्रत या
कार्यालयाच्या अभिलेखासाठी ठेवून उर्वरित शिफारस केलेले नकाशे तीन प्रतीत पाठवित आहे.


(र.स.पटील)

सहायक संचालक, नगर रचना,
पालघर.