7

महाराष्ट्र शासन
नगर विकास विभाग
नगर रचना आणि मूल्यनिर्धारण विभाग
सिंधुदूर्ग शाखा
प्रशासकिय इमारत,'सी'ब्लॉक, पहिला मजला, सिंधुदुर्गनगरी, ता. कुडाळ, जि. सिंधुदूर्ग

दुरध्वनी क्र.०२३६२-२२८८६४ Email ID :- tp_sindhudurgs@rediffmail.com

जा.क्र.१५३०/बांप/किनळे-सावंतवाडी/स.नं. ९/ससंनरसिं/ 2177 दि.05/०९/२०२३

प्रति,

मा. सरपंच,
ग्रामपंचायत किनळे,
ता. सावंतवाडी, जि. सिंधुदूर्ग.

विषय :- महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगर रचना अधिनियम १९६६ चे कलम १८ अन्वये
मौजे- किनळे, तालुका- सावंतवाडी स.नं. ९/६०/३
या जमिनीतील रहिवास वापरासाठीच्या बांधकाम परवानगीबाबत.
भोगवटादार जे. एम. होल्डीगस प्रा.लि. तर्फे डायरेक्टर राहुल अग्रवाल.

संदर्भ :- १) किनळे ग्रामपंचायतीचे पत्र क्र. २५/२०२३/२४, दि. २४/०४/२०२३.
२) अर्जदार यांनी दि. ०१/०९/२०२३ रोजी सादर केलेले सुधारीत बांधकाम नकाशे.

महोदय,

संदर्भाधीन पत्र क्र. १ अन्वये किनळे ग्रामपंचायतीने विषयांकीत प्रकरणी या कार्यालयाचे अभिप्राय अपेक्षिलेले आहे. संदर्भाधीन पत्र क्र. २ अन्वये प्राप्त झालेले बांधकाम नकाशे व त्यासोबतची कागदपत्रांची छानननी शासनाने मंजूर केलेल्या रत्नागिरी सिंधुदूर्ग जिल्हयाच्या प्रादेशिक योजना तसेच त्यासाठी लागू असलेल्या एकत्रिकृत विकास नियंत्रण नियमावलीतील तरतूदीनुसार केली असता या कार्यालयाचे अभिप्राय खालील प्रमाणे आहेत.

रत्नागिरी सिंधुदूर्ग जिल्हयाच्या मंजूर प्रादेशिक योजना तसेच त्यामध्ये सिंधुदूर्ग जिल्हयासाठी मंजूर झालेल्या पर्यटनदृष्टया फेरबदलाच्या पर्यटन विकास आराखडयानुसार गाव मौजे किनळे, ता. सावंतवाडी येथील स.नं. ९/६०/३ ही जागा शेती तथा फळबागा या वापर विभागात समाविष्ट आहे. सदर वापर विभागामध्ये जागेस विदयमान सार्वजनिक रस्ता उपलब्ध असल्यास रस्त्याच्या हद्दीपासून ४५.०० मी. अंतरापर्यंत रहिवास व तत्सम वापर अनुज्ञेय आहेत. प्रकरणी सादर भूमि अभिलेख विभागाकडील सावंतवाडी भूमापन नियमित रेखांकन मो.र.नं. ६१०/१४-१२-०७ स.नं. ९/६०/३ च्या नकाशावरुन मंजूर रेखांकनातील १०.०० मी. अंतर्गत रस्ता उपलब्ध आहे. परंतु प्रकरणी रस्त्याचा वर्ग केलेबाबतचा संबंधित प्राधिकरणाचा नाहरकत दाखला सादर करण्यात आलेला नाही. सबब संबंधित रस्ते प्राधिकरणाकडून नाहरकत दाखला प्राप्त करुन स्थलदर्शक नकाशावरील प्रत्यक्ष रस्ता एकच असल्याची खात्री परवानगीपूर्वी आपले स्तरावर होणे आवश्यक आहे.

विषयांकीत जागा उपविभागीय अधिकारी, सावंतवाडी यांचे आदेश क्र.एन.ए.पी./३४/एसआर ३१४७/०८, दि. ०५/०४/२००८ अन्वये अकृषिक आदेशामधील भूखंड क्र. २ ही असून सदर जागेस १०.०० मी. रुंदीचा अंतर्गत रस्ता उपलब्ध होत आहे. सबब सदर रेखांकनामध्ये अंतर्गत रस्ते, गटर, विदयुत वाहिनी इ. सुविधा ग्रामपंचायतीकडे विनामूल्य हस्तांतरित केल्याची खात्री परवानगीपूर्वी आपण करणे आवश्यक आहे. तसेच सदर सुविधा प्रस्तावाखालील भूखंडापर्यंत पोहचल्यानंतरच बांधकाम परवानगी देणे संयुक्तिक राहील. मंजूर रेखांकनामधील खुले क्षेत्राबाबत एकत्रिकृत विकास नियंत्रण नियमावलीतील विनियम क्र. ३.४.२ नुसार कार्यवाही करण्यात यावी.

प्रकरणी सादर स.नं. ९/६०/३ च्या सातबारा उता-यानुसार अर्जदार जे. एम. होल्डीगस प्रा.लि. तर्फे डायरेक्टर राहुल अग्रवाल हे भोगवटादार असून त्यांनी बांधकाम नकाशांवर स्वाक्षरी केली आहे. त्यास अनुसरुन प्रस्तुत परवानगीबाबत तांत्रिकदृष्टया शिफारस करण्यात येत आहे. मात्र सातबारा उता-यावरील/इतर अधिकार/बँकांचे बोजा इत्यादीबाबत, तसेच मालकी हक्काबाबत बांधकाम परवानगी देण्यापूर्वी संबंधित विभागाकडून खात्री करुन अंतिम निर्णय होणे आवश्यक राहील.

त्यानुषंगाने संदर्भित पत्रासोबत प्राप्त नियोजित बांधकाम नकाशाची प्रकरणासोबत प्राप्त अर्जदार भूखंडधारक/विकासकर्ते यांनी सादर केलेल्या कागदपत्रांच्या व नकाशांच्या आधारे शासनाने मंजूर केलेल्या एकत्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावलीतील तरतुदींनुसार केवळ नगर रचनेच्या दृष्टिकोनातून छाननी केली असता, प्रस्तुत इमारत बांधकाम नकाशे सर्वसाधारणपणे विहित विनियमानुसार असल्याने खालील अटी व शर्तीस अधिन राहून प्रस्तुत इमारतीच्या १०२५.४६ चौमी बांधकाम क्षेत्राच्या बांधकाम नकाशांना मंजूरीकामी व तसेच अशा मंजूर होणा-या नकाशासापेक्ष महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगर रचना अधिनियम, १९६६ चे कलम १८ नुसार नियोजित इमारतीचे बांधकाम सुरु करण्यास प्रारंभ प्रमाणपत्र (Commencement Certificate) देण्यासाठी या कार्यालयाकडून शिफारस करण्यात येत आहे.

१. प्रकरणी मंजूर अंतिम रेखांकनाचे आदेश व नकाशे सादर केलेले नाहीत ते प्राप्त करुन घेऊन सदरचा भूखंड एकच असल्याची खात्री आपल्या स्तरावर करण्यात यावी.
२. उपविभागीय अभियंता सार्वजनिक बांधकाम उपविभाग क्र. १ सावंतवाडी यांचेकडील दाखला क्र./सावाडी/सावाडी-१/पीबी/२०२३/१०३३, दि. ३१/०७/२०२३ नुसार स.नं. ९, हि.नं. ६० व ५९ च्या बाजूने मडुरा-सातोसे-सातार्डा-कवठणी-किनळे प्रमुख जिल्हामार्ग क्र ६३ जात असल्याचे दिसून येते. त्यानुसार सदरच्या भूखंडामध्ये निवासी या कारणासाठी शिफारस करण्यात येत असल्याने रस्त्याच्या मध्यापासून ३०.०० मी. अंतरा सोडून इमारत बांधण्यास अर्जदारास बंधनकारक राहील.
३. बांधकाम नकाशातील छेददर्शक नकाशामध्ये दर्शविल्याप्रमाणे रिटेनिंग वॉल बांधणे आवश्यक राहील.
४. विषयांकित जागेतील नियोजित इमारतीचा वापर मंजूर बांधकाम नकाशामध्ये नमूद केलेप्रमाणे लोअर ग्राऊंड फ्लोअर, अप्पर ग्राऊंड फ्लोअर व पहिल्या मजल्यावर निवासी या कारणासाठी करणेत यावा व नियोजित बांधकाम मंजूर नकाशाप्रमाणे असणे आवश्यक आहे.
५. विषयांकीत भूखंड हा अधिकृत भूखंड नसल्याने अनुज्ञेय चटई क्षेत्र निर्देशांक ०.७५ मर्यादेमध्ये अर्जदार यांनी बांधकाम केले आहे.
६. स्थलदर्शक नकाशावर दाखविल्याप्रमाणे नियोजित बांधकामापासून पुढील, मागील व बाजूची सामासीक अंतरे प्रत्यक्षात जागेवर किमान असली पाहिजेत. स्थलदर्शक नकाशावर दर्शविलेल्या भुखंडाच्या व रस्त्याच्या हद्दी योग्य व प्रत्यक्ष जागेवरील हद्दींशी सुसंगत असल्याची पडताळणी स्थानिक प्राधिकरणाचे स्तरावर करण्यात यावी.
७. नियोजित व विद्यमान इमारतीचे मिळून बांधकामाची व्याप्ती व एकूण क्षेत्र निव्वळ भूखंड क्षेत्राच्या प्रमाणात व विकास नियंत्रण नियमावलीनुसार बांधकाम नकाशामध्ये दर्शविलेप्रमाणे अनुज्ञेय राहील. इमारतीच्या नकाशावर दर्शविलेले भूखंड क्षेत्र, बांधकाम क्षेत्र गणना तक्ते व आकडेमोड अचूक असल्याबाबतची खात्री वस्तूशिल्पकार व विकासक यांनी करण्याची आहे. याबाबत काही वाद निर्माण झाल्यास सर्वस्वी जबाबदारी त्यांचीच राहील.
८. नियोजित इमारत लोअर, अप्पर व त्यावर एक मजला या पेक्षा जास्त असू नये. इमारतीची एकुण उंची बांधकाम नकाशात दर्शविलेपेक्षा अधिक असता कामा नये. तसेच नकाशामध्ये पार्किंगसाठी दर्शविलेले क्षेत्र पार्किंग या कारणासाठीच वापरणे बंधनकारक राहील.
९. विषयांकीत भूखंड मोपा विमानतळापासून २०.०० कि.मी. अंतरात स्थित असल्यास सीसीझेडएम मोपानुसार अनुज्ञेय उंचीच्या मर्यादेत बांधकाम करणे अर्जदारावर बंधनकारक राहील.
१०. प्रस्तावाखालील जागेमध्ये कोणत्याही प्रकारचे विदयमान बांधकाम नसल्याची खात्री आपल्या स्तरावर करण्यात यावी. अन्यथा सदर बांधकाम नियमानुकूल करण्याच्या प्रस्तावकामी आवश्यक ती कार्यवाही करण्यात यावी.

११. जागेवर प्रत्यक्ष बांधकाम करण्यापूर्वी महसुल विभागाकडून बिनशेती परवानगी प्राप्त करणे आवश्यक आहे.

१२. इमारतीचे जोत्याचे बांधकाम पूर्ण झाल्यावर भूमी अभिलेख खात्याकडून मोजणी करुन घेऊन मोजणी नकाशात प्रत्यक्ष जागेवर बांधलेल्या इमारतीचे रेखाचित्र दर्शवून तसा मोजणीचा नकाशा सादर करुन आणि तुमच्या अनुज्ञापित आर्किटेक्ट/इंजिनिअर/सुपरवायझर यांचेकडून जोत्याचे बांधकाम मंजूर बांधकाम नकाशाप्रमाणे केले असल्याचे प्रमाणित करुन त्यांच्या प्रमाणपत्रासह संबंधित प्राधिकरणास कळविणे आवश्यक आहे.

१३. इमारतीचे बांधकाम पूर्ण झालेनंतर एका महिन्याच्या आत अर्हताधारक वास्तुशास्त्रज्ञ/अभियंता/सर्व्हेअर यांचेमार्फत विहित नमुन्यातील इमारत पूर्णत्वाचा दाखला, स्ट्रक्चरल स्टॅबिलिटी दाखल्यासह इमारत पूर्ण झाल्याचे संबंधित प्राधिकरणास कळविले पाहिजे. इमारतीच्या वापरास संबंधित प्राधिकरणाकडील परवानगी घेतल्याशिवास इमारतीचा वापर करता कामा नये.

१४. सदरहू इमारतीचे बांधकाम परवानगीची मुदत प्रथमत: वर्षासाठी राहील आणि त्यानंतर अर्जदार भूखंडधारक/ विकासकर्ते विहित कालमर्यादेत मुदतवाढ (जास्तीत जास्त तीन वेळा मुदतवाढ देय) वाढवून घेतली नसल्यास प्रस्तुत परवानगी आपोआप रद्द झाली असे समजण्यात येईल. सदरहू मुदतीनंतर अर्जदार भूखंडधारक/ विकासकर्ते यांनी नव्याने आवश्यक कागदपत्रांसह परवानगीसाठी स्वतंत्रपणे अर्ज सादर करावा लागेल.

१५. एकत्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहनात्मक नियमावलीमधील विनियम क्र.२.८ व २.१४ अर्जदार/ विकासक/ वास्तुविशारद/ अभियंता/ संरचना अभियंता/ पर्यवेक्षक व इतर सर्व तांत्रिक व्यक्तिंवर बंधनकारक राहील.

१६. अर्जदार भूखंडधारक/ विकासकर्ते यांच्यावर ट्री प्रीझरवेशन ॲक्ट आणि त्यासंदर्भातील नियम बंधनकारक राहतील तसेच विकासकाम करताना कोणत्याही प्रकारची झाडे तोडली जाणार नाहीत, याची दक्षता घेणे आवश्यक आहे तसेच अर्जदार भूखंडधारक/ विकासकर्ते यांनी स्वदेशी प्रजातीची किमान खालील प्रमाणे झाडे लावून त्यांचे संगोपन करणे आवश्यक आहे. इमारतीच्या आवारात भूखंडाच्या प्रत्येक १०० चौमी क्षेत्रास १ याप्रमाणे किमान ६ वृक्षांची लागवड करुन त्यांची जोपासना करणे आवश्यक आहे.

१७. छाननी शुल्क, विकास शुल्क व प्रिमियम शुल्क यामध्ये तफावत आढळून आल्यास फरकाची रक्कम भरणे अर्जदार भूखंडधारक/ विकासकर्ते यांचेवर बंधनकारक राहील.

१८. अर्जदार भूखंडधारक/ विकासकर्ते यांच्या मालकीच्या/ कब्जात नसलेल्या जागेवर सदरहू परवानगीच्या आधारे विकासकाम हाती घेता येणार नाही. इमारतीचे बांधकाम करताना दुस-याच्या जागेत अतिक्रमण होणार नाही व दुस-याच्या कायदेशीर हक्कास बाधा येणार नाही, याची दक्षता घेतली पाहिजे. नियोजित बांधकामाखालील भूखंडाच्या हद्दीबाबत काही वाद निर्माण झाल्यास त्याची व इजमेंट राईट बाबतची सर्वस्वी जबाबदारी भोगवटदाराची/अर्जदाराची/विकासकाची राहील.

१९. इमारतीकरीता जे बांधकाम साहित्य आणले जाईल त्याचे शासनाने विहित केलेले शुल्क/ परवाना फी/ रॉयल्टी इत्यादी ज्या त्या वेळी संबंधित/ महसूल कार्यालयात भरणा केले नसल्यास आढळल्यास विहित प्राधिका-याकडून अर्जदार भूखंडधारक/ विकासकर्ते यांच्यासह सर्व संबंधितांविरुध्द कार्यवाही करण्यात येईल, याची अर्जदार भूखंडधारक/ विकासकर्ते यांनी दक्षता घ्यावी.

२०. अर्जदाराने सदर इमारतीसाठी एकत्रिकृत विकास नियंत्रण नियमावलीनुसार आवश्यक जलपुनर्भरण व्यवस्था (Rain Water Harvesting) आणि छतावरील सौर जल तापन व्यवस्था (Solar System) करणे आवश्यक आहे.

२१. प्रकरणासोबत प्राप्त कागदपत्रांच्या/ नकाशांच्या आधारे प्रस्तावाची छाननी केवळ नगर रचनेच्या दृष्टिकोनातून करण्यात आली आहे. सबब प्रस्तावित जागेच्या/ इमारतीच्या दर्शविलेल्या अर्जदार भूखंडधारक/ विकासकर्ते यांच्या जमिनीच्या मालकी हक्काबाबत/ हद्दीबाबत काही कायदेशीर बाबी उद्भवल्यास त्यास अर्जदार स्वत: जबाबदार राहील आणि त्यांचे निराकरण अर्जदार भूखंडधारक/ विकासकर्ते यांनी परस्पर स्वखर्चाने करावयाचे आहे.

२२. विचाराधीन जागेमध्ये पिण्याच्या पाण्याच्या उपलब्धतेबाबत व मल आणि दुषित पाणी यांच्या निःस्सारणाच्या व्यवस्थेबाबत आवश्यक ते हमीपत्र अर्जदार भूखंडधारक/ विकासकर्ते यांचेकडून परवानगी देणेपुर्वी घेण्यात यावे. तसेच नियोजित इमारतीस सांडपाण्याच्या व्यवस्थेची योग्य प्रकारे तरतूद करणे आवश्यक आहे.

२३. भारतीय राष्ट्रीय इमारत संहिता २००५ मधील खंड क्र.४ मध्ये नमुद अग्निशमन योजनेप्रमाणे तरतुद इमारतीमध्ये करावयाची आहे. महाराष्ट्र आगप्रतिबंधक व जीव संरक्षक उपाययोजना अधिनियम २००६ व नियम २००९ मधील तरतुदींप्रमाणे आवश्यक तो उपाययोजना इमारतीमध्ये करणे विकासक तसेच धोकादायक यांचेवर बंधनकारक आहे.

२४. प्रस्तावित बांधकाममुळे वहिवाटीचे मार्ग, वीजवाहक तारा, नदी, नाले, पावसाळी पाण्याचे नैसर्गिक प्रवाह इत्यादींना बाधा येत नसलेची तसेच त्यापासून योग्य ती सामासीक अंतरे सुटत असलेची खात्री आपले स्तरावर करावी.

२५. विचाराधीन जागेतील बांधकाम करताना आयएस कोड-१३९२०-१८९३ भुकंपरोधक आरसीसी डिझाईन-नुसार बांधकाम घटकाचे डिझाईन अर्हताप्राप्त स्ट्रक्चरल ईंजिनियर यांचेकडून करून घेणे आवश्यक असून, त्यांच्या देखरेखीखाली नियोजित इमारतीचे बांधकाम पूर्ण करणे अर्जदार तसेच विकासकर्ता यांचेवर बंधनकारक आहे.

२६. इमारतीचा आराखडा मंजूर केल्यानंतर इमारतीचे बांधकाम अनुज्ञप्तीधारक अभियंता/वास्तुविशारद Licensed Engineer/Architect यांच्या देखरेखीखाली करण्यात यावे. R.C.C. बांधकामाबाबत R.C.C. consultant यांच्या सल्ल्याने बांधकाम करण्यात यावे. बांधकाम करत असताना त्यासाठी केल्या जाणाऱ्या उपाययोजना या Workability व Structure Stability सदरात मोडत असल्याने प्रत्यक्ष जागेवर झालेल्या बांधकामाची जबाबदारी ठेकेदार/Architect/Supervisor/Structural Engineer यांची राहील. बांधकाम परवानगीतील अटी व शर्तींचे उल्लंघन करणा-या संबंधितांवर मंजूर एकत्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहनात्मक नियमावलीतील विनियम क्र. २.१४ नुसार सक्त कारवाई करण्याचा अधिकार/जबाबदारी संबंधित स्थानिक प्राधिकरणास आहे.

२७. मंजूर एकत्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहनात्मक नियमावलीनुसार इतर सर्व प्रपत्रे उदा. Appendix A-१, स्वंक्षेत्र प्रमाणपत्र, अभियंता नियुक्तीपत्र इत्यादी प्राप्त करून घेणे आवश्यक आहे.

२८. विचाराधीन प्रस्ताव हा बिनशेती सह बांधकाम परवानगी स्वरुपाचा असून महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगर रचना अधिनियम १९६६ चे कलम ४० नुसार रत्नागिरी-सिंधुदुर्ग प्रादेशिक क्षेत्रातील नियोजन प्राधिकरण नसलेल्या ग्रामपंचायतींच्या क्षेत्राकरीता विशेष नियोजन प्राधिकरण म्हणून शासनाच्या नगर विकास विभागाकडील दि.२८/११/२०१८ रोजीची अधिसुचनेनुसार नियुक्ती केलेली आहे व सदरची अधिसुचना राजपत्रात प्रसिध्द झालेली असल्याने दि.१२/१२/२०१८ पासून लागू झालेली आहे. त्यामुळे सदर प्रकरणी बिनशेतीबाबतची कार्यवाही महसूल विभागाने करावी.

२९. सदर प्रकरणासंबंधी आकारावयाचे छाननी शुल्क रु. २,७००/- दि. १०/०८/२०२३ रोजी चलन क्र. MH००६५१८४७१२०२३२४M, शेती वापर विभागातून रहिवास वापर विभागात रुपांतरित शुल्क रु. १,६०,०००/- दि. २२/०८/२०२३ रोजी चलन क्र. MH००६९८६४९२२०२३२४M अन्वये भारतीय स्टेट बँक ऑफ इंडिया ओरोस शाखेमध्ये नगर विकास विभागाचे, ०२१७ नगर विकास या प्रधान शिर्षाखाली जमा करण्यात आलेली आहे.

३०. महाराष्ट्र शासनाने सन २०१४ चा महाराष्ट्र अधिनियम क्र. ४३ अन्वये महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगर रचना अधिनियम, १९६६ मधील कलम १८ व कलम १२४ ब - १ मध्ये करण्यात आलेली सुधारणा महाराष्ट्र शासन राजपत्र, असाधारण भाग - ४ मध्ये दि. २९/१२/२०१४ रोजी प्रसिध्द झालेल्या तरतुदींनुसार प्रस्तावाखालील **जमिनीच्या क्षेत्रासाठी रु. ५,७००/- विकासशुल्काची भरणा महसूल विभागाव्दारे "नगर विकास विभाग, ०२१७ - नगर विकास, ८०० - इतर जमा रकमा (०१) (०७) - इतर बाबी (०२१७००१६१०१)"** या लेखाशिर्षाखाली मंजूरी देण्यापूर्वी जमा करणे आवश्यक आहे. सदर विकासशुल्काचा भरणा करणेबाबत अर्जदार यांना लेखी पत्र देवून सूचित करण्यात यावे. महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगर रचना अधिनियम १९६६ चे कलम १२४ ई चे पोटकलम (३) अन्वये विकासशुल्काचा भरणा ३०

दिवसांचे आत न केल्यास द.सा.द.शे. १८ टक्के दराने व्याज आकारणी करणे आवश्यक आहे. सदर विकासशुल्क आकारणीच्या चलनाची एक प्रत या कार्यालयाचे अभिलेखार्थ पाठविण्यात यावी. तसेच **बांधकामाबाबत रु. १२,०००/- विकासशुल्काची भरणा ग्रामपंचायतीव्दारा शासनाच्या नगर विकास विभागाकडील दि.२८/११/२०१८ रोजीची अधिसुचनेनुसार** राष्ट्रीयकृत बँकेत स्वतंत्र खाते उघडून जमा करावयाची आहे.

३१. शासनाचे विविध स्वरूपातील कामगार कल्याण उपकरांसह अन्य कर सक्षम प्राधिकरणाकडे अर्जदार भूखंडधारक/ विकासकर्ते यांनी भरणा करणे आवश्यक व बंधनकारक राहील व अशा करांचा भरणा सक्षम प्राधिकारी म्हणून आपले स्तरावर करून घेणे अभिप्रेत व आवश्यक आहे.

३२. वरील अटी/ शर्ती सापेक्ष प्रत्यक्ष जागेवर बांधकाम करताना, महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम, १९६६ आणि महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगर रचना अधिनियम, १९६६ अगर त्यास अनुसरून केलेले मंजूर नियम व पोटनियम यांचा भंग होता कामा नये. नियमांचे पालन होण्यासाठी सर्व संबंधितांना योग्य सहकार्य करणेची दक्षता अर्जदार जमीनमालक/ विकासकर्ते यांचेसह सर्व संबंधितांनी घेण्याची आहे.

३३. कोणत्याही प्रकारच्या अटी व शर्तींचे भंग केल्याचे किंवा पालन न केल्याचे किंवा अर्जामध्ये चुकीची माहिती दिल्याचे आढळल्यास सदरहू शिफारस आपोआप रद्द समजण्यात येईल.

प्रकरणातील बांधकाम नकाशा, ७/१२ उतारा, मोजणी नकाशा, बिनशेती आदेशाची व नकाशाची छायाप्रत इत्यादी कागदपत्रे या कार्यालयाच्या अभिलेखार्थ ठेऊन घेऊन तीन नकाशे सोबत जोडलेले आहेत.

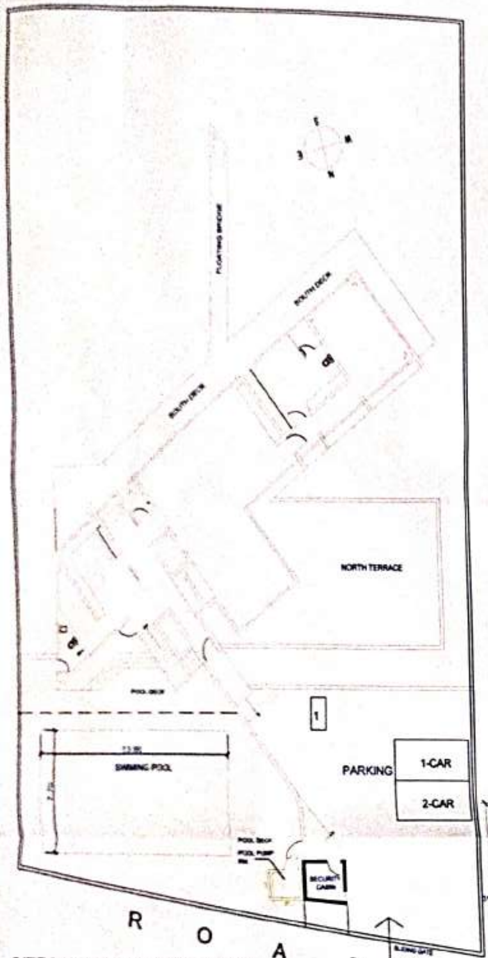
सहपत्रे - तीन नकाशे

आपला,

(वि. तु. देसाई.)
सहायक संचालक नगर रचना,
सिंधुदुर्ग.

प्रत :- तहसिलदार (महसूल), जिल्हाधिकारी कार्यालय, सिंधुदुर्ग

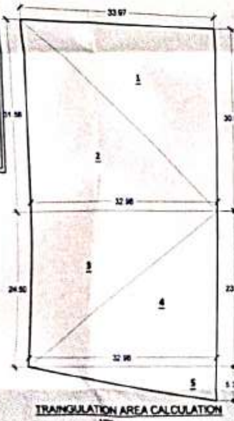
/- रत्नागिरी-सिंधुदुर्ग प्रादेशिक क्षेत्रातील नियोजन प्राधिकरण नसलेल्या ग्रामपंचायतीच्या क्षेत्राकरीता विशेष नियोजन प्राधिकरण म्हणून शासनाच्या नगर विकास विभागाकडील दि. २८/११/२०१८ रोजीची अधिसुचनेनुसार नियुक्ती केलेली आहे व सदरची अधिसुचना राजपत्रात प्रसिध्द झालेली असल्याने दि.१२/१२/२०१८ पासून लागू झालेली आहे. त्यानुसार ग्रामपंचायत कार्यालय, किनळे, ता. सावंतवाडी, जि. सिंधुदूर्ग यांचेकडून प्राप्त प्रकरणी या कार्यालयाचे अभिप्राय कळविण्यात आलेले आहेत. उपरोक्त नमूद अट क्र. २८ व ३० ची पूर्तता करणेबाबतची खात्री आपल्या कार्यालयाच्या स्तरावर करण्यात यावी.



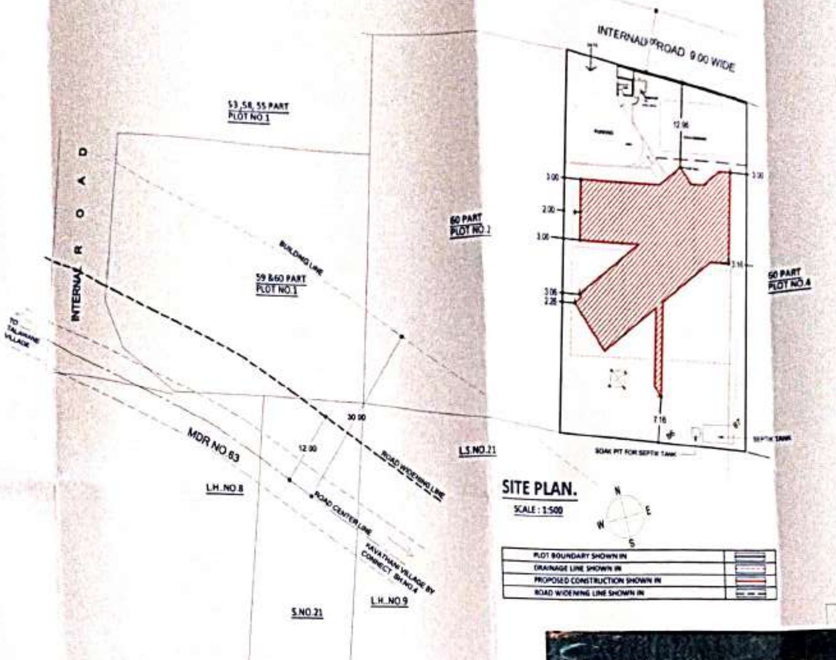
SITE LAYOUT - PARKING PLAN

PARKING AREA STATEMENT

SINGLE TENEMENT	CAR PARKING		TWO WHEELER PARKING	
	REQUIRED	PROVIDED	REQUIRED	PROVIDED
CARPET AREA [illegible] SQ.M. EVERY TENEMENT HAVING CARPET AREA [illegible] SQ.M. & ABOVE	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
	2 PARKING PROVIDED		1 PARKING PROVIDED	



TRIANGULATION AREA CALCULATION



SITE PLAN.

SCALE : 1:500

PROPOSED SITE

LOCATION MAP

GENERAL SPECIFICATION-

1. FRAMED STRUCTURE IN M 20 CONCRETE
2. 0.15 THK. INTERNAL & 0.15 THK. EXTERNAL LATARITE MASONARY WALLS IN C.M.1:4
3. 12 MM THK. INTERNAL PLASTER & 25 MM THK. EXTERNAL PLASTER
4. PLUMBING AND SANITARY FITTINGS AS PER I.S.I. STANDARDS
5. OIL BOUND DISTEMPER FOR INTERNAL WALLS WITH PUTYY FINISH
6. CEMENT COLOR FOR EXTERNAL WALLS WITH PRIMER BASE COAT
7. PASSAGE-LOBBY ANTI - SKID (600 mm X 600 mm) VERIFIED FLOORING HALL , BED ROOM WOODEN TEXTURE MAT FINISH (600 mm X 600 mm) VERIFIED FLOORING
8. KITCHEN ANTI - SKID WOODEN TEXTURE FLOORING
9. STEAL GRAY GRANITE WINDOW SILL/JAMB
10. BATH & W.C. ANTISKID CERAMIC FLOORING
11. CERAMIC TILES 30X30 cm. DADO OF 2.10 m. FOR BATH
12. KOTHA STONE TRADE & RISER FLOORING FOR ENTRANCE STEPS
13. GREEN MARBLE FLOORING FOR STAIRCASE TREAD & RISER
14. SEPTIC TANK & SOAK-PIT AS PER SITE ADJUSTMENT

NOTES-

1. ONLY WRITTEN DIMENSIONS ARE TO BE FOLLOWED
2. ALL MEASUREMENTS ARE IN METER UNLESS OTHERWISE MENTIONED BY UNITS
3. SIZE OF OPENINGS SHALL BE CHECKED ON SITE BEFORE PREPARATION OF DOORS/FABRICATION OF GRILL WORK
4. ALL SIZE OF DOORS/WINDOWS ARE INCLUSIVE IN FRAME
5. ALL DOOR HEIGHT ARE FROM FINISHED FLOOR LEVEL
6. THE FINISHED FLOOR LEVEL OF BATH, W.C., TOILETS AND BALCONIES SHALL BE 15 mm BELOW THE GENERAL FLOOR LEVEL
7. THE SIZE OF R.C.C. MEMBER AS PER STRUCTURAL DESIGN

PROFORMA - I: AREA STATEMENT

PROPOSED RESIDENTIAL VILLA BUILDING ON S.NO. 9/60/3 OF VILLAGE MAUJE- KINALE TAL.- SAWANTWADI

STAMP OF APPROVAL

क्र कार्यालयाकडील पत्र क्र. 2177/05-09-23 मध्ये नमुद केलेले शर्तीस/अटीस अधीन राहून रेखांकन/बांधकाम नकाशास [illegible] मंजूरीबाबत शिफारस आहे
सहायक संचालक नगर रचना सिंधुदुर्ग [illegible]

AREA STATEMENT

1.	Area of plot (Minimum area of a,b,c to be considered)	
	a. As per ownership document (7/12,CTS extract)	1870.00 SQ.M.
	b. as per measurement sheet	1909.36 SQ.M.
	c. as per site	Nil
2.	Deduction for	
	a. Proposed D.P. Road Widening	Nil
	b. Any D.P. Reservation area	Nil
	(Total a+b)	Nil
3.	Balance area of plot (1-2)	1870.00 SQ.M.
4.	Amenity Space (if applicable)	—
	a. Required-	Nil
	b. Adjustment of 2(b) if any-	Nil
	c. Balance Proposed -	Nil
5.	Net Plot Area (3-4(c))	1870.00 SQ.M.
6.	Required Open space (if applicable)	Nil
	a. Required-	Nil
	b. Proposed-	Nil
7.	Internal Road area	Nil
8.	Plotable area (if applicable)	Nil
9.	Built up area with reference to Basic F.S.I. as per front road width (Sr No. 5xbasic FSI (0.75))	1402.50 SQ.M.
10.	Addition of FSI on payment of premium	Nil
	a. Maximum permissible premium FSI - based on road width / TOD Zone	Nil
	b. Proposed FSI on payment of premium	Nil
11.	In - situ FSI/TDR loading	Nil
	a. In - situ area against D.P. road [2.0xSr No. 2(a)], if any	Nil
	b. In situ area against Amenity Space if handed over [2.00 or 1.85 x Sr No. 4(b)and /or(c)]	Nil
	c.TDR area	Nil
	d.Total in-situ/TDR loading proposed (11(a)+(b)+(c))	Nil
12.	Additional FSI area under Chapter No.7	Nil
13.	Total entitlement of FSI in the proposal	
	a.[9-10.b) +11(d)] or 12 whichever is applicable	1402.50 SQ.M.
	b. Ancillary Area FSI upto 60% or 80 % with payment of charges.	Nil
	c. Total entitlement (a+b)	1402.50 SQ.M.
14.	Maximum utilization limit of FSI (building potential) Permissible as per Road width ((as per Regulation No. 6.1 or 6.2 or 6.3 or 6.4 as applicable) x 1.6 or 1.8	Nil
15.	Total Built up area in proposal (excluding area at Sr No.17 b)	
	a. Existing Built - up Area	Nil
	b. Proposed Built- up area , (as per 'P line')	926.79 SQ.M.
	c. Total (a+b)	926.79 SQ.M.
16.	F.S.I. Consumed (15/3) (should not be more than serial No.14 above)	0.50
17.	Area for Inclusive Housing , if any	
	a. Required (20 % of Sr no. 5)	
	b. Proposed	

NOTE - ALL DIMENSIONS ARE IN METER IF NOT SPECIFIED

OWNER DECLARATION -

I/WE UNDERSIGNED HEREBY CONFIRM THAT I/WE WOULD ABIDE BY PLANS APPROVED BY AUTHORITY / COLLECTOR . I/WE WOULD EXECUTE THE STRUCTURE AS PER APPROVED PLANS. ALSO I/WE WOULD EXECUTE THE WORK UNDER SUPERVISION OF PROPER TECHNICAL PERSON SO AS TO ENSURE THE QUALITY AND SAFETY AT THE WORK SITE.

OWNER'S NAME & SIGNATURE -

M/S J. M. HOLDINGS PVT. LTD.

SHEET NO.2

NAME OF WORK -

PROPOSED RESIDENTIAL VILLA BUILDING
IN S.NO. 9/60/3 AT - KINALE , TAL - SAWANTWADI ,
DIST - SINDHUDURGA ,
FOR M/S J. M. HOLDINGS PVT. LTD.

CERTIFIED THAT PLOT UNDER REFERENCE WAS SURVEYED BY ME ON / / AND THE DIMENSIONS OF SITE ETC.OF PLOT STARTED ON PLAN AREA AS MEASURED ON SITE AND THE AREA SO WORKED OUT TALLIES WITH AREA STATED IN DOCUMENT OF OWNERSHIP/T.P. SCHEME RECORD/ LAND RECORDS DEPARTMENT /CITY SURVEY RECORDS.

ARCHITECT M.C.A. AR. M.S. WALKE

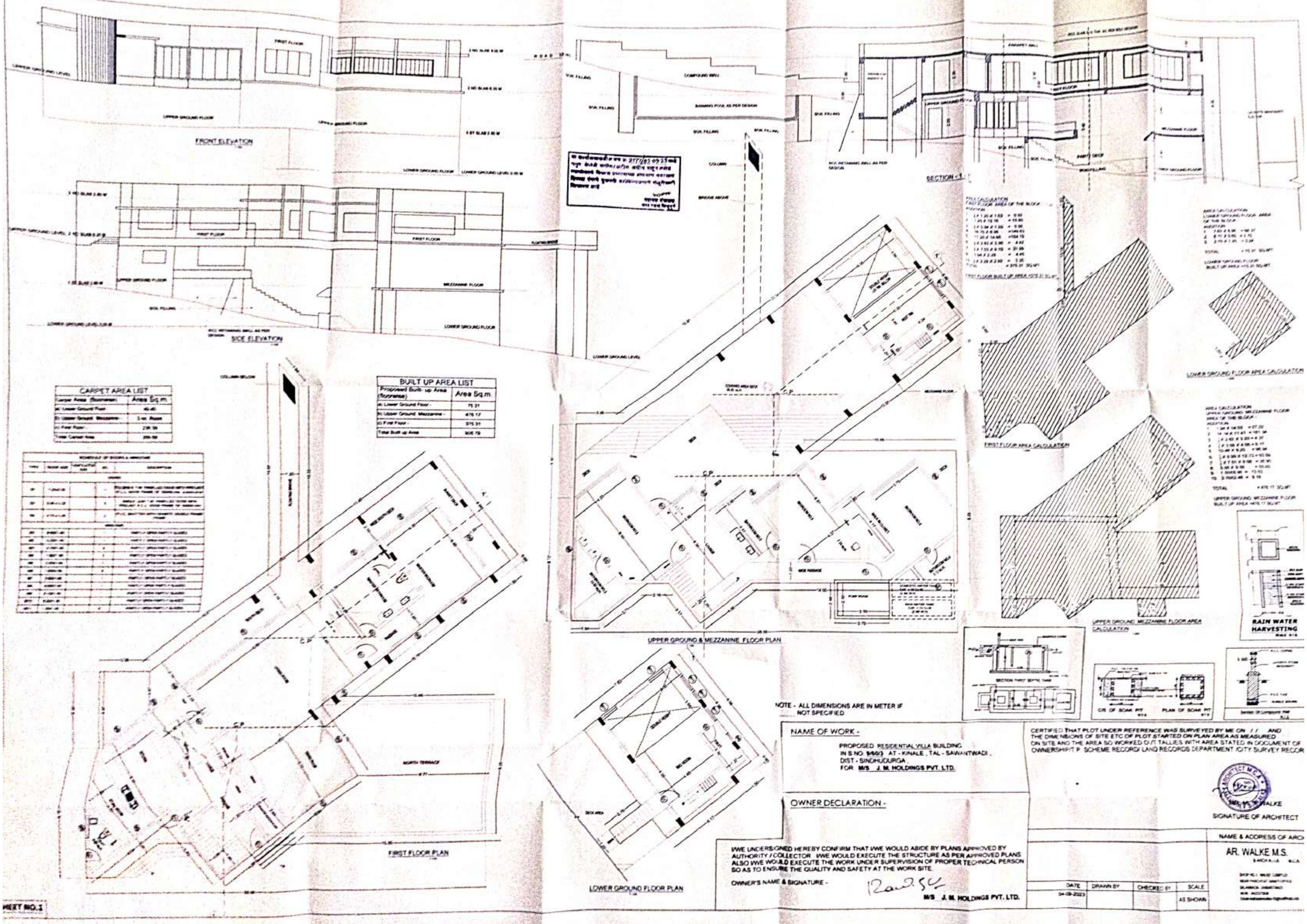
SIGNATURE OF ARCHITECT

DATE	DRAWN BY	CHECKED BY	SCALE
04-09-2023			AS SHOWN

NAME & ADDRESS OF ARCHITEC

AR. WALKE M.S.
B.ARCH.A.I.I.A. M.C.A.

SHOP NO.1, WALKE COMPLEX
NEAR PANCHYAT SAMITI OFFICE
SALAIWADA, SAWANTWADI
MOB - 9422373308



CARPET AREA LIST	
[illegible]	Area Sq.m.
a) Lower Ground Floor -	[illegible]
b) Upper Ground Mezzanine -	[illegible]
c) First Floor -	[illegible]
Total Carpet Area	[illegible]

BUILT UP AREA LIST	
Proposed Built- up Area (floorwise)	Area Sq.m.
a) Lower Ground Floor -	75.31
b) Upper Ground Mezzanine -	476.17
c) First Floor -	375.31
Total Built up Area	926.79

NOTE - ALL DIMENSIONS ARE IN METER IF NOT SPECIFIED

NAME OF WORK -

PROPOSED RESIDENTIAL VILLA BUILDING
IN S.NO. 9/60/3 AT - KINALE , TAL - SAWANTWADI ,
DIST - SINDHUDURGA ,
FOR M/S J. M. HOLDINGS PVT. LTD.

OWNER DECLARATION -

I/WE UNDERSIGNED HEREBY CONFIRM THAT I/WE WOULD ABIDE BY PLANS APPROVED BY AUTHORITY / COLLECTOR. I/WE WOULD EXECUTE THE STRUCTURE AS PER APPROVED PLANS ALSO I/WE WOULD EXECUTE THE WORK UNDER SUPERVISION OF PROPER TECHNICAL PERSON SO AS TO ENSURE THE QUALITY AND SAFETY AT THE WORK SITE.

OWNER'S NAME & SIGNATURE - Raul.SU
M/S J. M. HOLDINGS PVT. LTD.

CERTIFIED THAT PLOT UNDER REFERENCE WAS SURVEYED BY ME ON / / AND THE DIMENSIONS OF SITE ETC OF PLOT STARTED ON PLAN AREA AS MEASURED ON SITE AND THE AREA SO WORKED OUT TALLIES WITH AREA STATED IN DOCUMENT OF OWNERSHIP/T P SCHEME RECORD/ LAND RECORDS DEPARTMENT /CITY SURVEY RECOR

SIGNATURE OF ARCHITECT

NAME & ADDRESS OF ARC

AR. WALKE M.S.

DATE	DRAWN BY	CHECKED BY	SCALE
04-09-2023			AS SHOWN