

Web-www.zpragad.maharashtra.gov.in

E-mail-ndtrzp@gmail.com

दुरध्वनी क्रमांक- 02141-222032

फैक्स क्रमांक- 02141-222076 / 222070

जा.क्र./ राजिप/प्रा.पं/नेरळ/विप्रा/ १७१/२०१३

नेरळ संकुल विकास प्राधिकरण कक्ष

ग्रामपंचायत विभाग

रायगड जिल्हा परिषद, अलिबाग

दिनांक:- ०४/०९/२०१३

प्रति,

श्री. अजित एस. मराठे

मॅनेजिंग डायरेक्टर,

निर्माण रिएल्टर्स अँड डेव्हलपर्स लि.

५०१, पेनीनसुला हाईटस,

सी.डी. बर्फावाला रोड, जुहू लेन,

अंधेरी (प), मुंबई - ४०० ०५८.

विषय:- नेरळ संकुल विकास प्राधिकरणामध्ये मौजे धामोते ता.कर्जत जि. रायगड येथील सर्वे नंबर ८७ भूखंड क्रमांक ४३, ४४, ४५ व ४६ या जमीन मिळकतीवर बांधकाम परवानगी मिळणेबाबत.

- संदर्भ:-**
१. आपले कडील प्रस्ताव दिनांक १६/०५/२०१३.
 २. मा. सहाय्यक संचालक, नगर रचना, रायगड-अलिबाग यांचेकडील पत्र क्रमांक ससंनर-राअ/बां.प./मौजे धामोते/ता.कर्जत/स.नं.८७, भू.क्र.४३ ते ४६/२६४० दिनांक १८/०६/२०१३
 ३. स्थायी समिती सभा ठराव क्रमांक २५० दिनांक २६/०४/२०१३.
 ४. स्थायी समिती सभा ठराव क्रमांक ३०३ दिनांक २०/०६/२०१३.

उपरोक्त संदर्भ क्रमांक १ अन्वये आपण विषयांकित मिळकतीवर सुधारित बांधकाम परवानगी मिळणेबाबत प्रस्ताव सादर केलेला आहे. ज्या अर्थी महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगर रचना अधिनियम १९६६ (१९६६ चा ३७वा) चे कलम २ चा उपखंड (१५) (सी)(१)सहखंड १९ चे अनुसार मा. संचालक, नगर रचना, महाराष्ट्र राज्य, पुणे हे त्यांना शासन, नगर विकास व आरोग्य विभाग, अधिसूचना क्रमांक टीपीएस-३१७७-१९८९-युडी-६, दिनांक १०/१२/१९७९ अन्वये प्रदान केलेल्या शक्तीचा वापर करून रायगड जिल्हा परिषदेस रायगड जिल्ह्यातील नेरळ डीमिटर टाऊनशिपच्या क्षेत्राकरिता उपरोक्त अधिनियमाखाली नियोजन प्राधिकरणाच्या शक्ती वापरण्याची परवानगी दिली आहे.

ज्या अर्थी रायगड जिल्हा परिषदेने सर्वसाधारण दिनांक ०९/०७/२०१० ठराव क्रमांक ५५८ व दिनांक १३/१२/२०१० ठराव क्रमांक ६२९ अन्वये सहाय्यक संचालक, नगर रचना, रायगड-अलिबाग यांची नगर रचना अधिकारी म्हणून नेमणूक करणेत आली आहे.

त्या अर्थी उपरोक्त संदर्भ पत्र क्रमांक २ अन्वये सहाय्यक संचालक, नगर रचना, रायगड-अलिबाग यांनी नियोजित बांधकामाच्या नकाशाची छाननी करून व योजनेच्या विकास नियंत्रण नियमावली अनुसार विषयांकित जागेत शक्तींना अधिन राहून बांधकाम परवानगी देणेबाबत शिफारस पत्र दिलेले आहे.

त्या अर्थी उपरोक्त संदर्भ ३ अन्वये नेरळ संकुल विकास प्राधिकरणातील बांधकाम परवानगीचे प्रस्ताव सहाय्यक संचालक, नगर रचना यांचेकडून छाननी व पडताळणी होऊन प्राप्त झाल्यानंतर सदरची प्रकल्प



ग्रामपंचायत विभागाने जिल्हा परिषद स्तरावर करावयाची कार्यवाही करून प्रत्येक प्रकरणाची छाननी व पडताळणी करून सर्व बाबींची पूर्तता झालेली असल्यास असे प्रत्येक प्रकरण मंजूरीसाठी स्थायी समिती समोर ठेवणे. स्थायी समितीने ठरावाद्वारे मान्यता दिल्यानंतर या प्रकरणी मा. मुख्य कार्यकारी अधिकारी, रायगड जिल्हा परिषद, अलिबाग यांनी उप मुख्य कार्यकारी अधिकारी(ग्रा.पं.) हे संबंधित विभाग प्रमुख असल्यामुळे त्यांनी निर्देशित केलेमुळे उप मुख्य कार्यकारी अधिकारी (ग्रा.पं.), रायगड जिल्हा परिषद, अलिबाग यांनी मा. मुख्य कार्यकारी अधिकारी, रायगड जिल्हा परिषद, अलिबाग यांचे बांधकाम परवानगीचे प्रारूप आदेशासह मान्यता घेऊन बांधकाम परवानगी आदेश उप मुख्य कार्यकारी अधिकारी (ग्रा.पं.) यांनी त्यांचे स्वाक्षरीने निर्गमित करणेची कार्यवाही करणेबाबत स्थायी समिती सभा दिनांक २६.०४.२०१३ ठराव क्रमांक २५० अन्वये मान्यता देणेत आलेली आहे.

त्या अर्धी उपरोक्त संदर्भिय ४ अन्वये स्थायी समिती, रायगड जिल्हा परिषद, अलिबाग यांनी बांधकाम परवानगी देणेबाबत मंजूरी दिलेली आहे.

आणि ज्या अर्धी प्रस्तुत प्रकल्पाचा विकास कर रक्कम रुपये २४५९३६/- (अक्षरी रक्कम रुपये दोन लाख पंचेचाळीस हजार नऊशे छत्तीस मात्र) एच.डी.एफ.सी बँक, डी.डी. क्रमांक ७११५५६ दिनांक २६/०६/२०१३ तसेच वृक्ष लागवडीची अनामत रक्कम रुपये १६४००/- (अक्षरी रक्कम रुपये सोळा हजार चारशे मात्र) एच.डी.एफ.सी बँक, डी.डी. क्रमांक ७०९७६९ दिनांक २६/०६/२०१३ अन्वये आकारणी करणेत आलेली आहे.

त्या अर्धी सहाय्यक संचालक, नगर रचना, रायगड-अलिबाग यांच्या अटी व शर्तीना अधिन राहून त्यांनी दिलेल्या ना-हरकत / शिफारस पत्रानुसार रायगड जिल्हा परिषद, अलिबाग आपल्या उपरोक्त संदर्भिय क्रमांक १ अन्वये विषयांकित मिळकतीवरील सादर प्रस्तावास खालील नमूद केलेल्या क्रमांक १ ते २८ अटी व शर्ती बांधनकारक ठेवून नगर रचना विभागाने सोबतच्या मंजूर नकाशाप्रमाणे निवासी कारणाकरिता इमारतीचे अतिरिक्त बांधकाम करणेंस परवानगी देण्यांत येते.

बांधकाम परवानगी देणेत येत असलेल्या प्रस्तावाचा छाननी तक्ता खालील प्रमाणे आहे.

1.	Name of Applicant	Mr. Ajit S. Marathe
2.	Name of Owner / Builder	Mr. Ajit S. Marathe Mr. Rajendra M. Sawant
3.	Total Plot Area	1640.00 m ²
4.	Area as per demarcation	1640.00 m ²
5.	Area as per possession	1640.00 m ²
6.	Area under D.P. Road	N.A.
7.	Net plot area for F.S.I. calculation	1640.00 m ²
8.	F.S.I. permissible	01.00
9.	F.S.I. being utilized now	01.00
10.	Built-up area permissible	1640.00 m ²
11.	Total Built-up area proposed	1639.57 m ²

इमारतीचे बांधकाम पूर्ण झाल्यावर सदर इमारतीसाठी आवश्यक ती प्राणी पट्टी आणि घरपट्टी रक्कम नियमानुसार ग्रामपंचायत कोल्हारे ता. कर्जत यांचेकडे जमा करणे आपणांस बांधनकारक राहिल.



10

11

12

13

14

15



इमारत बांधकाम करित असतांना इमारत बांधकामाचे साहित्य सांबांजनिक स्वरूपाच्या रस्त्यावर व गटारात पडणार नाही याची दक्षता घेणेत यावी. अशा प्रकारे इमारत बांधकाम साहित्य रस्त्यावर अथवा इतर सांबांजनिक जागेवर आडवून आल्यास आपणांस कारवाई करणेबाबत संबंधित विभागास कळविणेत येईल किंवा इमारत बांधकाम परवानगी रद्द करण्याबाबतची कारवाई सुध्दा करणेत येईल याबाबतची नोंद घेणेत यावी.

बांधकाम सुरु असतांना जागेवरील रिकामे गाळे / सर्दिका यांची संरक्षणाची जबाबदारी संबंधित जमीन मालक / भूखंडधारक / विकासक / गाळेधारक यांची राहिल. तसेच अर्धवट बांधलेल्या जागेचा गेरवापर होऊ नये म्हणून भूखंडधारकाने भूखंडाभावीत नियमाप्रमाणे भिंतीचे कुंपन बांधून त्याठिकाणी अनुचित प्रकार होणार नाहीत याची दक्षता घ्यावी. गेरकृत्य करताना आडवल्यास संबंधितांवर कायदेशीर कारवाई करणेत येईल याची नोंद घ्यावी.

विषयवार्ताक भूखंड सखल भागामध्ये असल्यास जमोनीची पातळी (Ground Level) हो रस्ता आणि Sewer Line यांच्या पक्षा भरणेकरून उंच करून घ्यावी.

इमारतीचे मांडपाणी, मैला आणि पावसाळ्याचे पाणी यांचा निचरा योग्यप्रकारे होऊन भूखंडामध्ये पाणी साचणार नाही याप्रमाणे भूखंड समपातळीत तयार करणेत यावा.

इमारतीचे बांधकाम करणारे मजुराकरिता तात्पुरत्या निवासासाठी शेड उभारणेत यावी. तसेच आरोग्याच्या दृष्टीकोनातून सदरहू शेडालगत स्वच्छतागृह बांधणेत यावीत. तसेच भोंगवटा प्रमाणपत्रासाठी अर्ज करणेपूर्वी सदरच्या शेड भूखंडधारक / विकासक यांनी स्वखर्चाने काढून टाकणेत यावीत.

इमारतीचे बांधकाम हे मंजूर नकाशा प्रमाणेच करणेत यावे. मंजूर बांधकाम नकाशामध्ये फेरफार अथवा वाढीव बांधकाम करावयाचे असल्यास महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगर रचना अधिनियम, १९६६ मधील तरतुदीनुसार रायगड जिल्हा परिषद, अलिबाग यांचेकडून सुधारित बांधकाम नकाशे मंजूरी घेणे आवश्यक राहिल. मंजूर नकाशा व्यतिरिक्त बांधकाम केल्यास ते कायद्यातील तरतुदीनुसार कारवाईस पात्र राहिल याची नोंद घ्यावी.

इमारत बांधकाम सुरु करणेपूर्वी जमीन मालकाचे नांव, बांधकामाचाबाबतचा तपशील, बांधकाम परवानगीचा क्रमांक व तारीख, वास्तुविशारदाचे नांव, स्थापत्य विशारदाचे नांव व ठेकेदाराचे नांव दुरुध्वनी क्रमांकासह दर्शविणारा फलक बांधकाम क्षेत्रात लावण्यात यावा. या बाबतची माहिती रायगड जिल्हा परिषद, अलिबाग यांचेकडे सादर करणेत यावी.

प्रस्तुत इमारत बांधकाम परवानगीचा कालावधी हे आदेश निर्गमित केलेल्या दिनांकापासून एक वर्षाचा राहिल. तसेच सदरच्या इमारतीचे बांधकाम एक वर्षाच्या आंत पूर्ण झाले नाही तर उर्वरित इमारत बांधकामासाठी जिल्हा परिषदेची परवानगी घेणे बंधनकारक राहिल.

सदरहू इमारत बांधकामासाठीच्या अटी व शर्ती खालील प्रमाणे:-

१. शासनाने अ, ब व क वर्ग नगर परिषदेसाठी प्रसिध्द केलेल्या प्रारूप विकास नियंत्रण नियमावलीतील नियम क्रमांक ६.८ नुसार अर्जदाराने / विकासकाने प्रकल्प पूर्ण होण्यापूर्वी रस्ते, Storm Water Drains, Sewer Line, Water Supply Line इत्यादी व इतर आवश्यक पायाभूत सुविधा विकसित करणे अनिवार्य आहे.
२. शासनाने अ, ब व क वर्ग नगर परिषदेसाठी प्रसिध्द केलेल्या प्रारूप विकास नियंत्रण नियमावलीतील नियम क्रमांक १३.३.२ मध्ये खालील प्रमाणे नमूद केलेले आहे.

on sanction of the development permission, the common plot shall deemed to have vested in the society / Association of the residents / Occupants. The recreational open spaces shall not be sold to any other person & it shall not be put to any other user except for the common use of residents / occupants.



3

8

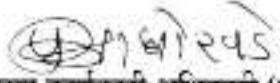


३. उपरोक्त नमूद केल्याप्रमाणे खुल्या जागेचा (recreational open space) वापर हा residents / occupants च्या सामाईक वापराकरिता करणेत येणे बंधनकारक राहिल.
४. नियोजित इमारतीचा वापर फक्त राहत्यासी व अनुशंगिक वाणिज्य या कारणासाठी करण्यांत यावा व इमारत बांधकाम मंजूर नकाशाप्रमाणे बांधण्यांत यावे.
५. मंजूर नकाशा प्रमाणे इमारतीच्या जोत्यापर्यंतचे काम पूर्ण झालेवर या इमारतीची तपासणी उपअभियंता (बांध.), रायगड जिल्हा परिषद उर्जाविभाग, कर्जत यांचे मार्फत करून घेऊन त्याबाबतचे प्रमाणपत्र सादर करणे बंधनकारक असून त्यानंतर इमारतीच्या जोत्यावरील बांधकामास परवानगी देणेत येईल.
६. प्रस्तुत प्रकल्पात प्रस्तावित LIG/EWS आणि MIG सदनिकांचे एकीकरण अनुज्ञेय असणार नाही.
७. इमारतीच्या बांधकामामध्ये Rain Water Harvesting ची आवश्यक ती तरतुद करणे बंधनकारक राहिल.
८. नियोजित इमारत बांधकामासून बांधकाम क्षेत्रात पुढील, मागील व दोन्ही बाजूची अंतर मंजूर नकाशाप्रमाणे प्रत्यक्षात जागेवर असली पाहिजेत. व जागा ही कायमची खुली ठेवावी.
९. विषयांकित भूखंडावरील इमारतीचे बांधकाम हे नकाशावर नमूद केल्याप्रमाणे स्टिल्ट+३ व उंची ११.७० मीटर यापेक्षा जास्त असू नये.
१०. नियोजित इमारतीसाठी आवश्यक असलेल्या पाण्याची सोय, सांडपाण्याची सोय, मेल्या आणि घनकचरा निर्मूलनाची व्यवस्था भूखंड धारकाने / विकासकाने करणे बंधनकारक राहिल.
११. पिण्याच्या पाण्याच्या स्रोत (Source) पासून सेप्टीक टँकचे अंतर हे किमान १२.०० मीटर असणे आवश्यक आहे.
१२. प्रकाश व वायुविवरण यासाठी ठेवलेल्या खिडक्यांचे क्षेत्र हे खोलीच्या क्षेत्राच्या १/६ पेक्षा कमी असू नये.
१३. नियोजित बांधकामामुळे भूखंडावर असलेल्या कोणाच्याही बाहिवाटीचा हक्काचा भंग होणार नाही याची जबाबदारी अजंदा / मालकाने घेणे आवश्यक आहे.
१४. विषयांकित भूखंडावर बांधकाम करतांना IS CODE-13920-1993 भूकंपरोधक RCC डिझाईननुसार बांधकाम घटकांचे नियोजन अर्हताप्राप्त स्ट्रक्चरल इंजिनियर यांचेकरून करून घेणे आवश्यक असून त्यांचे देखरेखीखाली नियोजित इमारतीचे बांधकाम पूर्ण करणे भूखंडधारक / विकासक यांचेवर बंधनकारक राहिल.
१५. इमारतीचे बांधकाम हे राष्ट्रीय इमारत बांधकाम संकेतांकाप्रमाणे (National Building Code) करणेत यावे. तसेच भूखंडासभोवतालच्या राहत्याशांना कोणताही त्रास होणार नाही याची काळजी भूखंडधारक / विकासक यांनी घेणे बंधनकारक आहे.
१६. इमारत बांधकामाचे वेळी कोणत्याही प्रकारचा अपघात घडून दुखापत झाल्यास त्याची संपूर्ण जबाबदारी ही भूखंडधारक / विकासक यांचेवर राहिल.
१७. इमारत बांधकाम करतांना कोणत्याही प्रकारची अस्तित्वातील गटारे, रस्ते व पाणी पुरवठा योजना इत्यादींचे नुकसान झाल्यास त्याची भरपाई ही भूखंडधारक / विकासक यांनी करावयाची आहे.
१८. नियोजित इमारतीचे जागेवर जर जुन्या इमारतीचे बांधकाम तोडायचा असेल त्यास अशी जूनी इमारत तोडल्यानंतर ग्रामपंचायतीने दिलेल्या निर्देशानुसार निघालेल्या साहित्याची विल्हेवाट भूखंडधारक / विकासक यांनी करावयाची आहे.
१९. नियोजित इमारत बांधकामाचा प्रगती अहवाल दर दोन महिन्यांनी रायगड जिल्हा परिषदेला सादर करणे बंधनकारक असून अहवाल सादर न केल्यास भोगवटा प्रमाणपत्र देणेत येणार नाही.





२०. सहाय्यक संचालक, नगर रचना, रायगड-अलिबाग यांनी निर्गमित केलेल्या सूचनांचे तत्कास पालन करणे बंधनकारक राहिल. सदरची प्रत यासोबत जोडून पाठविणेत येत आहे.
२१. महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगर रचना अधिनियम, १९६६ आणि महाराष्ट्र जिल्हा परिषदा व पंचायत समित्या अधिनियम, १९६१ मधील कोणतेही नियम, अटी व शर्ती यांचे उल्लंघन केल्यास सदरची इमारत बांधकामाची परवानगी रद्द करण्यात येईल.
२२. विषयवर्गीकृत भूखंडाबाबत कोणताही कायदेविषयक वाद-विवाद निर्माण झाल्यास त्याबाबतचा निपटारा करण्याची जबाबदारी भूखंडधारक / विकासक यांची सर्वस्वी राहिल.
२३. भूखंडधारक / विकासक यांनी सादर केलेली माहिती चुकीची अथवा दिशाभूल करणारी आढळल्यास ही परवानगी रद्द करण्यात येईल.
२४. विषयवर्गीकृत भूखंडाच्या रेखांकनास मा.जिल्हाधिकारी, रायगड-अलिबाग यांच्या कडील पत्र क्रमांक एलएनए-१/एसआर-७७/९४, दिनांक ३१/०३/१९९४ अन्वये बिनशेती आदेश मंजूर दिसून येतात. सदरील बिनशेती आदेश व्यापगत झाले अगर कसे? याबाबतचा अहवाल तहसिलदार, कर्जत यांचेकडून जाल्याचे बांधकाम पूर्ण करणेपूर्वी सादर करावे. अन्यथा या प्रकल्पाचे भोगवटा प्रमाणपत्र देणेत येणार नाही.
२५. भूखंड क्रमांक ४३, ४४, ४५ व ४६ या चारही भूखंडाचे एकत्रीकरण महसूल अधिनियमान्वये करून घेणेत यावे.
२६. प्रस्तावित प्रकल्पाच्या समोरील अस्तित्वात / नियोजित रस्ता विकासकाने भोगवटा प्रमाणपत्र प्राप्त करून घेण्यापूर्वी विकसित करून ग्रामपंचायतीकडे हस्तांतरित करावा.
२७. प्रस्तावित प्रकल्पातील सर्दीनका / गाळयांची विक्री भूखंडधारक / विकासक यांना भोगवटा प्रमाणपत्र प्राप्त करून घेतल्याशिवाय करता येणार नाही.
२८. नियोजित इमारत बांधकामासाठी सरकारी प्राधिकरण जसे मुंबई महानगर प्रादेशिक विकास संस्था सारख्या इतर प्राधिकरणांचा ना-हरकत दाखला आवश्यक असल्यास तो घेणे नियमानुसार बंधनकारक राहिल.


 उप मुख्य कार्यकारी अधिकारी (ग्रा.पं.)
 रायगड जिल्हा परिषद, अलिबाग

प्रत: माहितीस्तव सविनय सादर.

१. मा. जिल्हाधिकारी, रायगड-अलिबाग.
२. मा. मुख्य कार्यकारी अधिकारी, रायगड जिल्हा परिषद, अलिबाग.
३. मा. सदस्य सचिव, स्थायी समिती तथा उप मुख्य कार्यकारी अधिकारी (सा.प्र.), रायगड जिल्हा परिषद, अलिबाग.

प्रत: माहिती तथा पुढील कार्यवाहीसाठी रवाना.

१. सहाय्यक संचालक, नगर रचना, रायगड-अलिबाग.
२. कार्यकारी अभियंता (बांध. / प्रापापु), रायगड जिल्हा परिषद, अलिबाग.
३. तहसिलदार, कर्जत जि. रायगड.
४. गट विकास अधिकारी, पंचायत समिती, कर्जत जि. रायगड.
५. उपअभियंता (बांध./लपा), रायगड जिल्हा परिषद उपविभाग, कर्जत जि. रायगड.
६. सरपंच / ग्राम विकास अधिकारी, ग्रामपंचायत, कोल्हारे ता. कर्जत जि. रायगड.



