



प्राप्त

[illegible]

अपेडिक्स डी - १

जावक क्र.कुबनप/नरवि/बां.प./६२५८
दिनांक: ३०/०७/२०२१

प्रति,

मे.शिवम एन्टरप्रायझेस तर्फे भागिदार श्री.पंकज बबन पाटील,

श्री.भरत गौविंद टांक व श्री.सुहास खड्डू पोखरकर

द्वारा श्री. प्रमोद पाटील, अभियंता, अंबानाथ

विषय : महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगर रचना अधिनियम १९६६ चे कलाम ४५.

स.नं.३१/३/२०/४, भूखंड क्र.६, स.नं.३१/३/२०/५, भूखंड क्र.७, मौज कात्रप, ता.अंबरनाथ येथे बांधकाम करण्याच्या मंजूरी बाबत.

संदर्भ : १) आपला दि.०४/०६/२०२१ रोजीचा श्री.प्रमोद ढी.पाटील, अभियंता, अंबरनाथ यांचे मार्फत सादर केलेला अर्ज क्र.९३७२.

२) यापूर्वी या कार्यालयाने दि.०१/०८/२०११ रोजीची सुधारीत बांधकाम परवानगी.

वरिल संदर्भाधीन अर्जान्वये विषयांकित स.नं.३१/३/२०/४, भूखंड क्र.६, स.नं.३१/३/२०/५, भूखंड क्र.७, मौज कात्राप, ता.अंबरनाथ मध्ये महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगर रचना अधिनियम १९६६ चे कलम ४४ व महाराष्ट्र नगरपरिषद अधिनियम १९६५ चे कलम १८९ अन्वये बांधकाम परवानगीकरीता अर्ज या कार्यालयास प्राप्त झाला आहे. सदर जागा मंजूर विकास योजना कुळगांव बदलापूर प्रमाणे निवासी भागात समाविष्ट असून हा नियमित अभिन्यासातील भूखंड आहे व हा भूखंड अभिन्यासातील विद्यमान ९.० मी. व ४.५ मी. रुंद रस्त्यावर दर्शनी आहे. या जागेवर वर संदर्भित पत्र क्र.२ अन्वये तळ+चार मजल्याच्या इमारतीस बांधकाम परवानगी दिलेली आहे. आता सुधारीत नियमावलीनुसार किरकोळ फेरबदलासह सदर इमारतीचे बांधकाम प्रस्तावित करून सुधारीत मंजूरी अपेक्षिलेली आहे. प्रकरणी पूर्वी मंजूरी दिल्याप्रमाणे भूखंडाच्या सीमांकनास मालकी हक्कास, रस्त्याच्या स्थितीस व पाकौग क्षेत्राचे अधीन राहून ही परवानगी देण्यात येत आहे.

सबब, विषयविवेकित प्रकरणातील ६५.८.८६ चौ.मी. भूखंडामध्ये एकात्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावलीच्या तरतूदीनुसार, १३१.७७ चौ.मी. प्रीमियम क्षेत्र व १८८.०० चौ.मी. अॅन्सेलरी क्षेत्रासह एकूण अनुज्ञेय क्षेत्र १०४४.५१ चौ.मी. क्षेत्रापैकी (पूर्वमंजुरीप्रमाणे ७८९.९८ चौ.मी. व नव्याने प्रस्तावित २५३.२८ चौ.मी.) १०४३.२६ चौ.मी. नियोजित बांधकाम क्षेत्र प्रस्तावित करून बांधकाम करण्यासाठी केलेल्या दि.०४/०६/२०११ च्या अर्जास अनुसरून महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगर रचना अधिनियम, १९६६ चे कलम ४५ अन्वये पुढील शर्तीस अधिन राहून तुमच्या मालकीच्या जागेत, भागस्टिल्ड, तळ + चार मजले/ दुकाने/ निवासी व वाणीज्यसाठी, वाडे भिंतीच्या बांधकामाबाबत, बांधकाम प्रारंभ प्रमाणपत्र देण्यात येत आहे. (किरकोळ फेरबदलासह इमारत-भागस्टिल्ड, तळ + चार मजल्यांकरिता)

∴ અડી :-

४. स्थळदर्शक नकाशावर दर्शविल्याप्रमाणे नियोजित बांधकामापासून पुढील, मागील व बाजूची सामासिक अंतरे प्रत्यक्षत जागेवर असली पाहिजेत व त्याखालील जागा कायम खुली ठेवावी. या सामासिक अंतरात सेंटिक टँक चे बांधकाम करावयाचे झाल्यास, सादर सेंटिक टँक चा स्लॅब सभोवतालच्या फ्लोरींगशी एकपातळी असावा जेणेकरून वाहतूक व्यवस्थेला बाधा होणार नाही. कोणत्याही बांधकामामुळे तळमजल्याची सामासिक अंतरे कमी होणार नाहीत याची दक्षता घ्यावी.
५. सेंटबॅक नियमांच्या अंमलबजावणीसाठी मोकळी केलेली/ सोडण्यात आलेली जागा ही सार्वजनिक रस्त्याचा भाग समजण्यात येईल.
६. ही बांधकाम परवानगी/ प्रारंभ प्रमाणपत्र दिलेल्या तारखेपासून एक वर्ष पर्यंत वैध असेल, नंतर पुढील वर्षासाठी परवानगीचे नूतनीकरण मुदत संपणे आधी करणे आवश्यक राहिल. अशाप्रकारचे नूतनीकरण फक्त तीन वर्ष करता येईल. वैध मुदतीत बांधकाम किमान फ्लीथ लेव्हल पर्यंत पूर्ण करणे आवश्यक आहे. नूतनीकरण करताना किंवा नवीन परवानगी घेतांना त्यावेळी अस्तित्वात आलेल्या नियमांचा व नियोजित विकास आराखड्याच्या अनुषंगाने छाननी करण्यात येईल.
७. या जागेतील अभिन्यास आखणी नकाशा (मो.र.नं.१७७/१९.६.९३) नुसार भू.क्र.६ व ७ च्या हद्दी तपासून ही परवानगी देण्यात येत आहे. बांधकाम चालू करण्यापूर्वी नगर भूमापन अधिकारी / भूमी अभिलेख खात्याकडून जागेची आखणी करून घेण्यात यावी आणि तसा दाखला नगरपरिषदेकडे सादर केल्यानंतर बांधकाम सुरु करावे.
८. मंजूर नकाशाबाबत जागेवर प्रारंभ प्रमाण पत्राचा क्रमांक/दिनांक आणि इतर माहिती लिहून फलक लावावा.
९. भूखंडाचे क्षेत्रफळात व हद्दीमध्ये फरक आढळल्यास सुधारीत परवानगी घेणे बंधनकारक राहिल.तसेच प्रकरणी प्रस्तावासोबत आपण सादर केलेल्या कागदपत्रांवरून जागेची मालकी निश्चित केलेली आहे, त्यामुळे जागेच्या मालकी हक्काबाबत/ वहीवाटीबाबत वाद निर्माण झाल्यास त्याची सर्वस्वी जबाबदारी विकासकर्ता/ कु.मु.प.धारक/ जमिन मालक यांची राहिल.
१०. कुलमुखत्यापरप्रधारक/ भाडेकरू/ गाळेधारक/ मुळ मालक यांच्यात काही वाद निर्माण झाल्यास त्याची सर्वस्वी जबाबदारी वास्तुशिल्पकार/ विकासकर्ता यांचेवर राहिल.
११. कुळ कायदायांची जमिन असल्यास टेन्न्सी अँक्ट कलम ४३ प्रमाणे मा.जिल्हाधिकारी, ठाणे यांची मंजूरी घेतल्याशिवाय बांधकाम करू नये.
१२. प्रस्तावा सोबत सादर केलेले ७/१२ उतारे, फेरफार उतारे, करारनामा, नोंदणी दस्त, मोजणी नकाशा, कुळमुखत्यार पत्राच्या आधारे सदरहू बांधकाम परवानगी देण्यात आलेली असून ती बनावट किंवा झाल्याप्रमाणे करणारी आढळून आल्यास ही बांधकाम परवानगी संपुष्टात येईल.
१३. बांधकाम सुरु करण्यापूर्वी इमारतीच्या पाया उलखनासाठी आवश्यक असलेल्या गौण छानिजाचे खात्री करून घ्यावे.
१४. जागेत जुने भाडेकरू असल्यास त्याच्या बाबत योग्य ती व्यवस्था करावयाची जबाबदारी मालकाचे आहे. मालक भाडेकरू यामध्ये काही वाद असल्यास किंवा निर्माण झाल्यास त्याचे निवारण मालकाने करणे आवश्यक राहिल व त्याबाबतीत नगरपरिषद जबाबदार राहणार नाही.
१५. मंजूर नकाशानुसार बांधकाम न करणे तसेच प्रचलीत विकास नियंत्रण नियमावलीनुसार आवश्यक त्या परवानग्या न घेता बांधकाम/ वापर करणे महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगररचना अधिनियमाचे कलम ५२ अनुसार दखलपत्र गुन्हा आहे. त्यामुळे मंजूर बांधकाम परवानगीच्या विपरीत बांधकाम करण्यापूर्वी अथवा मंजूर परवानगीच्या अनुषंगाने बांधकामात फेरफार करण्यापूर्वी सुधारीत बांधकाम परवानगी घेणे आवश्यक राहिल.
१६. बांधकाम या सोबतच्या मंजूर केलेल्या नकाशाप्रमाणे आणि घालून दिलेल्या अटी प्रमाणे करावे. जोत्यापर्यंत बांधकाम झाल्यानंतर मंजूर नकाशाप्रमाणे बांधकाम केल्या बाबतचे वास्तुशिल्पकाराचे प्रमाणपत्र नगरपरिषदेस सादर करण्यात यावे त्यानंतरच पुढील बांधकाम सुरु करावे.
१७. बांधकाम चालू करण्यापूर्वी (७) दिवस आधी नगरपरिषद कार्यालयास लेखी कळविण्यात यावे व ही परवानगी



१९. सांडपाण्याचे व पागोळ्याचे पाणी नगरपरिषदेच्या गटारीस स्वखर्चाने नगरपरिषद अभियंता यांचे पसंतीप्रमाणे सोडावे लागेल सांडपाण्याच्या बाबतीत आरोग्य खात्याचे प्रमाणपत्र असल्याशिवाय वापर परवाना देण्यात येणार नाही.
२०. सदर प्रकल्पातील घनकचऱ्याची विल्हेवाट सुरक्षितपणे लावण्यासाठी योग्य ती व्यवस्था विकासकांनी/ सहकारी गृहनिर्माण संस्थेनी स्वतःच्या जबाबदारीवर करणे आवश्यक राहिल. घनकचरा व्यवस्थापनासाठी ओला कचरा/ सुका कचरा स्वतंत्रपणे ठेवण्याचा; त्याचा साठा व प्रक्रिया करण्याची व त्याकरीता संयंत्र उभारण्याची जबाबदारी विकासकाची/ सहकारी गृहनिर्माण संस्थेची राहिल.
२१. नवीन इमारतीस मंजूर नकाशे प्रमाणे सेप्टीक टँक पाहिजे भविष्य काळात जवळच्या मलनिःसारण नलिकेस स्वखर्चाने नगरपरिषद अभियंता यांचे परवानगीने जोडणे आवश्यक राहिल.
२२. उक्त जमीनीवर विकास करतांना जागेवरील भूपृष्ठ रचनेत अनावश्यक बदल करू नये व सदर जागेतून पाण्याचा नैसर्गिक निचरा होत असल्यास तो इकडील परवानगी शिवाय वळवू अथवा बंद करू नये.
२३. बांधकाम परवानगी नियोजित रस्त्याप्रमाणे दिली असल्यास त्या रस्त्याचे काम नगरपरिषदेच्या सोयीप्रमाणे व प्राधान्यतेप्रमाणे केले जाईल तसा रस्ता होईपावेतो इमारतीकडे जाण्यायेण्याच्या मार्गाची जबाबदारी संपूर्णपणे आपलेकडे राहिल.
२४. नागरी जमीन कमाल धारणा अधिनियम १९७६ मधील तरतुदी प्रमाणे जागा बाधीत होत असल्यास त्याची सर्वस्वी जबाबदारी आपलेवर राहिल.
२५. जागेतून किंवा जागे जवळून अतिदाब विद्युतवाहिनी जात असल्यास बांधकाम करण्यापूर्वी संबंधित खात्याकडून ना हरकत दाखला घेतला पाहिजे. तसेच अशा विद्युतवाहिनीपासून सुरक्षित अंतर ठेवले जाईल याची खबरदारी घेण्याची जबाबदारी विकासकार्चा राहिल.
२६. जागा महामार्ग किंवा रेल्वे मार्गस सन्मुख लागून किंवा जवळ असल्यास संबंधित खात्याकडून बांधकाम करण्यापूर्वी नाहरकत दाखला घेतला पाहिजे.
२७. बांधकामाच्या सभोवताली सोडलेल्या खुल्या जागेत कमी १) अशोक, २) गुलमोहर, ३) निलगिरी, ४) करंज, ५) आंबा इ.पैकी एकूण दहा झाडे लावून त्यांची जोपासना केली पाहिजे तसेच सध्या अस्तित्वात असलेली झाडे तोडण्यापूर्वी परवानगी घेणे बंधनकारक आहे.
२८. ५०० चौ.मी.वरील भूखंडास नैसर्गिक पावसाळी पाण्याचा पुनर्वापर करणेसाठी रेन वॉटर हार्वेस्टिंग (Rain water harvesting) ची यंत्रणा उभारण्यात यावी. तसेच रुफ टॉपचे पावसाळी पाणी जमिनीमध्ये जिरेल अशा पध्दतीने खड्डा घेवून पाईप व्यवस्था करणेत यावी. जेणेकरून पावसाचे पाणी वाहून वाया जाणार नाही व ते जमिनीमध्ये मुरेल. बांधकाम पूर्णतेच्या दाखला सादर करतेवेळी सदर योजना राबिल्या बाबत त्याचे फोटो व त्या अभिकर्ता (एजन्सी) मार्फत ही योजना तयार करण्यात आली आहे त्याचेकडील, योजना सुस्थितीत असलेबाबत प्रमाणपत्र जोडावे त्माशिवाय बांधकाम भोगवटा प्रमाणपत्र देण्यात येणार नाही याची नोंद घ्यावी. सदर यंत्रणा भविष्यात निष्क्रिय किंवा निकामी झाल्यास, इमारतीच्या प्रत्येक १०० चौ.मी. बांधकाम क्षेत्रासाठी रु.१०००/- प्रतिवर्ष प्रमाणे दंड होऊ शकतो.
२९. इमारतीसाठी बसविली जाणारी लिफ्ट हि ISI मार्क असलेली दर्जेदार व नामांकित कंपनीची असावी. लिफ्टच्या सुरक्षिततेच्या संदर्भात संबंधित संक्षम अधिकाऱ्याची मान्यता घ्यावी. तसेच तीची भविष्यात वेळोवेळी सुरक्षिततेचे दृष्टीने तपासणी करण्यात यावी, तसेच लिफ्ट ला पॉवर बॅक अप असावा.
३०. सदर इमारत बांधकामामुळे काही वृक्ष बाधीत होत असल्यास वृक्ष अधिकारी यांचा विहीत पध्दतीने परवाना प्राप्त करून त्यांचे आदेशाप्रमाणेच वृक्षतोडीनंतर इमारत बांधकाम हातो घेणेची कार्यवाही करावी.
३१. बांधकाम साहित्यात फ्लाय अॅश विटा व फ्लाय अॅश आधारित साहित्याचा वापर करण्यासाठी केंद्र शासनाच्या नियमांची अंमलबजावणी करणे बंधनकारक राहिल. याबाबत वास्तुविशारदचे प्रमाणपत्र सादर न केल्यास इमारतीत भोगवटा प्रमाणपत्र दिले जाणार नाही.
३२. बांधकाम पूर्ण झाल्यावर पिण्याच्या पाण्याचे कनेक्शन मिळण्याकरिता नगरपरिषदेवर जबाबदारी राहणार नाही.



३४. बांधकामाचे मटेरीयल रस्त्यावर टाकावयाचे झाल्यास बांधकाम खात्याची परवानगी घेणे आवश्यक राहिल त्याकरिता नियमाप्रमाणे लागणारी रक्कम (व दंड झाल्यास त्या रकमेसहीत) भरावी लागेल. बांधकामाच्या वेळी निरुपयोगी माल (मटेरीयल) नगरपरिषद सांगेल त्या ठिकाणी स्वयंघर्षाने वाहून टाकला पाहिजे.

३५. शासन निर्णयानुसार इमारत व इतर बांधकाम कामगार कल्याणकारी उपकर अधिनियम १९९६ अंतर्गत इमारत बांधकामाच्या मुल्यावर १% उपकर नगरपरिषदेमार्फत भरणे आपणांस बंधनकारक आहे. अन्यथा दिलेली परवानगी रद्द समजण्यात येईल.

३६. स्ट्रील्टची कमाल उंची नियमानुसार असावी व ती चढूबाजूने खुली असावी व ती कोणत्याही परिस्थितीत बंदीस्त करू नये.

३७. बांधकाम नकाशात विवडकीबाहेर/ बाल्कनीलागत दाखविलेले आर्किटेक्चरल प्रोजेक्शन/ कॉर्निस/ इलेवेशनल प्रोजेक्शन हे कोणत्याही परिस्थितीत रोलिंग किंवा फॅरापेट वॉल ने बंदिस्त करू नये अथवा वापरात आणण्यायोग्य करू नये. अन्यथा भोगवटा प्रमाणपत्र दिले जाणार नाही व सदरचे क्षेत्र बांधकाम क्षेत्रात गणले जाईल.

३८. सदर जागेस माथेरान इको सेंसेटिव्ह तसेच महाराष्ट्र खाजगी वने (संपादन) अधिनियम १९७५ चे कलम २२ अ व ६ च्या तरतुदी लागू झाल्यास सदरची बांधकाम परवानगी रद्द समजण्यात येईल.

३९. स्टॅप पेपरवर स्टॅप नं. UV ५११४८२, दि. २२/०३/२०१९ रोजी बंधपत्र लिहून दिल्याप्रमाणे मुळ जमिन मालकास ते बंधनकारक राहिल. त्यास नगरपालिका जबाबदार राहणार नाही.

४०. कामगार विभागाने निर्गीत केलेल्या नियम/परिपत्रक/प्रचलित आदेश यांची जमिन मालक/विकासक यांनी पूर्तता करणे बंधनकारक राहिल. बांधकाम करतांना कामगारांच्या व लागतच्या वहीवाटदारांच्या सुरक्षिततेची पूर्ण जबाबदारी संबंधित विकासक यांची राहिल.

४१. सांडपाण्यावर प्रक्रिया करून व शुष्कीकरण करून पाण्याचा पुनर्वापर प्रकल्प करणे बंधनकारक राहिल.

४२. गटाराचे व पावसाच्या पाण्याचा निचरा होणेकरिता नगरपरिषदेच्या गटारास जोडणेसाठी पक्क्या स्वरूपाची गटारे बांधावीत व भूखंडासमोरील रस्ता पक्क्या स्वरूपात गटारासह तयार केल्याखेरीज वापर परवाना मिळणार नाही.

४३. इमारतीचे बांधकाम करणाऱ्या कामगारांसाठी स्वच्छतागृहाची (Toilet) व्यवस्था करण्याची जबाबदारी विकासकाची राहिल. कामगारांनी आजूबाजूचा परीसर अस्वच्छ केल्यास, इमारतीच्या बांधकामाविरुद्ध कार्यवाही करण्याचे अधिकार नगरपरिषदेस असतील.

४४. कुळगांव बदलापूर नगरपरिषद क्षेत्राकरीता हवा प्रदूषण नियंत्रण वृत्ती आराखड्यात सुचविल्याप्रमाणे, बांधकाम साहित्य जसे वाळू, सिमेंट यांना अच्छादित ठेवणे, बांधकाम भूखंडावर ट्रकच्या आवागमनाने होणारी धूळ नियंत्रणात ठेवण्याचे दृष्टीने, आत व बाहेर जाणाऱ्या गेट वर पाणी फवारण्याची व्यवस्था करणे, बांधकाम भूखंडावर ये-जा करणाऱ्या वाहनांच्या चाकांवर पाणी फवारणी व्यवस्था करणे इ. बाबी आवश्यक आहेत. याप्रमाणे नियम न पाळल्यास बांधकाम परवानगी रद्द होण्यास पात्र ठरू शकते.

४५. इमारतीच्या टॉयलेटमध्ये लो वॉल्यूम फ्लॅश सिस्टमचा वापर करण्यात यावा.

सोबत मंजूर नकाशाच्या तीन प्रती पाठविण्यात येत आहेत.

सहाय्यक नगर रचनाकार

कुळगांव-बदलापूर नगरपरिषद

कुळगांव

मुख्य अधिकारी तथा नियोजन प्राधिकारी

कुळगांव-बदलापूर नगरपरिषद

कुळगांव

प्रत,

मा. जिल्हाधिकारी, ठाणे यांना माहितीसाठी सविनय सादर