

भिवंडी निजामपूर शहर महानगरपालिका, भिवंडी जि.ठाणे.



बां.प्र.क्र./१४५/२०२१-२०२२

जा.क्र.न.र.वि./९३७

दिनांक: २९.८.२०२२

सुधारीत बांधकाम परवानगी

(म.प्रा.व न.र.अधि.१९६६ चे कलम ४५ (१) व ५३(३) व मु.प्रा.म..न.पा.अधि.१९४९ चे कलम २५३ नुसार)

प्रति,

श्री. शाम रामू चौधरी व इतर-४ यांचे कुलमुखत्यारपत्रधारक व स्वतः मे. श्री हरी रियाल्टी तर्फे भागीदार

श्री. निमेश एस. ठक्कर व तरुणा निमेश ठक्कर

द्वारा :- श्री. रविश धुरु, इंजिनिअर, मे. आर.आर.कॅन्स.

१७/१९, काप इस्लामपूरा, भिवंडी

- संदर्भ :- १) या कार्यालयाकडील बांधकाम परवानगी जा.क्र.न.र.वि./२५४९,
दि. २९/१२/२०१२
२) या कार्यालयाकडील सुधारीत बांधकाम परवानगी जा.क्र.न.र.वि./१३२७,
दि. ०३/०४/२०१९
३) या कार्यालयाकडील बांधकाम प्रारंभ प्रमाणपत्र जा.क्र.न.र.वि./१६६७,
दि. १७/०५/२०१९
४) या कार्यालयाकडील इमारत प्रकार-ए साठी जोता तपासणी प्रमाणपत्र जा.क्र.
न.र.वि./७७५६, दि. १८/०८/२०२०
५) आपला दि. २३/१२/२०२१ रोजीचा अर्ज व दि. २१/०३/२०२२ रोजीची
पूर्तता

मौजे-कामतघर येथील स.नं. १०७पै, १०८/५, १०८/६पै व १७७/७पै जागेमध्ये संदर्भिय क्र.१ अन्वये पाच इमारतीचे बांधकाम करण्यास बांधकाम परवानगी मंजूर केलेली आहे. तदनंतर आपण परवानगीलगत असलेल्या मौजे-कामतघर येथील स.नं. १७७/७/बी मधील १२०० चौ.मी. व स.नं. १०८/६/२ मधील १५०० चौ.मी. क्षेत्राचा अंतर्भाव यापूर्वी मंजूर करण्यांत आलेल्या बांधकाम परवानगीमध्ये करणेचे प्रस्तावित केलेले असल्याने त्यानुसार संदर्भ क्र. २ अन्वये सुधारीत बांधकाम परवानगी मंजूर करण्यांत आलेली आहे. त्यानुसार संदर्भ क्र. ३ अन्वये बांधकाम प्रारंभ प्रमाणपत्र व संदर्भ क्र. ४ अन्वये इमारत प्रकार-ए या इमारतीसाठी जोता तपासणी प्रमाणपत्र मंजूर करण्यांत आलेले आहे. आता आपण इमारत प्रकार-ए या इमारतीमध्ये केलेले वाढीव बांधकाम नियमानुकूल करण्यांचे तसेच यापूर्वी मंजूर करण्यांत आलेल्या नकाशांमध्ये फेरबदल करण्यांचे प्रस्तावित करुन त्यानुसार संदर्भ क्र. ५ अन्वये सुधारीत बांधकामाचे नकाशे मंजूरीसाठी सादर केले आहेत

त्यानुसार आपण आमचेकडे दि. २१/०३/२०२२ रोजी बांधकामाचे परवानगीसाठी पूर्तता केली असुन त्याचा विचार करता तुम्हास खाली नमुद करण्यांत आलेल्या अटी व शर्तीच्या अधिन राहुन सोबतच्या मंजूर नकाशा प्रमाणे इमारतीचे पुढील प्रमाणे बांधकाम करण्यांस परवानगी देण्यांत येत आहे.

जागा मौजे कामतघर येथील स.नं. १०७/२, १०७/२/अ, १०८/५, १०८/६/१, १०८/६/२, १७७/७/ब, १७७/७/क मधील १३७९८.०० चौ.मी.

बांधकामाचा वापर :- रहिवास व वाणिज्य वापरासाठी

बांधकामाचा तपशिल :- (मंजूर नकाशाप्रमाणे.)

अ.क्र	इमारतीचे टाईप	संख्या	मजले	बांधकामक्षेत्र(चौ.मी.)
१	ए	१	अंशतःतळमजला ----वाहनतळ	---
			अंशतःतळमजला ----वाणिज्य वापर	३२५.४१
			अंशतः पहिला मजला ---- वाणिज्य वापर	३२५.४१
			अंशतः पहिला मजला ---- रहिवासी	३८२.५८
			दुसरा मजला ---- रहिवासी	५४१.७७
			तिसरा मजला ---- रहिवासी	५४१.७७
			चौथा मजला ---- रहिवासी	५४१.७७

			पाचवा मजला ---- रहिवासी	५४१.७७
			सहावा मजला ---- रहिवासी	५४१.७७
			सातवा मजला ---- रहिवासी	५४१.७७
			अंशतः आठवा मजला ---- रहिवासी	५०३.६०
			नववा मजला ---- रहिवासी	५४१.७७
			दहावा मजला ---- रहिवासी	५४१.७७
			अकरावा मजला ---- रहिवासी	५४१.७७
			बारावा मजला ---- रहिवासी	५४१.७७
			अंशतः तेरावा मजला ---- रहिवासी	५०३.६०
			चौदावा मजला ---- रहिवासी	५४१.७७
			पंधरावा मजला ---- रहिवासी	५४१.७७
			सोळावा मजला ---- रहिवासी	५४१.७७
			सतरावा मजला ---- रहिवासी	८६२.०२
			आठरावा मजला ---- रहिवासी	८०९.४७
			टेरेस अॅमिनिटी स्पेस	१६७.४१
			(पूर्वीचे) जिना,पॅसेज,बाल्कनीखालील वाढीव क्षेत्र	९१५.१८
			एकुण	११८३७.६९
२	बी	१	तळमजला ---- वाहनतळ(जिना,लॉबी व इ.)	१३४.३१
			पहिला मजला ---- रहिवासी	५२८.६०
			दुसरा मजला ---- रहिवासी	५२८.६०
			तिसरा मजला ---- रहिवासी	५२८.६०
			चौथा मजला ---- रहिवासी	५२८.६०
			पाचवा मजला ---- रहिवासी	५२८.६०
			सहावा मजला ---- रहिवासी	५२८.६०
			सातवा मजला ---- रहिवासी	५२८.६०
			अंशतः आठवा मजला ---- रहिवासी	४४८.४५
			नववा मजला ---- रहिवासी	५२८.६०
			एकुण	४८११.५६
३	सी	१	तळमजला ---- वाहनतळ(जिना,लॉबी व इ.)	१३४.३१
			पहिला मजला ---- रहिवासी	५२८.६०
			एकुण	६६२.९१
४	डी	१	तळमजला ---- वाहनतळ(जिना,लॉबी व इ.)	१२०.६१
			पहिला मजला ---- रहिवासी	५२९.५०
			एकुण	६५०.११
			एकूण बांधकाम क्षेत्र	१३२०३.२६

अटी व शर्ती :-

- प्रस्तुतची परवानगी ही तिच्या निर्गमनाच्या दिनांकापासून एक वर्षाच्या कालावधी पूर्तीच वैध राहिल तत्पूर्वी आपण बांधकामास प्रारंभ केला पाहीजे अथवा मुदतवाढीचा अर्ज केला पाहीजे, अन्यथा ती रद्द झाल्याचे समजण्यांत येईल.
- प्रस्तुतची बांधकाम परवानगी ही अर्जदाराने प्रस्तावासोबत सादर केलेल्या कागदपत्रांच्या आधारावर देण्यांत आलेली आहे. त्यामुळे उक्त कागदपत्रामध्ये भविष्यात काही त्रुटी आढळून आल्यास अथवा त्यांची विधीग्राह्यता संपुष्टात आल्यास, अथवा न्यायालयीन स्थगिती/हुकुम लपवून ठेवल्यास परवान्याची विधीग्राह्यता संपुष्टात येईल.
- जागेच्या मालकी हक्काबाबत तसेच भाडेकरुंच्या पुनर्वसनाच्या/मोबदल्याच्या अनुषंगाने काही वाद निर्माण झाल्यास त्यास पूर्णतः अर्जदार जबाबदार राहतील तसेच अस्तित्वातील भाडेकरुंची पर्यायी व्यवस्था करण्याची जबाबदारी परवानगीधारक यांचेवर राहिल.
- अर्जदाराने नियोजित इमारतीचा वापर मंजुरीनुसार करावयाचा असुन या व्यतिरीक्त जागेवर वेगळा वापर केल्यास ही परवानगी रद्द समजण्यांत येईल. तसेच प्रस्तावित बांधकामाच्या नकाशानुसार बांधकाम साहित्याची गुणवत्ता व दर्जा, प्रस्तावित इमारतीचे स्ट्रक्चरल डिझाईननुसार उभारणी तसेच इमारतीची स्टॅबिलिटी व आयुष्यमानाबाबत संबंधित विकासकर्ता,वास्तुविशारद,सल्लागार अभियंता,स्ट्रक्चरल अभियंता व बांधकाम पर्यवेक्षक जबाबदार राहिल.

PHOTO COPY





- ५) अर्जदाराने मंजूर बांधकाम परवानगीनुसार विकास योजनेतील रस्ते, अंतर्गत रस्ते, खुली जागा, विकास योजनेतील आरक्षणे व प्रस्तावित योजनेतील इमारतीची आखणी सिमांकन मोजणीद्वारे करणे आवश्यक असून अशी मोजणी करताना प्रस्तावातील रस्त्यांच्या सभोवतालच्या रस्त्यांशी समन्वय साधणे आवश्यक आहे.
- ६) अर्जदाराने विकास योजनेतील रस्ते व अंतर्गत रस्ते म.न.पा.स हस्तांतरीत करणे आवश्यक आहे. तसेच या जागेवर व पोहोच मार्गावर कुठल्याही स्वरूपाचे बांधकाम/अतिक्रमण होणार नाही याची दक्षता घ्यावी लागेल.
- ७) प्रस्तावित बांधकाम नकाशांमध्ये दर्शविलेली सामासिक अंतरे प्रत्यक्ष जागेवर उपलब्ध होणे आवश्यक असून त्या जागा कायमस्वरूपी खुल्या ठेवणे आवश्यक राहिल.
- ८) बांधकामाचे साहित्य सार्वजनिक रस्त्यावर न ठेवता स्वतःच्या जागेत ठेवण्यांत यावे.
- ९) जोत्याचे बांधकाम पूर्ण झाल्याची सूचनेपूर्वी अर्जदार यांनी इमारतीची भूकंप विरोधक संरचनेचे आराखडे व डिझाईन परवानाधारक व अहर्ताधारक स्ट्रक्चरल इंजिनिअर ह्यांचेकडून तयार करून घेऊन त्याप्रमाणे इमारतीचे बांधकाम करणे अनिवार्य आहे.
- १०) जोत्याचे बांधकाम पूर्ण झाल्यानंतर अपेंडीक्स-एफ नुसार महानगरपालिकेस कळविणे आवश्यक असून, तदनंतरच जोत्यावरील बांधकाम करणे बंधनकारक राहिल.
- ११) प्रस्तावित बांधकामात फ्लाय अॅश विटा व त्या आधारीत साहित्य वापरणेत यावे.
- १२) मंजूर नियमावलीतील तरतुद क्र. २.८.३ नुसार जागेच्या दर्शनी भागावर बांधकामाच्या तपशिलासह व स्ट्रक्चरल इंजिनिअर, सिव्हील इंजिनिअर, ठेकेदार यांची नावे, रेरा रजिस्ट्रेशन व इतर बाबी दर्शविणारा बांधकाम परवानगीचा फलक लावणेत यावा.
- १३) प्रकरणी आवश्यक असल्यास इमारतीच्या छतावरील पावसाळ्यातील पाणी पाईपद्वारे जमिनिवर घेण्यांची व्यवस्था करणे तसेच सदरच्या पाण्याचा जमिनीत निचरा होणेसाठी तळ मजल्यावर झिरप खड्डा करणे आवश्यक आहे.
- १४) मनपाच्या पाणी पुरवठ्याची क्षमता व शहराची वाढती लोकसंख्या विचारांत घेता, बांधकामाला पाणीपुरवठा करणे मनपास शक्य होत नसल्यास अशावेळी अर्जदाराने स्वखर्चाने विंध्यन विहीर/कुपनलिका बांधण्यांत यावी व त्या अनुषंगाने दिलेले प्रतिज्ञापत्र आपणांवर बंधनकारक राहिल.
- १५) प्रकरणी आवश्यक असल्यास विषयाधीन इमारतीत आवश्यक नुसार ओला कचरा व सुका कचरा यांचे वर्गीकरण व त्यांची विल्हेवाट लावणे याबाबत योग्य ती स्वतंत्र उपाय योजना ही इमारत वापर दाखल्यापूर्वी कार्यान्वित करणे आपणांवर बंधनकारक राहिल.
- १६) शासन निर्णय दि. १५/०१/२०१६ नुसार आवश्यकत नुसार प्रकल्पामध्ये सांडपाणी प्रक्रीया व पुनर्वापर करणेबाबतची व्यवस्था करणे आपणांवर बंधनकारक राहिल.
- १७) बांधकामास प्रारंभ करण्यापूर्वी अर्जदार यांनी मोक्यावर ट्रायल पिट घेऊन, भारवहन क्षमता तपासणे आवश्यक असून (त्याप्रमाणे इमारतीची संरचना करणे आवश्यक आहे).
- १८) प्रस्तावित बांधकामास बांधकाम प्रारंभ सूचनापत्र देण्यांत यावे व वापर परवाना घेतल्याशिवाय इमारतीचा वापर करू नये, अन्यथा तो अनाधिकृत समजून कार्यवाही करण्यांत येईल.
- १९) प्रस्तुत प्रकरणी मंजूर नकाशा प्रमाणे इमारतीमधील स्टिल्टचा वापर हा वाहनतळासाठीच करण्यांत यावा तसेच तो कायम स्वरूपी खुल्या ठेवण्यात यावा व भविष्यकाळात तो कोणत्याही परिस्थित बंदिस्त करता कामा नये.
- २०) भिवंडी-निजामपूर शहर महानगरपालिकेने यापूर्वी पत्र क्र.न.र.वि./१३२७, दि.०३/०४/२०१९ अन्वये मंजूर केलेल्या बांधकाम परवानगीमधील नकाशे हे विषयाधीन सुधारीत बांधकाम नकाशांना दिलेल्या मंजूरीमुळे निष्प्रभावीत (Superseeds) करण्यांत येत आहेत.
- २१) प्रस्तुत प्रकरणी ६० मी. रुंद रस्त्याने बाधित होणारे ३२ चौ.मी. क्षेत्र हे नोंदणीकृत दस्त क्र. ३८८३/२०१९, दि. १०/०५/२०१९ अन्वये महानगरपालिकेचे नांव करून दिलेले असून, उक्त बाधित होणाऱ्या क्षेत्राच्या भोगटवदार सदरी महानगरपालिकेचे नांव दाखल झालेले ७/१२ उतारे हे पुढील इमारतीचे जोत्याचे बांधकाम पूर्ण होणेपूर्वी सादर करणे आवश्यक राहिल.
- २२) प्रस्तुत प्रकरणी अग्निशमन विभागाकडील ना-हरकत दाखला हा एक महिन्याचे आंत अथवा इमारत प्रकार-बी, सी, डी या इमारतीचे बांधकाम सुरु करणेपूर्वी सादर करणे आवश्यक राहिल.
- २३) प्रस्तुत प्रकरणी मुखत्यारपत्रधारक मे. श्री हरी रियाल्टीचे भागीदार यांचे नांव दाखल झालेले (मौजे-कामतघर येथील स.नं. १०७/२ व १७७/७/क) चे अद्ययावत ७/१२ उतारे हे सहा महिन्यांचे आंत सादर करणे आपणांवर बंधनकारक राहिल.
- २४) प्रस्तुत प्रकरणी मोजणी नकाशाच्या सत्यतेबाबचे अभिप्राय हे इमारत प्रकार-बी, सी व डी या इमारतीचे बांधकाम सुरु करणेपूर्वी प्राप्त करून घेणे आवश्यक राहिल.
- २५) प्रस्तुत प्रकरणाच्या अनुषंगाने बांधकाम करताना इमारतीच्या सभोवताली संरक्षणाच्या दृष्टीने संरक्षक जाळी लावून बांधकाम करणे आपणांवर बंधनकारक राहिल.

- २६) इमारतीच्या पाया उत्खननासाठी आवश्यक असलेल्या गौणखनिजाचे स्वामित्वधन जिल्हाधिकारी यांचेकडे आवश्यक असल्यास भरणे आपणांवर बंधनकारक राहील.
- २७) प्रकल्पाच्या ठिकाणी काम करणाऱ्या कामगारांच्या पात्र शाळाबाह्य मुलांसाठी शिक्षणाची सोय करणे आपणांवर बंधनकारक राहील.
- २८) मा.उच्च न्यायालय जनहित याचिका क्र.२१३/२०१३ मध्ये देण्यांत आलेल्या आदेशानुसार आपल्या बांधकाम प्रकल्पामध्ये २०० पेक्षा जास्त बांधकाम कामगार असल्यास बांधकामाच्या ठिकाणी Facilitation Center उभारण्यांत यावे व त्याचा उपयोग कामगारांसाठी राबविण्यांत येणाऱ्या योजना,त्यासाठी अर्ज व त्यासंबंधीची इतर आवश्यक माहिती तसेच पात्र बांधकाम कामगारांची नोंदणी करिता आवश्यक प्रक्रिया,नोंदणी नुतनीकरण करण्याची प्रक्रिया,बांधकाम कामगारांचे बँक खाते उघडणे इ. सर्व प्रकारची कामे करणे आपणांवर बंधनकारक राहील. तसेच प्रकल्पाच्या ठिकाणी काम करणाऱ्या बांधकाम कामगारांसाठी/कर्मचाऱ्यांकरीता बांधकामाच्या ठिकाणी(परिसर) तात्पुरत्या स्वरूपात सेप्टिक टँकसह शौचालयाची व्यवस्था करणे आपणांवर बंधनकारक राहील.
- २९) नविन इमारतीच्या आतील बाजूस तसेच इमारतीसमोरील रस्त्याचे सी.सी.टी.व्ही. चित्रिकरण करण्यासाठी बांधकामाच्या ठिकाणी सी.सी.टी.व्ही यंत्रणा कार्यान्वित करणे आपणांवर बंधनकारक राहील.
- ३०) बांधकाम प्रारंभ करण्यासाठी आवश्यक अटी व शर्तीच्या पूर्ततेनंतर बांधकाम प्रारंभ करित असल्याचे सूचनापत्र महानगरपालिकेस सादर करणे बंधनकारक राहील.

उपरोक्त अ.क्र.१ ते ३० मधील कोणत्याही अटी व शर्तीचा भंग केल्यास ही परवानगी मु.प्रां.म.न.पा.चे कलम २५८ अन्वये रद्द अथवा स्थगित करण्यांत येईल व अशी बांधकामे अनधिकृत समजून पूढील कारवाई करण्यांत येईल. तसेच म.प्रा.व न.र.अधि.१९६६ चे कलम ५२,५३,५४ नुसार फौजदारी कार्यवाहीस पात्र राहील, याची कृपया नोंद घ्यावी.

(मा. आयुक्त साो. यांचे मान्यतेनुसार)


(अ.स.येलमामे)

प्र.सहाय्यक संचालक,नगररचना,
भिवंडी-निजामपूर शहर महानगरपालिका.
भिवंडी.

- प्रत:- १) मा.जिल्हाधिकारी, ठाणे यांना माहितीस्तव सादर
- २) सहाय्यक संचालक,नगररचना ठाणे ह्यांचेकडे माहितीस्तव अग्रेषित.
- ३) प्रभाग अधिकारी,प्रभाग समिती क्र. ह्यांचेकडे माहितीस्तव रवाना.
- ४) संगणक व्यवस्थापक,संगणक विभाग यांना सदरची बांधकाम परवानगीची प्रत मनपाचे संकेतस्थळावर प्रसिध्द करणेसाठी रवाना.