



## अंबरनाथ नगरपरिषद, अंबरनाथ



जावक क्रमांक / अं.न.प./नरवि/बां.प./१६-१७/१००९ ८६७७  
 अंबरनाथ नगरपरिषद कार्यालय,  
 अंबरनाथ. दिनांक : ५/०९/२०१७ ६५

वाचा : मा.तहसिलदार, अंबरनाथ यांचे कडील विनिश्चिती आदेश क्र.  
 क्र.महसूल/क-१/टे-३/जमिनबाब/केवाय/१४०/२०१६ दि.२३/०८/२०१६

### बांधकाम परवानगी व प्रारंभ प्रमाणपत्र

प्रति,

मे.जे.पी.कॉर्प. पार्टनरशिप फर्म तर्फे भागीदार श्री.जयंतीलाल प्रेमजी पटेल,  
 द्वारा- मे.महेश जगताप अॅण्ड असोसिएट्स, वास्तुशिल्पकार, अंबरनाथ.

विषय : बांधकाम प्रारंभ प्रमाणपत्र मिळणे बाबत.

मौजे :- पाले, ता. अंबरनाथ येथील स.क्र.६८ हि.नं.१/१ व स.नं.६८ हि.नं.१/२  
 क्षेत्र १५८८५.०० चौ.मी.

संदर्भ : १) क्र.महसूल/क-१/टे-१४/ जमिनबाब/एसआर/१३/९ दिनांक १८/०२/२००९  
 २) क्र.महसूल/क-१/टे-३/जमिनबाब/केवाय/१४०/२०१६ दि.२३/०८/२०१६  
 २) आपला दि.२६/१०/२०१५ चा अर्ज क्र.२४८९१

महाशय,

उपरोक्त विषयांकित जागेमध्ये आपण संदर्भ क्र.२ अन्वये मौजे :- पाले, ता. अंबरनाथ येथील स.क्र.६८ हि.नं.१/१ व स.नं.६८ हि.नं.१/२ क्षेत्र १५८८५.०० चौ.मी. इमारतीसाठी बांधकाम प्रारंभ प्रमाणपत्र अपेक्षिलेले आहे. सबब आपणांस कळविण्यात येते की, आपणास खालील अटीस अधीन राहून जेपी गॅलेक्सी, तळघर + तळमजला + तीन मजले (पै.) अर्थ व व्हेन्यु, तळघर + तळमजला + दहा मजले, नेपच्युन, तळघर + तळमजला + एक मजला रहिवास व वाणिज्य इमारतीचे बांधकाम करण्यास अनुमती देण्यात येत असून, ज्योत्यापर्यंत बांधकाम पूर्ण करावे व त्यानंतर जोता तपासणी प्रमाणपत्र मिळणेसाठी विकास नियंत्रण नियमावलीतील अपेंडिक्स "XII" नुसार अर्ज करावा व अपेंडिक्स "XIII" नुसार जोता तपासणी प्रमाणपत्र प्राप्त केल्यानंतरच जोत्यावरील पुढील बांधकामास सुरुवात करावी.

### - अटी -

- ही बांधकाम परवानगी 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 पूर्ण करणे आवश्यक आहे. नूतनीकरण करताना किंवा नवीन परवानगी घेतांना त्यावेळी अस्तित्वात आलेल्या नियमांचा व नियोजित विकास आराखड्याच्या अनुशंगाने छाननी करण्यात येईल. ग
- नकाशात----- रंगाने केलेल्या दुरुस्त्या आपल्यावर बंधनकारक राहतील.
- बांधकाम चालू करण्यापूर्वी (७) दिवस आधी नगरपरिषद कार्यालयास लेखी कळविण्यात यावे.
- ही परवानगी आपल्या मालकीच्या कबजातील जमिनी व्यतिरिक्त जमिनीवर बांधकाम अगर विकास करण्यास हक्क देत नाही.
- बांधकाम सोबतच्या मंजूर केलेल्या नकाशाप्रमाणे आणि घालून दिलेल्या अटी प्रमाणे करता येईल. ज्योत्यापर्यंत बांधकाम झाल्यानंतर वास्तुशिल्पकाराचे, मंजूर नकाशाप्रमाणे बांधकाम केल्या बाबतचे प्रमाणपत्र नगरपरिषदेस सादर करण्यात यावे त्यानंतरच जोत्यावरील बांधकाम करावे.
- भूखंडाचे हद्दीत भोवती मोकळा सोडावयाच्या जागेत बंदल करू नये व त्यामध्ये कोणत्याही प्रकारचे बांधकाम करू नये.
- बांधकामात कोणत्याही प्रकारचा फेरफार पूर्व परवानगी घेतल्याशिवाय करू नये. तसे केल्याचे आढळून आल्यास सदरची बांधकाम परवानगी रद्द झाली असे समजण्यात येईल.
- इमारतीच्या बांधकामाच्या सुरक्षिततेची हमी (स्ट्रक्चरल सेटी) जबाबदारी सर्वस्वी आपल्या वास्तुशिल्पकार व स्थापत्य विशारद यांचेवर राहिल.
- बांधकाम पूर्णतेचा दाखला / वापर परवानगी घेतल्याशिवाय इमारतीचा वापर करू नये त्यासाठी जागेवर ज्याप्रमाणे बांधकाम पूर्ण झाले आहे त्याचा नकाशा वास्तुशिल्पकार व स्थापत्य विशारद यांच्या विहीत नमुन्यातील दाखल्यासह (५ प्रतीत) इतर आवश्यक कागद पत्रासह सादर करण्यात यावा.

१०. बांधकाम चालू करण्यापूर्वी नगर भूमापन अधिकारी / भूमी अभिलेख खात्याकडून जागेची आखणी करून घेण्यात यावी आणि तसा दाखला नगरपरिषदेकडे सादर केल्यानंतर बांधकाम सुरु करावे.
११. नकाशात दाखविलेल्या गाळ्यांच्या संख्येमध्ये व नियोजनामध्ये पूर्वपरवानगीशिवाय बदल करू नये.
१२. नवीन इमारतीस मंजूर नकाशे प्रमाणे सेप्टिक टँक पाहिजे व संडास भविष्य काळात जवळच्या मलनिस्सरण नलिकेस स्वखर्चाने नगरपरिषद अभियंता यांचे परवानगीने जोडणे आवश्यक राहिल. सेप्टिक टँक कमीत कमी ५० फूट अंतरावर असणे आवश्यक आहे.
१३. सांडपाण्याचे व पागोळ्याचे पाणी नगरपरिषदेच्या गटारीस स्वखर्चाने नगरपरिषद अभियंता यांचे प्रसंतीप्रमाणे सोडावे लागेल सांडपाण्याच्या बाबतीत आरोग्य खात्याचे प्रमाणपत्र असल्याशिवाय वापर परवाना देण्यात येणार नाही.
१४. बांधकामाचे मटेरीयल रस्त्यावर टाकावयाचे झाल्यास बांधकाम खात्याची परवानगी घेणे आवश्यक राहिल त्याकरिता नियमाप्रमाणे लागणारी रक्कम ( व दंड झाल्यास त्या रकमेसहीत) भरावी लागेल.
१५. बांधकामाच्या वेळी निरुपयोगी माल (मटेरीयल) नगरपरिषद सांगेल त्या ठिकाणी स्वखर्चाने वाहून टाकला पाहिजे.
१६. बांधकामाच्या सभोवताली सोडलेल्या खुल्या जागेत कमीत कमी १) अशोक २) गुलमोहर ३) निलगिरी ४) करंज इ.पैकी एकूण दहा झाडे लावून त्यांची जोपासना केली पाहिजे तसेच सध्या अस्तित्वात असलेली झाडे तोडण्यापूर्वी परवानगी घेणे बंधनकारक आहे.
१७. नकाशात दाखविलेल्याप्रमाणे बांधकामाचा फक्त रहाणे/ वाणिज्य / शैक्षणिक औद्योगिकसाठी उपयोग करावा.
१८. नागरी जमीन कमाल मर्यादा अधिनियम १९७६ मधील तरतुदी प्रमाणे जागा बाधीत होत असल्यास त्याची सर्वस्वी जबाबदारी आपलेवर राहिल.
१९. जागेतून किंवा जागे जवळून अतिदाब विद्युतवाहिनी जात असल्यास बांधकाम करण्यापूर्वी संबंधित खात्याकडून ना हरकत दाखला घेतला पाहिजे.
२०. जागा महामार्ग किंवा रेल्वे मार्गास सन्मुख लागून किंवा जवळ असल्यास संबंधित खात्याकडून बांधकाम करण्यापूर्वी ना हरकत दाखला घेतला पाहिजे.
२१. बांधकामाकडे किंवा इमारतीकडे जाण्या येण्याच्या मार्गाची जबाबदारी संपूर्णपणे आपलेकडे राहिल बांधकाम परवानगी नियोजित रस्त्याप्रमाणे दिली असल्यास त्या रस्त्याचे काम नगरपरिषदेच्या सोयीप्रमाणे व प्राधान्यतेप्रमाणे केले जाईल तसा रस्ता होई पावेतो इमारतीकडे जाण्या येण्याच्या मार्गाची जबाबदारी संपूर्णपणे आपलेकडे राहिल.
२२. जागेत जूने भाडेकरू असल्यास त्याच्या बाबत योग्य ती व्यवस्था करावयाची जबाबदारी मालकाची राहिल व मालक भाडेकरू यामध्ये काही वाद असल्यास किंवा निर्माण झाल्यास त्याचे निवारण मालकाने करणे आवश्यक राहिल व त्याबाबतीत नगरपरिषद जबाबदार राहणार नाही.
२३. सदर जागेतून पाण्याचा नैसर्गिक निचरा होत असल्यास तो इकडील परवानगी शिवाय वळवू अथवा बंद करू नये.
२४. सदर प्रकरणी चूकीची अपुर्ण माहिती दिली असल्यास सदर बांधकाम परवानगी रद्द करणेत येईल.
२५. सदर जागेत विहीर असल्यास इकडील परवानगी शिवाय बुजवू नये.
२६. बांधकाम पूर्ण झाल्यावर पिण्याच्या पाण्याचे कनेक्शन मिळण्याकरिता नगरपरिषदेवर जबाबदारी राहणार नाही किंवा पिण्याच्या पाण्यासाठी नगरपरिषद हमी घेणार नाही.
२७. सदर जागेत बांधकाम करण्याबाबतचा पुर्वीचा परवाना असेल तर तो या द्वारे रद्द झाला असे समजावे.
२८. गटाराचे व पावसाच्या पाण्याचा निचरा होणेकरिता नगरपरिषदेच्या गटारास जोडणेसाठी पक्क्या स्वरूपाची गटारे बांधावित.
२९. बांधकामासाठी व पिण्याच्या पाण्यासाठी नळाचे कनेक्शन मिळणार नाही. त्यासाठी बोअरवेलचे काम करावे लागेल.
३०. भूखंडासमोरील रस्ता पक्क्या स्वरूपात गटारासह तयार केल्याखेरीज वापर परवाना मिळणार नाही.
३१. मंजूर नकाशानुसार बांधकाम न करणे तसेच विकास नियंत्रक नियमावलीनुसार आवश्यक त्या परवानग्या न घेता बांधकाम/ वापर करणे महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगररचना अधिनियमाचे कलम ५२ अनुसार दखलपात्र गुन्हा आहे. त्यासाठी जास्तीत जास्त ३ वर्षे कैद व रु.५०००/- दंड होऊ शकतो.
३२. इमारतीच्या मोकळ्या आवारात कचरा कुंडीची व्यवस्था करावी.
३३. मंजूर नकाशाबाबत जागेवर प्रारंभ प्रमाण पत्राचा क्रमांक / दिनांक आणि इतर माहिती लिहून फलक लावावा.
३४. कुलमुखत्यार पत्र धारक / भाडेकरू / गाळेधारक / मुळ मालक यांच्यात काही वाद निर्माण झाल्यास त्याची सर्वस्वी जबाबदारी वास्तुशिल्पकार / विकासकर्ता यांचेवर राहिल.
३५. स्टील्टची किमान उंची तुळईच्या अधःस्तराखाली २.४ मी. असावी व ती चहूबाजूने खुली असावी व ती कोणत्याही परिस्थितीत बंदीस्त नसावी.
३६. विषयाधिन जागेवरील बांधकाम करताना आय एस १३९२०-१९९३ भुकंपरोधक आर सी सी डीझाईननुसार घटकांचे नियोजन आहर्ताप्राप्त नोंदणीकृत स्ट्रक्चरल इंजिनियर यांचेकडून करून घेणे आवश्यक असून त्यांचे देखरेखीखाली नियोजित इमारतीचे बांधकाम पूर्ण करणे अर्जदार / विकासकर्ता यांचेवर बंधनकारक राहिल.
३७. महाराष्ट्र प्रादेशिक नगररचना अधिनियम १९६६ चे कलम १५१ (३) नुसार मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरणाने प्रदान केलेल्या विकास नियंत्रण व जमिन वापर या बाबतचे अधिकारांस आधीन राहून ही परवानगी देण्यात येत आहे.
३८. बांधकाम साहित्यात फ्लाय अॅश विटा व फ्लाय अॅश आधारीत साहित्याचा वापर करण्यासाठी केंद्र शासनाच्या नियमांची अंमलबजावणी करणे बंधनकारक राहिल. याबाबत वास्तुविशारदचे प्रमाणपत्र सादर न केल्यास इमारतीत भोगवटा प्रमाणपत्र दिले जाणार नाही.
३९. जर भूखंडाचे क्षेत्रफळात व हद्दीमध्ये फरक आढळल्यास सुधारीत परवानगी घेणे बंधनकारक राहिल.

४०. जागेच्या मालकी हक्काबाबत / वहीवाटीबाबत बाद निर्माण झाल्यास त्याची सर्वस्वी जबाबदारी विकासकर्ता / कु.मु.प.धारक / जमिन मालक यांची राहिल.
४१. इमारतीसाठी बसविली जाणारी लिफ्ट हि ISI मार्क असलेली दर्जेदार व नामांकित कंपनीची असावी तसेच तीची वेळोवेळी सुरक्षीततेचे दृष्टीने तपासणी करण्यात यावी.
४२. नैसर्गिक पावसाळी पाण्याचा वापर करणेसाठी रुफवॉटर हार्वेस्टिंग पध्दतीची यंत्रणा उभारण्यात यावी. तसेच रुफ टॉपचे पावसाळी पाणी जमिनीमध्ये जिरेल अशा पध्दतीने खड्डा घेवून पाईप व्यवस्था करणे त यावी. जेणेकरून पावसाचे पाणी वाहून वाया जाणार नाही व ते जमिनीमध्ये मुरेल.
४३. सदर इमारत बांधकामामुळे काही वृक्ष बाधीत होत असल्यास वृक्ष अधिकारी यांचा विहीत पध्दतीने परवाना प्राप्त करून त्यांचे आदेशाप्रमाणेच वृक्षतोडीनंतर इमारत बांधकाम हाती घेणेची कार्यवाही करावी.
४४. प्रत्येक मजला व प्रत्येक विंग मध्ये फायर एक्स्टिंग्विशर बसवावे.
४५. इमारतीच्या टॉयलेटमध्ये लो वॉल्यूम फ्लश सिस्टमचा वापर करण्यात यावा.
४६. नगरपरिषदेच्या निर्देशानुसार सौरउर्जा उपकरणे बसविणे आपणांवर बंधनकारक राहिल.
४७. अग्निशमन अर्धका-यांचा ना हरकत दाखला घेणे आपणांवर बंधनकारक राहिल.
४८. मोफा कायदानुसार मा. सुप्रिम कोर्ट निर्णयानुसार स्टिल्ट विकता येणार नाही.
४९. सदनिका विकतांना मोफा कायदानुसार कार्पेट क्षेत्रावर विक्री करण्यात यावी.
५०. वापर परवाना घेतल्याशिवाय तेथे रहिवास वापर केल्यास संपूर्ण इमारत अर्नाधिकृत ठरवून प्रापटी टॅक्सवर दुप्पट दंड आकारण्यात येईल.
५१. शासन निर्णयानुसार इमारत व इतर बांधकाम कामगार कल्याणकारी उपकर अर्धनियम १९९६ अंतर्गत इमारत बांधकामाच्या मुल्यावर उपकर १% नगरपरिषदेमार्फत शासनास ३० दिवसांच्या आत भरणे आपणांस बंधनकारक राहिल. अन्यथा दिलेली परवानगी रद्द समजण्यात येईल.
- ५२) मा.तहसिलदार,अंबरनाथ यांचे कडील आदेश क्र महसूल/क-१/टे-३/ जमिनबाब/कावि २५८/२०१६ दिनांक १०/१०/२०१६ रोजीच्या आदेशातील सर्व अटी व शर्ती आपणावर बंधनकारक असून, त्याचे वेळोवेळी पालन करणे आपणांवर बंधनकारक राहिल.
५३. मा.तहसिलदार,अंबरनाथ यांचेकडील दि. १०/१०/२०१६ रोजीच्या विनिश्चिती आदेशातील शर्त क्र.७ नुसार विषयांकित जमिन कोणत्याही शासकीय विभाग अथवा महामंडळे यांचेकडील प्रकल्पाबाबतचे अधिसूचनेने/आरक्षणाने बाधीत होत असल्याचे निदर्शनास आल्यास त्याची सर्वस्वी जबाबदारी जमिन मालक यांची राहिल.
५४. मा.तहसिलदार,अंबरनाथ यांचेकडील दि. १०/१०/२०१६ रोजीच्या विनिश्चिती आदेशातील शर्त क्र.८ नुसार पोर्टाहस्स मोजणी करून अद्ययावत मोजणी नकाशा व अधिकार अभिलेख हा अद्ययावत करून घेऊन तो पाया तपासणी प्रमाणपत्रापूर्वी सादर करणे आपणांवर बंधनकारक राहिल.
५५. मा.तहसिलदार,अंबरनाथ यांचेकडील दि. १०/१०/२०१६ रोजीच्या विनिश्चिती आदेशातील शर्त क्र.९ नुसार शासन निर्णय दिनांक २२/०१/२०१६ मधील निर्देशानुसार जमिनमालक म्हणून आवश्यक त्या सर्व परवानग्या घेतलेनंतर जमिनीच्या वापरास सुरुवात केल्यापासून तीस दिवसांच्या आत तहसिलदार यांस लेखी कळविणे आपणांवर बंधनकारक राहिल.
५६. मा.तहसिलदार,अंबरनाथ यांचेकडील दि. १०/१०/२०१६ रोजीच्या विनिश्चिती आदेशातील आदेशानुसार सादर करण्यात आलेली विनिश्चिती रद्द झाल्यास सदरची विकास परवानगी रद्द करणेत येईल याची नोंद घ्यावी.
५७. नकाशात दर्शविलेले प्रस्तावित आर.जी. च्या जागेवरील तात्पुरत्या स्वरूपातील लोखंडीपट्ट्याचे विद्यमान बांधकाम पाया तपासणी प्रमाणपत्रापूर्वी निष्कासित करणे आपणांवर बंधनकारक राहिल.
५८. प्रस्तुत प्रकरणी प्रस्तावाचे अनुषंगाने जमा करावयाचा उपकर हा पाया तपासणीपूर्वी किंवा बांधकाम प्रारंभ प्रमाणपत्रापासून एक वर्षाचे आत जे पहिले घडेल तेव्हा शासनास जमा करणे आपणांवर बंधनकारक राहिल.
५९. मा.उच्च न्यायालय जनहित याचिका क्र.२१३/२०१३ मध्ये देण्यात आलेल्या आदेशानुसार आपल्या बांधकाम प्रकल्पामध्ये २०० पेक्षा जास्त बांधकाम कामगार असल्यास बांधकामाच्या ठिकाणी Facilitation Center उभारण्यात यावे व त्याचा उपयोग कामगारांसाठी राबविण्यात येणा-या 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 इत्यादी सर्व प्रकारची कामे करणे आपणांवर बंधनकारक राहिल.
६०. महाराष्ट्र जमिन महसूल अधिनियमान्वये महसूल विभागाकडे रुपांतरीत कराचा भरणा केल्या नंतरच बांधकामास सुरुवात करावी तसेच रुपांतरीत कराची छायाप्रत या कार्यालयास सादर करणे आपणांस बंधनकारक राहिल.
६१. तहसिलदार कार्यालय, अंबरनाथ यांच्या मार्फत सदरच्या प्रकरणाची / प्रस्तावाची पुर्तता करून सनद घेणे आपणांवर बंधनकारक आहे व राहिल.



सहाय्यक नगररचनाकार,  
अंबरनाथ नगरपरिषद, अंबरनाथ

मुख्याधिकारी तथा नियोजन प्राधिकारी  
अंबरनाथ नगरपरिषद, अंबरनाथ

प्रत : मा.तहसिलदार, अंबरनाथ यांना माहितीसाठी तथा सदर प्रारंभ प्रमाणपत्राचे मंजूरी दिनांकापासून ३० दिवसांचे आत संबंधीत अर्जदाराकडून रुपांतरीत कराचा भरणा करून घेणेस्तव सस्नेह अग्रेषित.