



## अंबरनाथ नगरपरिषद, अंबरनाथ

कार्यालय : टिळक पथ, के.बी.रोड, अंबरनाथ (प), ता.अंबरनाथ, जि.ठाणे. पिन कोड-४२१५०१ ता.अंबरनाथ, जि.ठाणे  
Website [www.ambarnathcouncil.net](http://www.ambarnathcouncil.net) E-mail [chiefofficerambarnath@gmail.com](mailto:chiefofficerambarnath@gmail.com)  
[ambarnathcouncil@gmail.com](mailto:ambarnathcouncil@gmail.com)  
Phone No. 0251-2682353 / 18002331106

### अपेंडिक्स डी -१

जावक क्र.अंनप/नरवि/बां.प./२०२२-२३/६२३/६३३/३५

दिनांक : २६/०७/२०२२

प्रति,  
श्रीम.सविता वसंत तांबे व इतर पंचवीस यांचे कु.मु.प.धा.  
मे.महाशिव डेव्हलपर्स तर्फे भागीदार  
श्री.राजू ठाकूरदास जयसिंगानी व इतर दोन ,  
द्वारा मे.थोरात अँड मॅथ्यू असो. अभियंता,  
अंबरनाथ.



**विषय : महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगररचना अधिनियम १९६६ चे कलम ४५.**

स.नं.८, हि.नं १/४ मौजे जावसई, ता. अंबरनाथ या भुखंडावर सुधारीत बांधकाम करण्याच्या मंजूरी बाबत.

**संदर्भ :** १. यापूर्वी देण्यात आलेली आय.ओ.डी. परवानगी क्र.अंनप/नरवि/बां.प./४२२/८९३७/२७ दि.१६/०७/२०१९  
२. आपला दि. १७/०६/२०२२ रोजी चा मे.थोरात अँड मॅथ्यू असो.अभियंता अंबरनाथ यांचे मार्फत सादर केलेला अर्ज क्र. १४२३२

वरील संदर्भाधीन अर्जान्वये विषयांकित स.नं.८, हि.नं १/४ मौजे जावसई, ता. अंबरनाथ, मध्ये महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगर रचना अधिनियम १९६६ चे कलम ४४ व महाराष्ट्र नगरपरिषद अधिनियम १९६५ चे कलम १८९ अन्वये सुधारीत बांधकाम परवानगी करिता अर्ज या कार्यालयास प्राप्त झाला आहे. सदर जागा अंबरनाथ शहराच्या मंजूर विकास योजने प्रमाणे रहिवास विभागात समाविष्ट आहे. सदरच्या भुखंडास १५.०० व २४.०० मी.रुंदीचा मंजूर रेखांकनातील रस्ता उपलब्ध आहे.यापूर्वी संदर्भ क्र.१ अन्वये ४६७३३.१० चौ.मी. क्षेत्राकरीता आय.ओ.डी.देण्यात आली होती व त्यामध्ये आपण ४६७३३.१० चौ.मी. क्षेत्रासाठीचा पर्यावरण विभागाचा ना हरकत दाखला सादर केला आहे.

सबब, विषयांकित प्रकरणातील भुखंडाचे क्षेत्र २९९००.०० चौ.मी. या भुखंडामध्ये एकत्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावलीच्या तरतूदीनुसार विकास आराखडा रस्त्यामध्ये बाधित होणारे क्षेत्र ३९५०.३९ चौ.मी. आरक्षण प्राथमिक शाळा व खेळाचे मैदान ९६५.५३ चौ.मी. आणि ७१७.१९ चौ.मी. एकूण क्षेत्र ५६३३.११ चौ.मी. च्या अॅमिनिटी ५% क्षेत्र १२१३.३४ चौ.मी. उर्वरीत भुखंड क्षेत्र २३०५३.५५ चौ.मी., बेसिक एफ.एस.आय. क्षेत्र २५३५८.९० चौ.मी. अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्र ३६६२५.१३ चौ.मी. पैकी (यापूर्वीचे बांधकाम क्षेत्र १७६७९.३० चौ.मी.) प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र ५११.०४ चौ.मी. असे एकूण प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र १८१९०.४२ चौ.मी. प्रस्तावित करुन बांधकाम करण्यासाठी केलेल्या दि.१७/०६/२०२२ च्या अर्जास अनुसरुन पुढील शर्तीस अधीन राहून तुमच्या मालकीच्या जागेत, महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगररचना अधिनियम १९६६ चे कलम ४५ अन्वये तळघर + तळमजला + सात मजले रहिवास वापरासाठी / वाडे भिंतीच्या इमारतीच्या बांधकामा बाबत बांधकाम परवाना / प्रारंभ प्रमाणपत्र देण्यात येत आहे.

- :अटी :-

१. महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगररचना अधिनियम १९६६ चे कलम १५१(३) नुसार मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरणाने प्रदान केलेल्या विकास नियंत्रण व जमिन वापर या बाबतचे अधिकारास अधीन राहून ही परवानगी देण्यात येत आहे.
२. नकाशात दाखविल्याप्रमाणे नियोजित इमारतीचा वापर निवासी वापरासाठी करावा व बांधकाम मंजूर नकाशाप्रमाणे असावे.
३. भूखंड एकत्रीकरणानुसार अधिकार अभिलेख कायम करण्याची जबाबदारी आवेदकाची राहिल.
४. महसूल व वन विभाग, महाराष्ट्र शासन, यांचेकडील बिनशेतीबाबत दि.५ जानेवारी २०१७ चे अध्यादेश क्र.२ मधील लागू असलेल्या आदेशांचे पालन करणे आपणांवर बंधनकारक राहिल.

५. स्थळदर्शक नकाशावर दर्शविल्याप्रमाणे नियोजित बांधकामापासून पुढील, मागील व बाजूची सामासिक अंतरे प्रत्यक्षात जागेवर असली पाहिजेत व त्याखालील जागा कायम खुली ठेवावी. या सामासिक अंतरात सेप्टिक टँक चे बांधकाम करावयाचे झाल्यास, सदर सेप्टिक टँक चा स्लॅब सभोवतालच्या फ्लोरींगशी एकपातळी असावा जेणेकरून वाहतूक व्यवस्थेला बाधा होणार नाही. कोणत्याही बांधकामामुळे तळमजल्याची सामासिक अंतरे कमी होणार नाहीत याची दक्षता घ्यावी.
६. सदर परवानगी कोव्हिड-१९ विषाणूच्या प्रतिबंधात्मक उपाययोजना संदर्भात राज्य शासनाच्या दि.१७/०४/२०२०, २०/०४/२०२०, ०२/०५/२०२०, ०३/०५/२०२० आणि १९/०५/२०२० आणि या अधिसूचनांच्या अनुषंगाने मा.जिल्हाधिकारी,ठाणे यांनी आता पर्यंत वेळोवेळी जारी केलेल्या मार्गदर्शक निर्देशांना अनुसरून देण्यात येत आहे. यापुढे शासनाच्या कोव्हिड -१९ बाबतच्या धोरणात बदल झाल्यास त्यानुसार पारित होणारे सर्व निर्देश या परवानगीच्या अंमलबजावणीस लागू असतील.
७. सेटबॅक नियमांच्या अंमलबजावणीसाठी रस्त्यासाठी मोकळी केलेली / सोडण्यात आलेली जागा ही सार्वजनिक रस्त्याचा भाग समजण्यात येईल.
८. ही बांधकाम परवानगी / प्रारंभ प्रमाणपत्र दिलेल्या तारखेपासून एक वर्ष पर्यंत वैध असेल, नंतर पुढील वर्षासाठी परवानगीचे नूतनीकरण मुदत संपणे आधी करणे आवश्यक राहील. अशाप्रकारचे नूतनीकरण फक्त तीन वर्ष करता येईल. वैध मुदतीत किमान प्लॅथ लेव्हलपर्यंत पूर्ण करणे आवश्यक आहे. नूतनीकरण करतांना किंवा नवीन परवानगी घेतांना त्यावेळी अस्तित्वात असलेल्या नियमाचा व नियोजित विकास आराखड्याच्या अनुषंगाने छाननी करण्यात येईल.
९. बांधकाम सुरु करण्यापूर्वी नगर भूमापन अधिकारी /भूमी अभिलेख खात्याकडून जागेची आखणी करून घेण्यात यावी आणि तसा दाखला नगरपरिषदेकडे सादर केल्यानंतर बांधकाम सुरु करावे.
१०. मंजूर नकाशाबाबत जागेवर प्रारंभ प्रमाण पत्राचा क्रमांक /दिनांक आणि इतर माहिती लिहून फलक लावावा.
११. भूखंडाचे क्षेत्रफळात व हद्दीमध्ये फरक आढळल्यास सुधारीत परवानगी घेणे बंधनकारक राहील. 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 राहील.
१२. कुलमुखत्यार पत्र धारक / भाडेकरु /गाळेधारक /मुळ मालक यांच्यात काही वाद निर्माण झाल्यास त्याची सर्वस्वी जबाबदारी वास्तुशिल्पकार / विकासकर्ता यांचेवर राहील.
१३. कुळ कायद्यांची जमिन असल्यास टेनन्सी ॲक्ट कलम ४३ प्रमाणे मा.जिल्हाधिकारी,ठाणे यांची मंजूरी घेतल्याशिवाय बांधकाम करू नये.
१४. प्रस्तावा सोबत सादर केलेले ७/१२ उतारे, फेरफार उतारे, मोजणी नकाशा, कुळमुखत्यार पत्राच्या आधारे सदरहू बांधकाम परवानगी देण्यात आलेली असून ती बनावट किंवा दिशाभूल करणारी आढळून आल्यास ही बांधकाम परवानगी संपुष्टात येईल.
१५. बांधकाम सुरु करण्यापूर्वी इमारतीच्या पाया उत्खननासाठी आवश्यक असलेल्या गौण खनिजाचे स्वामित्वधन जिल्हाधिकारी कार्यालयात भरणे आवश्यक असल्यास तसा दाखला सादर करणे आवश्यक आहे.
१६. जागेत जुने भाडेकरु असल्यास त्याच्या बाबत योग्य ती व्यवस्था करावयाची जबाबदारी मालकाची राहील व मालक भाडेकरु यामध्ये काही वाद असल्यास किंवा निर्माण झाल्यास त्याचे निवारण मालकाने करणे आवश्यक राहील व त्याबाबतीत नगरपरिषद जबाबदार राहणार नाही.
१७. 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 राहील.
१८. बांधकाम या सोबतच्या मंजूर केलेल्या नकाशाप्रमाणे आणि घालून दिलेल्या अटी प्रमाणे करावे. जोत्यापर्यंत बांधकाम झाल्यानंतर मंजूर नकाशाप्रमाणे बांधकाम केल्याबाबतचे वास्तुशिल्पकाराचे प्रमाणपत्र नगरपरिषदेस सादर करण्यात यावे त्यानंतरच पुढील बांधकाम सुरु करावे.
१९. बांधकाम चालू करण्यापूर्वी (७) दिवस आधी नगरपरिषद कार्यालयास लेखी कळविण्यात यावे व ही परवानगी आपल्या मालकीच्या कब्जातील जमिनी व्यतिरिक्त इतर जमिनीवर बांधकाम अगर विकास करण्यास हक्क देत नाही.

२०. विषयाधिन जागेवरील बांधकाम करतांना आय एस १३९२०-१९९३ भुकंपरोधक आर.सी.सी.डिझाईननुसार बांधकाम घटकांचे नियोजन अर्हताप्राप्त नोंदणीकृत स्ट्रक्चरल इंजिनिअर यांचेकडून करुन घेणे आवश्यक असून त्यांचे देखरेखीखाली नियोजित इमारतींचे बांधकाम पूर्ण करणे अर्जदार / विकासकर्ता यांचेवर बंधनकारक राहिल. इमारतीच्या बांधकाम सुरक्षिततेची (Structural Safety) जबाबदारी सर्वस्वी आपल्या स्थापत्य विशारद / स्ट्रक्चरल इंजिनिअर यांचेवर राहिल.
२१. सांडपाण्याचे व पागोळ्यांचे पाणी नगरपरिषदेच्या गटारीस स्वखर्चाने नगरपरिषद अभियंता यांचे पसंतीप्रमाणे सोडावे लागेल सांडपाण्याच्या बाबतीत आरोग्य खात्याचे प्रमाणपत्र असल्याशिवाय वापर परवाना देण्यात येणार नाही.
२२. 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 ठेवण्याची, त्याचा साठा व प्रक्रीया करण्याची व त्याकरीता संयंत्र उभारण्याची जबाबदारी विकासकाची / सहकारी गृहनिर्माण संस्थेची राहिल.
२३. नवीन इमारतीस मंजूर नकाशा प्रमाणे सेप्टिक टँक पाहिजे व मलनिःस्सारण नलिका भविष्य काळात जवळच्या मलनिःस्सारण नलिकेस स्वखर्चाने नगरपरिषद अभियंता यांचे परवानगीने जोडणे आवश्यक राहिल.
२४. उक्त जमीनीवर विकास करतांना जागेवरील भूपृष्ठ रचनेत अनावश्यक बदल करु नये व सदर जागेतून पाण्याचा नैसर्गिक निचरा होत असल्यास तो इकडील परवानगी शिवाय वळवू अथवा बंद करु नये.
२५. 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.
२६. नागरी जमिन कमाल धारणा अधिनियम १९७६ मधील तरतुदी प्रमाणे जागा बाधीत होत असल्यास त्याची सर्वस्वी जबाबदारी आपलेवर राहिल.
२७. 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 विकासकाची राहिल.
२८. जागा महामार्ग किंवा रेल्वे मार्गास सन्मुख लागून किंवा जवळ असल्यास संबंधित खात्याकडून बांधकाम करण्यापूर्वी ना हरकत दाखला घेतला पाहिजे.
२९. बांधकामाच्या सभोवताली सोडलेल्या खुल्या जागेत कमीत कमी एकूण दहा देशी झाडे लावून त्यांची जोपासना केली पाहिजे तसेच सध्या अस्तित्वात असलेली झाडे तोडण्यापूर्वी परवानगी घेणे बंधनकारक आहे.
३०. इमारतीसाठी बसविली जाणारी लिफ्ट हि ISI मार्क असलेली दर्जेदार व नामांकित कंपनीची असावी. लिफ्टच्या सुरक्षिततेच्या संदर्भात संबंधित सक्षम अधिकाऱ्याची मान्यता घ्यावी. तसेच तिची भविष्यात वेळोवेळी सुरक्षिततेच्या दृष्टीने तपासणी करण्यात यावी. तसेच लिफ्ट ला पॉवर बॅक अप असावा.
३१. सदर इमारत बांधकामामुळे काही वृक्ष बाधीत होत असल्यास वृक्ष अधिकारी यांची विहीत पध्दतीने परवाना प्राप्त करुन त्यांचे आदेशाप्रमाणेच वृक्षतोडीनंतर इमारत बांधकाम हाती घेण्याची कार्यवाही करावी.
३२. बांधकाम साहित्यात फ्लाय अॅश विटा व फ्लाय अॅश आधारीत साहित्याचा वापर करण्यासाठी केंद्र शासनाच्या नियमांची अंमलबजावणी करणे बंधनकारक राहिल. याबाबत वास्तुविशारदाचे प्रमाणपत्र सादर न केल्यास इमारतीस भोगवटा प्रमाणपत्र दिले जाणार नाही.
३३. बांधकाम पूर्ण झाल्यावर पिण्याच्या पाण्याचे कनेक्शन मिळण्याकरीता नगरपरिषदेवर जबाबदारी राहणार नाही किंवा पिण्याच्या पाण्यासाठी नगरपरिषद हमी घेणार नाही. तसेच बांधकाम करण्यासाठी पिण्याचे पाणी अजिबात वापरु नये.
३४. बांधकाम पुर्णतेचा दाखला / वापर परवानगी घेतल्याशिवाय इमारतीचा वापर करु नये. त्यासाठी जागेवर ज्याप्रमाणे बांधकाम पुर्ण झाले आहे त्याचा नकाशा वास्तुशिल्पकार व स्थापत्य विशारद यांच्या मार्फत विकास नियंत्रण नियमावलीतील अपेंडिक्स-जी मध्ये आवेदकाने पूर्ण झालेल्या बांधकामाच्या पाच प्रतींसह व इतर आवश्यक कागदपत्रांसह सादर करण्यात यावा. वापर प्रमाणपत्राशिवाय इमारतीचा वापर सुरु केल्यास संपूर्ण इमारत अनधिकृत ठरविली जाईल.

३५. स्टील्टची कमाल उंची नियमानुसार असावी व ती चाहूबाजूने खुली असावी व ती कोणत्याही परिस्थितीत बंदीस्त करू नये.
३६. नकाशा मध्ये प्रस्तावित करण्यात आलेला सर्व्हिस एरिया कोणत्याही परिस्थितीमध्ये बंदीस्त करण्यात येऊ नये अथवा रहिवास वापरासाठी उपयोग करू नये, अन्यथा सदर प्रस्तावास भोगवटा प्रमाणपत्र देण्यात येणार नाही.
३७. शासन निर्णयानुसार इमारत व इतर बांधकाम कामगार कल्याणाकरी उपकर अधिनियम १९९६ अंतर्गत इमारत बांधकामाच्या मुल्यावर १% उपकर नगरपरिषदेमार्फत भरणे आपणांस बंधनकारक आहे. अन्यथा दिलेली परवानगी रद्द समजण्यात येईल.
३८. शासनाच्या दि.२३/१२/२०२१ रोजीच्या आदेशातील विनिमय क्र.९.२७ नुसार विकासकास फायर लिफ्ट करीता अग्निशमन विभागाचा ना हरकत दाखला बांधकाम सुरु करणेपूर्वी सादर करणे बंधनकारक राहिल.
३९. बांधकाम नकाशात खिडकीबाहेर /बाल्कनी लगत दाखविलेले आर्किटेक्चरल प्रोजेक्शन / कॉर्निस / इलेवेशनल प्रोजेक्शन हे कोणत्याही परिस्थितीत रेलिंग किंवा पॅरापेट वॉल ने बंदीस्त करू नये अथवा वापरात आणण्यायोग्य करू नये. अन्यथा भोगवटा प्रमाणपत्र दिले जाणार नाही व सदरचे क्षेत्र बांधकाम क्षेत्रात गणले जाईल.
४०. सदर जागेत माथेरान इको सॅसेटिव्ह तसेच महाराष्ट्र खाजगी वने (संपादन) अधिनियम १९७५ चे कलम २२ अ व ६ च्या तरतुदी लागू झाल्यास सदरची बांधकाम परवानगी रद्द समजण्यात येईल.
४१. स्टॅप पेपरवर स्टॅप नं. -----, दि. / / रोजी बंधपत्र लिहून दिल्याप्रमाणे मूळ जमिन मालकास ते बंधनकारक राहिल. त्यास नगरपालिका जबाबदार राहणार नाही.
४२. कामगार विभागाने निर्गमित केलेल्या नियम / परिपत्रक/प्रचलित आदेश यांची जमिन मालक /विकासक यांनी पूर्तता करणे बंधनकारक राहिल. बांधकाम करतांना कामगारांच्या व लगतच्या वहीवाटदारांच्या सुरक्षिततेची पूर्ण जबाबदारी संबंधित विकासक यांची राहिल.
४४. सांडपाण्यावर प्रक्रिया करून व शुद्धीकरण करून पाण्याचा पुनर्वापर प्रकल्प करणे बंधनकारक राहिल.
४५. गटाराचे व पावसाच्या पाण्याचा निचरा होणेकरीता नगरपरिषदेच्या गटारास जोडणेसाठी पक्क्या स्वरूपाची गटारे बांधावीत व भूखंडासमोरील रस्ता पक्क्या स्वरूपात गटारासह तयार केल्याखेरीज वापर परवाना मिळणार नाही.
४६. इमारतीच्या टॉयलेट मध्ये लो वॉल्यूम फ्लॅश सिस्टमचा वापर करण्यात यावा.
४७. इमारतीचे बांधकाम करण्याचे कामगारांसाठी स्वच्छतागृहाची (Toilet) व्यवस्था करण्याची जबाबदारी विकासकाची राहिल. कामगारांनी आजूबाजूचा परिसर अस्वच्छ केल्यास, इमारतीच्या बांधकामाविरुद्ध कार्यवाही करण्याची अधिकार नगरपरिषदेस असतील.
४८. सदनिकांची विक्री महा रेरा कायद्यानुसार कार्पेट क्षेत्रावर करण्यात यावी.
४९. आजूबाजूच्या भूधारकांचे सुविधाधिकार बाधित होऊ नयेत.
५०. पर्यावरण विभागाकडून ना हरकत दाखला प्राप्त करून नगरपरिषदेस सादर करणे विकासकास बंधनकारक राहिल.
५१. भोगवटा प्रमाणपत्र घेण्यापूर्वी आपणास आरक्षणाखालील क्षेत्र नगरपरिषदेकडे हस्तांतरीत करणे बंधनकारक राहिल.

  
नगर रचनाकार  
अंबरनाथ नगरपरिषद, अंबरनाथ



  
मुख्य अधिकारी तथा नियोजन प्राधिकारी  
अंबरनाथ नगरपरिषद, अंबरनाथ

प्रत : मा.तहसिलदार, अंबरनाथ यांना महाराष्ट्र शासन राजपत्र, महसूल व वन विभाग दिनांक ५ जानेवारी, २०१७ नुसार कार्यवाही करीता.