कुळगांव बदलापूर नगरपरिषद

ई-मेल - coud.kulgaonbadalapur@maharashtra.gov.in. वेबसाईट - https://kbmc.gov.in

अपेंडिक्स डी - १

जा. क्र.कु.ब.न.प./नरवि/बां.प./ ३१८६ /२०२१-२०२२ युनिक नं. ०६ दिनांक: १२/०४/२०२२

प्रति,
न्यू पुष्पांजली को.ऑप.हो.सोसायटी तर्फे
चेअरमन श्री.जयश्री धनराज रोकडे व इतर दोन यांचे कु.मु.प.धारक
मे.गिताई बिल्डकॉन तर्फे भागीदार श्री.प्रितम पनवेलकर व इतर
व्दारा श्री.राहुल श्रीखंडे, वास्तुशिल्पकार, बदलापूर

विषय : महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगर रचना अधिनियम १९६६ चे कलम ४५
स.नं.२७, हि.नं.२ पैकी, प्लॉट नं.२, मौजे कात्रप, ता.अंबरनाथ येथे इमारत पुनर्विकास करण्याच्या बांधकाम मंजूरीबाबत.

संदर्भ : आपला दि.२८/१२/२०२१ रोजीचा श्री.राहुल श्रीखंडे, वास्तुशिल्पकार, बदलापूर यांचे मार्फत सादर केलेला अर्ज क्र.२०६७६.

वरील संदर्भाधीन अर्जान्वये विषयांकित स.नं.२७, हि.नं.२ पैकी, प्लॉट नं.२, मौजे कात्रप, ता.अंबरनाथ मध्ये महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगर रचना अधिनियम १९६६ चे कलम ४४ व महाराष्ट्र नगरपरिषद अधिनियम १९६५ चे कलम १८९ अन्वये इमारत पुनर्विकासाच्या बांधकाम परवानगीकरीता अर्ज या कार्यालयास प्राप्त झाला आहे. सदर जागा मंजूर विकास योजना कुळगांव बदलापूर प्रमाणे निवासी समाविष्ट असून, ही नियमित भूखंडापैकीची जागा आहे व सदर जागा मंजूर अभिन्यासापैकी ९.० मी. रुंद विद्यमान रस्त्यावर दर्शनी आहे. प्रकरणी पूर्वी मंजूरी दिल्याप्रमाणे भूखंडाच्या सीमांकनास मालकी हक्कास व रस्त्याच्या स्थितीस अधीन राहून परवानगी विचारात घेण्यात येत आहे.

सबब, विषयांकित प्रकरणातील ४३५.६२ चौ.मी. भूखंडामध्ये एकत्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावलीच्या तरतूदीनुसार १६५.०० चौ.मी. इमारत पूनर्विकासाचे क्षेत्र, ११५.५० चौ.मी. प्रीमीयम क्षेत्र व ४६०.८६ चौ.मी. ॲन्सेलरी क्षेत्रासह एकूण अनुज्ञेय क्षेत्र १२०१.३६ चौ.मी. पैकी ११९५.५८ चौ.मी. नियोजित बांधकाम क्षेत्र प्रस्तावित करुन बांधकाम करण्यासाठी केलेल्या दि.२८/१२/२०२१ च्या अर्जास अनुसरुन पुढील शर्तींस अधीन राहून तुमच्या मालकीच्या जागेत, महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगर रचना अधिनियम १९६६ चे कलम ४५ अन्वये भागस्टिल्ट, तळ + सहा मजले/ दुकाने/ राहणेसाठी व वाणीज्यसाठी/ वाडे भिंतीच्या इमारतीच्या बांधकामाबाबत, बांधकाम परवाना/ प्रारंभ प्रमाणपत्र देण्यात येत आहे. **(इमारत - भागस्टिल्ट, तळ + सहा मजल्यांकरीता)**

-: अटी :-

१. 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 अधीन राहून ही परवानगी देण्यात येत आहे.
२. **नकाशात दाखविल्याप्रमाणे नियोजित इमारतीचा वापर निवासी व वाणीज्य वापरासाठी करावा व बांधकाम मंजूर नकाशाप्रमाणे असावे.**
३. महसूल व वन विभाग, महाराष्ट्र शासन, यांचेकडील बिनशेतीबाबत दि.५ जानेवारी २०१७ चे अध्यादेश क्र.२ मधील लागू असलेल्या आदेशांचे पालन करणे आपणांवर बंधनकारक राहील.
४. स्थळदर्शक नकाशावर दर्शविल्याप्रमाणे नियोजित बांधकामापासून पुढील, मागील व बाजुची 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 जेणेकरुन वाहतूक व्यवस्थेला बाधा होणार नाही. कोणत्याही बांधकामामुळे तळमजल्याची सामासिक अंतरे कमी होणार नाहीत याची दक्षता घ्यावी.
५. सेटबॅक 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 नुतनीकरण मुदत संपणे आधी करणे आवश्यक राहील. अशाप्रकारचे नूतनीकरण फक्त तीन वर्ष करता येईल. वैध मुदतीत किमान प्लीथ लेव्हलपर्यंत पूर्ण करणे आवश्यक आहे. नूतनीकरण करताना किंवा नवीन परवानगी घेतांना त्यावेळी अस्तित्वात असलेल्या नियमाचा व नियोजित विकास आराखड्याच्या अनुषंगाने छाननी करण्यात येईल.

७. बांधकाम सुरु 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 राहील.तसेच प्रकरणी प्रस्तावासोबत आपण सादर केलेल्या कागदपत्रांवरुन 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.

१०. कुलमुखत्यार पत्र धारक/ भाडेकरु/ गाळेधारक/ मुळ मालक यांच्यात काही वाद निर्माण झाल्यास त्याची सर्वस्वी जबाबदारी वास्तुशिल्पकार/ विकासकर्ता यांचेवर राहील.

११. कुळ कायदयांची जमिन असल्यास टेनन्सी अ‍ॅक्ट कलम ४३ प्रमाणे मा.जिल्हाधिकारी, ठाणे यांची मंजूरी घेतल्याशिवाय बांधकाम करु नये.

१२. प्रस्तावा सोबत सादर कलेले ७/१२ उतारे, फेरफार उतारे, मोजणी नकाशाच्या आधारे सदरहू बांधकाम परवानगी देण्यात आलेली असून ती बनावट किंवा दिशाभूल करणारी आढळून आल्यास ही बांधकाम परवानगी संपुष्टात येईल.

१३. कोविड-१९ प्रादुर्भावाच्या अनुषंगाने शासनाने जाहिर केलेल्या लॉकडाऊन कालावधीमध्ये सदर जागा भविष्यात कन्टेनमेंट झोनमध्ये आल्यास त्या कालावधीमध्ये काम करता येणार नाही.

१४. बांधकाम सुरु करण्यापूर्वी इमारतीच्या पाया उत्खननासाठी आवश्यक असलेल्या गौण खनिजाचे स्वामित्वधन जिल्हाधिकारी कार्यालयात भरले असल्याचा दाखला सादर करणे आवश्यक आहे.

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 ५३ अनुसार दखलपात्र गुन्हा आहे. त्यामुळे मंजूर बांधकाम परवानगीच्या विपरीत बांधकाम करण्यापूर्वी अथवा मंजूर परवानगीच्या अनुषंगाने बांधकामात फेरफार करण्यापूर्वी सुधारीत बांधकाम परवानगी घेणे आवश्यक राहील.

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 आपल्या मालकीच्या कब्जातील जमिनीव्यतिरिक्त इतर जमिनीवर बांधकाम अगर विकास करण्यास हक्क देत नाही.

१८. विषयाधिन जागेवरील बांधकाम करताना आय एस १३९२०-१९९३ भुकंपरोधक आर.सी.सी. डीझाईननुसार बांधकाम घटकांचे नियोजन अर्हताप्राप्त नोंदणीकृत स्ट्रक्चरल ईंजिनिअर यांचेकडून करुन घेणे आवश्यक असून त्यांचे देखरेखीखाली नियोजित इमारतीचे बांधकाम पूर्ण करणे अर्जदार/ विकासकर्ता यांचेवर बंधनकारक राहील. इमारतीच्या बांधकाम सुरक्षिततेची (Structural Safety) जबाबदारी सर्वस्वी आपल्या स्थापत्य-विशारद/ स्ट्रक्चरल ईंजिनिअर यांचेवर राहील.

१९. सांडपाण्याचे व पागोळयाचे 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 राहील. घनकचरा व्यवस्थापनासाठी ओला कचरा/ सुका कचरा स्वतंत्रपणे ठेवण्याची, त्याचा साठा व प्रक्रीया करण्याची व त्याकरीता संयंत्र उभारण्याची जबाबदारी विकासकाची/ सहकारी गृहनिर्माण संस्थेची राहील.

२१. नवीन इमारतीस मंजूर नकाशे प्रमाणे सेप्टीक टँक पाहिजे व स्वच्छतागृहाची मलनिःसारण नलिका ही भविष्य काळात जवळच्या मलनिःसारण नलिकेस स्वखर्चाने नगरपरिषद अभियंता यांचे परवानगीने जोडणे आवश्यक राहील.

२२. 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.

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 राहील.

२४. नागरी जमीन कमाल धारणा अधिनियम १९७६ मधील तरतुदी प्रमाणे जागा बाधीत होत असल्यास त्याची सर्वस्वी जबाबदारी आपलेवर राहील.

२५. जागेतून किंवा जागे जवळून अतिदाब विद्युतवाहिनी जात असल्यास बांधकाम करण्यापूर्वी संबधित खात्याकडून ना हरकत दाखला घेतला पाहिजे. तसेच अशा विद्युतवाहिनीपासून सुरक्षित अंतर ठेवले जाईल याची खबरदारी घेण्याची जबाबदारी विकासकाची राहील.

२६. जागा महामार्ग किंवा रेल्वे मार्गास सन्मुख लागून किंवा जवळ असल्यास संबधित खात्याकडून बांधकाम करण्यापूर्वी नाहरकत दाखला घेतला पाहिजे.

२७. बांधकामाच्या सभोवताली सोडलेल्या खुल्या जागेत कमीत 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 हार्वेस्टींग (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 पूर्णतेचा दाखला सादर करतेवेळी सदर योजना राबिल्या बाबत त्याचे फोटो व ज्या अभिकर्ता (ऐजन्सी) मार्फत ही योजना तयार करण्यात आली आहे त्यांचेकडील, योजना सुस्थीतीत असलेबाबत प्रमाणपत्र जोडावे त्याशिवाय बांधकाम भोगवटा प्रमाणपत्र देण्यात येणार नाही याची नोंद घ्यावी. सदर यंत्रणा भविष्यात निष्क्रीय किंवा निकामी झाल्यास, इमारतीच्या प्रत्येक १०० चौ.मी. बांधकाम क्षेत्रासाठी रु.१०००/- प्रतीवर्ष प्रमाणे दंड होऊ शकतो.

२९. इमारतीसाठी बसविली जाणारी लिफ्ट हि ISI मार्क असलेली दर्जेदार व नामांकित कंपनीची असावी. लिफ्टच्या सुरक्षिततेच्या संदर्भात संबंधित सक्षम अधिकाऱ्याची मान्यता घ्यावी. तसेच तीची भविष्यात वेळोवेळी सुरक्षीततेचे 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 करुन त्यांचे आदेशाप्रमाणेच वृक्षतोडीनंतर इमारत बांधकाम हाती घेणेची कार्यवाही करावी.

३१. बांधकाम साहित्यात फ्लाय अॅश विटा व फ्लाय अॅश आधारीत साहित्याचा वापर करण्यासाठी केंद्र शासनाच्या नियमांची अंमलबजावणी करणे बंधनकारक राहील. याबाबत वास्तुविशारदचे प्रमाणपत्र सादर न केल्यास इमारतीत भोगवटा प्रमाणपत्र दिले जाणार नाही.

३२. बांधकाम पुर्ण झाल्यावर पिण्याच्या पाण्याचे कनेक्शन मिळण्याकरिता नगरपरिषदेवर जबाबदारी राहणार नाही किंवा पिण्याच्या पाण्यासाठी नगरपरिषद हमी घेणार नाही. तसेच बांधकाम करण्यासाठी पिण्याचे पाणी अजिबात वापरु नये.

३३. बांधकाम पुर्णतेचा दाखला/ वापर परवानगी घेतल्याशिवाय इमारतीचा वापर करु नये त्यासाठी जागेवर ज्याप्रमाणे बांधकाम पुर्ण झाले आहे त्याचा नकाशा वास्तुशिल्पकार व स्थापत्य विशारद यांच्यामार्फत विकास नियंत्रण नियमावलीतील अपेंडिक्स-एच मध्ये आवेदकाने पूर्ण झालेल्या बांधकामाच्या पाच प्रतीसह व इतर आवश्यक कागद पत्रासह सादर करण्यात यावा. वापर प्रमाणपत्राशिवाय इमारतीचा वापर सुरु केल्यास संपूर्ण इमारत अनाधिकृत ठरविली जाईल.

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

३५. स्टील्टची कमाल उंची नियमानुसार असावी व ती चहूबाजूने खुली असावी व ती कोणत्याही परिस्थितीत बंदीस्त करु नये.

३६. बांधकाम नकाशात खिडकीबाहेर/ बाल्कनीलगत दाखविलेले आर्किटेक्चरल प्रोजेक्शन/ कॉर्निस/ इलेवेशनल प्रोजेक्शन हे कोणत्याही परिस्थितीत रेलिंग किंवा पॅरापेट वॉल ने बंदिस्त करु नये अथवा वापरात आणण्यायोग्य करु नये. अन्यथा भोगवटा प्रमाणपत्र दिले जाणार नाही व सदरचे क्षेत्र बांधकाम क्षेत्रात गणले जाईल.

३७. 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 यईल.

३८. स्टॅप पेपरवर स्टॅप नं.ZD ७३९४८२, दि.१४/०१/२०२२ व स्टॅप नं.ZD ७३९४८५, दि.१४/०१/२०२२ रोजी बंधपत्र लिहून दिल्याप्रमाणे मुळ जमिन मालकास ते बंधनकारक राहील. त्यास नगरपालिका जबाबदार राहणार नाही.

३९. 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.

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

४१. सदर बांधकाम परवानगी शासकीय मोजणी करुन घेणेचा अटी शर्तीवर देण्यात येत आहे.

४२. इमारतीचे बांधकाम क्षेत्र २०,००० चौ.मी. पेक्षा अधीक होत असल्यास, आपणास पर्यावरण विभागाकडील नाहरकत दाखला घेणे बंधनकारक राहील.

४३. इमारतीची उंची २४ मीटर पेक्षा जास्त असल्यास, अग्निशमन विभागाकडील नाहरकत दाखला घेणे बंधनकारक राहील.

४४. सांडपाण्यावर प्रक्रिया करुन व शुध्दीकरण करुन पाण्याचा पुनर्वापर प्रकल्प करणे बंधनकारक राहील.

४५. गटाराचे व पावसाच्या पाण्याचा निचरा होणेकरिता नगरपरिषदेच्या गटारास जोडणेसाठी पक्क्या स्वरुपाची गटारे बांधावीत व भूखंडासमोरील रस्ता पक्क्या स्वरुपात गटारासह तयार केल्याखेरीज वापर परवाना मिळणार नाही.

४६. इमारतीच्या टॉयलेट्मध्ये लो वॉल्यूम फ्लॅश सिस्टमचा वापर करण्यात यावा.

४७. इमारतीचे बांधकाम करण्याचे कामगारांसाठी स्वच्छतागृहाची (Toilet) व्यवस्था करण्याची जबाबदारी विकासकाची राहील. कामगारांनी आजूबाजूचा परीसर अस्वच्छ केल्यास, इमारतीच्या बांधकामाविरुध्द कार्यवाही करण्याचे अधिकार नगरपरिषदेस असतील.

४८. कुळगांव बदलापूर नगरपरिषद क्षेत्राकरीता हवा प्रदुषण नियंत्रण कृती आराखड्यात सुचविल्याप्रमाणे, बांधकाम साहित्य जसे वाळू, सिमेंट यांना आच्छादित 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 ठरु शकते.

४९. आजूबाजूच्या भूधारकांचे सुविधाधिकार बाधित होऊ नयेत.

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 माहितीस्तव सविनय सादर.