



उल्हासनगर महानगरपालिका, उल्हासनगर

जा. क्र. उमपा/नरवि/बांप/५८/२१/५४५
उल्हासनगर महानगरपालिका
उल्हासनगर-३.
दिनांक:- २१/१२/२०२१



बांधकाम प्रारंभ प्रमाणपत्र

अधिमूल्य (Premium) मध्ये ५०% सुट

प्रति,
श्री. हरबिरसिंग जोगिंदरसिंग हायर व इतर.
सिटीएस नं. २४४७,
यु. नं. १९८, सेक्शन ७ बी, शिट नं. ८३,
उल्हासनगर-१.

विषय:- सिटीएस नं. २४४७, यु. नं. १९८, सेक्शन ७ बी, शिट नं. ८३, उल्हासनगर-१
येथील जागेवर बांधकाम करण्याच्या मंजूरीबाबत

संदर्भ:-१. आपला दिनांक ०१.०९.२०२१ रोजीच्या सुधारीत बांधकाम परवानगी नागरी
सुविधा केंद्र टोकन क्रमांक ४१२१०९०१०००२७ वास्तुविशारद श्री. भुषण
रुपानी, यांच्यामार्फत सादर केलेला प्रस्ताव.

महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगररचना अधिनियम १९६६ चे सिटीएस नं. २४४७, यु. नं. १९८,
सेक्शन ७ बी, शिट नं. ८३, उल्हासनगर-१, मध्ये ८९९९.५ चौ. मी. भुखंडाचा विकास करावयास
मुंबई प्रांतिक महानगरपालिका अधिनियम १९४९ चे कलम २५३ अन्वये बांधकाम करण्यासाठी
केलेल्या दिनांक ०१.०९.२०२१ रोजीच्या अर्जास अनुसरून पुढील शर्तीस अधिन राहून तुमच्या
मालकीच्या जागेत इमारत क्रमांक १ तळमजला + १४ मजले रहिवासी/वाणिज्य व इमारत क्रमांक
२ तळमजला + १४ मजले रहिवासी/क्लब हाउस वापरासाठी इमारतीच्या बांधकाम परवाना/प्रारंभ
प्रमाणपत्र देण्यात येत आहे.

१. बांधकाम परवानगी दिल्याचे तारखेपासून एक वर्ष पर्यंत वैध असेल. नंतर पुढील वर्षासाठी
परवानगीचे नुतनीकरण मुदत संपणे आधी करणे आवश्यक राहिल. अशा प्रकारचे
नुतनीकरण फक्त तीन वर्ष करता येईल. वैध मुदतीत बांधकाम पूर्ण करणे आवश्यक आहे,
नुतनीकरण करतांना किंवा नवीन परवानगी घेताना त्यावेळी अस्तित्वात असलेल्या
नियमांच्या व नियोजित विकास आराखड्या अनुषंगिक छाननी करण्यात येईल.
२. नकाशात हिरव्या रंगाने केलेल्या दुरुस्त्या आपल्यावर बंधनकारक राहतील.
३. मा. जिल्हाधिकारी ठाणे, यांच्याकडून बांधकाम चालू करावयाचे अगोदर बिनशेती परवानगी
घेण्याची जबाबदारी तुमच्यावर राहिल व बिनशेतीच्या परवानगीची एक सत्य प्रत काम सुरु
करण्याचे पंधरा (१५) दिवस अगोदर महापालिकेकडे पाठविणे आवश्यक राहिल.
४. बांधकाम सुरु करण्यापूर्वी सात (७) दिवस आधी महापालिका कार्यालयात कळविण्यात
यावे.
५. ही परवानगी आपल्या मालकीच्या कब्जातील जमिनी व्यतिरिक्त जमिनीवर बांधकाम अगर
विकास करण्यास हक्क देत नाही.
६. बांधकाम या सोबतच्या मंजूर केलेल्या नकाशा प्रमाणे आणि घालून दिलेल्या अटीप्रमाणे
करता येईल.
७. जोत्या पर्यंत बांधकाम झाल्यावर वास्तुविशारदने दाखल्यासह मंजूर नकाशा प्रमाणे बांधकाम
केल्याबाबतचे प्रमाणपत्र, महापालिकेस सादर करण्यात यावे. त्यानंतर प्रत्यक्ष जागेवर
तपासणी करून महापालिकेच्या दाखला प्राप्त करून घेऊन नंतरच जोत्यावरील बांधकाम
करावे.
८. प्लॉटचे हद्दीतील इमारती भोवतील मोकळ्या सोडवयाचे जागेत बदल करू नये व त्यामध्ये
कोणत्याही प्रकारचे बांधकाम करू नये.
९. बांधकामात कोणत्याही फेरफार पूर्व परवानगी घेतल्याशिवाय करू नये. तसे केल्याचे
आढळून आल्यास सदरची बांधकाम परवानगी रद्द झाली असे समजण्यात येईल.

१०. इमारतीच्या बांधकामाची सुरक्षितेची (स्ट्रक्चरल सेफ्टी) जबाबदारी सर्वस्वी आपल्या वास्तुविशारद व स्थापत्य विशारद यांचेवर राहिल..
११. बांधकाम पुर्णतेचा दाखला वापर परवानगी घेतल्याशिवाय इमारतीच्या वापर करून नये. त्यासाठी जागेवर ज्याप्रमाणे बांधकाम पुर्ण झाले आहे त्याचा नकाशा वास्तुविशारद व स्थापत्य विशारद यांच्या विहीत नमुल्यातील दाखल्यासह (३ प्रतीत) इतर आवश्यक कागदपत्रांसह सादर करण्यात यावा.
१२. बांधकाम सुरु करण्यापुर्वी नगर भूमापन अधिकारी/भूमी अभिलेख विभागाकडून जागेची आखणी करून घेण्यात यावी.
१३. नकाशात दाखविलेल्या गाळ्यांच्या संख्येमध्ये व नियोजनामध्ये पुर्व परवानगी शिवाय बदल करू नये.
१४. नवीन इमारतीत मंजूर नकाशा प्रमाणे सॅफ्टीक टॅक पाहिजे व संडास भविष्यकाळात जवळच्या मलनिःसारण नलिकेस स्वखर्चाने नगर अभियंता यांचे परवानगीने जोडणे आवश्यक राहिल सॅफ्टीक टॅक विहीर पासून कमीत कमी ५० फुट अंतरावर असणे आवश्यक आहे.
१५. सांडपाण्याचे व पागोळ्याचे पाणी महानगरपालिकेच्या गटारांत स्वखर्चाने नगर अभियंता यांच्या पॅसंती प्रमाणे सोडावे लागेल. सांडपाण्याच्या बाबतीत आरोग्य प्रमाणपत्र असल्याशिवाय वापर परवाना देण्यात येणार नाही.
१६. बांधकाम मटेरियल रस्त्यावर टाकावयाचे झाल्यास महापालिकेस बांधकाम विभागाची परवानगी घेणे आवश्यक राहिल व त्याकरिता नियमाप्रमाणे लागणारी रक्कम (दंड झाल्यास त्या रक्कमेसहीत) भरावी लागेल.
१७. बांधकामाच्या वेळी निरुपयोगी माल (मटेरियल) महानगरपालिका सांगेल त्याठिकाणी स्वखर्चाने वाहून टाकला पाहिजे.
१८. बांधकामाच्या सभोवताली सोडलेल्या खुल्या जागेत कमीत कमी १. अशोक २. गुलमोहर ३. चिंच ४. निलगिरी ५. करज पैकी एकुण दहा झाडे लावून त्यांची जोपसना केली पाहिजे तसेच सध्या अस्तित्वात असलेली झाडे तोडण्यापूर्वी परवानगी घेणे बंधनकारक आहे.
१९. नकाशात दाखविल्याप्रमाणे बांधकामाचा फक्त राहणेसाठी, वाणिज्य, शैक्षणिक, औद्योगिक उपयोग करावा.
२०. नागरी जमीन कमाल मर्यादा अधिनियम १९७६ मधील तरतूदी प्रमाणे जागा बाधीत होत असल्यास त्याची सर्वस्वी जबाबदारी आपली राहिल.
२१. जागेतून किंवा जागेजवळून अतिदाबाची विद्युतवाहिनी जात असल्यास बांधकाम करण्यापुर्वी संबंधित विभागाकडून ना हरकत दाखला घेतला पाहिजे.
२२. जागा महामार्ग किंवा रेल्वे सन्मुख लागून किंवा जवळ असल्यास संबंधित विभागाकडून बांधकाम करण्यापुर्वी ना हरकत दाखला घेतला पाहिजे.
२३. बांधकामाकडे किंवा इमारतीकडे जाण्या-येण्याचा मार्गाची जबाबदारी संपूर्णपणे आपल्याकडे राहिल. बांधकाम परवानगी नियोजित रस्त्याप्रमाणे दिली असल्यास त्या रस्त्याचे काम महानगरपालिकेच्या सोयी प्रमाणे व प्राधान्यतेने केले जाईल व तसा रस्त्या होई पावेतो इमारतीकडे जाण्या-येण्याचा मार्गाची जबाबदारी सर्वस्वी आपली राहिल.
२४. जागेत जुने भाडेकरू असल्यास त्यांच्या बाबत योग्य ती व्यवस्था करायची जबाबदारी मालकाची राहिल व मालक-भाडेकरू यामध्ये काही वाद असल्यास किंवा निर्माण झाल्यास त्याचे निराकरण मालकाने करणे आवश्यक राहिल व त्याबाबतीत महानगरपालिका जबाबदार राहणार नाही.
२५. सदर जागेतून पाण्याच्या नैसर्गिक निचरा होत असल्यास तो इकडील परवानगी शिवा वळवू अथवा बंद करू नये.
२६. सदर प्रकरणी चुकीची संपूर्ण माहिती दिली असल्यास सदर बांधकाम परवानगी रद्द करणेत येईल.
२७. सदर जागेची विहीर असल्यास ती इकडील परवानगी शिवाय बुजवू नये.
२८. बांधकाम पुर्ण झाल्यावर पिण्याच्या पाण्याचे कनेक्शन मिळण्याकरिता महापालिका जबाबदार राहणार नाही किंवा पिण्याच्या पाण्यासाठी महापालिका हमी घेणार नाही.
२९. सदर जागेत बांधकाम करण्याबाबतचा पुर्वीचा परवाना असेल तर तो याद्वारे रद्द झाला असे समजण्यात येईल.

३०. गटारचे व पावसाच्या पाण्याचा निचरा होणे करिता महापालिकेच्या गटारास जोडणेसाठी पक्क्या स्वरूपाची गटारे बांधावीत.
३१. बांधकामासाठी व पिण्याच्या पाण्यासाठी नळाचे कनेक्शन मिळणार नाही त्यासाठी बोअरवेलचे काम करावे लागेल.
३२. भूखंडासमोरील रस्ता पक्क्या स्वरूपात तयार केल्याखेरीज वापर परवाना मिळणार नाही.
३३. स्टिलाचा वापर हा वाहनतळ म्हणूनच करावा तसेच तो बंदिस्त करता येणार नाही व त्याची उंची १.४० मी. एवढीच असावी.
३४. इमारतीच्या हद्दीत कचरा-कुंडी बाधून त्याबाबतची आवश्यक ती देखरेख व स्वच्छता राखण्यात यावी.
३५. आय. एस. अय. कोड नं. १८९३ आणि ४३२६ नुसार भुकंप प्रवण विरोध स्तरावरील शक्तीनुसार नियोजित इमारतीची सरंचना करणे व त्यानुसार बांधकाम मजबुती बाबतचे सर्टिफिकेट/प्रमाणपत्र जोडण्याचे व वापर परवाना वेळी दाखल करणे ही जबाबदारी वास्तुविशारद यांचे वर राहिल.
३६. इमारतीचे बांधकाम करतांना वर्षा संचयनाची (रेन वॉटर हार्वेस्टिंग) व्यवस्था करणे आपल्यावर बंधनकारक राहिल.
३७. इमारतीची उंची १५ मी पेक्षा जास्त असल्या, इमारतीत अग्निशमन विभागाने सूचीत केल्याप्रमाणे उपाययोजना करणे आपल्यावर बंधनकारक राहिल.
३८. प्रकरणासोबत सादर केलेली कागदपत्रे अथवा माहिती खोटी किंवा दिशाभूल करणारी आढळल्यास त्याची सर्वस्वी जबाबदारी अर्जदार/वास्तुविशारद /परवानाधारक अभियंता जमीन मालकाची राहिल.
३९. प्रस्तावासोबत प्राप्त कागदपत्रे आधारे या कार्यालयातर्फे मंजूरी प्रदान करण्यात येत आहे. उक्त कागदपत्रे विधी ग्राहयतेबाबत संबंधित जागा मालक/विकास अधिकारी/पत्रधारक/ वास्तुविशारद सल्लागार अभियंता इत्यादी जबाबदार राहिल .
४०. इमारतीमध्ये सौर उर्जेची व्यवस्था करणे आपल्यावर बंधनकारक राहिल.
४१. जोता प्रमाणपत्र घेण्यापुर्वी अग्निशमन विभागाचे ना हरकत दाखला सादर करणे बंधनकारक राहिल तदनंतर पुढील बांधकाम सुरु करावे..
४२. प्रस्तुत प्रकल्पास शासनाचा नगर विकास विभागाचा दि नांक १४.०१. २०२१ रोजीच्या शासन निर्णय क्र नगर विकास विभाग क्र TPS -१८/२०- अ नव - २७ /प्र क्र ८०/२० / नवि-१३ / शासन निर्णया नुसार अतिरिक्त चटई क्षेत्र निर्देशांका पोटी आकारण्यात आलेल्या अदिमूल्याच्या बाबतीत व त्या व्यतिरीक्त अन्य बाबींसाठी आकारण्यात येण्यास अदिमूल्यामध्ये ५० टक्के सवलत देण्यात आलेली आहे.सदर सवलत प्रकल्पातील घरे , सदनिका इत्यादी गाळे घेण्या-या ग्राहकांना देण्यात येईल त्या करीता अशा खरेदी दारांना देय मुद्रांक शूल्काची रक्कम विकासक भरतील अशा आशयाची हमी पत्र विकासकाने १ महीन्याच्या आत सादर करणे बंधनकारक आहे. असे लाभार्थी चे प्रमाणपत्र वि कासकास बंधनकारक आहे. ज्या ग्राहकांना या सवलतीचा लाभ दिला असेल त्याची संपूर्ण यादी त्यांच्या संकेत स्थळावर (वेब साईट) प्रसिध्द करणे बंधनकारक आहे. व ही यादी मुद्रांक नोंदणी कार्यालयास कळविणे बंधनकारक आहे.
४३. आपल्या प्रकल्पात विकास शूल्क भरण्याकरीता एकात्मिक विकास नियंत्रण नियमावली २०२० मधील तरतुदी नुसार हफत्यांची सवलत घेतली असेल तर त्यावर निश्चित केलेले हफते देय तारखेस व्याजासह भरणे बंधनकारक असेल.
४४. विकास योजनेतील बगिचा व बेघरांकरीता घरे या आरक्षणाचा विकास करण्यात विकास नियंत्रण नियमावलीतील टेबल क्र ११ ए , अनुच्छेद क्र १ व ७ या मधील तरतुदीच्या अधीन राहून विकास करण्यास अनुमती देण्यात येत आहे , सदर आरक्षणापैकी ३९७०.७० चौ.मी महापालि केस हस्तांतरीत केल्यास आपणास ८१३९ .९३ चौ मी क्षेत्र फळाचा TDR देय होईल त्यापैकी १४५०.५९ चौ मी क्षेत्रफळाचा सदर बांधकाम वापर केलेला आहे.

उर्वरीत ६६८९.३४ चौमी चा TDR आपणास सदर आरक्षणाखालील जागा
विना मोबदला विना बोजा , विना अतिक्रमण व विनामूल्य नोंदणी कृत दस्तावेज
हस्तांतरीत करून दिल्यास देय होईल याची नोंद घ्यावी.

बांधकाम परवानगी पडताळून पाहणा-यांची सही व हुद्या:-


कनिष्ठ अभियंता
नगररचना विभाग

बांधकाम परवानगी मंजूर करण्याची सही व हुद्या:-


नगररचनाकार
उल्हासनगर महानगरपालिका

या आयुक्त उ म ण णच्या मान्यतेने

- प्रत:- १. उप आयुक्त (अ.बां.नि.वि.), उल्हासनगर महानगरपालिका.
२. उप आयुक्त/सहा. आयुक्त, उल्हासनगर महानगरपालिका.
३. उप आयुक्त, कर निर्धारण व संकलक, उल्हासनगर महानगरपालिका.