



कुळगांव बदलापूर नगरपरिषद

नगरपरिषद मुख्यालय ईमारत, पहिली भजला, आदर्श विद्यापीठ रोड, बदलापूर तालुका, कुळगांव, जिल्हा-४२१५०३, ता.अंबरनाथ जि.ठाणे.
ईमेल:- coud.kulgaonbadalapur@maharashtra.gov.in, वेबसाईट:- <https://kbmc.gov.in>

अपेंडिक्स डी - १

जा. क्र.कु.ब.न.प./नरवि/बां.प./०२८२ /२०२१-२०२२ युनिक नं. १७८ दिनांक: १०/०९/२०२२

प्रति,

स्वप्नगंधा को.ऑप.हो.सोसायटीचे कु.मु.प.धारक
मे.श्री साईराज डेव्हलपर्स तर्फे भागीदार श्री.रमेशचंद्र द्विवेदी व इतर
द्वारा श्रीमती आरती व्ही. जामगांवकर (अभियंता) बदलापूर

विषय : महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगर रचना अधिनियम १९६६ चे कलम ४५

स.नं.५३, हि.नं.९, प्लॉट नं.५, मोजे कुळगांव, ता.अंबरनाथ येथे इमारत पुनर्विकास करण्याच्या
बांधकाम मंजूरीबाबत.

संदर्भ : आपला दि.२०/०९/२०२१ रोजीचा श्रीमती आरती व्ही. जामगांवकर, अभियंता, बदलापूर यांचे मार्फत
सादर केलेला अर्ज क्र.१४७८०.

वरील संदर्भाधीन अर्जान्वये विषयांकित स.नं.५३, हि.नं.९, प्लॉट नं.५, मोजे कुळगांव, ता.अंबरनाथ मध्ये
महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगर रचना अधिनियम १९६६ चे कलम ४४ व महाराष्ट्र नगरपरिषद अधिनियम १९६५ चे कलम
१८९ अन्वये इमारत पुनर्विकास 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
विकास योजनेतील ६.० मी. रुंद मंजूर अभिन्यासातील विद्यमान रस्त्यावर दर्शनी आहे.

सबब, विषयांकित प्रकरणातील ४५२.०० चौ.मी. भूखंडामध्ये एकत्रित विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन
नियमावलीच्या तरतूदीनुसार इमारत पुनर्विकासाचे १६५.०० चौ.मी व ३१६.०० चौ.मी. अॅन्सेलरी क्षेत्रासह एकूण अनुज्ञेय
क्षेत्र ११०.०२ चौ.मी. पैकी ९०६.१७ चौ.मी. नियोजित बांधकाम क्षेत्र प्रस्तावित करून बांधकाम करण्यासाठी केलेल्या
दि.२०/०९/२०२१ च्या अर्जास अनुसरून पुढील शर्तीस अधीन राहून तुमच्या मालकीच्या जागेत, महाराष्ट्र प्रादेशिक व
नगर रचना अधिनियम १९६६ चे कलम ४५ अन्वये इमारत-भागस्टिल्ट, तळ + पाच मजले/ निवासी वापरासाठी/ वाडे
भितीच्या बांधकामाबाबत, बांधकाम प्रारंभ प्रमाणपत्र देण्यात येत आहे. (इमारत-भागस्टिल्ट, तळ+पाच 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 वापरासाठी करावा व बांधकाम मंजूर नकाशाप्रमाणे असावे.
३. महसूल व वन विभाग, महाराष्ट्र शासन, यांचेकडील विनशेतीबाबत दि.५ जानेवारी २०१७ चे अध्यादेश क्र.२ मधील लागू असलेल्या आदेशांचे पालन करणे आपणांवर बंधनकारक राहिल.
४. स्थळदर्शक नकाशावर दर्शविल्याप्रमाणे नियोजित बांधकामापासून पुढील, मागील व बाजूची सामासिक अंतरे प्रत्यक्षात जागेवर असली पाहिजेत व त्याखालील जागा कायम खुली ठेवावी. या सामासिक अंतरात सेंट्रिक टॅक चे बांधकाम करावयाचे झाल्यास, सदर सेंट्रिक टॅक चा स्लॅब सभोवतालच्या फ्लोरींगशी एकपातळी असावा जेणेकरून 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 नूतनीकरण मुदत संपणे आधी करणे आवश्यक राहील. अशाप्रकारचे नूतनीकरण फक्त तीन वर्षे करता येईल. वैध मुदतीत किमान फीथ लेव्हलपर्यंत पूर्ण करणे आवश्यक आहे. नूतनीकरण करताना किंवा नवीन परवानगी घेतांना त्यावेळी अस्तित्वात असलेल्या नियमांचा 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 कागदपत्रांवरून जागेची मालकी निश्चित केलेली आहे, त्यामुळे जागेच्या मालकी हक्काबाबत/ वहीवाटीबाबत वाद निर्माण झाल्यास त्याची सर्वस्यी जबाबदारी विकासकर्ता/ कु.मु.प.धारक/ जमिन मालक यांची राहील.
१०. कुलमुखत्यार पत्र धारक/ भाडेकरू/ गाळेधारक/ मूळ मालक यांच्यात काही वाद निर्माण झाल्यास त्याची सर्वस्यी जबाबदारी वास्तुशिल्पकार/ विकासकर्ता यांचेवर राहील.
११. कुळ कायद्याची जमिन असल्यास टेनन्सी अॅक्ट कलम ४३ प्रमाणे मा.निल्लाधिकारी, ठाणे यांची मंजूरी घेतल्याशिवाय बांधकाम करू नये.
१२. प्रस्तावा सोबत सादर केलेले ७/१२ उतारे, फेरफार उतारे, भोजणी नकाशाच्या आधारे सदर 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 प्रचलित 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.
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 घालू करण्यापूर्वी (७) दिवस आधी नगरपरिषद कार्यालयास लेखी कळविण्यात यावे व ही परवानगी आपल्या मालकीच्या फळजातील 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 अहतांप्राप्त नोंदणीकृत स्ट्रक्चरल इंजिनिअर यांचेकडून करून घेणे आवश्यक असून त्यांचे देखरेखीखाली नियोजित इमारतीचे बांधकाम पूर्ण करणे अर्जदार/ विकासकर्ता यांचेवर बंधनकारक राहील. इमारतीच्या बांधकाम सुरक्षिततेची (Structural Safety) जबाबदारी सर्वस्यी आपल्या स्थापत्य-विशारद/ स्ट्रक्चरल इंजिनिअर यांचेवर राहील.
१९. सांडपाण्याचे व पागोळ्याचे पाणी नगरपरिषदेच्या गटारिस स्वखर्चाने नगरपरिषद अभियंता यांचे परस्तीप्रमाणे सोडावे लागेल सांडपाण्याच्या बाबतीत आरोग्य खात्याचे प्रमाणपत्र असल्याशिवाय वापर परवाना देण्यात येणार नाही.
२०. सदर प्रकल्पातील घनकचऱ्याची विल्हेवाट सुरक्षितपणे लावण्यासाठी योग्य ती व्यवस्था विकासकर्ता/ 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 विकासकर्ता/ सहकारी गृहनिर्माण संस्थेची राहील.
२१. नवीन इमारतीस मंजूर नकाशे प्रमाणे सेप्टिक टँक पाहिजे व स्वच्छतागृहाची मलनिःसारण नलिका ही भविष्य काळात जवळच्या मलनिःसारण नलिकेस स्वखर्चाने नगरपरिषद अभियंता यांचे परवानगीने जोडणे आवश्यक राहील.
२२. उन्नत जमीनीवर विकास करताना जागेवरील भूगुड रचनेत अनावश्यक बदल करू नये व सदर जागेतून पाण्याचा नैसर्गिक विचरा होत असल्यास तो इकडील परवानगी शिवाय कळवू अथवा बंद करू नये.

२३. बांधकाम परवानगी निषेधित रस्त्याप्रमाणे दिली असल्यास त्या रस्त्याचे काम नगरपरिषदेच्या सोयीप्रमाणे व प्राधान्यतेप्रमाणे केले जाईल तसा रस्ता होईपावेतो इमारतीकडे जाण्यायेण्याच्या मार्गाची जबाबदारी संपूर्णपणे आपलेकडे राहिल.

२४. नगरात जमनेत कनाल धारणा अधिनियम १९७६ मधील तरतुदी प्रमाणे जागा बांधीत होत असल्यास त्याची सर्वस्वी जबाबदारी आपलेवर राहिल.

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

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

२७. बांधकामाच्या समोवताली तोंडलेल्या खुल्या जागेत कमीत कमी १) अशोक, २) गुलमोहर, ३) निलगिरी, ४) करंज, ५) आंबा, इ.पैकी एकूण वहा झाडे लावून त्यांची जोपासना केली पाहिजे तसेच सध्या अस्तित्वात असलेली झाडे तोंडल्यापूर्वी परवानगी घेणे बंधनकारक आहे.

२८. ५०० चौ.मी.पेक्षा जास्त भूखंडात नैसर्गिक पावसाळी पाण्याचा पुनर्वापर करणेसाठी रन वॉटर हार्वेस्टिंग (Rain water harvesting) ची प्रक्रिया उभारण्यात यावी. तसेच रुक टॉपचे पावसाळी पाणी जमिनीमध्ये निरल अशा पध्तीने खणू घेवून पाईप व्यवस्था करणेत यावी. जेणेकरून पावसाचे पाणी वाहून वाया जाणार नाही व ते जमिनीमध्ये मुरेल. बांधकाम पूर्णतेचा दाखला सादर करतवेळी सदर योजना राबित्या बाबत त्याचे फोटो व ज्या अधिकारी (इंजिनीर) मार्फत ही योजना तयार करण्यात आली आहे त्यांचेकडील, योजना सुल्यतातीत असलेबाबत प्रमाणपत्र जोडावे त्याशिवाय बांधकाम भोगवटा प्रमाणपत्र देण्यात येणार नाही याची नोंद घ्यावी. सदर प्रक्रिया भविष्यात निष्क्रिय किंवा निकामी झाल्यास, इमारतीच्या प्रत्येक १०० चौ.मी. बांधकाम क्षेत्रासाठी रु.१००० - प्रतिवर्ष प्रमाणे दंड होऊ शकतो.

२९. इमारतीसाठी बसविली जाणारी लिफ्ट हि ISI मार्क असलेली दर्जेदार व नामांकित कंपनीची असावी. लिफ्टच्या सुरक्षिततेच्या संदर्भात संबंधित सन अधिकाऱ्याची मान्यता घ्यावी. तसेच तोची भविष्यात वेळोवेळी सुरक्षिततेचे दृष्टीने तपासणी करण्यात यावी. तसेच लिफ्ट ला पॉवर बॅक अप असावा.

३०. इमारत बांधकामानुळे काही वृक्ष बांधीत होत असल्यास वृक्ष अधिकारी यांचा विहीत पध्तीने परवाना घेत कलम १५(२) च्या अटीप्रमाणे वृक्षतोडनंतर इमारत बांधकाम हाती घेणेची कार्यवाही करावी.

३१. बांधकाम साहित्यात प्रत्येक अंश विट्या व प्रत्येक अंश आधारित साहित्याचा वापर करण्यासाठी फॅड शासनाच्या नियमांची अंमलबजावणी करणे बंधनकारक राहिल. याबाबत वास्तुविशारदचे प्रमाणपत्र सादर न केल्यास इमारतीत भोगवटा प्रमाणपत्र दिले जाणार नाही.

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

३३. बांधकाम पूर्णतेचा दाखला/ वापर परवानगी घेतल्याशिवाय इमारतीचा वापर करू नये त्यासाठी जागेवर ज्याप्रमाणे बांधकाम पूर्ण झाले आहे त्याचा नकाशा वास्तुशिल्पकार व स्थापत्य विशारद बांध्यामार्फत विकास निबंधन नियमावलीत अर्पिडिक्ट-एच मध्ये आवेदकाने पूर्ण झालेल्या बांधकामाच्या पाव प्रतीसह व इतर आवश्यक कागद प्रकृतीसह सादर करण्यात यावा. वापर प्रमाणपत्राशिवाय इमारतीचा वापर सुरु केल्यास संपूर्ण इमारत अनावधिकृत ठरविली जाईल.

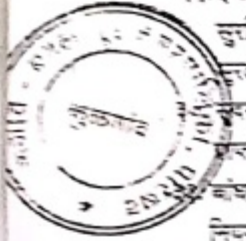
३४. बांधकामाचे मटेरीयल रस्त्यावर टाकावयाचे झाल्यास बांधकाम खात्याची परवानगी घेणे आवश्यक राहिल त्याकरिता निष्प्राप्तप्रमाणे लागणारी रक्कम (व दंड झाल्यास त्या रकमेसह) भरावी लागेल. बांधकामाच्या वेळी निलपयोगी मात (मटेरीयल) नगरपरिषद सांगेल त्या ठिकाणी स्वखर्चाने वाहून टाकला पाहिजे.

३५. स्टॉपवॉ कनाल उंची नियमानुसार असावी व ती चहुबाजूने खुली असावी व ती कोणत्याही परिस्थितीत बंदीस्त करू नये.

३६. बांधकाम सुरु करण्यापूर्वी अग्निशमन विभागाकडील ना हरकत दाखला घेणे आपणांवर बंधनकारक राहिल. तसेच प्रत्येक मजला व प्रत्येक विंग मध्ये फायर एक्स्टिंग्विशर बसवावे.

३७. बांधकाम नकारात खिडकीबाहेर/ बाल्कनीलगत दाखविलेले आर्किटेक्चरल प्रोजेक्शन/ कॉर्निस/ इलेवेशनल प्रोजेक्शन हे कोणत्याही परिस्थितीत रोलिंग किंवा पॅरानेट वॉल ने बंदीस्त करू नये अथवा बापरात आगण्यायोग्य करू नये. अन्यथा भोगवटा प्रमाणपत्र दिले जाणार नाही व सदरचे क्षेत्र बांधकाम क्षेत्रात गणले जाईल.

३८. सदर जागेत माथेरान इको सॅलॅटेड तसेच महाराष्ट्र खानगी बने (संपादन) अधिनियम १९७५ चे कलम २२ अ व ६ च्या तरतुदी लागू झाल्यास सदरची बांधकाम परवानगी रद्द समजण्यात येईल.



३९. स्टॅप पेपरवर स्टॅप नं. XR ५६१८९०, दि. ०७/०९/२०२१ व स्टॅप नं. XR ५६१८९१, दि. ०७/०९/२०२१ रोजी बंधपत्र लिहून दिल्याप्रमाणे मुळ जमिन मालकास ते बंधनकारक राहिल. त्यास नगरपालिका जबाबदार राहणार नाही.
४०. 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.
४१. सांडपाण्यावर प्रक्रिया करून व शुध्दीकरण करून पाण्याचा पुनर्वापर प्रकल्प करणे बंधनकारक राहिल.
४२. गटाराचे व पावसाच्या पाण्याचा निचरा होणेकरिता नगरपरिषदेच्या गटारास जोडणेसाठी पक्क्या स्वरूपाची गटारे बांधावीत व भूखंडासमोरील रस्ता पक्क्या स्वरूपात गटारासह तयार केल्याखेरीज वापर परवाना मिळणार नाही.
४३. इमारतीच्या टॉयलेटमध्ये लो वॉल्यूम फ्लॅश सिस्टमचा वापर करण्यात यावा.
४४. इमारतीचे बांधकाम करण्याचे कामगारांसाठी स्वच्छतागृहाची (Toilet) व्यवस्था करण्याची जबाबदारी विकासकाची राहिल. कामगारांनी आजूबाजूचा परीसर अस्वच्छ केल्यास, इमारतीच्या बांधकामाविरुद्ध कार्यवाही करण्याचे अधिकार नगरपरिषदेस असतील.
४५. 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 ठरू शकते.
४६. आजूबाजूच्या भूधारकांचे सुविधाधिकार बाधित होऊ नयेत.
४७. प्रकरणासोबत मोजणी नकाशा सादर केला नसल्याने, सदर जागेचा मोजणी नकाशा सादर केल्याखेरीज वापर परवाना मिळणार नाही.

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