

Web: www.zpragad.maharashtra.gov.in
E-mail: nchzpragad@gmail.com
दूरध्वनी क्रमांक - 02141-222232
फॅक्स क्रमांक - 02141-222076 / 222070

ज.क्र./राजिप/प्राप/नेसोव्प्रा/ 345/2013
नेरळ संकुल निवासा प्राधिकरण कक्ष
ग्रामपंचायत विभाग
रायगड जिल्हा परिषद, अलिबाग
दिनांक:- 22/06/2013

प्रति,
शगुन रिअल्स, तर्फे भागीदार
श्री. निरज व्जिकिशोर जैन
श्री. जिगर अंबालाल पोकार
मु.००१ गुलमोहर अपार्टमेंट, टाटा लाईन जवळ
कात्रप, बदलापूर (इस्ट) ४२१५०३

विषय:- गोजे नेरळ ता. कर्जत येथील सर्व्हे नंबर ३७६ भू.क्र.४ (जुना स. नं. ५४ हि. क्र २ प्लॉट क्र. ४ आणि सर्व्हे नं ५८ भू. क्र ०२ एकूण क्षेत्रफळ २६०३.०० चौ.मी. क्षेत्रावर बांधकाम परवानगी मिळणेबाबत.

- संदर्भ:-
१. आपले कडील प्रस्ताव दिनांक ०४/५/२०१६
 २. सहाय्यक संचालक, नगर रचना, रायगड-अलिबाग यांचे कार्यालयाकडील पत्र क्रमांक ससंनर - राअ / बा.प. / गोजे नेरळ / ता.कर्जत / स.नं.नविन ३७६ भू.क्र.४ (जुना स.नं.५४/२ भू.क्र.४) व इतर /६१६/दिनांक ११/४/२०१७
 ३. तहसिलदार कर्जत यांचे कार्यालयाकडील बिनशेती आदेश नं.८२ अल.एन.ओ/अस.आर-४३/दि. १०/५/१९८२ तसेच विनिश्चिती बिनशेती आदेश क्र.मरा/जमिनाबाव/कात-१/नेरळ२०१६/दि.२४/११/२०१६
 ४. तहसिलदार, कर्जत यांचेकडील पत्र क्रमांक मरा/बांधकाम परवानगी/के.नं.२६९/२०१५ दिनांक २९/९/२०१६.
 ५. या कार्यालयाचे तांत्रिक अधिकारी यांनी प्रस्तावाविन भूखंडाची स्वळ पाहणी करून दिलेला तांत्रिक छाननी अहवाल दिनांक ४/९/२०१७
 ६. स्थायी समिती सभा उराव क्रमांक २५० दिनांक २६/०४/२०१३.
 ७. मा.अध्यक्ष रायगड जिल्हा परिषद अलिबाग यांनी पारित केलेले आदेश क्र राजिप/प्रा.पं. नेरळ -ममदापूर/२०५/२०१६ दि.०९/५/२०१६.
 ८. कार्यालयीन मंजूर टिप्पणी दिनांक १८/०६/२०१७.

उपरोक्त संदर्भ क्रमांक १ अन्वये आपण विषयांकित मिळकतीवर बांधकाम परवानगी मिळणेबाबत प्रस्ताव सादर केलेला आहे. ज्या अर्थी महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगर रचना अधिनियम १९६६ (१९६६ चा ३७वा) चे कलम २ चा उपखंड (१५) (सी)(१)सहखंड १९ चे अनुसार मा. संचालक, नगर रचना, महाराष्ट्र राज्य, पुणे हे त्यांना शासन, नगर विकास व आरोग्य विभाग, अधिसूचना क्रमांक टीपीएस-३१७७-१९८९-मुडी-६, दिनांक १०/१२/१९७९ अन्वये प्रदान केलेल्या शक्तीचा वापर करून रायगड जिल्हा परिषदेस रायगड जिल्ह्यातील नेरळ डोंमिदरी टाऊनशिपच्या क्षेत्राकरिता उपरोक्त अधिनियमाखाली नियोजन प्राधिकरणाच्या शक्ती वापरण्याची परवानगी दिली आहे.

ज्या अर्थी रायगड जिल्हा परिषदेने सर्वसाधारण सभा दिनांक ०२/०३/२०१० ठराव क्रमांक ५५८ व दिनांक १३/१२/२०१० ठराव क्रमांक ६२९ अन्वये सहाय्यक संचालक, नगर रचना, रायगड-अलिबाग यांची नगर रचना अधिकारी म्हणून नेमणूक करणेत आली आहे.

ज्या अर्थी उपरोक्त संदर्भित २ अन्वये सहाय्यक संचालक, नगर रचना, रायगड-अलिबाग यांनी नियोजित बांधकामाच्या नकाशाची छाननी करून व योजनेच्या विकास नियंत्रण नियमावली अनुसार विषयांकित जागेत शर्तीना अधिन राहून बांधकाम परवानगी देणेबाबत शिफारस पत्र दिलेले आहे.

ज्या अर्थी उपरोक्त संदर्भित ३ अन्वये तहसिलदार, कर्जत यांनी प्रस्तावित भूखंडाचे रेखांकनास किमती मंजुरी दिलेली आहे. तसेच संदर्भित ४ अन्वये प्रस्तावित भूखंडाचे किमती आदेश व्यापगत नसल्याबाबत मालकी हक्काबाबत वाद-विवाद नसल्याबाबत तहसिलदार, कर्जत यांनी या कार्यालयाकडे अहवाल सादर केलेला असून त्यामध्ये अर्जदार यांनी मंजूरीसाठी प्रस्तावित केलेल्या भूखंडावर येण्या-जाण्यासाठी रस्ता उपलब्ध आहे. जमिनीवर वन छात्याच्या तरतुदी लागू नाही अथवा २२ अ खालील चौकशी प्रलंबित नाही. सदर जमिनीवर जाणारा रस्ता वनछात्याच्या जमिनीमधून जात नाही. सदर जमिनीसाठी आदिवासी खातेदारांचा संबंध नाही. सदर जमिनीमधून गटार अथवा पाण्याची पाईपलाईन जात नाही तसेच जमिनीवरून अशुद्ध दबाची विद्युतवाहिनी जात नाही असे तनूद केलेले आहे.

ज्या अर्थी उपरोक्त संदर्भित ५ अन्वये या कार्यालयाचे तांत्रिक अधिकारी यांनी प्रस्तावाविषय भूखंडाची स्थळ पाहणी करून तांत्रिक छाननी अहवाल सादर केलेला आहे.

ज्या अर्थी उपरोक्त संदर्भित ६ अन्वये नेरळ संकुल विकास प्राधिकरणातील बांधकाम परवानगीचे प्रस्ताव सहाय्यक संचालक, नगर रचना यांचेकडून छाननी व पडताळणी होऊन प्राप्त झाल्यानंतर सदरची प्रकरणे ग्रामपंचायत विभागाने जिल्हा परिषद सारावर करावयाची कार्यवाही करून प्रत्येक प्रकरणाची छाननी व पडताळणी करून राच बाबींची पूर्तता झालेली असल्यास असे प्रत्येक प्रकरण मंजूरीसाठी स्थायी समिती समोर ठेवणे. स्थायी समितीने ठरावाद्वारे मान्यता दिल्यानंतर या प्रकरणी मा. मुख्य कार्यकारी अधिकारी, रायगड जिल्हा परिषद, अलिबाग यांनी उप मुख्य कार्यकारी अधिकारी (प्रा.प.) हे संबंधित विभाग प्रमुख असल्यामुळे त्यांनी निर्देशित केलेनुळे उप मुख्य कार्यकारी अधिकारी (प्रा.प.), रायगड जिल्हा परिषद, अलिबाग यांनी मा. मुख्य कार्यकारी अधिकारी, रायगड जिल्हा परिषद, अलिबाग यांची बांधकाम परवानगीचे प्रारूप आदेशासह मान्यता घेऊन बांधकाम परवानगी आदेश उप मुख्य कार्यकारी अधिकारी (प्रा.प.) यांनी त्यांचे स्वाक्षरीने निर्गमित करणेची कार्यवाही करणेबाबत स्थायी समिती सभा दिनांक २६.०४.२०१३ ठराव क्रमांक २५० अन्वये मान्यता देणेत आलेली आहे.

त्या अर्थी उपरोक्त संदर्भित ७ अन्वये मा. अध्वक्ष स्थायी समिती, रायगड जिल्हा परिषद, अलिबाग यांनी बांधकाम परवानगी देणेबाबत पारित केलेले आदेश.

आणि ज्या अर्थी उपरोक्त संदर्भित ८ अन्वये कार्यालयीन टिप्पणी प्रारूप आदेशासह मंजूर करणेत आलेली आहे.

त्या अर्थी सहाय्यक संचालक, नगर रचना, रायगड-अलिबाग यांच्या अटी व शर्तीना अधिन राहून त्यांनी दिलेल्या ना-हरकत / शिफारस पत्रानुसार रायगड जिल्हा परिषद, अलिबाग आपल्या उपरोक्त संदर्भित क्रमांक १ अन्वये विषयांकित भिळकतीवरील सादर प्रस्तावास खालील तनूद केलेल्या क्रमांक १ ते ३८ अटी व शर्ती बांधकामाकडे व नगर रचना विभागाने सोधतव्या मंजूर नकाशाप्रमाणे निवारी कारणाकरिता इमारतीचे बांधकाम करणेंस परवानगी देण्यांत येते.

बांधकाम परवानगी देणेत येत असलेल्या प्रस्तावाचा छाननी तक्ता खालील प्रमाणे आहे.

1.	Name of Applicant	Shagun Real. Ms. Niraj Brijkishor Jain Ms. Jigar Ambalal pokar
2.	Name of Owner	Mr. Sandeep Sharad korade and Other
3.	Name of Builder	Shagun Real. Ms. Niraj Brijkishor Jain Ms. Jigar Ambalal pokar
4.	Total Plot Area (as per 7/12)	2603.00 m ²
5.	Total Plot Area (as per T.I.L.R)	2603.00 m ²
6.	Area as per demarcation	2603.00 m ²
7.	Area as per possession	2603.00 m ²
8.	Area under D.P. Road	N.A.
9.	Net plot area for F.S.I. calculation	2603.00 m ²
10.	F.S.I. permissible	01.00
11.	F.S.I. being utilized now	01.00
12.	Built-up area permissible	2849.60 m ²
13.	Total Built-up area proposed	2820.72 m ²

इमारतीचे बांधकाम पूर्ण झाल्यावर सदर इमारतीसाठी आवश्यक ती पाणीपट्टी आणि घरपट्टी रक्कम नियमानुसार ग्रामपंचायत नेरळ ता. कर्जत यांचेकडे जमा करणे आपणांस बंधनकारक राहिल.

इमारत बांधकाम करित असतांना इमारत बांधकामाचे साहित्य सार्वजनिक स्वरूपाच्या रस्त्यावर व गटारात पडणार नाही याची दक्षता घेणेत यावी. अशा प्रकारे इमारत बांधकाम साहित्य रस्त्यावर अथवा इतर सार्वजनिक जागेवर आढळून आल्यास आपणांस कारवाई करणेबाबत संबंधित विभागास कळविणेत येईल किंवा इमारत बांधकाम परवानगी रद्द करण्याबाबतची कारवाई सुध्दा करणेत येईल याबाबतची नोंद घेणेत यावी.

बांधकाम सुरु असतांना जागेवरील रिकामे गाळे / सदनिका यांची संरक्षणाची जबाबदारी संबंधित जमीन मालक / भूखंडधारक / विकासक / गाळेधारक यांची राहिल. तसेच अर्धवट बांधलेल्या जागेचा गैरवापर होऊ नये म्हणून भूखंडधारकाने भूखंडाभोवती नियमाप्रमाणे भिंतीचे कुंपन बांधून त्याठिकाणी अनुचित प्रकार होणार नाहीत याची दक्षता घ्यावी. गैरकृत्य करतांना आढळल्यास संबंधितांवर कायदेशीर कारवाई करणेत येईल याची नोंद घ्यावी.

विषयविकृत भूखंड सखल भागामध्ये असल्यास जमीनीची पातळी (Ground Level) ही रस्ता आणि Sewer Line यांच्या पेक्षा धरणीकरून ठेच करून घ्यावी.

इमारतीचे सांडपाणी, मैला आणि पाचसाल्याचे पाणी यांचा निचरा योग्यप्रकारे होऊन भूखंडामध्ये पाणी साचणार नाही याप्रमाणे भूखंड समपातळीत तयार करणेत यावा.

इमारतीचे बांधकाम करणारे मजुराकरिता तात्पुरत्या निवासासाठी शेड उभारणेत यावी. तसेच आरोग्याच्या दृष्टीकोनातून सदर शेडलागत स्वच्छतागृह बांधणेत यावीत. तसेच भोगवटा प्रमाणपत्रासाठी अर्ज करणेपूर्वी सदरच्या शेड भूखंडधारक / विकासक यांनी स्वखर्चाने काढून टाकणेत यावीत.

इमारतीचे बांधकाम हे मंजूर नकाशा प्रमाणेच करण्यात यावे. मंजूर बांधकाम नकाशामध्ये फेरफार अथवा वाढीव बांधकाम करावयाचे असल्यास महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगर रचना अधिनियम, १९६६ मधील तरतुदीनुसार रायगड जिल्हा परिषद, अलिबाग यांचेकडून सुधारित बांधकाम नकाशे मंजुरी घेणे आवश्यक राहिल. मंजूर नकाशा व्यतिरिक्त बांधकाम केल्यास ते कायद्यातील तरतुदीनुसार कारवाईस पात्र राहिल याची नोंद घ्यावी.

इमारत बांधकाम सुरु करणेपूर्वी जमीन मालकाचे नांव, बांधकामाचाबाबतचा तपशील, बांधकाम परवानगीचा क्रमांक व तारीख, वास्तुविशारदाचे नांव, स्थापत्य विशारदाचे नांव व ठेकेदाराचे नांव पुरस्वनी क्रमांकासह दर्शविणारा फलक बांधकाम क्षेत्रात लावण्यात यावा. या बाबतची माहिती रायगड जिल्हा परिषद, अलिबाग यांचेकडे सादर करण्यात यावी.

प्रस्तुत इमारत बांधकाम परवानगीचा कालावधी हे आदेश निर्गमित केलेल्या दिनांकापासून एक वर्षाचा राहिल. तसेच सदरच्या इमारतीचे बांधकाम एक वर्षाच्या आत पूर्ण झाले नाही तर उर्वरित इमारत बांधकामासाठी जिल्हा परिषदेची परवानगी घेणे बंधनकारक राहिल.

सर्वरड इमारत बांधकामासाठीच्या अटी व शर्ती खालील प्रमाणे:-

१. शासनाने अ, ब व क वर्ग नगर परिषदेसाठी प्रसिध्द केलेल्या शारुम विकास नियंत्रण नियमावलीतील नियम क्रमांक ६.८ नुसार अर्जदालने / विकासकाने प्रकल्प पूर्ण होण्यापूर्वी रस्ते, Storm Water Drainage, Sewer Line, Water Supply Line and development of open spaces इत्यादी व आवश्यक पायाभूत सुविधा विकसित करणे अनिवार्य आहे.
२. शासनाने अ, ब व क वर्ग नगर परिषदेसाठी प्रसिध्द केलेल्या शारुम विकास नियंत्रण नियमावलीतील नियम क्रमांक १३.३.२ मध्ये खालील प्रमाणे नमूद केलेले आहे.
on sanction of the development permission, the common plot shall deemed to have vested in the society / Association of the residents / Occupants. The recreational open spaces shall not be sold to any other person & it shall not be put to any other user except for the common use of residents / occupants.
३. उपरोक्त नमूद केल्याप्रमाणे खुल्या जागेचा (recreational open space) वापर ही residents / occupants च्या सामाईक वापराकरिता करण्यात येणे बंधनकारक राहिल.
४. निधोजित इमारतीचा वापर फक्त रहिवासी या कारणांसाठी करण्यात यावा व इमारत बांधकाम मंजूर नकाशाप्रमाणे बांधण्यात यावे.
५. मंजूर नकाशाप्रमाणे इमारतीच्या जोलापर्यंतचे काम पूर्ण झालेवर या जोलाची तपासणी उप अभियंता (बांध.), रायगड जिल्हा परिषद उपविभाग, कर्जत यांचेकडून करून घेऊन त्याबाबतचे प्रमाणपत्र सादर करणे बंधनकारक असून त्यानंतर जोलावरील बांधकामास परवानगी देण्यात येईल.
६. प्रस्तुत प्रकल्पात प्रस्तावित LIG/EWS आणि MIG सदनिकांचे एकत्रिकरण अनुज्ञेय असणार नाही.
७. इमारतीच्या बांधकामामध्ये Rain Water Harvesting ची आवश्यक ती तरतुद करणे बंधनकारक राहिल.
८. निवडित इमारत बांधकामापासून बांधकाम क्षेत्रात पुढील, मागील व दोन्ही बाजूची अंतरे मंजूर नकाशाप्रमाणे प्रत्यक्षात जागेवर असतील पहिले, व जागा ही कायमची खुली ठेवावी.
९. विषयवर्धित भूखंडावरील इमारतीचे बांधकाम हे नकाशावर नमूद केल्याप्रमाणे भागाज: स्टिल्ट-४ मजले आणि उंची १४.७० मीटर यापेक्षा जास्त असू नये.

१०. नियोजित इमारतीसाठी आवश्यक असलेल्या पाण्याची सोय, सांडपाण्याची सोय, मैला आणि घनकचरा निमूळनाची व्यवस्था भूखंड धारकाने / विकासकाने करणे बंधनकारक राहिल.
११. पाण्याच्या पाण्याच्या स्रोत (Source) पासून तट्टीक टँकचे अंतर हे किमान १२.०० मीटर असणे आवश्यक आहे.
१२. प्रकाश व वायुकिन्नन यासाठी ठेवलेल्या खिडक्यांचे क्षेत्र हे खोलीच्या क्षेत्राच्या १/६ पेक्षा कमी असू नये.
१३. नियोजित बांधकामामुळे भूखंडावर असलेल्या कोणाच्याही वीहिवाटीचा हक्काचा भंग होणार नाही याची जबाबदारी अर्जदार / मालकाने घेणे आवश्यक आहे.
१४. विषयांकित भूखंडावर बांधकाम करताना IS-CODE-13920-1993 धूकपरोषक RCC डिझाईननुसार बांधकाम घटकांचे नियोजन अर्हताप्राप्त स्ट्रक्चरल इंजिनियर यांचेकरून करून घेणे आवश्यक असून त्यांचे देखरेखीखाली नियोजित इमारतीचे बांधकाम पूर्ण करणे भूखंडधारक / विकासक यांचेवर बंधनकारक राहिल.
१५. इमारतीचे बांधकाम हे राष्ट्रीय इमारत बांधकाम संकेतांकाप्रमाणे (National Building Code) करण्यात यावे. तसेच भूखंडासभोवतालच्या रहिवाशांना कोणताही त्रास होणार नाही याची काळजी भूखंडधारक / विकासक यांनी घेणे बंधनकारक आहे.
१६. इमारत बांधकामाचे वेळी कोणत्याही प्रकारचा अपघात घडून दुखापत झाल्यास त्याची संपूर्ण जबाबदारी ही भूखंडधारक / विकासक यांचेवर राहिल.
१७. इमारत बांधकाम करताना कोणत्याही प्रकारची अस्तित्वातील गटारे, रस्ते व पाणी पुरवठा योजना इत्यादीचे नुकसान झाल्यास त्याची मरपाई ही भूखंडधारक / विकासक यांनी करावयाची आहे.
१८. नियोजित इमारतीचे जागेवर जर जुन्या इमारतीचे बांधकाम तोडावयाचे असल्यास अशी जुनी इमारत तोडल्यानंतर ग्रामपंचायतीने दिलेल्या निर्देशानुसार निघालेल्या सहित्याची विल्हेवाट भूखंडधारक / विकासक यांनी करावयाची आहे.
१९. नियोजित इमारत बांधकामाचा प्रगती अहवाल दर दोन महिन्यांनी रायगड जिल्हा परिषदेला सादर करणे बंधनकारक असून अहवाल सादर न केल्यास भोगवटा प्रमाणपत्र देणेत येणार नाही.
२०. उपरोक्त संदर्भित ४ अन्वये तहसिलदार, कर्जत यांनी अहवालानध्ये तमूद केल्याप्रमाणे बिनशेती आदेशातील भंग केलेल्या अटीपोटी दंडाची रक्कम तहसिलदार, कर्जत यांचेकडे मरणा करणे बंधनकारक राहिल अन्यथा जोत्यावरील बांधकामाला परवानगी देणेत येणार नाही.
२१. सहाय्यक संचालक, नगर रचना, रायगड-अलिबाग यांनी निर्गमित केलेल्या सूचनांचे तंतोतंत पालन करणे बंधनकारक राहिल. सदरची छायांकित प्रत सोबत जोडलेली आहे.
२२. महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगर रचना अधिनियम, १९६६ आणि महाराष्ट्र जिल्हा परिषदा व पंचायत समित्या अधिनियम, १९६१ मधील कोणतेही नियम, अटी व शर्ती यांचे उल्लंघन केल्यास सदरची इमारत बांधकामाची परवानगी रद्द करण्यात येईल.
२३. नियोजित इमारत बांधकामासाठी सरकारी प्राधिकरण जसे मुंबई महानगर प्रादेशिक विकास संस्था सारख्या इतर प्राधिकरणांचा यांचा ना-हरकत दाखला आवश्यक असल्यास तो घेणे नियमानुसार बंधनकारक राहिल.
२४. प्रस्तावित प्रकल्पाच्या समोरील अस्तित्वात / नियोजित रस्ता विकासकाने भोगवटा प्रमाणपत्र प्राप्त करून घेण्यापूर्वी विकसित करून ग्रामपंचायतीकडे हस्तांतरित करावा.
२५. प्रस्तावित प्रकल्पातील सदनिका / गाळयांची विक्री भूखंडधारक / विकासक यांना प्राधिकरणाचे भोगवटा प्रमाणपत्र प्राप्त करून घेतल्याशिवाय करता येणार नाही.



२६. विषयवित्त भूखंडाबाबत कोणताही कार्यदेविषयक वाद-विवाद निर्माण झाल्यास त्याबाबतचा निपटारा करणाऱ्याची सर्वेस्वी जबाबदारी भूखंडधारक / विकासक यांची राहिल.
२७. भूखंडधारक / विकासक यांनी सादर केलेली माहिती चुकीची अथवा दिशाभूल करणारी आढळल्यास ही परवानगी रद्द समजणेत यावी.
२८. सहाय्यक संचालक यांचे खाननी व पडताळणी गटवालातील १ ते ३८ अटी भूखंडधारक/विकासक यांचेवर बंधनकारक राहतील.



मा. मू.का.अ. यांचे मान्य टिप्पणी

२४/११
(प्रकाश स्थ. पट्टा)
उप मुख्य कार्यकारी अधिकारी (प्रा.पं.)
रायगड जिल्हा परिषद, अलिबाग

प्रत: माहितीस्तव सविनय सादर.

१. मा. जिल्हाधिकारी, रायगड-अलिबाग.
२. मा. मुख्य कार्यकारी अधिकारी, रायगड जिल्हा परिषद, अलिबाग.
३. मा. सदस्य सचिव, स्थायी समिती तथा उप मुख्य कार्यकारी अधिकारी (प्रा.पं.), रायगड जिल्हा परिषद, अलिबाग.

प्रत: माहिती तथा पुढील कार्यवाहीसाठी रवाना.

१. सहाय्यक संचालक, नगर स्वचा, रायगड-अलिबाग.
२. कार्यकारी अधिकारी (बांध. / प्रा.पं.), रायगड जिल्हा परिषद, अलिबाग.
३. तहसिलदार, कर्जत जि. रायगड.
४. गट विकास अधिकारी, पंचायत समिती, कर्जत जि. रायगड.
५. उप-अधिकारी (बांध. / प्रा.पं.), रायगड जिल्हा परिषद उपविभाग, कर्जत जि. रायगड.
६. सरपंच / ग्राम विकास अधिकारी, ग्रामपंचायत, नेरळ ता. कर्जत जि. रायगड.