

विकास परवानगी व प्रारंभ प्रमाणपत्र

DEVELOPMENT PERMISSION AND COMMENCEMENT CERTIFICATE

जा.क्र. : नामप्रविप्रा/अभि.बां.प./मौ.घोटी (बु.), ता.इगतपुरी/ग.नं.५७+५८/२+५९/२/ब+६०/१+६०/२+६३/९/२२६७
दि. १५/११/२०२२

प्रति,

श्री. राजेंद्र मधुकर काळे व इतर,
रा. मौ.घोटी (बु.), ता. इगतपुरी,
जि. नाशिक
द्वारा - आर्कि. उमेश बागुल

विषय : मौजे घोटी(बु.), ता.इगतपुरी, जि. नाशिक येथील ग.नं. ५७, क्षेत्र १९२० चौ.मी. +५८/२, क्षेत्र २३२० चौ.मी. +५९/२/ब, क्षेत्र १६२० चौ.मी. +६०/१, क्षेत्र १९२७ चौ.मी. +६०/२, क्षेत्र १८२० चौ.मी. +६३/९, क्षेत्र ४१० चौ.मी. एकुण क्षेत्र १००२७.०९ चौ.मी. मधील क्षेत्रात सुधारित ग्रुप हौसिंग स्कीम (रहिवास प्रयोजनार्थ) व सुविधा क्षेत्रात Convenience Shopping (वाणिज्य प्रयोजनार्थ) अभिन्यास व बांधकाम मंजूरी बाबत.

संदर्भ : आपला दि.३०.०६.२०२२ रोजीचा प्राप्त अर्ज व प्रस्ताव.

मौजे घोटी(बु.), ता.इगतपुरी, जि. नाशिक येथील ग.नं. ५७, क्षेत्र १९२० चौ.मी. +५८/२, क्षेत्र २३२० चौ.मी. +५९/२/ब, क्षेत्र १६२० चौ.मी. +६०/१, क्षेत्र १९२७ चौ.मी. +६०/२, क्षेत्र १८२० चौ.मी. +६३/९, क्षेत्र ४१० चौ.मी. एकुण क्षेत्र १००२७.०९ चौ.मी. मधील क्षेत्रात सुधारित ग्रुप हौसिंग स्कीम (रहिवास प्रयोजनार्थ) व सुविधा क्षेत्रात Convenience Shopping (वाणिज्य प्रयोजनार्थ) अभिन्यास व बांधकाम प्रस्ताव मंजूरीस्तव प्राधिकरणाकडे प्राप्त झाला आहे. अर्जदाराने सदर प्रकरणी खालील प्रमाणे रक्कमा जमा केलेल्या आहेत.

अ.क्र.	चलनाचा प्रकार	चलन क्र. व दि.	रक्कम	भरल्याचा दिनांक
१	छाननी	५४२/३०.०८.२०२१ ६६५/१०.१०.२०२२	१४,२५५/- ८७,३००/-	३१.०८.२०२१ ०१.११.२०२२
२	प्रिमियम आकारणी	१४५/३०.०८.२०२१	७,१८,८८०/-	३१.०८.२०२१
३	अॅन्सलरी FSI चार्जेस	९९/१०.१०.२०२२	८,८८,०२०/-	०१.११.२०२२
४	विकास शुल्क	४४४/२३.०९.२०२० ३०९/३०.०८.२०२१ ३७८/१०.१०.२०२२	८,४४,३१०/- ३,३८,१६०/- २,७७,३००/-	२५.०९.२०२० ३१.०८.२०२१ ०१.११.२०२२
५	सुरक्षा ठेव रक्कम	६९७/२३.०९.२०२०	१,२०,९१०/-	२५.०९.२०२०
६	कामगार कल्याण उपकर	७५२/२३.०९.२०२० ३००/३०.०८.२०२१ ३३२/१०.१०.२०२२	१३,१६,६९०/- १४,००,१९०/- ८,२४,१२०/-	२५.०९.२०२० ३१.०८.२०२१ ०१.११.२०२२

आपण प्रस्तावासोबत सादर केलेल्या कागदपत्रास अधीन राहून तसेच खालील अटी व शर्तीस अधीन राहून तसेच यापुर्वी देण्यात आलेली मंजूरी रद्द करून सुधारित ग्रुप हौसिंग स्कीम (रहिवास प्रयोजनार्थ) व सुविधा क्षेत्रात Convenience Shopping (वाणिज्य प्रयोजनार्थ) अभिन्यास व बांधकाम प्रस्तावास विकास परवानगी व प्रारंभ प्रमाणपत्र देण्यात येत आहे.

अटी व शर्ती:-

- १ मंजूर नकाशाप्रमाणेच जागेचा विकास व बांधकाम करणे बंधनकारक राहिल.
- २ सदर विकास परवानगी व प्रारंभ प्रमाणपत्र हे एक वर्षाच्या कालावधीकरिता अंमलात राहिल. तदनंतर त्यापुढे आवश्यकतेनुसार विहित मुदतीमध्ये सदर परवानगी व प्रमाणपत्राचे नुतनीकरण करून न घेतल्यास सदरचे परवानगी व प्रमाणपत्र संपुष्टात येईल.
- ३ इमारतीचे बांधकाम सुरु करण्यापूर्वी महसूल विभागाकडून अकृषिक/सनद परवानगी प्राप्त करून त्याची साक्षांकित प्रत प्राधिकरणाकडे सादर करणे अर्जदार/विकासक/जमीनमालक यांचेवर बंधनकारक राहिल.
- ४ प्रस्तावासोबत मोजणी (१)मो.र.नं. ७५१४/२०१७,(२) मो.र.नं. ७६००/२०१७, दि. १७.०४.२०१७, (३) ७६५६/२०१७,दि.०८.०५.२०१७,(४) ८२४९/२०१८, दि. १३.०३.२०१८, (५) ९२७६/२०१९, दि. ०१.०६.२०१९ व (६)९२७७/२०१९, दि. ०३.०६.२०१९ ने केलेल्या वहीवाटीचे मोजणी नकाशातील हद्दीचे अधीन राहून परवानगी देण्यात येतआहे. सदर जमिनीचे वहीवाटीचे/ हद्दीचे अनुषंगाने अथवा इमारतीबाबत कोणतेही व्यक्तिगत वाद/न्यायालयीन वाद उदभवल्यास त्याची सर्वस्वी जबाबदारी अर्जदार/विकासक/ जमीन मालक यांची राहिल. ज्या जागेची मालकी/वहीवाट,अर्जदार/विकासक/ जमीन मालक यांची नाही अशा कोणत्याही जमिनीवर सदर परवानगीद्वारे विकास अनुज्ञेय राहणार नाही.
- ५ प्रस्तुतच्या जमिनीवर आर्थिक संस्थाचा बोजा असल्यास त्यास अर्जदार/जमीनमालक/विकासक सर्वस्वी जबाबदार राहतील.
- ६ विषयांकित जमिनीवर कोणतेही विकास कार्य सुरु करण्यापूर्वी रेखांकन जागेवर सीमांकित करून भूमि अभिलेख खात्याकडून प्रमाणित करून घेणे बंधनकारक आहे. मंजूर रेखांकनानुसार जागेवरील सीमांकन झाल्यानंतर, भूखंडाचे क्षेत्रफळ,रस्त्यांची रुंदी, १०% खुले क्षेत्र,१०% सुविधा क्षेत्र मंजूर रेखांकनातदर्शिल्या पेक्षा कमी भरता कामा नये. यामध्ये कोणताही बदल झाल्यास रेखांकन पुन्हा मंजूर करून घेणे बंधनकारक राहिल. अशा प्रमाणित रेखांकनाची प्रत प्राधिकरणास सादर करून त्यासअंतिम मंजूरी घेतल्या शिवाय कोणताही विकास करता येणार नाही.
तसेच मंजूर रेखांकनानुसार अंतर्गत रस्त्याचे क्षेत्र त्याचप्रमाणे मंजूर प्रादेशिक योजनेचे रस्ते /रस्ता रुंदीने बांधित क्षेत्र खुल्या जागेचे क्षेत्र, सुविधा क्षेत्र जागा मालकास/विकासकास वाढीव चटई क्षेत्राच्या बदलात संबंधित नियोजन प्राधिकरणाकडे हस्तांतरीत करावयाचे झाल्यास अशा अनुषंगिक क्षेत्राची मोजणी जागा मालकाने /विकासकाने संबंधित भूमी अभिलेख विभागाकडे रितसर अर्ज करून घेणे बंधनकारक राहिल. तदनंतर अशा क्षेत्राखालील जमिनीचे खरेदीखत संबंधित नियोजन प्राधिकरणाचे नावाने जागा मालकाने/ विकासकाने स्वखर्चाने करून देऊन तसा ७/१२ उतारा व त्याप्रमाणे प्रत्यक्ष जागेचा ताबा दिल्यानंतरच अशा क्षेत्राचा वाढीव चटई क्षेत्र मिळणेबाबत आवश्यक त्या बांधकाम नकाशा व अनुषंगिक कागदपत्रासह अर्ज करण्यास अर्जदार पात्र राहतील.
- ७ मंजूर नकाशात दर्शविलेप्रमाणे नियोजित बांधकामापासुन पुढील, मागील व बाजुची सामासिक अंतरे प्रत्यक्षात जागेवर कायम व खुली ठेवणे आवश्यक राहिल.
- ८ इमारतीचे जोता तपासणीसाठी अर्ज करताना अकृषिक/सनदपरवानगी व परवानाधारक, वास्तुविशारद/ अभियंता/स्ट्रक्चरलअभियंता /सुपरवायझर यांचे प्रमाणपत्र सादर करणे बंधनकारक राहिल, त्याचप्रमाणे भोगवटा प्रमाणपत्रासाठी अर्ज करताना बांधकाम प्रस्तावांतर्गत जमिनीचे महसूल / भूमी अभिलेखात एकत्रिकरण/ उपविभागी केलेला अद्यावत ७/१२ उतारा /प्रॉपर्टी कार्ड व मोजणी नकाशा सादर करणे बंधनकारक राहिल.

मौजे घोटी(बु.), ता.इगतपुरी, जि. नाशिक येथील ग.नं. ५७+५८/२+५९/२/ब+६०/१+६०/२+६३/९

(सुधारित ग्रुप होसिंग स्किम (रहिवास प्रयोजनार्थ) व सुविधा क्षेत्रात Convenience Shopping (वाणिज्य प्रयोजनार्थ) अभिन्यास व बांधकाम परवानगी प्रस्ताव)

- ९ इमारतीचे मंजूर नकाशानुसार जोत्यापर्यंतचे बांधकाम पूर्ण झाल्यानंतर प्रमाणित एकत्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावलीतील नियम क्र.२.८.४ च्या अनुषंगाने जोते प्रमाणपत्र करिता योग्य ती कार्यवाही करणे आवश्यक राहिल.
- १० रेखांकनातील रस्ते, गटारे, खुली जागा इत्यादी अर्जदारांने/विकासकांने/जमीन मालकाने भुखंड/सदनिका वितरित करण्यापूर्वी जागेवर स्वखर्चाने व समाधानकारकरित्या विकसित करणे आवश्यक आहे.
- ११ रेखांकनातील रस्ते, व खुली जागा यांची देखभाल व रेखांकनात दर्शविलेले वर्गीकृत / प्रादेशिक योजना रस्ते/रस्ता रूंदीकरणातील क्षेत्र सर्व जनतेच्या वापरासाठी तसेच शेजारच्या जमीन मालकास वापरण्यास खुले ठेवणे बंधनकारक राहिल.
- १२ नियोजित बांधकामातील मजल्यांची संख्या व उंची, मंजूर रेखांकन/बांधकाम नकाशांवर दर्शविल्यापेक्षा जास्त असता कामा नये.
- १३ जागेतील/जागे लगतच्या नाल्याच्या/नदीच्या नैसर्गिक प्रवाहास अडथळा येईल, असे कोणतेही बांधकाम करता येणार नाही. त्याच प्रमाणे उक्त जमिनीवरील विकास करताना जागेवरील भूपृष्ठ रचनेमध्ये अनाधिकृत बदल करता येणार नाहीत. सदर अटीचा भंग करून विकास केल्याने दुर्घटना घडल्यास त्याची जबाबदारी अर्जदार/विकासक/जमीनमालक यांची राहिल.तसेच कुठलाही नैसर्गिक प्रवाह प्रदुषित होणार नाही याची जबाबदारी अर्जदाराची राहिल.
- १४ स्ट्रक्चरल इंजिनिअर यांनी तयार केलेल्या Structural Design नुसार प्रत्यक्ष जागेवर विकास करणेची जबाबदारी विकसक व सुपरवायझर यांची संयुक्तिक राहिल.
- १५ प्रमाणित विकास नियंत्रण आणि प्रोत्साहन नियमावलीमधील सर्व नियम आणि भारतीय मानक ब्युरोने विहित केलेल्या सुरक्षा प्रमाणकांचे पालन करणे अर्जदार/विकासक/जमीन मालक यांचेवर बंधनकारक राहिल. (UDCPR नियम क्र. २.८.१)
- १६ शासन नगर विकास विभागाकडील दि.१९/११/२००८चे निदेश क्र.टिपीव्ही-४३०८/४१०२/प्र.क्र.३५९ /०८/नवि-११ नुसार अर्जदार/विकासक/जमीनमालक व वास्तुविशारद यांनी बांधकाम नकाशामध्ये एकूण चटई क्षेत्र (Carpet area) नमूद केलेले आहे. सदर नमूद चटईक्षेत्रा (Carpet area) बाबत आकडेमोड, गणितीय चुका इ.बाबत वास्तुविशारद व अर्जदार/विकासक/जमीनमालक संयुक्तिकरित्या-जबाबदार राहतील.
- १७ नियोजित इमारतीसाठी/विकासासाठी आवश्यक असणाऱ्या पिण्याच्या पाण्याची सोय आपण अश्वसित केलेल्या सक्षम प्राधिकरणाने/ग्रामपंचायतीने न केल्यास पिण्याच्या पाण्याची आवश्यक ती पूर्तता अर्जदार/विकासक/जमीन मालक यांनी स्वखर्चाने प्रत्यक्षवापरापूर्वी करणे आवश्यक आहे. त्याचप्रमाणे सांडपाण्याची व मैला निर्मुलनाची सुयोग्य व्यवस्था प्रत्यक्ष वापरापूर्वी करणे बंधनकारक राहिल.
- १८ ओला व सुक्या कचऱ्याकरिता सदर जागेत स्वतंत्र कंटेनरची सोय करणे आवश्यक राहिल विघटन होणाऱ्या ओल्या कचऱ्यासाठी गांडूळखत प्रकल्प अर्जदार/विकासक/जमीनमालक यांनी स्वखर्चाने करावयाचा आहे.
- १९ आवश्यकतेनुसार वृक्ष लागवड करणे आवश्यक राहिल.
- २० शासन निर्देशानुसार बांधकाम करतांना Fly Ash चा वापर करणे बंधनकारक आहे.
- २१ सौरउर्जेवर पाणी तापविण्या साठीची यंत्रणा लागू नियमावलीनुसार अर्जदार/विकासक/जमीनमालक यांनी इमारतीचे वापरापूर्वी स्वखर्चाने करावयाची आहे.
- २२ वेस्टवॉटर व ग्रेवॉटर ट्रीटमेंट प्लॅन्ट यंत्रणा उभारणे अर्जदार/विकासक/जमीनमालक यांचेवर बंधनकारक असून पाण्याचा फेरवापर बगीचा,झाडाची जोपासना यासाठी करणे आवश्यक आहे.

- २३ प्रारंभ प्रमाणपत्र दिलेल्या कोणत्याही इमारतीचे बांधकाम पूर्ण झाल्यानंतर मंजूर विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावलीतील नियम क्र.२.९ नुसार पूर्णत्वाचे प्रमाणपत्र अर्जदार/विकासक जमीन मालक यांनी सादर करून नियम क्र.२.१० नुसार भोगवटा प्रमाणपत्र प्राप्त करून घेतल्याखेरीज कोणत्याही इमारतीचा भागशः/पूर्णतः वापर सुरु केल्यास अर्जदार/विकासक /जमीन मालक कारवाईस पात्र राहिल.
- २४ केंद्र शासनाच्या पर्यावरण विभागाकडील अधिसूचना क्र. S.o.३९९९(E), दि.०९/१२/२०१६ मधील Appendix-XIV मधील पर्यावरणाच्या अटीची पूर्तता करणे अर्जदार/ विकासक /जमीन मालक यांचेवर बंधनकारक राहिल व सदर अटी बंधनकारक असल्याबाबत हमीपत्र सादर करणे आवश्यक राहिल.
- २५ अर्जदारांनी नकाशावर दर्शविलेल्या हद्दीबाबत व क्षेत्राबाबत वाद अगर तक्रार निर्माण झाल्यास त्यास अर्जदार जबाबदार राहतील.
- २६ मोठ्या इमारत बांधकामाच्या ठिकाणी काम करणाऱ्या मजुरांमधील गरोदर माता, स्तनदा माता आणि त्यांच्यासोबत असणाऱ्या ० ते ६ वर्षे वयोगटातील मुलांकरिता शेड बांधणे, शौचालय व पिण्याच्या पाण्याची व्यवस्था, पाळणाघर इ. तात्पुरत्या सुविधा कंत्राटदार किंवा बांधकाम विकासक यांनी करणे आवश्यक आहे.
- २७ हद्दी व क्षेत्राबाबत वाद अगर तक्रार निर्माण झाल्यास त्यास अर्जदार जबाबदार राहतील.
- २८ प्रस्तुत जमिनीवर भविष्यात छाननी शूलक, प्रिमीयम शूलक, विकास शूलक, सुरक्षा ठेव व कामगार कल्याण उपकर इ. बाबतच्या रक्कमेची बाकी उदभवल्यास सदर रक्कम प्राधिकरणाकडे जमा करणे अर्जदार यांचेवर बंधनकारक राहिल.
- २९ अर्जदार यांनी विषयांकित जागेत Solar Energy System, Grey Water Recycling, Solid Waste Management व Rain Water Harvesting चे अनुषंगाने पुरेशी व्यवस्था करणे बंधनकारक राहिल.
- ३० मंजूर अभिन्यासाप्रमाणे रस्ता रुंदीकरणाखालील क्षेत्र हे कायमस्वरूपी खुले ठेवणे अर्जदार यांचेवर बंधनकारक राहिल. तसेच रस्त्याखालील क्षेत्र या कार्यालयास हस्तांतरीत करणे व तशी नोंद ७/१२ उता-यावर नमूद करणे अर्जदार यांचेवर बंधनकारक राहिल.
- ३१ प्रकरणी भोगवट्यापुर्वी एकत्रित ७/१२ उतारा तयार करून या कार्यालयास सादर करणे अर्जदार यांचेवर बंधनकारक राहिल.
- ३२ भोगवट्यापुर्वी अग्निशमन विभागाचा ना-हरकत दाखला प्राप्त करून घेणे अर्जदार यांचेवर बंधनकारक राहिल.
- ३२ भोगवटा प्रमाणपत्र अर्ज करणेपुर्वी UDCPR मधील विनियम क्र.९.३.१ अनुसार सर्व लागू असलेल्या सुविधा पूर्ण करण्याची जबाबदारी अर्जदार यांचेवर राहिल. तसेच सुविधा क्षेत्रामध्ये दर्शविलेल्या STP कार्यान्वित करण्याची जबाबदारी अर्जदार यांचेवर बंधनकारक राहिल.
- ३३ नकाशामध्ये दर्शविण्यात आलेल्या सुविधा क्षेत्रामध्ये नियंत्रण रेषेच्या नंतरच वाणिज्य वापर बांधकाम अनुज्ञेय होईल.
- ३४ UDCPR मधील विनियम क्र.१३.४.१ अनुसार स्वतंत्र जागेत Grey water Recycling Plant प्रस्तावित करणे अर्जदार यांचेवर बंधनकारक राहिल.
- ३५ UDCPR मधील विनियम क्र. ३.४.१ अनुसार भोगवटा प्रमाणपत्र अर्ज सादर करणेपुर्वी अभिन्यासातील खुला भुखंड हा सदर अभिन्यासातील भुखंडधारक / सोसायटी / असोसिएशन यांचे नावे करून देण्याची सर्वस्वी जबाबदारी ही अर्जदार यांची राहिल.
- ३६ भोगवटा प्रमाणपत्र अर्ज करणेपुर्वी UDCPR मधील विनियम क्र.२.७.२ नुसार ग्रुप हौसिंगसाठीचे सर्व निकष लागू राहतील.
- ३७ उक्त इमारतीमधील रेन वॉटर हर्विस्टिंग यंत्रणा सुस्थितीत ठेवणेची जबाबदारी अर्जदार यांची राहिल, अन्यथा अर्जदारांवर रु. १०००/- प्रति वर्ष प्रति १००.०० चौ. मी. यानुसार दंड आकारण्यात येईल.

मौजे घोटी(बु.), ता.इगतपुरी, जि. नाशिक येथील ग.नं. ५७+५८/२+५९/२/ब+६०/१+६०/२+६३/९

[सुधारित ग्रुप होसिंग स्किम (रहिवास प्रयोजनार्थ) व सुविधा क्षेत्रात Convenience Shopping (वाणिज्य प्रयोजनार्थ) अभिन्यास व बांधकाम परवानगी प्रस्ताव]

- ३८ यापूर्वी या कार्यालयाने पत्र क्र. नामप्रविप्रा/अभि.बां.प./मौ.घोटी, ता.इगतपुरी,जि.नाशिक/ ग.नं.५७, ५८/२, ५९/२/ब,६०/१, ६०/२, ६३/९/१२८२, दि. ०१.०९.२०२१ अन्वये मंजूर केलेले अंतिम अभिन्यासाचे नकाशे यापुढे रद्द समजणेत येत आहेत.
- ३९ आता मंजूर अभिन्यासाप्रमाणे भुमि अभिलेख कार्यालयाकडून बिनशेती मोजणी करून घेणे अर्जदार यांचेवर बंधनकारक राहिल.
- ४० अर्जदार यांनी सादर केलेली कोणतीही माहिती अथवा कागदपत्रे ही चुकीची/दिशाभूल करणारी आढळल्यास प्रस्तूतची विकास परवानगी रद्द समजणेत येईल.
- ४१ लागू एकत्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावलीतील (UDCPR) आवश्यक त्या सर्व तरतुदी अर्जदारांस बंधनकारक राहतील.

प्रस्तावासोबतच्या रेखांकन/बांधकाम नकाशाच्या तीन प्रती साक्षांकित करून सोबत जोडले असून प्रस्तावासोबतची अन्य सर्व कागदपत्रे प्राधिकरणाच्या अभिलेखार्थ राखून ठेवण्यात येत आहेत.



पु.रा.रा.

(पुरुषोत्तम राजत)

उपमहानगर नियोजनकार,

नाशिक महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण,
नाशिक

प्रत:- मंजूर नकाशाच्या प्रतीसह माहिती व आवश्यक कार्यवाहीसाठी :

- १) तहसिलदार/उपविभागीय अधिकारी, इगतपुरी उपविभाग, ता.इगतपुरी, जि. नाशिक
- २) ग्रामसेवक, मौ.घोटी, ता.इगतपुरी, जि.नाशिक
- ३) तलाठी, मौ.घोटी, ता.इगतपुरी, जि.नाशिक