



उल्हासनगर महानगरपालिका, उल्हासनगर

जा.क्र. उमपा/नरवि/बांप/ ४८/१९/२०१९

उल्हासनगर महानगरपालिका

उल्हासनगर - ४२१००३.

दिनांक :- ०८/११/२०२३

पुनर्सुधारित बांधकाम प्रारंभ परवानगी प्रमाणपत्र Commencement Certificate (C.C)



मे. ट्रायको इस्टेट प्रा.लि. तर्फे,
संचालक श्री. दिपक रमेश मेहता,
सिटीएस नं. १६०६ ते १६१७, १६१९(बी),
१६२० ते १६२४, १६२६(बी),
प्लॉट नं. ६ (भा), ७, ८, सेक्शन ७ ए,
शिट नं. ९२, ९३, ९४, उल्हासनगर-०१.

विषय:- सिटीएस नं. १६०६ ते १६१७, १६१९(बी), १६२० ते १६२४, १६२६(बी),
प्लॉट नं. ६ (भा), ७, ८, सेक्शन ७ ए, शिट नं. ९२, ९३, ९४,

उल्हासनगर-०१, येथील इमारतीच्या पुनर्सुधारित बांधकाम परवानगीबाबत.

संदर्भ:- मे. ट्रायको इस्टेट प्रा.लि. तर्फे, संचालक श्री. दिपक रमेश मेहता,
वास्तुविशारद श्री. अनिल आर. निरगुडे यांच्यामार्फत सादर ऑफलाईन प्रस्ताव
क्र.४१२०२३०००१४३६२, दि.१८/०८/२०२३.

महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगररचना अधिनियम १९६६ चे कलम ४४ अन्वये सिटीएस नं. १६०६ ते १६१७, १६१९(बी), १६२० ते १६२४, १६२६(बी), प्लॉट नं. ६ (भा), ७, ८, सेक्शन ७ ए, शिट नं. ९२, ९३, ९४, उल्हासनगर-०१, येथील ३८३५८.९९ चौ.मी. भूखंडावर पुनर्सुधारित बांधकाम परवानगी करिता मुंबई प्रांतिक महानगरपालिका अधिनियम १९४९ चे कलम २५३ अन्वये पुनर्सुधारित बांधकाम करण्यासाठी आपण दि. १८/०८/२०२३, रोजी पुनर्सुधारित बांधकाम परवानगी प्रस्ताव सादर केलेला आहे. आपल्या अर्जास अनुसरून पुढील अटी व शर्तीच्या अधीन राहून आपल्या मालकीच्या जागेत हिरव्या रंगाने दुरुस्ती दाखविल्याप्रमाणे मंजूर इमारती क्र. १ (विंग A, B, C व D), तळमजला+५ पोंडियम+२७ मजले रहिवास/वाणिज्य व क्लब हाऊस, तळ मजला+२ मजला वाणिज्य वापरासाठी व प्रस्तावित इमारत क्र. T-1(तळघर+अपर तळमजला+मेझनीन फ्लोअर+०२ मजले/०३ पोंडियम+०१ मजले), इमारत क्र. T-2 (तळमजला + ०३ पोंडियम+ २८ मजले), इमारत क्र. T-3 (तळमजला + ०३ पोंडियम+ २० मजले), इमारत क्र. T-4A (तळमजला + ०३ पोंडियम+ ०१ मजले), इमारत क्र. T-4B (तळमजला + ०३ पोंडियम+ ०१ मजले) व क्लब हाऊस, तळमजला+०१ मजला वाणिज्य/रहिवासी वापरासाठीच्या इमारतीस बांधकाम परवानगी व बांधकाम प्रारंभ प्रमाणपत्र देण्यात येत आहे.

अटी/शर्ती


१. सदर पुनर्सुधारित बांधकाम परवानगी / बांधकाम प्रारंभ प्रमाणपत्राच्या निर्गमित तारखेपासून एक वर्षा पर्यंत वैध असेल. त्यानंतर पुढील वर्षासाठी परवानगीचे नुतनीकरण सदर मुदत संपणे आधी एक महीना पूर्व अर्ज करणे आवश्यक राहिल. अशा प्रकारचे नुतनीकरण फक्त तीन वेळा करता येईल. विहित मुदतीत बांधकाम पूर्ण करणे आवश्यक आहे, नुतनीकरण करतांना किंवा पुन्हा सुधारित परवानगी घेताना त्यावेळी अस्तित्वात असलेल्या नियमांच्या व नियोजित विकास आराखड्याच्या अनुषंगिक छाननी करण्यात येईल व त्यानुसार आपणास बांधकाम परवानगी देण्यात येईल.
२. नकाशात हिरव्या रंगाने केलेल्या दुरुस्त्या आपल्यावर बंधनकारक राहतील.
३. ही परवानगी आपल्या मालकीच्या कब्जातील जमिनी व्यतिरिक्त जमिनीवर बांधकाम अगर विकास करण्यास हक्क देत नाही, आपण शेजारच्या जमिनीवर अतिक्रमण केल्यास ही परवानगी रद्द करण्यात येईल.
४. प्रस्तुत जागेवर नियोजित केलेले बांधकाम या सोबतच्या मंजूर केलेल्या नकाशा प्रमाणे आणि प्रस्तुत परवानगीमध्ये घालून दिलेल्या अटीप्रमाणे करणे बंधनकारक राहिल.
५. जोत्या पर्यंत बांधकाम झाल्यावर वास्तुविशारदाने दाखल्यासह मंजूर नकाशा प्रमाणे बांधकाम केल्याबाबतचे प्रमाणपत्र, महापालिकेस सादर करण्यात यावे. त्यानंतर प्रत्यक्ष जागेवर तपासणी करून महापालिकेकडून जोत्याचा दाखला प्राप्त करून घेऊन नंतरच जोत्यावरील बांधकाम करावे. या अटीचा भंग केल्यास परवानगी रद्द करण्यात येईल.
६. प्लॉटचे हद्दीतील इमारती भोवताली मोकळ्या सोडवयाचे जागेत बदल करू नये व त्यामध्ये कोणत्याही प्रकारचे बांधकाम करू नये.
७. इमारतीच्या बांधकाम सुरक्षिततेची (स्ट्रक्चरल सेफ्टी) जबाबदारी सर्वस्वी आपल्या वास्तुविशारद व स्थापत्य विशारद यांचेवर राहिल.
८. जागेवर मंजुरीप्रमाणे बांधकाम पूर्ण झाले आहे, त्याचा नकाशा वास्तुविशारद व स्थापत्य विशारद यांच्या विहित नमुन्यातील दाखल्यासह (३ प्रतीत) इतर आवश्यक कागदपत्रांसह सादर करण्यात यावा. त्यानंतर या कार्यालयातर्फे भोगवटा प्रमाणपत्र प्राप्त केल्याशिवाय इमारतीचा वापर करू नये. भोगवटा प्रमाणपत्र घेण्यापूर्वी सदर इमारतीचा वापर / भोगवटा सुरु केल्यास त्यावर दंडनीय कार्यवाही करण्यात येईल.
९. नकाशात दाखविलेल्या गाळ्यांच्या संख्येमध्ये व नियोजनामध्ये पूर्वपरवानगी शिवाय बदल करू नये, असा बदल केल्यास सदर परवानगी रद्द होईल.
१०. नवीन इमारतीत मंजूर नकाशा प्रमाणे सेप्टिक टँक बांधणे आवश्यक आहे व संडास भविष्यकाळात जवळच्या मलनिःसारण नलिकेस स्वखर्चाने नगर अभियंता यांचे परवानगीने जोडणे आवश्यक राहिल. सेप्टिक टँक पिण्याच्या पाण्याच्या विहीरी पासून कमीत कमी ५० फूट अंतरावर असणे आवश्यक आहे.
११. सांडपाण्याचे व पागोळ्याचे पाणी महानगरपालिकेच्या गटारांत स्वखर्चाने नगर अभियंता यांच्या संमतीनुसार सोडावे लागेल. सांडपाण्याच्या बाबतीत आरोग्य प्रमाणपत्र / ड्रेनेज सर्टिफिकेट असल्याशिवाय वापर परवाना देण्यात येणार नाही.

१२. बांधकाम मटेरियल रस्त्यावर टाकता येणार नाही. त्यासाठी महापालिकेच्या सार्वजनिक बांधकाम खात्याची परवानगी घेणे आवश्यक राहिल व त्याकरिता नियमाप्रमाणे लागणारी रक्कम (दंड झाल्यास त्या रक्कमेसहीत) भरावी लागेल.
१३. बांधकामाच्या वेळी निरुपयोगी माल (मटेरियल) महानगरपालिका सांगेल त्याठिकाणी स्वखर्चाने वाहून टाकले पाहिजे, त्याद्वारे आजूबाजूच्या रहिवाशांची गैरसोय होणार नाही, याची दक्षता घ्यावी.
१४. बांधकामाच्या सभोवताली सोडलेल्या खुल्या जागेत कमीत कमी आवश्यक एकूण दहा झाडे लावून त्यांची जोपासना केली पाहिजे तसेच सध्या अस्तित्वात असलेली मोठी झाडे भूखंडावर शास्त्रीयरित्या पुनर्रोपित करावे लागतील व इतर झाडे परवानगीशिवाय तोडल्यास दंड आकारण्यात येईल.
१५. नकाशात दाखविल्याप्रमाणे बांधकामाचा फक्त राहणेसाठी व वाणिज्य उपयोग करावा.
१६. नागरी जमीन कमाल मर्यादा अधिनियम १९७६ मधील तरतूदी प्रमाणे जागा बाधीत होत असल्यास त्याची सर्वस्वी जबाबदारी आपलेवर राहिल.
१७. जागेतून किंवा जागेजवळून अतिदाबाची विद्युतवाहिनी जात असल्यास बांधकाम करण्यापूर्वी संबंधित विभागाकडून ना हरकत दाखला घेणे बंधनकारक आहे.
१८. जागा महामार्ग किंवा रेल्वे सन्मुख लागून किंवा जवळ असल्यास संबंधित विभागाकडून बांधकाम करण्यापूर्वी ना हरकत दाखला घेणे आवश्यक राहिल.
१९. बांधकामाकडे किंवा इमारतीकडे जाण्या-येण्याच्या मार्गाची जबाबदारी संपूर्णपणे आपल्याकडे राहिल. बांधकाम परवानगी नियोजित रस्त्याप्रमाणे दिली असल्यास त्या रस्त्याचे काम महानगरपालिकेच्या सोयी प्रमाणे व प्रधान्यतेने केले जाईल व तसा रस्ता होई पावेतो इमारतीकडे जाण्या-येण्याच्या मार्गाची जबाबदारी सर्वस्वी आपली राहिल.
२०. जागेत जूने भाडेकरू असल्यास त्यांचे पुनर्वसनाबाबत सर्व प्रकारची जबाबदारी व त्यांना इतरत्र हलवायचे ठरल्यास, त्याबाबत योग्य ती व्यवस्था करायची जबाबदारी जमीन मालकाची राहिल व मालक-भाडेकरू यामध्ये काही वाद असल्यास किंवा निर्माण झाल्यास त्याचे निराकरण मालकाने करणे आवश्यक राहिल व त्याबाबतीत महानगरपालिका जबाबदार राहणार नाही.
२१. सदर जागेतून पाण्याचा नैसर्गिक स्रोत जात असल्यास तो इकडील परवानगी शिवाय वळवू अथवा बंद करू नये.
२२. सदर प्रकरणी चुकीची माहिती दिली असल्यास सदर बांधकाम परवानगी रद्द करणेत येईल.
२३. सदर जागेत विहीर असल्यास ती इकडील परवानगी शिवाय बुजवू नये.
२४. सदर जागेत बांधकाम करण्याबाबतचा यापूर्वी मंजूर झालेला पूर्वीचा परवाना असेल तर तो याद्वारे रद्द झाला असे समजण्यात येईल व ही परवानगी जुन्या परवानगीस अधिक्रमित करते.
२५. गटारचे व पावसाच्या पाण्याचा निचरा होणे करीता महापालिकेच्या गटारास जोडणेसाठी पक्क्या स्वरुपाची गटारे बांधणे आवश्यक आहे व भूखंडासमोरील रस्ता पक्क्या स्वरुपात गटारासह तयार केल्याखेरीज वापर परवाना मिळणार नाही.
२६. बांधकामासाठी नळाचे कनेक्शन मिळणार नाही, त्यासाठी आवश्यक परवानग्या घेऊन बोअरवेलचे काम करावे लागेल.
२७. भूखंडासमोरील रस्ता पक्क्या स्वरुपात तयार केल्याखेरीज वापर परवाना मिळणार नाही.

२८. स्टीलचा वापर हा वाहनतळ म्हणूनच करावा तसेच तो बंदिस्त करता येणार नाही व त्याची उंची प्रस्तावित नकाशाप्रमाणे असावी.
२९. इमारतीच्या हद्दीत कचरा-कुंडी बाधून त्याबाबतची आवश्यक ती देखरेख व स्वच्छता राखण्यात यावी. सदर कचऱ्याचे ओला कचरा व सुका कचरा असे वर्गीकरण करावे लागेल.
३०. आय. एस. आय. कोड नं. १८९३ आणि ४३२६ नुसार भुकंप प्रवण विरोध स्तरावरील शक्तीनुसार नियोजित इमारतीची संरचना करणे व त्यानुसार बांधकाम मजबुती बाबतचे सर्टिफिकेट/प्रमाणपत्र वापर परवाना वेळी दाखल करणेची जबाबदारी मालक / विकासक व वास्तुविशारद यांचेवर राहिल. त्याशिवाय भोगवटा प्रमाणपत्र दिले जाणार नाही.
३१. इमारतीचे बांधकाम करतांना वर्षा संचयनाची (रेन वॉटर हार्वेस्टिंग) व्यवस्था शोष खड्ड्याद्वारे करणे आपल्यावर बंधनकारक राहिल.
३२. इमारतीची उंची १५ मी. पेक्षा जास्त असल्यास, इमारतीत अग्निशमन विभागाने नाहरकत पत्रात नमूद केल्याप्रमाणे तरतुदीची उपाययोजना करणे आपल्यावर बंधनकारक राहिल.
३३. प्रकरणांसोबत सादर केलेली कागदपत्रे अथवा माहिती खोटी, दिशाभूल करणारी, अवैध, असत्य व बेकायदेशीर किंवा खोटी तयार केलेले आढळल्यास त्याची सर्वस्वी जबाबदारी अर्जदार/वास्तुविशारद/परवानाधारक अभियंता/जमीन मालकांची राहिल. ही परवानगी अर्जदाराने सादर केलेली कागदपत्रे सत्य व वैध आहेत, या समजुतीने देण्यात येत आहे. सदर कागदपत्रे अवैध किंवा असत्य आढळल्यास सदर परवानगी कोणतीही सुनावणी न घेता रद्द करण्यात येईल.
३४. प्रस्तावांसोबत प्राप्त कागदपत्रांचे आधारे या कार्यालयातर्फे मंजूरी प्रदान करण्यात येत आहे. उक्त कागदपत्रांचे विधी ग्राह्यतेबाबत संबंधित जागा मालक/विकास अधिकारी पत्रधारक/वास्तुविशारद/सल्लागार अभियंता इत्यादी जबाबदार राहिल.
३५. इमारतीमध्ये सौर उर्जेची व्यवस्था करणे आपल्यावर बंधनकारक राहिल.
३६. जोत्याचे प्रमाणपत्र घेण्यापूर्वी आवश्यक असल्यास अग्निशमन विभागाचे ना हरकत दाखला सादर करणे बंधनकारक राहिल तद्नंतर पुढील बांधकाम सुरु करावे.
३७. कोव्हीड संबंधी शासन केंद्र शासन यांनी वेळोवेळी केलेल्या मार्गदर्शक / जिल्हाधिकारी /सूचनांचे पालन करणे बंधनकारक राहिल.
३८. अंतर्गत डांबरी रस्त्यांचे बांधकाम शेड्यूल -१ बांधकाम आणि पाडाव कचरा नियम २०१६ च्या कलम ८ मध्ये प्रदान केलेल्या मार्गदर्शक तत्वांनुसार बंधनकारक करणे आवश्यक आहे.
३९. मोठ्या प्रकल्पांच्या विकासकांना धूळ उत्सर्जन कमी करण्यासाठी प्रीफेब्रिकेटेड ब्लॉक्स वापरण्याच्या सूचना दिल्या जातील. बिंदू क्र. ६-स्थानिक प्राधिकरणांची कर्तव्ये, बांधकाम आणि विध्वंस नियम २०१६ च्या कलम ११ मध्ये प्रदान केलेल्या मार्गदर्शक तत्वांनुसार उपक्रम हाती घेतले पाहिजेत.
४०. बांधकाम नकाशात खिडकीबाहेर/बाल्कनी लगत दाखविलेले आर्किटेक्चरल प्रोजेक्शन हे कोणत्याही परिस्थितीत रेलिंग किंवा पॅरापेट वॉल ने बंदिस्त करू नये अथवा वापरात आणण्यायोग्य करू नये. अन्यथा भोगवटा प्रमाणपत्र दिले जाणार नाही व सदरचे क्षेत्र बांधकाम क्षेत्रात गणले जाईल.
४१. इमारतीच्या टॉयलेट मध्ये लो वॉल्यूम फ्लॅश सिस्टीमचा वापर करण्यात यावा.

४२. इमारतीचे बांधकाम करणाऱ्या कामगारांसाठी स्वच्छतागृहाची (Toilet) व्यवस्था करण्याची जबाबदारी विकासकाची राहिल. कामगारांनी आजूबाजूचा परिसर अस्वच्छ केल्यास, इमारतीच्या बांधकामा विरुद्ध कार्यवाही करण्याचे अधिकार महानगरपालिकेस असतील.
४३. आजूबाजूच्या भूधारकांचे सुविधाधिकार बाधित होऊ नयेत .
४४. नवीन निवासी इमारतींना त्यांच्या एकूण पार्किंग जागांपैकी किमान २०% जागा इलेक्ट्रिक वाहन चार्जिंग सुविधेसाठी सुसज्ज स्वरूपात ठेवणे बंधनकारक असेल. ज्यापैकी ३०% ही सामाईक पार्किंग जागा किंवा कोना व्यक्तिगत निवासी सदनिका मालकाला वाटप न केलेली पार्किंग जागा असावी .

बांधकाम परवानगी पडताळून पहाणाऱ्यांची सही व हुद्दा :-

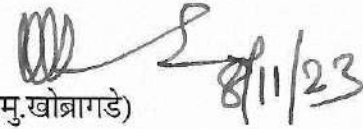

(संजय पवार)

कनिष्ठ अभियंता
नगररचना विभाग


6.11.23

(प्रकाश एम. मुळे)
नगररचनाकार

बांधकाम परवानगी मंजूर करणाऱ्यांची सही व हुद्दा:-


(ल.मु.खोब्रागडे)

सहायक संचालक, नगररचना
उल्हासनगर महानगरपालिका

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

