



अंबरनाथ नगरपरिषद, अंबरनाथ

कार्यालय : टिळक पथ, के. बी. रोड, अंबरनाथ (प), ता. अंबरनाथ, जि.ठाणे. पिन कोड-४२१५०९ ता. अंबरनाथ, जि.ठाणे
Website www.ambaranath.com/cal.html E-mail chief@office.ambaranath.com
ambaranath.com@gmail.com
Phone No. 0251-2682353 / 18002331106

अपॉडिक्स डी -१

जावक क्र.अंनप/नरवि/बां.प./२०२२-२३/६३०/६३४४३६

दिनांक : २८/०७/२०२२

प्रति,

श्री.प्रभाकर अनंत धोंडे यांचे कु.मु.प.भा.

मे.सार्दकुपा विल्डर्स तर्फे भगगीदार श्री.खिमजी लिरा पटेल व इतर
द्वारा श्री.रविंद्र घोरमोडे, वास्तुशिल्पकार, बदलापूर



विषय : महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगररचना अधिनियम १९६६ चे कलम ४५.

स.नं.१८, हि.नं.१ मौजे : चिखलोली, ता.अंबरनाथ, येथे बांधकाम करण्याच्या मंजूरी बाबत.

संदर्भ : आपला दि. १६/०६/२०२२ रोजी चा श्री.रविंद्र घोरमोडे, वास्तुशिल्पकार, बदलापूर यांचे मार्फत सादर
केलेला अर्ज क्र.१४०९७

वरील संदर्भाधीन अर्जाव्ये विषयांकित स.नं.१८ मौजे चिखलोली, ता.अंबरनाथ, मध्ये महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगर रचना अधिनियम १९६६ चे कलम ४४ व महाराष्ट्र नगरपरिषद अधिनियम १९६५ चे कलम १८९ अन्वये बांधकाम परवानगी करीता अर्ज या कार्यालयास प्राप्त झाला आहे. सदर जागा अंबरनाथ शहराच्या मंजूर विकास योजने प्रमाणे रहिवास विभागात समाविष्ट आहे. सदरचा मुखंडास १८.०० मी.रंद विकास योजना रस्ता उपलब्ध आहे.

सबब, विषयांकित प्रकरणातील १७४०.०० चौ.मी. भुखंडामध्ये एकत्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावलीच्या तरतूदीनुसार १५५३.२० चौ.मी. बेसिक एफ.एस.आय, ५२२.०० चौ.मी. प्रिमियम एफ.एस.आय. क्षेत्र, १८.०० मी. रंद विकास योजना रस्त्याखालील क्षेत्र ३२८ x २ = ६५८.०० चौ.मी., १७०७.३८ चौ.मी. अर्नसिलरी क्षेत्रासह एकूण अनुज्ञेय क्षेत्र ४४३८.५८ चौ.मी. पैकी ४४०१.९७ चौ.मी. बांधकाम क्षेत्र प्रस्तावित करून बांधकाम करण्यासाठी केलेल्या दि.१६/०६/२०२२ च्या अर्जास अनुसरून पुढील शर्तीस अधीन राहून तुमच्या मालकीच्या जागेत, महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगररचना अधिनियम १९६६ चे कलम ४५ अन्वये तळघर + तळमजला पै. + स्टिक्ट पै. + नऊ मजले, रहिवास व वाणिज्य वापरासाठी / वाडे भिंतीच्या इमारतीच्या बांधकामास खालील अटींवर बांधकाम परवाना / प्रारंभ प्रमाणपत्र देण्यात येत आहे.

--:अटी :-

१. महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगररचना अधिनियम १९६६ चे कलम १५१(३) नुसार मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरणाने प्रदान केलेल्या विकास नियंत्रण व जमिन वापर या बाबतचे अधिकारास अधीन राहून ही परवानगी देण्यात येत आहे.
२. नकाशात दाखविल्याप्रमाणे नियोजित इमारतीचा वापर निवासी व वाणिज्य वापरासाठी करावा व बांधकाम मंजूर नकाशाप्रमाणे असावे. तसेच भोगवटा प्रमाणपत्र घेण्यापूर्वी १८.०० मी. रंद विकास योजना रस्त्याने बांधीत क्षेत्र नगरपरिषदेला रीतसरपणे हस्तांतरित करावे.
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 सेटिक टँक चे बांधकाम करावयाचे झाल्यास, सदर सेटिक टँक चा स्लॅब सभोवतालच्या पत्तोरिंगाशी एकपातळी असावा जेणेकरून वाहतूक व्यवस्थेला बाधा होणार नाही. कोणत्याही बांधकामामुळे तळमजल्याची सामासिक अंतरे कमी होणार नाहीत याची दक्षता घ्यावी.

५. सादर परवानगी कोव्हिड-१९ विषाणूच्या प्रतिबंधात्मक उपाययोजना संदर्भात राज्य शासनाच्या दि.१७/०४/२०२०, २०/०४/२०२०, ०२/०५/२०२०, ०३/०५/२०२० आणि १९/०५/२०२० आणि या अधिसूचनांच्या अनुषंगाने मा.जिल्हाधिकारी,ठाणे यांनी आता पर्यंत वेळोवेळी जारी केलेल्या मार्गदर्शक निर्देशांना अनुसरून देण्यात येत आहे. यापुढे शासनाच्या कोव्हिड -१९ बाबतच्या धोरणात बदल झाल्यास त्यानुसार पारित होणारे सर्व निर्देश या परवानगीच्या अंमलबजावणीस लागू असतील.
६. सेटबॅक नियमांच्या अंमलबजावणीसाठी रस्त्यासाठी मोकळी केलेली / सोडण्यात आलेली जागा ही सार्वजनिक रस्त्याचा भाग समजण्यात येईल.
७. ही बांधकाम परवानगी / प्रारंभ प्रमाणपत्र दिलेल्या तारखेपासून एक वर्ष पर्यंत वैध असेल, नंतर पुढील तशाप्रमाती परवानगीचे नूतनीकरण मुदत संपणे आधी करणे आवश्यक राहिल. अशाप्रकारचे नूतनीकरण फक्त तीन वर्ष करता येईल. वैध मुदतीत किमान र्तीय लेव्हलपर्यंत पूर्ण करणे आवश्यक आहे. नूतनीकरण करताना किंवा नवीन परवानगी घेताना त्यावेळी अस्तित्वात असलेल्या नियमाचा व नियोजित विकास आराखड्याच्या अनुषंगाने छाननी करण्यात येईल.
८. बांधकाम सुरु करण्यापूर्वी नगर भूमापन अधिकारी /भूमी अभिलेख खात्याकडून जागेची आखणी करून घेण्यात यावी आणि तसा दाखला नगरपरिषदेकडे सादर केल्यानंतर बांधकाम सुरु करावे.
९. मंजूर नकाशाबाबत जागेवर प्रारंभ प्रमाण पत्राचा क्रमांक /दिनांक आणि इतर माहिती लिहून फलक लावावा.
१०. भूखंडाचे क्षेत्रफळत व हद्दीमध्ये परक आढळल्यास सुधारीत परवानगी घेणे बंधनकारक राहिल. तसेच प्रकरणी प्रस्तावासोबत आपण सादर केलेल्या कागदपत्रांवरून जागेची मालकी निश्चित केलेली आहे. त्यामुळे जागेच्या मालकी हक्काबाबत / वहीवाटीबाबत वाद निर्माण झाल्यास त्याची सर्वस्वी जबाबदारी विकासकर्ता / कु.मु.प.धारक /जमिन मालक यांची राहिल.
११. कुलमुखत्यार पत्र धारक / भाडेकरू /गाळेधारक /मुळ मालक यांच्यात काही वाद निर्माण झाल्यास त्याची सर्वस्वी जबाबदारी वास्तुशिल्पकार / विकासकर्ता यांचेवर राहिल.
१२. कुळ कायदांची जमिन असल्यास टेनन्सी अँक्ट कलम ४३ प्रमाणे मा.जिल्हाधिकारी,ठाणे यांची मंजूरी घेतल्याशिवाय बांधकाम करू नये.
१३. प्रस्तावा सोबत सादर केलेले ७/१२ उतारे, फेरफार उतारे, मोजणी नकाशा, कुळमुखत्यार पत्राच्या आधारे सादरहू बांधकाम परवानगी देण्यात आलेली असून ती बनावट किंवा दिशाभूल करणारी आढळून आल्यास ही बांधकाम परवानगी संपुष्टात येईल.
१४. बांधकाम सुरु करण्यापूर्वी इमारतीच्या पाया उत्खननासाठी आवश्यक असलेल्या गौण खनिजाचे स्वामित्वधन जिल्हाधिकारी कार्यालयात भरणे आवश्यक असल्यास तसा दाखला सादर करणे आवश्यक आहे.
१५. जागेत जुने भाडेकरू असल्यास त्याच्या बाबत योग्य ती व्यवस्था करावयाची जबाबदारी मालकाची राहिल व मालक भाडेकरू यामध्ये काही वाद असल्यास किंवा निर्माण झाल्यास त्याचे निवारण मालकाने करणे आवश्यक राहिल व त्याबाबतीत नगरपरिषद जबाबदार राहणार नाही.
१६. मंजूर नकाशानुसार बांधकाम न करणे तसेच प्रचलित विकास नियंत्रण नियमावलीनुसार आवश्यक त्या परवानगा 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 राहिल.
१७. बांधकाम या मोबतच्या मंजूर केलेल्या नकाशाप्रमाणे आणि घालून दिलेल्या अटी प्रमाणे करावे. जोत्यापर्यंत बांधकाम झाल्यानंतर मंजूर नकाशाप्रमाणे बांधकाम केल्याबाबतचे वास्तुशिल्पकाराचे प्रमाणपत्र नगरपरिषदेस सादर करण्यात यावे त्यानंतरच पुढील बांधकाम सुरु करावे.
१८. बांधकाम चालू करण्यापूर्वी (७) दिवस अधी नगरपरिषद कार्यालयास लेखी कळविण्यात यावे व ही परवानगी आपल्या मालकीच्या कळतील जमिनी व्यतिरिक्त इतर जमिनीवर बांधकाम अगर विकास करण्यास हक्क देत नाही.
१९. विषयाधिन जागेवरील बांधकाम करताना आय एस १३१२०-१९९३ भुकंपरोधक आर.सी.सी.डिझाईननुसार बांधकाम घटकांचे नियोजन अर्हताप्राप्त नोंदणीकृत स्ट्रक्चरल इंजिनिअर यांचेकडून करून घेणे आवश्यक असून त्यांचे देखरेखीखाली नियोजित इमारतीचे बांधकाम पूर्ण करणे अर्जदार / विकासकर्ता यांचेवर बंधनकारक राहिल. इमारतीच्या बांधकाम सुरक्षिततेची (Structural Safety) जबाबदारी सर्वस्वी आपल्या स्थापत्य विशारद / स्ट्रक्चरल इंजिनिअर यांचेवर राहिल.

२०. सांडपाण्याचे व पाणोळ्यांचे पाणी नगरपरिषदेच्या गटारीस स्वखर्चाने नगरपरिषद अभियंता यांचे पसंतीप्रमाणे सोडवे लागेल सांडपाण्याच्या बाबतीत आरोग्य खात्याचे प्रमाणपत्र असल्याशिवाय वापर परवाना देण्यात येणार नाही.
२१. सदर प्रकल्पातील घनकचऱ्याची विल्हेवाट सुरक्षितपणे लावण्यासाठी योग्य ती व्यवस्था विकासकांनी / सहकारी गृहनिर्माण संस्थेनी स्वतःच्या जबाबदारीवर करणे आवश्यक राहिल. घनकचरा व्यवस्थापनासाठी ओला कचरा / सुका कचरा स्वतंत्रपणे ठेवण्याची, त्याचा साठा व प्रक्रीया करण्याची व त्याकरीता संयंत्र उभारण्याची जबाबदारी विकासकाची / सहकारी गृहनिर्माण संस्थेची राहिल.
२२. नवीन इमारतीस मंजूर नकाशा प्रमाणे सेटिक टँक पाहिजे व मलनिःस्सारण नलिका भविष्य काळात जवळच्या मलनिःस्सारण नलिकेस स्वखर्चाने नगरपरिषद अभियंता यांचे परवानगीने जोडणे आवश्यक राहिल.
२३. उक्त जमीनीवर विकास करतांना जागेवरील भूपृष्ठ रचनेत अनावश्यक बदल करू नये व सदर जागेतून पाण्याचा नैसर्गिक निचरा होत असल्यास तो इकडील परवानगी शिवाय वळवू अथवा बंद करू नये.
२४. बांधकाम परवानगी नियोजित रस्त्याप्रमाणे दिल्ली असल्यास त्या रस्त्याचे काम नगरपरिषदेच्या सोयीप्रमाणे व प्राधान्यतेप्रमाणे केले जाईल तसा रस्ता होईपावेतो इमारतीकडे जाण्यायेण्याच्या मार्गाची जबाबदारी संपूर्णपणे आपलेकडे राहिल.
२५. ५०० चौ.मी. वरील भूखंडास नैसर्गिक पावसाळी पाण्याचा पुनर्वापर करणेसाठी रेन वॉटर हार्वेस्टिंग (Rain water harvesting) ची यंत्रणा उभारण्यात यावी. तसेच रुफ टॉपचे पावसाळी पाणी जमिनीमध्ये जिरेल अशा पध्दतीने खड्डा घेवून पाईप व्यवस्था करणेत यावी. जेणेकरून पावसाचे पाणी वाहून वाया जाणार नाही व ते जमिनीमध्ये मुरेल. बांधकाम पूर्णतेचा दाखला सादर करतेवेळी सदर योजना राबविल्या बाबत त्याचे फोटो व ज्या अभिकर्ता (एजन्सी) मार्फत ही योजना तयार करण्यात आली आहे. त्यांचेकडील, योजना सुस्थितीत असले बाबत प्रमाणपत्र जोडावे त्याशिवाय बांधकाम भोगवटा प्रमाणपत्र देण्यात येणार नाही याची नोंद घ्यावी. सदर यंत्रणा भविष्यात निष्क्रीय किंवा निकामी झाल्यास, इमारतीच्या प्रत्येक १०० चौ.मी. बांधकाम क्षेत्रासाठी रु.१०००/- प्रतीवर्ष वंड होऊ शकतो.
२६. नागरी जमिन कमाल धारण अभिनियम १९७६ मधील तरतुदी प्रमाणे जागा बांधीत होत असल्यास त्याची सर्वस्वी जबाबदारी आपलेवर राहिल.
२७. जागेतून किंवा जागे जवळून अतिदाब विद्युतवाहिनी जात असल्यास बांधकाम करण्यापूर्वी संबंधित खात्याकडून ना हरकत दाखला घेतला पाहिजे. तसेच अशा विद्युतवाहिनीपासून सुरक्षित अंतर ठेवले जाईल याची खबरदारी घेण्याची जबाबदारी विकासकाची राहिल.
२८. जागा महामार्ग किंवा रेल्वे मार्गास सममुख लागून किंवा जवळ असल्यास संबंधित खात्याकडून बांधकाम करण्यापूर्वी ना हरकत दाखला घेतला पाहिजे.
२९. बांधकामाच्या सभोवताली सोडलेल्या खुल्या जागेत कमीत कमी एकूण दहा देशी झाडे लावून त्यांची जोपासना केली पाहिजे तसेच सध्या अस्तित्वात असलेली झाडे तोडण्यापूर्वी परवानगी घेणे बंधनकारक आहे.
३०. इमारतीसाठी बसविली जाणारी लिफ्ट हि ISI मार्क असलेली दर्जेदार व नामांकित कंपनीची असावी. लिफ्टच्या सुरक्षिततेच्या संदर्भात संबंधित सक्षम अधिकार्याची मान्यता घ्यावी. तसेच तिची भविष्यात वेळोवेळी सुरक्षिततेच्या दृष्टीने तपासणी करण्यात यावी. तसेच लिफ्ट ला पॉवर बँक अप असावा.
३१. सदर इमारत बांधकामामुळे काही वृक्ष बाधीत होत असल्यास वृक्ष अधिकारी यांची विहित पध्दतीने परवाना प्राप्त करून त्यांचे आदेशाप्रमाणेच वृक्षतोडीनंतर इमारत बांधकाम हाती घेण्याची कार्यवाही करावी.
३२. बांधकाम साहित्यात पन्नाय अॅश विटा व पन्नाय अॅश आधारीत साहित्याचा वापर करण्यासाठी केंद्र शासनाच्या नियमांची अंमलबजावणी करणे बंधनकारक राहिल. याबाबत वास्तुविशाराचाचे प्रमाणपत्र सादर न केल्यास इमारतीस भोगवटा प्रमाणपत्र दिले जाणार नाही.
३३. बांधकाम पूर्ण झाल्यावर पिण्याच्या पाण्याचे कनेक्शन मिळवण्याकरीता नगरपरिषदेवर जबाबदारी राहणार नाही किंवा पिण्याच्या पाण्यासाठी नगरपरिषद हमी घेणार नाही. तसेच बांधकाम करण्यासाठी पिण्याचे पाणी अजिबात वापरू नये.
३४. बांधकाम पूर्णतेचा दाखला / वापर परवानगी घेतल्याशिवाय इमारतीचा वापर करू नये. त्यासाठी जागेवर ज्याप्रमाणे बांधकाम पूर्ण झाले आहे त्याचा नकाशा वास्तुशिल्पकार व स्थापत्य विशारद यांच्या मार्फत विकास नियंत्रण नियमावलीतील अपॉडिक्स-जी मध्ये आवेकाने पूर्ण झालेल्या बांधकामाच्या पाच प्रतीसह व इतर आवश्यक कागदपत्रांसह सादर करण्यात यावा. वापर प्रमाणपत्राशिवाय इमारतीचा वापर सुरू केल्यास संपूर्ण इमारत अनधिकृत ठरविली जाईल.

३५. शासनाच्या दि.२३/१२/२०२१ रोजीच्या आदेशातील विनिमय क्र.१.२७ नुसार विकासकास फायर लिफ्ट करीता अग्निशमन विभागाचा ना हराकत दाखला बांधकाम सुरु करणेपूर्वी सादर करणे बंधनकारक राहिल.
३६. एकत्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावलीच्या विनियम क्र. १३.४ नुसार सांडपाण्यावर प्रक्रिया करून व शुध्दीकरण करून पाण्याचा पुनर्वापर प्रकल्प करणे बंधनकारक राहिल. तसेच विनियम क्र. १३.२ नुसार सौरउर्जवर चालणारी जलतापयंत्रणा (solar assisted water heating system) कार्यान्वित करणे आवश्यक राहिल. त्याशिवाय भोगवटा प्रमाणपत्र दिले जाणार नाही.
३७. स्टील्टची कमाल उंची नियमानुसार असावी व ती चाहूबाजूने खुली असावी व ती कोणत्याही परिस्थितीत बंदीस्त करू नये.
३८. शासन निर्णयानुसार इमारत व इतर बांधकाम कामगार कल्याणाकरी उपकर अधिनियम १९९६ अंतर्गत इमारत बांधकामाच्या मुल्यावर १% उपकर नगरपरिषदेमार्फत भरणे आपणांस बंधनकारक आहे. अन्यथा दिलेली परवानगी रद्द समजण्यात येईल.
३९. बांधकाम नकाशात खिडकीबाहेर /बाल्कनी लगत दाखावलेले आर्किटेक्चरल प्रोजेक्शन / कॉर्निस / इलेक्शनल प्रोजेक्शन हे कोणत्याही परिस्थितीत रेलिंग किंवा पॅरापेट वॉल ने बंदीस्त करू नये अथवा वापरत आणण्यायोग्य करू नये. अन्यथा भोगवटा प्रमाणपत्र दिले जाणार नाही व संदरचे क्षेत्र बांधकाम क्षेत्रात गणले जाईल.
४०. संदर जागेत माथेरान इको सेंसेटिव्ह तसेच महाराष्ट्र खाजगी वने (संपादन) अधिनियम १९७५ चे कलम २२ अ व ६ च्या तरतुदी लागू झाल्यास संदरची बांधकाम परवानगी रद्द समजण्यात येईल.
४१. स्टॅप पेपरवर स्टॅप नं. -----, दि. / / रोजी बंधपत्र लिहून दिल्याप्रमाणे मूळ जमिन मालकास ते बंधनकारक राहिल. त्यास नगरपालिका जबाबदार राहणार नाही.
४२. कामगार विभागाने निर्गमित केलेल्या नियम / परिपत्रक/प्रचलित आदेश यांची जमिन मालक /विकासका यांनी पुरतता करणे बंधनकारक राहिल. बांधकाम करताना कामगारांच्या व लगतच्या वहावाटदारांच्या सुरक्षिततेची पूर्ण जबाबदारी संबंधित विकासक यांची राहिल.
४३. सांडपाण्यावर प्रक्रिया करून व शुध्दीकरण करून पाण्याचा पुनर्वापर प्रकल्प करणे बंधनकारक राहिल.
४४. गटाराचे व पावसाच्या पाण्याचा निचरा होणेकरीता नगरपरिषदेच्या गटारास जोडणेसाठी पक्क्या स्वरुपाची गटारे बांधावीत व भूखंडासमोरील रस्ता पक्क्या स्वरुपात गटारासह तयार केल्याखेरीज वापर परवाना मिळणार नाही.
४५. इमारतीच्या टॉयलेट मध्ये लो वॉल्यूम फ्लॅश सिस्टमचा वापर करण्यात यावा.
४६. इमारतीचे बांधकाम करण्याचे कामगारांसाठी स्वच्छतागृहाची (Toilet) व्यवस्था करण्याची जबाबदारी विकासकाची राहिल. कामगारांनी आजूबाजूचा परिसर अस्वच्छ केल्यास, इमारतीच्या बांधकामाविषध्द कार्यावाही करण्याची अधिकार नगरपरिषदेस असतील.
४७. सद्दिकांची विक्री महा रंगा कायदानुसर कार्पेट क्षेत्रावर करण्यात यावी.
४८. आजूबाजूच्या भूधारकांचे सुविधाधिकार बाधित होऊ नयेत.

अंवरनाथ नगरपरिषद, अंवरनाथ

अंवरनाथ नगरपरिषद, अंवरनाथ

मुख्य अधिकारी तथा नियोजन प्राधिकारी

अंवरनाथ नगरपरिषद, अंवरनाथ

प्रत : मा.तहसीसलदार, अंवरनाथ यांना महाराष्ट्र शासन राजपत्र, महसूल व वन विभाग दिनांक ५ जानेवारी, २०१७ नुसार कार्यवाही करीता.