

भिवंडी निजामपूर शहर महानगरपालिका, भिवंडी जि.ठाणे.



बां.प्र.क्र./०३/२०२३-२०२४

जा.क्र.न.र.वि./१०४

दिनांक: ०९.०९.२०२४

बांधकाम परवानगी

(म.प्रा.व न.र.अधि.१९६६ चे कलम ४५ व महाराष्ट्र महानगरपालिका अधि.१९४९ चे कलम २५३ नुसार)
(एकत्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली अपेंडीक्स-डी-१)

प्रति,

मे. श्री मुनिसुव्रत रियाल्टर एल.एल.पी.तर्फे भागीदार

श्री.पुनित ए. गोसराणी व इतर-७

द्वारा : श्री. रविश धुरु, इंजिनियर, मे. आर.आर.कंस.

रा. १७/१, काप इस्लामपूरा, भिवंडी

संदर्भ :- १) आपला दि.०१/१२/२०२३ रोजीचा प्रस्ताव

२) या कार्यालयाकडील पत्र जा.क्र.न.र.वि./३२१४,३२१५,३२१६,३२१७ व
३२१८, दि.१२/१२/२०२३

३) दि.२०/१२/२०२३ रोजीची पूर्तता

मौजे-कामतघर येथील स.नं.१२४/१२५/१५९/१६१पै., स.नं.१२५/५/१२५/७/१२५/९पै., स.नं. १२६/३/२पै, स.नं.१६१/३/२पै व स.नं.१६१/३/१/ड पै. क्षेत्र ४९९७.८७ चौ.मी. ही आपल्या मालकीच्या जमिनीपैकी ३९४१.६० चौ.मी. जमिन ही भिवंडी शहराच्या सुधारीत मंजूर विकास योजनेनुसार आरक्षण क्र. २५२(भाजीपाला मार्केट) व भिवंडी शहरासाठी प्रसिध्द झालेल्या प्रारूप विकास योजनेनुसार आरक्षण क्र. २०२(भाजीपाला मार्केट) या आरक्षणाने बाधित होत आहे. उक्त आरक्षणाचे समुचित प्राधिकरण (Appropriate Authority) म्हणून भिवंडी निजामपूर शहर महानगरपालिका दर्शविण्यांत आलेली आहे. शासनाने मंजूर केलेल्या एकत्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावलीतील तरतुद क्र. ११.१ टेबल क्र. ११ए मधील(३.१) समावेशक आरक्षण पध्दतीने (Accommodation Reservation) नुसार विकास योजना आरक्षित प्रस्तावाखालील आपल्या मालकीच्या जागेत २५ टक्के पेक्षा जास्त भाजीपाला मार्केट (अंशतः तळमजला) ९८६.९८ चौ.मी. ऐवढे बांधकाम क्षेत्र हे विनामुल्य भिवंडी-निजामपूर शहर महानगरपालिकेस बांधून विना मोबदला हस्तांतरीत करण्याच्या समावेशक आरक्षण पध्दतीने विकसित करण्याचा आपला प्रस्ताव हा संदर्भ क्र. १ मध्ये नमूद पत्रान्वये आपण भिवंडी निजामपूर शहर महानगरपालिकेकडे सादर केलेला आहे.

आपण आमचेकडे दि.२०/१२/२०२३ रोजी बांधकामाचे परवानगीसाठी पूर्तता केली तसेच विधी विभागाचे मान्यतेने महानगरपालिकेस घावयाच्या करारनामा हा दस्त क्र. ४५६/२०२४, दि.०९/०९/२०२४ अन्वये नोंदणीकृत करून महानगरपालिकेकडे सादर केलेला आहे. त्याचा विचार करता तुम्हास खाली नमूद करण्यांत आलेल्या अटी व शर्तींना अधिन राहून सोबतच्या नकाशा प्रमाणे बांधकाम पूर्ण करण्यांस परवानगी देण्यांत येत आहे.

जागा मौजे-कामतघर येथील स.नं.१२४/१२५/१५९/१६१पै, स.नं.१२५/५/१२५/७/१२५/९पै, स.नं.१२६/३/२पै स.नं.१६१/३/२पै व स.नं.१६१/३/१/ड पै मधील ३९४१.६० चौ.मी.

बांधकामाचा वापर :- रहिवास, वाणिज्य व भाजीपाला मार्केट(मनपा)वापरासाठी

बांधकामाचा तपशिल :- (सोबतच्या मंजूर नकाशाप्रमाणे.)

अ.क्र	इमारतीचे टाईप	संख्या	मजले	बांधकामक्षेत्र(चौ.मी.)
१	मनपासाठी भाजीपाला मार्केट	१	अंशतः तळमजला---- वाहनतळ(वाहनसाठी) अंशतः तळमजला---- भाजीपाला मार्केट एकूण	--- ९८६.९८ ९८६.९८
	जमिनमालक /विकासकसाठी		अंशतः तळमजला---- वाणिज्य वापर अंशतः पहिला मजला ---- वाहनतळ व इ. अंशतः पहिला मजला ---- वाणिज्य वापर दुसरा मजला ---- वाहनतळ	६६३.९५ --- १०५३.४५ ---

		तिसरा मजला ---- वाहनतळ	---
		चौथा मजला ---- वाहनतळ	---
		पाचवा मजला ---- वाहनतळ	---
		सहावा मजला ---- वाहनतळ	---
		सातवा मजला ---- क्लब हाऊस व इ.	१२७०.१३
		आठवा मजला ---- रहिवासी	१०६३.६२
		नउवा मजला ---- रहिवासी	१०६३.६२
		दहावा मजला ---- रहिवासी	१०६३.६२
		अकरावा मजला ---- रहिवासी	१०६३.६२
		बारावा मजला ---- रहिवासी	११३२.९४
		तेरावा मजला ---- रहिवासी	१०६३.६२
		चौदावा मजला ---- रहिवासी	११३२.९४
		पंधरावा मजला ---- रहिवासी	१०६३.६२
		एकुण	११६३५.१३

अटी व शर्ती :-

१) प्रस्तुतची परवानगी ही तिच्या निर्गमनाच्या दिनांकापासून एक वर्षाच्या कालावधी पूर्तीच वैध राहिल तत्पूर्वी आपण बांधकामास प्रारंभ केला पाहिजे अथवा मुदतवाढीचा अर्ज केला पाहिजे, अन्यथा ती रद्द झाल्याचे समजण्यांत येईल.

२) प्रस्तुतची बांधकाम परवानगी ही अर्जदाराने प्रस्तावासोबत सादर केलेल्या कागदपत्रांच्या आधारावर देण्यांत आलेली आहे. त्यामुळे उक्त कागदपत्रामध्ये भविष्यात काही त्रुटी आढळून आल्यास अथवा त्यांची विधीग्राह्यता संपुष्टात आल्यास, अथवा न्यायालयीन स्थगिती/हुकुम लपवून ठेवल्यास परवान्याची विधीग्राह्यता संपुष्टात येईल.

३) जागेच्या मालकी हक्काबाबत तसेच भाडेकरुंच्या पूर्वसनाच्या/मोबदल्याच्या अनुषंगाने काही वाद निर्माण झाल्यास त्यास पूर्णतः अर्जदार जबाबदार राहतील तसेच अस्तित्वातील भाडेकरुंची पर्यायी व्यवस्था करण्याची जबाबदारी परवानगीधारक यांचेवर राहिल.

४) अर्जदाराने नियोजित इमारतीचा वापर मंजुरीनुसार करावयाचा असून या व्यतिरीक्त जागेवर वेगळा वापर केल्यास ही परवानगी रद्द समजण्यांत येईल. तसेच प्रस्तावित बांधकामाच्या नकाशानुसार बांधकाम साहित्यांची गुणवत्ता व दर्जा, प्रस्तावित इमारतीचे स्ट्रक्चरल डिझाईननुसार उभारणी तसेच इमारतीची स्टॅबिलिटी व आयुष्यमानाबाबत संबंधित विकासकर्ता, वास्तुविशारद, सल्लागार अभियंता, स्ट्रक्चरल अभियंता व बांधकाम पर्यवेक्षक जबाबदार राहिल.

५) अर्जदाराने मंजूर बांधकाम परवानगीनुसार विकास योजनेतील रस्ते, अंतर्गत रस्ते, खुली जागा, विकास योजनेतील आरक्षणे व प्रस्तावित योजनेतील इमारतीची आखणी सिमांकन मोजणीद्वारे करणे आवश्यक असून अशी मोजणी करताना प्रस्तावातील रस्त्यांच्या सभोवतालच्या रस्त्यांशी समन्वय साधणे आवश्यक आहे.

६) अर्जदाराने विकास योजनेतील रस्ते व अंतर्गत रस्ते म.न.पा.स हस्तांतरीत करणे आवश्यक आहे. तसेच या जागेवर व पोहोच मार्गावर कुठल्याही स्वरुपाचे बांधकाम/अतिक्रमण होणार नाही याची दक्षता घ्यावी लागेल.

७) प्रस्तावित बांधकाम नकाशामध्ये दर्शविलेली सामासिक अंतरे प्रत्यक्ष जागेवर उपलब्ध होणे आवश्यक असून त्या जागा कायमस्वरुपी खुल्या ठेवणे आवश्यक राहिल

८) बांधकामाचे साहित्य सार्वजनिक रस्त्यावर न ठेवता स्वतःच्या जागेत ठेवण्यांत यावे.

९) जोत्याचे बांधकाम पूर्ण झाल्याची सूचनेपूर्वी अर्जदार यांनी इमारतीची भूकंप विरोधक संरचनेचे आराखडे व डिझाईन परवानाधारक व अहर्ताधारक स्ट्रक्चरल इंजिनियर ह्यांचेकडून तयार करून घेऊन त्याप्रमाणे इमारतीचे बांधकाम करणे अनिवार्य आहे

१०) जोत्याचे बांधकाम पूर्ण झाल्यानंतर अपेंडीक्स-एफ नुसार महानगरपालिकेस कळविणे आवश्यक असून, तदनंतरच जोत्यावरील बांधकाम करणे बंधनकारक राहिल.

११) प्रस्तावित बांधकामात फ्लाय अॅश विटा व त्या आधारीत साहित्य वापरणेत यावे.

१२) मंजूर नियमावलीतील तरतुद क्र. २.८.३ नुसार जागेच्या दर्शनी भागावर बांधकामाच्या तपशिलासह व स्ट्रक्चरल इंजिनियर, सिव्हील इंजिनियर, ठेकेदार यांची नांवे, रेरा रजिस्ट्रेशन व इतर बाबी दर्शविणारा बांधकाम परवानगीचा फलक लावणेत यावा.

१३) मनपाच्या पाणी पुरवठ्याची क्षमता व शहराची वाढती लोकसंख्या विचारांत घेता, बांधकामाला पाणीपुरवठा करणे मनपास शक्य होत नसल्यास अशावेळी अर्जदाराने स्वखर्चाने विंधन विहीर/कुपनलिका बांधण्यांत यावी व त्या अनुषंगाने दिलेले प्रतिज्ञापत्र आपणांवर बंधनकारक राहिल.

१४) एकत्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावलीतील नियम क्र. १३.२ मधील तरतुदीनुसार आवश्यक असल्यास विद्युतशक्तीला पर्याय म्हणून आर.टी.पी.व्ही. सिस्टीम अथवा सौरउर्जेवर पाणी तापविण्याची योग्यता व्यवस्था ही वापर दाखल्यापूर्वी करणे बंधनकारक राहिल.

१५) एकत्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावलीतील नियम क्र. १३.३ मधील तरतुदीनुसार आवश्यक असल्यास छतावरील पावसाळ्यातील पाणी पाईपद्वारे जमिनीवर घेण्याची व्यवस्था करणे तसेच सदर पाण्याचा निचरा होणेसाठी जमिनीवर झिरप खड्डा हा वापर दाखल्यापूर्वी करणे आवश्यक आहे.

१६) एकत्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावलीतील नियम क्र. १३.४ मधील तरतुदीनुसार आवश्यक असल्यास ग्रे वॉटर ट्रीटमेंट प्लान्ट/सांडपाणी प्रक्रीया व पुनर्वापर करणेबाबतची व्यवस्था ही वापर दाखल्यापूर्वी करणे आपणांवर बंधनकारक राहिल.

१७) एकत्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावलीतील नियम क्र. १३.५ मधील तरतुदीनुसार आवश्यक असल्यास विषयाधीन इमारतीत ओला कचरा व सुका कचरा यांचे वर्गीकरण व त्यांची विल्हेवाट लावणे याबाबत योग्य ती स्वतंत्र उपाय योजना ही इमारत वापर दाखल्यापूर्वी कार्यान्वित करणे आपणांवर बंधनकारक राहिल.

१८) महाराष्ट्र प्रदुषण नियंत्रण मंडळ यांचेकडील (Construction & Demolition Waste Management) नियम २०१६ नुसार कार्यवाही करणे व त्या अनुषंगाने महानगरपालिकेच्या आरोग्य विभागाकडील ना-हरकत दाखला हा वापर दाखल्यापूर्वी सादर करणे आपणांवर बंधनकारक राहिल.

१९) बांधकामास प्रारंभ करण्यापूर्वी अर्जदार यांनी मोक्यावर ट्रायल पिट घेऊन, भारवहन क्षमता तपासणे आवश्यक असून (त्याप्रमाणे इमारतीची संरचना करणे आवश्यक आहे)

२०) प्रस्तावित बांधकामास बांधकाम प्रारंभ सूचनापत्र देण्यांत यावे व वापर परवाना घेतल्याशिवाय इमारतीचा वापर करू नये, अन्यथा तो अनाधिकृत समजून कार्यवाही करण्यांत येईल.

२१) प्रस्तुत प्रकरणी मंजूर नकाशा प्रमाणे इमारतीमधील स्टिल्टचा वापर हा वाहनतळासाठीच करण्यांत यावा तसेच तो कायम स्वरूपी खुल्या ठेवण्यात यावा व भविष्यकाळात तो कोणत्याही परिस्थित बंदिस्त करता कामा नये.

२२) प्रस्तुत प्रकरणी होणारी उपकराची रक्कम ही एक वर्षाचे आंत अथवा जोत्याचे बांधकाम पूर्ण होणेपूर्वी जे अधि घडेल त्यावेळी नियमानुसार भरणे आपणांवर बंधनकारक राहिल.

२३) प्रस्तुत प्रकरणी उर्वरीत अधिमूल्य शुल्क रक्कम ही विहित कालावधीमध्ये व्याजासह भरणे आपणांवर बंधनकारक राहिल.

२४) प्रस्तुत प्रकरणी शासनाने मंजूर केलेल्या एकत्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावलीतील तरतुद क्र. ११.१ टेबल क्र. ११ए मधील(३.१) समावेशक आरक्षण पध्दतीने (Accommodation Reservation) नुसार आपल्या मालकीच्या भागशः जमिनीतील आरक्षण क्र. २५२(भाजीपाला मार्केट) व भिवंडी शहरासाठी प्रसिध्द झालेल्या प्रारूप विकास योजनेमध्ये आरक्षण क्र. २०२(भाजीपाला मार्केट) हे आरक्षण समावेशक आरक्षण पध्दतीच्या माध्यमातून विकसित करण्यास आपण समंती दर्शवलेली आहे. त्या अनुषंगाने सदरच्या आरक्षणांचे समुचित प्राधिकरण असलेल्या भिवंडी निजामपूर शहर महानगरपालिकेस आपण दुय्यम निबंधक, भिवंडी यांचेकडील नोंदणीकृत दस्त क्र. ४५६/२०२४, दि.०९/०९/२०२४ अन्वये लिहून दिलेल्या करारनाम्यातील सर्व अटी व शर्तीचे पालन करणे आपणांवर बंधनकारक राहिल.

२५) प्रस्तुत प्रकरणी दुय्यम निबंधक, भिवंडी यांचेकडील नोंदणीकृत दस्त क्र. ४५६/२०२४, दि.०९/०९/२०२४ अन्वये भिवंडी निजामपूर शहर महानगरपालिका या समुचित प्राधिकरणास निष्पादित करून दिलेल्या दस्तऐवजानुसार महानगरपालिकेस विनामुल्य द्यावयाचे ९८६.९८ चौ.मी. (अंशतः तळमजला) भाजीपाला मार्केट(वाणिज्य वापर) या प्रयोजनासाठीचे बांधकाम हे त्यातील अटी/शर्तीनुसार सर्वप्रथम पूर्ण करून व त्यास वापर दाखला प्राप्त करून घेतल्यानंतर व ते महानगरपालिकेच्या ताब्यात विनामुल्य हस्तांतरीत केल्यानंतर मंजूर नकाशानुसार उर्वरीत मंजूर नकाशानुसार बांधकामासाठी इमारत वापर दाखला हा निर्गमित करण्यांत येईल.

२६) प्रस्तुत प्रकरणी Composite Building प्रस्तावित केलेली असल्याने आरक्षणाने बाधित जमिनीचे ४० टक्के जमिनीचे क्षेत्र(Proportionate undivided share in land) म्हणेज १५७६.६४ चौ.मी. जमिनीचे क्षेत्र नोंदणीकृत दस्तऐवजाद्वारे महानगरपालिकेचे नांवे करून देऊन उक्त क्षेत्राच्या भोगवटदार सदरी महानगरपालिकेचे नांव दाखल झालेले ७/१२ उताऱ्यावर हे प्रकल्पाचे इमारतीचे वापर दाखल्यापूर्वी सादर करणे आपणांवर बंधनकारक राहिल.

२७) प्रस्तुत प्रकरणी नोंदणीकृत करारनाम्यानुसार विहित कालावधीमध्ये बांधकाम पूर्ण करून महानगरपालिकेस हस्तांतरीत करणे आपणांवर बंधनकारक राहिल.

२८) प्रस्तुत प्रकरणी पोडीयम पार्किंग(नॉन एफएसआय एरिया) व चटई क्षेत्र असे एकूण क्षेत्र २०००० चौ.मी क्षेत्रापेक्षा जास्त होत असल्याने प्रकरणी प्रस्तावाचे बांधकाम सुरु करणेपूर्वी पर्यावरण विभागाकडील ना-हरकत दाखला सादर करणे आपणांवर बंधनकारक राहिल.

8

२९) प्रस्तुत प्रकरणी १८ मी.रुंद विकास योजना रस्त्याने बाधित होणारे १०५६.२७ चौ.मी. क्षेत्र हे नोंदणीकृत दस्तऐवजाद्वारे बांधकाम सुरु करणेपूर्वी महानगरपालिकेचे नांव करून देऊन उक्त बाधित होणाऱ्या क्षेत्राच्या भोगवटदार सदरी महानगरपालिकेचे नांव दाखल झालेले मालमत्तापत्रक हे जोत्याचे बांधकाम पूर्ण होणेपूर्वी सादर करणे आपणांवर बंधनकारक राहिल.

३०) प्रस्तुत प्रकरणी शासनाच्या अग्निशमन विभागाकडील दि. ०४/०९/२०२४ रोजीचे ना-हरकत दाखल्यातील अटी व शर्तीचे पालन करणे आपणांवर बंधनकारक राहिल.

३१) प्रस्तुत प्रकरणी प्रस्तावाखालील जागेचे प्रस्तावित क्षेत्रानुसार एकत्रित ७/१२ उतारा व त्या अनुषंगीक अद्ययावत मोजणी नकाशा हा वापर दाखल्यापूर्वी सादर करणे आपणांवर बंधनकारक राहिल.

३२) प्रस्तुत प्रकरणाच्या अनुषंगाने बांधकाम करताना इमारतीच्या सभोवताली संरक्षणाच्या दृष्टीने संरक्षक जाळी लावून बांधकाम करणे आपणांवर बंधनकारक राहिल.

३३) इमारतीच्या पाया उत्खननासाठी आवश्यक असलेल्या गौणखनिजाचे स्वामित्वधन जिल्हाधिकारी यांचेकडे आवश्यक असल्यास भरणे आपणांवर बंधनकारक राहिल.

३४) प्रकल्पाच्या ठिकाणी काम करणाऱ्या कामगारांच्या पात्र शाळाबाह्य मुलांसाठी शिक्षणाची सोय करणे आपणांवर बंधनकारक राहिल.

३५) मा.उच्च न्यायालय जनहित याचिका क्र.२१३/२०१३ मध्ये देण्यांत आलेल्या आदेशानुसार आपल्या बांधकाम प्रकल्पामध्ये २०० पेक्षा जास्त बांधकाम कामगार असल्यास बांधकामाच्या ठिकाणी Facilitation Center उभारण्यांत यावे व त्याचा उपयोग कामगारांसाठी राबविण्यांत येणाऱ्या योजना,त्यासाठी अर्ज व त्यासंबंधीची इतर आवश्यक माहिती तसेच पात्र बांधकाम कामगारांची नोंदणी करिता आवश्यक प्रक्रिया,नोंदणी नुतनीकरण करण्याची प्रक्रिया,बांधकाम कामगारांचे बँक खाते उघडणे इ. सर्व प्रकारची कामे करणे आपणांवर बंधनकारक राहिल. तसेच प्रकल्पाच्या ठिकाणी काम करणाऱ्या बांधकाम कामगारांसाठी/कर्मचाऱ्यांकरीता बांधकामाच्या ठिकाणी(परिसर) तात्पुरत्या स्वरूपात सेप्टीक टँकसह शौचालयाची व्यवस्था करणे आपणांवर बंधनकारक राहिल.

३६) नविन इमारतीच्या आतील बाजूस तसेच इमारतीसमोरील रस्त्याचे सी.सी.टी.व्ही. चित्रिकरण करण्यासाठी बांधकामाच्या ठिकाणी सी.सी.टी.व्ही यंत्रणा कार्यान्वित करणे आपणांवर बंधनकारक राहिल.

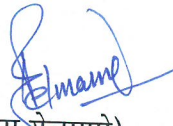
३७) बांधकाम प्रारंभ करण्यासाठी आवश्यक अटी व शर्तीच्या पूर्ततेनंतर बांधकाम प्रारंभ करित असल्याचे सूचनापत्र महानगरपालिकेस सादर करणे बंधनकारक राहिल.

३८) प्रस्तुत प्रकरणी लागू असल्यास पर्यावरण व वातावरण बदल विभागाकडील डीओएन सीएपी-२०२३/सीआर-१७०/टीसी-२,दि.२७/१०/२०२३ रोजीचे बांधकाम प्रकल्पाच्या जागेवरील वायु प्रदुषण नियंत्रणाचे अनुषंगाने सुचविलेल्या मार्गदर्शक सूचनेनुसार कार्यवाही करणे आपणांवर बंधनकारक राहिल.

३९) प्रस्तुत प्रकरणी लागू असल्यास Suo moto Public Interst litigation (जनहित याचिका) नंबर ३/२०२३ अंतरीम आदेश दि. ०६/११/२०२३ अन्वये सुचविण्यांत आलेले मार्गदर्शक सूचनेनुसार कार्यवाही करणे आपणांवर बंधनकारक आहे.

उपरोक्त अ.क्र.१ ते ३९ मधील कोणत्याही अटी व शर्तीचा भंग केल्यास ही परवानगी मु.प्रां.म.न.पा.चे कलम २५८ अन्वये रद्द अथवा स्थगित करण्यांत येईल व अशी बांधकामे अनधिकृत समजून पूढील कारवाई करण्यांत येईल. तसेच म.प्रा.व न.र.अधि.१९६६ चे कलम ५२,५३,५४ नुसार फौजदारी कार्यवाहीस पात्र राहिल, याची कृपया नोंद घ्यावी.

(मा. प्रशासक तथा आयुक्त साो. यांचे मंजूरीने)


(अ.रा.येलमामे)

प्र.सहाय्यक संचालक,नगररचना,
भिवंडी-निजामपूर शहर महानगरपालिका.
भिवंडी.

प्रत:- १) मा.जिल्हाधिकारी, ठाणे यांना माहितीस्तव सादर

२) सहाय्यक संचालक,नगररचना ठाणे ह्यांचेकडे माहितीस्तव अग्रेषित.

३) प्रभाग अधिकारी,प्रभाग समिती क्र. ह्यांचेकडे माहितीस्तव रवाना.

४) संगणक व्यवस्थापक,संगणक विभाग यांना सदरची बांधकाम परवानगीची प्रत मनपाचे संकेतस्थळावर प्रसिध्द

