9th Revised CC

उल्हासनगर महानगरपालिका, उल्हासनगर

जा.क्र. उमपा/नरवि/बांप/१२५/१३/३८२
उल्हासनगर महानगरपालिका
उल्हासनगर – ०३.
दिनांक :- ११/१०/२०२२

पुनर्सुधारित बांधकाम परवानगी प्रमाणपत्र

प्रति,
मे. रिजन्सी निर्माण लिमिटेड तर्फे
महेश सत्यनारायण खैरारी,
प्लॉट नं. सर्व्हे क्र. ४६,४७,४८,५२,५४,५५,५६,५८,५७,५१,५०,
४०, ४१, ४४, ४२, ४३, ४९, उल्हासनगर–१, म्हारळ

विषय :सिटीएसनं. २७९, प्लॉट नं. १ ते ६, सर्व्हे नं. ४६,४७,४८,५२,५४,५५,५६,५८,५७, ५१,५०,४० ,४१,४४, ,४३,४९ म्हारळ शिट नं. ९९, १००, १०२, १०३, १०४, १०५,११३, ११४, ११५मौजे: उल्हासनगर–१, येथे पुनर्सुधारित बांधकाम करण्याच्या मंजुरीबाबत.

संदर्भ :आपला दि. २५/०८/२०२२ च्या पुर्न:सुधारीत बांधकाम परवानगी ऑनलाईन ॲप्लीकेशन नं. RDDUMC202200002 श्री. अनिल निरगुडे वास्तु विशारद यांचे मार्फत सादर केलेला अर्ज.

महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगर रचना अधिनियम १९६६ चे कलम ४५ अन्वये सर्व्हे नं. ४६, ४७,४८,५२,५४,५५,५६,५८,५७,५१,५०,४०,४१,४४,४२,४३,४९ शिट नं.९९, १००, १०२, १०३, १०४, १०५, ११३, ११४, ११५मोजे उल्हासनगर–१ मध्ये २,४७,७००.०० चौ.मी. भुखंडाचा विकास करावयास मुंबई प्रांतिक महानगरपालिका अधिनियम १९४९ चे कलम २५३ अन्वये बांधकाम करण्यासाठी केलेल्या दि. २५/०८/२०२२ च्या पुर्न:सुधारीत बांधकाम परवानगी ऑनलाईन ॲप्लीकेशन नं. RDDUMC202200002 अर्जास अनुसरून पुढील शर्तीस अधिन राहून तुमच्या मालकीच्या जागेत हिरव्या रंगाने दुरूस्ती दाखविल्याप्रमाणे तळघर/स्टील्ट, तळमजला, स्टील्ट पोडियम,पहिला मजला ते ३३ मजला पर्यत, राहणेसाठी/ पोडियम/ वाडे भिंतीच्या इमारतीच्या पुनर्सुधारित बांधकाम परवाना/ प्रारंभ प्रमाणपत्र देण्यात येत आहे.

रहिवासी इमारत

इमारत टाईप –अे

विंग . III – स्टील्ट + पहिला मजला स्टील्ट पोडियम + ०३ मजले

विंग . IV – स्टील्ट + पहिला मजला स्टील्ट पोडियम + ३२ मजले

इमारत टाईप –सी

इमारतटाईप सी–३ (विंग अ,ब,क) –स्टील्ट + २७ मजले.

इमारतटाईप सी–४ व ५ (विंग अ,ब,क) – स्टील्ट + ३२ मजले.

इमारतटाईप सी– ६ (विंग अ,ब,क) –स्टील्ट + २८ मजले.

इमारत टाईप – डी

इमारतटाईप डी–२ – तळमजला + ५ मजले

इमारतटाईप डी–३ – तळमजला + ३(भा) मजले

इमारतटाईप डी–४ – स्टील्ट + ३२ मजले

इमारत मेडीटेशन सेंटर – तळमजला + ३ मजले

वाणिज्य इमारत

वाणिज्य इमारत क्र. ३	— तळमजला + १३ मजले
वाणिज्य इमारत क्र. ४	— तळमजला
वाणिज्य इमारत क्र. ५	— तळमजला + ५ (भा) मजले
वाणिज्य इमारत क्र. ६	— तळमजला

अटी

१. पुनर्सुधारित बांधकाम परवानगी दिल्याचे तारखेपासून एक वर्षा पर्यत वैध असेल. त्यानंतर पुढील वर्षासाठी परवानगीचे नुतनीकरण सदर मुदत संपणे आधी करणे आवश्यक राहिल. अशा प्रकारचे नुतनीकरण फक्त तीन वेळा करता येईल. विहीत मुदतीत बांधकाम पूर्ण करणे आवश्यक आहे, नुतनीकरण करतांना किंवा पुन्हा सुधारित परवानगी घेताना त्यावेळी अस्तित्वात असलेल्या नियमांच्या व नियोजित विकास आराखडया अनुषंगिक छाननी करण्यात येईल व त्यानुसार आपणास बांधकाम परवानगी देण्यात येईल.

२. नकाशात हिरव्या रंगाने केलेल्या दुरुस्त्या आपल्यावर बंधनकारक राहतील.

३. मा. जिल्हाधिकारी ठाणे, यांच्याकडून बांधकाम चालू करावयाचे अगोदर बिनशेती परवानगी घेण्याची जबाबदारी तुमच्यावर राहिल व बिनशेतीच्या परवानगीची एक सत्य प्रत काम सुरु करण्याचे पंधरा (१५) दिवस अगोदर महापालिकेकडे पाठविणे आवश्यक राहील.

४. बांधकाम सुरु करण्यापूर्वी सात (७) दिवस आधी महापालिका कार्यालयात कळविण्यात यावे.

५. 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.

६. प्रस्तुत जागेवर नियोजित केलेले बांधकाम या सोबतच्या मंजूर केलेल्या नकाशा प्रमाणे आणि प्रस्तुत परवानगी घालून दिलेल्या अटीप्रमाणे करणे बंधनकारक राहील.

७. जोत्या पर्यत बांधकाम झाल्यावर वास्तुविशारदाने दाखल्यासह मंजूर नकाशा प्रमाणे बांधकाम केल्याबाबतचे प्रमाणपत्र, महापालिकेस सादर करण्यात यावे. त्यानंतर प्रत्यक्ष जागेवर तपासणी करुन महापालिकेच्या दाखला प्राप्त करुन घेऊन नंतरच जोत्यावरील बांधकाम करावे. या अटीचा भंग केल्यास परवानगी रद्द करण्यात येईल.

८. प्लॉटचे हद्दीतील इमारती भोवतील मोकळया सोडवयाचे जागेत बदल करु नये व त्यामध्ये कोणत्याही प्रकारचे बांधकाम करु नये.

९. बांधकामात कोणताही फेरफार पूर्व परवानगी घेतल्याशिवाय करु नये. तसे केल्याचे आढळून आल्यास सदरची बांधकाम परवानगी रदद् झाली असे समजण्यात येईल.

१०. इमारतीच्या बांधकामची सुरक्षितेची (स्ट्रक्चरल सेफ्टी) जबाबदारी सर्वस्वी आपल्या वास्तुविशारद व स्थापत्य विशारद यांचेवर राहिल.

११. बांधकाम पुर्णतेचा दाखला वापर परवानगी घेतल्याशिवाय इमारतीच्या वापर करु नये. त्यासाठी जागेवर ज्याप्रमाणे बांधकाम पूर्ण झाले आहे त्याचा नकाशा वास्तुविशारद व स्थापत्य विशारद यांच्या विहीत नमुन्यातील दाखल्यासह (३ प्रतीत) इतर आवश्यक कागदपत्रांसह सादर करण्यात यावा. बांधकाम पूर्णत्वाचा दाखला घेण्यापूर्वी सदर इमारतीचा वापर / भोगवटा सुरु केल्यास त्यावर दंडनीय कार्यवाही करण्यात येईल.

१२. बांधकाम सुरु करण्यापूर्वी नगर भूमापन अधिकारी/भूमी अभिलेख विभागाकडून जागेची आखणी करुन घेण्यात यावी.

१३. नकाशात दाखविलेल्या गाळयांच्या संख्येमध्ये व नियोजनामध्ये पूर्वपरवानगी शिवाय बदल करु नये, असा बदल केल्यास सदर परवानगी रद्द होईल.

१४. नवीन इमारतीत मंजूर नकाशा प्रमाणे सेप्टीक टॅक बांधणे आवश्यक आहे व संडास भविष्यकाळात जवळच्या मलनि:सारण नलिकेस स्वखर्चाने नगर अभियंता यांचे परवानगीने जोडणे आवश्यक राहिल सेप्टीक टॅक विहीरी पासून कमीत कमी ५० फूट अंतरावर असणे आवश्यक आहे.

१५. सांडपाण्याचे व पागोळयाचे पाणी महानगरपालिकेच्या गटारांत स्वखर्चाने नगर अभियंता यांच्या पंसती प्रमाणे सोडावे लागेल. सांडपाण्याच्या बाबतीत आरोग्य प्रमाणपत्र / ड्रेनेज सर्टिफीकेट

असल्याशिवाय वापर परवांना देण्यात येणार नाही.

१६. बांधकाम मटेरियल रस्त्यावर टाकता येणार नाही. त्यासाठी महापालिकेस बांधकाम खात्याची परवानगी घेणे आवश्यक राहील व त्याकरिता नियमाप्रमाणे लागणारी रक्कम (दंड झाल्यास त्या रक्कमेसहीत) भरावी लागेल.

१७. बांधकामाच्या वेळी निरुपयोगी माल (मटेरियल) महानगरपालिका सांगेल त्याठिकाणी स्वखर्चाने वाहून टाकले पाहिजे, त्याद्वारे आजूबाजूच्या रहिवाशांची गैरसोय होणार नाही, याची दक्ष+ता घ्यावी.

१८. बांधकामाच्या सभोवताली सोडलेल्या खुल्या जागेत कमीत कमी १. अशोक २. गुलमोहर ३. चिंच ४. निलगिरी ५. करज पैकी 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.

१९. नकाशात दाखविल्याप्रमाणे बांधकामाचा फक्त राहणेसाठी, वाणिज्य, शैक्षणिक, औद्योगिक उपयोग करावा.

२०. नागरी जमीन कमाल मर्यादा अधिनियम १९७६ मधील तरतूदी प्रमाणे जागा बाधीत होत असल्यास त्याची सर्वस्वी जबाबदारी आपलेवर राहिल.

२१. जागेतून किंवा जागेजवळून अतिदाबाची विदयुतवाहिनी जात असल्यास बांधकाम करण्यापूर्वी संबंधित विभागाकडून ना हरकत दाखला घेतला पाहिजे.

२२. जागा महामार्ग किंवा रेल्वे सन्मुख लागून किंवा जवळ असल्यास संबंधित विभागाकडून करण्यापूर्वी ना हरकत दाखला घेणे आवश्यक राहील.

२३. बांधकामाकडे किंवा इमारतीकडे जाण्या-येण्याचा मार्गाची जबाबदारी संपूर्णपणे आपल्याकडे राहील. बांधकाम परवानगी नियोजित रस्त्याप्रमाणे दिली असल्यास त्या रस्त्याचे काम महानगरपालिकेच्या सोयी प्रमाणे व प्रधान्यतेने केले जाईल व तसा रस्ता होई पावेतो इमारतीकडे जाण्या-येण्याचा मार्गाची जबाबदारी सर्वस्वी आपली राहिल.

२४. जागेत जूने भाडेकरु असल्यास त्यांचे पुनर्वसनाबाबत सर्व प्रकारची जबाबदारी व त्यांना इतरत्र हलवायचे ठरल्यास, त्याबाबत योग्य ती व्यवस्था करायची जबाबदारी मालकाची राहिल व मालक-भाडेकरु यामध्ये काही वाद असल्यास किंवा निर्माण झाल्यास त्याचे निराकरण मालकाने करणे आवश्यक राहिल व त्याबाबतीत महानगरपालिका जबाबदार राहणार नाही.

२५. सदर जागेतून पाण्याच्या नैसगिक निचरा होत असल्यास तो इकडील परवानगी शिवाय वळवू अथवा बंद करु नये.

२६ . सदर प्रकरणी चुकीची संपूर्ण माहिती दिली असल्यास सदर बांधकाम परवानगी रदद् करणेत येईल.

२७. सदर जागेत विहीर असल्यास ती इकडील परवानगीशिवाय बुजवू नये.

२८. बांधकाम पुर्ण झाल्यावर पिण्याच्या पाण्याचे कनेक्शन मिळण्याकरीता महापालिकेवर जबाबदार राहणार नाही किंवा पिण्याच्या पाण्यासाठी महापालिका हमी घेणार नाही.

२९. सदर जागेत बांधकाम करण्याबाबतचा यापूर्वी मंजूर झालेला पूर्वीचा परवाना असेल तर तो याद्वारे रदद् झाला असे समजण्यात येईल व ही परवानगी जुन्या परवानगीस अधिक्रमित करते.

३०. गटारचे व पावसाच्या पाण्याचा निचरा होणे करीता महापालिकेच्या गटारास जोडणेसाठी पक्या स्वरुपाची गटारे बांधणे आवश्यक आहे व भूखंडासमोरील रस्ता पक्क्या स्वरुपात गटारासह तयार केल्याखेरीज वापर परवाना मिळणार नाही.

३१. बांधकामासाठी व पिण्याच्या पाण्यासाठी नळाचे कनेक्शन मिळणार नाही, त्यासाठी आवश्यक परवानग्या घेऊन बोअरवेलचे काम करावे लागेल.

३२. भूखंडासमोरील रस्ता पक्क्या स्वरुपात तयार केल्याखेरीज वापर परवाना मिळणार नाही.

३३. स्टील्टचा वापर हा वाहनतळ म्हणूनच करावा तसेच तो बंदिस्त करता येणार नाही व त्याची उंची बीम बॉटम पासून २.४० मी. एवढीच असावी.

३४. इमारतीच्या हद्दीत कचरा-कुंडी बाधून त्याबाबतची आवश्यक ती देखरेख व स्वच्छता राखण्यात यावी. सदर कचऱ्याचे ओला कचरा व सुका कचरा असे वर्गीकरण करावे लागेल.

३५. आय. एस. आय. कोड नं. १८९३ आणि ४३२६ नुसार भुकंप प्रवण विरोध स्तरावरील शक्तीनुसार नियोजित इमारतीची सरंचना करणे व त्यानुसार बांधकाम मजबुती बाबतचे सर्टिफिकीट/प्रमाणपत्र व वापर परवाना वेळी दाखल करणेची जबाबदारी मालक / विकासक व वास्तुविशारद यांचे वर राहील. त्याशिवाय पूर्णता प्रमाणपत्र दिले जाणार नाही.

३६. इमारतीचे बांधकाम करतांना वर्षा संचयनाची (रेन वॉटर हार्वेस्टिंग) व्यवस्था करणे आपल्यावर बंधनकारक राहील.

३७. इमारतीची उंची १५ मी. पेक्षा जास्त असल्यास, इमारतीत अग्निशमन विभागाने पारित केलेल्या नाहरकत पत्रात नमूद केल्याप्रमाणे उपाययोजना करणे आपल्यावर बंधनकारक राहील.

३८. प्रकरणांसोबत सादर केलेली कागदपत्रे अथवा माहिती खोटी, दिशाभुल करणारी , अवैध, असत्य

व बेकायदेशीर किंवा खोटी तयार केलेले आढळल्यास त्याची सर्वस्वी जबाबदारी अर्जदार/वास्तुविशारद/परवानाधारक अभियंता /जमीन मालकांची राहील. 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.

३९. प्रस्तावांसोबत प्राप्त कागदपत्रांचे आधारे या कार्यालयातर्फे मंजुरी प्रदान करण्यात येत आहे. उक्त कागदपत्रांचे विधी ग्राहयतेबाबत संबंधित जागा मालक/विकास अधिकारी पत्रधारक/वास्तुविशारद/सल्लागार अभियंता इत्यादी जबाबदार राहील.

४०. इमारतीमध्ये सौर उर्जेची व्यवस्था करणे आपल्यावर बंधनकारक राहील.

४१. जोत्याचे प्रमाणपत्र घेण्यापूवी अग्निशमन विभागाचे ना हरकत दाखला सादर करणे बंधनकारक राहिल तद्नंतर पुढील बांधकाम सुरु करावे.

४२. कोव्हीड संबंधी शासन / जिल्हाधिकारी / केंद्र शासन यांनी वेळोवेळी केलेल्या मार्गदर्शक सूचनांचे पालन करणे बंधनकारक राहील.

४३. अंतर्गत डांबरी रस्त्यांचे बांधकाम शेड्यूल १-बांधकाम आणि पाडाव कचरा नियम २०१६ च्या कलम ८ मध्ये प्रदान केलेल्या मार्गदर्शक तत्वांनुसार बंधनकारक करणे आवश्यक आहे. इतर प्रकल्पांच्या विकासकांना अंतर्गत रस्ते तयार करण्याच्या सूचना देण्यात आल्या आहेत.

४४. 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.

४५. 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.

४६. इमारतीच्या टॉयलेट मध्ये लो वॉल्यूम फ्लॅश सिस्टीमचा वापर करण्यात यावा.

४७ इमारतीचे बांधकाम करण्याचे कामगारांसाठी स्वच्छतागृहाची (Toilet) व्यवस्था करण्याची जबाबदारी विकासकाची राहील. कामगारांनी आजूबाजूचा परिसर अस्वच्छ केल्यास, इमारतीच्या बांधकामाविरुद्ध कार्यवाही करण्याचे अधिकार महानगरपालिकेस असतील.

४८. सदनिकांची विक्री महा रेरा कायद्यानुसार कार्पेट क्षेत्रावर करण्यात यावी.

४९. आजूबाजूच्या भूधारकांचे सुविधाधिकार बाधित होऊ नयेत.

बांधकाम परवानगी मंजूर करणा-याची सही व हुददा:-

मा आयुक्त उ म पा यांच्या मान्यतेने

(संजय पवार)
कनिष्ठ अभियंता
नगररचना विभाग

(बा.द. सामुद्रे)
सहाय्यक नगररचनाकार
उल्हासनगर महानगरपालिका

(प्रकाश एम मुळे)
प्र. सहाय्यक संचालक नगररचना
उल्हासनगर महानगरपालिका

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