मुरबाड नगरपंचायत, मुरबाड

मु.पो.ता.मुरबाड, जि.ठाणे - ४२१ ४०१. फोन नं. ०२५२४-२२५९०५

ईमेल - mnpmurbad@gmail.com

अपेंडिक्स डी - १

जा.क्र.मु.न.पं./नरवि/बां.प./ २९४ /२०२३-२०२४ युनिक नं. दिनांक: १५/०५/२०२३

प्रति,

श्री.अशोक हरिचंद्र तेलवणे व इतर १२, श्री.मिलिंद रमेश तेलवणे व इतर ३
श्रीम.सुवर्णा सुरेश तेलवणे व इतर ३ यांच्या तर्फे
कुलमुखत्यारधारक - मे.ओम साई डेव्हलपर्स तर्फे
श्री.पंढरीनाथ भाऊ आलम व इतर ३
यांचे वास्तुविशारद/अभियंता श्री.संकेत पं. आलम.
यांसी...

विषय: महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगर रचना अधिनियम १९६६ चे कलम ४५
मुरबाड नगरपंचायत हद्दीतील बाजारपेठ विभागातील मौजे मुरबाड, ता.मुरबाड,
सीटी.सं.नं.१९७/अ/२/अ, १९७/अ/२/ब, १९७/ब व १९८ येथील ८६९.६४ चौ.मी.
या जागेत बांधकाम परवानगी मिळणेबाबत.

संदर्भ: आपले कडील आ.क्र. २६०२ दि.०९/ ०६ /२०२२ रोजीचा प्राप्त अर्ज.

विषयांकीत जागा महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगर रचना अधिनियम, १९६६ चे कलम २६ (१) अन्वयेदि.१३/०६/२०१९ रोजी प्रसिध्द केलेल्या मुरबाड विकास योजनेचे प्रस्तावित भू वापर नकाशानुसार वाणिज्य व रहिवास विभागात समाविष्ट होत आहे. मुरबाड शहराची विकास योजना अद्याप महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगर रचना अधिनियम, १९६६ चे कलम ३१ अन्वये मंजूर झालेली नाही. या कारणे विकास योजनेतील प्रस्तावित भूवापर नकाशा अंतिम नाही व विकास परवानगीचे प्रस्तावात मंजूरी देतांना प्रादेशिक योजनेच्या देखील तरतुदींचा विचार करणे क्रम:प्राप्त आहे.

प्रस्तुत प्रकरणी सीटी.सं.नं.१९७/अ/२/अ, १९७/अ/२/ब, १९७/ब व १९८ येथील जागेवर महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगर रचना अधिनियम १९६६ चे कलम ४४ व महाराष्ट्र नगरपरिषद अधिनियम १९६५ चे कलम १८९ अन्वये बांधकाम परवानगीकरीता अर्ज या कार्यालयास प्राप्त झाला आहे. सदर जागा प्रसिध्द प्रारुप विकास योजना आराखड्यानुसार रहिवास/निवासी भागात समाविष्ट असून, प्रस्तुत प्रकरणी सदरची जागा प्रसिध्द प्रारुप विकास योजना आराखड्यानुसार १५.०० मी. रुंद रस्ता प्रस्तावित केला असून प्रत्यक्ष जागेवर स्थळनिरीक्षण केले असता जागेस अस्तित्वातील १२.०० मी. रुंद रस्ता दर्शनी आहे व विकासक/ वास्तूविशारद/अभियंता यांनी सीटी.सं.नं.१९७/अ/२/अ, १९७/अ/२/ब, १९७/ब व १९८ येथील क्षेत्राचे एकत्रीकरण करून बांधकाम परवानगी अपेक्षीलेली आहे.

सबब, विषयांकित प्रकरणातील ८६९.६४ चौ.मी.भूखंडामध्ये एकत्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावलीच्या तरतूदीनुसार २३६.५८ चौ.मी. प्रीमीयम क्षेत्र व १२२१.४९ चौ.मी. ॲन्सेलरी क्षेत्रासह एकूण अनुज्ञेय क्षेत्र ३११६.३२ चौ.मी. क्षेत्रापैकी २९९६.५४ चौ.मी. नियोजित बांधकाम क्षेत्र प्रस्तावित केलेले असून शिफारसीबाबत दिलेल्या अभिप्रायास अनुसरुन व पुढील शर्तीस अधिन राहून तुमच्या मालकीच्या जागेत, महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगर रचना अधिनियमाचे कलम ४५ अन्वये, भाग स्टील्ट/तळमजला + ७ मजले (रहिवास+वाणिज्य) एका इमारतीच्या बांधकामाबाबत, **बांधकाम परवाना/ प्रारंभ प्रमाणपत्र देण्यात येत आहे.**

-: अटी :--

१. ही बांधकाम परवानगी दिलेल्या तारखे पासून एक वर्ष, वैध असेल, नंतर पुढील वर्षासाठी परवानगीचे नुतनीकरण मुदत संपणे
आधी करणे आवश्यक राहील.अशा प्रकारचे नुतनीकरण फक्त तीन वर्ष करता येईल. वैध मुदतीत बांधकाम पूर्ण करणे
आवश्यक आहे. नुतनीकरण करताना किंवा नवीन परवानगी घेतानी त्यावेळी अस्तित्वात आलेल्या नियमाचा व नियोजित
विकास आराखड्याच्या अनुषंगाने छाननी करण्यात येईल.
२. नकाशात मा. सहाय्यक संचालक नगररचना ठाणे यांनी रंगाने केलेल्या दुरुस्त्या आपणावर बंधनकारक राहतील.
३. बांधकाम चालू करण्या पूर्वी (७) दिवस आधी नगरपंचायत कार्यालयास लेखी काळविण्यांत यावे.
४. ही बांधकाम परवानगी आपल्या मालकीच्या कब्ज्याजील जमिनी व्यतिरिक्त जमिनीवर बांधकाम अगर विकास
करण्यांस हक्क देत नाही.
५. बांधकाम सोबतच्या मंजूर नकाशा प्रमाणे आणि घालून दिलेल्या अटी प्रमाणे करता येईल. जोत्या पर्यन्त बांधकाम झाल्या
नंतर वस्तु शिल्पकराने, मंजूर नकाशा प्रमाणे बांधकाम केल्या बाबतचे प्रमाणपत्र नगरपंचायतीस सादर करण्यांत यावे.
६. भूखंडाचे हद्दीत भोवती मोकळा सोडवायच्या जागेत बदल करु नये व त्या मध्ये कोणत्याही प्रकारचे बांधकाम करू नये.
७. बांधकामात कोणत्याही प्रकारचा फेरफार पूर्व परवानगी घेतल्या शिवाय करू नये. तसे केल्याचे आढळून आल्यास सदरची
बांधकाम परवानगी रद्द झाली असे समजण्यांत येईल.
८. इमारतीच्या बांधकामाच्या सुरक्षतेची हमी (स्ट्रक्चरल सेफटी) जबाबदारी सर्वस्वी आपल्या वास्तुशिल्पकार व
स्थापत्य विशारद यांचे वर राहील.
९. बांधकाम पूर्णतेचा दाखला / वापर परवानगी घेतल्या शिवाय इमारतीचा वापर करू नये त्यासाठी जागेवर ज्याप्रमाणे बांधकाम
पूर्ण झाले आहे त्याचा नकाशा वास्तुशिल्पकार व स्थापत्य विशारद यांच्या विहित नमुन्यातील दाखल्या सह (५ प्रतीत) इतर
आवश्यक कागदपत्रा सह सादर करण्यांत यावा.
१०. बांधकाम चालू करण्यापूर्वी नगर भुमापन अधिकारी /भूमी अभिलेख खात्या कडून जागेची आखणी करून घेण्यांत
यावी आणि तसा दाखला नगरपंचायती कडे सादर केल्या नंतर बांधकाम सुरू करावे.
११. नकाशात दाखवलेल्या गाल्यांच्या संखे मध्ये व नियोजना मध्ये पूर्व परवानगी शिवाय बदल करू नये.
१२. नवीन इमारतीस मंजूर नकाशे प्रमाणे सेप्टिक टँक पाहिजे व संडास भविष्य काळात जवळच्या मालनीस्सारण नलिकेस
स्वखर्चाने नगरपंचायत अभियंता यांचे परवाणगीने जोडणे आवश्यक राहील.सेप्टिक ट्रंक कमीत कमी ५० फुट अंतरावर
असने आवश्यक आहे.
१३.सांडपाण्याचे व पागोळ्याचे पाणी नगरपंचायतीच्या गटारीस स्वखर्चाने नगरपंचायत अभियंता यांचे पसंती प्रमाणे सोडावे
लागेल.सांडपाण्याच्या बाबतीत आरोग्य खात्याच्या प्रमाणपत्र असल्या शिवाय वापर परवाना देण्यांत येणार नाही.
१४.बाधकामाचे मटेरियल रस्त्यावर टाकाव्याचे झाल्यास बांधकाम खात्याची परवानगी घेणे आवश्यक राहील त्याकरिता नियमा
प्रमाणे लागणारी रक्कम (व दंड झाल्यास त्या रकमे सहित) भरावी लागेल.
१५. बांधकामाच्या वेळी निरुपयोगी माल (मटेरियल) नगरपंचायत सांगेल त्या ठिकाणी स्व खर्चाने वाहून टाकला पाहिजे.
१६. बांधकामाच्या सभोवताली सोडलेल्या खुल्या जागेत कमीत कमी १) अशोका २) गुलमोहर ३) निलगिरी ४) करंज इ.पैकी
एकूण दहा झाडे लावून त्यांची जोपासना केली पाहिजे तसेच सध्या अस्तीत्वात असलेली झाडे तोडण्या पूर्वी परवानगी घेणे
बंधनकारक आहे.
१७.नकाशात दाखविल्या प्रमाणे बांधकामा चा फक्त राहणे/वाणिज्य/शैक्षणिक औद्योगिक साठी उपयोग करावा.
१८.नागरी जमीन कमाल मर्यादा अधिनियम १९७६ मधील तरतुदी प्रमाणे जागा बाधित होत असल्यास त्याची सर्वस्वी जबाबदारी
आपले वर रहील.
१९.जागेतून किंवा जागे बगळून अतिदाब विद्युत वाहिनी जात असल्यास बांधकाम करण्यापूर्वि संबंधित खात्या कडून ना हरकत
दाखला घेतला पाहिजे.

२०. जागा राज्यमहामार्ग किंवा राष्ट्रीय महामार्गस सन्मुख लागून किंवा जवळ असल्यास संबंधित खात्या कडून बांधकाम करण्यापूर्वी ना हरकत दाखला घेतला पाहिजे.
२१. बांधकामाकडे किंवा इमारती कडे जाण्या येण्याच्या मार्गाची जबाबदारी संपूर्णपणे आपले कडे राहील बांधकाम परवानगी नियोजित रस्त्याप्रमाणे दिली असल्यास त्या रस्त्याचे काम नगरपंचायतीच्या सोईप्रमाणे व प्राधान्यतेप्रमाणे केले जाईल तसा रस्ता होई पावेतो इमारती कडे जाण्या येण्याच्या मार्गाची जबाब संपूर्णपणे आपले कडे राहील.
२२. जागेत जुने भाडेकरू असल्यास त्याच्या बाबत योग्य ती व्यवस्था करवायची जबाबदारी मालकाची राहील व मालक भाडेकरू यामध्ये काही वाद असल्यास किंवा निर्माण झाल्यास त्याचे निवारण मालकाने करणे आवश्यक व त्याबाबत नगरपंचायत जबाबदार राहणार नाही.
२३. सदर जागेतून पाण्याचा नैसर्गिक निचरा होत असल्यास तो इकडील परवानगी शिवाय वळवू अथवा बंद करण नये.
२४. सदर प्रकरणी चुकीची अपूर्ण माहिती दिली असल्यास सदर बांधकाम परवानगी रद्द करणेत येईल.
२५. सदर जागेत विहीर असल्यास इकडील परवानगी शिवाय बुजवु नये.
२६. बांधकाम पूर्ण झाल्यावर पिण्याच्या पाण्याचे कनेक्शन मिळण्या करिता नगरपंचायतीवर जबाबदारी राहणार नाही.किंवा पिण्याच्या पाण्यासाठी नगरपंचायत हमी घेणार नाही.
२७. सदर जागेत बांधकाम करण्याबाबत पूर्वीचा परवाना असेल तर तो या व्दारे रद्द झाला असे समजावे.
२८. गटाराचे व पावसाच्या पाण्याचा निचरा होणेकरिता नगरपंचायतीच्या गटारास जोडणे साठी पक्क्या स्वरूपाची गटारे बांधावीत.
२९. बांधकामा साठी व पिण्याच्या पाण्या साठी नळाचे कनेक्शन मिळणार नाही.त्यासाठी बोरवेल चे काम करावे लागेल.
३०. भूखंडा समोरील रस्ता पक्क्या स्वरूपात गटारासह तयार केल्या खेरीज वापर परवाना मिळणार नाही.
३१. मंजूर नकाशा नुसार बांधकाम करणे तसेच विकास नियंत्रण नियमावली नुसार आवश्यक त्या परवानग्यान घेता बांधकाम /वापर करणे महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगररचना अधनियमाचे कलम ५२ अ नुसार दखलपात्र गुन्हा आहे.त्यासाठी जास्तीत जास्त ३ वर्ष कैद व ५०००/- रु.दंड होऊ शकतो.
३२. इमारतीच्या मोकळ्या आवारात कचरा कुंडीची व्यवस्था करावी.
३३. मंजूर नकाशा बाबत जागेवर प्रारभ प्रमाण पत्राचा क्रमांक/दिनांक आणि इतर माहिती लिहून फलक लावावा.
३४. कुलमुखत्यारपत्र धारक /भाडेकरू /गळेधारक मूळमालक यांच्यात काही वाद निर्माण झाल्यास त्याची सर्वस्वी जबाबदारी वास्तुशिल्पकार/विकासकर्ता यांचे वर राहील.
३५. स्टील्टची किमान ऊंची तुळईच्या अधःस्तरा खाली २.४ मी.असावी व ती चहू बाजूने खुली असावी व ती कोणत्याही परिस्थितीत बंदिस्त नसावी.
३६. विषयाधीनजागेवरील बांधकाम करताना आय एस.१३९२०-१९९३ भूकंप रोधक आर.सी.सी.डिझाईन नुसार घटकांचे नियोजन आहर्ताप्राप्त नोंदणीकृत स्ट्रक्चरल इंजीनियर यांचे कडून करून घेणे आवश्यक असून त्याचे देखरेखी खाली नियोजित इमारतीचे बांधकाम पूर्ण करणे अर्जदारास /विकासकर्ता यांचे वर बंधनकारक राहील.
३७. महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगररचना अधिनियम १९६६ चे कलाम १५१(३) नुसार मुंबई प्रदेश विकास प्राधिकरणाने प्रदान केलेल्या विकास नियंत्रण व जमीन वापर या बाबतचे अधिकारास अधीन राहून ही परवानगी देण्यांत येत आहे.
३८. बांधकाम साहित्यात फ्लाय अॅश आधारीत साहित्याचा वापर करण्यासाठी केंद्र शासनास नियमांची अंमलबजावणी करणे बंधनकारक राहील. याबाबत वास्तुविशारदचे प्रमाणपत्र सदर न केल्यास इमारतीस भोगवटा प्रमाणपत्र दिले जाणार नाही.
३९. जर भूखंडाचे क्षेत्रफळात व हद्दीमध्ये फरक आढळल्यास सुधारित परवानगी घेणे बांधकारक राहील.

४०. जागेच्या मालकी हक्का बाबत /वहिवाटी बाबत वाद निर्माण झाल्यास त्याची सर्वस्वी जबाबदारी विकासकर्ता कु.मु.प.धारक/जमीन मालक यांची राहील.

४१. इमारतीसाठी बसविली जाणारी लिफ्ट ही ISI मार्क असलेली दर्जेदार व नामांकित कंपनीची असावी तसेच तीची वेळोवेळी सुरक्षिततेचे दृष्टीने तपासणी करण्यांत यावी.

४२.नैसर्गिक पावसाळी पाण्याचा वापर करणेसाठी रुफवॉटर हरवेस्टिंग पद्धतीची यंत्रणा उभारण्यात यावी, तसेच रुफ टॉप चे पावसाळी पाणी जमिनीमध्ये जिरेल अशा पद्धतीने खड्डा घेवून पाईप व्यवस्था करणेत यावी, जेणे करून पावसाचे पाणी वाहून वाया जाणार नाही व ते जमिनीमध्ये मुरेल.

४३. सदर इमारत बांधकामा मुळे काही वृक्ष बाधित होत असल्यास वृक्ष अधिकारी यांचा विहित पद्धतीने परवाना प्राप्त करून त्यांचे आदेशाप्रमाणेच वृक्ष तोडी नंतर इमारत बांधकाम हाती घेणेची कार्यवाही करावी.

४४. ज्या इमारती सात मजल्याच्या असतील तेथे फायर लिफ्ट ची व्यवस्था करण्यात यावी.

४५. इमारतीच्या टॉयलेट मध्ये लो वोल्युम फ्लॅश सिस्टम चा वापर करण्यांत यावा.

४६. नगरपंचायतीच्या निर्देशानुसार सौर ऊर्जा उपकरणे बसविणे आपणांवर बंधनकारक राहील.

४७. प्रस्तावित इमारती मधील बांधकामाची विक्री ही अस्तित्वातील महाराष्ट्र रेरा कायद्यानुसारच करणे आपल्यावर (विकासकावर) बंधनकारक राहील.

४८. वापर परवाना घेतल्या शिवाय तेथे रहिवास वापर केल्यास संपूर्ण इमारत अनधिकृत ठरवून प्रॉपर्टि टॅक्सवर दुप्पट दंड आकारण्यांत येईल.

४९. शासन निर्णयानुसार इमारत व इतर बांधकाम कल्याणकारी उपकार अधिनियम १९९६ अंतर्गत इमारत बांधकामाच्या मूल्यावर उपकार १% नगरपंचायती मार्फत शासनास ३० दिवसाच्या आत भरणे आपणास बंधन कारक राहील अन्यथा दिलेली परवानगी रद्द समजाण्यांत येईल.

५०. सदर भूखंडाचे अकृषिक प्रयोजनार्थ वापराबाबत रुपांतरीत शुल्क भरून सदर भूखंडाचे विनिश्चितीकरण करावयाची संपूर्ण जबाबदारी विकासक/जमीनमालक यांची राहील.

५१. भविष्यात विकास योजना रस्ता विकसित करणेकामी आवश्यक असलेली जागा नगर पंचायतीस बिनामोबदला देणे आपणावर बंधनकारक राहील.

५२. इमारतीची उंची १५ मी. ते २४ मी. पर्यंत असल्यास, लिफ्ट करीता अग्निशमन विभाग यांचेकडील ना-हरकत दाखला घेणे आपणावर बंधनकारक राहील

/ दि. / /२०२३

सहायक नगररचनाकार
मुरबाड नगरपंचायत, मुरबाड

(शिक्का: नगरपंचायत मुरबाड, स्थापना ११/०३/२०१५, ता.मुरबाड, जि.ठाणे)

मुख्याधिकारी तथा नियोजन प्राधिकारी
मुरबाड नगरपंचायत, मुरबाड