कुळगांव बदलापूर नगरपरिषद

नगरपरिषद मुख्य कार्यालय ईमारत, पहिला मजला, आदर्श विद्यामंदिर रोड, बदलापूर रेल्वे स्टेशन (पूर्व) कुळगांव, पिन-४२१५०३, ता.अंबरनाथ जि.ठाणे.
ईमेल:- coud.kulgaonbadalapur@maharashtra.gov.in. वेबसाईट:- https://kbmc.gov.in

अपेंडिक्स डी - १

जा.क्र.कु.ब.न.प./नरवि/बांप./ १६२४ /२०२३-२०२४ युनिक नं. २६ दिनांक: २१/०४/२०२३

प्रति,
श्री.संभाजी ज्ञानोबा शिंदे व इतर सात
द्वारा ॲकोटेक कंन्सल्टंट प्रा.लि. तर्फे,
वास्तुशिल्पकार श्री.दिपेश डिचोलकर, बदलापूर

विषय : महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगर रचना अधिनियम १९६६ चे कलम ४५
भूमापन क्र.१३/४/ब/४, मौजे शिरगांव, ता.अंबरनाथ येथे बांधकाम करण्याच्या मंजूरीबाबत.

संदर्भ : आपला दि.२८/१२/२०२२ रोजीचा श्री.दिपेश डिचोलकर, वास्तुशिल्पकार, बदलापूर यांचे मार्फत सादर केलेला अर्ज क्र.२७०६५.

वरील संदर्भाधीन अर्जान्वये विषयांकित भूमापन क्र.१३/४/ब/४, मौजे शिरगांव, ता.अंबरनाथ मध्ये 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 जागेवर असलेल्या आरक्षण क्र.२२ (सामाजीक सांस्कृतीक व कल्याण केंद्र) चे समावेशक आरक्षण विकास धोरणानुसार आरक्षणात विकास प्रस्तावीत केला आहे. तसेच सदर जागा १५.०० मी. रुंद विद्यमान रस्त्यावर दर्शनी आहे.

मंजूर एकत्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावलीतील समावेशक आरक्षण धोरण (Accommodation Reservation Policy) मधील तरतूदीनुसार सोशल कल्चर ॲण्ड वेलफेअर सेंटर करीताच्या आरक्षणाने बाधीत क्षेत्राच्या २५% बांधीव क्षेत्राचे बांधकाम जाणे-येणेच्या स्वतंत्र मार्गासह नगरपरिषदेला हस्तांतरीत करावे व त्यासह आरक्षणाने बाधीत जमिन क्षेत्राच्या ४०% अविभाजीत भाग (Undivided share) नगरपरिषदेच्या नावे हस्तांतरीत करण्याच्या अटीवर विषयांकीत भूखंडाच्या संपूर्ण क्षेत्राकरीता अनुज्ञेय चटई क्षेत्राचा वापर करुन Composite Building अनुज्ञेय करण्यात आली आहे. त्यानुसार विषयांकीत भूखंडावर तळघर, भागस्टिल्ट, तळ + सात मजल्याची Composite Building प्रस्तावित करण्यात आली असून या इमारतीच्या तळ मजल्यावरील दुकान व जीना क्षेत्रासह पहिल्या मजल्यावर स्वतंत्र जिन्याच्या सोयीसह सदर भूखंडातील आरक्षण क्र.२२- सोशल कल्चर ॲण्ड वेलफेअर सेंटर खालील बाधीत ५१९.२३ चौ.मी. क्षेत्राच्या २५% पेक्षा म्हणजेच १२९.८१ चौ.मी. पेक्षा अधिक म्हणजेच १२९.८३ चौ.मी. बांधीव क्षेत्राचे सोशल कल्चर ॲण्ड वेलफेअर सेंटर वापराचे बांधकाम नगरपरिषदेसाठी राखीव ठेवण्यात आले असून या बांधकामासह आरक्षणाने बाधीत ५१९.२३ चौ.मी. क्षेत्राच्या ४०% म्हणजेच २०७.६९ चौ.मी. अविभाजीत क्षेत्र (Undivided share) नगरपरिषदेच्या नावे हस्तांतरीत करुन त्याचा ताबा नगरपरिषदेला देण्याचे प्रस्तावित करण्यात आलेले आहे.

सबब, वरील तपशिलानुसार मंजूर एकत्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावलीतील समावेशक आरक्षण प्रणाली (Accommodation Reservation Principal) मधील तरतुदी व इतर तरतूदीनुसार विषयांकीत प्रकरणातील ५१९.२३ चौ.मी. भूखंडामध्ये मुळ १.१ चटई निर्देशांकानुसार अनुज्ञेय ५७१.१५ चौ.मी. क्षेत्र, अधिक १५१.७० चौ.मी. प्रीमीयम क्षेत्र, २५९.०७ चौ.मी. टि.डी.आर. क्षेत्र व ६२४.५१ चौ.मी. ॲन्सेलरी क्षेत्रासह एकूण अनुज्ञेय क्षेत्र १६०६.४३ चौ.मी. पैकी १६०४.२२ चौ.मी. नियोजित बांधकाम क्षेत्र व त्यासह नगरपरिषदेला हस्तांतरीत करण्याचे सोशल कल्चर ॲण्ड वेलफेअर सेंटर वापराचे १२९.८३ चौ.मी. बांधीव क्षेत्राकरीता संयुक्त इमारत (Composite Building) प्रस्तावित करुन बांधकाम करण्याच्या मंजूरीसाठी केलेल्या दि.२८/१२/२०२२ च्या अर्जास अनुसरुन पुढील शर्तीस अधिन राहून तुमच्या मालकीच्या जागेत, महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगर रचना अधिनियम १९६६ चे कलम ४५ अन्वये तळघर, भागस्टिल्ट, तळ + सात मजले/ सोशल कल्चर ॲण्ड वेलफेअर सेंटर वापरासाठी/ रहिवास व वाणिज्य वापरासाठी/ दुकाने/ ऑफिसेस/ सोसा.ऑफिस/ ड्रायव्हर रुम, वाडे भिंतीच्या बांधकामाबाबत, बांधकाम प्रारंभ प्रमाणपत्र देण्यात येत आहे. **[नियोजित इमारत:- तळघर, भागस्टिल्ट, तळ + सात मजले यामधील समावेशक आरक्षणा अंतर्गत नगरपरिषदेस हस्तांतरीत करावयाचे सोशल कल्चर ॲण्ड वेलफेअर सेंटर वापराचे तळमजल्यावरील वाणीज्य बांधकाम व स्वतंत्र जीन्यासह भाग पहिल्या मजल्यावरील १२९.८३ चौ.मी. वाणीज्य बांधकाम क्षेत्र व त्यासह अर्जदारांकरीताचे राखीव यांच्या वापराचे तळ व पहिल्या मजल्यावरील वाणीज्य क्षेत्र व दुसरा ते सातव्या मजल्यावरील रहिवास वापराचे क्षेत्र करीताची इमारत]**

-: अटी :-

१. महाराष्ट्र प्रादेशिक .नगररचना अधिनियम १९६६ चे कलम १५१ (३) नुसार मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरणाने प्रदान केलेल्या विकास नियंत्रण व जमिन वापर या बाबतचे अधिकारांस अधीन राहून ही परवानगी देण्यात येत आहे.

२. **नकाशात दाखविल्याप्रमाणे नियोजित इमारतीचा वापर निवासी/ वाणीज्य वापरासाठी करावा व बांधकाम मंजूर नकाशाप्रमाणे असावे.**

३. महसूल व वन विभाग, महाराष्ट्र शासन, यांचेकडील दि.५ जानेवारी २०१७ चे अध्यादेश क्र.२ मधील लागू असलेल्या आदेशांचे पालन करणे आपणांवर बंधनकारक राहील.

४. मंजूर एकत्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावलीत नमूदप्रमाणे विकासाकरीता प्रस्तावित क्षेत्रापैकी आरक्षणाखालील समाविष्ट क्षेत्राच्या २५% पेक्षा अधीक म्हणजेच बांधीव ६७.६४ चौ.मी. क्षेत्र व ४०% जमीन म्हणजेच ९६.०० चौ.मी. अविभाजीत क्षेत्र नगरपरिषदेला हस्तांतरीत करणे आवश्यक आहे. याबाबतचे हस्तांतरण खत रितसर नगरपरिषदेकरीता करुन तितक्या क्षेत्राची मालकी कागदपत्रे तयार करुन देण्याची जबाबदारी जमीनमालक/ विकासक यांची राहील.

५. स्थळदर्शक नकाशावर दर्शविल्याप्रमाणे नियोजित बांधकामापासून पुढील, मागील व बाजुची सामासिक अंतरे प्रत्यक्षात जागेवर असली पाहिजेत व त्याखालील जागा कायम खुली ठेवावी. या सामासिक अंतरात सेप्टिक टँक चे बांधकाम करावयाचे झाल्यास, सदर सेप्टिक टँक चा स्लॅब सभोवतालच्या फ्लोरींगशी एकपातळी असावा जेणेकरुन वाहतूक व्यवस्थेला बाधा होणार नाही. कोणत्याही बांधकामामुळे तळमजल्याची सामासिक अंतरे कमी होणार नाहीत याची दक्षता घ्यावी.

६. सेटबॅक नियमांच्या अंमलबजावणीसाठी मोकळी केलेली/ सोडण्यात आलेली जागा ही सार्वजनिक रस्त्याचा भाग समजण्यात येईल.

७. समावेशक आरक्षण तरतुदींनुसार सदर प्रस्तावातील सर्व अटी व शर्तींची पुर्तता करुन तद्नंतर नगरपरिषदेकडे हस्तांतरीत करण्याच्या बांधीव क्षेत्राबाबत (Construction Amenity) अनुज्ञेय Construction Amenity TDR बाबत तसा प्रस्ताव नगरपरिषदेकडे सादर करणेची अनुमती जमीनमालक/ विकासकांना राहील.

८. ही बांधकाम परवानगी/ प्रारंभ प्रमाणपत्र दिलेल्या तारखेपासून एक वर्ष पर्यंत वैध असेल, नंतर पुढील वर्षासाठी परवानगीचे नूतनीकरण मुदत संपणे आधी करणे आवश्यक राहील. अशाप्रकारचे नूतनीकरण फक्त तीन वर्ष करता येईल. वैध मुदतीत बांधकाम किमान प्लिंथ लेव्हल पर्यंत पूर्ण करणे आवश्यक आहे.

९. सदर इमारतीमधील नगरपरिषदेला हस्तांतरीत करण्याचे बांधकाम वगळता उर्वरीत बांधकामावर जमीनमालक/ विकासक यांचा अधिकार राहील.

१०. बांधकाम चालू करण्यापूर्वी नगर भूमापन अधिकारी/ भूमी अभिलेख खात्याकडून जागेची आखणी करुन घेण्यात यावी आणि तसा दाखला नगरपरिषदेकडे सादर केल्यानंतर बांधकाम सुरु करावे.

११. मंजूर नकाशाबाबत जागेवर प्रारंभ प्रमाण पत्राचा क्रमांक/ दिनांक आणि इतर माहिती लिहून फलक लावावा.

१२. भूखंडाचे क्षेत्रफळात व हद्दीमध्ये फरक आढळल्यास सुधारीत परवानगी घेणे बंधनकारक राहील.तसेच प्रकरणी प्रस्तावासोबत आपण सादर केलेल्या कागदपत्रांवरुन जागेची मालकी निश्चित केलेली आहे, त्यामुळे जागेच्या मालकी हक्काबाबत/ वहीवाटीबाबत वाद निर्माण झाल्यास त्याची सर्वस्वी जबाबदारी विकासकर्ता/ कु.मु.प.धारक/ जमिन मालक यांची राहील.

१३. प्रस्तावा सोबत सादर कलेले ७/१२ उतारे, फेरफार उतारे, करारनामा, नोंदणी दस्त, मोजणी नकाशा, कुळमुखत्यार पत्राच्या आधारे सदरहू बांधकाम परवानगी देण्यात आलेली असून ती बनावट किंवा दिशाभूल करणारी आढळून आल्यास ही बांधकाम परवानगी संपुष्टात येईल.

१४. जागेत जूने भाडेकरु असल्यास त्याच्या बाबत योग्य ती व्यवस्था करावयाची जबाबदारी मालकाची राहील व मालक भाडेकरु यामध्ये काही वाद असल्यास किंवा निर्माण झाल्यास त्याचे निवारण मालकाने करणे आवश्यक राहील व त्याबाबतीत नगरपरिषद जबाबदार राहणार नाही.

१५. उक्त जमीनीवर विकास करतांना जागेवरील भूपृष्ठ रचनेत अनावश्यक बदल करु नये व सदर जागेतून पाण्याचा नैसर्गिक निचरा होत असल्यास तो इकडील परवानगी शिवाय वळवू अथवा बंद करु नये.

१६. मंजूर नकाशानुसार बांधकाम न करणे तसेच प्रचलीत विकास नियंत्रण नियमावलीनुसार आवश्यक त्या परवानग्या न घेता बांधकाम/ वापर करणे महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगररचना अधिनियमाचे कलम ५२ अनुसार दखलपात्र गुन्हा आहे. त्यामुळे मंजूर बांधकाम परवानगीच्या विपरीत बांधकाम करण्यापूर्वी अथवा मंजूर परवानगीच्या अनुषंगाने बांधकामात फेरफार करण्यापूर्वी सुधारीत बांधकाम परवानगी घेणे आवश्यक राहील.

१७. बांधकाम या सोबतच्या मंजूर केलेल्या नकाशाप्रमाणे आणि घालून दिलेल्या अटी प्रमाणे करावे. जोत्यापर्यंत बांधकाम झाल्यानंतर मंजूर नकाशाप्रमाणे बांधकाम केल्या बाबतचे वास्तुशिल्पकाराचे प्रमाणपत्र नगरपरिषदेस सादर करण्यात यावे त्यानंतरच पुढील बांधकाम सुरु करावे.

१८. बांधकाम चालू करण्यापूर्वी (७) दिवस आधी नगरपरिषद कार्यालयास लेखी कळविण्यात यावे व ही परवानगी आपल्या मालकीच्या कब्जातील जमिनीव्यतिरिक्त इतर जमिनीवर बांधकाम अगर विकास करण्यास हक्क देत नाही.

१९. विषयाधिन जागेवरील बांधकाम करताना आय एस १३९२०-१९९३ भुकंपरोधक आर.सी.सी. डीझाईननुसार बांधकाम घटकांचे नियोजन अहर्ताप्राप्त नोंदणीकृत स्ट्रक्चरल इंजिनिअर यांचेकडून करुन घेणे आवश्यक असून त्यांचे देखरेखीखाली नियोजित इमारतींचे बांधकाम पूर्ण करणे अर्जदार/विकासकर्ता यांचेवर बंधनकारक राहील. इमारतीच्या बांधकाम सुरक्षिततेची (Structural Safety) जबाबदारी सर्वस्वी आपल्या स्थापत्य-विशारद/ स्ट्रक्चरल इंजिनिअर यांचेवर राहील. तसेच लगतचे भूखंडामधील अस्तित्वातील सोसायटीचे इमारतीचे सेफ्टीमध्ये बाधा येणारे काम करु नये व बांधकाम करताना स्ट्रक्चरल सेफ्टी पाळावी व जबाबदारी घेणेत यावी.

२०. सांडपाण्याचे व पागोळयाचे पाणी नगरपरिषदेच्या गटारीस स्वखर्चाने नगरपरिषद अभियंता यांचे पसंतीप्रमाणे सोडावे लागेल सांडपाण्याच्या बाबतीत आरोग्य खात्याचे प्रमाणपत्र घेण्यात यावे.

२१. सदर प्रकल्पातील घनकचऱ्याची विल्हेवाट सुरक्षितपणे लावण्यासाठी योग्य ती व्यवस्था विकासकांनी/ सहकारी गृहनिर्माण संस्थेनी स्वतःच्या जबाबदारीवर करणे आवश्यक राहील. घनकचरा व्यवस्थापनासाठी ओला कचरा/ सुका कचरा स्वतंत्रपणे ठेवण्याची, त्याचा साठा व प्रक्रीया करण्याची व त्याकरीता संयंत्र उभारण्याची जबाबदारी विकासकाची/ सहकारी गृहनिर्माण संस्थेची राहील.

२२. नवीन इमारतीस मंजूर नकाशे प्रमाणे सेप्टीक टँक पाहिजे व संडास भविष्य काळात जवळच्या मलनिःसारण नलिकेस स्वखर्चाने नगरपरिषद अभियंता यांचे परवानगीने जोडणे आवश्यक राहील.

२३. बांधकाम परवानगी नियोजित रस्त्याप्रमाणे दिली असल्यास त्या रस्त्याचे काम नगरपरिषदेच्या सोयीप्रमाणे व प्राधान्यतेप्रमाणे केले जाईल तसा रस्ता होईपावेतो इमारतीकडे जाण्यायेण्याच्या मार्गाची जबाबदारी संपूर्णपणे आपलेकडे राहील.

२४. जागेतून किंवा जागे जवळून अतिदाब विद्युतवाहिनी जात असल्यास बांधकाम करण्यापूर्वी संबधित खात्याकडून ना हरकत दाखला घेतला पाहिजे.तसेच अशा विद्युतवाहिनीपासून सुरक्षित अंतर ठेवले जाईल याची खबरदारी घेण्याची जबाबदारी विकासकाची राहील.

२५. जागा महामार्ग किंवा रेल्वे मार्गास सन्मुख लागून किंवा जवळ असल्यास संबधित खात्याकडून बांधकाम करण्यापूर्वी नाहरकत दाखला घेतला पाहिजे.

२६. बांधकामाच्या सभोवताली सोडलेल्या खुल्या जागेत कमीत कमी १) अशोक, २) गुलमोहर, ३) निलगिरी, ४) करंज, ५) आंबा, इ.पैकी एकूण दहा झाडे लावून त्यांची जोपासना केली पाहिजे तसेच सध्या अस्तित्वात असलेली झाडे तोडण्यापूर्वी परवानगी घेणे बंधनकारक आहे.

२७. इमारतीसाठी बसविली जाणारी लिफ्ट हि ISI मार्क असलेली दर्जेदार व नामांकित कंपनीची असावी. लिफ्टच्या सुरक्षिततेच्या संदर्भात संबंधित सक्षम अधिकाऱ्याची मान्यता घ्यावी. तसेच तीची भविष्यात वेळोवेळी सुरक्षीततेचे दृष्टीने तपासणी करण्यात यावी, तसेच लिफ्ट ला पॉवर बॅक अप असावा.

२८. सदर इमारत बांधकामामुळे काही वृक्ष बाधीत होत असल्यास वृक्ष अधिकारी यांचा विहीत पध्दतीने परवाना प्राप्त करुन त्यांचे आदेशाप्रमाणेच वृक्षतोडीनंतर इमारत बांधकाम हाती घेणेची कार्यवाही करावी.

२९. बांधकाम साहित्यात फ्लाय ॲश विटा व फ्लाय ॲश आधारीत साहित्याचा वापर करण्यासाठी केंद्र शासनाच्या नियमांची अंमलबजावणी करणे बंधनकारक राहील. याबाबत वास्तुविशारदचे प्रमाणपत्र सादर न केल्यास इमारतीत भोगवटा प्रमाणपत्र दिले जाणार नाही.

३०. स्टील्टची कमाल उंची नियमानुसार असावी व ती चहूबाजूने खुली असावी व ती कोणत्याही परिस्थितीत बंदीस्त करु नये.

३१. बांधकाम पुर्णतेचा दाखला/ वापर परवानगी घेतल्याशिवाय इमारतीचा वापर करु नये त्यासाठी जागेवर ज्याप्रमाणे बांधकाम पुर्ण झाले आहे त्याचा नकाशा वास्तुशिल्पकार व स्थापत्य विशारद यांच्यामार्फत विकास नियंत्रण नियमावलीतील अपेंडिक्स-एच मध्ये आवेदकाने पूर्ण झालेल्या बांधकामाच्या पाच प्रतीसह व इतर आवश्यक कागद पत्रासह सादर करण्यात यावा.

३२. शासन निर्णयानुसार इमारत व इतर बांधकाम कामगार कल्याणकारी उपकर अधिनियम १९९६ अंतर्गत इमारत बांधकामाच्या मुल्यावर १% उपकर नगरपरिषदेमार्फत भरणे आपणांस बंधनकारक आहे.

३३. बांधकाम नकाशात खिडकीबाहेर/ बाल्कनीलगत दाखविलेले आर्किटेक्चरल प्रोजेक्शन/ कॉर्निस/ इलेवेशनल प्रोजेक्शन हे कोणत्याही परिस्थितीत रेलिंग किंवा पॅरापेट वॉल ने बंदिस्त करु नये अथवा वापरात आणण्यायोग्य करु नये.

३४. स्टँप पेपरवर स्टँप नं.१७AA ५०६७०७, दि.०३/०३/२०२३ व स्टँप नं. १७AA ५०६७०८, दि.०३/०३/२०२३ रोजी बंधपत्र लिहून दिल्याप्रमाणे मुळ जमिन मालकास ते बंधनकारक राहील. त्यास नगरपालिका जबाबदार राहणार नाही.

३५. कामगार विभागाने निर्गमित केलेल्या नियम/ परिपत्रक/ प्रचलित आदेश यांची जमिन मालक/ विकासक यांनी पूर्तता करणे बंधनकारक राहिल. बांधकाम करतांना कामगारांच्या व लगतच्या वहीवाटदारांच्या सुरक्षिततेची पूर्ण जबाबदारी संबंधित विकासक यांची राहील.

३६.गटाराचे व पावसाच्या पाण्याचा निचरा होणेकरिता नगरपरिषदेच्या गटारास जोडणेसाठी पक्क्या स्वरुपाची गटारे बांधावीत व भूखंडासमोरील रस्ता पक्क्या स्वरुपात गटारासह तयार केल्याखेरीज वापर परवाना मिळणार नाही.

३७.इमारतीच्या टॉयलेट्मध्ये लो वॉल्यूम फ्लॅश सिस्टमचा वापर करण्यात यावा.

३८.इमारतीचे बांधकाम करणाऱ्या कामगारांसाठी स्वच्छतागृहाची (Toilet) व्यवस्था करण्याची जबाबदारी विकासकाची राहील. कामगारांनी आजूबाजूचा परीसर अस्वच्छ केल्यास, इमारतीच्या बांधकामाविरुध्द कार्यवाही करण्याचे अधिकार नगरपरिषदेस असतील.

३९.कुळगांव बदलापूर नगरपरिषद क्षेत्राकरीता हवा प्रदुषण नियंत्रण कृती आराखड्यात सुचविल्याप्रमाणे, बांधकाम साहित्य जसे वाळू, सिमेंट यांना अच्छादित ठेवणे, बांधकाम भूखंडावर ट्रकच्या आवागमनाने होणारी धूळ नियंत्रणात ठेवण्याचे दृष्टीने, आत व बाहेर जाणाऱ्या गेट वर पाणी फवारण्याची व्यवस्था करणे, बांधकाम भूखंडावर ये-जा करणाऱ्या वाहनांच्या चाकांवर पाणी फवारणी व्यवस्था करणे इ. बाबी आवश्यक आहेत. याप्रमाणे नियम न पाळल्यास बांधकाम परवानगी रद्द होण्यास पात्र ठरु शकते.

४०.आजूबाजूच्या भूधारकांचे सुविधाधिकार बाधित होऊ नयेत.

सोबत मंजूर नकाशाच्या तीन प्रती पाठविण्यात येत आहेत.

नगर रचनाकार
कुळगांव-बदलापूर नगरपरिषद
कुळगांव

(कुळगांव-बदलापूर नगरपरिषद शिक्का)

मुख्य अधिकारी तथा नियोजन प्राधिकारी
कुळगांव-बदलापूर नगरपरिषद
कुळगांव

प्रत,

मा.जिल्हाधिकारी, ठाणे यांना माहितीस्तव सविनय सादर.