भिवंडी निजामपूर शहर महानगरपालिका,भिवंडी जि.ठाणे.



आ.प्र.क्र./१९/२०२३-२०२४
जा.क्र.न.र.वि./१०१४
दिनांक: १२-६-२०२४

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. क्युवा ट्रेडलिंक्स एल.एल.पी. तर्फे भागीदार श्री. आदिल नासिर हुसैन मोमीन व इतर-४ (खरेदीदार)
द्वारा :- श्री. वाहिद अन्सारी,इंजिनिअर,मे. एचके डिझाईन कंन्स.
ऑफिस-१०६,पहिला मजला, संगवी पारस्व क्लासीक,टेमघर,भिवंडी

संदर्भ :- १) आपला दि.०१/१२/२०२३ रोजीचा अर्ज
२) या कार्यालयाकडील पत्र जा.क्र.न.र.वि./१३८,१३९,१४०,१४१ व १४२ दि.१९/०१/२०२४
३) दि.०७/०६/२०२४ रोजीची पूर्तता

मौजे-कामतघर येथील स.नं. २११/२(जुना स.नं. १६४/२०पै व स.नं. १६४/२१पै) क्षेत्र ३४९९.२० चौ.मी. क्षेत्रामधील २२९५.९० चौ.मी. जमिन ही भिवंडी-निजामपूर शहर महानगरपालिकेच्या मंजूर विकास योजनेनुसार **आ.क्र.२८१(होलसेल मार्केट)** या प्रस्तावाने बाधित होत आहे. तसेच दि.१२/१०/२०२३ रोजी भिवंडी शहराच्या प्रसिध्द झालेल्या प्रारुप विकास योजनेनुसार २०५९.३० चौ.मी. जमिन **आ.क्र. १९९(शॉपिंग सेंटर)** या प्रयोजनासाठी दर्शविण्यांत आलेली आहे. सदरच्या आरक्षणाचे समुचित प्राधिकरण (Acquiring Authority) भिवंडी-निजामपूर शहर महानगरपालिका आहे. प्रस्तुत प्रकरणी आपण **आ.क्र.२८१(होलसेल मार्केट)** या प्रयोजनाने बाधित २२९५.९० चौ.मी. क्षेत्र गृहित धरुन प्रस्ताव सादर केलेले आहे. त्यानुसार शासनाने मंजूर केलेल्या एकत्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावलीतील तरतुद क्र. ११ ए अन्वये **समावेशक आरक्षण पध्दती (Accommodation Reservation)** नुसार **होलसेल मार्केट/वाणिज्य वापर** या आरक्षणाने बाधित होणाऱ्या २२९५.९० चौ.मी. क्षेत्राच्या २५ टक्के म्हणजेच ५७३.९७ चौ.मी. क्षेत्र हिशोबीत असले तरी ५७५.२९ चौ.मी. बांधिव क्षेत्र महानगरपालिकेकडे विनामुल्य हस्तांतरीत करण्यांची तयारी दर्शवून, समावेशक आरक्षण पध्दतीने विकसित करण्याच्या प्रस्ताव हा संदर्भ क्र. १ मध्ये नमूद पत्रान्वये आपण भिवंडी-निजामपूर शहर महानगरपालिकेकडे प्रस्ताव सादर केलेला आहे.

उपरोक्त नमूद अर्जान्वये प्रस्तुत बांधकाम परवानगीस दि.१९/०१/२०२४ अन्वये तत्वतः मंजूरी दिलेली असून, त्याप्रमाणे आर्थिक बाबींची पूर्तता करण्यासाठी संदर्भ क्र. २ अन्वये नोटीस देण्यांत आलेली आहे. सदर नोटीसीच्या अनुषंगाने **दि.०७/०६/२०२४** रोजी आर्थिक बाबींची व विकास/ बांधकामाचे परवानगीसाठी आवश्यक कागदपत्रे/नकाशे इत्यादीची पूर्तता आपण केली आहे. त्या अनुषंगाने नकाशावर हिरव्या रंगाने दर्शविलेल्या दुरुस्त्या व खालील नमूद केलेल्या अटी व शर्तींना अधिन राहून बांधकाम प्रस्तावास मंजूरी देण्यांत येत आहे..

जागा मौजे – **कामतघर** येथील **स.नं. २११/२(जुना स.नं. १६४/२०पै व १६४/२१पै)** मधील **२६३४.२३ चौ.मी.**
वांधकामाचा वापर :- **रहिवास वापर,वाणिज्य वापर व होलसेल मार्केट/शॉपिंग सेंटर**
वांधकामाचा तपशिल :- (मंजूर नकाशाप्रमाणे.)

अ.क्र	इमारतीचे टाईप	संख्या	मजले	बांधकामक्षेत्र(चौ.मी.)
१	भिवंडी-निजामपूर शहर महानगरपालिके साठी	१	अंशत:तळमजला ----वाहनतळ(लोडींग व अलोडींग) टॉवर पार्किंग क्र.२ मधील १२ पार्किंग व शैचालय अंशत: तळमजला ---- गाळा नं. १२,१३ व १४ अंशत: पहिला मजला ---- गाळा नं. १६,२० व २१ एकुण	-- -- ५२०.२९ ५५.०० ५७५.२९
	जमिन मालक/विकास कासाठी इमारत		अंशत: तळमजला---वाहनतळ,जिना,शौचालय व इ अंशत: तळमजला --- वाणिज्य वापर व शैचालय अंशत: पहिला मजला---- वाणिज्य वापर	८९.६७ ६५७.१४ १०४५.६३

Scanned with OKEN Scanner

			अंशत: पहिला मजला ---- जिना,लॉबी व इ.	७१.४१
			अंशत: दुसरा मजला ---- वाणिज्य वापर	१०८३.८०
			अंशत: दुसरा मजला ---- जिना,लॉबी व इ.	८६.०५
			अंशत: तिसरा मजला ---- वाणिज्य वापर	१०८३.८०
			अंशत: तिसरा मजला ---- जिना,लॉबी व इ.	८६.०५
			चौथा मजला ---- फिटेनेस सेंटर,सो.ऑ. व इ.	३८३.३५
			पाचवा मजला ---- रहिवास वापर	३८३.३५
			एकुण	४९७०.२५

अटी व शर्ती :-

१) प्रस्तुतची बांधकाम परवानगी ही अर्जदाराने प्रस्तावा सोबत सादर केलेल्या कागदपत्रांच्या आधारे देण्यांत आलेली आहे. त्यामुळे उक्त कागदपत्रामध्ये भविष्यांत काही त्रुटी आढळून आल्यास अथवा त्याची विधीग्राह्यता संपुष्टात आल्यास, अथवा न्यायालीयन स्थगिती/हुकुम लपवून ठेवल्यास परवानगीची विधीग्राह्यता संपुष्टात येईल.

२) जागेच्या मालकी हक्काबावत काही वाद निर्माण झाल्यास त्यास पूर्णतः अर्जदार जबावदार राहतील तसेच अस्तित्वातील भाडेकरुंची पर्यायी व्यवस्था करण्याची जबाबदारी परवानगीधारक यांचेवर राहील.

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

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

५)अर्जदाराने वि.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.

६)प्रस्तावित बांधकाम नकाशामध्ये दर्शविलेली सामासिक अंतरे प्रत्यक्ष जागेवर उपलब्ध होणे आवश्यक असुन त्या जागा कायमस्वरुपी खुल्या ठेवणे आवश्यक राहील

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

८) प्रस्तावित बांधकामात फ्लाय ॲश विटा व त्या आधारीत साहित्य वापरणे आपणांवर बंधनकारक राहील.

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

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

११) जोत्याचे बाधकाम पूर्ण झाल्यानंतर अर्पेडीक्स-एफ नुसार महानगरपालिकेस कळविणे आवश्यक असून, तदनंतरच जोत्यावरील बांधकाम करणे बंधनकारक राहील.

१२) 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 राहील.

१३)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 तापविण्यांची योग्य ती व्यवस्था ही वापर दाखल्यापूर्वी करणे बंधनकारक राहील.

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

१५)एकत्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावलीतील नियम क्र. १३.४ मधील तरतुदीनुसार आवश्यक असल्यास ग्रे वॉटर ट्रिटमेंट प्लान्ट/सांडपाणी प्रक्रीया व पुनर्वापर करणेबावतची व्यवस्था ही वापर दाखल्यापूर्वी करणे बंधनकारक राहील.

Scanned with OKEN Scanner

१६)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 राहील.

१७) प्रस्तावित बांधकामास वापर परवाना घेतल्याशिवाय इमारतीचा वापर करु नये, अन्यथा तो अनाधिकृत समजुन कार्यवाही करण्यांत येईल.

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

१९) प्रस्तुत प्रकरणी उपकराची रक्कम ही एक वर्षाचे आंत अथवा जोत्याचे बांधकाम पूर्ण होणेपूर्वी जे आधि घडेल त्यावेळे महानगरपालिकेत नियमानुसार जमा करणे आपणांवर बंधनकारक राहील.

२०) प्रस्तुत प्रकरणी प्रस्तावाखालील जागा ही नोंदणीकृत दस्त क्र. ३६५८/२०२४,दि.१२/०३/२०२४ अन्वये खरेदी केलेली असल्याने उक्त खरेदी केलेल्या जागेच्या क्षेत्रावर आपले नांव दाखल झालेले अद्ययावत ७/१२ उतारे हे बांधकाम सुरु करणेपूर्वी सादर करणे आवश्यक राहील.

२१) प्रस्तुत प्रकरणी समावेशक आरक्षण पध्दतीनुसार भिवंडी-निजामपूर शहर महानगरपालिकेशी नोंदणीकृत (MOU) दस्त क्र.९३८४/२०२४,दि.१०/०६/२०२४ अन्वये करारनामा सादर केलेला असून, त्यामधील अटी व शर्ती ह्या आपणांवर बंधनकारक राहतील.

२२) प्रस्तुत प्रकरणी Composite Building प्रस्तावित केलेली असल्याने आरक्षण क्र. २८१(होलसेल मार्केट) या आरक्षणाने बाधित जमिनीचे ४० टक्के जमिनीचे क्षेत्र (Proportionate undivided share in Land) म्हणजे ९१८.३६ चौ.मी. क्षेत्र हे नोंदणीकृत दस्तऐवजाव्दारे बांधकाम सुरु करणेपूर्वी महानगरपालिकेचे नांवे करुन देऊन उक्त क्षेत्राच्या भोगवटदार सदरी महानगरपालिकेचे नांव दाखल केलेले ७/१२ उतारे हे प्रस्तावित इमारतीचे वापर दाखल्यापूर्वी सादर करणे आपणांवर बंधनकारक राहील.

२३) प्रस्तुत प्रकरणी नकाशात दर्शविण्यांत आलेले महानगरपालिकेस हस्तांतरीत करावयाचे ५७५.२९ चौ.मी. बांधिव क्षेत्र व इत्यादी हे नोंदणीकृत दस्तऐवजाव्दारे इमारतीचे वापर दाखल्यापूर्वी हस्तांतरीत करणे आपणांवर बंधनकारक राहील.

२४) प्रस्तुत प्रकरणी जागेवरील विद्यमान बांधकाम निष्कासित करणेचे प्रस्तावित केलेले असल्याने त्याबाबत भविष्यात काही वाद निर्माण झाल्यास त्यांचे संपूर्ण निराकरण करण्याची जबाबदारी आपली राहील.

२५) प्रस्तुत प्रकरणी महानगरपालिकेच्या अग्निशमन विभागाकडील जा.क्र.भिनिशमनपा/अग्नि/३२०/२०२४, दि.०७/०६/२०२४ रोजीच्या ना-हरकत दाखल्यातील अटी व शर्तींचे पालन करणे आपणांवर बंधनकारक राहील.

२६) प्रस्तुत प्रकरणी मेट्रो प्रकल्पाचे अनुषंगाने मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण यांचेकडील No.Metro-PIU/T.P. Unit/ML-5/NOC/79/483 date 22/04/2024 रोजीच्या ना-हरकत दाखल्यातील अटी व शर्तींचे पालन करणे आपणांवर बंधनकारक राहील.

२७) प्रस्तुत प्रकरणी विषयाधीन जागेचे विनिश्चिती आदेशाचे अनुषंगाने रुपांतरीत कर भरलेबाबतचे पुरावे हे बांधकाम सुरु करणेपूर्वी सादर करणे आवश्यक राहील.

२८) प्रस्तुत प्रकरणी जागेवरील स्थितीनुसार उपअधिक्षक भुमि अभिलेख,भिवंडी यांचे कार्यालयाकडील अद्ययावत मोजणी नकाशा हा जोत्याचे बांधकाम पूर्ण होणेपूर्वी सादर करणे आवश्यक राहील.

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

३०) इमारतीच्या पाया उत्खननासाठी आवश्यक असलेल्या गौणखनिजाचे स्वामित्वधन जिल्हाधिकारी यांचेकडे भरणे आपणांवर बंधनकारक राहील.

३१) प्रकल्पाच्या ठिकाणी काम करणाऱ्या कामगारांच्या पात्र शाळाबाह्य मुलांसाठी शिक्षणाची सोय करणे आपणांवर बंधनकारक राहील.

३२) 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 त्यासंबधीची इतर आवश्यक माहिती तसेच पात्र बांधकाम कामगारांची नोंदणी करीता आवश्यक प्रक्रिया,नोंदणी नुतनीकरण करण्याची प्रक्रिया,बांधकाम कामगारांचे बँक खाते उघडणे इ. सर्व प्रकारची कामे करणे आपणांवर बंधनकारक राहील. तसेच प्रकल्पाच्या ठिकाणी काम करणाऱ्या बांधकाम कामगारांसाठी/कर्मचाऱ्यांकरीता बांधकामाच्या ठिकाणी(परिसर) तात्पुरत्या स्वरुपात सेप्टीक टॅंकसह शौचालयाची व्यवस्था करणे आपणांवर बंधनकारक राहील.

३३) नविन इमारतींच्या आतील बाजूस तसेच इमारतीसमोरील रस्त्याचे सी.सी.टी.व्ही. चित्रिकरण करण्यासाठी बांधकामाच्या ठिकाणी सी.सी.टी.व्ही यंत्रणा कार्यान्वित करणे आपणांवर बंधनकारक राहील.

Scanned with OKEN Scanner

३४) 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 नियंत्रणांचे अनुषंगाने सुचविलेल्या मार्गदर्शक सूचनेनुसार कार्यवाही करणे आपणांवर बंधनकारक राहील.

३५) प्रस्तुत प्रकरणी लागू असल्यास Suo moto Pablic 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 ३५ मधील कोणत्याही अटी व शर्तींचा 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 राहील, याची कृपया नोंद घ्यावी.

(मा. प्रशासक तथा आयुक्त सा॰ यांचे मंजूरीने)

(अ.स.येलमामे)
प्र.सहाय्यक संचालक,नगररचना,
भिवंडी-निजामपूर शहर महानगरपालिका.
भिवंडी.

प्रतः- 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 करणेसाठी रवाना.

Scanned with OKEN Scanner