

बांधकाम परवानगी

जा.क्रं.पाजिप/प्रा.पं./प्राधिकरण/ 930
ग्रामपंचायत विभाग,
जिल्हा परिषद,पालघर
दि. 30/01/2016

श्री.मै.अॅस्कॉन कॅन्स्ट्रक्शन तर्फे,
श्री.मुर्तझा युसूफ इलेक्ट्रीकवाला,
रा.पामटेंभी,ता.जि.पालघर
पत्ता- श्री.केतन गोपाळ सावंत (वास्तुविशारद)
CA/2009/46935
D-113,एम व्ही सुपरमार्केट,
चचेरी रोड,पाचबत्ती,पालघर, (प)
जि.पालघर

विषय:- मौजे- पामटेंभी ता.पालघर जि.पालघर येथील स.क्रं.160/2 भूखंड
क्रं.6,7,8,9 व 10 एकूण एकत्रित क्षेत्र 4472.25 चौ.मी.जमिनीवर
एकत्रिकरणासह रहिवास व वाणिज्य (तळ मजल्यावर दुकाने) या वापर
प्रयोजनासाठी बांधकाम परवानगी मिळणेबाबत.

- संदर्भ:-
- 1) महाराष्ट्र शासन राजपत्र दि.29/01/1987.
 - 2) शासन अधिसूचना क्रंमाक टीपीएस/3177/1989/युडी-6,दिनांक-
10/12/1987.
 - 3) महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगर रचना अधिनियम 1966 चे कलम 45 नुसार.
 - 4) मा.संचालक नगर रचना, महाराष्ट्र राज्य,पुणे यांचेकडिल अधिसूचना
क्रंमाक.डिपी/तारापूर/बोईसर/बिगर न.पा./कलम 2/टिपीव्ही-3/7602
दिनांक - 11/11/2003 अन्वये नियोजन प्राधिकरणाच्या शक्तीचा वापर.
 - 5) शासन अधिसूचना ग्रामविकास व जलसंधरण विभाग क्र.झेडपी- 2012
/1069/प्र.क्र.217(1) परा-5-1 दि.31 जुलै 2014 अन्वये ठाणे जिल्हयाचे
विभाजन होऊन पालघर या नवीन जिल्हयाची निर्मिती झाल्याने
दि.17/10/2014 रोजी मा.मु.का.अ.ठाणे व पालघर यांनी घेतलेल्या
निर्णयानुसार.
 - 6) श्री.मै.अॅस्कॉन कॅन्स्ट्रक्शन तर्फे,श्री.मुर्तझा युसूफ इलेक्ट्रीकवाला,
रा.पामटेंभी,ता.जि.पालघर यांचा दि.06/04/2015 चा प्रस्ताव.
 - 7) नगर रचनाकार,नगर रचना आणि मुल्यनिर्धारण विभाग,पालघर शाखा
कार्यालय यांच्याकडिल पत्र जा.क्रं./बांप/मौजे-पामटेंभी/ता.पालघर/
स.क्रं.160/2/भु.क्रं.6 ते 10/एकत्रिकरण/रहिवास-वाणिज्य/नर-
पालघर/687 दि.20/05/2016.

अर्जदाराची विषयांकित जागा ही मंजूर सुधारित मुंबई महानगर प्रदेशिक विकास योजनेच्या
हद्दोव्हेर स्थित असून सदय स्थितीत तेथे कोणतीही प्रादेशिक योजना अथवा विकास योजना
कार्यान्वित नाही.शासनाने दि.27/02/2009 च्या अधिसूचनेद्वारे उर्वरित ठाणे प्रदेशासाठी प्रादेशिक
योजनेच्या हद्दी निश्चित केल्याअसून सदरच्या नकाशानुसार मौजे- पामटेंभी हे गाव त्यामध्ये समाविष्ट
आहे.तारापूर अणुशक्ती केंद्रापसून 5 ते 16 कि.मी. क्षेत्रामध्ये ही जागा समाविष्ट होत आहे.

विषयांकित जागा मौजे- पामटेंभी ता.पालघर जि.पालघर येथील न्य.क्रं.160/2 भूखंड क्रं.6,7,8,9 व 10 एकूण एकत्रित क्षेत्र 4472.25 चौ.मी. ही आहे.मा.अप्पर जिल्हाधिकारी,पालघर यांनी पत्र क्रं.महसूल/कक्ष-1/टे-1/एनएपी/एसआर-42/2014 दिनांक 13/03/2015 अन्वये बिनशेती आदेश पारित केलेले आहेत.सदर रेखांकनातील भू.क्रं.6,7,8,9 व 10 आहेत.मंजूर रेखांकनातील अंतर्गत 12.00 मी.रुंदीचा पोहोच रस्ता उपलब्ध होत आहे.सबब अर्जदार यांनी अपेक्षिल्यानुसार जागेवर एकत्रिकरणासह रहिवास व वाणिज्य (तळ मजल्यावर दुकाने) हा वापर अनुज्ञेय होत आहे.

अर्जदाराने सादर केलेले रेखांकन/ बांधकाम नकाशे यथायोग्य आहेत. मौजे- पामटेंभी ता.पालघर जि.पालघर येथील स.क्रं.160/2 भूखंड क्रं.6,7,8,9 व 10 एकूण एकत्रित क्षेत्र 4472.25 चौ.मी.जमिनीवर एकत्रिकरणासह रहिवास व वाणिज्य (तळ मजल्यावर दुकाने) या वापर प्रयोजनासाठी बांधकाम परवानगी खालील अटी व शर्तीना अधीन घ्याव्यात येत आहे.

अटी व शर्ती-

- 1) भूखंड क्रं.6,7,8,9 व 10 च्या एकत्रिकरणाची नोंद महसूल दफ्तरी करण्याची सर्वस्वी जबाबदारी अर्जदार यांच्यावर बंधनकारक राहिल.
- 2) मंजूर प्रादेशिक योजनांसाठीची विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली दि.21/11/2013 मधील नियम क्रं.6.2.11 नुसार security deposit fee भरणेबाबत शासनाकडून भविष्यात आदेश प्राप्त झाल्यास security deposit fee भरणे अर्जदारावर/विकासकावर/जमीन मालक यांच्यावर बंधनकारक राहिल.
- 3) मंजूर प्रादेशिक योजनांसाठी विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली दि.21/11/2013 मधील तरतुदीचे पालन करण्याची जबाबदारी अर्जदारावर/विकासकावर/जमीन मालक यांच्यावर बंधनकारक राहिल.
- 4) जोत्यापर्यंतचे बांधकाम झाल्यावर ते मंजूर नकाशाप्रमाणे आहेत.त्याबाबत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावलीतील तरतुदीनुसार दाखला घेणे बंधनकारक राहिल.
- 5) इमारतीचे बांधकाम पूर्ण झाल्यानंतर इंजिनियर/आर्किटेक्ट यांचेकडिल पुर्णत्वाचे प्रमाणपत्रासह इमारत वापर परवान्यासाठी अर्ज करणे बंधनकारक राहिल व वापर परवाना मिळाल्यानंतरच इमारतीचा प्रत्यक्ष वापर करता येईल.
- 6) विषयांकित भूखंडावरील प्रस्तावित इमारतीचा वापर हा बांधकाम नकाशात दर्शविल्याप्रमाणे रहिवास व वाणिज्य (तळ मजल्यावर दुकाने) प्रयोजनासाठीच करण्यात यावा.
- 7) भूखंडावरील नियोजित इमारतीच्या वापरासाठी पाण्याची सोय तसेच सांडपाण्याची व मैला निर्मुलनाची व्यवस्था उपलब्ध नसल्यास, इमारतीच्या वापरापूर्वी अर्जदाराने करणे आवश्यक आहे.
- 8) नियोजित बांधकामापासून पुढील,मागील व बाजुची अंतरे प्रत्यक्ष जागेवर मंजूर झालेल्या नकाशाप्रमाणे ठेवण्यात यावीत.
- 9) जागेस मंजूर रेखांकनातील अंतर्गत 12.00 मी.रुंदीचा पोहोच रस्ता उपलब्ध होत आहे. अधिकृत मार्ग/पोहच मार्ग महसुली दस्तांमध्ये तसेच प्रत्यक्ष जागेवर उपलब्ध असल्याची खात्री महसूल विभागाने त्यांच्या स्तरावर करावी. याबाबत अर्जदाराने खातरजमा करणे बंधनकारक राहिल.
- 10) सदर जागेवर अस्तित्वातील बांधकामे असल्यास मंजूर नकाशाप्रमाणे बांधकामास सुरुवात करण्यापूर्वी सदरची अस्तित्वातील बांधकामे रद्दखर्चाने काढून टाकणे अर्जदारावर/विकासकावर बंधनकारक राहिल.
- 11) मंजूर केलेल्या बांधकाम नकाशाप्रमाणे प्रस्तावित केलेल्या इमारतीची उंची व मजले असणे आवश्यक आहे.
- 12) सदरहू भूखंड बिनशेती रेखांकनातील असल्याने कमाल 1.0 च.क्षे.निर्देशांक अनुज्ञेय होत आहे.
- 13) बांधकाम नकाशामध्ये मंजुरीपेक्षा वेगळे बदल करावयाचे असल्यास किंवा वापर बदलावयाचा असल्यास पूर्व परवानगी घेणे बंधनकारक राहिल.
- 14) मालकी हक्काबाबत तसेच जमिनीच्या खरेदी-विक्री वैधतेबाबत संपूर्ण छाननी तसेच अधिकृत मार्ग/पोहच मार्ग महसुली दस्तांमध्ये तसेच प्रत्यक्ष जागेवर उपलब्ध असल्याची खात्री महसूल विभागाने त्यांच्या स्तरावर करावी.

15) प्रस्तावित गृहबांधणी योजनेचा गोषवारा खालीलप्रमाणे आहे.

अ.क्र.	भूखंडाचे एकूण क्षेत्र (चौ.मी.)	एकुण अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्र (चौ.मी.)	प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र (चौ.मी.)
1	4472.25	4472.25	4470.83

16) नियोजित बांधकाम क्षेत्र हे मंजूर नकाशाप्रमाणे असावे व प्रत्येक मजल्यावरील कमाल बांधकाम क्षेत्र नकाशात दर्शविल्यानुसार तसेच खालील तक्त्यानुसार असणे आवश्यक आहे.

इमारत प्रकार	स्टिल्ट/तळ मजला (चौ.मी.)	पहिला मजला (चौ.मी.)	दुसरा मजला (चौ.मी.)	भाग तिसरा मजला (चौ.मी.)	एकूण बांधकाम क्षेत्र (चौ.मी.)	इमारत संख्या	एकूण प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र (चौ.मी.)
Building No.1	370.31	568.16	568.16	286.49	1793.12	01	1793.12
Building No.2	370.31	568.16	568.16	286.49	1793.12	01	1793.12
Building No.3	173.24	284.06	284.06	143.23	884.59	01	884.59
एकूण-----						03	4470.83

17) विषयांकित जागेवरील बांधकाम करताना आय.एस.13920-1993 भूकंपरोधक आर.सी.सी.

डिझाईननुसार बांधकाम घटकाचे नियोजन अर्हताप्राप्त नोंदणीकृत स्टक्चरल इंजिनियर यांच्याकडून करून घेणे आवश्यक असून त्यांच्या देखरेखीखाली नियोजित इमारतीचे बांधकाम पूर्ण करणे अर्जदार/विकासकर्ता यांच्यावर बंधनकारक राहिल.

18) विषयाधिन जागेवरील बांधकामाचे मंजूर नकाशाप्रमाणे कार्यान्वयन, बांधकाम साहित्याची गुणवत्ता व दर्जा, प्रस्तावित इमारतीचे आर.सी.सी. डिझाईन, अग्निशमन व्यवस्था इत्यादी बाबत जमीन मालक/विकासकर्ता/वास्तुविशारद/सल्लागार अभियंता व स्टक्चरल अभियंता यांची जबाबदारी राहिल.

19) महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगर रचना अधिनियम 1966 च्या कलम 48 नुसार बांधकाम परवानगी ही महसूल अथवा सक्षम प्राधिकरणाने सादर रेखांकनास/बांधकामास परवानगी दिलेल्या तारखेपासून एक वर्षापर्यंत वैध असेल. नंतर पुढील वर्षासाठी अर्जदार यांनी योग्य त्या कारणासहीत नियोजन प्राधिकरणाकडे विनंती अर्ज करून परवानगीचे नुतनीकरण मुदत संपणेआधी करणे आवश्यक राहिल. अशा प्रकारचे नुतनीकरण फक्त तीन वर्षे करता येईल. वैध मुदतीत बांधकामे पूर्ण केली नसतील तर नवीन परवानगी घ्यावी लागेल. नवीन परवानगी घेताना त्यावेळी अस्तित्वात असलेल्या नियमांचा व नियोजन विकास आराखड्याच्या अनुषंगाने छाननी करण्यात येईल व ती बाब अर्जदार/जमीन मालक यांच्यावर बंधनकारक राहिल.

20) नियोजित बांधकामामुळे भूखंडावर असलेल्या कोणत्याही व्यक्तीचा, कोणत्याही वहिवाटीचा व हक्काचा भंग होणार नाही याची जबाबदारी अर्जदार/जमीनमालक यांची राहिल.

21) अर्जदार/जमीनमालक यांनी सादर केलेल्या कागदपत्रांच्या आधारे या कार्यालयाने बांधकाम मंजूरी दिलेली आहे. उक्त कागदपत्रे विधिग्राहयतेबाबत जमीन मालक, विकास अधिकारपत्रधारक, वास्तुविशारद व सल्लागार अभियंता इत्यादी जबाबदार राहतील.

22) विषयांकित प्रस्तावासोबत सादर केलेली कागदपत्रे अथवा माहिती दिशाभूल करणारी असल्यास अथवा ती खोटी आढळल्यास सादरची बांधकाम परवानगी रद्द करण्यात येईल व त्याची सर्वस्वी जबाबदारी अर्जदाराची/जमीन मालकाची/वास्तुविशारद याची राहिल. तसेच होणा-या परिणामांची व नुकसानीची जबाबदारी जमीन मालक यांची वैयक्तिक राहिल.

23) विषयांकित जागेसंदर्भात पूर्व संदर्भ/न्यायालयीन संदर्भ अथवा भूसंपादन संदर्भ असल्यास त्याची पूर्व पडताळणी महसूल विभागाने त्यांचे स्तरावर करावी.

24) शासनाच्या नगर विकास विभागाकडील परिपत्रक क्रं. DCR.1094/2829/UD-11, दि. 19/09/1995 अन्वये सादरच्या इमारतीवर सोलर वॉटर हिटिंग सिस्टीम कार्यान्वित करणे आवश्यक राहिल.

- 25) शासनाच्या नगर विकास विभागाकडिल परिपत्रक क्र. TPB.432001/2133/CR-230/01/UD-11, दि. 10/03/2005 अन्वये सदरच्या इमारतीवर रेन वॉटर हार्वेस्टिंग सिस्टीम कार्यान्वित करणे आवश्यक राहिल.
- 26) विषयांकित रेखांकन/बांधकामासाठी पोहोच रस्ता तसेच अंतर्गत रस्ता व इतर सोयी सुविधा जसे जल:निस्सारण, मल: निस्सारण व पाणी पुरवठा इ. सर्व बाबींचा विकास अर्जदार यांनी स्वखर्चाने पूर्ण करणे बंधनकारक राहिल. त्याशिवाय जागेवरील इमारतीचा नियोजित वापर सुरे करता येणार नाही.
- 27) स्टिल्टची उंची बांधकाम नकाशात दर्शविल्यानुसार प्रत्यक्ष जागेवर करण्यात यावी. तसेच स्टिल्टचा वापर फक्त वाहनतळासाठीच करण्यात यावा. स्टिल्ट भविष्यात बंदिस्त करता येणार नाही. तसेच स्टिल्ट किमान दोन बाजूंनी खुले ठेवण्याची जबाबदारी अर्जदार याची राहिल.
- 28) प्रस्तावित बांधकाम नकाशामधील बाल्कनी बंदिस्त करता येणार नाही. बाल्कनी खुली ठेवणे आवश्यक राहिल.
- 29) शासनाच्या नगर विकास विभागाकडील निर्देश क्र. टिपीएस-1808/1254/प्र.क्र. 1257/08/नवि-13, दि. 10/02/2010 अन्वये विहित केल्याप्रमाणे छाननी शुल्क रक्कम रु. 10,000/- चलन क्र. एमएच 000833833 201617 एम दि. 11/5/2016 अन्वये तसेच प्रिमियम रु. 1,86,100/- चलन क्र. एमएच 000 834006 201617 एम दि. 13/5/2016 नगर रचनाकार, नगर रचना आणि मुल्यनिर्धारण विभाग, पालघर यांच्याकडे भरणा केली आहे.
- 30) वरील वापर सुरु करण्यापूर्वी रेखांकनातील रस्ते, त्यांच्या गटारासह वाहतुकीस योग्य होतील असे पक्क्या स्वरूपात बांधण्यात यावेत व त्याची रुंदी मंजूर रेखांकनाप्रमाणे ठेवण्यात यावी.
- 31) रेखांकनातील रस्ते जर शेजारील जागांना लागून असतील तर अशा शेजारील जागांच्या संभाव्य रेखांकनामधील रस्त्यांना ते जोडण्यासाठी व वापरण्यासाठी संबंधितांची परवानगी घ्यावी लागेल.
- 32) रेखांकनातील नियोजित भूखंडाची पुढील उपविभागणी अबंध राहिल. त्यातील कोणत्याही सुधारित विकासासाठी स्वतंत्रपणे विचार करता येणार नाही.
- 33) 7/12 उतारा व मालकी हक्कांची संपुर्ण छाननी महसूल विभागाने करावी.
- 34) प्रस्तावित इमारत बांधकाम नकाशामध्ये सदनिकेचा चटई क्षेत्र तक्ता (कारपेट क्षेत्र) दर्शविलेला आहे. नकाशामध्ये प्रस्तावित केलेल्या सदनिकांची विक्री चटई क्षेत्राप्रमाणे (कारपेट क्षेत्राप्रमाणे) करणे बंधनकारक राहिल.
- 35) विषयांकित जागेचे स्थान, आकार, मालकी हक्क, पोहोच रस्ता, वहिवाट वापर इ. संदर्भात काही वाद उदभवल्यास त्याचे निराकरण करण्याची जबाबदारी अर्जदार/वास्तुविशारद याची राहिल.
- 36) विषयांकित जागा नदी, तलाव, विद्युतवाहिनी इत्यादि बाबींनी बाधित होणार नाही याची जबाबदारी अर्जदाराची राहिल.
- 37) प्रस्तावित जागेत सांडपाणी अथवा भुपृष्ठात पाणी वाहून नेणेसाठी जे मार्ग असतील ते अबाधित ठेवावे लागतील.
- 38) प्रत्यक्ष बांधकाम सुरु करण्यापूर्वी किमान सात दिवस अगोदर या कार्यालयास लेखी कळविण्यात यावे. सदरची परवानगी आपल्या मालकीच्या कब्जातील जमिनी, व्यतिरिक्त जमिनीवर बांधकाम अगर विकास करण्याचा हक्क देत नाही.
- 39) जोत्यापर्यंत बांधकाम झाल्यानंतर वास्तुशिल्पकाराने मंजूर नकाशाप्रमाणे जोत्यापर्यंतचे बांधकाम केल्याबाबतचे प्रमाणपत्र नियोजन प्राधिकरणाकडे सादर करावयाचे आहे. जोते तपासणी केल्यानंतरच जोत्यावरील बांधकाम अनुज्ञेय राहिल.
- 40) इमारतीच्या बांधकामाच्या सुरक्षितचे (स्ट्रक्चरल स्टिल्ट) जबाबदारी सर्वस्वी विकासकांवर व स्थापत्य विशारद यांचेवर राहिल.
- 41) बांधकाम चालू करण्यापूर्वी नगर भुमापन अधिकारी/तालुका निरीक्षक भूमी अभिलेख खात्याकडून मोजणी करून घेण्यात यावी.
- 42) विषयांकित प्रस्तावाच्या अनुषंगाने स्थानिक प्राधिकरण या नावाने ग्रामपंचायतीचा ना-हरकत दाखला प्राप्त करून घेणे अर्जदारांवर बंधनकारक राहिल.

- 43) बांधकाम मटेरीयल रस्त्यावर टाकावयाचे झाल्यास संबंधीत ग्राम पंचायतीची परवानगी घेणे आवश्यक राहिल व त्याकरिता नियमानुसार लागणारी रक्कम दंड झाल्यास दंडाच्या रक्कमेसह भरणे अर्जदारावर बंधनकारक राहिल.
- 44) बांधकामाच्या भोवती सोडलेल्या खुल्या जागेत कमीत कमी अशोक, गुलमोहर, चिंच, निलगिरी, करंजे यापैकी झाडे लावून त्याची जोपासना करणे आवश्यक राहिल. व अस्तित्वातील झाडे तोडणे आवश्यक असल्यास वनविभागाकडून पूर्व परवानगी घेणे बंधनकारक राहिल.
- 45) सदर जागेतून पाण्याचा नैसर्गिक निचरा होत असल्यास तो इकडील परवानगीशिवाय वळवू अथवा बंद करू नये.
- 46) सदर जागेत विहिर असल्यास ती इकडील परवानगी शिवाय बुजवू नये.
- 47) बांधकाम पूर्ण झाल्यावर पिण्याच्या पाण्याचे कनेक्शन/महाराष्ट्र राज्य विज मंडळाकडून विजेचे कनेक्शन मिळण्याकरिता जिल्हा परिषद प्राधिकरणाची जबाबदारी राहणार नाही किंवा त्यासाठी संबंधीत ग्रामपंचायतीची परवानगी घेणे आवश्यक राहिल.
- 48) गटाराच्या पाण्याचा निचरा होणेकरिता पक्क्या स्वरूपाची गटारे बांधावीत व त्यांचे नैसर्गिकरित्या शुद्धीकरण करून बगीच्यासाठी सदर पाण्याचा वापर करणे आवश्यक राहिल.
- 49) भुखंडासमोरील रस्ता पक्क्या स्वरूपात तयार केल्याखेरीज वापर परवाना दिला जाणार नाही.
- 50) इमारतीमधील ओटला बंदिस्त केल्यास दंडात्मक कारवाई करण्यात येईल. सामाजिक अंतरातील जागा प्राधिकरणास रस्ता रुंदीकरणाकरिता आवश्यक भासल्यास हस्तांतरित करण्याची जबाबदारी अर्जदाराची राहिल.
- 51) जिल्हा परिषद अकृषिक विशेष कर भरणे बंधनकारक राहिल.
- 52) प्रिमियमची रक्कम आवश्यकतेनुसार या कार्यालयाकडे भरणे बंधनकारक राहिल.
- 53) पावसाचे पाणी वापरून बोअरवेल व विहिर यांचे दिशेने उतार करून पुनःभरण करणे हे विकासकावर बंधनकारक राहिल.
- 54) वन व पर्यावरण विभाग यांनी पर्यावरणाचा समतोल ठेवण्यासाठी तयार केलेले सर्व अटी व नियम विकासकावर बंधनकारक राहिल.
- 55) पाणी गरम करण्यासाठी सौर उर्जाचा वापर करणे विकासकावर बंधनकारक राहिल.
- 56) ओला कचरा व सुका कचरा वेगळा करून नियमाप्रमाणे त्याची विल्हेवाट करणे याची जबाबदारी गाळेधारक/विकासकावर राहिल.
- 57) इमारतीचे बांधकाम पूर्ण झाल्यानंतर या विभागाकडून त्याबाबतचे प्रमाणपत्र (भोगवट/ताबा (वापर) दाखला) प्राप्त करून घेतल्याशिवाय इमारतीचा वापर करता येणार नाही.

उप मुख्य कार्यकारी अधिकारी (ग्रामपंचायत)

जिल्हा परिषद, पालघर

मुख्य कार्यकारी अधिकारी

जिल्हा परिषद, पालघर

अप्यर जिल्हाधिकारी, मुख्यालय जव्हार यांचेकडे माहिती व पुढील कार्यवाहीसाठी.

अप्यर गट विकास अधिकारी, पंचायत समिती, पालघर यांचेकडे माहिती व पुढील कार्यवाहीसाठी.

अप्यर ग्रामपंचायत - पामटेंभी ता. पालघर जि. पालघर यांचेकडे माहिती व पुढील कार्यवाहीसाठी.