



जावक क्रमांक गुनपं/इंबा/०८४/२०२२
गुहागर नगरपंचायत, गुहागर
दिनांक 20/01/2022

(महाराष्ट्र नगरपरिषदा व नगरपंचायती औद्योगिक नगरी अधिनियम १९६५ चे कलम १८९ (४) व महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगररचना अधिनियम १९६६ चे कलम ४५ प्रमाणे)

प्रती,

श्री.समीर श्रीनिवास काळे,
रा.गुहागर.

विषय - मौजे गुहागर स.नं. १२६/५/१ या जागेमध्ये सुधारीत निवासी व वाणिज्य इमारत बांधकाम परवानगीबाबत.

- संदर्भ - १. या कार्यालयाकडील जा.क्र.गुनपं/इंबा/९५३/२० दिनांक १०/२/२०२२ रोजीची इमारत बांधकाम परवानगी.
२. मा.नगररचनाकार कार्यालय रत्नागिरी यांचे कार्यालयाकडील जा.क्र.बांप/मौजे गुहागर ता.गुहागर/स.नं १२६/५/१/नररत्ना१४१७ दिनांक २५/७/२०१९ चे पत्र.
३. रत्नागिरी पाटबंधारे विभाग, जा.क्र.रपाविर/प्रशा/का-१५/२१७९/२०२० दिनांक ८/१२/२०२० रोजीचे पत्र.
४. आपला दिनांक ११/०५/२०२२ रोजीचा अर्ज.

रत्नागिरी सिंधदुर्ग प्रादेशिक योजनेमध्ये समाविष्ट विषयांकित मौजे गुहागर ता.गुहागर, स.नं. १२६/५/१ ही जागा सिआरझेड क्षेत्राबाहेर स्थित आहे. विषयांकित जागेमध्ये एकूण २४ रहिवास युनिट व ३ वाणिज्य युनिटला सुधारीत इमारत बांधकाम परवानगी अपेक्षिलेली आहे.

१. सदर भूखंड मंजूर रेखांकनातील नसल्याने रस्त्याखालील क्षेत्र १०६८.८१ चौ.मी.वगळता अनुज्ञेय असून प्रस्तावित ११४१९.३०९ चौ.मी. अनुज्ञेयाच्या मर्यादित आहे.
२. अतितातडी मोरनं ४४/२०११ नुसार विद्यमान सुमारे ५ ते ६ मी रुंद सडक भूखंडास पोचमार्ग असून अर्जदार यांनी बांधकाम नकाशावर सदर सडक १२ मी रुंद प्रस्तावित केलेली आहे.त्याप्रमाणे नियोजन मान्य करता येईल.
३. जागेचे एकूण क्षेत्र ११४५० चौमी.असून १० % प्रमाणे ११४५ चौमी खुले क्षेत्र सोडले आहे व ते मान्य करता येईल.
४. जागेस लागून नदी असल्याचे मोजणी नकाशावर नमुद आहे.त्यानुषंगाने नदी हद्दीपासून २० मी.अंतरामध्ये कोणतेही बांधकाम अनुज्ञेय असणार नाही.त्याबाबतची दुरुस्ती बांधकाम नकाशावर हिरव्या रंगाने दर्शविलेली आहे.
५. एकूण प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र १८८९.५४ चौमी असून सदरचे बांधकाम क्षेत्र अनज्ञेय बांधकाम क्षेत्र ११४१९.३०९ चौमी. च्या मर्यादेत असल्याचे मान्य करता येईल.
६. Structural Stability व Earthquake resistance Structure बाबत मान्यताप्राप्त RCC Consultant यांचेकडून विषयांकित जागेतील इमारतीचे RCC Design बनविण्यात यावे.याबाबतची सर्व जबाबदारी अर्जदार व विकासक यांची राहिल.

गुहागर नगरपंचायत हद्दीमध्ये मौजे गुहागर ता.गुहागर स.नं. १२६/५/१ या भूखंडामध्ये प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र २४ युनिट रहिवास १४०८.०८ चौमी. व ३ युनिट वाणिज्य इमारत ४८१.४६ चौमी क्षेत्राचे इमारत बांधकाम नकाशात दर्शविलेप्रमाणे बांधकाम नकाशांना निवासी व वाणिज्य वापरासाठी बांधकाम मंजूरी नकाशावर सामासिक अंतरामध्ये तसेच क्षेत्रफळाच्या तक्त्यामध्ये व नदी हद्दीपासून २० मी. अंतरावर इमारत रेषा हिरव्या रंगाने दर्शवून त्याबाबतच्या दुरुस्तीसह कोणतेही वाढीव बांधकाम न करता करणेचे अटीवर वरील मुद्द्यांना अनुसरून मा. नगररचनाकार रत्नागिरी यांचे वरील दिनांक २५/०७/२०१९ रोजीच्या शिफारस पत्रातील सर्व अटी शर्तीस अधीन राहून सदरचे बांधकाम करणेकामी दि. ११/५/२०२२ अन्वये केलेल्या अर्जावरून आपणास कळविणेत येते की, आपण वरील निवासी - वाणिज्य वापरासाठी सुधारीत इमारत बांधकाम करणेकामी मागितलेली परवानगी पुढील अटी व शर्तीवर देणेत येत आहे.


अटी शर्ती-

१. बांधकाम पूर्ण झाल्याचे ज्ञापन अपेडिक्स F नुसार नगरपंचायतीस देणे बंधनकारक राहिल.त्याचप्रमाणे इंजिनियर व स्ट्रक्चर डिझायनर यांनी परिशिष्ट B नुसार सुपरव्हिजन प्रमाणपत्र बंधपत्रावर देणे व त्यानुसार कार्यवाही करणे बंधनकारक राहिल.
२. बांधकाम तपासणी झाल्यानंतर अपेडिक्स G नुसार मंजूर नकाशाप्रमाणे उर्वरित काम करणेचे प्रमाणपत्र प्राप्त करणे बंधनकारक राहिल.तसे न केल्यास बांधकाम अनधिकृत झाल्याचे समजणेत येवून या पत्रान्वये देणेत आलेली परवानगी रद्द होणेस पात्र राहिल.अर्जात नमुद केलेप्रमाणे परवानाधारक **आर्किटेक / इंजिनियर श्री. संजय कुलकर्णी रा.ठाणे व स्ट्रक्चरल इंजिनियर श्री.अमेय शिंदे रा. गुहागर** यांचे देखरेखीखाली काम करणेचे आहे. व **आर्किटेक श्री.संजय कुलकर्णी रा.ठाणे** यांनी कामाचा मासिक प्रगती अहवाल नगरपंचायतीस सादर करणे बंधनकारक राहिल.व अर्जदार यांनी **स्ट्रक्चरल इंजिनियर श्री.अमेय शिंदे रा. गुहागर** यांच्याकडील आर.सी.सी.डिझाईन प्राप्त करून डिझाईननुसार काम करून घेणेची जबाबदारी त्यांच्यावर बंधनकारक राहिल व आर.सी.सी.कामाचे स्ट्रक्चरलतपासणी अहवाल अर्जदारानी मासिक अहवालासोबत देणे बंधनकारक राहिल.यामध्ये कोणतीही कसूर राहिल्यास व कोणताही धोका निर्माण झाल्यास सदरची पूर्णता जबाबदारी अर्जदार यांची राहिल व त्यांच्यावतीने **आर्किटेक / इंजिनियर श्री. संजय कुलकर्णी रा.ठाणे व स्ट्रक्चरल इंजिनियर श्री.अमेय शिंदे रा. गुहागर** यांची पूर्ण जबाबदारी राहिल.याबाबत कोणत्याही जबाबदारीस नगरपंचायत जबाबदार राहणार नाही.
३. सदरची परवानगी उपरोक्त तारखेपासून एक वर्षाकरीता वैध असेल,त्या तारखेनंतर सदरची परवानगी आपोआप रद्द होईल.परवानगी रद्द होणेपूर्वी मुदतवाढीकरीता अर्ज केल्यास त्याचा विचार मुदतवाढ देणेकामी करणेत येईल.
४. बांधकाम मंजूर नकाशाप्रमाणे व तुमचे हद्दीच्या आत केले पाहिजे व ते पूर्ण झाल्यावर इमारत वापरास सुरुवात करणेपूर्वी किमान तीन दिवस मुदतीत परवानाधारक **आर्किटेक / इंजिनियर श्री. संजय कुलकर्णी रा.ठाणे व स्ट्रक्चरल इंजिनियर श्री.अमेय शिंदे रा. गुहागर** यांचे बांधकाम कंप्लीशन सर्टिफिकेट सादर करून नगरपंचायतीकडून ऑक्युपन्सी सर्टिफिकेट (वापर दाखला) घेणे आवश्यक आहे.त्याशिवाय इमारतीचा वापर करता येणार नाही. तसे निदर्शनास आलेस महाराष्ट्र नगरपरिषदा,नगरपंचायती व औदयोगिक नगरी अधिनियम १९६५ चे कलम १९३ - ३ ब प्रमाणे कारवाई करणेत येईल.
५. नियोजित इमारतीच्या शौचकुपांची सेप्टिक टाकी कोणत्याही पिण्याचे पाण्याचे विहिरीपासून १८ मीटर अंतराचे आत असता कामा नये.
६. बांधकामाचे बिनशेती दस्त महसूल व वनविभाग यांचेकडील पत्र क्रमांक एन.ए.पी-२०१३/प्रक्र. -३०९/टी-१३ दिनांक १५/०९/२०१४ चे आदेश व मा.जिल्हाधिकारी सा.रत्नागिरी यांचे कार्यालयाकडील पत्र क्र.मह/कार्या-६अ/कावि - ९७९/२०१४ दिनांक १/१०/२०१४ पत्रानुसार व शासन राजपत्र भाग - ४ दिनांक २२/०८/२०१४ चे अध्यादेश क्रमांक १७ नुसार संबंधीत तहसिलदार कार्यालयाकडून हे पत्र पोहचल्यापासून ३० दिवसाचे आत अकृषिक मान्यतेचे दस्त भरण बंधनकारक राहिल.अन्यथा राजपत्रात नमुद केलेनुसार दंडास पात्र राहिल.
७. मंजूर नकाशाप्रमाणे पायाचे खोदकाम पूर्ण झालेनंतर बांधकाम चालू करणेपूर्वी या कार्यालयाला कळविणे आवश्यक आहे.
८. या संबंधात अर्जदाराने दिलेली व नियमानुसार आवश्यक असणारी कागदपत्र व कोणत्याही प्रकारची माहिती खोटी असल्याचे आढळून आलेस दिलेला परवाना आपोआप रद्द होणेस पात्र राहिल.
९. इमारतीसाठी लिफ्ट बसविणेपूर्वी सार्व.बांधकाम विभाग,कार्यकारी अभियंता (यांत्रिकी) यांची पूर्वपरवानगी घेणे आवश्यक आहे.व अग्निशमन संचालनालयाची नाहरकत प्राप्त करणे बंधनकारक राहिल.
१०. पिण्याचे पाण्यासाठी नगरपंचायतीची परवानगी घेवूनच विहिर अथवा बोअरवेल खोदणेची आहे.
११. बांधकाम करीत असताना बांधकामाचे कोणतेही साहित्य उदा. वाळू,खडी,चिरे,विटा,लोखंडी,अँगल्स इत्यादी नगरपंचायतीचे सार्वजनिक रस्त्यावर साठा करून अतिक्रमण करता कामा नये. तसे आढळून आल्यास कायदेशीर कारवाई केली जाईल. त्याचप्रमाणे कामासाठी ग्रीटचा वापर केल्याचे दिसून आल्यास आपली परवानगी तात्काळ रद्द करणेत येईल. त्याचप्रमाणे आपल्या आर.सी.सी.कामाची वेळोवेळी तपासणी अहवाल शासकीय दक्षता व गुणनियंत्रण प्रयोगशाळा रत्नागिरी यांच्याकडून तपासणी करणे बंधनकारक राहिल. व सदरच्या अहवालाशिवाय कामाचे कंप्लीशन दाखले **आर्किटेक / इंजिनियर श्री. संजय कुलकर्णी रा.ठाणे व स्ट्रक्चरल इंजिनियर श्री.अमेय शिंदे रा. गुहागर** यांनी सादर करू नये.सदरच्या अटीचा भंग केल्याचे दिसून आल्यास इंजिनियरना देणेत आलेले लायसन्स रद्द करणेची कार्यवाही हाती घेणेत येईल. इमारतीचे बांधकाम करताना लगतचे शेजाऱ्याचे हद्दीत बांधकामाचा कोणाताही भाग येता कामा नये.मंजूर नकाशात दर्शविल्याप्रमाणे रस्त्यापासून सेटबॅक (अंतर) काटेकोरपणे सोडणे आवश्यक आहे. कोणत्याही प्रकारचे अतिक्रमण करता कामा नये व मंजूर नकाशा व्यतिरिक्त

- कोणतेही काम केल्यास बेकायदेशीर होईल याची नोंद घ्यावी आणि असे आढळून आलेस कायदेशीर कारवाई केली जाईल.
१२. तुमचे हद्दीत १ झाड प्रती १०० चौमी साठी लावणेचे आहेत व त्याची उत्तम तऱ्हेने निगा राखावयाची आहे.
 १३. इमारतीचे बांधकाम मंजूर नकाशाप्रमाणे करणेत आले आहे किंवा नाही याची कार्यालयाकडून प्रत्यक्ष छाननी व पाहणी केल्याखेरीज आणि इमारतीचा वापर दिल्याखेरीज विद्युत पुरवठा व नळ कनेक्शनसाठी नाहरकत दाखले दिले जाणार नाहीत.
 १४. बांधकाम चालू करणेपुर्वी जरूर त्या महसूल विभागाची बिनशेतीसाठी पूर्व मंजूरी घेणे आवश्यक आहे.
 १५. सदर बांधकाम करतेवेळी विकासधारकाला दुषित जल उपचार सयंत्र (STP) बसविणे बंधनकारक राहिल.
 १६. सदरचे बांधकाम हे भुकंप रोधक करणेचे दृष्टीने त्यांचे समक्ष स्थापत्य अभियंत्याकडून भारतीय मानक संस्थेने प्रमाणित केलेनुसार नकाशे व आराखडे परवाना धारकाने प्राप्त करून घेवून त्याची एक प्रत नगरपंचायतीकडे सादर करणेची आहे. तसेच त्या आराखड्यानुसार सक्षम स्थापत्य स्थापत्य अभियंत्याचे देखरेखीखाली बांधकाम पूर्ण करून घेवून केलेले बांधकाम हे भारतीय मानक संस्थेने विहित केलेले तरतुदीनुसार पूर्ण केले बाबतचा सक्षम स्थापत्य अभियंता दाखला सादर केले शिवाय बांधकाम पूर्णत्वाचा दाखला दिला जाणार नाही.
 १७. भूखंडावर बांधकाम करणारे मालक / भोगवटादार यांनी कचरा साठवणूकीसाठी राखीव क्षेत्र ठेवणे आवश्यक आहे. तसे न केल्यास मालकावर उपविधी क्रमांक ११(१) नुसार दंडात्मक कारवाई करणेत येईल.
 १८. बांधकाम सुरु करणेपुर्वी बांधकाम लाईनआऊट रचना सहाय्यक नगरपंचायत गुहागर व स्वच्छता निरीक्षक गुहागर नगरपंचायत यांचेकडून करूनच पुढील बांधकाम करणेचे आहे.
 १९. सदरचे ठिकाणी गटाराची व्यवस्था नसल्यामुळे सांडपाण्यासाठी सोकपिटची व्यवस्था करणे आवश्यक आहे.
 २०. इमारत नकाशावर दर्शविल्याप्रमाणेच जागेवर बांधकाम करणे अर्जदार यांचेवर बंधनकारक आहे.
 २१. रस्ता रुंदी खालील क्षेत्र अर्जदारास विनामोबदला नगरपंचायतीकडे हस्तांतरीत करणे बंधनकारक राहिल.
 २२. नियोजित सदनिका उपयोगासाठी स्वतःच्या हद्दिमध्ये बोअरवेलची खोदाई करून घेणे बंधनकारक आहे. तसेच पावसाच्या पाण्याचे साठवण (Rain Harvesting) करण्याची सुविधा अर्जदाराने स्वतः विकसित करणेची आहे.
 २३. आपले इमारतीमध्ये सौरऊर्जावर पाणी गरम करणेचे सौर उष्ण जल सयंत्र बसवावे जेणेकरून नैसर्गिक स्रोताचा वापर होवून गॅस व विजेची खूप कमी प्रमाणावर वापर होऊन त्यांची बचत होणेस मदत होईल.
 २४. नियोजित बांधकामात मंजूरीपेक्षा वेगळे बदल करावयाचे असल्यास पूर्व परवानगी घेणे आवश्यक आहे.
 २५. बांधकाम करण्याच्या भूखंडाच्या हक्काबाबत काही वाद निर्माण झाल्यास त्याची इजमेंट राईट बाबतची सर्वस्वी जबाबदारी अर्जदार यांची राहिल.
 २६. अर्जदार यांनी प्रस्तावित बांधकामामुळे वहिवाटीचे मार्ग, वीजवाहक तारा, नदी - नाले, पावसाच्या पाण्याचा प्रवाह इत्यादींना बाधा होत नसल्याची खात्री तसेच त्यापासून योग्य ती सामासिक अंतरे सोडणे आवश्यक आहे.
 २७. भूखंडातर्गत असणाऱ्या झाडाची तोड करणेची असल्यास संबंधीत प्राधिकरणाची पूर्व परवानगी घेणे आवश्यक आहे.
 २८. अर्जदार यांनी सदर प्रकरणी दिलेली माहिती व कागदपत्रे चुकीची व खोटी आढळल्यास दिलेली परवानगी रद्द समजण्यात यावी.
 २९. रेखांकनातील रस्ते विकसित व स्थानिक नियोजन प्राधिकरणाच्या ताब्यात देणेची कार्यवाही अर्जदार यांनी करावयाची असून सदर भूखंड मंजूर रेखांकनापैकी असल्याने रेखांकन नकाशा आणि आदेश यामधील अटीने तंतोतंत पालन अर्जदार यांनी करावयाचे आहे.
 ३०. नियोजित इमारत बांधकाम नकाशेमध्ये रस्त्यापासूनचे दर्शविलेले अंतर जागेवर सोडणे आवश्यक आहे.
 ३१. नियोजित इमारतीचा वापर नगरपंचायत कार्यालयाकडील पूर्णत्वाचा दाखला घेतल्याशिवाय इमारतीमध्ये रहिवास अनुज्ञेय नाही.
 ३२. मालकी हक्काचा कोणताही वाद निर्माण झाल्यास इमारत बांधकाम परवानगी रद्द करणेत येईल. नियोजित इमारतीचे बांधकाम करताना कोणताही अपघात झाल्यास अथवा कोणतीही जिवित व वित्तीय हानी झाल्यास सर्वस्वी जबाबदारी बांधकामधारक यांची राहिल.
 ३३. सदर प्रकरणी या कार्यालयामार्फत देणेत येणारी इमारत बांधकाम परवानगी ही शासनाने मंजूर केलेल्या प्रमाणित एकत्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावलीतील तरतुदीनुसार केलेली असल्याने प्रत्यक्षात बांधकाम करताना किंवा बांधकाम झाल्यावर विकास नियंत्रण नियमावलीतील तरतुदीचा भंग केल्यास संबंधीत कारवाईस पात्र राहतील.
 ३४. सदर बांधकामाच्या ठिकाणी काम करणाऱ्या बांधकाम कामागारांना शौचालयाची सुविधा उपलब्ध करून देणेची सर्वस्वी जबाबदारी आपली आहे.

३५. मा.विभागीय आयुक्त कोकण विभाग, कोकण भवन, नवी मुंबई यांचेकडील पत्र क्रमांक साशा/कार्या-३ नपा ६ /रिट क्र.१०२ - २०१४/१५ दिनांक ६/०२/२०१५ प्रमाणे नॅशनल ग्रीन ट्रिब्युनल नवी दिल्ली येथील मुळ याचिका क्र.१०२/२०१४ सँड प्लास्ट इंडिया विरुद्ध पर्यावरण मंत्रालय व इतर या याचिकेला अनुसरून मा.न्यायाधिकरणाने दिनांक २४/०९/२०१४ रोजी दिलेल्या आदेशानुसार केंद्रशासनाच्या दिनांक १४/०९/१९९९ व दिनांक २७/०८/२००३ च्या अधिसूचनेच्या अनुषंगाने शासन नगर विकास विभागाने दिनांक २७/०२/२०१४ अन्वये राज्यातील औष्णीक विद्युत केंद्राच्या १०० कि.मी. परिसरातील बांधकामास वापरले जाणाऱ्या विटा, ब्लॉक्स, टाईल्स अथवा क्ले प्लाय अॅश / सिमेंट प्लाय अॅश विटा , ब्लॉक्स, टाईल्सचा वापर इमारतीच्या बांधकाम करताना करणेचा आहे.
३६. उपरोक्त संदर्भिय क्रमांक २ व ३ चे पत्रामधील सर्व अटी व शर्ती यांचे काटेकोर पालन करणेची सर्वस्वी जबाबदारी अर्जदार यांची राहिल.
३७. गुहागर नगरपंचायतीच्या अस्तित्वात असलेल्या पाणीपुरवठा योजनेचा विचार करता सदर भूखंडापर्यंत पाणीपुरवठा योजनेची पोट जलवाहिनी (Sub water line) उपलब्ध नसल्याने आपणास नगरपंचायतीकडून सद्यस्थितीत पाणीपुरवठा करणे शक्य नाही. तरी पाणीपुरवठ्याची संपूर्ण जबाबदारी हि अर्जदार यांची राहिल.




नियोजन प्राधिकारी,
तथा
मुख्याधिकारी,
गुहागर नगरपंचायत गुहागर

प्रत - अर्कितेक श्री. संजय कुलकर्णी रा. ठाणे यांज्वेह