

APPENDIX 'D' - 1

आळंदी नगरपरिषद (बांधकाम विभाग)

बांधकाम चालू करण्याकरीता दाखला

कमेंसमेंट सर्टिफिकेट (Commencement Certificate)

महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगररचना अधिनियम, १९६६ च्या कलम ४५ व महाराष्ट्र नगरपरिषद अधिनियम, १९६५ चे कलम १८९

बांधकाम विभाग/जा.क्र./ 1722/२०२२

आळंदी नगरपरिषद, ता. खेड, जि. पुणे.

दिनांक - 16/11/२०२२

प्रति,

सफायर डेव्हलपर्स तर्फे भागीदार घनश्याम ज्ञानेश्वर पाटील,

स.नं. १३८/२, मौजे चोविसावाडी,

ता. हवेली, जि. पुणे.

अर्किटेक्ट/ लायसन इंजिनियर - श्री. घनश्याम पाटील.

विषय - आपणाकडील नवीन बांधकाम परवानगी प्रस्तावाबाबत.

संदर्भ - १) अर्जदार यांचा अर्ज आ.क्र. १९६२ दि. १६/०९/२०२१

२) आळंदी नगरपरिषद श्री घनश्याम पाटील अर्किटेक्ट यांचा अहवाल.

आपण संदर्भीय क्र. १ नुसार आळंदी नगरपरिषद हद्दीतील स.नं. १३८/२ मध्ये नवीन बांधकाम परवानगीचा प्रस्ताव दाखल केलेला आहे. सदर बाबतीत आवश्यक तपासणी व चौकशी केल्यानंतर खालील अटी व शर्तीना अधिन राहून सुधारित बांधकाम सुरू करण्यास तुम्हास परवाना देण्यात येत आहे.

अटी व शर्ती

- १) सोबत मंजूर केलेल्या नकाशाप्रमाणे सुधारित बांधकाम केले पाहिजे कोणत्याही प्रकारच्या अटी व शर्ती भंग केल्याचे किंवा पालन न करण्याचे किंवा अर्जात चुकीची माहिती दिल्याचे आढळल्यास सदर परवाना रद्द करण्यात येईल.
- २) विषयाधीन जागेचा व नियोजित इमारती वापर फक्त रहिवासी / वाणिज्य वापरासाठी करण्यात यावा व बांधकाम मंजूर नकाशाप्रमाणे असावे. नियोजित बांधकामातील मजल्यांची संख्या नकाशावर दर्शविल्याप्रमाणे भागशः तळ मजला + मजले / भागशः वाहनतळ + मजले यापेक्षा जास्त असू नये.
- ३) साईट प्लॅनवर दर्शविलेप्रमाणे नियोजित बांधकामापासून पुढील / मागील व बाजूची अंतरे प्रत्यक्षात जागेवर कायम ठेवणे आवश्यक असून सदर जागा कायम खुली ठेवावी. सामासिक अंतरा बाबतचे नियामवलीचे अंमलबजावणीसाठी सोडलेल्या खुल्या जागेचा दर्जा सार्वजनिक वापराचा राहील.
- ४) प्लिंथ चेकिंग (जोते तपासणी) दाखला घेतलेशिवाय पुढील बांधकाम करू नये. प्लिंथ चेकिंगचा दाखला घेतेवेळी नगरपरिषदेकडील परवाना धारक स्ट्रक्चरल इंजिनियरचे प्रमाणपत्र सादर करणे आवश्यक आहे.
- ५) नियोजित बांधकामाचे, भूखंडातील अस्तित्वातील अन्य बांधकाम धरून एकुण क्षेत्र, नकाशावर दर्शविलेप्रमाणे प्रत्यक्ष जागेवर कमाल राहीले पाहिजे.
- ६) भूखंड बिगरशेती करण्यासाठी वापरणे संबंधीत महसुल अधिकारी यांचे लेखी परवानगी घेवून त्याची प्रत नगरपरिषदेस सादर करावी. तसेच बांधकामास सुरवात करण्यापुर्वी नागरी जमिन कमाल धारणा अधिनियम, १९७६ च्या तरतुदीनुसार आवश्यक ती परवानगी सक्षम अधिकारी, पुणे / महाराष्ट्र शासन यांचेकडून घेणे आवश्यक आहे. ULC च्या कोणत्याही बाबी बाबत नगरपरिषद जबाबदार नाही व त्याबाबतची संपूर्ण जबाबदारी अर्जदार यांची राहील याची नोंद घ्यावी. नागरी कमाल अधिनियम १९७६ हा निरसित झाला असलेने या अधिनियमांतर्गत बाबीकरीता आपण इकडे सादर केलेल्या रू. १०० च्या स्टॅम्पवरील बंधपत्रास नोटरीज हमी पत्रास अधिन राहून सदर बांधकाम परवानगी देण्यात येत आहे.
- ७) जागेच्या व इमारतीच्या कायदेशीर मालकी हक्काबाबत तसेच चर्तुसिमे संबंधीत कोणतेही तक्रारीस नगरपरिषद जबाबदार राहणार नाही. तसेच ज्या जागेची मालकी / वहीवाटदार यांची नाही अशा कोणत्याही जमिनीवर सदर परवानगीव्दारे विकास अनुदेय राहणार नाही, याची अर्जदाराने नोंद घ्यावी.
- ८) बांधकाम करताना दुस-याच्या जागेत अतिक्रमण होणार नाही व दुस-याच्या कायदेशीर हक्कास बाधा होणार नाही याची दक्षता घेतली पाहिजे.
- ९) विषयाधीन जागेचे मंजूर नकाशा नुसार जागेवर सिमांकण करून ते उपअधिकक्ष, भूमीअभिलेख / खेड तालुका / हवेली तालुका, नगरभुमापन अधिकारी, कार्यालयाकडून ते प्रमाणित करून घ्यावे. प्रमाणित नकाशाच्या प्रती जोला तपासणी पुर्वी नगरपरिषदेकडे सादर करणे आवश्यक आहे.
- १०) पाया खोदाई सुरू करण्यापुर्वी नगरपरिषदेच्या सर्वेयर कडून लाईन आऊट तपासून घेणे व नंतर प्रत्यक्ष काम सुरू करावे.
- ११) सदर भूखंडालगत / जवळून / वरून कोणत्याही प्रकारची विद्युत वाहीनी जात असल्यास त्या बाबत एम.एस.ई.बी. अगर सक्षम अधिकारी यांचे न हरकत प्रमाणपत्र प्राप्त करून ते नगरपरिषदेस सादर करावे. त्याशिवाय कामास सुरूवात करू नये. विषयाधिन असणारी झाडे नविन बांधकामासाठी झाडे तोडणे आवश्यक असल्यास त्यासाठी ट्रि ऑथोरीटीकडून परवानगी घेणे आवश्यक आहे. तसेच नविन विकासानुषंगाने इमारतीच्या आवारात (भूखंडाच्या १००

चौ.मी. क्षेत्रास) एक या प्रमाणे किंवा किमान दोन झाडे लावून त्याची जोपासना करणे आवश्यक आहे. ग्रुप हाऊसिंग योजना असल्यास प्रत्येक टेनामेंट मागे कमीत कमी दोन झाडे लावणे व झाडांना ट्री गार्ड लाईन यांची जोपासना आवश्यक आहे.

- १२) इमारतीतील सांडपाणी / पावसाचे पाणी याची निरगत आणि घरातील नळ फिटिंग काम नगरपरिषदेकडे नोंदणीकृत प्लंबर कडून व इकडील सुचने प्रमाणे करून घेण्याचे आहे. सेप्टीक टँकचे साईज स्टँडर्डप्रमाणे असावे. तसेच सेप्टीक टँकचे शोषण खड्यांमधुन (Soak pit) बाहेर पडणारे पाणी नगरपरिषदेच्या गटारात सोडणे आवश्यक आहे. तसेच ओला कचरा व सुका कचरा साठविण्यासाठी इमारतीच्या समोर कचराकुंडीची स्वतंत्र व्यवस्था करण्याचे आहे.
- १३) प्रस्तुत परवानगीप्रमाणे इमारतीचे भागाचे बांधकाम पुर्ण झालेल्या तारखेपासुन १ महिन्याचे आत भोगवटा प्रमाणपत्राकरीता (Completion Certificate) बांधकाम पर्यवेक्षकांच्या प्रमाणपत्रांसह लेखी अर्ज देऊन व इकडील भोगवटा प्रमाणपत्र घेऊन मगच इमारत भोगवट्यास घेण्याची आहे.
- १४) सदर संमती पत्राचे दिनांकापासुन बांधकाम संमती पत्राची मुदत १ वर्षाची राहिल आणि त्या नंतर वाढवून घेतली नसल्यास परवानगी आपोआप रद्द झाली असे समजण्यात येईल.
- १५) सिंटेक्सची पाण्याची टाकी असल्यास जस्ताचे झाकण बसविणे आवश्यक आहे.
- १६) सदरहू इमारतीचे स्ट्रक्चरल डिझाईन मध्ये भूकंप प्रतीरोधक उपाय योजना करणे आपणावर बंधनकारक राहिल. भोगवटा प्रमाणपत्राच्या वेळी इमारतीच्या संबंधीत भूखंडाबाबत रस्ता, विज, पाणी, ड्रेनेज इ. कामे म्युनिसिपल स्पेसिफिकेशन प्रमाणेच नोंदणीकृत एजन्सीकडून तयार केली पाहिजेत. अन्यथा सदर डेव्हलपमेंट बाबतच्या तक्रारी आल्यास नगरपरिषद जबाबदार राहणार नाही.
- १७) हा दाखला नगरपरिषद मुख्याधिकारी किंवा त्यांनी प्राधिकृत केलेले अधिकारी अथवा सक्षम पोलिस अधिकारी यांनी पाहण्यास मागितला असता दाखवला पाहिजे. अन्यथा विना परवाना बांधकाम चालू आहे असे समजण्यात येईल. तसेच कामासंबंधी काही सुचना दिल्या असता, त्यांचे पालन करायचे आपल्यावर बंधनकारक राहिल.
- १८) स्टील भविष्यात बंधिस्त करण्यात येवू नये, तसेच स्टीलचा वापर फक्त पार्किंगसाठीच करण्यात यावा.
- १९) शासन नगर विकास विभागाकडील दि. १९/११/२००८ चे परीपत्रक क्र.टिपीव्ही ४३०८/४१०२/प्र.क्र.३५९/०८/नवि-११नुसार बांधकाम नकाशामध्ये प्रत्येक सदनिकेचे एकुण चटई क्षेत्र नमुद केलेले आहे. याबाबत गणिती चुका इत्यादीबाबत वास्तुशिल्पी व अर्जदार जबाबदार राहतील.
- २०) रेन वॉटर हार्वेस्टिंग बाबतची यंत्रणा अर्जदार यांनी इमारतीचे वापरापूर्वी स्वखर्चने करावयाची आहे. सदर प्रस्तावातील नियोजित बांधकाम विकासासाठी स्ट्रक्चरल इंजिनियर यांनी हमीपत्र सादर केले आहे. त्यामध्ये नमुद केलेनुसार सदर प्रस्तावातील नियोजित बांधकामाचे स्थिरतेबाबत, बांधकामाचा दर्जा व गुणवत्तेबाबत संपुर्ण जबाबदारी स्ट्रक्चरल इंजिनियरची राहिल.
- २१) पुर्व मंजूरी प्रमाणे विकासक / अर्जदार जागा मालक यांनी काही सदनिकाबाबत नोंदणीकृत करार केले असल्यास सदर करार धारकांस इमारतीचे अंतर्गत / सुधारीत नियोजनाबाबत अवगत करण्याचीच मुळ करारानुसार आवश्यक त्या मुळ करार धारकांकडून काही अक्षेप घेतल्यास त्यांची संपुर्ण जबाबदारी विकासक / अर्जदार यांची राहिल. सुधारीत बांधकाम परवानगी बाबत पुर्व करारधारकांनी दिलेले संमती पत्र व अर्ज दारांनी सादर केलेल्या हमी पत्राचे अधिन राहून सदरची परवानगी देणेत येत आहे.
- २२) अर्जदार यांनी दाखल केलेल्या प्रस्तावाच्या छाननीनुसार अर्जदार छाननी शुल्क रु. १,०९,३८९/- विकास शुल्क रु. २५,०६,७०१/- प्रिमीयम शुल्क रु. ४२,४७,६८६/- Ancillary शुल्क रु. ३६,५४,१०८/- व कामगार कल्याण उपकर शुल्क रु. ३९,७०,८३७/- इतके शुल्क अनुज्ञेय होत आहे.
अर्जदार यांनी उक्त शुल्कापैकी छाननी शुल्क रु.१,०९,३८९/- विकास शुल्क रु. २५,०६,७०१/- व Ancillary शुल्क रु. ३६,५४,१०८/- इत्यादी रक्कमेचा पुर्ण भरणा केला आहे. तसेच प्रिमीयम एकुण शुल्काच्या १०% रु. ४,२४,७६९/- व कामगार कल्याण उपकर शुल्कापैकी रु. १,००,०००/- इतक्या शुल्काचा भरणा केला आहे. तसेच उर्वरित बाकी असलेल्या शुल्काचा भरणा एकात्मिक विकास प्रोत्साहन नियमावली २०२० नियमातील तरतुद क्र. २.२.१४अनुज्ञेय केला आहे.
- २३) नगरपरिषदांसाठी लागू करण्यात आलेली मंजूर सुधारीत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली २०१३ नुसार इमारतीची ऊंची १५ मी. पेक्षा जास्त असल्यास राज्य अग्नीशमन संचालनालयाचे तपासणी व ना हरकत प्रमाणपत्र प्राप्त करून घेणे अर्जदारावर बंधनकारक आहे.
- २४) प्रस्तावासोबत सादर कुलमुखत्यारपत्राचे अधिन राहून संमती पत्र देण्यात येत आहे. कुलमुखत्यार पत्राबाबत भविष्यात काही कायदेशीर वादविवाद उत्पन्न झालेस त्याची सर्वस्वी जबाबदारी अर्जदार यांची राहिल.
- २५) सदरहू प्रकरणामध्ये कोणतीही तांत्रिक बाजू मंजूर झाल्या नंतरसुद्धा अवैध किंवा चुकीची आढळल्यास अथवा प्रत्यक्ष जागेवर तशा प्रकारचे कोणतेही बदल आढळल्यास सदर परवानगी जागा मालकास कोणतीही पुर्व सुचना न देता रद्द करण्याचे अधिकार राखून ठेवत आहे.
- २६) याशिवाय महाराष्ट्र नगरपरिषद अधिनियम १९६५, महाराष्ट्र नगररचना अधिनियम १९६६, नगरपरिषदांसाठी लागू करण्यात आलेली मंजूर सुधारीत एकात्मिक विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली २०२० व शासनाने वेळोवेळी पारित केलेले नियम व निर्णय आपणांवर बंधनकारक राहतील.



मुख्याधिकारी
तथा नियोजन प्राधिकारी
आळंदी नगरपरिषद

प्रत माहितीस्तव -

- १) मा. सहायक संचालक, नगररचना विभाग, पुणे.
- २) मा. तहसिलदार, हवेली / खेड, पुणे यांना अकृषीक आकारणीसाठी.
- ३) स्थळप्रत - बांधकाम विभाग, आळंदी नगरपरिषद, आळंदी.