भागशः भोगवटा प्रमाणपत्र
(Part Occupancy Certificate)
(मंजूर विकास नियंत्रण नियमावलीतील नियम क्र.७.६)
(APPENDIX-I)

जा.क्र.
दिनांक

विषयांकित प्रकरणी मौजे पाषाणे ता.कर्जत, जि.रायगड येथील स.नं. १५०/१२ब व इतर, एकूण क्षेत्र ०-७५-५ हे.आर या जनिनीस निवासी व वाणिज्य या कारणासाठी बिनशेतीसह बांधकाम मंजूरी आदेश क्र. मशा/एल.एन.ए. १(ब)/एस.आर २०९/२०१५ दि.१५/०३/२०१६ अन्वये आदेश पारीत झाले होते तदनंतर उपरोक्त बिनशेती जमिनीवरील जागेवरील चालु असलेल्या बांधकामाच्या अनुषंगाने आपले कार्यालयाचे पत्र क्र. एल.एन.ए.१(ब)/ ४८७२५/OC-४२/२०१८ दि.१०/०९/२०१८ च्या पत्रान्वये या कार्यालयाचे अभिप्राय अपेक्षिलेले आहेत.

त्यानुसार प्रत्यक्ष जागेवर झालेल्या इमारत बांधकामाची तपासणी ही वास्तुविशारद व अर्जदार यांचे प्रतिनिधी समवेत केली असता इमारत क्र.२ विंग B व C या इमारतीचे जागेवरील बांधकाम (पहिला मजला ते चौथा मजला) हे मंजूर नकाशाप्रमाणे पूर्ण केल्याचे दिसून आलेले आहे. परंतु विंग B व C या मध्ये तळ मजला येथे प्रत्यक्ष मंजूरीप्रमाणे एका सदनिकेच्या स्थानामध्ये बदल केला असून सदरच्या सदनिकेचे तळ मजला येथील बांधकाम क्षेत्र हे कायम असून बांधकाम क्षेत्रामध्ये कोणताही बदल झालेला नाही सदरच्या प्रत्यक्ष जागेवरील तळ मजला येथे झालेला बदलाबाबतचा नकाशा सोबत जोडला आहे व सदरच्या जागेवरील बांधकामाबाबत भुमि अभिलेख कार्यालयाकडील मोजणी नकाशा अतितातडी बिनशेती मो.र.नं. ६५४/२०१८/ ०५/०३/२०१५ दु.र.नं. ५९/२०१८ १९/०३/२०१८, एस.आर नं.२७७/ २०१८ १५/०३/२०१८ सोबत सादर केला आहे.

आपले कार्यालयाकडील मंजुर इमारतीचे बांधकाम पुर्ण झाल्याबद्दलचा अर्जदार यांचे तर्फे वास्तुविशारद यांनी त्यांचेकडील दि. २५/०६/२०१९ रोजीच्या पत्रान्वये मा.जिल्हाधिकारी, रायगड-अलिबाग यांचेकडे प्राप्त आवक क्र. ४१९० दि. ०९/१०/२०१९ रोजीच्या पत्राच्या अनुषंगाने उक्त आपले कार्यालयाकडील पत्रान्वये मंजूर रेखांकन/ बांधकामामधील इमारतीस भोगवटा प्रमाणपत्र मिळणेबाबत मागणी केलेल्या इमारतीचा तपशिल खालीलप्रमाणे आहे.

(तक्ता क्र.२)

अ. क्र.	मंजुरी प्रमाणे इमारत क्र.	एकूण इमारती संख्या	मंजुरी प्रमाणे	प्रत्यक्ष जागेवर	मजला	भोगवटा दाखल्यासाठी एकूण सदनिका
१	इमारत टाईप- २ इमारत विंग B व C	२	भागशः स्टिल्ट/ तळ +४ मजले	भागशः स्टिल्ट/ भागशः तळ +४	तळ+४	५४

उपरोल्लेखित ईमारत टाईप २ विंग B व C इमारतीचे बांधकाम मंजुर नकाशानुसार पहिला ते चौथा मजल्यापर्यंत झालेले आहे. परंतु विंग B व C मध्ये तळ मजला येथील एका सदनिकेच्या स्थानामध्ये प्रत्यक्ष जागेवर बदल झालेला असून सदरचा बदलाच्या अनुषंगाने बांधकाम क्षेत्रामध्ये कोणताही बदल झालेला नाही सदरचा बदल हा अंतर्गत असून त्याबाबत सुधारीत बदल दर्शविणारा रेखांकन नकाशा सोबत जोडण्यात येत आहे. व वास्तुविशारद यांचे अर्जदाराने आपले कार्यालयाकडे केलेल्या विनंती अर्जानुसार वरील बांधकाम तपशीलामध्ये नमुद केलेनुसार इमारतीस भागशः भोगवटा प्रमाणपत्र (Part Occupancy Certificate) खालील अटीस अधिन राहुन शिफारस करणेत येत आहे.

१. स्थलदर्शक नकाशावर मंजुरीप्रमाणे दर्शविण्यात आलेले नियोजित बांधकामापासुन, पुढील, मागील व बाजुची सामासिक अंतरामधील जागा कायम खुली ठेवणे बंधनकारक राहील.
२. मा.जिल्हाधिकारी, रायगड अलिबाग यांचेकडील मंजूर आदेश क्र. मशा/एल.एन.ए. १(ब)/एस.आर २०९/२०१५ दि.१५/०३/२०१६ मधील अटी व शर्ती विकासक यांचेवर बंधनकारक राहतील. तसेच नियोजित बांधकामामध्ये मंजुरीपेक्षा वेगळे बदल करावयाचे झाल्यास किंवा वापर बदलावयाचा झाल्यास नियोजन प्राधिकरणाची पूर्व परवानगी घेणे बंधनकारक राहील.

३. नियोजित बांधकामामुळे भुखंडावर असलेल्या कोणत्याही वहीवाटीचा हक्काचा (Easement Rights) भंग होणार नाही याची जबाबदारी अर्जदार/मालकांची राहील.

४. प्रस्तुत प्रकरणी इमारतीमध्ये National Building Code मध्ये सुचविल्याप्रमाणे अग्निप्रतिबंधक व्यवस्था पुरविणे विकासक यांचेवर बंधनकारक राहील.

५. प्रस्तुत इमारतीचा वापर दाखला हा अर्जदार/विकासक, वास्तुविशारद, स्ट्रक्चलर इंजिनियर व इतर संस्था यांनी प्रस्तावासोबत सादर केलेल्या कागदपत्रांच्या व प्रमाणपत्रांचे आधारे शिफारस करण्यात येत असुन त्यामध्ये भविष्यात काही त्रुटी आढळुन आल्यास अथवा त्यांची विधी ग्राहयता संपुष्टात आल्यास अथवा न्यायालयीन स्थगिती/हुकुम लपवुन ठेवल्यास सदरच्या भोगवटा इमारत वापर दाखल्याची विधी ग्राहयता ही संपुष्टात येईल.

६. सदरच्या इमारत वापर दाखल्यानुसार इमारतीचा वापर करावयाचा असुन, या व्यतिरिक्त वेगळा वापर अनुज्ञेय असणार नाही तसेच वेगळा वापर सुरु केल्यास वापर दाखला हा रद्द समजण्यात येईल. तसेच सदरच्या इमारतीची स्टॅबिलिटी व आयुष्यमानाबाबत संबंधित विकासक, वास्तुविशारद, सल्लागार अभियंता, स्ट्रक्चरल अभियंता यांची जबाबदारी राहील.

७. विषयाधिन प्रकरणी प्रस्तावासोबत जोडलेल्या नाहरकत प्रमाणपत्रामधील अटींचे पालन करणे व त्यांची आवश्यकता भासल्यास वेळोवेळी नुतनीकरण करण अर्जदार/विकासक यांचेवर बंधनकारक राहील.

८. विषयाधिन प्रकरणी वास्तुविशारद श्री धर्मेश भालानी यांचे दिनांक निरंक रोजीच्या पत्रानुसार प्रस्तुत इमारतीच्या भोगवटाबाबत पत्र सादर केले आहे. तसेच मंजुर विकास नियंत्रण नियमावलीमधील परिशिष्ट 'H' मध्ये नमुद वास्तुविशारद व विकासक यांचे संयुक्त प्रमाणपत्राच्या तसेच वरील नमुद सर्व प्रमाणपत्राच्या अधिन राहुन भागाशः भोगवटा प्रमाणपत्र देण्यात येत आहे.

९. प्रमाणित मंजुर विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावलीमधील नियम क्र.७.१ नुसार संबंधित प्राधिकारी यांनी बांधकाम नकाशे मंजूर केले असल्यास अथवा नसल्यास त्यांनी जागेवर बांधकामाची पाहणी केली असल्यास किंवा नसल्यास, यापैकी काहीही असले तरी विकास नियंत्रण नियमावलीनुसार आणि भारतीय प्रमाणता नुसार सुरक्षितेच्या सर्व निकषांचे पालन करणेची संपुर्ण जबाबदारी जमिनमालक/विकासक यांची राहील.

१०. सदरचा भोगवटा इमारतीचा प्रस्ताव हा भागशः भोगवटा कारणासाठी असल्याने विकास नियंत्रण नियमावलीतील परिशिष्ट 'K' नुसारचे बंधपत्र भागशः भोगवटा प्रमाणपत्र देणेपुर्वी घेणे बंधनकारक राहील.

११. सदरच्या प्रकल्पामधील इमारतींना ग्रुप ग्रामपंचायत पाषाणे यांचेकडील पत्र जावक क्र. ३ ठराव क्र. ६/१५ सभा दि.२८/०४/२०१८ अन्वयेचे पत्रान्वये सदरच्या स.नं. १५०/१२अ/३, १५०/१२ब व १५१/५प मधील प्रकल्पास पाणी पुरवठा उपलब्धतेबाबतचा दाखला दिलेला आहे. परंतु भविष्यात सदरच्या प्रकल्पामधील इमारतींना पाणीपुरवठयाबाबत कमतरता उद्‌भवल्यास विकासक यांनी स्वखर्चाने पाणीपुरवठा उपलब्ध करुन देणे बंधनकारक राहील व त्याबाबतचे विकासक यांचे शपथपत्र घेणे बंधनकारक राहील.

१२. सदरच्या प्रकरणी यापुर्वी विकासकाने जोते तपासणी केलेली नसल्याने महाराष्ट्र महसूल अधिनियम १९६६ चे अधिनियमानुसार दंडात्मक रक्कम वसूल करुन घेणे आवश्यक राहील.

27/02/2020

सहायक संचालक नगर रचना,
रायगड - अलिबाग

जिल्हाधिकारी
रायगड - अलिबाग

प्रत:-

१) सहाय्यक संचालक, नगर रचना, रायगड अलिबाग यांना माहितीसाठी अग्रेषित.
२) वास्तुविशारद श्री धर्मेश भालानी, सी.बी.डी. बेलापूर नवि मुंबई यांना माहितीसाठी अग्रेषित.
३) ग्रामविकास अधिकारी, ग्रामपंचायत पाषाणे ता.कर्जत जि.रायगड यांना माहितीसाठी व घरपट्टी आकारणी करीता अग्रेषित.