

भागशः भोगवटा प्रमाणपत्र
(Part Occupancy Certificate)

(महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगर रचना अधिनियम १९६६ चे कलम ४५ प्रमाणे)

जा.क्र.
दिनांक

विषयांकित प्रकरणी मौजे पाषाणे ता.कजंत, जि.रायगड येथील स.नं. १५०/१२ब व इतर, एकूण क्षेत्र ०.७५-५ हे.आर या जमिनीस 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 चालू 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 D व E या इमारतीचे जागेवरील बांधकाम (पहिला मजला ते चौथा मजला) हे मंजूर नकाशाप्रमाणे पूर्ण केल्याचे दिसून आलेले आहे. परंतु विंग D 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 भूमि अभिलेख कार्यालयाकडील मोजणी नकाशा अतितातडी बिनशेती मो.र.नं. ६५४/२०१८/०५/०३/२०१५ दुर.नं. ५९/२०१८ १९/०३/२०१८, एस.आर नं.२७७/२०१८ १५/०३/२०१८ सोबत सादर केला आहे.

आपले कार्यालयाकडील मंजूर इमारतीचे बांधकाम पुणे झाल्याबद्दलचा अर्जदार यांचे तर्फे वास्तुविशारद यांनी त्यांचेकडील दि.०४/०९/२०१८ रोजीच्या पत्रान्वये मा.जिल्हाधिकारी, रायगड-अलिबाग यांचेकडे प्राप्त आवक क्र. निरंक दि. निरंक 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.	मंजूरी प्रमाणे इमारत क्र.	एकूण इमारती संख्या	मंजूरी प्रमाणे	प्रत्यक्ष जागेवर	मजला	भोगवटा दाखल्यासाठी एकूण सदनिका
१	इमारत टाईप- २ इमारत विंग D व E	१	भागशः स्टिल्ट/ तळ +४ मजले	भागशः स्टिल्ट/ भागशः तळ +४	तळ-४	५४

उपरोल्लेखित इमारत टाईप २ विंग D व E इमारतीचे बांधकाम मंजूर नकाशानुसार पहिला ते चौथा मजल्यापर्यंत झालेले आहे. परंतु विंग D मध्ये तळ मजला येथील एका सदनिकेच्या स्थानामध्ये प्रत्यक्ष जागेवर बदल झालेला असून सदरच्या बदलाच्या अनुषंगाने बांधकाम क्षेत्रामध्ये कोणताही बदल झालेला नाही सदरचा बदल हा अंतर्गत असून त्याबाबत सुधारीत बदल दर्शविणारा रेखांकन नकाशा सोबत जोडण्यात आला आहे व वास्तुविशारद यांचे अर्जदाराने आपले कार्यालयाकडे केलेल्या बिनंती अर्जानुसार वरील बांधकाम तपशीलामध्ये नमूद केलेनुसार इमारतीस भोगवटा प्रमाणपत्र (Occupancy Certificate) खालील अटीस अधिन राहिलेले आहेत.

- स्थलदर्शक नकाशावर मंजूरीप्रमाणे दर्शविण्यात आलेले नियोजित बांधकामासुन, मजली, मागील व बाजूची सामासिक अंतरामधील जागा कायम खुली ठेवणे बंधनकारक राहिल.
- 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 विकासाक यांचेवर बंधनकारक राहतील. तसेच नियोजित बांधकामामध्ये मंजूरीपेक्षा वेगळे बदल करावयाचे झाल्यास किंवा वापर बदलावयाचा झाल्यास नियोजन प्राधिकरणाची पूर्व परवानगी घेणे बंधनकारक राहिल.
- नियोजित बांधकामामुळे भुखंडावर असलेल्या कोणत्याही वहीवाटीचा हक्काचा (Easement Rights) भंग होणार नाही याची जबाबदारी अर्जदार/मालकांची राहिल.

(Signature)

४. प्रस्तुत प्रकरणी इमारतीमध्ये National Building Code मध्ये सुचविल्याप्रमाणे अग्निप्रतिबंधक व्यवस्था पूर्णपणे विकासक यांचेवर बंधनकारक राहिल.
५. प्रस्तुत इमारतीचा वापर दाखला हा अर्जदार/विकासक, वास्तुविशारद, स्ट्रक्चरल इंजिनियर व इतर संस्था यांनी प्रस्तावासोबत सादर केलेल्या कागदपत्रांच्या व प्रमाणपत्रांचे आधारे शिफारस करण्यात येत असून त्यामध्ये भविष्यात काही वुटी आढळून आल्यास अथवा त्यांची विधी ग्राह्यता संपुष्टात आल्यास अथवा न्यायालयीन स्थगिती/हुकुम लपवून ठेवल्यास सदरच्या भोगवटा इमारत वापर दाखल्याची विधी ग्राह्यता ही संपुष्टात येईल.
६. सदरच्या इमारत वापर दाखल्यानुसार इमारतीचा वापर करावयाचा असून, या व्यतिरिक्त वेगळा वापर अनुज्ञेय असणार नाही तसेच वेगळा वापर सुरू केल्यास वापर दाखला हा रद्द समजण्यात येईल. तसेच सदरच्या इमारतीची स्टॅबिलिटी व आयुष्यमानाबाबत संबंधित विकासक, वास्तुविशारद, सल्लागार अभियंता, स्ट्रक्चरल अभियंता यांची जबाबदारी राहिल.
७. विषयाधिन प्रकरणी प्रस्तावासोबत जोडलेल्या नाहरकत प्रमाणपत्रामधील अटीचे पालन करणे व त्यांची आवश्यकता भासल्यास वेळोवेळी नुतनीकरण करणे अर्जदार/विकासक यांचेवर बंधनकारक राहिल.
८. विषयाधिन प्रकरणी वास्तुविशारद श्री धर्मेस भालानी यांचे दिनांक निरंक रोजीच्या पत्रानुसार प्रस्तुत इमारतीच्या भोगवटाबाबत पत्र सादर केले आहे. तसेच मंजूर विकास नियंत्रण नियमावलीमधील परिशिष्ट 'H' मध्ये नमूद वास्तुविशारद व विकासक यांचे संयुक्त प्रमाणपत्राच्या तसेच वरील नमूद सर्व प्रमाणपत्राच्या अधिन राहून भागशः भोगवटा प्रमाणपत्र देण्यात येत आहे.
९. प्रमाणित मंजूर 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 संपूर्ण जबाबदारी जमिनमालक/विकासक यांची राहिल.
१०. सदरचा भोगवटा इमारतीचा प्रस्ताव हा भागशः भोगवटा कारणासाठी असल्याने विकास नियंत्रण नियमावलीतील परिशिष्ट 'K' नुसारचे बंधपत्र भागशः भोगवटा प्रमाणपत्र देणेपूर्वी घेणे बंधनकारक राहिल.
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. १५०/१२/अ/३ मधील प्रकल्पास पाणी पुरवठा उपलब्धतेबाबतचा दाखला दिलेला आहे. परंतु भविष्यात सदरच्या प्रकल्पामधील इमारतींना पाणीपुरवठ्याबाबत कमतरता उद्भवल्यास विकासक यांनी स्वखर्चाने पाणीपुरवठा उपलब्ध करून देणे बंधनकारक राहिल व त्याबाबतचे विकासक यांचे शपथपत्र घेणे बंधनकारक राहिल.
१२. सदरच्या प्रकरणी यापूर्वी विकासकाने जौते तपासणी केलेली नसल्याने महाराष्ट्र महसूल अधिनियम १९६६ चे अधिनियमानुसार दंडात्मक रक्कम वसूल करून घेणे आवश्यक राहिल.

सहाय्यक संचालक नगर रचना,
रायगड - अलिबाग



सहाय्यक संचालक नगर रचना,
रायगड - अलिबाग

जिल्हाधिकारी
रायगड - अलिबाग

प्रत:-

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