महाराष्ट्र शासन
महसूल व वन विभाग
जिल्हाधिकारी व जिल्हादंडाधिकारी कार्यालय, रायगड - अलिबाग
हिराकोट तळयाजवळ, अलिबाग, ता.अलिबाग, जि.रायगड ४०२ २०१
❖ दुरध्वनी क : ०२१४१-२२२११८/२२२०९७/२२२३२२ ❖ फॅक्स क : ०२१४१-२२७४५१ ❖
❖ ई-मेल : tahasildarmahasul@gmail.com ❖

क्रमांक : मशा/एल.एन.ए.१(ब)/२८३६९/O.C.-०९/२०१९ दिनांक : 22 DEC 2020 /०२/२०२०.

प्रति,
टुडे रॉयल इन्फ्रा तर्फे भागीदार संदिप पटेल,
यांचे वास्तुविशारद श्री. धर्मेश बलानी,
कार्यालय पत्ता- १२, तळ मजला, ग्रेट इर्स्टन सुमित विंग बी,
प्लॉट नं. ६६, सेक्टर १५, बेलापूर, नवी मुंबई

विषय:- मौजे कराडे खुर्द ता. पनवेल जि.रायगड येथील ग.नं.१३२/३ व इतर एकूण क्षेत्र ३-२५-३७ हे.आर. या मंजुर रेखांकनामधील भूखंड क्र. १ क्षेत्र ०-७९-१० हे.आर. या जमिनीतील इमारतीस (विंग A,B,C,D E & F) भोगवटा प्रमाणपत्र (Occupancy Certificate) मिळणेबाबत...

संदर्भ:- १) आपला दि.११/०६/२०१९ रोजीचा अर्ज.
२) या कार्यालयाकडील आदेश क्र.मशा/एल.एन.ए.१/(ब)/एस.आर ३१३/२०१५, दि. ०७/०४/२०१६
३) सहाय्यक संचालक, नगर रचना, रायगड-अलिबाग यांचेकडील पत्र जा.क्र. ससंनर-राअ/मौजे कराडेखुर्द/ता.पनवेल/भोगवटा दाखला/ग.नं.१३२/३/४/११७/ दि.२०/०१/२०२०.

आपण मौजे कराडे खुर्द ता. पनवेल जि.रायगड येथील ग.नं.१३२/३/४ भुखंड क्र.१, एकुण क्षेत्र ०-७९-१० हे.आर. या मंजुर इमारतींना भोगवटा प्रमाणपत्र (Occupancy Certificate) मिळणेबाबत या कार्यालयाकडे दिनांक ११/०६/२०१९ रोजी विनंती अर्ज दाखल केलेला आहे.

मौजे कराडे खुर्द, ता.पनवेल येथील ग.नं.१३२/३ व इतर एकूण क्षेत्र ३-२५-३७ हे.आर. या जमिनीची मे.टुडे रॉयल इन्फ्रा. तर्फे भागीदार संदिप पटेल, रा. खारघर, नवी मुंबई यांना या कार्यालयाकडील आदेश क्र.मशा/एल.एन.ए.१(ब)/एस.आर.३१३/२०१५, दिनांक ०७/०४/२०१६ अन्वये एकत्रित बिनशेती व मंजुर नकाशाप्रमाणे बांधकाम परवानगी निवासी या कारणासाठी देण्यात आलेली आहे.

अर्जदार यांनी उप अधिक्षक, भूमी अभिलेख कर्जत यांजकडील यांचेकडील अ. ता. बि.शे. मो. र. नं.४३५/१६.११.२०१८, मोजणी दिनांक ०४/१२/२०१८चा १:५०० च्या मोजणी नकाशाची प्रत सादर केलेली आहे.

अर्जदार यांनी मौजे कराडे खुर्द, ता.पनवेल येथील ग.नं.१३२/३/४ भुखंड क्र.१, एकूण क्षेत्र ०-७९-१० हे.आर. जागेतील इमारतीस (विंग A,B,C,D E & F) निवासी कारणासाठी भोगवटा प्रमाणपत्र **(Occupancy Certificate)** मिळणेबाबत विनंती केली आहे. त्यानुषंगाने या कार्यालयाकडील पत्र दि.१६/१०/२०१९ अन्वये सहाय्यक संचालक, नगर रचना, रायगड-अलिबाग यांचेकडील अभिप्राय मागविण्यात आले असता, त्यांनी त्यांचेकडील पत्र जा.क्र.संसनर-राअ/मौजे कराडेखुर्द/ता.पनवेल/भोगवटा दाखला/ ग.नं.१३२/३/४/११७, दिनांक २०/१/२०२०१९ अन्वये, खालीलप्रमाणे अहवाल सादर केला आहे.

विषयांकित प्रकरणी मौजे कराडे खुर्द ता. पनवेल जि.रायगड येथील ग.नं. १३२/३ व इतर रेखांकनातील भुखंड क्र.१ एकुण क्षेत्र ०-७९-१० हे.आर. या जागेस निवासी कारणासाठी बिनशेतीसह बांधकाम मंजूरीची शिफारस आपले कार्यालयाकडे या कार्यालयाचे पत्र क्र. ससंनर-राअ/बांप/मौ. कराडे खुर्द ता. पनवेल/ ग.नं.१३२/३ व इतर/२९८६ दि.३१/१२/२०१५ अन्वये करणेत आलेनंतर आपले कार्यालयाचे पत्र क्र. मशा/ एल. एन.ए. १(ब)/ एस.आर. ३१३/२०१५ दि.०७/०४/२०१६ अन्वये बिनशेतीसह बांधकाम आदेश पारीत झाले आहेत.

सदरच्या मंजूर आदेशामधील भुखंड क्र.१ मधील खालील तक्ता क्र.२ मध्ये नमुद इमारतीस भोगवटा प्रमाणपत्रासाठी मागणी केलेली आहे. त्यानुसार प्रत्यक्ष जागेवर झालेल्या इमारत बांधकामाची तपासणी केली असता इमारतीचे बांधकामासह इमारतीचे बांधकाम हे सर्वसाधारणपणे मंजूर नकाशाप्रमाणे असून त्यांचे बांधकाम क्षेत्रामध्ये कोणताही बदल झालेला नाही. भोगवटा मागणी केलेल्या इमारतीचे बांधकाम हे पूर्ण केल्याचे दिसून आलेले आहे.

बांधकाम परवानगीस मंजुरीच्या अटीतील कागदपत्रांची पुर्तता कागदपत्रे खालीलप्रमाणे

(तक्ता क्र.१)

अ.क्र		
१.	बिनशेती आदेश	मा.जिल्हाधिकारी, रायगड अलिबाग यांचेकडील आदेश क्र. मशा/ एल. एन.ए. १(ब)/एस.आर. ३१३/२०१५ दि.०७/०४/२०१६ पारीत आदेशाची प्रत जोडली आहे.
२	जोते तपासणी दाखला	घेण्यात आलेला नाही.
३	मोजणी नकाशा	उपअधिक्षक भुमि अभिलेख कर्जत यांचेकडील अ.ता.बि.शे. मो.र.नं. ४३५/ १६/११/२०१८ मोजणी दि.०४/१२/२०१८ चा १:५०० प्रमाणित मोजणी नकाशा सादर केला असून त्यामध्ये जागेवरील इमारतीचे बांधकामे दर्शविले नाहीत.
४	Fire NOC	अग्निशमन विभागाकडील पत्र क्र. MFS/५१/२०१९/५३९ दि. ३१/०७/२०१९ चा नाहरकत दाखला प्रकरणी सादर केला आहे.
५	वास्तुविशारद यांचा पुर्णत्वाचा दाखला	वास्तुविशारद श्री धर्मेश भालानी (LIC.NO.CA/२००७/४१ ११०) अन्वये सदरच्या मंजूर इमारतीचे बांधकाम पुर्ण झालेचा दि.०७/०६/२०१९ रोजीचा पुर्णत्वाचा दाखला छायाप्रत सोबत जोडला आहे.
६	वास्तुविशारद व विकासक/ जमिनमालक/ यांचे संयुक्त स्वाक्षरीत परिशिष्ट-'एच'	विकास नियंत्रण नियमावलीमधील परिशिष्ट-H अन्वये वास्तुविशारद श्री धर्मेश व्ही.भलानी (LIC.NO.CA/२००७ /४१११०) यांनी त्यांचेकडील दि. निरंक रोजीचे संयुक्त स्वाक्षरीत परिशिष्ट 'H' चे भोगवटा प्रमाणपत्र मिळणेच्या अनुषंगाने प्रमाणपत्र छायाप्रत सोबत जोडले आहे. मूळ प्रमाणपत्र जिल्हाधिकारी कार्यालयास दाखल केलेला आहे.
७	संरचनात्मक अभियंता यांचे प्रमाणपत्र	संरचनात्मक अभियंता एस.व्ही.पटेल ॲण्ड असोसिएटस रजि.नं. STR/P/१३६ यांचेकडील सर्वे नं. १३२/३ व इतर मधील इमारती संरचनात्मक दृष्टया safe & stable असलेबाबत त्यांचेकडील Ref.No.१०९८/१७३/२०१९ दि.१३/०८/२०१९ रोजीचे structural stability, आणि Ref No.१०९८/१७४/२०१९ दि.१३/०८/२०१९ रोजीचे earthquake stability सर्टिफिकेट जोडले आहे.
८	Lift N.O.C.	मुख्य विद्युत निरीक्षक, चेंबुर (पु) मुंबई यांनी त्यांचेकडील Licence No. मु.वि.नि./२५०५२०१९/२५५९७, मु.वि.नि./२५०५२०१९/२५५९९, मु.वि.नि./२६०८२०१९/२८८४०, मु.वि.नि./२६०८२०१९/२८८४३, मु.वि.नि./१६०७२०१९/२७३४९, मु.वि.नि./१६०७२०१९/२७३५०, मु.वि.नि./१६०७२०१९/२७३३१, मु.वि.नि./१६०७२०१९/२७३३२, मु.वि.नि./२६०८२०१९/२८८९२ अन्वये उद्वाहन चालविण्याची अनुज्ञप्ती मंजूर करणेत आलेचे प्रमाणपत्र सोबत जोडले आहे.
९	MSEDCL Certificate	अधिक्षक अभियंता, महाराष्ट्र राज्य विज वितरण कंपणी पेण यांचे पत्र क्र.SE/PC/Tech/PNL/LT LS/NO.०१०९१ दि. ०८/०३/२०१९, पत्र क्र.SE/PC/Tech/PNL-R /Complex/ ०१ ०९० दि. ०८/०३/२०१९ व कार्यकारी अभियंता, महाराष्ट्र राज्य विज वितरण कंपणी पनवेल-R विभाग यांचे पत्र क्र.पत्र क्र.EE /PNL(R)/Tech /NO.०१८०१ दि. १४/०६/२०१८ अन्वये सर्व्हे नं. १३२/३ व इतर मौ.कराडेखुर्द येथील जमिनीस विद्युत पुरवठा देणेबाबतचे आदेश सोबत जोडले असून सदरच्या रोहित्रामधून प्रकल्पास विद्युतपुरवठा चालू आहे.
१०	Rain Water Harvesting	कांजी एच. पटेल यांचे प्लंबर वर्क यांचे दि.निरंक रोजीचे पत्रान्वये Rain Water Harvesting प्रकल्पामध्ये कार्यरत केले असल्याचे पत्र सोबत जोडले आहे.
११	Sewage Treatment मलनि:सारण व्यवस्था	मालकाने Ideal system and servicing कडून मल:निसारण प्रक्रिया किंवा पध्दतीस्थापित केला असून त्याची क्षमता २ लाख लिटर प्रति दिवस आहे आणि आता ते कार्यरत स्थितीत आहे.
१२	पाणी पुरवठा तरतुद	सदर प्रकरणी प्रस्तावासाठी आवश्यक पाणी श्री साई बोअरवेल यांचे दि. २५/१२/२०१९ च्या प्रमाणपत्रकानुसार बोअरवेलद्वारे उपलब्ध होणार असून सदर उपलब्ध भुजल पाणी वापरण्यासाठी मालकाने

		Aquapuro Equipments Pvt.Ltd. कडुन गाळण्याची प्रक्रिया किंवा पध्दती स्थापित केली असल्याचे प्रमाणपत्र दाखल केले आहे.
१३	प्लंबर नाहरकत प्रमाणपत्र	कांजी एच. पटेल यांनी त्यांचेकडील दि.निरंक च्या पत्रान्वये इमारत विंग A,B,C,D,E,व F विंग यांचे प्लंबिंग चे काम पुर्ण झाले असल्याबाबतचे प्रमाणपत्र सोबत जोडले आहे.

प्रस्तावासोबत मंजुर रेखांकन/बांधकाम नकाशानुसार भोगवटा प्रमाणपत्रासाठी बांधकामाचे प्रस्तावित नकाशे अर्जदारांनी सादर केलेले आहेत. मंजुर बांधकाम नकाशांमध्ये दर्शविलेल्या हद्दीनुसार तपासणी केलेली असून भोगवटा दाखला बाबतच्या इमारतीचा तपशिल खालीलप्रमाणे आहे.

(तक्ता क्रमांक -२)

अ. क्र.	मंजुरी प्रमाणे इमारत क्र.	संख्या	मंजुरी प्रमाणे	प्रत्यक्ष जागेवर	एकुण सदनिका	एकूण गाळे	भोगवटा दाखल्यासाठी एकुण सदनिका व गाळे यांची शिफारस
१	विंग 'A'	१	स्टिल्ट+७	स्टिल्ट +७	५६	-	५६
२	विंग 'B &C'	२	स्टिल्ट +७	स्टिल्ट +७	११२	-	११२
३	विंग 'D & E'	२	भागशः तळ+७	भागशः तळ+७	१५४	२२	१७६
४	विंग 'F'	१	स्टिल्ट +७	स्टिल्ट +७	३५	-	३५
			एकुण				३७९

सदर प्रकरणी भोगवटा प्रमाणपत्रासाठी सादर इमारतींबाबत कामगार कल्याण उपकर रक्कमेचा भरणा करणे आवश्यक असल्याने त्याचा तपशिल खालीलप्रमाणे आहे.

कामगार कल्याण उपकर रक्कमेसाठी एकुण बांधकाम क्षेत्र तक्ता

इमारत प्रकार	स्टिल्ट	बांधकाम क्षेत्र	बंदिस्त बाल्कनी क्षेत्र	एकूण बांधकाम क्षेत्र
विंग A	४१०.४००	२४९९.०००	३७३.८००	३२८३.२००
विंग B	२७०.५६१	१६५०.४६७	२४३.४६०	२१६४.४८८
विंग C	२७०.५६१	१६५०.४६७	२४३.४६०	२१६४.४८८
विंग D	२५६.४९६	३०७०.५५७	४२७.९३१	३७५४.९८४
विंग E	२५६.४९६	३०७०.५५७	४२७.९३१	३७५४.९८४
विंग F	२४४.५०४	१४८८.७८८	२२२.७४०	१९५६.०३२
एकूण	**१७०९.०१८**	**१३४२९.८३६**	**१९३९.३२२**	**१७०७८.१७६**

रेखांकन व बांधकाम नकाशातील बांधकामाचे दि. ७/४/२०१६ चे बिनशेती आदेशातील बांधकामाचे एकुण क्षेत्र	इमारतीचे एकूण बांधकाम क्षेत्र १७०७८.१७६ चौ.मी.
शासनाचे दि. १७/०६/२०१० चे निर्णयानुसार दि. ०१.०७.२०१० पासुन १% उपकराची रक्कम ही वसुल करावयाची आहे. त्यानुसार इमारतीचे बांधकामाचे दि. ०१.०७.२०१० नंतरचे १३४२९.८३६ चौ.मी.	१७०७८.१७६ चौ.मी.
सन २०२० चे वार्षिक मुल्य दर तक्त्यानुसार रायगड जिल्हयातील आर.सी.सी. बांधकामाचा संदर्भित दर प्रति चौमी.	रुपये १९३६०/-
सन २०२० मध्ये बांधकामाचे एकुण मुल्य १७०७८.१७६ x १९३६० =	रुपये ३३०६३३४८७.३६/-

प्रस्तावित क्षेत्र १७०७८.१७६ चौ.मी. नुसार उपकराची १% नुसार रक्कम रु. (३३०६३३४८७.३६ x १%) = ३३०६३३४.८७३६/- म्हणजेच रक्कम रु. ३३,०६,५००/- (अक्षरी तेतीस लक्ष सहा हजार पाचशे रुपये मात्र) भोगवटा प्रमाणपत्र देण्यापूर्वी भरणे आवश्यक आहे.

प्रस्तुत प्रकरणी अर्जदार/जमीनमालक यांनी बिनशेती व बांधकाम आदेशातील शर्तीप्रमाणे मंजुर नकाशातील बांधकामाना / भोगवटा इमारतींना यापुर्वी जोते तपासणी प्रमाणपत्र घेतल्याचे दिसून येत नाही व अर्जदार यांनी आता भोगवटा प्रमाणपत्र मिळणेकामी अर्ज केलेला आहे. जोते तपासणी न घेतल्याने प्रकरणी कोणती कार्यवाही करावी याबाबत स्पष्ट निर्देश दिसून येत नाही. तरी याबाबत अर्जदार यांनी बांधकाम आदेशाचा भंग केलेला असल्यामुळे अर्जदार/जमीनमालक यांना दंड आकारणे आवश्यक आहे. तथापि महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगर रचना अधिनियम १९६६ चे कलम ५२ व शासन नगर विकास विभागाकडील विकास नियंत्रण नियमावली दि.२१/११/२०१३

मधील नियम १०.१(a) अन्वये प्रत्येक इमारतीस र.रु.५०००/- (अक्षरी रुपये पाच हजार मात्र) दंड भरणे आवश्यक आहे. त्याप्रमाणे अर्जदार यांनी अंतिम भोगवटा प्रमाणपत्र अपेक्षिलेल्या एकूण ०६ इमारतीसाठी/विंगसाठी प्रत्येकी र.रु.३०,०००/- (अक्षरी तीस हजार रुपये मात्र) दंड अर्जदार / जमिनमालक यांनी जिल्हाधिकारी रायगड तथा नियोजन प्राधिकारी यांच्या नांवे स्टेट बँक ऑफ इंडिया शाखा-अलिबाग येथे काढलेल्या बचत खाते क्र.३५२५७००८०१० मध्ये जमा करणे आवश्यक आहे.

प्रस्तुत प्रकरणामध्ये अर्जदार मे.टुडे रॉयल इन्फ्रा तर्फे भागीदार संदिप धनसुखभाई पटेल यांनी मौजे कराडे खुर्द ता. पनवेल जि.रायगड येथील ग.नं. १३२/३/४ क्षेत्र ७९१० चौ.मी या मिळकती संदर्भात विहीत नमुन्यातील अॅड सुनिता राम पाटील (रजि नं.११२२३) यांच्या समक्ष केलेले नोटरी दिनांक ८/२/२०२० रोजीचे प्रतिज्ञापत्र सादर केलेले आहे.

तरी प्रकरणी अर्जदार मे.टुडे रॉयल इन्फ्रा तर्फे भागीदार संदिप पटेल यांचे वास्तुविशारद श्री. धर्मेश बलानी यांनी केलेल्या विनंतीनुसार मौजे कराडे खुर्द ता. पनवेल जि.रायगड येथील ग.नं.१३२/३/४ भूखंड क्र.१ एकूण क्षेत्र ०-७९-१० हे.आर या **जमिनीस या कार्यालयाकडील आदेश क्र.मशा/एल.एन.ए.१(ब)/एस.आर.३१३/२०१५, दि.०७/०४/२०१६ अन्वये निवासी वा कारणासाठी बिनशेती व बांधकाम परवानगीचे अनुषंगाने अर्जदार यांना मंजुर प्रस्तावातील इमारतींना (विंग A,B,C,D, E & F) भोगवटा प्रमाणपत्र (Occupancy Certificate) अटी व शर्तीस अधिन राहून देण्यात येत आहे.**

अ. क्र.	मंजुरी प्रमाणे इमारत क्र.	संख्या	मंजुरी प्रमाणे	प्रत्यक्ष जागेवर	एकुण सदनिका	एकूण गाळे	भोगवटा दाखल्यासाठी एकुण सदनिका व गाळे यांची शिफारस
१	विंग 'A'	१	स्टिल्ट+७	स्टिल्ट+७	५६	-	५६
२	विंग 'B &C'	२	स्टिल्ट +७	स्टिल्ट+७	११२	-	११२
३	विंग 'D & E'	२	भागशः तळ ७	भागशः तळ ७	१५४	२२	१७६
४	विंग 'F'	१	स्टिल्ट +७	स्टिल्ट +७	३५	-	३५
				एकुण			३७९

अटी :-

१) स्थलदर्शक नकाशावर मंजुरीप्रमाणे दर्शविण्यात आलेले नियोजित बांधकामापासुन पुढील, मागील व बाजुची सामासिक अंतरामधील जागा कायम खुली ठेवणे बंधनकारक राहील.

२) या कार्यालयाकडील मंजुर आदेश क्र.मशा/एल.एन.ए.१(ब)/एस.आर.३१३/२०१५ दि.०७/०४/२०१६ मधील अटी व शर्ती विकासक/जमिनमालक यांचेवर बंधनकारक राहतील. तसेच नियोजित बांधकामामध्ये मंजुरीपेक्षा वेगळे बदल करावयाचे झाल्यास किंवा वापर बदलावयाचा झाल्यास या कार्यालयाची पुर्व परवानगी घेणे बंधनकारक राहील.

३) सदर प्रकरणातील रेखांकनात प्रोराटानुसार चटई क्षेत्र निर्देशांक मंजुर केलेला असल्याने रस्ता रुंदीकरणाखालील क्षेत्र, अंतर्गत रस्त्याखालील क्षेत्र, खुली जागा क्षेत्र, याबाबत विनामोबदला हस्तांतरणाच्या अनुषंगाने गाव कागदी अभिलेखामध्ये दुरुस्ती होणे आवश्यक आहे

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

५) प्रस्तुत इमारतीमध्ये National Building Code मध्ये सुचविल्याप्रमाणे अग्निप्रतिबंधक व्यवस्था पुरविणे व कार्यान्वित ठेवणे विकासक/मालक यांचेवर बंधनकारक राहील.

६) सदर प्रकल्पास निर्विघ्न पाणी पुरवठा करणेसाठी टुडे रॉयल इन्फ्रा कडे पर्याप्त भुजल ची सोय असल्याचे नमुद आहे. हे भुजल वापरण्यासाठी मालकाने Aquapuro Equipments Pvt.Ltd. कडुन गाळण्याची प्रक्रिया किंवा पध्दती स्थापित केली आहे. या पध्दतीची पाणी गाळण्याची क्षमता प्रति तास २५ घनमीटर आहे असा प्रमाणपत्र Aquapuro Equipments Pvt.Ltd. यांनी दिलेला असून त्यातील अटी व शर्ती जमिन मालक/विकासक यांचेवर बंधनकारी राहतील परंतु पाणी पुरवठयाबाबत भविष्यात कमतरता उद्भवल्यास सदरच्या प्रकल्पामधील सदनिकाधारकास पाणीपुरवठा हा स्वखर्चाने उपलब्ध करुन देणेची जबाबदारी विकासक/मालक यांची राहील. व त्याबाबत शपथपत्र सादर केलेले असून ते जमिन मालक/विकासक यांचेवर बंधनकारक राहील.

७) प्रस्तुत इमारतीचा वापर दाखला हा जबाबदार अर्जदार/विकासक, वास्तुविशारद, स्ट्रक्चलर इंजिनियर व इतर विभागाचे/संस्था यांनी प्रस्तावासोबत सादर केलेल्या कागदपत्रांच्या व प्रमाणपत्रांचे आधारे भोगवटा प्रमाणपत्र देण्यात येत असून त्यामध्ये भविष्यात काही त्रुटी आढळुन आल्यास, बनावट आढळल्यास अथवा त्यांची विश्वी ग्राह्यता संपुष्टात आल्यास अथवा न्यायालयीन स्थगिती/हुकुम लपवुन ठेवल्यास सरकारी यंत्रणेची दिशाभुल

केली असल्यास सदरच्या भोगवटा इमारत वापर दाखल्याची विधी ग्राहयता ही संपुष्टात येईल. व त्याची सर्वस्वी जबाबदारी विकासक यांची राहील.

८) 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. व अनधिकृत वापर समजून नियमानुसार कार्यवाहीस पात्र राहील. तसेच सदरच्या इमारतींची स्टॅबिलिटी व आयुष्यमानाबाबत संबंधित विकासक, वास्तुविशारद, सल्लागार अभियंता, स्ट्रक्चरल अभियंता यांची जबाबदारी राहील.

९) प्रस्तुत प्रकरणी प्रस्तावासोबत जोडलेल्या सर्व नाहरकत प्रमाणपत्रामधील अटी व शर्तीचे पालन करणे व त्यांची आवश्यकता भासल्यास व नियमानुसार करावयाचे वेळोवेळी नुतनीकरण करणे अर्जदार/विकासक यांचेवर बंधनकारक राहील.

१०) विषयाधिन प्रकरणी वास्तुविशारद श्री.धर्मेश भलानी यांचे दिनांक निरंक नुसार प्रस्तुत इमारतीच्या भोगवटा प्रमाणपत्र मिळणेच्या अनुषंगाने त्यांचेकडील दिनांक ७/६/२०१९ रोजीचा इमारत पुर्णत्वाचा दाखला दिला आहे. तसेच मंजुर विकास नियंत्रण नियमावलीमधील परिशिष्ट H मध्ये नमुद वास्तुविशारद व विकासक यांचे संयुक्त प्रमाणपत्राच्या तसेच वरील नमुद सर्व प्रमाणपत्राच्या अधिन राहून भोगवटा प्रमाणपत्र देण्यात येत आहे.

११) प्रमाणित मंजुर विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावलीमधील नियम क्र.७.१ नुसार संबंधित प्राधिकारी यांनी बांधकाम नकाशे मंजुर केले असल्यास अथवा नसल्यास त्यांनी जागेवर बांधकामाची पाहणी केली असल्यास किंवा नसल्यास, यापैकी काहीही असले तरी विकास नियंत्रण नियमावलींनुसार आणि भारतीय मानक ब्युरो नुसार सुरक्षिततेच्या सर्व निकषांचे पालन करणेची व त्याप्रमाणे बांधकाम करणेची संपुर्ण जबाबदारी जमिनमालक / विकासक यांची राहील.

१२) प्रस्तुत प्रकरणी भोगवटा इमारतींना यापुर्वी जोते तपासणी प्रमाणपत्र न घेतल्याने महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगर रचना अधिनियम १९६६ चे कलम ५२ व शासन नगर विकास विभागाकडील विकास नियंत्रण नियमावली दि.२१/११/२०१३ मधील नियम १०.१(a) अन्वये एकुण ०६ इमारतीसाठी/विंगसाठी प्रत्येकी र.रु.५०००/- (अक्षरी र.रु. पाच हजार प्रमाणे) प्रमाणे र.रु.३००००/- (अक्षरी रक्कम रु. तीस हजार रुपये मात्र) दंड अर्जदार / जमिनमालक यांनी जिल्हाधिकारी रायगड तथा नियोजन प्राधिकारी यांच्या नांवे स्टेट बँक ऑफ इंडिया शाखा-अलिबाग येथे काढलेल्या बचत खाते क्र.३५२५७००८०१० मध्ये दि.१०/१२/२०२० रोजी जमा केली आहे. व त्याचा धनादेश/डी.डी./रोख रक्कम जमा केल्याची पावती दि.११/१२/२०२० सादर केली आहे.

१३) सदरील प्रकरणी भोगवटा प्रमाणपत्र अपेक्षिलेल्या प्रस्तावित क्षेत्र १७०७८.१७६ चौ.मी. नुसार बांधकाम कामगार उपकराची १% नुसार रक्कम रु.(२१२९६ x १७०७८.१७६ X १%) = ३६३६९६८.३६०/- म्हणजेच रक्कम रुपये ३६,३७,०००/- (अक्षरी रक्कम रुपये छत्तीस लाख सदतीस हजार रुपये मात्र) कामगार कल्याण मंडळाकडे धनाकर्षाने महाराष्ट्र इमारत व इतर बांधकाम कामगार कल्याणकारी मंडळ यांचे नावे, सेंट्रल बँक ऑफ इंडिया, बी.के.सी.शाखा, प्लॉट क्रमांक सी-६, बी ब्लॉक, बांद्रे (पूर्व), मुंबई ४०००५१ येथील चालू खाते (Current Account) क्रमांक ३६७११७८५११, आय.एफ.एस.सी. कोड (IFSC Code) CBIN०२८२६११, एम.आय.सी.आर. कोड (MICR CODE) ४०००१६०७३ मध्ये दि.२५/११/२०२० रोजी जमा केली आहे व त्याबाबत, लेखाधिकारी, महाराष्ट्र इमारत व इतर बांधकाम उपकर कामगार कल्याण महामंडळ यांच्याकडील पत्र दि.२१/१२/२०२० ची प्रत सादर केली आहे.

१४) सदर प्रकरणी प्रकल्पामध्ये घनकचरा व्यवस्थापन हे संबंधित जमीनमालक/विकासक यांनी प्रकल्पाअंतर्गत करणे बंधनकारक राहील.

१५) या कार्यालयाकडील मूळ बिनशेती व बांधकाम आदेशातील अटी व शर्ती अर्जदार/ जमीनमालक /विकासक यांचेवर बंधनकारक राहतील.

१६) अर्जदार यांनी सादर केलेली माहिती/कागदपत्रे खोटी अथवा दिशाभूल करणारी असल्यास सदरचे प्रमाणपत्र रद्द समजण्यात येईल.

१७) वरील शर्तीचा भंग केल्यास सदरचे प्रमाणपत्र रद्द समजण्यात येईल.

सही/-XXX
(निधी चौधरी)
जिल्हाधिकारी रायगड

प्रत :- तहसिलदार पनवेल यांजकडे माहितीसाठी व आवश्यक त्या कार्यवाहीसाठी
प्रत :- उप अधिक्षक, भूमि अभिलेख पनवेल यांजकडे
प्रत :- सहाय्यक संचालक, नगर रचना, रायगड-अलिबाग यांजकडे माहितीसाठी व आवश्यकत्या कार्यवाहीसाठी.
प्रत :- तलाठी सजा कराडेखुर्द, ता.पनवेल यांजकडे माहितीसाठी व आवश्यक त्या कार्यवाहीसाठी.
प्रत :- एल.एन.ए.हॅन्ड फाईलसाठी

(विशाल दौंडकर)
तहसिलदार (महसूल)
जिल्हाधिकारी कार्यालय रायगड

भोगवटा प्रमाणपत्र
(Occupancy Certificate)
(मंजूर विकास नियंत्रण नियमावलीतील नियम क्र.७.६)

(APPENDIX-I)

मशा/प्रति-प्रनि-प्रे-३(ब)/२८३६९/
जा.क्र. ०-८-०१/२०१९
दिनांक 22 DEC 2020

विषयांकित प्रकरणी मौजे कराडे खुर्द ता. पनवेल जि.रायगड येथील ग.नं. १३२/३/४ एकुण क्षेत्र ०-७९-१० हे.आर या जमिनीस निवासी व पुरक वाणिज्य या कारणासाठी बिनशेतीसह बांधकाम आदेश क्र. मशा/ एल. एन.ए. १(ब)/एस.आर ३१३/२०१५ दि.०६/०४/२०१६ अन्वये आदेश पारीत झाले असून तदनंतर उपरोक्त बिनशेती जमिनीवरील जागेवरील पूर्ण झालेल्या बांधकामाच्या अनुषंगाने आपले कार्यालयाचे पत्र क्र. मशा/ एल.एन. ए.१(अ)/४९३५७/OC-०८/२०१९ दि.१६/१०/२०१९ च्या पत्रान्वये या कार्यालयाचे अभिप्राय अपेक्षिलेले आहेत.

त्यानुसार प्रत्यक्ष जागेवर झालेल्या इमारत बांधकामाची तपासणी ही वास्तुविशारद व अर्जदार यांचे प्रतिनिधी समवेत केली असता इमारतीचे जागेवरील बांधकाम हे मंजूर नकाशाप्रमाणे पूर्ण केल्याचे दिसून आलेले आहे. सदरच्या जागेवरील बांधकामाबाबत भुमि अभिलेख कार्यालयाकडील मोजणी नकाशा अतितातडी बिनशेती मो.र.नं. ४३५/ १६/११/२०१८ मोजणी दि.०४/१२/२०१८ चा १:५०० प्रमाणित मोजणी नकाशा सोबत सादर केला आहे.

मा.जिल्हाधिकारी, रायगड-अलिबाग यांचे कार्यालयाकडील मंजुर इमारतीचे बांधकाम पुर्ण झाल्याबद्दलचा अर्जदार यांचेकडील दि. निरंक रोजीच्या पत्रान्वये मा.जिल्हाधिकारी, रायगड-अलिबाग यांचेकडे प्राप्त आवक क्र. निरंक दि. १६/१०/२०१९ रोजीच्या पत्राच्या अनुषंगाने उक्त आपले कार्यालयाकडील पत्रान्वये मंजूर रेखांकन/बांधकामामधील इमारतीस भोगवटा प्रमाणपत्र मिळणेबाबत मागणी केलेल्या इमारतीचा तपशिल खालीलप्रमाणे आहे.

(तक्ता क्र.१)

अ.क्र.	मंजुरी प्रमाणे इमारत क्र.	संख्या	मंजुरी प्रमाणे	प्रत्यक्ष जागेवर	एकूण सदनिका	एकूण गाळे	भोगवटा दाखल्यासाठी एकुण सदनिका व गाळे यांची शिफारस
१	विंग 'A'	१	स्टिल्ट +७	स्टिल्ट +७	५६	-	५६
२	विंग 'B &C'	२	स्टिल्ट +७	स्टिल्ट +७	११२	-	११२
३	विंग 'D & E'	२	भागशः तळ+७	भागशः तळ+७	१५४	२२	१७६
४	विंग 'F'	१	स्टिल्ट +७	स्टिल्ट +७	३५	-	३५
	एकूण						३७९

उपरोल्लेखित मंजूर रेखांकनामधील रहिवासी इमारतीचे बांधकाम मंजुर नकाशानुसार असल्याचे वास्तुविशारद/अर्जदारांचे आपले कार्यालयाकडील केलेल्या विनंती अर्जानुसार वरील बांधकाम तपशीलामध्ये नमुद केलेनुसार विंग A,B,C,D,E,F या इमारतींना भोगवटा प्रमाणपत्र (Occupancy Certificate) खालील अटीस अधिन राहुन देणेबाबत 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 ३१३/२०१५ दि.०६/०४/२०१६ मधील अटी व शर्ती विकासक/जमिनमालक यांचेवर बंधनकारक राहतील. तसेच नियोजित बांधकामामध्ये मंजुरीपेक्षा वेगळे बदल करावयाचे झाल्यास किंवा वापर बदलावयाचा झाल्यास नियोजन प्राधिकरणाची पूर्व परवानगी घेणे बंधनकारक राहील.
३. सदर प्रकरणातील रेखांकनात प्रोराटानुसार चटई क्षेत्र निर्देशांक मंजूर केलेला असल्याने रस्ता रुंदीकरणाखालील क्षेत्र, अंतर्गत रस्त्याखालील क्षेत्र, खुली जागा क्षेत्र, याबाबत विनामोबदला हस्तांतरणाच्या अनुषंगाने महसूल अभिलेखाकडे दुरुस्ती होणे आवश्यक आहे.

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

५. प्रस्तुत प्रकरणी इमारतीमध्ये National Building Code मध्ये सुचविल्याप्रमाणे अग्निप्रतिबंधक व्यवस्था [illegible] करणे व कार्यान्वित ठेवणे विकासक/मालक यांचेवर बंधनकारक राहील.

६. सदर प्रकल्पास निर्विघ्न पाणी पुरवठा करणेसाठी टुडे रॉयल इन्फ्रा कडे पर्याप्त भुजल ची सोय असल्याचे नमुद आहे. हे भुजल वापरण्यासाठी मालकाने Aquapuro Equipments Pvt.Ltd. कडुन गाळण्याची प्रक्रिया किंवा पध्दती स्थापित केली आहे. या पदधतींची पाणी गाळण्याची क्षमता प्रति तास २५ घनमीटर आहे असा प्रमाणपत्र Aquapuro Equipments Pvt.Ltd. यांनी दिलेला असून तो सोबत जोडला आहे. परंतु पाणी पुरवठयाबाबत भविष्यात कमतरता उदभवल्यास सदरच्या प्रकल्पामधील सदनिकाधारकास पाणीपुरवठा हा स्वखर्चाने उपलब्ध करुन देणेची जबाबदारी विकासक/मालक यांची राहील. व त्याबाबत शपथपत्र नियोजन प्राधिकरण यांनी सदरचे आदेश निर्गमित करणेपुर्वी घेणे आवश्यक राहील.

७. प्रस्तुत इमारतीचा वापर दाखला हा जबाबदार 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.

८. 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 आयुष्यमानावाबत संबंधित विकासक, वास्तुविशारद, सल्लागार अभियंता, स्ट्रक्चरल अभियंता यांची जबाबदारी राहील.

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

१०. विषयाधिन प्रकरणी वास्तुविशारद श्री धर्मेश भलानी यांचे दिनांक निरंक नुसार प्रस्तुत इमारतीच्या भोगवटा प्रमाणपत्र मिळणेच्या अनुषंगाने त्यांचेकडील दि.०७/०६/२०१९ रोजीचा इमारत पुर्णत्वाचा दाखला दिला आहे. तसेच मंजुर विकास नियंत्रण नियमावलीमधील परिशिष्ट 'H' मध्ये नमुद वास्तुविशारद व विकासक यांचे संयुक्त प्रमाणपत्राच्या तसेच वरील नमुद सर्व प्रमाणपत्राच्या अधिन राहुन भोगवटा प्रमाणपत्र देण्यात येत आहे.

११. 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 सुरक्षिततेच्या सर्व निकषांचे पालन करणेची संपुर्ण जबाबदारी जमिनमालक/विकासक यांची राहील.

१२. सदरच्या इमारतीस यापुर्वी जोते तपासणी प्रमाणपत्र घेतलेले नसल्याने बांधकामाची अधिकृतता तपासून बिनशेती आदेश अट क्र. ४(२) नुसार महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगर रचना अधिनियम-१९६६ मधील कलम १४३ च्या तरतुदीनुसार दंडात्मक रक्कम वसुल करुन घेणे आवश्यक राहील.

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 नवी मुंबई यांना माहितीसाठी अग्रेषित.
३) ग्रामविकास अधिकारी, ग्रामपंचायत कराडेखुर्द ता.पनवेल जि.रायगड यांना माहितीसाठी व घरपट्टी आकारणी करीता अग्रेषित.