

APPENDIX D -1
FORM FOR SANCTION OF BUILDING PERMIT AND
COMMENCEMENT CERTIFICATE

प्रारंभ प्रमाणपत्र.

प्रति,

मे. निर्मिती बिल्डर्स अँड डेव्हलपर्स
कारिता श्री. अमोल अरविंद शिरसाट व श्रीम. निता विजय प्रभु
रा. कुडाळ, ता. कुडाळ जि. सिंधुदुर्ग.



विषय :- विकास विषयक कामांस परवानगी मिळणेबाबत.

संदर्भ : 1) आपला दि.16/04/2018 रोजीचा अर्ज.

(कामाचे वर्णन)

कुडाळ नगरपंचायत हद्दीतील मीजे कुडाळ, ता. कुडाळ विभागातील स.नं. 78 हि.नं. 15 ड मधील कुडाळ शहर झोन प्लॅनमध्ये विषयांकीत जागा दाटवस्ती बाहेरील निवासी वापर विभागात समाविष्ट असून, या जागेमध्ये निवासी व वाणिज्य इमारत बांधकामासाठी या कार्यालयाकडे प्रस्ताव सादर केलेला आहे. सदर रस्त्यासमोरून कुडाळ रेल्वेस्टेशन कडे जाणारा रस्ता असून, सदर रस्त्याचे 307.00 चौ.मी. क्षेत्र रस्ता रुंदीकरणामध्ये बाधित होत आहे. प्रस्तावासोबत सादर केलेल्या नकाशाचा तपशिल पुढीलप्रमाणे आहे.

अ.क्र.	तपशिल	एकूण क्षेत्र
01	तळमजला	1131.22 चौ.मी.
02	पहिला मजला क्षेत्र	1141.86 चौ.मी.
03	दुसरा मजला क्षेत्र	1141.86 चौ.मी.
04	तिसरा मजला क्षेत्र	1141.86 चौ.मी.
05	चौथा मजला क्षेत्र	410.45 चौ.मी.
06	बाल्कनी क्षेत्र	17.16 चौ.मी.
	एकूण क्षेत्र	4984.41 चौ.मी.

विषयांकीत जमिनीतील बांधकाम नकाशांची छाननी विकास नियंत्रण नियमावलीनुसार केली असता विकास नियंत्रण नियमावलीनुसार असल्याने खालील अटी व शर्तीना अधिन राहून परवानगी देणेत येत आहे, त्या शर्ती अशा.

- 01 इमारतीचे जोत्याचे (Plinth) बांधकाम पूर्ण झाल्यावर भूमी अभिलेख विभागाकडून मोजणी करून नकाशात प्रत्यक्ष जागेवर बांधलेल्या इमारतीचे रेखाचित्र दर्शवून तसा मोजणीचा नकाशा सादर करून आणि लायसन्स आर्किटेक्ट / इंजिनिअर/ सुपरवायझर यांचेकडून प्लिंथचे बांधकाम मंजूर बांधकाम नकाशाप्रमाणे केले असल्याचे प्रमाणित करून त्यांच्या प्रमाणपत्रासह इकडे कळविणे आवश्यक आहे. व तदनंतर या कार्यालयाकडून प्लिंथ लेवलपर्यंतचे (Plinth Level) बांधकाम तपासून योग्य असल्याबाबतचे प्रमाणपत्र घेऊनच इमारतीच्या प्लिंथच्या वरील सुपरस्ट्रक्चरचे बांधकाम करावयाचे आहे.
- 02 बिनशेती वापरासाठी मा. जिल्हाधिकारी यांची परवानगी घेण्याची आहे. बिनशेती परवाना मिळाल्यानंतरच बांधकामास सुरुवात करावयाची आहे.
- 03 सदर बांधकामाचा उपयोग केवळ नकाशात दर्शविल्याप्रमाणेच्या वापरासाठी करावयाचा आहे.
- 04 सदर इमारतीचा पाया, चौथरा, भिंती वगैरेचे काम जसजसे पुरे होईल तसतसे संबंधित आर्किटेक्ट, इंजिनिअर, सुपरवायझर यांचेमार्फत इकडे कळवून पुढील बांधकाम करावयाचे आहे.

- 05 इमारतीचे छप्पर अगर इतर आच्छादने इमारतीच्या भिंतीपासून 75 से.मी. अगर इमारतीपासून भूखंडाची हद्द यामध्ये जे कमी अंतर असेल त्यापेक्षा अधिक पुढे घेता कामा नये.
- 06 सांडपाणी आपण आपल्या आवारात उघडवावर सोडता कामा नये.
- 07 सेप्टिक संडासाबाबत सोकपीट पासून कोणतीही पिण्याच्या पाण्याची विहिर यामध्ये खुले अंतर 15.00 मीटर एवढे खुले असले पाहिजे.
- 08 इमारतीचे बांधकाम करतेवेळी सांडपाणी व पावसाचे पाणी वाहून जाण्याकरिता स्थलदर्शक नकाशात दर्शविल्यानुसारचे नैसर्गिक मार्ग खुले राहतील याची दक्षता घेण्यात यावी. असे नैसर्गिक मार्ग नियोजित बांधकामामुळे बंद झाले असतील तर सदरचे पाणी वाहून नेण्यासाठी योग्य ती पर्यायी तरतुद करणे अर्जदार यांच्यावर बंधनकारक राहिल.
- 09 इमारतीचे काम चालू असतांना कामास वापरावयाच्या कोणत्याही प्रकारचा माल नगरपंचायतीच्या अगर अन्य कोणत्याही रस्त्यावर अगर गटारात ठेवता कामा नये.
- 10 नियोजित बांधकामाच्या भूखंडामध्ये कमीत कमी 18 झाडे लावून ती जगविली पाहिजेत.
- 11 आपल्यावर अर्बन ट्री प्रिझर्वेशन अँक्ट व महाराष्ट्र राज्य विद्युत वितरण कंपनीच्या अस्तीत्वातील नियम व अटी / शर्ती तसेच त्यामध्ये होणारे बदल बंधनकारक राहतील.
- 12 इमारती मधील कोणत्याही भागाचा वापर बदलावयाचा असल्यास त्यास इकडील पूर्व मंजूरी घेणे बंधनकारक आहे.
- 13 बांधकामाचा वापर महाराष्ट्र नगरपालिका अधिनियम 1965 चे कलम 193 व महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगररचना अधिनियम 1966 चे कलम 45 प्रमाणे इकडील परवानगीनेच केला पाहिजे.
- 14 संडास टाकीसाठी IS 2456 च्या तरतुदी नुसार बांधकाम करावयाचे असून संडास टाकीमधील आऊटलेटचे पाणी झिरपण्यासाठी नकाशात दर्शविल्यानुसार लांबी, रुंदी व उंचीचे वेगळे सोकपीट बांधावयाचे आहे.
- 15 मंजूर नकाशात दर्शविलेले खुले क्षेत्र कायम स्वरूपी अबाधित ठेवणे बंधनकारक आहे. या क्षेत्रात कोणतेही बांधकाम / वापर बदल अनुज्ञेय नाही.
- 16 स्नानगृह, सिंक वगैरेचे सांडपाणी योग्य आकाराच्या बंदिस्त सोकपीटमध्ये मुरविले पाहिजे.
- 17 ट्रेनेजसाठी डबल पाईपलाईन सिस्टीम याप्रमाणे ट्रेनेज सिस्टीम वापरावयाची असून सेवरेजसाठी (Sewerage) वेगळी पाईप लाईन व सुलेज (Sulege) साठी, बाथरूम सिंक, बेसिन वगैरेच्या सांडपाण्यासाठी वेगळी ट्रेनेज लाईन ठेवावयाची आहे.
- 18 इमारतीचे बांधकाम अर्हताधारक वास्तुशास्त्रज्ञ / अभियंता / सर्वेअर यांच्या देखरेखीखाली करावयाचे आहे.
- 19 इमारतीचे बांधकाम पूर्ण झालेनंतर एका महिन्याच्या आत अर्हताधारक, वास्तुशास्त्रज्ञ / अभियंता/ सर्वेक्षक यांच्या मार्फत इमारत पूर्ण झाल्याचे इकडे कळविले पाहिजे.
- 20 इमारतीचे Structural design - Part VI Structural design of National Building Code of India 1970 नुसार स्ट्रक्चरल इंजिनिअर मार्फत करून घेऊन त्यानुसार इमारतीचे काम करावयाचे आहे. तसेच आय.एस.1893-1975 मधील तरतुदीनुसार भूकंपबलाची गणन करून त्यानुसार इमारतीचे डिझाईन करावयाचे आहे.
- 21 आर.सी.सी. कामासाठी M 200 व त्यावरील दर्जाचे सिमेंट कॉंक्रीट वापरणे आवश्यक आहे. नगरपंचायतीने मागणी केल्यास डिझाईन इकडे सादर करणे आवश्यक आहे.
- 22 नियोजित इमारतीच्या कामाच्या जागी खाली नमूद केलेल्या तपशिलाचा नामफलक (Display Board) कामास सुरुवात करण्यापूर्वी लावणे आवश्यक आहे.
अ) मालक, विकासक, वास्तुविशारद व ठेकेदार यांची नावे व पूर्ण पत्ते
ब) जागेचा सर्व्हे नंबर / सि.स.नं. वॉर्ड क्रमांक



- क) संदर्भाधीन जागेचा नियोजन प्राधिकरणाकडील इमारत बांधकाम परवानगीचा जा.क्र.व दि.
ड) मंजूर अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्र
इ) निवासी - गाळयांचे एकूण क्रमांक व त्यांचे क्षेत्र
फ) सविस्तर मंजूर नकाशाच्या प्रति पहाण्यासाठी येथे उपलब्ध असतील तो पत्ता
- 23 स्थलदर्शक नकाशावर दर्शविल्याप्रमाणे नियोजित बांधकामापासून पुढील, मागील बाजूची सामासिक अंतरे प्रत्यक्षात जागेवर किमान असली पाहिजेत.
 - 24 नियोजित इमारतीसाठी आवश्यक असणा-या पाण्याची सोय, तसेच सांडपाण्याची व मैला निर्मुलनाची व्यवस्था नसल्यास प्रत्यक्ष वापरापूर्वी अर्जदारांनी स्वमालकीच्या भूखंडात केली पाहिजे व अशी व्यवस्था जवळपासच्या विहिरीपासून 15.00 मीटर अंतराचे बाहेर असणे आवश्यक आहे.
 - 25 नियोजित बांधकामात मंजूरीपेक्षा वेगळे बदल करावयाचे असल्यास पूर्व परवानगी घेणे आवश्यक आहे.
 - 26 जर सदर प्रकरणात दिलेली माहिती खोटी अथवा चुकीची आहे असे आढळून आल्यास मंजूरी रद्द समजण्यात येईल.
 - 27 महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगररचना (सुधारणा) अधिनियम सन 1992 चे कलम 124 ई अन्वये विकास शुल्क आकारणीसाठी वेगळा अर्ज करावयाचा आहे. त्याशिवाय कोणत्याही प्रकारचा विकास करू नये.
 - 28 इमारतीचे आर.सी.डिझाईन अर्हता धारक स्ट्रक्चरल इंजिनिअर मार्फत तयार करून बांधकाम भूकंपरोधक होण्याच्या दृष्टीने भारतीय मानक संस्थेने विहित केलेल्या मानकातील तरतुदीनुसार व नॅशरल बिल्डींग कोड मधील तरतुदीनुसार करावयाचे आहे. त्यानंतरच प्रत्यक्ष इमारतीचे बांधकाम सुरू करावयाचे आहे.
 - 29 अपंग व्यक्तीच्या इमारतीतील सहजसुलभ प्रवेश व मुक्त संचाराच्या दृष्टीने रॅम्प व रेजिंगच्या आवश्यकत्या सोयी सुविधा उपलब्ध करून द्यावयाच्या आहेत.
 - 30 सदरहू भूखंडामध्ये Underground Water Storage tank आवश्यकत्या साईजची बांधावयाची आहे.
 - 31 जागेच्या सेटबॅक अंतरामध्ये बाधीत होत असलेली जागा विनामोबदला रस्ता रुंदीकरणासह नगरपंचायतीकडे हस्तांतरीत करावयाची आहे व सदरची जागा / अस्तित्वातील रस्ता समपातळीत तयार करून घ्यावयाची आहे.
 - 32 जागेच्या मालकी हक्काबाबत काही वाद निर्माण झाल्यास त्याची जबाबदारी अर्जदार यांची राहिल, तशा स्वरूपाची कोणतीही वैध तक्रार प्राप्त झाल्यास दिलेली परवानगी तात्काळ रद्द करण्यात येईल व याबाबतची सर्व जबाबदारी संबंधित भोगवटाधारक व विकासक यांची राहिल.
 - 33 इमारतीचे छप्पर पूर्णपणे उतरत्या स्वरूपाचे करता येईल किंवा फ्लॅट स्वरूपाचे छप्पर करावयाचे असेल तर इमारतीचे छप्पर हे अशा रितीने बांधण्यात येईल कि जे इमारतीच्या बाहेरील बाजूने 75 से.मी. एवढे बाहेर असेल व ते 35 व 40 डिग्री एवढ्या कोनात उतरत्या स्वरूपाचे असेल. तसेच उतरत्या पृष्ठभागाची कमीत कमी रुंदी ही एक मजली इमारत, दोन मजली इमारत व तीन मजली इमारत यासाठी अनुक्रमे 75 से.मी., 100 से.मी., 120 से.मी. एवढी असेल व या उतरत्या पृष्ठभागावर मंगलोरी कौले लावण्यात येतील. तसेच इमारतीचे छज्जा हे सुध्दा प्रत्येक मजल्यासाठी उतरत्या स्वरूपाचे असतील.
 - 34 सौर उर्जेवर चालणारी पाणी तापविण्याची व सौर दिव्यांची यंत्रणा बसवून विधुत वापर कमी करण्यासाठी उपाययोजना करावी.
 - 35 स्टिल्ट प्लोअर किमान तीन बाजूंनी खुले असले पाहिजे, स्टिल्टचा वापर केवळ वाहनतळ



(पार्किंग)यासाठीच करायचा आहे.

- 36 सुधारित विकास नियंत्रण नियमावली 2013 च्या नियम क्र. 11.2, 11.3, 11.4 नुसार उच्चदाब विद्युत वाहीनी, पुर नियंत्रण रेषा, रेल्वे विभागाच्या हद्दीपासून आवश्यक सामासिक अंतरे ठेवण्याची जबाबदारी अर्जदारांची राहिल. याबाबत जेथे लागू असेल तेथे संबंधित विभागाकडील आवश्यक ना हरकत प्रमाणपत्र बांधकामास सुरुवात करण्यापूर्वी घेणे बंधनकारक राहिल.
- 37 शासनाने विहित केल्याप्रमाणे इमारत व इतर बांधकाम कामगार (रोजगार व सेवाशर्ती नियमन) अधिनियम 1996 अन्वये इकडून निर्धारित केल्याप्रमाणे उपकराची रक्कम भरणे बंधनकारक राहिल.
- 38 सांडपाणी व्यवस्थापनाबाबत नगरपंचायतीकडून वेळोवेळी केल्या जाणा-या सूचनांचे पालन करणे बंधनकारक आहे. नगरपंचायतीकडून आवश्यकतेनुसार सांडपाणी व्यवस्थापनाबाबत वाढीव तरतुद, सुधारणा सूचविल्यास त्याची पुर्तता करणे विकासकर्त्यावर बंधनकारक राहिल.
- 39 प्रस्तावित बांधकाम परवाना प्रकरणी नगररचनाकार यांचे कार्यालयाकडून तपासणी दरम्यान दुरुस्त्या सुचविल्यास त्यांची अंमलबजावणी करणे तसेच नगररचनाकार यांनी केलेल्या सुचनानुसार आवश्यकता भासल्यास सुधारित नकाशा हजर करून त्यास फेरमंजूरी घेण्याची जबाबदारी अर्जदारी यांची राहिल. नगररचनाकार यांच्या सुचनेनुसार आवश्यक त्या पुर्तता अर्जदार यांनी करून देणे बंधनकारक आहे.
- 40 इमारतीमध्ये नॅशनल बिल्डींग कोड व महाराष्ट्र अग्निशमन सल्लागार यांचेकडील वेळोवेळी पारित होणारे आदेश व सूचनानुसार योग्य क्षमतेची व दर्जाची अग्निप्रतिबंधक सुविधा उपलब्ध करून देणे अर्जदार यांचेवर बंधनकारक आहे. याकामी मान्यताप्राप्त अग्निप्रतिबंधक सल्लागारांचे अथवा सक्षम प्राधिकारी यांचेकडील नाहरकत प्रमाणपत्र इकडे सादर करावे. त्याशिवाय भोगाधिकार प्रमाणपत्र दिले जाणार नाही. शासनाने विहित केलेल्या दराने अग्निशमनकर भरणे बंधनकारक राहिल.
- 41 सदर प्लॉट लगतच्या अस्तित्वातील रस्त्याचे रस्त्याखालील बाधीत होणारे क्षेत्र अबाधित ठेवणे बंधनकारक आहे. मंजूर विकास योजनेनुसार प्रत्यक्ष साईटवर आखणी करून हद्द निश्चित करण्याची जबाबदारी अर्जदारांची राहिल. सदरचा नियोजित रस्ता, जलनिःसारण व्यवस्था इत्यादी कामे योग्य त्या दर्जामध्ये पूर्ण करून नगरपंचायतीकडे हस्तांतरीत करावयाची आहेत.
- 42 इमारतीमधील भोगवटाधारकांच्या वाहनतळाची सुविधा अर्जदारांनी उपलब्ध निव्वळ प्लॉटमध्ये करावी. पार्किंगसाठी प्रस्तावित अस्तित्वातील रस्त्याचा वापर करता येणार नाही.
- 43 इमारतीचा वापर सुरु करावयाचा झाल्यास सदरच्या कॉम्प्लेक्सच्या सांडपाण्यासाठी मान्यताप्राप्त कन्सल्टंट यांनी तयार केलेला ट्रिटमेंट प्लॉन्ट (Anaerobic Filtration System) कार्यान्वित करणे बंधनकारक आहे. या ट्रिटमेंट प्लॉटची तपासणी करून प्लॉटचे काम समाधानकारक असल्याची खातरजमा केल्यानंतरच भोगाधिकार प्रमाणपत्र दिले जाईल.
- 44 सांडपाणी व्यवस्थापनासाठी फिल्टरेशन पध्दतीने पुनर्वापर प्रक्रिया करण्यासाठी स्वतंत्र युनिट तयार करून बाथरूम व किचनमधील पाण्याचा पुनर्वापर करणे बंधनकारक आहे.
- 45 महाराष्ट्र विघटनशील व अविघटनशील कचरा (नियंत्रण) अध्यादेश, 2006 नुसार टाकावू पदार्थ गोळा करण्यासाठी आपल्या जागेत साठवून ठेवण्यासाठी दोन स्वतंत्र कचरा कुंड्या (हिरव्या व पांढ-या) ओला व सुका कचरा ठेवण्याची जबाबदारी अर्जदार यांचेवर बंधनकारक राहिल. त्याचप्रमाणे ओल्या कचऱ्याची विल्हेवाट लावण्याकरिता प्लॉटमध्ये स्वतंत्र जागा ठेऊन ओल्या कचऱ्यावर शास्त्रोक्त पध्दतीने प्रक्रिया करावी.
- 46 इमारतीच्या छप्परावरील पाणी साठवण टाकीमध्ये जमा करून पावसाचे पाण्याचा पुनर्वापर (रेन वॉटर हार्वेस्टिंग) करण्यासाठी उपाययोजना करावी.

- 47 प्लास्टीक वापराबाबत शासन व नगरपंचायत यांचेकडून वेळोवेळी होणा-या आदेशाचे पालन करणे आपल्यावर बंधनकारक राहिल.
- 48 विद्युत रोहित्र उभारणेसाठी 15 फूट X 15 फूट या मापाची स्वतंत्र मोकळी जागा सोडणे बंधनकारक राहिल. यासाठीची स्थलनिश्चिती महाराष्ट्र राज्य विद्युत वितरण कंपनी कडून तसे प्रमाणपत्र, भोगाधिकार प्रमाणपत्र अर्जासोबत सादर करणे बंधनकारक आहे.
- 49 महाराष्ट्र शासन, नगरविकास विभागाकडील अधिसूचना क्र.टिपीएस-1812/ 157/ प्र.क्र.71 /12/ पुनर्बांधणी क्र.34/12/वियो/नवि-13 दि.21/11/2013 अन्वये जाहिर केल्यानुसार सुधारित विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावलीच्या तरतुदींचे पालन करण्याची व या नियमावलीनुसार इमारतीमध्ये सांडपाणी, घनकचरा, पाणी पुरवठा, जलनिःसारण, अग्निप्रतिबंधक, वृक्ष लागवड, पार्किंग, खुली जागा, साईड मार्जीन, सीर उर्जेवरील उपकरणे, रेन वॉटर हार्वेस्टिंग याबाबतच्या सर्व तरतुदींचे नियोजन व पालन करण्याची जबाबदारी अर्जदार व त्यांचे वास्तुविशारद यांची राहिल.
- 50 कंपाऊंड भिंतीची उंची 1.50 मीटरपेक्षा जास्त असू नये. रस्त्याच्या वळणाकडील कंपाऊंड भिंत 0.75 मीटर बंदीस्त व वरील उर्वरित भागात ग्रिल बसवावे जेणेकरून वाहन चालकांना अडथळा येणार नाही.
- 51 कंपाऊंड भिंत बांधतांना पारंपारिक पायवाट / पाणंद आणि पाणी जाण्याचे मार्ग / गटारे बंद करू नयेत.
- 52 कंपाऊंड भिंतीचे बांधकाम अर्जदारांनी आपल्या मालकी हक्काच्या जागेतच करावे. लगतच्या जमिनधारकांची तक्रार येणार नाही याची दक्षता घ्यावी.
- टिप- हे प्रमाणपत्र दिल्याच्या तारखेपासून एक वर्षापर्यंत वैध असेल.
- सोबत- मंजूर नकाशा.



OFFICE OF THE KUDAL NAGARPANCHAYAT KUDAL	
Building Permit No.	191
Date	16/05/2018
SANCTIONED	

Lele

मुख्य अधिकारी तथा
नियोजन प्राधिकारी
कुडाळ नगरपंचायत