रा.मा.क्र.107/ एमआरसी-81/बांधकाम /2017-2018
मौजा- उर्जानगर प.ह.नं.11 तह. चंद्रपूर
उप विभागीय अधिकारी, चंद्रपूर यांचे कार्यालय
दिनांक 13 ऑगष्ट, 2018

वाचले:- 1) मा. जिल्हाधिकारी चंद्रपूर यांचे आदेश क्रमांक कार्या-4/टे-8/रा.मो/2016/487 दि. 6.09.16
2) महाराष्ट्र शासन राजपत्र दिनांक 29.12.2014
3) श्री. **रजिनंदर कौर हरबनसिंग प्लाहा** रा. सिंधी कॉलनी रामनगर, चंद्रपूर यांचा अर्ज
4) नगर रचनाकार, चंद्रपूर यांचा अभिप्राय जा.क्र. बांधकाम नकाशा/नरचं/1766 दि. 2.8.18

आदेश //

आवेदक श्री. **रजिनंदर कौर हरबनसिंग प्लाहा** रा. सिंधी कॉलनी रामनगर, चंद्रपूर यांनी मौजा-उर्जानगर प.ह.नं.11 तह.चंद्रपूर येथील सर्व्हे नंबर 12/1 मधील अकृषक प्लॉट क्र.25 आराजी 324.765 चौ.मी. च्या भुखंड क्षेत्रातील जागेवर रहिवासी प्रयोजनार्थ बांधकाम नकाशास मंजुरीकरीता अर्ज सादर केला आहे. अर्जदाराने 7/12, विक्रीपत्र, अकृषक आदेशाची प्रत, मंजूर अभिन्यास इत्यादी अर्जासोबत कागदपत्रे सादर केलेले आहे. त्या अनुषंगाने प्रकरण पंजीबध्द करण्यात आले. नगर रचनाकार, यांचा अभिप्राय व तलाठी दुर्गापूर यांचा मौक्का-चौकशी अहवालानुसार खालील बाबी स्पष्ट होतात.

ज्याअर्थी, तलाठी दुर्गापूर यांचेकडून चौकशी अहवाल मागविण्यात आला. त्यांनी त्यांचे पत्र क्र. 396/2018 दिनांक 23.6.2018 अन्वये मुददेनिहाय मौक्का-चौकशी अहवाल सादर केलेला आहे.

आणि ज्याअर्थी, नगर रचनाकार चंद्रपूर यांचा अभिप्राय मागविण्यात आला असता, नगर रचनाकार चंद्रपूर यांचे जा.क्र. बांधकाम नकाशा/ नरचं/1766 दिनांक 2.8.2018 अन्वये बांधकाम नकाशे मंजूर करुन बांधकाम परवानगी देण्यास हरकत नसल्याचे कळविले आहे. तसेच नगर रचनाकार, चंद्रपूर यांनी अर्जदाराकडून महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगर रचना अधिनियम 1966 नुसार नियम क्रमांक 124c नुसार बांधकाम शुल्क रुपये व इतर शुल्क असे एकूण रु. 85,040/- दिनांक 27.7.2018 अन्वये शासन जमा केलेले आहे.

अर्जदाराला बांधकाम परवानगी देण्याचे संबंधाने जाहिरनामा काढून आक्षेप मागविण्यात आले असता विहित मुदतीत कोणाचेही आक्षेप प्राप्त झालेले नाहीत.

त्याअर्थी मा.जिल्हाधिकारी, चंद्रपूर यांचे आदेश क्रमांक कार्या-4/टे-8/रा.मो./2016/487 दिनांक 06. 09.16 अन्वये मला प्रदान करण्यात आलेल्या अधिकाराचा वापर करुन मौजा-उर्जानगर प.ह.नं.11 तह.चंद्रपूर येथील सर्व्हे नंबर 12/1 मधील अकृषक प्लॉट क्र.25 आराजी 324.765 चौ.मी. च्या भुखंड क्षेत्रातील जागेवर रहिवासी प्रयोजनार्थ बांधकाम नकाशास खालील अटी व शर्तीस अधिन राहून बांधकाम मंजूरी प्रदान करण्यात येत आहे.

बांधकाम आराखडे मंजुर करावयाच्या जमिनीचे वर्णन

गावाचे नाव	तालुका	सर्व्हे नंबर	भुखंड क्र.	क्षेत्र (चौ.मी.) मध्ये(AREA STATEMENT)		
उर्जानगर	चंद्रपूर	स.नं. 12/1	25	1.	AREA OF PLOT	- 324.765 SQ.M
				2.	G.F.B/U Area	- 66.25 SQ.M
				3.	F.F.B/U Area	- 130.34 SQ.M
				4.	S.F B/U Area	- 130.34 SQ.M
				5.	T.F B/U Area	- 94.75 SQ.M
				6.	TOTAL B/UP AREA	- 421.68 SQ.M
				7.	PERMISSIBLE F. S. I.	- 1;1.30
				8.	PERMISSIBLE PREMIUM	- 1:0.200
				9.	F.S.I. PROPOSED	- 1:1.29

अटी व शर्ती-

1. विषयांकीत जागेच्या अभिन्यासाला, मा.जिल्हाधिकारी चंद्रपूर यांचे कार्यालयाचे रा.मा.क्र. 52/एनएपी-34/1999-2000 आदेश दिनांक 5.07.2000 अन्वये निवास प्रयोजनार्थ अकृषीक परवानगी प्रदान करण्यात आली असून त्या अभिन्यासातील भुखंडावर करण्यात येणा-या बांधकामास या आदेशातील अटी व शर्ती अर्ज़दारास बंधनकारक राहील.
2. बांधकामापूर्वी मोजणी विभागाकडे रितसर मोजणी शुल्क अदा करुन सदरहु भुखंडाची मंजूर नकाशा प्रमाणे मोजणी करुन घेणे अनिवार्य राहील.
3. या बांधकाम परवान्याची मुदत आदेश प्राप्त झाल्याच्या तारखेपासून एक वर्षाची आहे या कालावधीत बांधकाम पूर्ण न झाल्यास पुदत संपण्यापूर्वी या प्रमाणपत्राचे नुतणीकरण करण्यात यावे. नुतनीकरण प्रत्येक वर्षाची मुदत संपण्यापूर्वी मुदतवाढ घेवून तीन वर्षापर्यत मंजूर करता येईल.
4. मंजूर नकाशात दर्शविल्या निवासी वापराकरीताच ईमारतीचा उपयोग करण्यात यावा
5. बांधकाम सुरु करण्यात येत असल्याबाबतची सुचना नगर रचानाकार चंद्रपूर यांचे कार्यालयास विहीत नमुन्यात (Appendix F मध्ये) देण्यात यावी.
6. ज्योत्यापर्यत (Plinth Level) बांधकाम पूर्ण झाल्यानंतर याबाबतची माहीती विहीत नमुन्यात (Appendix G मध्ये) नगर रचनाकार चंद्रपूर यांचे कार्यालयास देण्यात यावी. याप्रमाणे सदर कामास नगर रचना कार्यालयाने विहीत नमुन्यात (Appendix H मध्ये) प्रमाणीत केल्यानंतर पुढील काम सुरु करण्यात यावे.
7. उपयोगीता प्रमाणपत्र नगर रचनाकार विभाग, चंद्रपूर (Occupancy Certificate) यांचे मंजुरी शिवाय नविन इमारतीचा कोणताही हिस्याचा उपभोग करण्यास किंवा उपभोग करण्याची मंजूरी कोणत्याही व्यक्तीला वापर करण्याचा परवाना देता येणार नाही. तसे केल्यास अनाधिकृत उपभोग केल्याबाबत अर्जदार आणि वास्तुशास्त्रज्ञ (आर्किटेक्ट) हे झालेल्या गुन्हयाबददल फौजदारी व अन्य कार्यवाहीस पात्र ठरतील. उपयोगिता प्रमाणपत्राकरीता इमारत मालक व वास्तुशास्त्रज्ञ (आर्किटेक्ट) यांनी (Appendix J मध्ये) बांधकाम पूर्ण झाल्याचा नकाशाच्या तीन प्रतीसह अर्ज नगर रचनाकार विभाग, चंद्रपूर यांचेकडे सादर करावा.
8. प्रस्तावित बांधकामाच्या बाजुने खालील प्रमाणे नियमानुसार समास अंतरे आवश्यक असुन ती नियमानुसार सोडण्यात यावी.

Marginal Distances		u) Proposed : (m)	Minimum Requirement (m)
a)	Front	3.07	3.00
b)	Rear	3.07	3.00
c)	Side	3.07	1.50 &3.00
bb)	Between two building Main & subsidiary	--	--
cc)	From Classified Road	--	--

9. नियोजीत ईमारतीसाठी आवश्यक असणा-या पाण्याची सोय व सांडपाण्याची व मैला निर्मुलनाची व्यवस्था नसल्यास प्रत्यक्ष वापरापूर्वी अर्जदाराने केली पाहीजे.
10. नियोजीत बांधकामातील मजल्याची संख्या नाकाशावर दर्शविण्याल्या प्रमाणे असावी यापेक्षा जास्त असू नये

11. नियोजीत बांधकाम मंजूरीपेक्षा जास्त /वेगळे बदल करावयाचे असल्यास किंवा वापर बदलावयाचा असल्यास मा. जिल्हाधिकारी यांची पूर्व परवानगी घेणे आवश्यक राहील.
12. उप विभागीय अधिकारी, चंद्रपूर यांची मंजूरी घेतल्याशिवाय मंजूर बांधकाम नकाशा विरुध्द बांधकाम करण्यात येवू नये. मंजूर बांधकाम नकाशाविरुध्द कोणतेही बांधकाम केल्यास ते अनाधिकृत गृहीत धरण्यात ग्रेईल. यांची नोंद घ्यावी अनाधिकृत बांधकाम केल्यास महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगर रचना अधिनियम 1966 नुसार जमीन मालक/विकासकर्ता व वास्तुशास्त्रज्ञ (आर्किटेक्ट) गुन्हयास पात्र ठरतील.
13. प्रादेशिक योजने करीता लागू असलेल्या मंजूर विकास नियंत्रण नियमावलीनुसार आवश्यक संपूर्ण सॅनिटरी काम पूर्ण करण्यात यावे.
14. सिव्हर लाईनला पावसाच्या पाण्याची पाईप लाईन जोडण्यात येवू नये आणि त्याकरीता विकासकर्त्याने स्वतंत्र व्यवस्था करावी
15. उपविभागीय अधिकारी किंवा त्यांचे प्रतिनिधी अथवा नगर रचना अधिकारी यांचे पडताळणीकरीता ईमारत बांधकाम सुरु करतांना मंजूर बांधकाम नकाशा नेहमी बांधकामाचे ठिकाणी उपलब्ध ठेवावेत
16. प्रादेशीक योजनेकरीता लागू विकास नियंत्रण नियमावली प्रमाणे संपूर्ण बांधकाम करणे विकासकर्त्यास बंधनकार राहील.
17. भुखंडावरील पावसाच्या पाण्याचे जलसंवर्धन (rain water harvesting) ची व्यवस्था विकासकर्त्यास करावी लागेल.
18. भुखंडावरील रिकाम्या जागेत विकासकर्त्याने 3.0 मी. अंतरावर किमान 20 झाडे लावणे आवश्यक आहे त ती झाडे मोठी होईपर्यंत त्यांचे संगोपन करावे.
19. पाण्याची आणि सिव्हेज डिस्पोजलची व्यवस्था विकासकर्त्याने स्वत: करावी लागेल.
20. भुखंडाच्या कडेला योग्य आकाराच्या व रस्त्यापासुन जवळ असेल अशा कच-यांच्या टोपल्याची व्यवस्था विकासकर्त्यास करावी लागेल.
21. तळमजल्यावर योग्य पत्र पेटीची व्यवस्था करावी.
22. जर नकाशात दर्शविलेल्या गणणपत्रकात/आकडेमोड(कॅलक्युलेशन्स) मध्ये विकास नियंत्रण नियमावलीतील तरतुदीशी विसंगत अशी चुक /दोष आढळल्यास ईमारतीचा/बांधकामाचा तो भाग जो बसत नाही तो अनाधिकृत ग्राहय धरल्याजाईल याबाबत उप विभागीय अधिकारी जो निर्णय घेतील तो निर्णय अंतिम राहील.
23. बांधकामाच्या साहित्याची अशा त-हेने व्यवस्था करावी जेणेकरुन त्यामूळे ड्रेन, पावसाचे पाणी व वाहतुक इत्यादीना अडथळा निर्माण होणार नाही. अडथळा निर्माण झाल्यास मा.जिल्हाधिकारी, यांचे तर्फे कायदेशीर कार्यवाही करण्यात येईल.
24. बांधकाम परवानगी करीता सादर केलेल्या मालकी हक्क व इतर कागदपत्रामध्ये काही दोष असल्यास अथवा सदरची कागदपत्रे खोटी व दिशाभूल करणारी असल्यास सदरची परवानगी रदद समजण्यात येईल.
25. स्ट्रक्चरल स्टॅबिलीटी (Structural Stability) संबधी सक्षम स्थापत्य अभियंत्याचे प्रमाणपत्र एक महिन्याचे कालावधीत नगर रचनाकार विभाग चंद्रपूर यांचेकडे सादर करावे.

26. नकाशे व आराखडे तयार करुन आराखडयानुसार सक्षम अभियंत्याचे देखरेखीखाली बांधकाम पुर्ण करुन घेण्याची व त्याप्रमाणे बांधकाम हे भारतीय मानक संस्थेने (N.B.S.S.) विहीत केलेल्या तरतुदीनुसार पुर्ण करुन घेण्याबाबत सक्षम स्थापत्य अभियंत्याचा / वास्तुशास्त्रज्ञाचा दाखला प्राप्त करुन घ्यावा

27. उक्त वापराचे अनुषंगाने सौर ऊर्जेवर पाणी तापवण्याची यंत्रणा अर्जदार यांनी स्वखर्चाने करणे बंधनकारक राहील.

28. नियोजीत बांधकामामूळे भुखंडावर असलेल्या कोणत्याही वहीवाटीचे हक्काचा भंग होणार नाही याची जबाबदारी अर्जदार/ मालकाने घेतली पाहीजे.

29. बांधकाम पूर्ण झाल्यानंतर नगर रचनाकार यांचे तपासणी अंती बांधकाम पुर्णत्वाचा दाखला (Completion Certificate) उप विभागीय अधिकारी, चंद्रपूर यांचेकडून घेणे अर्जदार यांचेवर बंधरकारक राहील.

30. अर्जदारास नगर रचनाकार, विभाग चंद्रपूर. यांचेकडे नियमानुसार आकारण्यात येणारे शुल्क खजीना दाखल करणे बंधनकारक राहील. व अटी व शर्ती मान्य राहील

प्रस्तावित बांधकाम नकाशात पार्कींगची व्यवस्था खालील प्रमाणे नियमानुसार असणे आवश्यक आहे.

Parking : (sq.m.) :-	Minimum Requirement	Proposed
Car-minimum size 2.5 m x 5.0m Scooter-minimum size 1.m x 2.0 m Bycle- minimum size 0.5m x 1.4m	i. Resindential- 3 tenamentthaving B/U area between 50.0 to 100.sq.m 1 Car + 3 Scooter + 3 Cycle no.of units 6 ii. Commercial- for 100 sq.m b/u area 1 Car + 3 Scooter + 3 Cycle Therefor for 66.25 sq.m area Reqd. 0 Car + 2 Scooter +2 Cycle Total Reqd **-2 Car-+8 Scooter +8 Cycle**	**2 Car+10 Scooter+10 `Cycle**

31. अग्नीशमक नियम, 2006 (Maharastra Fire Prevention & Life Safety Measures Act-2006) ची पुर्तता करणे अर्जदारास बंधनकारक राहील. बांधकाम पुर्ण झाल्यानंतर अर्जदारास पॅनलवरील शासन मान्य Fire Consultant कडून तपासणी करुन त्याबाबतचे प्रमाणपत्र सादर करणे बंधनकारक राहील. त्याशिवाय ईमारत प्रत्यक्ष वापरात आणता येणार नाही.

32. उपरोक्त प्रमाणे Fire Consultant चे प्रमाणपत्र सादर केल्याशिवाय भोगवटा प्रमाणपत्र (Occupancy Certificate) निर्गमीत करता येणार नाही.

33. प्रस्तुत परवानगी मिळणे कामी अर्जदार यांनी सादर केलेली कागदपत्र व माहीती ही दिशाभूल करणारी अगर चुकीची आढळून आल्यास त्यास परवानगी धारकास जबाबदार धरुन भारतीय दंड विधन संहितेच्या तरतुदीनुसार फौजदारी कारवाईस पात्र धरण्यात येईल.

34. उक्त बांधकामाची सुरक्षा व इतर सर्व बाबीची पूर्ण जबाबदारी संबधीत विकासक (Developer) स्ट्रक्चरल इंजिनिअर, आर्किटेक्ट व बांधकाम पर्यवेक्षक यांची राहील.

35. उक्त बांधकामाचे Structural Design संबधीत Registered Structural Engineer यांचेकडून करुन घेणे बंधनकारक राहील.

36. इतर प्लॉट धारकाचे हक्क बाधीत होणार नाही याची दक्षता घेण्यात यावी.

37. शासन निर्णय क्र.बीसीए-2009/प्र.क्र.108/कामगार 6-अ दिनांक 17.6.2010 नुसार कामगार उपकर (Labour Cess) नियोजन प्राधिकरण म्हणून आपले स्तरावर महाराष्ट्र राज्य इमारत व इतर बांधकाम कामगार कल्याणकारी मंडळ, मुंबई यांचे खाते क्र. 004220110000153 बॅंक ऑफ इंडिया, मुंबई यांचे कडे चालानाव्दारे जमा करण्यात यावे.
38. आदेशातील उपरोक्त अटी.व शर्ती पैकी कोणत्याही अटी व शर्तीचा भंग केल्यास बांधकाम परवानगी आदेश रदद समजण्यात येईल.

(मौजा-उर्जानगर **प.ह.नं.**11 **तह.चंद्रपूर येथील सर्व्हे नंबर 12/1 मधील अकृषक प्लॉट क्र.25 आराजी 324.765 चौ.मी. च्या भुखंड क्षेत्रातील जागेवर रहिवासी व वाणिज्य प्रयोजनार्थ बांधकाम परवानगी मिळण्याबाबत)**

सही/-
(मनोहर गव्हाड)
उपविभागीय अधिकारी,
चंद्रपूर

प्रतिलीपी :- 1. मा. जिल्हाधिकारी, चंद्रपूर यांना माहीतीस सविनय सादर.
2. तहसिलदार, चंद्रपूर यांना माहीतीस तथा उचीत कार्यवाही अग्रेषीत.
3. नगर रचनाकार चंद्रपूर यांना माहीतीस तथा उचीत कार्यवाही अग्रेषीत.
4. श्री. **रजिनंदर कौर हरबनसिंग प्लाहा** रा. सिंधी कॉलनी रामनगर, चंद्रपूरयांना माहीतीस अग्रेषीत

उपविभागीय अधिकारी,
चंद्रपूर