नगर रचना आणि मुल्यनिर्धारण विभाग,
शाखा औरंगाबाद.

जा.क्र. बांधकाम परवानगी/मौ. पळशी ता.औरंगाबाद/ग.नं.०४ पै./ससंऔ/ १६०९ औरंगाबाद.
दि :१८/१०/२०१७

प्रति,

मा. महानगर आयुक्त,
औरंगाबाद महानगर प्रदेश प्राधिकरण,
औरंगाबाद

विषय :- रहिवास प्रयोजनार्थ बांधकाम परवानगी मिळणे बाबत.
मौजे पळशी ता. औरंगाबाद ग.नं. ०४ भूखंड क्र. १७ ते २४ व २६ ते ३१ क्षेत्र ८१९.७६ चौ.मी.
अर्जदार:- बाबासाहेब गंगाधर साळुंके रा.सी-४३-६,११ वी योजना शिवाजीनगर, औरंगाबाद.

संदर्भ :- १) मा.जिल्हाधिकारी, औरंगाबाद यांचे पत्र क्र.२०१६/मशाका/जमीन-१/एनएपी-३४/ मौजे पळशी, ता.औरंगाबाद/प्रक.र.७९, दिनांक ११.०७.२०१७.
२) या कार्यालयाचे पत्र क्र.१५०५, दिनांक ०९.१०.२०१७.
३) अर्जदाराचा अर्ज दिनांक ११.१०.२०१७.
४) आपले कार्यालयाचे पत्र क्र.२०१७/औ.म.प्र.वि.प्रा./कक्ष-२/कावी-६९, दिनांक १८.०८.२०१७.

महोदय,

संदर्भाधिन पत्र क्र.१ अन्वये मौजे पळशी ता. औरंगाबाद ग.नं. ०४ भूखंड क्र. १७ ते २४ व २६ ते ३१ क्षेत्र ८१९.७६ चौ.मी. वर बांधकाम परवानगीचा प्रस्ताव प्राप्त आहे. सदरच्या बांधकाम परवानगी प्रस्तावामध्ये काही त्रुटी असल्याने संदर्भित क्र.२ च्या पत्रान्वये त्रुटीची पुर्तता करणेसाठी कळविले असता अर्जदाराने संदर्भित क्र.३ च्या अर्जान्वये त्रुटीची पुर्तता केलेली आहे. आपले कार्यालयाने संदर्भित क्र.४ च्या पत्रान्वये सदरच्या प्रकरणाची तांत्रिक छाननी बांधकाम परवानगी अभिप्राय अपेक्षिला असल्याने बांधकाम परवानगी प्रस्ताव पुढील कार्यवाहीसाठी सादर करण्यात येत आहे.

या कार्यालयाने मौ. पळशी ता. औरंगाबाद ग.नं. ०४ या जागेच्या अभिन्यासास पत्र क्र.११६६ दि. २५.०५.२०१६ अन्वये अंतिम मंजूरीची शिफारस महसूल विभागाकडे केली आहे. महसूल विभागाने दि. २३.०५.२०१७ रोजी बिनशेती आदेश पारीत केलेले आहेत. तसेच मा.जिल्हाधिकारी, औरंगाबाद कार्यालयाचे पत्र क्र.७९ दि.३०.०४.२०१७ अन्वये पोटविभागणीचा प्रस्ताव प्राप्त झाला असता या कार्यालयाने पत्र क्र.६९७ दि.२३.०५.२०१७ अन्वये तत्वतः मजूरीची तद्नंतर अंतिम मंजूरीची शिफारस केलेली आहे. संदर्भिय पत्रान्वये या कार्यालयास बांधकाम परवानगी प्रस्ताव प्राप्त झाला असता, सदरहु नकाशांची मंजूर विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावलीतील तरतुदी नुसार छाननी केली असता बांधकाम नकाशे हे विकास नियंत्रण नियमावलीनुसार नकाशे सर्वसाधारणपणे योग्य असल्याने लाल रंगाने दुरुस्ती दर्शविल्यानुसार व अधिसूचनेनुसार आवश्यक शुल्काचा भरणा स्वतंत्र खात्यात नियोजन प्राधिकरणाकडे करणे आवश्यक आहे. खालील अटी व शर्तीवर बांधकाम नकाशांना रहिवास प्रयोजनासाठी बांधकाम मंजूरीची शिफारस करण्यात येत आहे.

अटी व शर्ती :-

१. या कार्यालयाने विषयांकित प्रकरणी पत्र क्र. क्र.११६६ दि. २५.०५.२०१६ अन्वये अकृषि मंजूरी व अभिन्यासास अंतिम मंजूरीची शिफारस करतांना पत्र क्र.६९७, दि.२३.०५.२०१७ अन्वये तत्वतः व अंतिम पोटविभागणीची शिफारस करतांन नमूद केलेल्या सर्व अटी व शर्तीचे पालन करणे अर्जदारावर बंधनकारक राहील.
२. मा. जिल्हाधिकारी, औरंगाबाद यांनी दि.०२.०७.२०१६ चे आदेश क्र. प्र.क्र.७९ अन्वये अकृषि परवानगी देणेचा नमूद केलेला अर्ज अटी व शर्तीचे पालन करणे अर्जदारावर बंधनकारक राहील.
३. प्रकरणी वास्तूशास्त्रज्ञ यांनी सादर केलेले नकाशाच्या आधारे उक्त शिफारस करण्यात येत असून प्रत्यक्षात या व्यतिरिक्त बांधकाम झाल्यास त्यास संबधीत वास्तशास्त्री जबाबदार राहील.
४. बांधकामाच्या ठिकाणी डिसप्ले बोर्ड लावणे व त्यावर खालील प्रमाणे तपशिल नमूद करणे आवश्यक राहील
   अ) जागा मालकाची डेव्हलपर्सची वास्तूतज्ञाची आणि कॉन्ट्रक्टरची नांवे व पत्ते
   ब) स.न. / सिसन/ ग.न. इत्यादी भूखंडाचा तपशिल
   क) बांधकाम परवानगी क्रमांक व दिनाक
   ड) अनुज्ञेय करण्यात आलेले बांधीव क्षेत्र
   ई) मंजूर नकाशाची प्रत ज्या ठिकाणी पहावयास मिळेल त्या ठिकाणचा / कार्यालयाचा नांव व पत्ता
५. भूकंप विरोधक व्यवस्था अर्जदाराने करणे बंधनकारक राहील.
६. वरील जागेचा व नियोजित इमारतीचा वापर रहिवास वापरासाठी करण्यात यावा व बांधकाम मंजूर नकाशाप्रमाणे असावे.
७. स्थलदर्शक नकाशावर दर्शविल्याप्रमाणे नियोजित बांधकामापासून पुढील, मागील व बाजूची अंतरे प्रत्यक्षात जागेवर असली पाहिजेत व त्याखालील जागा कायम खुली ठेवावी.
८. नियोजीत इमारती मध्ये १/१० रुमच्या क्षेत्रा इतके वायुविजन उपलब्ध होणे आवश्यक राहील.

९. नियोजित इमारतीसाठी / विकासासाठी आवश्यक असणा-या पाण्याची सोय व सांडपाण्याची व मैला निर्मुलनाची व्यवस्था नसल्यास, प्रत्यक्ष वापरापूर्वी अर्जदाराने केली पाहीजे.

१०. नियोजित बांधकामात मंजूरीपेक्षा वेगळे बदल करावयाचे असल्यास किंवा वापर बदलावयाचा असल्यास पूर्व परवानगी घेणे आवश्यक आहे.

११. जागेच्या हद्दी, क्षेत्र व मालकी हक्काची छाननी, सहहिस्सेदारांचे संमतीपत्र याबाबत खात्री महसूल विभागाने करणे आवश्यक राहील.

१२. नियोजित बांधकामामुळे भूखंडावर असलेल्या कोणाच्याही वहीवाटीचे हक्काचा भंग होणार नाही याची जबाबदारी अर्जदार/ मालकाने घेतली पाहीजे.

१३. बांधकाम करतांना Structrual Safty संबंधी अनुषंगीक नियमांचे पालन करणे बंधनकारक राहील. इमारतीचे आर. सी. सी. डिझाईन स्ट्रक्चरल इंजिनियर यांनी मंजूर करणे आवश्यक राहील.

१४. विषयांकित जागा नागरी जमिन कमाल धारणा कायदा १९७६ च्या तरतुदीनुसार अतिरिक्त होत नसल्याची खात्री महसुल विभागाने आपले स्तरावर करावी. याबाबतची छाननी या कार्यालयाने केलेली नाही.

१५. विषयांकित बांधकाम नकाशांची छाननी प्रस्तावासोबत उपलबध असणा-या कागदपत्रांच्या आधारे केलेली आहे. या कागदपत्रांच्या अधिकृततेबाबत व अद्यावत नोंदीबाबत महसूल विभागाने खात्री करावयाची असून त्यास हे कार्यालय कोणत्याही परिस्थितीत जबाबदार राहणार नाही.

१६. विषयांकित जागा खाजगी वने अंतर्गत येते किंवा कसे याबाबतची खात्री महसूल विभागाने आपले स्तरावर करण्यात यावी.

१७. विषयांकित बांधकाम नकाशाची छाननी, अनुज्ञेय चटई क्षेत्र, भुव्याप्त क्षेत्र याबाबतीत केलेली आहे. बांधकाम नकाशातील गणितीय चुका वा जागेवर बांधकाम नकाशावर नमुद केल्या व्यतिरिक्त जादा बांधकाम असल्यास त्यास संबंधित वास्तुशिल्पी व अर्जदार जबाबदार राहतील.

१८. स्टिल्ट भविष्यात बंदिस्त करण्यात येऊ नये. तसेच स्टिल्टचा वापर फक्त पार्किगसाठीच करण्यात यावा.

१९. रेन वॉटर हार्वेस्टिंग बाबतची यंत्रणा अर्जदार यांनी इमारतीचे वापरापूर्वी स्वखर्चाने करावयाची आहे.

२०. सौर उर्जेवर पाणी तापविण्यासाठीची यंत्रणा अर्जदार यांनी इमारतीचे वापरापूर्वी स्वखर्चाने करावयाची आहे. तसेच शक्यतो सौर उर्जेवर रस्त्याच्या लगतचे पथदिवे बसविण्याचे आहेत.

२१. वेस्ट वॉटर ट्रीटमेंट प्लॅन्ट यंत्रणा स्वखर्चाने अर्जदार यांनी करावयाची आहे. व पाण्याचा फेर वापर बगीचा, झाडाची जोपासना यासाठी करणे आवश्यक आहे.

२२. विघटन होणा-या ओल्या कच-यासाठी गांडूळखत प्रकल्प अर्जदार यांनी स्वखर्चाने करावयाचा आहे.

२३. शासन नगर विकास विभागाकडील दि. १९/११/२००८ चे परिपत्रक क्र. टिपीव्ही-४३०८/४१०२/प्र.क्र. ३५९/०८/नवि- दि.१९/११/२००८ नुसार बांधकाम नकाशामध्ये प्रत्येक सदनिकेचे एकूण चटईक्षेत्र नमूद केलेले नाही. याबाबत वास्तुशिल्पी व अर्जदार जबाबदार राहतील.

२४. प्रस्तुत प्रकरणातील जमीनीवर कोणतेही बांधकाम सुरु केले नंतर जोते तपासणी प्रमाणपत्र घेतल्याशिवाय पुढील बांधकाम करता येणार नाही व सदरचे बांधकाम पूर्ण झालेनंतर वापर सुरु करणेपूर्वी वर नमूद सर्व अटींची पूर्तता करुन भोगवटा प्रमाणपत्र घेणे अर्जदारावर बंधनकारक राहील अन्यथा नियमानुसार कारवाईस पात्र राहील.

२५. अर्जदाराने सादर केलेली कोणतीही माहिती अथवा कागदपत्रे ही चुकीची / दिशाभूल करणारी आढळल्यास प्रस्तूतची शिफारस रद्द समजणेत येईल.

२६. प्रस्तुत जमिनीवर भविष्यात छाननी शुल्क, विकास शुल्क, सुरक्षा ठेव व कामगार कल्याण उपकर इत्यादी बाबतच्या रक्कमेची बाकी उद्भवल्यास सदर रक्कम महानगर नियोजन प्राधिकरण/जिल्हाधिकारी/मुख्याधिकारी यांचकडे जमा करणे अर्जदारावर बंधनकारक आहे.

२७. महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगर रचना अधिनियम १९६६ चे कलम १२४ ए ते एल नुसार बांधकाम निधी, अल्टरनेट टेरेस शुल्क, बंदिस्त बाल्कनी शुल्क व अतिरिक्त चटई क्षेत्र शुल्कचा भरणा केलेला नसून आपल्या स्तरावर भरणा करुन घेणे आवश्यक राहील.

उक्त प्रकरणी या कार्यालयाची छाननी केवळ बांधकाम नकाशे प्रचलित नियमावलीनुसार असलेल्या मर्यादेत असून वर नमूद व इतर सर्व अनुषंगिक मुद्याची छाननी व पूर्तता आपलेकडून करणेत येऊन मंजूरीबाबत पुढील जरुर ती कार्यवाही करणेत यावी.

प्रकरणासोबत ७/१२ उतारा, मोजणी नकाशा व रेखांकन/बांधकाम नकाशांचा एक संच इत्यादी कागदपत्रे या कार्यालयाच्या अभिलेखार्थ राखून इतर सर्व कागदपत्रे सोबत परत पाठविली आहेत. तसेच उक्त प्रकरणी आपणाकडून जरुर ती मंजूरी दिलेनंतर उक्त आदेशाची एक प्रत किंवा मंजूरी नाकारल्यास त्या पत्राची प्रत या कार्यालयाचे अभिलेखार्थ पाठवावी, ही विनंती.

सोबत शिफारस केलेल्या बांधकाम नकाशाच्या दोन प्रती सादर करण्यात येत आहे.

सहपत्र : वरील प्रमाणे

आपला,

सहायक संचालक, नगर रचना,
औरंगाबाद.

प्रत :- अर्जदार:- बाबासाहेब गंगाधर साळुंके रा.सी-४३-६,११ वी योजना शिवाजीनगर, औरंगाबाद यांना माहितीस्तव.