

छत्रपती संभाजीनगर महानगरपालिका

“बांध का मा चा प र वा ना”

COMMENCEMENT CERTIFICATE

सुधारित बांधकाम परवानगी

परवाना क्रमांक :- ६५ / २०२३-२४

फाईल क्रमांक :- ३४०/१७/२०२२-२३



दिनांक :- ०९ / ०८ / २०२३

परवाना धारण करण्याचे नाव:- मे. डिजीलॅण्ड फार्म प्रा.लि. अथो. सिगनीचर श्री. विनोदकुमार सिंगल, श्री. उल्हास नारायण गवळी व इतर
गट क्र. ६२/१, ६२/२,
मौजे :- ईटखेडा, छत्रपती संभाजीनगर

मुंबई प्रांतिक महानगरपालिका अधिनियम १९४९ च्या कलम २५३ व महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगर रचना अधिनियम १९६६ च्या कलम ४५ अन्वये व तत्संबंधित नियमास अनुसरून खालीलप्रमाणे बांधकामाची/ दुरुस्तीची परवानगी दिली जाते. सदरील परवान्याचा अंमल आज तारखेपासून एक वर्षांपायत राहील. बांधकाम पूर्ण झाल्याबाबत लेखी माहिती तपासणीसाठी या कार्यालयात पाठविण्यात यावी. नगर रचनाकार यांनी लाल रंगाने दुरुस्ती/ मान्य केलेल्या नकाशा प्रमाणे बांधकामाचीच परवानगी खालील अटीवर दिली जाते.

०१. सदर बांधकाम परवाना हा विकास परवानगीच्या अनुषंगाने दिला जात आहे. यामध्ये नमुद केलेल्या भूखंडा संबंधी भविष्यात कोणाचे मालकी हक्क, इजमेंट हक्क, अगर इतर कोणत्याही हित संबंधास बाधा निर्माण होत असतील तर त्यांनी आपल्या तक्रारी/ वाद न्यायालयामार्फत परस्पर दुर करून घ्याव्यात या संबंधाने उद्भवणाऱ्या कोणत्याही बाबींची जबाबदारी छत्रपती संभाजीनगर महानगरपालिकेवर राहणार नाही.
०२. शेजाऱ्याच्या कोणत्याही प्रकारच्या हक्कात बांधा निर्माण होईल असे बांधकाम करण्यात येवू नये.
०३. जोत्याचे प्रमाणपत्र घेणेपुर्वी नगर भूमापन अधिकारी/ तालुका निरीक्षक भूमि अभिलेख यांच्यामार्फत भूखंड आखणी करून घेणे अर्जदार व वास्तुविशारद यांच्यावर बंधनकारक राहील.
०४. बांधकाम साहित्य व माती महानगरपालिकेच्या रस्त्यावर ठेऊ नये. या बाबत दिनांक २६/०७/२०२३ रोजी दिलेले हमीपत्र अर्जदारास बंधनकारक राहील.
०५. सदर भूखंडास/ मिळकतीस अप्पर तहसिलदार, छत्रपती संभाजीनगर यांचे मार्फत महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता १९६६ च्या कलम-४२ ब मधील तरतुदीमध्ये जमीनीचा भोगवटा, वर्ग व भार यांच्या विनिश्चितीबाबतचे प्रमाणपत्र जा.क्र.२०२२/अकृषिक/परि.ब/सीआर//४०० दि. ०७/१२/२०२२ अन्वये प्राप्त आहे.
०६. या कार्यालयाचे संबंधित अधिकारी जागेवर प्रत्यक्ष पाहणीसाठी आले असता, त्यांचे अवलोकनार्थ मंजुरीचे संबंधित कागदपत्रे दाखविण्यात यावे.
०७. जोत्यापर्यंत (Plinth Level) चे बांधकाम झाल्यानंतर सदरहु कार्यालयास त्याप्रमाणे अधिकृत वास्तुविशारदच्या प्रमाणपत्रासह कळवावे व Plinth Level Completion प्रमाणपत्र कार्यालयातर्फे घेणे आवश्यक आहे.
०८. मंजूर बांधकाम नकाशाच्या विरुद्ध जर बांधकाम करण्यात आले तर आपणा विरुद्ध महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगर रचना अधिनियम १९६६ चे कलम-४३ सह ५२, कलम-५४, कलम-५३ प्रमाणे पुढील कार्यवाही करण्यात येईल.
०९. मुंबई प्रांतिक महानगरपालिका अधिनियम १९४९ च्या कलम २६३ अन्वये बांधकाम पूर्ण झाल्यानंतर भोगवटा प्रमाणपत्र (Occupancy Certificate) घेण्यात यावे व त्यानंतरच इमारतीचा वापर सुरु करावा नसता आपल्या विरुद्ध म.प्रा.नि.व न.र. अधि. १९६६ चे कलम-५३ अन्वये पुढील कार्यवाही करण्यात येईल.
१०. भोगवटा प्रमाणपत्र घेतेवेळी महानगरपालिका परवानाधारक प्लंबरचे जलनिःसारण जोडणी बाबतचे प्रमाणपत्र जोडणे आवश्यक आहे.
११. छतावर पडणाऱ्या पावसाचे पाणी संकलीत करून विधन विहीर असल्यास त्यांचे पुर्नभरण करावे. जेथे विधन विहीर नाही अशा ठिकाणी सोकपीट (शोषकूप) तयार करून त्यामध्ये त्याचा निचरा करावा.
१२. यापुर्वीच्या बांधकाम परवानगी वेळील (२५८/२०२२-२३) शहर विकास निधी रक्कम रु. २,१७,८०,९००/- च.क्र. ३२५२८ दि. ११/१०/२०२२ रोजी व आता शहर विकास निधी रक्कम रु. ९१,४७,८००/- च.क्र. ३५२९७ दि. २०/०७/२०२३ रोजी भरणा केलेला आहे.
१३. यापुर्वीच्या बांधकाम परवानगी वेळील (२५८/२०२२-२३) जमीन विकास शुल्क रक्कम २०,४७,७००/- च.क्र. ३२५२७ दि. ११/१०/२०२२ रोजी भरणा केलेला आहे.
१४. यापुर्वीच्या बांधकाम परवानगी वेळील (२५८/२०२२-२३) स्वयं विकास अनामत रक्कम २,५०,०००/- च.क्र. ३२५२९ दि. ११/१०/२०२२ रोजी भरणा केलेला आहे.
१५. ग्रिमियम (Ancillary Area) रक्कम ५२,००,०००/- च.क्र. ३५२२२ दि. २०/७/२०२३ रोजी भरणा केलेला आहे.
१६. भोगवटा प्रमाणपत्र घेणेपुर्वी सामासातील अंतरामध्ये कमीत कमी (१५०) झाडे लावून त्यांचे संगोपन करावे.
१७. जागेवर झाडे तोडावयाची झाल्यास प्रथम सक्षम प्राधिकरणामार्फत परवानगी घेण्यात यावी.
१८. जागेवरील विद्युत वाहिनी असल्यास ती प्रत्यक्ष बांधकाम सुरु करण्यापुर्वी संबंधित खात्याकडून काढून घ्यावी नंतरच बांधकाम सुरु करावे.

१९. अंतर्गत विकासाच्या कामा बाबत (Self Development) आदेश क्रमांक जा.क्र./मनपा/नरवि/ससनर/२०१७/९३९ दि. २९/०४/२०१७ चा आदेश अर्जदार यांच्यावर बंधनकारक राहिल.
२०. सदरील योजने (Scheme) मधील सर्व रस्ते, पाणी पुरवठा, जलनिःसारण, विद्युत, दिवाबत्ती इत्यादी सर्व सोई सुविधांची देखभाल दुरुस्तीची कायम स्वरूपी जबाबदारी विकासक तथा या योजनेतील सर्व गाळेधारक यांची राहिल.
२१. अंतर्गत विकासाची करावयाची कामे.
(१) अंतर्गत रस्ते खंडीकरण व डांबरीकरण अथवा काँक्रीटकरण करणे. (यात गृह निर्माण योजनेतून जाणाऱ्या विकास योजना रस्त्याचा त्यांच्या मालकी हक्क क्षेत्र मर्यादेपर्यंत विकास करण्याचा समावेश राहिल) (२) जलनिःसारण व जलवाहिनी टाकणे (३) विद्युत खंबासह विद्युत दिवे लावणे (४) आवश्यकता असल्यास नाला ट्रेनिंगसाठी रिटेनिंग वॉल बांधणे (५) जलनिःसारणाची महानगरपालिकेचे जलनिःसारण वाहिनीस जोडणी होईपर्यंत सार्वजनिक एकत्रित स्वरूपात वा आवश्यक असल्यास वैयक्तिक स्वरूपात आवश्यक त्या क्षमतेचा Septic Tank बांधणे, Waste Water Treatment Plant व Operate व Maintenance करणे. (६) पाणी पुरवठा (जलवाहिनी) ची कामे करणे, (७) रस्त्यालगत गटाराची व्यवस्था करणे. (८) खुल्या जागेचा सर्वकष विकास करणे. (९) प्रस्तावित सर्व इमारतीसाठी पोच रस्त्याचा सर्वकष विकास करणे.
वर नमुद अंतर्गत विकासाची कामे पूर्ण करून त्याबाबत पुर्णत्वाचे प्रमाणपत्र भोगवटा प्रमाणपत्रावेळी सादर करावीत. या दि. २६/०७/२०२३ रोजी दिलेले नोटरीकृत हमीपत्र अर्जदार यांच्यावर बंधनकारक राहिल. (नोटरी विधिज्ञ मंजुषा अन्नदाते)
२१. अंतर्गत विकासाची कामे अर्जदार स्वतः करणार आहे. अंतर्गत विकास कामासाठी महानगरपालिका कोणताही खर्च करणार नाही. तसेच अर्जदार/ संस्था कोणत्याही नागरी सुविधाची मागणी महानगरपालिकेकडे करणार नाही. अंतर्गत विकास कामा बाबत दिलेले नोटरीकृत शपथपत्र / करारनामा अर्जदारावर बंधनकारक राहिल.
२२. महाराष्ट्र मालकी हक्काचा (बांधकामाचे प्रवर्तन, व्यवस्थापन आणि हस्तांतरण यांचे नियमन) अधिनियम १९६९ चे कलम-३ मधील देण्यात आलेल्या जबाबदा-याचे पालन करणे विकासकावर बंधनकारक राहिल. तसेच कलम-१० नुसार सहकारी संस्था नोंदविणेसाठी आवश्यक सभासद संख्या झाल्यानंतर विकासकाने चार महिन्यांच्या आत संस्थेची नोंदी करणे विकासकार बंधनकारक राहिल.
२३. महाराष्ट्र मालकी हक्काच्या फ्लॅट अधिनियम १९६३ चे कलम-११ नुसार विकासकाने सहकारी संस्था किंवा लिमिटेड कंपनी स्थापन केल्यानंतर इमारत बांधलेल्या जमीनीचे हक्क हितसंबंध संस्था नोंदविल्यापासून चार महिन्यांच्या आत संस्थेस हस्तांतरीत करणे विकासकावर बंधनकारक राहिल.
२४. बांधकाम परवानगी आदेशामधील सर्व अटीची माहिती गाळेधारक, फ्लॅट धारकांना देणे विकासकावर बंधनकारक राहिल.
२५. अंतर्गत विकासाच्या कामाची कायमस्वरूपी देखभाल व दुरुस्ती करण्याची जबाबदारी अर्जदारास राहिल.
२६. जोत्याचे प्रमाणपत्र घेण्यापुर्वी सर्व इमारती सक्षम कार्यालयामार्फत मोजणी नकाशावर बसवून तसा मोजणी नकाशा या कार्यालयात सादर करावा.
२७. UDCPR-2020 नियमावलीतील नियम क्रमांक १३.२ नुसार Solar Water System व नियम क्रमांक १३.३ नुसार Rain Water Harvesting करीताची अंमलबजावणी करणे अर्जदारास बंधनकारक राहिल.
२८. UDCPR-2020 नियमावलीतील नियम क्रमांक १३.४.२ नुसार Gray Water Recycling व Reuse साठी Plant लावणे व वापर करणे अर्जदारास बंधनकारक राहिल. त्यानुसार तरतुद करावी लागेल.
२९. UDCPR-2020 नियमावलीतील नियम क्रमांक १३.५ नुसार Solid waste Management करणे अर्जदारास बंधनकारक राहिल.
३०. बांधकामाच्या इमारतींना जाळीद्वारे बंदिस्त व आच्छादित करून त्या संदर्भाने इतर सुरक्षात्मक उपया योजना करणे तसेच सार्वजनिक रस्त्यावर आणि सार्वजनिक जागांवर बांधकाम साहित्याची साठवणूक न करणे व इमारतीच्या बांधकामामुळे निर्माण होणारी धुळ हवेत पसरून हवेचे प्रदुषण होणार नाही या संदर्भाने दक्षता घेणे अर्जदारास/ विकासकास बंधनकारक राहिल.
३१. सदर बांधकामा करीता आवश्यक असणारे पाणी महानगरपालिकेच्या जल मल केंद्रातून (STP) उपलब्ध करून घेण्यात यावे. भोगवटा प्रमाणपत्र प्रस्तावा सोबत इमारतीच्या बांधकामास आवश्यक पाणी सदर केंद्रामधून उपलब्ध करून घेतल्याबाबतचे संबंधित विभागाचे प्रमाणपत्र सादर करणे अर्जदारास बंधनकारक राहिल.
३२. Promoter should obtain Maha RERA Registration as per section 3 of the Real Estate (Regulation & Development) Act, 2016
३३. प्रत्यक्ष बांधकाम सुरु करण्यापुर्वी महाराष्ट्र प्रदुषण नियंत्रण मंडळ, औरंगाबाद यांचे ना हरकत प्रमाणपत्र घेणे (Environmental Clearance) अर्जदारास बंधनकारक राहिल.
३४. कार्यालयीन आदेश जा.क्र./मनपा/नरवि/ससनर/२०२२/५१४ दि. ०९/०३/२०२२ अन्वये व एकत्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावलीतील नियम क्र. 4.4.2 (i) मधील तरतुदीनुसार इलेक्ट्रिक वाहनांच्या चार्जिंगकरीता प्रस्तावित इमारतीमध्ये ७० इलेक्ट्रिक चार्जिंग स्टेशनची (पॉईंटची) व्यवस्था करावी.
३५. सदर प्रकरणी अग्निशमन अधिकारी यांचे प्रोव्हीजनल अग्निशमन ना हरकत प्रमाणपत्र Out Word No. AMC/FIRE/1721/2023 Date 23/03/2023 अन्वये प्राप्त असून, त्यामधील अटी अर्जदार यांच्यावर कायम स्वरूपी बंधनकारक राहतील. भोगवटा प्रमाणपत्र घेते वेळील अग्निशमन अधिकारी यांचे अंतिम अग्निशमन ना हरकत प्रमाणपत्र घेणे बंधनकारक राहिल.

//३//



३६. मिळकतीमधील ६०.०० मीटर रुंद विकास योजना रस्त्यातील १५.०० मीटर रुंद सेवा रस्त्याने बाधीत क्षेत्र २००७.०३ चौ.मी. व ३०.०० मीटर रुंद विकास योजना रस्त्याने बाधीत क्षेत्र ५५०९.९० चौ.मी. तसेच १५.०० मीटर रुंद विकास योजना रस्त्याने बाधीत क्षेत्र ३२५.५८ चौ.मी. असे एकूण ७८४२.५१ चौ.मी. क्षेत्र महानगरपालिकेस नोंदणीकृत हक्कसोड प्रमाणपत्र अगग-६-७४१५/२०२२ दि. १०/१०/२०२२ अन्वये हस्तांतरीत करून दिले आहे. त्याची नोंद ७/१२ उता-यावर फेर क्र. ३९३७ घेऊन तसा ७/१२ उतारा सादर केलेला आहे.
३७. जा.क्र./मनपा/नरवि/उसंनर/२०२१/२८३३ दि. ०४/०८/२०२१ च्या धोरणात्मक निर्णयानुसार कामगार कल्याण कर (सेस) ची एकूण रक्कम रु. १,४३,००,०००/- पैकी पहिला हप्ता रक्कम रु. २०,५२,४००/- D.D.No. 049452 Date 14/11/2022 अॅक्सीस बँक लि. अन्वये भरणा केलेला आहे. उर्वरीत रक्कमेपैकी रक्कम रु. ३०,६२,०००/- D.D.No. 050296 Date 25/07/2023 अॅक्सीस बँक लि. अन्वये भरणा केलेला आहे. उर्वरीत रक्कम तीन वर्षांसाठी हप्त्यामध्ये अथवा भोगवटा प्रमाणपत्र घेणेपूर्वी जी स्थिती आधी येईल तशी भरणा येईल या संदर्भात अर्जदाराने रक्कम रु. १००/- च्या मद्राकांवर दिनांक २४/०७/२०२३ रोजी नोदरीकृत हमीपत्र सादर केलेले आहे. ते अर्जदारास बंधनकारक राहिल. (नोदरी विधीज्ञ मंजुषा अन्नदाते)
३८. UDCPR नियमावलीनुसार नियम क्रमांक २.२.१४ अन्वये प्रीमियम रक्कमेमध्ये चार हप्ते करून देण्याची तरतुद आहे. त्यानुसार अर्जदाराने प्रथम हप्ता म्हणून प्रीमियमची रक्कम रु. ५२,००,०००/- चलन क्रमांक ३५२२२ दिनांक २०/०६/२०२३ अन्वये जमा केलेली आहे. तसेच उर्वरीत रक्कम (१) रक्कम रु. १,५६,१८,७२९/-, घनादेश क्रमांक १९३४१७ दि. ३०/०६/२०२४ (२) रक्कम रु. १,४६,२७,९८९/- घनादेश क्रमांक -१९३४१८ दि. ३०/०६/२०२५ (३) रक्कम रु. १,३६,३७,२४९/- घनादेश क्रमांक १९३४१९ दि. ३०/०६/२०२६ (४) रक्कम रु. १,२६,४६,५०८/- घनादेश क्रमांक १९३४२० दि. ३०/०७/२०२७ आय.सी.आय.सी.आय बँक छत्रपती संभाजीनगर दिलेले आहेत.
३९. यापूर्वी दिलेली बांधकाम परवानगी क्रमांक २५८/२०२२-२३ दि. ०६/१२/२०२२ बांधकाम परवानगी संचिका क्रमांक १९/१७/२०२१-२२ अन्वये दिलेली बांधकाम परवाधगी रद्द करण्यात आली आहे. त्यामधील अटी व शर्ती अर्जदार यांना बंधनकारक राहिल.
४०. महाराष्ट्र शासन अधिसूचना क्रमांक टिपीबी-४३१२/प्र.क्र. ४५/२०१२/(१)/नवि-११ दि. ०८ नोव्हेंबर, २०१३ (राजपत्र प्रसिध्दी दि. २८/११/२०१३) मधील अटी व शर्तीनुसार २०% क्षेत्राचे Tenement of Size Basic between 30 to 50 Sqm. टेनामेंट म्हाडा कार्यालयास Allot करावे लागतील. तरी अर्जदार यांनी म्हाडा कार्यालयाशी संपर्क साधून २०% बांधकाम क्षेत्र हस्तांतरणा बाबत योग्य ती कार्यवाही करावी. नसता पुढील परिणामास अर्जदार सर्वस्वी जबाबदार राहिल
४१. सद्यस्थितीत महानगरपालिकेस पाणी पुरवठा करणे शक्य नाही. जेव्हा महानगरपालिकेकडे अतिरिक्त पाणी उपलब्ध होईल त्यावेळी आपणांस पाणी पुरवठा करणे शक्य होईल. तरी पाणी पुरवठ्या बाबत अर्जदारास आग्रह धरता येणार नाही.

(मा. प्रशासक महोदय यांची तजविज दि.- ३०/०६/२०२३)

प्रशासक,
छत्रपती संभाजीनगर महानगरपालिका,
यांचे करीता.

O.C. Signed By D.D.T.P.

प्रतिलिपी :-

०१. मा. जिल्हाधिकारी, छत्रपती संभाजीनगर यांना माहितीस्तव सादर.
०२. मुख्य कार्यकारी अधिकारी, औरंगाबाद गृहनिर्माण व क्षेत्र विकास महामंडळ यांना माहितीस्तव.
०३. पदनिर्देशित अधिकारी (अतिक्रमण) छत्रपती संभाजीनगर महानगरपालिका (वि.क्र. VIII) यांना माहितीस्तव

सूचना

०१. जमीनीचे अनाधिकृत प्लॉटींग/गुठेवारी करणे/ विना परवानगी बांधकाम करणे, मंजूर परवानगीचे विरोधात बांधकाम करणे, भोगवटा प्रमाणपत्र घेतल्याविना इमारतीचा वापर करणे, परवानगी विना जमीनीचा / इमारतीचा वापर बदलणे, मंजूर परवानगी आदेशातील अटी शर्तीचे उल्लंघन करणे, इत्यादी बाबी या महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगर रचना अधिनियम, १९६६ चे कलम ५२, ५३, ५४ च्या तरतुदीनुसार अजामीनपात्र दखलपात्र गुन्हा (Nonbailable Cognizable Offence) ठरविण्यात आले असून अपराध सिध्द झाल्यानंतर (After Conviction) संबंधित जमीन मालक, विकासक, गुतेदार, अभिकर्ता, भोगवटादार या पैकी जे कोण संबंधित असतील त्यांना एक महिना ते तीन वर्षे पर्यंत कैद किंवा रुपये २०००/- ते रुपये ५०००/- पर्यंत दंड किंवा दोन्ही याप्रमाणे शिक्षेची तरतुद आहे.
०२. वरील प्रकारच्या अनाधिकृत विकासाबाबत महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगर रचना अधिनियम, १९६६ चे कलम-५२, ५३, ५४ नुसार छत्रपती संभाजीनगर महानगरपालिका इतर कोणतीही संबंधित जमीन मालक, विकासक, गुतेदार, अभिकर्ता, भोगवटा धारक यांचे विरोधात संबंधित पोलीस स्टेशनकडे लेखी फिर्याद दाखल करू शकते (महाराष्ट्र शासन नगर विकास विभाग यांचेकडील शासकीय परिपत्रक क्रमांक टी.पी.बी ४३८३/१६५९/यु.डी.-५ दि. १५ जुन, १९८३)
०३. महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगर रचना अधिनियम १९६६ चे कलम-५३ (१) नुसार वरील अनुक्रमांक १ मध्ये नमुद अनाधिकृत विकास हे कायमस्वरूपी अनाधिकृत विकास ठरविण्यात आले असून कितीही वर्षांनंतर तो उघडकिस आल्यावर त्यांचे विरोधात छत्रपती संभाजीनगर महानगरपालिका किंवा इतर संबंधित शासकीय/ निमशासकीय संस्था किंवा खाजगी व्यक्ती वरील अनाधिकृत विकासाचे संबंधित जमीन मालक, विकासक, गुतेदार, अभिकर्ता, भोगवटादार जे जे कोण संबंधित असतील त्यांचे विरुद्ध पोलीस स्टेशनकडे लेखी फिर्याद दाखल करू शकते