

महापालिका आयुक्त कार्यालय

पुणे महानगरपालिका

जावक क्र. :- २१अम/१५६६६

दिनांक :- ०९/०२/२०२२

कार्यालयीन परिपत्रक

विषय :- अपवादात्मक प्रकरणात बेअरशेल इमारतींना संपूर्ण भोगवटा पत्र / भाग (अंशतः) भोगवटा पत्र देणे बाबत.

अपवादात्मक प्रकरणात बेअरशेल इमारतींना भोगवटापत्र मिळण्याबाबत पुणे महानगरपालिकेकडून कार्यालयीन परिपत्रक प्रस्तुत करण्यात येत आहे. अशा इमारतींना अपवादात्मक प्रकरणात अंशतः भोगवटा / संपूर्ण भोगवटापत्र इमारत पूर्णत्वाचा दाखला मा. अतिरिक्त महापालिका आयुक्त (ज.) यांचे मान्यतेने मंजूर करण्यासाठीची कार्यपध्दती पुढीलप्रमाणे राहिलः

जमीनमालक /विकसक यांचेतर्फे लायसन्स आर्किटेक्ट / लायसन्स सर्व्हेअर / लायसन्स इंजिनियर यांनी बेअरशेलच्या युनिट/ फ्लॅट/ दुकानाचे भोगवटा पत्रास खालील कागदपत्रांसह संबंधित कार्यकारी अभियंता, बांधकाम विकास विभाग यांचेकडे अंशतः भोगवटा / संपूर्ण भोगवटासह इमारत पूर्णत्वाचा दाखला मंजूर करण्यासाठी ऑनलाईन अर्ज सादर करणे आवश्यक आहे. त्यासोबत खालील कागदपत्रे जोडणे आवश्यक आहे.

(अ) अद्यावत मंजूर बांधकाम नकाशा प्रत.

(ब) (i)संबंधित मिळकतीचा शेवटचा सुधारित मंजूर नकाशा

(ii) अटींसह संबंधित विभागातील ना-हरकत प्रमाण पत्र.

(iii) लागू असल्यास लेआउट अटींचा पुर्तता अहवाल.

(क) संबंधित लायसन्स आर्किटेक्ट / लायसन्स सर्व्हेअर / लायसन्स इंजिनियर ह्यांनी अंतिम मंजूरीनुसार इमारतीची तपशीलवार तपासणी करून इमारत पूर्णत्व प्रमाणपत्र यू.डी.सी.पी.आर २०२० च्या अपेंडिक्स - एच नुसार सादर करणे आवश्यक आहे.

(i) पूर्ण भोगवटा पत्रा बाबत:-

अंतिम मंजूर योजनेनुसार सादर इमारत पूर्ण केली आहे. नकाशा मान्यता सीसी नं. ----- दि. इमारत /विंगच्या संख्येसह मजला इत्यादींचा तपशील आणि सर्व विभागाचा पूर्णत्वाचे प्रमाणपत्र. उदा.लिफ्ट, फायर, ड्रेनेज, पाणीपुरवठा व इतर आवश्यक.

(ii) भागशः भोगवटापत्राचे बाबतीत:-

कोणत्या भागासाठी भोगवटा पत्र आवश्यक आहे. त्याबाबतचे यू.डी.सी.पी.आर २०२० च्या अपेंडिक्स - एच मध्ये प्रमाणपत्रानुसार पूर्ण केले गेले आहे. सुरक्षा आणि सार्वजनिक आरोग्याबाबत खबरदारीच्या उपाययोजना सर्व मजले / विंगसह घेण्यात आल्या आहेत. तसेच सर्व विभागाचा पूर्णत्वाचे प्रमाणपत्र. उदा.लिफ्ट, फायर, ड्रेनेज, पाणीपुरवठा व इतर आवश्यक.

ज्या प्रकरणी विकसक / मालक हे मान्य नकाशानुसार बांधकाम पूर्ण झालेली व अंतर्गत फिनिशिंगची कामे बाकी असलेली मिळकत ताब्यात देण्यास तयार आहे. त्या प्रकरणी भाग / पूर्ण बेअरशेल भोगवटापत्रा बाबत खालील प्रमाणे कार्यवाही करावी.

१) विकसक / मालक ह्यांनी ग्राहकांबरोबर केलेल्या खरेदी करारनाम्यानुसार बेअरशेल फ्लॉट / दुकानाची जागा वापर करण्यास परवानगी देण्यात यावी. त्यामध्ये जागेवर बांधकामाचे अंतर्गत फिनिशिंग करण्याचे कोणतेही बंधन घालण्यात येऊ नये.

२) संबंधित लायसन्स आर्किटेक्ट / लायसन्स सर्व्हेअर / लायसन्स इंजिनियर ह्यांनी जागा पाहणी करून त्याबाबत इमारत ही अंतिम बांधकाम परवानगी सीसी नं.-----दि.-----
--- आर.सी.सी., लिफ्ट इत्यादी बाबींची परवानगी नुसार पूर्ण असून जागा पाहणी व पडताळणी अहवाल सादर करणे आवश्यक आहे.

३) संबंधित लायसन्स आर्किटेक्ट / लायसन्स सर्व्हेअर / लायसन्स इंजिनियर ह्यांनी ला. प्लंबर / कन्सल्टंट यांचेकडून पाणी पुरवठा व जलोत्सारण ह्यांचे संपूर्ण पाईप लाईनचे काम पूर्ण केले बाबत खात्री करून, लायसन्स आर्किटेक्ट / लायसन्स सर्व्हेअर / लायसन्स इंजिनियर यांनी तसा दाखला तसेच ला. प्लंबर / कन्सल्टंट यांनी त्याचे प्रमाणपत्रासहीत संबंधित खात्याचे एनओसी दाखल करणे आवश्यक आहे.

४) मालक / विकसक यांचेकडून जागेवर बेअरशेलचे अंतर्गत काम करतेवेळी मान्य नकाशानुसार कोणतेही स्ट्रक्चरल बदल केला नाही अथवा करणार नाही, असे हमीपत्र भोगवटा पत्राच्या प्रस्तावा सोबत दाखल करणे आवश्यक आहे.

५) अंतर्गत स्वरूपाचे फिनिशिंग व इंटेरिअर चे काम करताना इमारतीचे स्ट्रक्चरल भागामध्ये तसेच अग्निशमन विभागाचे ना-हरकत पत्रात नमूद केलेल्या कोणत्याही बाबींमध्ये कोणताही बदल होणार नाही, ह्याबाबत दक्षता घेण्याची जबाबदारी वैयक्तिक प्रत्येक फ्लॉट / दुकान / ऑफिस खरेदी करणारे ग्राहक ह्यांचेवर राहिल व तसे हमीपत्रात नमूद करणे आवश्यक आहे.

६) मंजूर बांधकाम नकाशा नुसारचे अंतर्गत व बहिस्थ एलिव्हेशन मध्ये कोणताही बदल करता येणार नाही. तसेच सामाईक व चटई क्षेत्र मुक्त क्षेत्रामध्ये कोणतेही अतिक्रमण / अनधिकृत बांधकाम होणार नाही, तसेच मंजूर चटई क्षेत्रनिर्देशांकामध्ये कोणतेही उल्लंघन होणार नाही, याबाबत विकसक व दुकान / फ्लॉटधारक यांची सांघिक जबाबदारी राहिल.

७) मंजूर बांधकाम नकाशा नुसारचे अंतर्गत काम करते वेळी लगतच्या फ्लॉट / शॉप / गाळा ह्यांना कोणतेही नुकसान होणार नाही, ह्यांची पूर्ण दक्षता घेणे आवश्यक आहे.

८) अपवादात्मक प्रकरणात बेअरशेल भोगवटापत्राची विनंती करण्यापूर्वी मालक / विकसक यांनी इमारतीमधील सामाईक भागातील उदा. पार्किंग, टेरेस, टॉयलेट इत्यादी सर्व कामे पूर्ण करणे आवश्यक आहे. तसेच सुरक्षतेच्या दृष्टीने आवश्यक असणारे रेलिंग, पॅरापेट वॉल, अग्निशामक यंत्रणा, लिफ्ट इत्यादी सर्व बाबतीत पूर्ण केलेल्या असणे आवश्यक आहे व त्याप्रमाणे संबंधित खात्याचे ना-हरकत पत्र जोडणे आवश्यक आहे.

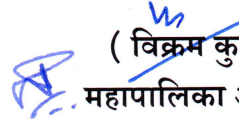
९) फोटो, छायाचित्रांसह व्हिडिओ क्लिप्स ज्यात मान्यतेसाठी सादर करावयाच्या संपूर्ण प्रस्तावित इमारतीची कामे पूर्ण असणा-या प्रमुख खास बाबी चित्रीत केल्याची खात्री करून संबंधित विकसक / लायसन्स आर्किटेक्ट / लायसन्स सर्व्हेअर/ लायसन्स इंजिनियर यांनी अर्जा सोबत दाखल करताना ऑटो डी.सी.आर. मध्ये अपलोड करणे आवश्यक आहे.

सर्वसाधारण काही प्रवर्तक हे संपूर्ण इमारत ग्राहकांच्या आवडीप्रमाणे फ्लॅट / दुकानाचे अंतर्गत काम करण्याच्या दृष्टीने स्ट्रक्चरल, पाणी पुरवठा, ड्रेनेज व लिफ्ट इमातरची सुरक्षा व्यवस्था इत्यादी काम पूर्ण करून सदर फ्लॅट / दुकानाची विक्री ही प्रवर्तकामार्फत खरेदी करारनाम्या मध्ये बेअरशेल असा उल्लेख करून करण्यात येत आहे. अशा सर्व करारनाम्याच्या प्रती प्रकरणी दाखल करणे बंधनकारक आहे. अशा मिळकतीमध्ये सदर अंतर्गत काम हे पूर्ण करण्याची जबाबदारी ही सदर प्रवर्तकांनी घ्यावयाची आहे.

अथवा

तसेच काही ग्राहक हा त्यांच्या आवडीनुसार वैयक्तिक वापरासाठी सदर फ्लॅट / दुकानाचे बेअरशेल म्हणून खरेदी करण्यास प्राधान्य देत आहेत. अशा मिळकतीमध्ये सदर अंतर्गत काम हे पूर्ण करण्याची जबाबदारी ही सदर ग्राहकांची आहे. प्रकरणी अशा ग्राहकांचे हमीपत्र दाखल करून घेणे आवश्यक आहे.

वरील कार्यपध्दतीनुसार, अपवादात्मक प्रकरणात खात्याने खातरजमा करून व कारणमिमांसा नमूद करून मा. अतिरिक्त महापालिका आयुक्त (ज) यांच्या मान्यतेनेच, विकसक/ लायसन्स आर्किटेक्ट/ लायसन्स सर्व्हेअर/ लायसन्स इंजिनियर आणि फ्लॅटधारक / ऑफिस / दुकानधारक यांनी मान्य विकास नियंत्रण नियमावलीतील तरतुदीनुसार हमीपत्र/ बंधपत्र व वर नमूद केल्यानुसार आवश्यक हमीपत्र दाखल करून बेअरशेलच्या फ्लॅट/ दुकानांना भाग भोगवटा / पुर्ण भोगवटा पत्र देण्यात येईल.


(विक्रम कुमार)
महापालिका आयुक्त,
पुणे महानगरपालिका.