

## मिरा भाईंदर महानगरपालिका

मुख्य कार्यालय, भाईंदर (प.),  
छत्रपती शिवाजी महाराज मार्ग, ता. जि. ठाणे - ४०१ १०१.

१३१६ / २०१४-१५

दिनांक :- ०५/११/२०१४

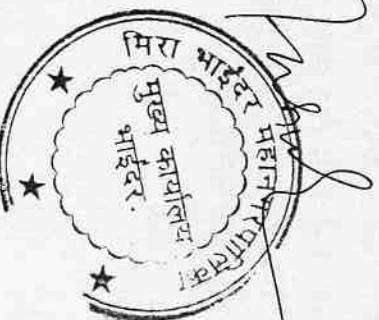
जा. क्र. मि.भा./मनपा/नर/-----  
प्रति,  
आधिकार पत्रधारक - मं. राज रिअलटर्स  
द्वारा - वास्तुविशारद - मं. अनिष अॅन्ड असो.

विषय :- मिरा भाईंदर महानगरपालिका क्षेत्रातील मौजे - मिरा  
सर्वे क्र./ हिस्सा क्र. नवीन ३७/७ जुना १६६/७  
या जागेत नियोजित बांधकामास बांधकाम प्रारंभपत्र  
मिळणेबाबत.

- संदर्भ :- १) आपला दि.२८/०५/२०१४ चा अर्ज. (प्राप्त दि.१३/०६/२०१४)  
२) मं.सक्षम प्राधिकारी नागरी संकुलन ठाणे यांचेकडील १०(३),  
१०(५) ची व दुर्बल घटक योजनेची कार्यवाही झालेली नसल्याबाबत  
विकासकाने रु.३००/- च्या स्टॅम्प पेपरवर दि.२२/०३/२०१४  
रोजीचे शाप्यपत्र व यु.एल.सी./टिए/मिरा/एसआर-१३५, दि.२०/०९/१९८४, यु.एल.सी./  
टिए/डब्ल्यू.एस.एच.एस.-२०/एसआर-६९१, दि.०२/०९/१९९४ ची मंजूरी.  
३) दि इस्टेट इन्व्हेस्टमेंट कंपनी प्रा.लि. यांचेकडील ईआय/एनओसी/५१०/२०११,  
दि.१६/०५/२०११ अन्वयेचा नाहरकत दाखला.  
४) अनिशमन विभागाकडील पत्र क्र. मनपा/अग्नि/३१३/२०१३-१४, दि.०७/०५/२०१३  
अन्वये तात्पुरता नाहरकत दाखला.  
५) शासन राजपत्र दि.२२/०८/२०१४  
६) विकासकाचे दि.२१/१०/२०१४ रोजीचे हमीपत्र.  
७) या कार्यालयाचे पत्र क्र. मनपा/नर/१९८४/२०१४-१५, दि.२८/१०/२०१४ अन्वये  
मंडळ अधिकारी, भाईंदर यांना पत्र.  
८) मंडळ अधिकारी, भाईंदर यांचेकडील जा.क्र.जा.बा.नी.क्र. १०८/२०१४, दि.०९/१०/२०१४  
अन्वये सदरच्या जमिनीच्या वर्ग (१) असल्याबाबतचे पत्र.

**-: बांधकाम प्रारंभपत्र :-**  
(फक्त जोत्यापर्यंत)

- महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगररचना अधिनियम १९६६ च्या कलम ४४, ४५ अन्वये व  
मुंबई प्रांतिक महानगरपालिका अधिनियम १९४९ चे कलम २५३ ते २६९ विकास कार्य  
करण्यासाठी / बांधकाम प्रारंभपत्र मिळण्यासाठी आपण विनंती केले नुसार मिरा भाईंदर  
महानगरपालिका क्षेत्रातील मौजे - मिरा सि.स.नं./सर्वे क्र./हिस्सा क्र. नवीन ३७/७ जुना  
१६६/७ या जागेतील रेखांकन, इमारतीचे बांधकाम नकाशांस खालील अटी व शर्तीचे  
अनुपालन आपणाकडून होण्याच्या अधीन राहून ही मंजूरी देण्यात येत आहे.
- १) सदर भूखंडाच्या वापर फक्त बांधकाम नकाशात दर्शविलेल्या रहिवास  
वापरासाठीच करण्याचा आहे.
  - २) सदरच्या बांधकाम परवानगीने आपणास आपल्या हक्कात नसलेल्या जागेवर  
कोणतेही बांधकाम करता येणार नाही.



- ३) मंजूर नकाशाप्रमाणे जागेवर प्रत्यक्ष मोजणी करून घेणेची आहे व त्यांची तालुका निरिक्षक भूमि अभिलेख ठाणे यांनी प्रमाणीत केलेली नकाशाची प्रत या कार्यालयाच्या अभिलेखार्थ दोन प्रतीमध्ये पाठविणेची आहे व त्यास मंजूरी घेणे आवश्यक आहे.
- ४) सदर भूखंडाची उपविभागणी महानगरपालिकेच्या पूर्वपरवानगीशिवाय करता येणार नाही. तसेच मंजूर रेखांकनातील इमारती विकसित करण्यासाठी इतर/दुस-या विकासकास अधिकार दिल्यास / विकाससाठी प्रधिकृत केल्यास दुय्यम / दुस-या विकासकाने मंजूर बांधकाम नकाशे व चर्टई क्षेत्राचे व परवानगीत नमूद अटी व शर्तीचे उल्लंघन केल्यास/पालन न केल्यास या सर्व कृतीस मुळ विकासक व वास्तुविशारद जबाबदार राहिल.
- ५) या जागेच्या आजुबाजुला जे पुर्वीचे नकाशे मंजूर झाले आहेत त्याचे रस्ते हे सदर नकाशातील रस्त्याशी प्रत्यक्ष मोजणीचे व सिमांकनाचे वेळी सुसंगत जुळणे आवश्यक आहे. तसेच या जागेवरील प्रस्तावीत होणा-या बांधकामास रस्ते संलग्नित ठेवणे व सार्वजनिक वापरासाठी खुले ठेवणेची जबाबदारी विकासक/वास्तुविशारद / धारक यांची राहिल. रस्त्याबाबत व वापरबाबत आपली / धारकाची कोणतीही हरकत असणार नाही.
- ६) नागरी जमीन धारणा कायदा १९७६ चे तरतुदीना व महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम च्या तरतुदीस कोणत्याही प्रकारची बाधा येता कामा नये व या दोन्ही कायद्यान्वये पारित झालेल्या व यापुढे वेळोवेळी होणा-या सर्व आदेशाची अंमलबजावणी करण्याची जबाबदारी विकासक व वास्तुविशारद इतर धारक यांची राहिल.
- ७) रेखांकनात / बांधकाम नकाशात इमारतीचे समोर दर्शविण्यात / प्रस्तावीत करण्यात आलेली सामासिक अंतराची जागा ही सार्वजनिक असून महानगरपालिकेच्या मालकीची राहिल व या जागेचा वापर सार्वजनिक रस्त्यासाठी /रस्ता स्वीकरणसाठी करण्यात येईल. याबाबत अर्जदार व विकासक व इतर धारकांचा कोणताही कार्यदर्शीर हक्क असणार नाही.
- ८) मालकी हक्काबाबतचा वाद उत्पन्न झाल्यास त्यास अर्जदार, विकासक, वास्तुविशारद, धारक व संबंधीत व्यक्ती जबाबदार राहतील. तसेच वरील जागेस पोच मार्ग उपलब्ध असल्याची व जागेच्या हद्दी जागेवर प्रत्यक्षपणे जुळविण्याची जबाबदारी अर्जदार, विकासक, वास्तुविशारद यांची राहिल. यामध्ये तफावत निर्माण झाल्यास सुधारीत मंजूरी घेणे क्रमप्राप्त आहे.
- ९) मंजूर रेखांकनातील रस्ते, ड्रेनेज, गटारे व खुली जागा (आर.जी.) अर्जदाराने / विकासकाने महानगरपालिकेच्या नियमाप्रमाणे पूर्ण करून सुविधा सार्वजनिक वापरासाठी कायम स्वरुपी खुली ठेवणे बंधनकारक राहिल.
- १०) मंजूर रेखांकनातील इमारतीचे नियमावलीनुसार जोत्याचे प्रमाणपत्र प्राप्त केल्याशिवाय उर्वरित बांधकाम करण्यात येऊ नये.
- ११) इमारतीस उदवाहन, अग्निशामक तरतुद, पाण्याची जमिनीवरील व इमारतीवरील अशा दोन टाक्या, दोन इलेक्ट्रीक पंपसेटसह तरतुद केलेली असली पाहिजे.
- १२) महानगरपालिका आपणांस बांधकामासाठी व पिण्यासाठी व इतर कारणासाठी पाणी पुरवठा करण्याची हमी घेत नाही. याबाबतची सर्व जबाबदारी विकासक/धारक यांची राहिल. तसेच सांडपाण्याची सोय व मैलविसर्जनाची व्यवस्था करण्याची जबाबदारी विकासकाची/ धारकाची राहिल.

...२...



- १३) अर्जदाराने स.नं., हि.नं., मौजे, महानगरपालिका मंजुरी, बिल्डरचे नांव, आर्किटेक्टचे नांव, अकृषिक मंजुरी व इतर मंजुरींचा तपशील दर्शविणारा फलक प्रत्यक्ष जागोवर लावण्यात आल्यानंतरच इतर विकास कामास सुरुवात करणे बंधनकारक राहिल. तसेच सर्व मंजुरीचे मुळ कागदपत्र तपासणीसाठी/निरीक्षणसाठी जागोवर सर्व कालावधीसाठी उपलब्ध करून ठेवणे ही वास्तुविशारद व विकासक यांची संयुक्त जबाबदारी आहे. अशी कागदपत्रे जागोवर प्राप्त न झाल्यास तातडीने काम बंद करण्यात येईल.
- १४) मंजुर रेखांकनातील इमारतीचे बांधकाम करण्यापूर्वी मातीची चाचणी (Soil Test) घेऊन व बांधकामाची जागा भूकंप प्रवण क्षेत्राचे अनुषंगाने सर्व तांत्रिक बाबी विचारात घेऊन (Specifically earthquake of highest intensity in seismic zone should be considered) आर.सी.सी. डिझाईन तयार करून संबंधीत सक्षम अधिका-यांची मंजुरी घेणे. तसेच इमारतीचे आयुष्यमान, वापर, बांधकाम चालू साहित्याचा दर्जा व गुणवत्ता व अग्नि क्षमण व्यवस्था याबाबत नॅशनल बिल्डींग कोड प्रमाणे तरतुदी करून कार्यान्वीत करणे तसेच बांधकाम चालू असतांना तांत्रिक व अंतांत्रिक कार्यवाही पूर्ण करून त्याची पालन करण्याची जबाबदारी अर्जदार, विकासक, स्ट्रक्चरल अभियंता, वास्तुविशारद, बांधकाम पर्यवेक्षक, धारक संयुक्तपणे राहिल.
- १५) रेखांकनातील जागेत विद्यमान झाडे असल्यास तोडण्यासाठी महानगरपालिकेची व इतर विभागांची पूर्व मंजुरी प्राप्त करणे बंधनकारक आहे. तसेच खुल्या जागेत वृक्षारोपण करण्यात यावे.
- १६) मंजुर बांधकाम नकाशे व जागोवरील बांधकाम यामध्ये तफावत असल्यास नियमावलीनुसार त्वरीत सुधारित बांधकाम नकाशांना मंजुरी घेणे बंधनकारक आहे अन्यथा हे बांधकाम मंजुर विकास नियंत्रण नियमावलीनुसार अनधिकृत ठरते त्यानुसार उक्त अनधिकृत बांधकाम तोडण्याची कार्यवाही करण्यात येईल.
- १७) बांधकाम साहित्य रस्त्यावर व सार्वजनिक ठिकाणी ठेवता येणार नाही. याबाबतचे उल्लंघन झाल्यास महानगरपालिकेकडून आपणाविरुद्ध दंडात्मक कार्यवाही करण्यात येईल.
- १८) इमारतीचे बांधकामाबाबत व पूर्णत्वाबाबत नियमावलीतील बाब क्रं. ४३ ते ४६ ची काटेकोरपणे अंमलबजावणी करण्याची संपूर्ण जबाबदारी विकासक, डॉ. नविशारद, स्ट्रक्चरल अभियंता, बांधकाम पर्यवेक्षक व धारक यांची राहिल.
- १९) महानगरपालिकेने मंजुर केलेले बांधकाम नकाशे व बांधकाम प्रारंभ पत्र रद्द करण्याची कार्यवाही खालील बाबतीत करण्यात येईल व मुंबई प्रांतिक महानगरपालिका अधिनियम १९४९ व महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगररचना अधिनियम १९६६ च्या तरतुदीनुसार संबंधितांविरुद्ध विहित कार्यवाही करण्यात येईल.
- १) मंजुर बांधकाम नकाशाप्रमाणे बांधकाम न केल्यास.
- २) मंजुर बांधकाम नकाशे व प्रारंभ पत्रातील नमुद सर्व अटी व शर्तीचे पालन होत नसल्याचे निदर्शनास आल्यास.
- ३) प्रस्तावित जागेचे वापरात महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगररचना अधिनियम १९६६ व इतर अधिनियमान्वये प्रस्तावाखालील जागेच्या वापरात बदल होत असल्यास अथवा वापरात बदल करण्याचे नियोजित केल्यास.
- ४) महानगरपालिकेकडे सादर केलेल्या प्रस्तावात चुकीची माहिती व विधी प्राहयता नसलेली कागदपत्रे सादर केल्यास व प्रस्तावाच्या अनुषंगाने महानगरपालिकेची दिशाभूल केल्याचे निदर्शनास आल्यास या अधिनियमाचे कलम २५८ अन्वये कार्यवाही करण्यात येईल.



- २०) प्रस्तावीत इमारतीमध्ये तलमजल्यावर स्टिल्ट (Still) प्रस्तावीत केले असल्यास स्टिल्टची उंची मंजूर बांधकाम नकाशाप्रमाणे ठेवण्यात यावी व या जागेचा वापर वाहनतळासाठीच करण्यात यावा.
- २१) मंजूर विकास योजनेत विकास योजना रस्त्याने / रस्ता स्वीकरणाने बाधीत होणारे क्षेत्र ----- चौ.मी. महानगरपालिकेकडे हस्तांतर केले असल्याने व ह्या हस्तांतर केलेल्या जागेच्या मोबदल्यात आपणांस अतिरिक्त चटई क्षेत्रांचा लाभ/ मंजूरी देण्यात आली असल्याने सदरचे क्षेत्र कायमस्वरूपी खुले, मोकळे, अतिक्रमणविरहीत ठेवण्याची जबाबदारी विकासकाची राहिल. तसेच या जागेचा मालकी हक्क इतरांकडे कोणत्याही परिस्थितीत व केव्हाही वर्ग करता येणार नाही. तसेच या क्षेत्राचा इतरांकडून मोबदला आपणांस इतर संबंधितास व धारकास स्विकारता येणार नाही.
- २२) मंजूर बांधकाम नकाशातील १५.० मी. पेक्षा जास्त उंचीचे इमारतीचे अग्निशमन व्यवस्थेबाबत सक्षम अधिका-यांचे 'ना हरकत प्रमाणपत्र' सादर करणे बंधनकारक आहे.
- २३) मंजूर रेखांकनाच्या जागेत विद्यमान इमारत तोडण्याचे प्रस्तावीत केले असल्यास विद्यमान बांधकामक्षेत्र महानगरपालिकेकडून प्रमाणीत करून घेतल्यानंतर विद्यमान इमारत तोडून नवीन बांधकामास प्रारंभ करणे बंधनकारक आहे.
- २४) प्रस्तावातील इमारतीचे बांधकाम पूर्ण झाल्यानंतर नियमाप्रमाणे पूर्ण झालेल्या इमारतीस प्रथम वापर परवाना प्राप्त करून घेणे व तदनंतरच इमारतीचा वापरासाठी वापर करणे अनिवार्य आहे. महानगरपालिकेकडून वापर परवाना न घेता इमारतीचा वापर चालू असल्याचे निदर्शनास आल्यास वास्तुविशारद, विकासक व धारक यांच्यावर व्यक्तीशः कायदेशीर कार्यवाही करण्यात येईल.
- २५) पुनर्विक्रमीत / नव्याने पूर्ण होणा-या इमारतीमध्ये विद्यमान रहिवाशांना सामावून घेण्याची कायदेशीर जबाबदारी वास्तुविशारद, विकासक व धारक यांची राहिल. याबाबतची सर्व कायदेशीर पुर्तता ( विकासकाने रहिवाशांसोबत करावयाचा करारनामा व इतर बाबी) विकासकाने / धारकाने करणे बंधनकारक राहिल.
- २६) या मंजूरीची मुदत दि..... पासून दि..... पर्यंत राहिल. तदनंतर महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगररचना अधिनियम १९६६ चे तरतुदीनुसार विहित कालावधीसाठी नुतनीकरण करण्यात येईल अन्यथा सदरची मंजूरी कायदेशीररीत्या आपोआप रद्द होईल.
- २७) सदरच्या आदेशातील नमूद अटी व शर्तीचे पालन करण्याची जबाबदारी अर्जदार, वास्तुविशारद, विकासक, अधिकार पत्रधारक, बांधकामपर्यवेक्षक स्ट्रक्चरल अभियंता व धारक यांची राहिल.
- २८) सदर जागेच्या मालकीबाबत व न्यायालयात दावा प्रलंबीत नसल्याबाबत आपण प्रतिज्ञापत्र दि.२२/०३/२०१४ रोजी दिलेले आहे. याबाबत काहीही विसंगती आढळून आल्यास दिलेली परवानगी रद्द करण्यात येईल.

..४..



२९) यापूर्वी पत्र क्र. .... दि. .... अन्वये

/यासोबतच्या मंजूर रेखांकनात प्रस्तावित केलेल्या इमारतीचे बांधकाम खालीलप्रमाणे मर्यादित ठे वून त्यानुसार कार्यान्वीत करणे बंधनकारक राहिल.

अ.क्र.	इमारतीचे नांव/प्रकार	संख्या	तळ + मजले	प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र (चौ.मी.)
१	अ, बी, सी	१	स्टि्ल्ट + ४	२९२६.७२
एकूण				२९२६.७२ चौ.मी.

३०) जागेवर रेन वॉटर हार्वर्टिंगची व्यवस्था करणे तसेच अग्निशमन व्यवस्था करणे व अग्निशमन विभागाकडील नाहरकत दाखला सादर करणे आपणावर बंधनकारक राहिल.

३१) प्रस्तावित इमारतीसाठी भोगवटा दाखल्यापूर्वी प्रती सदनिका १०० लिटर या क्षमतेची सौर उर्जा वरिल पाणी गरम करण्याची व्यवस्था (सोलार वॉटर हिटिंग सिस्टीम) बसवून कार्यान्वीत करणे व त्याबाबत सार्वजनिक बांधकाम विभागाकडील नाहरकत दाखला सादर करणे आपणावर बंधनकारक राहिल.

३२) पोहोच रस्त्याखालील जागा संपूर्ण रुंदीमध्ये पक्क्या स्वरुपांमध्ये विकसीत करून सार्वजनिक वापरसाठी निरंतररणे विनातक्रार खुली ठेवणे बंधनकारक राहिल.

३३) भोगवटा दाखल्यापूर्वी वृक्ष प्राधिकरणाकडील नाहरकत दाखला सादर करणे बंधनकारक राहिल.

३४) भोगवटा दाखल्यापूर्वी अग्निशमन विभागाकडील तात्पुरता नाहरकत दाखल्यामधील अटीशर्तीची पूर्तता करून अंतिम नाहरकत दाखला सादर करणे बंधनकारक राहिल.

३५) जमिनधारक / विकासकाने महाराष्ट्र महसूल अधिनियम १९६६ नुसार आवश्यक असलेले अकृषिक परवानगी प्राप्त करून घेणे व त्यामधील अटीशर्तीचे पालन करणे बंधनकारक राहिल.

३६) आपण सादर केलेल्या दि.२९/१०/२०१४ रोजीच्या हमीपत्राचे पालन करणे आपणावर बंधनकारक राहिल.

३७) महाराष्ट्र प्रांतिक महानगरपालिका अधिनियम १९४९ चे कलम २६३ अन्वये भोगवटा दाखला घेणे आपणावर बंधनकारक राहिल.

३८) इमारत पूर्ण झाल्यानंतर बांधकाम परवानगी मधील नमुद अटी व शर्तीचे पालन केल्याशिवाय बांधकाम पुर्णत्वाचे प्रमाणपत्र व भोगवटा दाखला देण्यात येणार नाही. अटीची पूर्तता न केल्यास महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगररचना अधिनियम १९६६ व मुंबई प्रांतिक महानगरपालिका अधिनियम १९४९ अन्वये विकासकावर गुन्हा नोंद करून पुढील कार्यावाही करण्यात येईल.

३९) मा. जिल्हाधिकारी, ठाणे द्यांचेकडील अकृषिक परवानगीचे आदेश प्राप्त करून घेणे आपणावर बंधनकारक राहिल.

मनपा/नर/२३१९८/२०१४/१५

दि.

२५/११/२०१४

आयुक्त  
१२/११/१४

मिरा भाईंदर महानगरपालिका



प्रत - माहितीस्तव व पुढील कार्यावाहीस्तव

१) प्रभाग अधिकारी

प्रभाग कार्यालय क्र. ०६

२) कर निर्धारक व संकलक अधिकारी  
कर विभाग