

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



जा. क्र. मि.भा./मनपा/नर/---४८२०---/---२०१६---१७

दिनांक :- १८/१२/२०१७

प्रति,

अधिकार पत्रधारक - मे. सेवन इलेवन कन्स्ट्रक्शन प्री.
द्वारा - वास्तुविशारद - मे. अविनाश म्हात्रे अॅन्ड असो.

विषय :- मिरा भाईंदर महानगरपालिका क्षेत्रातील मोजे - घोडबंदर
रावें क्र./ हिस्सा क्र. २५/२, १११/१/१, १/२, ११२/१
या जागेत नियोजित बांधकामास बांधकाम प्रारंभपत्र
मिळणेबाबत.

संदर्भ :- १) आपला दि.०१/०२/२०१७ चा अर्ज.

२) मे. सक्षम प्राधिकारी नागरी संकलन ठाणे यांचेकडील १०(३)
१०(५) ची व दुर्बल घटक योजनेची कार्यवाही झालेली नसल्याबाबत
विकासकाने रु.३००/- च्या स्टॅम्प पेपरवर दि.२६/१०/२०१६ रोजीचे
शापथपत्र.

३) अग्निशमन विभागाकडील पत्र क्र. मनपा/अग्नि/११६४/२०१५-१६
दि.०२/०२/२०१६ अन्वये तात्परता नाहरकत, दाखिला.

-: बांधकाम प्रारंभपत्र :- (नकाशे मंजूरिसह)



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 मोजे - घोडबंदर सि.सं.नं./सर्वे क्र./हिस्सा क्र. २५/२, १११/१/१, १/२, ११२/१ या जागेतील रेखांकन, इमारतीचे बांधकाम नकाशांस खालील अटी व शर्तीचे अनुपालन आपणाकडून होण्याच्या अधीन राहून ही मंजूरी देण्यात येत आहे.

१) सदर भुखंडाचा वापर फक्त बांधकाम नकाशात दर्शविलेल्या रहिवास + वाणिज्य वापरासाठीच करण्याचा आहे.

२) सदरच्या बांधकाम परवानगीने आपणास आपल्या हक्कात नसलेल्या जागेवर समजाव घेणे तेही बांधकाम करता येणार नाही.



ट न न ४	
दस्त क्र. ७२६ / २०२३	
१२०	१६२



१७ - १०	
५००३	/२०२४
२०	५०

३) मंजूर नकाशाप्रमाणे जागेवर प्रत्यक्ष मोजणी करून घेणेची आहे व त्यांची तालुका निरिक्षक भूमि अभिलेख ठाणे यांनी प्रमाणीत केलेली नकाशाची प्रत या कार्यालयाच्या अभिलेखाथे दोन प्रतीमध्ये पाठविणेची आहे व त्यास मंजूरी घेणे आवश्यक आहे.

४) सदर भूखंडाची उपविभागणी महानगरपालिकेच्या पूर्वपरवानगी शिवाय करता येणार नाही. तसेच मंजूर रेखांकनातील इमारती विक्रीत करण्यासाठी इतर/दुस-या विकासकाने अधिकार दिल्यास / विकासासाठी प्रधिकृत केल्यास दुय्यम / दुस-या विकासकाने मंजूर बांधकाम नकाशे व चटई क्षेत्राचे व परवानगीत नमूद अटी व शर्तीचे उल्लंघन केल्यास/पालन न केल्यास या सर्व कृतीस मुळ विकासक व वास्तुविशारद जबाबदार राहिल.

५) या जागेच्या आजूबाजूला जे पूर्वीचे नकाशे मंजूर झाले आहेत त्याचे रस्ते हे सदर नकाशातील रस्त्याशी प्रत्यक्ष मोजणीचे व सिमांकनाचे वेळी सुसंगत जुळणे आवश्यक आहे. तसेच जागेवरील प्रस्तावीत होणा-या बांधकामास रस्ते संलग्नित ठेवणे व सार्वजनिक चापराबावती खुले ठेवणेची जबाबदारी विकासक/वास्तुविशारद / धारक यांची राहिल. रस्त्याबाबत वापराबाबत आपली / धारकाची कोणतीही हरकत असणार नाही.

६) नगरातील जमीन धारणा कायदा १९७६ चे तरतुदींना व महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम च्या तरतुदीस कोणत्याही प्रकारची बाधा येता कामा नये व या दोन्ही कायदयान्वये पारित झालेल्या व चापुके वेळोवेळी होणा-या सर्व आदेशांची 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 स्वीकारणासाठी करण्यात येईल.

८) नकाशातील अर्जदार व विकासक व इतर धारकांचा कोणताही कायदेशीर हक्क असणार नाही. हक्काबाबतचा वाद उत्पन्न झाल्यास त्यास अर्जदार, विकासक, वास्तुविशारद, मुख्य कार्यकारी अधिकारी यांच्या संवंधीत व्यक्ती जबाबदार राहिल. तसेच वरील जागेस पांच 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 स्वस्मरी खुली ठेवणे बांधकामकारक राहिल.

१०) मंजूर रेखांकनातील इमारतीचे नियमावलीनुसार जोत्याचे प्रमाणपत्र प्राप्त केल्याशिवाय उर्वरित बांधकाम करण्यात येऊ नये.

११) इमारतीस उदवाहन, अग्निशामक तरतुदी, पाण्याची गोमिनीवरील व इमारतीवरील दोन टाक्या, दोन इलेक्ट्रीक पंपसेटसह तरतुदीसह असली पाहिजे.

१२) महानगरपालिका आपणांस बांधकामासाठी व इतर कारणासाठी पुरवठा करण्याची हमी घेत नाही. बांधकामाची सर्व जबाबदारी विकासक/धारकाची राहिल. तसेच सांडपाण्याची सोय व मोजविसर्जनाची व्यवस्था करण्याची जबाबदारी विकासकाची/ धारकाची राहिल.

...२...

ट न न - १०	
५७०३	१२०२३
२९	५०

ट न न ४



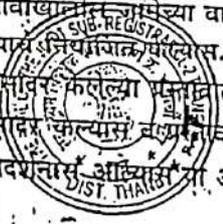
- १३) अर्जदाराने स.नं., वि.नं., मोजे, महानगरपालिका मंजुरी, बिल्डरचे नांव, आर्किटेक्टचे नांव, अकृषिक मंजुरी व इतर मंजुरीचा तपशील दर्शविणारा फलक प्रत्यक्ष जागेवर लावण्यात आल्यानंतरच इतर विकास कामास सुरुवात करणे बंधनकारक राहिल. तसेच रॉट मंजुरीचे मुळ कागदपत्र तपाराणीसाठी/भिरिक्षणसाठी जागेवर सर्व काळावधीसाठी उपलब्ध करून ठेवणे ही धारतुविशारद व विकासक यांची संयुक्त जबाबदारी आहे. अशी कागदपत्रे जागेवर 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 इमारतीपणे करण्यात यावे.
- १६) मंजूर बांधकाम नकाशे व जागेवरील बांधकाम यामध्ये तफावत असल्यास नियमावलीनुसार त्वरीत सुधारीत बांधकाम नकाशांना मंजुरी घेणे बंधनकारक आहे अन्यथा हे बांधकाम मंजूर विकास नियंत्रण नियमावलीनुसार अनधिकृत ठरते त्यानुसार अर्ज अनधिकृत बांधकाम तोडण्याची कार्यवाही करण्यात येईल.
- १७) बांधकाम साहित्य रस्त्यावर व सार्वजनिक ठिकाणी ठेवता येणार नाही. याबाबतचे उल्लेख झाल्यास महानगरपालिकेकडून आपणाविरुद्ध दंडात्मक कार्यवाही करण्यात येईल.
- १८) इमारतीचे बांधकामाबाबत व पूर्णात्वाबाबत नियमावलीतील बाब क्रं. ४३ ते ४६ ची काटेकोरपणे अंमलबजावणी करण्याची संपुर्ण जबाबदारी विकासक, वास्तुविशारद, स्ट्रक्चरल अभियंता, बांधकाम पर्यवेक्षक व धारक यांची राहिल.
- १९) महानगरपालिकेने मंजूर केलेले बांधकाम नकाशे व बांधकाम प्रारंभ पत्र रद्द करण्याची कार्यवाही खालील बाबतीत करण्यात येईल व मुंबई प्रांतिक महानगरपालिका अधिनियम १९६६ व महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगररचना अधिनियम १९६६ च्या तरतुदीनुसार संबंधित विरुद्ध विहित कार्यवाही करण्यात येईल.
- १) मंजूर बांधकाम नकाशाप्रमाणे बांधकाम न केल्यास.
 - २) मंजूर 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 अधिनियमामध्ये प्रस्तावाखालील जागेच्या वापरात बदल होत असल्यास अथवा वापराने व इतर करण्यास अनुषंगाने घेतलेल्या निर्णयानुसार घेतलेल्या चुकीची माहिती व विधी ग्राह्यता घेतलेली कार्ये घेऊन सादर केल्यास व प्रस्तावाच्या अनुषंगाने महानगरपालिकेची दिग्गमभूल केल्याचे निदर्शनास आल्यास या अधिनियमाचे कलम २५८ अन्वये कार्यवाही करण्यात येईल.



ट न न ड

दस्त क्र. १२२

दिनांक १९/०५/१५



५००३

२० ५०

11CC/11/1449

२०) प्रस्तावीत इमारतीमध्ये तळमजल्यावर स्टिक्ट (SIIT) प्रस्तावीत केले असल्यास स्टिक्टची उंची मंजूर बांधकाम नकाशाप्रमाणे ठेवण्यात यावी व या जागेची वापर वाहनतळासाठीच करण्यात यावा.

२१) मंजूर विकास योजनेत विकास योजना रस्त्याने / रस्ता रंदीकरणाने बांधित होणारे क्षेत्र ----- महानगरपालिकेकडे हस्तांतर केले असल्याने व ह्या हस्तांतर केलेल्या जागेच्या मोबदल्यात आपणांस अतिरिक्त चटई क्षेत्रांचा लाभ/ मंजुरी देण्यात आली असल्याने सदरचे क्षेत्र कायमस्वरूपी खुले, भोकळे, अतिक्रमणविरहीत ठेवण्याची जबाबदारी विकासकाची राहिल. तसेच या जागेचा मालकी हक्क इतरांकडे कोणत्याही परिस्थितीत व केव्हाही वर्ग वारता 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-याचे 'ना हरकत प्रमाणपत्र' सादर करणे बंधनकारक आहे.

२३) मंजूर रेखांकनाच्या जागेत विद्यमान इमारत तोडण्याचे प्रस्तावीत केले असल्यास विद्यमान बांधकाम क्षेत्र महानगरपालिकेकडे प्रमाणीत करून घेतल्यानंतर विद्यमान इमारत तोडून नवीन बांधकामास प्रारंभ करणे बंधनकारक आहे.

२४) प्रस्तावातील इमारतीचे बांधकाम पूर्ण झाल्यानंतर नियमाप्रमाणे पूर्ण झालेल्या इमारतीस प्रथम वापर परवान प्राप्त करून घेणे व तदनंतरच इमारतीचा वापरासाठी वास्तुविशारद कार्यालय आवेदन देणे आवश्यक आहे. महानगरपालिकेकडून वापर परवाना न घेता इमारतीचा वापर चालू असल्याचे निदर्शनास आल्यास वास्तुविशारद, विकासक व धारक यांच्यावर व्यक्तीशः कायदेशीर कार्यवाही करण्यात येईल.

२५) पुर्नविकसीत / नव्याने पुर्ण 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 मंजुरीची मुदत एक वर्षापर्यंत राहिल. तदनंतर महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगररचना अधिनियम १९६६ चे तरतुदीनुसार विहित कालावधीसाठी नुतनीकरण करण्यात येईल अन्यथा सदरची मंजुरी कायदेशीररीत्या आपोआप रद्द होईल.

सदरच्या आदेशातील नमूद अटी व शर्तीचे पालन करण्याची जबाबदारी अर्जदार, विकासक, अधिकार पत्रधारक, बांधकामपर्यवेक्षक वास्तुविशारद, स्ट्रक्चरल अभियंता व धारका यांची राहिल.

सदर जागेच्या मालकीबाबत व न्यायालयात दावा प्रलंबीत नसल्याबाबत आपण प्रमाणपत्र दि. २६/१०/२०१६ रोजी दिलेले आहे याबाबत काहीही विसंगती आढळून आल्यास दिलेली परवानगी रद्द करण्यात येईल.



दस्तावेज क्र. २२६/२०२३
१०/१३ १६२

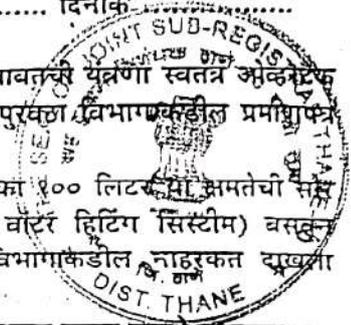


दस्तावेज - १०
५००३ / २०२४
२३ ५०

२९) यापूर्वी पत्र क्र. दि. अन्वये यासोबतच्या मंजूर रेखांकनात प्रस्तावित केलेल्या इमारतीचे बांधकाम खालीलप्रमाणे मर्यादित ठेवून त्यानुसार कार्यान्वीत करणे बंधनकारक राहिल.

अ.क्र.	इमारतीचे नांव/प्रकार	संख्या	तळ + मजले	प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र चौ.मी.
१	अ-१	१	पार्ट तळ + ६ पार्ट	२६७९.९८
	अ-२	१	पार्ट तळ + ५	२२४६.७३
	डी-१	१	पार्ट तळ + ५	२६३५.२८
	डी-२	१	स्टिल्ट + ५	१८९७.८०
	डी-३	१	स्टिल्ट + ५	२०७३.०५
	एस-१	१	तळ + १	३४८.५४
एकूण				११८८९.३८ चौ.मी.

- ३०) यापूर्वीचे पत्र क्र. नपा/नर/...../...../..... दिनांक अन्वये देण्यात आलेली मंजूरी रद्द करण्यात येत आहे.
- ३१) जागेवर रेन वॉटर हार्वेस्टिंगची व्यवस्था करणे तसेच त्याबाबतची येणाऱ्या स्वतंत्र अॅप्लिकेशन व प्लंबिंग लाईनसह कार्यान्वीत ठेवणे व त्याबाबत पाणीपुरवठा विभागाकडील प्रतीपत्र सादर करणे बंधन कारक राहिल.
- ३२) प्रस्तावित इमारतीसाठी भोगवटा दाखल्यापूर्वी प्रती सदनिका १०० लिटरची गरम उर्जा वरिल पाणी गरम करण्याची व्यवस्था (सोलार वॉटर हीटिंग सिस्टीम) बसवून कार्यान्वीत करणे व त्याबाबत सार्वजनिक बांधकाम विभागाकडील नाहरकत दाखला सादर करणे आपणावर बंधनकारक राहिल.
- ३३) भोगवटा दाखल्यापूर्वी वृक्ष प्राधिकरणाकडील नाहरकत दाखला सादर करणे बंधनकारक राहिल.
- ३४) भोगवटा दाखल्यापूर्वी अग्निशमन विभागाकडील नाहरकत दाखल्यामधील अटीशर्तीची पूर्तता करून अंतिम नाहरकत दाखला सादर करणे बंधनकारक राहिल.
- ३५) महाराष्ट्र प्रांतिक महानगरपालिका अधिनियम १९४९ चे कलम २६३ अन्वये भोगवटा दाखला घेणे आपणावर बंधनकारक राहिल.
- ३६) सदरच्या जागेवर बांधकामासाठी २०० पेक्षा जास्त बांधकाम कामगार असल्यास कामगार कल्याण बांधकाम कामगारांसाठी महाराष्ट्र इमारत व इतर बांधकाम कामगार कल्याणकरी मुंडळे यांचे माफक वित्तियेणान्या योजना, त्यासाठीचे अर्ज, त्यासंबंधी इतर आवश्यक माहिती नंतर पाठवणे बांधकाम कामगारांची नोंदणी करिता आवश्यक प्रक्रिया नोंदणी नुसतनीकपणे, बांधकाम कामगारांचे बँक खाते उघडणे इत्यादी सर्व प्रकारची संबंधित कामे करणाऱ्या Registration Center उभारणे बंधनकारक राहिल.
- ३७) इमारत पूर्ण झाल्यानंतर बांधकाम प्रदानगी मधील नमुद अटी व शर्तीचे पालन केल्याशिवाय बांधकाम पुढील 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 कार्यवाही करण्यात येईल.
- ३८) शसभार हस्तांतरीत करावयाच्या सदनिका शासनास हस्तांतरीत करून त्याबाबतच्या नाहरकत दाखल्यासह शासनाच्या इतर विभागाकडील आवश्यक नाहरकत दाखले / परवानग्या प्राप्त करून घेणेची सर्वस्वी जबाबदारी विकासक व वास्तुविशारद यांची राहिल.
- ३९) सहर, जागेमध्ये भाती भरणी किंवा खोदकाम करणेसाठी संबंधित महसूल प्राधिकरणा कडून परवानगी घेणे व त्याअनुषंगीक आवश्यक शुल्काचा भरणा करणे बंधनकारक राहिल.



दस्त क्र. १२७/३७

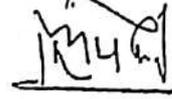


१७-१०
५००३
२४ ५०

- ४०) मंजूर विकास नियंत्रण नियमावलीमधील तरतुदीप्रमाणे आवश्यक वृक्ष लागवड करणे बंधनकारक राहिल.
- ४१) सदर जागेबाबत सासन निर्देशाप्रमाणे आवश्यक असणा-या परवानग्या / नाहरकत दाखले प्राप्त करून घेणेची जबाबदारी विकासाकाची राहिल.
- ४२) गोकळ्या जागेच्या कराचा भरणा प्रत्येक वर्षाच्या आर्थिक वर्षामध्ये भोगवटा दाखला प्राप्त दिनांकापर्यंत भरणा करणे आपणावर बंधनकारक राहिल. कराचा भरणा न केल्यास आपणावर पुढील कायदेशीर कार्यवाही करण्यात येईल.

मनपा/नर/४८२७/२०१६-१५

दि. ११/०२/२०१७



नगररचनाकार

मिरा भाईंदर महानगरपालिका

प्रत - माहितीस्तव व पुढील कार्यवाहीस्तव

- १) विभाग प्रमुख
अतिक्रमण तथा अनाधिकृत बांधकाम नियंत्रण विभाग
- २) कर निर्धारक व संकलक अधिकारी
कर विभाग



ट न न ४	
दस्त क्र. २२६६/२०२३	
१५	१६२



ट न न - ५०	
५००३	/२०२४
२५	५०