

**मिरा भाईंदर महानगरपालिका**

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

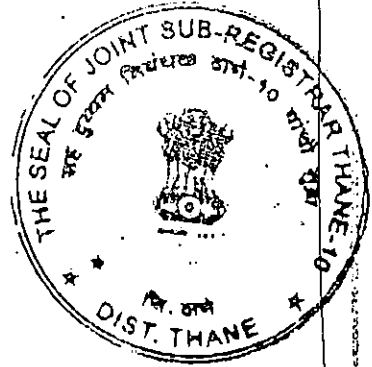


जा. क्र. मि.भा./मनपा/नर/२६६७/२०१०-११  
प्रति,

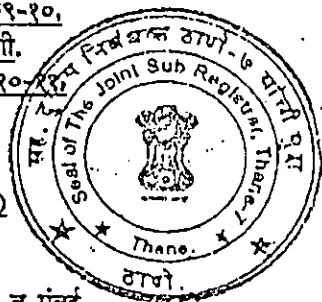
दिनांक :- ११/५/२०१०

जमीन/जागामालक - मे. कोकण गृहनिर्माण व क्षेत्र विकास मंडळ  
अधिकार पत्रधारक - मे. रवि डेव्हलपमेंट  
द्वारा - वास्तुविशारद - मे. अविनाश म्हात्रे अॅन्ड असो.

विषय :- मिरा भाईंदर महानगरपालिका क्षेत्रातील मोजे - पेणकरपाडा  
स.क्र. २२६पै., २२७पै., २२८पै., २२९पै., २३०पै., व  
मोजे मिरा स.क्र. १५०पै., १५१पै.  
या जागेत नियोजित बांधकामास बांधकाम प्रारंभपत्र  
मिळणेबाबत.



- संदर्भ :-
- १) आपला दि.२५/०६/२०१० चा अर्ज.
  - २) कोकण गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास मंडळ (म्हाडा) यांचेकडील पत्र क्र. सीओ/केबी-१४६७/१०, दि.०६/०८/१० चे पत्र.
  - ३) शासनाचे पत्र क्र. टिपीएस-१२०८/यओआर-१५०/सीआर-४४६/०८/पडी-१२, दि.३०/०४/२०१०.
  - ४) या कार्यालयाचे पत्र क्र. मिभा/मनपा/नर/२३७२/२००९-१०, दि.२३/०९/२००९ अन्वये सुधारीत बांधकाम परवानगी.
  - ५) अग्निशमन विभागाकडील पत्र क्र. मनपा/अग्नि/९५/१०-११, दि.१५/०७/१० अन्वये तात्परता नाहरकत दाखला.



**-: सुधारीत बांधकाम प्रारंभपत्र :- (सुधारीत नकाशे मंजुरीसह)**  
(फक्त जोत्यापर्यंत)

महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगररचना अधिनियम १९६६ च्या कलम ४५ अन्वये व मुंबई प्रांतिक महानगरपालिका अधिनियम १९४९ चे कलम २५३, २५४ (प्रकरण १२ सह) विकास कार्य करण्यासाठी / बांधकाम प्रारंभपत्र मिळण्यासाठी आपण विनंती केले नुसार मिरा भाईंदर महानगरपालिका क्षेत्रातील मोजे - पेणकरपाडा सि.स.नं./सर्वे क्र./हिस्सा क्र. २२६पै., २२७पै., २२८पै., २२९पै., २३०पै., व मोजे मिरा, स.क्र. १५०पै., १५१पै. या जागेतील रेखांकन, इमारतीचे बांधकाम नकाशांस खालील अटी व शर्तीचे अनुपालन आपणाकडून होण्याच्या अधीन राहून ही मंजूरी देण्यात येत आहे.

- १) सदर भूखंडाचा वापर फक्त बांधकाम नकाशात दर्शविलेल्या रहिवास + वाणिज्य वापरासाठीच करण्याचा आहे.
- २) सदरच्या बांधकाम परवानगीने आपणास आपल्या हक्कात नसलेल्या जागेवर कोणतेही बांधकाम करता येणार नाही.

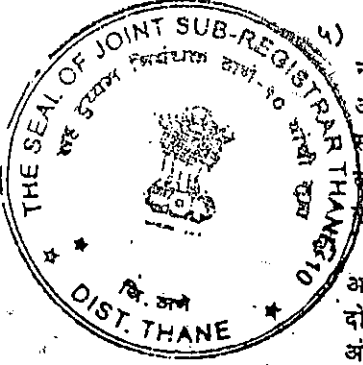
**ट न न - १०**  
११६७ / २०१०  
२८ | ३८

TRUE COPY  
AVINASH D. MHATRE  
ARCHITECT - ७  
दस्तावेजांक ०६०९१०११  
२८/३६



४) मंजूर रेखांकनाप्रमाणे जागेवर प्रत्यक्ष मोजणी करून घेणेची आहे व त्यांची तालुका निरीक्षकांमार्फत अभिलेख ठाणे यांनी प्रमाणीत केलेली नकाशाची प्रत या कार्यालयाच्या अभिलेखाध्यक्ष दोन प्रतीमध्ये पाठविणेची आहे व त्यास मंजूरी घेणे आवश्यक आहे.

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



५) या जागेच्या आजुबाजुला जे पूर्वीचे 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 वापराबाबत आपली / धारकाची कोणतीही हरकत असणार नाही.

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 आदेशांची अंमलबजावणी करण्याची जबाबदारी विकासक व वास्तुविशारद इतर धारक यांची राहिल.



६) 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 रूंदीकरणासाठी करण्यात येईल. याबाबत अर्जदार व विकासक व इतर धारकांचा कोणताही कायदेशीर हक्क असणार नाही.

७) मालकी हक्काबाबतचा याद व तपत्र झाल्यास त्यास अर्जदार, विकासक, वास्तुविशारद, धारक व संबंधीत व्यक्ती जबाबदार राहिल. तसेच वरील जागेस पोच मार्ग उपलब्ध असल्याची व जागेच्या हद्दी जागेवर प्रत्यक्षपणे जुळविण्याची जबाबदारी अर्जदार, विकासक, वास्तुविशारद यांची राहिल. यामध्ये तफावत निर्माण झाल्यास सुयारीत 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 स्वतःची खुली ठेवणे बंधनकारक राहिल.

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

११) इमारतीस बंदवाहन, अग्निशामक तरतुद, पाण्याची जमिनीवरील व इमारतीवरील अशा दोन टाक्या, दोन इलेक्ट्रीक पंपसेटसह तरतुद केलेली असली पाहिजे.

१२) महानगरपालिका आपणांस बांधकामासाठी व पिण्यासाठी व इतर धारणासाठी पाणी पुरवठे करण्याची हमी घेत नाही. याबाबतची सर्व जबाबदारी विकासक/धारक यांची राहिल. तसेच सांडपाण्याची सोय व मेलविसर्जनाची व्यवस्था करण्याची जबाबदारी विकासकाची/ धारकाची राहिल.

ट न न - १०	
११५६०	/२०२४
२२	३६

वस्त क्रमांक	०६६४ / २०२०
	२५ / ३६

मनपा/नं. १०८६/२०२४

दि. ०९/०७/२०२४

१३) अर्जदाराने स.नं., हि.नं., मोजे, महानगरपालिका मंजूरी, विल्डरचे नाव, अकृषिक मंजूरी व इतर मंजूरीचा तपशील दर्शविणारा फलक लावण्यात आल्यानंतरच इतर विकास कामास सुरुवात करणे बंधनकारक आहे. सर्व मंजूरीचे मुळ कागदपत्र तपासणीसाठी/निरीक्षणासाठी जागेवर सर्व कागदपत्रे उपलब्ध करून ठेवणे ही वास्तुविशारद व विकासक यांची संयुक्त जबाबदारी आहे. कागदपत्रे जागेवर प्राप्त न झाल्यास तातडीने काम बंद करण्यात येईल.

१४) मंजूर रेखांकनातील इमारतीचे बांधकाम करण्यापूर्वी मातीची घाचणी (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 मंजूरी घेणे. तसेच इमारतीचे आयुष्यमान, वापर, बांधकाम चालू साहित्याचा दर्जा व गुणवत्ता व अग्नि क्षमता 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 मंजूरी प्राप्त करणे बंधनकारक आहे. तसेच खुल्या जागेत वृक्षारोपण करण्यात यावे.

१६) मंजूर बांधकाम नकाशे व जागेवरील बांधकाम यामध्ये तफावत असल्यास नियमावलीनुसार त्वरीत सुधारित बांधकाम नकाशांना मंजूरी घेणे बंधनकारक आहे अन्यथा हे बांधकाम मंजूर विकास नियंत्रण नियमावलीनुसार अनधिकृत ठरते त्यानुसार उक्त अनधिकृत बांधकाम तोडण्याची कार्यवाही करण्यात येईल.

१७) बांधकाम साहित्य रस्त्यावर व सार्वजनिक ठि काणी ठेवता येणार नाही. याबाबतचे उल्लंघन झाल्यास महानगरपालिकेकडून आपणाविरुद्ध दंडात्मक कार्यवाही करण्यात येईल.

१८) इमारतीचे बांधकामाबाबत व पूर्णत्वाबाबत नियमावलीतील बाब क्र. ४३ ते ४६ ची काटेकोरपणे अंमलबजावणी करण्याची संपुर्ण जबाबदारी विकासक, वास्तुविशारद, स्ट्रक्चरल अभियंता, बांधकाम पर्यवेक्षक व धारक यांची राहिल.

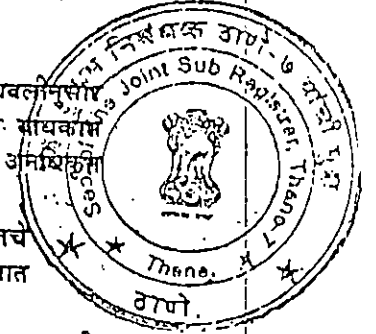
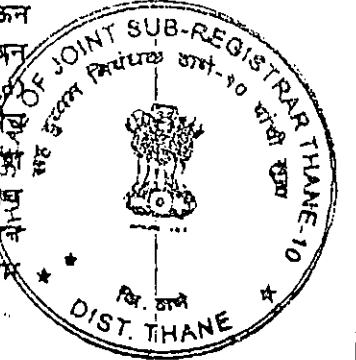
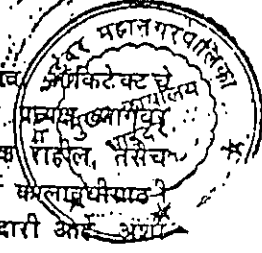
१९) महानगरपालिकेने मंजूर केलेले बांधकाम नकाशे व बांधकाम प्रारंभ पत्र रद्द करण्याची कार्यवाही खालील बाबतीत करण्यात येईल व मुंबई प्रांतिक महानगरपालिका अधिनियम १९४९ व महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगररचना अधिनियम १९६६ च्या तरतुदीनुसार संबंधिताविरुद्ध विहित कार्यवाही करण्यात येईल.

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 अधिनियमान्वये प्रस्तावाखालील जागेच्या वापरात बदल होत असल्यास अथवा वापरात बदल करण्याचे नियोजित केल्यास.

४) महानगरपालिकेकडे सादर केलेल्या प्रस्तावात चुकीची माहिती व विधी ग्राह्यता नसलेली कागदपत्रे सादर केल्यास व प्रस्तावाच्या अनुषंगाने महानगरपालिकेची दिशाभूल केल्याचे निदर्शनास आल्यास या अधिनियमाचे कलम २५८ अन्वये कार्यवाही करण्यात येईल.



ट.न.न. - १०  
१५/०७/२०२४  
३० ३८

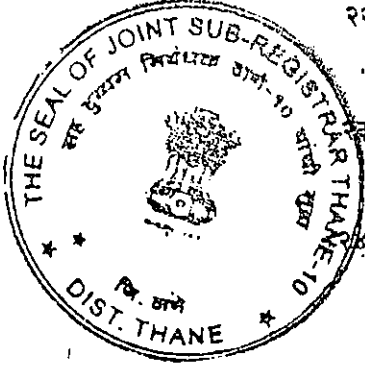
ट.न.न. - ७  
दस्त क्रमांक १००४/२०२४  
२६ ३६



इमारतीमध्ये तळमजल्यावर स्टिल्ट (Stilt) प्रस्तावीत केले असल्यास मंजूर बांधकाम नकाशाप्रमाणे ठेवण्यात यावी. या जागेचा वापर घननतक्रमासाठीच करण्यात यावा.

२१) मंजूर विकास योजनेत विकास योजना रस्त्याने / रस्ता रूंदीकरणाने बाधित होणारे क्षेत्र ५०९२.५० चौ.मी. महानगरपालिकेकडे हस्तांतर केले असल्याने व ह्या हस्तांतर केलेल्या जागेच्या मोबदल्यात आपणांस अतिरिक्त घटई 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 संबंधितांस व धारकांस स्विकारता येणार नाही.

२२) मंजूर बांधकाम नकाशातील १५.० मी. पेक्षा जास्त उंचीचे इमारतीचे अग्निशामन व्यवस्थेबाबत सक्षम अधिका-याचे '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 व्यक्तीशा कायदेशीर कार्यवाही करण्यात येईल.



२५) पुर्वीकसीत / नव्याने पूर्ण होणा-या इमारतीमध्ये विद्यमान रहिवाशांना साप्तावून घेण्याची कायदेशीर जबाबदारी वास्तुविशारद, विकासक व धारक यांची राहिल. याबाबतची सर्व कायदेशीर-पुर्तता (विकासकाने-रहिवाशांसोबत-करावयाचा कायदेशीर-पुर्तता) विकासकाने/धारकाने करणे बंधनकारक राहिल. या मंजूरीची मूदत दि.२२.१२.२० पासून दि.२०.१२.२०२१पर्यंत राहिल. तदनंतर महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगररचना अधिनियम १९६६ चे तरतुदीनुसार विहित क्वालावधीसाठी नुतनीकरण करण्यात येईल अन्यथा सदरची मंजूरी कायदेशीररीत्या आपोआप रद्द होईल.

२६) सदरच्या आवेशातील नमूद अटी व शर्तीचे पालन करण्याची जबाबदारी अर्जदार, वास्तुविशारद, विकासक, अधिकार पत्रधारक, बांधकामपर्यवेक्षक स्ट्रक्चरल अभियंता व धारक यांची राहिल.

२७) सदर जागेच्या मालकीबाबत व न्यायालयात दावा प्रलंबीत नसल्याबाबत आपण प्रतिज्ञापत्र दिलेले आहे. याबाबत काहीही विसंगती आढळून आल्यास दिलेली परवानगी रद्द करण्यात येईल.

२८) बांधकाम परवानगीमधील मंजूर इमारतीच्या स्टिल्ट क्षेत्राची उंची ही क्रॉस बीम पासून २.४० मी. ठेवणे आपणावर बंधनकारक राहिल.

ट न न - १०  
१५६६ / २०२४  
३९ ५

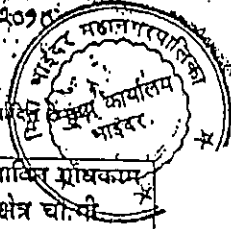
ट.न.न. - ७  
दस्त क्रमांक ०६०४/२०२०  
००/३६

11/01/2024

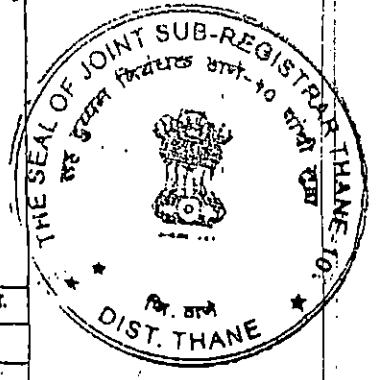
मनपा/नर/१८६५/२०१९

दि. ११/०१/२०२४

३०) यापूर्वी पत्र क्र. \_\_\_\_\_ दि. \_\_\_\_\_ अन्वये  
/यासोबतच्या मंजूर रेखांकनात प्रस्तावित केलेल्या इमारतीचे बांधकाम खालीलप्रमाणे भवित  
त्यानुसार कार्यान्वीत करणे बंधनकारक राहिले.



अ.क्र.	इमारतीचे नांव/प्रकार	संख्या	तळ + मजले	प्रस्तावित प्राधिकरण क्षेत्र चौ.मी.
१	अ	१	पार्ट तळ + १८	६४५१.००
२	अ-१	१	पार्ट तळ + १८	६४१०.७३
३	अ	१	पार्ट तळ + १८	१२४४७.६६
४	अ-१	१	बेसमेंट + पार्ट तळ + पोटियम + १०	१६४८५.४४
५	अ-१	१	बेसमेंट + पार्ट तळ + पोटियम + १३	१८२८८.१८
६	अ	१	स्टिक्ट + १८ पार्ट	६९९१.८९
७	अ	१	पार्ट तळ + पोटियम + १०	५४८७.८९
८	अ-१	१	पार्ट तळ + पोटियम + १०	५४४४.१२
९	अ	४	बेसमेंट + पार्ट तळ + पोटियम + १०	३३०५१.५९
१०	एफ	१	पार्ट तळ + पोटियम + १०	७८४२.८९
११	अ	१	पार्ट तळ + पोटियम + १०	५०००.८९
१२	एच	७	स्टिक्ट + १८	१८११७.४८
१३	एच-१	७	स्टिक्ट + १७	१७०९१.१९
१४	एच-२	१	स्टिक्ट + १८ पार्ट	१५०४.५५
१५	आय	१	स्टिक्ट + १८	३६१०४.४०
१६	सी-१	१	नाळ + १	१६६.८६
१७	सी-२	१	तळ + १	४२०.८६
एकूण			एकूण क्षेत्र	२०७६७३.४३ चौ.मी.
			घजावट कॉमन डॉल	४५४.५० चौ.मी.
			विद्यमान बांधकाम क्षेत्र	१७८४०.१३ चौ.मी.
			एकूण बांधकाम क्षेत्र	२२५०५९.१३ चौ.मी.



- ३१) यापूर्वीचे पत्र क्र. मिभा/मनपा/नर/२३७२/२००९-१०, दि. १३/०९/२००९ अन्वये देण्यात आलेली मंजूरी रद्द करण्यात येत आहे.
- ३२) प्रागेवढ रेल वॉटर टॅन्किंगची व्यवस्था करणे सत्तेप-अग्निशामन-व्यवस्था करणे व अग्निशामन विभागाकडील नाहरकत दाखला सादर करणे आपणावर बंधनकारक राहिले.
- ३३) प्रस्तावित इमारतीसाठी भोगवटा दाखल्यापूर्वी सौर उर्जा बरिल पाणी गरम करण्याची व्यवस्था (सोलार वॉटर डिस्टिंग सिस्टम) वसवून कार्यान्वीत करणे व त्याबाबत सार्वजनिक बांधकाम विभागाकडील नाहरकत दाखला सादर करणे आपणावर बंधनकारक राहिले.
- ३४) भोगवटा दाखल्यापूर्वी युवा प्राधिकरणाकडील नाहरकत दाखला सादर करणे बंधनकारक राहिले.
- ३५) मा. शासनाकडील दि. ३०/०४/२०१० रोजीच्या परिपत्रकाचे पालन करणे आपणावर बंधनकारक राहिले.
- ३६) विकारा योजनेमधील दर्शविलेली अमिनिटी ओपन स्पेस ची जागा (क्षेत्र ४४७४.३२ चौ.मी.) कि मिरा भाईंदर महानगरपालिकेच्या नावे करून सादर जागा महानगरपालिकेस हस्तांतरित करणे आपणावर बंधनकारक राहिले.
- ३७) भविष्यात मिरा भाईंदर महानगरपालिका / ज.म. शासनाकडून प्रमुख रेखांकनातील बांधकामाबाबत ज्या काही काही सुचना किंवा आदेश येतील त्याची पूर्तता करणे आपणावर बंधनकारक राहिले.
- ३८) आपण सादर केलेल्या हमीपत्राचे पालन करणे आपणावर बंधनकारक राहिले
- ३९) प्रोथाच्या दाखल्यापूर्वी पर्यावरण विभागाकडील नाहरकत दाखला सादर करणे आपणावर बंधनकारक राहिले.

मनपा/नर/१८६५/२०१०/१९

दि. ११/०१/२०२४

ट न न - १०  
१५६८० / २०२४  
३८  
आयुक्त.

मिरा भाईंदर महानगरपालिका

प्रत - माहितीसाठी व पडेल कार्यवाहीसाठी

- १) मा. अप्पर जिल्हाधिकारी व सक्षम प्राधिकारी, ठाणे
- मागरी संकुलन, ठाणे, जिल्हाधिकारी कार्यालय, ठाणे
- २) प्रभाग अधिकारी
- प्रभाग कार्यालय क्र.

TRUE COPY  
AVINASH D. MHATRE  
ARCHITECT

ट.न.न. - ७  
दस्तावेज क्र. ८०७७८१ / २०२४  
२४ ३६