

ट न न ७

दस्त क्र. 3303 / 2023

मिरा भाईदर महानगरपालिका

मुख्य कार्यालय, भाईदर (प.),

छत्रपती शिवाजी महाराज मार्ग, ता. जि. ठाणे - ४०१ २०१.



जा. क्र. मि.भा./मनपा/नर/-२९७२-/-०६-०७

दिनांक :- २९/०७/२०२३

प्रति,

जमीन/जागाभालक - श्री. जोसेफ ऑस्कर झुज्या

अधिकार पत्रधारक - श्री. जोसेफ ऑस्कर झुज्या

द्वारा - वास्तुविशारद - मे. लिड कन्सलटंट

विषय :- मिरा भाईदर महानगरपालिका क्षेत्रातील मौजे - गोडदेव

सर्वे क्र./ हिस्सा क्र. नवीन २५/५ जुना ३३५/५

या जागेत नियोजित बांधकामास बांधकाम प्रारंभपत्र

मिळणेबाबत.

संदर्भ :- १) आपला दि.०८/११/०६ चा अर्ज.

२) मे. सक्षम प्राधिकारी नागरी संकुलन ठाणे यांचेकडील आ.श.क्र.

यू.एल.सी./टी.ए/गोडदेव/एस.आर-९, दि.०४/०७/१६

ची मंजूरी.

३) मा. जिल्हाधिकारी ठाणे यांचेकडील अकृषिक परवानगी

आदेश क्र. महसुल/क-१/टे-१/एनएपी/एसआर-११५/०६,

दि.०७/११/०६.

४) या कार्यालयाचे पत्र क्र. मिभा/मनपा/नर/५७६/०६-०७,

दि.२९/०५/०६ अन्वये प्राथमिक परवानगी.

:- बांधकाम प्रारंभपत्र :-



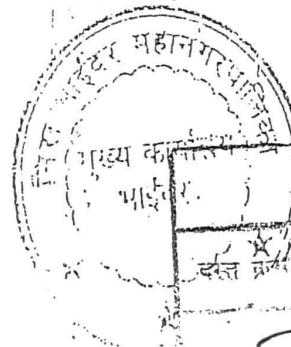
महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगररचना अधिनियम १९६६ च्या कलम ४१ अन्वये व मिरा भाईदर महानगरपालिका अधिनियम १९४९ चे कलम २५३, २५४ (प्रकरण १२ सह) विकासास कार्य करण्यासाठी / बांधकाम प्रारंभपत्र मिळण्यासाठी आपण विनंती करत असून मिरा भाईदर महानगरपालिका क्षेत्रातील मौजे - गोडदेव सि.स.नं./सर्वे क्र./हिस्सा क्र. नवीन २५/५ जुना ३३५/५ या जागेतील रेखांकन, इमारतीचे बांधकाम प्रारंभकालीन रेखांकन खालील अटी व शर्तीचे अनुपालन आपणाकडून होण्याच्या अधीन राहून ही मंजूरी देण्यात येत आहे.

१) सदर भुखंडाचा वापर फक्त बांधकाम नकाशात दर्शविलेल्या रहिवास

वापरासाठीच करण्याचा आहे.

२) सदरच्या बांधकाम परवानगीने आपणास आपल्या हक्कात नसलेल्या नगरपालिका

अधीन बांधकाम करता येणार नाही.



ट.न.न-७

दस्त क्र. 3303 / 2023

29/07/2023

30/07/23

३) मंजूर नकाशाप्रमाणे जागेवर प्रत्यक्ष माजणी करून घेणेची आहे व त्याची तालुका निरीक्षक भूमि अभिलेख ठाणे यांनी प्रमाणीत केलेली नकाशाची प्रत कार्यालयाच्या अभिलेखात 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 प्रधिकृत केल्यास दुस-या/दुस-या विकासकाने मंजूर बांधकाम नकाशे व चर्टई क्षेत्राचे व परवानगीत नमूद अटी व शर्तीचे उल्लंघन केल्यास/पालन न केल्यास इतर कतीस मुळ विकासक व वास्तुविशारद जबाबदार राहिले.

५) या जागेच्या आजूबाजूला जे पूर्वीचे नकाशा नकाशातील रस्त्याची चौकट/प्रत्यक्ष माजणीचे आवश्यक आहे. तसेच या जागेवरले संलग्नित ठेवणे बांधकाम वापरसाठी वास्तुविशारद / धारक याचा राहिल. रस्त्याबाबत व वापरबाबत आपले धाक्याचा कोणतीही हरकत असणार नाही.

६) नागरी जमीन धारणा कायदा १९७६ च तरतुदीना व महाराष्ट्र जमीन महसुल अधिनियम च्या तरतुदीस कोणत्याही प्रकारची बाधा येता का नये व या दोन्ही कायदयान्वये पारित झालेल्या व यापुढे वेळोवेळी होणा-या सर्व आदेशांचा अंमलबजावणी करण्याची जबाबदारी विकासक व वास्तुविशारद इतर धारक यांचा राहिल.

७) रेखांकनात /बांधकाम नकाशात इमारतीचे समोर दर्शविण्यात / प्रस्तावित करण्यात आलेली सामासीक अंतराची जागा ही सार्वजनिक असून महानगरपालिकेच्या मालकीची राहिल व या जागेचा वापर सार्वजनिक रस्त्यासाठी /रस्त्याच्या कोणत्याही करण्यात येईल. याबाबत अर्जदार व विकासक व इतर धारक यांचा कोणताही कायदेशीर हक्क असणार नाही.

८) मालकी हक्काबाबतचा वाद उत्पन्न झाल्यास त्यास अर्जदार, विकासक, वास्तुविशारद, धारक व संबंधीत व्यक्ती जबाबदार राहतील. तसेच वरील जागेस पोहोचण्यास उपलब्ध असल्याची व जागेचा हद्दी जागेवर प्रत्यक्षपणे पुढेविण्याची जबाबदारी अर्जदार, विकासक, वास्तुविशारद यांची राहिल. यामध्ये तफावत निर्माण झाल्यास मंजुरी घेणे क्रमप्राप्त आहे.

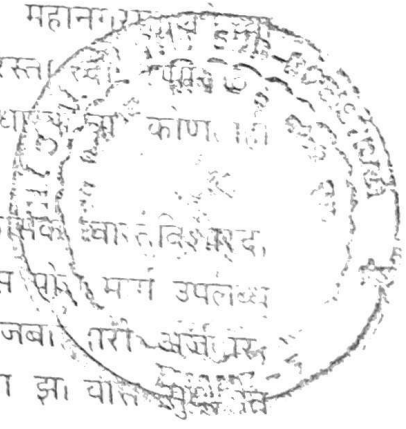
९) मंजूर रेखांकनातील रस्ते, ड्रेनेज, गटारे व खुली जागा (आर.जी.) अर्जदाराने / विकासकाने महानगरपालिकेच्या नियमाप्रमाणे पूर्ण करून सुविधा सार्वजनिक वापरासाठी कायम स्वरुपी खुली ठेवणे बंधनकारक राहिल.

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

११) इमारतीस उदवाहन, अग्निशामक तरतुद, पाण्याची जमिनीवरील व इमारतीवरील अशा दोन टाक्या, दोन इलेक्ट्रिक पंपसेट सह तरतुद केलेली असली पाहिजे.

१२) महानगरपालिका आपणांस बांधकामासाठी व पिण्यासाठी व इतर कारणासाठी पाणी पुरवठा करण्याची हमी घेत नाही. याबाबतचा सर्व जबाबदारी विकासक धारक यांची राहिल. तसेच सांडपाण्याची सोय व भेलविसर्जनाची व्यवस्था करण्यात जबाबदारी विकासकाची/ धारकाची राहिल.

ट न न ७
दस्तावेज क्र ३३ / २०२३



ट न न = ७
२०२२ / २०२६
२०५८

ट न न ७

दस्त क्र. 3303/2023



१३) अर्जदाराने स.नं., हि.नं., मोजे, महानगरपालिका मंजूरी, आर्किटेक्टचे नाव, अकृषिक मंजूरी इतर मंजूरी तपशील दर्शविणारा प्रत्यक्ष जागेवर लावण्यात आल्यानंतरच इतर विकास कामास सुध्दात करणे बंधनकारक राहिल. तसेच सर्व मंजूरीचे घुळ कागदपत्र तपासणीसाठी/निरीक्षणासाठी जागेवर सर्व कालावधीसाठी उपलब्ध करून देणे व वास्तुविशारद व विकासक यांची संयुक्त जबाबदारी आहे. अशी कागदपत्रे जागेवर प्राप्त न झाल्यास तातडीने काम बंद करण्यात येईल.

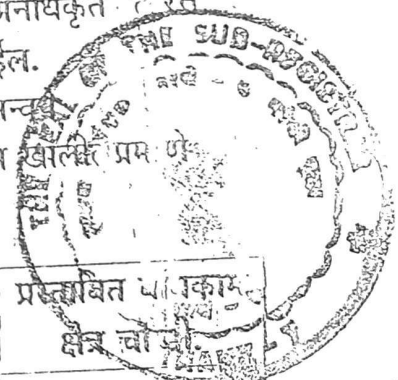
१४) मंजूर रेखांकनातील इमारतीचे बांधकाम करण्यापूर्वी मातीची चाचणी (Soil Test) घेऊन व बांधकामाची जागा भूकंप प्रवण क्षेत्राचे अनुषंगाने सर्व तांत्रिक बाबी विचारात घेऊन (Specifically earthquake of highest intensity in si smic zone should be considered) आर.सी.सी. डिझाईन तयार करून संबंधीत सक्षम बांधकाम यांची मंजूरी 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 अंतिमकार्यवाही 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 सुधारीत बांधकाम नकाशांना मंजूरी देणे बंधनकारक आहे अन्यथा हे बांधकाम मंजूर विकास नियंत्रण नियमावलीनुसार अनधिकृत तऱ्हेत त्यानुसार उक्त अनधिकृत बांधकाम तोडण्याची कार्यवाही करण्यात येईल.

१७) यापूर्वी पत्र क्र. मिभा/मनपा/नर/५७६/०६-०७, दि. २९/०५/०६ अन्वये /यासोबतच्या मंजूर रेखांकनात प्रस्तावित केलेल्या इमारतीचे बांधकाम खालील प्रमाणे मर्यादित ठेवून त्यानुसार कार्यान्वीत करणे बंधनकारक राहिल.

स.क्र.	इमारतीचे नांव/प्रकार	संख्या	तळ + मजले	प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र चौ.मी.
१	ओ	१	स्टिल्ट + पार्ट ३	३८३.७३
२	पी	१	स्टिल्ट + ३	४५५.७४
			जास्तीचे बाल्कनी क्षेत्र	३९.६९
			जास्तीचे जिऱ्याचे क्षेत्र	०.४
				८७५.९१ चौ.मी.



ट न न - ७
२०२२ / २००८
०९ ५८

१८) बांधकाम साहित्य रस्त्यावर व सार्वजनिक ठिकाणी ठेवता येणार नाही. याबाबतचे उल्लंघन झाल्यास महानगरपालिकेकडून आपणाविरुद्ध दंडात्मक कार्यवाही करण्यात येईल.

१९) इमारतीचे बांधकामाबाबत व पूर्णत्वाबाबत नियमावलीतील बाब क्रं. ४३ व ४६ ची काटेकोरपणे अंमलबजावणी करण्याची संपूर्ण जबाबदारी विकासक, वास्तुविशारद, स्ट्रक्चरल अभियंता, बांधकाम पर्यवेक्षक व धारक यांची राहिल.

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

टिप नं ७
दस्तक ३३० / २०२३



- १) मंजूर बांधकाम नकाशाप्रमाणे बांधकाम निरवरोधित पाने पाने होत नसल्याचे निदर्शनास आल्यास
- २) मंजूर बांधकाम नकाशे व प्रारंभ पत्रात लिहिलेले सर्व अटी व शर्तीचे पालन होत नसल्याचे निदर्शनास आल्यास
- ३) प्रस्तावित जमिने बांधकाम महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगररचना अधिनियम १९६६ व इतर अधिनियमान्वये प्रस्तावाखालील जागेवर बांधकाम करणे अशक्य असेल अथवा वापरात बदल करण्याचे नियोजित केले असेल

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

२१) प्रस्तावित इमारतीमध्ये तळमजल्यावर स्टिल्ट (SILL) प्रस्तावित केले असल्यास स्टिल्टची उंची मंजूर बांधकाम नकाशाप्रमाणे ठेवण्यात यावी व या जागेचा वापर वाहनतळासाठीच करण्यात यावा.

२२) मंजूर बांधकाम नकाशातील १५.० मी. पेक्षा जास्त उंचीचे इमारतीचे बांधकाम व्यवस्थेबाबत सक्षम अधिका-याचे 'ना हरकत प्रमाणपत्र' सादर करणे बांधकाम धनकारक आहे.

२३) मंजूर रेखांकनाच्या जागेत विद्यमान इमारत तोडण्याचे प्रस्तावित केले असल्यास विद्यमान बांधकामक्षेत्र महानगरपालिकेकडून प्रमाणीत करणे घेतल्यानंतर विद्यमान इमारत तोडून नवीन बांधकामास प्रारंभ करणे बांधकाम धनकारक आहे.

२४) प्रस्तावातील इमारतीचे बांधकाम पूर्ण झाल्यानंतर निष्ठाप्रमाणे पूर्ण झालेल्या इमारतीस प्रथम वापर परवाना प्राप्त करणे 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) पुर्नविकसीत / नव्याने पूर्ण होणा-या इमारतीमध्ये विद्यमान रहिवाशांना साप्यावून घेण्याची कायदेशीर जबाबदारी वास्तुविशारद, विकासक व धारक यांची राहिल. याबाबतची सर्व कायदेशीर पुर्तता (विकासकाने रहिवाशांसोबत करावयाच्या करारनामा व इतर बाबी) विकासकाने / धारकाने करणे बांधकाम धनकारक नाही.

२६) या मंजूरीची मुदत दि.३३.१२.२०१३ पासून दि.३३.१२.२०१३ पर्यंत राहिल. तदनंतर महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगररचना अधिनियम १९६६ चे तरतुदीनुसार विहित कालावधीसाठी नुतनीकरण करण्यात येईल अन्यथा सादरची मंजूरी कायदेशीररीत्या आपोआप रद्द होईल.



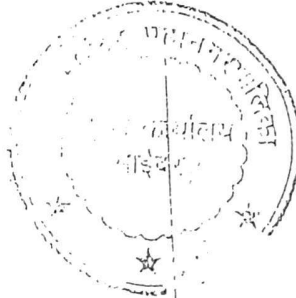
टिप नं - ७
३३० / २०२३
५८

ट न न ७	
दस्ता क्र. 3303 / 2023	
24	3E



- २७) सदरच्या आदेशातील नमूद अटी व शर्तीचे पालन करण्याची जबाबदारी अर्जदार, वास्तुविशारद, विकासक, अधिकार पत्रधारक, बांधकामपर्यवेक्षक स्ट्रक्चरल अभियंता व धारक यांचो राहिल.
- २८) जागेवर रेन वॉटर हार्वेस्टिंगची व्यवस्था करणे तसेच अग्निशमन व्यवस्था करणे व त्याबाबत महानगरपालिकेचे अग्निशमन विभागाकडील नोंद करून दाखल सादर करणे आपणावर बंधनकारक राहिल.
- २९) प्रस्तावित इमारतीसाठी भोगवटा दाखल्यापुर्वी सौर उर्जा वरिल पाणी गरज करण्याची व्यवस्था (सोलार वॉटर हिटिंग सिस्टीम) बसवून कार्यान्वीत करणे आपणावर बंधनकारक राहिल.

घनपा/नर/ 2197/23/1000



दि. 23/09/2023

(Signature)

मिरा भाईंदर महानगरपालिका

आदेशातील नमूद अटी व शर्तीचे पालन करणे ही जबाबदारी अर्जदार, वास्तुविशारद, विकासक, अधिकार पत्रधारक, बांधकामपर्यवेक्षक स्ट्रक्चरल अभियंता व धारक यांचो राहिल. जागेवर रेन वॉटर हार्वेस्टिंगची व्यवस्था करणे तसेच अग्निशमन व्यवस्था करणे व त्याबाबत महानगरपालिकेचे अग्निशमन विभागाकडील नोंद करून दाखल सादर करणे आपणावर बंधनकारक राहिल. प्रस्तावित इमारतीसाठी भोगवटा दाखल्यापुर्वी सौर उर्जा वरिल पाणी गरज करण्याची व्यवस्था (सोलार वॉटर हिटिंग सिस्टीम) बसवून कार्यान्वीत करणे आपणावर बंधनकारक राहिल.



ट.न.न-७	
दस्ता क्र. 3303 / 2023	
23 4L	