

मुख्य कार्यालय, भाईंदर (प.)
छत्रपती शिवाजी महाराज मार्ग, ता. जि. ठाणे - ४०१ २०२.

जा. क्र. मि.भा./मनपा/नर/ ५२७ / २०१६-१७

दिनांक :- २०/०५/२०१६

प्रति,
अधिकार पत्रधारक - श्री. कमलेश आर. अंबानी
द्वारा - सल्लागार अभियंता - मे. अनिष अंबुड असो.

विषय :- मिरा भाईंदर महानगरपालिका क्षेत्रातील मोजे - नवघर
सर्व क्र./ हिस्सा क्र. नविन १७८/४,५,६,७, जना २१५/४,५,६,७
या जागेत नियोजित बांधकामास बांधकाम प्रारंभपत्र
मिळणेबाबत.

संदर्भ :- १) आपला दि. २५/०४/२०१६ चा अर्ज.

- २) मे. सधर्म प्राधिकारी नागरी संकलन ठाणे यांचेकडील आदेश क्र. यएलसी/टिए/टे-६/ भाईंदर /एसआर-८२, दि. २३/१२/२००९ अन्वयेचे ८(४)चे पत्रात १०(३) व १० (५) अन्वये आदेश स.क्र. २१५/५ साठी पत्र क्र. यएलसी/टिए/एटीपी/डब्ल्यू एसएच एस२०/एसआर १६८६, दि. २२/०९/२००६, व यएलसी/टिए/एटीपी/कलम-२०/भोगवदा वाखला/एसआर-१६८६, दि. २३/१२/२००९ अन्वये नाहरकत वाखला स.क्र. २१५/६ साठी क्र. यएलसी/टिए/टे-४/नवघर/एसआर-१५०४, दि. ११/१०/२००६ अन्वये कलम ८(४) चे आदेश व स.क्र.२१५/७ साठी यएलसी/टिए/एटीपी/डब्ल्यू एसएच एस२०/एसआर १६८८, दि. २२/०९/२००६ अन्वये कलम २० चे आदेश.
- ३) मे. जिऱ्हाधिकारी ठाणे यांचेकडील अकृषिक परवानगी आदेश क्र. महसूल/क-१/टे-१/एनएपी/नवघर-ठाणे/एसआर-०३/२०१२, दि. ३०/०४/२०१२.
- ४) बी इन्स्टीट्यूट इन्वेस्टमेंट कंपनी प्रा.लि. यांचेकडील पत्र क्र. ईआय/एनओसी/२३२/२३३/२३४/२३५/२०१०, दि. १८/०८/१० अन्वये नाहरकत दाखला.
- ४) अग्निशमन विभागाकडील पत्र क्र. मनपा/अग्नि/११६/२०१३-१४, दि. ०९/०४/२०१५ अन्वये ताल्लिरता नाहरकत दाखला.
- ५) या कार्यालयाचे पत्र क्र. मिभा/मनपा/नर/३०२३/२०१४-१५, दि. १६/०९/२०१५ अन्वये सधर्मते बांधकाम परवानगी.

-: सधर्मते बांधकाम प्रारंभपत्र :- (इमारत प्रकार बी.सी च्या मर्यादित)
(विकास ठक्क प्रमाणापत्राच्या वापरासह)

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 प्रारंभपत्र मिळण्यासाठी आपणे विनती केल्यानुसार मिरा भाईंदर महानगरपालिका क्षेत्रातील नवघर (सि.ज्ञान/सर्वे क्र./हिस्सा क्र. नविन १७८/४,५,६,७, जना २१५/४,५,६,७) या जागेतील रेखांकन, इमारतीचे बांधकाम नकाशास खालील अटी व शर्तीचे अर्ज मल्ल 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 अमळना स्वकृत मल्लेल्या जागेवर कोणतेही बांधकाम करता येणार नाही.

ट न न ४	
दस्त क्र. ११७१ / २०२५	
२६	०५



- ३) मंजूर नकाशाप्रमाणे जागेवर प्रत्यक्ष-मोजणी करून घेणेची आहे व त्यांची तालुका निरीक्षक भूमि अभिलेख ठाणे यांनी प्रमाणित केलेली नकाशाची प्रत या कार्यालयाच्या अभिलेखाध्यक्ष दोन प्रतीमध्ये पाठविणेची आहे. व त्यास मंजूरी घेणे आवश्यक आहे.
- ४) सदर भूखंडांची उपविभागणी महानगरपालिकेच्या पूर्वपरवानगी शिवाय करता येणार नाही. तसेच मंजूर रेखांकनातील इमारती विक्रीत करण्यासाठी इतर/दुस-या विकासकास 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 या जागेवरील प्रस्तावीत होणा-या बांधकामास रस्ते संलग्नित ठेवणे व सांख्यिक वापरासाठी खुले ठेवणेची जबाबदारी विकासक/वास्तुविशारद / धारक यांची राहिल. रस्त्याबाबत व वापराबाबत आपली / धारकाची कोणतीही हरकत असणार नाही.
- ६) जागी जमीन धारणा कायदा १९७६ चे तरतुदी व महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम च्या तरतुदीस कोणत्याही प्रकारची बाधा येत कामे नये व या दोन्ही कायद्यान्वये पारित झालेल्या व यापुढे वेळोवेळी होणा-या सर्व आदेशांची अंमलबजावणी करण्याची जबाबदारी विकासक व वास्तुविशारद इतर धारक यांची राहिल.
- ७) रेखांकनात / बांधकाम नकाशात इमारतीचे समोर दृश्यावस्थेत / प्रस्तावीत करण्यात आलेली सामासिक अंतराची जागा ही सांख्यिक असून महानगरपालिकेच्या मालकीची राहिल व या जागेचा वापर सांख्यिक रस्त्यासाठी /रस्ता स्वीकरणासाठी करण्यात येईल. याबाबत अर्जदार व विकासक व इतर धारकांचा कोणताही कायदेशीर हक्क असणार नाही.
- ८) मालकी हक्काबाबतचा वाद उत्पन्न झाल्यास त्यास अर्जदार, विकासक, वास्तुविशारद, धारक व संबंधित 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 सुधारीत मंजूरी घेणे क्रमप्राप्त आहे.
- ९) मंजूर रेखांकनातील रस्ते, ड्रेनेज, गटारे व खुली जागा (आर.जी.) अर्जदाराने / विकासकाने महानगरपालिकेच्या नियमाप्रमाणे पूर्ण करून सुविधा सांख्यिक वापरासाठी कायम स्वस्मी खुली ठेवणे बंधनकारक राहिल.
- १०) मंजूर रेखांकनातील इमारतीचे नियमावलीनुसार जोत्याचे प्रमाणपत्र प्राप्त केल्याशिवाय उर्वरित बांधकाम करण्यात येऊ नये.
- ११) इमारतीस उदवाहन, अग्निशामक तरतुद, पाण्याची अग्निनीवरील व इमारतीवरील अशा दोन टांक्या, दोन इलेक्ट्रीक पंपसेटसह तरतुद केलेली असली पाहिजे.
- १२) महानगरपालिका आपणाले बांधकामासाठी व पिण्यासाठी व इतर कारणासाठी पाणी पुरवठा करण्याची हमी घेत नाही. याबाबतची सर्व जबाबदारी विकासक/धारक यांची राहिल. तसेच सांडपाण्याची सोय व मलविसर्जनाची व्यवस्था करण्याची जबाबदारी विकासकाची/धारकाची राहिल.

ट न ल ४	
दस्त क्र. ११७१ /२०२५	
२५	२५



१३) अर्जदाराने स.नं., हि.नं., मोजे, महानगरपालिका मंजूरी, विल्डरजे नांव, ऑफिट्रेक्टचे नांव, अकृषिक मंजूरी व इतर मंजूरीचा तपशील दर्शविणारा फलक प्रत्यक्ष जागेवर लाविण्यात आल्यानंतरच इतर विकास कामास सुरुवात करणे बंधनकारक राहिल. तसेच सर्व मंजूरीचे मुळ कागदपत्र तपासणीसाठी/निरीक्षणासाठी जागेवर सर्व कालावधीसाठी उपलब्ध करून ठेवणे ही 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 seismic zone should be considered) आर.सी.सी. डिझाईन तयार करून संबंधीत सक्षम अधिका-यांची मंजूरी घेणे. तसेच इमारतीचे आयुष्यमान, घापर, बांधकाम चालू साहित्याचा दर्जा व गुणवत्ता व अग्नि क्षमण व्यवस्था याबाबत नगराल विल्डींग कोड प्रमाणे तरतुदी करून कार्यान्वीत करणे तसेच बांधकाम चालू असताना तांत्रिक व अंतर्गत कार्यवाही पूर्ण करून त्याची पालन करण्याची जबाबदारी अर्जदार, विकासक, स्ट्रक्चरल अभियंता, वास्तुविशारद, बांधकाम पर्यवेक्षक, धारक संयुक्तपणे राहिल.

१५) रेखांकनातील जमीन विद्यमान झाले असल्यास तोडण्यासाठी महानगरपालिकेची व इतर विभागांची पूर्व मंजूरी प्राप्त करणे बंधनकारक आहे. तसेच खुल्या जागेत वृक्षरोपण करण्यात येईल.

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

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

१८) इमारतीचे बांधकामाबाबत व पूर्णत्वाबाबत नियमावलीतील बाब क्र. ४३ ते ४६ ची काटेकोरपणे अमलबजावणी करण्याची संपूर्ण 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 संबंधितांविरुद्ध 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.



प्रस्तावित जागेचे वापरात महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगररचना अधिनियम १९६६ व इतर अधिनियमान्वय प्रस्तावाखालील जागेच्या वापरात बदल होत असल्यास अथवा वापरात बदल करण्याचे नियोजित केल्यास.

महानगरपालिकेकडे सावर केलेल्या प्रस्तावानुसार बांधकाम विधी प्रारंभ नसलेली कागदपत्रे सादर केल्यास प्रस्तावित बांधकाम महानगरपालिकेच्या नियमावलीनुसार दिशाभूल केल्याचे निदर्शनास आल्यास या अधिनियमाचे कलम २५ अन्वये कार्यवाही करण्यात येईल.

दस्त क्र. ११४९ / २०२५

२६३.	४५
------	----



२०) प्रस्तावीत इमारतीमध्ये तळमजल्यावर 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 रूंदीकरणाने बांधित होणारे क्षेत्र ८५०.६९ चौ.मी. महानगरपालिकेकडे हस्तांतर केले असल्याने व ह्या हस्तांतर केलेल्या जागेच्या मोबदल्यात आपणांस अतिरिक्त चढई क्षेत्रांचा लाभ/ मंजूरी देण्यात आली असल्याने सदरचे क्षेत्र कायमस्वरूपी खुले, मोकळे, अतिक्रमणविरहित ठेवण्याची जबाबदारी विकासकाची राहिल, तसेच या जागेचा मालकी हक्क इतरांकडे कोणत्याही परिस्थितीत व कुठही वर्ग करता येणार नाही. तसेच या क्षेत्राचा इतरांकडून मोबदला आपणांस इतर संबंधितांस व धारकास स्विकारता येणार नाही.

२२) मंजूर बांधकाम नकाशातील १५.० मी. पेक्षा जास्त उंचीचे इमारतीचे अग्निशमन व्यवस्थाबाबत तक्षम अधिकाऱ्याचे 'नॉनरकव प्रमाणपत्र' सादर करणे बांधकामकारक आहे.

२३) मंजूर रेखांकनाच्या जागीत विद्यमान इमारत तोडण्याचे प्रस्तावीत केले असल्यास विद्यमान बांधकामक्षेत्र महानगरपालिकेकडून प्रमाणीत करून घेतल्यानंतर विद्यमान इमारत तोडून नवीन बांधकामास प्रारंभ करणे बांधकामकारक आहे.

२४) प्रस्तावातील इमारतीचे बांधकाम पूर्ण झाल्यानंतर नियमाप्रमाणे 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) पुनर्विकसित / नव्याने पूर्ण होणा-या इमारतीमध्ये विद्यमान रहिवाशांना सामावून घेण्याची कायदेशीर जबाबदारी वास्तुविशारद, विकासक व धारक यांची राहिल. याबाबतची सर्व कायदेशीर पूर्तता (विकासकाने रहिवाशांसोबत करावयाचा करारनामा व इतर बाबी) विकासकाने / धारकाने करणे बांधकामकारक राहिल.

२६) या मंजूरीची मुदत एक वर्षापर्यंत राहिल. तदनंतर महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगररचना अधिनियम १९६६ चे तरतुदीनुसार विहित कालावधीसाठी नूतनीकरण करण्यात येईल अन्यथा सदरची मंजूरी कायदेशीररीत्या आपोआप रद्द होईल.

२७) सदरच्या आदेशातील नमूद अटी व शर्तीचे पालन करण्याची जबाबदारी अर्जदार, विकासक, अधिकार पत्रधारक, बांधकामप्रबंधक वास्तुविशारद स्ट्रक्चरल अभियंता व धारक यांची राहिल.

२८) सदर जागेच्या मालकीबाबत व न्यायालयात दावा प्रलंबित नसल्याबाबत आपणा प्रतिज्ञापत्र दि. १७/१२/२०१४ रोजी दिलेले आहे. याबाबत कोहीही विसंगती आढळून आल्यास दिलेली परवानगी रद्द करण्यात येईल.

ट न न ४	
दस्त क्र: ११०१ / २०२४	
२०	२४

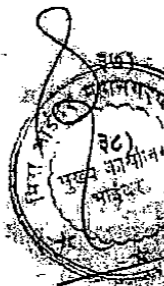


जा.सं.मनपा/नर/२५०/२०१६-१७ दि.२०/०७/२०१६

२१) 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	बी.	१	पार्ट तळ + ७	१२४४.५८
२	सी	१	पार्ट तळ + ७	१५३३.४०
			एकूण	२७७७.९८ चौ.मी.

- ३०) यापूर्वीचे पत्र क्र. मिभा/मनपा/नर/३०२३/२०१४-१५, दि.१६/०१/२०१५ अन्वये देण्यात आलेली मंजूरी (इमारत प्रकार बी, सी च्या मर्यादित) रद्द करण्यात येत आहे
- ३१) जागेवर रेन वॉटर हॉव्हेस्टिंगची व्यवस्था करणे तसेच त्याबाबतची यंत्रणा स्वतंत्र ओव्हरटॅक व प्लंबिंग लाईनसह कार्यान्वीत ठेवणे व त्याबाबत पाणीपुरवठा विभागाकडील प्रमाणपत्र सादर करणे बंधनकारक राहिल.
- ३२) प्रस्तावित इमारतीसाठी भोगवटा दाखल्यापूर्वी प्रती सदनिका १०० लिटर या क्षमतेची सौर उर्जा बरिल पाणी गरम करण्याची व्यवस्था (सोलार वॉटर हिटिंग सिस्टीम) बसवून कार्यान्वीत करणे व त्याबाबत सार्वजनिक बांधकाम विभागाकडील नाहरकत दाखला सादर करणे आपणांवर बंधनकारक राहिल.
- ३३) भोगवटा दाखल्यापूर्वी वृक्ष प्राधिकरणाकडील नाहरकत दाखला सादर करणे बंधनकारक राहिल.
- ३४) भोगवटा दाखल्यापूर्वी अग्निशमन विभागाकडील तात्पुरत्या नाहरकत दाखल्यामधील अटीशर्तीची पूर्तता करून अंतिम नाहरकत दाखला सादर करणे बंधनकारक राहिल.
- ३५) मा. जिल्हाधिकारी, ठाणे यांचेकडील अकृषिक परवानगीच्या आदेशामधील अटीशर्तीची पूर्तता करणे आपणांवर बंधनकारक राहिल.
- ३६) भोगवटा दाखल्यापूर्वी आ.क्र. २५४ (बगीचा) ने बांधित क्षेत्राचा नोंदणीकृत करारनाम्यासह मिरा भाईंदर महानगरपालिकेच्या नावेचा निर्विवाद ७/१२ उतारा सादर करणे बंधनकारक राहिल.
- ३७) महाराष्ट्र प्रांतिक महानगरपालिका अधिनियम १९४९ चे कलम २६३ अन्वये भोगवटा दाखला घेणे आपणांवर बंधनकारक राहिल.
- ३८) सदरच्या जागेवर बांधकामासाठी २०० पेक्षा जास्त बांधकाम कामगार असल्यास काम करणाऱ्या बांधकाम कामगारांसाठी महाराष्ट्र इमारत व इतर बांधकाम कामगार कल्याणकारी मंडळ यांच्या मार्फत न्यायव्यवस्था योजनेच्या योजना, त्यासाठीचे अर्ज, त्यासंबंधी इतर आवश्यक माहिती तसेच बांधकाम कामगारांची नोंदणी प्रक्रिया नोंदणी, नुतनीकरण, बांधकाम कामगारांचे बँक खाते प्रक्रियाची संबंधित कामे करिताना Facilitation Centre येथे बंधनकारक राहिल.



25 04



३९) इमारत पूर्ण झाल्यानंतर बांधकाम परवानगी मधील नमुद अटी व शर्तीचे पालन केल्याशिवाय बांधकाम पूर्णत्वाचे 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 मुन्हा नोंद करून पुढील कार्यवाही करण्यात येईल.

मनपा/न्त्र/२०२४/१६९/१७७

दि. २७/०५/२०२४



आयुक्त
मिरा-भाईंदर महानगरपालिका

प्रत - माहितीस्तव व पुढील कार्यवाहीस्तव

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

ट न न ४	
दस्त क्र. ११०१/२०२४	
२९	०५

