

मिरा भाईदर महानगरपालिका.

मुख्य कार्यालय, भाईदर (प.),

छत्रपती शिवाजी महाराज मार्ग, ता. जि. ठाणे - ४०९ १०९.

जा. क्र. मि. भा. / मनपा / नर / २००४ / २००४

दिनांक :- ३१/१२/२००४

श्री. मे. श्रीराम देवस्थान नंदलाल लादुराम व भालचंद्र चंदुलाल कामटि या
श्री. मे. रामनगर डेव्हलपर्स कार्पो.
श्री. मे. अविनाश म्हात्रे अॅन्ड असो.

विषय :- मिरा भाईदर महानगरपालिका क्षेत्रातील मौजे - मिरा
सर्व क्र./ हिस्सा क्र. नवीन १७, १८, १९, २०, २१, २२, २३/१,
जुना १४६, १४७, १४८, १४९, १५०, १५१, १५२/१ या जागेत नियोजित
बांधकामास बांधकाम प्रारंभपत्र मिळणेबाबत.

- मदर्थ :- १) आपला दि. १४/०९/२००५ चा अर्ज.
२) मे. सक्षम प्राधिकारी नागरी संकुलन ठाणे यांचेकडील आदेश क्र.
यू.एल.सी./टी.ए/डब्ल्यू.एस.एस.एच. २०/एस.आर - ७५
दिनांक ११/१०/९९ ची मंजूरी.
३) मा. जिल्हाधिकारी ठाणे यांचेकडील अकृषिक परवानगी
आदेश क्र. महसुल/क-१/टे-१/एनएपी/एसआर-८२/९७, दि. १७/१०/२००२
४) या पुर्वीचे पत्र क्र. मनपा/नर/७०६/१०४१८/२००२-०३, दि. २१/०९/२००३
अन्वये सुधारीत बांधकाम परवानगी व पत्र क्र. मनपा/नर/१०५०/१९९०७/
२००३-०४, दि. २८/०९/२००४ अन्वये बांधकाम प्रारंभपत्र.

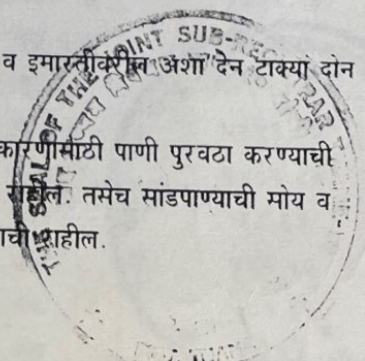
सुधारित :- बांधकाम प्रारंभपत्र :-

बांधकाम प्रादेशिक व नगररचना अधिनियम १९६६ च्या कलम १९(६) व मुंबई प्रांतिक
बांधकाम अधिनियम १९४९ चे कलम २५३, २५४ (प्रकरण १२ सह) विकास कार्य करण्यासाठी
बांधकाम प्रारंभपत्र मिळण्यासाठी आपण विनंती केले नुसार मिरा भाईदर महानगरपालिका क्षेत्रातील मौजे-मिरा
मौजे क्र. १/मं. क्र. हिस्सा क्र. नवीन वरील प्रमाणे जुना वरील प्रमाणे या जागेतील रेखांकन, इमारतीचे बांधकाम
बांधकाम शिर्ष्या रंगाने दुरुस्ती दर्शविल्याप्रमाणे खालील अटी व शर्तीचे अनुपालन आपणाकडून
आपण राहून ही मंजूरी देण्यात येत आहे.

- १) बांधकाम प्रारंभपत्र मिळण्यासाठी आपण विनंती केले नुसार मिरा भाईदर महानगरपालिका क्षेत्रातील मौजे-मिरा
मौजे क्र. १/मं. क्र. हिस्सा क्र. नवीन वरील प्रमाणे जुना वरील प्रमाणे या जागेतील रेखांकन, इमारतीचे बांधकाम
बांधकाम शिर्ष्या रंगाने दुरुस्ती दर्शविल्याप्रमाणे खालील अटी व शर्तीचे अनुपालन आपणाकडून
आपण राहून ही मंजूरी देण्यात येत आहे.
- १) बांधकाम प्रारंभपत्र मिळण्यासाठी आपण विनंती केले नुसार मिरा भाईदर महानगरपालिका क्षेत्रातील मौजे-मिरा
मौजे क्र. १/मं. क्र. हिस्सा क्र. नवीन वरील प्रमाणे जुना वरील प्रमाणे या जागेतील रेखांकन, इमारतीचे बांधकाम
बांधकाम शिर्ष्या रंगाने दुरुस्ती दर्शविल्याप्रमाणे खालील अटी व शर्तीचे अनुपालन आपणाकडून
आपण राहून ही मंजूरी देण्यात येत आहे.
- १) बांधकाम प्रारंभपत्र मिळण्यासाठी आपण विनंती केले नुसार मिरा भाईदर महानगरपालिका क्षेत्रातील मौजे-मिरा
मौजे क्र. १/मं. क्र. हिस्सा क्र. नवीन वरील प्रमाणे जुना वरील प्रमाणे या जागेतील रेखांकन, इमारतीचे बांधकाम
बांधकाम शिर्ष्या रंगाने दुरुस्ती दर्शविल्याप्रमाणे खालील अटी व शर्तीचे अनुपालन आपणाकडून
आपण राहून ही मंजूरी देण्यात येत आहे.

टनन १०
०००६/२००५
४१ / २३

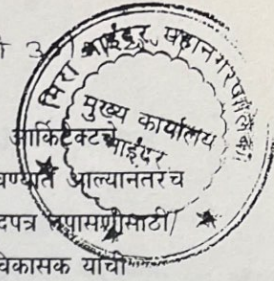
- १) नगर नकाशाप्रमाणे जागेवर प्रत्यक्ष मोजणी करून घेणेची आहे व त्यांची जिल्हा निरीक्षक भूमि अभिलेख शाखेकडून प्रमाणीत केलेली नकाशाची प्रत या कार्यालयाच्या अभिलेखात दोन प्रतीमध्ये पाठविणेची आहे व त्याम मंजुरी घेणे आवश्यक आहे.
- २) नगर भूखर्चाची उपविभागणी नगर परिषदेच्या पूर्वपरवानगीशिवाय करता येणार नाही. तसेच मंजूर रेखांकनातील इमारती विकसीत करण्यासाठी इतर/दुस-या विकासकाम अधिकार दिल्याम / विकामासाठी प्रीफिक्शन केल्याम दुय्यम / दुस-या विकासकाने मंजूर बांधकाम नकाशे व चर्टई क्षेत्राचे व परवानगीत नमूद करी व अर्जाचे उल्लंघन केल्याम / पालन न केल्यास या सर्व कृतीस मुळ विकासक धारक व वास्तुविशारद जबाबदार राहिल.
- ३) या जागेच्या आजुवाजुला जे पूर्वीचे नकाशे मंजूर झाले आहेत त्याचे रस्ते हे सदर नकाशातील रस्त्याशी प्रत्यक्ष मोजणीचे व मिमांकनाचे वेळो सुसंगत जुळणे आवश्यक आहे. तसेच या जागेवरील प्रस्तावीत बांधकामास रस्ते संलग्नित ठेवणे व सार्वजनिक वापरासाठी खुले ठेवणेची जबाबदारी विकासक/ वास्तुविशारद / धारक यांची राहिल. रस्त्याबाबत व वापराबाबत आपली / धारकाची कोणतेही हरकत प्रस्थापार नाही.
- ४) मंजुरी जमोन धारणा कायदा १९७६ चे तरतुदीना व महाराष्ट्र जमीन महसुल अधिनियम च्या तरतुदीम कायदाही प्रकारची वाधा येता कामा नये व या दोन्ही कायद्यान्वये पारीत झालेल्या व यापुढे वेळोवेळी शिफा या मवे आदेशाची अंमलवजावणी करण्याची जबाबदारी विकासक व वास्तुविशारद इतर धारक यांचे राहिल.
- ५) रेखांकन बांधकाम नकाशात इमारतीचे समोर दर्शविण्यात / प्रस्तावीत करण्यात आलेली सामासिक आकाराची जागा ही सार्वजनिक असून महानगरपालिकेच्या मालकीची राहिल व या जागेचा वापर सार्वजनिक रस्त्यासाठी / रस्ता रुंदीकरणासाठी करण्यात येईल. याबाबत अर्जदार व विकासक व इतर धारकाचा कायदाही कायदेशीर हक्क असणार नाही.
- ६) नकाशे रेखांकनाबाबतचा वाद उत्पन्न झाल्यास त्यास अर्जदार, विकासक, वास्तुविशारद, धारक व संवंधीत पक्षांनी जबाबदार राहिल. तसेच वरील जागेस पोच मार्ग उपलब्ध असल्याची व जागेच्या हद्दी जागेवर प्रत्यक्षपणे जुळविण्याची जबाबदारी अर्जदार, विकासक, वास्तुविशारद यांची राहिल. यामध्ये तफावत मिळत झाल्यास मुधारीत मंजुरी घेणे क्रमप्राप्त आहे.
- ७) नगर रेखांकनातील रस्ते ड्रेनेज व गटारे व खुली जागा (आर.जी.) अर्जदाराने / विकासकाने नगरपालिकेच्या विषयप्रमाणे पूर्ण करून सुविधा सार्वजनिक वापरासाठी कायम स्वरुपी खुली ठेवणे बंधनकारक राहिल.
- ८) नगर रेखांकनातील इमारतीचे नियमावलीनुसार जोत्याचे प्रमाणपत्र प्राप्त केल्याशिवाय उर्वरीत बांधकाम करण्यात येऊ नये.
- ९) इमारतीम उदवाहन, अग्निशामक, तरतुद, पाण्याची जमिनीवरील व इमारतीकडून अशा दोन टाक्यां दोन इन्स्ट्रुक्शन पपमेंटमह तरतुद केलेली असली पाहिजे.
- १०) महानगरपालिका आपणांस बांधकामासाठी व पिण्यासाठी व इतर कारणांसाठी पाणी पुरवठा करण्याची जबाबदारी याबाबतची सर्व जबाबदारी विकासक/धारक यांची राहिल. तसेच सांडपाण्याची मोय व नालाविसर्जनाची व्यवस्था काण्याची जबाबदारी विकासकाची/ धारकाची राहिल.



टनन १०

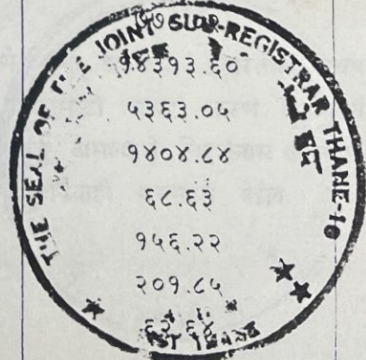
०००४

४२/२३



- १३) प्रत्येक म.न. हि.नं. मौजे, नगरपालिका/ महानगरपालिका मंजूरी, विल्डरचे नांव, आर्किटेक्ट/भाईपर नांव अर्थात मंजूरी व इतर मंजूरीचा तपशील दर्शविणारा फलक प्रत्यक्ष जागेवर लावण्यात आल्यानंतरच इतर विकास कामास सुरुवात करणे बंधनकारक राहिल. तसेच सर्व मंजूरीचे मुळ कागदपत्र आपापसाणी/निरीक्षणासाठी जागेवर सर्व कालालधीसाठी उपलब्ध करून ठेवणे ही वास्तुविशारद व विकासक यांची मर्यादा 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 रूपा 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 मर्यादित मर्यादा अधिका-यांची मंजूरी घेणे. तसेच इमारतीचे आयुष्यमान, वापर, बांधकाम चालू साहित्याचा दर्जा व गुणवत्ता व अग्नि क्षमण व्यवस्था याबाबत नॅशनल विल्डींग कोड प्रमाणे तरतुदी करून कार्यान्वीत करणे तसेच बांधकाम चालू असतांना तांत्रिक व अंतांत्रिक कार्यवाही पूर्ण करून त्याची पालन करण्याची जबाबदारी अजंदा/ विकासक/ स्ट्रक्चरल अभियंता/ वास्तुविशारद/ बांधकाम पर्यवेक्षक/ धारक संयुक्तपणे राहिल.
- १५) रेखांकनातील जागेत विद्यमान झाडे असल्यास तोडण्यासाठी महानगरपालिकेची व इतर विभागांची पूर्व मंजूरी घेऊन व घेऊन बंधनकारक आहे. तसेच खुल्या जागेत वृक्षारोपण करण्यात यावे.
- १६) मंजूर बांधकाम नकाशे व जागेवरील बांधकाम यामध्ये तफावत असल्यास नियमावलीनुसार त्वरीत मुधारीत बांधकाम नकाशा मंजूर घेणे बंधनकारक आहे अन्यथा हे बांधकाम मंजूर विकास नियंत्रण नियमावलीनुसार अनधिकृत ठरून त्यानुसार उक्त अनधिकृत बांधकाम तोडण्याची कार्यवाही करण्यात येईल.
- १७) फर्मा पत्र कं दि. अन्वये / फर्मापत्राच्या मंजूर रेखांकनात प्रस्तावित केलेल्या इमारतीचे बांधकाम खालीलप्रमाणे मर्यादित ठेवून त्यानुसार कार्यन्वीत करणे बंधनकारक राहिल.

क्र.सं.	इमारती नांव/प्रकार	संख्या	तळ + मजले	प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र चौ.मी.
१	मी	१	पार्ट तळ + ७	३९०४.६२
२	डी	५	पार्ट तळ + ७	१३४५१.९०
३	डी-१	१	पार्ट तळ + ७	२६६९.९४
४	इ	४	पार्ट तळ + ७	८९०८.९२
५	इ-२	१	पार्ट तळ + ७	११४४.७९
६	इ-३	१	पार्ट तळ + ७	११३४.६०
७	एफ	१	पार्ट तळ + ७	
८	एफ-१	२०	स्टिल्ड + ७	१४३१३.६०
९	एफ-२	७	स्टिल्ड + ७	५३६३.०५
१०	जी	१	पार्ट तळ + ६	१४०४.८४
११	एस-१	१	तळ	६८.६३
१२	एस-२	१	तळ	१५६.२२
१३	एस-३	१	तळ	२०१.८५
१४	एस-४	१	तळ	६३.६५
१५	एस-५	४	तळ	१२६.८८
एकूण				५३६९०.५०

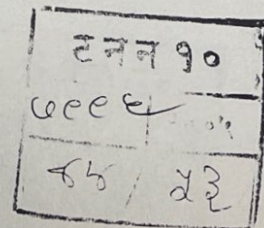
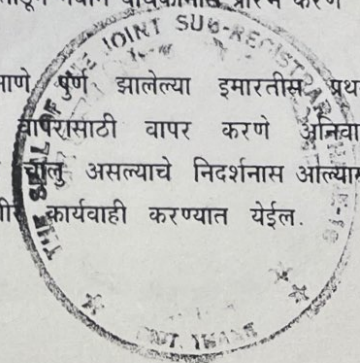


पुर्वीच्या मंजूरीप्रमाणे अस्तित्वातील क्षेत्र एकूण १०१४९८.९९

एकूण ५६०८८.६९ चौ.मी.

५६३/५३

- १८) बांधकाम माहित्य रस्त्यावर व सार्वजनिक ठिकाणी ठेवता येणार नाही. याबाबतचे उल्लंघन झाल्यास महानगरपालिकेकडून आपणाविरुद्ध दंडात्मक कार्यवाही करण्यात येईल.
- १९) इमारतीचे बांधकामाबाबत व पूर्णत्वाबाबत नियमावलीतील बाब क्र.४३ ते ४६ ची काटेकोरपणे प्रत्येक जावणी करण्याची संपुर्ण जबाबदारी विकासक/ अभियंता, वास्तुविशारद, स्ट्रक्चरल अभियंता, एंजिनेर व धारक यांची राहिल.
- २०) महानगरपालिकेने मंजूर केलेले बांधकाम नकाशे व बांधकाम प्रारंभ पत्र रद्द करण्याची कार्यवाही खालील बाबतीत करण्यात येईल व मुंबई प्रांतिक महानगरपालिका अधिनियम १६४९ व महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगररचना अधिनियम १९६६ च्या तरतुदीनुसार संबंधिकाविरुद्ध 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 प्रस्तावाव्यालील 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 दिशाभुत केल्यास निदर्शनास आल्यास या अधिनियमाचे कलम २५८ अन्वये कार्यवाही करण्यात येईल.
- २१) इमारतीमध्ये तळमजल्यावर स्टिल्ट (Stilt) प्रस्तावीत केले असल्यास स्टिल्टची उंची मंजूर बांधकाम नकाशाप्रमाणे ठेवण्यात यावी व या जागेचा वापर वाहनतळासाठीच करण्यात यावा.
- २२) मंजूर विकास योजनात विकास योजना रस्त्याने / रस्ता रुंदीकरणाने बाधित होणारे क्षेत्र २८.२.००.००.००.०० मी. मी. / महानगरपालिकेकडे हस्तांतर केले असल्याने व ह्या हस्तांतर केलेल्या जागेच्या मोबदल्यात आरण्यास अतिरिक्त घटई क्षेत्रांचा लाभ/ मंजुरी देण्यात आली असल्याने सदरचे क्षेत्र कायमस्वरूपी धुन्वी/ मोकळे/ अतिक्रमणविरहीत ठेवण्याची जबाबदारी विकासकाची राहिल. तसेच या जागेचा मालकी हक्क इतराकडे कोणत्याही परिस्थितीत व केव्हाही वर्ग करता येणार नाही. तसेच या क्षेत्राचा इरांकडून बांधकाम आपणांस इतर संबंधितास व धारकास स्विकारता येणार नाही.
- २३) मंजूर बांधकाम नकाशातील २४.० मी. पेक्षा जास्त उंचीचे इमारतीचे अग्निशमन व्यवस्थेबाबत सक्षम अधिकाऱ्यांचे 'ना हरकत प्रमाणपत्र' सादर करणे बंधनकारक आहे.
- २४) मंजूर रेखांकनाच्या जागेत विद्यमान इमारत तोडण्याचे प्रस्तावीत केले असल्यास विद्यमान बांधकामक्षेत्र महानगरपालिकेकडून प्रमाणीत करून घेतल्यानंतर विद्यमान इमारत तोडून नवीन बांधकामास प्रारंभ करणे बांधकामकारक आहे.
- २५) इमारतीतील 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.



- २१) पुनर्विक्रम / नव्याने पुर्ण होणा-या इमारतीमध्ये विद्यमान रहिवाशांना सामावून घेण्याची कायदेशीर कार्यलय मिरा भाईंदर महानगरपालिका कार्यालय, मिरा भाईंदर, महाराष्ट्र शासकीय विकासकाने राहिल.
- २२) वास्तुविशारद, विकासक व धारक यांची राहिल. याबाबतची सर्व कायदेशीर पुर्तता विकासकाने राहिल.
- २३) विकासकाने करारनामा व इतर बाबी) विकासकाने / धारकाने करणे बंधनकारक राहिल.
- २४) मंजूरीची मुदत दि.३१.१२.०३... पासून दि.३१.१२.०६ पर्यंत राहिल. तदनंतर महाराष्ट्र शासकीय नगरघना अधिनियम १९६६ चे तरतुदीनुसार विहित कालावधीसाठी नुतनीकरण करण्यात येईल अन्यथा मदरची मंजूरी कायदेशीररीत्या आपोआप रद्द होईल.
- २५) पुर्वीचे पत्र क्र. मनपा/नर/७०६/१०४१८/२००२-०३, दि.२१/०१/२००३ अन्वयेची मुधारीत बांधकाम परवानगी व पत्र क्र. मनपा/नर/१०५०/१११०७/२००३-०४, दि.२८/०१/२००४ अन्वये देण्यात आलेली बांधकाम परवानगी रद्द करण्यात येत आहे.
- २६) मदरच्या आदेशातील नमूद अटी व शर्तीचे पालन करण्याचा जबाबदारी अर्जदार, वास्तुविशारद, विकासक अधिकार पत्रधारक, बांधकामपर्यवेक्षक स्ट्रक्चरल अभियंता व धारक यांची राहिल.
- २७) पु एन मी आदेशात नमूद केल्याप्रमाणे विकास योजना आरक्षणामधील रेखांकनातील शाळा व खेळाचे मैदानाची जागा त्वरीत महानगरपालिकेकडे विनामुल्य हस्तांतर करणे आपणावर बंधनकारक राहिल.
- २८) रेखांकनातील प्रस्तावीत 'अॅमेनिटी ओपन स्पेस' या जागेचे चटई क्षेत्र हे हस्तांतरणाची प्रक्रिया पुर्ण झाल्यानंतरच मंजूर करण्यात येईल.

मनपा/नर/२०६४/२००४/०५

दि. ३१/१२/२००५

'सावधान'

मंजूर बांधकाम नकाशे व प्रारंभ पत्रात नमूद अटी व शर्तीचे पालन न करता बांधकाम केल्यास मिरा भाईंदर महानगरपालिकेच्या आवश्यक असलेल्या परवानग्या व इतर बांधकाम करणे व वापर करणे बेकायदेशीर असून मदरह बांधकाम अनधिकृत बांधकामाबाबत अधिनियम १९६६ व मुंबई प्रांतिक महानगरपालिका अधिनियम १९६९ च्या तरतुदीनुसार दखलपात्र गुन्हा दस्तऐवज मध्ये व्यक्ती शिक्षेस पात्र ठरतात.

आपला,

आयुक्त,

मिरा भाईंदर महानगरपालिका.

