

मिरा भाईंदर महानगरपालिका

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

गा. क्र. मि.भा./मनपा/नर/२१६०/२०११-१५

दिनांक :- ०८/०८/२०१४

प्रति,

अधिवार पत्रधारक - मे. जांणीह डेवतपूर भा.लि.

हारा - वास्तुविशारद - मे. नकाशा अधिकृत

विषय :- मिरा भाईंदर महानगरपालिका क्षेत्रातील मोजे - मिरा
सर्वे क्र./ हिस्सा क्र. ४९(१७२)/३क, ३ख, ५, ६ व ३७(२६६)/१अ, १ब
या जागेत नियोजित बांधकामास आधिकार प्रारंभपत्र
मिलणेबाबत.

संदर्भ :- १) आग्रहा दि.११/०९/२०१४ चा अर्ज.

२) मे. सक्षम प्राधिकारी नागरी संकुलन ठाणे यांचेकडील आवेदना क्र.
मु.एल.सी./टी.ए/मिरा/एस.आर-२५९, दि.१०/०८/१९८८

मु.एल.सी./टी.ए-२०/एसआर-१३५३, दि.१२/०९/०३ ची मंजूरी

मु.एल.सी./टी.ए/टी-४/मिरा/एसआर-१२५, दि.२३/१२/०९ अन्वये आवेदना

३) मा. जिल्हाधिकारी ठाणे यांचेकडील अग्रिम परवानगी

आवेदना क्र. महसुल/वा-१/मेल-१/गनएपी/एसआर-६७/९२,

दि.०८/०९/९२, महसुल/क-१/टी-२/एनएपी/एसआर-१०८/०५,

दि.०९/०६/०६.

४) अभिगमन विभागकडील पत्र क्र. मनपा/अग्नि/५५९/०६-०७,

दि.२०/०३/०७ व मनपा/अग्नि/२०८/०७-०८, दि.०४/०९/०८ च

मनपा/अग्नि/२०२/२०-२१, दि.१०/१२/१० अन्वये तात्पुरतः स्वरूपत

दाखला.

५) या कार्यालयाचे पत्र क्र. मि.भा./मनपा/नर/५७६/२०११-१२,

दि.१३/०५/२०१२ अन्वये सुधारीत बांधकाम परवानगी

:- सुधारीत बांधकाम प्रारंभपत्र

(विकास हक्क प्रमाणपत्राच्या वापरासह)

महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगररचना अधिनियम १९६६ च्या कलम ४४, ४५ अन्वये व
मुंबई प्रांतिक महानगरपालिका अधिनियम १९४९ चे फलम २५३ ते २६९ विकास कार्य
करण्यासाठी / बांधकाम प्रारंभपत्र मिळण्यासाठी जाणव विन्ती केले नुसार मिरा भाईंदर
महानगरपालिका क्षेत्रातील मोजे मिरा सि.स.नं./सर्वे क्र./हिस्सा क्र. ४९(१७२)/३क, ३ख,
५, ६ व ३७(२६६)/१अ, १ब या जागेतील रेखांकन, इमारतीचे बांधकाम नकाशांस खालील
अटी व शर्तीचे अनुपालन आपणाकडून होण्याच्या अधीन राहून ही मंजूरी देण्यात येत
आहे.

१) सार भूखंडाचा वापर फक्त बांधकाम नकाशात दर्शविलेल्या रक्षित
घागरासाठीच करण्याचा आहे.

२) सदरच्या बांधकाम परवानगीने आपणास आपल्या हक्कात पसतंत्या जागेवर
कोणतेही बांधकाम करता येणार नाही.

- ३) मंजूर नकाशाप्रमाणे जागेवर प्रत्यक्ष मोजणी करून घेणेची आहे व त्यांची तालुका निरीक्षक भूमि अभिलेख ठाणे यांनी प्रमाणीत केलेली नकाशाची प्रत या कार्यालयाच्या अभिलेखार्थ दोन प्रतीमध्ये पाठविणेची आहे व त्यास मंजूरी घेणे आवश्यक आहे.
- ४) सदर भूखंडाची उपविभागणी महानगरपालिकेच्या गृहपरवानगीशिवाय करता येणार नाही. तसेच मंजूर रेखांकनातील इमारती विक्रीत करण्यासाठी इतर/बुस-या विचारवास्तव अधिकार वित्वास / विकासासाठी अधिकृत केल्यास दुय्यम / बुस-या विकासकाने मंजूर बांधकाम नकाशा व चढई क्षेत्राचे व परवानगीत नमूद अटी व शर्तीचे उल्लंघन केल्यास/पालन न केल्यास या सर्व कृतीस मुळ विकासक व वास्तुविशारद जबाबदार राहतील.
- ५) या जागेच्या ओगुवाजुला जे पुर्वीचे नकाशे मंजूर झाले आहेत त्याचे रस्ते हे सदर नकाशातील रस्त्याशी प्रत्यक्ष मोजणीचे व सिमांकनाचे वेळी सुसंगत जुळणे आवश्यक आहे. तसेच या जागेवरील प्रस्तावीत छोपा-या बांधकामास रस्ते संलग्नित ठेवणे व सार्वजनिक वापरासाठी खुले ठेवणेची जबाबदारी विकासक/वास्तुविशारद / धारक यांची राहिली. रस्त्याबाबत व वापरानाबत आगली / धारकाची कोणतीही फाकत असणार नाही.
- ६) नागरी जमीन धारणा कायदा १९७६ चे तरतुदींना व महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम च्या तरतुदीस कोणत्याही प्रकारची धावा येत कापर नये व या कोन्ही कायदयान्वये पारित झालेल्या व यापुढे येवोवेळी श्रेणा-या सर्व आवेशाची जमलवजाधणी करण्याची जबाबदारी विकासक व वास्तुविशारद इतर धारक यांची राहिल.
- ७) रेखांकनभर / बांधकाम नकाशात इमारतीचे समोर दर्शविण्यात / प्रस्तावीत करण्यात आलेली सामासिक अंतराची जागा ही सार्वजनिक असून महानगरपालिकेच्या मालकीची राहिल व या जागेचा वापर सार्वजनिक रस्त्यासाठी /रस्ता स्वीकरणासाठी करवावत येईल. याबाबत अर्जदार व विकासक व इतर धारकांचा कोणताही कायदेशीर हक्क असणार नाही.
- ८) मालकी हक्काबाबतचा धाद इत्यत्र झाल्यास त्यास अर्जदार, विकासक, वास्तुविशारद, धारक व संबंधीत झाली जबाबदार राहिलीत. तसेच घरील जागेस पोच मार्ग उपलब्ध असल्याची व जमनेच्या हद्दी जागेवर प्रत्यक्षपणे जुळविण्याची जबाबदारी अर्जदार, विकासक, वास्तुविशारद यांची राहिली. यापुढे 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 स्वस्थी खुली ठेवणे बंधनकारक राहिल.
- १०) मंजूर रेखांकनातील इमारतीचे नियमावलीनुसार- न्खोत्याचे प्रमाणपत्र प्राप्त केल्याशिवाय उर्वरीत बांधकाम करण्यात येऊ नये.
- ११) इमारतीस उदवाहन, अग्निशामक तरतुद, पाण्याची जमिनीवरील व इमारतीवरील अशा दोन व्यक्ती, दोन इलेक्ट्रीक पंपसेटसह तरतुद केलेली असली पाहिजे.
- १२) महानगरपालिका आपणास बांधकामासाठी व पिण्यासाठी व इतर कारणासाठी पाणी पुरवठा करण्याची हमी घेत नाही. याबाबतची सर्व जबाबदारी विकासक/धारक यांची राहिली. तसेच सांडपाण्याची सोय व मेलविसर्जनाची व्यवस्था करण्याची जबाबदारी विकासकाची/ धारकाची राहिली.

- ११) अर्जदाराने स.नं., हि.नं., मोजे, महानगरपालिका मंजूरी, बिल्डरचे नांव, जाकिटेबंदचे नांव, अल्टिमेट मंजूरी व इतर मंजूरींचा तपशील दर्शविणारा फलक प्रत्यक्ष जागेवर लावण्यात आल्यानंतरच इतर विकास कामास सुरुवात करणे बंधनकारक राहिल. तसेच सर्व मंजूरीचे मुळ कागदपत्र तगासणीसाठी/गिरीगणासाठी जागेवर सर्व कलावधीसाठी उपलब्ध करून देणे ही बाबतुविषयत 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 तंत्रिक बाबी विचारात घेऊन (Specifically earthquake of highest intensity in seismic zone should be considered) आर.सी.सी. ब्रिझईम तयार करून संबंधीत सक्षम अधिका-यांची मंजूरी घेणे, तसेच इमारतीचे आयुष्यमान, वापर, बांधकाम चालू साहित्याचा दर्जा व गुणवत्ता व अग्नि क्षमण व्यवस्था घड्यात नॅशनल बिल्डींग कोड प्रमाणे तरतुदी करून कार्यान्वीत करणे तसेच बांधकाम चालू असतांना तांत्रिक व आंतरिक कार्यवाही पूर्ण करून त्याची गालन करण्याची जबाबदारी अर्जदार, विकासक, स्ट्रक्चरल अभियंता, वास्तुविशारद, बांधकाम पर्यवेक्षक, धारक संयुक्तपणे राहिल.
- १५) रेखांकनातील जागत विद्यमान झाडे असल्यास तोडण्यासाठी महानगरपालिकेची व इतर विभागांची पूर्व मंजूरी प्राप्त करणे बंधनकारक आहे. तसेच चुल्या जागेत वृक्षारोपण करण्यात यावे.
- १६) मंजूर बांधकाम नवतणे व जागेवरील बांधकाम यामध्ये ताफ्यात असल्यास नियमावलीनुसार त्वरीत सुरुवातीत बांधकाम नकाशांना मंजूरी घेणे बंधनकारक आहे. अन्यथा हे बांधकाम मंजूर विकास नियंत्रण नियमावलीनुसार अनधिकृत ठरते त्यानुसार ठक अनधिकृत बांधकाम तोडण्याची कार्यवाही करण्यात येईल.
- १७) बांधकाम साहित्य रस्त्यावर व सार्वजनिक ठिकाणी ठेवता येणार नाही. याबाबतचे उल्लंघन झाल्यास महानगरपालिकेकडून आपणाविरुद्ध दंडात्मक कार्यवाही करण्यात येईल.
- १८) इमारतीचे बांधकामाबाबत व पूर्णावस्थेत नियमावलीतील बाब नं. २०६ (ते. २०६) ची फाटकोरपणे अंमलबजावणी करण्याची संपूर्ण जबाबदारी विकासक, वास्तुविशारद, स्ट्रक्चरल अभियंता, बांधकाम पर्यवेक्षक व धारक यांची राहिल.
- १९) महानगरपालिकेने मंजूर केलेले बांधकाम नकाशे व बांधकाम प्रारंभ पत्र रद्द करण्याचे कार्यवाही खालील बाबतीत करण्यात येईल व मुंबई प्रांतिक महानगरपालिका अधिनियम १९४९ व महाराष्ट्र प्रादेशिक अधिनियम १९६६ च्या तरतुदीनुसार संबंधिताविरुद्ध विहीत कार्यवाही करण्यात येईल.
- १) मंजूर बांधकाम नकाशाप्रमाणे बांधकाम न केल्यास.
- २) मंजूर बांधकाम नकाशे व प्रारंभ पत्रातील नमुन सधे अटी व शर्तीचे पालन होत नसल्याचे निदर्शनास आल्यास.
- ३) प्रस्तावित जागेचे वापरात महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगररचना अधिनियम १९६६ व इतर अधिनियमान्वये प्रस्तावाव्यातील जागेच्या वापरात व्यक्त होत असल्यास अथवा वापरात बदल करण्याचे नियोजित केल्यास.
- ४) महानगरपालिकेकडे सापर केलेल्या प्रस्तावात चुकीची माहिती व विर्यी प्रातयता नसलेली कागदपत्रे सापर केल्यास व प्रस्तावाच्या अनुषंगाने महानगरपालिकेची विशाभूल केल्याचे निदर्शनास आल्यास या अधिनियमाचे कलम २५८ अन्वये कार्यवाही करण्यात येईल.

२०) प्रस्तावीत इमारतीमध्ये तळमजल्यावर स्टिल्ट (Stilt) प्रस्तावीत केले असल्यास स्टिल्टची उंची मंजूर बांधकाम नकाशाप्रमाणे ठेवण्यात यावी व या जागेचा वापर वाढवत वासाढीच करण्यात यावा.

२१) मंजूर विकास योजनेत विकास योजना रस्त्याने / रस्ता स्वीकरणाने बांधित होणारे क्षेत्र ----- चौ.मी. महानगरपालिकेकडे हस्तांतर केले असल्याने या हया हस्तांतर केलेल्या जागेच्या मोबदल्यात आपणांस अतिरिक्त घटई क्षेत्रांचा लाभ/ मंजुरी देण्यात आली असल्याने सदरचे क्षेत्र कायमस्थायी खुले, मोकळे, अतिक्रमणाविरहीत ठेवण्याची जबाबदारी विकासकाची राहिल. तसेच या जागेचा मालकी हक्क इतरांवाडे कोणत्याही परिस्थितीत या केव्हाही वर्ग करता येणार नाही. तसेच या क्षेत्राचा इतरांकडून मोबदला आपणांस इतर संबंधितास व वारकास स्वीकारता 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 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 करत घेणे व तदनंतरच इमारतीचा वापरासाठी वापर करणे अनिवार्य आहे. महानगरपालिकेकडून वापर परवाना न घेता इमारतीचा वापर चालू असल्याचे निदर्शनास आल्यास वास्तुविशारद, विकासक व वारक बांध्यावर व्यक्तीस कायदेशीर कार्यवाही करण्यात येईल.

२५) पुनर्विकसीत / नव्याने पूर्ण होणा-या इमारतीमध्ये विद्यमान रहिवाशांना सामायुन घेण्याची कायदेशीर जबाबदारी वास्तुविशारद, विकासक व वारक यांची राहिल. याबाबतची सर्व कायदेशीर पुर्तता (विकासकाने रहिवाशांशीवक्त करावयाचा इमारत व इतर बाबी) विकासकाने / वारकाने करणे बंधनकारक राहिल.

२६) या मंजुरीची प्रत दि..... पासून दि..... पर्यंत राहिल. तदनंतर माहिती प्रदायक व नगररचना अधिनियम १९६६ चे तरतुदीनुसार विहित प्रक्रियेसाठी नुतनीकरण करण्यात येईल अन्यथा सदरची मंजुरी कायदेशीररीत्या आपोआप रद्द होईल.

२७) सदरच्या आदेशातील नैमित्तिक अटी व शर्तीचे गालन करण्याची जबाबदारी अर्जदार, वास्तुविशारद, विकासक, अथवा वारक, अधिका-याकडून, बांधकामपर्यवेक्षक स्ट्रुचरल अभियंता व वारक यांची राहिल.

२८) सन १९८७/८८ चे न्यायालयात द्या प्रतंबीत नसल्याबाबत आपण प्रतिज्ञापत्र दि.१४/०२/२००७ रोजी दिलेले आहे. याबाबत फावोरी यिसेणती काढून आल्यास दिलेली प्रदानगी रद्द करण्यात येईल.

वि. _____ अन्वये

अ.क्र.	सुमारतीचे नांव/प्रकार	संख्या	तख्त + मजाल	प्रस्तावित आर्थिकता क्षेत्र चौ.मी.
१	अ	१	स्टिच + पॉडियम + १५	१६५४.५६
२	बी	१	स्टिच + पॉडियम + ७	१६९१.४३
एकूण				४३४६.०१ चौ.मी.
			विद्यमान इमारत प्रकार अ, बी व १ ची आर्थिकता क्षेत्र	१७५४.११ चौ.मी.
			एकूण आर्थिकता क्षेत्र	१४१००.२० चौ.मी.

- मनपा/भा/ १३६० /२०१४/१५

वि. १८/०८/२०१४

वैद्यपुस्त

गिरा भाइंदर गहानगरपालिका

प्रश्न - माहिलीरतव थ पुढील कार्यवाहीसाठी

- १) प्रभाग अधिकारी
प्रभाग कार्यालय हा.
२) कर विधिविज्ञ व संपत्तिक अधिकारी
कर विभाग