

मिरा भाईंदर महानगरपालिका

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



जा. क्र. मि.भा./मनपा/नर/---५११०---/२०१५-१६
प्रति,

दिनांक :- ०५/०३/२०१६

अधिकार पत्रधारक - श्री. जनार्दन आर. यादव (मे. पृथ्वी लॅन्ड डेव्हलपर्स)
द्वारा - सस्तागार अभियंता - मे. तेजस कन्सलटंट

विषय :- मिरा भाईंदर महानगरपालिका क्षेत्रातील मौजे - घोडबंदर
सर्वे क्र./ हिस्सा क्र. २२०/१,२,३,६
या जागेत नियोजित बांधकामास बांधकाम प्रारंभपत्र
मिळणेबाबत.

संदर्भ :- १) आपला दि.१५/०२/२०१६ चा अर्ज.

२) मे.सहाय प्राधिकारी नागरी संकुलन ठाणे बांधकामातील १०(३), १०(५) ची
व दुर्बल घटक पोजनेची कार्यवाही झालेली नसल्याबाबत विकासकाने
रु.३००/- च्या स्टॅम्प पेपरवर दि.१९/१२/२०१४ रोजी नोटरी केलेले
अपघपत्र व अर्धपत्र.

२) मा. जिल्हाधिकारी ठाणे बांधकामातील विनिश्चिती
आदेश क्र. महसूल/क-१/टे-१/विनिश्चिती/एसआर-४४/२०१५,
दि.२३/११/२०१५.

४) अग्निशमन विभागाकडील पत्र क्र. मनपा/अग्नि/१५/२०१४-१५,
दि.१६/०४/२०१४ अन्वये तात्पुरता नाहरकत दाखला.

५) या कार्यालयाचे पत्र क्र. मिभा/मनपा/नर/१४३३/२०१५-१६,
दि.०७/०७/२०१५ अन्वये जागेचा वर्ग, भोगवटा व त्यावरील भार
पाव्याबाबतचे विनिश्चिती मिळणेकरिता नाहरकत दाखला व मंजूर नकाशा.

**-: सुधारीत बांधकाम प्रारंभपत्र :- (सुधारीत नकाशा मंजूरीसह)
(फक्त जोत्यापर्यंत)**

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 / बांधकाम प्रारंभपत्र मिळण्यासाठी आपण विनंती केले नुसार मिरा भाईंदर
महानगरपालिका क्षेत्रातील मौजे - घोडबंदर सि.स.नं./सर्वे क्र./हिस्सा क्र. २२०/१,२,३,६
या जागेतील रेखांकन, इमारतीचे बांधकाम नकाशांस खालील अटी व शर्तीचे
अनुषंगाने आपणाकडून होण्याच्या अधीन राहून ही मंजूरी देण्यात येत आहे.

१) सदर मुंबईच्या वापर फक्त बांधकाम नकाशात दर्शविलेल्या रहिवास
संपत्तिसाठीच करण्याचा आहे.

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



- ३) मंजूर नकाशाप्रमाणे जागेवर प्रत्यक्ष मोजणी करून घेणेची आहे व त्यांची तात्का निरिक्षक भूमि अधिलेख ठरणे यांनी प्रमाणीत केलेली नकाशाची प्रत या कार्यालयाच्या अधिलेखार्थ दोन प्रतीमध्ये पाठविणेची आहे व त्यास मंजूरी घेणे आवश्यक आहे.
- ४) सदर भूखंडाची उपविभागणी महानगरपालिकेच्या पूर्वपरवानगीशिवाय करता येणार नाही. तसेच मंजूर रेखांकनातील इमारती विकसीत करण्यासाठी इतर/दुस-या विकासकास अधिकार दिल्यास / विकासासाठी प्रधिकृत केल्यास दुय्यम / दुस-या विकासकाने मंजूर बांधकाम नकाशे व घटई 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 पुर्वीचे 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.
- ६) 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 चापूडे वेळोवेळी होणा-या सर्व आदेशाची अंमलबजावणी करण्याची जबाबदारी विकासक व वास्तुविशारद इतर धारक यांची राहिल.
- ७) रेखांकनात / बांधकाम नकाशात इमारतीचे समोर दर्जविण्यात / प्रस्तावीत करण्यात आलेली सामासिक अंतराची जागा ही सार्वजनिक असून महानगरपालिकेच्या मालकीची राहिल व या जागेचा वापर सार्वजनिक रस्त्यासाठी /रस्ता रेंदीकरणासाठी 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 राहतील. तसेच वरील जागेस पांच 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 सार्वजनिक वापरासाठी कायम स्वामी 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 इलेक्ट्रीक पंपसेटसह तरतुद केलेली असली पाहिजे.
- १२) महानगरपालिका आपणांस बांधकामासाठी व पिण्यासाठी व इतर कारणासाठी पाणी पुरवठा करण्याची हमी घेत नाही. याबाबतची सर्व जबाबदारी विकासक/धारक यांची राहिल. तसेच सांडपाण्याची सोय व मैलविसर्जनाची व्यवस्था करण्याची जबाबदारी विकासकाची/ धारकाची राहिल.

- १३) अर्जदाराने स.नं., हि.नं., मोजे, महानगरपालिका मंजूरी, विल्डरचे नांव, अर्किटेक्टचे नांव, अकृषिक मंजूरी व इतर मंजूरींचा तपशील दर्शविणारा फलक प्रत्यक्ष जागेवर लावण्यात आल्यानंतरच इतर विकास कामास सुरुवात करणे बंधनकारक राहिल. तसेच सर्व मंजूरींचे मूळ कागदपत्र तपासणीसाठी/निरीक्षणसाठी 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, 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 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 सुधारीत 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 ठिकाणी ठेवता घेणार नाही. याबाबतचे उल्लंघन झाल्यास महानगरपालिकेकडून आपणाविरुद्ध इंडात्मक कार्यवाही करण्यात येईल.
- १८) इमारतीचे बांधकामाबाबत व पूर्णत्वाबाबत नियमावलीतील बाब क्रं. ४३ ते ४६ ची फाटेकोरपणे 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 विहीत 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 अधिनियमाच्या प्रस्तावाखालील जागेच्या वापरात बदल होत असल्यास अथवा वापरात बदल करण्याचे नियोजित केल्यास.
 - ४) महानगरपालिकेकडे सादर केलेल्या प्रस्तावात चुकीची माहिती व विधी ग्राह्यता नसल्यास केवळपत्रे सादर केल्यास व प्रस्तावाच्या अनुषंगाने महानगरपालिकेची दिग्दर्शन 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 वाहनतळासाठीच करण्यात यावा.
- २१) मंजूर विकास योजनेत विकास योजना रस्त्याने / रस्ता स्वीकरणाने बांधित होणारे क्षेत्र ९८.९१ 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, अतिक्रमणविहीन 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 संबंधितास व धारकास स्विकारता 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 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 कार्यदेशीर कार्यवाही करण्यात येईल.
- २५) पुर्नविकसीत / नव्याने पूर्ण होणा-या इमारतीमध्ये विद्यमान रहिवाशांना सामावून घेण्याची कार्यदेशीर जबाबदारी वास्तुविशारद, विकासक व धारक यांची राहिल. याबाबतची सर्व कार्यदेशीर पूर्तता (विकासकाने रहिवाशांसोबत करावयाचा करारनामा व इतर बाबी) विकासकाने / धारकाने करणे बंधनकारक राहिल.
- २६) या मंजूरीची मुदत एक वर्षांपर्यंत राहिल. तदनंतर महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगररचना अधिनियम १९६६ चे तरतुदीनुसार विहित कालावधीसाठी नुतनीकरण करण्यात येईल अन्यथा सदरची मंजूरी कार्यदेशीररीत्या आपोआप रद्द होईल.
- २७) सदरच्या आदेशातील नमुद अटी व शर्तीचे पालन करण्याची जबाबदारी अर्जदार, वास्तुविशारद, विकासक, अधिकार पत्रधारक, बांधकामपर्यवेक्षक स्ट्रक्चरल अभियंता व धारक यांची राहिल.
- २८) सदर जागेच्या मालकीबाबत व न्यायालयात दावा प्रलंबीत नसल्याबाबत आपण प्रतिज्ञापत्र दि.१९/१२/२०१४ रोजी दिलेले आहे. याबाबत काहीही विसंगती आढळून आल्यास दिलेली परवानगी रद्द करण्यात येईल.
- २९) आग्नेय रेल वॉटर हार्व्हस्टिंगची व्यवस्था करणे तसेच त्याबाबतची वंत्रणा स्वतंत्र ऑक्टोव्ह व प्लंबिंग लाईनसह कार्यान्वीत ठेवणे व त्याबाबत पाणीपुरवठा विभागाकडील प्रमाणपत्र सादर करणे बंधनकारक राहिल.
- ३०) प्रस्तावीत इमारतीसाठी भोगवटा दाखल्यापूर्वी प्रती सदनिका १०० लिटर या क्षमतेची सौर उर्जा वरिल पाणी गरम करण्याची व्यवस्था (सोलार वॉटर हिटिंग सिस्टीम) बसवून कार्यान्वीत करणे व त्याबाबत सार्वजनिक बांधकाम विभागाकडील नाहरकत दाखला सादर करणे आपणावर बंधनकारक राहिल.
- ३१) भोगवटा दाखल्यापूर्वी वृक्ष प्राधिकरणाकडील नाहरकत दाखला सादर करणे बंधनकारक राहिल.
- ३२) भोगवटा दाखल्यापूर्वी अग्निशमन विभागाकडील नाहरकत दाखल्यामधील अटीशर्तीची पूर्तता करून अंतिम नाहरकत दाखला सादर करणे बंधनकारक राहिल.



(Handwritten signature in purple ink)

रिपोर्टनाम प्रस्तावित केलेल्या इमारतीचे बांधकाम खात्यासमोर मर्यादित ठे वून त्यानुसार कार्यान्वीत करणे
बंधनकारक राहिल.

अ.क्र.	इमारतीचे नाव/प्रकार	संख्या	लह + मजले	प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र चौ.मी.
१	प्रस्तावित इमारत	१	टिटाट + ८ लह मजला Double Height जास्तीचे क्षेत्र	२६७४.४८ २१.८९
एकूण				२६८६.३७ चौ.मी.

- ३४) चावुचीचे पत्र क्र. मिभा/मनपा/नर/१४३३/२०१५-१६, दि.०७/०७/२०१५ अन्वये देण्यात आलेली मंजूरी रद्द करण्यात येत आहे.
- ३५) मा. जिल्हाधिकारी, ठाणे यांचेकडील विनियमने दाखला आदेशासहीत अटीसहीत पूर्णतः करणे आपणावर बंधनकारक राहिल.
- ३६) जोलाच्या दाखल्यापुढी पत्रक्रमा सारखील पोर्तोल रस्ता जगेश्वर विकसित करून विकसित योजना रस्ता व नागरी सुविधा क्षेत्राचा नोंदणीकृत करारनाम्यासह मिरा भाईंदर महानगरपालिकेच्या नावेचा निविदाद ७/१९ आता सादर करणे बंधनकारक राहिल.
- ३७) जोलाच्या दाखल्यापुढी पोर्तोल पोर्तोल, अ.क्र. १४०/१.१० या जोलाचा मा. जिल्हाधिकारी, ठाणे यांचेकडील विनियमने दाखला सादर करणे बंधनकारक राहिल.
- ३८) जोलाच्या दाखल्यापुढी अग्निशमन विभागाकडील सुधारित नाहरकल दाखला सादर करणे आपणावर बंधनकारक राहिल.
- ३९) महाराष्ट्र प्रांतिक महानगरपालिका अधिनियम १९४९ चे कलम २६३ अन्वये भोगवटा दाखला घेणे आपणावर बंधनकारक राहिल.
- ४०) प्रस्तुत जमिनीचा भोगवटादार वर्ग-२ बाबतची विनियमने अर्जदारांनी सादर केलेल्या अधिलेखनावरून जिल्हाधिकारी, ठाणे यांनी दिलेली असून भविष्यात जमिनीबाबत शासनाचे हितसंबंध निदर्शनास आल्यास दि.०७/०७/२०१५ रोजीचे विनियमने पत्र हे रद्द समजले जाईल. तसेच या जमिनी भोगवटा वर्ग-२ च्या असलेले पुढे निदर्शनास आल्यास नियमानुसार होणारी अनाजित रक्कम शासन जमा करणे जमोने मालक यांचेवर बंधनकारक राहिल.
- ४१) शासन निर्णय दि.२२/०८/२०१४ मधील निर्देशानुसार संबंधित जमोने मालक यांनी आवश्यक त्या सर्व परवानग्या घेतलेनंतर जमिनीच्या वापरामे सुरुवात केल्यासून तीस दिवसांच्या आत ग्राम अधिका-काम व लहमीलदार यांस लेखी कळविणे बंधनकारक आहे. तसेच जमिनीचे वापरबाबत रुपांतरित कराराचा भरणा करणे व विहित नमुन्यात सक्षम प्राधिकारी यांचेकडून घुदातील सन्ध घेणे बंधनकारक आहे.
- ४२) दि.०७/०७/२०१५ रोजीचे पत्र हे महाराष्ट्र जमोने महसूल अधिनियम १९६६ चे कलम १५७ चे तरतुदीनुसार आजरोजीचे महसूल विभागाकडील अधिलेखनावरून देणेत आला आहे. सदरचे पिढ्याकरीबाबतचे कोणतेही अधिलेख अथवा फेरफार हे कोणाच्याही सक्षम न्यायालयाने रद्द केले्यास सदरचे पत्र हे आणोआप रद्द झाले असे समजले जाईल व याकरीबा कोणतेही खतर आदेश काढणेची आवश्यकता राहणार नाही.
- ४३) सदरच्या जगेश्वर बांधकामासाठी २०० पेसा जास्त बांधकाम कामगार असल्यास काम करणाऱ्या बांधकाम कामगारांसाठी महाराष्ट्र इमारत व इतर बांधकाम कामगार कल्याणकारी बंधू बांधकामांसाठी राबविण्यात येणाऱ्या योजना, त्यासाठीचे अर्ज, त्यासंबंधी इतर आवश्यक माहिती तसेच पात्र बांधकाम कामगारांची नोंदणी करिता आवश्यक प्रक्रिया नोंदणी, नृतीकरण, बांधकाम कामगारांचे बँक खाते उघडणे इत्यादी सर्व प्रकारची संबंधित कामे करणेसाठी Facilitation Center उभारणे बंधनकारक राहिल.
- ४४) इमारत पूर्ण झाल्यानंतर बांधकाम परवानगी मधील नमुद अटी व शर्तीचे पालन केल्यासहीत बांधकाम पूर्णत्वाचे प्रमाणपत्र व भोगवटा दाखला देण्यात येणार नाही. अटीची पूर्णतः केल्यास महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगरपालिका अधिनियम १९६६ व घुपई प्रांतिक महानगरपालिका अधिनियम १९४९ अन्वये विकसितकार घुदा नोंद करून पूर्णतः कार्यवाही करण्यात येईल.

मनपा/नर/५९९०/२०१५/१२

दि. ०९/०३/२०१६

आयुक्त

मिरा भाईंदर महानगरपालिका

प्रत - माहितीसत्र व पुढील कार्यवाहीसत्र

१) विभाग प्रमुख

अतिरिक्त तथा अनाधिकृत बांधकाम निबंधक विभागातील

२) कर निर्धारक व मंडळक अधिकारी

कर विभाग

