

## मिरा भाईंदर महानगरपालिका

मुख्य कार्यालय, भाईंदर (२);  
छत्रपती शिवाजी महाराज मार्ग, ता. जि. ठाणे - ४०१ १०१.



क्र. मि.भा./मनपा/नर/ २८५५ / २०१३-१४

दिनांक :- ०६/११/२०१३

ने,  
नीत/जागामालक - श्री. रामचंद्र बालकृष्ण पाटील व इतर  
धिकार पत्रधारक - श्री. जयेश टी. शहा (मे. रवि डेव्हलपमेंट)  
रा - वास्तुविशारद - मे. तेजस कन्सलटंट

विषय :- मिरा भाईंदर महानगरपालिका क्षेत्रातील मौजे - घोडबंदर  
स.क्र./हि.क्र. ७२/२, ७३/१, २, ३, ४, ७४/१, २, ७५/१, ७९/१, ३, ४  
या जागेत नियोजित बांधकामास बांधकाम प्रारंभपत्र  
मिळणेबाबत.

- संदर्भ :- १) आपला दि.१५/०६/२०१३ व १५/०७/२०१३ रोजीचा अर्ज.  
२) मे. सक्षम प्राधिकारी नागरी संकुलन ठाणे यांचेकडील आदेश क्र.  
पु.एल.सी./टिए/भाईंदर, एसआर-५६१, दि.२०/१२/१९८२ अन्वयेची  
मंजूरी व पु.एल.सी./टिए/डब्ल्यू.एस. रूच.एस.-२०/एसआर-७५७,  
दि.१५/११/९४, Corrigendum दि.०८/११/०३ व  
पु.एल.सी./टिए/एटीपी/कलम-२०/एसआर-७५७, दि.०२/११/०२,  
पु.एल.सी./टिए/एटीपी/नाहरकत दाखला/घोडबंदर, दि.०२/११/०२  
अन्वये नाहरकत दाखल.  
३) मा. जिल्हाधिकारी ठाणे यांचेकडील अकृषिक परवानगी  
आदेश क्र. महसूल/क-१/ट-८/एनएपी/एसआर-१/९५,  
दि.१५/०४/९५  
४) अग्निशमन विभागाकडील पत्र क्र. मनपा/अग्नि/१०९२/१२-१३,  
दि.०५/०१/२०१३ अन्वये तात्पुरता नाहरकत दाखला.  
५) या कार्यालयाचे पत्र क्र. मिभा/मनपा/नर/१६३२/२०१२-१३,  
दि.२९/०६/२०१२ अन्वये सुधारीत बांधकाम परवानगी.

### -: सुधारीत बांधकाम प्रारंभपत्र :-

(क्लस्टर १ मधील इमारत प्रकार सी-२, सी-३, सी-४, सी-६ च्या क्लस्टर ३ मधील १ व २ च्या मर्यादित)

महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगररचना अधिनियम १९६३ च्या कलम ४४; ४५ अन्वये व मुंबई प्रांतिक महानगरपालिका अधिनियम १९४९ चे कलम २५३ ते २६९ विकास कार्य करण्यासाठी / बांधकाम प्रारंभपत्र मिळण्यासाठी अहमद विनंती केले नुसार मिरा भाईंदर महानगरपालिका क्षेत्रातील मौजे - घोडबंदर सि.र.नं./सर्वे.क्र./हिस्ता क्र. नवीन ७२/२, ७३/१, २, ३, ४, ७४/१, २, ७५/१, ७९/१, ३, ४ या जागेतील रेखांकन, इमारतीचे बांधकाम नकाशांस खालील अटी व शर्तीचे अनुपालन आगणाकडून होण्याच्या अधीन राहून ही मंजूरी देण्यात येत आहे.

- १) सदर भुखंडाचा वापर फक्त बांधकाम नकाशात दर्शविनेल्या रहिवास + वाणिज्य वापरासाठीच करण्याचा आहे.
- २) सदरच्या बांधकाम परवानगीने आगणास आपल्या हक्कात नसलेल्या जागेवर कोणतेही बांधकाम करता येणार नाही.



नियमाप्रमाणे जागेवर प्रत्यक्ष मांजणी करून घेणेची आहे व त्यांची तालुका निरिक्षक 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 पूर्वपरवानगीशिवाय करता येणार नाही. तसेच मंजूर रेखांकनातील इमारती विकसित करण्यासाठी इतर/दुस-या विकासकास अधिकार दिल्यास / विकासासाठी अधिकृत केल्यास दुव्यम / दुस-या विकासकाने मंजूर बांधकाम नकाशे व चटई क्षेत्राचे व परवानगीत नसूद 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 सार्वजनिक वापरासाठी खुले ठेवणेची जबाबदारी विकासक/ वास्तुविशारद / धारक यांची राहिल रस्ताबाबत व वापराबाबत आपली / धारकाची कोणताही हरकत असणार नाही
- ६) नागरी जमीन धारणा क्रमांक १२७६ चे तरतुदीना व महाराष्ट्र जमीन महसु अधिनियम च्या तरतुदीस कोणत्याही प्रकारची बाधा येता कामा नये व या दोन्ही कायदान्वये पारित झालेल्या व यापुढे वेळोवेळी होणा-या सर्व आदेशां अंमलबजावणी करण्याची जबाबदारी विकासक व वास्तुविशारद इतर धारक यांची राहिल.
- ७) रेखांकनात /बांधकाम नकाशात इमारतीचे समोर दर्शविण्यात / प्रस्तावीत करण्यात आलेली सामासिक अंतराचे जमा 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 संबंधीत व्यक्ती जबाबदार राहतील. तसेच वरील जागेस पोच मार्ग उपलब्ध असल्याची व जागेच्या हद्दी जागेवर प्रत्यक्षपणे जुळविण्याची जबाबदारी अर्जदार, विकासक, वास्तुविशारद यांची राहिल. यामध्ये तफावत निर्माण झाल्यास सुधारित 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 स्वरूपां खुली ठेवणे बंधनकारक राहिल.
- १०) मंजूर रेखांकनातील इमारतीचे नियमावलीनुसार जोत्याचे प्रमाणपत्र प्राप्त केल्याशिवाय उर्वरीत बांधकाम करण्यात येऊ नये.
- ११) हमारतीस तवाहन, अग्निशमक तरतुद, पाण्याची जांमेनीवरील व इमारतीवरील अशा दोन टाक्या, दोन इलेक्ट्रिक गॅपसेट सह 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.

जा.क.मनपा.तल/२५५४,२०१३-१४ दि.०६/०५/२०१३



- ३) अर्जदाराने स.नं., हि.नं., मौजे, महानगरपालिका मंजूरी, बिल्डरचे नांव, अर्जित वटचे नांव, अकृषिक मंजूरी व इतर मंजूरीचा तपशील दर्शविणारा फलक प्रत्यक्ष जागेवर लावण्यात आल्यानंतरच इतर विकास कामास सुरुवात करणे बंधनकारक राहिले. तसेच सर्व मंजूरीचे मुळ कागदपत्र तपासणीसाठी/निरीक्षणासाठी जागेवर सर्व कालावधीसाठी उपलब्ध करून ठेवणे ही वास्तुविशारद व विकासक यांची संयुक्त जबाबदारी आहे. अशा कागदपत्रे जागेवर प्राप्त न झाल्यास तातडीने काम बंद करण्यात येईल.
- ४) 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 संबंधित सज्जम 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.
- ५) रेखांकनातील जागेत विद्यमान झाडे असल्यास तोडण्यासाठी महानगरपालिकेची व इतर विभागांची पूर्व मंजूरी प्राप्त करणे बंधनकारक आहे. तसेच खुल्या जागेत वृक्षरोपण करण्यात यावे.
- ६) मंजूर बांधकाम नकाशे व जागेवरील बांधकाम यामध्ये तफावत असल्यास नियमावलीनुसार त्वरीत सुधारित बांधकाम नकाशांना मंजुरी घेणे बंधनकारक आहे अन्यथा हे बांधकाम मंजूर विकास नियंत्रण नियमावलीनुसार अनधिकृत ठरते त्यानुसार उक्त अनधिकृत बांधकाम तोडण्याची कार्यवाही करण्यात येईल.
- ७) बांधकाम साहित्य रस्त्यावर व सार्वजनिक ठेकाणी ठेवता येणार नाही. याबाबतचे उल्लंघन झाल्यास महानगरपालिकेकडून आपणाविलेले दंडात्मक कार्यवाही करण्यात येईल.
- १८) इमारतीचे बांधकामाबाबत व पुर्णत्वाबाबत नियमावलीतील बाब क्रं.४३ ते ४६ ची काटेकोरपणे अंमलबजावणी करण्याची संपुर्ण जबाबदारी विकासक, वास्तुविशारद, स्ट्रक्चरल अभियंता, बांधकाम पर्यवेक्षक व धारक यांची राहिल.
- ९) 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.
  - ३) प्रस्तावित जागेचे वापरात महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगररचना अधिनियम १९६६ व इतर अधिनियमान्वये प्रस्तावाखालील जागेच्या वापरात बदल होत असल्यास अथवा वापरात बदल करण्याचे नियोजित केल्यास.
  - ४) महानगरपालिकेकडे सादर केलेल्या प्रस्तावात चुकीची माहिती व विधी ग्राहयता नसलेली कागदपत्रे सादर केल्यास व प्रस्तावाच्या अनुषंगाने महानगरपालिकेची दिशाभूल केल्याचे निदर्शनास आल्यास या अधिनियमाचे कलम २५८ अन्वये कार्यवाही करण्यात येईल.



प्रस्तावीत इमारतीमध्ये तळनजल्यावर स्टिल (Still) प्रस्तावीत केले असल्यास स्टिलची उंची मंजूर बांधकाम नकाशाप्रमाणे ठेवण्यात यावी व चा जागेचा वापर वाहनतळासाठीच करण्यात यावा.

मंजूर विकास योजनेत विकास योजना रस्त्याने / रस्ता स्वीकरणाने बाधीत होणारे क्षेत्र ८०८२.०० चौ.मी. महानगरपालिकेकडे हस्तांतर केले असल्याने व ह्या हस्तांतर केलेल्या जागेच्या मोबदल्यात आपणांस अतिरिक्त चटई क्षेत्रांचा लाभ/ मंजुरी देण्यात आली असल्याने सदरचे क्षेत्र कायमस्वरूपी खुले, मोकळे, अतिक्रमणविरहीत ठेवण्याची जबाबदारी विक्रयकाची 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 २५.० मी. पेक्षा जास्त उंचीचे इमारतीचे अग्निशमन व्यवस्थेबाबत सक्षम अधिकार्यांचे '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 घेतलेल्या इमारतीस प्रथम वापर परवाना प्राप्त करून घेणे व तदनुसार इमारती वापरासाठी वापर करणे अनिवार्य आहे. महानगरपालिकेकडून वापर परवाना घेता इमारतीचा वापर चालू असल्याचे निदर्शनास आल्यास वास्तुविशारद, विकासक व धारक यांच्यावर जाळीशा कायदेशीर कार्यवाही करण्यात येईल.

२५) पुनर्विकसित / नव्याने पुनर्बांधा-या इमारतीमध्ये विद्यमान रहिवाशांना सोमावून घेण्याची कायदेशीर जबाबदारी वास्तुविशारद, विकासक व धारक यांची राहिल. याबाबतची सर्व कायदेशीर पूर्तता (विकासकाने रहिवाशांसोबत करावयाचा करारनामा व इतर बाबी) विकासकाने/धारकाने करणे बंधनकारक राहिल.

२६) या मंजूरीची मुदत दि.०६/११/१९ पासून दि.०४/११/१९ पर्यंत राहिल, तदनंतर महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगररचना अधिनियम १९६६ चे तरतुदीनुसार विहित कालावधीसाठी नुतनीकरण करण्यात येईल अन्यथा सदरची मंजूरी कायदेशीररीत्या आपोआप रद्द होईल.

२७) सदरच्या आदेशातील नुबदांनी व शर्तीत पालन करण्याची जबाबदारी अर्जदार, वास्तुविशारद, विकासक, अधिकार पत्रधारक, बांधकामपर्यवेक्षक स्ट्रक्चरल अभियंता व धारक यांची राहिल.

२८) सदर जागेच्या मालकीबाबत व न्यायालयात दावा प्रलंबीत असल्याबाबत आपण प्रतिसापत्र दि.११/०३/२०११ रोजी दिलेले आहे. याबाबत काहीही विसंगती आढळून आल्यास दिलेली परवानगी रद्द करण्यात येईल.

1) वापूची पत्र क्र. \_\_\_\_\_ दि. \_\_\_\_\_ अन्वये

/या सोबतच्या मंजूर रेखांकनात प्रस्तावित केलेल्या इमारतीचे बांधकाम खालीलप्रमाणे मर्यादित क्षेत्रानुसार कार्यान्वीत करणे बंधनकारक राहिल.



क्र.	इमारतीचे नांव/प्रकार	संख्या	तळ + मजले	प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र चौ.मी.
१	क्लस्टर १			
	सी-२	१	पार्ट सिटल + २ फोडियम + ३३	२५४०.२३
	सी-३	१	पार्ट सिटल + २ फोडियम + ११	३३४९.८१
	सी-४	१	सिटल + २ फोडियम + ११	३४७७.६४
	सी-६	१	सिटल + २ फोडियम + ११	२४५६.४६
२	क्लस्टर ३			
	१	१	पार्ट सिटल + २ फोडियम + १	३८२.८५
	२	१	पार्ट सिटल + २ फोडियम + १	७१२.९८
एकूण				१२८४९.८७ चौ.मी.

वापूची पत्र क्र. मनपा/नर/६२/२०११-१२, दि.०७/०४/२०११ अन्वये देण्यात आलेली मंजूरी (इमारत प्रकार सी-२, सी-३, सी-४, सी-६ च्या मर्यादित) रद्द करण्यात येत आहे.

- 1) जागेवर रीन वॉटर हार्वेस्टिंगची व्यवस्था करणे तसेच अग्निशामन व्यवस्था करणे व अग्निशामन विभागाकडील नाहरकत दाखला सादर करणे आपणावर बंधनकारक राहिल.
- 2) प्रस्तावित इमारतीसाठी भोगवटा दाखल्यापूर्वी प्रती सदनिष्ठा १०० लिटर या क्षमतेची सौर उर्जा चरिल याणी गरम करण्याची व्यवस्था (सोलार वॉटर हीटिंग सिस्टीम) बसवून कार्यान्वीत करणे व त्याबाबत सार्वजनिक बांधकाम विभागाकडील नाहरकत दाखला सादर करणे आपणावर बंधनकारक राहिल.
- 3) भोगवटा दाखल्यापूर्वी वृक्ष प्राधिकरणाकडील नाहरकत दाखला सादर करणे बंधनकारक राहिल.
- 4) मुंबई प्रांतिक महानगरपालिका अधिनियम १९४९ चे कलम २५२ कन्वये भोगवटा प्राप्त झाल्याने आपणावर बंधनकारक राहिल.
- 5) इमारत पूर्ण झाल्यानंतर बांधकाम परवानगी मधील नमुद जटी 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 गुन्हा नोंद करून पुढील कार्यवाही करण्यात येईल.

मनपा/नर/२५५५/२०१३/१४

दि. ०६/११/२०१३

आयुक्त  
मिरा भाईदर महानगरपालिका

नूत - माहितीस्तव व पुढील कार्यवाहीस्तव

- १) मा. अप्पर जिल्हाधिकारी व सक्षम प्राधिकारी, ठाणे नागरी संकुलन, ठाणे, जिल्हाधिकारी कार्यालय, ठाणे
- २) प्रभाग अधिकारी प्रभाग कार्यालय क्र.
- ३) कर निर्धारक व संकलक अधिकारी कर विभाग



