



मिरा भाईदर महानगरपालिका

मुख्य कार्यालय, भाईदर (प.),

छत्रपती शिवाजी महाराज मार्ग, ता. जि. ठाणे - ४०१ १०१.

जा. क्र. मि.भा./मनपा/नर/---४१४२/२०१९-११ दिनांक :- २३/२/२०१९

प्रति,

जमीन/जागामालक - श्री. काशिमिरा सिरॅमिक प्रोडक्ट प्रा.लि.

अधिकार पत्रधारक - मे. काशिमिरा सिरॅमिक प्रोडक्ट एन.एल.पी.

द्वारा - वास्तुविशारद - मे. दिलीप नेवाहा अॅन्ड असो.

विषय :- मिरा भाईदर महानगरपालिका क्षेत्रातील मोजे - मिरा
सि.स.क्र. १७२३ ते १७२६, १७२९, १८३१ ते १८३६, १८७८ ते १८८१, १९५३
या जागेत निवोजित बांधकामास बांधकाम प्रारंभपत्र
मिळणेबाबत.

संदर्भ :- १) आपला दि.३०/१२/२०१० चा अर्ज.

२) मे. सक्षम प्राधिकारी नागरी संकुलन ठाणे वांचेकडॉल आदेश क्र.
पु.एल.सी./टी.ए/मिरे/कावि/६३०, दि.०७/०७/२०१०
ची मंजूरी.

३) कामगार आवृत्त, महाराष्ट्र राज्य, मुंबई वांचेकडॉल पत्र क्र.
काआ/नाहप्र/प्र.क्र.१५/२०१०/कार्यसन-७, दि.२३/०३/१०
अन्वये नाहरकत प्रमाणपत्र.

-: बांधकाम प्रारंभपत्र :- (मंजूर नकाशेसह)

(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
भाईदर महानगरपालिका क्षेत्रातील मोजे - मिरा सि.स.क्र. १७२३ ते १७२६, १७२९, १८३१ ते
१८३६, १८७८ ते १८८१, १९५३ या जागेतले रेखांकन, इमारतीचे बांधकाम नकाशांसह छातीन
अटी व शर्तीचे अनुपालन आपणालाकडून होण्याच्या अर्दीन राष्ट्र ही मंजूरी देण्यात येत
आहे.

१) सदर भूखंडाचा वापर फक्त बांधकाम करिताच दर्शविलेल्या रीतिरित
आपणासहच करण्याचा आहे.

२) सदरच्या बांधकाम परवानग्याने आपणास हक्कात नसलेल्या जागेवर
बांधकाम करिता वजात नाही.

- ३) मंजूर नकाशाप्रमाणे जागेवर प्रत्यक्ष भोजणी करून घेणेची आहे व त्याची नसूक निरसक भूमि अधिलेख ठरणे यांची प्रमाणीत केलेली नकाशाची प्रत कार्यालयाच्या अधिलेखार्थ दोन प्रतीमध्ये पाठविणेची आहे व त्यास मंजूर होणे आवश्यक आहे.
- ४) सदर भूखंडाची उपविभागाची महानगरपालिकेच्या पूर्वपरवानगीशिवाय करता येणार नाही. तसेच मंजूर रेखांकनातील इमारती विकसीत करण्यासाठी इतर/दुस-या विकासकाला अधिकार दिल्यास / विकासासाठी अधिकृत केल्यास दुस-या विकासकाले मंजूर बांधकाम न शर्ये व घटई क्षेत्राचे व परवानगीत नमूद अटी व शर्तीचे उल्लंघन केल्यास/पालन न केल्यास या सर्व कृतीस मुळ विकासक व वास्तुविशारद जबाबदार राहतील.
- ५) या जागेच्या आजूबाजूला जे पुर्वीचे नकाशे मंजूर झाले आहेत त्याचे रस्ते हे सदर नकाशातील रस्त्याशी प्रत्यक्ष भोजणीचे व सिमेंटनाचे वेळी सुभंगत जुळणे आवश्यक आहे. तसेच या जागेवरील प्रस्तावीत होणा-या बांधकामाला रस्ते संपर्कित ठेवणे व सार्वजनिक वापरामाठी खुले ठेवणेची जबाबदारी विकासक/वास्तुविशारद / धारक यांची राहिल. रस्त्याबाबत व वापरबाबत आपली / धारकाची कोणतीही हरकत असणार नाही.
- ६) नागरी जमीन धारणा कायदा १९७६ चे तरतुदींना व महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम च्या तरतुदीस कोणत्याही प्रकारची बाधा येत कामा नये व या दोन्ही कायद्यान्वये पारित झालेल्या व यापुढे वेळोवेळी होणा-या सर्व आवेशांचे अंमलबजावणी करण्याची जबाबदारी विकासक व वास्तुविशारद झाले धारक यांचे राहिल.
- ७) रेखांकनात /बांधकाम नकाशात इमारतीचे समोर दर्शविण्यात / प्रस्तावीत करण्यात आलेले सामासिक अंतराची जागा ही सार्वजनिक असून महानगरपालिकेच्या मालकीची राहिल व या जागेचा वापर सार्वजनिक रस्त्यासाठी /रस्ता वेदीकरणामाठी करण्यात येईल. याबाबत अर्जदार व विकासक व इतर धारकांचा कोणताही काबडेशी हक्क असणार नाही.
- ८) मालकी हक्काबाबतचा वाद उत्पन्न झाल्यास त्यास अर्जदार, विकासक, वास्तुविशारद, धारक व संबंधित व्यक्ती जबाबदार राहतील. तसेच वरील जागेस वॉच वॉर्न उपलब्ध असल्याची व जागेच्या हद्दी जागेवर प्रत्यक्षपणे जुळविण्याची जबाबदारी अर्जदार, विकासक, वास्तुविशारद यांची राहिल. यामध्ये तयारवात निर्माण झाल्यास सुधारित मंजूरी घेणे क्रमप्राप्त आहे.
- ९) मंजूर रेखांकनातील रस्ते, ड्रेनेज, गटारे व खुली जागा (आर.जी.) अर्जदाराने / विकासकाने महानगरपालिकेच्या नियमाप्रमाणे पुर्ण करून सुविधा सार्वजनिक वापरामाठी कायम स्वरुपी खुली ठेवणे बंधनकारक राहिल.
- १०) मंजूर रेखांकनातील इमारतीचे निष्पावनानुसार जोत्याचे प्रमाणानुसार ज्ञापक केल्याशिवाय उर्वरीत बांधकाम करण्यात येऊ नये.
- ११) इमारतीस उदवाहन, अग्निशामक तरतुद, पाण्याची जमिनीवरील व इमारतीवरील अशा दोन टाक्या, दोन इलेक्ट्रीक वॉपसेट सह तरतुद केलेली असली पाहिजे.
- १२) महानगरपालिका आपणांस बांधकामासाठी व विण्यासाठी व इतर कारणासाठी पाणी पुरवठा करण्याची हमी देत नाही. पावसाळीची सर्व जबाबदारी विकासक/धारक यांची राहिल. तसेच सांडपाण्याची झोप व वेतविसर्जनाची व्यवस्था करण्याची जबाबदारी विकासकाची/ धारकाची राहिल.

१३) अज्ञेयते स.नं., डि.नं., मौजे, महानगरपालिका मंजूरी, बिल्डरचे नांव, अफिकेट वरचे मुदत, अफिकेट मंजूरी व इतर मंजूरीचा तपशील दर्शविणारा फलक प्रत्यक्ष जागेवर लाविण्यात आल्यानंतरच इतर विकास कामास सुरुवात करणे बंधनकारक राहिल. तसेच सर्व मंजूरीचे मूळ कागदपत्र त्वासंगीसाठी/निरीक्षणासाठी जागेवर सर्व काळातचीसाठी 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 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 आसुधमान, वापर, बांधकाम चालू साहित्याचा दर्जा व गुणवत्ता व अग्नि क्षण व्यवस्था याबाबत नॅशनल बिल्डींग कोड प्रमाणे तरतुदी करून कार्यान्वीत करणे तसेच बांधकाम चालू असताना तांत्रिक व अंतांत्रिक कार्यवाही पूर्ण करून त्याची पालन करण्याची जबाबदारी अर्जदार, विकासक, स्ट्रक्चरल अभियंता, वास्तुविशारद, बांधकाम पर्यवेक्षक, धारक संयुक्तपणे राहिल.

१५) रेखांकनातील जागेत विद्यमान झाले असल्यास तोडण्यासाठी महानगरपालिकेची व इतर विभागांची पूर्व मंजूरी प्राप्त करणे बंधनकारक आहे. तसेच सूर्या जागेत वृक्षारोपण करण्यात यावे.

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

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

१८) इमारतीचे बांधकामाबाबत व पुर्णत्वाबाबत नियमावलीतील बाब क्र.४३ ते ४६ ची काटेकोरपणे 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 करण्याचा कार्यवाही खालील बाबतीत करण्यात येईल व मुंबई प्रांतिक महानगरपालिका अधिनियम १९४९ व महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगररचना अधिनियम १९६६ च्या तरतुदीनुसार संबंधितांविरुद्ध विहीन 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 अधिनियमांमध्ये प्रस्तावितखालील जागेच्या वापरात बदल होत असल्यास अथवा वापरात बदल करण्याचे नियोजित केल्यास.

४) महानगरपालिकेकडे मादर केलेल्या प्रस्तावाने भूकंपीय माहिती व विषीत द्राह्मणा नसलेली कागदपत्रे सादर केल्यास व द्राह्मणा व द्राह्मणाचे न्यायनकार्येची निशामून केल्याचे निदर्शनास आल्यास या अधिनियमाचे कलम १५८ अन्वये कार्यवाही करण्यात येईल.



- २०) प्रस्तावीत इमारतीमध्ये तळमजल्यावर स्टिल्ट (Stilt) प्रस्तावीत केलेल्या स्टिल्टची उंची मंजूर बांधकाम नकाशाप्रमाणे ठेवण्यात यावी व या उंचीचा बांधकाम वाहनतळासाठीच करण्यात यावा.
- २१) मंजूर विकास योजनेत विकास योजना रस्त्याने / रस्ता स्वीकरणाने बांधीत क्षेत्राचे क्षेत्र ८६९०.३३ 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 विकासकाची राहिल. तसेच या जागेचा मालकी हक्क इतरांकडे कोणत्याही परिस्थितीत व केव्हाही बर्ग 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-वाचे 'ना हरकत प्रमाणपत्र' सादर करणे बंधनकारक आहे.
- २३) मंजूर रेखांकनाच्या जागेत विद्यमान इमारत तोडण्याचे प्रस्तावीत केले असल्याने, 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 बापर परवाना प्राप्त करून घेणे व तदनंतरच इमारतीचा बापरासाठी बापर करणे अनिवार्य आहे. महानगरपालिकेकडून बापर परवाना न घेता इमारतीचा बापर चालू असल्याचे निदर्शनास आल्यास वास्तुविशारद, विकासक व धारक यांच्यावर व्यक्तीशः कायदेशीर कार्यवाही करण्यात येईल.
- २५) पुनर्विकसीत / नव्याने पूर्ण होणा-या इमारतीमध्ये विद्यमान रहिवाशांना समावून 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 मंजुरीची मुदत दि..... पासून दि..... पर्यंत राहिल. तदनंतर महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगररचना अधिनियम १९६६ चे तरतुदीनुसार विहित कालावधीसाठी नुलनीकरण करण्यात येईल अन्यथा सदरची मंजुरी कायदेशीररीत्या आपोआप रद्द होईल.
- २७) सदरच्या आदेशातील नमूद 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 असल्याबाबत आपण प्रतिज्ञापत्र दि.२८/१२/२०१० रोजी दिलेले आहे. याबाबत काहीही विसंगती आढळून आल्यास दिलेली परवानगी रद्द करण्यात येईल.



२९) याकृती स्थिती क दि. अन्ये
 प्रशासित मंजूर देखांकनात प्रस्तावित केलेल्या इमारतीचे बांधकाम खातीलाप्रमाणे मर्यादित ठे वून
 पत्रानुसार कार्यवाही करणे बंधनकारक राहिल.

अ.क्र.	इमारतीचे नाव/प्रकार	संख्या	तळ + मजले	प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र चौ.मी.
१	जे	१	लोकल पॉइंटिंग + अप्पर पॉइंटिंग + सिन्ट + ५	१०५०.००
२	जे	१	लोकल पॉइंटिंग + अप्पर पॉइंटिंग + सिन्ट + ५	११११.२१
३	सी	१	लोकल पॉइंटिंग + अप्पर पॉइंटिंग + सिन्ट + ५	१०००.००
एकूण				५४७०.९१ चौ.मी.

- ३०) जागेवर वेग वॉटर ड्राईसॅटींगची व्यवस्था करणे तसेच अग्निशमन व्यवस्था करणे व त्याबाबत महापालिकेचे पाणीपुरुवठा व अग्निशमन विभागाकडील नाहरकत दाखला सादर करणे आपणावर बंधनकारक राहिल.
- ३१) प्रस्तावित इमारतीसाठी भोगवटा दाखल्यापूर्वी सौर उर्जा जोडत जाणे गरजेचे ठरल्याने (सोलर वॉटर हीटिंग सिस्टीम) बसवून कार्याचीन करणे व त्याबाबत सार्वजनिक बांधकाम विभागाकडील नाहरकत दाखला सादर करणे आपणावर बंधनकारक राहिल.
- ३२) भोगवटा दाखल्यापूर्वी वृक्ष प्राधिकरणाकडील नाहरकत दाखला सादर करणे बंधनकारक राहिल.
- ३३) जोड्याच्या दाखल्यापूर्वी विकास योजना रत्याने कॅन्वॉल संपादन व अॅमिटीटी जोडणे स्पेस खातील लोकल पॉइंटिंग कार्याच्यासह मिरा भाईंदर महानगरपालिकेच्या नावेचा निविदा क्र ७/१२ उतारा सादर करणे बंधनकारक राहिल.
- ३४) या, जिल्हाधिकारी, ठाणे बांधकेंडील अकृषिक परवानगीच्या आदेशाप्रमाणे अटीमातीची पूर्ती करणे आपणावर बंधनकारक राहिल.
- ३५) जोड्याच्या दाखल्या पूर्वी जलिनधारक / विकासकाने महापाणू घडमूल अधिनियम १९६६ पुढील अकराव्या असेले अकृषिक परवानगे प्राप्त करणे बंधनकारक आहे.
- ३६) इमारत पूर्ण झाल्यानंतर बांधकाम परवानगी घेविले नसून अटी व शर्तीचे पालन केल्याशिवाय बंधनकारक पूर्णत्वाचे प्रमाणपत्र व भोगवटा दाखला देण्यात येणार नाही. अटीची पूर्तीत न केल्यास महापाणू प्रादेशिक व नगरपाल अधिनियम १९६६ व मुंबई प्रांशिक महानगरपालिका अधिनियम १९४९ अन्वये विकसकावर मुद्रा नॉट करणे पूर्वील कार्यवाही करण्यात येईल.
- ३७) जोड्याच्या दाखल्यापूर्वी महानगरपालिकेचे अग्निशमन विभागाकडील तांत्रिक नाहरकत दाखला सादर करणे आपणावर बंधनकारक राहिल.
- ३८) जोड्याच्या दाखल्यापूर्वी पर्यावरण विभागाकडील नाहरकत दाखला सादर करणे आपणावर बंधनकारक राहिल.
- ३९) नगरविकास विभाग, सजलव. मुंबई बांधकेंडील पत्र क्र. दिप/सी/४३०७/२२२६/सीआर-४३४/२००७/पुढी-११, दि.१५/०९/२०१० अन्वयेच्या आदेशाप्रमाणे आर्थिकदृष्ट्या दुर्बल व अपयशस्वीप्राप्तरी नकाराप्रत्ये सदिका उद्योगे आपणावर बंधनकारक राहिल.

पत्रा/नं./ ६९४२१ २०१०/१९

दि. २३/२/२०११



(Signature)
 भाईंदर

पिरा भाईंदर महानगरपालिका

- २०) पाडितोपलव व पुढील कार्यवाहीमात
- २१) या, अप्पर जिल्हाधिकारी व सहाय्यक प्रांशिकारी, ठाणे-नागणे संकुल, ठाणे, जिल्हाधिकारी कार्यालय, ठाणे
- २२) प्रशासक, ठाणे
- २३) प्रशासक, ठाणे