

मिरा भाईंदर महानगरपालिका

मुख्य कार्यालय, भाईंदर (प.प.)

उद्यमती गिवाजी महाराज मार्ग, ता. जि. ठाणे - ४०२ १०१.



जा. क्र. मि.भा./मनपा/नर/-----/-----

दिनांक :- 22/08/2015

प्रति,

अधिकार पत्रधारक - मे. भुनिव रियलटीचे भागीदार श्री. नसीम इम्रीम खान/श्री. इंद्रीस
इंतजाम खान व श्री. अभियेक वरुण कदम

द्वारा - वास्तुविशारद - मे. दिशा हिंझाईन कन्सलटंट

विषय :- मिरा भाईंदर महानगरपालिका क्षेत्रातील मोजे - भोडदेव
सर्वे क्र./ हिस्सा क्र. नवीन ११५/४, जुना ८५/४
चा जागेत नियोजित बांधकामास बांधकाम प्रारंभपत्र
पिल्लणेबाबत.

संदर्भ :- १) आपला दि.७/१०/२०१५ चा अर्ज.

२) मा. जिल्हाधिकारी वरुण यांचेकडील अकृषिक परवानगी
आदेश क्र. एन.ए.पी./एसआर/४६५ दि. १०/०४/१९७४

३) दि इस्टेट इनवेस्टमेंट कंपनी प्रायव्हेट लिमिटेड यांचेकडील
ईआय/एनओसी/१२२०/२०१४ दि.१९/१२/२०१४ रोजीचे नाहरकत
दाखला

४) अग्निशमन विभागाकडील जा.क्र.मनपा/अग्नि/६४/१५-१६
दि.०२/०५/२०१५ अन्वयेचा तात्पुरती नाहरकत दाखला.

५) या कार्यालयाचे पत्र क्र. मिभा/मनपा/नर/२८५/२०१५-१६,
दि.२१/०४/२०१५ अन्वये विद्यमान क्षेत्राचा दाखला.

-: बांधकाम प्रारंभपत्र :- (पूर्तविकास)
(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 मोजे -- भोडदेव सि.स.नं./सर्वे क्र./हिस्सा क्र. नवीन ११५/४
जुना ८५/४ चा जागेतील रेखांकन, इमारतीचे बांधकाम नकाशांस खालील अटी व
शर्तीचे अनुपालन आपणाकडून होण्याच्या अधीन राहून ही मंजूरी देण्यात येत आहे.

१) तसेच भुखंडाचा वापर फक्त बांधकाम नकाशात दर्शविलेल्या रहिवास + वाणिज्य
वापरासाठीच करण्याचा आहे.

२) सदरच्या बांधकाम परवानगीने आपल्या हक्कात नसलेल्या जागेत
इतरांसाठी बांधकाम करता येणार नाही.

निरिश्क भूत जमिनीत जमीन मालकांक मधील नकाशाची भर न
करणातल्या अभिलेखावर दोन प्रतिलिप्ये पाठविली आहे व त्यात मंजूरी घेणे
आवश्यक आहे.

- ३) सदर भूखंडाची उपविभागणी महानगरपालिकेच्या पूर्वपरवानगीशिवाय करता येणार नाही. तसेच मंजूर रेखांकनातील इमारती विकरीत करण्यासाठी इतर/दुस-या विकासकास अधिकार दिल्यास / विकासासाठी अधिकृत केल्यास दुय्यम / दुस-या विकासकाने मंजूर बांधकाम नकाशे व घटई क्षेत्राचे व परवानगीत नमूद अटी व शर्तीचे उल्लंघन केल्यास/पालन न केल्यास या सर्व कृतीत 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 महसुल अधिनियम च्या तरतुदीस कोणत्याही प्रकारची बाधा येता कामा नये व या दोन्ही कायद्यान्वये घारित झालेल्या व यापुढे वेळोवेळी होणा-या सर्व आदेशाची अंमलबजावणी करण्याची जबाबदारी विकासक व वास्तुविशारद इतर धारक यांची राहिल.
- ७) रेखांकनात / बांधकाम नकाशात इमारतीचे समोर दर्शविण्यात / प्रस्तावीत करण्यात आलेली सायासीक अंतराची जागा ही सार्वजनिक असून महानगरपालिकेच्या मालकीची राहिल व या जागेचा वापर सार्वजनिक रस्त्यासाठी /रस्ता स्वीकरणासाठी करण्यात येईल. याबाबत अर्जदार व विकासक व इतर धारकांचा कोणताही फायदेशीर हक्क असणार नाही.
- ८) मालकी हक्काबाबतचा वाद उत्पन्न झाल्यास त्यास अर्जदार, विकासक, वास्तुविशारद, धारक व संबंधित 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 सुधारीत मंजूरी घेणे ऊभप्राप्त आहे.
- ९) मंजूर रेखांकनातील रस्ते, ड्रेनेज, गटारे व खुली जागा (आर.जी.) अर्जदाराने / विकासकाने महानगरपालिकेच्या नियमाप्रमाणे पूर्ण करून सुविधा सार्वजनिक वापरासाठी कायम स्वखी खुली ठेवणे बंधनकारक राहिल.
- १०) मंजूर रेखांकनातील इमारतीचे नियमावलीनुसार जोत्याचे प्रमाणपत्र प्राप्त केल्याशिवाय उर्वरित 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 धारणासाठी घाणी पुरवठा करण्याची हमी घेत नाही. याबाबतची सर्व जबाबदारी विकासक/धारक यांची राहिल. याबाबतची सोय व भौलविसर्जनाची व्यवस्था करण्याची जबाबदारी धारकाची राहिल.

... ..

- २५) मंजूर रेखांकनातील इमारतीचे बांधकाम करण्यापूर्वी जातीची बांधणी (Soil Test) घेऊन व बांधकामाची जागा भूदोष प्रवण क्षेत्राचे अनुषंगाने सर्व तांत्रिक बाबी विचारात घेऊन (Specifically earthquake of highest intensity in seismic zone should be considered) इतर.सी.सी. डिझाईन तयार करून लक्षणीत सक्षम अडिगा-दावी 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 अंतर्गत कार्यवाही पूर्ण करून त्याची पालन करण्याची जबाबदारी अर्जदार, विकासक, स्ट्रक्चरल अभियंता, आस्तुविकातक, बांधकाम पर्यवेक्षक, धारक संयुक्तपणे राहिल.
- २६) रेखांकनातील जागेत शिक्षण इाहे करताना बांधकामाची महानगरपालिकेची व इतर विभागांची पूर्व मंजूरी प्राप्त करणे अत्यावश्यक आहे. तसेच धोरण कार्ये सुधारणेच्या कारणात दावे.
- २७) मंजूर बांधकाम नकाशे व जागेवरील बांधकाम यामध्ये तयार करत असताना निलयावलीनुसार त्वरीत सुधारील बांधकाम नकाशांना मंजूरी घेणे अत्यावश्यक आहे अन्यथा हे बांधकाम मंजूर विकास नियंत्रण नियमावलीनुसार अनधिकृत ठरते त्यानुसार ठरून अनधिकृत बांधकाम तोडण्याची कार्यवाही करण्यात येईल.
- २८) बांधकाम साहित्य रस्त्यावर व सार्वजनिक ठिकाणी ठेवता येणार नाही. याबाबतचे उल्लंघन झाल्यास महानगरपालिकेकडून आपणाविलेले दंडात्मक कार्यवाही करण्यात येईल.
- २९) इमारतीचे बांधकामाबाबत व पूर्णत्वाबाबत नियमावलीतील बाब क्र. २३ ते ४६ च्या काटेकोरपणे अंमलबजावणी करण्याची संपूर्ण जबाबदारी विकासक, आस्तुविकातक, स्ट्रक्चरल अभियंता, बांधकाम पर्यवेक्षक व धारक यांची राहिल.
- ३०) महानगरपालिकेने मंजूर केलेले बांधकाम नकाशे व बांधकाम प्रारंभ पर २४ कार्याची 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 केलेसत.
 - २) मंजूर बांधकाम नकाशे व प्रारंभ पत्रातील नमुने सर्व अटी व शर्तीचे पालन होत नसल्याचे निदर्शनास आल्यास.
 - ३) प्रस्तावित जागेचे क्षेत्रात महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगररचना अधिनियम १९६६ व इतर अधिनियमान्वये प्रस्तावाखालील जागेच्या क्षेत्रात बदल होत असल्यास अथवा क्षेत्रात बदल करण्याचे निर्धारित केलेसत.
 - ४) महानगरपालिकेकडे सादर केलेल्या प्रस्तावात चुकीची माहिती व विधी प्रत्यक्षा नसलेली कागदपत्रे सादर केल्यास व प्रस्तावाच्या अनुषंगाने महानगरपालिकेची विज्ञापून केल्याचे निदर्शनास आल्यास या अधिनियमाचे कलम २४.८ अन्वये कार्यवाही करण्यात येईल.

पुणे जिल्हा नगरपालिका विकास विभाग, पुणे, महाराष्ट्र, भारत. मंडळीत लिखित
दि. २३/०६/२०२५ रोजी. नव्या नगरपालिकेच्या अंतर्गत येणारे इमारत व इतर इमारत
वेगवेगळे जागेच्या मोठेपणात आपणांस अतिरिक्त जाई होऊन जाण. मंडळीत येणाऱ्या
माली असल्याने तदर्थ क्षेत्र कामकाजची इतर जागेच्या अतिरिक्त येणाऱ्या
जबाबदारी विकासकाची राहिल. तसेच या जागेच्या जागेची इतर इमारत
कोणत्याही परिस्थितीत व वेळोवेळी करू शकता येणार नाही. तसेच या क्षेत्राचा
इतरांकडून मोठेपणा आपणांस इतर संबंधितास व धारकास लिखितरित्या येणार नाही.

- २२) मंजूर बांधकाम नकाशातील २५.० मी. पेक्षा जास्त उंचीचे इमारतीचे अग्निशमन व्यवस्थेबाबत सक्षम अधिका-यांचे 'ना हरकत प्रमाणपत्र' सादर करणे बांधकामकारक आहे.
- २३) मंजूर रेखांकनाच्या जागेत विद्यमान इमारत मोठेपणाचे प्रस्तावित केले असल्यास विद्यमान बांधकामक्षेत्र महानगरपालिकेकडून प्रमाणित करून घेतल्यानंतर विद्यमान इमारत मोठेपणा नवीन बांधकामास प्रारंभ करणे बांधकामकारक आहे.
- २४) प्रस्तावित इमारतीचे बांधकाम पूर्ण झाल्यानंतर लिखितरित्या पुर्ण झालेला इमारतीत बांधकाम करणाऱ्या जागेच्या अंतर्गत येणारे व तदनुसार इमारतीचा बांधकामासाठी बांधकाम करणे अनिवार्य आहे. महानगरपालिकेकडून बांधकामाचा घेता इमारतीचा बांधकाम चालू असल्याचे निदर्शनास आल्यास वास्तुविशारद, विकासक व धारक यांच्यावर व्यक्तीसः कायदेशीर कार्यवाही करण्यात येईल.
- २५) पुनर्विक्रीत / नव्याने पूर्ण होणा-या इमारतीमध्ये विद्यमान रहिवाशांना सामावून घेण्याची कायदेशीर जबाबदारी वास्तुविशारद, विकासक व धारक यांची राहिल. याबाबतची सर्व कायदेशीर पूर्तता (विकासकाने रहिवाशांसोबत करावयाचा करारनामा व इतर बाबी) विकासकाने / धारकाने करणे बांधकामकारक राहिल.
- २६) या मंडळीची मुदत एक वर्षांपर्यंत राहिल. तदनंतर महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगररचना अधिनियम १९६९ चे तरतुदीनुसार विहित कालावधीसाठी नुतनीकरण करण्यात येईल अन्यथा सदरची मंडळी कायदेशीररित्या 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 प्रसिद्धावर दि. ३/०६/२०२५ रोजी दिलेले आहे. याबाबत काहीही विसंगती आढळून आल्यास दिलेली परवानगी रद्द करण्यात येईल.



