

# मिरा भाईंदर महानगरपालिका

मुख्य कार्यालय, भाईंदर (प.).

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



जा. क्र. मि.भा./मनपा/नर/-----१०८/२०१३-१६

दिनांक :- ११/०४/२०१५

प्रति,

अधिकार पत्रधारक - श्रीमती स्नेहल मधुकांत कन्सारीपा

द्वारा - वास्तुविभागाद - मे. अनिश अॅन्ड असो.

विषय :- मिरा भाईंदर महानगरपालिका क्षेत्रातील मोजे - घोडबंदर

सर्वे क्र./ हिस्सा क्र. १३९/१, १४१/१पै, २२२/१, २, ३ चा जागेत नियोजित बांधकामास बांधकाम प्रारंभपत्र मिळणेबाबत.

संदर्भ :- १) आपला दि. २५/११/२०१४ चा अर्ज.

२) ये.स.स.म प्राधिकारी नागरी संकुलन ठाणे बांधकाम विभाग १०(३), १०(५) ची व दुर्बल घटक योजनाची कार्यवाही झालेली असल्याबाबत ठिकाणकामे रु. ३००/- च्या स्टॅम्प पत्रावर विनंती तय्यारपत्र.

३) डी इस्टेट इन्व्हेस्टमेंट कंपनी प्रा.लि. बांधे पत्र क्र. ईआय/३६८/२०१०, दि. २६/०३/१०, ईआय/४४७/२०११, दि. ०७/०२/११ अन्वये माहूरकत दाखला.

४) लडभिलदार ठाणे बांधकाम विभाग जा.क्र. महामूल/क-१/टे-२/जीमिन/ बाय/ कायि/पुनसार-२/२०१४ दि. ०८/१२/२०१४ अन्वयेचे सदन जमिनीचा दर्जा (१) असल्याबाबतचे पत्र.

५) या कार्यालयाचे पत्र क्र. मनपा/नर/३२११/२०१३-१४, दि. ०२/१२/२०१३ अन्वये बांधकाम परवानगी व पत्र क्र. मनपा/नर/३२२२/२०१३-१४ दि. ०२/१२/२०१३ अन्वये प्राथमिक परवानगी.

**-: बांधकाम प्रारंभपत्र :-** (सुधारित नकाशे मंजुरीसह)

इमारत प्रकार अ, एल व सी च्या मर्यादित.

(इमारत प्रकार एल व अे साठी पूर्ण तसेच इमारत प्रकार सी साठी जाल्यापर्यंत)

नेकेच इमारत प्रकार की बांधकामाची मंजुरीसाठी फक्त जमोत्यापरीत महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगररचना अधिनियम १९६६ च्या कलम ४४, ४५ अन्वये व मुंबई प्रांतीय महानगरपालिका अधिनियम १९४९ चे कलम २५३ ते २६९ विकास कार्य करण्यासाठी / बांधकाम प्रारंभपत्र मिळण्यासाठी आपण विनंती केले नुसार मिरा भाईंदर महानगरपालिका क्षेत्रातील मोजे - घोडबंदर सि.स.नं./सर्वे क्र./हिस्सा क्र. १३९/१, १४१/१पै, २२२/१, २, ३ चा जागेतील रेखांकन, इमारतीचे बांधकाम नकाशांस खालील अटी व शर्तीचे अनुपालन आपणाकडून होण्याच्या अधीन राहून ही मंजूरी देण्यात येत आहे.

१) सदन भांड्याचा वापर फक्त बांधकाम नकाशात दर्शविलेल्या रहिवास + वाणिज्य +

व्यापारी कार्यासाठीच करण्याचा आहे.

२) सदरच्या अधिनियम परवानगीने आपणास आपल्या हक्कात नसलेल्या जागेवर

बांधकाम करू नये.



- ३) मंजूर नकाशाप्रमाणे जागेवर प्रत्यक्ष मोजणी करून घेणेची आहे व त्याची तातुका निरीक्षक भूमि अभिलेख ठरणे यांनी प्रमाणित केलेली नकाशाची प्रत या कार्यालयाच्या अभिलेखाचे 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 विस्थापन / विकासकासाठी अधिकृत केल्यास दुय्यम / दुस-या विकासकाने मंजूर बांधकाम नकाशे व घटई क्षेत्राचे व परवानगीत नमूद अटी व शर्तीचे अस्तंथन 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 कायदपान्वये पारित झालेल्या व घापुडे 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 सामासिक अंतराची जगा ही सार्वजनिक असून महानगरपालिकेच्या मालकीची राहिल व या जागेचा वापर सार्वजनिक रस्त्यासाठी /रस्ता स्वीकरणासाठी करण्यात येईल. पाबाबत अर्जदार व विकासक व इतर धारकांचा कोणताही कायदेशीर हक्क असणार नाही.
- ८) मालकी हक्काबाबतचा वाद अपत्र झाल्यास त्यास अर्जदार, विकासक, वास्तुविशारद, धारक व संबंधीत व्यक्ती जबाबदार राहतील. तसेच वरील जागेस पुढे 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, गटार 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 जोत्याचे प्रमाणपत्र प्राप्त केल्याशिवाय उर्वरीत बांधकाम करण्यात येऊ नये. उदवाहन, अग्निशामक तरतूद, वाण्याची जमिनीवरील व इमारतीवरील अशा दोन टाक्या, दोन इलेक्ट्रीक पंपसेट सह तरतूद केलेली असली पाहिजे.
- ११) महानगरपालिका आपणांस बांधकामासाठी व पिण्यासाठी व इतर कारणासाठी पाणी सुरवेत करण्याची हमी देत नाही. पाबाबतची सर्व जबाबदारी विकासक/धारक यांची राहिल. तसेच सांडपाण्याची सोय व मेलविसर्जनाची व्यवस्था करण्याची जबाबदारी विकासकाची/ धारकाची राहिल.



- १३) अर्जदाराने स.न., दि.न., मोजे, महानगरपालिका मंजूरी, विल्डरचे नांव, आर्किटेक्टचे नांव, अकृषिक मंजूरी व इतर मंजूरीचा तपशील दर्शविणारा फलक प्रत्यक्ष जागेवर लक्षण्यात आल्यानंतरच इतर विकास कामास सुरुवात करणे बंधनकारक राहिल. तसेच सर्व मंजूरीचे थुळ कागदपत्र तपासणीसाठी/निरीक्षणसाठी जागेवर सर्व कालावधीसाठी उपलब्ध करून ठेवणे ही वास्तुविशारद व विकासक यांची संयुक्त जबाबदारी आहे. अशी कागदपत्रे जागेवर प्राप्त न झाल्यास नगरीने काम बंद करण्यात येईल.
- १४) मंजूर रेखांकनातील इमारतीचे बांधकाम करण्यापूर्वी भालीची चाचणी (Soil Test) घेऊन व बांधकामाची जागा भूकंप प्रवण क्षेत्राचे अनुषंगाने सर्व तांत्रिक बाबी विचारानत 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 राहिल्याचा दर्जा व गुणवत्ता व अग्नि क्षमण व्यवस्था याबाबत नेशनल 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 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 निवमावलीनुसार त्वरीत सुधारित बांधकाम नकाशांचे 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 ठि काणी ठेवता येणार नाही, याबाबतचे असाधन झाल्यास महानगरपालिकेकडून आपणाविलेले दंडात्मक कार्यवाही करण्यात येईल.
- १८) इमारतीचे बांधकामाबाबत व पूर्णत्वाबाबत निवमावलीतील बाब क्रं.४३ ते ४६ ची काटेकोरपणे अंमलबजावणी करण्याची संयुक्त 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 चुंबई 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 तमुद 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 वापरास बदल करण्याचे निर्दिष्ट केल्यास.
  - ४) महानगरपालिकेच्या सादर केलेल्या प्रस्तावात चुकीची माहिती व विधी राहिलता नसल्याची कागदपत्रे सादर केल्यास व प्रस्तावाच्या अनुषंगाने महानगरपालिकेची दिशभूत केल्यास निदर्शनास आल्यास या अधिनियमाचे कलम १५८ अन्वये कार्यवाही करण्यात येईल.

- २०) प्रस्तावित इमारतीमध्ये सल्लमजल्पावर स्टिप्ट (Salt) प्रस्तावित केले असल्यास स्टिप्टची उंची मंजूर बांधकाम नकाशाप्रमाणे ठे वरपात घाली व या जागेचा वापर वाहनतळासाठी ठे करण्यात यावा.
- २१) मंजूर विकास योजनात विकास योजना रस्त्याने / रस्ता रेंदीकरणाने बांधीत हांगार क्षेत्र ३०६.२४ चौ.मी. महानगरपालिकेकडे हस्तांतर केले असल्याने व ह्या रस्त्याने केलेल्या जागेच्या मोकडल्यात आपणत असिरिक नटई क्षेत्राचा लागू मंजुरी देण्यात आली असल्याने सारथे क्षेत्र कायमस्वरूपी घुल, भोकडे, अतिक्रमणविरहीत ठे वरपाची जबाबदारी विकासकाची राहिल. तसेच या जागेचा मालकी हक्क इतरांकडे कोणत्याही परिस्थितीत व केव्हाही घर्ण करता येणार नाही. तसेच या क्षेत्राचा इतरांकडून मोकडला आपणांस इतर संबंधितास व धारकास स्विकारता येणार नाही.
- २२) मंजूर बांधकाम नकाशातील १५.० मी. पेक्षा जास्त उंचीचे इमारतीचे अग्निशमन व्यवस्थेबाबत सल्लम अधिका-यांचे 'ना हरकत प्रमाणपत्र' सादर करणे बंधनकारक आहे.
- २३) मंजूर रेखांकनाच्या जागेत विद्यमान इमारत तोडण्याचे प्रस्तावित केले असल्यास विद्यमान बांधकामक्षेत्र महानगरपालिकेकडून प्रमाणित करून घेतल्यानंतर विद्यमान इमारत तोडून नवीन बांधकामास प्रारंभ करणे बंधनकारक आहे.
- २४) प्रस्तावित इमारतीचे बांधकाम पुर्ण झाल्यानंतर शिफारसामागे पुर्ण 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 व्यतीत कायदेशीर कार्यवाही करण्यात येईल.
- २५) पुर्णविकसीत / नव्याने पुर्ण होणा-या इमारतीमध्ये विद्यमान रहिवाशांना लागू पंचाची कायदेशीर जबाबदारी वास्तुविशारद, विकासक व धारक यांची राहिल. याबाबतची सर्व कायदेशीर पूर्तता ( विकासकाने रहिवाशांमोक्ष करावयाचा करारनामा व इतर बाबी) विकासकाने / धारकाने करणे बंधनकारक राहिल.
- २६) या मंजुरीची मुदत दि.१०/११/१९९५ पासून दि.१०/११/२००० अर्धवत राहिल. तदनंतर महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगररचना अधिनियम १९६६ चे तरतुदीनुसार विहित कालावधीसाठी नुतनीकरण करण्यात येईल अन्यथा सदरची मंजुरी कायदेशीररीत्या आपोआप रद्द होईल.
- २७) सदरच्या आदेशातील नमूद बटी व शर्तीचे पालन करण्याची जबाबदारी अर्जदार, वास्तुविशारद, विकासक, अधिकार पत्रधारक, बांधकामपर्यवेक्षण सूक्ष्मरत अभियंता व धारक यांची राहिल.
- २८) सदर जागेच्या मालकीबाबत व न्यायालयात दावा प्रलंबीत नसल्याबाबत आपण प्रतिज्ञापत्र दि.०८/०४/२०१५ रोजी दिलेले आहे. याबाबत कोहीही विसंगती आल्यास दिलेली परवानगी रद्द करण्यात येईल.
- २९) मंजूर इमारतीतील प्रस्तावित महानगरपालिकेला हस्तांतरित करावयाच्या लायबरीचे करारनामा १ महिन्याच्या आत सादर करून मंजूर करून घेवून नोंदणीकृत करणे बंधनकारक राहिल.
- ३०) महानगरपालिकेला हस्तांतरित करण्याची लायबरीची इमारत, इमारत नं. "अ" चे नमूद नाम पुर्ण होण्या अगोदर घेतून महानगरपालिकेस हस्तांतरण करणे बंधनकारक राहिल.



