



मिरा भाईदर महानगरपालिका

मुख्य कार्यालय, भाईदर (प.),
छत्रपती शिवाजी महाराज यांचा, ता. जि. ठाणे - ४०११०८.

जा. क्र. पि. था./मनपा/नर/ ४८७२ / २०१६-१७ दिनांक :- ०८/०१/२०१६.

प्राप्ति,

अधिकार पत्रधारक - मे. एस.एम. इंफ्रास्ट्रक्चर भागीदार श्री. तुफेल रिआइ राही
श्री. नियाज अमिर येखव व श्री. उदय पांडुरंग सोरे

द्वारा - वास्तुविशारद - मे. भरतकुमार पटेल

विषय :- मिरा भाईदर महानगरपालिका क्षेत्रातील सौजे - घोडबंदर

सर्वे क्र./ हिस्सा क्र. १८/३

या जागेत नियोजित बांधकामास बांधकाम प्रारंभपत्र

मिळणेबाबत.

संदर्भ :- १) आपला दि.१२/०१/२०१६ व दि.०६/१२/२०१६ चा अर्ज.

२) युएलसी विभागाकडील पत्र क्र.युएलसी/टिए/एटीपी/एसआर-
८०७/१९२ दि.११/०३/२०१६.

३) मा. जिल्हाधिकारी ठाणे यांचेकडील अकृषिक परवानगी
आदेश क्र. महसूल/क-१/टे-१/विनिश्चिती/एसआर-१/२०१५,
दि.१८/०६/२०१५.

४) अमिनशर्सन विभागाकडील पत्र क्र. मनपा/अर्जिन/१०८/२०१३-१४,
दि.२८/११/२०१३ अन्वये तात्पूरता नाहरकत दाखला.

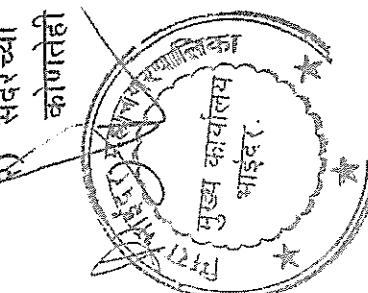
५) या कार्यालयाचे पत्र क्र. मिभा/मनपा/नर/२३२२/२०१५-१६,
दि.०४/०१/२०१५ अन्वये लांधकाम परवानगी.

- : सुधारीत बांधकाम प्रारंभपत्र :- (सुधारीत नकाशे मंजूरीसह)
(भुंड प्रकार ओ च्या घ्यादित) (विकास हक्क प्रमाणपत्राच्या वापरासह)

महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगररचना अधिनियम १९६६ द्या कलम ४४, ४५ अन्वये व
एंबी प्रांतिक महानगरपालिका अधिनियम १९४९ चे कलम २५३ ते २६१ विकास कार्य
करापासाठी / बांधकाम प्रारंभपत्र मिळण्यासाठी आपण विनंती केले नुसार मिरा भाईदर
महानगरपालिका क्षेत्रातील सौजे - घोडबंदर सि.स.नं./सर्वे क्र./हिस्सा क्र. ९८/३ या
जागेतील रेखांकन, इमारतीचे बांधकाम नकाशांस खालील अटी व शर्तीचे अनुपालन
आपणाकडून होण्याच्या अथीन राहन ही मंजूरी देण्यात येत आहे.

१) सदर भुंडाचा वापर फक्त बांधकाम नकाशात दर्शविलेल्या रहिवास
वापरासाठीच करण्याचा आहे.

२) सदरच्या बांधकाम परदानगीने आपणास आपल्या हव्यकात नसलेल्या जागेवर
कोणतेही बांधकाम करता येणार नाही.



- ३) मंजुर नकाशाप्रमाणे जागेवर प्रत्यक्ष मोजणी कल्न घेणेची आहे व त्यांची तालुका निरक्षक भूमि अभिमलेख ठाणे यांनी प्रशाणीत केलेली नकाशाची प्रत या कार्यालयाच्या अधिक्षेखार्थ दोन प्रतीमध्ये पाठविणेची आहे व त्यास मंजूरी घेणे आवश्यक आहे.
- ४) सदर भूखंडाची उपविभागाणी महानगरपालिकेच्या पूर्वप्रवानगी शिकाय करता येणार नाही. तसेच मंजुर रेखांकनातील इमारती विळसीत कारण्यासाठी इतर/दुस-या विकासकास अधिकार दिल्यास / विकासासाठी प्रधिकृत केल्यास दुयम / दुस-या विकासकाने मंजुर बांधकाम नकाशे व चटटई क्षेत्राचे व परवानगीत नमूद अटी व शर्ताचे उलंघन केल्यास/पालन न केल्यास या सर्व कृतीस मुळ विकासक व वास्तुविशारद जबाबदार राहील.
- ५) या जागेच्या आजुबाजुला जे पुर्बीचे नकाशे मंजुर झाले आहेत त्याचे रस्ते हे सदर नकाशातील रस्याशी प्रत्यक्ष मोजणीचे व सिंगलनाचे वेळी सुसंगत जुळणे आवश्यक आहे. तसेच या जागेवरील प्रस्तावीत होणा-या बांधकामास रस्ते संलिनित ठेवणे व साविजनिक वापरासाठी खुले ठेवणेची जबाबदारी विकासक/वास्तुविशारद / धारक यांची राहील. रस्याबाबत व वापराबाबत आपली / धारकाची कोणतीही हरकत असणार नाही.
- ६) नागरी जमीन धारणा कायदा १९७६ चे तस्रुदीना व महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम द्या तरतुदीस कोणत्याही प्रकारची बाधा येता कामा नद्ये व या दोन्ही कायद्यान्वये परीत झालेल्या व यापुढे वेळेलेली होणा-या सर्व आदेशाची अंमलबाजाऱ्यांची करण्याची जबाबदारी विकासक व वास्तुविशारद इतर धारक यांची राहील.
- ७) रेखांकनात / बांधकाम नकाशात इमारतीचे समोर दर्शविण्यात / प्रस्तावीत करण्यात आलेली सामासीक अंतराची जागा ही सार्वजनिक असून महानगर पालिकेच्या मालकीची राहील व या जागेचा वापर सार्वजनिक रस्यासाठी / रस्ता रँदीकरणासाठी करण्यात येईल. याबाबत अजेदार व विकासक व इतर धारकांचा कोणताही कायदेशीर हक्क क असणार नाही.
- ८) मालकी हबकाबाबतचा वाद उच्च झाल्यात त्यास अजेदार, विकासक, बास्तुविशारद, धारक व संबंधीत व्यक्ती जबाबदार राहील. तसेच वरील जागेस पोच मार्ग उपलब्ध असल्याची व जागेच्या हड्डी जागेवर प्रत्यक्षपणे जळविण्याची जबाबदारी अजेदार, विकासक, वास्तुविशारद यांची राहील. यामध्ये तफावत निर्माण झाल्यास सुधारीत मंजुरी घेणे क्रमप्राप्त आहे.
- ९) मंजुर रेखांकनातील रस्ते, डेनेज, गटारे व खुली जागा (आर.जी.) अजेदाराने / विकासकाने महानगरपालिकेच्या नियमाप्रमाणे पुर्ण करून सुविधा सार्वजनिक वापरासाठी कायद्य स्वरूपी खुली ठेवणे बंधनकारक राहील.
- १०) मंजुर रेखांकनातील इमारतीचे नियमाबदीनुसार जोत्याचे प्रमाणपत्र प्राप्त केल्याशिवाय उंवरीत बांधकाम करण्यात येऊ नये.
- ११) इमारतीस उदवाहन, अनिनशायक तरतुद, पापाची जमिनीवरील व इमारतीवरील अशा दोन टक्या, दोन इलेक्ट्रीक पंपसेटसह तरतुद केलेली असली पाहिजे.
- १२) महानगरपालिका आपणास बांधकामासाठी व पिण्यासाठी व इतर कारणासाठी पाणी परवठा करण्याची हमी देत नाही. यालालतची सर्व जबाबदारी विकासक/धारक यांची राहील. तसेच सांडपाण्याची सोय व मैलविसर्जनाची ट्यवस्था करण्याची जबाबदारी विकासकाची / धारकाची राहील.

१३) अर्जदराने स.नं., हि.नं., मौजे, महानगरपालिका मंजूरी, लिलडरचे नांव, आँकटेकटचे नाव, अकृषिक मंजुरी व इतर मंजुरीचा तपशील दर्शावणारा फलक प्रत्यक्ष जागेवर लावण्यात आल्यानंतरच इतर विकास कामास सुरक्षात करणे बंधनकारक राहील. तसेच सर्व मंजुरीचे मुळ कागदपत्र तपासणीसाठी/निरीक्षणासाठी 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) मंजुर रेखांकनातील इमारतीचे बांधकाम करण्यापूर्वी मातीची चाचणी (Soil Test) घेऊन व बांधकामाची जागा भूकंप प्रवण केंद्राचे अनुंगाने 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 संजुरी घेणे. तसेच इमारतीचे आयुष्मान, वापर, बांधकाम चालू सहितचा दर्जा व गुणवत्ता व अनिन क्षमा ट्यवस्था याबाबत नेशनल बिल्डिंग कोड प्रमाणे तरतुदी करून कार्यान्वयित करणे तसेच बांधकाम चालू असतांना तांत्रिक व अंतांत्रिक कार्यवाही पुर्ण करून त्याची पालन करण्याची जबाबदारी अर्जदार, विकासक, स्ट्रक्चरल अभियंता, वास्तुविशारद, बांधकाम परदेशक, धारक संयुक्तपणे राहील.

१५) रेखांकनातील जागेत विद्यमान झाडे असल्यास तोडण्यासाठी महानगरपालिकेची व इतर विभागांची पुर्ब मंजुरी प्राप्त करणे बंधनकारक आहे. तसेच खुल्या जागेत वृक्षारोपण करण्यात येईल.

१६) मंजुर बांधकाम नकाशे व जागेवरील बांधकाम यापैकी तफावत असल्यास नियमावलीनुसार त्वरीत सुधारीत बांधकाम नकाशांना मंजुरी घेणे बंधनकारक आहे अन्यथा हे बांधकाम मंजुर विकास नियंत्रण नियमावलीनुसार अनधिकृत ठरते त्यानुसार उक्त अनधिकृत बांधकाम तोडण्याची कार्यवाही करण्यात येईल.

१७) बांधकाम साहित्य रस्त्यावर व सार्वजनिक ठिकाणी ठेवता येणार नाही. याबाबतचे उलंघन झाल्यास महानगरपालिकेकडून आपणाविल्द दंडात्सक कार्यवाही करण्यात येईल.

१८) इमारतीचे बांधकामाबाबत व पुर्णत्वाबाबत नियमावलील बाब क्रं. ४३ ते ४६ ची काटेकोरपणे अमलबाजारणी करण्याची संपुर्ण जबाबदारी विकासक, वास्तुविशारद, स्ट्रक्चरल अभियंता, बांधकाम परदेशक व धारक यांची राहिल.

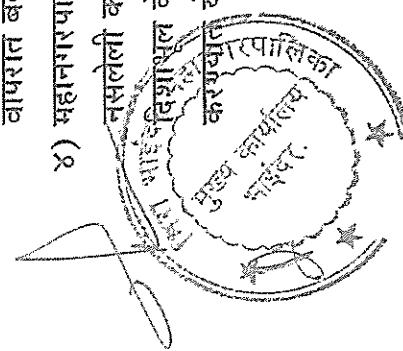
१९) महानगरपालिकेने मंजूर केलेले बांधकाम नकाशे व बांधकाम प्रारंभ पत्र रहू करण्याची कार्यवाही खालील बाबतीत करण्यात येईल व मुखई प्रांतिक महानगरपालिका अधिनियम १९४९ व महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगररचना अधिनियम १९६६ च्या तरतुदीनुसार संबंधिताविलक्ष्य विहीत कार्यवाही करण्यात येईल.

१) मंजुर बांधकाम नकाशाप्रमाणे बांधकाम न केल्यास.

२) मंजुर बांधकाम नकाशे व प्रारंभ पत्रातील नमुद सर्व अटी व शर्तीचे पालन होत नसल्याचे निदर्शनास आल्यास.

३) प्रस्तावित जागेचे वापरात महाराष्ट्र प्रावेशिक व नगररचना अधिनियम १९६६ व इतर अधिनियमानव्ये प्रस्तावाखालील जागेच्या वापरात बदल होत असल्यास अथवा वापरात बदल करण्याचे नियोजित केल्यास.

४) महानगरपालिकेकडे सादर केलेल्या प्रस्तावात चुकीची माहिती व विधी प्राह्याता नसलेली कागदपत्रे सादर केल्यास व प्रस्तावाच्या अनुंंगाने महानगरपालिकेची भांडविशाखा प्रालिकेची निवर्णनास आल्यास चा अधिनियमानव्ये कलम २९८ अंक्याचे कार्यवाही करण्यात येईल.



१०) प्रस्तावीत इथारतीमध्ये तळभजल्याकर स्टिल्ट (Stilt) प्रस्तावीत केले असल्यास स्टिल्टची उंची मंजुर बांधकाम नकाशप्रसापणे ठे वण्यात याची व या जागेचा वापर वाहनतळासाठीच करण्यात यावा.

११) मंजुर विकास योजनेत विकास योजना रस्त्याने / रस्ता संचीकरणाने बाझीत होणारे क्षेत्र ----- महानगरपालिकेकडे हस्तांतर केले असल्याने व हया हस्तांतर केलेल्या जागेच्या मोबाबदल्यात आपाणांस अतिरिक्त चटई क्षेत्रांचा लाभ/ मंजुरी देण्यात आली असल्याने सदरचे क्षेत्र कायमस्वतळ्यांची खुले, मोकळे, अतिक्रमणविरहीत ठेवण्याची जबाबदारी विकासकाची राहील. तसेच या जागेच्या सातकी हक्क कृत्रिमकडे कोणत्याही परिस्थितीत व केढाही वर्ग करता येणार नाही. तसेच या क्षेत्राच्या इतरांकडून मोबाबदला आपणांस इतर संबंधितास व धारकास स्थिकारता येणार नाही.

१२) मंजुर बांधकाम नकाशातील १५.० मी. पेक्षा जास्त उंचीचे इमारतीचे अग्निशमन व्यवस्थेबाबत सक्षम आधिकार्यांचे ‘ना हरकत प्रमाणपत्र’ सादर करणे बंधनकारक आहे.

१३) मंजुर रेखांकनाच्या जागेत विद्यमान इमारत तोडण्याचे प्रस्तावीत केले असल्यास विद्यमान बांधकामक्षेत्र महानगरपालिकेकडून प्रमाणीत करून घेतल्यानंतर विद्यमान इमारत तोडून नवीन बांधकामास प्रारंभ करणे बंधनकारक आहे.

१४) प्रस्तावातील इमारतीचे बांधकाम पुर्ण झाल्यानंतर नियमाप्रमाणे पुर्ण झालेल्या इमारतीस प्रथम वापर प्रवाना प्राप्त करून देणे व तदनंतर व इमारतीचा वापरासाठी वापर करणे अनिवार्य आहे. महानगरपालिकेकडून वापर प्रवाना न घेता इमारतीचा वापर चालू असल्याचे निवशिनास आल्यास वास्तुविशारद, विकासक व धारक यांच्यावर व्यक्तीशः कायदेशीर कार्यवाही करण्यात येईल.

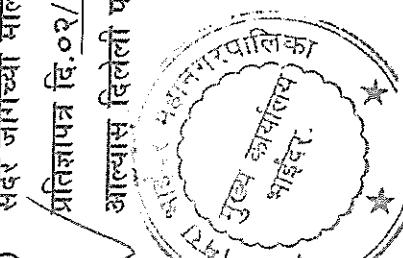
१५) पुनर्विकसीत / नव्याने पुर्ण होणा-या इमारतीमध्ये विद्यमान रहिवाशाना सामावृत्त घेण्याची कायदेशीर जबाबदारी वास्तुविशारद, विकासक व धारक यांची राहील. याबाबतची सर्व कायदेशीर घुरता (विकासकाने रहिवाशांसोबत करावयाचा करारनासा व इतर बाबी) विकासकाने / धारकाने करणे बंधनकारक राहील.

१६) या मंजुरीची मुद्रत एक वर्षपूर्वीत राहील. तदनंतर महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगररचना अधिनियम १९६६ चे तरतुदीनुसार विहित कालावधीसाठी नुतनीकरण करण्यात येईल अन्यथा सदरची मंजुरी कायदेशीररित्या आपोआप रद्द होईल.

१७) सदरच्या आदेशातील नमूद अटी व शर्ताचे पालन करण्याची जबाबदारी अर्जदार, विकासक, आधिकार पत्रधारक, बांधकामप्रवेशक वास्तुविशारद, स्ट्रक्चरत अधिकंता व धारक यांची राहील.

१८) सदर जागेच्या मालकीबाबत व न्यायालयात दावा प्रलंबीत नसल्याबाबत आपण प्रतिशापन दि.०२/०१/२०१७ रोजी दिलेले आहे. याबाबत काहीही विसंगती आढळून आल्यास दिलेली प्रवानगी रद्द करण्यात येईल.

१९) ..४..



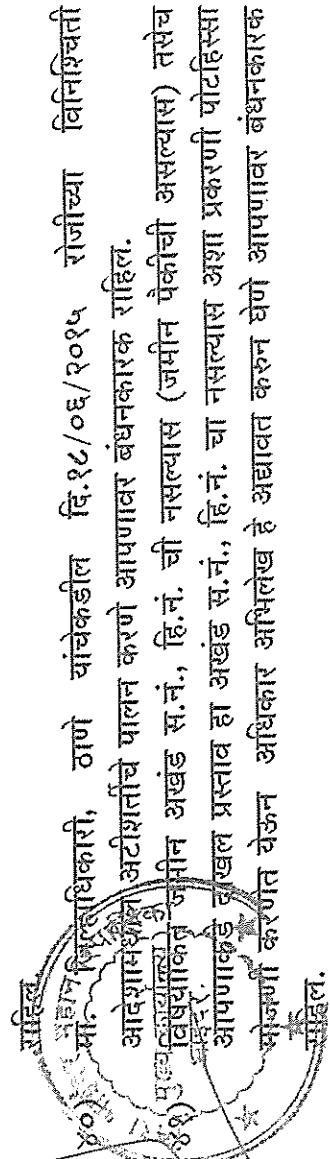
यासेवतच्चा पंजर रेखांकनात प्रसीदित केलेला इमारतीचे बांधकाम खालीलप्रमाणे
मर्यादित ठे वून त्यानुसार कायांच्यात करणे बंधनकारक राहिल.

अ.क्र.	इमारतीचे नाव/प्रकार	संख्या	तळ + मजले	प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र चौ.मी.
१	प्रस्तावित इमारत	१	सिटल + १४ पाट	४५१३.०९
एकूण		जास्तीचे जिन्याचे, पैसेजवे क्षेत्र	१५०.३१	४७४३.४८ चौ.मी.

- ३०) यापूर्णचे पत्र क्र. सिभा/मनपा/नर/२३२२/२०१५-१६, दि.०४/२०१५ अन्यथे देण्यात आलेली मंजुरी रद्द करण्यात येत आहे.
- ३१) जागेवर रेन कोंटर हार्डस्टार्ची व्यवस्था करणे तसेच त्याबाबतची यंत्रणा स्वतंत्र ओढऱ्यांक क्व घंबींग लाईनसह कायांच्यात ठेवणे व त्याबाबत पाणीपुरवठा विभागाकडील प्रसाणप्रव सादर करणे बंधन कारक राहिल.
- ३२) प्रस्तावित इमारतीसाठी भोगवटा दाखल्यापूर्वी प्रती सदनिका १०० लिटर या क्षमतेची सौर ऊर्जा दरित याणी गरम करण्याची व्यवस्था (सोलार वॉटर हिंटिंग सिस्टीम) बसवून कायांच्यात करणे व त्याबाबत सार्वजनिक बांधकाम विभागाकडील नाहरकत दाखला सादर करणे आपावर बंधनकारक राहिल.
- ३३) भोगवटा दाखल्यापूर्वी वृक्ष प्राधिकरणाकडील नाहरकत दाखला सादर करणे बंधनकारक राहिल.

- ३४) भोगवटा दाखल्यापूर्वी अपिनशन विभागाकडील तात्पूरता नाहरकत दाखल्यामधील अटीशतोची पूर्तता क रुच ऑतिम नाहरकत दाखला सादर करणे बंधनकारक राहिल.
- ३५) महाराष्ट्र प्रांतिक महानगरपालिका अधिनियम १९४१ चे कलम १६ वे अन्यथे भोगवटा दाखला घेणे आपावर बंधनकारक राहिल.
- ३६) सदरच्या जागेवर बांधकामासाठी २०० पेक्षा जास्त बांधकाम कामगार असत्यास काम करणाऱ्या बांधकाम कामगारांसाठी महाराष्ट्र इमारत व इतर बांधकाम कामगार क्यापाणकासी मंडळ यांचेसाफक्त राबविधयत घेणाऱ्या योजना, त्यासाठीचे अर्ज, त्यासंबंधी इतर आवश्यक माहिती तसेच पात्र बांधकाम कामगारांची नोंदणी करिता आवश्यक प्रक्रिया नोंदणी, नुतनीकरण, बांधकाम कामगारांचे बँक खाते उघडणे इत्यादी सर्व प्रकारची संबंधित कायं करणेसाठी Facility Center उभारणे बंधनकारक राहिल.
- ३७) इमारत पुणी झाल्यानंतर बांधकाम परवानगी मधील नमुद अटी 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 १९४१ अन्यथे विकासकावर युनहा नोंद करून पुढीले कायवाही करण्यात येईल.

- ३८) शासनास हस्तांतरीत करावयाच्या सदनिका शासनास हस्तांतरीत कलन त्याबाबतच्या नाहरकत दाखल्यासह शासनाच्या इतर विभागाकडील आवश्यक नाहरकत दाखले / परवानग्या प्राप्त करून घेणेची सर्वक्षमी जाबाबदारी विकासक व वास्तुविशारद यांची राहिल.
- ३९) सदर जागेसध्ये माती भरणी किंवा खोडकाम करणेसाठी संबंधित महसूल प्राधिकरणा कडून परवानगी घेणे व त्याअनुंगीक आवश्यक शुल्काचा भरणा करणे बंधनकारक राहिल.



- ४२) भविष्यात् सदरच्चा जपिनीबाबत् शासनाचे हितसंबंध निर्दशनास आल्यास सदरचे विनिश्चयी पत्र हे रह समजप्रेत बऱ्हेल. तसेच या जपिनी घोगवटा वर्ण-२ च्या असलेचे पुढे निर्दशनास आल्यास नियमानुसार होणारी अनांजित रचकम शासन जपा करणे जर्मन्यालक यांचेवर बंधनकारक राहिल.
- ४३) शासन निर्णय दि. २२/०८/२०१४ मधील निर्देशानुसार संबंधीत जपीम्यालक यांनी आविष्यकत्या सर्व परवानग्या घेतलेनंतर जपिनीच्या वापरास सुरुवात केल्यापासून तीस हिवासाच्या आत ग्राम अधिका-वास व तहसीलदार यांस लेखी कल्पिणे बंधनकारक राहिल. तसेच जपिनीचे लापरवाबाबत लांपातरीत कराचा भरणा करणे व विहीत नमूद्यात सक्षम प्राधिकारी यांचेकडून मुदतीत सनद घेणे बंधनकारक राहिल.
- ४४) सदरचे सिलकतीबाबतचे कोणतेही अभिलेख अथवा फेरफार हे कोणत्याही सक्षम न्यायालयाने रह केल्यास सदरची बांधकाम परवानगी ही आपोआप रह झाले असे समजपेत बऱ्हेल व याकरिता कोणतेही स्वतंत्र आदेश काढणेची आवश्यकता राहणार नाही.

दि. २२/१२/२०१६ रोजीच्या संयुक्त हमीपत्रांचे पालन करणे आपणांवर बंधनकारक राहिल. सदर हमीपत्रात काही विसंगती आढळल्यास त्याची सर्वस्वी जबाबदारी विकासक / वास्तुविकासारद / सल्लागार अधिकंता यांची साहिली.

४५) यंत्रू निकास नियंत्रण नियमावलीसहील तरतुदीप्रमाणे आवश्यक दृक्ष लागवड करणे बंधनकारक राहिल.

४६) सदर जागेलाबत शासन निर्देशाप्रमाणे आवश्यक असणा-या परवानग्या / नाहरकत दाखले प्राप्त करून घेणेची जबाबदारी विकासकाची राहिल.

४७) योकळ्या जागेच्या कराचा भरणा प्रत्येक वर्षाच्या आर्थिक वर्षामध्ये ओपवटा दाखला प्राप्त दिनांकापर्यंत भरणा करणे आपणावर बंधनकारक राहिल. कराचा भरणा न केल्यास आपणावर पुढील कायदेशीर कार्यवाही करण्यात येईल.

मतपा/तर/२०१६/२०१६/१०१०

दि. ०२/०९/२०१६

आदुक्त
मिरा भाईदर महानगरपालिका



प्रत - याहीतीस्तव व पुढील कायद्याहीसही

१) विभाग प्रमुख

अनिकम्पण तथा अनाधिकृत बाहुदलाम वृत्रण विभाग

२) कर निधारक व संकालक अधिकारी

कर विभाग