

मिरा भाईंदर महानगरपालिका

मुख्य कार्यालय, भाईंदर (प.),

छत्रपती शिवाजी महाराज मार्ग, ता. जि. ठाणे - 401 101

जा.क्र. मिभा / मनपा / नर 19500/2019-9E दिनांक - 30/3/2019E

प्रति,

अधिकार पत्रधारक - मे. हिचा डेव्हलोपर्स ग्रॅन्ड कन्स्ट्रक्शन व प्रोप्रा. विनोद लालचंद मेहता
द्वारा - सल्लागार अभियंता - मे. अनिश अॅण्ड असो.

विषय :- मिरा भाईंदर महानगरपालिका क्षेत्रातील मॉडेल - गोडदेव
सर्व क्र./ हिस्सा क्र. जुना 79/1 नविन 3/1
या जागेत नियोजित बांधकामास बांधकाम प्रारंभपत्र
मिळणेबाबत.

- संदर्भ :- 1) आपला दि.10/01/2019 चा अर्ज.
2) मे. सक्षम प्राधिकारी नागरी संकुलन ठाणे यांचेकडील 10(3), 10(5) ची
कार्यवाही न झाल्याबाबतचे संबंधित विकासकाकडील दि.01/12/2018
रोजीचे रु.300/- चे शपथपत्र व बंधपत्र.
3) तहसीलदार, ठाणे यांचेकडील क्र. भरसुल/क-1/दि-2/जमिनाबाब/कावि-
3550/एसआर- 30/2019 दि.16/03/2019 रुपांतरित कर भरणा अकृषिक
आदेश.
4) दि इस्टेट इनव्हेस्टमेंट कंपनी प्रायव्हेट लिमिटेड यांचेकडील
पत्र क्र. ईआय/एनओसी/1622/2019 दि.01/03/2019 नगरकत दाखला.
5) अग्निशमन विभागाकडील जा.क्र.मनपा/अग्नि/1468/18-19
दि.19/03/2019 रोजीचा तात्पुरता नगरकत दाखला.

-: बांधकाम प्रारंभपत्र :- (नकाशे मंजूरीसह)
(फक्त जोत्यापर्यंत)

महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगररचना अधिनियम 1966 च्या कलम 44, 45 अन्वये व मुंबई
प्रांतिक महानगरपालिका अधिनियम 1949 चे कलम 253 ते 269 विकास कार्य करण्यासाठी /
बांधकाम प्रारंभपत्र मिळण्यासाठी आपण विनंती केले नुसार मिरा भाईंदर महानगरपालिका
क्षेत्रातील मॉडेल - गोडदेव सि.स.नं./सर्वे क्र.हिस्सा क्र. जुना 79/1 नविन 3/1 या जागेतील
रेखांकन, इमारतीचे बांधकाम नकाशांस खालील अटी व शर्तीचे अनुपालन आपणाकडून
होण्याच्या अधीन राहून ही मंजूरी देण्यात येत आहे.

- 1) सदर झुखडाचा वापर फक्त बांधकाम नकाशात दर्शविलेल्या रहिवास / वाणिज्य
वापरासाठीच करण्याचा आहे.
- 2) सदरच्या बांधकाम परवानगीने आपणास आपल्या हक्कात नसलेल्या जागेवर
कोणतेही बांधकाम करता येणार नाही.

- 3) मंजूर नकाशाप्रमाणे जागेवर प्रत्यक्ष भोजणी करून घेणेची आहे व त्यांची तालुका निरीक्षक भूमि अभिलेख, ठाणे यांनी प्रमाणीत केलेली नकाशाची प्रत या कार्यालयच्या अभिलेखार्थ दोन प्रतीमध्ये पाठविणेची आहे व त्यास मंजूरी घेणे आवश्यक आहे.
- 4) सदर शूखंडाची उपविभागणी महानगरपालिकेच्या पूर्वपरवानगी शिवाय करता येणार नाही. तसेच मंजूर रेखांकनातील इमारती विक्रीत करण्यासाठी इतर / दुस-या विकासकास अधिकार दिल्यास / विकासकासाठी प्राधिकृत केल्यास दुय्यम / दुस-या विकासकाने मंजूर बांधकाम नकाशे व घटईक्षेत्राचे व परवानगीत नमुद अटी व शर्तीचे उल्लंघन केल्यास / पालन न केल्यास या सर्व कृतीस मुळ विकासक व वास्तुविशारद जबाबदार राहिल.
- 5) या जागेच्या आजुबाजुला जे पूर्वीचे नकाशे मंजूर झाले आहेत त्याचे रस्ते हे सदर नकाशातील रस्त्याशी प्रत्यक्ष भोजणीचे व सिमांकनाचे वेळी सुसंगत जुळणे आवश्यक आहे. तसेच या जागेवरील प्रस्तावीत होंगा-या बांधकामास रस्ते संलग्नित ठेवणे व सार्वजनिक वापरासाठी खुले ठेवणेची जबाबदारी विकासक / वास्तुविशारद / धारक यांची राहिल. रस्त्याबाबत व वापराबाबत आपली / धारकांची कोणताही हरकत असणार नाही.
- 6) नागरी जमीन धारणा कायदा 1976 चे तरतुदींना व महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियमाच्या तरतुदीस कोणत्याही प्रकारची बाधा येता कामा नये व या दोन्ही कायद्यान्वये पारित झालेल्या व यापुढे वेळोवेळी होंगा-या सर्व आदेशांची अंमलबजावणी करण्याची जबाबदारी विकासक व वास्तुविशारद इतर धारक यांची राहिल.
- 7) रेखांकनात / बांधकाम नकाशात इमारतीचे समोर दर्शविण्यात / प्रस्तावित करण्यात आलेली सामासिक अंतराची जागा ही सार्वजनिक असून महानगरपालिकेच्या मालकीची राहिल व या जागेचा वापर सार्वजनिक रस्त्यासाठी / रस्ता कंटीकरणासाठी करण्यात येईल. यालाबत अर्जदार व विकासक व इतर धारकांचा कोणताही कायदेशीर हक्क असणार नाही.
- 8) मालकीहक्कबाबतचा वाद उत्पन्न झाल्यास त्यास अर्जदार, विकासक, वास्तुविशारद, धारक व संबंधीत व्यक्ती जबाबदार राहतील. तसेच वरील जागेस पूर्ण मार्ग उपलब्ध असल्याची व जागेच्या हद्दी जागेवर प्रत्यक्षपणे जुळविण्याची जबाबदारी अर्जदार, विकासक, वास्तुविशारद यांची राहिल. यामध्ये तफावत निर्माण झाल्या झाल्यास सुधारित मंजूरी घेणे क्रमप्राप्त आहे.
- 9) मंजूर रेखांकनातील रस्ते, ड्रेनेज, गटारे व खुली जागा (आर.जी.) अर्जदाराने / विकासकाने महानगरपालिकेच्या नियमाप्रमाणे पूर्ण करून सुविधा सार्वजनिक वापरासाठी कायम स्वरुपी खुली ठेवणे बंधनकारक राहिल.
- 10) मंजूर रेखांकनातील इमारतीचे नियमावलीनुसार जाग्याचे प्रमाणपत्र प्राप्त केल्याशिवाय उर्वरित बांधकाम करण्यात येऊ नये.
- 11) इमारतीचे उद्वाहन, अग्निशमन तरतुद, पाण्याची जमिनीवरीसल व इमारतीवरील अशा दोन टाक्या, दोन इलेक्ट्रीक पंपसेटसह तरतूद केलेली असली पाहिजे.
- 12) महानगरपालिका आपणास बांधकामासाठी व पिण्यासाठी व इतर कारणासाठी पाणीपुरवठा करण्याची हमी घेत नाही. याबाबतची सर्व जबाबदारी विकासक / धारक यांची राहिल. तसेच सांडपाण्याची सोय व मलविसर्जनाची व्यवस्था करण्याची जबाबदारी विकासकाची / धारकाची राहिल. तसेच बांधकाम सुरू करतवेळी बांधकाम संपेपर्यंत तेथील बांधकाम कामगारांसाठी आवश्यकतेप्रमाणे पुरेशा शौचालयाची व पाळणाघराची व्यवस्था करणे आपणावर बंधनकारक राहिल.

- 13) अर्जदाराने स.क्र. / हि.क्र. मोजे, महानगरपालिका मंजूरी, बिल्डरचे नाव, आर्किटेक्टरचे नाव, अकृषिक मंजूरी व इतर मंजूरीया तपशील दर्शविणारा फलक प्रत्यक्ष जागेवर लावण्यात आल्यानंतरच इतर विकास कामास सुरुवात करणे बंधनकारक राहिल. तसेच सर्व मंजूरीचे मुळ कागदपत्र तपासणीसाठी / निरीक्षणसाठी जागेवर सर्व काळावधीसाठी उपलब्ध करून ठेवणे ही वास्तुविशारद व विकासक यांची संयुक्त जबाबदारी आहे. अशी कागदपत्रे जागेवर प्राप्त न झाल्यास तातडीने काम बंद करण्यात येईल.
- 14) मंजूर रेखांकनातील इमारतीचे बांधकाम करण्यापूर्वी मातीची घाचणी (Soil Test) घेऊन व बांधकामाची जागा भूकंप प्रवण क्षेत्राचे अनुबंधाने 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 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 अतांत्रिक कार्यवाही पूर्ण करून त्याची पालन करण्याची जबाबदारी अर्जदार, विकासक, स्ट्रक्चरल अभियंता, वास्तुविशारद, बांधकाम पर्यवेक्षक, धारक संयुक्तपणे राहिल.
- 15) रेखांकनातील जागेत विद्यमान झाडे असल्यास तोडण्यासाठी महानगरपालिकेची व इतर विभागांची पूर्व मंजूरी प्राप्त करणे बंधनकारक आहे. तसेच खुल्या जागेत वृक्षारोपण करण्यात यावे.
- 16) मंजूर बांधकाम नकाशे व जागेवरील बांधकाम यामध्ये तफावत असल्यास नियमावलीनुसार त्वरीत सुधारीत बांधकाम नकाशांना मंजूरी घेणे बंधनकारक आहे अन्यथा हे बांधकाम मंजूर विकास नियंत्रण नियमावलीनुसार अनाधिकृत ठरते त्यानुसार उक्त अनाधिकृत बांधकाम तोडण्याची कार्यवाही करण्यात येईल.
- 17) बांधकाम साहित्य रस्त्यावर व सार्वजनिक ठिकाणी ठेवता येणार नाही. याबाबतचे उल्लंघन झाल्यास महानगरपालिकेकडून आपणाविरुद्ध दंडात्मक कार्यवाही करण्यात येईल.
- 18) इमारतीचे बांधकामाबाबत व पुर्णत्वाबाबत नियमावलीतील बाब क्र. 43 ते 46 ची काटेकोरपणे अंमलबजावणी करण्याची संपुर्ण जबाबदारी विकासक, वास्तुविशारद, स्ट्रक्चरल अभियंता, बांधकाम पर्यवेक्षक व धारक यांची राहिल.
- 19) महानगरपालिकेने मंजूर केलेले बांधकाम नकाशे व बांधकाम प्रारंभपर रद्द करण्याची कार्यवाही खालील बाबतीत करण्यात येईल व मुंबई प्रांतिक महानगरपालिका अधिनियम 1949 व महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगररचना अधिनियम 1986 च्या तरतूदीनुसार संबंधिताविरुद्ध विहीत कार्यवाही करण्यात येईल.
- 1) मंजूर बांधकाम नकाशाप्रमाणे बांधकाम न केले्यास.
- 2) मंजूर बांधकाम नकाशे व प्रारंभप्रवातील नमुद सर्व अटी व शर्तीचे पालन होत नसल्याचे निदर्शनास आल्यास.
- 3) प्रस्तावित जागेचे वापरात महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगररचना अधिनियम 1986 च इतर अधिनियमान्वये प्रस्तावाखालील जागेच्या वापरात बदल होत असल्यास अथवा वापरात बदल करण्याचे नियोजित केल्यास.
- 4) महानगरपालिकेकडे सादर केलेल्या प्रस्तावात चुकीची माहिती व विधी यादयता नसलेली कागदपत्रे सादर केल्यास व प्रस्तावाच्या अनुषंगाने महानगरपालिकेची दिशाशूल केल्याचे निदर्शनास आल्यास या अधिनियमाचे कलम 24C अन्वये कार्यवाही करण्यात येईल.

- 20) प्रस्तावित इमारतीमध्ये तळ मजल्यावर स्टिप्ट (Stilt) प्रस्तावित केले असल्यास स्टिप्टची उंची मंजूर बांधकाम नकाशाप्रमाणे ठेवण्यात यावी व या जागेचा वापर वाहनतळासाठीच करण्यात यावा.
- 21) मंजूर विकास योजनेत विकास योजना रस्त्याने / रस्ता केंदीकरणाने बांधित होणारे क्षेत्र 1151.81 चौ.मी. महानगरपालिकेकडे हस्तांतर केले असल्याने व ह्या हस्तांतर केलेल्या जागेच्या मोबदल्यात आपणास अतिरिक्त घटईक्षेत्रांचा लाभ / मंजूरी देण्यात आली असल्याने सदरचे क्षेत्र कायमस्वरुपाची खुले, मोकळे, अतिक्रमणविरहीत ठेवण्याची जबाबदारी विकासकाची राहिल. तसेच या जागेचा मालकीहक्क इतरांकडे कणत्याही परिस्थितीत व केव्हाही वर्ग करता येणार नाही. तसेच या क्षेत्राचा इतरांकडून मोबदला आपणास इतर संबंधितास व धारकास स्विकारता येणार नाही.
- 22) मंजूर बांधकाम नकाशातील 15.00 मी. पेक्षा जास्त उंचीचे इमारतीचे अग्निशमन व्यवस्थेबाबत सक्षम अधिका-यांचे ' नगरकत प्रमाणपत्र ' सादर करणे बंधनकारक आहे.
- 23) मंजूर रेखांकनाच्या जागेत विद्यमान इमारत तोडण्याचे प्रस्तावित केले असल्यास विद्यमान बांधकाम क्षेत्र महानगरपालिकेकडून प्रमाणीत करून घेतल्यानंतर विद्यमान इमारत तोडून नविन बांधकामास प्रारंभ करणे बंधनकारक आहे.
- 24) प्रस्तावातील इमारतीचे बांधकाम पूर्ण झाल्यानंतर नियमाप्रमाणे पूर्ण झालेल्या इमारतीस प्रथम वापर परवाना प्राप्त करून घेणे व तदनंतरच इमारतीचा वापरसाठी वापर करणे अनिवार्य आहे. महानगरपालिकेकडून वापर परवाना न घेता इमारतीचा वापर चालू असल्याचे निदर्शनास आल्यास वास्तुविशारद, विकासक व धारक यांच्यावर व्यक्तिशः कायदेशीर कार्यवाही करण्यात येईल.
- 25) या मंजूरीची मुदत एक वर्षापर्यंत राहिल. तदनंतर महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगररचना अधिनियम 1986 चें तरतूदीनुसार विहित कालावधीसाठी नुतनीकरण करण्यात येईल अन्यथा सदरची मंजूरी कायदेशीररित्या आपोआप रद्द होईल.
- 26) सदरच्या आदेशातील अटी व शर्तीचे पालन करणेची जबाबदारी अधिकारपत्रधारक, बांधकाम पर्यवेक्षक, वास्तुविशारद, स्ट्रक्चरल अभियंता व धारक यांची राहिल.
- 27) सदर जागेच्या मालकीबाबत व न्यायालयात दावा प्रलंबित नसल्याबाबत आपण प्रतिजापत्र दि.01/12/2018 रोजी दिलेले आहे. याबाबत काहीही विसंगती आढळून आल्यास दिलेली परवानगी रद्द करण्यात येईल.
- 28) सदर जागेच्या मालकीहक्काबाबत जागेच्या हद्दीबाबत भा. न्यायालयीन दाव्याबाबत व पोर्तिस रस्त्याबाबत सर्वस्वी जबाबदारी विकासकांची राहणार असून त्याबाबत महानगरपालिका जबाबदार राहणार नाही. तसेच याबाबत कोणत्याही प्रकारची विसंगती आढळल्यास सदर परवानगी रद्द समजणेत येईल.

29) यापूर्वी पत्र क्र.

दि. _____ अन्वये यासोबतच्या मंजूर रेखांकनात प्रस्तावित केलेल्या इमारतीचे बांधकाम खालीलप्रमाणे मर्यादीत ठेवून त्यानुसार कार्यान्वीत करणे बंधनकारक राहिल.

अ.क्र.	इमारतीचे नांव / प्रकार	संख्या	तळ + मजले	प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र (चौ.मी.)
1	1	1	पार्ट तळ + 13	3767.06
				3767.06 चौ.मी.

30) जागेवर रेन वॉटर हार्वेस्टिंगची व्यवस्था करणे तसेच त्याबाबतची यंत्रणा स्वतंत्र ऑक्टोकर्टक व प्लंबींग लाईनसह कार्यान्वीत ठेवणे व त्याबाबत पाणीपुरवठा विभागाकडील प्रमाणपत्र सादर करणे बंधनकारक राहिल.

31) प्रस्तावित इमारतीसाठी भोगवटा दाखल्यापूर्वी प्रती सदनिका 100 लिटर या क्षमतेची सौर उर्जा वरिल पाणी गरम करण्याची व्यवस्था (सोलार वॉटर हिटिंग सिस्टीम) बसवून कार्यान्वीत करणे व त्याबाबत सार्वजनिक बांधकाम विभागाकडील नाहरकत दाखला सादर करणे आपणावर बंधनकारक राहिल.

32) भोगवटा दाखल्यापूर्वी सदर वृक्ष प्राधिकरणाच्या सल्ल्याप्रमाणे भूखंडामध्ये प्रती 100 चौ.मी. करिंता दोन झाडे याप्रमाणे तसेच आर.जी. ट्या भूखंडामध्ये प्रती 100 चौ.मी. करिंता पाच झाडांची लागवड करून त्याबाबत वृक्ष प्राधिकरण विभागाकडील नाहरकत दाखला सादर करणे बंधनकारक राहिल.

33) भोगवटा दाखल्यापूर्वी अग्निशमन विभागाकडील तात्पुरता नाहरकत दाखल्यामधील अटीशर्तीची पूर्तता करून अंतिम नाहरकत दाखला सादर करणे बंधनकारक राहिल.

34) भोगवटा दाखल्यापूर्वी मा. जि.व्हा.धिकारी, ठाणे यांचेकडील सनाद सादर करणे आपणावर बंधनकारक राहिल.

35) जोल्याच्या दाखल्यापूर्वी विकास योजना रस्त्याने बांधीत क्षेत्राचा नोंदणीकृत करारनाम्यासह मिसा भाईंदर महानगरपालिकेच्या नावेचा निर्दिवाद 7/12 उतारा सादर करणे बंधनकारक राहिल.

36) जोल्याच्या दाखल्यापूर्वी विकास योजना रस्त्याने बांधीत स.क्र.88/2 या जागेच्या जागामालकाची संमती / नाहरकत दाखला सादर करणे आपणांवर बंधनकारक राहिल. शासन निर्देश क्र. TPS-1816/CR-443/16/RP Directives/UD-13, dt.13/04/2017 मधील अटीशर्तीचे पालन करणे बंधनकारक राहिल.

38) महाराष्ट्र प्रांतिक महानगरपालिका अधिनियम 1949 चे कलम 263 अन्वये भोगवटा दाखला घेणे आपणावर बंधनकारक राहिल.

39) सदरच्या जागेवर बांधकामासाठी 200 पेशा जास्त बांधकाम कामगार असल्यास काम करणा-या बांधकाम कामगारांसाठी महाराष्ट्र इमारत व इतर बांधकाम कामगार कल्याणकारी मंडळ यांचेमार्फत राबविण्यात येणा-या योजना, त्यासाठीचे अर्ज, त्यासंबंधी इतर आवश्यक माहिती तसेच पत्र बांधकाम कामगारांची नोंदणी करिंता आवश्यक प्रक्रिया नोंदणी, नुतनीकरण, बांधकाम कामगारांचे बँक खाते उघडणे इत्यादी सर्व प्रकारची संबंधित कामे करणेसाठी Facilitation Centre उभारणे बंधनकारक राहिल.

- 40) इमारत पूर्ण झाल्यानंतर बांधकाम परवानगी मधील नमूद अटी व शर्तीचे पालन केल्याशिवाय बांधकाम पूर्णत्वाचे प्रमाणपत्र व भोगवटा दाखला देण्यात येणार नाही. अटीची पूर्तता न केल्यास महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगररचना अधिनियम 1966 व मुंबई प्रांतिक महानगरपालिका अधिनियम 1949 अन्वये विकासकावर गुन्हा नोंद करून पुढील कार्यवाही करण्यात येईल.
- 41) सदर जागेमध्ये इमारतीचे बांधकाम सुरु करताना बांधकामाच्या अनुषंगीक कामानुळे सभोवतालच्या इमारतींना / बांधकामांना / रहिवाश्यांना त्रास होणार नाही किंवा जिवीत वा वित्त हानी होणार नाही याची खबरदारी घेणेची सर्वस्वी जबाबदारी विकासक / वास्तुविशारद, स्ट्रक्चरल इंजिनियर / साईट सुपरव्हाईजर यांची राहणार असून त्यासाठी महानगरपालिका जबाबदार राहणार नाही.
- 42) सदर गृहसंकुलातील रहिवाश्यांसाठी 2 टन क्षमतेच्या जैविक खत निर्माती प्रकल्प उभारून कार्यान्वीत करणे आपणावर बंधनकारक राहिल.
- 43) शासनास हस्तांतरित करावयाच्या सदनिका शासनास हस्तांतरित करून त्याबाबतच्या नाहरकत दाखल्यासह शासनाच्या इतर विभागाकडील आवश्यक नाहरकत दाखले / परवानग्या प्राप्त करून घेणेची सर्वस्वी जबाबदारी विकासक व वास्तुविशारद यांची राहिल.
- 44) सदर जागेमध्ये माती भरणी किंवा खोदकाम करणेसाठी संबंधित महसूल प्राधिकरणाकडून परवानगी घेणे व त्याअनुषंगीक आवश्यक शुल्काचा भरण करणे बंधनकारक राहिल.
- 45) मंजूर विकास नियंत्रण नियमावलीमधील तरतूदीप्रमाणे आवश्यक वृक्ष लागावड करणे बंधनकारक राहिल.
- 46) सदर जागेबाबत शासन निर्देशाप्रमाणे आवश्यक असणाऱ्या परवानग्या / नाहरकत दाखले प्राप्त करून घेणेची जबाबदारी विकासकाची राहिल.
- 47) नोकळ्या जागेच्या कराचा भरण प्रत्येक वर्षाच्या आर्थिक वर्षामध्ये भोगवटा दाखला प्राप्त दिनांकापर्यंत भरण करणे आपणावर बंधनकारक राहिल. कराचा भरण न केल्यास आपणावर पुढील कायदेशीर कार्यवाही करण्यात येईल.
- 48) भोगवटा दाखल्यापूर्वी शासन अधिसूचना क्र. टिपीएस-1218/2710/प्र.क्र.117/18, नवि-12, दि.06/10/2018 प्रमाणे सदर जागेमध्ये आवश्यक क्षमतेचा सांडपाणी प्रक्रिया व पुर्नवापरासाठीचा प्रकल्प उभारून कार्यान्वीत करणे बंधनकारक राहिल.

जा.क्र. मनपा / नर / ७५०० / २०१८-१९

दि. ३०/३/२०१९

आयुक्त

 निसा भाईदर महानगरपालिका
 ३०/३/१९

प्रत - माहितीस्त्व व पुढील कार्यवाहीस्त्व

- 1) विभाग प्रमुख
 अतिक्रमण तथा अनाधिकृत बांधकाम नियंत्रण विभाग
- 2) कर निर्धारक व संकलक अधिकारी
 कर विभाग