

## मिरा भाईंदर महानगरपालिका

मुख्य कार्यालय, भाईंदर (प.),  
छत्रपती शिवाजी महाराज मार्ग, ता. जि. ठाणे - ४०२ १०१.

जा. क्र. मि.भा./मनपा/नर/---9300/2024/1E  
प्रति,

दिनांक :- ०९/०१/२०२५

अधिकार पत्रधारक - मं. सातिमा एंटरप्राईजेस

द्वारा - वास्तुविशारद - मं. बी.ए.सी. प्लेनर्स अॅन्ड इंजिनियर्स प्रा.लि.

विषय :- मिरा भाईंदर महानगरपालिका क्षेत्रातील भोजे - भाईंदर  
सि.टी.एस. क्र. २१७ ते २२५, २३२, २३३  
या जागेत नियोजित बांधकामास बांधकाम प्रारंभपत्र  
मिळणेबाबत.

- संदर्भ :- १) आपला दि.१५/०५/२०१५ चा अर्ज.  
२) मं. सक्षम प्राधिकारी नागरी संकुलन ठाणे यांचेकडील आदेश क्र.  
पु.एल.सी./टी.ए/सेक्टर २२/एस.आर-२३२, दि.१३/१२/२००४  
ची मंजूरी.  
३) अग्निशामन विभागाकडील पत्र क्र. मनपा/अग्नि/१३४/२०१५-१६,  
दि.०४/०६/२०१५ अन्वये तात्पुरता मांडरकत दाखला.  
४) या कार्यालयाचे पत्र क्र. मिभा/मनपा/नर/४४५३/२००९-१०,  
दि.१०/०३/२०१० अन्वये सुधारित बांधकाम परवानगी.  
५) विकासकाचे दि.२४/०६/२०१५ रोजीचे हमीपत्र.

-: सुधारित बांधकाम प्रारंभपत्र :- (पुर्नबांधणी)  
(सुधारित नकाशे मंजूरीसह)

महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगररचना अधिनियम १९६६ च्या कलम ४४, ४५ अन्वये व  
मुंबई प्रांतीयक महानगरपालिका अधिनियम १९४९ चे कलम २५३ ते २६९ विकास कार्य  
करण्यासाठी / बांधकाम प्रारंभपत्र मिळण्यासाठी आपण विनंती केल्यानुसार मिरा भाईंदर  
महानगरपालिका क्षेत्रातील भोजे - भाईंदर, सि.टी.एस. क्र. २१७ ते २२५, २३२, २३३ या  
जागेतील रेखांकन, इमारतीचे बांधकाम नकाशांस खालील अटी व शर्तीचे अनुपालन  
आपणाकडून होण्याच्या अधीन राहून ही मंजूरी देण्यात येत आहे.

१) सदर भूखंडाचा वापर फक्त बांधकाम नकाशात दर्शविलेल्या रहिवास + वाणिज्य  
वापरासाठीच करण्याचा आहे.

२) बांधकाम परवानगीने आपणास आपल्या हक्कात नसलेल्या जागेवर  
बांधकाम करता येणार नाही.



- ३) मंजूर नकाशाप्रमाणे जागेवर प्रत्यक्ष मोजणी करून घेणेची आहे व त्यांची सातुका निरिक्षक भूमि अभिलेख ठरणे यांनी प्रमाणीत 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 विक्रीत करण्यासाठी इतर/दुस-या विकासकाने अधिकार दिल्यास / विक्रीसाठी प्रतिकूल केल्यास दुस-या विकासकाने मंजूर बांधकाम नकाशा व चटई शेजाचे 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 नकाशा 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 संलग्न ठेवणे व सार्वजनिक वापरासाठी खुले ठेवणेची जबाबदारी विकासक/वास्तुविशारद / धारक यांची राहिल. रस्त्याबाबत व वापराबाबत आपली / धारकाची कोणतीही हरकत नसणार 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 कायद्यान्वये पारित झालेल्या व सापुढे वेळोवेळी होणा-या सर्व आदेशांची अंमलबजावणी करण्याची जबाबदारी विकासक व वास्तुविशारद इतर धारक यांचे राहिल.
- ७) रेखांकनात / बांधकाम नकाशात इमारतीचे समोर दर्शविण्यात / प्रस्तावीत करण्यात आलेली सामाजिक अंतराची जागा ही सार्वजनिक असून महानगरपालिकेच्या मालकीची राहिल व या जागेचा वापर सार्वजनिक रस्त्यासाठी / रस्ता खंडीकरणासाठी करण्यात येईल. याबाबत आर्जदार व विकासक व इतर धारकांचा कोणताही कायदेशीर 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 सुधारित मंजूरी घेणे क्रमप्राप्त आहे.
- ९) मंजूर रेखांकनातील रस्ते, ड्रेनेज, गटारे व खुली जागा (आर.जी.) अर्जदारास / विकासकाने महानगरपालिकेच्या नियमाप्रमाणे पूर्ण करून सुविधा सार्वजनिक वापरासाठी कायम स्वयी खुली ठेवणे बंधनकारक राहिल.
- १०) मंजूर रेखांकनातील इमारतीचे नियमावलीनुसार जोत्याचे प्रमाणपत्र प्राप्त केल्याशिवाय उर्वरित बांधकाम करण्यात येऊ नये.
- ११) इमारतीस उदवाहन, अग्निशामक तरतूद, पाण्याची जमिनीवरील व इमारतीवरील आवा दोन टाक्या, दोन इलेक्ट्रीक पंपसेटसह तरतूद केलेली असली पाहिजे.
- १२) महानगरपालिका आभ्यास बांधकामासाठी व पिण्यासाठी व इतर कारणासाठी पाणी पुरवठा करण्याची हमी घेत नाही. याबाबतची सर्व जबाबदारी विकासक/धारक यांची राहिल. तसेच सांडपाण्याची सोय व मैलविसर्जनाची व्यवस्था करण्याची जबाबदारी विकासकाची/ धारकाची राहिल.



- १३) अर्जदस्ताने स.नं., दि.नं., मोजे, महानगरपालिका मंजूरी, विल्डरचे नांव, जाडिटेक्टचे नांव, अकृषिक मंजूरी व इतर मंजूरींचा तपशील दर्शविणारा फलक घटपून जागेवर लावण्यात आल्यानंतरच इतर विकास कामास सुरवात करणे बंधनकारक राहिल. तसेच सर्व मंजूरींचे मूळ कागदपत्र तपासणीसाठी/निरीक्षणसाठी जागेवर सर्व काळावधीसाठी उपलब्ध करून ठेवणे ही वास्तुविशारद व विकासक यांची संपुक्त जबाबदारी आहे. अशी कागदपत्रे जागेवर प्राप्त न झाल्यास तातडीने काम बंद करण्यात येईल.
- १४) मंजूर रेखांकनातील इमारतीचे बांधकाम करण्यापूर्वी मालीची चाचणी (Soil Test) घेऊन व बांधकामाची जागा भूदंप 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 संबंधित सधम अधिका-यांची मंजूरी घेणे. तसेच इमारतीचे आयुष्यमान, वापर, बांधकाम चालू साहित्याचा दर्जा व गुणवत्ता व अग्नि क्षमता व्यवस्था याबाबत नेमनसत विल्डिंग कोड प्रमाणे तरतुदी करून कार्यान्वीत करणे तसेच बांधकाम चातु असतांना तांत्रिक व अंतांत्रिक कार्यवाही पूर्ण करून त्याची पालन करण्याची जबाबदारी अर्जदार, विकासक, स्ट्रक्चरल अभियंता, वास्तुविशारद, बांधकाम पर्यवेक्षक, धारक संपुक्तपणे राहिल.
- १५) रेखांकनातील जागेत विद्यमान झाले असल्यास तोडण्यासाठी महानगरपालिकेची व इतर विभागांची पुर्व-मंजूरी प्राप्त करणे बंधनकारक आहे. तसेच खुल्या जागेत वृक्षारोपण करण्यात यावे.
- १६) मंजूर बांधकाम नकाशा व जागेवरील बांधकाम यामध्ये तफावत असल्यास नियमावलीनुसार त्वरीत सुधारित बांधकाम नकाशांना मंजूरी घेणे बंधनकारक आहे. अन्यथा हे बांधकाम मंजूर विकास नियंत्रण नियमावलीनुसार अनधिकृत ठरते त्यानुसार उक्त अनधिकृत बांधकाम तोडण्याची कार्यवाही करण्यात येईल.
- १७) बांधकाम साहित्य रकबावर व सार्वजनिक ठिकाणी ठेवता येणार नाही. याबाबतचे उल्लंघन झाल्यास महानगरपालिकेकडून आपणाविलेले दंडात्मक कार्यवाही करण्यात येईल.
- १८) इमारतीचे बांधकामाबाबत व पुर्णत्वाबाबत नियमावलीतील घाब क्रं. ४३ ते ४६ ची काटेकोरपणे अंमलबजावणी करणार्या संपुर्ण जबाबदारी विकासक, वास्तुविशारद, स्ट्रक्चरल अभियंता, बांधकाम पर्यवेक्षक व धारक यांची राहिल.
- १९) महानगरपालिकेने मंजूर केलेले बांधकाम नकाशा व बांधकाम प्रारंभ पर २६ करण्याची क.पैवाही खालील बाबतीत कराव्यात येईल व मुबई प्रांतिक महानगरपालिका अधिनियम १९४९ व महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगररचना अधिनियम १९६६ च्या तरतुदीनुसार संबंधित विहित कार्यवाही करण्यात येईल.
- १) मंजूर बांधकाम नकाशाप्रमाणे बांधकाम न केल्यास,
  - २) मंजूर बांधकाम नकाशा 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 अधिनियमान्वये प्रस्तावाखालील जागेच्या वापरात बदल होत असल्यास अपवाद वापरात बदल करण्याचे निषेधित केल्यास,
  - ४) महानगरपालिकेकडे सादर केलेल्या प्रस्तावात चुकीची माहिती व विधी ग्रहण नसलेली कागदपत्रे सादर केल्यास व प्रस्तावाच्या अनुषंगाने महानगरपालिकेची दिशाभूत केल्याचे निदर्शनास आल्यास या अधिनियमाचे कलम २५८ अन्वये कार्यवाही करण्यात येईल.



- २०) प्रस्तावीत इमारतीमध्ये लक्ष्मणलयावर स्टिप्ट (Suit) प्रस्तावीत केले असल्यास स्टिप्टची उंची मंजूर बांधकाम नकाशाप्रमाणे ठेवण्यात यावी व या जागेचा वापर वाहनतळासाठीच करण्यात यावा.
- २१) मंजूर विकास योजनेत विकास योजना रस्त्याने / रस्ता स्वीकरणाने बांधित होणारे क्षेत्र १०४.३७ चौ.मी. महानगरपालिकेकडे हस्तांतर केले असल्याने व ह्या हस्तांतर केलोल्या जागेच्या मोकडल्यात आपणांस अतिरिक्त चटई क्षेत्रांचा लाभ/ मंजूरी देण्यात आली असल्याने सदरचे क्षेत्र कायमस्वरूपी खुले, मोकळे, अतिक्रमणविरहीत ठेवण्याची जबाबदारी विकासकाची राहिल. तसेच या जागेचा मानकी हक्क इतरांकडे कोणत्याही परिस्थितीत व केव्हाही येणे 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 सक्षम अधिका-यांचे 'ना हरकत प्रमत्तपत्र' सादर करणे बंधनकारक आहे.
- २३) मंजूर रेखांकनाच्या जागेत विद्यमान इमारत तोडण्याचे प्रस्तावीत केले असल्यास विद्यमान बांधकामक्षेत्र महानगरपालिकेकडून प्रमाणित करून घेतल्यानंतर विद्यमान इमारत तोडून नवीन बांधकामास प्रारंभ करणे बंधनकारक आहे.
- २४) प्रस्तावातील इमारतीचे बांधकाम पूर्ण झाल्यानंतर नियमाप्रमाणे पूर्ण 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 जप्तकारा कायदेशीर कार्यवाही करण्यात येईल.
- २५) पुनर्विक्रीत / तब्बाने 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 बंधनकारक राहिल.
- २६) या मंजूरीची मुदत दि.११.१२.२०१५ पासून दि.३१.१२.२०१६ पर्यंत राहिल. तदनंतर महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगररचना अधिनियम १९६६ चे तरतुदीनुसार विहित कालावधीसाठी नूतनीकरण करण्यात येईल अन्यथा सदरची मंजूरी कायदेशीररीत्या आपोआप रद्द होईल.
- २७) सदरच्या आदेशातील नमूद अटी व शर्तीचे पालन करण्याची जबाबदारी जमदार, वास्तुविशारद, विकासक, अधिकार भद्रधारक, बांधकामपर्यवेक्षक स्ट्रक्चरल अभियंता व धारक यांची राहिल.
- जागेच्या मालकीबाबत व न्यायालयात दावा प्रलंबीत नसल्याबाबत आपण प्रमत्तपत्र दि.१२/०६/२०१५ रोजी दिलेले आहे. याबाबत काहीही विसंगती आल्यास दिलेली परवानगी रद्द करण्यात येईल.



मजगती नं. 9300/2019-20 दि. 31/01/2019

२२) बांधणी मंत्रालय

रि

अनुषंग

/परसोबाबाबा नगर रचनाकालात प्रस्तावित कोलोन्या इमारतीचे बांधकाम घालोलाग्यातो मनादिलेले व पुन त्यानुसार कार्यान्वीत करणे बांधकामाक राहिले.

अ.क्र.	इमारतीचे नांव/प्रकार	संख्या	सळ + मातले	प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र चौ.मी.
१	प्रस्तावित इमारत	१	पाटे सळ + ७ पाटे	२७७८.५२
एकूण				२७७८.३९ चौ.मी.

- २०) मजगती नं. ३३३/२००९-१० दि. २०/०३/२०१० अन्वये देण्यात आलेली मंजूरी रद्द करण्यात येत आहे.
- २१) जागेवर रेन वॉटर टाईमिंगची व्यवस्था करणे व त्याबाबत पाणीपुरवठा विभागाकडील प्रमाणपर मॉडल करणे बांधकामाक राहिले.
- २२) प्रस्तावित इमारतीसाठी धोरणदायी दाखल्यापुढी अटी अर्दीनकर १०० मिटर वा अगळेचो जोर उजळ अर्दीन पाणी पाव बांधकामची व्यवस्था (ओव्हर वॉटर सिस्टिम सिस्टीम) यशपुन कार्यान्वीत करणे व त्याबाबत मनादिलेले बांधकाम विभागाकडील नगरपाल दाखला सादर करणे बांधकामाक राहिले.
- २३) धोरणदायी दाखल्यापुढी दूध उपविभागाकडील नगरपाल दाखला सादर करणे बांधकामाक राहिले.
- २४) धोरणदायी दाखल्यापुढी अधिवासा विभागाकडील नगरपाल दाखला सादर करणे बांधकामाक राहिले.
- २५) धोरणदायी दाखल्यापुढी अधिवासा विभागाकडील नगरपाल दाखला सादर करणे बांधकामाक राहिले.
- २६) धोरणदायी दाखल्यापुढी अधिवासा विभागाकडील नगरपाल दाखला सादर करणे बांधकामाक राहिले.
- २७) धोरणदायी दाखल्यापुढी अधिवासा विभागाकडील नगरपाल दाखला सादर करणे बांधकामाक राहिले.
- २८) धोरणदायी दाखल्यापुढी अधिवासा विभागाकडील नगरपाल दाखला सादर करणे बांधकामाक राहिले.
- २९) धोरणदायी दाखल्यापुढी अधिवासा विभागाकडील नगरपाल दाखला सादर करणे बांधकामाक राहिले.
- ३०) धोरणदायी दाखल्यापुढी अधिवासा विभागाकडील नगरपाल दाखला सादर करणे बांधकामाक राहिले.
- ३१) धोरणदायी दाखल्यापुढी अधिवासा विभागाकडील नगरपाल दाखला सादर करणे बांधकामाक राहिले.
- ३२) धोरणदायी दाखल्यापुढी अधिवासा विभागाकडील नगरपाल दाखला सादर करणे बांधकामाक राहिले.
- ३३) धोरणदायी दाखल्यापुढी अधिवासा विभागाकडील नगरपाल दाखला सादर करणे बांधकामाक राहिले.
- ३४) धोरणदायी दाखल्यापुढी अधिवासा विभागाकडील नगरपाल दाखला सादर करणे बांधकामाक राहिले.
- ३५) धोरणदायी दाखल्यापुढी अधिवासा विभागाकडील नगरपाल दाखला सादर करणे बांधकामाक राहिले.
- ३६) धोरणदायी दाखल्यापुढी अधिवासा विभागाकडील नगरपाल दाखला सादर करणे बांधकामाक राहिले.
- ३७) धोरणदायी दाखल्यापुढी अधिवासा विभागाकडील नगरपाल दाखला सादर करणे बांधकामाक राहिले.
- ३८) धोरणदायी दाखल्यापुढी अधिवासा विभागाकडील नगरपाल दाखला सादर करणे बांधकामाक राहिले.
- ३९) धोरणदायी दाखल्यापुढी अधिवासा विभागाकडील नगरपाल दाखला सादर करणे बांधकामाक राहिले.
- ४०) धोरणदायी दाखल्यापुढी अधिवासा विभागाकडील नगरपाल दाखला सादर करणे बांधकामाक राहिले.
- ४१) धोरणदायी दाखल्यापुढी अधिवासा विभागाकडील नगरपाल दाखला सादर करणे बांधकामाक राहिले.
- ४२) धोरणदायी दाखल्यापुढी अधिवासा विभागाकडील नगरपाल दाखला सादर करणे बांधकामाक राहिले.

मजगती नं. 9300 / 2019- 20

31/01/2019  
 [Signature]  
 आपुस्त

मिरा भाईंदर महानगरपालिका

- धन - मनादिलेले व पुढील कार्यान्वीत
- १) प्रमाण बांधकाम
  - २) नगर विभागा व नगरपाल अधिकाारी
  - ३) नगर विभाग

