मिरा भाईंदर महानगरपालिका

मुख्य कार्यालय, भाईंदर (प.),
छत्रपती शिवाजी महाराज चौक, ता. जि. ठाणे - ४०१ ५०१.

जा. क्र. मि.भा./बनवा/वा/---1200 / 2022-23 --- दिनांक :- 23/12/2022

प्रति,

मालक/जमीनमालक - श्री. अनिल बाबाजीराव भोईर व इतर, श्री. बाबूराव विठ्ठल भोईर व इतर श्री. रामभाऊ लक्ष्मण पाटील व इतर, श्रीमती जयश्री रामचंद्र भोईर श्रीमती कुसुम विनायक पाटील

अधिकार पत्रधारक - मे. जी.एम. कन्स्ट्रक्शन (श्री. प्रवीण गणपतराव पाटील)

इरादा- वास्तुविशारद - मेसर्स मकराना आर्किटेक्ट

विषय :- मिरा भाईंदर महानगरपालिका क्षेत्रातील मौजे - मिरा
स.क्र./ हि.क्र. पैकि ५८/अे,अे/१,२,३, ४१/३,४,५,६
तसेच ५६/अे,अे/१,२,३, ५६/३,४,५,६ या जागेत नियोजित
बांधकामास बांधकाम प्रारंभपत्र मिळणेबाबत.

संदर्भ :- १) अपला दि.१८/०२/२०१९ व दि.२६/०५/२०१९ चा अर्ज.
२) मे. सक्षम प्राधिकारी नगरी संकुलन व इतर यांचेकडील आदेश क्र. [illegible] दि.१४/०९/२०१९ व दि.१९/०८/२०२२ चे नगरी व दु.प्र.मं./मिरा/प्रतिनि/बनवा-२०/सोह/[illegible] व १५०९, दि. ३१/०८/२०२२ अन्वये दे आदेश.
३) मा. जिल्हाधिकारी ठाणे यांचेकडील प्रकरणिक मान्यतेचे आदेश क्र. [illegible] दि.१९/०९/२०
४) अभिप्राय शिफारसकडील पत्र क्र. बनवा/अभि/१०६/२२-२३, दि.१८/०५/२२ अन्वये सादरचा नगररचना शाखेस.
५) सौ. [illegible] यांचेकडील पत्र क्र. [illegible] दि.२०/१२/२० अन्वये नगररचना शाखेस.
६) या कार्यालयाचे पत्र क्र. मिरा/बनवा/वा/[illegible] दि.१४/०८/२०२२ अन्वये प्राथमिक परवानगी.

-: बांधकाम प्रारंभपत्र :- (सुधारित नकाशे मंजुरीसह)
(भोगवट्याशिवाय) (खालील प्रकार अ ते ई च्या मर्यादेत)

महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगररचना अधिनियम १९६६ चा कलम ४४, ४५ अन्वये व मुंबई प्रांतिक महानगरपालिका अधिनियम १९४९ चे कलम २०५ ते २०९ विकास प्रस्ताव करण्याबाबत / बांधकाम प्रारंभपत्र मिळणेबाबत अपल विनंती येथे मुळात मिरा भाईंदर महानगरपालिका क्षेत्रातील मौजे – मिरा सि.स.नं./चर्चा क्र./हिस्सा क्र. पैकि ५८/अे,अे/१,२,३, ४१/३,४,५,६ तसेच ५६/अे,अे/१,२,३, ५६/३,४,५,६ या जागेतील नियोजित, इमारतीचे बांधकाम नगररचना खातील अटी व शर्तीचे अनुपालन आवश्यकतेनुसार सोयीच्या अटीस राहून ही मंजुरी देण्यात येत आहे.

१) सदर भूखंडाचा वापर फक्त बांधकाम नकाशात दर्शविलेल्या रहिवास कामासाठीच करण्यात आहे.
२) सदरचा बांधकाम परवानगीचे प्रावधान आपणास इमारत पूर्णतेचा दाखला मिळाल्याशिवाय बांधकाम करता येणार नाही.

३) मंजूर नकाशाप्रमाणे जागेवर प्रत्यक्ष योजना करून घेणेची आहे व त्यांची तपासणी *अभिन्यास भूमि अभिलेख* व तसे योजनेचे प्रमाणित केलेली नकाशाची प्रत या कार्यालयाच्या अभिलेखाचे दोन प्रतीमध्ये पाठ दिलेची आहे व त्याच मंजूरी घेणे आवश्यक आहे.

४) वर मुद्देसूद प्रतिबंधाप्रमाणे महानगरपालिकेच्या पूर्वपरवानगीशिवाय करता येणार नाही. तसेच मंजूर रेखांकनातील इमारती विकसीत करण्यापूर्वी इतर/दुय्यम विकासकाच्या अधिकार मिळवावे / विकासकाची प्रतिज्ञापत्र केल्यास दुय्यम / दुय्यम विकासकाने मंजूर बांधकाम नकाशे व चटई क्षेत्राचे व वापरातील नमूद नमूदी व त्यांचे प्रत्येक केल्यास/पालन न केल्यास या सर्व मूळीच मूळ विकासक व भागीदारांच जबाबदार राहील.

५) या जागेच्या आखणीच्या वेळेचे पूर्वीचे नकाशे मंजूर झाले आहेत त्याचे रद्दे करे हे सदर नकाशातील रस्त्याची प्रत्यक्ष सोसायटीचे व विकासकाचे येथे सुसंगत तुटणे आवश्यक आहे. तसेच या जागेतील प्रस्तावीत होणा-या बांधकामास रस्ते संलग्नित हे करणे व सार्वजनिक वापरासाठी खुले हे करणेची जबाबदारी विकासक/ भागीदार / मालक यांची राहील. रस्त्याच्याच व वापरासाठी आरक्षणी / वापरासाठी कोणतीही हरकत असणार नाही.

६) मागील जमीन धारणा कायदा-१९७६ चे तरतुदीचा व महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम चा तरतुदीचा जेणेकरुन प्रकारची बाधा येत असल्यास ते व या योजने कायदाचाचे पूर्तता प्रस्तावा व वापरते वेळोवेळी होणा-या सर्व आदेशाची अंमलबजावणी करण्याची जबाबदारी विकासक व भागीदार इतर मालक यांची राहील.

७) रेखांकनात /बांधकाम सुविधांचा-इमारतीचे सभोवार शासनाच / प्रस्तावीत करण्यात आलेली मानवीय अंतरेचे जागा ही सार्वजनिक वापर महानगरपालिकेचा मालकीची राहील व या जागेचा वापर सार्वजनिक रस्त्यासाठी /रस्ता रुंदीकरणासाठी करण्यात येईल. याबाबत अर्जदार व विकासक व इतर मालकांचा कोणताही कायदेशीर हक्क असणार नाही.

८) यानंतर हस्तांतरणाचा वाद प्रत्यक्ष प्रत्यक्ष त्याचा अर्जदार, विकासक, भागीदारांचा, मालक व संबंधीत सभी जबाबदार राहतील. तसेच वरील जागेच पोच वाटे उपलब्ध असल्याची व जागेच्या हद्दी जागेचा प्रत्यक्षाची तुलनेच्याची जबाबदारी अर्जदार, विकासक, भागीदारांची राहील. याबाबत तक्रारीस निर्माण झाल्यास सुसंगत मंजूरी घेणे आवश्यक आहे.

९) मंजूर रेखांकनातील रस्ते, ड्रेनेज, गटारे व खुली जागा (ओ.सी.) अर्जदाराने / विकासकाने महानगरपालिकेच्या निकषाप्रमाणे पूर्ण करून सुविधा सार्वजनिक वापरासाठी कायम खुली खुली हे ठेवणे बंधनकारक राहील.

१०) मंजूर रेखांकनातील इमारतीचे नियमानुसार जोत्याचे प्रमाणपत्र घेण्यापूर्वी उर्वरीत बांधकाम करावयास पंढे नये.

११) इमारतीच उतरण, अग्निशामक साधने, पाण्याची जलवाहीनीचे व इमारतीचे सहा दोन टाकाचा, दोन इलेक्ट्रिक पॅनलेटस्ह साधने केलेली असली पाहिजे.

१२) महानगरपालिका आवश्यक बांधकामासाठी व विभागासाठी व इतर कारणासाठी पाणी पुरवठा करण्याची हमी देत नाही. याबाबतची सर्व जबाबदारी विकासक/मालक यांची राहील. तसेच सांडपाण्याची सोय व मैलाशुद्धीकरणाची व्यवस्था करण्याची जबाबदारी विकासकाची/ मालकाची राहील.

...२...

१३) अर्जदाराने ब.मं., वि.मं., मौजे, महानगरपालिका मंजुरी, विकासाचे नाव, आराखडा क्र. नाव, तात्पुरत्या मंजुरी व इतर मंजुरीचा तपशील सहित्यासह फलक प्रदर्शन तसेच तात्पुरत्या स्वरूपाच्या इतर विकास कामाचा मुद्दाम करणे बंधनकारक राहील. तसेच सर्व मंजुरीचे मूळ कागदपत्र तपासणीसाठी/निरीक्षणासाठी जागेवर सर्व कामगारांसाठी उपलब्ध करून दिले पाहिजे ही कागदपत्रांची व विकासक यांची संयुक्त जबाबदारी राहील. अशी कागदपत्रे जागेवर प्राप्त न झाल्यास तात्पुरते काम बंद करण्यात येईल.

१४) मंजूर रेखांकनातील इमारतीचे बांधकाम करण्यापूर्वी मातीची चाचणी (Soil Test) पेडन व बांधकामासाठी जागा सुरक्षेस प्रदान योग्यतेचे अनुषंगाने सर्व तांत्रिक बाबी विचारात घेऊन (Specifically earthquake of highest intensity in chosen zone should be considered) आर.सी.सी. डिझाईन तयार करून संबंधीत शासन अधिकाऱ्यांची मंजुरी घेणे. तसेच इमारतीचे आराखडा, मापन, बांधकाम चालू असितानाचा दर्जा व गुणवत्ता व अग्नि सुरक्षा व्यवस्था याबाबत नियमात निर्धारीत कोड प्रमाणे तपासणी करून कार्यान्वीत करणे तसेच बांधकाम चालू असताना तांत्रिक व अंतर्गत कार्यवाही पूर्ण करून त्याची पालन करण्याची जबाबदारी अर्जदार, विकासक, मुख्यतत्र अभियंता, वास्तुविशारद, बांधकाम पर्यवेक्षक, धारक संयुक्तपणे राहील.

१५) रेखांकनातील जागेत विद्युतीकरण प्राप्ते तपशील तोडणमाळा महानगरपालिकेची व इतर विभागांची पूर्व मंजुरी प्राप्त करणे बंधनकारक राहील. तसेच सुरक्षा जागेत वृक्षारोपण करण्यात यावे.

१६) मंजूर बांधकाम नकाशे व सांगितलेल्या बांधकाम वापरचे सनदेत प्रमाणपत्र निबंधकांनुसार तसेच सुधारित बांधकाम नकाशांना मंजुरी घेणे बंधनकारक असे असता हे बांधकाम मंजूर विकास नियंत्रण नियमावलीनुसार अनुज्ञेय असे त्यानुसार इस अनुज्ञेय बांधकाम तोडण्याची कार्यवाही करण्यात येईल.

१७) बांधकाम साहित्य रस्त्यावर व सार्वजनिक ठिकाणी टाकणे हे पूर्ण बंधनकारक राहील. याबाबतचे उल्लंघन झाल्यास महानगरपालिकेकडून आवश्यकतेनुसार दंडात्मक कार्यवाही करण्यात येईल.

१८) इमारतीचे बांधकामाचाबत व पूर्णत्वाचाबत नियमावलीतील बाब क्र.४३ ते ४६ ची काटेकोरपणे अंमलबजावणी करण्याची संपूर्ण जबाबदारी विकासक, वास्तुविशारद, मुख्यतत्र अभियंता, बांधकाम पर्यवेक्षक व धारक यांची राहील.

१९) महानगरपालिकेने मंजूर केलेले बांधकाम नकाशे व बांधकाम वापरचे पत्र रद्द करण्याची कार्यवाही खालील कलमांत करण्यात येईल व मुंबई प्रांतिक महानगरपालिका अधिनियम १९४९ व महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगररचना अधिनियम १९६६ यात तरतुदीनुसार संबंधितांवर नियमित कार्यवाही करण्यात येईल.

१) मंजूर बांधकाम नकाशाप्रमाणे बांधकाम न केल्यास.

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

३) प्रस्तावित जागेचे वापरात महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगररचना अधिनियम १९६६ व इतर अधिनियमाच्या प्रस्तावातील जागेच्या वापरात बदल होत असल्यास अथवा वापरात बदल करण्याचे निर्देशित केल्यास.

४) महानगरपालिकेकडे सादर केलेल्या प्रस्तावात चुकीची माहिती व खोटी साक्षरता नकाशाची कागदपत्रे सादर केल्यास व प्रस्तावाच्या अनुषंगाने महानगरपालिकेची दिशाभूल केल्याचे निदर्शनास आल्यास या अधिनियमाचे कलम १५८ अन्वये कार्यवाही करण्यात येईल.

२०) प्रस्तावित इमारतीमध्ये महाराष्ट्रामध्ये सिटप (Sitpa) प्रणालीचे बेसे असल्यास सिटप यंत्रणेची मंजूर आराखड्याप्रमाणे हे काम पार पाडे व या ठिकाणी शासन मान्यतेशिवाय काम पाडू नये.

२१) मंजूर आराखड्यात नकाशातील १५.० मी. पेक्षा जास्त उंचीच्या इमारतीचे अग्निशमन व्यवस्थेबाबत मुख्य अधिकारी यांचे 'ना हरकत प्रमाणपत्र' सादर करणे बंधनकारक आहे.

२२) मंजूर रेखांकनाच्या अनुषंगे विद्युतीकरण इमारत तोडण्याचे प्रस्तावीत केले असल्यास विद्युतीकरण आराखड्यास महानगरपालिकेकडून प्रमाणित करून घेतल्यानंतर विद्युतीकरण इमारत तोडून नवीन आराखड्यास प्रारंभ करणे बंधनकारक आहे.

२३) प्रस्तावातील इमारतीचे आराखडा पूर्ण झाल्यानंतर नियमाप्रमाणे पूर्ण झालेल्या इमारतीचे प्रथम मजला पाडाचा प्लान करून घेणे व तदनंतर इमारतीचा वापरासाठी वापर करणे अनिवार्य आहे. महानगरपालिकेकडून वापर परवाना न घेता इमारतीचा वापर चालू असल्याचे निदर्शनास आल्यास बांधकाम परवानाधारक, विकासक व मालक यांच्यावर अनधिकृत बांधकामाची कार्यवाही करण्यात येईल.

२४) पूर्णत्वाचे / भाडयाने पूर्ण होता-या इमारतीमध्ये विद्युतीकरण रहिवाशांना सामावून घेण्याची कायदेशीर उपलब्धता बांधकामधारक, विकासक व मालक यांची राहील. याबाबतची सर्व कायदेशीर पूर्तता (विकासकाने रहिवाशांसोबत करारनामा करारनामा व इतर बाबी) विकासकाने /मालकाने करणे बंधनकारक राहील.

२५) या मंजूरीची मुदत दि.[illegible] पर्यंत दि.[illegible] पर्यंत राहील. तसेच महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगररचना अधिनियम १९६६ चे तरतुदीनुसार विहित कालावधीमध्ये पूर्णत्वाचे कामकाज पोहोच अन्यथा सदरची मंजूरी कायदेशीरपणे आपोआप रद्द राहील.

२६) सदरचा प्रस्तावातील मंजूर आरे व प्रतीचे पालन करण्याची जबाबदारी संबंधीत आर्किटेक्ट, वास्तुविशारद, विकासक, अधिकृत धारकावर, बांधकामपर्यवेक्षक सुज्ञ व्यक्ती अभियंता व मालक यांची राहील.

२७) तसेच जागेच्या मालकीबाबत व न्यायालयात दाखल प्रलंबीत व्यवस्थापनाबाबत आपण प्रतिज्ञापत्र दि.२५/०६/२००७ रोजी दिलेले आहे. याबाबत काही विसंगती आढळून आल्यास दिलेली परवानगी रद्द करण्यात येईल.

२८) जागेवर रेन वॉटर हार्वेस्टींगची व्यवस्था करणे तसेच अग्निशमन व्यवस्था करणे व त्याबाबत महानगरपालिकेचे पाणीपुरवठा व अग्निशमन विभागाकडील नाहरकत दाखला सादर करणे आवश्यक बंधनकारक राहील.

२९) प्रस्तावित इमारतीसाठी भोगवटा दाखल्यापूर्वी सौर ऊर्जा चलित पाणी गरम करण्याची व्यवस्था (सोलर वॉटर हिटिंग सिस्टीम) बसवून कार्यान्वीत करणे व त्याबाबत मार्केटिंग बांधकाम विभागाकडील नाहरकत दाखला सादर करणे आवश्यक बंधनकारक राहील.