

मिरा भाईंदर महानगरपालिका

मुख्य कार्यालय, भाईंदर (प.)

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



जा. क्र. मि.भा./मनपा/नर/... १५६६ / २०१५-१६

दिनांक :- १६/०७/२०१५

प्राति,

अधिकार पत्रधारक - श्री. मनिष आर. फडमोटे या श्री. अजित ठक्कर

हारा - वास्तुविशारद - श्री. श्रीनिवास घों. रेड्डी

विषय :- मिरा भाईंदर महानगरपालिका क्षेत्रातील मांजे - गोडदेव

सर्वे क्र./ हिस्सा क्र. नवीन ६९/१३ जुना ३६९/१३

या जागेत नियोजित बांधकामास बांधकाम प्रारंभपत्र मिळण्याबाबत.

संदर्भ :- १) आपला दि.१६/०३/२०१५ चा अज.

२) मे. सक्षम प्राधिकारी नागरी संकुलन ठाणे पॉंचकडोल आवेश क्र.

द.एल.सो./टी.ए/भाईंदर/एसआर-११७७, दि.०६/०६/१३

ची मंजूरी.

३) शासन राजपत्र दि.२२/०६/२०१४

४) या कार्यालयाचे पत्र क्र. मनपा/नर/२२७५/२०१४-१५, दि.२१/११/२०१४

अन्वये मंडळ अधिकारी, भाईंदर यांना पत्र.

५) महासोपदार, ठाणे पॉंचकडोल क्र. महसुल/क-१/६-२/आमिनवादा/कावि-१५३/२०१५

दि.०७/०१/२०१५ अन्वये सदरच्या आमिनवादा या(१) असल्याचे पत्र.

(प्राप्त दि.०६/०३/२०१५)

६) या कार्यालयाचे पत्र क्र. मिभा/मनपा/नर/२८४६/२००५-०६,

दि.२२/०२/२००६ अन्वये प्राथमिक परवानगी.

७) विकासकाचे दि.१३/११/२०१४ रोजीचे मोदरी केलेले अपघपत्र. →

-: बांधकाम प्रारंभपत्र :- (नकाशे मंजुरीसह)

(फक्त जात्यापर्यंत) (इमारत प्रकार वी च्या भव्यादित)

महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगररचना अधिनियम १९६६ च्या कलम ४४, ४५ अन्वये व

मुंबई प्रांतिक महानगरपालिका अधिनियम १९४९ चे कलम २५३ ते २६९ विकासा कार्य

करण्यासाठी / बांधकाम प्रारंभपत्र मिळण्यासाठी आपण दिवनेती केले नुसार मिरा भाईंदर

महानगरपालिका क्षेत्रातील मांजे - गोडदेव सि.स.नं./सर्वे क्र./हिस्सा क्र. नवीन ६९/१३

जुना ३६९/१३ या जागेतील रखांकन, इमारतीचे बांधकाम नकाशात खालील अटी व

शर्तीचे अनुपालन आपणाकडून होण्याच्या अधीन राहून ही मंजूरी देण्यात येत आहे.

१) स्तंभ, भुज्याच्या बापर फक्त बांधकाम नकाशात दर्शविलेल्या रहिवासा

वापरासाठीच करण्याचा आहे.

सदरच्या बांधकाम परवानगीने आपणास आपल्या हक्कात नसलेल्या जागेवर

कायदेशीर बांधकाम करता येणार नाही.



- ३) मंजूर नकाशाप्रमाणे जागेवर प्रत्यक्ष मोजणी करून घेणेची आहे व त्याची तालुका निरीक्षक भूमि अभिलेख ठाणे यांनी प्रमाणीत केलेली नकाशाची प्रत या कार्यालयाच्या अभिलेखात दोन प्रतीमध्ये पाठविणेची आहे व त्यास मंजूरी घेणे आवश्यक आहे.
- ४) सदर भूखंडाची उपाविभागणी महानगरपालिकेच्या पूर्वपरवानगीशिवाय करता येणार नाही. तसेच मंजूर रेखांकनातील इमारती विकसीत करण्यासाठी इतर/दुस-या विकासकास अधिकार दिल्यास / विकासासाठी अधिकृत केल्यास दुस-या विकासकाने मंजूर बांधकाम नकाशा व चटई क्षेत्राचे व परवानगीत नमूद अटी व शर्तीचे उल्लंघन केल्यास/पालन न केल्यास या सर्व कृतीस मुळ विकासक व वास्तुविशारद जबाबदार राहिल.
- ५) या जागेच्या आजूबाजूला जे पूर्वीचे 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 तरतुदींना व महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम च्या तरतुदीस कोणत्याही प्रकारची बाधा येता कामा नये व या दोन्ही कायदयान्वये पारीत झालेल्या व चापुडे वेळोवेळी होणा-या सर्व आदेशांची अंमलबजावणी करण्याची जबाबदारी विकासक व वास्तुविशारद इतर धारक यांची राहिल.
- ७) रेखांकनात / बांधकाम नकाशात इमारतीचे समोर दर्शविण्यात / प्रस्तावीत करण्यात आलेली सामासिक अंतराची जागा ही सार्वजनिक असून महानगरपालिकेच्या मालकीची राहिल व या जागेचा वापर सार्वजनिक रस्त्यासाठी /रस्ता स्वीकरणासाठी करण्यात येईल. याबाबत अजंदार व विकासक व इतर धारकांचा कोणताही कायदेशीर हक्क असणार नाही.
- ८) मालकी हक्काबाबतचा बाव उत्पन्न झाल्यास त्यास अजंदार, विकासक, वास्तुविशारद, धारक व संबंधीत व्यक्ती जबाबदार राहतील. तसेच वरील जागेस पोच मार्ग उपलब्ध असल्याची व जागेच्या हद्दी जागेवर प्रत्यक्षपणे जुळावणाची जबाबदारी अजंदार, विकासक, वास्तुविशारद यांची राहिल. यामध्ये तफावत निर्माण झाल्यास सुधारीत मंजूरी घेणे क्रमप्राप्त आहे.
- ९) मंजूर रेखांकनातील रस्ते, ड्रेनेज, गटारे व खुली जागा (आर.जी.) अजंदाराने / विकासकाने महानगरपालिकेच्या नियमाप्रमाणे पूर्ण करून सुविधा सार्वजनिक वापरासाठी कायम स्वामी खुली ठेवणे बंधनकारक राहिल.
- १०) मंजूर रेखांकनातील इमारतीचे नियमावलीनुसार जात्याचे प्रमाणपत्र प्राप्त झाल्याशिवाय उर्वरीत बांधकाम करण्यात येऊ नये.
- ११) इमारतीस उदवाहन, अग्निशामक तरतुद, पाण्याची जमिनीवरील व इमारतीवरील जोडणी दोन टाक्या, दोन इलेक्ट्रीक पंपसेटसह तरतुद केलेली असली पाहिजे.
- १२) महानगरपालिका आपणांस बांधकामासाठी व पिण्यासाठी व इतर कारणासाठी पाणी पुरवठा करण्याची हमी देत नाही. याबाबतची सर्व जबाबदारी विकासक/धारक यांची राहिल. तसेच सांडपाण्याची सोय व मैलविसर्जनाची व्यवस्था करण्याची जबाबदारी विकासकाची/ धारकाची राहिल.

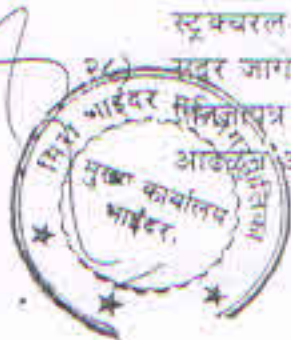


- १३) अर्जदाराने स.नं., डि.नं., मोज, महानगरपालिका मंजूरी, बिल्डरचे नांव, आर्किटेक्टचे नांव, अकृषिक मंजूरी व इतर मंजूरींचा तयशील दर्शविणारा फलक प्रत्यक्ष जागेवर लावण्यात आल्यानंतरच इतर विकास कामास सुरुवात करणे बंधनकारक राहिल, तसेच सर्व मंजूरींचे मुळ कागदपत्र तपासणीसाठी/निरीक्षणासाठी जागेवर सर्व कालावधीसाठी उपलब्ध करून ठेवणे ही वास्तुविशारद व विकासक यांची संयुक्त जबाबदारी आहे. अशी कागदपत्रे जागेवर प्राप्त न झाल्यास तातडीने काम बंद करण्यात येईल.
- १४) मंजूर रेखांकनातील इमारतीचे बांधकाम करण्यापूर्वी मातीची चाचणी (Soil Test) घेऊन व बांधकामाची जागा भूकंप प्रवण क्षेत्राचे अनुगंगाने 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 नेशनल बिल्डिंग कोड प्रमाणे तरतुदी वरून जापान्वीत करणे तसेच बांधकाम चालू असताना तांत्रिक व अंतर्गत 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 तयार केले असल्यास नियमावलीनुसार त्यात 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 रस्त्यावर व सार्वजनिक ठिकाणी ठेवता येणार नाही. याबाबतचे उल्लंघन झाल्यास महानगरपालिकेकडून आपणाविष्यद दंडात्मक कार्यवाही करण्यात येईल.
- १८) इमारतीचे बांधकामाबाबत व पूर्णत्वाबाबत नियमावलीतील धाव क्र. ४३ ते ४६ ची काटेकोरपणे अंमलबजावणी करण्याची संपूर्ण 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 मुंबई प्रांतिक महानगरपालिका अधिनियम १९४९ व महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगररचना अधिनियम १९६६ च्या तरतुदीनुसार संबंधितांविष्यद विहीत कार्यवाही करण्यात येईल.
- १) मंजूर बांधकाम नकाशाप्रमाणे बांधकाम न केल्यास.
 - २) मंजूर बांधकाम नकाशे 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 अथवा वापरात बदल करण्याचे नियोजित केल्यास.
 - ४) महानगरपालिकेकडून सादर केलेल्या प्रस्तावात चुकांची माहिती व विधी ग्राह्यता नसलेली कागदपत्रे सादर केल्यास व प्रस्तावाच्या अनुगंगाने महानगरपालिकेची दिशाभूल केल्याचे निदर्शनास आल्यास या अधिनियमाचे कलम २५८ अन्वये कार्यवाही करण्यात येईल.



- २०) प्रस्तावीत इमारतीमध्ये सळमजल्यावर स्टिल्ट (Stilt) प्रस्तावीत केले असल्यास स्टिल्टची उंची मंजूर बांधकाम नकाशाप्रमाणे ठेवण्यात यावी व या जागेचा वापर वाहनतळासाठीच करण्यात यावा.
- २१) मंजूर विकास योजनेत विकास योजना रस्त्याने / रस्ता रुंदीकरणाने बांधित होणारे क्षेत्र १५५.०० चौ.मी. महानगरपालिकेकडे हस्तांतर केले असल्याने व ह्या हस्तांतर केलेल्या जागेच्या मोबदल्यात आपणांस अतिरिक्त चटई क्षेत्राचा लाभ/ मंजूरी देण्यात आली असल्याने सदरचे क्षेत्र कायमस्वरूपी खुले, मोकळे, अलिप्तमणाविनहीत ठेवण्याची जबाबदारी विकासकाची राहिल. तसेच या जागेचा मालकी हक्क इतरांकडे कोणत्याही परिस्थितीत व केव्हाही वर्ग करता येणार नाही. तसेच या क्षेत्राचा इतरांकडून मोबदला आपणांस इतर संबंधितास व धारकास स्विकारता येणार नाही.
- २२) मंजूर बांधकाम नकाशातील १५.० मी. पेक्षा जास्त उंचीचे इमारतीचे अग्निशमन व्यवस्थेबाबत सक्षम अधिका-याचे 'ना हरकत प्रमाणपत्र' सादर करणे बंधनकारक आहे.
- २३) मंजूर रेखांकनाच्या जागेत विद्यमान इमारत तोडण्याचे प्रस्तावीत केले असल्यास विद्यमान बांधकामक्षेत्र महानगरपालिकेकडून प्रमाणीत करून घेतल्यानंतर विद्यमान इमारत तोडून नवीन बांधकामास प्रारंभ करणे बंधनकारक आहे.
- २४) प्रस्तावातील इमारतीचे बांधकाम पूर्ण झाल्यानंतर निधमाप्रमाणे पूर्ण झालेल्या इमारतीस प्रथम वापर परवाना प्राप्त करून घेणे व तदनंतरचे इमारतीचा वापरासाठी वापर करणे अनिवार्य आहे. महानगरपालिकेकडून वापर परवाना न घेता इमारतीचा वापर चालू असल्याचे निदर्शनास आल्यास वास्तुविशारद, विकासक व धारक यांच्यावर व्यक्तीशः कायदेशीर कार्यवाही करण्यात येईल.
- २५) पुनर्विकसीत / मळ्याने पूर्ण होणा-या इमारतीमध्ये विद्यमान रहिवाशांना सामावून घेण्याची कायदेशीर जबाबदारी वास्तुविशारद, विकासक व धारक यांची राहिल. याबाबतची सर्व कायदेशीर पूर्तता (विकासकाने रहिवाशासोबत करावयाचा करारनामा व इतर बाबी) विकासकाने / धारकाने करणे बंधनकारक राहिल.
- २६) या मंजूरीची मुदत दि.१६/०५/२०१५ पासून दि.२४/०५/२०१६ पर्यंत राहिल. तदनंतर महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगररचना अधिनियम १९६६ चं तरतुदीनुसार विहित कालावधीसाठी नुतनीकरण करण्यात येईल अन्यथा सदरची मंजूरी कायदेशीररीत्या आपाआप रद्द होईल.
- २७) सदरच्या आवेशातील नमूद अटी व शर्तीचे पालन करण्याची जबाबदारी अर्जदार, वास्तुविशारद, विकासक, अधिकार पत्रधारक, बांधकामपर्यवेक्षक स्ट्रक्चरल अभियंता व धारक यांची राहिल.

२८) सदर जागेच्या मालकीबाबत व न्यायालयात दावा प्रलंबीत नसल्याबाबत आपण आदेशाबाबत दि.११/०४/२०१५ रोजी दिलेले आहे. याबाबत काहीही विसंगती आढळल्या आल्यास दिलेली परवानगी रद्द करण्यात येईल.



२९) बापुबीचे पत्र क्र. मिभा/मनपा/नर/२८४६/२००५-०६, दि. २९/०२/२००६ अन्वये

/साप्ताहिक मंजूर रेखांकनात प्रस्तावित कोलंबा इमारतीचे बांधकाम प्रस्तावितप्रमाणे मर्यादित ठे घून त्यानुसार कार्यान्वीत करणे बंधनकारक राहिल.

अ.क्र.	इमारतीचे नांव/प्रकार	संख्या	मूळ + मजले	प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र चौ.मी.
१	घा	१	स्टिल्ट + ४	५६५.०४
एकूण				५६५.०४ चौ.मी.

३०) बापुबीचे पत्र क्र. _____ नपा/नर/_____/_____/ दिनांक _____

अन्वये देण्यात आलेली मंजुरी रद्द करण्यात येत आहे.

३१) जागेवर रेल चौडार हाव्हस्टिंगची व्यवस्था करणे व त्याबाबत पाणीपुरवठा विभागाकडून प्रमाणपत्र सादर करणे बंधनकारक राहिल.

३२) प्रस्तावित इमारतीसाठी भोगवटा दाखल्याबुवी प्रती तदनिका २०० लिटर वा अमलीची सोर उजो वरिल पाणी गरम करण्याची व्यवस्था (गोलार चौडार हटिंग सिस्टीम) धसकून कार्यान्वीत करणे व त्याबाबत सार्वजनिक बांधकाम विभागाकडून माहूरकत दाखला सादर करणे आपणावर बंधनकारक राहिल.

३३) भोगवटा दाखल्याबुवी भुज प्राधिकरणाकडून माहूरकत दाखला सादर करणे बंधनकारक राहिल.

३४) जमिनधारक / विकताकाम महाराष्ट्र महसूल अधिनियम १९६६ नुसार आवश्यक असलेले

अवृथ्थ परवानगे घ्यावे व त्याबद्दल अटीसोबत घालन करणे बंधनकारक राहिल.

३५) जागा स्वतः केल्या दि. २९/०४/२०१५ रोजीच्या हमीपत्राचे घालन करणे आपणावर बंधनकारक राहिल.

३६) पोलीस स्थानावरील जागा संपूर्ण कोरीव व स्वतःमध्ये विक्रीत करणे आवश्यक बापुबीचे पत्रासोबत निरतरपत्र खुली ठेवणे बंधनकारक राहिल.

३७) सदरच्या जागेच्या मालकीहक्काबाबत, भूखंडाच्या हद्दीबाबत तसेच भूखंडाच्या रजिस्ट्रारच्या कोणताही भाग निमाणे झाल्यास त्याबाबत सर्वेची जबाबदारी विकतकरी राहणार असून याबाबत महानगरपालिका जबाबदार राहणार नाही.

३८) महाराष्ट्र प्रांतिक महानगरपालिका अधिनियम १९४९ चे कलम २६३ अन्वये बांधकटार झाल्या घेणे आपणावर बंधनकारक राहिल.

३९) सदरच्या जागेवर बांधकामासाठी २०० पेक्षा जास्त बांधकाम कामगार असल्यास काम करणाऱ्या बांधकाम कामगारांसाठी महाराष्ट्र इमारत व इतर बांधकाम कामगार कल्याणकारी मंडळ बांधकामकत राखिलेले घेण्याची योजना, त्यानुषंगीचे अनेक त्यासोबत इतर आवश्यक माहिती करीत या बांधकाम कामगारांची नोंदणी करित आवश्यक प्रक्रिया नोंदणी, नुसतीकरण, बांधकाम कामगारांचे बँक घाले उघडणी इत्यादी या प्रकारची सर्वाधिक कामे करणेसाठी Facilitation Center इमारती बंधनकारक राहिल.

४०) इमारत पूर्ण झाल्यानंतर बांधकाम परवानगी मधील नमुद अटी व शर्तीचे घालन केल्याबाबत बांधकाम पुरवठ्याचे प्रमाणपत्र व भोगवटा दाखला देण्यात येणार नाही. अटीची पूर्तता न केल्यास महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगरपालिका अधिनियम १९६६ व मुंबई प्रांतिक महानगरपालिका अधिनियम १९४९ अन्वये विकतकरीला गुन्हा नोंद करून पुढील कार्यवाही करण्यात येईल.

४१) म. शासनाच्या दि. २२/०८/२०१४ रोजीच्या निर्णयाप्रमाणे जागेवर बांधकाम सुरू झाले व त्यास २ महिन्यांच्या आत महसूल विभागास लेखा स्वतःमध्ये फाईलिंगसह १ महिन्यांच्या आत संपादित झाल्याची स्विकृत झालेला कामे त्यानंतर आवश्यक बांधकामाची पूर्तता करणे समतरीती विहित नमुन्यात अनेक ठेवणे आपणावर बंधनकारक राहिल.

मनपा/नर/ १४६६/२०१५/१६

दि. १६/०८/२०१५



मिरा भाईंदर, महानगरपालिका

प्रत - माहितीसद व पुढील कार्यवाहीसाठी

१) प्रभाग अधिकारी

प्रभाग कार्यालय क्र.

२) कर निर्धारक व सवलत अधिकारी
कर विभाग

