



मिरा भाईदर महानगरपालिका

मुख्य कार्यालय, भाईदर (प.),

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

जा. क्र. मि.भा./मनपा/नर/ ३०८४ / २०११-१२

दिनांक :- ०३/११/२०११.

प्रति,

अधिकार पत्रधारक - श्री. चंद्रकांत पी. पटेल, मे. जी.सी.सी. हॉटेल्सचे भागीदार श्री. विजय देविराज सेनी,
मे. स्वागत घंण्टी देवुनपर्सचे भागीदार श्री. आर.सी. जनानी

हारा - सल्लागार अभियंता - मे. डी.एन. पटेल अॅन्ड असो.

विषय :- मिरा भाईदर महानगरपालिका क्षेत्रातील मौजे - घोडबंदर

सर्वे क्र./ हिस्सा क्र. ७७/१,२,३पे.

या जागेत निवृत्तित बांधकामास बांधकाम प्रारंभपत्र मिळणेबाबत.

संदर्भ :- १) आपला दि. २९/१०/२०१५ चा अर्ज.

२) मे. सक्षम प्राधिकारी मागरी संकुलन ठाणे यांचेकडील आदेश क्र.

मु.एल.सी./टी.ए/हस्त्यु.एस.एच.एस.-२०/एस.आर-७४०,

दि. ३१/१०/१४ ची मंजूरी व मु.एल.सी./टि.ए/एटीपी/कलम-२०/

टी.डी.आर./एसआर-७४०, दि. ०५/०९/०८ अन्वये ना.ज.क.धा.

अधिनियम १९७६ चोळनेनीत सुट दिलेल्या क्षेत्रावर हस्तोतरपत्र

यिकार हप्तक (टी.डी.आर.) आपरुन बांधकाम परवानगी देण्याबाबत

मु.एल.सी./टी.ए/एटीपी/कलम-२०/टी.डी.आर./एस.आर-७४०

दि. ११/०५/१२, दि. १२/०५/१२ रोजीचा नाहरकत दाखला व मु.एल.सी.

/टि.ए/एटीपी/हस्त्यु.एस.एच.एस.-२०/एसआर-७४०, दि. ०८/११/१६

अन्वये श्रुतिपत्रक, मु.एल.सी./टि.ए/एटीपी/कलम-२०/टी.डी.आर./एसआर-

७४०, दि. ०८/०९/१४ अन्वये विकास हप्तक प्रमाणपत्र आपरणेकरीत

नाहरकत दाखला, मु.एल.सी./टि.ए/एटीपी/कलम-२०/टी.डी.आर./एसआर-

७४०, दि. २७/०६/१२ अन्वये नाहरकत दाखला.

३) मा. जिल्हाधिकारी ठाणे यांचेकडील अकृषिक परवानगी

आदेश क्र. माहसल/क-१/टे-८/एनएपी/एसआर-४५७/१४,

दि. ०९/०८/१५.

४) दि. १०/१२/२००६ च आरई/६४६, दि. २७/१२/२००६ चा नाहरकत

दाखला.

५) अग्निशमन विभागाकडील पत्र क्र. मनपा/अग्नि/१९४९/२०१३-१४,

दि. २४/०३/२०१४ अन्वये तात्पुरता नाहरकत दाखला.

६) या कार्यालयाचे पत्र क्र. मनपा/नर/७९०/२०११-१२,

दि. ३१/०५/२०११ अन्वये सुधारीत बांधकाम परवानगी.

-: सुधारीत बांधकाम प्रारंभपत्र :- (सुधारीत नकाशे मंजुरीसह)

(इमारत प्रकार अ, बी च्या मर्यादित)

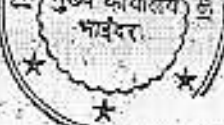
महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगररचना अधिनियम १९६६ च्या कलम ४४, ४५ अन्वये व मुंबई प्रांतिक महानगरपालिका अधिनियम १९४९ चे कलम २५३ ते २६९ विकास कार्य करण्यासाठी / बांधकाम प्रारंभपत्र मिळण्यासाठी आपण विनंती केले नुसार मिरा भाईदर महानगरपालिका क्षेत्रातील मौजे - घोडबंदर सि.स.मे./सर्वे क्र./हिस्सा क्र. ७७/१,२,३पे. या जागेतील रेखांकन, इमारतीचे बांधकाम मकाशांस खालील अटी व शर्तीचे अनुपालन आपणाकडून होण्याच्या अधीन राहून ही मंजूरी देण्यात येत आहे.

१) सदर भूखंडाचा वापर फक्त बांधकाम नकाशात दर्शविलेल्या रहिवास्त

वापरासाठीच होण्याचा आहे.

२) सदर बांधकाम परवानगीने आपणास आपल्या हप्तकात नसलेल्या जागेवर

कोणतेही बांधकाम करता येणार नाही.



- ३) मंजूर नकाशाप्रमाणे जागेवर प्रत्यक्ष मोजणी करून घेणेची आहे व त्यांची तालुका निरीक्षक भूमि अभिलेख ठाणे यांनी प्रमाणीत केलेली नकाशाची प्रत या कार्यालयाच्या अभिलेखाध्यक्ष दोन प्रतीमध्ये पाठविणेची आहे व त्यास मंजूरी घेणे आवश्यक आहे.
- ४) सधर भूखंडाची उपविभागणी महानगरपालिकेच्या पूर्वपरवानगीशिवाय करता येणार नाही. तसेच मंजूर रेखांकनातील इमारती विकसीत करण्यासाठी इतर/दुस-या विकासकास अधिकार दिल्यास / विकासासाठी प्रधिकृत केल्यास दुय्यम / दुस-या विकासकाने मंजूर बांधकाम नकाशे व घटई क्षेत्राचे व परवानगीत नमूद अटी व शर्तीचे उल्लंघन केल्यास/पालन न केल्यास या सर्व कृतीस मुळ विकासक व वास्तुविशारद जबाबदार राहिल.
- ५) या जागेच्या आजुबाजुला जे पुर्वीचे 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 कायदांनुष्ये पारित झालेल्या व चापुके घेऊनवेळी होणा-या सर्व आदेशाची अंमलबजावणी करण्याची जबाबदारी विकासक व वास्तुविशारद इतर धारक यांची राहिल.
- ७) रेखांकनात / बांधकाम नकाशात इमारतीचे समोर दर्शविण्यात / प्रस्तावीत करण्यात आलेली सामासीक अंतराची जागा ही सार्वजनिक असून महानगरपालिकेच्या मालकीची राहिल व या जागेचा वापर सार्वजनिक रस्त्यासाठी /रस्ता रंदीकरणासाठी करण्यात येईल. याबाबत अर्जदार 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 सुधारीत मंजूरी घेणे क्रमप्राप्त आहे.
- ९) मंजूर रेखांकनातील रस्ते, ड्रेनेज, गटारे व खुली जागा (आर.जी.) अर्जदाराने / विकासकाने महानगरपालिकेच्या नियमाप्रमाणे पूर्ण करून सुविधा सार्वजनिक वापरासाठी कायम स्वामी खुली ठेवणे बंधनकारक राहिल.
- १०) मंजूर रेखांकनातील इमारतीचे नियमावलीनुसार जोत्याचे प्रमाणपत्र प्राप्त केल्याशिवाय उर्वरीत बांधकाम करण्यात येऊ नये.
- ११) इमारतीस उदवाहन, अग्निशामक तरतुद, पाण्याची जमिनीवरील व इमारतीवरील अशा दोन टाक्या, दोन इलेक्ट्रीक पंपसेटसह तरतुद केलेली असली पाहिजे.
- १२) महानगरपालिका आपणांस बांधकामासाठी व पिण्यासाठी व इतर कारणासाठी पाणी पुरवठा करण्याची जमीन घेत नाही. याबाबतची सर्व जबाबदारी विकासक/धारक यांची राहिल. तसेच सांडपाण्याची सोय व मलविसर्जनाची व्यवस्था करण्याची जबाबदारी विकासक/धारकाची राहिल.



१३) अर्जदाराने स.नं., डि.नं., घोजे, महानगरपालिका मंजूरी, थिल्लरचे नांव, आर्किटेक्टचे नाव, अकृषिक मंजूरी व इतर मंजूरींचा तपशील दर्शविणारा फलक प्रत्यक्ष जागेवर लावण्यात आल्यानंतरच इतर विकास कामांस सुरुवात करणे बंधनकारक राहील. 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 अनुषंगाने सर्व तांत्रिक बाबी विचारात घेऊन (Specifically earthquake of highest intensity in seismic zone should be considered) आर.सी.सी. डिझाईन तयार करून संबंधित सक्षम अधिका-यांची मंजूरी घेणे. तसेच इमारतीचे आयुष्यमान, वापर, बांधकाम घालू साहित्याचा दर्जा व गुणवत्ता व अग्नि क्षमता व्यवस्था याबाबत नॅशनल बिल्डिंग कोड प्रमाणे तरतुदी करून कार्यान्वीत करणे तसेच बांधकाम चालू असताना तांत्रिक व अंतर्गत कार्यवाही पूर्ण करून त्याची पालन करण्याची जबाबदारी अर्जदार, विकासक, स्ट्रुचरल अभियंता, वास्तुविशारद, बांधकाम पर्यवेक्षक, धारक संयुक्तपणे राहील.

१५) रेखांकनातील जागेत विद्यमान झाडे असल्यास तोडण्यासाठी महानगरपालिकेची व इतर विभागांची पुरव मंजूरी प्राप्त करणे बंधनकारक आहे. तसेच खुल्या जागेत वृक्षारोपण करण्यात यावे.

१६) मंजूर बांधकाम नकाशे 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 रस्त्यावर व सार्वजनिक ठिकाणी ठेवता येणार नाही. याबाबतचे उल्लंघन झाल्यास महानगरपालिकेकडून आपणाविरुद्ध बंडात्मक कार्यवाही करण्यात येईल.

१८) इमारतीचे बांधकामाबाबत व पूर्णत्वाबाबत नियमावलीतील धाव क्रं. ४३ ते ४६ ची काटेकोरपणे अंमलबजावणी करण्याची संपूर्ण जबाबदारी विकासक, वास्तुविशारद, स्ट्रुचरल अभियंता, बांधकाम पर्यवेक्षक व धारक यांची राहिल.

१९) महानगरपालिकेने मंजूर केलेले बांधकाम नकाशे व बांधकाम प्रारंभ पर्यंत धारक यांची कार्यवाही खालील बाबतीत करण्यात येईल व मुंबई प्रांतिक महानगरपालिका अधिनियम १९४९ व महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगररचना अधिनियम १९६६ च्या तरतुदीनुसार संबंधितांविरुद्ध 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) महानगरपालिकेकडे सादर केलेल्या प्रस्तावात चुकीची माहिती व विधी ग्राह्यता नसलेली कागदपत्रे सादर केल्यास व प्रस्तावाच्या अनुषंगाने महानगरपालिकेची दिशाभूल केल्याचे निदर्शनास आल्यास या अधिनियमाचे कलम २५८ अन्वये कार्यवाही करण्यात येईल.



- २०) प्रस्तावीत इमारतीमध्ये तळमजल्यावर 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 स्वीकरणाचे बाधीत होणारे क्षेत्र १८९९.४८ चौ.मी. महानगरपालिकेकडे हस्तांतर केले असल्याने व ट्या हस्तांतर केलेल्या जागेच्या मोबदल्यात आपणांस अतिरिक्त चटई क्षेत्रांचा लाभ/ मंजूरी देण्यात आली असल्याने सदरचे क्षेत्र कायमस्वरूपी खुले, मोकळे, अतिक्रमणाविरहीत 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 अग्निशामन व्यवस्थेबाबत सक्षम अधिका-याचे 'ना हरकत प्रमाणपत्र' सादर करणे बंधनकारक आहे.
- २३) मंजूर रेखांकनाच्या जागेत विद्यमान इमारत तोंडण्याचे प्रस्तावीत केले असल्यास विद्यमान बांधकामक्षेत्र महानगरपालिकेकडून प्रमाणीत 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 वापरसाठी वापर करणे अनिवार्य आहे. महानगरपालिकेकडून वापर परवाना न घेता इमारतीचा वापर चालू असल्याचे निदर्शनास आल्यास वास्तुविशारद, विकासक व धारक यांच्यावर द्यक्तीशः कायदेशीर कार्यवाही करण्यात येईल.
- २५) पुनर्विकसित / नव्याने पूर्ण होणा-या इमारतीमध्ये विद्यमान रहिवाशांना सामायून घेण्याची कायदेशीर जबाबदारी वास्तुविशारद, विकासक व धारक यांची राहिल. घाब्यातची सर्व कायदेशीर पूर्तता (विकासकाने रहिवाशांसोबत करावयाचा करारनामा व इतर बाबी) विकासकाने / धारकाने करणे बंधनकारक राहिल.
- २६) या मंजूरीची मुदत एक वर्षापर्यंत राहिल. तदनंतर महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगररचना अधिनियम १९६६ चे तरतुदीनुसार विहित कालावधीसाठी नुतनीकरण करण्यात येईल अन्यथा सदरची मंजूरी कायदेशीररीत्या आपोआप रद्द होईल.
- २७) सदरच्या आदेशातील 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 प्रतिज्ञापत्र दि.१२/०४/२०१५ रोजी दिलेले आहे. याबाबत काहीही विसंगती आढळून आल्यास दिलेली परवानगी रद्द करण्यात येईल.



२१) धातूची पत्र क्र. _____ दि. _____ अन्वये
/यासोबतच्या मंजूर रेखांकनात प्रस्तुतित केलेल्या इमारतीचे बांधकाम खालीलप्रमाणे मर्यादित ठेवून
त्यानुसार कार्यान्वीत करणे बंधनकारक राहिल.

अ.क्र.	इमारतीचे नांव/प्रकार	संख्या	तल + भजले	प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र चौ.मी.
१	इमारत } अ	१	स्टिल्ट + १४	५२८८.२२
२	पी-२ } बी	१	स्टिल्ट + १०	१५०२.७५
एकूण				६७९१.९७ चौ.मी.
			विद्यमान बांधकाम क्षेत्र	१९२३८.६० चौ.मी.
			एकूण बांधकाम क्षेत्र	२६०२८.५७ चौ.मी.

- २०) धातूची पत्र क्र. मिभा/मनवा/नर/७९०/२०१९-२०, दि.२१/०५/२०१९
अन्वये देण्यात आलेली धातूची इमारत प्रकार अ व बी च्या मर्यादित रद्द करण्यात येत आहे.
- २१) जागेवर रेन वॉटर हार्बरीटींगची व्यवस्था करणे व त्याबाबत पाणीपुरवठा विभागाकडील प्रमाणपत्र सादर करणे बंधनकारक राहिल.
- २२) प्रस्तावित इमारतीसाठी भोगवटा दाखल्यापूर्वी प्रती सवस्तिका १०० लिटर चा ठप्पेची सौर ऊर्जा यंत्रित पाणी गरम करण्याची व्यवस्था (सोलार वॉटर वॉर्मिंग सिस्टीम) बसवून कार्यान्वीत करणे व त्याबाबत सार्वजनिक बांधकाम विभागाकडील गटारकत दाखला सादर करणे आपणावर बंधनकारक राहिल.
- २३) भोगवटा दाखल्यापूर्वी वृक्ष प्राधिकरणाकडील गटारकत दाखला सादर करणे बंधनकारक राहिल.
- २४) भोगवटा दाखल्यापूर्वी अग्निशमन विभागाकडील तालद्वारा गटारकत दाखल्यापूर्वी अटीशर्तीची पूर्तता करून अतिरिक्त गटारकत दाखला सादर करणे बंधनकारक राहिल.
- २५) भोगवटा दाखल्यापूर्वी घुसराती विभागकडील एस आर - ४७६ दि.१५/०९/२००८ मधील आदेशानुसार गटारकत दाखला सादर करणे आपणावर बंधनकारक राहिल. व दि.१४/१०/२०१५ रोजीचा हमीपत्राचे पालन करणे आपणावर बंधनकारक राहिल.
- २६) भा. शिष्टाचारकारी, ठाणे बांधकाम अतिरिक्त परवानगीच्या आवेदनपत्राची अटीशर्तीची पूर्तता करणे आपणावर बंधनकारक राहिल.
- २७) भोगवटा दाखल्यापूर्वी विकास योजना उरल्याने मधील क्षेत्राचा नोंदणीकृत करारमध्यासह मिरा भाईंदर महानगरपालिकेच्या नावेचा निविदाद ७/१९ उतरा सादर करणे बंधनकारक राहिल.
- २८) महाराष्ट्र प्रांतिक महानगरपालिका अधिनियम १९४९ चे कलम २६६ अन्वये भोगवटा दाखला घेणे आपणावर बंधनकारक राहिल.
- २९) सदरच्या जागेवर बांधकामासाठी २०० भेदा जास्त बांधकाम कामगार असाव्यात काम करण्याच्या बांधकाम कामगारांसाठी महाराष्ट्र इमारत व इतर बांधकाम कामगार कल्याणकारी मंडळ बांधकामात राबविण्यात येणाऱ्या योजना, त्यासाठीचे अर्ज, रवानांबंधी इतर आवश्यक माहिती तसेच पात्र बांधकाम कामगारांची नोंदणी करिता आवश्यक प्रतिया नोंदणी, नुतनीकरण, बांधकाम कामगारांचे बँक खाते उघडणे इत्यादी सर्व प्रकारची संबंधित कामे करणेसाठी Facilitation Center उभारणे बंधनकारक राहिल.
- ३०) इमारत पूर्ण झाल्यानंतर बांधकाम परवानगी मधील नमुनं 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 १९४९ अन्वये दिकासकावर गुन्हा नोंद करून पुढील कार्यवाही करण्यात येईल.

मनवा/नर/३०८४/२०१९/१६

दि. १३/११/२०१९



आमुक्त

मिरा भाईंदर महानगरपालिका

प्रत - माहितीसह व प्रतीत कार्यवाहीसाठी

१) विभाग प्रमुख

अतिक्रमण तथा अबाधित बांधकाम नियंत्रण विभाग

२) जल निपटिका व संकलक अधिकारी

जल विभाग