

मिरा भाईदर महानगरपालिका

मुख्य कार्यालय, भाईदर (प.),
छत्रपती शिवाजी महाराज मार्ग, ता. जि. ठाणे - ४०१ १०१.



जा. क्र. मि.भा./मनपा/नर/--- ०८३/११-११

दिनांक :- २१/११/२०११

प्रति,

जमीन/जागामालक - श्रीमती माणकूबाई रामचंद्र भोईर व इतर

अधिकार पत्रधारक - मे. कनाकिया प्रॉपर्टीज प्रा.लि.

द्वारा - वास्तुविशारद - मे. आर.जे. आशर

विषय :- मिरा भाईदर महानगरपालिका क्षेत्रातील मौजे - नवघर

स.क्र./हि.क्र. नवीन १७०/३, १७३/२,३,५, १६६/१,२, १६७/२,३,४,६,८, १६९/१,२,४,७,८

जुना ४०७/३, ४०८/२,३,५, ४०९/१,२, ४१०/२,३,४,६,८, ४११/१,२,४,७,८

या जागेत नियोजित बांधकामास बांधकाम प्रारंभपत्र मिळणेबाबत.

संदर्भ :- १) आपला दि.१०/०२/२०११ चा अर्ज.

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

यु.एल.सी./टी.ए/भाईदर/एस.आर-११४५, दि.३१/०३/१२ व यु.एल.सी./टिए/
डब्ल्यू.एस.एच.एस.-२०/२१४, दि.०३/०५/१५, एसआर-३२५, दि.१७/०७/१५,
एसआर-१२२१, दि.०६/०८/०२ ची मंजूरी व पत्र क्र. यु.एल.सी./टिए/एटीपी/कलम-
२०/पुनर्जिवीत/एसआर-२३५, दि.१५/०६/०६ व मुदत १०/२००६/प्र.क्र.७३९/
नाजकथा-२, दि.०५/०१/०७ व यु.एल.सी./टिए/टे-६/क्र.१७/००१ दि.१७/०४/०७
अन्वये जमिन हस्तांतरण करणेबाबत नाहरकत दाखला व पत्र क्र. यु.एल.सी./टिए/
कलम-२०/एसआर-३२५, दि.०६/०१/२०११ अन्वयेची मुदतवाढ व यु.एल.सी./टिए/
एटीपी /डब्ल्यू.एस.एच.एस.-२०/Corrigendum/एसआर-१२१, दि.११/१०/०७
अन्वयेचे सुधारीत आदेश.

३) मा. जिल्हाधिकारी ठाणे यांचेकडील अकृषिक परवानगी

आदेश क्र. महसूल/क-१/टे-१/एनएपी/एसआर-५३/०३, दि.२१/०७/०३
एसआर-१२/०२, दि.०२/०८/०३, महसूल/क-१/टे-१/एनएपी/एसआर-८२/०६
दि.१९/०८/२००७, एसआर-१२/२००२, दि.२१/०८/०३, एसआर-५३, दि.२१/०७/०३

४) दी इस्टेट इन्व्हेस्टमेंट कंपनी प्रा.लि. यांचेकडील पत्र क्र. आरई/१२४, १२५,

दि.२७/०६/०७, आरई/३३४१, दि.१२/०५/०३, आरई/३३४, ३३३,
३२६, ३२७, दि.१२/०२/०३, आरई/३३५, दि.१२/०३/०७ अन्वये नाहरकत दाखला.

५) अग्निशमन विभागाकडील पत्र क्र. मनपा/अग्नि/१८५/१०-११, दि.२२/०१/११ व

पत्र क्र. मनपा/अग्नि/१४/१०-११, दि.२२/०७/१० अन्वये तात्पुरता नाहरकत दाखला.

६) या कार्यालयाचे पत्र क्र. मिभा/मनपा/नर/२०१२/२००९-१०,

दि.२७/०८/२००९ अन्वये सुधारीत बांधकाम परवानगी.

-: सुधारीत बांधकाम प्रारंभपत्र :- (भूखंड - बी च्या मर्यादेत)

(फक्त जोत्यापर्यंत)

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 - नवघर सि.स.नं./सर्वे क्र./हिस्सा क्र. नवीन १७०/३, १७३/२,३,५, १६६/१,२, १६७/२,३,४,६,८, १६९/१,२,४,७,८ जुना ४०७/३, ४०८/२,३,५, ४०९/१,२, ४१०/२,३,४,६,८, ४११/१,२,४,७,८ या जागेतील रेखांकन, इमारतीचे बांधकाम नकाशांस खालील अटी व शर्तीचे अनुपालन आपणाकडून होण्याच्या अर्थीन राहून ही मंजूरी देण्यात येत आहे.

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

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

CERTIFIED TRUE COPY

R. J. Ashar

B. E. (C. M. I. E.)

Regn. No. M-28475

M. C. G. M. -A/89/L5



नकाशाप्रमाणे जागेवर प्रत्यक्ष मोजणी करून घेणेची आहे व त्यांची तालुकी निरिक्षक भूमि अभिलेख ठाणे यांनी प्रमाणीत केलेली नकाशाची प्रत या कार्याच्या अभिलेखार्थ दोन प्रतीमध्ये पाठविणेची आहे व त्यास मंजुरी घेणे आवश्यक आहे.

- ४) सदर भूखंडाची उपविभागणी महानगरपालिकेच्या पूर्वपरवानगीशिवाय करता येणार नाही. तसेच मंजुर रेखांकनातील इमारती विक्रीत करण्यासाठी इतर/दुसऱ्या विकासकास अधिकार दिल्यास / विकासासाठी प्रधिकृत केल्यास दुय्यम / दुसऱ्या विकासकाने मंजुर बांधकाम नकाशे 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 आजुबाजुला जे पुर्वीचे नकाशे मंजुर 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 तरतुदीना व महाराष्ट्र जमीन महसुल अधिनियम च्या तरतुदीस कोणत्याही प्रकारची बाधा येता कामा नये व या दोन्ही कायद्यान्वये पारित झालेल्या व यापुढे वेळोवेळी 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 रूंदीकरणासाठी 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 संबंधीत 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) मंजुर रेखांकनातील रस्ते, ड्रेनेज, गटारे व खुली जागा (आर.जी.) अर्जदाराने / विकासकाने महानगरपालिकेच्या नियमाप्रमाणे पूर्ण करून सुविधा सार्वजनिक वापरासाठी कायम स्वस्मी खुली ठेवणे बंधनकारक राहिल.
- १०) मंजुर रेखांकनातील इमारतीचे नियमावलीनुसार जोत्याचे प्रमाणपत्र प्राप्त केल्याशिवाय उर्वरित 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 हमी घेत नाही. याबाबतची सर्व जबाबदारी विकासक/धारक यांची राहिल. तसेच सांडपाण्याची सोय व मैलविसर्जनाची व्यवस्था करण्याची जबाबदारी विकासकाची/ धारकाची राहिल.

RECEIVED TRUE COPY

...२...

R. J. Ashar
R. E. C. M. I. E.
Regd. No. M-1242
M. C. D. N. Ashar



- १३) अर्जदाराने स.नं., हि.नं., मौजे, महानगरपालिका मंजूरी, बिल्डरचे नाव, आर्किटेक्चरचे नाव, अकषिक मंजूरी व इतर मंजूरींचा तपशील दर्शविणारा फलक प्राप्त जागेवर लावण्यास आल्यानंतरच इतर विकास कामास सुखात करणे बंधनकारक राहिल. तसेच सर्व मंजूरी 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 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 अंतांत्रिक 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 तफावत असल्यास नियमावलीनुसार त्वरीत सुधारीत 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 आपणाविस्वद दंडात्मक कार्यवाही करण्यात येईल.
- १८) इमारतीचे बांधकामाबाबत व पूर्णत्वाबाबत नियमावलीतील बाब क्रं.४३ ते ४६ ची काटेकोरपणे अंमलबजावणी करण्याची संपुर्ण 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 संबंधिताविस्वद विहित 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.



प्रस्तावित इमारतीमध्ये तळमजल्यावर स्टिल्ट (Stilt) प्रस्तावित केले असल्यास स्टिल्टची उंची मंजूर बांधकाम नकाशाप्रमाणे ठेवण्यात यावी व या जागेचा वापर वाहनतळासाठीच करण्यात यावा.

- २१) मंजूर विकास योजनेत विकास योजना रस्त्याने / रस्ता रूंदीकरणाने बांधणी होणारे क्षेत्र ५०४२.०२ चौ.मी. महानगरपालिकेकडे हस्तांतर केले असल्याने व हया हस्तांतर केलेल्या जागेच्या मोबदल्यात आपणांस अतिरिक्त चटई क्षेत्रांचा लाभ/ मंजुरी देण्यात आली असल्याने सदरचे क्षेत्र कायमस्वरूपी खुले, मोकळे, अतिक्रमणविरहीत 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 प्रस्तावित 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 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) पुर्नविकसीत / नव्याने पुर्ण होणा-या इमारतीमध्ये विद्यमान रहिवाशांना सामावून घेण्याची कायदेशीर जबाबदारी वास्तुविशारद, विकासक व धारक यांची राहिल. याबाबतची सर्व कायदेशीर पुर्तता (विकासकाने रहिवाशांसोबत करावयाचा करारनामा व इतर बाबी) विकासकाने / धारकाने करणे बंधनकारक राहिल.
- २६) या मंजुरीची मुदत दि.१०/११/११ पासून दि.१०/११/१२ पर्यंत राहिल. तदनंतर महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगररचना अधिनियम १९६६ चे तरतुदीनुसार विहित कालावधीसाठी नुतनीकरण करण्यात येईल अन्यथा सदरची मंजुरी 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.१७/०३/२००८ रोजी दिलेले आहे. याबाबत काहीही विसंगती आढळून आल्यास दिलेली परवानगी रद्द करण्यात येईल.

मनपा नं. ०९३/११-१२ दि. ०६/०८/२०११



२९) यापूर्वी पत्र क्र. दि. अन्वये
/यासोबतच्या मंजूर रेखांकनात प्रस्तावित केलेल्या इमारतीचे बांधकाम खालीलप्रमाणे मर्यादित ठेवून
त्यानुसार कार्यान्वीत करणे बंधनकारक राहिल.

अ.क्र.	इमारतीचे नाव/प्रकार	संख्या	तळ + मजले	प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र चौ.मी.
१	१	१	पार्ट तळ + ११ पार्ट	६३२२.२५
२	५	१	स्टिल्ट + १	२१९.०७
३	६	१	तळ + ३	११२३.६७
४	७	१	पार्ट तळ + ९	२१४४.२३
५	८	१	पार्ट तळ + ९	१४९५.२१
६	९	१	पार्ट तळ + ९	१६०९.४२
७	३अ, ३बी	१	स्टिल्ट + ३	१०३६.६८
एकूण				१३९५०.५३ चौ.मी.

- ३०) यापूर्वीचे पत्र क्र. मिभा/मनपा/नर/२०१२/२००९-१०, दि.२७/०८/२००९ अन्वये देण्यात आलेली मंजूरी रद्द करण्यात येत आहे.
- ३१) जागेवर रेन वॉटर हार्वेस्टिंगची व्यवस्था करणे तसेच अग्निशमन व्यवस्था करणे व अग्निशमन विभागाकडील नाहरकत दाखला सादर करणे आपणावर बंधनकारक राहिल.
- ३२) प्रस्तावित इमारतीसाठी भोगवटा दाखल्यापूर्वी सौर उर्जा वरिल पाणी गरम करण्याची व्यवस्था (सोलार वॉटर हीटिंग सिस्टीम) बसवून कार्यान्वीत करणे व त्याबाबत सार्वजनिक बांधकाम विभागाकडील नाहरकत दाखला सादर करणे आपणावर बंधनकारक राहिल.
- ३३) भोगवटा दाखल्यापूर्वी वृक्ष प्राधिकरणाकडील नाहरकत दाखला सादर करणे बंधनकारक राहिल.
- ३४) जोत्याच्या दाखल्यापूर्वी विकास योजना रस्त्याने बांधित क्षेत्राचा नोंदणीकृत करारनाम्यासह मिरा भाईदर महानगरपालिकेच्या नावेचा निविदाद ७/१२ उतारा सादर करणे बंधनकारक राहिल.
- ३५) मा. जिल्हाधिकारी, ठाणे यांचेकडील अकृषिक परवानगीच्या आदेशामधील अटीशर्तीची पूर्तता करणे आपणावर बंधनकारक राहिल.
- ३६) मुंबई प्रांतिक महानगरपालिका अधिनियम १९४९ चे कलम २६३ अन्वये भोगवटा दाखला घेणे आपणावर बंधनकारक राहिल.
- ३७) इमारत पुर्ण झाल्यानंतर बांधकाम परवानगी मधील नमुद अटी व शर्तीचे पालन केल्याशिवाय बांधकाम पुर्णत्वाचे प्रमाणपत्र व भोगवटा दाखला देण्यात येणार नाही. अटीची पूर्तता न केल्यास महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगररचना अधिनियम १९६६ व मुंबई प्रांतिक महानगरपालिका अधिनियम १९४९ अन्वये विकासकावर गुन्हा नोंद करून पुढील कार्यवाही करण्यात येईल.
- ३८) भोगवटा दाखल्यापूर्वी अग्निशमन विभागाकडील तात्पुरत्या नाहरकत दाखल्यामधील अटीशर्तीची पूर्तता करून अंतिम नाहरकत दाखला सादर करणे बंधनकारक राहिल.
- ३९) मा. न्यायालयाचे दि.२३/१०/२०१० च्या आदेशास अपिल अर्ज होवून आपणा विरोधात आदेश झाल्यास संपूर्ण जबाबदारी आपली राहिल.

मनपा/नर/०९३/११/१२

दि. ०६/०८/११

(Signature)
आयुक्त

मिरा भाईदर महानगरपालिका

प्रत - माहितीस्तव व पुढील कार्यवाहीस्तव

- १) मा. अप्पर जिल्हाधिकारी व सक्षम प्राधिकारी, ठाणे
नागरी संकुलन, ठाणे, जिल्हाधिकारी कार्यालय, ठाणे
- २) प्रभाग अधिकारी
प्रभाग कार्यालय क्र.

CERTIFIED TRUE COPY



R. J. Ashar

B. E. (C. M. I. E.)

Regn. No. M-28475

M. C. G. M. -A/89/L5