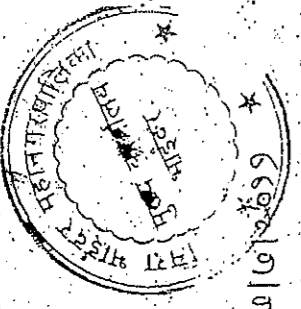


मिरा भाईदर महानगरपालिका

मुख्य कार्यालय, भाईदर (घ.)

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



जा. क्र. मि. भा./मनपा/नस/ ११७२ / २०११-१२

दिनांक :- ७/०९/२०११

प्रति,

जमीन/जागामालक

श्री. रामचंद्र दामोदर पाटील व इतर, श्री. नारायण मुकुंद घरत व इतर
श्री. जगदीश वासुदेव पाटील व इतर, श्री. हरिचंद्र गोविंद पाटील व इतर
श्री. परशुराम शिवराम पाटील व इतर, श्रीम. सिताबाई तुळशीराम पाटील व इतर
श्री. दत्तात्रय देवराज पाटील व इतर, श्रीम. यशबाई एम. पाटील व इतर
श्री. नरोत्तम दामोदर पाटील, श्री. कमलाकर संखाराम पाटील व इतर

अधिकार पत्रधारक :- मे. रवि डेव्लपस

द्वारा - वास्तुविशारद - मे. अनिच अन्ड असो.

विषय :- मिरा भाईदर महानगरपालिका क्षेत्रातील मोजे - नुब्वर

सर्व क्र./ हिस्सा क्र. जुना ४३५, ४३६/२, ४३७/१, ४३४, ५ ते ११,
४३८/१, २, ३, ४, ५, ६, ४३९/१ ते ८, १०, ४४०/१, ३ ते १३ चा जागत
नियोजित बांधकामास बांधकाम प्रारंभपत्र मिळणेबाबत.

संदर्भ :-

- १) आपला दि. २१/०५/२०११ चा अर्ज.
- २) मे. सक्षम प्राधिकारी नागरी संकुलन ठाणे यांचेकडील आदेश क्र. यु.एल.सी./टी.ए/डब्ल्यू.एस.एच.एस. - २०/एस.आर-६७१, दि. २९/०८/९४, एसआर-७५५, दि. १४/११/९४, एसआर-१३२४, ९९/०५/०३, एसआर-५३५, दि. ०३/१०/९८, एसआर-१३२४बी, दि. १९/०५/०३, एसआर-६६०, दि. ०४/०४/९०, एसआर-१३२४, दि. १९/०५/०३, एसआर-७६१, दि. १२/१२/९४, एसआर-१३२४अ, दि. १९/०५/०३, एसआर-८१४, दि. ०७/०९/९४, दि. १४/११, दि. ०२/०४/०४, एसआर-७८५, दि. २९/१२/९४, एसआर-७८७, दि. २९/१२/९४, एसआर-३२५, दि. १७/०७/९५, एसआर-१४२०, दि. ०२/०३/०४ ची मंजूरी व यु.एल.सी./टिप/टे.नं.भाईदर/८९/१०४०/१३९, दि. ३१/१२/०२, यु.एल.सी./टिप/टे.नं.६/भाईदर/एसआर-३७७, दि. ३०/०६/२००६, एसआर-७६१, दि. ०३/०९/२००७, एसआर-७८७, दि. २५/११/९९, एसआर-८१४, दि. ०७/०९/९५, एसआर-७८७ अन्वये मत्तवाढ व पत्र क्र. यु.एल.सी./टिप/एटीपी/डब्ल्यू.एस.एच.एस. - २०/एसआर-७८३, दि. २९/०९/९४ अन्वये मुदतवाढ.
- ३) मा. जिल्हाधिकारी ठाणे यांचेकडील अकृषिक परवानगी आदेश क्र. महसूल/क-१/टे-७/एनएपी/एसआर-२०६/९४, दि. १५/०४/९५ व महसूल/क-१/टे-१/एनएपी/एसआर-५२/०५, दि. ०१/०६/०६.
- ४) डी इस्टेट इन्व्हेस्टमेंट कंपनी प्रा.लि. यांचे पत्र क्र. ईआय/एनओसी/२५४/२०१०, दि. ३०/१०/२०१० अन्वये नोहरकत दाखला.
- ५) या कार्यालयाचे पत्र क्र. मिभा/मनपा/नस/२७५३/२०१०-११, दि. २२/१०/२०१० अन्वये सुधारित बांधकाम परवानगी.

-: सुधारीत बांधकाम प्रारंभपत्र :- (सुधारीत रेखांकनासह)

(इमारत प्रकार - ई-१, एफ-१, जी-२, जी-३ साठी ज्या जेत्यापर्यंत)

महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगरसंचना 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 मोजे - नुब्वर मि.नं./सर्वे क्र./हिस्सा क्र. जुना वरीलप्रमाणे चा जागतील रेखांकन, इमारतीचे बांधकाम नकाशास खालील अटी व शर्तीचे अनुपालन आपणाकडून होण्याच्या अधीन राहून ही मंजूरी देण्यात येत आहे.

- १) सदर भुखंडाचा वापर फक्त बांधकाम नकाशात दर्शविलेल्या रहिवास + वाणिज्य वापरासाठीच करण्याचा आहे.
- २) सदरच्या बांधकाम परवानगीने आपणास आपल्या हक्कात नसलेल्या जागेवर कोणतेही बांधकाम करता येणार नाही.

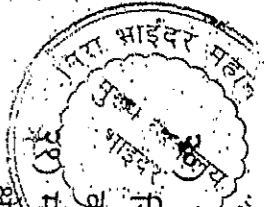


मंजूर नकाशाप्रमाणे जागोवर प्रत्यक्ष मोजणी करून घेणेची आहे व त्याची तालुका निरीक्षक भूमि अभिलेख ठेवणे यांनी प्रमाणीत केलेली नकाशाची प्रत या कार्यालयाच्या अभिलेखार्थ दोन प्रतीमध्ये पाठविणेची आहे व त्यास मंजूरी घेणे अवश्यक आहे.

- ४) सदर भूखंडाची उपविभागणी महानगरपालिकेच्या पूर्वपरवानगीशिवाय करता येणार नाही. तसेच मंजूर रेखांकनातील इमारती विक्रीत करण्यासाठी इतर/दुसऱ्या विकासकाने अधिकार दिल्यास / विकासासाठी प्रथिक्त केल्यास दुसऱ्या विकासकाने मंजूर बांधकाम नकाशे व चार्टर्ड क्षेत्राचे व परवानगीत नसलेले 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 रस्से, सडक नकाशातील रस्त्यांशी प्रत्यक्ष मोजणीचे व सिमांकनाचे वेळी सुसंगत जुळणे आवश्यक आहे. तसेच या जागेवरील प्रस्तावीत होणाऱ्या बांधकामास रस्से 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 कायद्यान्वये पारित झालेल्या व यापुढे वेळोवेळी होणाऱ्या 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 स्वीकरणसाठी 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 राहिल. तसेच वरील जागेस पोच मार्ग उपलब्ध असल्याची व जागेच्या हद्दी जागोवर प्रत्यक्षपणे जुळविण्याची जबाबदारी अर्जदार, विकासक, वास्तुविशारद यांची राहिल. यामध्ये तफावत निर्माण झाल्यास सुधारित मंजूरी घेणे क्रमप्राप्त आहे.
- ९) मंजूर रेखांकनातील रस्से, ड्रेनेज, गटारे व खुली जागा (आर.जी.) अर्जदाराने / विकासकाने महानगरपालिकेच्या नियमाप्रमाणे पूर्ण करून सुविधा सार्वजनिक वापरासाठी कायम स्वस्मी खुली ठेवणे बंधनकारक राहिल.
- १०) मंजूर 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 इलेक्ट्रिक पंपसेटसह तरतुद केलेली असली पाहिजे.
- १२) महानगरपालिका आपणास 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) अर्जदाराने स.न., हि.न., मौजे, महानगरपालिका मंजूरी, बिल्डरचे नांव, अर्जिते वटचे नांव, अकृषिक मंजूरी व इतर मंजूरीचा तपशील दर्शविणारा फलक प्रत्यक्ष जागेवर लावण्यात आल्यानंतरच इतर विकास कामास सुरवात करणे बंधनकारक राहिले तसेच सर्व मंजूरीचे मुळ कागदपत्र तपासणीसाठी/निरीक्षणसाठी जागेवर सर्व कालावधीसाठी उपलब्ध करून ठेवणे ही वास्तुविशारद व विकासक यांची संयुक्त जबाबदारी आहे. अशी कागदपत्रे जागेवर प्राप्त न झाल्यास तालडीने 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 संक्षम अधिकाऱ्यांची मंजूरी घेणे. तसेच इमारतीचे आयुष्यमान, वापर, बांधकाम चालू राहिल्याचा दर्जा व गुणवत्ता व अग्नि क्षमण व्यवस्था याबाबत नॅशनल बिल्डींग कोड प्रमाणे तरतुदी करून कार्यान्वीत करणे तसेच बांधकाम चालू असताना 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 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 ठि काणी ठेवता येणार नाही. याबाबतचे उल्लंघन झाल्यास महानगरपालिकेकडून आपणाविरुद्ध दंडात्मक कार्यवाही करण्यात येईल.
- १८) इमारतीचे बांधकामाबाबत व पूर्णत्वाबाबत नियमावलीतील बाब क्रं.४३ ते ४६ ची काटेकोरपणे अमलबजावणी 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 संबंधिताविरुद्ध 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 अधिनियमांमध्ये प्रस्तावाखालील जागेच्या वापरात बदल होत असल्यास अथवा वापरात बदल करण्याचे नियोजित केल्यास.
- ४) महानगरपालिकेकडे सादर केलेल्या प्रस्तावात चुकीची माहिती व विधी प्राहयता नसलेली कागदपत्रे सादर केल्यास व प्रस्तावाच्या अनुषंगाने महानगरपालिकेची दिशाभूल केल्याचे निदर्शनास आल्यास या अधिनियमाचे कलम २५८ अन्वये कार्यवाही करण्यात येईल.



- प्रस्तावीत इमारतीमध्ये तळमजल्यावर स्ट्रिट (Shaft) प्रस्तावीत केले असल्यास स्ट्रिटची उंची मंजूर बांधकाम नकाशाप्रमाणे ठेवण्यात यावी व या जागेचा वापर वाढूनतळासाठीच करण्यात यावा.
- २१) मंजूर विकास योजनेत विकास योजना रस्त्याने / रस्ता स्वीकरणाने बांधीत होणारे क्षेत्र ७३८२.०० चौ.मी. महानगरपालिकेकडे हस्तांतर केले असल्याने व ह्या हस्तांतर केलेल्या जागेच्या मोबदल्यात आपणांस अतिरिक्त चटई क्षेत्राचा लाभ/ मंजुरी देण्यास आली असल्याने सदरचे क्षेत्र कायमस्वरूपी खुले, मोकळे, अतिक्रमणक्षेत्रांमध्ये ठेवण्याची जबाबदारी विकासकाची राहिल. तसेच या जागेचा मालकी हक्क इतरांकडे कोणत्याही परिस्थितीत व केव्हाही वर्ग करता येणार नाही. इतर क्षेत्रांचा इतरांकडून मोबदला आपणांस इतर संबंधितांस व धारकास रिकारस 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 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 पूर्ण होणा-या इमारतीमध्ये विद्यमान रहिवाशांना सामावून घेण्याची कायदेशीर जबाबदारी वास्तुविशारद, विकासक व धारक यांची राहिल. याबाबतची सर्व कायदेशीर पुर्तला (विकासकाने रहिवाशांसोबत करावयाचा करारनामा व इतर बाबी) विकासकाने / धारकाने करणे बंधनकारक राहिल.
- २६) या मंजुरीची मुदत दि. १०/११/१९९९ पासून दि. ११/११/२००० 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 प्रलंबित नसल्याबाबत आपण दि. ३०/०१/२०१० रोजी प्रतिज्ञापत्र दिलेले आहे. याबाबत काहीही विसंगती आढळून आल्यास दिलेली परवानगी रद्द करण्यात येईल.

मनपा | नर/११७६/११-१२ दि. ०१/०१/११

२१) यापूर्वी पत्र क्र. दि. अन्वये

/यासोबतच्या मंजूर रेखांकनात प्रस्तावित केलेल्या इमारतीचे बांधकाम खालीलप्रमाणे मर्यादित ठेवून त्यानुसार कार्यान्वीत करणे बंधनकारक राहिले.

अ.क्र.	इमारतीचे नांव/प्रकार	संख्या	तळ + मजले	प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र ओ.मी.
१	ई	२	स्टिक्ट + १५	८१०२.४४
२	ई-१	२	स्टिक्ट + पॉडियम + १५	८१२२.९४
३	एफ-१	२	स्टिक्ट + पॉडियम + १५	७१२१.१८
४	जी-१	१	पार्ट स्टिक्ट + पॉडियम + १	४८०४.२६
५	जी-२	१	पार्ट स्टिक्ट + पॉडियम + १	७२२.४५
६	जी-३	१	पार्ट स्टिक्ट + पॉडियम + १	४४८०.७२
७	के	१	पार्ट तळ + ७	१८९४.०७
एकूण				३५२४७.५४ चौ.मी.

- ३०) यापूर्वीचे पत्र क्र. मिभा/मनपा/नर/१७५३/२०१०-११, दि. २२/१०/२०१० अन्वये देण्यात आलेली मंजूरी (इमारत प्रकार - ई-१, एफ-१, जी-१, जी-२, जी-३ च्या मर्यादित) रद्द करण्यात येत आहे. जागेवर रॅन-वॉटर हार्वेस्टिंगची व्यवस्था करणे तसेच अग्निशमन व्यवस्था करणे व त्याबाबत महानगरपालिकेचे पॅन्पीपरवठा व अग्निशमन विभागाकडील नाहरकत दाखला सादर करणे आपणावर बंधनकारक राहिले.
- ३१) प्रस्तावित इमारतीसाठी भोगवटा दाखल्यापूर्वी सौर ऊर्जा वर्तिल पाणी गरम करण्याची व्यवस्था (सोलार वॉटर हीटिंग सिस्टीम) बसवून कार्यान्वीत करणे व त्याबाबत सार्वजनिक बांधकाम विभागाकडील नाहरकत दाखला सादर करणे आपणावर बंधनकारक राहिले.
- ३२) भोगवटा दाखल्यापूर्वी वृक्ष प्राधिकरणाकडील नाहरकत दाखला सादर करणे बंधनकारक राहिले.
- ३३) विकास योजना रस्त्याने बांधित क्षेत्राचा नोंदणीकृत करारनाम्यासह मिरा भाईदर महानगरपालिकेच्या नावेचा निविदाद ७/१२ उत्तारा सादर करणे बंधनकारक राहिले.
- ३४) मा. जिल्हाधिकारी, ठाणे यांचेकडील अकृषिक परवानगीच्या अर्जासमयील अटीशर्तीची पूर्तता करणे आपणावर बंधनकारक राहिले.
- ३५) जमिनधारक / विकासकाने महाराष्ट्र महसूल अधिनियम १९६६ नुसार आवश्यक असलेले अकृषिक परवानगी प्राप्त करणे बंधनकारक आहे.
- ३७) अकृषिक परवानगीसाठी अर्ज केल्याची पोच जोता प्रमाणपत्राचा दाखला मिळणेसाठी अर्जासोबत सादर करणे आवश्यक आहे.
- ३८) इमारत पूर्ण झाल्यानंतर बांधकाम परवानगी मधील नमुद अटी व शर्तीचे फलन 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 विकासकावर गुन्हा नोंद करून पुढील कार्यवाही करण्यात येईल.
- ३९) इमारत प्रकार - ई-१, एफ-१, जी-१, जी-२, जी-३ या इमारतींचे बांधकाम पूर्णत्वरण विभागाकडील नाहरकत दाखला तसेच अग्निशमन विभागाकडील नाहरकत दाखला सादर केल्यानंतरच बांधकामास सुरुवात करणे आपणावर बंधनकारक राहिले.

मनपा/नर/११७६/११-१२

दि. ०१/०१/२०११

(Signature)
आयुक्त

मिरा भाईदर महानगरपालिका

प्रत - माहितीस्तव व पुढील कार्यवाहीस्तव

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



