

मिरा भाईदर महानगरपालिका

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



क्र. मि.भा./मनपा/नर/५१५५/०७-०६

दिनांक :- २१/११/०५

न/जागामालक - श्रीमती रमाबाई लक्ष्मण ठाकूर व ईतर  
कार पत्रधारक - श्रीमती विणा एन. पपया  
- वारतुविशारद - मे. स्ट्रॅकॉन आर्किटेक्ट

विषय :- मिरा भाईदर महानगरपालिका क्षेत्रातील मौजे - भाईदर  
सर्वे क्र./ हिस्सा क्र. नवीन २७६/१पै. जुना ५७४/१पै.  
या जागेत. नियोजित बांधकामास बांधकाम प्रारंभपत्र  
मिळणेबाबत.

- संदर्भ :- १) आपला दि. २२/१०/२००७ व दि. २४/१०/२००७ चा अर्ज.  
२) मे. सक्षम प्राधिकारी नागरी संकुलन ठाणे यांचेकडील आदेश क्र  
यु.एल.सी./टी.ए/भाईदर/एस.आर-१२८६, दि. ०३/१०/१४  
ची मंजूरी.  
३) मा. जिल्हाधिकारी ठाणे यांचेकडील अकृषिक विभाग ठाणे  
आदेश क्र. महाराष्ट्र/क-१/टे-७/एनएपी/एसआर-२०१/१४,  
दि. ०३/०७/१५.  
४) अग्निशमन विभागाकडील पत्र क्र. मनपा/अग्नि/१४३/०७-०८,  
दि. २०/१०/०७ अन्वये तात्पूरता नाहरकत दाखल्या.  
५) या कार्यालयाचे पत्र क्र. मिभा/मनपा/नर/१८०३/२००७-०६,  
दि. २७/०८/२००७ अन्वये सुधारीत बांधकाम परवानगी.

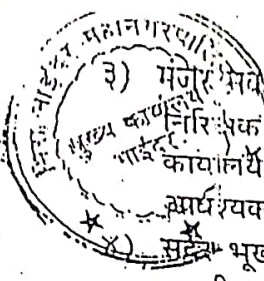
-: सुधारीत बांधकाम प्रारंभपत्र :- (इमारत प्रकार - अे च्या मर्यादित)  
(विकास हक्क प्रमाणपत्राच्या वापरासह)

महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगररचना अधिनियम १९६६ च्या कलम ४५ अन्वये व मुंबई  
महानगरपालिका अधिनियम १९४९ चे कलम २५३, २५४ (प्रकरण २४असह) व  
सर्व कार्य करण्यासाठी / बांधकाम प्रारंभपत्र मिळण्यासाठी आपण विनंती केले  
आहे. मिरा भाईदर महानगरपालिका क्षेत्रातील मौजे - भाईदर सि.स.नं./सर्वे क्र./हिस्सा ०६  
नवीन २७६/१पै. जुना ५७४/१पै. या जागेतील रेखांकन, इमारतीचे बांधकाम  
प्रमाणे खालील अटी व शर्तीचे अनुपालन आपणाकडून होण्याच्या अधीन राहून २०  
मंजूरी देण्यात येत आहे.

सदर भुखंडाचा वापर फक्त बांधकाम नकाशात दर्शविलेल्या इमारत + वाणिज्य  
वापरासाठीच करण्याचा आहे.

सदरच्या बांधकाम परवानगीची आपणारा आपल्या हक्कातून मिळालेल्या जागेवर  
कोणतेही बांधकाम करता येणार नाही.

9028/2006  
29/11/05



३) मंजूर रेखांकनातील जागेवर प्रत्यक्ष मोजणी करून घेणेची आहे व त्यांची तात्काय भूमि अभिलेखा ठाणे यांनी प्रमाणीत केलेली नकाशाची प्रत या कायद्याच्या अभिलेखार्थ दोन प्रतीमध्ये पाठविणेची आहे व त्यास मंजूरी घेणे आवश्यक आहे.

४) भूखंडाची उपविभागणी महानगरपालिकेच्या पूर्वपरवानगीशिवाय करता येणार नाही. तसेच मंजूर रेखांकनातील इमारती विक्रीसाठी करपदासाठी इतर/दुस-या विकासकास अधिकार दिल्यास / विकासासाठी प्रधिकृत केल्यास दुय्यम / दुस-या विकासकाने मंजूर 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 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 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 धारका यांची राहिल.

७) रेखांकनात /बांधकाम नकाशात इमारतीचे समोर दृष्टीकोन प्रस्तावीत व रस्त्यात आलली सामासिक अंतराची जागा ही सार्वजनिक असेल महानगरपालिकेच्या मालकीची राहिल व या जागेचा वापर सार्वजनिक रस्त्यासाठी / रस्त्यावरील कामासाठी 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 एही 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 / विकासाकाने महानगरपालिकेच्या नियमाप्रमाणे पूर्ण करून सुविधा सार्वजनिक वापरासाठी कायम स्वस्यी खुली ठेवणे बंधनकारक राहिल.

१०) मंजूर रेखांकनातील इमारतीचे नियमावलीनुसार जोत्याचे प्रमाणपत्र प्राप्त केल्याशिवाय उर्वरीत बांधकाम करण्यात येऊ नये.

११) इमारतीस उदयाहन, अग्निशामक तरतुद, पाण्याची जमिनीवरील व इमारतीवरील अशा दोन टाक्या, दोन इलेक्ट्रीक पंपसेटसह तरतुद केलेली असली पाहिजे.

१२) महानगरपालिका आपणांस बांधकामासाठी व पिण्यासाठी व इतर वापरासाठी पाणी पुरवठा करण्याची हमी घेत नाही. याबाबतची सर्व जबाबदारी विकासक/धारक यांची राहिल. तसेच सांडपाण्याची सोय व मालकीसर्जनाची व्यवस्था करण्याची जबाबदारी विकासकाची/ धारकाची राहिल.

दस्त क्रमांक 79006	12090	40122200
१० / २०		४२ ५५



महानगरपालिका मंजूरी, बिल्डरचे नांव, मंडळ व नाव, अर्जापत्र मंजूरी व इतर मंजूरीचा तपशील दर्शविणारी प्रत जागोजाग जागोजाग आल्यानंतरच इतर विकास कामास सुरवात करणं नकारक राहिल. तसेच सर्व मंजूरीचे मुळ कागदपत्रे/संपत्तीसाठी/निरीक्षणासाठी जागोजाग सर्व कालावधीसाठी उपलब्ध करून ठेवणे आवश्यक व विकासक यांची संयुक्त जबाबदारी आहे. अशी कागदपत्रे जागोजाग न झाल्यास तातडीने काम बंद करण्यात येईल.

मंजूर रेखांकनातील इमारतीचे बांधकाम करण्यापूर्वी मातीची चाचणी (Soil Test) करून व बांधकामाची जागा भूकंप प्रवण क्षेत्राचे अनुषंगाने सर्व तांत्रिक बाबी ध्यातात 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 आग्नि क्षमण व्यवस्था याबाबत नॅशनल बिल्डींग कोड प्रमाणे वास्तु धरून कार्यान्वीत करणे तसेच बांधकाम चालू असतांना तांत्रिक व अंतांत्रिक कार्यवाही पूर्ण करून त्याची पालन करण्याची जबाबदारी अर्जदार, विकासक, सूक्ष्म अभियंता, वास्तुविशारद, बांधकाम पर्यवेक्षक, धारक संयुक्तपणे राहिल. रेखांकनातील जागेत विद्यमान झोड्डे असल्यास तोडण्यासाठी महानगरपालिकेची व इतर विभागांची पूर्व मंजूरी प्राप्त करणे बंधनकारक आहे. तसेच खुल्या जागेत वृक्षारोपण करण्यात यावे.

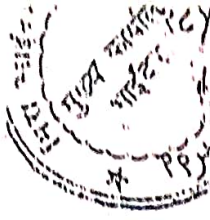
मंजूर बांधकाम नकाशे व जागेवरील बांधकाम यामध्ये प्रस्तावित असल्यास नियमावलीनुसार त्वरीत सुधारीत बांधकाम नकाशांना मंजूरी घेणे बंधनकारक आहे अन्यथा हे बांधकाम मंजूर विकास नियंत्रण नियमावलीनुसार अनधिकृत ठरते त्यानुसार उक्त अनधिकृत बांधकाम तोडण्याची कार्यवाही करण्यात येईल. यापूर्वी पत्र क्र. .... दि. .... अन्वये /यासोबतच्या मंजूर रेखांकनात प्रस्तावित केलेल्या इमारतीचे बांधकाम खालीलप्रमाणे मर्यादित ठेवून त्यानुसार कार्यान्वीत करणे बंधनकारक राहिल.

क्र.	इमारतीचे नांव/प्रकार	संख्या	तळ + मजले	प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र चौ.मी.
१	अ	१	तळ + ८.पार्ट	२७२३.२४
			जास्तीचे बाल्कनी क्षेत्र	२१.२१
			जास्तीचे जिऱ्याचे क्षेत्र	३०.५९
				<b>टुन - ४</b>
				दस्ता क्रमांक ११००६ /२०१०
				११/२०
				सुधारीत क्षेत्र चौ.मी.

१०२६

१०३ ५





बांधकाम शाखेच्या रस्त्यावर व सार्वजनिक ठिकाणी व दत्ता येणार नाही. याबाबतचे उल्लंघन झाल्यास महानगरपालिकेकडून आपणाविरुद्ध पंड्यात्मक कार्यवाही करण्यात येईल.

इमारतीचे बांधकामाबाबत व पूर्णत्वाबाबत नियमावलीतील बाब क्र. ४३ ते ४६ वी काटेगोरिपणे अंमलबजावणी करण्याची संपुर्ण जबाबदारी दियानसक, चारतुथिशारद, रडूयचरल अभियंता, बांधकाम पर्यवेक्षक व धारक यांची राहिल.

२०) 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 अधिनियमान्वये प्रस्तावाखालील जागेच्या वापरात बदल होत असल्यास अथवा वापरात बदल करण्याचे नियोजित केल्यास.

४) महानगरपालिकेकडे सादर केलेल्या प्रस्तावात चुकीची माहिती व विधी ग्राहयता नसलेली कागदपत्रे सादर केल्यास व प्रस्तावाच्या अनुषंगाने महानगरपालिकेची दिशाभूल केल्याचे निदर्शनास आल्यास या अधिनियमाचे कालम कार्यवाही करण्यात येईल.

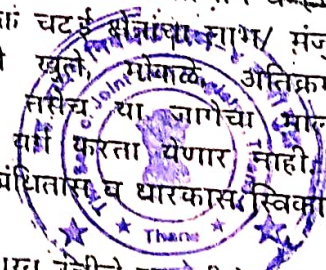
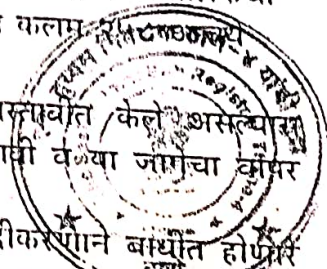
२१) प्रस्तावीत इमारतीमध्ये तळमजल्यावर स्टिल्ट (Still) प्रस्तावीत केले असल्यास स्टिल्टची उंची मंजूर बांधकाम नकाशाप्रमाणे ठेवण्यात यावी व त्या जागेचा वीसर वाहनतळासाठीच करण्यात यावा.

२२) मंजूर विकास योजनेत विकास योजना रस्त्याने / रस्ता रंदीकरणाने बांधीत होणारे क्षेत्र १६४.५५ चौ.मी. महानगरपालिकेकडे हस्तांतर केले असल्याने व त्या हस्तांतर केलेल्या जागेच्या मोबदल्यात आपणांस अतिरिक्त चटई क्षेत्राचा लाभ मंजुरी देण्यात आली असल्याने सदरचे क्षेत्र कायमस्वरूपी खूले अतिक्रमणविरहीत ठेवण्याची जबाबदारी दियानसकाची राहिल. तसेच या जागेचा मालकी हक्क इतरांकडे फोणत्याही परिस्थितीत व वेव्हाही राई करता येणार नाही. तसेच या क्षेत्राचा इतरांकडून मोबदला आपणांस इतर संबंधितांस व धारकांस स्विकारता येणार नाही.

२३) मंजूर बांधकाम नकाशातील १५.० मी. पेशा जास्त उंचीचे इमारतीचे अग्निशमन व्यापारधबाबत शासक अधिकाऱ्याचे 'ना हरकत प्रमाणपत्र' सादर करणे बांधकामकारक आहे.

२४) मंजूर रस्त्याच्या जागेत विद्यमान इमारत तोडण्याचे प्रस्तावीत केले असल्यास विद्यमान बांधकामक्षेत्र महानगरपालिकेकडून प्रमाणीत करून घेतल्यानंतर विद्यमान इमारत तोडून नवीन बांधकामास प्रारंभ करणे बांधकामकारक आहे.

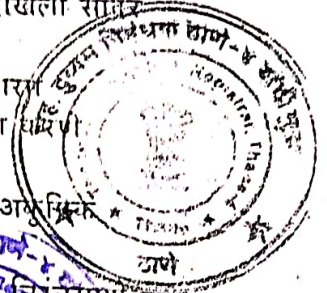
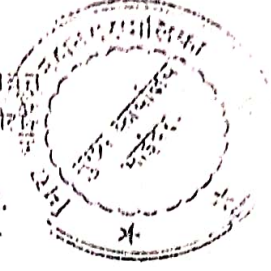
२५) प्रस्तावातील इमारतीचे बांधकाम पूर्ण झाल्यानंतर नियमाप्रमाणे पूर्ण झालेल्या इमारतीचे प्रथम वापर परवाना प्राप्त करून घेणे व तदनंतरच इमारतीचा वापरासाठी वापर करणे अनिवार्य आहे. महानगरपालिकेकडून वापर परवाना न घेता इमारतीचा वापर लागू असल्याचे निदर्शनास आल्यास वास्तुविशारद, दियानसक व धारक यांच्यावर दयत्तीसह कारवाईची कार्यवाही करण्यात येईल.



उज्ज्वल - ४	१०६६/२००८
दस्ता क्रमांक ११००६ / २०१०	५५
१२/२०	



- 1) पुर्नविचारीत / नव्याने पूर्ण होणा-या इमारतीमध्ये विद्यमान रहिवाशांना सामावून घेण्याची कायदेशीर जबाबदारी वारसविशारद, विकासक व धारक यांची राहिल. याबाबतची सर्व कायदेशीर पूर्तता ( विकासकाने रहिवाशांसोबत करारनामा करारनामा व इतर बाबी) विकासकाने /धारकाने करणे बंधनकारक राहिल.
- 2) या मंजूरीची मुदत दि. 21.09.2007 पासून दि. 21.09.2010 पर्यंत राहिल. तदनंतर महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगररचना अधिनियम १९६६ चे तरतुदीनुसार विहित फाळावधीसाठी नूतनीकरण करण्यात येईल अन्यथा सादरची मंजूरी कायदेशीररीत्या आपोआप रद्द होईल.
- 3) यापुढीचे पत्र क्र. मिभा/मनपा/नर/१८०३/२००७-०८, दि. २७/०८/२००७ अन्वये देण्यात आलेली इमारत प्रकार - अ च्या मर्यादित मंजूरी रद्द करण्यात येत आहे.
- 4) सादरच्या आदेशातील नगद अटी व शर्तीचे पालन करण्याची जबाबदारी अर्जादार, वारसविशारद, विकासक, अधिकार पत्रधारक, बांधकामपर्यवेक्षक स्ट्रुचचरल अभियंता व धारक यांची राहिल.
- 5) जागेवर रेन वॉटर हार्बेस्टिंगची व्यवस्था करणे तसेच अग्निशमन व्यवस्था करणे व त्याबाबत महानगरपालिकेचे अग्निशमन विभागाकडील नाहरकत दाखला सादर करणे आपणावर बंधनकारक राहिल.
- 6) प्रस्तावित इमारतीसाठी भोगवटा दाखल्यापूर्वी सौर उर्जा बरिल पाणी गरम करण्याची व्यवस्था (सॉलार वॉटर वॉर्मिंग सिस्टीम) बसवून कायान्वीत घेणे आपणावर बंधनकारक राहिल.
- 7) मा. जिल्हाधिकारी, ठाणे यांचेकडील वाणिज्य वापरासाठीचे सुधारीत अकृषिक परवानगीचे आदेश सादर करणे बंधनकारक राहिल.
- 8) रेखांकनामध्ये दर्शविलेल्या पोतोंच रस्त्याखालील जागा संपूर्ण रस्तीमार्फत निरंतरपणे विना तक्रार स्थितीत ठेवणे बंधनकारक राहिल.
- 9) भोगवटा दाखल्यापूर्वी वृक्ष प्राधिकरणाकडील नाहरकत दाखला सादर करणे बंधनकारक राहिल.
- 10) भोगवटा दाखल्यापूर्वी विकास योजना रस्त्याने बाधीत क्षेत्राचा निवृत्तीकृत करारनाम्यास: गिरा भाईदर महानगरपालिकेच्या नावेचा निर्विवाद ७/१२ उतारा सादर करणे बंधनकारक राहिल.
- 11) मा. जिल्हाधिकारी, ठाणे यांचेकडील अकृषिक परवानगीच्या आदेशामधील अटीशर्तीची पूर्तता करणे आपणावर बंधनकारक राहिल.
- 12) भोगवटा दाखल्यापूर्वी अग्निशमन विभागाकडील तात्पुरत्या नाहरकत दाखल्यामधील अटीशर्तीची पूर्तता करणे आपणावर बंधनकारक राहिल.



मनपा/नर/१८०३/२००७/०८

<b>टनज - ४</b>	
दस्तावेज क्रमांक	७९०६७ / २०१०
दि.	१३/१०/२०१०
आयुष्यवृत्त - ४	
मिरा भाईदर महानगरपालिका	
१०/१६ २००८	
२५ / ५	