

Soniya 1/5/10/110
28/01/10

मिरा भाईदर महानगरपालिका

मुख्य कार्यालय, भाईदर (प.),

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



जा. क्र. मि.भा./मनपा/नर/-३५५०--/-०८-२१

दिनांक :- २५/१/२०१०

प्रति,

जमीन/जागामालक - श्री. नरहर नारायण म्हात्रे व इतर, श्री. अरविंद धितामण पाटील व इतर,
श्रीमती येसुबाई परशुराम पाटील व इतर, श्री. नाना पाटील व इतर
श्रीमती टिजा जॉ. मेन्डोन्सा व इतरस श्री. नारायण मुकुंद घरत व इतर
श्री. जॉनी निकलोव हमेल व इतर, श्री. चंद्रशेखर गोविंद पाटील व इतर

अधिकार पत्रधारक - मे. सोनम विल्डर्स व मे. एस.व्ही. डेव्हलपर्स

द्वारा - वास्तुविशारद - मे. विद्या एस. राव

विषय :- मिरा भाईदर महानगरपालिका क्षेत्रातील मोजे - गोडदेव

स.क्र./ हि.क्र. ३२७/१,२,४ ते १,११,१२,१४,१५,१६,१७,१८,१९,२१,२२,२४,२५,

३२८/१ ते ४, ३२९/१,२,३,४ पे., ४ पे., ५, ६, ७, १०, ११, ३३०/७, ३३१/४ब, ३३९/२,

३४०/१ ते १२, ३४१/६ या जागेत नियोजित बांधकाम बांधकाम प्रारंभपत्र मिळणेबाबत.

संदर्भ :- १) आपला दि.१४/१०/२००९ व दि.१९/०९/२०१० चा अर्ज.

२) मे. सक्षम प्राधिकारी मागरी संकलन ठाणे येथेकडील आदेश क्र.

य.एल.सी./टी.ए./डब्ल्यू.एस.एच.एस.-२०/एस.आर.-१३०६ दि.१९/०३/०३,
एसआर-६४८, दि.१५/०६/१४, एसआर-१३१६, दि.०७/०४/०३, एसआर-१२४, दि.०६/०६/०३,
एसआर-१३०९, दि.१९/०३/०३, एसआर-४८९ + २४, दि.१५/०२/२०००, एसआर-१७ + १३९९,
दि.०२/०६/०३, एसआर-४९७ + १३९८, दि.२७/०९/०३, एसआर-५३३, दि.३१/०५/०९, एसआर-
१४०२, दि.२४/०६/०३, एसआर-१५० + १०६९ + १०६९, दि.१५/०२/२०००, य.एल.सी./टी.ए./टे.मं.६/
भाईदर/एस.आर.-८९ + १०४० + १३९३, दि.३१/१२/२००९, एसआर-१३९७, दि.२६/०३/२००३, ची मंजूरी.
य.एल.सी./टी.ए./डब्ल्यू.एस.एच.एस.-२०/एस.आर.-४९५, दि.२६/०२/१३,
य.एल.सी./टी.ए./डब्ल्यू.एस.एच.एस.-२०/एस.आर.-१२३ व ८९ + १०४० +
१३९३, दि.०६/१०/१५ व दि.३१/१२/२००२ ची मंजूरी.

३) मा. जिल्हाधिकारी ठाणे यांचेकडील अकृषिक परवानगी

आदेश क्र. महसूल/क-१/टे-१/एनएपी/एसआर-११२/२००३,
दि.१७/११/०३, महसूल/क-१/टे-१/एनएपी/एसआर-२४/०६,
दि.१४/०३/२००६, एसआर-२२९/०५, दि.२१/०२/२००६, महसूल/क-१/
टे-७/एनएपी/एसआर-२९८/१४, दि.१५/०३/१५, महसूल/टे-१/एनएपी/
एसआर-२११/०८, दि.२४/०६/०८.

४) या कार्यालयाचे पत्र क्र. मिभा/मनपा/नर/१०३३/२००८-०९,

दि.२०/०६/२००८ अन्वये बांधकाम परवानगी व पत्र क्र. मनपा/नर/५९४/
०४-०५, दि.२५/०६/०४ अन्वये प्राथमिक परवानगी व पत्र क्र. मनपा/नर/
५९५/०४-०५, दि.२५/०६/०४ अन्वये बांधकाम परवानगी.

-: सुधारीत बांधकाम प्रारंभपत्र :-

(फक्त जोत्यापर्यंत)

महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगररचना अधिनियम १९६६ च्या कलम ४५ अन्वये व मुंबई प्रांतिक
महानगरपालिका अधिनियम १९४९ चे कलम २५३, २५४ (प्रकरण १२ सह) विकास कार्य करण्यासाठी
/ बांधकाम प्रारंभपत्र मिळण्यासाठी आपण विनंती केले नुसार मिरा भाईदर महानगरपालिका क्षेत्रातील
मोजे - गोडदेव सि.स.नं./सर्वे क्र./हिस्सा क्र. वरील प्रमाणे या जागेतील रेखांकन, इमारतीचे बांधकाम
नकाशांस खालील अटी व शर्तीचे अनुपालन आपणाकडून होण्याच्या अधीन राहून ही मंजूरी देण्यात
येत आहे.

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

..१..

ट.न.न.-७
दस्त क्रमांक ५०५३ /२०१०
२०१०

क्रम
(5)
434
148
386
296
148
82
0
0
0
34
0
0
0
4

- मंजूर नकाशाप्रमाणे जागेवर प्रत्यक्ष मोजणी करून घेणेची आहे व त्यांची तालुका निरीक्षक भूमि अभिलेख ठाणे यांनी प्रमाणीत केलेली नकाशाची प्रत या कार्यालयाच्या अभिलेखार्थ दोन प्रतीमध्ये पाठविणेची आहे व त्यास मंजूरी घेणे आवश्यक आहे.
- सदर भूखंडाची उपविभागणी महानगरपालिकेच्या पूर्वपरवानगीशिवाय करता येणार नाही. तसेच मंजूर रेखांकनातील इमारती विकसीत करण्यासाठी इतर/दुस-या विकासकास अधिकार दिल्यास / विकासासाठी प्रधिकृत केल्यास / दुस-या विकासकाने मंजूर बांधकाम नकाशे व चटई क्षेत्राचे व परवासातील नमूद अटी व शर्तीचे उल्लंघन केल्यास/पालन न केल्यास या सर्व कृतीस मुळे विकासक व वास्तुविशारद जबाबदार राहिल.
- 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.
- नागरी जमीन धारणा कायदा १९७६ चे तरतुदी व महाराष्ट्र जमीन महसुल अधिनियम च्या तरतुदीस कोणत्याही प्रकारची बाधा येता कामा नये व या दोन्ही कायद्यान्वये पारीत झालेल्या व यापुढे वेळोवेळी होणा-या सर्व आदेशाची अंमलबजावणी करण्याची जबाबदारी विकासक व वास्तुविशारद इतर धारक यांची राहिल.
- 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 अर्जदार व विकासक व इतर धारकांचा कोणताही कायदेशीर हक्क असणार नाही.
- 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.
- मंजूर रेखांकनातील रस्ते, ड्रेनेज, गटारे व खुली जागा (आर.जी.) अर्जदाराने / विकासकाने महानगरपालिकेच्या नियमाप्रमाणे पूर्ण करून सुविधा सार्वजनिक वापरासाठी कायम स्वरुपी खुली ठेवणे बंधनकारक राहिल.
- मंजूर रेखांकनातील इमारतीचे नियमावलीनुसार जोत्याचे प्रमाणपत्र प्राप्त केल्याशिवाय उर्वरीत बांधकाम करण्यात येऊ नये.
- इमारतीस उदवाहन, अग्निशामक तरतुद, पाण्याची जमिनीवरील व इमारतीवरील अशा दोन टाक्या, दोन इलेक्ट्रीक पंपसेटसह तरतुद केलेली असली पाहिजे.
- 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 मेलविसर्जनाची व्यवस्था करण्याची जबाबदारी विकासकाची/ धारकाची राहिल.

...२...

ट.न.न.-७	
दस्त क्रमांक	५७५७ / १२०१०
	४९ / ५८

- १३) अर्जदाराने स.नं., हि.नं., मोजे, महानगरपालिका मंजूरी, विल्डरचे नांव, आर्किटेक्टचे नांव, अकृषिक मंजूरी व इतर मंजूरींचा तपशील दर्शविणारा फलक प्रत्यक्ष जागेवर लावण्यात आल्यानंतरच इतर विकास कामास सुरवात करणे बंधनकारक राहिल. तसेच सर्व मंजूरीचे 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 चालू साहित्याचा दर्जा व गुणवत्ता व अग्नि क्षमण घ्यवस्था याबाबत नॅशनल विल्डींग 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 आपणाविरुद्ध 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 संबंधितांविरुद्ध 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 कलम २५८ अन्वये कार्यवाही करण्यात येईल.

ट.न.न.-७
दस्त क्रमांक ५३५७ / २०१०
२२ / १८

- २०) प्रस्तावीत इमारतीमध्ये तळमजल्यावर स्टिल्ट (Stilt) प्रस्तावीत केले असल्यास स्टिल्टची उंची मंजूर बांधकाम नकाशाप्रमाणे ठे वण्यात यावी व या जागेचा वापर वाहनतळासाठीच करण्यात यावा.
- २१) मंजूर विकास योजनेत विकास योजना रस्त्याने / रस्ता रूंदीकरणाने बांधीत होणारे क्षेत्र ७४१९.२८ चौ.मी. महानगरपालिकेकडे हस्तांतर केले असल्याने व ह्या हस्तांतर केलेल्या जागेच्या मोबदल्यात आपणांस अतिरिक्त घटई क्षेत्रांचा लाभ/ मंजूरी देण्यात आली असल्याने सदरचे क्षेत्र कायमस्वरूपी खुले, मोकळे, अतिक्रमणविरहीत ठे वण्याची 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 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 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 मंजूरीची मुदत दि.१५.१२.१९... पासून दि.१५.१२.१९... पर्यंत 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.१२/११/२००८ रोजी दिलेले आहे. याबाबत काहीही विसंगती आढळून आल्यास दिलेली परवानगी रद्द करण्यात येईल.

..४..

ट.न.न.-७	
दस्त क्रमांक ५३५७	१२०१०
४३	७६

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

अ.क्र.	इमारतीचे नांव/प्रकार	संख्या	तळ + मजले	प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र चौ.मी.
१	टाईप एसएच विंग ई	१	स्टिल्ट + ७ पार्ट	१८१३.२४
२	टाईप एसएच विंग एफ	१	स्टिल्ट + १	२०८.११
३	टाईप एमएन विंग १, २, ३	१	स्टिल्ट + १ पार्ट + ७	१९३६.८५
४	जीएनपी XI १०	१	तळ + ४	६३४.०१
एकूण			प्रस्तावित क्षेत्र	४५९२.२१ चौ.मी.
			यापूर्वीच्या मंजूरीनुसार भूखंड अ चे मंजूर क्षेत्र	३९८१२.३०
			यापूर्वीच्या मंजूरीनुसार भूखंड बी चे मंजूर क्षेत्र	४५७९.९७
			भूखंड अ + बी चे एकूण क्षेत्र	४८९८४.४८ चौ.मी.

३०) यापूर्वीचे पत्र क्र. मिभा/मनपा/नर/५९४/२००४-०५, दि.२५/०६/२००४ व पत्र क्र. मिभा/मनपा/नर/५९५/२००४-०५, दि.२५/०६/२००४ अन्वये स.क्र. ३२९/६,१० च्या मर्यादित देण्यात आलेली मंजूरी रद्द करण्यात येत आहे.

३१) जागेवरून वॉटर हार्वेस्टिंगची व्यवस्था करणे तसेच अग्निशमन व्यवस्था करणे व महानगरपालिकेचे अग्निशमन विभागाकडील नाहरकत दाखला सादर करणे आपणावर बंधनकारक राहिल.

३२) प्रस्तावित इमारतीसाठी भोगवटा दाखल्यापूर्वी सौर उर्जा वरिल पाणी गरम करण्याची व्यवस्था (सोलार वॉटर हिटिंग 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) भोगवटा दाखल्यापूर्वी विकास योजना रस्त्याने बाधित क्षेत्राचा नोंदणीकृत करारनाम्यासह मिरा भाईदर महानगरपालिकेच्या नावेचा निर्विवाद ७/१२ उतारा सादर करणे बंधनकारक राहिल.

३५) मा. जिल्हाधिकारी, ठाणे यांचेकडील अकृषिक परवानगीच्या आदेशामधील अटीशर्तीची पूर्तता करणे आपणावर बंधनकारक राहिल.

३६) जोत्याच्या दाखल्यापूर्वी (मौजे गोडदेव, स.क्र. ३३०/७, ३३१/४ब, ३२९/४घ, ३३९/२, ३२७/१५, ३२८/४ साठी) इस्टेट इन्व्हेस्टमेंट कं. प्रा.लि. यांचेकडील नाहरकत दाखला सादर करणे बंधनकारक राहिल.

३७) सदर जागेवर मंजूर नकाशा व्यतिरिक्त वाढीव बांधकाम केल्यास नळ कनेक्शन व लाईट कनेक्शन (संबंधीत विभागास कळवून) कापून टाकण्यात येईल याची नोंद घ्यावी.

म प्राधिकारी नामची संकलन, ठाणे यांचेकडील आवश्यक आदेशाची पूर्तता करणे आपणावर बंधनकारक राहिल. नशमन विभागाकडील नाकारक दाखला सादर करणे ल.

6 नुसार "अॅमिनीटी ऑफन स्पेस" बाबतचा नोंदणीकृत आपणावर बंधनाकारक राहिल.

6 नुसार "अॅमिनीटी ऑफन स्पेस" च्या जागेस स्वतंत्र गलिकेस हस्तांतरित करणे आपणावर बंधनकारक

17, 20, 22 (जुना) या जागेसाठी मा. जिल्हाधिकारी, ठाणे यांचा आदेश सादर करणे आपणावर बंधनकारक राहिल.

190



दि. 24/9/20

(Signature)
आपुक्त

मिरा भाईंदर महानगरपालिका

र्यवाहीस्तव

व सक्षम प्राधिकारी, ठाणे
जिल्हाधिकारी कार्यालय, ठाणे



ट.न.न.-७

क्रमांक 4340 / 2020

२५ / ७६