



20/02/2024

सूची क्र.2

दुय्यम निबंधक : सह.दु.नि. ठाणे 4

दस्त क्रमांक : 3188/2024

नोंदणी :

Regn:63m

## गावाचे नाव : घोडबंदर

(1) विलेखाचा प्रकार	करारनामा
(2) मोबदला	4950000
(3) बाजारभाव (भाडेपट्ट्याच्या बाबत पट्टाकार आकारणी देतो की पट्टेदार ते नमुद करावे)	4580167.02
(4) भू-मापन, पोटहिस्मा व घरक्रमांक (अमल्यास)	1) पालिकेचे नाव: मिर्गा-भाईदर मनपा इतर वर्णन : , इतर माहिती: , इतर माहिती: मौजे घोडबंदर, वार्ड-यु-2, विभाग - 8/34, मदनिका क्र - 2108, एकविमावा मजला, विल्डिंग नं-2, रामदेव रितू हाईटम, जे.पी. नॉर्थ कॉर्नर च्या जवळ, घोडबंदर, मीरा रोड पूर्व, (37.33 चौ. मी. रेग कार्पेट) ( Survey Number : 110/2, 109/4 ; )
(5) क्षेत्रफळ	1) 37.33 चौ.मीटर
(6) आकारणी किंवा जुडी देण्यात अमेल नेव्हा.	
(7) दस्तऐवज करून देणा-या/लिहून ठेवणा-या पक्षकाराचे नाव किंवा दिवाणी न्यायालयाचा हुकुमनामा किंवा आदेश अमल्यास, प्रतिवादिचे नाव व पत्ता.	1) नाव:-मेमर्स श्री रामदेव रितू डेव्हलपर्स चे भागीदार राजागम भाटी यांच्या तर्फे कु. सु. म्हणून - नेहा दिनीप कोठारी वय:-33; पत्ता:-प्लॉट नं:-, माळा नं:-, इमारतीचे नाव: शॉप नं - 23/24 , पुण्या निकेतन, मेकमस मॉल च्या जवळ, भाईदर पश्चिम, ब्लॉक नं:-, रोड नं:-, महाराष्ट्र, ठाणे. पिन कोड:-401101 पॅन नं:-ADQFS5614K
(8) दस्तऐवज करून घेणा-या पक्षकाराचे व किंवा दिवाणी न्यायालयाचा हुकुमनामा किंवा आदेश अमल्यास, प्रतिवादिचे नाव व पत्ता	1) नाव:-नारणा राम - - वय:-29; पत्ता:-प्लॉट नं: मी 8 , माळा नं:-, इमारतीचे नाव: महावीर धाम मोमायटी, माई बावा नगर,, ब्लॉक नं:-, रोड नं: बोरीवली पश्चिम, मुंबई , महाराष्ट्र, मुम्बई. पिन कोड:-400092 पॅन नं:-BUEPR3735E
(9) दस्तऐवज करून दिल्याचा दिनांक	20/02/2024
(10) दस्त नोंदणी केल्याचा दिनांक	20/02/2024
(11) अनुक्रमांक, खंड व पृष्ठ	3188/2024
(12) बाजारभावाप्रमाणे मुद्रांक शुल्क	346500
(13) बाजारभावाप्रमाणे नोंदणी शुल्क	30000
(14) शेरग	

मुल्यांकनासाठी विचारात घेतलेला तपशील:-

मुद्रांक शुल्क आकारना निवडलेला अनुच्छेद :-

(i) within the limits of any Municipal Corporation or any Cantonment area annexed to it.

सह. दुय्यम निबंधक वर्ग-२  
ठाणे. क्र. ४



# MIRA-BHAINDAR MUNICIPAL CORPORATION

## FIRE DEPARTMENT

Tel. No. 2819 76 37 / 101



MBMC / FIRE / 629 / 2021-22

DATE: 02/09/2021

To,  
The Assistant Director Town Planning,  
Mira Bhaindar Municipal Corporation,  
Dist: - Thane.



Sub :- Grant of revised Provisional No Objection Certificate Stipulating Fire Protection and Fire Prevention requirement for the proposed "Commercial Building No. 1, 3 & 4" On land bearing S. No./H. No. 109/4, 110/2 at Village Ghodbundar Tal. & Dist. Thane.

Ref :- 1) An Application received from M/s. Tej's Consultants, Dated: 30/07/2021.  
2) Built up area Certificate received from M/s. Tej's Consultants, Dated: 30/07/2021.  
3) Provisional N. O. C. MBMC/FIRE/1561/2017-18 Dated: 20/03/2018.

Applicant has given a Proposal for Commercial Building No. 1, 3 & 4 G + 3 Floors on above mentioned S. No. Plot. Construction work of the said building No. 1, 3 & 4 are completed up to 2<sup>nd</sup> floor. Applicant had obtained Provisional N. O. C. as per Ref. No. 3.

Hereby, our department recommending the Fire Safety majors in the building, accordingly the plans are scrutinized as per the existing Bye-laws and N. B. C. Part IV. Construction work of the said building No. 1, 3 & 4 are completed up to 2<sup>nd</sup> floor applicant had obtained Provisional N. O. C. as per Ref. No. 3. The following Fire protection & prevention systems should be provide by Applicant. This After complying these recommendation this department will issue a final No Objection Certificate for the purpose of Occupational Certificate

### OBSERVATIONS AND DIRECTIONS ARE GIVEN BELOW:

The Applicant has proposed to construct the Commercial Building No. 1, 3 & 4 with the height of 17.10 meter. The proposal is scrutinized for the above mentioned Commercial building No. 1, 3 & 4.

Ground and upper 3 floors are of proposed Building No. 1, 3 & 4 are proposed to use for commercial purpose.

Site is accessible from 18.00 meter wide Road.

### SUGGESTIONS :

- Minimum 6.00 meter Open Space or as per shown in the Plan (if more than 6.00 meter) around all the buildings must be paved & maintained free of all Projection / Encroachments / obstruction for easy movements of fire appliances & same shall be capable of taking the load of fire engines up to 40 tones.
- Open Space shall not be used for Parking, any other installation, or any other Purpose.
- High clearance and width of the entrance gates of compound shall not be less than 5.00 meters.
- All the open spaces and internal roads shall be paved with concrete.
- Applicant shall not be provide projection on the first floor.

### OBSERVATIONS OF INTERNAL STAIRCASES (According to Plan).

- One Staircase is provided for each proposed building No. 1, 3 & 4 with the width of 1.50 meter each.
- A separate duct for fire fighting is not shown in the plan.

### SUGGESTIONS FOR INTERNAL STAIRCASES : (FOR EACH WING)

- Applicant shall be provided a separate duct for fire fighting.

### OBSERVATIONS OF LIFT (According to Plan)

- One lift is provided for each proposed building No. 1, 3 & 4.

### SUGGESTIONS FOR LIFT: (FOR EACH WING)

- Suitable arrangements such as providing slope in the floor of lift lobby, shall be made to prevent water use during fire fighting, etc., and any landing from entering the lift shaft.

### FIRE FIGHTING REQUIREMENTS:

#### OBSERVATIONS OF OVER HEAD WATER TANK (According to Plan)

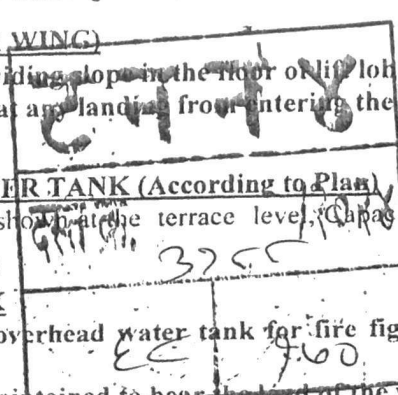
- Overhead tank for fire fighting with is shown at the terrace level, Capacity of the tank is not mentioned in the plan.

#### SUGGESTIONS FOR OVERHEAD TANK

- Applicant shall be provide a separate overhead water tank for fire fighting purpose with 25,000 liter capacity for each building.
- The stability of the Terrace should be maintained to bear the load of the water tank.
- A separate partition wall shall be provided between the Domestic & Fire Tank.
- Fire tank shall be connected with Booster Pump on Terrace.

#### A) OBSERVATIONS OF UNDERGROUND WATER STORAGE TANKS (According to Plan)

- Under Ground Water tank for fire fighting purpose is shown, Capacity of the tank is not mentioned in the plan.



**SUGGESTIONS FOR UNDERGROUND WATER STORAGE TANKS: (FOR EACH WING)**

- Applicant shall provide a separate underground water tank for fire fighting purpose with 50,000 liter capacity for each building.
- Water supply required shall entirely accessible to the fire engines of the local fire service.
- Provision of suitable number of manholes shall be made available for inspection, repairs, & insertion of suction hoses etc.
- The covering slab shall be able to bear the load of fire engines weighing up to 48 M.T. each with a point load of 10 kgs/sq. cm. at any given point when the slab forms a part of pathway/driveway.
- Applicant shall provide a partition wall between domestic & fire tank.
- The layout of tank shall be got approved from MBMC department prior to erection.
- The tanks shall be connected to sprinkler system.
- All the water tanks shall be interconnected by piping network for maximum and continuous supply of water to the Fire fighting system.

**C) WET RISER:**

Wet Riser of Internal Diameter of 100 mm of G.I. "C" Class Pipe shall be provided in the duct adjoining the staircase with hydrant outlet & Hose Reel on each floor. In such a way as not to reduced the width of the staircase/common corridor. Pressure reducing discs for orifices shall be provided at lower level. So as not to exceed on the pressure of 5.5 Kgs. / Sq. cm. A Fire Service inlet on the static tank directly fronting Courtyards shall be provided to connect the mobile pump of fire service to the Wet Riser. The Wet Riser should be pressurized type & automatic in operation, with jockey Pump of suitable capacity. The wet risers shall be extended from ground floor up to terrace level.

**FIRE PUMP AND JOCKEY PUMP :**

1. Wet Riser System shall be connected to a Fire Pump at ground level of capacity of not less than 2280 litres min. capable of giving pressure of not less than 3.5 kgs./ Sq. cms. at the top most hydrant and shall be connected with yard hydrant too.
2. A Jockey Pump of required capacity shall also be provided.
3. Electric supply (Normal) to this Pump shall be independent circuit.

**RECOMMENDATIONS FOR WET RISER :**

- ❖ GI-C-Class pipe ( Zenith / Jindal / Tata) IS-1239-1972 with welding of GI Elbows fittings, flange & pipe; whichever necessary & painting of enamel primer with 2 coats of ASIAN PAINT Red Paint. (Riser)
  - a. 100mm dia
  - b. 80 mm dia
- ❖ Fire hydrant valve IS- 5290 marked, with complete accessories on each floor. (Including Ground Floor)
- ❖ Good quality MS swinging type hose reel drum with hose reel hose (Thermoplastic, as per IS- 12585-1988) of 10 kg/cm<sup>2</sup> working pressure with diffuser nozzle & gate valve on each floor.
- ❖ GM air release valve of 25 mm dia. 1 No.
- ❖ Sluice Valve /Butterfly valve, Sir/ Adaco make only. 100 mm dia. & 80 mm dia. 2 No.(at ground floor and terrace level.)
- ❖ Reflex valve as per IS 5312 80 mm dia.
- ❖ MS hose box ( Double Door) of 18 gauge thickness, with front glass. 15 mtrs Rubber lined Pyro-protect non percolating of ISI marked delivery hose pipe IS-636 marked with ISI-903 marked couplings & GM branch pipe IS-2871/1983 marked.
- ❖ ISI marked monoblock booster pump (Kirloskar / Crompton) 15 HP (900 lpm) with proper shelter with start-up switch on terrace 1 No.
- ❖ Gun Metal male 2 way adaptor FIRE BRIGADE breaching (with NRV & Drain plug) 1 set at ground level & 1 set in riser at ground level.

**PUMP ROOM**

- The Pump house shall be of adequate dimension to house all the pumps with suction, delivery pipes fittings and starter control panel, Air vessel etc. with adequate circulation area.
- The Pump Room should be located preferably outside the building with the minimum clearance of 6.00 meters. From the adjoining building. The exhaust pipe of the Diesel Engine should be extended to out side the pump house and discharge at an appropriate height.
- The pump control panel should also be housed in the pump room.

**FIRE ALARM SYSTEM :-**

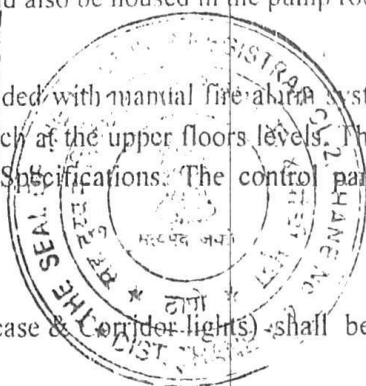
Each building shall be provided with manual fire alarm system with main control panel at ground floor level and pull boxed and hooters at each of the upper floors levels. The layout of the fire alarm system shall be in accordance to the Indian Standards Specifications. The control panel must have the facility/function of P.A. system.

**ESCAPE ROUTE LIGHTING :-**

Escape route lighting (Staircase & Corridor lights) shall be on independent circuits as per rules for each building.

**EXTERNAL / YARD HYDRANTS:-**

Minimum Four External Hydrants shall be provided for the proposed Residential & Residential cum Commercial building within the confines of site on the wet riser.



**ALTERNATIVE SOURCE:-**

An alternative source of L.V./H.V. supply from a separate sub-station with appropriate Change Over Switch shall be provided for fire – pump. Fire lift, staircase and corridor lighting circuits manual fire alarm system and jockey pump. It shall be housed on in separate cables.

D. G. sets shall be provided for fire – pump, Fire lift, staircase and corridor lighting Circuits manual fire alarm system and jockey pump.

**HOSE BOXES:-**

Near each internal hydrant, hose boxes (Double Door) to be provided in the each Residential buildings. Each box shall be equipped with 2 x 15 meter length of m 63 mm rubber line hose along with standard branch pipe. It shall conform to latest IS: 636 and 903 respectively.

**PORTABLE FIRE EXTINGUISHER:-**

ABC Type store pressure fire extinguisher **IS-15683** of 4 kg. capacity for the protection of On each Floor. Each Lift machine rooms, each Electrical meter room, at each Pump Room & at other required Places.

**GENERAL RECOMMENDATIONS**

**ACCESS**

Adequate passageway and clearances required for the fire fighting appliances to enter the premises shall be provided at the main entrance, the width of the entrance shall be not less than 5.00 meters. If an arch or covered gate is constructed, it shall have a clear head-room of not less than 5 meters.

The other provisions of UDCPR & N.B.C. Part IV, 2016 should be strictly followed.

Before Issuing C.C., the Town Planning Department has to verify the Plan as per the given NOC of Fire Department. & rectify the same. This is a Provisional No Objection Certificate. after providing the above fire prevention and protection system and after compliance of above recommendations the Final No Objection Certificate will be issued. Please note that this N.O.C.(Provisional) is not Development Permission (C.C.) for commencement of work of building.

The Chief Fire Officer reserves right to amend any additional recommendations deemed fit during the stage wise inspection due to the statutory provisions amended from time to time and in the interest of the protection of the people

The Party has already paid the capitation fees of **Rs. 1,32,000/-** (Minimum Rs. 44,000/ per Building) as per mentioned in the provisional N. O. C. (Ref. No. 3) for the Total gross built up area **2060.57 Sq. mtr.** (**Building No. 1, 3 & 4**) as certified by the Architect, vide his letter No. - dated 30/07/2021.

Town planning department is requested to verify the total built up area and inform this office and if same is found to be more for the purpose of levying additional capitation fees if required.

Thanking you,

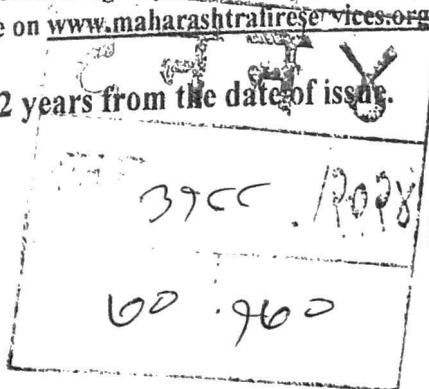


**A. CHIEF FIRE OFFICER  
FIRE & EMERGENCY SERVICES  
MIRA-BHAINDAR MUNICIPAL CORPORATION**

**COPY TO ARCHITECT WITH PLAN SUBMITTED WITH THE APPLICATION AT FIRE DEPARTMENT.**

**PLEASE NOTE:- As per The Fire Prevention & Life Safety Measures Act The Fire Fighting Installation Work should be done by Licensed Agency appointed by Government Of Maharashtra only. The list of the License Agencies is available on [www.maharashtralireservices.org](http://www.maharashtralireservices.org) Or [www.mfsindia.org](http://www.mfsindia.org).**

**This N.O.C. is valid for 2 years from the date of issue.**



# ANNEXURE - E



## मिरा भाईदर महानगरपालिका

नगररचना विभाग

स्वामी विवेकानंद भवन, आर.बी.के. स्कूलच्या बाजूला, कर्नाटका, मिरा रोड (पु.)



जा.क्र. मनपा/नर/ ३२९९/२०१९ - २०

दिनांक:- ११/०८/२०१९

- वाचले:-
1. मे. तेजस कन्सलटंट (सल्लागार अभियंता) यांचा दि.19/08/2019 रोजीचा अर्ज.
  2. मिरा भाईदर महानगरपालिका जा.क्र. मिभा/मनपा/नर/6441/2018-19, दि.02/02/2019 अन्वये बांधकाम प्रारंभपत्र.
  3. मे. तेजस कन्सलटंट यांचेकडील पत्र क्र. AR/609, दि.13/07/2019 अन्वये जोत्याचे बांधकाम मंजूर नकाशाप्रमाणे पूर्ण झाल्याबाबतचे प्रमाणपत्र.
  4. मे. रेन प्रोफाईल (सी.बी. पटेल) यांचेकडील दि.03/07/2019 रोजीचे जोत्याचे बांधकाम तांत्रिकदृष्ट्या योग्यतेबाबतचे प्रमाणपत्र.

### // जोत्याचा दाखला //

मिरा भाईदर महानगरपालिका क्षेत्रातील मौजे घोडबंदर, स.क्र./हि.क्र. 110, हि.क्र. 2 या जागेतील मंजूर रेखांकन नकाशावरील "भूखंड क्र. अ मधील इमारत क्र. 1,2,3 व 4" या इमारतीच्या जोत्यापर्यंतचे बांधकाम जा.क्र मिभा/मनपा/नर/6441/2018-19, दि.02/02/2019 अन्वये मंजूर करण्यात आलेल्या बांधकाम नकाशाप्रमाणे पूर्ण झाले आहे म्हणून जोत्याचा दाखला देणेत येत आहे. जोत्याच्या बांधकामा वरील उर्वरित बांधकाम मंजूर नकाशाप्रमाणे करणे व संदर्भ क्र. 2 च्या बांधकाम परवानगी पत्रातील अटी/शर्तीचे पालन करणे आपणावर बंधनकारक राहिल.

मा. आयुक्त सो. यांचे मान्यतेने

  
(दिलीप घेवारे)

प्र. सहाय्यक संचालक, नगररचना  
मिरा भाईदर महानगरपालिका



ट न नं ४	
दस्त क्र ३९८८ / २०१९	
९०	१००



# ANNEXURE - D

C.C. (Legal) 1012



मिरा भाईदर महानगरपालिका  
मुख्य कार्यालय, भाईदर (प.),  
छत्रपती शिवाजी महाराज मार्ग, ता. जि. ठाणे - 401 101

जा.क्र. मिभा / मनपा / नर / ६४४९/२०१८-१९ दिनांक - ०२/२/२०१९

प्रति,

अधिकार पत्रधारक - श्री. मनोज एम पुरोहित

द्वारा - सल्लागार अभियंता - मे. तेजस कन्सल्टंट

विषय :- मिरा भाईदर महानगरपालिका क्षेत्रातील मौजे - घोडबंदर  
सर्वे क्र./ हिस्सा क्र. ११०/२  
या जागेत नियोजित बांधकामास बांधकाम प्रारंभपत्र  
मिळणेबाबत.

संदर्भ :- 1) आपला दि.26/09/2018 चा अर्ज.

- 2) मे. सक्षम प्राधिकारी नागरी संकुलन ठाणे यांचेकडील आदेश क्र. यु.एल.सी./ठाणे/घोडबंदर/ एसआर-182, दि.15/10/92 अन्वये कलम 8(4) अन्वयेचे आदेश. तसेच 10(3),10(5) ची व दुर्बल घटक योजनेची कार्यवाही झालेली नसल्याबाबत विकासकाने रु.300/- च्या स्टॅम्प पेपरवर दि.10/05/2018 रोजी दिलेले शपथपत्र.
- 3) मा. जिल्हाधिकारी, ठाणे यांचेकडील आदेश क्र. महसूल/क-1/टे-2/जमिनबाब/कावि-/16131/2017 दि.11/12/2017 अन्वये रूपांतरित कर भरणा चलनाची पावती.
- 4) महानगरपालिकेच्या अग्निशमन विभागाकडील जा.क्र. मनपा/अग्नि/1561/2017-18 दि.20/03/2018 अन्वये तात्पुरता नाहरकत दाखला.
- 5) विकासकाचे दि.10/05/2018 रोजीचे शपथपत्र

-: बांधकाम प्रारंभपत्र :- (भुखंड 'अ' मधील इमारत प्रकार-1,2,3,4 च्या मर्यादित)  
( फक्त जोत्यापर्यंत )

महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगररचना अधिनियम 1966 च्या कलम 44, 45 अन्वये व मुंबई प्रांतिक महानगरपालिका अधिनियम 1949 चे कलम 253 ते 269 विकास कार्य करण्यासाठी / बांधकाम प्रारंभपत्र मिळण्यासाठी आपण विनंती केले नुसार मिरा भाईदर महानगरपालिका क्षेत्रातील मौजे - घोडबंदर सि.स.न.सर्वे क्र./हिस्सा क्र. ११०/२ या ठिकाणी

रेखांकन, इमारतीचे बांधकाम नकाशांस खालील अटी व शर्ती अन्वये आपण आपल्याकडे होण्याच्या अधीन राहून ही मंजूरी देण्यात येत आहे. ३९५५/२०१८

1) सदर भुखंडाचा वापर फक्त बांधकाम नकाशात दर्शविलेल्या रहिवासी वाणिज्य वापरसाठीच करण्याचा आहे. ६९/१००

2) सदरच्या बांधकाम परवानगीने आपणास आपल्या हक्कात नसलेल्या जामेदर कोणतेही बांधकाम करता येणार नाही.



- 3) मंजूर नकाशाप्रमाणे जागेवर प्रत्यक्ष मोजणी करून घेणेची आहे व त्यांची तामुका मिर्रीकाक भूगि अभिलेख, ठाणे यांनी प्रमाणीत केलेली नकाशाची प्रत या कार्यालयाच्या अभिलेखात दोन प्रतीमध्ये पाठविणेची आहे व त्यास मंजूरी घेणे आवश्यक आहे.
- 4) सत्तर भूखंडाची उपविभागणी महानगरपालिकेच्या पूर्वपरवानगी शिवाय करता येणार नाही. तसेच मंजूर रेखांकनातील इमारती विकसित करण्यासाठी इतर / दुस-या विकाराकाने अधिकार दिल्यास / विकारासाठी प्राधिकृत केल्यास दुय्यम / दुस-या विकाराकाने मंजूर बांधकाम नकाशा व चार्टरींगबाबे व परवानगीत नमुद अटी व शर्तीचे उत्पन्न केल्यास / पालन न केल्यास या सर्व कृतीस मुळ विकासक व वास्तुविशारद जबाबदार राहिल.
- 5) या जागेच्या आजूबाजूला जे पुर्वीचे नकाशे मंजूर झाले आहेत त्याचे रस्ते हे सत्तर नकाशातील रस्त्याशी प्रत्यक्ष मोजणीचे व सिमांकनाचे वेळी सुसंगत जुळणे आवश्यक आहे. तसेच या जागेवरील प्रस्तावित होणा-या बांधकामास रस्ते संलग्नित ठेवणे व सार्वजनिक वापरासाठी खुले ठेवणेची जबाबदारी विकासक / वास्तुविशारद / धारक यांची राहिल. रस्त्याबाबत व वापरानाबत आपली / धारकांची कोणताही हरकत असणार नाही.
- 6) नागरी जमीन धारणा कायदा 1976 चे तरतुदीना व महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियमाच्या तरतुदीस कोणत्याही प्रकारची बाधा येता कामा नये व या दोन्ही कायद्यान्वये पारित झालेल्या व गापुढे वेळोवेळी होणा-या सर्व आदेशाची अंमलबजावणी करण्याची जबाबदारी विकासक व वास्तुविशारद इतर धारक यांची राहिल.  
रेखांकनात / बांधकाम नकाशात इमारतीचे समोर दर्शविण्यात / प्रस्तावित करण्यात आलेली सामासिक अंतराची जागा ही सार्वजनिक असून महानगरपालिकेच्या मालकीची राहिल. व या जागेचा वापर सार्वजनिक रस्त्यासाठी / रस्ता रुंदीकरणासाठी करण्यात येईल. बाबाबत अर्जदार व विकासक व इतर धारकांचा कोणताही कायदेशीर हक्क असणार नाही.
- 7) मालकीहक्काबाबतचा वाद उत्पन्न झाल्यास त्यास अर्जदार, विकासक, वास्तुविशारद, धारक व संबंधीत व्यक्ती जबाबदार राहतील. तसेच वरील जागेस पोंच मार्ग उपलब्ध असल्याची व जागेच्या हद्दी जागेवर प्रत्यक्षपणे जुळविण्याची जबाबदारी अर्जदार, विकासक, वास्तुविशारद यांची राहिल. यामध्ये तफावत निर्माण झाल्या झाल्यास सुधारीत मंजूरी घेणे क्रमप्राप्त आहे.
- 9) 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.
- 10) मंजूर रेखांकनातील इमारतीचे नियमावलीनुसार जोत्याचे प्रमाणपत्र प्राप्त केल्याशिवाय उर्वरित बांधकाम करण्यात येऊ नये.
- 11) इमारतीचे उद्वाहन, अग्निशमन तरतुद, पाण्याची जमिनीवरीसल व इमारतीवरील अशा दोन टाक्या, दोन इलेक्ट्रीक पंपसेटसह तरतुद केलेली असली पाहिजे.
- 12) महानगरपालिका आपणास बांधकामासाठी व पिण्यासाठी व इतर कारणासाठी पाणीपुरवठा करण्याची हमी घेत नाही. बाबाबतची सर्व जबाबदारी विकासक / धारक यांची राहिल. तसेच सांडपाण्याची सोय व मलविसर्जनाची व्यवस्था करण्याची जबाबदारी विकासकाने / धारकांची राहिल. तसेच बांधकाम सुरु करतवेळी बांधकाम संपेपर्यंत कामगारासाठी आवश्यकतेप्रमाणे पुरेशा शीचालयाची व पाळणाघराची व्यवस्था करणे आपणावर बंधनकारक राहिल.



<p>ट नं. 3900 / 2028</p>	
<p>दस्त क्र. 3900 / 2028</p>	<p>940</p>







20) प्रस्तावित इमारतीमध्ये तळ मजल्यावर स्टिल्ट (Still) प्रस्तावित केले असल्यास स्टिल्टची उंची मंजूर बांधकाम नकाशाप्रमाणे ठेवण्यात यावी व या जागेचा वापर वाहनतळासाठीच करण्यात यावा.

21) मंजूर विकास योजनेत विकास योजना रस्त्याने / रस्ता रुंदीकरणाने बाधित होणारे क्षेत्र 3415.43 चौ.मी. महानगरपालिकेकडे हस्तांतर केले असल्याने सदरचे क्षेत्र कायमस्वरूपाची खुले, मोकळे, अतिक्रमणविरहीत ठेवण्याची जबाबदारी विकासकाची राहिल. तसेच या जागेचा मालकीहक्क इतरांकडे केणत्याही परिस्थितीत व केव्हाही वर्ग करता येणार नाही. तसेच या क्षेत्राचा इतरांकडून मोबदला आपणास इतर संबंधितास व धारकास स्विकारता येणार नाही.

22) मंजूर बांधकाम नकाशातील 15.00 मी. पेक्षा जास्त उंचीचे इमारतीचे अग्निशमन व्यवस्थेबाबत सक्षम अधिका-याचे 'नाहरकत प्रमाणपत्र' सादर करणे बंधनकारक आहे.

23) मंजूर रेखांकनाच्या जागेत विद्यमान इमारत तोडण्याचे प्रस्तावित केले असल्यास विद्यमान बांधकाम क्षेत्र महानगरपालिकेकडून प्रमाणीत करून घेतल्यानंतर विद्यमान इमारत तोडून नविन बांधकामास प्रारंभ करणे बंधनकारक आहे.

24) प्रस्तावातील इमारतीचे बांधकाम पूर्ण झाल्यानंतर नियमाप्रमाणे पूर्ण झालेल्या इमारतीस प्रथम वापर परवाना प्राप्त करून घेणे व तदनंतरच इमारतीचा वापरासाठी वापर घेणे अनिवार्य आहे. महानगरपालिकेकडून वापर परवाना न घेता इमारतीचा वापर चालू असल्याचे निदर्शनास आल्यास वास्तुविशारद, विकासक व धारक यांच्यावर व्यक्तिशः कायदेशीर कार्यवाही करण्यात येईल.

25) या मंजूरीची मुदत एक वर्षापर्यंत राहिल. तदनंतर महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगररचना अधिनियम 1966 चे तरतूदीनुसार विहित कालावाधीसाठी नुतनीकरण करण्यात येईल अन्यथा सदरची मंजूरी कायदेशीररित्या आपोआप रद्द होईल.

26) सदरच्या आदेशातील अटी व शर्तीचे पालन करणेची जबाबदारी अधिकारपत्रधारक, बांधकाम पर्यवेक्षक, वास्तुविशारद, स्ट्रक्चरल अभियंता व धारक यांची राहिल.

27) सदर जागेच्या मालकीबाबत व न्यायालयात दावा प्रलंबित नसल्याबाबत आपण प्रतिज्ञापत्र दि.09/05/2018 रोजी दिलेले आहे. याबाबत काहीही विसंगती आढळून आल्यास दिलेली परवानगी रद्द करण्यात येईल.

28) सदा जगदिया मालकीहक्क बांधकाम इमारतीची हद्दीबाबत मा. न्यायालयीन दाव्याबाबत व पोहोच रस्त्याबाबत विकासकांची राहणार असून त्याबाबत दस्तक 3355 महानगरपालिकेकडे जाहीर राहणार नाही. याबाबत कोणत्याही प्रकारची विसंगती आढळल्यास सदर परवानगी रद्द करण्यात येईल.



दस्तक 3355	महानगरपालिकेकडे
आढळल्यास सदर परवानगी रद्द	करण्यात येईल.
08	9/00



- 39) इमारत पूर्ण झाल्यानंतर बांधकाम परवानगी मधील नमुद अटी व अटीचे केल्याशिवाय बांधकाम पूर्णत्वाचे प्रमाणपत्र व भोगवटा दाखला देण्यात येणार नाही. अटीचे पूर्तता न केल्यास महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगररचना अधिनियम 1966 व मुंबई महानगरपालिका अधिनियम 1949 अन्वये विकासकावर गुन्हा नोंद करून पुढील कार्यवाही करण्यात येईल.
- 40) सदर जागेमध्ये इमारतीचे बांधकाम सुरु करतांना बांधकामाच्या अनुषंगीक कामानुषंगे सभोवतालच्या इमारतींना / बांधकामांना / रहिवाश्यांना त्रास होणार नाही किंवा जिवीत व वित्त हानी होणार नाही याची खबरदारी घेणेची सर्वस्वी जबाबदारी विकासक / वास्तुविशारद, स्ट्रक्चरल इंजिनियर / साईट सुपरव्हाईजर यांची राहणार असून त्यासाठी महानगरपालिका जबाबदार राहणार नाही.
- 41) सदर गृहसंकुलातील रहिवाश्यांसाठी 2 टन क्षमतेच्या जैविक खत निर्माती प्रकल्प उभासून कार्यान्वीत करणे आपणावर बंधनकारक राहिल.
- 42) शासनास हस्तांतरीत करावयाच्या सदनिका शासनास हस्तांतरीत करून त्याबाबतच्या नाहरकत दाखल्यासह शासनाच्या इतर विभागाकडील आवश्यक नाहरकत दाखले / परवानग्या प्राप्त करून घेणेची सर्वस्वी जबाबदारी विकासक व वास्तुविशारद यांची राहिल.
- 43) सदर जागेमध्ये माती भरणी किंवा खोदकाम करणेसाठी संबंधित महसूल प्राधिकरणाकडून परवानगी घेणे व त्याअनुषंगीक आवश्यक शुल्काचा भरणा करणे बंधनकारक राहिल.
- 44) मंजूर विकास नियंत्रण नियमावलीमधील तरतूदीप्रमाणे आवश्यक वृक्ष लागवड करणे बंधनकारक राहिल.
- 45) सदर जागेबाबत शासन निर्देशाप्रमाणे आवश्यक असणा-या परवानग्या / नाहरकत दाखले प्राप्त करून घेणेची जबाबदारी विकासकाची राहिल.
- 46) मोकळ्या जागेच्या कराचा भरणा प्रत्येक वर्षाच्या आर्थिक वर्षामध्ये भोगवटा दाखला प्राप्त दिनांकापर्यंत भरणा करणे आपणावर बंधनकारक राहिल. कराचा भरणा न केल्यास आपणावर पुढील कायदेशीर कार्यवाही करण्यात येईल.
- 47) भोगवटा दाखल्यापुर्वी सर्व्हे क्रमांक 110/2 या जागेपैकी 948.00 चौ.मी. क्षेत्राकरीता युएलसी विभागाकडील नाहरकत दाखला प्राप्त करून घेणे आपणावर बंधनकारक राहिल.
- 48) भोगवटा दाखल्यापुर्वी शासन अधिसूचना क्र. टिपीएस-1218/2710/प्र.क्र.117/18, नवि-12, दि.06/10/2018 प्रमाणे सदर जागेमध्ये आवश्यक क्षमतेचा सांडपाणी पक्रिया व पुर्नवापरासाठीचा प्रकल्प उभारून कार्यान्वीत करणे बंधनकारक राहिल.

जा.क्र. मनपा / नर / ६४४३ / २०१९

दि. 02/21/2019

ट न न ४

दस्त क्र. 3925 / 2018

प्रत - माहितीस्तव व पुढील कार्यवाहीस्तव

1) विभाग प्रमुख 960

अतिक्रमण तथा अनाधिकृत बांधकाम नियंत्रण विभाग

2) कर निर्धारक व संकलक अधिकारी  
कर विभाग



आयुक्त

मि. भाईदर महानगरपालिका

23/11/19

# ANNEXURE - D1

G.C. (Legal) 1910



मिरा भाईंदर महानगरपालिका  
मुख्य कार्यालय, भाईंदर (प.),  
छत्रपती शिवाजी महाराज मार्ग, ता. जि. ठाणे - 401 101

जा.क्र. मिभा / मनपा / नर / 8825/209e-20 दिनांक - 04/12/2019

प्रति,  
अधिकार पत्रधारक - श्री. मनोज एम. पुरोहित  
द्वारा - सल्लागार अभियंता - मे. तेजस कन्सल्टंट

विषय :- मिरा भाईंदर महानगरपालिका क्षेत्रातील मौजे - घोडबंदर  
सर्वे क्र./ हिस्सा क्र. 109/4, 110/2  
या जागेतील प्रस्तावित इमारत करीता सुधारीत नकाशे मंजूरीसह बांधकाम  
परवानगी मिळणेबाबत.

- संदर्भ :-
- 1) आपला दि.21/09/2019 चा अर्ज.
  - 2) सक्षम प्राधिकारी नागरी संकुलन ठाणे यांचेकडील आदेश क्र. यु.एल.सी./ठाणे/घोडबंदर/ एसआर-182, दि.15/10/92 अन्वये कलम 8(4) अन्वयेचे आदेश. तसेच 10(3),10(5) ची व दुर्बल घटक योजनेची कार्यवाही झालेली नसल्याबाबत विकासकाने रु.300/- च्या स्टॅम्प पेपरवर दि.09/03/2019 रोजी दिलेले शपथपत्र.
  - 3) मा. जिल्हाधिकारी ठाणे यांचेकडील अकृषिक परवानगी आदेश क्र. महसूल/क-1/टे-2/जमिनबाब/कावि/2079/एसआर-13/2019/742 दि.18/01/2019 व महसूल/क-1/टे-2/जमिनबाब/कावि-/16131/2017 दि.11/12/2017 अन्वये रूपांतरित कर भरणा चलनाची पावती.
  - 4) मिरा भाईंदर महानगरपालिकेच्या अग्निशमन विभागाकडील जा.क्र. मनपा/अग्नि/ 1561/2017-18 दि.20/03/2018 अन्वये तात्पुरता नाहरकत दाखला.
  - 5) मिरा भाईंदर महानगरपालिका जा.क्र. मिभा/मनपा/नर/6441/2018-19 दि.02/02/2019 अन्वये बांधकाम प्रारंभपत्र.

-: सुधारीत बांधकाम प्रारंभपत्र :- (सुधारीत नकाशे मंजूरीसह)  
(भुखंड 'अ' मधील इमारत प्रकार-1,2,3,4 व बंगलो 1 व 2 च्या मर्यादित)

महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगररचना अधिनियम 1966 च्या कलम 44, 45 अन्वये व मुंबई प्रांतिक महानगरपालिका अधिनियम 1949 चे कलम 253 ते 269 विकास कार्य करण्यासाठी / बांधकाम प्रारंभपत्र मिळण्यासाठी आपण विनंती केले नुसार मिरा भाईंदर महानगरपालिका क्षेत्रातील मौजे - घोडबंदर सि.स.नं./सर्वे क्र./हिस्सा क्र. 109/4, 110/2 या जागेतील रेखांकन, इमारतीचे बांधकाम नकाशांस खालील अटी व शर्तीने अनुपालन घ्यावे. आपणास आपल्या हक्कात नसलेल्या जागेवर आपणाच्या

1) सदर भुखंडाचा वापर फक्त बांधकाम करण्याचा आहे.

2) सदरच्या बांधकाम परवानगीने कोणतेही बांधकाम करता येणार नाही.

अनुपालन  
दि. 31/12/2019  
आपणास आपल्या हक्कात  
66 960  
- 1 -



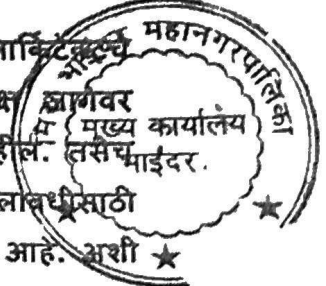


- 3) नकाशाप्रमाणे जागेवर प्रत्यक्ष मोजणी करून घेणेची आहे व त्यांची तालुका केलेली नकाशाची प्रत या कार्यालयाच्या अभिलेखात भूमि अभिलेख, ठाणे यांनी प्रमाणीत केलेली नकाशाची प्रत या कार्यालयाच्या अभिलेखात दोन प्रतीमध्ये पाठविणेची आहे व त्यास मंजूरी घेणे आवश्यक आहे.
- 4) \*सदर भूखंडाची उपविभागणी महानगरपालिकेच्या पूर्वपरवानगी शिवाय करता येणार नाही. तसेच मंजूर रेखांकनातील इमारती विकसीत करण्यासाठी इतर / दुस-या विकासकास अधिकार दिल्यास / विकासासाठी प्राधिकृत केल्यास दुय्यम / दुस-या विकासकाने मंजूर बांधकाम नकाशे व घटईक्षेत्राचे व परवानगीत नमुद अटी व शर्तीचे उल्लंघन केल्यास / पालन न केल्यास या सर्व कृतीस मुळ विकासक व वास्तुविशारद जबाबदार राहिल.
- 5) 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 / धारकांची कोणताही हक्क असणार नाही.
- 6) नागरी जमीन धारणा कायदा, 1976 चे तरतुदीना व महाराष्ट्र जमीनमालक महसूल अधिनियमाच्या तरतुदीस कोणत्याही प्रकारची बाधा येता कामा नये या दोन्ही कायद्यान्वये पारित झालेल्या व यापुढे वेळोवेळी होणा-या सर्व आदेशाची अंमलबजावणी करण्याची जबाबदारी विकासक व वास्तुविशारद इतर धारक यांची राहिल.
- 7) रेखांकनात / बांधकाम नकाशात इमारतीचे समोर दर्शविण्यात / प्रस्तावित करण्यात आलेली सामासिक अंतराची जागा ही सार्वजनिक असून महानगरपालिकेच्या मालकीची राहिल व या जागेचा वापर सार्वजनिक रस्त्यासाठी / रस्ता रुंदीकरणासाठी करण्यात येईल. याबाबत अर्जदार व विकासक व इतर धारकांचा कोणताही कायदेशीर हक्क असणार नाही.
- 8) मालकीहक्काबाबतचा वाद उत्पन्न झाल्यास त्यास अर्जदार, विकासक, वास्तुविशारद, धारक व संबंधित व्यक्ती जबाबदार राहतील. तसेच वरील जागेस पोंच मार्ग उपलब्ध असल्याची व जागेच्या हद्दी जागेवर प्रत्यक्षपणे जुळविण्याची जबाबदारी अर्जदार, विकासक, वास्तुविशारद यांची राहिल. यामध्ये तफावत निर्माण झाल्या झाल्यास सुधारीत मंजूरी घेणे क्रमप्राप्त आहे.
- 9) 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.
- 10) मंजूर रेखांकनातील इमारतीचे नियमावलीनुसार जोत्याचे प्रमाणपत्र प्राप्त केल्याशिवाय उर्वरित बांधकाम करण्यात येऊ नये.
- 11) इमारतीचे उद्वाहन, अग्निशमन तरतुद, पाण्याची जमिनीवरीसल व इमारतीवरील अशा दोन टाक्या, दोन इलेक्ट्रीक पंपसेटसह तरतुद केलेली असली पाहिजे.
- 12) महानगरपालिकेच्या आपणास बांधकामासाठी व पिण्यासाठी व इतर कारणासाठी माणोपयोगी करण्याची हक्क नाही. याबाबतची सर्व जबाबदारी विकासक / धारक यांची राहिल. तसेच घडपणाची सोय मालविसर्जनाची व्यवस्था करण्याची जबाबदारी विकासकाची धारकाची राहिल. तसेच बांधकाम सुरु करतेवेळी बांधकाम संपेपर्यंत बांधकाम सुरु करताना आवश्यक प्रमाणे पुरेशा शांचालयाची व पाळणाघराची व्यवस्था करणे आपणास बंधनकारक राहिल.

मुख्य कार्यपालिका	दस्त क्र.
2024	9800



13) अर्जदाराने स.क्र. / हि.क्र. मोजे, महानगरपालिका मंजूरी, बिल्डरचे नाव, आर्किटेक्चर नाव, अकृषिक मंजूरी व इतर मंजूरीचा तपशील दर्शविणारा फलक प्रत्यक्ष लावण्यात आल्यानंतरच इतर विकास कामास सुरुवात करणे बंधनकारक राहिले. तसेच जागेवर सर्व मंजूरीचे मुळ कागदपत्र तपासणीसाठी / निरीक्षणासाठी जागेवर सर्व कालावधीसाठी उपलब्ध करून ठेवणे ही वास्तुविशारद व विकासक यांची संयुक्त जबाबदारी आहे. अशी



14) 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 घ्याव्यात करणे तसेच बांधकाम चालू असतांना तांत्रिक व अतांत्रिक कार्यवाही पूर्ण करून घ्याव्याची पालन करण्याची जबाबदारी अर्जदार, विकासक, स्ट्रक्चरल अभियंता, वास्तुविशारद, बांधकाम पर्यवेक्षक, धारक संयुक्तपणे राहिल.

15) रेखांकनातील जागेत विद्यमान झाडे असल्यास तोडण्यासाठी महानगरपालिकेची व इतर विभागामधील जागेत विद्यमान झाडे असल्यास तोडण्यासाठी महानगरपालिकेची व इतर विभागामधील पूर्व मंजूरी प्राप्त करणे बंधनकारक आहे. तसेच खुल्या जागेत वृक्षारोपण करण्यात यावे.

16) 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 अनाधिकृत ठरते त्यानुसार उक्त अनाधिकृत बांधकाम तोडण्याची कार्यवाही करण्यात येईल.

17) बांधकाम साहित्य रस्त्यावर व सार्वजनिक ठिकाणी ठेवता येणार नाही. याबाबतचे उल्लंघन झाल्यास महानगरपालिकेकडून आपणाविरुद्ध दंडात्मक कार्यवाही करण्यात येईल.

18) इमारतीचे बांधकामाबाबत व पूर्णत्वाबाबत नियमावलीतील बाब क्र. 43 ते 46 ची काटेकोरपणे अंमलबजावणी करण्याची संपूर्ण जबाबदारी विकासक, वास्तुविशारद, स्ट्रक्चरल अभियंता, बांधकाम पर्यवेक्षक व धारक यांची राहिल.

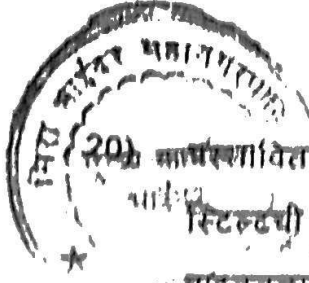
19) महानगरपालिकेने मंजूर केलेले बांधकाम नकाशे व बांधकाम प्रारंभपत्र रद्द करण्याची कार्यवाही खालील बाबतीत करण्यात येईल व मुंबई प्रांतिक महानगरपालिका अधिनियम 1949 व महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगररचना अधिनियम 1966 च्या तरतूदीनुसार संबंधिताविरुद्ध विहित कार्यवाही करण्यात येईल.

- 1) मंजूर बांधकाम नकाशाप्रमाणे बांधकाम न केल्यास.
- 2) मंजूर बांधकाम नकाशे व प्रारंभपत्रातील नमुद सर्व अटी व शर्तीचे पालन होत नसल्याचे निदर्शनास आल्यास.
- 3) प्रस्तावित जागेचे वापरात महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगररचना अधिनियम 1966 व इतर अधिनियमान्वये प्रस्तावाखालील जागेच्या वापरात बदल होत असल्यास अथवा वापरात बदल करण्याचे नियोजित केल्यास.
- 4) महानगरपालिकेकडे सादर केलेल्या प्रस्तावात चुकीची माहिती व विषय ग्राह्यता मंजूर केल्याचे कागदपत्रे सादर केल्यास व प्रस्तावाच्या अनुषंगाने महानगरपालिकेची दिशावली केल्याचे निदर्शनास आल्यास या अधिनियमाचे कलम २५८ अन्वये कार्यवाही करण्यात येईल.

ट न न ४

३ ७६१००

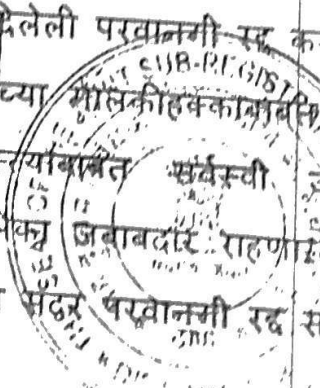




20) मासिक प्रस्तावित इमारतीमध्ये तळ मजल्यावर स्टिल्ट (Stilt) प्रस्तावित केले असल्यास स्टिल्टची उंची मंजूर बांधकाम नकाशाप्रमाणे ठेवण्यात यावी व या जागेचा वापर पाहिलेलासाठी करण्यात यावा.

- 21) मंजूर विकास योजनेत विकास योजना रस्त्याने / रस्ता रुंदीकरणाने बाधित होणारे क्षेत्र 3415.43 चौ.मी. महानगरपालिकेकडे हस्तांतर केले असल्याने व ह्या हस्तांतर केलेल्या जागेच्या मोबदल्यात आपणास अतिरिक्त घटईक्षेत्रांचा लाभ / मंजूरी देण्यात आली असल्याने सदरचे क्षेत्र कायमस्वरुपाची खुले, मोकळे, अतिक्रमणविरहीत ठेवण्याची जबाबदारी विकासकाची राहिल. तसेच या जागेचा मालकीहक्क इतरांकडे केल्याही परिस्थितीत व केव्हाही वर्ग करता येणार नाही. तसेच या क्षेत्राचा इतरांकडून मोबदला आपणास इतर संबंधितास व धारकास स्विकारता येणार नाही.
- 22) मंजूर बांधकाम नकाशातील 15.00 मी. पेक्षा जास्त उंचीचे इमारतीचे अग्निशमन व्यवस्थेबाबत सक्षम अधिका-याचे 'नाहरकत प्रमाणपत्र' सादर करणे बंधनकारक आहे.
- 23) मंजूर रेखांकनाच्या जागेत विद्यमान इमारत तोडण्याचे प्रस्तावित केले असल्यास विद्यमान बांधकाम क्षेत्र महानगरपालिकेकडून प्रमाणीत करून घेतल्यानंतर विद्यमान इमारत तोडून नविन बांधकामास प्रारंभ करणे बंधनकारक आहे.
- 24) 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, विभागाधिकारी व धारक यांच्यावर व्यक्तिशः कायदेशीर कार्यवाही करण्यात येईल.
- 25) या मंजूरीची मुदत एक वर्षापर्यंत राहिल. तदनंतर महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगररचना अधिनियम 1966 चे तरतूदीनुसार विहित कालावाधीसाठी नुतनीकरण करण्यात येईल अन्यथा सदरची मंजूरी कायदेशीररित्या आपोआप रद्द होईल.
- 26) सदरच्या आदेशातील अटी व शर्तीचे पालन करणेची जबाबदारी अधिकारपत्रधारक, बांधकाम पर्यवेक्षक, वास्तुविशारद, स्ट्रक्चरल अभियंता व धारक यांची राहिल.
- 27) सदर जागेच्या मालकीबाबत व न्यायालयात दावा प्रलंबित नसल्याबाबत आपण प्रतिज्ञापत्र दि.09/03/2019 रोजी दिलेले आहे. याबाबत कोणतीही विसंगती आढळून आल्यास दिलेली परवानगी रद्द करण्यात येईल.
- 28) सदर जागेच्या मालकीहक्काबाबत जागेच्या हद्दीबाबत मा. न्यायालयीन दाव्याबाबत व पोर्तुगल रस्त्याबाबत सर्वस्वी जबाबदारी विकासकांची राहणार असून त्याबाबत महानगरपालिकेकडे जबाबदार राहणार नाही. तसेच याबाबत कोणत्याही प्रकारची विसंगती आढळल्यास सदर परवानगी रद्द समजणेत येईल.

ट नं. १८	१८
दस्त क्र. ३१	३१
६०	१६०



जा.क्र. - मनपा/नर/४४२८/२०१८-२० दि. १५/१२/२०१८

29) यापूर्वी पत्र क्र. अन्वये यासोबतच्या मंजूर रेखांकनात प्रस्तावित केलेल्या इमारतीचे बांधकाम खालीलप्रमाणे मर्यादीत ठेवून त्यानुसार कार्यान्वीत करणे बंधनकारक राहिल. दि. १५/१२/२०१८

अ.क्र.	इमारतीचे नांव / प्रकार	संख्या	तळ + मजले	प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र (चौ.मी.)
1	भूखंड "अ" इमारत क्र.1,3,4	3	तळ + 2	7141.29
	इमारत क्र.2	1	तळ + 14 पार्ट	
	बंगलो 1 व 2	2	स्टील्ट + 2	
			एकूण बांधकाम क्षेत्र	7141.29 चौ.मी.

30) यापूर्वी पत्र क्र. मिभा/नपा/नर/6441/2018-19 दि.02/02/2019 अन्वये देण्यात आलेली मंजूरी रद्द करण्यात येत आहे.

31) जागेवर रेन वॉटर हार्वेस्टिंगची व्यवस्था करणे तसेच त्याबाबतची यंत्रणा स्वतंत्र ओव्हरटॉक व प्लंबिंग लाईनसह कार्यान्वीत ठेवणे व त्याबाबत पाणीपुरवठा विभागाकडील प्रमाणपत्र सादर करणे बंधनकारक राहिल.

32) प्रस्तावित इमारतीसाठी भोगवटा दाखल्यापूर्वी प्रती सदनिका 100 लिटर या क्षमतेची सौर उर्जा वरिल पाणी गरम करण्याची व्यवस्था (सोलार वॉटर हीटिंग सिस्टीम) दसवून कार्यान्वीत करणे व त्याबाबत सार्वजनिक बांधकाम विभागाकडील नाहरकत दाखला सादर करणे आपणावर बंधनकारक राहिल.

33) भोगवटा दाखल्यापूर्वी सदर वृक्ष प्राधिकरणाच्या सल्ल्याप्रमाणे भूखंडामध्ये प्रती 100 चौ.मी. करिता दोन झाडे याप्रमाणे तसेच आर.जी. च्या भूखंडामध्ये प्रती 100 चौ.मी. करिता पाच झाडांची लागवड करून त्याबाबत वृक्ष प्राधिकरण विभागाकडील नाहरकत दाखला सादर करणे बंधनकारक राहिल.

34) भोगवटा दाखल्यापूर्वी अग्निशमन विभागाकडील तात्पूरता नाहरकत दाखल्यामधील अटीशर्तीची पूर्तता करून अंतिम नाहरकत दाखला सादर करणे बंधनकारक राहिल.

35) विषयांकित जागेसाठी रुपांतरीत कराचा भरणा करणेसह सदर जागेसाठीची सनद सादर करणे व सदर सनद मधील अटीशर्तीची व अकृषिक परवानगीच्या आदेशामधील अटीशर्तीची पूर्तता करणे आपणावर बंधनकारक राहिल.

36) शासन निर्देश क्र. TPS-1816/CR-443/16/RP Directives/UD-13, dt.13/04/2017 मधील अटीशर्तीचे पालन करणे बंधनकारक राहिल.

37) महाराष्ट्र प्रांतिक महानगरपालिका अधिनियम 1949 चे कलम 263 अन्वये भोगवटा दाखला घेणे आपणावर बंधनकारक राहिल.

38) सदरच्या जागेवर बांधकामासाठी 200 पेक्षा जास्त बांधकाम कामगार सल्लास काढणे या बांधकाम कामगारांसाठी महाराष्ट्र इमारत व इतर बांधकाम कामगार कल्याणकारी मंडळ यांचेमार्फत राबविण्यात येणा-या योजना, त्यासंबंधी इतर आवश्यक माहिती तसेच पात्र बांधकाम कामगारांची नोंदणी करिता आवश्यक प्रक्रिया नोंदणी, नुतनीकरण व इतर बांधकाम कामगारांचे बँक खाते उघडणे इत्यादी सर्व प्रकारची संबंधित कामे करणेसाठी

**मनपा**  
जास्त बांधकाम कामगार सल्लास काढणे या बांधकाम कामगारांसाठी महाराष्ट्र इमारत व इतर बांधकाम कामगार कल्याणकारी मंडळ यांचेमार्फत राबविण्यात येणा-या योजना, त्यासंबंधी इतर आवश्यक माहिती तसेच पात्र बांधकाम कामगारांची नोंदणी करिता आवश्यक प्रक्रिया नोंदणी, नुतनीकरण व इतर बांधकाम कामगारांचे बँक खाते उघडणे इत्यादी सर्व प्रकारची संबंधित कामे करणेसाठी





- 39) इमारत पूर्ण झाल्यानंतर बांधकाम परवानगी मधील नमुद अटी व शर्तीचे पालन केल्याशिवाय बांधकाम पूर्णत्वाचे प्रमाणपत्र व भोगवटा दाखला देण्यात येणार नाही. अटीची पूर्तता न केल्यास महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगररचना अधिनियम 1966 व मुंबई प्रांतिक महानगरपालिका अधिनियम 1949 अन्वये विकासकावर गुन्हा नोंद करून पुढील कार्यवाही करण्यात येईल.
- 40) सदर जागेमध्ये इमारतीचे बांधकाम सुरु करतांना बांधकामाच्या अनुषंगीक कामामुळे सभोवतालच्या इमारतींना / बांधकामांना / रहिवाश्यांना त्रास होणार नाही किंवा जिवीत वा वित्त हानी होणार नाही याची खबरदारी घेणेची सर्वस्वी जबाबदारी विकासक / वास्तुविशारद, स्ट्रक्चरल इंजिनियर / साईट सुपरव्हाईजर यांची राहणार असून त्यासाठी महानगरपालिका जबाबदार राहणार नाही.
- 41) सदर गृहसंकुलातील रहिवाश्यांसाठी 2 टन क्षमतेच्या जैविक खत निर्मिती प्रकल्प उभारून कार्यान्वीत करणे आपणावर बंधनकारक राहिल.
- 42) शासनास हस्तांतरीत करावयाच्या सदनिका शासनास हस्तांतरीत करून त्याबाबतच्या नाहरकत दाखल्यासह शासनाच्या इतर विभागाकडील आवश्यक नाहरकत दाखले / परवानग्या प्राप्त करून घेणेची सर्वस्वी जबाबदारी विकासक व वास्तुविशारद यांची राहिल.
- 43) सदर जागेमध्ये माती भरणी किंवा खोदकाम करणेसाठी संबंधित महसूल प्राधिकरणाकडून परवानगी घेणे व त्याअनुषंगीक आवश्यक शुल्काचा भरणा करणे बंधनकारक राहिल.
- 44) मंजूर विकास नियंत्रण नियमावलीमधील तरतूदीप्रमाणे आवश्यक वृक्ष लागवड करणे बंधनकारक राहिल.
- 45) सदर जागेबाबत शासन निर्देशाप्रमाणे आवश्यक असणा-या परवानग्या / नाहरकत दाखले प्राप्त करून घेणेची जबाबदारी विकासकाची राहिल.
- 46) मोकळ्या जागेच्या कराचा भरणा प्रत्येक वर्षाच्या आर्थिक वर्षामध्ये भोगवटा दाखला प्राप्त दिनांकापर्यंत भरणा करणे आपणावर बंधनकारक राहिल. कराचा भरणा न केल्यास आपणावर पुढील कायदेशीर कार्यवाही करण्यात येईल.
- 47) भोगवटा दाखल्यापुर्वी शासन अधिसूचना क्र. टिपीएस-1218/2710/प्र.क्र.117/18, नवि-12, दि.06/10/2018 प्रमाणे सदर जागेमध्ये आवश्यक क्षमतेचा सांडपाणी प्रक्रिया व पुर्नवापरासाठीचा प्रकल्प उभारून कार्यान्वीत करणे बंधनकारक राहिल.

जा.क्र. मनपा / नर / 18826 / 209E-20

दि. 04/04/2019

ट न न ४
दस्ता क्र. 3955 / 2019
प्रत - माहितीस्तव व पुढील कार्यवाहीस्तव
1) विभागी. प्रमुख
अतिक्रमण



आयुक्त  
मिरा भाईंदर महानगरपालिका 5/4/19

तथा अनाधिकृत बांधकाम नियंत्रण विभाग

2) कर निर्धारक व संकलक अधिकारी  
कर विभाग

# ANNEXURE - D2

C.C (Legal) 2021-11



## मिरा भाईंदर महानगरपालिका नगररचना विभाग



स्वामी विवेकानंद भवन आरबीके स्कूलच्या बाजूला कनाकिया मिरारोड (पूर्व)  
जि. ठाणे - 401 107. दूरध्वनी : 022-28121455, • E-mail Id : mbmc.tp@gmail.com

जा.क्र :- मनपा/नर/ 2434/2029-2022

दिनांक :- 28/09/2029

प्रति,

अधिकार पत्रधारक - श्री. मनोज एम. पुरोहित

द्वारा - सल्लागार अभियंता - मे. तेजस कन्सल्टंट

विषय :- मिरा भाईंदर महानगरपालिका क्षेत्रातील मौजे - घोडबंदर  
सर्वे क्र./ हिस्सा क्र. 109/4, 110/2  
या जागेत नियोजित बांधकामास बांधकाम प्रारंभपत्र मिळणेबाबत.

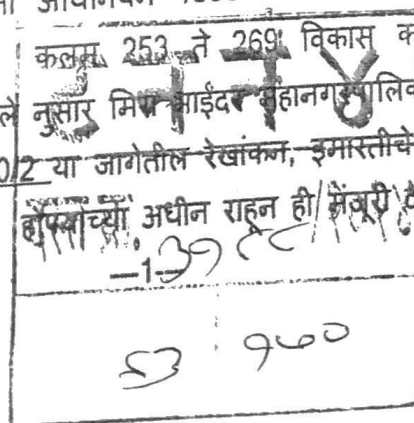


- संदर्भ :-
- 1) आपला दि.20/10/2021 चा अर्ज.
  - 2) मे. सक्षम प्राधिकारी नागरी संकुलन ठाणे यांचेकडील आदेश क्र. नगरी जमीन कमाल धारणा कायदा पत्र क्र. युएलसी/ठाणे/घोडबंदर/एसआर-1821 दि.15/10/1992 अन्वये कलम 8(4) चे आदेश, पत्र क्र.युएलसी/टिए/ एटीपी/ कलम-20/एसआर-681/101 दि.04/02/2019 अन्वयेचे आदेश, पत्र क्र.युएलसी/ठाणे/घोडबंदर/एसआर-182 दि.15/10/1992 अन्वये कलम 8(4) चे आदेश.
  - 3) मा. जिल्हाधिकारी व जिल्हादंडाधिकारी कार्यालय ठाणे यांचेकडील पत्र क्र. महसुल/क-1/टे-2/घोडबंदर/सनद/एसआर-64/2020 दि.24/05/2021 अन्वयेची सनद. मा. तहसिलदार विभागाकडील पत्र क्र. महसुल/क-1/ टे-2/जमिनबाब/कावि-2079/एसआर-13/2019/742 दि.18/01/2019 अन्वये रूपांतरित कर भरणा आदेश व दि.28/02/2019 अन्वये चलनाची प्रत.
  - 4) अग्निशमन विभागाकडील पत्र क्र.मनपा/अग्नि/346/21-22 दि.07/06/2021 व पत्र क्र.मनपा/अग्नि/629/2021-22, दि. 02/09/2021 अन्वये तात्पुरता नाहरकत दाखला.
  - 5) या कार्यालयाचे पत्र क्र.मनपा/नर/4428/2019-20 दि.05/12/2019 अन्वये सुधारीत बांधकाम परवानगी.

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

(भुखंड अ व सी च्या मर्यादेत)

महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगररचना अधिनियम 1966 च्या कलम 44, 45 अन्वये व महाराष्ट्र महानगरपालिका अधिनियम 1949 चे कलम 253 ते 269 विकासाच्या बांधकाम प्रारंभपत्र मिळण्यासाठी आपण विनंती केले नुसार मिरा भाईंदर महानगरपालिका क्षेत्रातील घोडबंदर सि.स.नं./सर्वे क्र./हिस्सा क्र. 109/4, 110/2 या जागेतील रेखांकन, इमारतीचे बांधकाम नकाशास, खात्रील अटी व शर्तीचे अनुपालन आपणाकडून होण्याच्या अधीन राहून ही मंजुरी देण्यात येत आहे.





# मिरा भाईंदर महानगरपालिका

नगररचना विभाग

स्वामी विवेकानंद भवन आरबीके स्कूलच्या बाजूला कनाकिया मिरारोड (पूर्व)

जि. ठणे - 401 107. दूरध्वनी : 022-28121455, • E-mail Id : mbmc.to@gmail.com



दिनांक :- 28/09/2023

जा.क्र :- मनपा/नर/ 2434 / 2023 - 2022

1) सदर भूखंडाचा वापर फक्त बांधकाम नकाशात दर्शविलेल्या रहिवास + वाणिज्य वापरासाठीच

मंजूर आहे.

2) बांधकाम परवानगीने आपणास आपल्या हक्कात नसलेल्या कोणतेही

बांधकाम करता येणार नाही.

3) भाईंदर मंजूर नकाशाप्रमाणे जागेवर प्रत्यक्ष मोजणी करून घेणे आहे व त्याची तोडणी; निरीक्षक भूमि अभिलेख, ठणे यांनी प्रमाणीत केलेली नकाशाची प्रत या कार्यालयाच्या अभिलेखात दोन प्रतीमध्ये पाठविणेची आहे व त्यास मंजूरी घेणे आवश्यक आहे.

4) सदर भूखंडाची उपविभागणी महानगरपालिकेच्या पूर्वपरवानगी शिवाय करता येणार नाही.

तसेच मंजूर रेखांकनातील इमारती विकसीत करण्यासाठी इतर / दुस-या विकासकास अधिकार

दिल्यास / विकासासाठी प्राधिकृत केल्यास दुय्यम / दुस-या विकासकाने मंजूर बांधकाम नकाशे

व चटईक्षेत्राचे व परवानगीत नमुद अटी व शर्तीचे उल्लंघन केल्यास / पालन न केल्यास या

सर्व कृतीस मुळ विकासक व वास्तुविशारद जबाबदार राहिल.

5) या जागेच्या आजुबाजुला जे पूर्वीचे 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 संलग्न ठेवणे व सार्वजनिक वापरासाठी खुले

ठेवणेची जबाबदारी विकासक / वास्तुविशारद / धारक यांची राहिल. रस्त्याबाबत व वापराबाबत

आपली / धारकांची कोणताही हरकत असणार नाही.

6) नागरी जमीन धारणा कायदा 1976 चे तरतुदीना व महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियमाच्या

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.

7) रेखांकनात / बांधकाम नकाशात इमारतीचे समोर दर्शविण्यात / प्रस्तावित करण्यात आलेली

सामासिक अंतराची जागा ही सार्वजनिक असून महानगरपालिकेच्या मालकीची राहिल व या

जागेचा वापर सार्वजनिक रस्त्यासाठी / रस्ता रुंदीकरणासाठी करण्यात येईल. याबाबत अर्जदार

व विकासक व इतर धारकांचा कोणताही कायदेशीर हक्क असणार नाही.

8) मालकीहक्काबाबतचा वाद उत्पन्न झाल्यास त्यास अर्जदार, विकासक, वास्तुविशारद, धारक व

संबंधीत व्यक्ती जबाबदार राहतील. तसेच वरील जागेस पौंच मार्ग उपलब्ध असल्याची व

जागेच्या हद्दी जागेवर प्रत्यक्षपणे जुळविण्याची जबाबदारी अर्जदार, विकासक, वास्तुविशारद

यांची राहिल. यामध्ये तफावत निर्माण झाल्या झाल्यास सुधारीत मंजूरी घेणे क्रमप्राप्त आहे.

9) मंजूर रेखांकनातील रस्ते, ड्रेनेज गटारे व खोली जागा (आर.जी.) अर्जदाराने / विकासकाने

महानगरपालिकेच्या नियमाप्रमाणे पूर्ण करून घ्यावे. सार्वजनिक वापरासाठी कायम स्वरूपी

खोली ठेवणे बांधकामाक पुरविले.

महानगरपालिकेच्या नियमाप्रमाणे पूर्ण करून घ्यावे. सार्वजनिक वापरासाठी कायम स्वरूपी खोली ठेवणे बांधकामाक पुरविले.
दस्ता क्र. 3955/2023
2
960





# मिरा भाईंदर महानगरपालिका

नगररचना विभाग

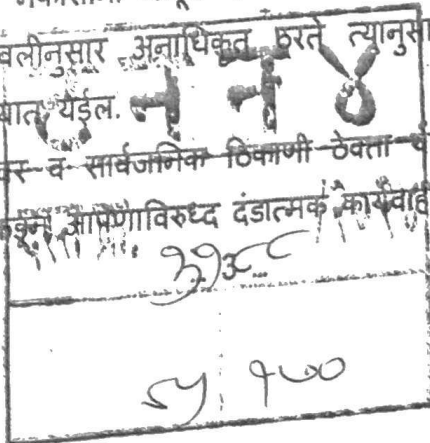
स्वामी विवेकानंद भवन आरबीके स्कूलच्या बाजूला कनाकिया मिरारोड (पूर्व)  
जि. ठाणे - 401 107. दूरध्वनी : 022-28121455, \* E-mail Id : mbmc.tp@gmail.com



जा.क्र. :- मनपा/नर/ 2434 / 2029 - 2022

दिनांक :- 28/09/2029

- 10) इमारतीचे उद्वाहन, अग्निशमन तरतुद, पाण्याची जमिनीवरील व इमारतीवरील अशा दोन टाक्या, दोन इलेक्ट्रीक पंपसेटसह तरतुद केलेली असली पाहिजे.
- 11) महानगरपालिका आपणास बांधकामासाठी व पिण्यासाठी व इतर कारणासाठी पाणीपुरवठा करणाऱ्याची इमी घेत नाही. याबाबतची सर्व जबाबदारी विकासक / धारक यांची राहिल. तसेच भाईंदर सांडपाण्याची सोय व मलविसर्जनाची व्यवस्था करण्याची जबाबदारी विकासकाची / धारकाची राहिल. तसेच बांधकाम सुरु करतेवेळी बांधकाम संपेपर्यंत तेथील बांधकाम कामगारांसाठी आवश्यकतेप्रमाणे पुरेशा शांचालयाची व पाळणाघराची व्यवस्था करणे आपणावर बंधनकारक राहिल.
- 12) अर्जदाराने स.क्र. / हि.क्र. मौजे, महानगरपालिका मंजूरी, बिल्डरचे नाव, आर्किटेक्टचे नाव, अकृषिक मंजूरी व इतर मंजूरीचा तपशील दर्शविणारा फलक प्रत्यक्ष जागेवर लावण्यात आल्यानंतरच इतर विकास कामास सुरुवात 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.
- 13) 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 अतांत्रिक कार्यवाही पूर्ण करून त्याची पालन करण्याची जबाबदारी अर्जदार, विकासक, स्ट्रक्चरल अभियंता, वास्तुविशारद, बांधकाम पर्यवेक्षक, धारक संयुक्तपणे राहिल.
- 14) रेखांकनातील जागेत विद्यमान झाडे असल्यास तोडण्यासाठी महानगरपालिकेची व इतर विभागांची पूर्व मंजूरी प्राप्त करणे बंधनकारक आहे. तसेच खुल्या जागेत वृक्षारोपण करण्यात यावे.
- 15) 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 अनाधिकृत करते त्यानुसार उक्त अनाधिकृत बांधकाम तोडण्याची कार्यवाही करण्यात येईल.
- 16) बांधकाम साहित्य रस्त्यावर व सार्वजनिक ठिकाणी ठेवता वणार नाही. याबाबतचे उल्लेख झाल्यास महानगरपालिकेकडून आपणाविरुद्ध दंडात्मक कार्यवाही करण्यात येईल.





# मिरा भाईंदर महानगरपालिका

## नगररचना विभाग



स्वामी विवेकानंद भवन आरबीकेस्कूलच्या बाजूला कनाकिया मिरारोड (पूर्व)  
जि. ठाणे - 401 107. दूरध्वनी : 022-28121455, \* E-mail Id : mbmc.tb@gmail.com

जा.क्र :- मनपा/नर/

2434 / 2029 - 2022

दिनांक :- 28/9/2029

17) महानगरपालिकेने मंजूर केलेले बांधकाम नकाशे व बांधकाम प्रारंभपत्र रद्द करण्याची कार्यवाही खालील बाबतीत करण्यात येईल व महाराष्ट्र महानगरपालिका अधिनियम 1949 व महाराष्ट्र प्रादेशिक व अधिनियम 1966 च्या तरतूदीनुसार संबंधिताविरुद्ध विहित कार्यवाही करण्यात येईल.  
1) मंजूर बांधकाम नकाशाप्रमाणे बांधकाम न केल्यास.  
2) मंजूर बांधकाम नकाशे व प्रारंभपत्रातील नमुद सर्व अटी व शर्तीचे पालन होत नसल्याचे निदर्शनास आल्यास.

3) प्रस्तावित जागेचे वापरात महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगररचना अधिनियम 1966 व इमारती अधिनियमान्वये प्रस्तावाखालील जागेच्या वापरात बदल होत असल्यास अथवा वापरात बदल करण्याचे नियोजित केल्यास.

4) महानगरपालिकेकडे सादर केलेल्या प्रस्तावात चुकीची माहिती व विधी ग्राह्यता नसलेली कागदपत्रे सादर केल्यास व प्रस्तावाच्या अनुषंगाने महानगरपालिकेची दिशाभूल केल्याचे निदर्शनास आल्यास या अधिनियमाचे कलम 24C अन्वये कार्यवाही करण्यात येईल.

18) प्रस्तावित इमारतीमध्ये तळ मजल्यावर स्टिल्ट (Still) प्रस्तावित केले असल्यास स्टिल्टची उंची मंजूर बांधकाम नकाशाप्रमाणे ठेवण्यात यावी व या जागेचा वापर वाहनतळासाठीच करण्यात यावा.

19) मंजूर विकास योजनेत विकास योजना रस्त्याने / रस्ता रुंदीकरणाने बाधित होणारे क्षेत्र 3415.43 चौ.मी. महानगरपालिकेकडे हस्तांतर केले असल्याने व ह्या हस्तांतर केलेल्या जागेच्या मोबदल्यात आपणास अतिरिक्त चटईक्षेत्रांचा लाभ / मंजूरी देण्यात आली असल्याने सदरचे क्षेत्र कायमस्वरूपाची खुले, मोकळे, अतिक्रमणविरहीत ठेवण्याची जबाबदारी विकासकाची राहिल. तसेच या जागेचा मालकीहक्क इतरांकडे केणत्याही परिस्थितीत व केव्हाही वर्ग करता येणार नाही. तसेच या क्षेत्राचा इतरांकडून मोबदला आपणास इतर संबंधितास व धारकास स्विकारता येणार नाही.

20) मंजूर रेखांकनाच्या जागेत विद्यमान इमारत तोडण्याचे प्रस्तावित केले असल्यास विद्यमान बांधकाम क्षेत्र महानगरपालिकेकडून प्रमाणीत करून घेतल्यानंतर विद्यमान इमारत तोडून नविन बांधकामास प्रारंभ करणे बंधनकारक आहे.

21) 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 व्यक्तिशः कायदेशीर कार्यवाही करण्यात येईल.

22) या मंजूरीची मुदत चार वर्षांपर्यंत राहिल. तथापि एका वर्षात काम सुरु न केल्यास UDCPR मधील नुतनीकरण अधिनियम 2.71 नुसार परवानगी नसल्याने मंजूरी कायदेशीररित्या आपोआप रद्द होईल. जबाबदारी विकासकाची राहिल. अन्यथा सदरची

अधिनियम 2.71 नुसार परवानगी नसल्याने मंजूरी कायदेशीररित्या आपोआप रद्द होईल.
सं.क्र. 39CC 13028
52 960



للله



# मिरा भाईंदर महानगरपालिका

नगररचना विभाग

स्वामी विवेकानंद भवन आरबीके स्कूलच्या बाजूला कनाकिया मिरारोड (पूर्व)

जि. ठणे - 401 107. दूरध्वनी : 022-28121455, \* E-mail Id : mbmc.tp@gmail.com



जा.क्र. :- मनपा/नर/ 2434/2019-2022

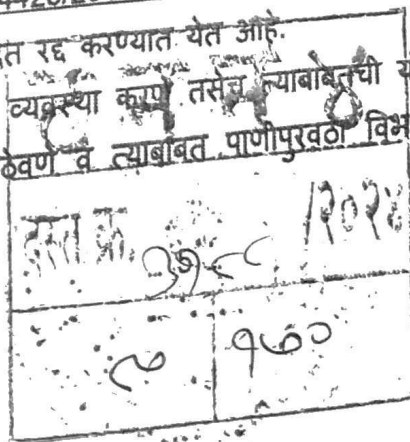
दिनांक :- 28/09/2019

- 23) सदरच्या आदेशातील अटी व शर्तीचे पालन करणेची जबाबदारी अधिकारपत्रधारक, बांधकाम पर्यवेक्षक, वास्तुविशारद, स्ट्रक्चरल अभियंता व धारक यांची राहिल.
- 24) सदर जागेच्या मालकीबाबत व न्यायालयात दावा प्रलंबित नसल्याबाबत आपण दि.26/10/2019 रोजी दिलेले आहे. याबाबत काहीही विसंगती आढळून आल्यास दिलेली प्रतिसाद देण्यात येईल.
- 25) सदर जागेच्या मालकीबाबत जागेच्या हद्दीबाबत मा. न्यायालयीन दाव्याबाबत रस्त्याबाबत सर्वस्वी जबाबदारी विकासकांची राहणार असून त्याबाबत महानगरपालिका जबाबदार राहणार नाही. तसेच याबाबत कोणत्याही प्रकारची विसंगती आढळल्यास सदर परवानगी रद्द समजणेत येईल.
- 26) यासोबतच्या मंजूर रेखांकनात प्रस्तावित केलेल्या इमारतीचे बांधकाम खालीलप्रमाणे मर्यादीत ठेवून त्यानुसार कार्यान्वीत करणे बंधनकारक राहिल.

अ.क्र.	इमारतीचे नांव / प्रकार	संख्या	तळ मजले	दि.05/12/2019 रोजीच्या मंजूर नकाशानुसार बांधकाम क्षेत्र	प्रस्तावीत बांधकाम क्षेत्र	प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र (चौ.मी.)
1	भुखंड अे इमारत प्रकार 1	1	तळ + 3	तळ + 2 424.95 चौ.मी.	3 रा मजला 175.20 चौ.मी.	600.15
2	भुखंड अे इमारत प्रकार 2	1	पार्ट तळ + 22	पार्ट तळ + 13 4982.69 चौ.मी.	14 ते 22 वा मजला 5101.56 चौ.मी.	10084.25
3	भुखंड अे इमारत प्रकार 3	1	तळ + 3	तळ + 2 470.80 चौ.मी.	3 रा मजला 171.04 चौ.मी.	641.84
4	भुखंड अे इमारत प्रकार 4	1	तळ + 3	तळ + 2 593.59 चौ.मी.	3 रा मजला 224.99 चौ.मी.	818.58
5	भुखंड अे इमारत प्रकार 5	1	पार्ट तळ + 7	---	पार्ट तळ + 7	1453.46
6	भुखंड सी इमारत प्रकार 1	1	बेसमेंट + तळ + 6	---	बेसमेंट + तळ + 6	621.88
						14220.16 चौ.मी.

- 27) यापूर्वी पत्र क्र.मिभा/मनपा/नर/4428/2019-20 दि.05/12/2019 अन्वये देण्यात आलेली मंजूरी "बंगलो क्र. 1 व 2" च्या मर्यादेत रद्द करण्यात येत आहे.

- 28) जागेवर रेन वॉटर हार्वेस्टिंगची व्यवस्था करणे तसेच त्याबाबतची संरचना स्वतंत्र अंदाजपत्रक प्लंबिंग लाईनसह कार्यान्वीत ठेवणे व त्याबाबत पाणीपुरवठा विभागाकडील प्रमाणपत्र सादर करणे बंधनकारक राहिल.





CC Form 2017-17

# मिरा भाईदर महानगरपालिका

नगररचना विभाग

स्वामी विवेकानंद भवन आरबीके स्कूलच्या बाजूला कनाकिया मिरारोड (पूर्व)

फोन - 401 107. दूरध्वनी : 022-28121455. • E-mail Id : mbmc.tb@gmail.com



क्र.सं. - मस/नगर 2434 / 2029-2022

दिनांक :- 28/09/2029



बांधणीसाठी जागेत सेप्टिक टँकचे बांधकाम IS-2470 च्या मानकानुसार बांधणे आवश्यक

30) इमारतीसाठी भोगवटा दाखल्यापूर्वी प्रती सदनिका 100 लिटर या क्षमतेची सौर उर्जा प्रदान करणारी गरम करण्याची व्यवस्था (सोलार वॉटर हीटिंग सिस्टीम) किंवा UDCPR Regulation No. 13.2 अन्वये Roof Top Photovoltaic (RTPV) System बसवून कार्यान्वीत करणे व त्याबाबत सार्वजनिक बांधकाम विभागाकडील नाहरकत दाखला सादर करणे आपणावर बंधनकारक राहिल.

31) भोगवटा दाखल्यापूर्वी सदर वृक्ष प्राधिकरणाच्या सल्ल्याप्रमाणे भूखंडामध्ये प्रती 100 चौ.मी. करिता टोन झाडे याप्रमाणे तसेच आर.जी. च्या भूखंडामध्ये प्रती 100 चौ.मी. करिता पाच झाडांची लागवड करून त्याबाबत वृक्ष प्राधिकरण विभागाकडील नाहरकत दाखला सादर करणे बंधनकारक राहिल.

32) भोगवटा दाखल्यापूर्वी अग्निशमन विभागाकडील तात्पूरता नाहरकत दाखल्यामधील अटीशर्तीची पूर्तता करून अंतिम नाहरकत दाखला सादर करणे बंधनकारक राहिल.

33) विषयांविषयी जागेसाठी रूपांतरित कराचा भरणा करणेसह सदर जागेसाठीची सनद सादर करणे व सदर सनद मधील अटीशर्तीची व अकृषिक परवानगीच्या आदेशामधील अटीशर्तीची पूर्तता करणे आपणावर बंधनकारक राहिल.

34) महाराष्ट्र महानगरपालिका अधिनियम 1949 चे कलम 263 अन्वये भोगवटा दाखला घेणे आपणावर बंधनकारक राहिल.

35) सदरच्या जागेवर बांधकामासाठी 200 पेक्षा जास्त बांधकाम कामगार असल्यास काम करणा-या बांधकाम कामगारांसाठी महाराष्ट्र इमारत व इतर बांधकाम कामगार कल्याणकारी मंडळ यांचेमार्फत राबविण्यात येणा-या योजना, त्यासाठीचे अर्ज, त्यासंबंधी इतर आवश्यक माहिती तसेच पात्र बांधकाम कामगारांची नोंदणी करिता आवश्यक प्रक्रिया नोंदणी, नुतनीकरण, बांधकाम कामगारांचे बँक खाते उघडणे इत्यादी सर्व प्रकारची संबंधित कामे करणेसाठी Facilitation Centre उभारणे बंधनकारक राहिल.

36) इमारत पूर्ण झाल्यानंतर बांधकाम परवानगी मधील नमुद अटी व शर्तीचे पालन केल्याशिवाय बांधकाम पूर्णत्वाचे प्रमाणपत्र व भोगवटा दाखला देण्यात येणार नाही. अटीची पूर्तता न केल्यास महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगररचना अधिनियम 1966 व महाराष्ट्र महानगरपालिका अधिनियम 1949 अन्वये विकासकावर गुन्हा नोंद करून पुढील कार्यवाही करण्यात येईल.

37) सदर जागेमध्ये इमारतीचे बांधकाम सुरु करताना बांधकामाच्या अनुषंगीक कामामुळे सभोवतालच्या इमारतींना / बांधकामांना / रहिवाश्यांना त्रास होणार नाही किंवा जिवीत वा वित्त हानी होणार नाही याची खबरदारी घेणेची सर्वस्वी जबाबदारी विक्रेत्याच्या वस्तुविशारद, स्ट्रक्चरल इंजिनियर / साईट सुपरव्हाईजर यांची राहणार असून त्यासाठी मिरा भाईदर महानगरपालिका जबाबदार राहणार नाही.

क्र.सं. 3000	100
SC	100



duy



# मिरा भाईदर महानगरपालिका

नगररचना विभाग

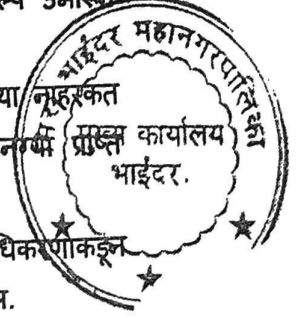
स्वामी विवेकानंद भवन आरबीके स्कूलच्या बाजूला कनाकिया मिरारोड (पूर्व)  
जि. ठाणे - 401 107. दूरध्वनी : 022-28121455, \* E-mail Id : mbmc.tp@gmail.com



जा.क्र. :- मनपा/नर/ 2434 / 2029 - 2022

दिनांक :- 28/09/2029

- 38) सदर गृहसंकुलातील रहिवाश्यांसाठी आवश्यक क्षमतेचा जैविक खत निर्माती प्रकल्प उभारून कार्यान्वीत करणे आपणावर बंधनकारक राहिल.
- 39) शासनास हस्तांतरीत करावयाच्या सदनिका शासनास हस्तांतरीत करून त्याबाबतच्या नुहसकत दाखल्यासह शासनाच्या इतर विभागाकडील आवश्यक नाहरकत दाखले / परवानगी प्राप्त करून घेणेची सर्वस्वी जबाबदारी विकासक व वास्तुविशारद यांची राहिल.
- 40) सदर जागेमध्ये माती भरणी किंवा खोदकाम करणेसाठी संबंधित महसूल प्राधिकरणाकडून परवानगी घेणे व त्याअनुषंगीक आवश्यक शुल्काचा भरणा करणे बंधनकारक राहिल.
- 41) सदर जागेबाबत शासन निर्देशाप्रमाणे आवश्यक असणा-या परवानग्या / नाहरकत दाखले प्राप्त करून घेणेची जबाबदारी विकासकाची राहिल.
- 42) मोकळ्या जागेच्या कराचा भरणा प्रत्येक वर्षाच्या आर्थिक वर्षामध्ये भोगवटा दाखला प्राप्त दिनांकापर्यंत भरणा करणे आपणावर बंधनकारक राहिल. कराचा भरणा न केल्यास आपणावर पुढील कायदेशीर कार्यवाही करण्यात येईल.
- 43) भोगवटा दाखल्यापूर्वी शासन अधिसूचना क्र. टिपीएस-1218/2710/प्र.क्र.117/18, नवि-12, दि.06/10/2018 प्रमाणे सदर जागेमध्ये आवश्यक क्षमतेचा सांडपाणी प्रक्रिया व पुर्नवापरासाठीचा प्रकल्प उभारून कार्यान्वीत करणे बंधनकारक राहिल.



जा.क्र. मनपा / नर / 2434 / 2029 - 2022

दि. 28/09/2029

(मा. आयुक्त सो. यांच्या मंजूरीने)



(हे. रा. ठाकूर)  
सहा. संचालक, नगररचना  
मिरा भाईदर महानगरपालिका

प्रत - माहितीस्तव व पुढील कार्यवाहीस्तव

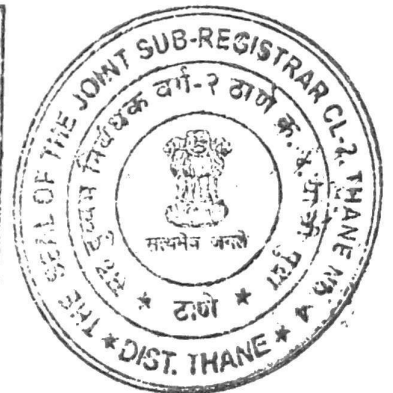
1) विभाग प्रमुख

अतिक्रमण तथा अनाधिकृत बांधकाम नियंत्रण विभाग

2) कर निर्धारक व संकलक अधिकारी

कर विभाग

ट न न ४	
दस्त क्र. 39CC / 2028	
२६	१००







## Maharashtra Real Estate Regulatory Authority

### REGISTRATION CERTIFICATE OF PROJECT

FORM 'C'

[See rule 6(a)]

This registration is granted under section 5 of the Act to the following project under project registration number : **P51700019982**

Project: **Ramdev Ritu Heights, Plot Bearing / CTS / Survey / Final Plot No.: 110/2 at MiraBhayandar (M Corp.), Thane, Thane, 401107;**

1. **M/S Shree Ramdev Ritu Developers** having its registered office / principal place of business at **Tehsil: Thane, District: Thane, Pin: 401101.**
2. This registration is granted subject to the following conditions, namely:
  - The promoter shall enter into an agreement for sale with the allottees;
  - The promoter shall execute and register a conveyance deed in favour of the allottee or the association of the allottees, as the case may be, of the apartment or the common areas as per Rule 9 of Maharashtra Real Estate (Regulation and Development) (Registration of Real Estate Projects, Registration of Real Estate Agents, Rates of Interest and Disclosures on Website) Rules, 2017;
  - The promoter shall deposit seventy percent of the amounts realised by the promoter in a separate account to be maintained in a schedule bank to cover the cost of construction and the land cost to be used only for that purpose as per sub clause (D) of clause (l) of subsection (2) of section 4 read with Rule 5;  
OR  
That entire of the amounts to be realised hereinafter by promoter for the real estate project from the allottees, from time to time, shall be deposited in a separate account to be maintained in a scheduled bank to cover the cost of construction and the land cost and shall be used only for that purpose, since the estimated receivable of the project is less than the estimated cost of completion of the project.
  - The Registration shall be valid for a period commencing from **15/03/2019** and ending with **31/12/2024** unless renewed by the Maharashtra Real Estate Regulatory Authority in accordance with section 5 of the Act read with rule 6.
  - The promoter shall comply with the provisions of the Act and the rules and regulations made there under;
  - That the promoter shall take all the pending approvals from the competent authorities
3. If the above mentioned conditions are not fulfilled by the promoter, the Authority may take necessary action against the promoter including revoking the registration granted herein, as per the Act and the rules and regulations made there under.

Dated: 15/03/2019

Place: Mumbai

८५५४
३९८८/२०२४
१५३ १००



Signature and seal of the Authorized Officer  
Maharashtra Real Estate Regulatory Authority

Receipt (pavti)

76/3188

Tuesday, February 20, 2024

12:46 PM

पावती

Original/Duplicate

नोंदणी क्र.: 39M

Regn.: 39M

पावती क्र.: 3602

दिनांक: 20/02/2024

गावाचे नाव: घोडबंदर  
दस्तऐवजाचा अनुक्रमांक: टनन4-3188-2024  
दस्तऐवजाचा प्रकार: करारनामा  
सादर करणाऱ्याचे नाव: नारणा राम --


नोंदणी फी  
दस्त हाताळणी फी  
पृष्ठांची संख्या: 170

रु. 30000.00  
रु. 3400.00

एकूण:

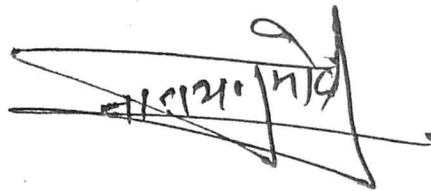
रु. 33400.00

आपणास मूळ दस्त, थंबनेल प्रिंट, सूची-२ अंदाजे  
1:05 PM ह्या वेळेस मिळेल.

  
Joint Sub Registrar, Thane 4  
सह. दुस्यम निबंधक कार्या-२  
ठाणे. क्र. ४

बाजार मूल्य: रु.4580167.02 /-  
मोबदला. रु.4950000/-  
भरलेले मुद्रांक शुल्क : रु. 346500/-

- 1) देयकाचा प्रकार: DHC रक्कम: रु.1400/-  
डीडी/धनादेश/पे ऑर्डर क्रमांक: 0224200405155 दिनांक: 20/02/2024  
बँकेचे नाव व पत्ता:
- 2) देयकाचा प्रकार: DHC रक्कम: रु.2000/-  
डीडी/धनादेश/पे ऑर्डर क्रमांक: 0224206804974 दिनांक: 20/02/2024  
बँकेचे नाव व पत्ता:
- 3) देयकाचा प्रकार: eSBTR/SimpleReceipt रक्कम: रु.30000/-  
डीडी/धनादेश/पे ऑर्डर क्रमांक: MH015314114202324R दिनांक: 20/02/2024  
बँकेचे नाव व पत्ता: IDBI



मुळ दस्तऐवज परत मिळाला



**AGREEMENT**

THIS AGREEMENT made and entered into at Bhayandar on this 20<sup>th</sup> day of February 2024, BETWEEN: **M/s. SHREE RAMDEV RITU DEVELOPERS**, a partnership firm, having its office at Shop No. 23/24, Pushpa Niketan, Near Maxus Mall, Bhayandar West, Thane - 401 101, hereinafter referred to as "**PROMOTER**" (which expression unless it be repugnant to the context or meaning thereof shall deem to mean and include the said firm and its partner or partners from time to time and their respective heirs, executors, administrators and assigns) of the **ONE PART**

**AND**

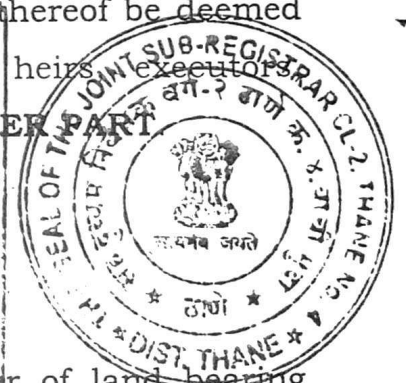
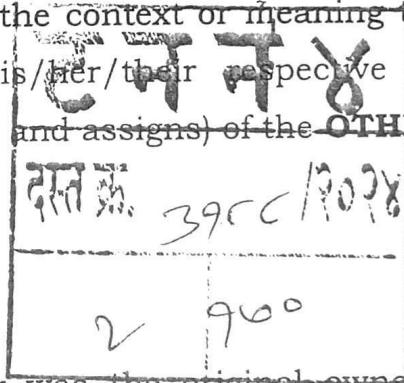
NARANA RAM

having address at C-8, MAHAVIR DHAM SOCIETY,  
SAI BABA NAGAR, BORI VALI WEST, MUMBAI,  
MAHARASHTRA :- 400092.

hereinafter referred to as "**ALLOTTEE/S**" (which expression shall unless it be repugnant to the context or meaning thereof be deemed to mean and include his/her/their respective heirs, executors, administrators, successors and assigns) of the **OTHER PART**

**WHEREAS:**

1. One Shri Malji Bhoir was the original owner of land bearing Survey No.110, Hissa No. 1, admeasuring 10620 sq. meters, Survey No.110, Hissa No. 3, admeasuring 2630 sq. meters, Survey No. 110, Hissa No. 4, admeasuring 2630 sq. meters situate, lying and being at Village Ghodbundar, Taluka and District Thane, in the Registration District and Sub-District of Thane and now within the limits of Mira Bhayandar Municipal Corporation (hereinafter referred to as the "**Said First Property**").

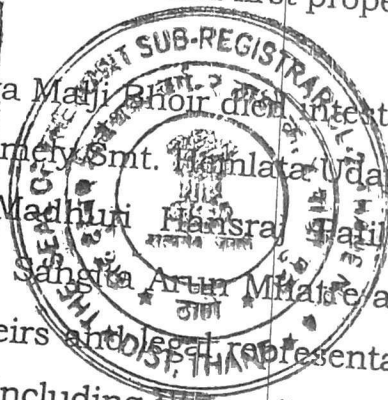


*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signatures and dates]*

2. Shri Malji Bhoir died intestate leaving behind his four sons namely Shri Suryakant Malji Bhoir, Shri Laxman Malji Bhoir, Shri Govind Malji, Shri Gangadhar Malji Bhoir, four married daughters namely Smt. Radhabai Devram Bhoir, Smt. Anusuya Balaram Patil, Smt. Dwarkabai Balkrishna Patil and Smt. Manjulaben Vasudeo Bhoir as his heirs and legal representatives entitled to the estate of the deceased including the said first property.
3. Shri Laxman Malji Bhoir died intestate leaving behind his widow Smt. Laxmibai Laxman Bhoir, a son by name Shri Ravindra Laxman Bhoir, a daughter by name Smt. Bhamini Ramnath Patil as his heirs and legal representatives entitled to the estate of the deceased including the undivided share of the deceased in the said first property.
4. Shri Govind Malji Bhoir died intestate leaving behind his widow by name Smt. Gangubai Govind Bhoir and a son by name Shri Vijay Govind Bhoir, as his heirs and legal representatives entitled to the estate of the deceased including the undivided share of the deceased in the said first property.
5. Smt. Radhabai Devram Bhoir died intestate leaving behind her son by name Shri Ramakant Devram Bhoir, three daughters namely Smt. Damyanti Kamlakar Patil, Smt. Geeta Kamlakar Kasar and Miss Pushpa Devram Bhoir as her heirs and legal representatives entitled to the estate of the deceased including the undivided share of the deceased in the said first property.

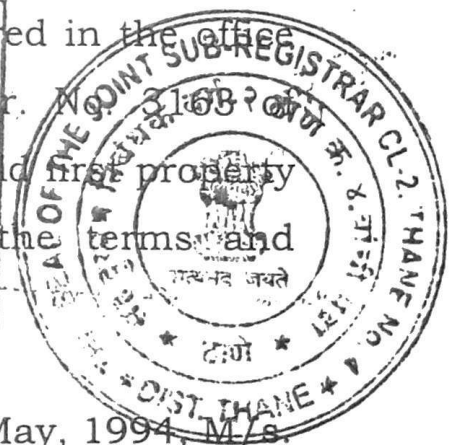
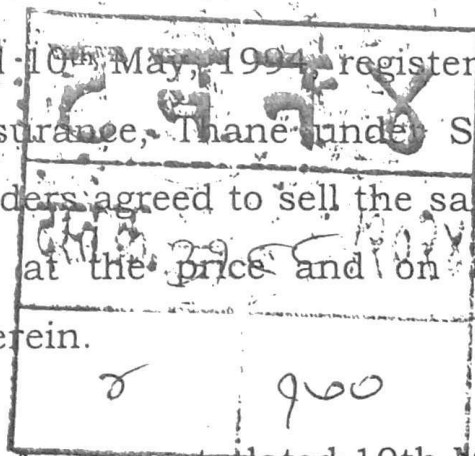
ट न न	Smt. Anusuya Malji Bhoir died intestate leaving behind six married daughters namely Smt. Manlata Uday Patil, Smt. Rekha Madhukar Patil, Smt. Madhuri Mansraj Patil, Smt. Mangala Ramanand Gavand, Smt. Sangita Arun Mhatre and Smt. Vandana Jagannath Patil as her heirs and legal representatives entitled to the estate of the deceased including the undivided share of the deceased in the said first property.
दस्ता क्र. 395	
3	



R

नाकपाठ

7. By an Agreement, dated 1<sup>st</sup> March, 1994, Shri Suryakant Malji Bhoir, Smt. Manibai Suryakant Bhoir, Miss. Nutan Suryakant Bhoir, Shri Avinash Suryakant Bhoir, Smt. Laxmibai Laxman Bhoir, Shri Ravindra Laxman Bhoir, Smt. Yashoda Ravindra Bhoir, Miss. Madhumati Ravindra Bhoir, Miss Bhavna Ravindra Bhoir, Shri Nitin Ravindra Bhoir, Shri Sachin Ravindra Bhoir, Smt. Bhamini Ramnath Patil, Smt. Gangubai Govind Bhoir, Shri Vijay Govind Bhoir, Smt. Mandakini Vijay Bhoir, Shri Milind Vijay Bhoir, Miss. Akshta Vijay Bhoir, Shri Rahul Vijay Bhoir, Shri Gangadhar Malji Bhoir, Smt. Sushila Gangadhar Bhoir, Shri Sharad Gangadhar Bhoir, Smt. Pushpa Sharad Bhoir, Shri Bhupendra Sharad Bhoir, Shri Dipendra Sharad Bhoir, Miss. Ashwini Sharad Bhoir, Shri Ramakant Devram Bhoir, Smt. Danyanti Kamlakar Patil, Jaywant Devram Patil, Smt. Geeta Kamlakar Kasar, Miss Pushpa Devram Bhoir, Smt. Hemlata Uday Patil, Smt. Rekha Madhukar Patil, Smt. Madhuri Hansraj Patil, Smt. Mangala Ramanand Gavand, Smt. Sangita Arun Mhatre, Smt. Vandana Jagannath Patil, Smt. Dwarkabai Balkrishna Patil and Smt. Manjulaben Vasudeo Bhoir agreed to sell the said first property to M/s. Deepak Builders at the price and on the terms and conditions stipulated therein.
8. In pursuance of the said Agreement, dated 1<sup>st</sup> March, 1994, Shri Suryakant Malji Bhoir and 37 others had also executed an Irrevocable General Power of Attorney, dated 1<sup>st</sup> March, 1994 in favour of one of the partners of M/s. Deepak Builders conferring upon him several powers inter-alia power to sell the said property to the person or person of his choice.
9. By an Agreement, dated 10<sup>th</sup> May, 1994, registered in the office of Sub-Registrar of Assurance, Thane under Sr. No. 3168 of 1995, M/s. Deepak Builders agreed to sell the said first property to M/s. RNA Builders at the price and on the terms and conditions stipulated therein.
10. In pursuance of the said Agreement, dated 10<sup>th</sup> May, 1994, M/s. Deepak Builders had also executed a substituted Irrevocable



R

*[Handwritten signature]*

General Power of Attorney, dated 11<sup>th</sup> May, 1994 in favour of the partners of M/s. RNA Builders conferring upon them several powers inter-alia power to sell the said first property to the person or persons of their choice including power to execute a deed of conveyance in favour of the ultimate transferee thereof and to lodge the same for registration in the office of Sub-Registrar of Assurance and to admit the execution thereof before the Sub-Registrar of Assurance.

11. In part performance of the said Agreement, dated 10th May, 1994, M/s. Deepak Builders with the consent and confirmation of Shri Suryakant Malji Bhoir and 37 others had delivered the possession of the said first property to M/s. RNA Builders.
12. By a Deed of Conveyance, dated 18<sup>th</sup> November, 2006, registered in the office of Sub-Registrar of Assurance, Thane under Sr. No. TNN-6-09979-2006 on 2<sup>nd</sup> December, 2006, Shri Suryakant Malji Bhoir and 37 others with the consent and confirmation of M/s. Deepak Builders had sold, transferred and conveyed the said first property to M/s. RNA Builders for the consideration mentioned therein.
13. The Estate Investment Co. Pvt. Ltd. has also granted its No Objection Certificate vide its Letter Ref. No. E.I./85 dated 10<sup>th</sup> June, 2013, to deal with the land bearing Survey No.110, Hissa No. 1 & 4 of Village Ghodbundar, Taluka and District Thane.

14. The Estate Investment Co. Pvt. Ltd. has also granted its No Objection Certificate vide its Letter Ref. No. E.I./86 dated 10<sup>th</sup> June, 2013, to deal with the land bearing Survey No.110, Hissa No. 3 of Village Ghodbundar, Taluka and District Thane.

15. Shri Madanlal Bankatlal, Shri Mukundlal Bankatlal, Shri Gopallal Bankatlal and Smt. Jamnadevi Bankatlal were the owners of land bearing Survey No.110, Hissa No. 2, admeasuring 5290 sq. meters, situate, lying and being at Village Ghodbundar, Taluka and District Thane, Taluka and District Thane, in the

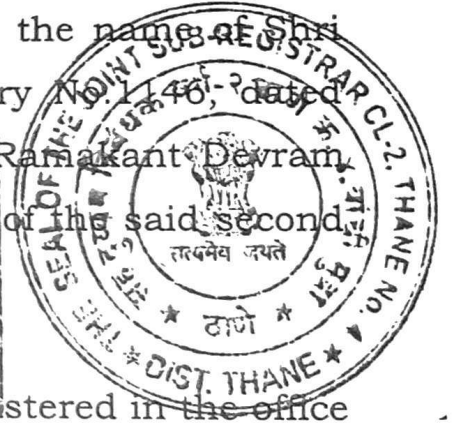
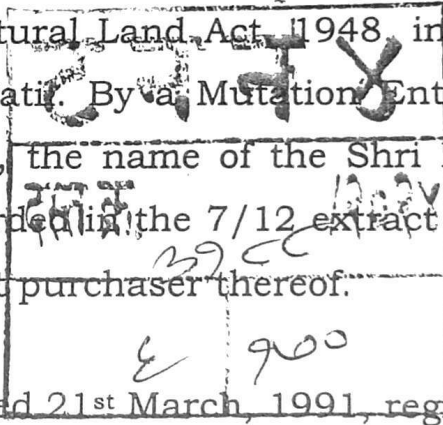
R

AKMOP10

Registration District and Sub-District of Thane and now within the limits of Mira Bhayandar Municipal Corporation (hereinafter referred to as the "Said Second Property").

16. The said second property was under personal cultivation of one Shri Devram Sakharam Patil as the agricultural tenant of the said Shri Madanlal Bankatlal and three others.

17. Shri Ramakant Devram Patil, being the eldest son of Shri Devram Sakharam Patil had filed an application under Section 32 (G) of the Bombay Tenancy and Agricultural Land Act, 1948, before the Addl. Tahsildar and Agricultural Land Tribunal, Thane against the said Shri Madanlal Bankatlal and three others to get fixed the purchase price of the said second property and accordingly, the Ld. Addl. Tahsildar and Agricultural Land Tribunal, Thane was pleased to fix the purchase price of the said second property in the name of Shri Ramakant Devram Patil and on making the payment of purchase price of the said second property, the Addl. Tahsildar and Agricultural Land Tribunal, Thane had issued Certificate under Section 32 (M) of the Bombay Tenancy and Agricultural Land Act, 1948, in the name of Shri Ramakant Devram Patil. By a Mutation Entry No. 146, dated 20th February, 1988, the name of the Shri Ramakant Devram Patil came to be recorded in the 7/12 extract of the said second property as the tenant purchaser thereof.



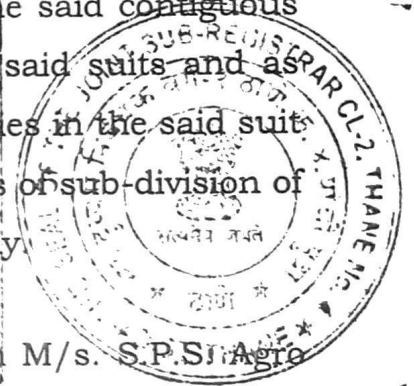
18. By an Agreement, dated 21st March, 1991, registered in the office of Sub-Registrar of Assurance, Thane under Sr. No. 3159 of 1995, Shri Devram Sakharam Patil, Shri Ramakant Devram Patil, Smt. Ushabai Ramakant Patil, Miss. Sunita Ramakant Patil, Shri Sandeep Ramakant Patil, Miss. Dakshata Ramakant Patil, Shri Bhushan Ramakant Patil, Shri Jaywant Devram Patil, Smt. Jayanti Jaywant Patil, Shri Kishore Jaywant Patil, Miss. Bhagyawati Dinesh Patil, Shri Nitin Jaywant Patil and Miss. Jagruti Jaywant Patil agreed to sell the said second property to M/s. RNA Builders at the price and on the terms and conditions stipulated therein.



to be decreed in terms of Consent Term, dated 2<sup>nd</sup> December, 2011, filed by the parties thereto in Special Civil Suit No.606 of 2009.

24. There were dispute and difference between Shri Devram Sakharam Patil and others and M/s. RNA Corp. Pvt. Ltd., in respect of the said second property, as a result, M/s. RNA Corp. Pvt. Ltd., had filed Special Civil Suit No.49 of 2009 and Special Civil Suit No.578 of 2009 in the Court of Civil Judge (S.D.) Thane against the said Shri Devram Sakharam Patil and others for seeking an order of declaration and injunction. The said suit came to be decreed in terms of Consent Term, dated 27<sup>th</sup> January, 2012, filed by the parties thereto in Special Civil Suit No.49 of 2009 and Special Civil Suit No.578 of 2009.
25. On filing the Consent Decree, dated 2<sup>nd</sup> December, 2011 and Consent Decree, dated 27<sup>th</sup> January, 2012, the Hon'ble Court, Thane was pleased to hold that the said property involved in the said suit is contiguous land and the settlement of Special Civil Suit No.606 of 2009, Special Civil Suit No.49 of 2009 and Special Civil Suit No.578 of 2009 have been by division of the said contiguous plot of land between the parties thereto in the said suits and as such, the Hon'ble Court, Thane directed the parties in the said suit to act accordingly and to complete the formalities of sub-division of the property involved in the said suit expeditiously.
26. Accordingly, M/s. RNA Corp Pvt. Ltd along with M/s. S.P.S. Agro Farm and Estate Pvt. Ltd., who had procured the adjoining areas had submitted its proposal for the sanction of sub-division of land bearing Survey No. 110, Hissa No.1, 2, 3 & 4 of Village Ghodbundar, Taluka and District Thane which had been finally approved by the Office of Mira-Bhayandar Municipal Corporation vide its Order bearing No. Ja.No. MNP/ NR/ 1448/ 2014-15 dated 8<sup>th</sup> July, 2015. Thereafter, the Office of Dy: Superintendent of Land Records, Thane issued a Letter bearing No.DU.LI / K.V/ POTHISSA / MNO.1543 /14 DU NO. 2003/15 /1702 dated 6<sup>th</sup> August, 2015 showing fresh demarcation under Form No. 12 of land bearing Survey No. 110, Hissa No.1, 2, 3 & 4 of Village Ghodbundar,

29  
6 900



R

7

Taluka and District Thane comprising of total area of land admeasuring 21170 sq. meters and as such, the land bearing Survey No. 110 Hissa No. 1 admeasuring 9672 Sq. meters came to be demarcated in the name of M/s. S.P.S. Agro Farm and Estate Pvt. Ltd., and the land bearing Survey No, 110 Hissa No.2 admeasuring 11478 Sq. meters of Village Ghodbundar, Taluka and District Thane came to be demarcated in the name of M/s. RNA Corp Pvt. Ltd.

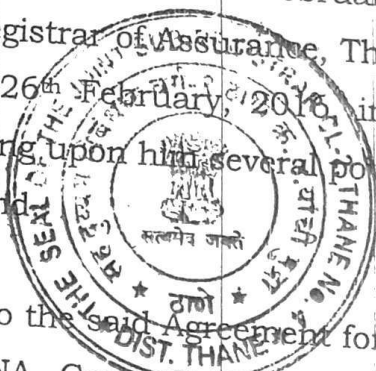
27. In the premises aforesaid, M/s. RNA Corp. Pvt. Ltd., became absolutely seized and possessed off and/or otherwise well and sufficiently entitled to the land bearing Survey No.110, Hissa No. 2, admeasuring 11478 sq. meters of Village Ghodbundar, Taluka and District Thane.

28. By an Agreement for Sale, dated 26<sup>th</sup> February, 2016, registered in the office of Sub-Registrar of Assurance, Thane under Sr. No. TNN-10-3125-2016 on 26<sup>th</sup> February, 2016, M/s. RNA Corp. Pvt. Ltd., agreed to sell an area admeasuring 7902 sq. meters forming the portion of land bearing Survey No.110, Hissa No. 2 of Village Ghodbundar, Taluka and District Thane (hereinafter referred to as the "Said Land") to Shri Manoj M. Purohit at the price and on the terms and conditions stipulated therein.

29. In pursuance of the Agreement for Sale, dated 26<sup>th</sup> February, 2016, M/s. RNA Corp. Pvt. Ltd., had also executed an Irrevocable General Power of Attorney, dated 26<sup>th</sup> February, 2016, registered in the office of Sub-Registrar of Assurance, Thane under Sr. No. TNN-10-3127-2016 on 26<sup>th</sup> February, 2016 in favour of Shri Manoj M. Purohit conferring upon him several powers inter-alia power to deal with the said land.

30. In furtherance to the said Agreement for Sale, dated 26<sup>th</sup> February, 2016, M/s. RNA Corp. Pvt. Ltd., had sold, transferred and conveyed the said land to Shri Manoj M. Purohit vide a Deed of Conveyance, dated 26<sup>th</sup> February, 2016, registered in the office of Sub-Registrar of Assurance, Thane under Sr. No. TNN-10-3129-8

टन	39
दस्तावेज	960



Be

श्रीमंजु

the same was further revised by Fire Department of the Mira Bhayandar Municipal Corporation on 2<sup>nd</sup> September, 2021 vide Letter No. MBMC/FIRE/629/2021-22.

64. The Promoter had made an application to the Mira Bhayandar Municipal Corporation for getting loaded additional F.S.I. above the fourteenth floor of the Building No.2 and also to sanction the plan of new building in place of Bungalow Nos.1 & 2 and on amendment of layout plan, the Mira Bhayandar Municipal Corporation has granted the revised Commencement Certificate No. MNP/NR/2535/ 2021-2022, dated 24<sup>th</sup> November, 2021 to carry out the work of construction of the Building Nos. 1, 3 & 4 consisting of ground + three upper floors, Building No.2 consisting of ground + 22 upper floors and Building No.5 consisting of part ground + stilt + 7 upper floors in the layout of the said property, more particularly described in the First Schedule hereunder written (hereinafter jointly and collectively referred to as the "Said Buildings")

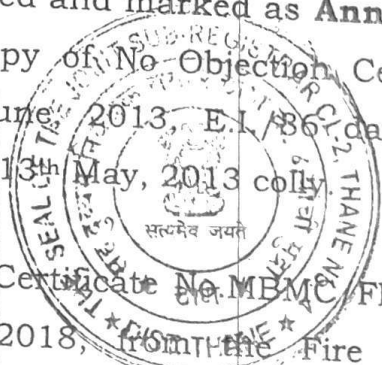
65. The Promoter had obtained the following permissions and sanctions from the authorities concerned for developing the said property;

66. No Objection Certificate Letter Ref. Nos. E.I./85 dated 10<sup>th</sup> June, 2013, E.I./86 dated 10<sup>th</sup> June, 2013 and Letter Ref. No. E.I./46 dated 13<sup>th</sup> May, 2013 from the Estate Investment Co. Pvt. Ltd.

Hereto annexed and marked as **Annexure 'B', 'B-1' & 'B-2'** is the photo copy of No Objection Certificate Ref. Nos. E.I./85 dated 10<sup>th</sup> June, 2013, E.I./86 dated 10<sup>th</sup> June, 2013 and E.I./46 dated 13<sup>th</sup> May, 2013 copy.

67. No Objection Certificate No. MBMC/FIRE/1561/ 2017-18, dated 20<sup>th</sup> March, 2018, from the Fire Department of the Mira Bhayandar Municipal Corporation. Hereto annexed and marked as **Annexure 'C'** is the photocopy of No Objection Certificate, dated 20<sup>th</sup> March, 2018.

ए	दस्तावेज
दस्तावेज	39
90	20 <sup>th</sup> March, 2018



R

01/11/2018

68. Revised No Objection Certificate No. MBMC/FIRE/ 346/2021-22, dated 7<sup>th</sup> June, 2021 and Revised No Objection Certificate No. MBMC/FIRE/629/2021-22, dated 2<sup>nd</sup> September, 2021 from the Fire Department of the Mira Bhayandar Municipal Corporation. Hereto annexed and marked as **Annexure 'C-1 & C-2' colly** are the photocopies of No Objection Certificate, dated 7<sup>th</sup> June, 2021 & Revised No Objection Certificate, dated 2<sup>nd</sup> September, 2021.
69. Commencement Certificate No. MNP/NR/6441/2018-19, dated 2<sup>nd</sup> February, 2019 from Mira Bhayandar Municipal Corporation for construction of Building Nos. 1, 3 & 4 consisting of ground + two upper floors and Building No.2 consisting of ground + 11 (Part) upper floors in the layout of the third property. Hereto annexed and marked as **Annexure 'D'** is the photocopy of Commencement Certificate, dated 2<sup>nd</sup> February, 2019.
70. Revised Commencement Certificate No. MB/MNP/NR/4428/2019-20, dated 5<sup>th</sup> December, 2019 for construction of the Building Nos. 1, 3 & 4 consisting of ground + two upper floors, Building No.2 consisting of ground + 14 (Part) upper floors and Bungalow Nos.1 & 2 consisting of stilt + 2 upper floors in the layout of the said property. Hereto annexed and marked as **Annexure 'D-1'** is the photocopy of Commencement Certificate, dated 5<sup>th</sup> December, 2019.
71. Revised Commencement Certificate No. MNP/NR/2535/- 2021-2022, dated 24<sup>th</sup> November, 2021 for construction of the Building Nos. 1, 3 & 4 consisting of ground + three upper floors, Building No.2 consisting of ground + 22 upper floors and Building No.5 consisting of part ground + stilt + 7 upper floors in the layout of the said property. Hereto annexed and marked as **Annexure 'D-2'** is the photocopy of Commencement Certificate, dated 24<sup>th</sup> November, 2021.
72. Plinth Certificate No. MNP/NR/3291/2019-20, dated 11<sup>th</sup> September, 2019, from the Mira Bhayandar Municipal

95 90



DR

*[Handwritten signature]*

1(a)(i) The Allottee hereby agrees to purchase the said flat/ shop/office from the Promoter and the Promoter hereby agree to sell Flat/Shop/Commercial Premise/Office No. 2108 admeasuring 37.32 Sq. Mtrs (Rera Carpet) on the 21<sup>st</sup> Floor in Building No. 2 known as "**Ramdev Ritu Heights**" (hereinafter referred to as the "**Said Apartment**") as shown in the floor plan thereof to the Allottee for the consideration of Rs. 49,50,000/- /- (Rupees FORTY NINE THOUSAND FIFTY ONLY) including Rs. - /- being the proportionate price of the common areas and facilities appurtenant to the premises, the nature, extent and description of the common areas and facilities which are more particularly described in the List annexed hereto.

(ii) In addition to the consideration as mentioned in the foregoing Clause No. 1(a) (i) and in pursuance of the request made by the Allottee, the Promoter has agreed to provide amenities which are more particularly described in the Third Schedule hereunder written and for the same, the Allottee has agreed to pay the cost of amenities Rs. - (Rupees रुपये 0) to the Promoter in the apartment agreed to be purchased by the Allottee from the Promoter in the said buildings.

रुपये 0	
रुपये 395000	
28	900



(iii) The Allottee hereby agrees to purchase from the Promoter and the Promoter hereby agree to sell to the Allottee covered / open parking bearing Nos. \_\_\_\_\_ being constructed in the layout for the consideration of Rs. - /- (Rupees \_\_\_\_\_)

1(b) The total aggregate consideration amount for the apartment including the cost of amenities and the

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

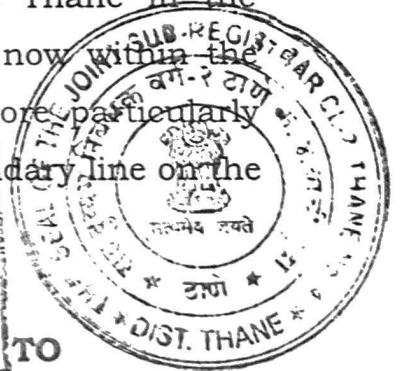
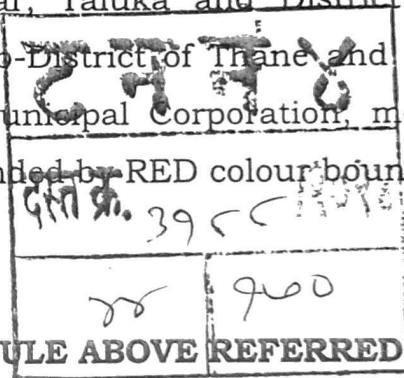
31. **GOVERNING LAW:**

That the rights and obligations of the parties under or arising out of this agreement shall be construed and enforced in accordance with the laws of India for the time being in force and the courts will have the jurisdiction for this agreement.

IN WITNESS WHEREOF the parties hereinabove named have set their respective hands and signed this agreement for sale at (city/town name) in the presence of attesting witness, signing as such on the day first above written.

**FIRST SCHEDULE ABOVE REFERRED TO**

An area admeasuring 3374 sq. meters forming the portion of land bearing Survey No.110, Hissa No.2 and the land bearing Survey No.109, Hissa No.4, admeasuring 710 sq. meters, situate, lying and being at Village Ghodbundar, Taluka and District Thane in the Registration District and Sub-District of Thane and now within the limits of Mira Bhayandar Municipal Corporation, more particularly described shown and surrounded by RED colour boundary line on the Plan annexed hereto.



**SECOND SCHEDULE ABOVE REFERRED TO**

✓ Flat/ Shop/ Commercial Premise/ Office No. 2108 admeasuring 37.33 Sq. Mtrs (RERA Carpet) including balcony area admeasuring      Sq. Meters on the 2<sup>1st</sup> Floor in Building No. 2 known as "Ramdev Ritu Heights" to be constructed in the layout of land bearing Survey No.110, Hissa No.2 and Survey No.109, Hissa No.4, situate, lying and being at Village Ghodbundar, Taluka and District Thane in the Registration District and Sub-District of Thane and now within the limits of Mira Bhayandar Municipal Corporation together with Covered Parking No.     .

OR

SIGNED, SEALED AND DELIVERED

by the with named "PROMOTER"

M/s. SHREE RAMDEV RITU DEVELOPERS

through its one of the partners

RAJARAM .N. BHATI

At \_\_\_\_\_ on \_\_\_\_\_

in the presence of WITNESSES :

1. Name Mehul Kabani

Signature [Signature]

2. Name \_\_\_\_\_

Signature [Signature]



[Signature]

SIGNED, SEALED AND DELIVERED

by the within named "ALLOTTEE"  
(including joint buyers)

1) NARANA RAM

2) \_\_\_\_\_

3) \_\_\_\_\_

4) \_\_\_\_\_

At \_\_\_\_\_ on \_\_\_\_\_

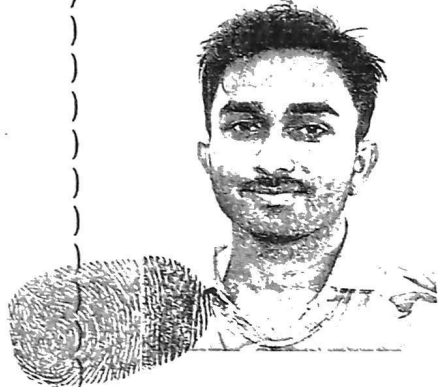
in the presence of WITNESSES :

1. Name Mehul Kabani

Signature [Signature]

2. Name \_\_\_\_\_

Signature [Signature]



[Signature]

ट न न ४	
दस्ता क्र. 3955	
45	
82	900



अहवाल दिनांक : 07/01/2019

गाव नमुना सात

अधिकार अभिलेख पत्रक  
[ महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिकार अभिलेख आणि नोंदवह्या ( तयार करणे व सुस्थितीत ठेवणे ) नियम, १९७१  
यातील नियम ३, ५, ६ आणि ७ ]

गाव :- घोडबंदर  
भूमापन क्रमांक व उपविभाग : 110/2

तालुका :- ठाणे

जिल्हा :- ठाणे

शेवटचा फेरफार क्रमांक : 3124 व दिनांक : 04/01/2019

भूमापन क्रमांक व भू-धारणा पध्दती उपविभाग 110/2 भोगवटादार वर्ग -1		भोगवटादाराचे नाव			
शेताचे स्थानिक नाव :-	क्षेत्र	आकार	आणे	पो.ख. फे.फा	खाते क्रमांक
क्षेत्र एकक हे.आर.चौ.मी	0.93.48	0.01.61	0.07	(3124)	900, 956, 1060
जिरायत	बागायत	तरा	वरकस	इतर	
एकूण क्षेत्र	0.93.48				
पोट-खराब (लागवडीस अयोग्य)	वर्ग (अ)	वर्ग (ब)	एकूण पो	ख	आकारणी
	0.21.30		0.21.30		4.34
जुडी किंवा विशेष आकारणी					
जुने फेरफार क्र. :- (304),(332),(808),(810),(1146),(1149),(1195),(1520),(1595),(1599),(1783),(2225),(2230),(2714),(2766),(2778),(2818),(3020)					सीमा आणि भूमापन चिन्हे

गाव नमुना वारा

पिकांची नोंदवही

[ महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिकार अभिलेख आणि नोंदवह्या ( तयार करणे व सुस्थितीत ठेवणे ) नियम, १९७१ यातील नियम २९ ]

गाव :- घोडबंदर  
भूमापन क्रमांक व उपविभाग : 110/2

तालुका :- ठाणे

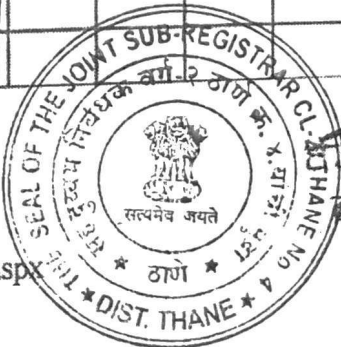
जिल्हा :- ठाणे

शेवटचा फेरफार क्रमांक : 3124 व दिनांक : 04/01/2019

वर्ष	हंगाम	पिकाखालील क्षेत्राचा तपशील							निभळ पिकाखालील क्षेत्र		लागवडीसाठी उपलब्ध नसलेली जमीन		जल सिंचनाचे साधन	शेरा	
		मिश्र पिकाखालील क्षेत्र			घटक पिके व प्रत्येकाखालील क्षेत्र				पिकांचे नाव	जल सिंचित	अजल सिंचित	स्वरूप			क्षेत्र
		मिश्रणाचा संकेत क्रमांक	जल सिंचित	अजल सिंचित	पिकांचे नाव	जल सिंचित	अजल सिंचित								
(१)	(२)	(३)	(४)	(५)	(६)	(७)	(८)	(९)	(१०)	(११)	(१२)	(१३)	(१४)	(१५)	
			हे आर चौ मी	हे आर चौ मी		हे आर चौ मी	हे आर चौ मी		हे आर चौ मी	हे आर चौ मी		हे आर चौ मी			
2014-15	संपूर्ण वर्ष											पडीत	0.9348		
2015-16	संपूर्ण वर्ष											पडीत	0.9348		
2016-17	संपूर्ण वर्ष											पडीत	0.9348		

ट म न ४

दस्ता क्र. 3) 1/2018



नि.सि.सी. घोडबंदर  
ठा. - ठाणे, जि. ठाणे.

07-Jan-19



## ANNEXURE - B2

Email: mail@govindgroup.net

Phone: 2264 3344 (4 Lines)  
Fax: 0221 2264 3377

# THE ESTATE INVESTMENT CO. PRIVATE LTD.

Corporate Chambers, 4th Floor  
The Novartis Master Facility  
Mumbai - 400 001

13<sup>th</sup> May, 2013

The Registrar,

Thane

Dear Sir,

Sub: Our NOC for correcting record of rights.

Our name has been erroneously continued in the record of rights in respect of the following Survey No. which is "SUTI" land.

Old S. No.	New S. No.	Hissa No.	Village	Area Approx. (Sq.Metres)
*27*	*NIL*	*8*	Ghodbunder	*810*
*27*	*NIL*	*7*	Ghodbunder	*960*
*109*	*NIL*	*4*	Ghodbunder	*710*
✓*111*	*NIL*	*1/1*	Ghodbunder	*2630*
✓*111*	*NIL*	*1/2*	Ghodbunder	*2870*

Name of Occupant R.N.A. Corp. Pvt. Ltd.

We have therefore to request you to kindly remove our name from the "Kabjedar / Other Rights" column of the record of rights in respect, only of the land described in table above, after following the due procedure as necessary but at cost and consequences of R.N.A. Builders at whose request we have issued this NOC

THE ESTATE INVESTMENT CO. PVT. LTD.,

Constituted At...

(1) The Collector

Thane

(2) The Commissioner,

Mira Bhayander Municipal Corpn.

८२७४
गणना क्र. ३७८८ / २०१४
५५ १००

