C.C. 2024

मिरा भाईंदर महानगरपालिका

नगररचना विभाग

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

लोकसेवा हक्क कायदा Right to Public Service Act आपली सेवा आमचे कर्तव्य

जा.क्र :- मनपा/नर/ 9454/2024-2025 दिनांक :- 22/08/2024

प्रति,
अधिकार पत्रधारक - मे. जे. पी. इन्फ्रा रियल्टी प्रा.लि.
द्वारा - सल्लागार अभियंता - मे. अर्बिडीज

विषय :- मिरा भाईंदर महानगरपालिका क्षेत्रातील मौजे घोडबंदर, स.क्र.20/4बी,8पै., 21/2अ,पै., 21/2बी,पै., 22/1बी,1सी,2,3,5, 24/3, 25/1, 26/5,8(पै.),9, 110/1पै., 2पै., 112/2पै., 113/1,2, 114/1,3,4,6, 116/1,2अे(पै.),3,4,5,7,8,9, 117/1,3, 4,5,6, 118/2,3, 4,5,7,8, 124/2,3, 125/1,2,3,4,5,6,7, 126/1 ते 6, 127/1,2,3,4,5, 128/5अ, 5बपै., 132/3, 133/1,2,3,4,5,6,7,8; 134/1,2,3,4,5अ,8, 135/3, 148/1,2; 111/5पै., 119/1पै.,2पै.,3पै.,4, 124/1पै. व 116/6 या जमिनीतील समुह गृहनिर्माण योजनेकरिताच्या TOD अंतर्गत प्रस्तावामधील भुखंड "बी" वरील इमारत क्र. 7 करीता एकत्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावलीनुसार (UDCPR) सुधारीत नकाशे मंजुरीसह सुधारीत बांधकाम परवानगी देणेबाबत.

संदर्भ :-
1) आपला दि.19/07/2024 रोजीचा प्रस्ताव.
2) <u>नागरी जमिन कमाल धारणा अधिनियमातील आदेश</u>
- पत्र क्र.युएलसी/टिए/एटीपी/कलम-20/एसआर-1765/2020 दि.06/08/2020,
- पत्र क्र.युएलसी/टिए/एटीपी/कलम-20/एसआर-1714/25/2022 दि.18/01/2022,
- पत्र क्र.युएलसी/टिए/एटीपी/कलम-20/एसआर-1714/जा.क्र.1087 दि.16/12/2021
- पत्र क्र.युएलसी/टिए/एटीपी/कलम-20/एसआर-487/208/20 दि.09/03/2020
- विकासकाचे 10(3) 10(5) खालील कार्यवाही झालेली नसलेबाबत दि. 18/07/2024 रोजीचे शपथपत्र व बंधपत्र.

3) <u>रुपांतरीत कर भरणा, अकृषिक मंजूरी व सनदचा तपशील</u>
- तहसिलदार, ठाणे यांचेकडकील क्र. महसुल/क-1/टे-2/जमिनबाब /कावि5715/2017 दि.05/06/2017 अन्वये आदेश.
- अपर तहसिलदार, मिरा भाईंदर यांचेकडील पत्र क्र. महसुल/जमिनबाब-2/सनद /एसआर-32/2023 दि.13/04/2023 अन्वये सनद
- अपर तहसिलदार, मिरा भाईंदर यांचेकडील पत्र क्र. महसुल/क-1/टे-2/ जमिनबाब/एसआर-197/2023 दि.18/12/2023
- मा.जिल्हाधिकारी, ठाणे यांचेकडील पत्र क्र. महसुल/जमिनबाब-2/सनद/एसआर-75//2019 दि.16/09/2020 अन्वये सनद
- अपर तहसिलदार, मिरा भाईंदर यांचेकडील क्र. महसुल/क-1/टे-2/जमिनबाब

जा.क्र :- मनपा/नर/ १५८५/२०२४-२०२५ दिनांक :- २२/८/२०२४

/एसआर-233/2023 दि.16/01/2023 रोजीचे रुपांतरीत कर भरणा पत्र व दि. 21/01/2023 रोजीचे चलन.

4) दि. इस्टेट इन्व्हेस्टमेंट कं. प्रा. लि. यांचा नाहरकत दाखला
   - EI/380/2017 दि.21/07/2017
   - EI/282/2017 दि.09/12/2016
5) महानगरपालिका अग्निशमन विभागाकडील जा.क्र. मनपा/अग्नि/1513/2023-24 दि.12/01/2024 रोजीचा तात्पुरता नाहरकत दाखला
6) महानगरपालिकेकडील जा.क्र. मनपा/नर/4178/2022-23 दि.23/01/2023 अन्वये बांधकाम परवानगी.
7) महानगरपालिकेकडील जा.क्र. मनपा/नर/3250/2023-24 दि.04/01/2024 अन्वये सुधारीत बांधकाम परवानगी.
8) महानगरपालिकेकडील जा.क्र. मनपा/नर/4161/2023-24 दि.28/03/2024 अन्वये सुधारीत बांधकाम परवानगी.
9) शासनाचे पर्यावरण विभाग SEIAA यांचेकडील पत्र क्र. SIA/MH/MIS/78324/2022 दि.30/09/2022 अन्वये नाहरकत दाखला
10) विकासक व सल्लागार अभियंता यांचे दि.18/07/2024 रोजीचे शपथपत्र व हमीपत्र.
11) मा.भारत सरकार, गृह मंत्रालय शत्रु संम्पति कार्यालय यांचेकडील Certificate No. (6/5)/2024 EP file No. 18-10-55 व Certificate No. (6/4)/2024 EP file No. 18-10-55 दि.24/05/2024 अन्वयेचे विक्री प्रमाणपत्र (Sale Certificate)

-: <u>सुधारीत बांधकाम परवानगी</u> :- (सुधारीत नकाशे मंजूरीसह)

(भुखंड 'बी' च्या मर्यादेत)

इमारत प्रकार-7 विंग "ए" ("ए-1""ए-2"रहिवासी), विंग "बी" ("बी-1" "बी-2") (रहिवास), विंग "सी" (शॉपिंग मॉल / वाणिज्य) विंग "डी" सर्व्हिस ब्लॉक, क्लब व मेडीटेशन सेंटरकरीता

महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगररचना अधिनियम 1966 च्या कलम 44, 45 अन्वये व महाराष्ट्र महानगरपालिका अधिनियम, 1949 चे कलम 253 ते 269 विकासकार्य करणेसाठी / बांधकाम प्रारंभपत्र

मिरा भाईंदर महानगरपालिका

नगररचना विभाग

लोकसेवा हक्क काय
Right to Public Service
आपली सेवा आमचे कर्त

स्वामी विवेकानंद भवन,आर.बी.के.स्कूलच्या बाजूला,कनाकिया, मिरारोड (पूर्व).
जि. ठाणे - 401 107. दूरध्वनी : 022-28121455, • E-mail Id : tp@mbmc.gov.in

जा.क्र :- मनपा/नर/ ९५८५/२०२४- २०२५ दिनांक :- २२/८/२०२४

मिळणेसाठी आपण विनंती केलेनुसार मिरा भाईंदर महानगरपालिका क्षेत्रातील मौजे-घोडबंदर येथील विषयांकित एकत्रित रेखांकनामधील समुह गृहयोजनेच्या अनुषंगाने भुखंड क्र. "बी" मधील इमारतीचे बांधकाम नकाशांस खालील अटी व शर्तीचे अनुपालन होण्याच्या अधिन राहून ही मंजुरी देण्यात येत आहे.

1) सदर भूखंडाचा वापर फक्त बांधकाम नकाशात दर्शविलेल्या (रहीवास + शॉपिंग मॉल/वाणिज्य) वापरासाठीच करण्याचा आहे.

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

3) मंजूर एकत्रित समुह गृहनिर्माण प्रकल्पाच्या मंजूर नकाशाप्रमाणे जागेवर प्रत्यक्ष मोजणी करुन घेणेची आहे व त्यांची उप-अधीक्षक, भूमी अभिलेख, ठाणे यांनी प्रमाणीत केलेली नकाशाची प्रत या कार्यालयाच्या अभिलेखार्थ दोन प्रतीमध्ये पाठविणेची आहे व त्यास मंजूरी घेणे आवश्यक आहे.

4) सदर समुह गृहनिर्माण योजनेची 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 राहील.

5) या जागेच्या आजूबाजूला 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 संलग्नित ठेवणे व सार्वजनिक वापरासाठी खुले ठेवणेची जबाबदारी विकासक / वास्तुविशारद / धारक यांची राहील. रस्त्याबाबत व वापराबाबत आपली / धारकांची कोणताही हरकत असणार नाही.

6) नागरी जमीन धारणा कायदा 1976 चे तरतुदींना व महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियमाच्या तरतुदीस कोणत्याही प्रकारची बाधा येता कामा नये, व या दोन्ही कायद्यान्वये पारित झालेल्या व यापुढे वेळोवेळी होणाऱ्या सर्व आदेशाची अंमलबजावणी करण्याची जबाबदारी विकासक व वास्तुविशारद इतर धारक यांची राहील.

7) रेखांकनात / बांधकाम नकाशात इमारतीचे समोर दर्शविण्यात / प्रस्तावित करण्यात आलेली सामासिक अंतराची जागा ही सार्वजनिक असून महानगरपालिकेच्या मालकीची राहील, व या जागेचा वापर सार्वजनिक रस्त्यासाठी / रस्ता रुंदीकरणासाठी करण्यात येईल. याबाबत अर्जदार व विकासक व इतर धारकांचा कोणताही कायदेशीर हक्क असणार नाही.

जा.क्र :- मनपा/नर/ ९५८५/ २०२४-२०२५ दिनांक :- २२/०८/२०२४

8) मालकी हक्काबाबतचा वाद उत्पन्न झाल्यास त्यास अर्जदार, विकासक, वास्तुविशारद, धारक व संबंधीत व्यक्ती जबाबदार राहतील. तसेच वरील जागेस पोहोच मार्ग उपलब्ध असल्याची व जागेच्या हद्दी जागेवर प्रत्यक्षपणे जुळविण्याची जबाबदारी अर्जदार, विकासक, वास्तुविशारद यांची राहील. यामध्ये तफावत निर्माण झाल्यास सुधारीत मंजूरी घेणे क्रमप्राप्त आहे.

9) मंजूर रेखांकनातील रस्ते, ड्रेनेज, गटारे व खुली जागा (आर.जी.) अर्जदाराने / विकासकाने महानगरपालिकेच्या नियमाप्रमाणे पूर्ण करुन सुविधा सार्वजनिक वापरासाठी कायम स्वरुपी खुली ठेवणे बंधनकारक राहील.

10) इमारतीचे उद्‌वाहन, अग्निशमन तरतुद, पाण्याची जमिनीवरील व इमारतीवरील अशा दोन टाक्या, दोन इलेक्ट्रीक पंपसेटसह तरतूद अग्निसुरक्षिततेच्या अनुषंगाने पुर्तता करणेची जबाबदारी विकासक यांची राहील.

11) महानगरपालिका आपणास बांधकामासाठी व पिण्यासाठी व इतर कारणासाठी पाणी पुरवठा करण्याची हमी घेत नाही. याबाबतची सर्व जबाबदारी विकासक / धारक यांची राहील. तसेच सांडपाण्याची सोय व मलविसर्जनाची व्यवस्था करण्याची जबाबदारी विकासकाची / धारकाची राहील. तसेच बांधकाम सुरु करतेवेळी बांधकाम संपेपर्यंत तेथील बांधकाम कामगारांसाठी आवश्यकतेप्रमाणे पुरेशा शौचालयाची व पाळणाघराची व्यवस्था करणे आपणावर बंधनकारक राहील.

12) अर्जदाराने मौजे, सर्वे क्रमांक, हिस्सा क्रमांक, महानगरपालिका मंजूरी, बिल्डरचे नाव, आर्किटेक्टचे नाव, अकृषिक मंजूरी व इतर मंजूरीचा तपशील दर्शविणारा फलक प्रत्यक्ष जागेवर लावण्यात आल्यानंतरच इतर विकास कामास सुरुवात करणे बंधनकारक राहील. तसेच सर्व मंजूरीचे मुळ कागदपत्र तपासणीसाठी / निरीक्षणासाठी जागेवर सर्व कालावधीसाठी उपलब्ध करुन ठेवणे ही वास्तुविशारद व विकासक यांची संयुक्त जबाबदारी आहे. अशी कागदपत्रे जागेवर प्राप्त न झाल्यास तातडीने काम बंद करण्यात येईल.

13) विकासकाने जुलै 2024 रोजी सादर केलेल्या Geotechnical Investigation Report व दि.03/08/2024 रोजीच्या Structural stability दाखल्याच्या अनुषंगाने इमारतीची उंची प्रस्तावित केली असल्याने भविष्यामध्ये इमारतीच्या संरचनात्मक मध्ये काही दोष निर्माण झाल्यास त्याची सर्वस्वी जबाबदारी ही संरचनात्मक अभियंता, वास्तुविशारद, जमिनमालक/विकासक यांची राहील.

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 करुन संबंधीत सक्षम अधिकाऱ्यांची मंजूरी घेणे तसेच इमारतीचे आयुष्यमान, वापर, बांधकाम चालू साहित्याचा दर्जा व गुणवत्ता व अग्निशमन व्यवस्था याबाबत नॅशनल बिल्डींग कोड

प्रमाणे तरतुदी करुन कार्यान्वीत करणे, तसेच बांधकाम चालू असतांना तांत्रिक व अतांत्रिक कार्यवाही पूर्ण करुन त्याची पालन करण्याची जबाबदारी अर्जदार, विकासक, स्ट्रक्चरल अभियंता, वास्तुविशारद, बांधकाम पर्यवेक्षक, धारक संयुक्तपणे राहील.

15) रेखांकनातील जागेत विद्यमान झाडे असल्यास तोडण्यासाठी महानगरपालिकेची व इतर विभागांची 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 आपणाविरुध्द दंडात्मक कार्यवाही करण्यात येईल.

18) महानगरपालिकेने मंजूर केलेले बांधकाम नकाशे व बांधकाम प्रारंभपत्र रद्द करण्याची कार्यवाही खालील बाबतीत करण्यात येईल, व महाराष्ट्र महानगरपालिका अधिनियम, 1949 व महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगररचना अधिनियम, 1966 च्या तरतूदीनुसार संबंधिताविरुध्द विहीत 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 विधी ग्राह्यता नसलेली कागदपत्रे सादर केल्यास व प्रस्तावाच्या अनुषंगाने महानगरपालिकेची दिशाभूल केल्याचे निदर्शनास आल्यास महाराष्ट्र महानगरपालिका अधिनियमाचे कलम 258 अन्वये कार्यवाही करण्यात येईल.

19) प्रस्तावित इमारतीमध्ये तळघर -1, तळघर-2 व तळघर-3 व खालच्या तळमजल्यावर पार्किंग प्रस्तावीत केले आहे. तसेच सदरच्या तळघराची उंची मंजूर बांधकाम नकाशाप्रमाणे ठेवण्यात यावी व या जागेचा वापर वाहनतळासाठीच करण्यात यावा. तळघरामध्ये हवा उपलब्ध होण्याच्या अनुषंगाने यांत्रिकीकरणाची सोय करणेकामी तसेच सदरच्या तळघरामध्ये आगीच्या अनुषंगाने अग्निशमन यंत्रणा ही NBC व महाराष्ट्र अग्निशमन अधिनियमामधील तरतुदीनुसार तसेच अग्निशमन विभागाने वेळोवेळी पारीत केलेल्या तरतुदीनुसार करणेची जबाबदारी विकासक यांची राहील.

मिरा भाईंदर महानगरपालिका मुख्य कार्यालय भाईंदर

मिरा भाईंदर महानगरपालिका

नगररचना विभाग

स्वामी विवेकानंद भवन आर.बी.के.स्कूलच्या बाजूला,कनाकिया, मिरारोड (पूर्व).

जि. ठाणे - 401 107. दूरध्वनी : 022-28121455, • E-mail Id : tp@mbmc.gov.in

लोकसेवा हक्क काय Right to Public Service आपली सेवा आमचे कर्त

जा.क्र :- मनपा/नर/ 9484 / 2024 - 2025 दिनांक :- 24/12/2024

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

21) प्रस्तावातील इमारतीचे बांधकाम पूर्ण झाल्यानंतर नियमाप्रमाणे पूर्ण झालेल्या इमारतीस प्रथम वापर परवाना प्राप्त करुन घेणे व तद्नंतरच 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 वर्षापर्यंत राहील. तथापि एका वर्षात काम सुरु न केल्यास एकत्रिकृत विकास नियंत्रण प्रोत्साहन नियमावली मधील विनियम 2.7.1 नुसार परवानगी नुतनीकरण करण्याची जबाबदारी विकासकाची राहिल. अन्यथा सदरची मंजूरी कायदेशीररित्या आपोआप रद्द होईल.

23) सदरच्या आदेशातील अटी व शर्तींचे पालन करणेची जबाबदारी अधिकारपत्रधारक, बांधकाम पर्यवेक्षक, वास्तुविशारद, स्ट्रक्चरल अभियंता व धारक यांची राहील.

24) सदर जागेच्या मालकीबाबत व न्यायालयात दावा प्रलंबित नसल्याबाबत आपण प्रतिज्ञापत्र दि. 26/02/2024 रोजी दिलेले आहे. याबाबत काहीही विसंगती आढळून आल्यास दिलेली परवानगी रद्द करण्यात येईल.

25) सदर जागेच्या मालकी हक्काबाबत जागेच्या हद्दीबाबत मा. न्यायालयीन दाव्याबाबत व पोहोच रस्त्याबाबत सर्वस्वी जबाबदारी विकासकाची राहणार असून त्याबाबत महानगपालिका जबाबदार राहणार नाही. तसेच याबाबत कोणत्याही प्रकारची विसंगती आढळल्यास सदर परवानगी रद्द समजणेत येईल.

26) यापुर्वी महानगरपालिकेने पत्र क्र. मनपा/नर/4161/2023-24, दि.28/03/2024 अन्वये दिलेल्या सुधारीत बांधकाम परवानगीनुसारचे क्षेत्र -

अ.क्र.	इमारत प्रकार	मजल्यांची संख्या	बांधकाम क्षेत्राचा तपशिल (चो.मी.)
	इमारत प्रकार - 7	3 स्तर तळघर + खालचा तळमजला + तळमजला + 1 ते 4 शॉपिंग मॉल / वाणिज्य + 5 वा सर्व्हिस मजला + 6 वा मजला ॲमिनीटी (विंग अे-1, अे-2, बी-1, बी-2) + 7 ते 38 मजले रहिवास	

मिरा भाईंदर महानगरपालिका

नगररचना विभाग

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

लोकसेवा हक्क कायदा
Right to Public Service Act
आपली सेवा आमचे कर्तव्य

जा.क्र :- मनपा/नर/ १५८५/२०२३-२०२४ दिनांक :- २२/११/२०२३

1.	विंग अे (अे-1, अे-2 रहिवास)	3 स्तर तळघर + तळमजला + सहावा मजला (ॲमिनीटी) + 7 ते 38 मजले (रहिवास)	40934.10
2.	विंग बी (बी-1, बी-2 रहिवास)	3 स्तर तळघर + तळमजला + सहावा मजला (ॲमिनीटी)	--
3	विंग सी (शॉपिंग मॉल / वाणिज्य)	3 स्तर तळघर + खालचा तळमजला + तळमजला + 1 ते 4 शॉपिंग मॉल / वाणिज्य + 5 वा सर्व्हिस मजला	43838.26
4	विंग डी (सर्विस ब्लॉक)	1 स्तर बेसमेंट + तळ + 3 मजले (शॉपिंग मॉल इमारतीस लागणाऱ्या सुविधा, जसे सब स्टेशन डी जी सेट व इतर)	--
		एकूण बांधकाम क्षेत्र	**84772.36 चौ.मी.**

- यासोबतच्या मंजूर रेखांकनात प्रस्तावित केलेल्या इमारतीचे बांधकाम खालीलप्रमाणे मर्यादीत ठेवून त्यानुसार कार्यान्वीत करणे बंधनकारक राहिल.

अ.क्र.	इमारत प्रकार	मजल्यांची संख्या	बांधकाम क्षेत्राचा तपशिल (चो.मी.)
	इमारत प्रकार - 7	3 स्तर तळघर + खालचा तळमजला + तळमजला + 1 ते 4अ शॉपिंग मॉल / वाणिज्य + 5 वा सर्व्हिस मजला + 6 वा मजला (Recreational Floor) (विंग अे-1, अे-2, बी-1, बी-2) आर.जी. क्लब हाऊस, मेडीटेशन सेंटर + 7 ते 45 मजले रहिवास(विंग अे-1, अे-2, बी-1, बी-2)	खालील अ.क्र. 01 ते 06 मध्ये सविस्तरपणे नमुद आहे.

मिरा भाईंदर महानगरपालिका

नगररचना विभाग

स्वामी विवेकानंद भवन.आर.बी.के.स्कूलच्या बाजूला.कनाकिया, मिरारोड (पूर्व).

जि. ठाणे - 401 107. दूरध्वनी : 022-28121455, • E-mail Id : tp@mbmc.gov.in

लोकसेवा हक्क कायदा
Right to Public Services Act
आपली सेवा आमचे कर्तव्य

जा.क्र :- मनपा/नर/ 9454/2024-2025 दिनांक :- 22/8/2024

1	विंग अे (अे-1, अे-2 रहिवास)	3 स्तर तळघर + तळमजला + 5 वा मजला सर्व्हिस + सहावा मजला (Recreational Floor) + 7 ते 38 मजले (रहिवास) यापुर्वीच्या मंजुरीनुसार वाढीव 39 ते 45 मजले	40934.10 8358.59
		एकुण क्षेत्र (7 ते 45 मजले)	49292.69 चौ.मी.
2	विंग बी (बी-1, बी-2 रहिवास)	3 स्तर तळघर + तळमजला + 5 वा मजला सर्व्हिस + सहावा मजला (Recreational Floor) + 7 ते 45 मजले (रहिवास)	43134.58
3	विंग सी (शॉपिंग मॉल / वाणिज्य)	3 स्तर तळघर + खालचा तळमजला + तळमजला + 1 ते 4थे शॉपिंग मॉल / वाणिज्य + 5 वा सर्व्हिस मजला	43,645.98
4	विंग डी (सर्विस ब्लॉक)	तळ + 3 मजले (शॉपिंग मॉल इमारतीस लागणाऱ्या सुविधा, जसे सब स्टेशन डी जी सेट व इतर)	---
5	क्लब	सहाव्या मजल्यावर (तळ + 1) Recreational Floor	166.57
6	मेडीटेशन सेंटर	सहाव्या मजल्यावर (तळ) Recreational Floor	48.77
		एकूण बांधकाम क्षेत्र	136288.59 चौ.मी.

27) महानगरपालिकेने यापूर्वी दिलेली जा.क्र. मनपा/नर/4161/2023-24 दि.28/03/2024 अन्वये देण्यात आलेली मंजूरी सुधारीत करण्यात येत आहे.

28) जागेवर रेन वॉटर हार्वेस्टींगची व्यवस्था करणे तसेच त्याबाबतची यंत्रणा स्वतंत्र ओव्हरटँक व प्लंबींग लाईनसह कार्यान्वीत ठेवणे व त्याबाबत पाणीपुरवठा विभागाकडील प्रमाणपत्र सादर करणे बंधनकारक राहील.

29) रेखांकनातील जागेत सेप्टीक टँकचे बांधकाम IS-2470 च्या मानकानुसार बांधणे आवश्यक राहील.

30) प्रस्तावित इमारतीसाठी भोगवटा दाखल्यापूर्वी प्रती सदनिका 100 लिटर या क्षमतेची सौर उर्जा वरिल पाणी गरम करण्याची व्यवस्था (सोलार वॉटर हिटींग 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 राहील.

जा.क्र :- मनपा/नर/ ९५८५/ २०२४- २०२५ दिनांक :- २२/८/२०२४

31) भोगवटा दाखल्यापूर्वी सदर वृक्ष प्राधिकरणाच्या सल्ल्याप्रमाणे भूखंडामध्ये प्रती 100.00 चौ.मी. करिता दोन झाडे याप्रमाणे तसेच आर.जी. च्या भूखंडामध्ये प्रती 100 चौ.मी. करिता पाच झाडांची लागवड करुन त्याबाबत वृक्ष प्राधिकरण विभागाकडील नाहरकत दाखला सादर करणे बंधनकारक राहील.

32) 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 राहील.

33) महाराष्ट्र महानगरपालिका अधिनियम 1949 चे कलम 263 अन्वये तसेच UDCPR मधील विनियम क्र. 2.10 नुसार भोगवटा दाखला घेणे आपणावर बंधनकारक राहील.

34) 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 संबंधीत कामे करणेसाठी Facilitation Centre उभारणे बंधनकारक राहील.

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

36) 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 इंजिनिअर / साईट सुपरव्हाईजर यांची राहणार असून त्यासाठी महानगरपालिका जबाबदार राहणार नाही.

37) सदर गृहसंकुलातील रहिवाश्यांसाठी आवश्यक क्षमतेचा जैविक खत निर्मीती प्रकल्प उभारुन कार्यान्वीत करणे आपणावर बंधनकारक राहील.

38) रेखांकनातील प्रस्तावित वाहनतळामध्ये इलेक्ट्रीक वाहनांकरीता मान्यताप्राप्त संस्थेकडून इलेक्ट्रीक

जा.क्र :- मनपा/नर/ ९५८५/२०२४-२०२५ दिनांक :- २२/०१/२०२४

चार्जिंग पॉईंट लावणे व त्याबाबतचा दाखला इमारतीच्या भोगवटा दाखल्यापूर्वी सादर करणे प्रस्तावाचे विकासक यांचेवर बंधनकारक राहील.

39) शासनास हस्तांतरीत करावयाच्या सदनिका शासनास हस्तांतरीत करुन त्याबाबतच्या नाहरकत दाखल्यासह शासनाच्या इतर विभागाकडील आवश्यक नाहरकत दाखले / परवानग्या प्राप्त करुन घेणेची सर्वस्वी जबाबदारी विकासक व वास्तुविशारद यांची राहील.

40) सदर जागेमध्ये माती भरणी किंवा खोदकाम करणेसाठी संबंधित महसूल प्राधिकरणाकडून परवानगी घेणे व त्याअनुषंगीक आवश्यक शुल्काचा भरणा करणे बंधनकारक राहील.

41) सदर जागेबाबत शासन निर्देशाप्रमाणे आवश्यक असणा-या परवानग्या / नाहरकत दाखले प्राप्त करुन घेणेची जबाबदारी विकासकाची राहील.

42) मोकळ्या जागेच्या कराचा भरणा प्रत्येक वर्षाच्या आर्थिक वर्षामध्ये भोगवटा दाखला प्राप्त दिनांकापर्यंत भरणा करणे आपणावर बंधनकारक राहील. कराचा भरणा न केल्यास आपणावर पुढील कायदेशीर कार्यवाही करण्यात येईल.

43) मा. शासनाच्या एकत्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली (UDCPR) मधील विनियम क्र.2.2.14(B) Option-2 अन्वये प्रिमियम शुल्कामध्ये सवलत घेतल्याने विकासक यांनी सादर केलेल्या प्रतिज्ञापत्रानुसार उर्वरित शासनाचे प्रिमियम शुल्क व ॲन्सिलरी प्रिमियम शुल्क (रु.7,04,41,924/-) (4,76,33,632/- + 2,28,08,292/-) दि.23/01/2023 अन्वयेच्या बांधकाम परवानगी व अतिरिक्त बांधकाम प्रिमिअम शुल्क रु.4,53,49,335/- (रु.2,26,74,668 (महानगरपालिकेस) व रु.2,26,74,668 (शासनास)) तसेच ॲन्सिलरी प्रिमिअम शुल्क रु.2,04,11,220/- (रु.1,02,05,610/- (महानगरपालिकेस) व रु. 1,02,05,610/- (शासनास)) दि.04/01/2024 अन्वयेची सुधारीत बांधकाम परवानगी व ॲन्सिलरी प्रिमियम शुल्क रु.1,11,64,232/- (रु.55,82,116/- (महानगरपालिकेस) व रु. 55,82,116/- (शासनास)) दि.28/03/2024 अन्वये सुधारीत बांधकाम परवानगी व ॲन्सिलरी प्रिमियम शुल्क रु.4,27,81,368/- (रु.2,13,90,184/-) (महानगरपालिकेस) व रु.2,13,90,184/-(शासनास)) तसेच Transit Oriented Development प्रिमिअम शुल्क रु.21,41,38,800/- (रु.10,70,69,400/- (महानगरपालिकेस) व रु.10,70,69,400/- (शासनास)) हे 8.50% प्रति वर्ष व्याजाने मंजूर रेखांकनातील पहिल्या इमारतीच्या भोगवटा दाखल्यावेळी भरणा करणे विकासक व सल्लागार अभियंता यांचेवर बंधनकारक

राहील.

44) भोगवटा दाखल्यापुर्वी एकत्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली (UDCPR) मधील विनियम क्र. 13.4 मधील तरतुदीनुसार सदर जागेमध्ये आवश्यक क्षमतेचा सांडपाणी प्रक्रिया व पुर्नवापरासाठीचा प्रकल्प उभारुन कार्यान्वीत करणे बंधनकारक राहील. तसेच विनियम क्र. 13.5 नुसार Solid Waste Management यंत्रणा कार्यान्वित करणे बंधनकारक राहील.

45) दि.26/06/2019 रोजीच्या शासन निर्णयानुसार मेट्रो लाईन 9 करिता 100% विकास आकाराचा भरणा करणे आवश्यक आहे. परंतु यापूर्वीच्या दि.24/01/2024 रोजी दिलेल्या बांधकाम परवानगीच्या अनुषंगाने विकास आकार भरणा केला असुन विकासकास वेळोवेळी दिलेल्या सुधारीत विकास परवानगीनुसार वाढीव क्षेत्राच्या अनुषंगाने विकास आकार भरणा केला आहे. तथापी दि.24/01/2024 पुर्वीच्या बांधकाम क्षेत्राचे मेट्रो विकास आकार हा त्यांनी महानगरपालिकेकडे केलेल्या विनंतीच्या अनुषंगाने महानगरपालिकेनी विकासक यांची मागणी मान्य केली असुन त्याअनुषंगाने 47,355.14 चौ.मी. क्षेत्राकरीता उर्वरित विकास आकार (रु.4,87,86,860/-) हा दि.04/01/2024 पासून विनियम क्र. 124G मधील नमुद व्याजासह रक्कम 6 महिन्यांमध्ये भरणा करणे आपणावर बंधनकारक राहील.

46) या कार्यालयाचे पत्र क्र.मिभा/मनपा/नर/3587/2022-23 दि.16/12/2022 अन्वयेची परवानगी ही समुह गृहनिर्माण योजनेची एकत्रित मोजणी करणेच्या अनुषंगाने असून त्या जागेच्या पोट विभाजनासाठी मंजूरी समजण्यात येऊ नये या अनुषंगाने मंजूरी दिली असून सदर मंजुरीच्या अनुषंगाने यापूर्वीच्या मंजुरीनुसार उक्त रेखांकन नकाशावर भुखंड दर्शविण्यात आले असले तरी, प्रिमिअम चटई क्षेत्र निर्देशांक हा समुह गृहनिर्माण योजनेनुसारच्या एकूण क्षेत्रावर अनुज्ञेय प्रमाणे व सदर भुखंड हा समुह गृहनिर्माण योजनेचा भाग असल्याकारणाने एकत्रितरित्या विचारात घेऊन तो त्या-त्या भुखंडावर प्रस्तावीत करण्यात आला असला तरी भविष्यात सदर समुह गृहनिर्माण प्रकल्पातील जमिनीचे पोटविभाजन असल्याचे समजण्यात येणार नाही. व त्याचे भुखंड दर्शविल्यानुसार पोट विभाजन अनुज्ञेय होणार नाही व स्वतंत्र भुखंड देखिल विक्री करता येणार नाही.

47) पर्यावरण विभागाकडील दि. 30/09/2022 रोजीच्या नाहरकत दाखल्यातील अटीशर्तीचे पालन करणे आपणांवर बंधनकारक राहील व भोगवटा दाखला घेण्यापूर्वी Consent to operate बाबत नाहरकत घेणे बंधनकारक राहील.

मिरा भाईंदर महानगरपालिका मुख्य कार्यालय भाईंदर.

48) बांधकाम सुरु असलेल्या जागेला सर्व बाजूंनी 25 फुट उंच पत्र्याची कुंपणभिंत उभारणे बंधनकारक राहील.

49) प्रस्तावित जागेतील बांधकाम सुरू केल्यापासून ते बांधकाम पूर्ण होईपर्यंतच्या कालावधीमध्ये सुरक्षीतेच्या दृष्टीने बांधकाम क्षेत्र तळापासून ते बांधकामाच्या उंचीपर्यंत ग्रीन नेट (Green Net) ने झाकणे अत्यावश्यक व बंधनकारक आहे, यामध्ये काही कसूर झाल्यास संबंधित विकासक/वास्तुविशारद/सल्लागार अभियंता यांचेवर नियमानुसार कारवाई करण्यात येईल.

50) पाणी फवारणी यंत्र (Sprinkler System) बांधकाम परिसरात उभारणी करुन कार्यान्वीत करणे बंधनकारक राहील.

51) प्रस्तावीत इमारतीमध्ये Service Floor प्रस्तावीत केला असून त्याची उंची 3.20 मी. आहे. सदर Service Floor चा वापर हा एकत्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली (UDCPR) मधील तरतुदीनुसार करणे बंधनकारक राहील.

52) मुख्य रस्त्यापासून बांधकाम सुरु असणाऱ्या स्थळापर्यंत जाणे-येणेसाठी पक्क्या स्वरुपाचा रस्ता तयार करुन सदर रस्ता बांधकाम पूर्ण होईपर्यंत कार्यान्वीत असणे बंधनकारक राहील.

53) बांधकाम सुरु असणाऱ्या क्षेत्राच्या मुख्य प्रवेशद्वारावर C.C.T.V. Camera बसविणे बंधनकारक आहे.

54) बांधकाम सुरु असणाऱ्या क्षेत्राच्या मुख्य प्रवेशद्वारापासून जवळच्या अंतरात प्रकल्पामध्ये चिखलाने माखलेले वाहनाचे टायर स्वच्छ करण्यासाठी यंत्रणा उभी करणे बंधनकारक आहे.

55) विकासकावर एकत्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली (UDCPR) मधील विनियम क्र.9.20.3 नुसार Artificial Lightning and Machanical Ventilation देणे बंधनकारक राहील.

56) सदर इमारत ही विशेष इमारत असल्याने एकत्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली (UDCPR) मधील विनियम क्र.9.32 नुसार FIRE PROTECTION बाबत तसेच विनियम क्र. 9.28.4 नुसार संपूर्ण इमारतीमध्ये (तळघर व सदनिकांसह प्रत्येक मजल्यावर) Sprinkler System बसविणे बंधनकारक राहील.

57) सदर प्रस्तावित जागा Transit Oriented Devlopment मेट्रो-9 (झंकार स्टेशन) व मेट्रो-10 काशीमिरा स्टेशनच्या 500 मी. च्या आत असून एकत्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली (UDCPR) मधील विनियम क्र.14.2.1 अन्वये मंजूर करण्यात आलेली असल्याने प्रस्तावामधील

C.C. 2024

मिरा भाईंदर महानगरपालिका

नगररचना विभाग

स्वामी विवेकानंद भवन आर बी के स्कूलच्या बाजूला कनाकिया, मिरारोड (पूर्व).
जि. ठाणे - 401 107. दूरध्वनी : 022-28121455, • E-mail Id : tp@mbmc.gov.in

लोकसेवा हक्क कायदा
Right to Public Service Act
आपली सेवा आमचे कर्तव्य

जा.क्र :- मनपा/नर/ ९५८५/ २०२४- २०२५ दिनांक :- २२/८/२०२४

पुढील सामासिक अंतर हे Foot path साठी सर्व नागरीकांना कायम खुले ठेवणे बंधनकारक राहील व पुढील सामासिक अंतरामध्ये संरक्षण भिंत बांधता येणार नाही.

58) Architectural Projection करीता विकासक यांनी दि.19/07/2024 अन्वये दिलेल्या बंधपत्रानुसार अटीशर्तींचे पालन करणे बंधनकारक राहील तसेच रेरा कायद्यानुसार सदरच्या Architectural Projection चे क्षेत्र बांधकाम क्षेत्रामध्ये (Carpet Area) विचारात घेता येणार नाही व सदर क्षेत्राची विक्री करता येणार नाही.

59) मिरा भाईंदर महानगरपालिका अग्निशमन विभागाकडील दि.12/01/2024 रोजीच्या नाहरकत दाखल्यामधील अटीशर्तींचे पालन करणे आपणांवर बंधनकारक राहील.

60) महानगरपालिकेने यापुर्वी दि.28/03/2024 रोजी विंग अे-1, अे-2 (7 ते 38 मजले) (रहिवास) करीता दिलेली सुधारीत बांधकाम परवानगी त्या क्षेत्राच्या मर्यादेत कायम राहील.

61) प्रस्तावित इमारतीसाठी सार्वजनिक बांधकाम विभागाने निश्चित केलेल्या बेंचमार्क क्र. 20(TBM) RL-5.488 मी., मिरा भाईंदर महानगरपालिका बस डेपो, घोडबंदर रोड, आर.टी.ओ. कार्यालय जवळ,, मिरारोड - 401 107. नुसार इमारतीची Plinth Level ठेवणे विकासक / वास्तुविशारद / सल्लागार अभियंता यांचेवर बंधनकारक राहील.

जा.क्र. मनपा/नर/ ९५८५/ २०२४- २०२५ दिनांक :- २२/८/२०२४

(मा. आयुक्त तथा प्रशासक सो., यांचे मान्यतेने.)

(पु.म.शिंदे)
सहायक संचालक, नगररचना
मिरा भाईंदर महानगरपालिका

प्रत - माहितीस्तव व पुढील कार्यवाहीस्तव
1) विभाग प्रमुख
अतिक्रमण तथा अनाधिकृत बांधकाम निर्मूलन विभाग
2) कर निर्धारक व संकलक अधिकारी
कर विभाग

मिरा भाईंदर महानगरपालिका मुख्य कार्यालय भाईंदर.

Housiey.com