



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

जा.क्र :- मनपा/नर/ 2323/2028-2024

दिनांक :- 26/08/2028

अधिकार पत्रधारक - मे. जे. पी. इन्फ्रा रियल्टी प्रा.लि.
401/402, विराज टॉवर्स, वेस्टर्न एक्सप्रेस हायवे जवळ,
अंधेरी (पूर्व), मुंबई-93

द्वारा - सल्लागार अभियंता - मे. अर्बिडीज

437, हिंद राजस्थान बिल्डींग, दादासाहेब फाळके रोड,
दादर (पूर्व), मुंबई - 14.



विषय :- मिरा भाईंदर महानगरपालिका क्षेत्रातील मोजे 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, 116/1,2अ(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 "अ" वरील इमारत क्र. 8, (रहिवास + वाणिज्य) व मेडिटेशन सेंटर करिता एकत्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावलीनुसार (UDCPR) सुधारीत नकाशे मंजूरीसह सुधारीत बांधकाम परवानगी देणेबाबत.

- संदर्भ :-
- 1) आपला दि.21/08/2024 रोजीचा प्रस्ताव.
 - 2) नागरी जमिन कमाल धारणा अधिनियमातील आदेश
 - विकासकाचे 10(3) 10(5) खालील कार्यवाही झालेली नसलेबाबत दि. 20/08/2024 रोजीचे शपथपत्र व बंधपत्र.
 - 3) रुपांतरीत कर भरणा, अकृषिक मंजूरी व सनदचा तपशील
 - मा.जिल्हाधिकारी, ठाणे यांचेकडील पत्र क्र. महसुल/क-1/टे-1/घोडबंदर-ठाणे/सनद/एसआर-75/2019 दि.16/09/2020 अन्वये सनद
 - अपर तहसिलदार, मिरा भाईंदर यांचेकडील पत्र क्र. महसुल/जमिनबाब-2/सनद/एसआर-32/2023 दि.13/04/2023 अन्वये सनद



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

जा.क्र. :- मनपा/नर/ 2323/2028-2024

दिनांक :- 26/02/2028

- 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/1758/2022-23
दि.27/01/2023 रोजीचा तात्पुरता नाहरकत दाखला
- 6) महानगरपालिकेकडील जा.क्र. मनपा/नर/3855/2021-22 दि.11/02/2022 अन्वये
बोधकाम परवानगी
- 7) महानगरपालिकेकडील जा.क्र. मनपा/नर/2793/2022-23 दि.21/10/2022 अन्वये
सुधारित बांधकाम परवानगी
- 8) महानगरपालिकेकडील जा.क्र.मनपा/नर/654/2023-24 दि.25/05/2023 अन्वये
सुधारीत बांधकाम परवानगी.
- 9) शासनाचे पर्यावरण विभाग SEIAA यांचेकडील पत्र क्र. ECID No.
EC22B039MH143619 फाईल क्र. SIA/MH/MIS/78324/2022
दि.30/09/2022 अन्वये नाहरकत दाखला
- 10) विकासक व सल्लागार अभियंता यांचे दि.20/08/2024 रोजीचे शपथपत्र व
हमीपत्र.
- 11) मा.भारत सरकार, गृह मंत्रालय शत्रु संपत्ति 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)

-: सुधारीत बांधकाम परवानगी :- (सुधारीत नकाशे मंजूरीसह)
(भुखंड 'अ' च्या मर्यादेत)

इमारत प्रकार - 8, विंग अ (अ-1, अ-2), विंग बी (बी-1, बी-2), विंग सी(सी-1, सी-2) वाणिज्य,
विंग अ (अ-1, अ-2 रहिवास), विंग बी (बी-1, बी-2 रहिवास), विंग सी
(सी-1, सी-2 रहिवास) 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



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

जा.क्र :- मनपा/नर/ 2323/2028-2029

दिनांक :- 26/02/2028

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

- 1) सदर भूखंडाचा वापर फक्त बांधकाम नकाशात दर्शविलेल्या (रहीवास + वाणिज्य) करण्याचा आहे.
- 2) सदरच्या बांधकाम परवानगीने आपणास आपल्या हक्कात नसलेल्या जागेवर कोणताही बांधकाम करता येणार नाही.
- 3) मंजूर एकत्रित समुह गृहनिर्माण प्रकल्पाच्या मंजूर नकाशाप्रमाणे जागेवर प्रत्यक्ष मोजणी करून घेणेची आहे व त्यांची उप-अधीक्षक, भूमी अभिलेख, ठाणे यांनी प्रमाणीत केलेली नकाशाची प्रत या कार्यालयाच्या अभिलेखार्थ दोन प्रतीमध्ये पाठविणे 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 राहिल.
- 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 राहिल. रस्त्याबाबत व वापराबाबत आपली / धारकांची कोणतीही 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 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.



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

जा.क्र :- मनपा/नर/ 2323/2024-2024

दिनांक :- 26/08/2024

- 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 राहिल. याप्रमाणे तफावत निर्माण 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) इमारतीचे उद्वहन, अग्निशमन तरतूद, पाण्याची जमिनीवरील व इमारतीवरील अशा दोन टाक्या, दोन इलेक्ट्रीक पंपसेटसह तरतूद अग्निसुरक्षिततेच्या अनुषंगाने पुर्तता करणेची जबाबदारी विकासक यांची राहिल.
- 11) महानगरपालिका आपणास बांधकामासाठी व पिण्यासाठी व इतर कारणासाठी पाणी पुरवठा करण्याची हमी घेत नाही. याबाबतची सर्व जबाबदारी विकासक / धारक यांची राहिल. तसेच सांडपाण्याची सोय व मलविसर्जनाची व्यवस्था करण्याची जबाबदारी विकासकाची / धारकाची राहिल. तसेच बांधकाम सुरु करतवेळी बांधकाम संपेपर्यंत तेथील बांधकाम कामगारांसाठी आवश्यकतेप्रमाणे पुरेशा शौचालयाची व पाळणाघराची व्यवस्था करणे आपणावर बंधनकारक राहिल.
- 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 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) विकासकाने जुलै 2024 रोजी सादर केलेल्या Geotechnical Investigation Report व दि.27/08/2024 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 राहिल.
- 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 अधिकाऱ्यांची मंजूरी घेणे तसेच इमारतीचे आयुष्यमान, वापर, बांधकामासाठी वापरण्यात येणाऱ्या साहित्याचा दर्जा व गुणवत्ता व अग्निशमन व्यवस्था याबाबत



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

जा.क्र :- मनपा/नर/ 2323/2028-2029

दिनांक :- 20/01/2028

- नॅशनल बिल्डींग कोड प्रमाणे तरतुदी करून कार्यान्वीत करणे, तसेच बांधकाम चालू असतांना तांत्रिक व अतांत्रिक कार्यवाही पूर्ण करून त्याचे पालन करण्याची जबाबदारी अर्जदार, विकासक, स्ट्रक्चरल अभियंता, वास्तुविशारद, बांधकाम पर्यवेक्षक, धारक यांची संयुक्तपणे राहिल.
- 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 कार्यालय 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) 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 तरतुदीनुसार 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 विधी ग्राह्यता नसलेली कागदपत्रे सादर केल्यास व प्रस्तावाच्या अनुषंगाने महानगरपालिकेची दिशाभूल केल्याचे निदर्शनास आल्यास महाराष्ट्र महानगरपालिका अधिनियमाचे कलम 258 अन्वये कार्यवाही करण्यात येईल.
 - 19) 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.
 - 20) 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.



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

जा.क्र :- मनपा/नर/ 2323 /2024-2024

दिनांक :- 20/08/2024

- 21) या मंजूरीची मुदत चार वर्षांपर्यंत राहिल. 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.
- 22) सदर कामाचे आदेशातील अटी व शर्तीचे पालन करणेची जबाबदारी अधिकारपत्रधारक, बांधकाम पर्यवेक्षक, वास्तुविशारद, सुकचरल अभियंता व धारक यांची राहिल.
- 23) सदर जागेच्या मालकीबाबत व न्यायालयात दावा प्रलंबित नसल्याबाबत आपण प्रतिज्ञापत्र दि. 20/08/2024 रोजी दिलेले आहे. याबाबत काहीही विसंगती आढळून आल्यास दिलेली परवानगी रद्द करण्यात येईल.
- 24) सदर जागेच्या मालकी हक्काबाबत जागेच्या हद्दीबाबत मा. न्यायालयीन दाव्याबाबत व पोहोच रस्त्याबाबत सर्वस्वी जबाबदारी विकासकाची राहणार असून त्याबाबत महानगरपालिका जबाबदार राहणार नाही. तसेच याबाबत कोणत्याही प्रकारची विसंगती आढळल्यास सदर परवानगी रद्द समजणेत येईल.
- 25) जागेवर रेन वॉटर हार्वेस्टिंगची व्यवस्था करणे तसेच त्याबाबतची यंत्रणा स्वतंत्र ओव्हरटॅक व प्लंबिंग लाईनसह कार्यान्वीत ठेवणे व त्याबाबत पाणीपुरवठा विभागाकडील प्रमाणपत्र सादर करणे बंधनकारक राहिल.
- 26) रेखांकनातील जागेत सेप्टिक टॅकचे बांधकाम IS-2470 च्या मानकानुसार बांधणे आवश्यक राहिल.
- 27) प्रस्तावित इमारतीसाठी भोगवटा दाखल्यापूर्वी प्रती सदनिका 100 लिटर या क्षमतेची सौर उर्जा वरिल पाणी 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.
- 28) 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 करून त्याबाबत वृक्ष प्राधिकरण विभागाकडील नाहरकत दाखला सादर करणे बंधनकारक राहिल.
- 29) 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.
- 30) महाराष्ट्र महानगरपालिका अधिनियम 1949 चे कलम 263 अन्वये तसेच UDCPR मधील विनियम क्र. 2.10 नुसार भोगवटा दाखला घेणे आपणावर बंधनकारक राहिल.



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

जा.क्र :- मनपा/नर/ 2323/2028-2024

दिनांक :- 26/02/2028

- 31) 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 बांधकामकारक राहिल.
- 32) इमारत पूर्ण झाल्यानंतर बांधकाम परवानगी मधील नमूद 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.
- 33) 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.
- 34) सदर गृहसंकुलातील रहिवाश्यांसाठी आवश्यक क्षमतेचा जैविक खत निर्माती प्रकल्प उभारून कार्यान्वीत करणे आपणावर बंधनकारक राहिल.
- 35) रेखांकनातील प्रस्तावित वाहनतळांमध्ये इलेक्ट्रीक वाहनांकरीता मान्यताप्राप्त संस्थेकडून इलेक्ट्रीक चार्जिंग पॉईंट लावणे व त्याबाबतचा दाखला इमारतीच्या भोगवटा दाखल्यापूर्वी सादर करणे प्रस्तावाचे विकासक यांचेवर बंधनकारक राहिल.
- 36) 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.
- 37) सदर जागेमध्ये माती भरणी किंवा खोदकाम करणेसाठी संबंधित महसूल प्राधिकरणाकडून स्वामित्वधनाची परवानगी घेणे व त्याअनुषंगीक आवश्यक शुल्काचा भरणा करणे बंधनकारक राहिल.
- 38) सदर जागेबाबत शासन निर्देशाप्रमाणे आवश्यक असणा-या परवानग्या / नाहरकत दाखले प्राप्त करून घेणेची जबाबदारी विकासकाची राहिल.
- 39) 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.
- 40) मा. शासनाच्या एकत्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली (UDCPR) मधील विनियम क्र.



मिरा भाईंदर महानगरपालिका

नगररचना विभाग



स्वामी विवेकानंद भवन.आरबीकेस्कूलच्या बाजूला.कनाकिया, मिरारोड (पूर्व).

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

जा.क्र :- मनपा/नर/ 2323/2028-2024

दिनांक :- 26/02/2028-

2.2.14(B) Option-2 अन्वये प्रिमियम शुल्कामध्ये सवलत घेतल्याने विकासक यांनी सादर केलेल्या प्रतिज्ञापत्रानुसार प्रिमिअम शुल्क अतिरिक्त बांधकाम शुल्क रु.23,91,94,501/- (रु.11,95,97,250/- शासनास) व (रु.11,95,97,250/- महानगरपालिकेस) व ऑन्सिलरी प्रिमिअम शुल्क रु.6,79,09,750/- (रु.3,39,54,875/- शासनास) व (रु.3,39,54,875/- महानगरपालिकेस) दि.11/02/2022 अन्वये बांधकाम परवानगी तसेच ऑन्सिलरी प्रिमिअम शुल्क रु.77,97,780/- (रु.38,98,890/- शासनास) व (रु.38,98,890/- महानगरपालिकेस) दि.20/10/2022 अन्वयेची सुधारीत बांधकाम परवानगी व अतिरिक्त बांधकाम प्रिमिअम शुल्क रु.3,47,46,880/- (शासनास) दि.25/05/2023 अन्वये सुधारीत बांधकाम परवानगी तसेच ऑन्सिलरी प्रिमिअम शुल्क रु.5,42,08,416/- (रु.2,71,04,208/- शासनास) व (रु.2,71,04,208/- महानगरपालिकेस) तसेच Transit oriented development प्रिमिअम शुल्क रु.28,79,60,392/- (रु.14,39,80,196/- शासनास) व (रु.14,39,80,196/- महानगरपालिकेस) हे 8.50% प्रतिवर्ष व्याजाने मंजूर रेखांकनातील पहिल्या इमारतीच्या भोगवटा दाखल्यावेळी भरणा करणे विकासक व सल्लागार अभियंता यांचेवर बंधनकारक राहिल.

- 41) 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 उभारून कार्यान्वीत करणे बंधनकारक राहिल. तसेच विनियम क्र. 13.5 नुसार Solid Waste Management यंत्रणा कार्यान्वित करणे बंधनकारक राहिल.
- 42) दि.26/06/2019 रोजीच्या शासन निर्णयानुसार मेट्रो लाईन 9 करिता 100% विकास आकाराचा भरणा करणे आवश्यक आहे. परंतु यापूर्वीच्या दि.23/05/2023 रोजी दिलेल्या बांधकाम परवानगीच्या अनुषंगाने विकास आकार भरणा केलेला नसून सदर परवानगीनुसार वाढीव क्षेत्राच्या अनुषंगाने विकास आकार भरणा केलेला आहे. तथापी यापूर्वीच्या बांधकाम क्षेत्राचे मेट्रो विकास आकार हा त्यांनी महानगरपालिकेकडे केलेल्या विनंतीच्या अनुषंगाने महानगरपालिकेनी विकासक यांची मागणी मान्य केली असून त्याअनुषंगाने 92006.50 चौ.मी. क्षेत्राकरीता उर्वरित विकास आकार (रु.5,29,31,753/-) हा दि.23/05/2023 पासून विनियम क्र. 124G मधील नमुद व्याजासह रक्कम सदरची परवानगी निर्गमित करणेच्या दिनांकापासून 6 महिन्यांमध्ये भरणा करणे आपणावर बंधनकारक राहिल.
- 43) 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 मंजूरीच्या अनुषंगाने यापूर्वीच्या मंजूरीनुसार 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



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

जा.क्र :- मनपा/नर/ 2323 /2024-2024

दिनांक :- 26/02/2024

- प्रस्तावीत करण्यात आला असला तरी भविष्यात सदर समुह गृहनिर्माण प्रकल्पातील जमिनीचे पोटविभाजन असल्याचे समजण्यात येणार नाही व भुखंड दर्शविल्यानुसार पोट विभाजन अनुज्ञेय होणार नाही व स्वतंत्र भुखंड देखिल विक्री करता येणार नाही.
- 44) प्रस्तावासोबत सादर केलेल्या पर्यावरण विभागाकडील नाहरकत दाखल्यातील अटीशर्तीचे पालन बाबत नोंद घेणे आपणांवर बंधनकारक राहिल व भोगवटा दाखला घेण्यापूर्वी Consent to operate बाबत नोंद घेणे बंधनकारक राहिल.
- 45) बांधकाम सुरु असलेल्या जागेला सर्व बाजूनी 25 फुट उंच पत्र्याची कुंपणभित उभारणे बाबत नोंद घेणे बंधनकारक राहिल.
- 46) प्रस्तावित जागेतील बांधकाम सुरु 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.
- 47) पाणी फवारणी यंत्र (Sprinkler System) बांधकाम परिसरात उभारणी करून कार्यान्वीत करणे बंधनकारक राहिल.
- 48) मुख्य रस्त्यापासून बांधकाम सुरु असणाऱ्या स्थळापर्यंत जाणे-येणेसाठी पक्क्या स्वरूपाचा रस्ता तयार करून सदर रस्ता बांधकाम पूर्ण होईपर्यंत कार्यान्वीत असणे बंधनकारक राहिल.
- 49) बांधकाम सुरु असणाऱ्या क्षेत्राच्या मुख्य प्रवेशद्वारावर C.C.T.V. Camera बसविणे बंधनकारक आहे.
- 50) बांधकाम सुरु असणाऱ्या क्षेत्राच्या मुख्य प्रवेशद्वारापासून जवळच्या अंतरात प्रकल्पामध्ये चिखलाने माखलेले वाहनाचे टायर स्वच्छ करण्यासाठी यंत्रणा उभी करणे बंधनकारक आहे.
- 51) विकासकावर एकत्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली (UDCPR) मधील विनियम क्र.9.20.3 नुसार Artificial Lightning and Mechanical Ventilation देणे बंधनकारक राहिल.
- 52) 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 (Stilt, Podium व सदनिकांसह प्रत्येक मजल्यावर) Sprinkler System बसविणे बंधनकारक राहिल.
- 53) सदर प्रस्तावित जागा Transit Oriented Development 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 पुढील सामासिक अंतर हे Foot path साठी सर्व नागरीकांना कायम खुले ठेवणे बंधनकारक राहिल व



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

जा.क्र :- मनपा/नर/ 2323/2024-2024

दिनांक :- 20/08/2024

पुढील सामासिक अंतरामध्ये संरक्षण भिंत अथवा गेट बांधता येणार नाही.

54) Architectural Projection करीता विकासक यांनी दि.20/08/2024 अन्वये दिलेल्या बंधपत्रानुसार अटीशर्तीचे पालन करणे बंधनकारक राहिल तसेच रेरा कायद्यानुसार सदरच्या Architectural Projection हे बांधकाम क्षेत्रामध्ये (Carpet Area) विचारात घेता येणार नाही. तसेच सदरचे क्षेत्र बंधनकारक त्याचा वापर करता येणार नाही. तसेच सदरचे A.P. कायम खुले ठेवणे बंधनकारक राहिल व सदर A.P. क्षेत्राची विक्री करता येणार नाही.

55) मिरा भाईंदर महानगरपालिका अग्निशमन विभागाकडील दि.27/01/2024 रोजीच्या नाहरकत दाखल्यामधील अटीशर्तीचे पालन करणे आपणांवर बंधनकारक राहिल. तसेच प्रस्तावित इमारत, विंग "अ" च्या 39 मजल्यांवरील प्रत्यक्ष जागेवर बांधकाम सुरु करण्यापूर्वी अग्निशमन विभागाकडील सुधारीत नाहरकत दाखला घेऊन तो नगररचना विभागास सादर करणे बंधनकारक राहिल.

56) यापूर्वी महानगरपालिकेने पत्र क्र. मनपा/नर/654/2023-24 दि.25/05/2023 अन्वये दिलेल्या सुधारीत बांधकाम परवानगीनुसारचे क्षेत्र -

अ.क्र.	इमारतीचे नांव / प्रकार	संख्या	तळ + मजले	प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र (चौ.मी.)
1	इमारत प्रकार 8 विंग बी ("बी-1" "बी-2"), विंग सी ("सी-1" "सी-2")	1	पार्ट तळ + 1 ते 3 (पार्ट वाणिज्य + पार्ट रहिवास + पार्ट पार्किंग) + 4 ते 8 (पार्ट पॉडियम + पार्ट रहिवास) + 9 (पार्ट रहिवास + पार्ट अॅमिनीटी) + 10 ते 11 पार्ट रहिवास + 12 ते 40 रहिवास	92006.50
2	क्लब हाऊस- 2	1	(तळ + 5)	4216.42
एकूण बांधकाम क्षेत्र				96222.92 चौ.मी.

- शासनाचे पर्यावरण विभागाकडील नाहरकत दाखला प्राप्त केल्यानंतर व महानगरपालिकेस सादर केल्यानंतर महानगरपालिकेच्या पूर्व परवानगीने खालील प्रमाणे बांधकाम परवानगी अनुज्ञेय करणेत येईल.



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

जा.क्र :- मनपा/नर/ 2323/2028-2029

दिनांक :- 20/08/2028

अ.क्र.	इमारत प्रकार	मजल्यांची संख्या	बांधकाम क्षेत्राचा तपशिल (चो.मी.)
1.	विंग अ अ-1, अ-2, बी-1, बी-2 सी-1, सी-2 वाणिज्य	• तळमजला (पार्ट वाणिज्य + पार्ट पार्किंग) + मेझनाइन + 1 ते 3 मजले (पार्ट वाणिज्य)	6737.83
2	विंग अ (अ-1, अ-2 रहिवास)	• तळ मजला (पार्ट पार्किंग) + 1 ते 6 मजले (पार्ट रहिवास व पार्ट पॉडियम पार्किंग) + 7 ते 11 मजले (पार्ट रहिवास व 7 ते 9 पॉडियम पार्किंग) + 12 वा मजला (पार्ट रहिवास + पार्ट अमेनिटी + 10 वा पॉडियम आर. जी. करिता) + 13 ते 45 मजले रहिवास.	49085.10
3	विंग बी (बी-1, बी-2 रहिवास)	• तळ मजला (पार्ट पार्किंग) + 1 ते 6 मजले (पार्ट रहिवास व पार्ट पॉडियम पार्किंग) + 7 ते 11 मजले (पार्ट रहिवास व 7 ते 9 पॉडियम पार्किंग) + 12 वा मजला (पार्ट रहिवास + पार्ट अमेनिटी + 10 वा पॉडियम आर. जी. करिता)	8074.43
		• 13 ते 40 मजले रहिवास (यापूर्वीच्या मंजूरीनुसार)	40951.48
		• 41 ते 45 मजले रहिवास (नव्याने प्रस्तावीत)	7277.68
4	विंग सी (सी-1, सी-2 रहिवास)	• तळ मजला (पार्ट पार्किंग) + 1 ते 6 मजले (पार्ट रहिवास व पार्ट पॉडियम पार्किंग) + 7 ते 11 मजले (पार्ट रहिवास व 7 ते 9 पॉडियम पार्किंग) + 12 वा मजला (पार्ट रहिवास + पार्ट अमेनिटी + 10 वा पॉडियम आर. जी. करिता)	8777.41
		• 13 ते 40 मजले रहिवास (यापूर्वीच्या मंजूरीनुसार)	30301.84
		• 41 ते 45 मजले रहिवास (नव्याने प्रस्तावीत)	5376.94
5	मेडीटेशन सेंटर	दहाव्या मजल्यावर	63.00
एकूण बांधकाम क्षेत्र			1,56,646.71



मिरा भाईंदर महानगरपालिका

नगररचना विभाग



स्वामी विवेकानंद भवन.आरबीकेस्कूलच्या बाजूला.कनाकिया, मिरारोड (पूर्व).

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

जा.क्र :- मनपा/नर/2323/2028-2029

दिनांक :- 26/02/2028

- 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.)
1.	इमारत प्रकार - 8 विंग अ अ-1, अ-2, विंग बी बी-1, बी-2 विंग सी सी-1, सी-2 वाणिज्य	तळमजला (पार्ट वाणिज्य + पार्ट पार्किंग) + मेझनाइन + 1 ते 3 मजले (पार्ट वाणिज्य)	6737.83
2	विंग अ (अ-1, अ-2 रहिवास)	तळ मजला (पार्ट पार्किंग) + 1 ते 6 मजले (पार्ट रहिवास व पार्ट पोजियम पार्किंग) + 7 ते 11 मजले (पार्ट रहिवास व 7 ते 9 पोजियम पार्किंग) + 12 वा मजला (पार्ट रहिवास + पार्ट अमेनिटी + 10 वा पोजियम आर. जी. करिता) + 13 ते 39 मजले रहिवास.	41931.27
3	विंग बी (बी-1, बी-2 रहिवास)	• तळ मजला (पार्ट पार्किंग) + 1 ते 6 मजले (पार्ट रहिवास व पार्ट पोजियम पार्किंग) + 7 ते 11 मजले (पार्ट रहिवास व 7 ते 9 पोजियम पार्किंग) + 12 वा मजला (पार्ट रहिवास + पार्ट अमेनिटी + 10 वा पोजियम आर. जी. करिता)	8074.43
		• 13 ते 40 मजले रहिवास (यापूर्वीच्या मंजूरीनुसार)	40951.48
		• 41 ते 45 मजले रहिवास (नव्याने प्रस्तावीत)	7277.68
4	विंग सी (सी-1, सी-2 रहिवास)	• तळ मजला (पार्ट पार्किंग) + 1 ते 6 मजले (पार्ट रहिवास व पार्ट पोजियम पार्किंग) + 7 ते 11 मजले (पार्ट रहिवास व 7 ते 9 पोजियम पार्किंग) + 12 वा मजला (पार्ट रहिवास + पार्ट अमेनिटी + 10 वा पोजियम आर. जी. करिता)	8777.41
		• 13 ते 40 मजले रहिवास (यापूर्वीच्या मंजूरीनुसार)	30301.84
		• 41 ते 45 मजले रहिवास (नव्याने प्रस्तावीत)	5376.94
5	मेडीटेशन सेंटर	दहाव्या मजल्यावर	63.00
एकूण बांधकाम क्षेत्र			149491.88



मिरा भाईदर 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

जा.क्र :- मनपा/नर/ 2323/2028-2024

दिनांक :- 26/01/2028

- 57) महानगरपालिकेने यापूर्वी दिलेली जा.क्र. मनपा/नर/654/2023-24 दि.25/05/2023 अन्वये देण्यात आलेली मंजूरी सुधारीत करण्यात येत आहे.
- 58) महानगरपालिकेने यापूर्वी दि.25/05/2023 रोजी विंग बी-1, बी-2 व सी-1, सी-2 (13 ते 40 मजले) (रहिवास) करीता दिलेली सुधारीत बांधकाम परवानगी त्या क्षेत्राच्या मर्यादेत कायम राहिल.
- 59) प्रस्तावित इमारतीसाठी सार्वजनिक बांधकाम विभागाने निश्चित केलेल्या बॅचमार्क क्र. 20(TBM) RL-5.488 मी., मिरा भाईदर महानगरपालिका बस डेपो, घोडबंदर रोड, आर.टी.ओ. कार्यालय जवळ,, मिरारोड - 401 107. नुसार इमारतीची Plinth Level ठेवणे विकासक / वास्तुविशारद / सल्लागार अभियंता यांचेवर बंधनकारक राहिल.

जा.क्र. मनपा/नर/ 2323/2028-2024

दिनांक :- 26/01/2028

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

(पु.म.शिंदे)

सहायक संचालक, नगररचना
मिरा भाईदर महानगरपालिका

प्रत माहितीस्त्व व पुढील कार्यवाहीस्त्व :-

- 1) विभाग प्रमुख,
अतिक्रमण तथा अनाधिकृत बांधकाम नियंत्रण विभाग,
मिरा भाईदर महानगरपालिका.
- 2) कर निर्धारक व संकलक अधिकारी,
कर विभाग,
मिरा भाईदर महानगरपालिका.



Housiey.com

